

el sueño noticias

www.hg-hamburg.de



August 2007

Interessante Frage

Wie läuft das Geschäft in diesem Sommer? Da die Meinungen zum Teil erheblich auseinander gehen, scheint jeder wissen zu wollen, wie wir die Situation beurteilen. Sind die Preise gefallen, weiter gestiegen oder bleiben sie eher stabil? Welche Immobilien sind am meisten gefragt? Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die unterschiedlichen Immobilienbereiche sich sehr differenziert entwickelt haben und nicht pauschal beurteilt werden können. Berichten zufolge, sind Immobilien im mittleren Preisbereich, mit dem wir uns bekanntermaßen weniger beschäftigen und bei denen ein großes Überangebot besteht, problematisch.

Wer in diesem Segment ausnahmslos tätig ist, tut sich vermutlich schwer. Wir hören, dass das Geschäft allgemein zähflüssig verläuft.

Gute Aussichten

Aus der Sicht der Hanseatischen Gesellschaft können wir von einem nach wie vor ungebrochenen Interesse an hochwertigen Immobilien berichten. Käufer wie Verkäufer sind durchweg zuversichtlich. Beachtung finden vor allem Objekte in sehr guten Lagen, in bestem Pflegezustand, für die zum Teil ansehnliche Preise bezahlt werden. Wachsende Nachfrage kommt immer häufiger von Kundschaft aus östlichen Ländern, die den zum Teil erheblichen Preis-

vorteil gegenüber Mallorca und der Costa del Sol wahrnehmen wollen und das Potential der zukünftigen Entwicklung der nördlichen Costa Blanca erkennen. Abschlüsse werden fast ausschließlich mit Immobilien getätigt, die dem Käufer eine Reihe deutlich erkennbarer Vorteile bieten, eher selten anzutreffende Einzelstücke sind und den Kunden wie auf den Leib zugeschnitten, passen.

Neue Kunden in Sicht

Interessant ist ferner die Beobachtung, dass die neue Käufergeneration immer jünger zu werden scheint. Häufig sind sie um die 40 und entschlossfreudiger, als wir das von der älteren Kundschaft gewohnt sind, die sich deutlich schwerer tut, eine Entscheidung zu treffen und sich viel zu oft von dem großen, unübersichtlichen Immobilienangebot irritieren lässt und wertvolle Zeit verliert, manchmal sogar Jahre, in denen ihnen schließlich die Preise davonlaufen. Schuld ist häufig ein übertrieben umfangreiches Studium des Marktes, das enorm viel Zeit in Anspruch nimmt und den Menschen die notwendige Energie raubt einen Entschluss zu fassen. Wenn zu viele Kriterien stimmen müssen, wird es schwierig. Käufer sollten sich auf die wichtigsten konzentrieren und auch mal ihrer inneren Eingebung folgen. Wir beobachten, wenn die Haussuche länger als 1-2 Jahre dauert, das Projekt zu scheitern droht und erst sehr viel später noch einmal in Angriff genommen wird, wenn überhaupt. Unser Rat: wenn der feste Wille da ist, dran bleiben. In Ihrem eigenen Interesse. Aber es gibt auch Ausnahmen: Wir wissen von einem Kunden, der innerhalb der ersten 10 Sekunden nach Betreten eines Hauses weiß, ob es für ihn in Frage kommt. Rekord!

Bemerkenswertes Phänomen

Wir finden es auch durchaus verständlich, wenn z.B. ein deutscher Kunde aus seiner Sicht die Preisentwicklung eher skeptisch sieht, weil in deutschen Landen eine immer noch sehr verhaltener Optimismus dominiert, während in vielen anderen Ländern ausgesprochene

Aufbruchstimmung herrscht und diese Kunden sehr viel optimistischer zu Werke gehen und deutlich bessere Preise bereit sind zu zahlen. Wir sagten dieses bereits in verschiedenen Situationsberichten zuvor: wenn sich eine Tür schließt, dann öffnet sich wieder eine andere. Fällt der deutsche Kunde aus, sorgt der englische für Aufschwung, kommt der aus dem Rhythmus, tritt - wie wir jetzt wieder sehen - ein anderer in den Raum usw. Es ist nicht zuletzt dieses Phänomen, welches die Immobilien an der nördlichen Costa Blanca in den vergangenen Jahrzehnten zu einer sicheren, international anerkannten und auch gefragten Kapitalanlage gemacht hat.



Orte im Vergleich

Die Orte Dénia, Jávea und Moraira entwickeln sich sehr unterschiedlich. Jávea scheint in der Entwicklung seit geraumer Zeit nur schleppend voranzukommen; denn die Sanierung der Zone um den Strand, die Erweiterung des Hafens und des Golfplatzes, sowie der Bau einer Promenade zwischen dem Playa Arenal und dem Hafen und manches mehr, lassen immer noch auf sich warten. Offenbar hat Jávea einer

besseren Wasserversorgung, einer Meerwasserentsalzungsanlage, dem Bau einer Kläranlage und einer zeitgemäßen Infrastruktur, den Vorrang gegeben. Eine sich fortsetzende, positive Entwicklung Jáveas wird zweifelsfrei von der zukünftigen Politik im Rathaus abhängen.



Ref. 2495

Wir glauben, dass wir zuversichtlich sein dürfen und es eine Frage der Zeit ist, bis es weiter aufwärts geht. Denn Jávea kann es sich nicht leisten im Wettbewerb mit den benachbarten Orten zurückzufallen.

Klimatische Vorteile

Moraira hingegen befindet sich bereits auf der Überholspur. Ein Ort der sich sehr zum Positiven entwickelt hat, obwohl der geplante Golfplatz leider nicht kommen wird, jedenfalls

nicht dort, wo geplant. Moraira hat gegenüber Jávea und vor allem im Vergleich zu Dénia klimatisch eindeutige Vorteile. In Gegenden wie El Portet und Pla del Mar oder Cap Blanc und Punta Estrella, zwei Bezirke, die bereits zu Benissa gehören, werden Toppreise erzielt und es gibt nur wenige verfügbare Immobilien auf dem Markt. Wir räumen dem gesamten, nach Süden hin verlaufenden Küstenstreifen von Moraira nach Les Bassetes, außergewöhnliche Entwicklungschancen ein. Wir denken, dass es zukünftig vielen Kunden bei Kaufentscheidungen auf die Beantwortung folgender Fragen ankommen wird: Wie wird sich voraussichtlich eine Zone entwickeln? Wie wird der Ort in zehn, fünfzehn Jahren aussehen? Wo stehen bereits jetzt die anspruchsvollsten Villen? In welchen Gegenden werden zukünftig die besten Preise bezahlt? Was zeichnet sich bereits jetzt ab? Wo ist das Geld optimal angelegt? Wer darauf Wert legt, kann sich bei uns schlau machen; denn wir sind mit der Entwicklung der umliegenden Orte seit Jahrzehnten vertraut.

Der Fluch des Sommers

Natürlichen stellen sich die Orte im Hochsommer völlig anders dar, als im Winter. Nach Dénia können Sie z.B. im August mit dem Auto praktisch überhaupt nicht in die Stadt gelangen, weil die innerstädtische Infrastruktur total überfordert ist. Aber auch in Jávea mit einem vergleichsweise exzellenten Straßennetz, sind Staus im Sommer an der Tagesordnung. Da der Ortskern von Moraira nur aus ein paar Straßenzügen besteht, gibt es dort ein solches Problem nicht. Die engen Gassen sind in den Sommermonaten für den Verkehr gesperrt. Man benutzt die nahe gelegenen Parkplätze und geht ein paar Schritte zu Fuß.