

DIN ØKONOMI

» Det er nå du sk



GODE RÅD: Gå for trygge land som Portugal, Spania, Frankrike, Italia og Hellas, råder Agnar D. Carlsen i Norsk Megling. Og hold deg unna områder med overproduksjon av nye boliger.

FOTO: NORSK MEGLING

FRITIDSBOLIG: Drømmen om en vingård i Italia har aldri vært nærmere. Ekspertene mener tiden er inne for å gjøre gode boligkjøp i utlandet.

CARINE MØLLER MORTENSEN
CARINE.MORTENSEN@FINANSAVISEN.NO

Under jappetidens høydepunkt, i 1987, kjøpte 3000 nordmenn bolig i utlandet.

I toppåret 2006 lå anslaget derimot på 8.500. Derfra har det kun gått én vei.

I 2007 var vi nede i 7.500 husstander, mens for 2008 ser Prognosesenteret for seg 6.500.

– Bolig i utlandet er meget

konjunkturfølsomt. Vi har ingen prognoser for 2009, men sektoren rammes hardt, sier Bjørn-Erik Øye, som mener vi kommer til å se et fall på 30 prosent fra toppen.

Tilbudssiden har eksplodert, både i kjente og ukjente områder, forklarer Øye. Samtidig har prisene mange steder fått en kraftig knekk.

– I Spania ser man en bred

■ Mener bunnen er nær

prisnedgang. Fallet er spesielt stort i nye områder. Trygge og vel etablerte steder har derimot holdt seg mer stabile.

Øye mener man i dag har mulighet til å gjøre noen virkelig gode kjøp, men at risikoen til gjengjeld kan være stor. Gjør alltid grundig forarbeid, lyder rådet.

– Byggeboomen i Spania har skapt cowboytilstander. Mange av prosjektene har ikke livets rett. Hold derfor tungen rett i munnen.

Ned 20-30 prosent

– I løpet av de siste ti årene har pri-

sene i hvert fall steget med 10 prosent per år i Middelhavsområdet, forutsatt en god beliggenhet, mener daglig leder i Norsk Megling, Agnar D. Carlsen.

Nå er derimot tidene skralere. Nedgangen varierer fra sted til sted. Noen områder har prisene stått stille, mens andre steder ser man et fall på 20-30 prosent, skal man tro eiendomsmeglere.

– Populære områder som Den franske rivieraen har holdt seg relativt bra. Her har mye vært overpriset de siste årene, og er nå blitt korrigert ned. Forventningene har ofte vært urealistisk



” Nærmere bunnen enn dette tror jeg vi aldri har vært

AGNAR D. CARLSEN, DAGLIG LEDER NORSK MEGLING

handlle

høye.

For et langsiktig kjøp, er tiden inne, mener Carlsen, som legger til at utleiemarkedet er spesielt godt i dårlige tider.

– Krisen vil nok vare en stund, men bli ikke sittende på sidelinjen. Å treffe bunnen i dette markedet er ikke lett. Har man langsiktighet bør man handle nå når utvalget er størst.

Gå for trygge land som Portugal, Spania, Frankrike, Italia og Hellas, råder eiendomsme- gleren. Og hold deg unna om- råder med overproduksjon av nye boliger.

– Beliggenheten er helt avgjø- rende. Områder med store bygge- komplekser, som er langt fra sjø

og by, er vanskelig å selge. Kjøp brukte eller ferdigstilte objekter. Nå tar det opp til tre til fire år før prosjekter er klare til innflytting, da mye må være solgt før bygge- start. Under normale forhold er tiden 1,5 til to år.

Varsellamper

Selv om Thailand for mange nord- menn er selve symbolet på sol, strand og sjø, mener Carlsen dette

” **Byggeboomen i Spania har skapt cowboytilstander**

BJØRN-ERIK ØYE, PROGNOSESENTERET

er et risikabelt område å kjøpe bo- lig.

– **Jeg vil nok anbefale å være noe forsiktig med å kjøpe her og i andre områder hvor det kan være turbulente politiske forhold.**

Også i Øst-Europa bør varsellampene blinke.

– Enkelte østblokkland har fått markedet midt i ryggen. Her har det vært reklamert med billig, billig, billig, men mange av prosjek- tene blir ikke engang ferdigstilte. Vær sikker på at boligen faktisk står der, og få tinglyst skjøte før du betaler kjøpesummen via ad- vokat eller notarius.

Carlsen har tidlige-

re solgt eiendommer i Florida, og får fortsatt ukentlige henvendelser på området som er verst rammet av prisfallet i USA. I Miami er nedturen på hele 30-35 prosent.

– Her kan du gjøre kupp, men vær forsiktig. Ligger eiendommen i et område hvor det er mange tur- rister og der leiemarkedet har holdt seg bra, bør du være noenlunde trygg på en god forretning av in- vesteringen.

Også Brasil har et stort oppsi- depotensial, ifølge eiendomsme- gleren.

– I Brasil vil nok prisene stige kraftig når den økonomiske situa- sjonen i USA henter seg inn igjen. Attraktive områder har blitt spådd den høyeste prisoppgangen på bo-

lienske Riviera. I Hellas selger fortsatt eiendom- mer på Kreta godt og selvfølgelig Cycladene.

■ **Hold deg unna områder med overproduksjon og usentral beliggenhet.** Skygg banen dersom det er ubebodde leiligheter og rekkehus så langt øyet kan se.

■ **Sjekk om byggeprosjektet har ferdigstillingsga- ranti og betal inn penger kun til norsk megler/ advokats klientkonto eller til notar/advokats klientkonto i utlandet.**

■ **Gå for brukte objekter eller ferdigstilte nye byggeprosjekter.** Nå kan det ta opp til tre til fire år før prosjekter er klare til innflytting, da mye må være solgt før byggestart. Under normale forhold er tiden på 1,5 til to år.

ligningen. Det kan være lønnsomt å plassere penger i eiendom her.

Carlsen opplever nå stor frus- trasjon blant sine kunder. Spørsmålet han stadig må besvare er om tiden er inne for å kjøpe.

– Jeg har holdt på i over 30 år og vært med på mange nedturer med tilsvarende oppturer. Mange vil sikkert om ett eller to år angre på at de ikke kjøpte da markedet var som i dagens situasjon, for historien gjentar seg, sier han, og proklamerer videre:

– **Du treffer aldri bunnen, men nærmere bunnen enn dette tror jeg vi aldri har vært, sier eiendomsme- gleren, som mener vi kan få en opptur på rundt 50 prosent de neste ti årene.**

HØY SIGARFØRING: Den franske rivieraen har vært overpriset de siste årene, og er nå korrigert ned. Her fra en villa i Cannes til 28,6 millioner kroner.

FOTO: NORSK MEGLING