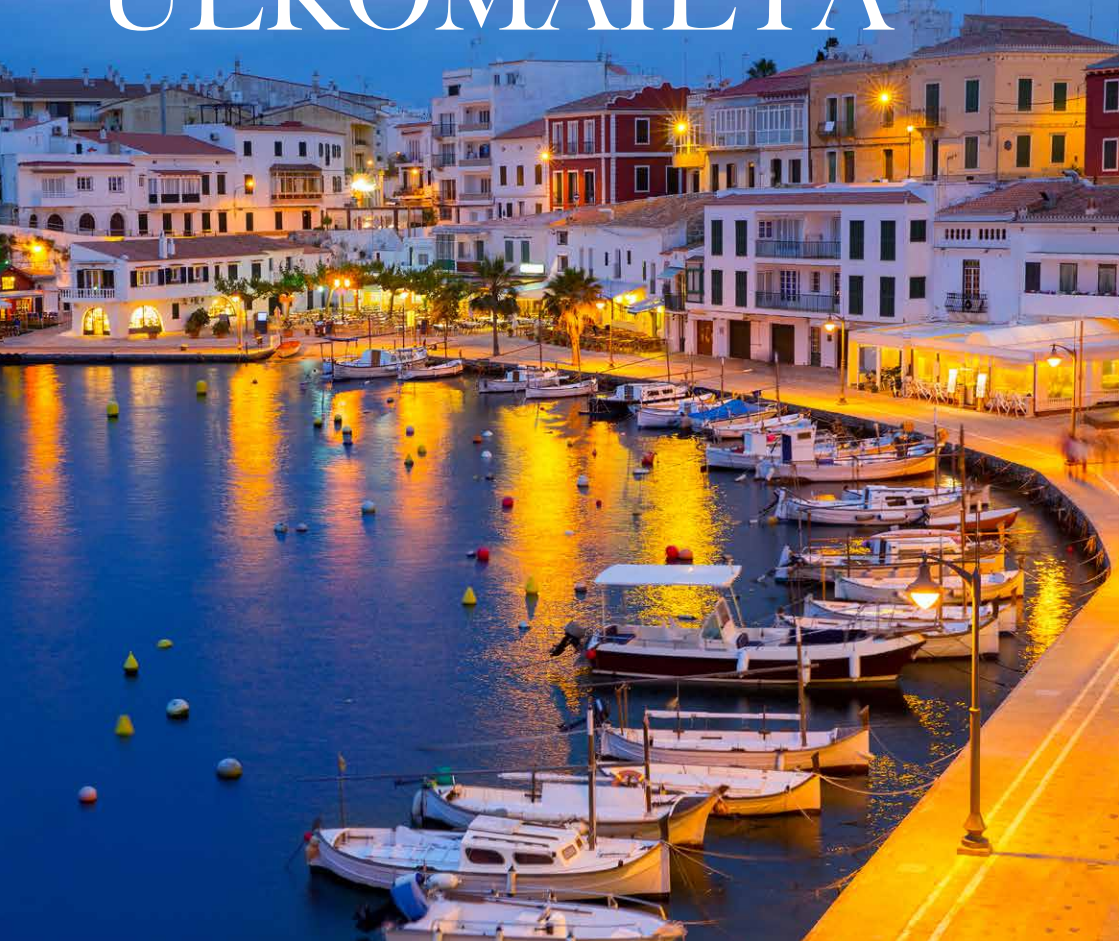


LOMAKOTI
ULKOMAILTA
KIINTEISTÖNVALITYSTÄ | LKV*

OPAS ASUNNON OSTOON ULKOMAILTA



AUTAMME SINUA TOTEUTTAMAAN UNELMASI

Tästä oppaasta löydät kattavan tietopaketin asunnon ostamisesta ulkomailta. Kun tulet asiakkaaksemme, autamme sinua kaikessa koko prosessin aikana ja toteutat haaveesi helposti ja nopeasti.

Sisältö:	Mistä ostaisin asunnon?	3
	Mikä on budjettini?	5
	Miten rahoitan?	6
	Vain yksi välittäjä riittää	7
	Lähde esittelymatkalle	8
	Lainopillinen neuvonta	9
	Asuminen ulkomailla ja vuokraus	10
	Miksi Espanja?	11
	Miksi Italia?	17
	Miksi Kroatia?	21
	Miksi Ranska?	23
	Miksi Turkki?	26
	Ulkomaan asuntokaupan asiantuntija	28
	Ota yhteyttä!	29

Tämä opas on tarkoitettu sinulle, joka
haaveilet omasta asunnosta ulkomailla.

Yleistiedon lisäksi saat tietoa asunnon
ostoprosessista eri maissa.



MISTÄ OSTAISIN ASUNNON?

Joskus asunnon sijainnin valinta on helppo – olet ehkä lomaillut lukuisia kertoja samassa paikassa ja ihastunut niin että oman asunnon hankinta tuntuu järkevältä. Aina valinta ei kuitenkaan ole niin yksinkertainen; saatat viihtyä lomillasi niin Espanjassa, Ranskassa, Kroatiassa, Turkissa kuin Italiassakin. Toiseen paikkaan houkuttelevat edulliset hinnat, toiseen helpot kulkuyhteydet tai elämäntyyli. Mikäli valinta on vielä epäselvä, on tärkeää käydä ensin lomailemassa alueella myös eri vuodenaikoina.

Sesongin ulkopuolella lomakohteet saattavat hiljentyä ja palvelut vähentyä – tarjoaako kohde sinulle kaipaamaasi tekemistä ympäri vuoden? Sijainti on oleellinen varsinkin kun haet sijoituskohdetta, jota vuokrata eteenpäin jatkuvasti tai silloin kun et itse ole paikalla. Tässä tapauksessa mieti potentiaalisia vuokraajia ja kuinka houkutteleva asunto on heille.

HAAVEENA ASUNTO ULKOMAILTA?

Mikäli haet myyntivoittoa, on hyvä seurata myös alueen asuntomarkkinoiden ja hintojen kehitystä. Hyvä sijainti ja kulkuyhteydet ovat tärkeitä myös loma-asunnon hankkijalle. Lyhyt lentomatka ja matka kentältä asunnolle ovat huomioon otettavia asioita kun asunnolla halutaan viettää myös viikonloppuja. Mikäli muutat ulkomaille vakituisesti ja haluat harjoittaa liiketoimintaa, varmista, että alue soveltuu juuri sinun liiketoiminnallesi.

MILLAISEN ASUNNON HALUAN?

Entä miten haluaisit asua ulkomaan kodissasi? Haluatko helppohoitoisen kerrostaloasunnon vai kenties oman pihan, jota ylläpitää? Liikutko autolla vai haluatko että palvelut ovat kävelymatkan päässä? Kaipaatko ympärillesi muitakin ulkomaalaisia tai suomalaisia vai haluatko nauttia paikallisten seurasta?

Asunnon hintaan vaikuttaa sijainnin lisäksi myös sen kunto. Moni haluaa ulkomailta uuden asunnon, sillä niihin tulee EU-maissa rakennuttajan 10 vuoden vastuu rakenteiden osalta. Käytetyissä asunnoissa ei ulkomaille usein tunneta samanlaista myyjän vastuuta kuin Suomessa ja vian löytyessä vastaat siitä itse. Onneksi kotivakuutukset korvaavat hyvin kodin vahinkoja.

Moni ostaja haluaa muuttovalmiin kohteen, joka ei kaipaakaan suurta remonttia, mikä on ymmärrettävää varsinkin kun haetaan kakkoskotia. Kannattaa kuitenkin muistaa, että remontin tekeminen ulkomaille on usein edullisempaa kuin Suomessa.



MIKÄ ON BUDJETTINI?

Myös oma budjetti auttaa vahvistamaan päätöstä siitä mistä ja minkälaisen asunnon ulkomailta hankkii.

Esimerkkejä eri budjeteista:

- **n. 50 000 €:** Yhden makuuhuoneen (1mh) uusi asunto Turkin Alanyaasta tai remontoitava kaupunkitalo pienestä italialaiskylästä. Huom! Usein asuntojen koot ilmoitetaan makuuhuoneittain, esim. 2mh, ei "kolmio".
- **n. 100 000 - 120 000 €:** 2mh asunto Kroatian saarelta (esim. Brac), pieni maatalo Etelä-Italiasta, kattuhuoneisto Turkin Alanyasta, studio Aurinkorannikolta
- **n. 150 000 - 200 000 €:** kohtuukuntoinen 2mh asunto Espanjan Aurinkorannikolta, 2mh uudiskohde Espanjan Costa Blancalta (esim. pohjakerroksen bungalow), 1mh asunto Italian järviolueelta, hyväkuntoinen pieni asunto (yksiö) Nizzasta
- **n. 250 000 - 300 000 €:** kattuhuoneisto Espanjan Aurinkorannikolta kauempana rannasta, remontoitava talo Toscanasta, 2-3mh uusi huvila Espanjan Costa Blancalt, uudiskohde Italian pohjoisosista
- **n. 300 000 € ->** 2 mh uudiskohde Aurinkorannikolta



MITEN RAHOITAN?

Asuntoa ostaessa kannattaa muistaa asuntokaupan kulut, jotka ulkomailla saattavat olla jopa lähemmäs 15% myyntihinnan lisäksi. Suomalaiset pankit eivät hyväksy lainan vakuudeksi ulkomaan asuntoa, joten sinulla pitää olla kotimaassa tarpeeksi vakuuksia saadaksesi lainaa Suomesta.

Myös ulkomailta voi saada asuntolainaa. Esimerkiksi Espanjassa saat asuntolainan, jos sinulla on omaa pääomaa noin 40-50% asunnon arvosta ja muut edellytykset täyttyvät. Pankkipalvelut ovat usein saatavilla myös suomeksi, erityisesti Espanjan Aurinkorannikolla.

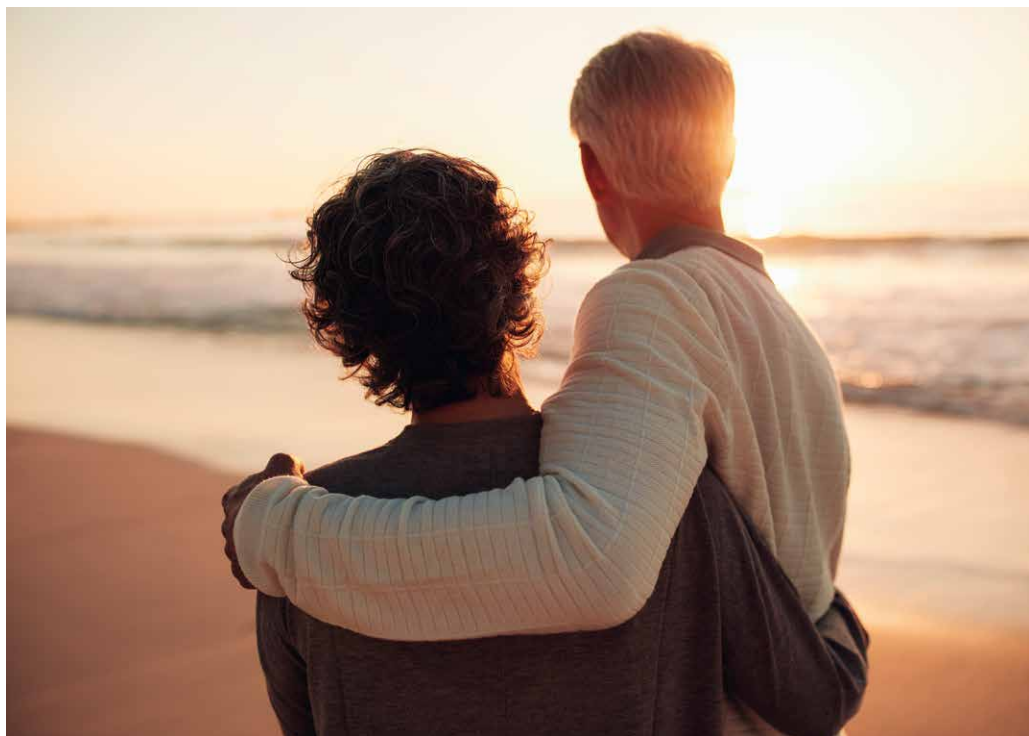
Usein asunto varataan maksamalla varausmaksu (Espanjassa esim. 3000 - 10 000 €, Turkissa 2000 - 5000 €), jolla asunto otetaan pois markkinoilta. Tämän jälkeen osa summasta maksetaan esisopimuksen yhteydessä ja loput kun asunto vaihtaa omistajaa. Uudiskohteissa maksetut menevät kohteen valmistumisen mukaan.

VAIN YKSI VÄLITTÄJÄ RIITTÄÄ

Päätöstä omasta asunnosta ulkomailla vahvistaa suuri suomalaisten ostajien joukko, joiden elämänlaatu on parantunut asunnon ostamisen myötä.

Toki olemme kuulleet myös kauhutarinoita missä kaikki on mennyt vastoin suunnitelmia. Kun asioit luotettavan ja asiantuntevan välittäjän kanssa, on asunnon ostaminen ulkomailta turvallinen prosessi.

Usein ulkomailla samaa asuntoa voivat myydä kaikki välittäjät. Tästä syystä riittääkin, että asioit yhden välittäjän kanssa, joka näyttää sinulle kaikki sinua kiinnostavat kohteet. Sitoutumalla yhteen välittäjään saat parasta palvelua, ja välttyt näkemästä samaa kohdetta useaan kertaan.





LÄHDE ESITTELYMATKALLE

Kun olet päättänyt mistä hankit asunnon, miettinyt rahoituksen ja saanut välittäjältä nähtäväksi mielenkiintoisia kohteita, on aika lähteä kohdemaahan tutustumaan asuntoihin.

Lähde välittäjän järjestämälle esittelymatkalle missä näet 2-3 päivässä useita sinulle sopivia kohteita. Vaihtoehtoisesti voit mennä alueelle lomailemaan ja sopia näyttöpäivästä lomasi ajalle. Varsinaiselle esittelymatkalle on hyvä lähteä siinä vaiheessa kun asunnon hankinta on ajankohtaista.

Lue lisää esittelymatkoista!





LAINOPILLINEN NEUVONTA

Monissa maissa tarvitetset asianajajaa varmistamaan, että etuasi ajetaan asuntokaupassa.

Monilla välittäjillä onkin kontaktit paikallisiin asianajajiin. Voit myös käyttää omaa asianajajaa, mutta on tärkeää, että hän puhuu paikallista kieltä ja tuntee paikallisen asuntokaupan käytännöt. Asianajajan palvelut kustantavat noin 1 % asunnon myyntihinnasta, joka kannattaa ottaa huomioon budjetissasi.

Ulkomailla suomalaista asunto-osakeyhtiötyyppistä järjestelmää ei tunneta, vaan asuntokauppa on aina kiinteistökauppaa, ja loppukaupat tehdään notaarilla. Notari myös tarkistaa mm. asuntokohteen laillisuuden, sen että myyjä on oikeutettu myymään asuntoa ja kiinteistö myydään sinulle rasitteista vapaana. Notarikulut vaihtelevat maasta toiseen, mutta tähänkin on hyvä varata noin 1-1,5% asunnon myyntihinnasta.

ASUMINEN ULKOMAILLA JA VUOKRAUS

Kaupanteon jälkeen ajankohtaiseksi tulevat vakuutusten hankkiminen ja erilaisten sopimusten teko (mm. sähkö, vesi ja internet).

Paikallisen kiinteistöveron tai tuloveron maksua varten kannattaa harkita paikallisen veroneuvojan (esim. asainhoitotoimisto) käyttämistä, joka maksaa verot oikein puolestasi. Muista siis, että vaikka omistaisitkin kerrostaloasunnon, olet silti kiinteistönomistaja; näin ollen vastaat itse omasta asunnostasi ja siihen tehtävistä remonteista.

Osa asunnonomistajista ei ehdi viettämään ulkomaan asunnollaan koko vuotta ja haluaa vuokrata sitä eteenpäin kattaakseen asunnon ylläpidon kuluja. Joissain maissa vaaditaan erityinen lupa vuokraukseen ja vuokratuotoista on maksettava veroa. Tästä syystä on hyvä luottaa paikalliseen vuokravälittäjään ja veroneuvojaan.

Sijoitusmielessä usein kannattavinta on lyhytaikainen vuokraus sesongin aikaan touko-syyskuussa ja kuukausivuokraus sen ulkopuolella. Moni hyödyntää paikallisen vuokravälittäjän palveluita vuokrauksessa. Nämä palvelut kattavat vuokran lisäksi kaiken, kuten siivouksen, ja yleensä vuokrayritykset veloittavat noin 15-30% vuokratuotoista riippuen mitä palveluja haluat käyttä.





MIKSI ESPANJA?

Espanja on suomalaisten asunnonostajien suosikki.

Sinne houkuttelevat erityisesti lyhyt lentomatka, leuto Välimeren ilmasto ja alhaiset elinkustannukset (n. 30 - 40% edullisempaa kuin Suomessa). Osa muuttaa Espanjaan myös terveyssyistä: Torreviejan seudulla Costa Blancan rannikolla on WHO:n mukaan yksi maailman terveellisimmistä ilmastoista, mikä on helpottanut mm. monen astmaatikon oireita.

HINTATASO

Asuntojen hintataso romahti Espanjassa 50-60% vuosina 2009- 2013, mutta hinnat lähtivät hienoiseen nousuun loppuvuodesta 2014. Markkina oli nousujohteista aina Covid-19 saakka. Nyt markkina hakee tasapainoa ja asuntojen myyntimäärät ja hinnat ovat olleet laskusuunnassa (lokakuu 2020).

Aurinkorannikko eli Costa del Sol on suosituimpia alueita ulkomaalaisten asunnonostajien keskuudessa. Kahden makuuhuoneen asunnon hie-
man kauempaa rannasta saa noin 150 000 – 200 000 eurolla. Hyvällä paikalla sama asunto saattaa maksaa 300 000 euroa. Uudiskohdetuotanto Aurinkorannikolla on elpynyt ja uudiskohteista onkin ollut kova kysyntä sillä, uusia asuntoja on kuitenkin vähemmän verrattuna jälleenyhtiasuntoihin.

Torreviejassa (Costa Blancan seutu) hintataso on edullisempi ja siellä myytävät asunnot ovat yleensä uudistuotantoa ja hinnat ovatkin erittäin kilpailukykyiset käytettyihin asuntoihin verrattuna. Costa Blancalla uusien asuntojen hinnat (2 makuuhuonetta) alkavat noin 150 000-170 000 € eurosta parin kilometrin päässä rannasta tai keskustan tuntumasta.

Katso
Espanjan
kohteet tästä!

ASUNNON ETSIMINEN

Sopivan asunnon etsiminen saattaa olla alkuun työlästä: nettitarjonta on pohjaton ja sama asunto voi olla myynnissä useammalla välittäjällä.

Koska moni välittäjä kauppaa samaa kohdetta, riittää että asioi yhden, luotettavan välittäjän kanssa. Näin välttyt myös näkemästä samaa kohdetta useaan kertaan. Turvallisin tapa on käyttää kiinteistönvälittäjää, joka tuntee Espanjan asuntokaupan ja on apunasi sekä Suomessa että Espanjassa.



KAUPANTEKO

Asunto varataan maksamalla varausmaksu, joka on yleensä 3 000 – 6000 € jälleenmyyntikohteissa ja 6000 – 10 000 €. Sen jälkeen tehdään yleensä esikauppasopimus, jolloin maksetaan 10% kauppahinnasta parin viikon kuluessa ja loput, kun lopullinen kauppa tehdään.

Uudiskohteissa maksut menevät yleensä kohteen valmistumisen mukaan. Asuntokauppa on Espanjassa aina kiinteistön kauppaa, ja lopputkaupat tehdään notaarilla. Kaupantekoon valtuutetaan paikallinen asianajaja tai asiainhoitotoimisto, joka tarkistaa kohteen laillisuuden, rasitukset ja hoitaa kaupanteon. Ennen varsinaista kaupantekoa ostajan on hankittava/asiainhoitotoimisto hankkii paikallinen veronumero eli NIE-numero. Kun sopiva asunto on löytynyt, voi asianajajasi hoitaa kaikkia kaupankäyntiin liittyviä asioita puolestasi valtakirjalla.



OSTAMISEN KULUT

Asuntokaupan kuluissa kannattaa varautua noin 12-14 % käytetyissä asunnoissa ja 14% uudiskohteissa riippuen itsehallintoalueesta.

Kulut koostuvat uusien asuntojen kohdalla arvonlisäverosta (10%) sekä leimaverosta (1,5%), ja käytettyjen asuntojen kohdalla varainsiirtoverosta joka riippuu alueesta ja myyntihinnasta (esim. Aurinkorannikolla Andalusian alueella 8% 400 000 euroon asti). Muita kuluja ovat mm. notaarin, maarekisterin (2%) ja lakimiehen/ asiainhoitotoimiston (1-1,5%) palkkiot.

Tarkkaa laskelmaa kuluista et saa heti, koska osa niistä on kiinteitä ja osa prosenttipohjaisia. Lakitoimisto/asiainhoitotoimisto tekee sinulle asuntokaupan loppuvaiheessa tarkan laskelman. Välittäjän palkkion maksaa yleensä myyjä. Jollain alueilla esim Costa Blacalla tai Malagan kaupungissa jälleenmyyntiasuntojen kohdalla sekä myyjä että ostaja maksavat välittäjän palkkion.





ASUMISEN KULUT

Mikäli asut Espanjassa kerrostalossa tai muussa useamman asunnon yhteisössä, maksat yhteisten alueiden (esim. uima-allas, puutarhat) ylläpidosta *comunidadia* eli yhteisömaksua.

Maksun suuruus riippuu yhteisöstä ja sen ylläpitämistä palveluista ja vastikkeet ovat yleensä huomattavasti pienempiä kuin esim Suomessa.

Comunidadin lisäksi maksat vedestä ja sähköstä käytön mukaan. Kiinteistön omistajana maksat kaupungille/kunnalle vuosittain ns. kiinteistövero, IBI:ä (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles*). Veron määrä riippuu kunnasta ja kiinteistön verotusarvosta. Kahden makuuhuoneen asunnon IBI saattaa vaihdella noin 200-800 euron välillä vuodessa.

Tämän lisäksi maksetaan jätemaksua, basuraa, mikä kattaa jätehuollon. Tämä on yleensä 100- 200€ vuodessa. Espanjassa palkataan usein asianhoitaja, joka hoitaa vuosittain veroilmoituksen. Tällainen *gestoria* veloittaa palveluistaan n. 150€ vuodessa mutta silloin pääse itse helpoimmalla.

ASUNNON VUOKRAUS

Mikäli ostat asunnon Espanjasta loma-asunnoksi ja vietät siellä vain muutamia viikkoja tai kuukausia, voi olla taloudellisesti järkevää vuokrata asuntoa turisteille tai vaikkapa pidempi aikaisestikin.

Vuokratulosta ei-residenssi EU-kansalainen (asuu Espanjassa vähemmän kuin 6kk vuodessa) maksaa 19% veroa Espanjaan. Jos saat vuokratuloja ulkomailta, olet niistä verovelvollinen Suomeen. Vuokratulo kiinteästä omaisuudesta (esim. asunnosta) voidaan verosopimusten mukaan verottaa myös siinä valtiossa, jossa omaisuus on. Kaksinkertainen verotus poistetaan Suomessa joko hyvitys- tai vapautusmenetelmällä. Lisätietoja löytyy verohallinnon sivuilta.

Espanjassa toimii lukuisia, suomalaisiakin vuokranvälittäjiä, jotka hoitavat kaikki vuokraukseen liittyvät asiat. Vuokra-asunnoista on rannikon kohteissa kova kysyntä, joten pelkästään vuokrauskäyttöön hankittava asunto voi olla hyvä sijoitus. Tässä tapauksessa on otettava huomioon vuokraajien kriteerit mm. sijainnista ja asunnon varustuksesta. Kerro välittäjällesi, että haet sijoitusasuntoa, niin hän poimii sinulle parhaimmat sijoituskohteet.





MIKSI ITALIA?

Italiaan suuntaavat asunnon ostajat haluavat ensisijaisesti sijoittaa italialaiseen elämäntyyliin. Italia on täynnä ainutlaatuisia nähtävyyksiä, ihastuttavia pikkukyliä ja taidekaupunkeja unohtamatta sen luonnonkauneutta. Italiaan houkuttelee myös sen rento elämäntyyli, hyvä ruoka ja viini.

Italia jaetaan 20 eri alueeseen ja pitkänä ja monipuolisena maana se tarjoaa paljon vaihtoehtoja eri budjeteille ja asumistavoille. Suosituimmat alueet ulkomaalaisten asunnon ostajien keskuudessa ovat Toscana, Liguria eli Italian Riviera sekä Etelä-Italian Apulia ”saappaan korossa”. Suomalaiset suuntaavat pohjoisen järviolueelle, sillä lentoyhteydet Milanoon ovat hyvät.

HINTATASO

Asuntojen hinnat lähtivät Italiassa maltilliseen nousuun 2014 ja nousivat aina Covid-19 saakka. Tällä hetkellä markkina hakee tasapainoa ja (lokakuu 2020) ja alhaisten hintojen takia Euroopan parhaimmat asuntodiilit saattavat löytyä juuri Italiasta. Korkeimmat neliöhinnat löytyvät suosituilta ja helposti saavutettavilta alueilta Liguriasta ja Toscanasta, kun taas edullisimmat asunnot löytyvät etelämmästä mm. Abruzzosta ja Sisiliasta. Esimerkiksi Abruzzosta saatat löytää remontoitun ja tunnelmallisen kaupunkitalon reilusti alle 100 000 eurolla.



ASUNNON ETSIMINEN

Italiassa kiinteistönvälitys on laissa säädeltyä; välittäjätoimiston pitää olla lisensoitu ja rekisteröity paikalliseen kauppakamariin. Yhteistyö toimistojen välillä ei toimi yhtä sujuvasti kuin Espanjassa ja välityspalkkiota ei mielellään jaeta. Helpointa on ottaa yhteyttä suomalaiseen välittäjään, joka puolestasi ottaa yhteyttä eri välittäjiin.

KAUPANTEKO

Tehdäkseen asuntokauppaa on ostajan hankittava itselleen paikallinen veronumero "codice fiscale" ja avattava paikallinen pankkitili.

Asunto otetaan pois markkinoilta maksamalla varausmaksu välittäjälle tai rakennuttajalle. Myyjä ja ostaja tekevät seuraavaksi alustavan sopimuksen ("compromesso"), missä sovitaan hinta, lopullisen kaupanteon päivämäärä sekä muut yksityiskohdat. Tässä yhteydessä maksetaan yleensä 10-20% kauppahinnasta, tai se mitä sovitaan. Italiassa loppukaupat tehdään notaarilla ja ennen lopullista kaupantekoa (n. 6-8 viikkoa alustavan sopimuksen teosta) notaari suorittaa tarkistuksia kaupan laillisuuteen liittyen.

Lopullisen kaupan yhteydessä maksetaan loppuhinta asunnosta pankkishekillä ja asunto vaihtaa omistajaa. Joissain tapauksissa loppuhinta hoituu tilisiirrolla. Paikallinen välittäjä tai asianajaja voi valtakirjalla toimia edustajanasi. Välittäjä ja notaari ovat apunasi kaupanteon eri vaiheissa.



OSTAMISEN KULUT

Kaupankäynnin kulut riippuvat siitä, tuleeko asunto vakituiseksi asuinpaikaksi vai loma-asunnoksi, ja onko asunto uusi vai käytetty. Loma-asunnon ostajan on hyvä varautua 10-13% kuluihin. Uusista asunnoista maksetaan arvonlisäveroa 4% vakituisen kodin ja 10% loma-asunnon kohdalla.

Käytetystä asunnosta maksetaan leimaveroa vakituisesta asunnosta 2% ja loma-asunnosta 9%. Tämä maksetaan asunnon verotusarvosta, ei kauppaa-arvosta. Muita kuluja ovat notaarin palkkio (yleensä 1-2,5%), rekisteröimiskulut (mm. maarekisteri) sekä kulut sähkö-, kaasu- ja vesiliitännöistä. Käytettyjen asuntojen kohdalla sekä myyjä että ostaja maksavat välittäjälle palkkion. Tämä on usein 3% kummaltakin.

ASUMISEN KULUT

Kerrostaloasunnosta maksetaan yhteisten tilojen ylläpidosta. Esimerkiksi kolmioasunnon omistaja uima-altaallisessa yhteisössä maksaa 800 €/vuosi. Tämän lisäksi maksetaan kiinteistöveroa, joka on saman asunnon kohdalla noin 200-300 €/vuosi.



MIKSI KROATIA?

Kroatiasta on tullut monelle vakiolomailupaikka ja se onkin saanut monet miettimään asunnon hankintaa maasta.

Kasvavat matkustajamäärät mahdollistavat myös asunnon vuokraamisen sesonkiaikaan turisteille. Suosituilla alueilla (Splitissä, Dubrovnikissa, Hvarin saarella ja Trogirissa, sekä näiden ympäristössä) vuokratuotto on ollut noin 6%. Noin 70000 ulkomaalaista omistaa asunnon Kroatiasta, suurin osa Adrianmeren rannikolta.





HINTATASO

Euroopan lama iski myös Kroatian asuntomarkkinoihin sillä asunnot menettivät 25% arvostaan vuosina 2009-2013.

Vuoden 2013 jälkeen hinnat ovat olleet nousussa aina 2020 ensimmäiseen kvartaaliin. Hintojen nousu on ollut voimakkaampaa rannikolla. Asuntojen hinnat lomakohteissa Split-Dalmatian alueella alkavat n. 100 000 eurosta. Keskiarvoneliöhinta Split-Dalmatian alueella on noin 2000€. Suosituimpia kohteita ovat Dubrovnik, Split ja Hvar mikä näkyy myös hinnoissa. Edullisempia lomakohteita rannalla ovat Trogir, Brac sekä Rogoznica. Suomalaisia kiinnostaa erityisesti Trogirin alue lentokentän läheisyyden ja edullisen hintatason takia.

ASUNNON ETSIMINEN

Asuntoa kannattaa etsiä yhdessä paikallisen luotettavan välittäjän kanssa, jolla on aikaisempaa kokemusta asuntokaupasta ulkomaalaisten kanssa.

Ennen asuntonäyttöä on ostajan usein allekirjoitettava dokumentti mistä käy ilmi mitkä kohteet käyt katsomassa tämän kyseisen välittäjän kanssa. Tämä turvaa välittäjän palkkion, jos kaupat tehdään jostakin näistä asunnoista. Suomalaisilla on EU-kansalaisina samanlaiset oikeudet asunnon ostoon kuin kroatialaisillakin.



MIKSI RANSKA?

Ranskassa moni asunnon ostaja suuntaa katseensa Etelä-Ranskaan Rivieralle, erityisesti Nizzan kaupungin alueelle mihin lentoyhteydet Suomesta ovat hyvät, ja missä asunnolle on mahdollista saada hyvin vuokratuottoja.

Kiinteistöt Ranskan Rivieralla ovat erittäin haluttuja ja yksiä maailman loisteliaimpia. Ranskan Rivieralla asut rantojen ja kasinoiden ympäröimänä, nautit miedosta ilmastosta ja provencelaisen keittiön herkuista. Koti Ranskan Rivieralla tarjoaa tyylikkään ja kansainvälisen tunnelman Välimeren rannalla sekä yli 300 päivää auringonpaistetta vuodessa.

Ranskan Riviera yhdistää täydellisen rantaloman elämysrikkaaseen kaupunkilomaan. Hintataso Asuntobuumin aikana vuosina 1997- 2007 Ranskan asuntojen hinnat nousivat jopa 150%. Vuonna 2008 markkinat alkoivat heiketä ja hinnat lähtivät maltilliseen laskuun. Markkinat alkoivat elpymään vuonna 2015 kun hintojen lasku pysähtyi ja asuntokauppojen määrä kasvoi. Vuodesta 2016 eteenpäin asuntojen hinnat ovat tasaisesti nousseet aina vuoden 2020 ensimmäiseen kvartaaliin saakka.

Nizzassa pienten asuntojen hinnat alkavat noin 150 000 eurosta, remonttikohteita saattaa löytyä noin 100 000 eurolla.



ASUNNON ETSIMINEN

Asunnon ostoprosessi Ranskassa eroaa Suomen käytännöistä.

Heti alussa ostaja usein huomaa, että useat välittäjät myyvät samaa asuntokohdetta, joskus myös eri hintaan. Asunnot myyjät yleensä listaavatkin asuntonsa usealle välittäjälle myynnin varmistamiseksi. Paras lähestymistapa asunnon ostoon Ranskassa on toimia yhden välittäjän kanssa, joka etsii toiveisiisi sopivat asunnot ja käy näyttämässä niitä.



KAUPANTEKO

Kun sopiva asunto on löytynyt ja hinnasta sovittu myyjän ja ostajan kesken, osapuolet allekirjoittavat esisopimuksen (Compromis de ovente).

Sopimus saattaa olla hyvinkin yksityiskohtainen ja sisältää kiinteistön tiedot, myyjän ja ostajan tiedot, hinnan, arvion laillisista kuluista sekä yksityiskohdat maksusta. Allekirjoittamisen yhteydessä ostaja maksaa asunnosta käsirahan, joka on 5-10% kauppahinnasta.

Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen noin 2-3 kuukauden aikana notaari suorittaa asunnolle useita tarkistuksia ja varmistaa että myynti tapahtuu laki- ja veropykälien mukaan. Jos notaarin selvitykset eivät vaa di toimenpiteitä, sovitaan aika loppukaupan allekirjoitukselle ja asunto vaihtaa omistajaa. Tässä yhteydessä maksetaan myös loput kiinteistön kauppahinnasta.

OSTAMISEN KULUT

Laillisiin kuluihin on hyvä varata n. 7-7,5% ostohinnasta (käytetyt asunnot).

Mikäli ostat kiinteistön, joka on alle viisi vuotta vanha, kulut ovat n. 2,5-3%. Muita kauppaan mahdollisesti tulevia kuluja ovat kiinteistön ylläpitokulut ja kiinteistövero, jotka edellinen omistaja on jo mahdollisesti ehtinyt maksaa, mutta jotka kuuluvat jo sinulle. Mikäli myyjä ja ostaja eivät puhu samaa kieltä, on hyvä palkata tulkki kaupanteon helpottamiseksi. Asunnon välityspalkkio sisältyy yleensä asunnon hintaan. Välittäjät yleensä ottavat palkkiota 5-10% riippuen asunnon myyntihinnasta

ASUMISEN KULUT

Kerrostaloasunnosta maksetaan kuukausittain "Charges de copropriété" (yhteisömaksu) kattamaan rakennuksen kuluja.

Tavallisesti tämän määrä vaihtelee 50 eurosta 120 euroon kuukaudessa, mutta ylellisimmissä yhteisöissä maksu saattaa olla useita satoja euroja. Vastikkeen lisäksi maksat vuosittain ns. asukasveroa, "Taxe d'Habitation" ja kiinteistöveroa "Taxe Foncière". Nämä kummatkin ovat noin 600-800 euroa yhden makuuhuoneen asunnosta Nizassa tai Cannesissa.

Katso Ranskan
kohteet tästä!





MIKSI TURKKI?

Turkki on ollut suomalaisten suosikki turistikohteena jo pitkään.

Kun Turkki vuonna 2003 salli myös ulkomaalaisten ostaa asuntoja, moni suomalainen sijoitti omaan asuntoon Turkissa, erityisesti suositussa Alanya-lomakohteessa. Alanyaan pääsee lentäen suoraan Suomesta Gazipasan lentokentälle noin neljässä tunnissa, ja vaihdon kanssa Antalyan kentälle noin kuudessa tunnissa. Turkissa asuntojen rakentamisen taso on yleisesti hyvä ja rakennusvalvonta tarkkaa.

HINTATASO

Asuntojen hintataso on edelleenkin edullinen muihin Välimeren maihin verrattuna. Asumiskustannukset ovat edulliset vaikka useimmissa taloyhtiöissä on uima-altaat, kuntosalit, saunat ja jopa elokuvateatteri. Yhden makuuhuoneen uuden asunnon Alanyasta saa alkaen noin 50 000 eurolla.



Katso Turkin
kohteet tästä!

ASUNNON ETSIMINEN

Turkin Alanyassa toimii lukuisia välittäjiä, myös suomalaisia ja suomea puhuvia paikallisia välittäjiä, jotka myyvät pääasiassa uudistuotantoa.

Kiinteistönvälittäminen Turkissa ei ole laissa säädeltyä, joten palvelutalossa on hyvinkin paljon eroja. Siksi kannattaa valita välittäjä, joka toimii Suomessa ja paikallisesti ja pysyy tukenasi ostoprosessin jälkeenkin.



KAUPANTEKO

Asunnon ostotapahtuma on Turkissa yksinkertainen ja se on tehty viime vuosina helpommaksi ulkomaalaisille.

Asunnon ostaja saa Tapun, joka on kiinteistön omistuksen todistava asiakirja. Mikäli ostajia on useampia, voidaan Tapu rekisteröidä usean henkilön nimiin. Tapun myöntää paikallinen maarekisteriviranomainen eli Tapu-toimisto. Sen hakemiseen tarvitaan virallinen henkilöllisyystodistus (passi), neljä valokuvaa sekä ostajien ja asunnon yhteystiedot, turkkilainen veronumero, selvitys maanjäristysvakuutuksesta ja vanhempien nimet. Turkkilainen veronumero haetaan verotoimistosta. Jatkossa veronumeroa tarvitaan myös mm. pankkitilin avaamisessa ja auton ostossa.

ULKOMAAN ASUNTO- KAUPAN ASIAANTUNTIJA ESITTÄYTYY

Historiaa

Lomakoti ulkomailta -yrityksen tarina alkaa yli 20 vuoden takaa 90-luvulta kun varatuomari Markku Tamminen alkoi myydä suomalaisille asuntoja Espanjasta. Myöhemmin asuntotarjonta laajeni mm. Thaimaahan, Italiaan ja Turkkiin. Kymmenet suomalaiset toteuttivat haaveensa omasta asunnosta auringossa Markun avustuksella.

Nykyään liiketoimintaa jatkavat kokeneet yrittäjät Minna ja Pasi Laine. Asuntotarjonta on laajentunut kysynnän mukaan myös Ranskaan ja Kroatiaan. Tällä hetkellä asuntoja on myynnissä viidestä eri maasta, joista suosituin on edelleen Espanja.



Minna ja Pasi Laine

Miten palvelemme?

Oli haaveenasi sitten loma-asunnon, sijoitusasunnon tai vakituisen asunnon hankinta, me autamme sinua toteuttamaan sen. Laadukas palvelumme kattaa koko ulkomaan asunnon ostoprosessin alusta loppuun saakka.

Palveluihimme kuuluu mm. konsultointi eri asuntomarkkinoista ja niiden ostoprosessista, sopivan asunnon etsiminen, kaupanteossa ja siihen liittyvissä muodollisuuksissa avustaminen ja hyvästä yhteistyöverkostostamme sopivien asiantuntijoiden löytäminen asiakkaidemme eri tarpeisiin.

TOTEUTAMME HAAVEESI OMASTA ASUNNOSTA ULKOMAILLA!



**LOMAKOTI
ULKOMAILTA**

KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ | LKV®



Minna Laine

puh. +358 40 560 2315

tai +34 693 929 939



Pasi Laine

puh. +358 400 457 205

tai +34 634 348 529

Helsinki: Hitsaajankatu 6A

Fuengirola: Avenida de los Boliches 57A

Torrevieja: Calle Gumersindo 89, Torrevieja

info@lomakotiulkomailta.fi

www.lomakotiulkomailta.fi