



Røverkjøp i Florida

Alt ser ut til å smile til deg på Floridas boligmarked. Boligpriser på bunn, dollar i kjelleren og salgskåte innbyggere.

Av **Hans Kristian Krogh-Hanssen**
Lørdag 06.10.07 kl 06:00



DinSide Florida var lenge en boliginvestors drøm, men de siste to årene har eiendomssalgstakt kjølt ned i takt med orkaner, strengere lånekrav og justeringen av et overopphetet marked.

Det store spørsmålet for mange investorer og boligkjøpere, er om prisene er på bunnnivå nå, neste år eller senere. Noe det er vanskelig å gi et verdig svar på, også for den mest garvede økonomiske analytiker. Det som er sikkert derimot, er at dollaren er rekordlav for øyeblikket og svømmer helt nede på 5,4- tallet mot den sterke kronen.

Sponsede lenker

Oslo Apartments AS
møblerte leiligheter sentralt Oslo halv pris av hotel
www.osloapartments.no

Get Your Website For Free
Google Gives You Free Domain and Website. Bring Your Business Online
GYBO.com/Florida

Now Hiring
Complete Your Online Application. Full and Part Time Jobs Available.
www.JobsOnline.net

Annonser fra Google

En annen ting som også er sikkert, er at solskinnssstaten ikke har mistet sin unike sjarm. Er dette den rette tiden for å gjøre et innhugg i amerikanernes strand- og golfmekka?

[Guide: Tips og fakta rundt boligkjøpet i Florida finner du her...](http://www.dinside.no/490894/slik-kjoper-du-bolig-i-florida) (<http://www.dinside.no/490894/slik-kjoper-du-bolig-i-florida>)

Opptoget til nedturen

Frem til begynnelsen av 2006 har det ikke vært flamingoen, men byggkranen som regjerte Floridas blå himmel. Ifølge Florida Association of Realtors (FAR) så østkyststaten en gjennomsnittlig prisvekst på 104 prosent i boligmarkedet fra mars 2001 til 2006. Så sent som i fjor kunne du kjøpe et hus i Miami for tre millioner kroner, for så å selge det med 500. 000 kroner i profitte dagen etter.

Usannsynlig tenker du kanskje?

Ja, det ble det også i lengden. Noe som førte til at markedet etter hvert ble oversvømt med glefsende investorsalligatorer med stor appetitt for eiendom. Med den store etterspørselen på boligmarkedet, skøyt også nye bygg i været med samme tempoet som romfergene på Cape Canaveral.

Himmelsk prisvekst var også trenden i USA generelt i denne perioden. Boligboblen ble blåst opp fordi den amerikanske sentralbanken stimulerte økonomien for mye da aksjemarkedene klappet sammen etter 11. september 2001. Renten ble så satt ned til rekordlave nivåer, og folk ble oppfordret til å ta opp boliglån. Deretter begynte folk å "spise" av boligene sine ved å ta opp forbrukslån på egenkapitalen. Siden boligprisene steg, følte folk seg rike, og levde over evne. Så sprakk boblen.



Mange private tyr til uortodokse salgsmetoder for å stikke seg ut og få solgt i det usikre markedet. Her fra Deerfield Beach.

Ifølge Times Magazine, er har nedgangen vært en kombinasjon av ødeleggende stormer, USA sin krypende popularitet utad i verden, økende kostnader i sammenheng med å eie bolig og grådighet blant de mange investorene. FAR sine statistikker forteller at også halvparten av alle utlendinger som kjøpte bolig i Florida i 2005, kjøpte med tanke på investering. Salget av nye boliger i USA generelt, falt med 8,3 prosent i august - til det laveste nivået på sju år, viser den siste statistikken fra det amerikanske Commerce Department.

På landsbasis falt gjennomsnittsprisen på boliger med 7,5 prosent fra august i fjor til august i år. Det er det kraftigste prispellet siden 1970, skrev Bloomberg News nylig.

Så hvordan er utsiktene ifølge ekspertene?

Tallene antyder også at boligsalget vil fortsette å falle, og at boligeiere er i ferd med å få mindre verdier til rådighet som kan brukes på vanlig forbruk. Toppsjefen i USAs største boliglånsforetak, Fannie Mae, sier i et ferskt intervju at boligbransjen ikke vil nå bunnen før slutten av neste år.

Uttalelsene blir støttet av boligbyggeren KB Home som også rapporterte om betydelige tap i tredje kvartal.

- Boligmarkedet ser ikke godt ut for de neste månedene, sier sjeføkonom Richard DeKaser hos National City Corp til Bloomberg News.

- Vi vil sannsynligvis se en intensivering av effekten boligmarkedet har på den økonomiske veksten, sier han.

Hva med Florida?

Grunnene til den spesielt store boliginteressen i Florida var, og er fortsatt, mange. Med anslagsvis 1000 nye immigranter som krysser grensen inn til staten hver dag, en gunstig vekst i den lokale økonomien i forhold til andre stater og som en populær destinasjon for pensjonisttilværelsen blant inn- og utlendinger, appellerer Florida til et bredt spekter av "nybyggere".

For oss nordmenn og andre turister likeså. Mange av oss har funnet veien til Florida for å tilbringe deilige dager på stranden, i Disney World eller på en av de 3000 golfbanene staten rommer.

De høye prisene i kombinasjon med økende rente og høye forsikringsutgifter, har vært faktorer som har bidratt til den synkende interessen blant amerikanske middelklassefamilier og derfor tatt grobunnen ut av deler av markedet. Og da spesielt i Sør-Florida. Boligmarkedet for turister er imidlertid noe annerledes, kan norske Janne Dalen fortelle.

- Jeg kjøpte boligen min i Orlando på tegning i mai for 350 000 dollar, og har allerede fått tilbud om å selge den igjen med 10 000 dollar i profitt. Dette kommer av at markedet her er turiststyrt, og turistene slutter ikke å reise til Orlando selv om boligprisene ligger på bunn. Denne type boliger lider ikke av at amerikanske middelklassefamilier ikke har finansiering til boligkjøp, sier Dalen.

Hun måtte betale et 5 prosent depositum ved signering av kontrakten på rekkehusboligen sin, som er del av et stort prosjekt som skal stå ferdig om fire år. Nå får hun også god drahjelp av den svake dollaren.

- Dette har gått over alle forventninger, og med den lave dollarkursen er det ideelt å begynne innbetalinger nå, sier hun.

Med tanke på både ferie, investering og pensjonisttilværelsen ved kjøpet, har hun god tro på fremtiden i Florida og Orlando.

- Det er faktisk ikke mer enn en time til stranden, og med 55 millioner turister som besøker Orlando hvert år, har jeg ingen problemer med både kort- og langtidsutleie.

Boligvalget

Mange ønsker nok likevel å være noe nærmere havet når de kjøper en bolig i utlandet. Som banksparende norsk arbeidstaker er du nok heller ikke bare på jakt etter den store investeringen, men i større grad livskvaliteten Florida kan tilby. Enten om du kjøper en bolig for Sol og varme, pensjonisttilværelsen, ferier, barnevennlige tilbud eller andre grunner, vil du alltid finne en attraktiv lekegrind i Florida.

Og nå er det så absolutt tid for å leke.

Mange nye og kvalitetsmessig fine nybygg og prosjekter senker prisene og gir gunstige ordninger for å trekke nye kjøpere i de vanskelige tidene. Såkalte *condo-conversions* er en annen mulighet. Disse er eldre leilighetsprosjekter, *holiday resorts*, kjøpt opp av en større utbygger som pusser dem opp for videresalg til privatpersoner. Dette var et stort



En leilighet i dette bofelleskapet i Vista Cay, Orlando, koster fra 255 000 dollar. Her har du fritt leide for utleie. Stadig flere turister til området krever også flere fastboende, kanskje dette er en god investering?

satsningsområde i Florida frem til begynnelsen av 2007, men er nå avtagende på grunn av det synkende markedet og vanskeligheter med å selge. Flere av utbyggerne tilbyr nå å betale skatter og avgifter på eiendommen din det første året for å lokke deg til å kjøpe i sine nybygde prosjekter.

Velger du å kjøpe privat har du imidlertid større forhandlingsgrunnlag. Tidligere hadde du liten eller ingen mulighet til å forhandle om pris i Florida, noe som det svake markedet nå har åpnet for. Robert Otto er senioragent i selskapet Samina Real Estate. Han selger i hovedsak luksusboliger i Boca Raton området, som ligger ved kysten, cirka en og en halv times kjøring nord for Miami. Han forteller om gode forhandlingsmarginer på sine boliger.

- Markedet har stagnert utrolig i visse områder og boligprisene har falt mellom 20 og 30 prosent siden høyden i 2005, sier Otto.

- Vi har mye å gå på for kundene våre nå i motsetning til før. I denne boligen kan vi inkludere møbler for 100 000 dollar i prisen hvis noen er interessert. Vi har også gode marginer på boligprisen. Siden den har vært ute til salg en god stund nå, er eieren avhengig av å selge den kjapt. Prislappen er i utgangspunktet på 2 495 000 dollar, forteller han.



13,6 millioner norske kroner er billig mener megleren. Boliger i høye prisklasser er likevel de som har holdt prisen sin best så langt i det synkende markedet i Florida.

13,6 millioner norske kroner er nok en pris som ligger noe i overkant av hva den gjennomsnittelige norske husholdning kan betale. Vi sankker derfor med Lars Heldre i Florida Bolig, som er norsk megler også basert i Boca Raton. Han forteller oss hva vi kan få for en litt billigere penge i Sør Florida.

245 000 NOK

- Her i Florida avhenger prisene mye av området du velger å kjøpe i og ryktet det har. Velger du for eksempel å kjøpe en leilighet med havutsikt i Pompano Beach, vil det koste deg nesten halvparten av hva en lignende leilighet i Boca Raton vil koste deg. Kjøper du i Boca Raton derimot, vil du ha den samme investeringsmessige fordelene som hvis du kjøper deg en bolig i Bærum. Stedet er trygt, har de beste skolene og sitt eget politi. Noe som gjør det til et sikkert sted å plassere pengene dine, mener Heldre.

Du kan likevel få oppsiktsvekkende billige boliger i Florida opplyser Heldre, og viser oss en typisk pensjonistbolig i West Palm Beach. Boligen koster 45 000 dollar (245 000 kroner) og ligger i en såkalt country club.



En leilighet på 50 kvadrat i dette "seniorområdet" i West Palm Beach koster kun 245 000 kroner...

Mange eldre som velger å flytte til Florida, ønsker å kjøpe bolig i slike store avgrensede områder på grunn av sikkerheten og samholdet det skaper med likesinnede. Her har du tilbud om alt fra steinhuggerkurs til dans. Du finner også egne golfbaner inne på mange av disse områdene. Noen country clubs har nedre aldersgrense for å få kjøpe på premissene, og boligen Heldre viser oss må du være 55 år gammel for å kjøpe.

Finn ditt hjertebarn

På vår reise holdt vi oss mest i Sør-Florida og områdene på østkysten nord for Miami. Ser du mot Nord Florida og steder som Tallahassee og Orlando-området, har boligmarkedet ikke hatt den samme negative veksten som i sør. Men da skal du også huske på at klimaet er ganske forskjellig i nord fra i sør. Jo lenger sør du reiser, jo mer tropisk og varmere er klimaet.

I nord finner du mer tempererte værforhold. Det kan ofte være 10 grader varmere i

Miami enn i Orlando. Hvor du skal kjøpe, avhenger som sagt av lommeboken og hva du er ute etter. De 17 millioner innbyggerne i Florida kan fortelle om store forskjeller ettersom hvor du reiser.

Mange steder har sin egen lille atmosfære, som ikke kan gjenskapes noe annet sted. Vestkysten er mer avslappet, mens østkysten er et mer vibrerende og hendelsesrikt sted. Velger du en bolig i Orlando eller et annet sted i innlandet, vil det ikke koste deg like mye som på kysten.

[Slik kjøper du bolig i Florida...](http://www.dinside.no/490894/slik-kjoper-du-bolig-i-florida)
[http://www.dinside.no/490894/slik-kjoper-du-bolig-i-florida\)](http://www.dinside.no/490894/slik-kjoper-du-bolig-i-florida)

For et inntrykk av Florida, les artikkelen under:

Sponsede lenker

[Sammenlign flybilletter](#)
Spar tid og penger hos Momondo. Vi finner de billigste reisene!
www.momondo.com/

[Rimelig overnatting](#)
Gardermoen Airport Motell Overnatting fra NOK 275,-
www.gamotell.no

Annonser fra Google

Sponsede lenker

[Hotell i Gamla Stan](#) Hotels.com/Gamla-Stan
Laveste pris med vår prismatch på hotell i Gamla Stan.

[Oslo Apartments AS](#) www.osloapartments.no
møblerte leiligheter sentralt Oslo halv pris av hotel

Annonser fra Google

Nico Widerberg
Bagasje 1 - Mine venner



Galleripris:
5 000,-

Bjarne Melgaard
Untitled 20



Galleripris:
13 000,-

Elisabeth Bjørnsen Werp
Sten for sten, steg for steg



Galleripris:
4 000,-

Mest populære nå:

Se alle bilder