



Dobbelt så mange rådyre sjøhytter



Det ligger nå 34 hytter ved sjøen med en prisantydning på minst 15 millioner kroner på Finn.no. Det er dobbelt så mange som på samme tidspunkt i fjor – og fire ganger så mange som før pandemien.

HARALD BERGLIHN
Kristiansand

● På Gåsø på Tjøme ligger fritidseiendommen som for øyeblikket er den dyreste til salgs ved sjøen. Med egen halvøy på 24 mål, lang strandlinje og et hovedhus fra 1933.

Til tross for at deler av bygget ifølge pro-

spektet har behov for gjennomgående oppgradering og modernisering, er prisantydningen 43 millioner kroner.

Nedkjøling i hele markedet?

Ytterligere 33 andre sjøhytter med prisant-

ydning fra 15 millioner kroner og oppover er nå til salgs på Finn.no, alle mellom Kristiansand og svenskegrensen. Det er langt flere enn de foregående fem årene.

Jørgen Erland Pettersson hos Krogsveen i Tønsberg har fått oppdraget med å selge eiendommen på Tjøme.

– Det er ingen tvil om at hyttemarkedet ved sjøen er roligere enn både i fjor og i forfjor. Det er merkbart i form av færre interessenter som ikke er like foroverlente som de var tidligere. De trenger mer tid til å vurdere et eventuelt bud, noe som gjør dette til en større tålmodighetsøvelse for selgerne, sier han.

– Og vi merker dette i alle prisklasser.



Hytter til salgs

Jeg har ikke noen veldig god forklaring på dette annet enn at det kan synes å være usikkerhet generelt i eiendomsmarkedet. I de lavere prisklassene er det tydelig at renteutviklingen spiller inn. For de dyre hyttene henger det kanskje sammen med mer måteholdenhet og kanskje noe større økonomisk usikkerhet. Konsekvensen er i alle fall at vi opplever en viss nedkjøling i markedet. Det er foreløpig altfor tidlig å si noe om denne er forbigående.

– Er det blitt kjøpers marked?

– Jeg vet ikke helt om jeg vil si akkurat det, men kanskje heller at kjøperne står i en bedre stilling.

– En kjøper av eiendommen til 43 millio-

ner må påregne flere millioner i renovring. Begrenser det antall interessenter?

– Det er nok riktig. Jeg er helt sikker på at denne eiendommen tåler betydelige beløp til oppgradering og likevel være en svært god investering på sikt. Men ja, mange kjøpere er nok skeptiske til å ta på seg slike prosjekter.

– Ikke like fantastisk

Tore Solberg hos Eiendomsmegler 1 i Sandefjord er en av meglernestorene i sjøhyttemarkedet med over 40 års erfaring.

– Jeg tror nok dessverre at toppen i markedet for de dyreste sjøhyttene var under pandemien. De siste par årene har vært fan-

tastiske. Det er nok bare å erkjenne at det ikke blir like fantastisk i år, sier han.

At det nå ligger ute dobbelt så mange sjøhytter med prisantydning 15 millioner kroner og oppover enn på samme tid i fjor, er et signal på det, mener han.

– I fjor vår ble mange av de dyreste hyttene solgt veldig kort tid etter at de var lagt ut for salg. Omløpshastigheten var høy. I år har det gått litt tregere og dermed blir antallet til salgs nå naturlig nok større, sier Solberg.

Han kjenner ikke til noen hytteeiere i den øverste prisklassen som kjøpte under pandemien og som nå selger igjen.

– De aller, aller fleste som kjøper slike →

↖ På Gåsø på Tjøme ligger fritidseiendommen som for øyeblikket er den dyreste til salgs ved sjøen. Med egen halvøy på 24 mål, lang strandlinje og et hovedhus fra 1933. Foto: Kristian Bollæren/Krogsveen

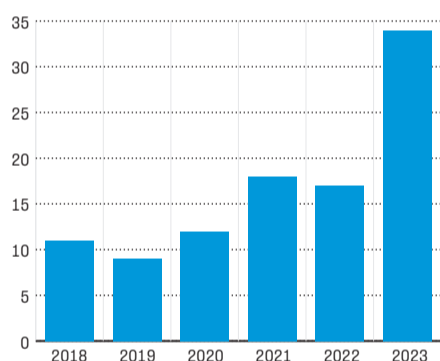


← En kjøper av eiendommen på Gåsø på Tjøme må påregne mange millioner i renovering i tillegg til prisantydningen på 43 millioner kroner. Foto: Kristian Bollæren/Krogsvæen

↓ Denne eiendommen på Dvergsnes like øst for Kristiansand sentrum ble nylig solgt for 18 millioner kroner til seileren og foredragsholderen Knut Frostad og hans kone, Tone Frostad. – Det viser at det fortsatt er et godt marked for de mest kostbare hyttene ved sjøen, mener eiendomsmegler Gustav Sædberg hos Privatmegleren. Foto: Sondre Transeth

Dobling i antall sjøhytter over 15 millioner kroner til salgs

● Antall salgsannonser første uken i juni på finn.no for hytter ved sjøen med prisantydning over 15 millioner kroner.



2023 DN grafikk / Kilde: Finn.no

→ hytter gjør det som en svært langsiktig investering. Det er lite impuls kjøp og det er svært få som selger igjen før det har gått både 10 og 20 år. Og som regel går de i arv, sier han.

– Har lavere temperatur i markedet også påvirket prisene?

– Det er litt tidlig å si. Men jeg mener det er passende å si at det absolutt er mulig å gjøre gode kjøp nå. Det er større rom for forhandlinger med selgerne enn de foregående årene, sier Solberg som ikke tror på noe salgsrush av luksushytter fremover.

– Nei, det vil aldri bli noe stort utbud av godt beliggende sjøhytter i den øverste prisklassen. Blant annet fordi de fleste eierne er langsiktige og ikke ser på slikt eierskap primært som en økonomisk investering. Det er ikke en ulempe at slikt hytter har vist seg å være en svært god investering, sier Solberg.

Seiler inn fjorden

Gustav Sædberg hos Privatmegleren i Kristiansand har nettopp solgt en vestvendt eiendom ved Korsvikfjorden på Dvergsnes like øst for Kristiansand der prisantydningen opprinnelig var 19 millioner kroner.

Salget ble registrert tinglyst torsdag. Seileren og foredragsholderen Knut Mauritz Frostad, registrert bosatt i Alicante i Spania, betalte sammen med konen Tone Frostad 18 millioner kroner for eiendommen.

– Jeg kan bekrefte at den eiendommen er solgt noe under prisantydningen ja. Det viser at det fortsatt er et godt marked for de



mest kostbare hyttene ved sjøen. Og det meste blir fortsatt solgt rundt prisantydning, mener Sædberg.

– Men markedet er ikke like sprekt som under pandemien?

Betydelig mindre hytteinteresse

– Det er lagt ut noe flere objekter i år enn tidligere. Under pandemien var det mange som ikke ville selge. De ville bruke den selv. Og eiendommene som kom ut i markedet ble solgt veldig raskt fordi vi alle måtte feriere i Norge. Også i år skulle jeg gjerne hatt flere objekter for salg. Vi har flere kjøpere i alle prisklasser som ennå ikke har klart å finne noe. Men ja, alt går ikke like raskt unna i år som under pandemien. Det tar lengre tid å få til et salg, men jeg opplever ikke at det ligge noen dramatik i det, sier han.

– Og mønsteret er det samme som tidligere, nemlig at mye av det som kommer for salg henger sammen med generasjonsskifter, legger Sædberg til.

Jørgen Hellestveit, leder for Finn Eiendom, understreker at luksushyttene utgjør



↑ Eiendomsmegler Tore Solberg i Sandefjord mener toppen er passert for de dyreste hyttene ved sjøen. Foto: Fredrik Solstad

en svært veldig liten del av volumet i fritidsmarkedet.

– Men det er interessant å se tilbake på hvordan dette volumet var på samme tidspunkt foregående år og at det altså på samme tidspunkt i fjor kun lå for salg halvparten så mange.

Hellestveit har også sett på hvor mange sidevisninger hytteannonsene på Finn.no har nå sammenlignet med årene før.

– En gjennomsnittlig hytte i Norge får nå rundt 7000 sidevisninger på Finn. De to foregående årene var dette tallet rundt 10.000 og 11.000 midt under pandemien.

Antallet sidevisninger er lavere også sammenlignet med siste normalår i 2019.

– Sett i lys av endret økonomi for norske forbrukere, er det ikke så overraskende at det er mindre interesse for hyttekjøp akkurat nå. I luksusmarkedet er det kanskje andre drivere enn høye strøm og matvarepriser og det blir spennende å se hvordan hyttemarkedet i dette segmentet utvikler seg de neste månedene.

harald.berglihn@dn.no