

SENIORIKUULUMISIA-EXTRA

Asuntorakentamisesta ja omistusasunnon hankkimisesta Espanjassa, erityisesti Costa Del Solilla

Luodessaan lunta lähes päivittäin lämpötilan ollessa pitkiä jaksoja välillä -15 ...-25 C saattaa seniorilla tulla mieleen, onko tämä sitä, mitä oikeasti itselleni haluan. Ennen, vielä muutamia vuosikymmeniä sitten, vaihtoehtoja useimmille ei ollut, mutta tänään – maailma on muuttunut – vaihtoehtoja tavallisenkin seniorin asuinolosuhteille on runsaasti. Hyviä sijaintivaihtoehtoja kakkosasunnolle, tai miksipä ei yksösasunnolle, ovat mm. Espanjan Costa Del Sol ja Costa Blanca, Portugalin Algarve, Ranskan Riviera ja etäämmällä Florida, Thaimaa, Etelä-Afrikka ja Australia, joihin kaikkiin olen tutustunut aivan ruohonjuuritasolta lähtien. Niistä löytyy runsaasti viehättäviä paikkoja elää ja asua.

Monista syistä Costa Del Sol on osoittautunut hyvin sopivaksi kakkosasunnon paikaksi. Leuto ja aurinkoinen ilmasto, kohtuullinen etäisyys Suomesta, toimivat palvelut, EU-maan edut, melko edulliset elinkustannukset, hyvät yhteydet Suomesta ja merkittävästi alentunut asuntojen hintataso lienevät syistä merkittävimpiä puhumattaan aivan mahtavista golfin peluun mahdollisuuksista.

Asuntorakentamisen määrä nousi Espanjassa viime vuosikymmenellä hurjiin lukuihin, asuntomarkkinat kuumenivat vuosina 2000-2007. Asuntoja rakennettiin vv. 2006 – 2007 noin 800.000 kpl/v, kun tarve oli ehkä 3 – 400.000. Espanjan sementtiteollisuuden johdon mukaan sementin kulutus oli suurempi kuin Saksassa, Ranskassa ja Iso-Britanniassa yhteensä! Taustana rakennusbuumille oli ensinnäkin se, että Espanjan talous kasvoi pitkään hyvin voimakkaasti, selvästi yli EU:n keskitason. Brutto-kansantuote henkeä kohden vv. 1995 – 2007 kasvoi peräti 71%, mikä merkitsi kotitalouksien vaurastumista. Muina syinä voidaan todeta, että pankit lainoittivat avokätisesti sekä asunnon ostajia että asuntojen

tuottajia. Asunnon ostaja sai lainaa 100% asunnon hinnasta, jopa ylikin aina 120 %:iin saakka, jolloin asunnon lisäksi rahoitettiin uuden auton hankinta ja ulkomaanmatka. Espanjalaisilla on tapana sijoittaa asuntoihin eläkepäivien varalle – osakepörssin tarjonta on melko suppea. Kysyntää oli runsaasti myös ulkomaalaisten taholta, erityisesti Britanniaista, jossa asuntojen hinnat nousivat voimakkaasti samoihin aikoihin - ja syntyi asuntokupla. On arvioitu, että asuntojen ostajista Aurinkorannikolla 1/3 oli brittejä, 1/3 muita ulkomaalaisia ja 1/3 paikallisia. Eipä siis ollut mikään ihme, että kysyntää riitti, ja sen myötä nousivat asuntojen hinnat merkittävästi, erityisesti Aurinkorannikolla ja muilla ulkomaalaisten suosimilla alueilla.

Talous lähti Espanjassa laskuun vuoden 2007 alkupuolella ja sen myötä myös asuntojen kysyntä ja hinnat. Kysynnän lasku oli totaalinen, kun talous kääntyi laskuun koko Länsi-Euroopassa ja melko voimakkaasti Iso-Britanniassa. Rakennustuotanto kuitenkin jatkui, ovathan rakennushankkeet varsin pitkäkestoisia. Asuntoja on Espanjassa tätä nykyä myynnissä noin miljoona kappaletta, vanhat asunnot mukaan lukien. Valinnanvaraa ostajalla riittää ja vallitsee ostajan markkinat. Asuntojen myyntiluvuissa oli viime vuonna hieman nousua edelliseen vuoteen verrattuna, erityisesti elokuun myyntiluvut olivat ilahduttavia, mutta mainittavaa markkinoiden muutosta ei ole tapahtunut. Asuntojen hinnat Aurinkorannikolla ovat laskeneet huippuhinnoista noin 25 (30) – 35 %, kun puhutaan pitkälle neuvotelluista hinnoista, mutta hintapyynnöt voivat olla kirjavia. Eniten ovat laskeneet niiden asuntojen hinnat, joiden sijainti on huono tai sijaitsevat ”keskellä ei mitään”. Asuntojen hintojen lasku Espanjassa keskimäärin on ollut paljon pienempi, noin 12 – 15 %, ja tämän laskun odotetaan vielä jatkuvan.

Etsiessään kohdetta omistusasunnoksi kannattaa kiinnittää huomiota muutamiin seikkoihin välttyäkseen ikäviltä yllätyksiltä. Jos uudiskohteen rakentaminen on kes-

ken, tämä on riski – tuleeko kohde valmiiksi rakennetuksi? Jos kohteen asunnoista huomattava osa on myymättä ja jää myymättä, koko yhteisön yhteiset hoitokulut voivat jäädä niiden maksettavaksi, jotka ovat asunnon ostaneet. Lopulliset vesi-, viemäri- ja sähköliittymät tulee olla kunnossa. Runsaiden sateiden aiheuttamat kosteusvauriot ovat yllättävän yleisiä; talvikaudella 2009 – 2010 vaurioita tuli esiin runsaasti. Viime vuosikymmenellä nopeasti rakennetuissa taloissa on tullut esiin ongelmia, mm. äänieristyksessä. Asuntoja on rakennettu myös laittomasti yllättävän paljon, erityisesti Marbellassa.

Onnistuneen asuntokaupan keskeinen tekijä on luotettava ja ammattitaitoinen kiinteistö-välittäjä. Käsitykseni on, että meidän kulttuuripiiristä tulevat välittäjät, joita Aurinkorannikolla on runsaasti, ovat luotettavuudessa ylivertaisia ja myös ammattitaitoa on. Asuntokauppa on Espanjassa aina kiinteistökauppaa; kerrostaloasuntokin on kiinteistö tai määräosa siitä, joka on rekisteröitävä kiinteistörekisterissä. Asunnon omistus ja mahdolliset kiinnitykset on tarkistettava ko. rekisteristä jo käsirahavaiheessa hankkimalla omistusoikeus- ja rasiitodistus. Asunnon laajuustiedot ilmoitetaan Espanjassa hyvin suurpiirteisesti yläkanttiin. Kannattaakin ottaa mittanauha mukaan jo ennen kaupantekoa ja tarkistaa asunnon laajuus päämittojen mukaan. Kun sopiva kohde on löytynyt, kannattaa tutkia hinnan joustavuutta tekemällä tarjous. Usein osoittautuu, että hinnasta voidaan tinkiä yllättävänkin paljon, mikä riippuu pitkälle myyjän tilanteesta - osaava ostaja voi tehdä hyviä kauppoja. Kun hinnasta on sovittu, on aiheellista laatia esisopimus, jossa kaupan kohde, ehdot ja etumaksu on todettu. Etumaksu kannattaa neuvotella melko pieneksi, pienehkön kerrostaloasunnon ollessa kyseessä esim. 2 – 3000 e riittää.

Ennen kaupantekoa on avattava pankkitili paikallisessa pankissa ja hankittava ns. NIE – numero, jonka saa hakemuksesta paikalliselta poliisilta. Se on Espanjan viranomaisten ulkomaalaiselle antama henkilötunnus, joka vastaa meidän sosiaaliturvatunnusta. Kauppakirjan laatii notaari, se on julkinen asiakirja ja se allekirjoitetaan

notaarin toimistossa. Notaari-instituutio on yksityishenkilön oikeusturvan perusta Espanjassa. Notaarin valitsee se osapuoli, joka maksaa notaarin palkkion, yleensä ostaja. Ennen kauppakirjan allekirjoitusta notaari pyytää kiinteistörekisteristä omistus- ja rasiitodistuksen, josta ilmenee kohteen oikeudellinen asema ko. päivänä. Näin vältetään viime hetken ikäviltä yllätyksiltä. Kauppahinta käsirahalla vähennettynä kannattaa maksaa vasta kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä notaarin ollessa läsnä. Jos rasiitteita on, kuten kiinteistöveron maksamatta jättäminen edelliseltä vuodelta tai maksamattomat hoitokulut kiinteistön omistajien yhdistykselle, ne vähennetään maksusuorituksesta. Notaari säilyttää kauppakirjan allekirjoituskappaleen (siis vain yksi kappale) pysyvästi ja antaa siitä osapuolille jäljennökset. Kun kauppa on vahvistettu notaarin toimesta, tämä voi (ostajan) pyynnöstä lähettää siitä heti sähköisesti jäljennöksen kiinteistörekisteriin. Tällä menettelyllä estetään muiden asiakirjojen väliintulo. Asunnon omistus siirtyy ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

Uuden asunnon kaupasta peritään arvonnäkövero ja vanhan asunnon kaupasta maksetaan varainsiirtovero. Kummankin veron määrä on seitsemän prosenttia. Lisäksi maksetaan leimaverot, joka on puoli prosenttia. Varainsiirtovero ja leimaverot maksetaan oma-aloitteisesti, mutta ne kannattaa maksaa heti pois, välittäjän avustuksella. Notaarin palkkio mukaan lukien kaupan kulut ovat noin 10% kauppahinnasta. Myyjä on vastuussa asunnon piilevistä vioista ja mahdollisista rakennevirheistä riippumatta siitä, onko hän ollut niistä tietoinen tai ei. Mikäli vikoja ilmenee, ostajalla on oikeus luopua kaupasta tai saada hinnanalennus, jonka ulkopuoliset arvioijat määrittävät. Ostajan on ryhdyttävä asiassa toimeen kuuden kuukauden kuluessa asunnon luovutuksesta. On syytä kuitenkin ottaa huomioon, että mahdollinen oikeusprosessi Espanjassa on hidas.

Laittoman rakentamisen näyttämönä viime vuosikymmenillä on ollut erityisesti Marbellan kaupunki. Vuonna 2005 on herännyt vakavampia epäilyjä laajamittaisesta korruptiosta, ja prosessi asian suhteen on

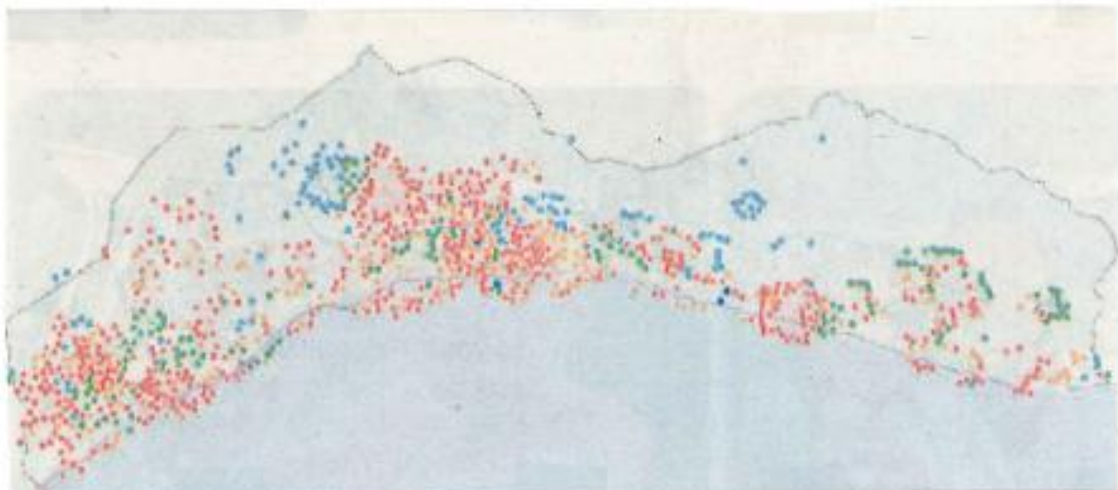
edennyt niin, että viime syyskuussa alkoi Malagassa Espanjan historian laajin oikeudenkäynti, ns. Malaya oikeudenkäynti. Syytteessä on 95 henkilöä, joille syyttäjät vaatii sakkoina yhteensä neljä miljardia euroa ja yli 450 vuotta vankeutta. Lukuisat Marbellassa toimineet liikemiehet, asianajajat ja poliitikot ovat epäiltyinä lahjonnasta perusteettoman rakennusoikeuden järjestämiseksi suuressa mittakaavassa, julkisten varojen kavalluksesta ja väärinkäytöstä. Syytettynä ovat mm. Marbellan kaksi peräkkäistä kaupunginjohtajaa. Keskeisimpänä toimijana oli kaupunkisuunnittelun konsultti, herra Luca, joka järjesteli kaupunkisuunnittelua mieleisensä ja järjesti rakennuslupia kaupunginhallitukselta lahjuksia vastaan. Lahjusrahoja on kertynyt tiettävästi 240 miljoonaa euroa, ja rahanpesussa on ollut mukana ainakin 71 yritystä. Tuotot ohjattiin Sveitsin pankkeihin, joissa ne ovat, ja varmaankin pysyvät, turvallisesti talletettuina. Kaupungin kassa on kärsinyt miljoonia varojen väärinkäytöstä, ja kaupungissa on yli 1000 laittomasti rakennettua kiinteistöä, joissa on yhteensä 16.500 asuntoa. Nämä on aikoinaan myyty omistusasunnoiksi.

Laittomat rakennukset on oikeuden päätöksellä määrätty pääsääntöisesti purettaviksi – tämä onkin oikeuden toteutumista! Kaupunkien toimesta on kuitenkin kehitetty menettely, jota noudattaen ko. kiinteistöjen omistajat voivat hakea laillisen statuksen mm. maksamalla kaupungille korvauksia.

Viimeisin käänne asiassa kuitenkin on, että oikeudessa ko. menettelyn laillisuus on kumottu. On ilmeistä, että keskushallinnon tasolla tullaan laatimaan uusi lainsäädäntö, jolla asia ratkaistaan tavalla tai toisella. Suhtautumista laittomaan rakentamiseen on tiukennettu merkittävästi rikoslain uudistuksella, joka tuli voimaan viime joulukuun alussa.

Kokonaiskuva asuntomarkkinoista ei kuitenkaan ole niin synkkä, kuin edellä oleva saattaisi antaa ymmärtää. Omalta osaltani voin todeta, että ostin asunnon Aurinkorannikolta vuoden 2009 lopulla puolentoista vuoden prosessin tuloksena, jona aikana tein neljä matkaa Iberian niemimaalle. Asunto sijaitsee korkealla paikalla, ja asunnosta on avoin ja laaja näköala etelään Välimerelle, jonka toisella puolella hyvin kirkkaana päivänä näkyvät Marokon vuoret. Ikkunoista pohjoiseen näkyvät Miraflores Golfen vihreät kentät. Asunnossa asuu, silloin kun se ei ole tyhjänä, kaksi tyytyväistä asukasta.

Erkki Hylkilä



Värilliset pisteet Marbellan kartalla osoittavat yli 1000 laitonta kiinteistöä.
(Lähde: Euroweekly News)