



FOTOS: HEIDI CH. BRÅTENG

Inntil 50 prosent prisfall på spanske boliger:

Kjøpers marked!

Boligmarkedet i Spania har falt. Betydelig. Er det duket for å gjøre et røverkjøp?

– Dagens marked er absolutt kjøpers marked, lyder det kontant fra eiendomsmegler Heidi Ch. Bråteng i det spanske eiendomsmeglerselskapet Segarra & Bråteng. Meldingen er klar: Gjennom 2009 vil du som ferieboligkjøper i Spania nærmest kunne velge og vrake i gode objekter til sterkt rabatterte priser – vel å merke hvis du har ordnet finansiering og trygg økonomi.

For det spanske boligmarkedet sliter. I løpet av de siste årene har det blitt bygget altfor mange nye boliger i Spania. Det påstås at det i 2007 ble bygget flere boliger i Spania enn i Storbritannia, Frankrike og Tyskland – til sammen! Dagens masse av usolgte boliger over hele Spania skal etter

Hvor i Spania?

Det er forholdsvis store prisvariasjoner fra én region til en annen. Prisene på de eiendommene nordmenn typisk ønsker, varierer også mye avhengig av om eiendommen ligger i nærheten av sjøen eller en golfbane.

Tradisjonelt har områdene helt i Sør-Spania, kalt Costa del Sol, og især rundt Marbella vært de dyreste. Den største kolonien med nordmenn finner vi i Costa Blanca, det vil si sør for Valencia i områdene rundt Alicante og Murcia med byene Albir og Altea. Mens Marbella-området ofte blir karakterisert som et typisk sted for "jet-settere" og for dem som ønsker seg et pulserende uteliv, er Costa Blanca mer familieorientert. I området Torrevieja, cirka 50 kilometer sør for Alicante, finnes både norsk skole og den norske sjømannskirken.



sigende nærme seg millionen.

Prisveksten har også vært formidabel. Ifølge *The Economist* har prisene i Spania steget med nærmere 200 prosent i løpet av det siste tiåret. Men allerede for et par år siden begynte prisene å flate ut. Byggherrer så sitt snitt til å tjene gode penger, men de ble for mange og utbudet av boliger for stort. Allerede før finanskrisen kom hadde det spanske boligmarkedet begynt å vakle, og med finanskrisen falt det hele sammen.

Priskollaps?

– Prisreduksjonen er på mellom 20 og 50 prosent, sier Bråteng. Hun har 24 års erfaring som megler og har sitt hovedkontor i Marbella, stedet som gjerne blir ansett som det mest eksklusive langs hele solkysten. Bråteng forteller at mens man tidligere opererte med fastpris-avtaler, opererer man i dag med prisantydninger, og det medfører at prisreduksjonene ofte blir betydelige.

– Jeg solgte nylig en leilighet til en familie fra Bergen. De eier allerede en leilighet her ved kysten, men ville gjerne bytte. Prisantydningen var på 395.000 euro, men den samme leilighe-



TID FOR GODE HANDLER: Eiendomsmegler Heidi Ch. Bråteng sier prisreduksjonen i det spanske markedet er mellom 20 og 50 prosent.

ten kunne blitt solgt for 600.000 for to år siden. Selger av denne leiligheten var en ire som virkelig trengte cash, så den norske familien endte opp med å få den for 300.000 euro, sier Bråteng.

Hun forteller om flere tilsvarende objekter.

– Vi har et salgsoppdrag på et hus til fire millioner euro. For to år siden hadde det en takst på seks millioner. Spørsmålet er, hvor går smertegrensen? Vi vet jo ikke hva som hadde skjedd om det kom et bud på tre millioner euro, sier Bråteng.

Typisk for dagens spanske marked er at det går mange eiendommer på tvangssalg. En god del av de oppdragene Bråteng og andre eiendomsmeglere får, er fra spanske banker som krever tvangssalg for å inndrive ubetalt gjeld. Arbeidsledigheten i Spania har steget kraftig, til over 17 prosent, og det bidrar til å presse eiendomsmarkedet videre nedover. Flere ▶

En liten prolaps kan brette ryggen på en hel bedrift

Få de ansatte raskest mulig tilbake på jobb.

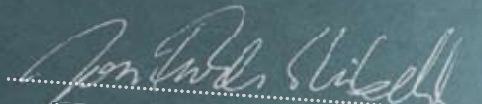
If helseforsikring dekker behandling på de beste private sykehusene i hele Norden. Det betyr at fraværestiden kan reduseres til et minimum.

Faktisk venter våre kunder i gjennomsnitt bare 8 dager på behandling.

Les mer på www.if.no/helse



Rolig, vi hjelper deg.


Jon Frode Skirbekk, risikospesialist

www.if.no Tlf: 02400



RØVERKJØP 1: Denne villaen i Benahavis er ifølge Heidi Bråteng satt fra ned 4,5 millioner euro i prisforlangende våren 2009 til 2,9 millioner euro nå i august samme år.



RØVERKJØP 2: Dette palasset ved havet i Guadalmina Baja ønsket selger i 2008 å få 11 millioner euro for. Våren 2009 ble prisen satt ned til 8 millioner euro. Fortsatt uten napp er pris-antydningen nå nede i 6,9 millioner. Duket for skambud?

store entreprenørselskaper har gått konkurs, mens andre har store betalingsproblemer. Det har medført at enkelte utbyggere sågar har solgt eiendommer under kostpris, bare for å imøtekomme bankenes krav.

Eiendomsmegler Roger Malvik i Malvik Spania Eiendom sier eiendomsmarkedet har fullstendig tørket inn. Det er mye til salgs, men svært få kjøpere.

– Det som selges nå er det som har gått virkelig ned i pris, som selges billig, sier Malvik.

– *Hvor mye tror du prisene har gått ned?*

– I hvert fall 30 prosent. Det er jeg sikker på, sier Malvik. Han konsentrerer sine salg rundt områdene Torrevieja og Alicante, og forteller at de dyreste boligene har vært de vanskeligste å omsette, mens de som ligger på rundt en million kroner har vært noe enklere.

Perler består

Nordmenn karakteriseres gjerne som en kresen kjøpergruppe. Vi ønsker typisk objekter med gode solforhold, utsikt, men intet innsyn, basseng, nærhet til sjøen, til golfbaner og til

landsbyene. Boliger som klarer å oppfylle flere av disse kriteriene på én og samme gang har holdt seg bedre i verdi.

– De eiendommene som har direkte strandlinje, eller som ligger sentralt i Marbella eller ved lystbåthavnen Puerto Banus, de tror jeg ikke har tapt seg sånn i verdi, sier Bråteng.

Men hun legger raskt til at mange potensielle boligkjøpere har urealistiske forventninger til hvor lite de skal betale.

– Det er ikke slik at man kan velge og vrake heller. Mange henvender seg og ønsker å kjøpe beste adresse for halv pris. Det er bare ikke realistisk.

Ifølge magasinet *Bolig Spania* er det til dels store regionale forskjeller når det gjelder prisfallet. Costa del Sol er hardest rammet av overkapasitet og prisfall. Litt bedre stilt er nok Costa Calida – Murcia-provinsen midt mellom de to kyststripene Costa del Sol og Costa Blanca – selv om det også her meldes om tøffe tider.

Likevel er Spania fortsatt det mest foretrukne ferieboligmarkedet for nordmenn. Dog har konkurransen fra “nye” markeder som Bulgaria, Tyrkia eller Brasil spist markedsandeler. Men

nordmenn elsker fortsatt spansk liv og kultur. Så mange nordmenn bor i Spania, enten hele året som pensjonister eller deler av året, at statsminister Jens Stoltenberg tilbragte 17. mai i Alicante-området. Det finnes ingen offisiell statistikk, men ifølge den norske ambassaden i Spania bor det mellom 50.000 og 80.000 nordmenn i Spania til enhver tid. Og tall fra flyselskapene viser at 800.000 enkeltreiser selges årlig fra Norge til Spania. At så mange av dem gjelder direktefly fra Norge med lavprisselskaper, er en av fordelene med å kjøpe bolig i Spania.

Om det alltid har vært et godt råd å foreta meget grundige forhåndsundersøkelser, er rådet mer aktuelt enn noensinne. Oppsøk en aktør med lang erfaring og gode referanser, og engasjer gjerne en advokat til å bistå med det praktiske. I disse dager bør du dessuten unngå å investere i byggeprosjekter. Velg et anlegg eller hus som er ferdig utbygget, for da løper du ingen risiko for at utbygger skal ramle overende før din bolig står ferdig.

Marianne Frønsdal

marianne.fronsdal@kapital.no