

Bulgarsk, tyrkisk og kroatisk EU-medlemskap kan løfte eiendomsprisene:

Bli rik på EU-effekten

Fortsatt er det mulig å bli rik på boligkjøp i utlandet.

Flere tror at EU-medlemskap vil løfte eiendomsprisene i søkerlandene – også før de faktisk blir medlem.

– De siste tre-fire årene har eiendomsprisene økt med over 25 prosent i året, sier Mario Al-Jebouri, styreleder for det bulgarske turistbyrået og seniorrådgiver for statsministeren. – Forventningene fremover er på dette nivået, men et EU-medlemskap kan medføre enda høyere vekst.

Al-Jebouri tror på bulgarsk EU-medlemskap fra neste år.

– Det er ikke fastsatt en dato ennå, men jeg er optimist og tror Bulgaria vil være medlem fra januar 2007, sier han.

Et tyrkisk EU-medlemskap kan ta noe lengre tid. Våre kilder tror til gjengjeld at det meste av verdistigningen på eiendommer vil komme i forhandlingsperioden.

Dette betyr at eiendomskjøp i Bulgaria, Kroatia og Tyrkia uansett kan være lønnsomt for norske kjøpere. Du skal vite at du kommer langt med én million kroner, inkludert alle omkostninger.

Opp mot 40 prosent prisvekst!

Historisk har et lands inntreden i EU medført et løft i eiendomsprisene.

I 2004 ble Estland, Latvia og Litauen alle medlemmer av EU. Eiendomsprisene hadde steget jevnt, men "EU-effekten" er merkbar.

Spesielt i sentrale byer i Latvia, der boligprisene steg med over 60 prosent på ett år!

Tilsvarende for Estland og Litauen er henholdsvis rundt 30 og over 20 prosent. Både Portugal og Irland har tidligere opplevd lignende "EU-hopp".

Vil det samme skje i Bulgaria, Kroatia og Tyrkia? Dette er de neste landene som er på vei inn i EU.

– Vi regner med at Bulgaria blir medlem av EU fra 2007, og da vil boligprisene få et ytterligere boost, sier Espen Eik, daglig leder i Eeva International Realty.

Selskapet han leder, har for tiden 30

prosjekter i Bulgaria. Og Eik er ikke beskjeden.

– Sitter du på boliginvestering i tre til fem år, kan jeg ta de fleste i hånden på at dette vil være en meget god investering. Vi forventer at veksten vil være 30 prosent i året. Vår hovedentreprenør, Dinevi, som er en av de største private entreprenørene i Bulgaria, tror eiendomsprisene kan øke med 40 prosent i året de nærmeste årene.

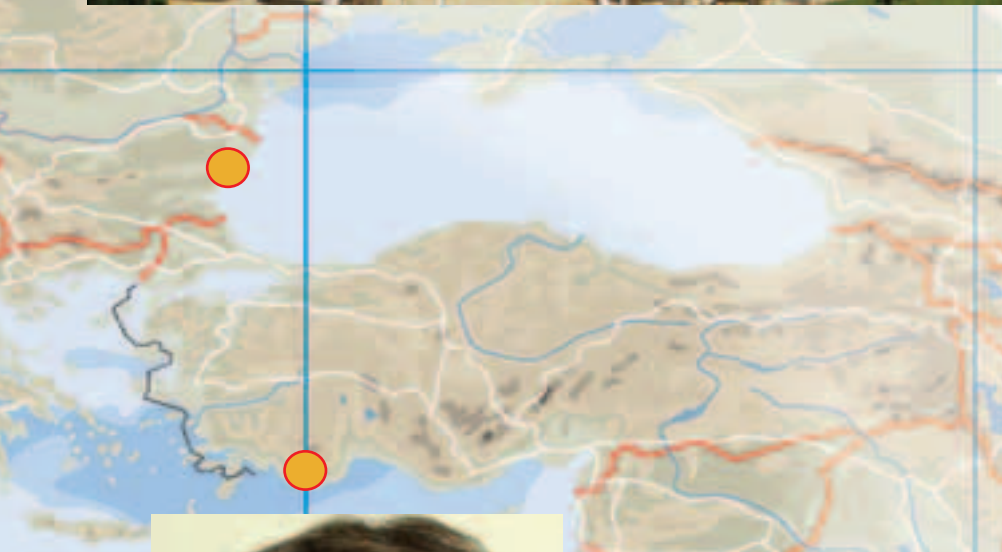
Utsikter til bedre økonomisk vekst er hovedbegrunnelsen. Et EU-medlemskap indikerer at de politiske forholdene er stabile, og det forventes sterkere investeringsvilje, ikke minst fra utlendinger.

De høye vekstforventningene har også sammenheng med valutaen. Bulgarske lev er for tiden lav, og det forventes at Bulgaria knytter seg opp mot euro.

– Kjøp nybygg

– Utfordringen vår er å endre nordmenns

TOPP MODERNE I BULGARIA: – Leilighetene ligger i topp moderne anlegg med air-conditioning, vaktmestertjenester, gartnertjenester, vakt-hold, trimrom, svømmebasseng og barer, sier Espen Eik i Evea International Realty.



– Bulgaria er allerede medlem av NATO, og med et EU-medlemskap vil jeg si at den politiske risikoen ikke er til stede.

Mario Al-Jebouri, turistrådleder i Bulgaria

oppfatning av Bulgaria, sier Jan Harald Moen, daglig leder i Bulgarian Dream Homes Eiendomsmegling. – Vi ser jo at det boomer nå, og nordmenn får en unik mulighet til å komme inn på et tidlig stadium.

Eik deler denne oppfatningen.

– Mange nordmenn har fortsatt et dårlig inntrykk av Bulgaria, sier han. – Men når de reiser dit, blir de veldig overrasket. For det har allerede skjedd mye i Bulgaria.

Som meglere ser de hverken nedside eller politisk risiko.

– Man kan ennå se tendenser til det gamle kommunistiske tankesettet noen steder, men noen risiko er det ikke, sier Eik. – Jeg sammenligner Bulgaria med Hellas. Det er mye den samme tankemåten her.

Begge anbefaler å kjøpe leiligheter i nye bygg, og de ser for seg at eiendommer ved sjøen vil ha den høyeste prisstigningen.

– Alle leilighetene vi selger er i nybygg, sier Moen.

– Vi satser kun på det, for da er vi sikre på at byggene er kvalitetsmessig som her hjemme. Man skal være forsiktig med å kjøpe eiendom i Bulgaria som er bygget før 2003.

Også dette har med EU å gjøre: I forbindelse med EU-tilpasningen implementerte Bulgaria i 2003 en strengere byggeforskrift som gjør at leiligheter bygget etter denne "reformen" fremstår som mer solide. Og kanskje enda viktigere, nå har entreprenøren ti års garantiansvar for bygningsmassen.

Og den politiske risikoen? Bulgarias turistrådleder er oppskriftsmessig optimist.

– Jeg ser ikke at det er noe å bekymre seg over, svarer Al-Jebouri raskt. – Bulgaria er allerede medlem av NATO, og med et EU-medlemskap vil jeg si at den politiske risikoen ikke er til stede. Ser man historisk på dette, er det i Balkanområdet kun Bulgaria som har vært rolig og stabilt.

Han trekker også frem utlendingenes voksende eiendomsinvesteringer i Bulgaria:

– Jeg mener det er et bevis på at vi har et trygt investeringsmiljø. Prisene er fortsatt mye lavere enn sentralt i Europa. Derfor kan man si at eiendomsmarkedet i Bulgaria er relativt hot. Mange investorer, store fond og andre større institusjonelle investorer har oppdaget dette.

Snittkjøp på 800.000

Eik forteller at nordmenn i gjennomsnitt bruker rundt 800.000 kroner på en leilighet i Bulgaria. Da får de gjerne en toroms på 75 kvadratmeter.

– Leilighetene ligger i topp moderne anlegg med air-condition, vaktmes-

tertjenester, gartnertjenester, vakthold, trimrom, svømmebasseng og barer, sier Eik.

Både Eik og Moen tilbyr i hovedsak prosjekter rundt de populære områdene Sunny Beach og Golden Sands.

Da flyr man til enten Burgas eller Varna, og flyselskapet Norwegian har åpnet direkteruter fra Gardermoen til begge stedene. Flytiden er ca. tre timer.

– Det har skjedd en veldig oppblomstring av Bulgaria. Vi fikk beskjed fra norske turoperatører om at dette er det fjerde mest populære feriestedet for nordmenn i år, sier Eik.

Star Tour har definert Bulgaria som et satsingsområde.

Nettopp derfor selger Eik leiligheter med utleiegaranti.

– I et av våre prosjekter, Monastary, selger vi leiligheter for 118.000 euro inkludert alle omkostninger, sier Eik. – I dette prosjektet har du garanterte leieinntekter i ti år.

Monastary ligger i Sveti Vlas, et eksklusivt område ikke langt fra Sunny Beach.

Fra flyplassen i Burgas tar kjøreturen en snau time.

– Vår samarbeidspartner i Bulgaria formidler utleiekene til europeiske turoperatører.

Man kan regne med leieinntekter på mellom fire og syv prosent av kjøpesummen. Da må man leie ut leiligheten i fem uker i året, sier Eik.

Han mener de områdene som ikke er ferdig utviklet har størst potensial for verdistigning. Derfor må man skille mellom feriesteder og investeringsobjekter.

– Tenker du investering, vil jeg heller anbefale å kjøpe to leiligheter i Devil's Bay enn en i Monastary, sier Eik. – Men tenker du levestandard, så vil jeg



SOLNEDGANG I BULGARIA: Selv om solen går ned, forventer flere at eiendomsprisene i Bulgaria kan stige med så mye som 40 prosent i året de neste årene.

anbefale å kjøpe en leilighet i Monastary.

Flere av de nye prosjektene vil i etterkant kunne oppleve mye byggeaktivitet. Men den videre utviklingen er også noe av nøkkelen. Mens andre bygger ut golfbaner, veier, kjøpesentre og strander, vil leiligheten stige i verdi.

Eik anslår snittprisene pr. kvadratmeter i Devil's Bay til mellom 6, og 8.000 kroner. Her er leilighetene på rundt 80 kvadratmeter og har to soverom. I tillegg til alle tenkelige fasiliteter.

Devil's Bay ligger i området Primorsko, ca. en time fra Burgas.

– Vi startet med disse prosjektene for noen måneder siden og har hittil solgt 70 leiligheter til skandinaver, forteller

Eik. – Det er flere som skal på visnings-turer i sommer, så vi kommer til å selge flere. Folk er gale etter Bulgaria, og jeg vil si at dette er det hotteste markedet i Europa nå.

– Leiligheter i våre prosjekter ligger fra i overkant av en halv million og opp til to millioner kroner, sier Moen. – Dette er leiligheter som i Spania ville kostet åtte til tolv millioner, for beliggenheten er veldig god.

For øyeblikket selger han leiligheter i Aheloy, syv kilometer syd for Sunny Beach og ca. en halv time fra flyplassen i Burgas. De billigste ligger på 640.000 kroner.

– Den største er på 175 kvadratmeter med takterrasse på 23 kvadratmeter, sier

Omkostninger og skatt i Bulgaria

Omkostninger ved leilighetskjøp ligger mellom tre og 4,5 prosent av kjøpesummen før moms.

– Omkostningene kan variere noe fordi vi har valgt å ta kunden i hånden og lede ham trygt gjennom kjøpeprosessen, sier Moen. – Vi samarbeider bl.a. med norske advokater som reiser til Bulgaria og tinglyser kjøpet. Vi er opptatt av tryggheten for kjøper, så vi gjør heller noen ekstra undersøkelser slik at kunden skal føle at de er i gode hender.

På toppen av kjøpesummen kommer 20 prosent moms. Men ved å opprette et selskap i Bulgaria kan man få fradrag for momsen.

– Vi er behjelpelige med opprettelsen av et bulgarsk selskap, sier Eik. – Etableringskostnaden er rundt 20.000 kroner. Da kan momsrefusjonen ligge i selskapet, og man kan betjene ulike kostnader som løpende fellesutgifter.

Årlige felleskostnader i de fleste prosjektene ligger rundt 1.000 euro i året, eller 8.000 kroner.

Norge har en skatteavtale med Bulgaria, slik at gevinstbeskattningen ved et eventuelt senere salg av leiligheten er 15 prosent. Salgsgevinsten er skattefri etter tre års eietid.

Salgsomkostninger til megler er på nivå med kjøpskostnadene. Levekostnadene i Bulgaria er de laveste i hele Europa, og ifølge Eurostat utgjør de 30 prosent av de norske levekostnadene. Det er billig å handle og spise. Og god mat er jo halve ferien.

– Du kan spise en god middag for rundt 100 kroner, sier Eik.

– Det er litt Thailand-priser, og det bulgarske kjøkkenet er veldig bra.



– Folk er gale etter Bulgaria, og jeg vil si at det er det hotteste markedet i Europa nå.

Espen Eik i Evea International Realty

Moen. – Denne koster ca. to millioner kroner.

Dette gir en kvadratmeterpris på ca. 11.500 kroner. Det er i øvre skikt.

Komplekset ligger da på stranden og har alle fasiliteter. Samt kort vei til golfbaner.

I byen Obzor, midt mellom storbyene Varna og Burgas, har Moen solgt ti leiligheter til nordmenn.

Mange utlendinger fokuserer på Golden Sands og Sunny Beach.

– Dette skyldes den økende turismen i disse områdene, sier Al-Jebouri. – Det meste langs Svartehavet er populært. I tillegg kommer de store byene slik som Sofia og Varna.

Fortsatt tror han det er gode investeringsmuligheter. Også for nordmenn.

– Det å investere i eiendom i Bulgaria er for øyeblikket meget lukrativt, reklamerer Al-Jebouri. – Det er fortsatt billig sammenlignet med andre europeiske land, og man opplever gode leieinntekter.

Tyrkia – kan ta lang tid

Det er et par kameler som skal svelges før Tyrkia får sitt EU-medlemskap. Demokratiet må styrkes, kurdene må få sine rettigheter, rettsvesenet må reformeres og likestillingen mellom kjønnene må bedres.

I alt er det 35 saker på forhandlingsbordet som EU-kommisjonen og den tyrkiske regjeringen skal finne løsninger til. Den jobben er ikke gjort over natten, og man snakker gjerne om et tidsperspektiv på minst ti år før alt er i boks. Men markedet tar trolig mye på forskudd.

– I løpet av forhandlingsperioden vil det være endringer som påvirker markedet i positiv retning og sørger for en stabil og god prisstigning, mener Bent Andreassen, markedssjef i Tyrkiahus. – Anslagsvis mer enn 70 prosent av den anslåtte prisveksten vil komme i forhandlingsperioden, og så får man en liten bonus på toppen når risikoen er feid av banen.

Terje Tvette Jacobsen, markedssjef i Alanyahus, tegner det samme bildet. – Vi så allerede da Tyrkia ble akseptert som et søkerland at det fikk betydning, og når EU-medlemskapet endelig kommer på plass, vil det naturligvis også gi et løft i eiendomsprisene. Hvor mye er det derimot veldig vanskelig å si noe om.

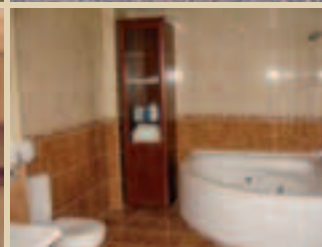
Tyrkias forhandlinger om EU-medlemskap har fått en lite gunstig start som følge av den delte øya Kypros. I sør ligger den gresk-kypriotiske delen ►

Bolig i Alanya

– en lukrativ investering!



- Eksklusive boliger i alle prisklasser
- Direkte fra entreprenør
- Se alle våre flotte prospekter på **www.tyrkialeiligheter.no**
- Internasjonalt golfanlegg i nærheten
- Vi arrangerer visningsturer
- Flytt rett inn – vi organiserer alt fra kjøp til ferdigstillelse
- Kjøp trygt hos oss!



Tyrkialeiligheter as

:: DIN NORSKE REPRESENTANT ::

Rådhusgt. 9, 0151 Oslo

Tlf.: 22 42 91 16 ■ Fax: 22 42 91 17 ■ Mobil: 90 74 81 77

Kontor i Alanya: Tlf.: +90 536226 6229

www.tyrkialeiligheter.no

med en gresk-kypriotisk regjering som har EU-medlemskap og internasjonal anerkjennelse. I Nord er den tyrkisk-okkuperte delen med en tyrkisk-kypriotisk regjering som ikke er medlem. Tyrkia nekter å anerkjenne den gresk-kypriotiske delen og har blant annet innført embargo mot kypriotiske skip og fly. EU har derfor presset Tyrkia til å undertegne den såkalte Ankara-protokollen. Den utvider Tyrkias tollunion til å gjelde hele Kypros.

Forhandlingsperioden kommer til å bli turbulent, noe aktørene er forberedt på.

– Tyrkias inntreden i EU er komplisert, sier Andreassen. – Jeg tror likevel ikke tilbakeslag i forhandlingene vil få de helt store konsekvensene for markedet, fordi aktørene er forberedt på det. På mange måter må landet gjennom en revolusjon for å tilpasse seg kravene fra EU.

Fortsatt mye å gå på

Utenlandske kjøpere i Tyrkia flokker seg gjerne rundt Antalya-regionen.

Prisstigningen har de siste årene ligget mellom 10 og 20 prosent. Likevel er eiendomsprisene fortsatt bare halvparten av hva tilsvarende eiendommer i Spania koster. En leilighet i et stort boligkompleks har en kvadratmeterpris et sted mellom 6.500 og 7.500. Ønsker man en leilighet som har meget god beliggenhet og god standard ligger meter-



LEILIGHETER MED UTEIEGARANTI: For 118.000 euro får du en topp moderne leilighet i Svetivlas i Bulgaria, inkludert alle omkostninger og med muligheter for leieinntekter i ti år.

prisen fra 8.000 og opp til 12.000 kroner. Prismessig sier mange at Tyrkia er det Spania var for 10-12 år siden.

Spørsmålet er bare om den videre veksten blir like sterk.

– Jeg både håper og tror at prisene i Tyrkia ikke vil nå samme nivå som i Spania, sier Jacobsen. – Der har de kommet kunstig høyt, og det er markedet i ferd med å ta inn over seg enkelte steder. Vi har sett mange eksempler på at de som prøver å selge i Spania ikke oppnår den prisen de ønsker.

Utbyggerne i Tyrkia har gjort alt de kan for å betjene den tiltagende etterspør-

selen. I den største turistbyen, Alanya, og områdene rundt har muligens entreprenørene satset litt for friskt.

– I Mahmutlar og Oba, som ligger sydøst for Alanya, og for så vidt også i Alanya, bygges det veldig mye, sier Erik Dietzel i Tyrkiainvest. – Tilbudet har faktisk blitt så stort at prisene har flatet ut, og flere utbyggere har kuttet ned på byggeaktiviteten for å selge unna det som allerede er ferdigstilt.

Han er ikke alene om den observasjonen.

– Selgerne bruker fortsatt argumenter som: hvis man ikke kjøper eiendom-

KORT VEI TIL GOLFBANEN: Dette leilighetskomplekset ligger i Belek i Tyrkia som er golfernes mekka der nede. Leilighetene har tre- eller fireroms løsninger, strekker seg over to etasjer og koster fra 132.000 til 180.000 euro.



men i dag, så kommer den til å være solgt i morgen, sier Åsa Stridsklev i Norsk Megling. – Sann var det i fjor, men slik er det ikke lenger. Jeg vil si at det mange steder er kjøpers marked.

Andre er ikke like skeptiske.

– Det er sant at det bygges mye, og spesielt i områder som Alanya, sier Jacobsen. – Men det er en planmessig utbygging som tar hensyn til hva områdene tåler. Oba er et typisk eksempel, og der er det ingenting som tyder på at prisene skal ned. Jeg mener fortsatt det er mulig å gjøre et kupp i Tyrkia. For prisen av en bolig på den franske rivieraen kan man få både en villa og en penthouse-leilighet her nede.

Ingen skjøteeffekt

Den raske utbyggingen skyldes ikke bare større interesse fra utlendinger. Myndighetene jobbet i fjor med å endre eiendomsloven slik at utlendinger kunne få utstedt skjøte på eiendommen de kjøpte. Lovendringen ble formelt vedtatt rett etter nyttår og var ventet å få enda større fart på eiendomssalget til utlendinger. Fullt så fett ble det ikke.

– Vi forventet at det ville få betydning, men mye av prisoppgangen var nok tatt

Tyrkisk eiendomsskatt

Norge har en skatteavtale med Tyrkia. Den legger forholdene til rette for at nordmenn som selger eiendom skal følge tyrkiske regler for gevinstbeskatning, også hvis man har eid eiendommen over kortere tid. Ved tap skal man føre fradrag mot inntekt i Tyrkia. En bestemmelse som neppe er så aktuell for Ola Nordmann.

Den årlige eiendomsskatten i Tyrkia er på

0,1 prosent av offisiell verdi, eller det man på norsk kaller ligningsverdi. Den offisielle verdien ligger gjerne på halvparten av markedsverdien og blir fastsatt av myndighetene når skjøtet blir tinglyst.

Skjøteavgiften er tre prosent av offisiell verdi. Den gikk opp da loven om eiendomskjøp i Tyrkia ble utvidet til også å gjelde utlendinger.

ut i forkant av den endelige bestemmelsen, sier Andreassen.

Er man i det tyrkiske markedet for å skaffe seg en rask gevinst på objektene, kan det være lønnsomt å kjøpe seg inn tidlig i et prosjekt.

– Da er det mulig å få en rabatt på 10 til 20 prosent i forhold til markedspris, sier Jacobsen. – Utbyggerne gir rabatten for å få litt oppmerksomhet rundt prosjektet allerede fra starten av.

Så langt i 2006 har ikke markedet vært like sterkt som mange hadde forventet. Dessuten har oppstyret rundt Mohammed-tegningene gjort sitt til at eiendomskjøp i muslimske land ikke er noen førsteprioritet.

Men langs den tyrkiske rivieraen, i Antalya-området, er ikke tyrkerne så veldig mye mer muslimske enn nordmenn er kristne. Her hjemme hører man gjerne kirkeklokkene på søndager, mens man der nede hører ropene fra moskene, uten at det bør være til stor sjenanse.

Fem-seks år

Kroatia er i likhet med Tyrkia godtatt som kandidat til EU-medlemskap. Landet håper selv å bli en del av det europeiske fellesskapet i 2009, noe aktører ser på som ambisiøst, men realistisk.

Kroatia er også nødt til å gjennomgå en selvransakelse og forbedre en rek-

BUDAPEST

- en unik investeringsmulighet

Investeringsobjekter i sentrum av Budapest

- 60 - 70 % lavere boligpriser enn i Oslo (kilde: CEPI)
- Utleie med 50 % høyere avkastning enn i Oslo
- Full sikkerhet for innbetalte beløp
- Lavt skattenivå: 16 % selskapskatt
- Medlem EU 2004
- Forventet verdidobling i løpet av 5-6 år

HAMITONS

PROPERTY INTERNATIONAL

ke punkter. Korrupsjon har lenge vært et problem. I tillegg må det gjennomføres reformer i offentlig forvaltning og rettsvesenet, man må sikre rettighetene til etniske mindretall og fortsette samarbeidet med krigsforbryterdomstolen i Haag.

Arrestasjonen av eksgeneral Ante Gotovina i Spania tidligere i år var en viktig brikke i så måte. Han regnes som den største krigsforbryteren i Kroatia.

Landet bærer fortsatt sterkt preg av en isolert tilværelse. Banksystemet er gammeldags, selv om stadig flere internasjonale banker etablerer seg der.

– En forenkling i forhold til dagens system hadde vært veldig bra, sier Anders Codan i Scandinavian Estate Agents. – Det ville gjort eiendomsmarkedet mer likvid og hadde vært en vinn/vinn-situasjon for alle parter.

Et inntog i EU vil formodentlig forbedre banksystemet – og presse eiendomsprisene opp mot sentraleuropeisk nivå.

– Prisveksten har vært mellom 15 og 20 prosent hvert år de tre årene vi har operert her nede. Det vil neppe bli et kjempehopp når medlemskapet er på plass. Jeg tror det heller vil bli en jevn og god prisvekst i perioden frem mot den endelige avgjørelsen tas i EU-parlamentet, sier Codan.

Eiendommer i Kroatia prises i dag i euro, så det er lite å hente på en euroeffekt, slik tilfelle var i Spania. Interessen for eiendom i Kroatia har likevel vært



HØY STANDARD: Dette regnes for å være et prestisjekompleks og det ligger i nærheten av Side i Tyrkia. En to-roms leilighet på 75 kvadrat koster 115.000 euro. En penthouse-leilighet på 150 kvadrat koster 175.000 euro.

tiltagende de siste fem årene. Innbyggere i nabolandene var naturligvis de første som posisjonerte seg. Etter hvert har også tyskere, østerrikerne, engelskmenn og irer fulgt etter.

– Folk fra Skandinavia har vært litt

trege til å kjøpe eiendom her nede, sier Codan. – Kjøperne er mellom 30 og 50 år, gjerne barnefamilier, og de synes det er for dyrt i Frankrike og Italia. Mange setter også pris på å bli en del av lokalsamfunnet, for det finnes ingen norske eller svenske kolonier her.

Prisene ligger rundt 10.–12.000 kroner kvadratmeteren. Da får man en leilighet i et kompleks med god beliggenhet, høy standard og umiddelbar nærhet til sjøen. Det er omtrent som i Tyrkia. Men bare unntaksvis bygges svømmebasseng i de kroatisk anleggene.

– Det stemmer, sier Codan. – Den korte veien til stranden gjør at behovet for badebasseng er svært begrenset.

De mest populære stedene ligger rundt byen Split, den nest største byen i landet.

– Sør for Split ligger Makarska Riviera som er veldig populært, sier Codan.

– Vi selger også en del nord for Split og ute på de to øyene Hvar og Brac.

Bjørn Skredderberget

bjorn.skredderberget@kapital.no

Bård Stenberg

baard.stenberg@kapital.no

Nye steder

Noen norske utbyggere har allerede begynt å snuse på nye europeiske markeder som de mener kan ha potensial.

– Vi ser på både Romania og Albania, sier Espen Eik. – I Romania er det allerede endel tursime, men det er det fattigste landet i Europa. Det er ikke hyggelig å reise inn til byene, for der er det mye elendighet.

Romania har planer om å søke EU-medlemskap, men ettersom landet sliter økonomisk kan dette ta tid.

– Det er en enorm arbeidsledighet i landet, og store deler av befolkningen lever under fattigdomsgrensen. Ettersom den politiske risikoen er stor anbefaler vi ikke Romania ennå for privatpersoner, men for industrielle investorer kan Romania være bra.

Slik er det ofte, først etablerer store internasjonale selskaper seg, så kommer de industrielle eiendomsaktørene og til slutt kommer privatpersoner.

– Pr. i dag har vi ingen konkrete eiendomsprosjekter i Romania, men landet har en flott strandlinje mot Svartehavet, og du kan få leiligheter på stranden på rundt 70 kvadratmeter til 300.000 kroner, sier Eik. – Men den politiske risikoen er som nevnt meget høy.

Derimot har Eik allerede prosjekter i Albania på tegnebrettet.

– Albania har noen av Europas flotteste strender, og det ligger tomter til salgs overalt, sier han. – Dette er helt i startfasen, for det er mye politisk uro og korrupsjon i landet, så vi har kun begynt å posisjonere oss.

Han forteller at de har fått tilbud om ti mål tomt med strandlinje for 80.000 euro.

– I Albania kan du få leiligheter til 100.000 kroner, men jeg vil ikke anbefale noen å kjøpe der ennå, sier Eik. – Det er mye kriminalitet og politisk uro. Men jeg tror at dette kan komme.