

#NERJAWITHSANNA

Asunnon
OSTAJAN OPAS
Nerja

KUINKA LÖYTÄÄ
TÄYDELLINEN ASUNTO

(2025 Painos)

Tervetuloa asunnon ostajan oppaaseeni Nerjaan! Olen Sanna, ja olen innoissani saadessani olla mukana matkallasi löytämässä täydellistä asuntoa tästä kauniista kaupungista. Etsitpä sitten lomakotia, perheasuntoa tai hyvää sijoituskohdetta, tämä opas tarjoaa sinulle kaikki tarvittavat vinkit ja näkemykset, joita tarvitset Nerjan asuntomarkkinoilla navigointiin vuonna 2025.

Oli kyse sitten Nerjan eri alueista, hintatasosta tai yleisesti asunto-ostamisen prosessista Espanjan kiinteistömarkkinoilla, olen koonnut tähän oppaaseen kaiken tarpeellisen, jotta pääsisit helposti eteenpäin ja lähemmäksi tavoitettasi.

Paikallisena kiinteistöalan ammattilaisena ja henkilönä, joka on asunut Espanjassa yli 10 vuotta, ensin n. seitsemän vuotta Madridissa ja sen jälkeen useita vuosia Nerjassa, tarjoan mielelläni lisäapua, olipa sinulla kysyttävää sitten tämän hetkisestä markkinatilanteesta, markkinoilla olevista kiinteistöistä tai vaikka asunnon remontoimisesta.

Ostimme ensimmäisen asuntomme täältä jo vuonna 2016. Silloin asuimme vielä Madridissa. Nerja on alle viiden tunnin ajomatkan päässä Madridista ja leveä hyväkuntoinen moottoritie vie alusta loppuun. Joten täällä on tullut käytyä todella paljon myös ennen tänne muuttoa. Tuon vuoden 2016 jälkeen olemme ostaneet, remontoineet ja myyneet useita muita kiinteistöjä Nerjan alueella. Jos ei ole itse käynyt läpi koko prosessia, sekä myyjän, että ostajan roolissa, on mahdotonta ymmärtää, miten myynti- tai ostoprosessi Espanjassa toimii ja missä mahdolliset ongelmakohdat ovat ja miten ne voidaan välttää. On myös hyvin vaikeaa ymmärtää niitä tunteita, stressiä ja monesti myös epävarmuutta, joita asunnon osto yleensä meissä kaikissa synnyttää, varsinkin ensikertalaisilla. Sitten kun prosessin on käynyt muutaman kerran läpi, niin kaikki alkaakin olla tuttua ja tuntua jo varsin normaalilta.

Älä siis epäröi ottaa yhteyttä, jos tarvitset henkilökohtaista opastusta. Puhun englantia, espanjaa ja suomea. Ymmärrän myös hyvin ruotsia, joten pystyn navigoimaan täällä erittäin luontevasti eri ihmisten ja kansallisuuksien välillä.

Erikoistun myös vuokraustoimintaan, remontteihin ja kodin stailaukseen, joten jos suunnittelet täällä sijoittamista asuntoon, remontointia tai vuokrasta, niin laita vaan rohkeasti viestiä.

Verkkosivuiltani löydät myös paljon hyödyllisiä oppaita ja vinkkejä: www.nerjawithsanna.com

Ole yhteydessä ja tehdään Nerja-unelmastasi totta!

Sanna

Email: nerjawithsanna@gmail.com



Playa Torrecilla, Nerja

Tervetuloa Nerjaan, Costa del Solin helmeen! Haaveilitpa sitten aurinkoisesta luksusvillasta tai suunnittelit lomakodin hankkimista Nerjasta, olet aivan oikeassa paikassa!

Nimeni on Sanna, paikallinen kiinteistöalan ammattilainen, ja olen saanut kutsua tätä kaunista kaupunkia kodikseni jo useita vuosia. Olen auttanut lukuisia ihmisiä löytämään unelmiensa asunnon täältä yhdestä kauneimmista kaupungeista koko Espanjassa. Tämä opas on suunniteltu antamaan sinulle selkeä ja yksinkertainen yleiskuva Nerjan asuntomarkkinasta, hintatasosta, eri alueista ja ennen kaikkea ostoprosessista.

Miksi valita Nerja?

Nerja sijaitsee vain 50 kilometriä Malagasta itään ja ajoaika n. 45 minuuttia Malagan lentokentältä. Nerja tarjoaa täydellisen yhdistelmän rentoa andalusialaista elämäntapaa ja vilkasta yhteisöä, myös talvikuukausina. Tämä kaupunki on eläväinen ympärivuoden ja etsitpä sitten rauhallista asuinpaikkaa eläkevuosille tai varmaa ja tuottavaa sijoituskohdetta, Nerjan vetovoima on kiistaton.

Kuvittele tämä: valkoiseksi maalatut talot, joita reunustaa bougainvillea-kukat, loputtomat hiekkarannat ja taustalla kohoavat Sierra de Almijaran vuoret. Kaupungin lämmin ja aurinkoinen ilmasto houkuttelee sekä vakituisia asukkaita että lomailijoita, ja väestö kaksinkertaistuu aina kesäkuukausina. Nerja ei ole vain loistava kohde heille, jotka rakastavat aurinkoa ja merta, vaan myös niille, jotka arvostavat kulttuuria, historiaa ja luontoa. Vaellusta tai pyöräilyä harrastaville Frigilianan valkoinen kylä, joka on äänestetty yhdeksi Espanjan kauneimmista kylistä, on vain lyhyen ajomatkan päässä. Nerja tarjoaa siis aivan kaiken, ja vuosienkin jälkeen se yllättää minut aina jollain uudella.

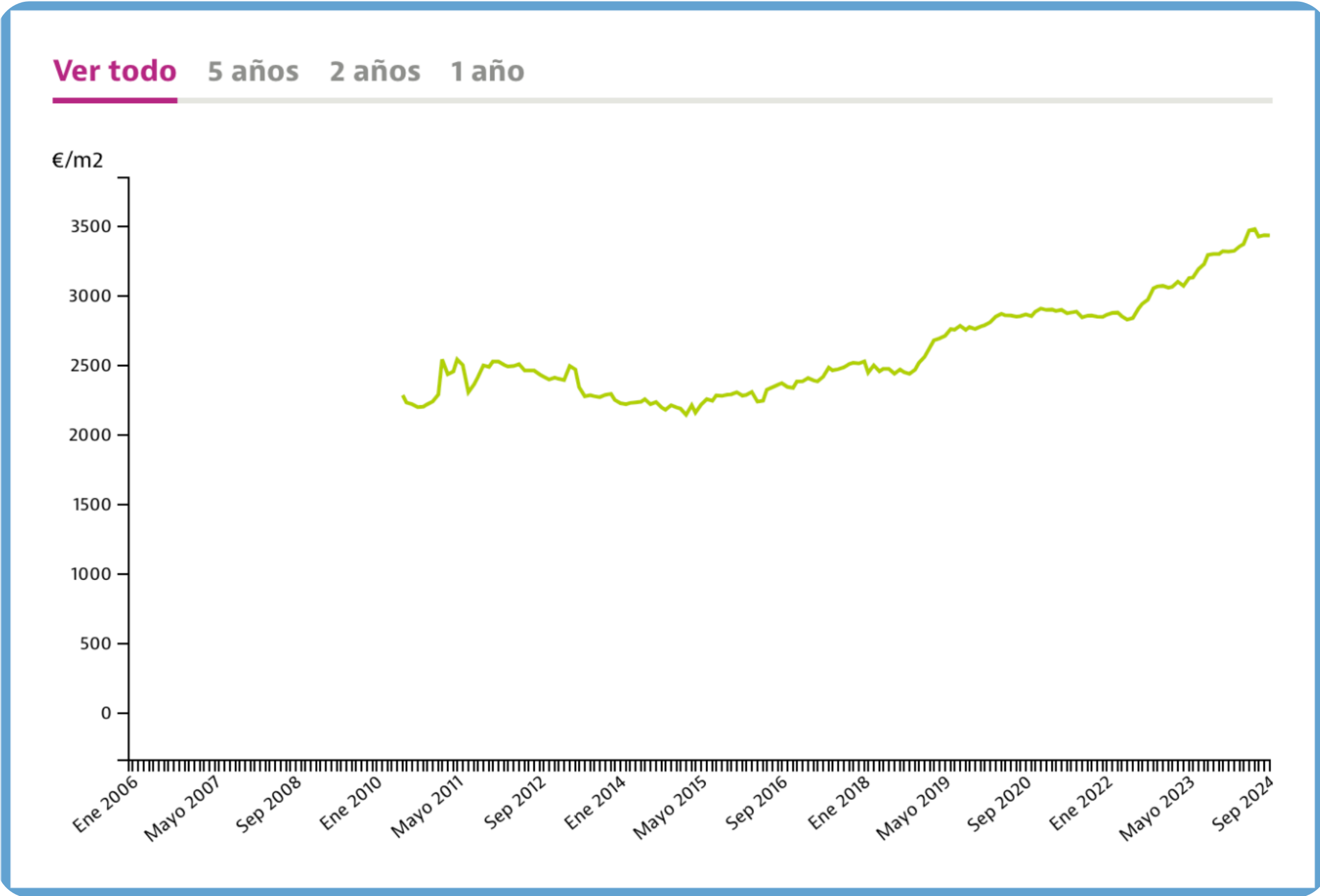


Playa Burriana, Nerja

Vahva kiinteistömarkkina

Nerjan kiinteistömarkkinat ovat pysyneet vakaana, jopa taloudellisten laskusuhdanteiden aikana. Vaikka vuoden 2008 finanssikriisi vaikutti merkittävästi kiinteistöjen hintoihin ympäri Espanjaa, Nerja toipui nopeasti sen pienen koon, kasvavan kysynnän ja rajallisen tonttimaan johdosta. Tulevat hankkeet, kuten mahdollinen golfkenttä, lisäävät merkittävästi kiinteistöjen pitkän aikavälin sijoituspotentiaalia.

Vaikka asuntojen hinnat Nerjassa ovat nousseet tasaisesti vuosien varrella, ovat ne edelleen erittäin houkuttelevia verrattuna muihin Costa del Solin suosikkikohteisiin. Sijoittajille Nerja tarjoaa loistavan mahdollisuuden ostaa kehittyvältä markkinalta, joka ei ole vielä saavuttanut huippuaan.



Keskihinta per neliometri Nerjassa (Lähde: Idealista.com)

Hintakehitys Nerjassa

Viimeisten 14 vuoden aikana kiinteistöjen hinnat Nerjassa ovat kasvaneet tasaisesti. Heinäkuussa 2010 keskihinta oli 2.229€ per neliö ja tällä hetkellä se on 3.433€ per neliö. Vaikka nämä luvut antavat varsin yleisen kuvan Nerjan hintatasosta, on täällä alueissa myös paljon eroja ja joillakin alueilla keskihinnat ovat paljon päälle 4.000€ neliöltä.

Vaikka luvut ovat vain keskiarvoja, antavat ne suhteellisen selkeän kuvan markkinoista. Sen voin kuitenkin todeta, että jos neliöhinta lähestyy tai ylittää 5.000€, on tärkeää tehdä perusteellinen arviointi asiantuntijan kanssa varmistuaksesi, ettet ole maksamassa yli markkinahinnan. Yli 5.000€ per neliö on ihan normaali hinta, jos puhutaan esimerkiksi tietyistä taloyhtiöistä aivan rannassa ja lähellä Nerjan keskustaa.

Nerjan suosituimmat alueet

Nerjasta löytyy useita eri aluita, joista jokaisella on oma persoonallisuutensa. Tässä nopea katsaus Nerjan suosituimpiin alueisiin:

Punta Lara: Tunnettu kauniista huviloista, taloista ja upeista merinäköaloista aivan Playazo-rannan vieressä. Miinuksena on, että tarvitset usein auton, jos haluat päästä keskustaan. Kävellen matka taittuu n. 45 minuutissa.

Torrecilla: Ihanteellinen niille, jotka etsivät sijoituskohdetta, mutta alue sopii myös henkilökohtaiseen käyttöön. Torrecilla sijaitsee lähellä rantoja, Nerjan keskustaa ja lähiympäristöstä löytyy erittäin laaja kattaus loistavia ravintoloita ja kahviloita.

Keskusta (vanhakaupunki): Jos keskeinen sijainti on kaikki kaikessa ja rakastat olla tapahtumien keskipisteessä, on Nerjan keskusta kuin tehty sinulle. Se on täynnä charmia, kapeita katuja, vilkkaita aukioita, toinen toistaan parempia ravintoloita ja sekä perinteisiä että moderneja asuntoja.

Burriana: Nerjan kuuluisimman rannan tuntumaan sijoittuva alue. Tämä alue on täydellinen sinulle, mikäli olet kiinnostunut rantakiinteistöistä ja loma-asunnoista.

Capistrano: Kuvankaunis alue, joka tunnetaan andalusialaisista taloistaan. Capistrano tarjoaa rauhallisemman ympäristön, jossa on sekä taloja että huviloita.

Nueva Nerja: Rauhallinen asuinalue lähellä keskustaa ja Burriana-rantaa. Täydellinen niille, jotka etsivät rauhaa tinkimättä mukavuuksista ja etäisyyksistä.

Almijara: Edullisempi perheystävällinen alue, joka on sekoitus taloja ja asuntoja. Alueelta löytyy myös koulut ja hyvät palvelut. Ranta ja keskusta ovat vielä kävelymatkan päässä, mikä tekee Almijarasta erittäin mielenkiintoisen alueen myös sen edullisuuden takia.

Uusi alue Capistranon itäpuolella: Vielä kehitteillä ja ilman virallista nimeä, mutta tämä alue on huomioimisen arvoinen tulevaisuutta silmällä pitäen. Jos suunnittelet ostavasi jotain pidemmällä tähtäimellä, tämä voi olla erittäin mielenkiintoinen valinta. Täältä löydät uuden luksustalon / huvilan alle miljoonalla eurolla.



Uudiskohde Almijarassa, Nerjassa

Asuntojen hintataso-opas, Nerja

Riippuen budjetistasi, seuraavassa on tiivistetysti mitä voit tyypillisesti odottaa löytäväsi Nerjasta:

Alle 200.000€: Studiot ja kompaktit asunnot, jotka sijaitsevat yleensä hieman kauempana keskustasta tai rannoista. Alueet, kuten Torrecilla ja Almijara, ovat tyypillisiä tälle hintaluokalle.

200.000€ - 300.000€: Mukavat 2-3:n makuuhuoneen asunnot, joista osassa on kauniit meri- tai vuoristonäkymät. Läpikäymisen arvoisia alueita ovat esimerkiksi Torrecilla, Almijara ja Nueva Nerjan ylemmät osat.

300.000€ - 500.000€: Suurempia asuntoja ja taloja, erityisesti Almijarassa ja Capistranossa, sekä joitakin uusia pienempiä uudiskohteita Nerjan eri alueilla. Tämä budjetti sopii perheille tai niille, jotka etsivät enemmän tilaa. Monet tämän hintaluokan kiinteistöt tarjoavat hyvät meri- ja vuoristonäkymät sekä miellyttäviä ulko- ja allasalueita.

500.000€ - 750.000€: Suurempia asuntoja, taloja ja uudiskohteita, jotka ovat ihanteellisia perheille tai tilaa haluaville. Monissa tämän hintaluokan kohteissa on upeat näkymät, uima-altaat ja vehreät pihalueet.

750.000€ - 1.000.000€: Korkean tason asuntoja, jotka täyttävät jo vaativammankin ostajan kriteerit. Tällä budjetilla voit jo odottaa suuria taloja merinäköalalla ja luksusominaisuuksilla, kuten yksityisillä uima-altailla tai laajoilla terasseilla.

1.000.000€ ja yli: Nerjan parhaimmistoa. Luksushuviloita kaikilla mukavuuksilla. Usein panoraamanäkymät merelle ja vuoristoon, suuret terassit, tontit ja huippuluokan materiaalit, yksityiskohdat ja viimeistelyt.



Suosituksen Capistrano Villagen uima-allasalue Nerjassa

Miten kiinteistömarkkinat toimivat Nerjassa

Kun ostat kiinteistön Nerjasta, on tärkeää ymmärtää eri ammattilaisten roolit prosessissa. Kiinteistönvälittäjät toimivat ostajien ja myyjien välikäsinä, ja heillä on usein pääsy yksinoikeudella oleviin kohteisiin, jotka eivät välttämättä näy suosituilla sivustoilla, kuten Idealista tai Fotocasa (Paikalliset Oikotie ja Etuovi).

Kiinteistönvälittäjien lisäksi asianajajalla (abogado) on tärkeä rooli kiinteistökaupassa. Asianajajat tekevät tärkeitä tarkastuksia, varmistavat mm. ettei kiinteistöllä ole velkoja, ja opastavat ostajaa koko ostoprosessin ajan Espanjan kiinteistölainsäädännön monimutkaisissa kiemuroissa. Notaarit ovat myös oleellinen osa prosessia, sillä he virallistavat kaupan, tekevät hankinnan oikeudellisesti sitovaksi ja varmistavat, että kaikki asiakirjat ovat kunnossa.

Espanjassa, kun ostat asunnon, saat täyden omistusoikeuden ko. kiinteistöön. Jokainen asuntokauppa on kiinteistökauppa, joka notaarin tulee vahvistaa ja kiinteistö tulee rekisteröidä maarekisteriin (Registro de la Propiedad), ennen kuin kauppa katsotaan laillisesti toteutuneeksi. Tämä koskee myös lisäelementtejä, kuten autotalleja tai pysäköintipaikkoja, jotka usein rekisteröidään erikseen omalla kiinteistötodistuksellaan (escritura).

Jos kiinteistöön kuuluu pysäköintipaikka, voi siihen liittyä myös varastotila (trastero), ja se merkitään samaan kiinteistötodistukseen. Kiinteistön omistajana olet myös velvollinen maksamaan vuosittaisen kiinteistöveron (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, eli IBI), jonka perii paikallinen kunta. Tämä vero vaihtelee kiinteistön sijainnin ja koon mukaan, mutta voit olla huoletti, sillä IBI on yleensä vain satasen tai pari vuodessa. Toki, jos isosta talosta tai huvilasta kyse, niin silloin se on luonnollisesti enemmän.

Unelmiesi asunnon löytäminen Nerjasta

Vaikka verkkosivustot, kuten Idealista ja Fotocasa, tarjoavat hyvän yleiskuvan saatavilla olevista asunnoista, paikallisen välittäjän kanssa työskenteleminen mahdollistaa sinulle pääsyn myös yksinoikeudella oleviin vaihtoehtoihin, jotka yleensä ovat myös niitä kiinnostavimpia. Nerjasta muutamia tunnettuja mainittakoon: CG Real Estate, Nerja Property Center / Juan Garrido, Mäklarringen ja Fastighetsbyrån, jotka kaikki palvelevat myös kansainvälisiä ostajia. **Se toki tässä kohtaa todettakoon, että olen ainoa henkilö Nerjassa, jolta saat palvelua Suomen kielellä ;)**



Playa Salón, Nerja

Ostoprosessi selitettynä

Espanjassa kiinteistön ostaminen voi tuntua monimutkaiselta, mutta oikealla opastuksella ja avulla se muuttuu jo paljon selkeämmäksi. Tässä vaiheittainen erittely siitä, mitä voit odottaa:

Asuntojen löytäminen ja näytöt: Ensinnäkin Suomesta tuttuja yleisiä näyttöjä ei täällä tunneta. Eli kaikki näytöt ovat yksityisiä. Tämä johtuu myös osaksi siitä, että usein ostaja on täällä vain yhden viikon ja näin useana eri päivänä saatamme käydä useissa eri kohteissa. Paikalliset välittäjät hoitavat kaiken näyttöihin liittyvän ja näin sinun täytyy olla yhteydessä ainakin yhteen välittäjään.

Varausmaksu: Kun olet löytänyt asunnon, jonka haluat ostaa, maksetaan varausmaksu (tyypillisesti 3.000€ - 10.000€) kiinteistön poistamiseksi markkinoilta. Tämä antaa aikaa lainmukaisille tarkistuksille ja huolelliselle arvioinnille ilman riskiä, että kiinteistö myydään toiselle ostajalle.

Dokumentit: Välittäjä ja asianajaja keräävät kaikki tarvittavat asiakirjat, mukaan lukien Nota Simple (joka vahvistaa kiinteistön laillisen aseman ja mahdolliset velat), pakollinen energiatodistus, yhtiön pöytäkirjat, jos kiinteistö on osa urbanisaatiota, ja monia muita asioita. Nämä tarkastukset ovat erittäin tarpeellisia, jotta vältetään ikäviltä yllätyksiltä, kuten maksamattomilta veloilta tai muilta ongelmilta. Jos aiot vuokrata asuntoa, on myös viisasta kysyä asiakirjaa nimeltä "licencia de primera ocupación". Sitä tarvitaan mm. turistilisenssin hakemiseen, joka on välttämätön lyhytaikaiselle vuokraukselle.

Rahoitusvaihtoehdot: Jos tarvitset lainaa, paikalliset pankit täällä antavat mielellään lainoja myös ulkomaalaisille. Pankkien kriteerinä on tyypillisesti 30%-50% käsiraha. Pankit ovat täällä ystävällisiä (erityisesti, jos tulet jonkun heidän tuntemansa kontaktin kautta), ja olenkin erittäin mielelläni yhteydessä heihin puolestasi ja autan sinua saamaan parhaat lainaehdot. Pankkeja ei ole tarpeellista lähestyä ennen tätä vaihetta, ja jos sinulla on käsiraha valmiina, saat varmasti lainan. Pankit käyttävät kiinteistöä vakuutena, joten heidän riski on käytännössä olematon.

Contrato de Arras: Asianajajan ja kiinteistönvälittäjän tekemien tarkistusten jälkeen allekirjoitetaan yksityinen kauppasopimus (Contrato de Arras), ja maksetaan samalla 10% kauppahinnasta. Tämä sopimus sitoo molemmat osapuolet kauppaan, ja samalla sovitaan mm. seuraamuksista, jos toinen osapuoli perääntyy tämän jälkeen kaupasta. Tässä vaiheessa kaupan viimeistelypäivä sovitaan yleensä myös kirjallisesti.

Kaupan viimeistely notaarissa: Viimeinen vaihe sisältää Escrituran (kiinteistötodistuksen) allekirjoittamisen notaarissa. Tällöin kiinteistö siirretään virallisesti ostajan nimiin. Tässä vaiheessa maksetaan loppusumma, ja kiinteistö rekisteröidään uuden omistajan nimiin maarekisteriin. Tämä on hyvin muodollinen tilanne, joka voi kestää helposti tunnin tai enemmän. Mutta yleensä tunnelma on mukava ja tervetullut, erityisesti täällä Nerjassa, missä kaikki tuntevat toisensa.

Oletko valmis ottamaan askeleen lähemmäksi unelmaa?

Kiinteistön ostaminen Espanjasta voi olla iso päätös, mutta samalla se voi olla myös erittäin palkitseva – jotkut sanovat jopa, että se on elämän mullistava. Etsitpä sitten omaa loma-asuntoa tai varmaa sijoituskohdetta, olen täällä tekemässä prosessista sinulle mahdollisimman helpon ja stressittömän.

Jos sinulla on kysyttävää tai haluat aloittaa asunnon etsinnän, älä epäröi ottaa minuun yhteyttä!

Ota yhteyttä, ja etsitään yhdessä unelmiesi asunto Nerjasta!

Sanna

Sähköposti: nerjawithsanna@gmail.com

Piditkö tästä? Jos kyllä, niin tutustu muihin ILMAISIIN oppaisiini ja vinkkeihin verkkosivullani:

www.nerjawithsanna.com

Asunnon Myyjän Opas, Nerja

Nerjan remonttiopas

Nerjan golfopas

Nerjan rantaopas

Nerjan shoppailuopas

Airbnb-opas asunnon omistajille Nerjassa

Opas pitkäaikaiseen vuokraukseen Nerjassa



PLaza Cantarero, Nerja