



Tredje bolig

Kriseudsalg af hoteller

Nedgangen i den spanske turisme kan nu også mærkes hos luksushotellerne. I alt 43 femstjernede hoteller i Andalusien har måttet sætte til salg-skiltet op.

Nogle ejere som ejendomsfirmaerne Aifos og Incosol er nødt til at sælge ud af deres aktiver, deriblandt luksushoteller, for at skaffe likviditet. Andre har simpelthen ikke råd til at forny hotellerne, og derfor vælger de at skille sig af med dem.

Blandt de historiske glamourøse hoteller er Puente Romano i Marbella, der har haft så kendte gæster som Elisabeth Taylor og Sean Connery, og det meget luksuriøse Los Monteros. Den amerikanske Four Season-kæden nævnes som en oplagt køber til nogle af de kriseramte hoteller i Sydspanien. jup

Laveste boligsalg i 17 år

Salget af nye boliger i USA faldt i oktober til det laveste niveau i 17 år, da kreditstramningen hindrede potentielle købere i at få den nødvendige finansiering.

Købene faldt 5,3 pct. til 433.000 årligt, lavere end forudset og det laveste antal siden januar 1991, oplyser det amerikanske handelsministerium.

Middelsalgsprisen faldt til det laveste i fire år. Andre rapporter fra handelsministeriet viser, at både privatforbruget og erhvervslivets forbrug dykkede sidste måned.

Bolignedturen vil sandsynligvis fortsætte ind i sit fjerde år og yderligere dæmpe en økonomi, der allerede er på vej ned i en dybere nedgang.

Tvangsauktioner vil forværre overskuddet af usolgte ejendomme og presse priserne yderligere ned, mens strammere låneregler og flere jobnedlæggelser vil blive ved med at svække efterspørgslen.

»Vi vil se salget falde i det næste halve år. 2009 bliver også et meget barsk år for boligmarkedet,« siger seniorøkonom Mark Vitner fra Wachovia Corp. Bloomberg

Britiske boligpriser dykker

De britiske huspriser faldt for 13. måned i træk i november, da finanskrisen afskrækker boligkøberne, og bankerne rationerer boliglånene, oplyser Nationwide Building Society.

Gennemsnitsprisen for en bolig faldt 0,4 pct. i forhold til oktober, hvor den faldt 1,3 pct., oplyser realkreditinstituttet. Priserne faldt 13,9 pct. i forhold til året før til 158.422 pund (1,5 mio. kr.).

Privatforbruget fik i tredje kvartal det største fald siden 1995, da ledigheden steg, og huspriserne faldt, fremgår det af officielle tal. Den britiske nationalbankdirektør Mervyn King udtalte 25. november, at det »i øjeblikket er vigtigere end noget andet« at få bankerne til at låne penge ud igen.

»Da økonomien er i recession, synes der ikke at være særligt gunstige betingelser for en snarlig bedring,« siger cheføkonom Fionnuala Early i Nationwide. Bloomberg

BørsenFakta Investeringsfif

- Natal-området er brasilianernes eget feriested uden risiko for solkysteffekt med udenlandske ghetto-dannelser.
- Priserne er afhængig af beliggenhed og boligtype steget 50-100 pct. på tre år.
- En strandvilla koster knap 2 mio. kr., mens en mindre lejlighed i et ressort koster fra 350.000 kr.
- Penthouse-boliger begynder fra 10.000 kr. pr. kvadratmeter

BørsenFakta Gode råd

- Spred søgning på boligtype og ejendomsmæglere, en ren investering eller sommerhus til mange år.
- Søg advokatassistance, hvis udenlandsk mægler.
- Besøg eller undersøg byggefirmaets tidligere projekter – evt. på en kundetur arrangeret af en dansk mægler.
- Kræv klausul om kontraktannullering og tilbagebetaling af indskud, hvis nybygger-projekt.
- Få skriftligt garanti for evt hårde hvidevarer og møbler.
- Sørg for at forsikre boligen.
- Tjek, at sælger er retsmæssig ejer af boligen.
- Undersøg evt. byggeplaner for tilstødende arealer.



Natal går efter at blive en attraktiv investering

En spritny lufthavn og et behageligt klima skal sikre det nordøstlige Brasilien god afsætning på ferieboliger

AF RUNEVITUS HARRITSHØJ

BUENOS AIRES – Boliginvesteringer i Brasilien er en god investering på sigt. De sidste par års massive modernisering i infrastruktur i Brasiliens nordøstlige hjørne omkring byen Natal øger de danske ejendomsmægleres forventninger.



Tredje bolig

Natal-området har igennem snart et årti tiltrukket flere og flere nordeuropæere fra særligt Norge og Storbritannien. De er tiltrukket af 300 årlige solskinsdage, paradisk-strande og Brasiliens sikreste by. Natal åbner i 2010 Sydamerikas største og mest moderne lufthavn for med kraftig brasiliansk statsstøtte at blive et erhvervs- og turistmæssigt knudepunkt.

De danske boligejere kan endnu ikke hamle op med de over 4000 nordmænd, der skønnes at have investeret i en strandvilla eller lejlighed i Natal-området de sidste 10

år. Uofficielle skøn siger, at 400 danskere i dag er ejere af en bolig i Nordøst-brasilien. De danske ejendomsmæglere konkurrerer med endnu flere udenlandske om at tiltrække danske investorer.

I Notarejendomme Udland A/S siger daglig leder Morten Hovmand, at den typiske danske boligejer i Natal går efter ferielejligheder i deciderede ressort med svømmepøl, sportsfaciliteter og i de større projekter også restauranter, spa-faciliteter, stuepige-service og biludlejning.

»Det er høj som lav og ung som gammel, og i snit er vores



Klimaet er venligt i det nordøstlige Brasilien – og samtidig er Natal landets sikreste by.

den europæiske og nordamerikanske middelklasse.

»De projekter, vi har solgt, er over de sidste to år steget omkring 10 pct. om året. Brasilianske ferieboliger kunne gå hen og blive en rigtig god forretning, fordi renten i Brasilien nærmer sig et niveau, hvor det er realistisk at få sin ejendom finansieret, og bankerne også er begyndt at låne penge ud i friværdierne i brasilianske helårshuse. Med andre ord får den brasilianske middelklasse fra landets storbyer i de kommende år mulighed for via lånemarkedet at erhverve sig et feriehus/lejlighed. En tendens der kun lige er begyndt i det spæde, men som med stor sandsynlighed vil lægge et hidtil ukendt prispres på lejlighederne i de bedste byggerier i Brasiliens klassiske ferieregioner som Natal-området,« siger Morten Hovmand.

Hold øje med priser

De danske ejendomsmæglere med projekter i Brasilien råder interesserede køber med investeringen som prioritet i at holde øje med faktorer, der påvirker ejendomspriserne. Blandt andet øget efterspørgsel fra hjemlige og udenlandske købere herunder om landets ejendomspriser stiger i samme takt som i feriebolig-områderne, der måske er kunstigt skabt af bygherrer. Sammenhæng mellem infrastruktur og eventuel øget byggeaktivitet som eksempelvis lufthavne, veje, kommunikation, golfbaner, butikcentre mm.

Mikael Danielsen, direktør for hjemmesiden Boligudland, udtaler, at forventningen til åbningen af den nye lufthavn i Natal er stor, fordi den bliver Sydamerikas største og verdens ottendestørste med kapacitet til Airbus-kæmpen A 380.

»I Natal er tendensen villaer, bungalower og lejligheder tæt ved stranden. Boligerne er hovedsagligt målrettet det købestærke europæiske publikum. Massive investering i hoteller, indkøbscentre og fritidsattraktioner har hjulpet med til at placere Natal på det internationale kort som en af verdens førende turistdestinationer. Lufthavnen vil blive en afgørende faktor for Natal's fortsatte udvikling, og vi er sikre på, at en investering i en feriebolig i Natal vil blive en god investering på sigt,« siger Mikael Danielsen.

Natal-området et skridt foran på mange områder, fordi den brasilianske stat er indstillet på at forankre det som et af Sydamerikas mest attraktive turistområder. Områdets forholdsvis nærhed til Europa med direkte fly fra Sverige, Norge, Holland og England er et stort plus for danske investorer, lyder vurderingen fra Mikael Danielsen.

kunder midt i 40'erne med et økonomisk overskud i hverdagen samt ikke mindst en lyst til at opholde sig et sted med sommer året rundt, fantastisk natur og glade mennesker. Efterhånden som folk finder ud af, at det er trygt at købe boliger i Natal og Brasilien generelt, forventer vi efterspørgsel på boligtyper som lejligheder i bykvarterer og luksurvillaer,« siger Morten Hovmand, der vurderer, at Brasilien det næste årti vil blive en hoveddestination for turisme på grund af VM i fodbold 2014 og et muligt OL-værtsskab 2016.

Forventer prisstigning

Han tror, at den brasilianske middelklassens øgede købekraft vil øge boligpriserne i landet, fordi middelklassen begynder at investere i ferieboliger i brasilianernes foretrukne feriested – Natal – og dermed inden for få år vil konkurrere i områdets boligudbud på lige linje med de interesserede boligkøbere fra



Natal-området vimler med nye byggeprojekter