

Ekspertene mener: Dette er

BRASILS TIÅR

Henri Alster, formann i Global Real Estate Institute, er ikke i tvil: Brasil er stedet å investere i for tiden.

TEKST OG FOTO TROND OLA TILSETH

Brasil



44

RUNE SANDNES og Tommy Mikkelsen driver Sol Grupo i Natal. – Brasil har ikke hatt noen finanskriser. Boligmarkedet lever videre i beste velgående, sier de to.



48

DET ER tre år siden Trygve Kristiansen og Arvid Birke-land ble arrestert i Natal etter aksjonen fra norsk og brasiliansk politi. Forsatt har de ikke fått noen dom.

Bakgrunn Brasil

BOLIG I UTLANDET treffer eiendomsguruen Henri Alster på investormessen Nordeste Invest i Natal. Hit er han invitert for å fremme sitt syn på mulighetene til å investere i Brasil.

– Krisen i resten av verden gjør at investorer trenger et trygt sted å plassere pengene sine, og her står Brasil i en særstilling. Den brasilianske middelklassen blir stadig mer kjøpekraftig. Dermed går det an å satse på det lokale markedet i et land med nesten 200 millioner innbyggere. Videre er det brasilianske demokratiet solid, og det politiske miljøet gunstig for investorer, sier Alster.

Belgieren er formann i det London-baserte Global Real Estate Institute (GRI). Organisasjonen ble dannet i 1997 for å fremme utveksling av informasjon og idéer mellom eiendomsaktører over hele verden.

– Alle omstendighetene som skal til for å gjøre Brasil til en trygg investorthavn er til stede, mener GRI-formannen.

”Ikke nok prosjekter”

En annen av deltakerne i paneldebatten på messen Nordeste Invest er Luciano Lewandowski, direktør i Prosperitas Investimentos.

Lewandowski hevder at ikke finnes nok prosjekter å tilby investorene i dagens Brasil.

– Investeringsviljen er større enn mengden prosjekter, sier direktøren.

Henri Alster synes imidlertid dette høres rart ut.

– Mangelen på prosjekter tror jeg ikke skal være noe problem. Det er jo bare for entreprenører og initiativrike folk å sette i gang. Hvis det virkelig er slik at de ikke har nok prosjekter, slipper jeg det jeg har i London og kommer hit med én gang



DEN NYE broen i Natal er flott, men Brasil har fremdeles lang vei å gå når det gjelder infrastruktur.



for å bli rik, spøker han.

Gigantarrangementer

Brasil står som arrangør både av VM i fotball i 2014 og Sommer-OL i 2016. Dette vil gjøre det nødvendig med store investeringer i landet.

– Når det gjelder OL er jeg ikke så sikker på at lekene nødvendigvis er så heldige for Brasils økonomi på sikt. Bare se på Hellas der det ble gjort store investeringer før OL i 2004, uten tanke på gjenbruk. Og Hellas er kanskje ikke noe land man bør se på som noe forbilde, sier Alster med klar understøttelse.

Han tror imidlertid at fotball-VM i 2014 er entydig positivt for Brasil.

– Når det gjelder fotball finnes det allerede gode anlegg fra før. Og de nye stadionene som bygges vil garantert bli brukt også etter VM i dette fotballgale landet, sier Alster.

Høye renter

Hvilke tips har så Alster til eiendomsutviklere i Brasil?

– Ikke bygg for mye og ikke lur kundene. Til bankene vil jeg si at de ikke må tilby for gode lånebetingelser, så de



Folketall: 177.000.000

Hovedstad: Brasilia

Språk: Portugisisk

Areal: 8,5 mill. km²

Valuta: Real (1 real = ca. 3,25 kroner)

Tidsforskjell: -3,4 og -5 timer, avhengig av årstid og tidssone

Landkode, telefon: +55

Øyeblikkelig hjelp: 190 (polit), 192 (ambulans), 193 (brann)

Strøm: Både 110V og 220V med 60 perioder, avhengig av region

Ambassade: Sigurd Syrsgt. 4, 0273 Oslo. Telefon: 22 54 07 30

På nettet: www.brasil.gov.br/ingles, www.brasiltour.com



LAERCIO LAMOS, investeringskoordinator i turismeministeriet i Brasil, ønsker seg en turist som er nysgjerrige på å bli kjent med folket, prøve maten og lytte til musikken. Det høres ikke ut som noen umulighet i et land preget av vennlige og åpne folk, herlig sjømat og samba!



ikke bidrar til at vi får en eiendomsboble lik den de fikk i Spania. Heldigvis er det relativt høye renter her i Brasil, noe som demper markedet på en sunn måte, sier Alster.

Han legger imidlertid til at ikke alt er bare glitter og stas.

– Selvsagt har vi også noen problemer i Brasil, som for eksempel en fortsatt svak infrastruktur. Men myndighetene og lokale forretningsmenn gjør en god jobb, og vi ser klare forbedringer fra dag til dag.



HENRI ALSTER er formann i Global Real Estate Institute.

Store investeringer

At infrastrukturen skal oppjusteres er noe Laercio Lamos, investeringskoordinator i turismeministeriet i Brasil, kan bekrefte. I forkant av VM i 2014 har Brasil investert omtrent 600 milliarder dollar i infrastruktur.

Lamos peker på at Brasil har sluppet unna den globale finanskrisen. Og ikke nok med det: Landet har tjent på den.

– I Brasil sank faktisk arbeidsledigheten i løpet de siste to årene. Så krisen har kommet oss til gode. Det lokale markedet har vokst kraftig



LAERCIO LAMOS, investeringskoordinator i turismeministeriet.

samtidig som finanskrisen har senket etterspørselen i resten av verden.

Ønsker ikke turistgettoer

Så hvorfor er Brasil interessant for nordmenn som ønsker seg bolig i utlandet?

– Det første punktet er at vi i motsetning til dere har sol og varme hele året. Videre har vi en livsstil som bør passe nordmenn perfekt. Et veldig variert kjøkken skulle lokke den matglade, mens kulturelle uttrykk fra et folk dannet av indianere, afrikanere, portugisere og hollendere også er et klart aktivum. Landet vårt er så stort at det er like store kulturelle forskjeller mellom Porto Alegre og Natal som det er mellom Oslo og Roma, sier Lamos. Som også har klare meninger om hvilken type turisme landet bør ønske seg.

– Det er viktig for oss å ikke få turistgettoer. Vi ønsker turister som er nysgjerrige på å bli kjent med oss som folk, prøve maten vår og lytte til musikken vår. Og det gjør de stort sett. Kulturen vår er veldig lett å elske, smiler koordinatoren.

På eventyr i sanddynene

Jeg befinner meg med føttene i en sval elv og venter på å få neven fylt av et glass juice basert på pasjonsfrukt og sitron..

TEKST OG FOTO TROND OLA TILSETH

MANNEN SOM LAGER Juicen er mørk i huden, tynn og senete. Han presser pasjonsfrukten så blodårene står som strengene på armene hans. Her ved elvebredden lager han juicer basert på mango, sitron, pasjonsfrukt og appelsin. For de som ønsker det blander han gjerne også litt cachaca, det sukkerbaserte brasilianske brennevinet. Jeg nøyer meg med pasjonsfrukt og sitron.

Denne juicen er bra for å motvirke forkjølelse. Nå nærmer det seg vinter og da blir det fryktelig kaldt og influensan bærer om seg, sier han alvorlig.

– Hvor kaldt er fryktelig kaldt?

– De verste vinterdagene i juli og august kan termometeret krype ned mot 23 grader, sier juiceselgeren og hutrer ved tanken.



TRADISJONELL FLØTING brukes til å frakte biler over elven.

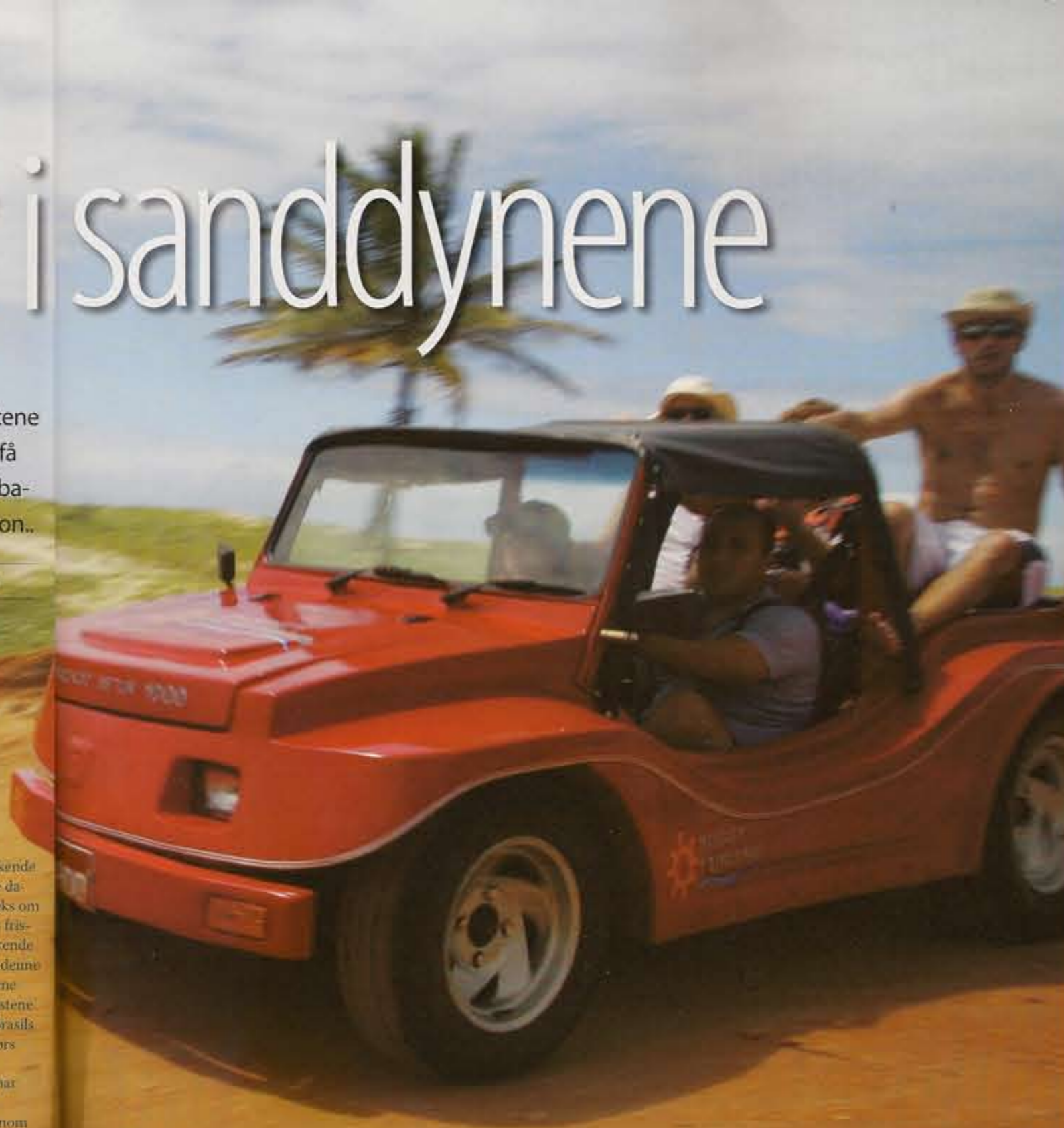
For lokalbefolkningen kan kanskje 23 varme grader føles litt hurtig. Holdigvis for dem ligger gradestokken her i Natal-området stort sett på

mellem 26 og 31 pluss gjennom året.

Tidlig start

Tidsforskjellen vil som regel gjøre at besøkende skandinaver våkner tidlig i Brasil de første dagene. Og selv om klokka bare viser halv seks om morgenen, gjør det mye morgenlyset det fristende å ta en tur på stranden. Og overraskende nok vil du ikke være alene på stranden på denne tiden av døgnet. Her har de ivrigste surferne allerede kommet seg i vannet, og mosjonistene går med faste skritt bortover sanden. På Brasils nordkyst foregår det meste av livet utendørs. Hvem vil vel være inne når sola skinner?

Natal er vertsby i fotball-VM, og dette har gjort at myndighetene har satset stort på infrastrukturen i området. Turismen gjennom



de siste 30 årene har dessuten bidratt til at området er pepret med kjøpesenter, nye bygninger og brede, fine veier.

Trygg by

Langs en av disse veiene, nærmere bestemt Via Costeira som ble bygget tidlig på åttitallet, sitter jeg nå i passasjeretsetet på en såkalt beachbuggy, en spesialbygd strandbil med folkevognmotor. Innimellom den overraskende moderne bilparken dukker det også opp en og annen lokal bonde med hest og kjerre.

Vi er på vei nordover for å sjekke ut O parque de Dunas, et område av sanddyner som skjuler ferskvannslaguner, importerte dromedarer og muligheter til å kjøre sandbrett.

Guiden min, Berg Carvalho (39), forteller at turismen er svært viktig for Natal. Og at hele befolkningen er svært opptatt av å ta vare på de besøkende.

– Dette er kanskje en av de viktigste grunnene til at Natal er en i brasiliansk målestokk så trygg by for turister. Politiet slår veldig hardt ned på kriminalitet og sørger for å være veldig tilstedeværende i turistområdene, sier sjåføren.

Ifølge Det brasilianske instituttet for økonomiske undersøkelser (IPEA) er faktisk Natal regnet som Brasils tryggeste delstatshovedstad.

Putring eller spenning

I sanddynene på nordsiden av Natal, etter at man har krysset den moderne broen som ble åpnet til stor festivitas for snart tre år siden, er det kun sjåfører med spesialsertifikat for beachbuggy som har lov til å kjøre. Og idet Carvalho styrer seg inn på de sanddynene skjønner jeg at dette bør man nesten kunne før man prøver. For sanddynene er innimellom stupbratte og det skal ikke mye til før bilen kjører seg fast.

– Jeg har sluppet ut en del luft av dekkene på forhånd. Dette er for at bilen skal få en større flate å surfe på, forklarer sjåføren.

Vi har stoppet på en høyde med utsikt utover en ferskvannslagune på den ene siden, og Natal by på den andre. Carvalho ser på meg og sier:

– Det går an å gjøre dette på to måter. Vi kan fortsette å putre rolig av gårde eller vi kan ta en spenningstur. Hva velger du?

– Spenningstur, så klart. Bare la meg legge kameraet i sekken, så jeg ikke får sand i det. Sånn! Gi full gass!



DET GÅR saktere enn på snø, men til gjengjeld er sandbrettkjøring omgitt av palmer og strender.

– Ta av deg sikkerhetsbeltet først. Hvis vi velter kan beltet gjøre det vanskelig å komme deg ut...

– Jaså...eh, kanskje vi skal...

For sent. Carvalho peiser på oppover en stupbratt bakke. Like før vi når toppen vrir han rattet rundt og setter nedover så jeg nesten får magesekken i halsen. Og slik fortsetter det i flere minutter. Jeg tviholder på hatten mens den første skrekken sakte, men sikkert glir over i begeistring. For Carvalho har full kontroll mens han skrenser på kanten av stupene eller ruser nedover bakkene.

Fløting av bil

Vi er kommet til en elvemunning og her får jeg sett en ferjetype jeg aldri har sett før. På flåter som så vidt er større enn bilene, drevet av stakende muskelkraft, fraktes kjøretøyene over elven. Det hele får et surrealistisk skjær når den ene bilen frakter gigantiske høyttalere som det strømmer musikk ut av. Og på land står deltakerne i "ferjekøen" og danser til rytmene av typen funk carioca, en musikkstil fra Rio de Janeiro som nærmest ber om unevnelige synder. Vel over på den andre siden av elven kjører vi videre langs palmer, sanddyner og små gårder.

– Det er rart å tenke på at vi er like i nærheten av en storby, ikke sant? smiler Carvalho i det vi svinger inn til en restaurant der bordene er plassert uti vannet.

Etter å ha inntatt lunsj, deilig soltørket kjøtt

med bønner og grønnsaker, setter vi kursen tilbake mot Ponta Negra. Her tilbringer vi noen timer på stranden, bader og kikker på kitesurferne som gjør vanvittig akrobatiske bevegelser på brettene sine ute i bølgene. Mens jeg inntar kokosvann rett fra nøtten og nyter den svale vinden under solen, lukker jeg øynene og prøver å la være å tenke på at jeg skal hjem en dag.



PORTUGISERNE HUSKET tydeligvis ikke at det finnes stein i Brasil. De tok med seg stein hjemmefra for å bygge festningen Forte dos Reis Magos på 1600-tallet.

Lever i beste velgående

Fra å være det heteste utenlandsmarkedet blant norske boligkjøpere ble det bomstopp etter politirazziaene i mai 2007. – Men Brasil er slett ikke nedlagt, fastslår Tommy Mikkelsen i Sol Grupo.

TEKST OG FOTO TROND OLA TILSETH

MIKKELSEN OG HANS makker i Sol Grupo, Rune Sandnes, har tatt med Bolig i utlandet på prosjektet Sol do Atlantico, 20 minutters kjøring sør for Ponta Negra i Natal.

Mens vi rusler rundt mellom det som skal bli bungalower og leiligheter, forteller de to nordmennene om hvordan den såkalte Natal-saken plutselig slukket all interesse for å investere i Brasil hjemme i Norge.

– Det var som å slå av en bryter. Norske boligkjøpere trodde visst at B-gjengen hadde en finger med i spillet på alt som rorte seg av eiendomshandel i Natal. Og mange tror det faktisk fortsatt. "Er B-gjengen der nede ennå, eller?" er et typisk spørsmål. De glemmer at Natal har 800.000 innbyggere, og at hva noen få norske utviklere eventuelt har gjort har liten påvirkning på markedet totalt sett. Internasjonalt regnes faktisk Brasil som et av de beste landene å investere i, sier Mikkelsen.

Sol Grupo er 55 prosent norsk og 45 prosent brasiliansk. Den norske delen kan trygt kalles et familieselskap. Eierne er nemlig ekteparet Tommy Mikkelsen og kona Marita Sandnes, samt hennes brødre Rune og Ronny.

– Vi fant tidlig ut at det er vanskelig å drive butikk i Brasil uten å ha en brasiliansk partner. Det trengs inngående kjennskap til det brasilianske byråkratiet og et velutviklet nettverk. En brasilianer får gjerne lavere priser ved tomte-



RUNE SANDNES og Tommy Mikkelsen driver Sol Grupo i Natal.

kjøp, for eksempel. I 2005 traff vi brasilianske utviklere som også var på utkikk etter partnere, og dette året dannet vi Sol Grupo, sier Rune Sandnes.

Hett marked

Dette var et tidspunkt da markedet i Natal kokte. Alle skulle ha en feriebolig i denne byen i det nordøstlige Brasil. På denne tiden fikk Sol Grupo også en eksklusiv salgsavtale med daværende Notar, som hjalp til med å selge ut anlegget Sol de Buzios med sine 24 leiligheter på tre måneder i 2006.

– Sol de Buzios sto ferdig i 2007 og kundene fikk skjøtene etter 3-4 måneder. Det er så lang tid det tar om alt skal gjøres riktig i forkant. Og på den tiden var det mange utviklere som tok en del snarveier, noe som gikk på tryggheten til kjøperne løs. En utvikler kan ikke selge noe før han har alle lisenser på plass. Det er mange steg man må gjennom – godkjenninger hos notarius, miljømyndighetene og så videre. For å sikre seg at alt slikt er på plass bør kundene alltid spørre om såkalt "incorporation register" finnes for anlegget. Et boliganlegg er i prinsippet ikke godkjent uten at dette dokumentet er på plass, forklarer Mikkelsen.

Bremsene på

I mars 2006 kom den første hendelsen som

satte en kjempebrems på det brennhete Natalmarkedet. Artikkelen "Kriminelt Eiendomsparadis" i Dagens Næringsliv fremstilte Natal som et tilfluktssted for norske kriminelle, og et sted der torpedoer, narkosmuglere og konkursryttere investerte pengene sine. Året etter kom massearrestasjonene etter en koordinert aksjon mellom norsk og brasiliansk politi. I alt ble 29 personer pågrepet og verdier for 300 millioner kroner ble opprinnelig beslaglagt.

– Vi hadde nesten 50 reservasjoner på Atlantico, og mistet nesten alle etter DN-saken. Det hjalp lite at vi sendte ut nyhetsbrev til kundene våre om at vi ikke hadde noe med disse folkene å gjøre, samtidig som det i avisartikkelen ser ut som om det bare var kriminelle her nede. Saken var kolossalt skadelig for oss, sier Tommy Mikkelsen.

Nektet å gi seg

Men Sol Grupo ga ikke opp. Først prøvde de å holde seg til vanlig plan når det gjaldt markedsføring, men da responsen uteble forsøkte de å gå nye veier. Ved å rette seg mot Danmark solgte selskapet via samarbeidet med Notar en del av Atlantico-leilighetene. Og akkurat da de var på vei til å sette i gang en salgskampanje i Sverige, ble bryteren skrudd av nok en gang. Finanskrisen kom. Og det som het Notar den gang gikk konkurs. Dermed mistet Sol Grupo en viktig støttespiller i Norge.

Men de ga ikke opp.

– Det var i alle fall uaktuelt å kutte ut. Og vi har greid å holde hodet over vannet. Finanskrisen må gi seg en gang og det er en utfordring å få til dette. Det er noe som heter "Easy come, easy go". Vel, dette er i alle fall ikke "easy come". Og Brasil som land er ikke blitt rammet av finanskrisen. Solen har ikke sluttet å skinne, vannet holder den samme behagelige badetemperatur og strendene er like forlokkende som de alltid har vært. Natal kommer til å ta av igjen, sier Tommy Mikkelsen med overbevisning.



RUNE SANDNES og Tommy Mikkelsen i Sol Grupo har tro på at Brasil igjen vil bli populært blant norske boligkjøpere.

Sol do Atlantico

188 skritt fra stranden Buzios ligger prosjektet Sol do Atlantico. Målgruppen er familier og pensjonister med sans for sol, avslapning og det gode brasilianske liv.

TEKST OG FOTO TROND OLA TILSETH

SOL DO ATLANTICO ligger i kommunen Tabatinga, 25 minutters kjøretur sør for Ponta Negra, som er det mest kjente området for nordmenn i Natal.

Anlegget blir nok ikke noe sted for ungdommer som kommer til Brasil for å feste: Sol Grupo henvender seg til familier og pensjonister med Atlantico. Fritidstilbudene inne på området er av typen bassenger og sportsaktiviteter som strandvolley, basketball, tennis,

fotball og squash. Tre lekeplasser for barna skal også gjøre at man ikke nødvendigvis må forlate området for å underholde de minste. Bassenget er på hele 3000 kvadratmeter og deler av det er fordelt ut over små "elver" med til sammen fire fossefall.

Inne på det 42 mål store anlegget kommer også restauranter, barer og kiosker. Bare 18,6 prosent av totalarealet skal bygges ut, slik at beboerne ikke skal føle at området er overbygget.

Fra inngangen til anlegget er det under 200 meter til Buzios-stranden. Ettersom det her er en del bølger vil det imidlertid for barnefamilier kanskje være mer interessant å dra til Tabatinga-stranden som ligger like i nærheten. Korallrevene sørger her for en strand der bølgene glimrer med sitt fravær og der du trygt kan slippe løs barna.

Det er i underkant av 500 meter fra Sol do Atlantico til sentrum i Tabatinga. Her finner du restauranter, supermarkeder og småbutikker. I



Tabatinga ligger også restauranten Mirante dos Golfinhos. Herfra kan gjestene nesten garantert få øye på ville delfiner som leker seg i Atlanterhavet. Restauranten har dessuten, i likhet med flere andre spisesteder i området, meny på norsk.

Landsbyen Tabatinga har 400 innbyggere, mens naboområdet Buzios har rundt 800. Gjennom turistsesongen flerdobles imidlertid innbyggertallet og fra oktober til april er det masse liv her. Fra Tabatinga går det også buss til Ponta Negra. En egen taxitjeneste vil dessuten være tilgjengelig for beboerne på Sol do Atlantico.



SOL DO ATLANTICO

Antall boligenheter totalt: 201
Ledige: 116
12 bungalower på 95 kvadratmeter med tre soverom.
(Pris: 1.427.000 kroner)
3-roms leiligheter med priser fra 653.000 kroner, avhengig av plassering og om det er takterasse eller ikke.
Omtrent 180 av boligene har direkte utsikt til sjøen. Boligene levers fullt møblert.

BETALINGS-ALTERNATIVER:

Sol Grupo tilbyr sine kjøpere følgende betalingsalternativer:

1. "Ingen risiko": Her betaler kunden full pris når nøkkelen står i døren og skjøtet er på plass.
2. Kunden betaler inn 50 prosent av leilighetens beløp på forhånd. 55 prosent av prosjektet er i dag ferdigbyggt. Beløpet betales når boligen er tinglyst hos notarius. Hvis det skjer noe med Sol Grupo er kunden dermed sikret leiligheten i den forstand at ingen kan ta pant i den. Dette alternativet gir en kontantrabatt på fem prosent av hele kjøpesummen.
3. Kunden betaler hundre prosent av kjøpesummen og får en kontantrabatt på åtte prosent.

Kontaktinfo:
www.solgrupo.no

