LOMAKOTI ULKOMAILTA
KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ | LKV®

ASUNTO ESPANJASTA

Yleisiä kysymyksiä asunnon ostamisesta Espanjasta, osa 1

1. Miksi ilmoituksissa ei ole tarkkaa osoitetta tai muita lisätietoja?

Sijainnin osalta ilmoituksissa joutuu usein tyytymään tietoon kaupunginosasta tai jopa pelkästä kaupungista. Osoitetietoja ei Espanjassa julkaista ilmoituksissa mm. turvallisuussyistä. Tämä saattaa olla ilmoituksissa harhaanjohtavaa ja moni ostaja innostuu löydettyään edullisen keskusta-asunnon - todellisuudessa asunto saattaa sijaita useita kilometrejä kartalle ilmoitetusta sijainnista.

Usein muitakin oleellisia tietoja puuttuu, jotka kuitenkin selviävät kysymällä. Kuvat ovat usein huonompilaatuisia verrattuna esim. Suomessa ammattivalokuvaajien ottamiin kuviin ja kohteen potentiaali selviää usein vasta paikan päälle menemällä. Espanjassa myöskään lainsäädäntö ei vaadi välittäjiltä yhtä kattavia tietoja asuntojen markkinoinnissa kuten Suomessa missä välittäjien pitää antaa hyvinkin tarkat tiedot myyntikohteesta.

2. Miksi sama asunto on myynnissä useammalla välittäjällä?

Toisin kuin Suomessa, Espanjassa sama asunto voi olla myynnissä usealla välittäjällä. Myyjä tekee sopimuksen yhden, ns. ykkösvälittäjän kanssa, jolla on yleensä kohteen avaimet mutta asunto on kuitenkin kaikkien alalla toimivien välittäjien myynnissä. Myyjät harvoin tekevät toimeksiantoja yksinoikeudella, sillä asunnon myyntiaika lyhenee kun kohdetta myy useampi välittäjä. Suurimmilla välittäjillä on mm. käytössä yhteinen tietokanta, josta tätä tietokantaa käyttävät välittäjät voivat laittaa asunnon markkinointiin tai tarjota sitä omalle asiakkaalleen. Kun kaupat tehdään useamman välittäjän voimin, jakavat välittäjät myyjältä saamansa palkkion. Ostaja ei maksa välityspalkkiota.

3. Miksi asunnoilla on eri hinta eri sivustoilla?

Koska sama asunto on myynnissä useammalla välittäjällä, tieto hinnan muutoksesta ei välttämättä kulkeudu jokaiselle yhtä nopeasti. Uudiskohteissa moni välittäjä ilmoittaa kohteen alkaen-hinnan, vaikka edullisemmat asunnot olisivat kohteesta jo myyty. Osa päivittää hintoja saatavuuden mukaan. Hintojen päivittämättä jättäminen voi olla välittäjän markkinointikikka tai johtua yksinkertaisesti siitä, että sivuja päivitetään harvemmin. Todellisuus selviää kun tiedustelet saatavuutta.

4. Voinko toimia yhden välittäjän kanssa?

Kyllä: yksi välittäjä voi tuoda nähtäväksesi omien kohteidensa lisäksi myös satoja muiden välittäjien kohteita joko yhteisestä tietokannasta tai yhteistyökumppaneilta. Juoksuttamalla useampaa välittäjää tuhlaat aikaasi ja saatat jopa nähdä samoja asuntoja kahdesti.

Kannattaa siis valita sellainen toimija, joka tuo sinulle eniten lisäarvoa - oli se lisäarvo sitten suomenkielinen palvelu tai tunne siitä, että asioit luotettavan asiantuntijan kanssa. Hyvä välittäjä keskittyy siihen, että sinulle löydetään se unelmien asunto, oli se sitten välittäjän omasta tai muiden välittäjien portfoliosta. Hän myös selvittää puolestasi mielenkiintoisten kohteiden lisätietoja ja avustaa maksutta kaikissa muissa asuntokaupan vaiheissa. Hyvä välittäjä ei jätä sinua yksin silloinkaan kun asuntokaupat on jo tehty. Panostamalla vain yhteen välittäjään, hän myös panostaa ja käyttää aikaa sinuun.

LOMAKOTI ULKOMAILTA
KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ | LKV®

Vaikka asuntoa ei heti ensimmäisellä kerralla löydy esimerkiksi esittelymatkalla, on ostajan ja hyvän välittäjän välille kehittynyt toimiva vuorovaikutussuhde, jossa välittäjä tietää hyvin ostajan toivomukset ja kriteerit. Näin välittäjä voi helpommin jatkaa sopivan asunnon etsimistä asiakkaalle ja laittaa heti tietoa kun kriteerit täyttävä asunto tulee markkinoille.

5. Ovatko hinnat neuvoteltavissa?

Käytettyjen asuntojen myyntihinta on usein neuvoteltavissa, ja se meneekö tarjous läpi riippuu omistajasta. Tarjous kannattaa aina tehdä, mutta välttämättä myyjä ei edes vastaa liian alhaiseen tarjoukseen eikä tee vastatarjousta. Välittäjä osaa usein opastaa tarjouksen tekemisessä, joten hyödynnä hänen asiantuntijuuttaan.

Uudiskohteiden hinnat eivät ole neuvoteltavissa. Rakennuttajalla saattaa tosin olla kampanjoita joissa kaupan päälle tulevat kodinkoneet tai kaikki huonekalut. Tällaisen pakettien arvo saattaa nousta jopa 15 000 euroon.

6. Ovatko asunnot asunto-osakkeita vai kiinteistöjä? Kuka vastaa korjauksista?

Suomen asunto-osakeyhtiötyyppistä mallia ei ole Espanjassa. Asuntokauppa on aina kiinteistökauppaa, ja loppukaupat tehdään notaarilla. Omistaja vastaa kiinteistöstään ja sen korjauksista. Asuinyhteisöillä on talokohtaiset vakuutukset, mutta jokaisen omistajan on syytä ottaa vakuutus, joka korvaa esim. rikkoutumisia. Myyjällä ei ole Suomen tapaan kahden tai viiden vuoden vastuuta myymästään asunnosta tai kiinteistöstä. Käytännössä asunto ostetaan sellaisena kuin se on myyntihetkellä. Taloyhtiön hallituksen sijaan rakennuksen asukkaat koostavat niin kutsutun managementin joka päättää mm. yhteisten alueiden ylläpidosta. Näiden kulujen kattamiseksi rakennuksen asukkaat maksavat comunidad-maksua joka on rinnastettavissa vastikkeeseen, mutta usein huomattavasti alhaisempi.

7. Löysin kivan asunnon, miten ostoprosessi etenee ja miten rahoitan?

Mikäli asunnon myyjä on hyväksynyt tarjouksesi tai olet löytänyt sinua miellyttävän uudiskohteen, otetaan se pois markkinoilta maksamalla 3000-6000 euron varausmaksu. Kalleimmissa uudiskohteissa varausmaksu on jopa 10 000 euroa.

Usein tämän jälkeen noin kuukauden kuluessa tehdään ns. esisopimus, jossa käydään läpi kaupan yksityiskohdat ja maksetaan osa kauppasummasta (yleensä 10%). Loput maksetaan kun kauppa vahvistetaan notaarilla noin 1-2 kuukauden kuluessa. Joskus varausmaksun jälkeen koko loppukauppa tehdään notaarilla ilman esisopimusta.

Uudiskohteissa maksupostit menevät valmistumisen mukaan. Ensimmäisen maksuerän jälkeen seuraava maksu on usein silloin, kun rakennuksen runko on valmis ja viimeinen maksu kun avaimet luovutaan käteen. Ehdot vaihtelevat, joten tiedustele maksuaikataulut erikseen sinua kiinnostavan uudiskohteen kohdalla.

Kaupanteossa tarvitset hyvää asianajajaa/asiainhoitotoimistoa, joka tarkistaa kohteen laillisuuden puolestasi ja varmistaa ettei siinä ole mitään rasitteita. Asianajaja/asiainhoitotoimisto hoitaa usein kaupanteon ja kaikki siihen liittyvät asiat valtakirjalla puolestasi ja hoitaa myös lopulliseen kaupanteon notaarilla.

Suomalaiset pankit eivät hyväksy ulkomaan asuntoa lainan vakuudeksi vaan sinulla on oltava kotimaassa oltava tarpeeksi omia vakuuksia. Espanjalaiset pankit myöntävät

lainaa pankista riippuen n. 50-60% mikäli lainanottajan ehdot täyttyvät. Espanjassa lainan korko on reilut 3 %.

8. Minkälaisia kuluja maksan myyntihinnan päälle?

Espanjassa asuntokaupan kulut ovat korkeammat Suomeen verrattuna. Varaudu noin 12 prosenttiin käytetyissä asunnoissa, ja 14 prosenttiin uudiskohteissa myyntihinnan päälle. Tämä koostuu uusien asuntojen kohdalla arvonlisäverosta (10%) sekä leimaverosta (1,5%), ja käytettyjen asuntojen kohdalla varainsiirtoverosta joka riippuu alueesta ja myyntihinnasta (esim. Aurinkorannikolla Andalusian alueella vero on 8% 400 000 euroon asti). Muita kuluja ovat mm. notaarin, maarekisterin (2%) ja lakimiehen/asiainhoitotoimiston (1-1,5%) palkkiot. Välittäjän palkkion maksaa asunnon myyjä.

Tarkkaa laskelmaa kuluista et saa heti, koska osa niistä on kiinteitä ja osa prosenttipohjaisia. Lakitoimisto/asiainhoitotoimisto tekee sinulle asuntokaupan loppuvaiheessa tarkan laskelman.

9. Ostaisinko uudiskohteen ennen kuin se on edes valmis? Menetänkö rahani jos kohde ei valmistukaan?

Uusien asuntojen kysyntä on esimerkiksi Aurinkorannikolla niin korkea, että monet kohteet myyvät hyvin ennen kuin rakennustöitä on edes aloitettu. Uusia kohteita myydään usein rakennusvaiheittain, ja moni ostaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa hyödyntääkseen alhaisemmat hinnat - seuraavien rakennusvaiheiden myyntiin tulevat asunnot ovat usein huomattavasti kalliimpia. Mistä sitten tiedän mitä ostan? Usein uudiskohteiden rakennuttaja pystyy esittelemään ns. showhouse-asunnon, josta ostaja näkee millainen asunto on tyyliltään. Aina rakennuttaja ei katso tätä tarpeelliseksi varsinkin jos kohde on erinomaisella paikalla.

Uudiskohteet varataan usein 3000-10000 euron varausmaksulla ja loput maksetaan kohteen valmistumisen edetessä. Usein viimeiset 30-60% maksetaan kun kohde on valmis ja avaimet luovutetaan ostajalle. Rakennuttajalta vaaditaan ennen valmistumista maksetuille maksusummille pankkitakuut tai vakuutus, jolla taataan että asiakkaan varat ovat suojassa jos esim. rakennuttaja menisi konkurssiin.

10. Mikä on asuntojen hintataso suosikkikohteissa kuten Aurinkorannikolla tai Costa Blancalla? Löytyykö vielä edullisia pankin kohteita?

Aurinkorannikko eli Costa del Sol on ulkomaalaisten asunnonostajien ja lomailijoiden kestosuosikki mikä näkyy myös hieman kalliimmissa asuntojen hinnoissa verrattuna esim. nousevaan alueeseen Costa Blancaan. Kahden makuuhuoneen käytetty asunto palveluiden tuntumassa liikkuu noin 150 000 euron ja 200 000 euron välillä esimerkiksi Fuengirolassa ja Benalmadenassa. Toki edullisempiakin asuntoja on, mutta yleensä niiden kunto ei ole hyvä, tai sijainti ei ole optimaalisin. Edullisemmin asunnon saa kun siirtyy rannikolta hieman kauemmas sisämaahan, tai pienempiin kaupunkeihin kuten Torremolinokseen tai Mijakseen. Pienten

käytettyjen huviloiden hinnat alkavat usein 350 000 eurosta. Uudiskohteiden hinnat ovat hieman alle 300 000Đ ja pienten kaupunkikohteiden n. 180 000Đ.

Costa Blancalla, ja erityisesti Torreviejan seudulla ja Orihuela Costalla hintataso on noin 30% Aurinkorannikkoa edullisempi ja myytävät asunnot usein uudiskohteita. 2mh+2kph asuntojen hinnat alkavat noin 150 000 eurosta, mutta 200 000 euron budjetilla on jo enemmän valinnanvaraa. Yksittäisiä uudiskohteita löytyy edullisemminkin varsinkin jos ostaa ensimmäisestä rakennusvaiheesta. Edullisimmat uudet asunnot rannikolla ovat alkaen 120 000 euroa, mutta ne myydään usein todella nopeasti loppun. Uuden huvilan tai paritalon voi Costa Blancalta löytää vielä noin 250 000 eurolla, bungalowin 170 000 eurolla. Jälleenmyyntiasunnon voi saada noin 70 000 eurolla esim. Torreviejasta.

Pankkien pankkikriisin aikaan realisoimia kohteita on edelleen myynnissä jonkin verran mutta yleisesti voi sanoa, että parhaat on jo ostettu pois markkinoilta. Näiden kohteiden kanssa pitää kuitenkin olla varovainen, huomioitava mm. todellinen sijainti, asunnon ja yhteisön kunto, ja niin edelleen.

Kysy lisää meiltä!

LOMAKOTI ULKOMAILTA

KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ | LKV®

Costa del Sol - Torrevieja - Helsinki

www.lomakotiulkomailta.fi
info@lomakotiulkomailta.fi

Fuengirola
Avenida de los Boliches 57a
(bussikatu),
29640 Fuengirola

Torrevieja
Calle Gumersindo 89
03182 Torrevieja

Helsinki
Hitsaajankatu 6
00810 Helsinki

Minna Laine
puh. +358 40 560 2315
tai +34 693 929 939
Pasi Laine
puh. +358 400 457 205
tai +34 634 348 529