

Bunnen trolig passert i Florida:

- Oppgang i noen områder

Mye tyder på at eiendomsprisene i Florida er på vei opp etter fall på mellom 35 og 70 prosent siden toppen for noen år siden. Ved kjøp er det viktig å sjekke om det går an å leie ut objektet – samt hvor utsatt det aktuelle området er for orkaner.



BILLIG SALGSPLAKAT: "Nå under halv pris!" lokkes det med når Floridabolig.no forsøker å selge leiligheter på 190 kvadratmeter i Miami til 750.000 dollar, tilsvarende 4,5 millioner kroner.

- Prisene har allerede passert bunnen og viser oppgang i enkelte områder, sier Adam Cornwell, sjef for den Florida-baserte kontoret til eiendomsmeglerkjeden Feltrim International's, til eiendomsbladet *The Property Wire*.

Bladet har nylig publisert *Global Property Predictions for 2012*.

– Det er ikke sannsynlig at det blir noen eksplosiv vekst i år, fastslår Cornwell.

Dette synet bekreftes av flere eiendomsmeglere som opererer i Florida som Kapital har vært i kontakt med.

Tidligere var det fleste briter blant de utenlandske kjøperne. I dag har kanadiere, kinesere og brasilianere

overtatt, skriver *The Property Wire* videre.

Ifølge The National Association of Realtors i Florida kommer det til å være stor interesse blant utlendinger for å kjøpe bolig i den solrike staten i år. Dette begrunner de med et overskudd av panteobjekter og svak dollar. I skrivende stund er en dollar verdt ganske nøyaktig seks kroner.

I snitt ned 50 prosent

– Gjennomsnittsprisen i for eksempel Fort Lauderdale syd i Florida er ned 50 prosent siden årsskiftet 2005/2006, og det er stort sett også tilfellet de fleste andre steder i Florida, sier Lars Heldre i Floridabolig.no.

Han forteller videre om følgende tendenser:

✓ Leiligheter falt mer enn hus – hovedsaklig fordi det ble bygget altfor mange som for det meste ble solgt til investorer

✓ Eiendommer ved vannet har falt mindre enn de som ligger lenger unna, noe som skyldes færre tomter

✓ Eiendommer lenger vekk fra sjøen har falt mer enn de som ligger nærmere sjøen, som igjen skyldes tomte-tilgang

✓ Eiendommer i sentrumsnære strøk har klart seg bedre enn eiendommer i forstedene

– Leiligheter inne i landet har kanskje falt 70 prosent, mens hus ved van-

net kun har falt 35 prosent. Tomteverdiene holdt seg bedre enn verdiene på boligene. Et hus på 500 kvadratmeter ved vannet har derfor falt mer enn et på 250 kvadratmeter, sier Hildre.

Fra kø til konkurs

Eiendomsmegler Birgit Klafstadbakken i Florida.no forteller til Kapital om konkursprosjekter som har falt mer enn 75 prosent i pris.

– Det største markedet for oss nordmenn er jo feriehusmarkedet, og vi selger massevis av det, og eneboliger til rundt 200.000 dollar, tilsvarende rundt 1,4 millioner kroner, med bas-seng er bestselger, og de går i utleie, så driften går omtrent i null for eier, sier Klafstadbakken.

Et rekkehus i Orlando med tre soverom og bad som gikk for opp mot 375.000 dollar, tilsvarende 2,2 millioner kroner, i 2007 koster nå i overkant av en halv million kroner. Ved Reunion i nærheten av Disney-området har eiendommene falt rundt 50 prosent i verdi.

– Da disse tomtene hvor disse husene nå er bygget på ble solgt, var det køordning! Det var først venteliste med depositum innbetalt, så var det et gedigent event med alle interesserte der det var trekning for de heldige! Utbygger hadde leid inn partytelt, de serverte mat, hadde orkester og det var fullt av folk på disse tilstelningene. Nå er de stille rundt de oppførte husene, forteller Klafstadbakken.

Tre områder

– Hvor i Florida er det hottest å eie fritidseiendom?

– Det er selvfølgelig helt avhengig av hvem du spør, og hva personen er på utkikk etter, sier Heldre i Floridabolig.no.

Han skisserer tre ulike områder for kjøpere med forskjellige preferanser.

Det første er syd-Florida med store byer som Miami, Miami Beach, Fort Lauderdale og West Palm Beach, som alle ligger ut mot Atlanterhavet.

– I dette området koster boligene noe mer, men her er det mest å foreta seg for unge mennesker eller de som ønsker mer byatmosfære.

Videre nevner han Fort Myers og Cape Coral, som ligger på vestsiden av Florida-halvøya, altså mot Mexicogulfen.

– Her er det en mer rolig atmosfære med mange hyggelige restauranter og strender.

Eiendomsmegleren sier man får veldig mye for pengene her.

Det siste området er rundt Orlando,



"MYE FOR PENGENE I VEST": Nye leiligheter ved stranden i Fort Meyers på vestsiden av Florida-halvøya selges for 356.000 dollar, som er 2,1 millioner norske kroner.

som ligger inne i landet, og som nok er mest kjent for Disney World, Sea World, Universal Studios og andre fornøylesparker.

– Orlando har også de billigste golfbanene, men med kjempehøy standard. I tillegg er det et av de billigste stedene å kjøpe hus eller rekkehus.

Prisstigning og utleietrøbbel

Hildre forteller at man også har opplevd prisstigning i enkelte områder, først og fremst downtown Miami.

– I 2008 var det 17.500 tomme og helt nye leiligheter i Miami sentrum. Nå er det knapt 2.000 igjen, og entreprenører begynner igjen å oppføre nye prosjekter, sier han.

– Interessen for leilighetene skyldes gode kjøp man har kunnet gjøre i kjølvannet av prisfallet og at alt er nytt og supermoderne.

I Miami-Dade County, som er et fylke helt syd i Florida, forteller Hildre at snittprisen for et familiehus økte fra 280.000 dollar i juli 2010 til 365.000 dollar i 2011. I kroner vil dette si fra cirka 1,7 millioner til 2,2 millioner kroner. Dette tilsvarer en oppgang på 30 prosent.

Det er slettet ikke sikkert man kan leie ut huset man har kjøpt.

Hildre forteller at hovedreglene er som følger:

– Hvis det er en leilighet, kan man i de fleste tilfeller kun leie den ut to ganger i året og i de fleste tilfeller ikke for mindre enn tre måneder av gangen. I Orlando finnes det noen unntak hvor det er komplekser som er bygd for å bli solgt som ferieleiligheter til utlendinger.

Han sier det også er utleierestriksjoner i såkalte County Clubs, hvor det er snakk om hus.

– Det er også byer som ikke tillater ukentlig utleie, som for eksempel Miami Beach.

Megleren mener at hvis man ønsker ukentlig ferieutleie, bør man i hovedsak basere seg på å kjøpe et hus.

Agnar D. Carlsen, som er daglig og faglig leder i Norsk Megling, advarer mot hurricanes i Florida.

– Det er en viss risiko for hurricanes ved kjøp i Florida. Derfor er det viktig å snakke med lokalt kjente for å få vite hvor de utsatte områdene er.

Donald har rekorden

Den dyreste eiendommen som i skrivende stund ligger ute på Finn.no er en villa i Orlando som er priset til 12 millioner kroner, altså 72 millioner kroner. Eiendommen grenser ned mot en lake, har fire båtplasser, opplyst tennisbane og utendørs teater.

I boligen, som er oppført i 1998, er det seks soverom og ti bad. For øvrig ligger eiendommen like ved Isleworth Golf & Country Club, "hvor du kan spille med verdens beste golfspillere".

Ifølge Hildre har eiendomsmagnaten Donald Trump, som i nyere tid også har forsøkt seg i politikken, salgsrekorden i Florida.

I 2008 kjøpte nemlig den russiske gjødselkongen Dmitri Rybolovlev huset hans i Palm Beach nord for Miami for nærmere 100 millioner dollar, dvs. oppimot 600 millioner kroner.

Og flyturen til Florida-herligheten? Vel, det går charterfly til Orlando hele året. Turen tar cirka åtte timer. Alternativet er å fly via New York. Da må man beregne ti timer på fly pluss tid til transfer.

Kari Nestaas
kari.nestaas@kapital.no