

Opprydning på boligmarkedet

Av Arne Bjørndal



Dagens finanskriser har - tross alt - ført med seg noe bra: Det er ryddet opp på boligmarkedet, useriøse meglere er borte, myndighetene stiller strengere krav til bransjen og prisene har blitt mer realistiske, mener Heidi Ch. Bråteng i eiendomsmeglersfirmaet Segarra og Bråteng.



- Det er kjøpers marked på kysten, og det er absolutt mulig å gjøre svært gode boligkjøp. Poenget er å trå varsomt, sier Heidi Ch. Bråteng.

Med godt over 20 års erfaring som eiendomsmeidler på Costa del Sol, har Bråteng mer erfaring enn de fleste andre i bransjen. Hun har opplevd flere opp- og nedturer i markedet, men er fortsatt optimist.

- Det er klart at det har vært tøffe tider. Jeg tror det vil ta tre til fem år før boligmarkedet her på kysten er på beina igjen, sier hun.

Store priskutt

Sett under ett har boligprisene på kysten falt

med mellom 30 og 50 % prosent de siste to årene.

- 2008 var et svært godt år for eiendomsbransjen. Året etter satte boligkjøperne på bremsene. Også i år har det vært en kraftig nedgang i omsetningen. Samtidig er det verdt å huske at forholdene her på kysten er langt bedre enn ellers i Spania, sier Bråteng. Dessuten har ikke finanskrisen rammet alle deler av boligmarkedet, mener hun: - Eiendommer som ligger i tilknytning til strand og sjø har holdt seg bra i pris. Det samme gjelder populære områder som for eksempel i Elviria.

Står tomme

Mange eiendommer som ligger mer enn 15 minutters kjøring inn fra kysten har derimot stupe i pris. Det skyldes først og fremst den store overproduksjonen av bolig de siste årene, men også at utbyggerne ikke har vært villige til å kutte prisene for å få solgt unna nye boligprosjekter.

- Ofte skyldes det at utbyggerne har høy gjeld på eiendommene som gjør at de vil tape store penger på å kutte prisene. Dermed velger de i stedet å la helt ferdige boligkomplekser stå tomme og ubebodde mens de venter på bedre tider, framfor å selge med tap, sier Bråteng.

- Nordmenn kjenner markedet

Nordmenn er et forsiktig folkeferd og tar få



sjanser når det gjelder kjøp av boliger og fritidsboliger på Costa del Sol. Dermed har de da også i liten grad blitt berørt av den økonomiske krisen de siste årene.

- Interessen for å kjøpe boliger her nede er stor blant nordmenn. De vet akkurat hva de vil ha og er stort sett flinke når det gjelder bolighandel. De kjenner prisnivået og forlanger store priskutt i dagens marked. Vanlige krav er også at boligene må ha panoramautsikt, inneholde store, sør- og vestvendte terrasser, være preget av høy kvalitet, ha både heis og garasje og helst gangavstand til strand og butikker, forklarer Bräteng.

I boligko

Daglig får ofte hennes eiendomsmeglerfirma flere titalls henvendelser på telefon eller e-poster fra nordmenn som er på jakt etter en bolig i Syden. Men også nordmenn på boligjakt må gi avkall på noen krav til sin nye bolig eller fritidsbolig, dersom målet er å oppnå de helt store priskuttene, mener Bräteng:

- Nordmenn godtar vanligvis å måtte kjøre 5 til 10 minutter for å komme ned til havet. Men områder lenger unna, frister ikke på samme måte.

Det gode liv

Heidi Ch. Bräteng tror at krisen innenfor eiendomssektoren raskere vil bli løst her på Costa del Sol enn andre steder i Spania. Hun viser til at folk i vår tid er mer opptatt av å leve det gode liv sammen med familie og venner. Og en feriebolig langs Middelhavskysten er målet for stadig flere mennesker. Dermed vil etterspørselen igjen øke. Det tar bare litt tid, tror hun.

- Men det er også klart at det foregår mange hastesalg av boliger nå, særlig blant briter, irer og tyskere. Det kan være flere motiver, som skilsmisse, arveoppgjør eller et akutt behov for å frigjøre kapital. I slike tilfeller kan man gjøre de virkelig gode eiendoms-handlene, mener hun.

En ryddigere bransje

På flere måter har den økonomiske krisen bidratt til ryddigere forhold i eiendomsbransjen, sier Bräteng:

- Myndighetene stiller strengere krav ved kjøp og salg av boliger. Det må foreligge kopi av skjøte, dokumentasjon på at eiendoms- og miljøvernsskatt er betalt, skriftlig bekreftelse på at megler har fått salgsoppdrag, utskrift fra eiendomsregisteret og oversiktelser over heftelser ved eiendommene. I dag kan ikke en eiendom legges ut for salg og avrettes uten at slike krav er innfridd. Junta de Andalucía gjennomfører dessuten inspeksjoner og utsteder bøter om ikke reglene overholdes. Sånn sett har dagens krise vært en tankevekker og ført til en nødvendig opprydning. Bräteng viser også til at det nå stilles krav om meglerlisens. Det har gjort at flere useriøse eiendomsmeglere har forsvunnet fra boligmarkedet.

Uavklart i Marbella

Etter at den store korrupsjonsskandalen i

Marbella ble rullet opp for rundt tre år siden, kom det også fram at 18.000 boliger i kommunen var blitt bygd uten skikkelig godkjenning og i strid med lovverket.

Dagens byråd i Marbella fikk i januar godkjent sin nye og etterlengtede byplan (PGOU 2010). Målet med den er bl.a. å finne ut hvordan kommunen skal forholds seg til alle de ulovlig bygde boligene. I planen foreslår byrådet at 16.500 av boligene blir legalisert, mens de 1.500 siste boligene i verste fall risikerer å bli revet. Det er imidlertid en løsning de færreste tror blir virkelighet.

- Likevel er situasjonen uavklart. Selv om byrådet på store skilt langs motorveiene nå kunngjør at 16.500 boliger skal få stå, er det fortsatt ikke gitt garantier. Alt må forhandles før noe er sikkert, forklarer Bräteng.

- Byrådet sier den vil kreve "compensaciones" (bøter) overfor utbyggerne av de ulovlige boligene. På den måten ønsker kommunen å skjerme de som kjøpte boligen i god tro.

Mulig med røverkjøp

Ifølge Bräteng er mange av de ulovlige boligene lagt ut for salg. Ønsker man å kjøpe en slik bolig, tar man store sjanser, men mulighetene for å gjøre et røverkjøp er også fullt mulig fordi de ofte selges med saftige prisavslag.

- Vi har flere slike boliger "på vent". Vi informerer potensielle kjøpere om dem, men foreløpig går vi ikke aktivt ut og selger disse objektene.

- Det er kjøpers marked på kysten, og det er absolutt mulig å gjøre svært gode boligkjøp. Poenget er å trå varsomt, avslutter Heidi Ch. Bräteng.