

Kjøpsmuligheter i

Krisen i Hellas gir muligheter for røverkjøp både i aksje- og boligmarkedet, ifølge tre eksperter.

THOMAS HILMERSEN
THOMAS.HILMERSEN@FINANSAVISEN.NO

– Ser man på historien, har økonomiske kriser skapt mange av de aller beste investeringsmulighetene, konstaterer Alexander Opstad, som leder DNB Markets sin aksjegruppe.

Han viser til Argentina, hvor børsen stupte 80 prosent i perioden 1998-2002, da landet misligholdt sin gjeld og gikk inn i en økonomisk depresjon.

Deretter kom en periode med økonomisk stabilisering og en årlig snittavkastning på 35 prosent frem til i dag.

To mulige scenarier

Opstad ser for seg to mulige scenarier for Hellas.

Enten blir det en politisk løsning med EU, eller så misligholder landet lånet som må innfris 20. juni – med det resultat at grekerne trolig forsvinner ut av eurosonen.

– I det første scenarioet vil det være mest interessant å følge banksektoren, mens det i «gexit»-scenarioet vil være en svært uoversiktlig situasjon som det er vanskelig å spå mye om, hevder eksperten.

«Gexit» med oppside

– I en «gexit» vil investeringsmulighetene kanskje bli de største med tiden, men vi får håpe for grekernes del at det ikke blir tilfellet, fortsetter Opstad.

– Selskaper som får sin gjeld konvertert til drakmer og som kan dra fordel av devalueringen vil være interessante.

Aksjeguruen nevner bilutleiekonsernet Autohellas, som har lån fra lokale banker og på lang sikt burde kunne dra nytte av økt turisttrafikk som følge av en devaluering.

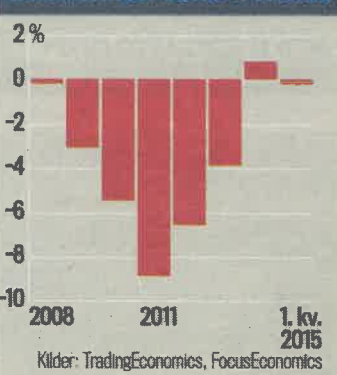
Burde stabilisere seg

– Uansett hva utfallet blir på kort sikt, vil det antakelig være fornuftig å vente til situasjonen stabiliserer seg, råder Opstad.

Aksjetoppen påpeker at Hellas i praksis har vært inne i en krise helt siden oktober 2009, og at det kan ta lang tid før landet løser sine grunnleggende problemer.

– Vær bevisst den skyhøye risikoen, og vær tålmodig, råder han.

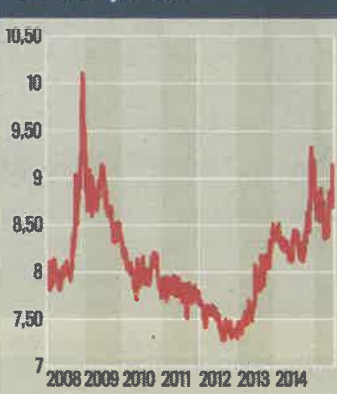
Økonomisk vekst i Hellas



Aten-børsen



Kroner pr. euro



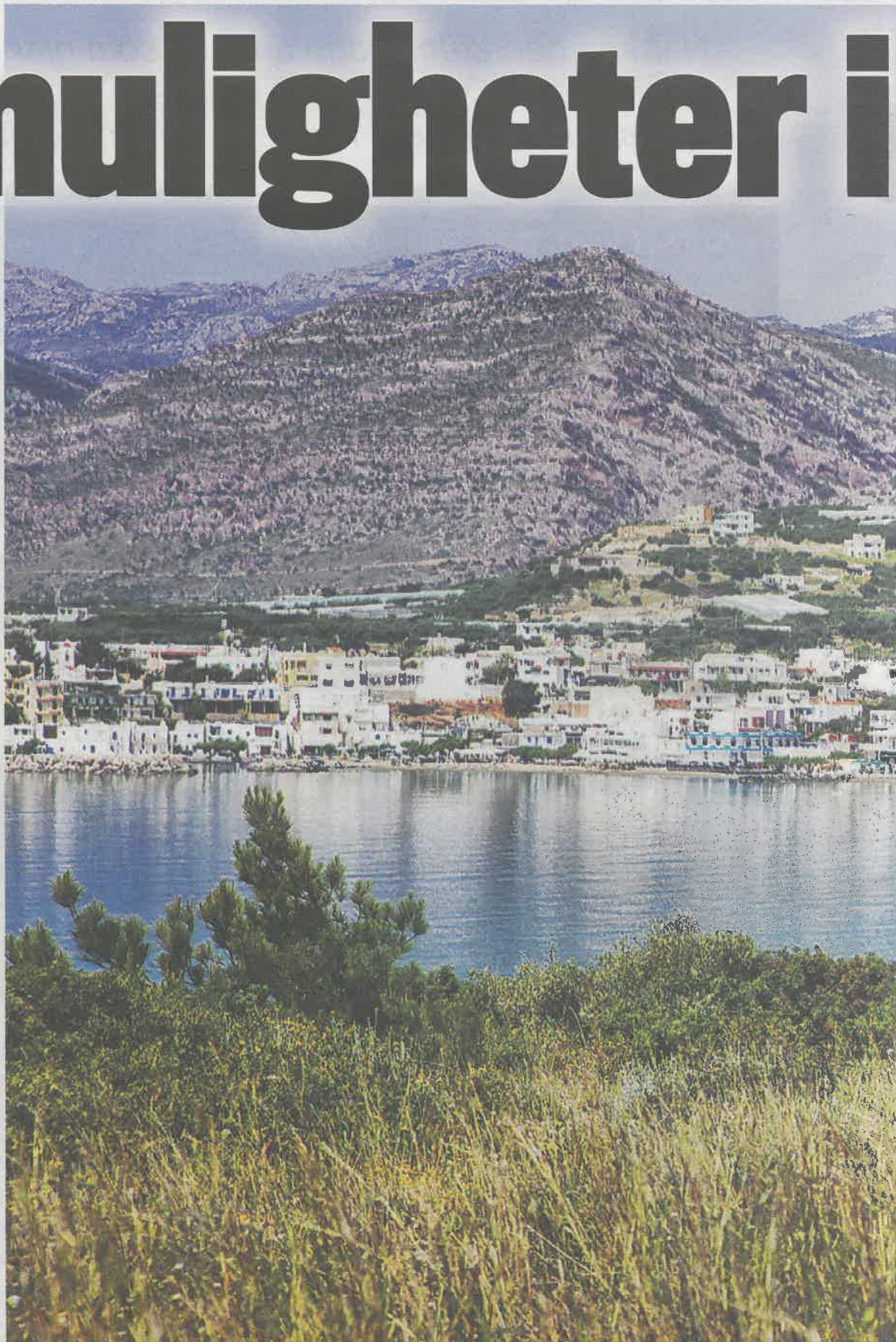
– Det er som regel bedre å gå glipp av den første oppsiden enn å forsøke å «time» bunnen i et marked.

Opstad påpeker at det greske aksjemarkedet for tiden er stengt. Imidlertid omsettes en del av landets aksjer fortsatt på utenlandske børser, som den i New York.

Lite byggeaktivitet

Kanskje greske aksjer er for sær kost for de fleste norske investorer. Hva med å kjøpe en feriebolig

i landet, som hver sommer er nordmenns nest mest populære feriemål?



Boligprisene ned 25-30 prosent

– Finanskrisen og den påfølgende usikkerheten gjorde at ferieboligmarkedet bråstoppet i 2008,

opplyser eiendomsmeidler Agnar Carlsen i Norsk Megling International.

– Boligprisene sank umiddelbart, spesielt i de lavere prissegmentene.

I de følgende fem årene var etterspørselen etter greske boliger svært lav, og det ble nesten ikke bygget nye hus og leiligheter.

Ifølge Carlsen har prisfallet imidlertid vært mindre enn i Spania, hvor lagerbeholdning

av usolgte boliger var større og belåningen i markedet høyere.

– De greske boligprisene er i snitt ned 25-35 prosent fra toppen, men for ferieboliger – hvor etterspørselen først og fremst kommer fra utlandet – har nedturen vært mer begrenset, tilføyer en annen Hellas-ekspert, daglig leder Bjørn Tandberg i Christiania Forvaltning.



LIKER KRETA: Daglig leder Bjørn Tandberg i Christiania Forvaltning.

FOTO: CHRISTIANIA FORVALTNING

«Perfekt kjøpstidspunkt»

– Likevel er det klart at man nå kan gjøre virkelig gode kjøp blant de mange flotte eiendommene

som er til salgs i Hellas, erklærer Tandberg.

Carlsen er enig: Han anslår at dagens prisnivå er omtrent likt det man hadde i 2007, og at dette er «et perfekt kjøpstidspunkt» for langsiktige investorer.

– For tiden er Hellas et «kjøpers marked», hvor det vanligvis er mulig å presse ned utropsprisene med minst 10-20 prosent, forklarer han.

– Du må uansett belage deg på å betale minst 14.000 kroner pr. kvadratmeter, med langt høyere priser for boligene med best beliggenhet.

Sats på ferieområder

Carlsen anbefaler at norske kjøpere sats på leiligheter med to soverom,



ANBEFALER BOLIGKJØP: Agnar Carlsen i Norsk Megling International.

FOTO: IVAN KVERME

» Vær bevisst den skyhøye risikoen, og vær tålmodig
ALEXANDER OPSTAD, AKSJELEDER

Hellas



Ikke prøv å time aksjebunnen

POPULÆRT REISEMÅL:

Boligprisene på Kreta har falt 25-30 prosent fra toppen. FOTO: DREAMSTIME

rekkehus med tre soverom eller villaer med tre eller flere soverom.

Dessuten er det smartest å kjøpe i de best kjente og mest ettertraktede ferieområdene.

– I slike områder er det lett å leie ut eiendommen i høysesongen, og man kan være rimelig sikker på at prisene vil være stabile og kan stige over tid, forklarer megleren.

Både Tandberg og Carlsen trekker frem Kreta, hvor «prisene fortsatt er meget gunstige» og flere planlagte prosjekter burde gi pris-

stigning. Denne øyen har et godt klima hele året, og det går fly direkte til og fra Norge.

Vær forsiktig

Carlsen råder dessuten at kjøpere grundig undersøker området der boligen ligger, får profesjonell bistand og ikke betaler kjøpssummen direkte til selgeren.

– Pengene burde gå inn på advokatens eller notarens klientkonto, utdyper han.

I tillegg burde man ha i bakhodet at kjøp av nybygget eiendom kommer med en 15 års garanti

mot bygningsmessige og tekniske mangler, mens brukte boliger ikke gir den samme fordelene.

Greske aksjer og fond handlet i USA

National Bank of Greece	Finans
Global X FTSE Greece 20	Aksjefond
Capital Product Partners	Shipping
Danaos Corp.	Shipping
Diana Containerships	Shipping
DryShips	Shipping
Euroseas	Shipping
FreeSeas	Shipping
Navios Maritime	Shipping
Safe Bulkers	Shipping
Star Bulk Carriers	Shipping
Tsakos Energy Navigation	Shipping

Pass på avgiftene

Ikke glem diverste ekstrautgifter som kan påløpe.

– Kjøper du brukt bolig, blir tinglysningsavgifter og andre kostnader gjerne rundt ti prosent av kjøpsverdien, opplyser daglig leder Agnar Carlsen i Norsk Megling International.

– For nybygde boliger kommer også en 23 prosent merverdiavgift på skjøteverdien, men dette er inkludert i prisen som vises i prospektet.

På en løpende basis er fellesutgiftene til drift av sameiet typisk 70-100 euro per måned, mens

eiendomsskatten varierer fra område til område og kan utgjøre tre-fem euro per kvadratmeter per år.

Kommuneskatt, inntektsskatt og søppelavgift eksisterer derimot ikke.

Grekerne har også regler for beskatning av gevinst på boligsalg: Kjøpte du boligen i 2005 eller tidligere, er det ingen skatt på gevinsten. For boliger kjøpt i 2006 eller senere, avhenger skattesatsen av hvor lenge du har eid huset eller leiligheten, ifølge Carlsen.



AVVENTER SITUASJONEN: Alexander Opstad, som leder DNB Markets sin aksjegruppe.

FOTO: IVAN KVERME