

Rådene for å unngå å

Av STEINAR BREIVIK,
DINE PENDER

Fallende boligpriser og høyt tilbud av bruktboliger, gjør at det kan ta tid å få solgt sin gamle bolig. Nøkternhet og god kontakt med banken er avgjørende for å unngå å havne i en ubehagelig skvis.

I august falt boligprisene i Oslo med 0,3 prosent i august, viser den ferske statistikken fra Eiendom Norge i går. Det er det første augustfallet for boliger i Oslo siden prismålingen startet i 2003.

– Dette er ikke noe krakk, vi kommer fremdeles til å ha et ålreit boligmarked i Norge fremover, men høsten kommer til å være preget av negativ vekst, spesielt i Oslo, sier analytiker i Nordea Joachim Bernhardsen til E24.

– Dette er den fjerde måneden på rad med negativ utvikling i de sesongkorrigerte prisene, sier Eiendom Norge-direktør Christian Dreyer.

Rask endring

Da boligprisene steg som mest i fjor, var det de færreste som solgte sin gamle bolig før de kjøpte en ny.

I storbyene, og særlig på Østlandet, gikk boligene unna på et blunk. De fleste boligselgere kunne regne med at boligen ble solgt allerede dagen etter siste visning, og gjerne med stor fortjeneste.

Men i vår endret situasjonen seg raskt. På kort tid ble det langt færre deltakere i budrundene, og antallet privatvisninger skjøt i været. For enkelte tok det lang tid før boligen ble solgt, og andre så seg nødt til å avvente situasjonen.

For å unngå å havne i en skvis



MEGLERSJEF: Hedda Ulvness er sjef for meglerkjeden Eie. Hun mener du bør ha en proaktiv dialog med banken for å unngå at du blir stående lenge i en situasjon der du må betale for lån på to boliger. Foto: NTB SCANPIX

med to boliger, er det flere grep du kan ta.

Hedda Ulvness, sjef for eiendomsmeglerhuset Eie, mener det første du bør gjøre er å orientere deg om hvor attraktiv boligen din er, og hvilken pris du kan forvente å få for den.

En belastning

– Bor du i Oslo og skal selge en enebolig, tomannsbolig eller rekkehus er du en boligvinner. I dagens marked er det stor interesse for slike objekter. For sentrumsnære leiligheter er det selektivt. Leiligheter med gode bokvaliteter går først. Her anbefaler jeg at du kontakter megler for hjelp til å vurdere boligen i lys av konkurransen i lokalmarkedet, sier

1,2%

For hele landet ble det i august registrert en svak boligprisoppgang på 1,2 prosent nominelt. Prisøkningen er uvanlig lav for det som pleier å være årets nest heteste boligmåned, og den underliggende prisutviklingen forblir negativ. Det sesongkorrigerte boligprisfallet var på 0,4 prosent.

hun.

Høyskolelektor og ekspert i personlig økonomi Dag Jørgen Hveem ved Handelshøyskolen BI, mener du fra starten av bør ta en grundig vurdering på om du skal kjøpe først og så selge, eller om du bør selge din gamle bolig før du kjøper en ny.

Er du usikker på om du vil tåle belastningen ved å sitte med to boliger over noe tid, i et marked med fallende boligpriser og tilbudsoverskudd av boliger, kan det være lurt å selge den gamle boligen først.

– Har man en viss knapphet på kapital, er det beklageligvis vanskelig å gi noe annet råd enn at man bør selge først og se hva man sitter igjen med, råder Hveem.

Har du handlefrihet?

Har du større økonomisk handlefrihet, kan du fortsatt ta deg tid til å finne drømmeboligen før du selger din nåværende bolig.

– Har man marginer å gå på, klarer man seg fint, selv om forventningen til salgssum ikke blir innfridd, mener Hveem.

I et marked med fallende boligpriser kan man få bedre pris ved å selge boligen nå, mot å vente noen måneder. Og som kjøper kan det være verdt å vente til pri-

sene har falt ytterligere, dersom man venter en videre nedgang.

– Mens man for en del måneder siden flesket til og puttet på 100 000 eller 300 000 ekstra fordi man visste at man ville betale enda mer måneden etter, er man nå i helt motsatt situasjon.

Er du i mellomstadiet, der du ikke er veldig presset, men heller ikke har en voldsom handlefrihet, kan du be banken om en mellomfinansiering.

Mellomfinansiering er et kort-siktig boliglån, som gjør det mulig å kjøpe ny bolig før du selger din gamle. Lånet er som regel avdragsfritt, men har gjerne en nokså høy rente, som gjør at det kan bli dyrt dersom du ikke får solgt den gamle boligen på første forsøk.

Skaft deg oversikt

– I tett samarbeid med banken bør man skaffe seg en realistisk oversikt over hva man kan forvente å sitte igjen med etter salget. Og så bør man legge til en ekstra margin, sier Hveem.

Blir du sittende igjen med to boliger, den nykjøpte boligen og den gamle, kan det bli en stor belastning på økonomien.

I en slik situasjon har du flere muligheter:

- Du kan leie ut den gamle boligen
- Du kan selge den nye boligen
- Du kan senke prisen og selge den gamle boligen

– Dersom det kan ta tid anbefaler jeg proaktiv dialog med banken. Blant annet bør du vurdere utleie av ny eller gammel bolig. Med de nye boliglånsforskriftene har imidlertid denne muligheten blitt kraftig innskrenket, men åpen dialog har aldri vært feil, påpeker Ulvness.

I Oslo skal man egentlig ha 40 prosent egenkapital på sekundærboliger, så det er ikke gitt at du får lov av banken til å sitte med to leiligheter.

Videre verdifall?

Riktignok åpner boliglånsforskriften for at banken kan gi avdragsutsettelse i en utleieperiode ved såkalte senere inntrådte omstendigheter, og mange banker vil i en slik periode også kunne være fleksibel med egenkapitalkravet. Utleieinntektene kan dekke over de ekstra kostnadene ved å finansiere to boliger og vel så det.

Samtidig er det en risiko for et videre verdifall som følge av at boligprisene faller ytterligere.

I stedet kan man altså velge å selge én av de to boligene man sitter på.

– Ett alternativ er å selge boligen man nettopp har kjøpt. En begrunnelse for at man skal gjøre det er at dersom man selger den med noe tap, får man fradrag på 24 prosent for tapet tilbake over skatten, sier Hveem.



PSSST!

Prisveksten siste tolv måneder har nå kommet ned til 3,2 prosent. Senest ved starten av året var denne veksten på 24 prosent.

PRISFALL: Boligprisene fortsetter å



EKSPERT: Dag Jørgen Hveem er høyskolelektor ved Handelshøyskolen BI. Foto: BI