



En to soveroms penthouse leilighet i dette Los Naranjos de Marbella koster i underkant av 1,8 millioner kroner med dagens eurokurs. FOTO: Norsk megling AS

Sør-Europa på billigsalg

Sterk krone og prisras på ferieboliger øker mulighetene for å gjøre gode kjøp i 2012. Men det er lett å trå feil.

Jeanette Sjøberg

Publisert: 08.mar. 2012 (08:29) Oppdatert: 08.mar. 2012 (10:22)

Norske kjøpere er på vei tilbake til ferieboligmarkedet i utlandet etter at de nærmest forsvant for et par år siden.

- Aktivitetsnivået har tatt seg utrolig opp bare de siste ukene. Det skyldes sannsynligvis den sterke kronen og at flere nå skjønner at de må henge seg på før toget går, sier Agnar D. Carlsen, daglig leder i Norsk Megling AS, som er de største norske aktørene på ferieboligmarkedet i utlandet.

I 2006 kjøpte 9000 nordmenn feriebolig i utlandet, mens tallet var falt til 2200 i 2010. I fjor snudde nedgangen igjen, med 3800 kjøpere, og forholdene ligger til rette for flere kjøp i 2012.

[Drømmer du om feriebolig? Hvor ville du helst kjøpt? Si din mening i kommentarfeltet eller på våre facebook-sider!](#)¹

Her er det kjøpers marked

En markedsoversikt fra Norsk Megling, viser at det er kjøpers marked i land som Spania, Portugal, Italia, Kypros og Hellas.

I Spania har prisene i de mest populære områdene i Costa del Sol, Costa Blanca, Kanariøyene og Mallorca i snitt falt med ca. 25 prosent fra 2007 og frem til nå.

Les også



Her er euroflyktingenes historier²

De dro fra et hjemland i økonomisk kaos for å søke lykken i Norge. Møt 17 av dem her.

Spesielt Quesada og Torrevieja på Costa Blanca-kysten troner på topp for nordmenn. Her har også prisene falt mest, med opptil 40 prosent.

- Men her er det også lett å trå feil. Det har vært overproduksjon av boliger, mye er bygget ulovlig, og endel sameier er ikke til å stole på. Dette er noe vi bruker mye tid på å kontrollere, sier Carlsen.

- Kjøp brukt

Økonomisk krise i Hellas har også satt sine merker på ferieboligmarkedet. Enkelte områder på Kreta har hatt prisfall på opptil 30 prosent de siste årene, mens prisfallet på fastlandet har vært ca. 20 prosent, ifølge tall fra Norsk Megling.

- Her er det muligheter for å gjøre virkelig gode kjøp, men kjøp brukt. Det er ukentlige konkurser blant utbyggere, derfor bør man være forsiktig med å kjøpe nytt, mener Carlsen.

” Det er ukentlige konkurser blant utbyggere, derfor bør man være forsiktig med å kjøpe nytt

Og prisene har vært lave lenge, så det betyr ikke nødvendigvis at kuppene står i kø.

- Det blir færre og færre av de gode boligene i de mest populære områdene for salg. Spesielt i Spania hvor prisfallet har vært stort og flest nordmenn vil kjøpe, sier Carlsen.

37.000 planlegger kjøp

Ifølge tall fra Prognosesenteret, har 37.000 nordmenn konkrete planer om kjøp av feriebolig i utlandet fremover. Suverent øverst på ønskelisten ligger Spania.

- Forholdene for å kjøpe har vel aldri vært bedre enn nå. Og har man tenkt til å kjøpe, bør man gjøre det i 2012, for etter dette forsvinner de beste objektene etter at det nærmest har vært loppemarkedssalg de siste to årene, sier sjefredaktør Tom Andersson i magasinet Reis & Bolig i utlandet.

Han tror markedene som vil vokse fremover for nordmenn er stedene der britene har dominert. I tillegg til Spania og Tyrkia, vil det være Portugal, Malta og Kypros.

- Utbyggerne og meglerne her ser seg om etter nye markeder etter at britene forsvant, og da ser de spesielt på Skandinavia, sier Andersson.

Fraråder kjøp for investering

Andersson tror også det kan hende prisene skal enda lenger ned. Å kjøpe for kortsiktig investering vil han dermed ikke anbefale. Det vil heller ikke Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret, som følger med på nordmenns kjøpeplaner.

Les også



Her står prisene bom stille³

Flat prisutvikling og dårligere salg av hytter på fjellet.

- Det er bedre mulighet enn på lenge for å få kjøpt bolig i utlandet, nå konkurrerer vi ikke med briter og irer lenger. Men er du ute etter å kjøpe for å få lettjente penger, kan du bare glemme det, mener Øye.

Han mener sjansene er små for at man finner gode kjøp som ingen andre ser, og som i tillegg vil øke tilsvarende nedsatt pris på kort tid.

- Mulighetene er tilstede for gode kjøp for de som vil kjøpe for rekreasjon som skal nytes over tid, sier han.

Meglerne kommer tilbake

Alf Grønneflata er leder for Forum for utenlandsmeglere, og sier at antallet norske meglere med Middelhavsområdet som arbeidsfelt ble sterkt redusert etter finanskrisen, men at de nå er på vei tilbake.

- Når norske kunder nå har begynt å lukte på utenlandsboliger igjen, er det en gryende interesse også blant norske meglere, sier Grønneflata.

- Men det er de utenlandske agentene som har størstedelen av markedet, og da må kjøperne være oppmerksomme på at det ikke er norske lover og regler som gjelder, sier han.

Grønneflata jobber mest med Tyrkia, der han anslår at prisene har falt 20-40 prosent siden før 2007.

- **Sterk krone på toppen av dette gjør at man kan få 25 prosent mer for pengene i tillegg til prisreduksjonen, mener han.**

- Mest penger å tjene i Florida

Ifølge tall fra Norsk Megling, har ferieboligmarkedet i Florida falt med 30-50 prosent siden 2008, og markedet er nå på vei oppover. Det er mange boliger til salgs, men både investorer og private kjøpere har fått øynene opp for Florida, derfor forvinner de beste eiendommene fort.

Tom Andersson i Reis & Bolig i utlandet ville satset på Florida hvis man er ute etter å tjene gode penger på ferieboligkjøpet.

- Florida er feriestaten og pensjonistparadiset i USA, og det er ingen grunn til at populariteten vil avta. Jeg tror ferieboligmarkedet er det første av markedene som vil komme seg igjen når amerikansk økonomi forbedrer seg. Da vil kjøperne stå i kø, og det vil gå fort, mener Andersson.

Her må man imidlertid være oppmerksom på at de har andre regler for skattetakst ved eiendomsoverdragelse, om kan medføre ekstrautgifter.

[Følg Aftenposten Bolig på Facebook](#)⁴

Her vil nordmenn ha feriebolig

Blant de som går med konkrete planer om kjøp av feriebolig, er dette ønskelisten:

1. Spania: 33 prosent
2. Annet: 23 prosent (Alt fra Hellas, Brasil, Pakistan og Kina nevnes her)
3. Norden: 21 prosent
4. Thailand: 7 prosent
5. Tyrkia: 6 prosent
6. Frankrike: 4 prosent
7. Italia: 2 prosent
8. USA: 2 prosent

Kilde: Prognosesenteret

Tips og råd før kjøpet

Gjør deg kjent i området: Undersøk infrastruktur, servicetilbud og sesongavhengige forhold. Det kan være lurt å leie før man kjøper for å bli kjent.

Sjekk ekstraavgifter: Finn ut hvor mye det faktisk koster å kjøpe boligen. Omkostninger ved kjøp er ofte annerledes enn i Norge, og i noen land kan det knyttes særlige avgifter til eiendommen.

På visning: Sjekk at boligen er godkjent i henhold til offentligrettslige krav. Mulighetene for å reklamere på feil og mangler er trolig forskjellig fra hjemme. Det er derfor viktig å undersøke boligen nøye etter feil og mangler. Sjekk også at selger er rette hjemmelshaver og at boligen er fri for heftelser.

Få garanti: Betal aldri ut penger til noen med mindre du har en garanti for beløpet gjennom en megler, advokat eller notar. Ta vare på bevis for innbetalt beløp til selger.

Sjekk reguleringsbestemmelsene i området: Da unngår du at du plutselig får en høyblokk rett foran boligen.

Sjekk meglere: Bruker du norsk eiendomsmegler skal det være stilt sikkerhet, og meglere rolle er lovregulert. Sjekk Finanstilsynets konsesjonsregister. Mange av aktørene på markedet er annonsører eller agenter. Virksomheten deres faller utenfor den beskyttelsen som eiendomsmeglingsloven gir.

Sjekk renomméet til selger: Be om dokumentasjon og sjekk referanser. Ved boliger under oppføring er det spesielt viktig å sjekke entreprenøren.

Skatt og arv: Må du betale eiendomsskatt eller skatt i forbindelse med selve kjøpet? Hvilken skatteavtale har landet med Norge? Hva med arveregler?

Kontrakt: Ikke skriv under på en kontrakt du ikke forstår. Still spørsmål og be om

dokumentasjon for svarene. Husk at firmaer kan gå konkurs før eiendommen er ferdig. Banksikkerhet er da nødvendig for å unngå å tape alt.

Kilde: Norsk Megling og Forbrukerrådet

Sluttnoter

1. <https://www.facebook.com/AftenpostenBOLIG>
 2. <http://www.aftenposten.no/okonomi/De-flyktet-fra-okonomisk-kaos-6778136.html>
 3. <http://www.aftenposten.no/bolig/Farre-far-solgt-hytta-6762919.html>
 4. <http://www.facebook.com/home.php?#!/pages/Aftenposten-Bolig/92781164171>
-