

Mange gode kjøp i utlandet:

Solfylte fristelser

Vi har akkurat lagt en fantastisk sommer bak oss, men det er bare å erkjenne at en juli-måned som denne ikke er noe man kan regne med her hjemme. I utlandet derimot, lokker sol og eiendommer på billigsalg.





- Bjørn Kjos ødelegger for det norske hyttemarkedet, sa en kjent finansmann til oss i sommer, og han har kanskje rett i det. Med Norwegian utvidede og ikke minst rimelige tilbud av direkteruter til varmere strøk er det i dag nesten like greit å slenge seg på flyet til den spanske solkysten eller den franske rivieraen, som å sitte i kjø gjennom Vestfold på vei til Sørlandet. Sommeren 2013 har vært fantastisk, men de færreste av oss har glemt sommeren før der, før der og før der. Og den før der igjen. Samtidig lokker ferieboliger med store rabatter rundt hele Middelhavet, og nå innrømmer selv franskmennene at prisene langs Rivieraen har gått noe ned. Det er kjøpers marked, og nordmenn sier ikke nei takk til en god handel.

- Vi hadde trodd at den gode sommeren i Norge skulle bremse etterspørselen litt, men det har ikke skjedd. Rushet begynte i fjor høst og har vart gjennom hele vinteren og sommeren, sier Agnar D. Carlsen, daglig og faglig leder i Norsk Megling. Det siste året har meglerforetaket solgt 3-4 boliger i uken i Spania og 4-5 i måneden i Frankrike og Italia. Etterspørselen i Portugal og på Kreta har også tatt seg opp betraktelig. Carlsen anslår at rundt 5.000 nordmenn kjøpte feriebolig i utlandet i fjor, og tror tallet kan ende på opp mot 6.000 i år.

Store fall

Financial Times skriver at eiendomsprisene i Europa nå har falt til laveste nivå på syv år, og landene som er rammet hardest av den statsfinansielle krisen opplever de største fallene. Siden toppen i 2007 har eiendomsprisene i Spania falt med godt over 30 prosent, og i områdene som er mest populære blant nordmenn, er fallet på rundt 25 prosent. Handler man fritidsbolig i avsidesliggende, gjerne uferdige, prosjekter, kan rabatten bli betydelig høyere, noe som også gjerne avspeiler risikoen ved slike prosjekter.

sene i Spania falt med godt over 30 prosent, og i områdene som er mest populære blant nordmenn, er fallet på rundt 25 prosent. Handler man fritidsbolig i avsidesliggende, gjerne uferdige, prosjekter, kan rabatten bli betydelig høyere, noe som også gjerne avspeiler risikoen ved slike prosjekter.

- Vi hadde trodd at den gode sommeren i Norge skulle bremse etterspørselen litt, men det har ikke skjedd.

Agnar D. Carlsen i Norsk Megling

Verdens ledende uavhengige eiendoms-konsulentselskap, Knight Frank, skriver i sin *Wealth Report* for i år at de europeiske landene er de som har måttet tåle den hardeste runden med juling etter seks år på rad med nedgang. Usikkerheten knyttet til både økonomi og politiske innstramminger er stor, og Frankrike er blant landene hvor dette er mest aktuelt. Til tross for president Francois Hollandes mange fremstøt har prisene likevel holdt seg forholdsvis godt langs Rivieraen - særlig på eiendommer i mellomsegmentet. I det øverste prissegmentet har de regulatoriske endringene ført til at folk tenker seg om to ganger før de handler, og resultatet blir gjerne at de heller ender opp i Monaco, på Den italienske riviera eller i Sveits - eller Spania for den saks skyld. Prisfallet langs Den franske rivieraen var i fjor på rundt én prosent, men volumet er drastisk ned. Det kan i enkelte tilfeller være mulig å

prute prisen ned 10-20 prosent, men historisk har det franske markedet vist seg robust.

I USA er eiendomsmarkedet på vei tilbake. Fra april 2012 til 2013 steg prisene i snitt med 12,1 prosent, ifølge boligprisindeksen S&P/Case-Shiller. I Florida i USA har fallet vært på 30-50 prosent siden finanskrisen, men nå kommer rekylen. Statistikk fra Knight Frank viser at prisene på luksuseiendom i Miami steg med snau 20 prosent i fjor. Ferske tall fra USA, viser at den gode trenden fortsetter, så her kan det ligge gode investeringsmuligheter.

Også i Dubai er prisene på vei oppover igjen i rakettfart etter at boligbollen sprakk sist, men allerede snakkes det om en ny boble. Her ville vi vært forsiktige.

Vil ta flere år

- Krisen i eiendomsmarkedet har definitivt vært størst i Spania, og det vil nok ta flere år før prisene går merkbart opp der. Vi vil nok heller se en videre nedgang de neste par årene, sier Steinar Juel, sjefsøkonom i Nordea. Han viser til at de spanske bankene nå er i en prosess der de selger ut eiendommer har blitt nødt til å ta over, og at denne opprydningsprosessen vil ta rundt fem år. Da vil det komme mye eiendom på markedet, og muligheten til å gjøre er røverkjøp vil være tilstede.

Noen lyspunkter er det likevel også i Spania, og ferske tall viser at nedgangen i den spanske økonomien er i ferd med å avta noe. Den moderate nedgangen kan være et tegn på at resesjonen - som nå har vart i syv kvartaler på rad - går mot slutten. Aktiviteten i spansk økonomi falt med 0,1 prosent i andre kvartal i år, ifølge foreløpige tall for brutto nasjonalproduktet fra det spanske statistikkbyrået INE. Tilsvarende tall for samme periode i fjor var på 1,7 prosent. Arbeidsledigheten er fortsatt skyhøy, men flere indikatorer tyder altså på at noe er i ferd med å skje. - Ting vil ta tid, og gjelden til den spanske befolkningen er fortsatt skyhøy, sier Juel.

Sjefsøkonomen mener at det ikke er snakk om noen boligkrise i land som Italia, Hellas og Frankrike. - Det er dårlige tider, særlig i Italia og Hellas, og eiendomsmarkedet er derfor dårlig. Det kan imidlertid ikke sammenlignes med Spania. Når det gjelder Florida ble det bygget mye en periode der og, men de har ryddet opp, og prisene er derfor på vei opp igjen, sier Juel.



Nye økonomier gir nye kunder

I det øverste prissegmentet skriver rike russere, kinesere og arabere om reglene for turisme og markedet for hypereksklusive fritidsboliger i Europa. Langs Middelhavet snakket man lenge om at russerne var på vei. Det er ikke lenge tilfelle - de har kommet for lengst. Nå er det bølgen av kinesere det stilles størst forventninger til. Mens resten av verden har jobbet i en økonomisk motbakke i en årrekke, har det i de nevnte landene vokst frem både steinrike moguler og en middelklasse med solid økonomi og stor reiselyst. Mens vi i Vesten ikke ferierer noe særlig mer enn hva vi gjorde tidligere, vokste antall reiser til utlandet gjort av kinesere fra fem millioner i 1996, til 60 millioner i 2010. I

Russland vokste tilsvarende tall fra 12 til 40 millioner i samme periode. Russland er nå det viktigste markedet for europeisk turisme, foran USA.

Og turismen fører også til kjøp av fritidsboliger. Langs spanske Costa del Sol står russerne for ni prosent av eiendomskjøpene. Like bak følger tyskerne, mens britene fortsatt utgjør den suverent største kjøpergruppen blant utlendingene. Marbella har fortsatt sterk tiltrekningskraft på rike arabere.

Kjøperne langs Middelhavet er både de superrike og den nye middelklassen. Typisk for de aller rikeste er at de kjøper noe som virkelig blir lagt merke til. I fjor la for eksempel en russer 40 millioner pund på bordet for en eiendom i St. Tropez. Men det koster å ligge i tet. En ny trend skal ifølge den britiske

avisen *The Guardian* være å kjøpe en eiendom i innlandet i tillegg til den man allerede har ved havet. Hvor deilig er det ikke å trekke seg tilbake til den fredelige vingården sin i Toscana etter noen heftige dager i pulserende St. Tropez? Samtidig etablerer den russiske middelklassen kolonier i land som Bulgaria, Kypros og Montenegro, for ikke å nevne i Spania, hvor prisene fortsatt er eksepsjonelt lave om dagen.

Axel Heiberg-Andersen

aha@kapital.no

Øystein Gravdal

oystein.gravdal@kapital.no

Hans Jørn Næss

hjn@kapital.no

Prisendringer

Miami	19,50 %
Verbier	9,60 %
London	8,70 %
Monaco	2,00 %
Cap Ferrat	0 %
St. Tropez	0 %
Cannes	0 %
Den italienske riviera	0 %
New York	-1,40 %
Kypros	-3,00 %
Provence	-4,00 %
Toscana	-5,00 %
Como-sjøen	-5,00 %
Marbella	-5,00 %
Mallorca	-5,00 %
Umbria	-10,00 %
Algarve (sentral)	-10,00 %
Sardinia	-11,00 %
Algarve (vest)	-12,50 %
The Hamptons	-15,10 %

*Tallene er hentet fra Knight Frank Wealth Report og viser endringer i prime property fra 2011 til 2012.

Trender

- Krisen i eiendomsmarkedet har rammet Spania hardest.
- Volumet solgte boliger er drastisk ned på Rivieraen. Og så prisene er ned i noen områder.
- Prisene er på vei oppover i Dubai.
- Russerne inntar Costa del Sol.
- Prisene i Miami har steget med 20 prosent.
- De aller rikeste supplerer nå eiendomsporteføljen med en fritidsbolig i innlandet, i tillegg til den de allerede har ved sjøen.



VIL TA TID: Steinar Juel, Nordea.

GOD ETTERSPORSSEL: Agnar D. Carlsen, Norsk Megling.

