



# Bostadsmarknaden i Bryssel sett ur en svensk investerares perspektiv.

Bryssel, EU:s, Belgiens och Flanderns huvudstad - med en miljon invånare.

Här finns en väl fungerande bostadsmarknad med fri hyressättning och balans mellan tillgång och efterfrågan. Det speciella är de för Europa låga prisnivåerna både vad avser köp och hyror. I Bryssel är priset för en våning mellan 1 500 och 3 600 € per m<sup>2</sup> och i Stockholm mellan 2 500 och 10 000 € per m<sup>2</sup>. Detta har till en del sin förklaring i skattesystemet samt i bankernas regler för utlåning till bostäder

I Belgien uppgår stämpelskatt samt notariarvoden till femton procent av köpeskillingen vilket är avsevärt högre än i Sverige. Dock är eventuell reavinst ej beskattad här så länge som man inte bedriver rörelse med bostäder. Hyresinkomst är obeskattad om lägenheten hyrs ut omöblerad.

Vad avser bankernas regler för utlåning så är de strikta. För en privatperson får inte finansieringskostnaderna överstiga trettio procent av disponibel inkomst men så länge som de inte gör det kan man belåna till hundra procent av köpeskillingen. Amorteringstiden är maximalt trettio år och detta begränsar naturligtvis prisnivån generellt.

Som en jämförelse med Sverige kan nämnas att medan man där normalt "köper" en lägenhet genom att blir medlem i en

bostadsrättsförening man här blir direkt ägare till densamma. Här kan lägenheten pantsättas till banken och man är fri att hyra ut den utan någons samtycke.

Bostäder som placering är den mest omtyckta sparformen för belgarna, som har en "brique dans le ventre". Detta gör att konkurrensen om objekten är livlig och det gäller att samarbeta med personer, som har god inblick och som är ständigt uppdaterade på marknaden.

Marknaden är fragmenterad och attraktiva lägen ligger som öar i olika kommuner. I Leopoldkvarteren och runt Rond Point Schuman befinner sig EU-komplexen i vars närhet många av de utländska anställda söker sin bostad.

EU- lobbyisterna, mellan tio och femton tusen personer är utspridda i hela staden. Härtill kommer många internationella storföretags europahuvudkontor och de internationella revisionsbyråerna ofta belägna runt Zaventem och i Woluwe.

Bryssel är förmodligen den diplomattätaste staden i världen med EU-representationer och NATO-ambassader samt alla de bilaterala ambassaderna.

För närvarande är det mest intressanta segmentet att investera i stora ettor upp till



60 m<sup>2</sup> i stadsdelar (kommuner) som Etterbeck och Ixelles.

Vi avslutade i förra veckan en affär för en klient, som köpte en 60 m<sup>2</sup> lägenhet med ett sovrum för 160 000 € och beräknar att hyra ut den för 650 €- per månad plus avgifter.

Det ger en avkastning på fem procent, vilket täcker en stor del av finansieringskostnaden.

Man ska notera att denna hyresnivå gäller för mindre bostadsfastigheter utan hiss och stora städbehov och förvaltningskostnader.

För denna typ av lägenhet är risken att inte hyra ut våningen låg då hyresgästerna normalt är ungdomar, som inte har råd att betala högre hyra och avgift.

För den erfarna investeraren kan det vara mycket intressant att förvärva renoveringslägenheter i "nyupptäckta" kvarter och renovera dessa med hjälp av någon pålitlig entreprenör. Bara att ha en sådan representerar ett kapital i sig.

Fler och fler söker sig till oss på Propertyhunter ([www.propertyhunter.be](http://www.propertyhunter.be)) för en objektiv värdering och en tuff förhandling med säljaren /uthyraren.

Vår affärsidé är, till skillnad från de traditionella fastighetsmäklarnas, som ju alltid befinner sig mellan köpare och säljare- är att **endast** agera i våra klienters intresse.

Vi erbjuder en snabb och komplett presentation av potentiella objekt, som möter våra kunders specifikationer. Härigenom sparar de tid och kostnader.

Fastighetsmarknaden i Bryssel börjar sakta men säkert vakna till liv efter händelserna i Belgien och utomlands. Antalet transaktioner har minskat dock har prisnivån inte sjunkit .

Vi på Property Hunter står med glädje till tjänst för ett samtal för att försöka hjälpa den svenske investeraren, som vill göra en långsiktig placering.

Självfallet hjälper vi också till när det gäller att hitta bostad i villa eller våning-att hyra eller att köpa!

*Text: Marie Palmblad*

