



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Sami Heikkilä

Asuntosijoituksen hankinta Espanjasta

Liiketalous ja matkailu
2014

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Sami Heikkilä
Opinnäytetyön nimi	Kiinteistösijoituksen hankinta Espanjasta
Vuosi	2014
Kieli	suomi
Sivumäärä	45 + 4 liitettä
Ohjaaja	Jukka Paldanius

Asunnon eli kiinteistön hankinta on aina iso päätös eikä sitä tulisi tehdä nopealla päätöksellä. Jopa suomessa on useita esimerkkejä kiinteistökaupan monimutkaisuudesta ja vaaratekijöistä. Luonnollisesti ulkomailla ja erityisesti Espanjassa riskit moninkertaistuvat. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on auttaa ihmistä, joka harkitsee asuntosijoituksen tekemistä Espanjaan minimoimaan riskinsä ja tarjoavan työkaluja, joilla sijoituksesta saadaan mahdollisimman kannattava eikä sitä tarvitse katua myöhemmin. Työssä esitetään kiinteistösijoittaminen sijoitusmuotona, tuodaan esille asuntosijoittamisen ominaispiirteet Espanjassa ja tutkitaan Barcelonaa sijoituskohteena.

Opinnäytetyöni viitekehys koostuu teoria-osioista, joista ensimmäinen tarjoaa globaaleja yleispäteviä lainalaisuuksia siitä, mitä on Asuntosijoittaminen. Toisessa osiossa mennään syvemmälle Espanjan kiinteistömarkkinoille yleisesti sekä paikallisiin toimintatapoihin ja haasteisiin, joita yksityinen sijoittaja tulee kohtaamaan. Viimeisenä osana on tutkimus-osio. Siinä käymme läpi sijoituksen kannattavuuden mittaamista ja eri alueellisten vaihtoehtojen vertailemisesta, jossa painopiste on erityisesti Kataloniassa sijaitsevan Barcelonan alueen tutkimisessa.

Espanjan toimintakulttuuri kiinteistökaupassa eroaa Suomen vastaavasta melko paljon. Espanjan kiinteistömarkkinat ovat edelleen poikkeuksellisen laajat, joten valinnanvaraa on runsaasti. On kuitenkin muistettava, että myös sudenkuoppia asunnonostajalle löytyy useita. Espanjassa kiinteistönvälittäjäksi voi ryhtyä olemattomilla tiedoilla. Oma viesti ei välttämättä mene perille mikäli ei hallitse espanjaa tai katalaania erityisen hyvin. Laittoman rakennuksen ostamisen vaara on aito.

Barcelona on sijoituskohteena hyvin mielenkiintoinen. Tutkimuksessa selvisi, että yleisestä luulosta poiketen, taluskriisi on vaikuttanut myös isoihin kaupunkeihin selvästi. Asuntojen pyyntihintojen ja ostohintojen välillä on lähes poikkeuksetta isompi rako kuin esim. Suomessa. Hyvin alueen tuntevan, järkevän, kärsivällisen ja luotettavan suomalaisen kiinteistönvälittäjän kanssa toimiva yksityinen sijoittaja löytää Barcelonasta itselleen varmasti kohtuullisesti tuottavan sijoitusasunnon.

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
International Business

ABSTRACT

Author	Sami Heikkilä
Title	Making real estate investment to Spain
Year	2014
Language	Finnish
Pages	45 + 4 Appendices
Name of Supervisor	Jukka Paldanius

Property or acquisition of real estate is always a big decision and should not be a quick decision. Even in Finland, there are several examples of real estate marketing and the complexity of the risk factors. Naturally abroad, especially in Spain the risks multiply. Purpose of this study is to help the person who is considering making an investment in housing in Spain to minimize the risks and to provide tools for investment, to make it as profitable as possible and not to regret it later. The goals of this thesis is to present real estate as a form of investment, to disclose Housing investment characteristics in Spain and research Barcelona as an investment target.

The thesis consists of a theoretical frame of reference-sections, first section provides a global universal points about what is Investment in housing. In the second section, we go deeper into the Spanish property market in general, as well as local practices and challenges that the private investor will face. The last section is a research-section of the measurement of profitability of the investment and the comparison of different regional options, which will focus particular in Barcelona, Catalunya area.

Comparing Finnish and Spanish real estate culture it is fair to say that the difference is quite big between these countries. Spanish real estate market is still exceptionally large, so there is plenty to choose from. It should be remembered that there are many pitfalls to be worried about as a home-buyer. In Spain you can start as a real estate agent with very low knowledge about the real estate business. If you don't communicate with Spanish / Catalan language particularly well, your message may not reach its destination and there is a big possibility, that you are buying a building that is illegally constructed.

Barcelona as an investment target is very interesting. The study revealed that deviate from the general believing, the economic crisis has also affected the big cities clearly. In the housing announced prices and in the selling prices is almost always a bigger gap than in Finland for example. With a reliable, patient and region

knowledgeable Finnish real estate agent, a private investor can find reasonably profitable investment apartment.

Keywords investing, Renting, real estate, Spain

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Opinnäytetyön idea	7
1.2	Tutkimusongelma	7
1.3	Tavoitteet	7
2	ASUNTO SIJOTUSINSTRUMENTTINA.....	9
2.1	Mitä on Asuntosijoittaminen.....	9
2.2	Mitä tulee ottaa huomioon	9
2.3	Rahoitus	10
2.3.1	Velkavipu	10
2.3.2	Velkavipu Esimerkki.....	10
2.3.3	Yhteenveto	11
2.4	Onnistunut asuntosijoitus.....	11
2.5	Asuntosijoittamisen riskit	12
3	KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN ESPANJASSA	14
3.1	Suomalaisten suosima.....	14
3.2	Kiinteistömarkkinoiden nykytilanne.....	14
3.3	Kiinteistömarkkinoiden jakaantuminen	15
3.4	Kiinteistömarkkinoiden riskit	16
3.5	Espanjan asuntokupla.....	17
3.6	huomioon otettavat kulut asunnon omistaessa espanjassa.....	19
3.7	Rahoitus	20
3.8	Hyvän kiinteistösijoituksen kulmakivet.....	21
3.9	Ostoprosessi Espanjassa.....	24
3.10	Asunnon vuokraus	26
3.11	Asuntovuokrauslaki	27
3.12	Vuokrasopimuksen purkautuminen Espanjassa.....	28
3.13	Hallinnointi	29
3.14	Riskit.....	31
4	BARCELONA SIJOTUSKOHTEENA	32

4.1 Barcelonan identiteetti	32
4.2 Kiinteistömarkkinat Barcelonassa	34
4.3 Vuokramarkkinat Barcelonassa	34
4.4 Hallintoalueet	35
4.5 Alue-esittely	36
4.6 Barcelonan ja Katalonian nykytilanne	39
4.7 Tutkimus	42
5 TULOKSET	46
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	47
LIITTEET	

KUVIOT

Kuvio 1. Espanjan keskimääräiset asuntojen neliöhinnat vuosina 2000–2014. (Espanjan tilastokeskus INE, raportti kiinteistöalan kehityksestä, 2014) 17

Kuvio 2 Aloitetut ja päätetyt asuntojen rakennusprojektit (Tradingfloor www-sivut) 19

TAULUKOT

Taulukko 1. Asuntojen kehityksen vertailua isojen Espanjan kaupunkien välillä (Espanjan tilastokeskus INE, raportti kiinteistöalan kehityksestä, 2014) 40

Taulukko 2. kehityksen vertailua hallintoalueittain. (Espanjan tilastokeskus INE, raportti kiinteistöalan kehityksestä, 2014) 41

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön idea

Työn kantavana ajatuksena on tarjota hyvä paketti ihmiselle, joka on harkitsemassa asuinkiinteistön hankintaa Espanjasta. Olit sitten ostamassa sitä omaan käyttöön, vuokratyöön tai näiden yhdistelmään. Espanjassa on tarjolla valtava määrä asuntoja ja ulkomaiset sijoittajat ovat aina olleet iso palanen asuntomarkkinoilla. Espanjassa asuntojen hinnat ovat matalampana kuin pitkään aikaan ja täten entistä useampi suomalainenkin harkitsee asunnon hankintaa omaan ja/tai vuokratyöön tästä välimeren helmestä. Tästä syystä haluan ottaa selvää miten se tulisi tehdä.

1.2 Tutkimusongelma

Opinnäytetyössä pyritään käsittelemään mahdollisimman laaja-alaisesti kiinteistösijoituksen tekemistä yksityisenä henkilönä Espanjasta. Kohde rajataan Kataloniassa sijaitsevaan Barcelonan alueeseen, johon asuntojen hintojen romahtaminen ei ole iskenyt yhtä paljon kuin moneen muuhun kaupunkiin Espanjassa. Tutkimusongelmana on sijoituksen kannattavuuden määrittäminen Barcelonassa.

Espanja ja Barcelona valikoituivat kohteeksi muiden Euroopan suurkaupunkien joukosta, koska Espanjan tilanne on poikkeuksellisen mielenkiintoinen. Ostajan markkinat vallitsevat ja ovat vallinneet jo muutaman vuoden. Espanjasta tulevat signaalit ja uutiset ovat olleet huonoja. Espanjassa on kuitenkin paljon sudenkuoppia, joihin törmätessään kiinteistösijoituksesta saattaa tulla painajainen.

1.3 Tavoitteet

Työn tavoitteena on tarjota työkalut asunnon hankintaan ja sen hyödyn maksimoimiseen niille, jotka ovat kiinnostuneita hankkimaan asuinkiinteistön juuri Barcelonasta. Kartoitan markkinoiden nykytilaa ja peilaan sitä menneisyyteen sekä tulevaisuuteen. Ostoprosessin eteneminen ja ylihintaisen asunnon ostamisen välttäminen käydään myös läpi työssäni. Sijoittajalle tuotto-

odotukset ja rahoitusmarkkinat ovat kaikki kaikessa, joten se on luonnollisesti myös mukana työssä.

Ostaja-kandidaatti tietää myös työn luettuaan miten asuntomarkkinoiden käyttäytyminen ja kaupanteon lainalaisuudet eroavat suomesta. Koska moni hankkii ensimmäisen sijoitusasuntonsa heti ulkomailta, tavoitteena on tuoda esille myös ajatuksia ja vinkkejä, jotka pätevät maasta riippumatta sijoitusasunnon hankinnan onnistumiseen.

2 ASUNTO SIJOITUSINSTRUMENTTINA

2.1 Mitä on Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen on kiinteistösijoituksen alamuoto. Kiinteistösijoitus sen sijaan on osakkeiden, raaka-aineiden, johdannaisten, warrantien ja rahasto-osuuksien ohella yksi suosituimmista sijoitusmuodoista. Kiinteistösijoitus voi myös olla pelkkä tontti, omakotitalo tai esimerkiksi autotalliosake. Espanjassa kuitenkin jokainen asuntokauppa on kiinteistökauppa. Espanjassa siis kerrostalohuoneiston omistaja omistaa asunnon lisäksi osuuden tonttiin kuuluvasta maasta. Meillä Suomessahan rivitalon tai kerrostalon omistaa asunto-osakeyhtiö, joten asunnon ostaja saa siis osakkeen yhtiöstä. Sama asia koskee juuri autotallia tai autopaikkaa. Suomessa sinulla on osake, Espanjassa omistat sen. (Enetti, Asunto Espanjassa, 2002, 76)

Asuntosijoittamista voi olla monenlaista. Eräät hankkivat asunnon omaan käyttöön, eräät hankkivat sen odottamaan arvonnousua ja eräät pyrkivät saamaan vuokraamalla saamaan vuokratuottoa. Vuokratuottoa hakevat näkevät arvonnousun mukavana bonuksena, joka tulee jos on tullakseen. (Orava, J & Turunen O, Osta, vuokraa, vaurastu, 2013)

Asunto on hyvin suunniteltuna järkevä pitkäaikainen sijoituskohde. Ideana on, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen. Vuokratulot riittävät parhaimmillaan kattamaan lainalla ostetun asunnon lyhennykset kokonaan, jolloin vuokralainen käytännössä maksaa lainaa sijoittajan puolesta. Myös asunnon mahdollinen arvonnousu voi antaa merkittävän lisätuoton. (Asuntosijoitusopas)

2.2 Mitä tulee ottaa huomioon

Sijainti on tärkein kiinteistön arvoon vaikuttava tekijä. (Odin Rahastot)

Useiden kiinteistövälittäjien toistama mantra: sijainti, sijainti ja sijainti osuu oikeaan. Kiinteistön on sijaittava suosituilla alueella, jossa tarjontaa on mielellään rajallisesti vuokrattavista kohteista eikä lisää ole mahdollisuutta rakentaa. Näin vuokrausaste pysyy hyvänä tai nousee. Samalla kiinteistön arvo nousee, koska

lisää ei voida enää rakentaa. Kuten muussakin sijoittamisessa, tarkoitus on pyrkiä tuottoon. Hyvää sijoitusta ei siis tehdä ilman hyvää harkintaa ja tuotto-laskelmia.

2.3 Rahoitus

Rahoitukseen on käytännössä kolme vaihtoehtoa: oma raha, lainaraha tai niiden yhdistelmä. Pelkällä lainarahalla nykypäivänä ei ole juurikaan mahdollisuutta sijoittaa ja vain ani harvalla on omaisuus sitä luokkaa, että pystyy pelkästään omalla rahalla sijoituksen maksamaan, eikä se usein ole edes järkevää. Seuraava kappale kertoo velkavivusta, jota hyödyntää suurin osa asuntosijoittajista.

2.3.1 Velkavipu

Millainen suhde oman rahan ja velan välillä sitten pitäisi olla asunnon hinnasta? Velkavivulla sijoittaminen kannattaa vain, jos vuokratuotot asunnosta ovat riittävän hyvät. Vaikka euribor on ollut historian aikana keskimäärin alle kolme prosenttia ja viime aikoina paljonkin tätä alhaisemmat, on vaikkapa 20 vuoden lainaa suunniteltaessa hyvä tutkia korkojen pitkän aikavälin keskiarvoa eikä viime vuosien tasoa. Täten Velkavivun kannattavuutta ja tuottoa vertailtaessa on hyvä laskea lainan koroksi 4 prosenttia. (Turunen-Orava, 2013, 22–23)

Lainaa hyödyntämällä huolella valitun sijoituskohteen tuoton saa nostettua todella hyväksi. Yli 10 prosentin tuotto on täysin realistinen ja se voittaa käytännössä kaikki muut järkevät sijoituskohteet. Seuraava elävän elämän esimerkki todistaa tämän olevan mahdollista

2.3.2 Velkavipu Esimerkki

Hankitaan yksiö, jossa hinta on 50 000 euroa plus 1000 euroa varainsiirtovero. Vuokratuloa on 400 euroa kuukaudessa. Vastike on 114 euroa kuukaudessa. Vuokratulo ennen korkokuluja ja veroja on 286 euroa kuukaudessa. Maksetaan pankkilainalla 35 000 euroa ja käteisellä kauppahinnasta 15 000 euroa sekä 1000 euron varainsiirtovero. 35000 lainasta veloitetaan kuukausierää neljän prosentin korolla, laina-ajan ollessa 25 vuotta, johon lisätään pankin reilu kahden euron lainanhoitokulut, saadaan 187 euroa kuukaudessa sisältäen lyhennyksen, korot ja

kulut. Näin sijoittajalle jää kuukaudessa 99 euroa ennen veroja ja samalla laina lyhenee kuin itsestään. Pääomatulovero riipaisee summasta muutaman euron pois loppusumman ollessa tässä kohtaa 85 euroa. Oman pääoman vuosituotto on tässä esimerkissä 12,5 prosenttia. Korkotason noustessa voimakkaasti on syytä keskittyä lainojen takaisinmaksuun, koska velkavipu ei tuo enää niin isoa lisähyötyä. Velkavivun hyöty toki paranee sitä mukaa, mitä suurempi vuokratulosi on.

Miksi sitten velan hyödyntäminen on järkevää? Mikäli lyhentää lainaa käy lopulta niin, että pääoma on kasvanut 16000 eurosta 51000 euroon. Onnistuneessa sijoituskohteessa lisäksi myös asunnon arvo on tässä ajassa kasvanut. Kun laina on maksettu, pääoman tuotto on enää 6,7 prosenttia. Esimerkki todistaa, että velan hyödyntäminen on hyvinkin kannattavaa, mikäli pystyy sitoutumaan suunnitelmaan ja kestää pientä epävarmuutta. (Turunen-Orava, 2013, 22–23)

2.3.3 Yhteenveto

Velkavipua on siis syytä käyttää harkitusti ja viisaasti hyödyksi. Kaikki ymmärtävät, että alhaisten korkojen aikana on erinomainen paikka käyttää velkavipua, koska se tuottaa hyvin. Korkojen on ennustettu pysyvän vielä pitkään Euroopassa alhaalla ja useat analyytikot uskovat jo ennätys alhaalla olevan ohjauskoron laskevan edelleen. Suomalaiselle tämä on otollinen aika sijoittaa, mikäli pankkisi myöntää lainaa, koska paikalliset espanjalaiset eivät pysty nauttimaan näin alhaisista koroista.

2.4 Onnistunut asuntosijoitus

Onnistuneessa asuntosijoituksessa on täytynyt hyödyntää oikein tarjolla olevaa tietoa, hallita rahoitusta ja pystyä hallitsemaan riskiä. Järjen täytyy ajaa kerta toisensa jälkeen asuntosijoittamisessa tunteen edelle. Jatkuvan vuokratuoton saaminen sekä onnistunut vuokralaisen valinta ovat ensiarvoisen tärkeitä. Työ ei suinkaan lopu asuntosijoittamisessa siihen, kun asunto on hankittu ja vuokralainen löydetty. (Sijoitusasunto www-sivut)

2.5 Asuntosijoittamisen riskit

- Hintariski – yleisesti asuntojen hintatason selkeä lasku
- Korkoriski – Lainan korot nousevat merkittävästi
- Tyhjiä kuukausien riski – Vuokralaista ei löydy asuntoon, jolloin vuokratuloja ei tule
- Vuokralaisriski – huono vuokralainen: jättää vuokrat maksamatta tai rikottaa asuntoa
- Vuokratasoriski – vuokrataso laskee merkittävästi -> vuokra pienenee
- Vastikeriski – taloyhtiön kulut lähtevät reippaaseen nousuun
- remonttiriski – taloyhtiön remontti onkin ennakoitua kalliimpi ja pidempi
- Pankkiriski – pankkivirkailija tai pankki, joka onkin yhtäkkiä hankala lainojen kanssa
- Poliittiset riskit – nousu veroissa, opintotukijärjestelmän leikkaus, korkojen verovähennysoikeuksien heikentäminen, alueelliset päätökset esim. oppilaitoksen lakkauttaminen
- Luonnonilmiöriski – voi olla esimerkiksi suuri myrsky kaataen puita tai vaikkapa tulva, joka tekee asunnosta asuinkelvottoman

(Osta, vuokraa, vaurastu 197–198)

Riskit huomioidessa pystytään paremmin kohdentamaan, mitkä näistä mahdollisista riskeistä on todennäköisempiä oman asunnon osalta kuin joku toinen. On erittäin oleellista siis hahmottaa oman asunnon riskien todennäköisyys. Koskaan ei voi ottaa liikaa asioita huomioon riskeistä puhuttaessa.

(Osta, vuokraa, vaurastu, 198)

Yleisesti menestyksekkään sijoituksen yhtenä isona kulmakivenä on sijoituksen hajauttaminen. (Anderson & Tuhkanen 2004, 107–108.) Yksityisenä asuntosijoittajana tämä on tietysti haastavaa, mutta yksi mahdollisuus on luotettavan kumppanin kanssa sijoittaminen, jolloin saadaan isompi kassa sijoitettavaksi ja täten pystytään hajauttamaan paremmin, koska kohteita pystyy hankkimaan enemmän.

3 KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN ESPANJASSA

3.1 Suomalaisen suosima

”En olisi koskaan laittanut asunnon hankintaprosessia käyntiin jos olisin tiennyt millainen homma se on”. Näin totesi eräs suomalainen Espanjassa nykyään asusteleva ja sieltä asunnon hankkinut viisikymppinen herrasmies.

Tästä huolimatta Espanja on näyttäytynyt suomalaisille jo pitkään erittäin houkuttelevana kohteena hankkia asunto. Tähän isoimpana syynä on eritoten rannikolla vallitseva leuto ilmasto ja maan maine turvallisena paikkana elää ja asua. Erityisesti eläkepäiville Espanjasta hankitaan asunto, mutta suomalaisten keskuudessa Espanja voidaan listata kaikenikäisten suosikiksi hankkia asunto (Asunto www-sivut)

3.2 Kiinteistömarkkinoiden nykytilanne

Espanja on viimeisten vuosien aikana tullut riippuvaisemmaksi ulkomaisista asunnon ostajista. Vielä vuonna 2006 ulkomaalaisten osuus koko maan kiinteistökaupoista oli 4 prosenttia. Vuonna 2013 luku oli jo peräti 15 prosenttia. (Sanomalehti El Pais)

Espanjasta tulleet uutiset ovat olleet viimeisen kahden vuoden aikana melko lohduttomia. Otsikoina ovat toimineet suomalaismediassa mm. ”tästä Espanja ei selviä”, ”Espanjan pankit kriisissä”, ”pilvirinnat romahtavat aurinkorannikolla”. Ensimmäinen positiivinen Espanja-aiheinen uutinen ”Espanjassa taantuma virallisesti ohi” (kauppalehti, 2013) on pieni valonpilkahdus paremmasta. Mikäli kysyy muilta kuin kiinteistövälittäjiltä, odotetaan Espanjassa vielä tänäkin vuonna pientä laskua asuntojen hinnoissa.

Kiinteistövälittäjien mukaan eräillä alueilla on jo nousua havaittavissa ja pohja on saavutettu. Asuntojen hinnat laskivat 6,9 prosenttia vuonna 2012 ja vuonna 2013 tahti jatkui samanlaisena,(Sociedad de tasacion, 2013)

Espanjassa on yli puoli miljoonaa myymätöntä loma-asuntoa opinnäytetyön tekohetkellä ja kaiken kaikkiaan yli 1,4 miljoonaa myymätöntä asuntoa (Idealista, 2014). Toki on syytä muistaa, että tilastossa on mukana kokonaisia kyliä ja kerrostaloja, jotka ovat kaikki täysin tyhjiillään.

Pankkien valtavat ongelmat ovat pakottaneet niitä myymään kiinteistöjään hieman normaalia alempaan hintaan. Ihmisten luottamus pankkeihin on laskenut jatkuvasti ja Espanjasta on siirretty yksityisten ihmisten toimesta pääomaa pois valtavasti. Pankkien holtiton luotonanto on johtanut siihen, että vain harva pankki pystyy tarjoamaan luottoa sitä tarvitsevalle asunto-ostajalle (kauppalehti, 2013)

Tilanne on mielenkiintoinen. Ulkomaalaiset ostavat nyt Aurinkorannikolla. Hinnat ovat pudonneet huippuvuosista jopa 40 prosenttia. Osittain odotukset eivät vastaa tarjontaa, sillä hyviltä alueilta asunnosta saa edelleen pulittaa kohtuullisesti. Pankkien "asunto-ale" kohdistuu vähemmän halutuille alueille. Pankeille jääneet kiinteistöt myydään jopa 50 prosentin alennuksilla, sadan prosentin lainoituksilla, ja hyvillä ehdoilla, Kiinteistövälittäjä Minna Kuortti kertoo.

Vanhoiden asuntojen hinnat ovat laskeneet, monien uudiskohteiden säilyneet lähes ennallaan, vaikkakin on otettu käyttöön mahdollisuus vastatarjoukseen. Useat suomalaiset odottavat, että hinnat vielä tippuvat. Vuokrat ovat pienentyneet, ja tarjonta on lisääntynyt. Vuokralaisia tuntuu olevan vaikea löytää. (Cajamar-pankin asiakasneuvoja Susanna Saarinen)

3.3 Kiinteistömarkkinoiden jakaantuminen

Espanjan kiinteistömarkkinat ovat hyvin jakautuneet. ”-Ensin ovat espanjalaisten omat markkinat, jotka ovat aivan pysähtyneet. Sitten ovat turistirannikon asuntomarkkinat, joissa kansainväliset käteisostajat ovat pitäneet kaupankäynnin vilkkaana. Vuonna 2013 nousua kaupankäynnissä oli 15 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kolmas markkina ovat sijoittajat, jotka ostavat Aurinkorannikolta useita asuntoja tai kortteleita ennätysalpaan hintaan odottamaan arvonnousua. Lisäksi yksityiset sijoittajat ovat liikkeellä, koska asunnon arvo nousee varmasti. Sitä odotellessa on mahdollisuus saada

vuokratuottoa viikkovuokrauksella turisteille. Aurinkorannikon kiinteistömarkkinat ovat globaalit” (Jari Ärilä, Michael Moon kiinteistövälitys).

3.4 Kiinteistömarkkinoiden riskit

Kiinteistösijoittajan on oltava Espanjassa erityisen tarkkana, koska laitonta rakentamista, huonosti tehtyjä kiinteistöjä ja keskeneräisiä asuntoja on paljon tarjolla. Asetelma on kaiken kaikkiaan hyvin erilainen mihin suomalainen on tottunut kiinteistömarkkinoilla. Pankin syliin ajautuneet kiinteistöt, joista pankki yrittää päästä todella kovasti eroon, ovat arkipäivää Espanjassa. Muun muassa espanjalaiset talous-blogistit ovat väläyttelleet toistuvasti ideaa, jossa Espanjalle elintärkeä kiinteistöliiketoiminta kaipaisi hallituksen apua. Hallituksen olisi tuettava turistien kiinteistöjen vuokrausta ja näin saataisiin lisää kassavirtaa, jonka taas odotetaan helpottavan myyntiä.

Sijoittajalle tämä on todellista kulta-aikaa. Paras riski-tuottosuhte on saatavilla kun palaa markkinoille silloin, kun merkkejä paremmasta ei ole näkyvissä. Sijoittajalle kriisin syvin kohta on aina paras hetki. Sen ennustaminen on kuitenkin huomattavasti vaikeampaa ja varmaa on, ettei kukaan tiedä milloin syvin kohta tulee vastaan vai onko se tullut jo (Markku Aho, Rahastoyhtiö profitor, Taloussanomat)

Oheisessa taulukossa on punaisella merkittynä kaikista asunnoista arvo per neliömetri ja sinisellä uudisrakennusten arvo per neliömetri. Taulukosta näemme hyvin kuinka nopeasti eräänlaisena asuntojen kulta-aikana arvot nousivat ja miten arvo on laskenut kymmenen vuoden takaiselle tasolle. (Espanjan Tilastokeskus www-sivut)

Kuviossa 1 Espanjan keskimääräiset asuntojen neliöhinnat vuosina 2000–2014. Sinisellä näemme uudisrakennuksien ja punaisella kaikkien asuntojen hintakehityksen.



Kuvio 1. Espanjan keskimääräiset asuntojen neliöhinnat vuosina 2000–2014. (Espanjan tilastokeskus INE, raportti kiinteistöalan kehityksestä, 2014)

3.5 Espanjan asuntokupla

Espanjassa, kuten myös Irlannissa oli yksi iso syy kuplan puhkeamiselle halpa lainaraha. Jopa 80 prosenttia espanjalaisista asuivat itse omistamassaan asunnossa. Korot kuitenkin nousivat ja samaan aikaan työttömyys lisääntyi. Halpa lainaraha ja onnetoman pienet vakuus-vaatimukset innostivat ihmisiä ottamaan lainaa enemmän kuin heidän talous olisi kestänyt. Erityisesti nuoret ihmiset, joilla on lainoissaan isoin velkavipu, olivat useimmat lähes mahdottoman tilanteen edessä. Espanjan löysä lainananto politiikka on omiaan lisäämään vaikeuksia ja pankit yhteiskunnan yhtenä isoimpana selkärankana ovatkin tämän jälkeen olleet vaikeuksissa, kun luottotappiot ovat olleet suuria. Jatkuva rakennushankkeiden lisääntynyt määrä, jossa rakennetaan jatkuvasti jopa kokonaisia kyliä ilman, että edellisenkään projektin tuloksena rakennetut asunnot ovat menneet kaupaksi, on saattanut myös rakennusala hurjiin vaikeuksiin. (Financial Post [www-sivut](#))

Espanjassa on rakennettu vuosien 2005 ja 2007 välissä miljoona asuntoa vuotta kohden, joka on enemmän kuin Ranskassa, Saksassa ja Englannissa yhteensä. Juuri näinä vuosina rakennusala teki kovaa tulosta ja työllisti 2,8 miljoonaa ihmistä Espanjassa. Yhtälö on tästä eteenpäin kohtuullisen helppo. Rakennusala joutui vaikeuksiin ja sitä kautta ihmisiä jäi työttömäksi. ([Topspanishhouses](#) [www-sivut](#))

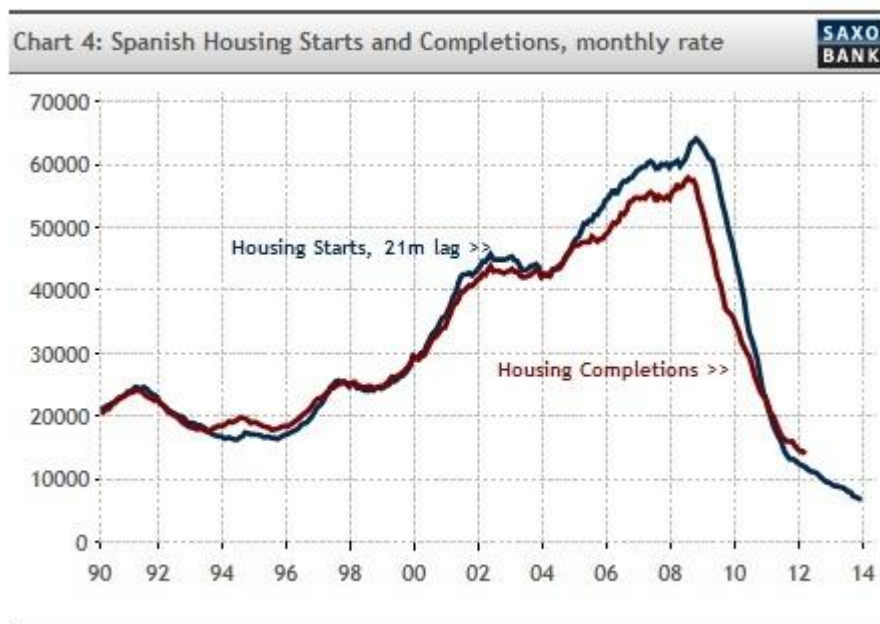
Naiivi ajattelu on tuonut espanjaan ostajan markkinat. Espanjassa ovat asuntojen hinnat olleet laskussa neljä vuotta, ulkomaista ostovoimaa on kadonnut ja paikallisten ostovoima heikon työllisyystason seurauksena laskenut. Tästä huolimatta rakentaminen on jatkunut samaan tahtiin ja tietyissä paikoissa jopa vilkkaampana. Pankkien tilanne on suurin huolenaihe, koska pankit ovat olleet vahvasti mukana asunnon eri vaiheissa eli rakentajien tukemisessa ja asuntojen myymisessä.

”Pankeilla on vakuutena asunnot. Jos rakennusyhtiö ei ole saanut asuntoja myytyä ja niitä täytyy realisoida alhaiseen hintaan, on todennäköistä että yhtiö menee konkurssiin. Pankille jää vakuus, jonka arvo on ehkä puolet lainan arvosta. Pankki on pakotettu kirjaamaan luottotappion, joka nakertaa pankin pääomaa.” (Nordean tutkimusjohtaja Roger Wessman, Iltalehti).

Myös korruptiolla oli oma osuutensa. Espanjassa laitton rakentaminen on kukoistanut ja uutisvälineet ovat kirjoittaneet muun muassa Marbellaan nousseen 30 000 laitonta asuntoa. Kuntien virkamiehet ja pankit ovat esimerkiksi hyötäneet valtavasti jatkuvasta rakentamisesta, jossa on väistämättä ollut tuhon tie edessä. Nyt Espanjan toipumista vaikeuttaa se, että ilmapiiri oli pitkään kieltävä ja vähättelevä asuntokuplaan liittyen. Irlanti ryhtyi toimiin huomattavasti nopeammin. Espanja sen sijaan monen pankin kaatumisesta ja muutaman kaatumisuhasta huolimatta on asian suhteen ollut optimistinen liian pitkään. Tästä syystä kriisin ylipääsemiseksi voi mennä jopa kolme vuosikymmentä. (Bloomberg news)

Saxo Bankin julkaisema taulukko on karua kertomaa. Kuvassa siis Espanjan aloitetut rakennushankkeet sinisellä ja punaisella värillä löytyvät loppuunsaatetut projektit.

Kuviossa 2 näemme sinisellä kuinka paljon asuntoja on kunakin vuonna aloitettu rakentamaan. Punaisella näemme päätökseen saadut rakennusprojektit.



Kuvio 2 Aloitettut ja päätetyt asuntojen rakennusprojektit (Tradingfloor www-sivut)

3.6 huomioon otettavat kulut asunnon omistaessa espanjassa

Verottaja on espanjassakin mukana jokaisessa kiinteistökaupassa. Omistajan maksettavaksi tulee kiinteistövero sekä omaisuusvero. Nämä ovat prosentuaalisia osuuksia asunnon arvosta. Mikäli omistaja asuu Espanjassa alle kuusi kuukautta vuodessa, joutuu hän maksamaan asuntotuloveroa. Kyseistä veroa ei joudu maksamaan, mikäli henkilö omaa oleskeluluvan ja vakituisen asunnon. (Asunto Espanjassa 2002, 100–103)

Yhtiövastike on myös espanjassa olemassa. Yhtiövastike on aina tapauskohtainen ja se riippuu usein palveluista ja yhtiön kunnosta. Pienessä sijoitusasunnossa on vastike luonnollisesti pieni, koska neliömäärät ovat pieniä. Mukaan on laskettava toki myös sähkö-, kaasu-, vesi- ja mahdolliset ilmastointijärjestelmän kulut. Jättemaksut veloitetaan suoraan asukkaalta ja luonnollisesti kotivakuutus on muistettava hankkia.

Espanjassa jokainen asuntokauppa on kiinteistökauppa. Kauppaan liittyy aina kuluja, jotka on syytä ottaa huomioon, kun tekee laskelmia asunnon hankintaa varten.

Kuluja ovat mm. uuden asunnon hankinnassa

- V. A. T = arvonlisävero 10 % kauppahinnasta.
- Käytetyn asunnon hankinnassa varainsiirtovero on 5-10 % kauppahinnasta.
- rekisteröintikulut 1,2 % kauppahinnasta
- notaarikulut, käännökset, tulkkaukset, valtakirjat ym.

Ohjeellisena sääntönä voidaan pitää, että ostajalle kertyviä kuluja tulee kauppahinnan lisäksi 13 - 14 % kauppahinnasta. (Remecainvest www-sivut, Expatica www-sivut)

3.7 Rahoitus

Rahoituksen eli lainan hankkimiseen ostajalla on kaksi vaihtoehtoa: lainanhaku Suomesta tai Espanjasta. Mikäli vakuuksia Suomesta löytyy, on se järkevämpi tapa. Sen lisäksi, että palvelu on luotettavaa, turvallista ja tapahtuu kotimaisella kielellä, on myös muistettava, että suomalaisessa pankissa lainaehdot ovat hyvin joustavia. Vaihtoehtoja on useita kuten kiinteään korkoon lainan sitominen, ns. välikuukausien pitäminen lainan maksusta yms. (Haastateltava 1, 27.4.2014). Rahoituksen hakeminen Espanjasta on byrokraattisessa maassa vaikeaa. Espanjassa myös asiat kestävät välillä äärettömän kauan, joten prosessi kannattaa käynnistää hyvin aikaisin jos suunnittelee kiinteistön hankintaa. Mikäli lainan vakuutena käytetään ostettavaa asuntoa, on rahoitusta haettava Espanjasta. Espanjassa vain ani harva pankki on kuitenkin kriisin keskellä säilyttänyt kasvonsa, joten tässä ammattilaisten konsultointi pankkia valitessa on ehdottoman tärkeää. Tällä hetkellä Espanjassa lainan korot ovatkin melko ylhäällä, joten vahvoilla ovat ne, jotka suomesta pystyvät rahoituksen hankkimaan. Kilpailutus myös Espanjassa, kuten joka puolella on tärkeää rahoitusta hankkiessa, jotta saa edullisen ja mahdollisimman hyvän tarjouksen. Jälleen kerran vankka perehtyminen tarjouksiin ja ammattilaisen konsultointi ennen päätöksen tekemistä

on kultaakin kalliimpi asia. Kyse on kuitenkin pitkästä sitoutumisesta. Lainojen vuosikorot on keskeisin asia. Prosessi helpottuu merkittävästi, kunhan muistaa kysyä pankeilta tarjouksen yhteydessä, että onko mahdollista sitoa tarjousta 12 kuukauden euriboriin. Täten kaikissa tarjouksissa on sama viitekorko ja vertailu on mutkattomampaa. (Rekonen 2002, 23)

Luonnollisesti myös tässä tilanteessa kannattaa hyvin tarkkaan miettiä kuinka paljon lainaa oikeasti tarvitsee. Lainaa ei kannata ottaa ajatusmallilla, että otetaanpa rahaa 20 000 euroa ylimääräistä vähän sisustamiseen ja taulutelevisioihin. Itseään ei myöskään kannata sitoa liian suureen hirttosilmukkaan ottamalla lyhyttä lainaa jos epäilee, että yhden tai kahden muuttujan jälkeen ei pysty maksamaan niin suurta summaa kuukaudessa lainaa, joka pitäisi maksaa laina-ajan ollessa 10 vuotta 20 vuoden sijaan. Hyvän ajan koittaessa lainaa saa myös maksaa nopeammin pois, mikäli siltä tuntuu.

Annuiteetti ja tasaerä lainat ovat suomessa yleisimmin käytössä olevat lainamuodot. Annuiteetti on sidottu korkoon ja sen mahdollisiin muutoksiin. Laina siis suurenee korkojen noustessa ja korkojen pienentyessä käy päinvastoin. Tasaerässä kuukaudessa maksettava summa on vakio. Kun korko muuttuu, se muuttaa takaisinmaksuaikaa lainassa tai viimeisen kuukausierän suuruutta. Annuiteettia pidetään parempana lainana sellaiselle, jonka lompakolla on sietokykyä koron nousulle. (Nordean www-sivut)

3.8 Hyvän kiinteistösjoiituksen kulmakivet

1. Panostaminen pieneen asuntoon kannattaa.

Yksiö tai pieni kaksio on sijoituskohteena täysin ylivertainen, myös Espanjassa. Syy on selvä. Vastikkeet ja remonttikulut kasvavat neliöiden tahdissa, mutta vuokra ei. Pienempien asuntojen vuokrakysyntä on myös muita asuntoja selvästi suurempaa. Isommissa kaupungeissa yksiöistä on pulaa mm. runsaan opiskelijamäärän vuoksi (Turunen-Orava, 2013)

Kulttuurista, urheilusta, hyvistä ostosmahdollisuuksista ja rannoista tuttu Barcelona vetää nimenomaan kaupunkilomailijoita puoleensa. Merinäköalalla

olevat villat sekä muut isot asunnot ovat suosittuja vuokrattavia, mutta eivät Barcelonassa. Kaupungissa asuvat ovat siis enimmäkseen juuri kiinnostuneita pienistä asunnoista.

2. Unohda arvonnousu – panosta kassavirtaan.

Useimmat ihmiset pitävät arvonnousua parempana tienä kuin hyvin organisoitua vuokratuloa (= jatkuvaa kassavirtaa) Siksi sijoitusasunnoksi hankitaan arvonnousu potentiaalinen omaava asunto. Tässä ei sinänsä ole mitään huonoa, mutta moni olisi varmasti tyytyväinen 100 % arvonnousuun mikä on pitkälläkin aikavälillä erittäin vaikea saavuttaa. Se kuulostaa todella hyvältä, mutta ei todellisuudessa ole aivan niin hyvä. Käytetään apuna esimerkkiä: Mikäli 50 000 euron asunto nousee kuudessatoista vuodessa 100 000 euron arvoiseksi, on sen arvonnousu ollut vuositasolla ”vain” 4.5 prosenttia. ihmeellistä, eikö? Siksi ”vain”, että jatkuvalla kassavirralla vuotuinen vuokratuotto on onnistuneessa sijoituskohteessa aina poikkeuksetta yli 4,5 prosenttia. (Matti Inha, Kiinteistöliiton Pj, kauppalehden artikkeli)

3. Alueeseen on perehdyttävä

Tutki, haistele ja maistele. Tätä asiaa korostaa jokainen Espanjassa toimiva suomalainen kiinteistönvälitysyritys. Suurin virhe olisi ostaa kiinteistö ja ajatella, että ”oppii tekemällä”. Kun sopiva alue löytyy, on siihen hyvä tutustua perusteellisesti. Nykypäivänä internetissä on hyvin helppo tutustua kohdetarjontaan. Kun malttaa tutkia pitkään, muodostuu pikkuhiljaa kuva siitä, milloin tarjolla on hinta/laatu suhteeltaan hyvä kohde. Markkinoilla tapahtuu väkisin hinnoitteluvirheitä, koska kodin hankinnassa painaa muilla kuin sijoittajilla vaakakupissa moni muukin asia, josta isoimpana tunne. Sijoittaja ajattelee sen sijaan parasta tuottoa eli järjellä. Kun on muodostanut kuvan alueella vallitsevasta hintatasosta suosittelevat välittäjät vuokraamaan asunnon kyseiseltä alueelta pitemmäksi aikaa, kuten vaikkapa kuukaudeksi. Näin huomaat sellaisia asioita, joita et huomaisi välttämättä viikossa. Paikallisiin ihmisiin tutustuminen ja heidän kanssaan keskusteleminen auttaa myös muodostamaan aika pikaisesti kuvan siitä, millaista alueella on asua.

4. Pienen lainan ottaminen paikallisesta pankista

Kun ottaa pienenkin osuuden lainaa Espanjalaisesta pankista, saa nauttia paikallisen notaarin eli kaupanvahvistajan palveluista jolloin prosessi helpottuu huomattavasti. Muutoin joutuu maksamaan kalliin maksun käyttäessään notaaria.

5. Kärsivällisyys

Mikäli sijoitusasuntoa ollaan hankkimassa ulkomailta, pitää olla varautunut jopa yli vuoden kestävään prosessiin. Nyrkkisääntönä voidaan pitää sitä, että varaat aikaa ainakin tuplasti sen, mitä kuvittelisit Suomessa prosessin läpiviemiseen menevän. (Jokakoti, Näin hankit asunnon ulkomailta)

6. Huolellisuus

Huolellisuuden ja tarkkuuden tärkeyttä asunnonostoprosessin kaikissa vaiheissa ei voi liikaa korostaa. Kumppanin valinta on syytä tehdä tarkkaan silloin kun tehdään ulkomailla kauppaa.

Yleensä sijoittaja on tekemisissä aivan tavallisen ja rehellisen ihmisen kanssa, mutta asuntobisneksessä liikkuu paljon huijareitakin. Mikäli joutuu sellaisen uhriksi, on omien oikeuksien puolustaminen vieraassa maassa hyvin vaikeaa. Huolellinen asiakirjojen tarkistus ja niihin perehtyminen sekä niiden käännättäminen tarvittaessa on tärkeää. Tarkkaavaisuus ei saa herpaantua vieraan kielen vuoksi. On syytä olla hieman vainoharhainen kuin liian sinisilmäinen: tarkan asuntosijoittajan on tartuttava jokaiseen vähänkin outoon kohtaan papereissa, tarkistaa asiat huolellisesti ja varmista, että varmasti kaikki asiaankuuluva informaatio tulee tiedoksi. On erityisen tärkeää selvittää omistaako asunnon omistajana esiintyvä henkilö todella kiinteistön, jota hän kauppaa. Kauppasopimus tulee kirjoittaa vain kielellä, jota itse ymmärtää. Tarvittaessa on myös hyvä teettää käännökset kaikista mahdollisista papereista. (Jokakoti Opas)

3.9 Ostoprosessi Espanjassa

Ostoprosessista puhuttaessa ensimmäisenä nousee esiin kuntotarkastus ja sen tärkeys. Tätä varten on olemassa paikallisia arviointiyrityksiä. (Asunto Espanjassa, 76) Näin sijoittaja saa tietoonsa esimerkiksi kuinka hyvin asunto on rakennettu, mikä asunnon markkina-arvo on ja millaisessa kunnossa se ylipäätään on. Tästä saa virallisen asiakirjan, joka on hyvä olla olemassa varsinkin silloin kun on tarvetta lainalle paikallisesta pankista. Ilman sitä lainaa ei tipu. Tarkastuksen hinta voi kohota reiluun tuhanteen euroon, mutta edullisimmillaan se on hieman alle 300 euron luokkaa. Vanhoissa asunnoissa luonnollisesti hintaeroja on valtavasti. Kun on aika tehdä tarjous ja asiasta keskustellaan kiinteistövälittäjän kanssa, on todella paljon henkilökohtaisella tasolla hyötyä siitä pohjatyöstä, jonka sijoittaja on toivottavasti tehnyt. Näin hän ei ole välittäjän vietävissä vaan pystyy tekemään tarjouksen, joka on hänelle järkevä. Fiksu sijoittaja on luonnollisesti hoitanut tässä vaiheessa rahoituksen siihen malliin, että mikäli tarjous menee läpi, osto ei voi kaatua enää siihen, ettei sijoittaja saanutkaan rahoitusta kiinteistölleen.

Myyjän velvollisuus on antaa ostajalle sellaista tietoa aktiivisesti kiinteistöstä, jolla voidaan olettaa olevan vaikutusta ostopäätökseen. Kiinteistövälittäjää koskee sama velvollisuus. On hyvä muistaa kuitenkin, että myös ostajalla on velvollisuus tutustua kiinteistöön ennen päätöksen tekemistä kiinteistön ostosta. Ostajan odotetaan tutkivan kuitenkin lähinnä ulkopuolisesti ja silmämääräisesti kohdetta. (Kasso, M, Kiinteistön kauppa ja omistaminen, 2010. Talentum

Kalustetun asunnon ostossa on hyvin tarkat maininnat siitä, että se hankitaan kalustettuna ja mitä kalusteita siihen kuuluu. (Asunto Espanjassa 2002, 82.)

Kiinteistövälittäjä selvittää asunnon rasitteet, kun sijoittaja on löytänyt tarpeitansa vastaavan asunnon. Ostaja saa pyytämällä haltuunsa kiinteistörekisteriotteen. Täten tiedetään asunnon velkarasitteet ja kiinteistön omistaja. Tämä on tärkeä tieto, koska luonnollisestikaan myyjällä ei ole myyntilupaa kiinteistöön mikäli hän

ei omista sitä. Asunnosta tutkitaan myös muut velkarasitteet eli kiinteistöverojen maksut, asumislupa asuntoon ja taloyhtiömaksu. Jos rasitteita löytyy, myyjä maksaa rasitteet tai vähentää niiden arvon kauppahinnasta jolloin ostaja hoitaa ne. (Asunto Espanjassa, 77)

Tämän jälkeen tehdään varaussopimus. Kiinteistö varataan tietyksi aikaväliksi, jonka aikana asiakkaan tulee allekirjoittaa virallinen kauppakirja notaarilla. Varaussopimuksen yhteydessä maksetaan varausmaksu. Asianajaja laatii/tarkistaa varaussopimuksen. Varausmaksu on yleensä 10% asunnon hinnasta. Ennen kauppakirjan virallistamista notaarilla välittäjä tarkastaa mm. seuraavat seikat: kiinteistön kunto, edellinen kauppakirja, maarekisteriote, rakennuslupa, cédula de habitabilidad eli kiinteistölle annettu asumislupa sekä kiinteistöjä ja asuntoyhdistystä rasittavat velat. Tarvittaessa on tehtävä myös käynti kaupungintalolla tuleviin ympäröiviin rakennusprojekteihin liittyen. Paperityötä tehdessä on tärkeää, että asiakirjojen tarkastaja tuntee myytävän kohteen konkreettisesti.

Seuraava vaihe on kauppakirjan vahvistaminen notaarilla. Notaarilta lähetetään ilmoitus kiinteistörekisteriin kiinteistön omistajan vaihtumisesta. Notaarilla maksetaan arvonlisävero, leimaverot ja kiinteistön rekisteröimiskulut. Jos on kyseessä käytetty asunto, maksetaan varainsiirtovero kahden viikon sisällä notaarilla käymisestä.

Seuraavaksi kirjataan sähkö-, kaasu- ja vesisopimuksen sekä yhtiövastikkeen kirjaaminen asiakkaan nimiin. Tässä kohtaa myös kiinteistön vakuuttaminen. Jättemaksujen veloitus tapahtuu suoraan asiakkaalta ja kotivakuutus on, kuten suomessakin, oltava olemassa (King 2002, 108)

Viimeiseksi asunto ilmoitetaan automaattiseen laskutukseen SUMA:n (verovirasto) toimistossa. Näiden jälkeen sovitaan Veroedustuksesta veroedustajan kanssa. (Valkea-Marina www-sivut)

3.10 Asunnon vuokraus

Asuinhuoneistoa vuokrattaessa huomionarvoista on, että vuokralainen saa vastineeksi vuokranmaksusta asunnon, josta on sovittu ja turvatus vuokrasuhteen. Vuokranantajalle sen sijaan on tärkeää, että hän kokee toimintansa kannattavaksi pitkällä aikavälillä. (Hienonen, Kinnunen & Viita, Hyvä vuokrasuhde, 2010)

Espanjassa kiinteistösijoittaja tulee kohtaamaan kulttuurishokin vuokrauskulttuurissa. Espanjassa asuntoja kun ei yleensä vuokrata yli 11 kuukaudeksi, monissa kohteissa kesän ajan maksetaan myös runsaasti isompaa vuokraa kuin talvella ja asunnot vuokrataan useasti vielä kalustettuna. Vaikka Espanjassa vain viidennes asutokannasta on vuokra-asuntoja, on silti useassa suosituksessa kaupungissa tarjontaa runsaasti.

Sijoittajalla on edessään kaksi isoa päätöstä asunnon ostettuaan. Vuokraanko asuntoa itse vai välitystoimiston kautta ja pyrkiä hankkimaan pitkäaikaisia vuokralaisia vai onko tähtäimessä 1-4 viikon vuokraaminen kerrallaan.

Henkilökohtainen vuokraus on mahdollista toteuttaa esimerkiksi lehti ilmoituksilla. Muita tapoja ovat puskaradio, internet, ilmoitustaulut ja parvekekyltit. Espanjassa ilmestyy myös suomenkielisiä lehtiä, joissa on asuntoilmoituksia. Alalta löytyy monenlaista yrittäjää ja siksi oman imagon pitäminen puhtaana on erityisen tärkeää. Tätä voi mm. ylläpitää kertomalla ilmoituksessa mahdollisimman tarkkaan kohteen kuvauksen. Internet on oiva vaihtoehto nykypäivänä löytää nopeasti ja helposti asunto.

Espanjassa sopivissa sijainnissa omaavissa taloissa roikkuu useasti parvekkeella kyltti, josta huomaa asunnon omistajan tarjoavan kiinteistöään vuokralle. On myös muistettava, että kyltti voi olla sellaisenkin kiinteistön parvekkeella, joka ei ole vuokrattavana. Omistaja on voinut sopia vuokralaisen kanssa kyltin pitämisestä mainosmielessä parvekkeella ja esimerkiksi samasta yhtiöstä oleva toinen kiinteistö on vuokrattavana. Ilmoitustaulut ovat etenkin kouluissa suosittu paikka mainostaa asuntoaan. Koululaisista kun voi saada pidempiaikaisen vuokralaisen hyvällä mahdollisuudella. Turistialueilla mm. myymälät, baarit ja

ravintolat ovat hyviä vaihtoehtoja vuokranantajalle. Espanjassa puskaradio on isossa roolissa myös. Puskaradion kautta kun usein vuokraaja tietää vuokranantajasta jotain ja vuokranantaja tietää vuokraajasta jotain. Henkilökohtaiset kontaktit ja tällainen linkki vuokraajan ja vuokranantajan välillä luo parempaa luottamusta. Jopa yksityiset henkilöt, esimerkiksi eteivahdit kerrostaloissa ja talonmiehet toimivat vuokra-asuntojen välittäjinä. Toki tästä puhutaan jo niin sanottuna harmaana sektorina, mutta se toimii tehokkaasti. (Asunto Espanjassa, 124–128)

3.11 Asuntovuokrauslaki

Kyseinen laki on toiminut Espanjassa vuodesta 1995. Vuokrasopimus on syytä aina tehdä kirjallisena ja vuokrauslaki säätelee niin pitkä- että lyhytaikaisten vuokrasopimusten ehdot. Vuokralaisella on ikään kuin status automaattisesti pitkäaikaisena vuokralaisena jollei kirjallista sopimusta ole määritelty.

Asuntovuokrausta ja sitä määrittelevää lakia ei pidä sekoittaa tontin vuokraukseen, koska ne eroavat luonnollisesti osittain toisistaan. Yhteneväisyyksiäkin on: Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia keskenään vuokran suuruuden. Vuokranmaksu on suoritettava aina kyseisen kuukauden ensimmäisten 7 päivän kuluessa. Vuokranantaja ei saa periä ennakoon kuin yhden kuukauden vuokran. Kuten Suomessakin, on vuokralainen edellytetty saamaan takuusumman takaisin ensi tilassa vuokrasopimuksen päätyttyä. Vuokranmuutoksesta on aina informoitava kirjallisesti etukäteen. Lyhytaikaisissa vuokrauksissa on vuokranantajalla mahdollisuus periä kahden kuukauden takuuvuokra. (Globalpropertyguide www-sivut)

Kun asuntoa vuokrataan, on syytä muistaa, että jos saa ympärivuotisen vuokralaisen asuntoon, on hänellä etuoikeus kyseisen asunnon vuokraukseen viiden vuoden ajan. Tämä edellyttäen, että hän hoitaa lain vaatimat velvoitteensa moitteettomasti eikä aiheuta häiriötä osakeyhtiössä. Poikkeuksena on, että mikäli omistaja itse päättää muuttaa asuntoon tai myy sen. Mahdollisuudesta muuttaa asumaan omistajan toimesta asuntoon on mainittava vuokrasopimuksessa. Vuokralainen on oikeutettu korvaukseen, jos sopimus irtisanotaan ilman

perusteltua syytä. Jos vuokranantaja laittaa asuntonsa myyntiin, pitkäaikaisvuokralaisella on tähän etuosto-oikeus. Remonteista on ilmoitettava vähintään kolme kuukautta ennen töiden aloittamista vuokralaiselle. (Asunto Espanjassa, 129)

Asuntovuokrauslaissa on paljon yhtymäkohtia suomalaiseen vastaavaan lakiin. Ylempänä oli poimittu muutamia, jotka eroavat suomalaisesta tai joista useimmat vuokralaiset eivät suomessa ole tietoisia. Hyvänä esimerkkinä samankaltaisuudesta on asunnon peruskorjaukset, jotka maksaa aina vuokranantaja. Vuokralainen ei myöskään voi tehdä esimerkiksi muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa vaan hänen on ilmoitettava niistä ja tehtävä se kirjallisena.

3.12 Vuokrasopimuksen purkautuminen Espanjassa

Osapuolet voivat molemminpuolisella ja yhteisellä päätöksellä purkaa sopimuksen milloin tahansa. Yksipuolisesti sopimuksen voi purkaa seuraavissa tilanteissa:

- Vuokralainen ei maksa vuokraansa
- Asunto vuokrattu kolmannelle osapuolelle ilman lupaa vuokranantajalta
- Vuokralainen tehnyt asuntoon muutostöitä ilman lupaa
- Asunto käytössä laittomiin tarkoituksiin
- Asuntoa käytetään tavalla, joka voi olla ympäristölle haitaksi tai vaaraksi
- Asunnon käyttötarkoitus on muutettu muuksi kuin vuokrasopimuksessa määritelty esim. liikehuoneistoksi.

Vuokralainen voi purkaa sopimuksen yksipuolisesti ja välittömästi, jos:

- Vuokranantaja ei ole tehnyt asunnossa hänelle kuuluvia ja asumisen kannalta välttämättömiä korjaustöitä kohtuulliseksi katsottavan ajan sisällä

- Vuokranantaja käyttäytyy asiattomasti ja häiritsevästi vuokralaista kohtaan
(Asunto Espanjassa, 132)

Sopimukset lyhyisiinkin (esim. 1 viikko) vuokrasopimuksiin on tehtävä aina kirjallisena, vaikka se on hieman työlästä ja monelle turhauttavan tuntuista. Tästä on hyötyä kuitenkin molemmille osapuolille. Hyvissä matkakohteissa lyhytaikainen vuokraus on erittäin suosittua. Se saattaa kuulostaa oudolta, koska vaatii sijoittajalta enemmän vaivaa, mutta sille on järkevä selitys. Sesonkiaikoina hinnat nousevat niin paljon, eli kaksin- tai kolminkertaisiksi, jolloin on järkevää olla hankkimatta pidempiaikaista vuokralaista. Luonnollisesti myös kumulatiivinen tuotto on parempi viikon kestävässä vuokrauksessa kuin kuukauden, mutta töitäkin on vuokranantajalla luonnollisesti tällöin enemmän (Haastateltava 2).

Myös pidempiaikaisesta vuokralaisesta on eräällä tavalla välillä vaikea päästä eroon. Pelko on sikäli aiheellinen, että yksipuolisesti vuokralaisen sopimusta ei saa ilman yllä mainittuja erillistä syytä sanoa irti. Pahimmassa/ parhaassa tapauksessa sama vuokralainen on vuosia kiinteistössäsi. Asioilla on aina kaksi puolta ja tämä kysymys on jokaisen pohdittava hyvin tarkkaan, mutta tässä opinnäytetyössä oletamus on, että kiinteistösijoitus ei ole kakkosasunto, jota vuokrataan tutuille joskus ja jouluna – tyyppisesti. Ideaalitulanteessa asunnossa on pysyvä vuokralainen tai määräaikaiset sopimukset, jossa tyhjiksi jäävät kuukaudet käytetään itse lomailuun tai annetaan tuttavien käyttöön pienellä korvauksella lyhyellä varoitusajalla.

3.13 Hallinnointi

Vuokralaiseen on syytä suhtautua asiakkaana. Espanjassa omistuksessa oleva sijoitus ei luonnollisestikaan ole suomesta käsin kuitenkaan yhtä helppo hallinnoitava kuin, että asuisi itsekin paikan päällä. Vuokralaisia on maasta riippumatta monenlaisia. Osa valittaa asiasta kuin asiasta ja osasta et kuule kuin vasta silloin, kun he sanovat sopimuksensa irti. (Osta, vuokraa, vaurastu, 189)

Pääasiallisesti vuokralaiset ovat hyviä, mutta pieni joukko pilaa useiden maineen. Samankaltaisesta ilmiöstähän on puhuttu useasti vaikkapa kiinteistövälittäjien keskuudessa, jossa pieni joukko pilaa muidenkin mainetta.

Espanjassa on pidempiaikaista hyvää vuokralaista syytä harkita palkitsemisella. Mikäli vuokralainen viihtyy hyvin ja näyttää siltä, että näin on myös jatkossa, on hänelle hyvä viedä tapaamiseen vaikkapa ihan pienikin palkinto. Vaikkapa lahjakortti paikalliseen ravintolaan toimii hyvin. (Haastateltava 2)

Usea vuokranantaja kertoi sopivansa tapaamisen kerran vuodessa vuokralaisen kanssa asunnolle, jolloin pääsee samalla katsomaan, että asunnossa kaikki on ok. Tässä kohtaa on myös hyvä tiedustella vuokralaisen toiveita, mikäli niitä on. Yhteydenpitoon kannattaa vuokralaisen kanssa käyttää puhelinta ja varmistaa tarvittaessa puhelimesta puhutut asiat sähköpostilla. Tämä pätee tilanteissa, joissa on sovittu erityisesti tärkeistä asioista, jotka tuntuvat siltä, että niistä voi tulla epäselvyyksiä myöhemmin. Sitten sähköpostilla viesti perään, että mitä äsken sovittiin puhelimesta. Vuokralaisen pyynnöt ovat yleensä olleet kohtuullisia ja hyvä vuokraisäntä hoitaa sellaiset asiat asuntoon mahdollisimman pian. Pieni asia, joka vielä hoidetaan nopeasti, saa varmasti vuokralaiselle hyvän mielen pitkäksi aikaa. (Haastateltava 1)

Sijoituksen seurannalla on myös oma osuutensa. Tämä ei vie missään nimessä päivittäin aikaa, mutta on hyvä pitää silmällä monella indikaattorilla omaa sijoitustaan. Usea omistaja pitää kirjaa asunnosta, jossa näkyvät mm. pankkilainan määrä, omistusosuus asunnosta, asunnon markkina-arvo, ostohinta, vuokratulo, menot, vuokratuotto prosentti ja tulevaisuuden arviot. Epävarmassa taloustilanteessa on hyvä laskea myös ns. kriittinen piste, eli korkotasoa, jolla vuokratulo – vastikkeet ja korot = 0 euroa. Ympäri maailmaa on aina syytä olla laskelmoiva ja varautua pahimpaan, mutta Espanjassa tämä on tietysti tällaisena aikana erittäin tärkeää, koska suhdanteet voivat muuttua nopeastikin. Ensi näkemältä työ voi kuulostaa vaivalloiselta, mutta niitä ei tarvitse päivittää usein kuin kaksi kertaa vuodessa. Tämä auttaa myös sinua jatkossa, koska pankkiiri huomaa seuraavaa mahdollista lainaa hakiessasi, että olet perehtynyt asiaan. Näin on myös helppoa pitää silmällä muutoksia.

Useat kiinteistönomistajat seuraavat uutisointia maasta ja siitä alueesta, jolla heillä asunto on. Oman asunnon arvoa kannattaa myös päivittää ja vertailla silloin tällöin vastaaviin myynissä/ vuokrattavana oleviin kohteisiin. Tällä tavoin pysyy ajan tasalla, mikäli hintojen nousu on ollut sellaista, että vuokraa pitää nostaa sen vaatimalle tasolle. Omien muistiinpanojen ja sopivan väliajoin tapahtuvan seurannan välillä on helppo vetää johtopäätös, että jos vuokratuotto laskee pitkään, olet suurella todennäköisyydellä tehnyt liian pieniä korotuksia tai sitten asuntojen hinnat ovat nousseet enemmän kuin vuokrat. Silloin ääriin viedyssä skenaariossa voi tulla jopa kyseeseen kiinteistökohteen myyminen ja uuden, sopivamman sijoituskohteen hankinta. Asunnon päivän arvoa on muutenkin syytä seurata ja verrata omaan vuokraansa, koska silloin saa selville sen hetkisen todellisen vuokratuoton. (Osta, vuokraa, vaurastu, 195)

3.14 Riskit

Kyseiset riskit eivät ole spesifioituja juuri Espanjan markkinoille, vaan pätevät globaalisti ja esimerkiksi Suomessa sekä Espanjassa. Tähän lisätään maiden ominaispiirteet. Espanjassa ominaista ovat äkilliset muutokset vuokralaisen maksukyvyssä sekä vuokrausasteen eli tyhjien kuukausien riski.

Mikäli olet keskittynyt vuokrauksessasi lyhyihin eli määräaikaisiin vuokrauksiin, kasvaa tämä riski oleellisesti. Esimerkiksi Barcelonaan turistikin virtaavat käytännössä maaliskuusta marraskuuhun. Se vaikeuttaa oleellisesti mm. tammikuun vuokransaantia, vaikka vuokra olisikin aivan jotain muuta kuin kesällä. Etenkin ulkomailla kiinteistösijoituksen omistajalla on oltava suunnitelma pahan päivän varalle. (Haastateltava 1)

Riskit tai muut yllättävät menot ovat selvitettävissä, mikäli sinulla on olemassa ns. vararahasto. Vararahastolla tarkoitetaan sellaista, joka on sinulla valmiina pahan päivän varalle. Se voi olla pankkitilillä, käteisenä tai helposti rahaksi muutettavana sijoituskohteena. Voit tulla tarvitsemaan sitä vaikka omassa elämässä tapahtuvan ison muutoksen johdosta tai vuokralaisen käyttäytymisestä

aiheutuvasta haitasta. Lomautus töistä tai vuokralaisen asunnon hajottaminen ovat tällaisia. Vararahastoa, vaikka se olisi suurikin, ei milloinkaan suositella sijoitettavan toiseen asuntoon, koska se ei ole ”ylimääräistä” rahaa. Ideana on kuitenkin, että milloin tahansa vararahasto on helppo muuttaa rahaksi ja sijoitusasunto ei sitä aina välttämättä ole, ainakaan milloin tahansa. Jo 2000 euroa olisi erinomainen rahasumma olla valmiina pahan päivän varalle. Yöunet helpottuvat kummasti, kun tietää, että pienen vastoinkäymisen sattuessa paniikkiin ei ole syytä.

(Seligson rahastosijoittajan opas)

4 BARCELONA SIJOITUSKOHTENA

4.1 Barcelonan identiteetti

Katalonian itsehallintoalueella sijaitseva, kreivikaupunki lempinimellä tunnettu Barcelona eroaa kuitenkin Costa del solin helmien kuten Torreviejan, Malagan ja Marbellan kaltaisten rantakaupunkien identiteetistä melkoisesti. Toki Barcelonakin on ympärivuotinen matkakohde, mutta se on talvella kuten mikä tahansa Eurooppalainen turistikaupunki. Turismien virtaa on silloinkin, mutta kesällä kaupungissa on aivan erilainen syke. Barcelonaan useasti suositellaankin matkustavan talvella, mikäli matkan tarkoituksena on vaikkapa nauttia kulttuurista ja tehdä ostoksia. Ilmasto on talvellakin leuto, mutta auringonoton voi unohtaa. (Pienimatkaopas www-sivut)

Moni pitää vuoden 1992 olympialaisten järjestämistä Barcelonassa kaupungille poikkeuksellisen isona onnenpotkuna. Tämä osattiin hyödyntää myös

maksimaalisesti ja Barcelona sai paljon näkyvyyttä, jonka jälkeen siitä innostuttiin ympäri maailmaa. Turistien virta on kasvanut vuosi vuodelta.

Suur-Barcelonan 3,1 miljoonaa ja Barcelonan 1,6 miljoonaa asukasta kertovat omaa kieltään, että kyse on suurkaupungista, josta varmasti jokaiselle löytyy myös mieluinen asunto, mikäli lompakon paksuus riittää. Tarjontaa löytyy laidasta laitaan ja kaupungista sijoittajien ja turistien silmissä tekee houkuttelevan, että se tarjoaa jokaiselle jotakin. Barcelonassa pystyy yhdistämään ranta- ja kaupunkiloman, se tunnetaan loistavista ostosmahdollisuuksista, kulttuuri- ja urheilutarjonta on lähes loputonta ja hyvät laskettelumahdollisuudet monien yllätykseksi ovat myös Barcelonassa (Rantapallo [www-sivut](#)).

Sijoittajien silmissä houkuttelevuus nimenomaan olettaen, että sijoittaja on päättänyt sijoittaa järkisyiden lisäksi Barcelonaan siksi, että pitää kaupungista ja haluaa myös itse vieraila kaupungissa lomalla.

Barcelonasta mielenkiintoisen tekee, että se on koillis-espanjassa sijaitsevan itsenäistymishaluja uhkuvan itsehallintoalueen Katalonian pääkaupunki. Kaksikielinen Katalonia on pieni osa Espanjaa Ranskan rajalla, joka on jaettu neljään eri maakuntaan, josta Barcelona on selkeästi asukasluvultaan suurin. Katalonialaisten identiteettiä voisi verrata vaikkapa New Yorkissa tai Pariisissa asuviin ihmisiin, jotka ovat ensisijaisesti oman kaupunkinsa asukkeja ja vasta sen jälkeen tietyn maalaisia. Myös ”Katalonia ei ole Espanjaa” on tunnettu lause katalaanien suusta. Irtautumishaluja ymmärtää jos peilaa lukemia vaikkapa siihen, että Barcelonan osuus koko Espanjan bruttokansantuotteesta on 19 prosenttia. Katalonian talous on siis vertailun vuoksi yhtä iso kuin esimerkiksi Portugalilla.

Ahkerina ja rahoistaan tarkempina tunnetut Katalaanit kokevat useasti, että muu Espanja elää heidän rahoillaan, jonka syystä itsenäistymishalut ovat ymmärrettäviä. Katalonia tunnetaan vauraampana alueena mitä muu Espanja. Perinteiden, tapojen ja ihmisten luonteen osalta Katalonian kulttuuri eroaa myös ulkomaalaisen näkökulmasta melko suuresti muusta Espanjasta.

Barcelona jaetaan kymmeneen eri hallintoalueeseen, jotka näkyvät seuraavan sivun kartalla. Tarkempaa selontekoa tehdään supersuosituksista Ciutat Vellasta, osin työväen kansoittamasta Sants-Montjuicista, Tyylikkäästä ja modernista Eixamplesista ja mielenkiintoisesta Graciasta. Kaikille näille yhteneväistä on fantastinen sijainti ja sitä kautta palveluiden läheisyys.

4.2 Kiinteistömarkkinat Barcelonassa

Kun kaupunki on ekonomisen, kulttuurillinen ja hallinnollinen Katalonian keskus, näkyy se myös kiinteistömarkkinoiden tarjonnassa. Barcelonan suosio tuntuu kasvavan vuosi vuodelta. Yhä useampi haluaa nauttia kosmopoliittisesta tunnelmasta ja hyvästä elämänlaadusta. Barcelonassa on edustettuna nykypäivänä yli 150 kansalaisuutta. Työnsaanti ja työn jatkumisen epävarmuus ovat iskenet myös Barcelonaan ja vuokra-asunnoille on entistä enemmän kysyntää.

Odotettu tuotto prosentti sijoitukselle on linjassa pitkälti muun Espanjan kanssa sen ollessa 5 prosentin nettoa. Erinomaisella sijainnilla olevasta sijoituskohteesta saa toki enemmän tuottoa, mutta niitä on yhtä vaikeampi löytää ja ne ovat myös todella kalliita. Kuitenkin viimeisen 15 vuoden aikana keskimääräinen arvonnousu kiinteistössä on ollut 7 prosenttia vuosittain ja viimeisen seitsemän vuoden aikana 15 prosenttia vuosittain. ROI (return of investment) eli tuotto, joka sijoitukselle saadaan, on hyvällä sijoituskohteen valinnalla 7 prosentin tasolla vuodessa, viiden vuoden ajanjaksolla. Näemme, että kaupungin keskusta-alueella tulevaisuuden näkymät ovat erittäin hyvät ja vielä parempiin tuotto mahdollisuuksiin on potentiaalia yli seitsemän vuoden ajanjaksolla

(homesearchbarcelona www-sivut)

4.3 Vuokramarkkinat Barcelonassa

Barcelonassa vuokralle tarjottaviin kiinteistöihin kohdistuu vakaa ja vahva kysyntä. Paikalliset suosivat ostamista vuokraamisen sijaan asumismuotona. Taloudellisen tilanteen heikentyessä prosenttiluvut eivät ole enää ehkä aivan huippuvuosien tasolla, mutta omistusasuntoja on edelleen muutamien lähteiden mukaan jopa 90 prosenttia. Näiden lukujen esittäminen ei kuitenkaan ole

kovinkaan yksioikoista. Monet ihmiset vuokraavat osan vuodesta omia asuntojaan ja myös vuokraavat esim. yhtä huonetta asunnostaan. Näin he kuitenkin itse asuvat asunnossaan vakinaisesti ja omistavat sen. Sijoitusasunnot on tietysti asia erikseen. Samaan aikaan vuokramarkkinoiden tarjonta on luonnollisesti hyvin rajallinen. Vertailun ja lukujen esittäminen ei ole kuitenkaan aivan näin yksinkertaista. Hotellien korkea kysyntä on saanut hotellien hinnat pilviin ja ne ovat usein sesonkiaikana täynnä. Barcelona on tullut kuuluisaksi matkailijoiden keskuudessa siitä, että siellä on päässyt nauttimaan vuokra-asunnossa erinomaisista tilanteista. Mikäli kuitenkin kokeilee vaikkapa Interhomen ja Homeawayn tarjontaa Barcelonasta sesonkiaikaan, on siellä edelleen kohtuullisen hyvin tarjontaa hyvällä sijainnilla kuten juuri Ciutat Vellassa. Hinnat toki nousevat sellaisiksi, ettei paikallisilla useasti ole varaa ostaa. Viime vuosikymmenellä puhjennut kiinteistöbuumi toi mukanaan isosti myös kuvaan lyhyen aikavälin vuokraukseen tarkoitettua, usein kalustettua, asuinkiinteistöä lähellä kaupungin keskustaa tuomaan vaihtoehdon hotellille.

(homesearchbarcelona www-sivut)

Lyhyen aikavälin vuokraukseen turisteille tarkoitettua asuntoja ovat edelleen erittäin houkutteleva vaihtoehto sijoittajille. Näin hintoja pystyy räätälöimään kesken vuoden hyvinkin tarkasti sesongista riippuen. Tämä on etenkin ulkomaalaisille sijoittajille houkutteleva vaihtoehto. Toki, se vaatii järjestelyjä ja usein paikallisten kaikkialla maalaisjärjellä olisi helpointa pyörittää juuri lyhyen aikavälin vuokrausbisnestä, jossa on tärkeää olla läsnä lähes viikoittain.

4.4 Hallintoalueet

Hallintoalueiden väkiluku vaihtelee n. 82000 aina 262000 ihmiseen, joka tuo mukavaa perspektiiviä siihen, kuinka isosta kaupungista on kysymys. Otan lähempään tarkasteluun Barcelonan vanhan kaupungin eli Ciutat Vellan, joka on sijainniltaan hyvä. Se on arvokas alue, joka on lähellä kaikkea. Sen kaupunginosat eroavat myös mukavasti toisistaan asuntotarjonnaltaan ja identiteetiltään. (Homesearch Barcelona www-sivut)

Kuvassa 1 Barcelonan alueet.



Kuva 1. Barcelonan alueet. (Upf Edu www-sivut)

4.5 Alue-esittely

Ciutat Vella

Gothic

Tämä erittäin keskeisellä sijainnilla, aivan kuuluisan Las Ramblas-kadun kupeessa sijaitseva asuinalue on maineeltaan turvallinen. Eixamplen ohella täältä löytyy eniten ympäri maailmaa vuokrabisnekseen erikoistuneiden yritysten kiinteistöjä turisteille loman ajaksi. Sen keskeinen sijainti, verrattain kohtuullinen turvallisuus, hyvät ostosmahdollisuudet ja viihtyisät, mutta sokkeloiset pikkukujat, ovat saaneet monet keskittämään bisneksen

tänne. Turisti päätyy helposti tänne, mutta sijoittajan on hyvä katsastaa myös muita alueita.

Raval

Raval on Viehättävä osa Barcelonan vanhaa kaupunkia. Se on moderni ja hyvin näyttävä alue nykypäivänä, jossa ennen sijaitsi punaisten lyhtyjien alue. Ei enää yhtä tiiviisti rakennettu alue väkiluvun ollessa pienempi kuin ennen. Ravalissa sijaitsee yliopistoja, kulttuurikeskus, Barcelonan muotitoimisto yms. Monet kuuluisat ravintolat ovat täällä ja alue on kaikin puolin mielenkiintoinen vaihtoehto

Barceloneta

Turistien suosima ”kalastajakylä”, jossa Las Ramblas hyvin lähellä ja Barcelonan kuuluisin ranta aivan vieressä. Erittäin hyvät palvelut ja turistit useasti huomaavatkin jämähtäneensä loman ajaksi tämän pikkukylän tunnelmaan. Luonnollisesti vuokrat ovat korkeat, mutta niin ovat asuntojen hinnatkin. Valtavia eroja kuitenkin löytyy ja merinäköala kohentaa hintaa mielipuolisen paljon.

Sijoittajia saattaa myös kiinnostaa seuraavat vaihtoehdot.

Eixample

Alueeseen liitetään usein mielikuvat nyky-Barcelonan keskuksena, symmetrisistä kaduista, huippuravintoloista ja merkkiliikkeistä. Nämä kaikki pitävät paikkaansa käytännössä jokaisessa alueen kuudessa kaupunginosassa. Alue on sijoittajalle myös valitettavasti, kuten odottaa saattaa, kallis. Turvallinen ja tyylikäs Eixample ei tarjoa yksityiselle normaalituloiselle ihmiselle kovinkaan houkuttelevaa kohdevalikoimaa. Julkisuuden henkilöiden suosima alue, jossa on runsaasti hotelleja ja merkkiliikkeitä on saanut asuntojen hinnat turhan korkealle.

Sants-Montjuic

Muihin verrattuna kohtuullisen väljästi asutettu Sants-Montjuic on monen mielestä hieman syrjässä, mutta tosiasiaassa se on vain muutaman sadan metrin päässä vanhan kaupungin Ravalista. Sieltä voi löytää sijoittaja todellisia helmiä. Sants-Montjuicista voitaisiin nostaa Poble-Sec esiin.

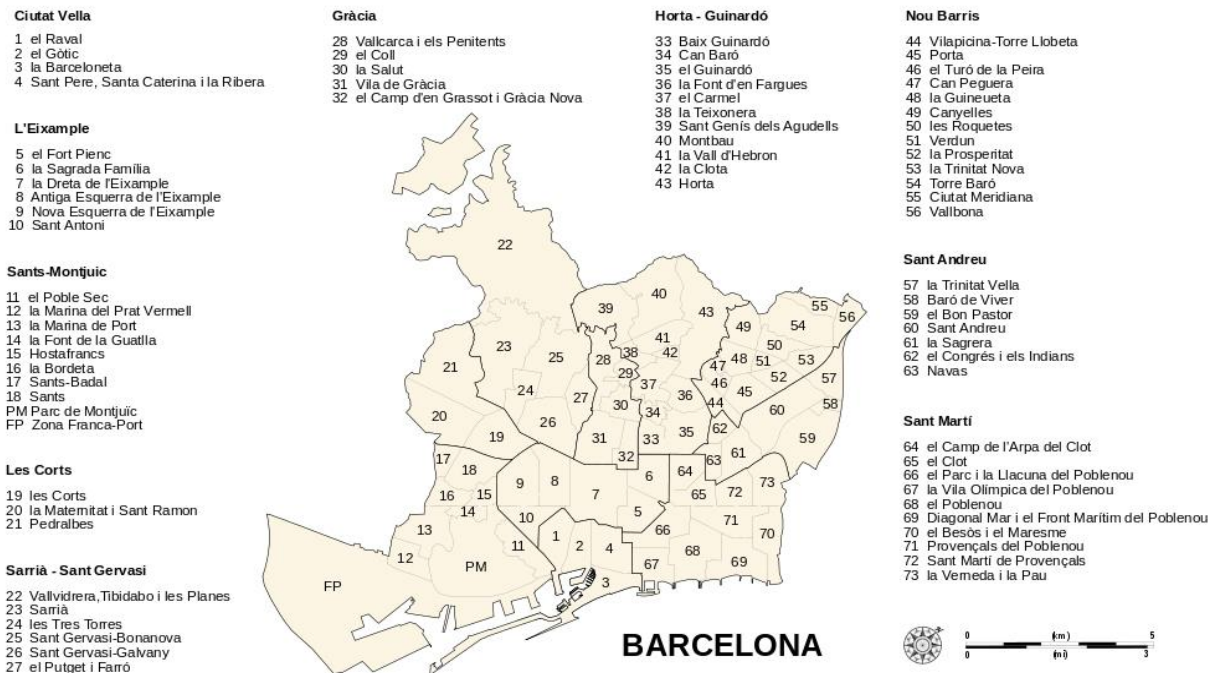
Poble-sec

Viidentoista minuutin kävelymatkan päässä Barcelonan ytimestä sijaitseva Poble-sec on työväenluokan suosima alue, jossa asuu paljon muualta Espanjasta työn perässä muuttaneita. Alue on rauhallinen ja värikäs. Kaikki palvelut ovat erittäin lähellä, hyvät metroyhteydet ja myös muodikkaat yökerhot ja baarit lähellä. Poble-Sec on siis hyvin mielenkiintoinen kohde sijoittajalle kaiken kaikkiaan. Paikka sopii hyvin monenlaisille vuokra-asuntoa etsivälle.

Gracia

Vaikka Gracian sijainti on vielä kohtuullisen keskeinen, ei siellä näe juurikaan turisteja. Alue on kokonaan paikallisten kansoittama ja melko rauhallinen. Liikennettä on jo selvästi vähemmän kuin monissa muissa vertailtavissa paikoissa. Gracia on hyvin suosittu alue ja paikallisia vuokralaisia tavoiteltaessa sijoituskohde numero 1. Kuuluisat elokuvateatterit, kävelykatu ja vilkas yöelämä viikonloppuisin ovat Gracian tunnusmerkkejä. Graciasta paikalliset puhuvat paikkana, jossa pääsee turisteja pakoon. Gracia on hyvin tiheään asuttu Eixamplen ja Ciutat Vellan tavoin. (Homesearch Barcelona)

Kuvan 2 kartasta näkyy kunkin hallintoalueen kaupunginosat. Ciutat Vella on kartassa numeroituna 1-4.



Kuva 2. Barcelonan hallintoalueet ja niiden kaupunginosat (Barcelonan kaupungin viralliset www-sivut)

4.6 Barcelonan ja Katalonian nykytilanne

Espanjaan iskenyt talouskriisi on vaikuttanut myös suurkaupunkien asuntomarkkinoihin, vaikka toisin useasti väitetäänkin. Toki, aivan keskeisimmillä paikoilla oleviin kiinteistöihin hinnat ovat vaikuttaneet huomattavasti vähemmän, koska niille lähtökohtaisesti on ostajakunta olemassa heikkoinakin aikoina.

Taulukon 1 avulla pystymme vertaamaan Barcelonaa muihin isoihin kaupunkeihin taulukon avulla, joka kertoo neliöhintojen kehityksen avulla meille asuntojen hintojen muutoksesta. Katalonia koostuu neljästä eri alueesta eli Barcelonasta, Tarragonasta, Lleidasta ja Gironasta.

Evolución en Grandes Ciudades

	Evolución de valores				Número dormitorios ^(cl)		Calidades ^(cl)		
	Máximo	1T - 2012	1T - 2013	1T - 2014	< 2 Dorm.	> 3 Dorm.	Alta	Media	Baja
General España									
Índice (€/m ²)	2.401 ^M	1.642	1.356	1.270	1.490	1.219	2.149	1.196	1.087
% Var. Interanual	-47,1% ^M	-10,8%	-17,4%	-6,3%	-2,7%	-7,2%	-3,0%	-6,9%	-7,8%
Barcelona									
Índice (€/m ²)	4.543 ^M	3.138	2.491	2.504	2.673	2.438	3.960	2.654	1.803
% Var. Interanual	-44,9% ^M	-9,1%	-20,6%	0,5%	1,0%	0,1%	-4,9%	-4,6%	-4,0%
Bilbao									
Índice (€/m ²)	3.707 ^M	3.447	2.591	2.226	1.967	2.394	3.550	1.965	1.516
% Var. Interanual	-40,0% ^M	11,3%	-24,8%	-14,1%	-23,1%	-7,9%	-1,1%	-15,7%	-20,7%
Coruña (A)									
Índice (€/m ²)	2.290 ^M	1.891	1.762	1.630	1.610	1.648	2.163	1.402	1.161
% Var. Interanual	-28,8% ^M	-10,1%	-6,8%	-7,5%	-13,2%	-3,5%	1,2%	-13,7%	-6,9%
Madrid									
Índice (€/m ²)	4.009 ^M	2.675	2.248	2.108	2.282	2.033	3.607	2.547	1.312
% Var. Interanual	-47,4% ^M	-16,7%	-16,0%	-6,2%	-5,0%	-6,8%	-11,1%	-4,7%	-9,9%
Málaga									
Índice (€/m ²)	2.527 ^M	1.852	1.518	1.407	1.832	1.305	2.263	1.300	768
% Var. Interanual	-44,3% ^M	-6,1%	-18,0%	-7,3%	2,9%	-6,8%	-4,5%	-16,1%	-17,2%
Sevilla									
Índice (€/m ²)	3.010 ^M	2.009	1.366	1.413	2.020	1.317	2.511	1.435	803
% Var. Interanual	-53,1% ^M	-11,0%	-32,0%	3,4%	30,4%	-0,4%	4,5%	5,7%	-10,1%
Valencia									
Índice (€/m ²)	2.607 ^M	1.686	1.290	1.194	1.489	1.137	2.146	1.137	742
% Var. Interanual	-54,2% ^M	-15,4%	-23,5%	-7,5%	0,1%	-8,8%	-23,1%	-3,9%	-8,3%
Zaragoza									
Índice (€/m ²)	2.747 ^M	1.743	1.575	1.347	1.310	1.352	1.836	1.457	942
% Var. Interanual	-51,0% ^M	-12,6%	-9,6%	-14,5%	-22,1%	-12,5%	-17,1%	-3,1%	-23,4%

Taulukko 1. Asuntojen kehityksen vertailua isojen Espanjan kaupunkien välillä (Espanjan tilastokeskus INE, raportti kiinteistöalan kehityksestä, 2014)

Taulukosta näemme ensin, että koko Espanjan neliöhinnat ovat laskeneet huippuvuosista 47,1 prosenttia. Suurkaupungeista ainoastaan Coruna erottuu edukseen (28,8 % huipusta) muiden ollessa 40 prosenttia tai sen yli. Corunallakin lasku on kuitenkin ollut lähes kolmannes, joten juhliin ei ole sielläkään varaa. Näemme kuitenkin, että vauraana pidetty Katalonia on Barcelonan osalta kärsinyt siinä missä vaikkapa Madrid ja Bilbaokin. Barcelona on ainoa kaupunki Sevillan ohella, jossa kuitenkin vuonna 2014 asuntojen hintojen lasku on ainakin toistaiseksi pysähtynyt. (Stvalora www-sivut)

Seuraavassa taulukossa näemme selvennykseksi vielä kehityksen Espanjan itsehallintoalueilla. Tästä näemme Barcelonan 47 prosentin neliöhintojen keskimääräisen laskun olevan hyvin linjassa Katalonian itsehallintoalueen kehityksen kanssa, sen ollessa 49 prosenttia laskussa huipusta. Turistien erityisessä suosiossa olevat Baleaarit, Kanariansaaret, Katalonia, Andalusia ja Murcia ovat kärsineet enemmän kuin vaikkapa Asturias (26 prosenttia) asuntojen hintojen laskusta. Ostovoiman pienentyessä ja ulkomaalaisten vetäytyessä arvaamattomilta markkinoilta, on tämä aivan luonnollinen jatkumo. Sijoittajien usko näiden taulukoiden mukaan voisi hyvin olla palaamassa Espanjaan.

Taulukko 2. kehityksen vertailua hallintoalueittain. (Espanjan tilastokeskus INE, raportti kiinteistöalan kehityksestä, 2014)

Evolución por Comunidad Autónoma

	Evolución de valores				Número dormitorios ^(c)		Calidades ^(d)		
	Máximo	1T - 2012	1T - 2013	1T - 2014	< 2 Dorm.	> 3 Dorm.	Alta	Media	Baja
General España									
Índice (€/m ²)	2.401 ^(a)	1.642	1.356	1.270	1.490	1.219	2.149	1.196	1.087
% Var. Interanual	-47,1% ^(a)	-10,8%	-17,4%	-6,3%	-2,7%	-7,2%	-3,0%	-6,9%	-7,8%
Andalucía									
Índice (€/m ²)	2.010 ^(a)	1.473	1.236	1.120	1.311	1.080	1.928	1.070	743
% Var. Interanual	-44,3% ^(a)	-10,2%	-16,1%	-9,3%	-5,6%	-9,4%	0,1%	-10,3%	-11,5%
Aragón									
Índice (€/m ²)	1.753 ^(a)	1.320	1.210	1.093	1.131	1.088	1.679	1.065	893
% Var. Interanual	-37,6% ^(a)	-6,6%	-8,4%	-9,6%	-19,3%	-6,6%	-18,2%	-1,8%	-20,9%
Asturias									
Índice (€/m ²)	1.796 ^(a)	1.519	1.394	1.322	1.505	1.253	1.900	1.257	-
% Var. Interanual	-26,4% ^(a)	1,8%	-8,3%	-5,1%	-0,1%	-8,1%	-11,4%	-7,1%	-
Baleares									
Índice (€/m ²)	2.886 ^(a)	2.264	1.889	1.748	1.963	1.671	2.750	1.625	1.107
% Var. Interanual	-39,4% ^(a)	-7,6%	-16,6%	-7,5%	-1,9%	-9,9%	-14,7%	-7,8%	6,0%
Canarias									
Índice (€/m ²)	2.082 ^(a)	1.501	1.308	1.168	1.334	1.128	1.664	1.136	911
% Var. Interanual	-43,9% ^(a)	-9,1%	-12,8%	-10,7%	-3,4%	-11,9%	-7,7%	-11,4%	-3,5%
Cantabria									
Índice (€/m ²)	2.171 ^(a)	1.571	1.492	1.473	1.699	1.380	2.284	1.419	-
% Var. Interanual	-32,1% ^(a)	-9,3%	-5,0%	-1,3%	15,3%	-7,9%	-10,7%	1,2%	-
Castilla León									
Índice (€/m ²)	1.577 ^(a)	1.186	1.123	1.068	1.188	1.037	1.841	991	928
% Var. Interanual	-32,3% ^(a)	-10,6%	-5,3%	-4,9%	-11,2%	-3,9%	4,8%	-7,1%	-9,8%
Castilla la Mancha									
Índice (€/m ²)	1.528 ^(a)	996	863	825	942	805	1.254	801	-
% Var. Interanual	-46,0% ^(a)	-12,1%	-13,3%	-4,5%	-4,0%	-4,7%	4,1%	-6,6%	-
Cataluña									
Índice (€/m ²)	3.031 ^(a)	2.009	1.632	1.528	1.687	1.491	2.409	1.456	1.303
% Var. Interanual	-49,6% ^(a)	-11,8%	-18,7%	-6,4%	-5,0%	-6,7%	-6,7%	-7,4%	-7,0%
Comunidad Valenciana									
Índice (€/m ²)	1.955 ^(a)	1.264	1.038	928	1.127	890	1.666	893	607
% Var. Interanual	-52,5% ^(a)	-15,4%	-17,9%	-10,5%	-7,5%	-10,2%	-5,1%	-11,9%	-10,1%
Extremadura									
Índice (€/m ²)	1.303 ^(a)	1.003	872	800	888	785	1.290	787	-
% Var. Interanual	-38,6% ^(a)	-7,4%	-13,1%	-8,2%	-19,5%	-7,0%	-8,6%	-5,5%	-
Galicia									
Índice (€/m ²)	1.497 ^(a)	1.288	1.124	1.091	1.254	1.037	1.738	1.006	759
% Var. Interanual	-27,1% ^(a)	-4,0%	-12,7%	-3,0%	4,2%	-6,0%	3,1%	-3,0%	-0,5%
Madrid									
Índice (€/m ²)	3.324 ^(a)	2.297	1.893	1.774	2.150	1.675	3.126	1.764	1.299
% Var. Interanual	-46,6% ^(a)	-12,7%	-17,6%	-6,3%	-3,7%	-7,5%	-10,1%	-5,2%	-9,3%
Murcia									
Índice (€/m ²)	1.681 ^(a)	1.145	972	907	983	893	1.393	896	699
% Var. Interanual	-46,1% ^(a)	-11,1%	-15,1%	-6,7%	-14,3%	-4,9%	7,4%	-6,7%	-9,3%
Navarra									
Índice (€/m ²)	1.974 ^(a)	1.459	1.129	1.100	1.254	1.064	2.179	1.047	-
% Var. Interanual	-44,3% ^(a)	-5,0%	-22,6%	-2,6%	-20,1%	-3,3%	-3,9%	-4,9%	-
Pais Vasco									
Índice (€/m ²)	3.340 ^(a)	2.792	2.234	2.126	2.211	2.089	3.218	2.009	1.835
% Var. Interanual	-36,3% ^(a)	-0,8%	-20,0%	-4,8%	-4,7%	-5,3%	9,1%	-7,5%	-0,5%

4.7 Tutkimus

Barcelonassa ytimessä, vanhassa kaupungissa sijaitseva, turistien suosima El Gotic on tunnettu myös suuresta hintojen vaihtelusta asunnoissa, kuten koko Barcelonan kaupunki. Idealista.com listaa El Goticissa olevan 321 myynnissä olevaa asuntoa. Ciutat Vellan alueella on hieman yli tuhat ilmoitusta. Lehtimainokset ja muut internetsivut tarjoavat myös asuntoja, mutta Idealistan valikoima on sopivan laaja käyttötarkoitukseemme. Vertailen muutamaa asuntoa keskenään. Alue on erittäin arvostettu ja sieltä löytyy suuri määrä pienikokoisia, mutta poikkeuksellisen upeita asuntoja. Täten neliöhintojen vaihtelu on parhaimmillaan 2000 eurosta 10000 euroon. Mikäli rajaamme kylmästi niin sanotut luksushuoneistot pois, jää hintahaitariksi 115 000 – 185 000 euroa. Silti, toisiaan suurpiirteittäin melko lähellä olevat kiinteistöiden hintahaitari on silti suomalaisen näkökulmasta erittäin suuri. Hintoja listattaessa kannattaa ottaa huomioon, että asunnoissa saattaa olla tinkivaraa hurjastikin. Suomessa on yleisesti puhuttu viimeaikoina jopa 10-20 prosentista, Espanjassa lukema on vielä suurempi.

Listamani asunnot haettiin seuraavilla kriteereillä:

Koko: 40–60 neliötä

Makuuhuoneet: yksi makuuhuone

Kylpyhuone: yksi kylpyhuone

Hissi: ei hissiä

Kunto: hyvä

Parveke: ei parveketta

Kuvausta vastaavia asuntoja Ciutat Vellassa: 26

Esimerkki 1.

El Gotic, Ciutat Vella, Barcelona

45 neliöinen asunto kalustettuna, siisti.

128 000 euroa / neliöhinta 2800 euroa.

Esimerkki 2

El Gotic, Ciutat Vella, Barcelona

40 neliötä, kalustettu, siisti, ilmastointi.

150 000 euroa / neliöhinta 4000 euroa.

Listalla olevien asuntojen perusteella näyttää siltä, että esimerkiksi ensin mainittu ja samaan kategoriaan kuuluvat n. 40 neliön asunnoiden todellinen myyntihinta on alle 2500 euroa per neliö. Mikäli malttia löytyy riittävän pitkään, hieman onnea ja hyvä välittäjä, on mahdollista tehdä hyvinkin hieman alle 2000 euron neliöhinnalla oleva kiinteistösijoitus.

Vuokrakohteiden haku samoilla kriteereillä tuottaa 47 ilmoitusta. Vuokrien keskimääräinen hinta on 17e/ neliö. Vuokrat vaihtelevat 10 euron neliö hinnasta aina 50 euroon. Edullisimmillaan itselleen pääsee vuokraamaan kohteen 500 euron kuukausivuokralla ja toisessa ääripäässä on, esimerkiksi upea La-Ramblalla sijaitseva 50 neliöinen moderni kaksio, johon pääsee käsiksi 2500 euron hintaan. Realistisesti omasta asunnostaan voisi kuvitella saavansa pitkäaikaisen vuokralaisen löytyessä 600-700 euron vuokraa El Goticissa sijaitsevista, kriteereitä vastaavista asunnoista. Esimerkiksi Helsinkiin verrattuna Barcelonan vuokrat hinnat ovat varsin kohtuullisia. Mikäli on valmis maksamaan 700 euron vuokraa, saa sillä kohtuullisen mukavasti vastinetta rahoilleen. Sijainti on Ciutat Vellan asunnoissa käytännössä aina hyvä, mutta varustetaso, turvallisuus ja viihtyisyys ovat 700 euron asunnoissa jo hyvällä tasolla.

Esimerkki 1

El Gotic, Ciutat Vella, Barcelona

50 neliöinen asunto kalustettuna, kohtuullinen.

600e/kk, 12e/neliö

Esimerkki 2

El Gotic, Ciutat Vella, Barcelona

40 neliöinen asunto kalustettuna, hyvä.

Vuokra: 700e/kk, 17,50e/neliö

Vertailun vuoksi otetaan esimerkit myös Poble-Secistä, Sants-Montjuicista, joka on aivan Ciutat Vellan kupeessa. Sijainti on periaatteessa yhtä hyvä, mutta ehkä hieman vähemmän mediaseksikäs. Poble-Secissä vastaavat asunnot ovat neliöhinnoltaan 2000 eurosta 4500 euroon. Keskimääräinen neliöhinta jää selvästi pienemmäksi luksuskotien loistaessa poissaolollaan. Toki erittäin tyylikkäitä koteja on myös täällä tarjolla runsaasti. Poble-Secissä pyyntihinnat kuvauksen mukaisista asunnoista liikkuvat 90 000 – 200 000 eurossa.

Kuvauksia vastaavia asuntoja Poble-Secissä: 16

Esimerkki 1.

Poble-Sec, Sants-Montjuic, Barcelona

40 neliöinen asunto kolmannessa kerroksessa, vanha taloyhtiö.

99 000 euroa.

Esimerkki 2

Poble-Sec, Sants-Montjuic, Barcelona

55 neliötä, tyylikäs, pinnat ja keittiö täysin uusittuja.

128 000 / neliöhinta 2327

Poble-Secin asuntotarjontaa kartoittaessa mieleen tulee vahvana ajatus siitä, että alle 2000 euron neliöhinnalla on erittäin todennäköistä saada itselleen hyvä sijoituskohde. Useimmissa yli 50 neliön asunnoissa neliöhinta on jo 2100 euroa. Useissa kohteissa kymmenen prosentin hinnan alennus on jo jouduttukin toteuttamaan. Poble-Secistä on täysin realismia saada itselleen vuokrauskunnossa oleva 40 neliön sijoitusasunto alle 90 000 euron. Poble-Secissä saattaa olla potentiaalia myös hyvälle arvonnousulle, joka olisi erinomainen bonus vuokratuoton päälle.

Sant-Montjuicin Poble-Secistä samalla kuvauksella löytyi 28 vuokrattavaa kohdetta. neliöhinnan keskiarvo on 13 euroa. Yhtä tarjolla olevaa poikkeusta lukuun ottamatta myyjän pyyntihinta vaihteli 10 ja 15 euron neliöhinnan välimaastossa. Molemmissa Poble-Secin esimerkkikohteissa oli näkyvästi esillä mahdollisuus vasta-tarjouksen tekoon. Espanjassa on varsin yleistä tinkiä vuokralle tarjottavista kohteista ja tehdä tarjous. Aivan samanlaisesti kuin siis asuntoa ostettaessa. Toki myös Ciutat Vellan kohteissa ja esimerkeissä on aivan yhtä suotavaa esittää oma tarjous siinä missä Poble-Secin kohteistakin.

Esimerkki 1

Poble-Sec, Sant-Montjuic, Barcelona

50 neliöinen asunto, ei kalusteita, Viihtyisä ja siisti.

Vuokra 550e/kk, 11e/ neliö

Esimerkki 2

Poble-Sec, Sant-Montjuic, Barcelona

60 neliöinen asunto, epäsiisti ympäristö, mutta asunto sisältä siisti ja moderni

Vuokra 690e/kk, 11,50e/neliö.

5 TULOKSET

Tutkimuksessa otanta on kohtuullisen pieni, mutta luo kuitenkin käsityksen Barcelonan tarjonnasta ja sen määrästä. Barcelonassa asuntojen myyntihinnat ovat usein aivan muuta kuin pyyntihinnat. Hyvin tuttua on myös kohteiden 10-15 prosentin hinnanalennus, jota siten mainostetaan ”alennusmyyntinä”. Tosiasiassa usein lähtöhinta on ollut jo karkeasti yläkanttiin. Jokainen esimerkkiasunnoistani on ollut nyt myynnissä vähintään neljä viikkoa. Tutkimukset osoittivat, että valistunut sijoittaja ei varmasti joudu tyytymään alle viiden prosentin asuntotuottoon. Potentiaalia on selkeästi myös yli kymmenen prosentin tuottoon. On tärkeää kuitenkin muistaa, että Espanjassa sijoittajan kannattaa lisätä asunnon ostohintaan karkeasti tuo 13-14 prosenttia, jotka tulevat mukana muiden kulujen kuittamisesta ostoprosessissa. Barcelona on sijoitusalueena samankaltainen kuin muu Espanja. Tarkoittaen, ettei asuntosijoittaminen ja oman asunnon hankkiminen siellä ole vaivalloisempaa kuin muuallakaan Espanjassa. Pitkään ostoprosessiin on kuitenkin syytä varautua. Maassa maan tavalla.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Luonnollisesti vuokran suuruus määrittää vuokratuoton. Barcelonassa kuten muuallakin Espanjassa kaiken perustana on hyvän vuokrahinnan saaminen. Asuntosijoittajan suurin haaste on räätälöidä itselleen mahdollisimman kilpailukykyinen vuokra. Haasteita kuitenkin luo sesonki-ajattelu, jossa kesäkuukausina vuokra voi olla 600 euron asunnossa tuhat euroa. Suomalaisena, siviilityön sivussa asuntosijoittajana toimiminen Espanjassa niin, että ei tekisi vuokralaisten kanssa toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, vaan määrä-aikaisia ja lyhyitä sopimuksia paremman vuokratuoton perässä, ei missään nimessä houkuttele enkä sitä suosittelen. Pitkä-aikaisen vuokralaisen kanssa kiinteän vuokran määrittäminen vuoden alimman ja ylimmän kuukausihinnan välimaastoon, niin, että vuokralaisen on asuttava asunnossa minimissään yksi vuosi. Tämä sulkee tietysti mahdollisen käydä itse lomalla sijoittamassaan asunnossa, mutta ainakin ensimmäiset vuodet sijoitusasuntoa omistettaessa suosittelisin tällaista menetelmää. Indikaattorit viittaavat siihen, että sijoitusasuntoa Barcelonasta kannattaa harkita vakavasti. Tulevaisuudennäkymät ovat Barcelonassa hyvät. Lyhyen lentomatkan päässä olevaan Barcelonaan on helppo matkustaa ympäri maailmaa hyvien yhteyksien takia ja siksi ajatus omasta sijoitusasunnosta Barcelonassa on kiehtova ajatus. Ensimmäisinä vuosina hankkiessaan pysyvän vuokralaisen saa velkaa lyhennettyä mukavasti varmalla kassavirralla. Myöhemmin kokemuksen karttuessa asuntoa voisi vuokrata lyhyillä vuokrasopimuksilla. Tämä mahdollistaa myös oman lomailun ja omasta asunnosta nauttimisen.

Lähteet

Anderson, N & Tuhkanen, J. Järkevän sijoittamisen perusteet, 2004 Edita.

Asunto Espanjassa – opas mukavaan asumiseen & vuokralaisen opas, 2002. Enetti

Barcelonan kaupungin viralliset kotisivut, kartat. 2014. Viitattu 20.4.2014

<http://www.bcn.cat/english/ihome.htm>

Espanjan yksi suurimmista asuntotarjonta portaaleista. 2014. Viitattu 23.4.2014

<http://www.idealista.com/>

Espanjan tilastokeskus. 2014. Viitattu 13.4.2014

http://www.stvalora.com/ext/pdf/tendencias/informe_tendencias_2014_2T.pdf?ref=web

Expatica. Asunnon osto Espanjasta. 2013. Viitattu 20.4.2014

http://www.expatica.com/es/housing/buying/Buying-a-house-in-Spain_15495.html

Expatica. 2013. Lyhyen- ja pitkän aikavälin vuokraus Espanjassa. Viitattu 12.4.2014

<http://www.expatica.com/es/housing/renting/Short-or-long-term-rentals-in-Spain-15605.html>

Financial Post. 2012. Kiinteistöjen kova, paikoin laitton, rakentaminen jatkuu entisellään kuplasta huolimatta. Viitattu 2.4.2014

<http://business.financialpost.com/2012/05/02/spain-real-estate-madness-continues-despite-burst-housing-bubble/>

Global property guide. 2006. Kysymyksiä kiinteistölainsäädäntöön liittyen. viitattu 16.4.2014

<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/Landlord-and-Tenant>

Hienonen, V, Kinnunen, H & Viita, A, Hyvä vuokrasuhde, 2010. Cosmopoint Oy

Home Search Barcelona. Barcelonan alueiden esittelyt. 2011. Viitattu 19.4.2014

<http://www.homesearchbarcelona.com/en/areas-of-barcelona>

Iltasanomat. 2012. Espanjan Asuntokupla puhkesi. Viitattu 23.3.2014

<http://www.iltasanomat.fi/ulkomaat/art-1288475601565.html>

Jokakoti opas. 2010. Näin hankit asunnon ulkomailta. Viitattu 7.4.2014

<http://www.jokakoti.fi/ajankohtaista/nain-hankit-asunnon-ulkomailta/>

Kasso, M. Kiinteistön kauppa ja omistaminen, 2010. Talentum.

King, H. 2002. Buying a Property in Spain. An insider guide to finding a home in Spain. Oxford: How To Books Ltd.

Odin Rahastot. 2012. Raportti. viitattu 6.3.2014

http://www.odin.fi/op/content/brochures/fi/Special_Report_ODIN_Kiinteistosijoittaminen.pdf

Orava, J. & Turunen, O. Osta, vuokraa, vaurastu, 2013. Talentum.

Rantapallo. 2013. Euroopan suosituimmat kaupungit. Viitattu 1.3.2014

<http://www.rantapallo.fi/matkailu/arvaatko-euroopan-suosituimmat-kaupungit-tassa-on-marssijarjestys-top-10/>

Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina - kirja. Suomen Rahatieto SRT Oy.

Remecainvest. Asunnon osto. Viitattu 28.3.2014

<http://www.remecainvest.fi>

Seligson rahastosijoittajan opas

http://www.seligson.fi/resource/rahastosijoittajan_opas.pdf

Sijoitusasunnon hankinta. 2014. viitattu 26.4.2014

<http://www.sijoitusasunto.net/>

Studio 55, Näin hankit asunnon ulkomailta. Viitattu 10.4.2014

<http://www.studio55.fi/matkailu/article/nain-hankit-asunnon-ulkomailta/130256>

Taloussanomat. 2012. Aurinkorannikon asuntomarkkinat heikkenevät Espanjan pankkikriisin takia. Viitattu 30.3.2014

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/06/14/suomalaiset-espanjassa-asuntoja-jopa-50-alella/201230820/310>

Tradingfloor, Miksi Espanjan kiinteistökupla oli osin Saksan syy. Viitattu 10.4.2014

<https://www.tradingfloor.com/posts/why-the-spanish-housing-bubble-was-partly-germanys-fault-1541079188>

Upf Edu, getting around in Barcelona. viitattu 7.4.2014

http://www.upf.edu/barcelona/en/info_practica/

Valkea Marina. Ostoprosessi kohta kohdalta. Viitattu 12.4.2014

<http://www.valkea-marina.com/article/6082/ostoprosessi/>

Haastateltava 1

Nimetön. 2014. Euroopassa toimiva, Espanjasta kaksi kohdetta omistavan yksityisen asuntosijoittajan haastattelu 4.4.2014.

Haastateltava 2

Rosa Masana, 2014. Barcelonassa neljä asuntoa ystävänsä kanssa omistava yksityinen sijoittaja. Haastattelu sähköpostitse 29.4.2014