

# Asunnon arvo nousee hissillä



## Neliön hinta maailmalla

➤ Presso selvittää jälleen kesän Neliön hinta -sarjassaan, minkälaisia hintoja asunnoista pyydetään kaupungeissa eri puolilla maailmaa. Aiemmin sarjassa ovat ilmestyneet Tukholma, Lontoo ja Pariisi. Nyt vuorossa on Firenze. Sarjan muut kaupungit ovat Bryssel, Berliini, New York ja Peking.

Luksusneliöstä voi joutua pulittamaan Firenzessä jopa kymppitonnin.

Jani Nilpola, Firenze

**K**ävely Firenzen keskustassa käy museomaratona. Vasemmalla on Danten kodiksi väitetty talo, takana Duomo ja edessä Palazzo Vecchio. Daavidin kivilingon kantaman päässä niistä Ponte Vecchio kannattelee tuhansia turisteja. Historia

ja turistit muovaavat myös Firenzen asuntomarkkinoita.

Renessanssikaupungin keskustasta löytyy uskomattomia yksityisasuntoja: yksi tarjoaa freskoja katossa, toinen näkyvän Toscanan kukkuloille tai jollekin Firenzen lukuista nähtävyyksistä.

Kaikki tämä maksaa. Vaikka Firenze ei ole kooltaan Italian suurkaupunkien kastissa, se kuuluu Rooman ja Milanon kanssa samaan sakkiiin asuntojen hintatasossa.

– Firenzen hintataso on aina ollut korkea syistä, jotka ovat oikeastaan itsestään selviä, ydinkestävyydestä sijaitsevan väli-

tystoimisto *Tecnocasan* omistaja **Massimiliano Gallicchio** selvittää.

– Firenze on taiteen kehto, joka tunnetaan kaikkialla maailmassa. Tämä on yksi maailman kauneimmista kaupungeista, Gallicchio julistaa.

**Firenzessä on eri** tutkimusten mukaan Italian kolmanneksi tai neljänneksi kalleimmat asunnot. Esimerkiksi bolognalaisen *Nomisman* tutkimuksen mukaan neliön keskihinta Firenzessä on 2 819 euroa. Kaupungin ydinkeustassa neliöstä joutuu korkeimmillaan maksamaan 8 700 euroa.

Toscanan kiinteistöbisneksen moniottelija **Corso Flaccio** tuhahtaa tilastoille. Hän on omien sanojensa mukaan myynyt asuntoja reilusti kalliimmalla neliöhinnalla. Australialais-italialaisen *Pitcher&Flaccio* -agentuurin valikoimista löytyy

**Vuokrataso kaupungissa on ehkä vielä asuntojen hintatasoakin hurjempi.**



**Se tärkein puuttuu.** Lisää tähän hissi, ja olet arvokiinteistön omistaja.



**Luksusta.** Arnon rannan talojen asunnot ovat Firenzen kalleimmasta päästä. Halutuin alue on vähän matkan päässä – sinne eivät Ponte Vecchion turistimassat löydä.





**Renessanssikaupunki.** Satoja vuosia vanhoissa rakennuksissa ylellisyydet ovat yksinkertaisia asioita.

firenzelaisiä, joiden neliöhinta nousee kymmenen tuhanteen euroon. Ilman freskoja.

Sijainti on kultaa Firenzessäkin. Kalleinta aluetta ovat kukkulat historiallisen keskustan ja Arno-joen eteläpuolella. Ne ovat sivussa turistilaumojen vaelusreiteiltä, mutta silti lähellä keskustaa. Kukkuloiden villat tai pientaloasunnot ovat luonnon keskellä, mutta silti vain kymmenen minuutin kävelymatkan päässä keskustasta.

Välittäjä Flaccomion tämän hetken suosikkialue Firenzessä on Santa Croce -keskusta-alue,

jolla poikkeuksellisesti sijaitsee supermarketteja ja muita oleellisia palveluja. Asunto Santa Crocesta olisi kuulemma hyvä sijoitus: neliöhinta liikkuu vasta 5 000 euron tuntumassa.

**Historiallisen kaupungin** asuntokaupassa on omat erikoisuutensa. Asunnon arvoa nostavat "tietyt erityisominaisuudet". Kun puhutaan satoja vuosia vanhoista rakennuksista renessanssikaupungissa, ylellisyydet ovat yksinkertaisia asioita.

- Täällä asunnon hintaa nostaa kolme asiaa: terassi, autopaikka ja hissi. Jos talossa on kaikki kolme, puhutaan jo täydellisestä kiinteistöstä, Flaccomio heittää.

Terassi on tärkeä paitsi näköalojen takia myös siksi, että niiden rakentamiseen ei nykyisin enää saa lupaa kaupungilta. Autopaikka Firenzen kaltaisessa pikkukatujen ja ajokieltojen luvatussa taajamassa puolestaan on suoranainen etuoikeus.

Varsinainen Graalin malja on kuitenkin hissi. Pitcher&Flaccomion datan mukaan hissejä on vain 11 prosentissa kaupungin kiinteistöistä.

- Omaan käyttöön asunnon

ostaville sillä ei ehkä ole niin suurta merkitystä, mutta varsinkin sijoitusasuntoa etsivät mietästävätkin hissejä. Hissillä saa nostetuksi asunnon arvoa reilusti, Flaccomio nauraa.

**Toscanan maakunnan** tutkimuksen mukaan 72 prosenttia firenzelaisperheistä asuu omassa asunnossaan. Perinteisesti asunto ostetaan omaan käyttöön tai lapsille "vuokrattavaksi". Ammattilaisten mukaan sijoitusmielessä ostaminen on kuitenkin viime vuosina jonkin verran lisääntynyt.

- Asuntoja on aina pidetty turvallisina sijoituksina, mutta viime vuosina niihin on alettu myös oikeasti sijoittaa, Tecnocean Gallicchio sanoo.

Pitcher&Flaccomion myymät kiinteistöt menevät usein ainaikin osin sijoitusasunnoiksi. Ulkomaalaiset - etupäässä amerikkalaiset - asunnonostajat viihtyvät harvoin omassa firenzelaissä asunnossaan ympäri vuoden.

Vuokraaminen kannattaa, sillä vuokrataso kaupungissa on ehkä vielä asuntojen hintatasoakin hurjempi. Hintarimaa nostavat pidempään Toscanassa fiilistelevät turistit, yliopistokaupungin opiskelija-asukkaat ja muut määräraajan kaupungissa oleskelevat.

- Hinnat nousivat euron tulon myötä. Hurjakin nousua jatkui muutaman vuoden, mutta nyt on hiljaisempaa. Asunnon hinnan täällä määrää joka tapauksessa myyjä, kiinteistövälittäjä Corso Flaccomio huokaa.

Mutta sitä ei kannata pelästyä. Tämä on kuitenkin Italia, tinkiminen on velvollisuus.

- Hintoissa on ilmaa. Jotkut ovat yrittäneet myydä asuntoaan jo yli 12 kuukautta. Sanonkin ostajille: älkää pelätkö! Laittakaa 100 000 euroa pienempi tarjous. Koskaan ei tiedä, mitä tapahtuu, Flaccomio heittää vakavalla naamalla. ■

## Italian top 5

Taulukossa asuntojen korkein neliöhinta ja neliön keskihinta euroissa.

- **Venetsia (Laguuni):** 15 000 / 3 109
- **Milano:** 13 000 / 2 916
- **Roma:** 12 500 / 2 420
- **Napoli:** 9 000 / 1 712
- **Firenze:** 8 500 / 2 574

• **Italian suurkaupunkien metropolialueiden kesklarvot:** korkein neliöhinta 7 293 euroa ja neliön keskihinta 1 844 euroa. (Normisma, 2004)

**"Täällä asunnon hintaa nostaa kolme asiaa: terassi, autopaikka ja hissi. Jos talossa on kaikki kolme, puhutaan jo täydellisestä kiinteistöstä."**



**Talo Firenzessä.** Välittäjä Corso Flaccomion toimisto sijaitsee vanhassa palazzossa, joka noudattaa kaupungin "säätöjä". Ulkoa ränsistynyt, sisältä viimeisen päälle laitettu.

## Älä osta yritykseltä!

➤ Sanomalehti *Corriere della Sera*n kyselyn mukaan keski-italialainen perhe etsii kodikseen kolmiota. Tyypillinen asunto Firenzen markkinoilla on juuri sellainen: kaksi makuuhuonetta, olohuone, keittiö ja yleensä kaksi kylpyhuonetta.

- Kooltaan se olisi suurin piirtein sata neliötä, kiinteistövälittäjä **Corso Flaccomio** kertoo.

Firenzessä on noin 400 000 asukasta, ja kaupungin metropolialueella ihmisiä asuu yhteensä suurin piirtein 600 000. Asukasluvun puolesta puhutaan siis jotakuinkin Helsingin kokoisesta kaupungista. Siihen yhtäläisyydet loppuvatkin.

Firenzen historialliseen keskustaan ei olla rakentamassa uusia luksusalueita, tontit on rakennettu täyteen satoja vuosia sitten. Kuten lähes kaikki historialliset italialaiskaupungit, Firenze on rakennuskellossa.

- Täällä ei saa rakentaa mitään! Tai seinien sisäpuolella saa tietenkin tehdä oikeastaan mitä vain, mutta ulkopuolella ei saa muuttaa mitään, Flaccomio opastaa.

Vanhan arvokiinteistön kunnostaminen asumiskuntoon voi myös olla vuosien seikkailu, jolta ei välttämättä ole paluuta. Byrokratian luvatussa maassa kun ollaan, remonttiin on pakko palkata arkkitehtiä ja tarkastajaa, asuntokauppaanikin vähintään yksi notaari.

### Italian asuntokauppapalaki

muuttui tänä vuonna. Kun kyseessä on kahden ihmisen välinen kauppa, veroa maksetaan nyt kiinteä summa. Muutoksen tarkoituksena on kitkeä asuntokaupan vilunkia. Ennen monet maksoivat veroa siitä summasta, joka oli kauppaakirjassa. Loppu livahti pöydän alta.

Nykyisin kauppa on valvotun-

paa. Myyjä hankkii tarvittavat paperit, ostaja palkkaa haluamansa notaarin. Notaari tarkastaa kaikki tarkastettavat asiat. Se tietää kokouksia, tarkastusten tarkastuksia.

- Monet eivät ymmärrä systeemiä, kaikki maksaa, Flaccomio tuhahtaa.

### Byrokraatia on pieni

vaiva, kun kunnan miinojakin on liikkeellä. Firenzen keskustan rakennuskiellon takia käytännössä ainoa mahdollisuus hankkia "uusi" asunto on ostaa se yritykseltä. Valtio ja monet yritykset ovat pistäneet kiinteistöjään rahoiksi.

Yritykseltä ostaessa pitää olla erityisen varovainen. Corso Flaccomion kanssa on yksi neuvo kaikille asiaa harkitseville.

- *Attenzione!* Kannattaa tarkistaa yrityksen tausta todella tarkkaan. Jos yritys menee konkurssiin, velkojilla on kaksi vuotta aikaa perärahat vaikka sinun asunnostasi. Se on laki.

Jani Niipola, Firenze

