

Alexi Laine

KIINTEISTÖKAUPPA PUOLASSA

Liiketalous Rauma
Kansainvälisen kaupan koulutusohjelma
2012

KIINTEISTÖKAUPPA PUOLASSA

Laine, Aleks
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Kansainvälisen kaupan koulutusohjelma
Toukokuu 2012
Ohjaaja: Vahteristo, Ari
Sivumäärä: 45
Liitteitä: 1

Asiasanat: kiinteistökauppa, kiinteistö, Puola

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää kiinteistökauppaa Puolassa. Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena tutkimuksena ja se tehtiin toimeksiantona Euran kiinteistönvälitykselle. Tutkimuksen tavoitteena oli luoda yleiskuvaus Puolan kiinteistökaupasta sekä maan tarjoamista mahdollisuuksista kiinteistösijoituksen näkökulmasta. Lisäksi tavoitteena oli selvittää mitä on hyvä tietää ennen kuin lähtee etsimään myytävänä tai vuokrattavana olevia kiinteistöjä Puolasta. Opinnäytetyöhön haastateltiin puolalaista kiinteistövälitysyriästä. Haastattelun tarkoituksena oli saada tarvittavaa käytännön näkökulmaa opinnäytetyöhön.

Elämme maailmassa, jossa ihmiset matkustavat yhä enemmän ja matkustamisesta on tullut helpompaa, jolloin myös kasvaa ihmisten kiinnostus kiinteistön hankkimiseen oman valtion ulkopuolelta. Maailman globalisoituessa on kiinteistökaupasta tullut myös yhä enemmän kansainvälistä liiketoimintaa. Puola on Euroopan valtio, jonka kehitys on ollut viime vuosina nousujohteista. Kehityksen nousujohteisuus on houkuttellut monia ulkomaalaisia investoimaan Puolan markkinoille. Vieraan maan markkinoille lähtiessä on suositeltavaa, että tuntee edes vähän maan historiaa, kieltä, kultuuria ja yhteiskunnallista tilannetta.

Tutkimustulosten perusteella voitiin todeta, että Puolan monipuoliset kiinteistömarkkinat tarjoavat varteenotettavan vaihtoehdon kotimaisen rinnalle. Puolassa on monta eri kanavaa, joista voi lähteä etsimään myynnissä olevia kiinteistöjä. Kiinteistökauppa koostuu aina monesta asiasta, kuten pankki- ja lupa-asioista. Näihin perehtyminen vaatii huolellisuutta ja kärsivällisyyttä, varsinkin vieraassa maassa.

REAL ESTATE BUSINESS IN POLAND

Laine,Aleksi
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in International Business
May 2012
Supervisor: Vahteristo, Ari
Number of pages: 45
Appendices: 1

Keywords: real estate, property, Poland

The purpose of this thesis was to find out how the real estate process goes in Poland. This Bachelor's thesis was a qualitative study and it has been made as an assignment for a real estate company called Euran Kiinteistönvälitys. The objectives of this study are to create an outline of the real estate business process in Poland, and what does the country offer from a real estate investor's point of view. Besides this study is trying to find out what is good to know before starting to search the real estates that are for sell or rent. For this thesis I have interviewed Polish real estate agent. The purpose of this interview was to get some general point of view that was needed in this thesis.

We live in world where people travel more and more easily, and at the same time increase the people's interest to get a real estate from the foreign country. When the world is becoming more global, so does the real estate business. Poland is a European country that has increased their advancement in the last years. That attracts many foreign investors to the Polish markets. When entering to the foreign market, it's advisable to be familiar at least little bit with the country's history, language, culture and society situation.

From the research results we could notice that Polish real estate market offers considerable options for the home market. There are many ways to find out what is for sell in the real estate market. The real estate deal consists of many things, such as bank- and permit matters. It takes time and patience to familiarize these matters, especially in a foreign country.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Opinnäytetyön tausta	5
1.2	Käytettävät menetelmät	7
2	PUOLAAN TUTUSTUMINEN.....	7
2.1	Ilmasto ja ihmiset.....	7
2.2	Historia pähkinän kuoressa	8
2.3	Puolan poliittinen järjestelmä ja talous	9
2.4	Käytännön tietoa	10
3	PUOLAN KIINTEISTÖTYYPIT	12
3.1	Asuintalot.....	13
3.2	Arvokiinteistöt ja vapaa-ajan asunnot.....	15
3.3	Liiketilat	16
3.4	Tontit	16
3.5	Puolan asuntomarkkinat.....	17
4	PUOLAN VOIVODIKUNNAT	20
4.1	Pohjois-Puolan voivodikunnat.....	20
4.2	Etelä-Puolan voivodikunnat.....	24
5	KIINTEISTÖKAUPAN VAIHEET.....	29
6	TUTKIMUSTULOKSET.....	32
6.1	Markkinakanavat	32
6.2	Kulut, palkkiot ja verot	33
6.3	Markkinointi	38
6.4	Lainsäädäntö	39
6.5	Kiinteistömarkkinoiden tulevaisuus	39
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	40
	LÄHTEET.....	43
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on kiinteistökauppa Puolassa ja opinnäytetyö tehdään toimeksiantona Euran Kiinteistönvälitykselle. Yritys on toiminut kiinteistönvälitysalalla yli kaksi vuosikymmentä. Työssä käsitellään yleisesti Puolan kiinteistökauppaa sekä maan tarjoamia mahdollisuuksia kiinteistösijoituksen näkökulmasta.

Opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, joka normaalisti etsii vastauksia kysymyksiin miksi, miten ja millainen. Jo tutkimusta suunnitellessa laadittiin selkeä kuva siitä mikä on sen tavoite ja miten siihen päästään. Tässä opinnäytetyössä tavoite on saada selkeä kuva siitä mistä Puolan kiinteistökauppa pääpiirteittäin koostuu. Lisäksi opinnäytetyön tutkimusongelmiksi valittiin: Mitä on hyvä tietää ennen kuin lähtee etsimään myytävänä tai vuokrattavana olevia kiinteistöjä Puolasta? Mitä Puolan kiinteistömarkkinat tarjoavat?

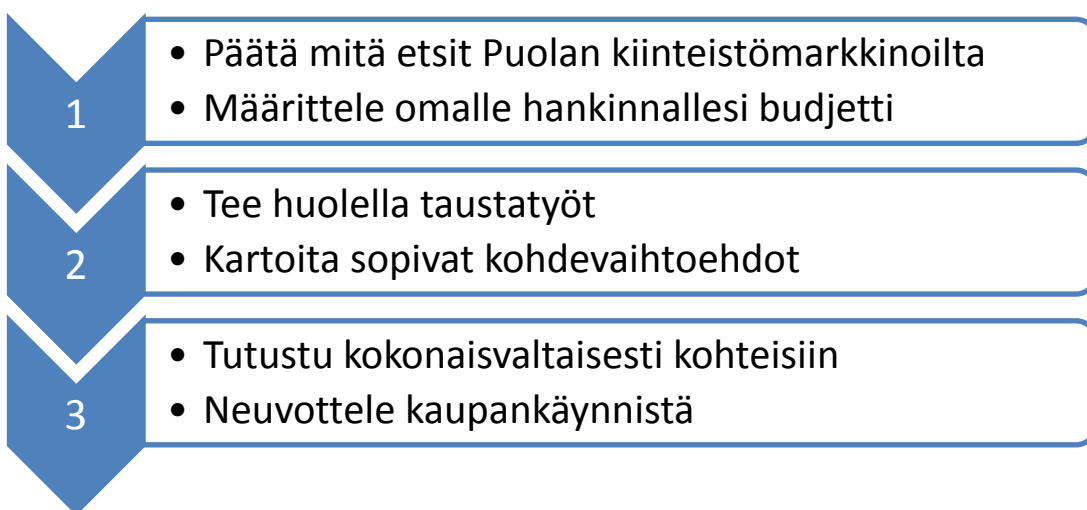
(Menetelmäopetuksen tietovarannon [www-sivut 2012](#))

1.1 Opinnäytetyön tausta

Maailmassa, jossa ihmiset matkustavat yhä enemmän ja matkustamisesta on tehty entistä helpompaa, nousee myös ihmisten kiinnostus kiinteistön hankkimiseen oman valtion ulkopuolelta. Maailman globalisoituessa on myös kiinteistökauppa laajentunut yhä enemmän valtiorajojen yli tapahtuvaksi kaupankäynniksi. Kaupankäyntiä on lähdetty helpottamaan muun muassa erilaisilla maiden välisillä yhteistyösopimuksilla, jotka auttavat ja alentavat ihmisten kynnystä lähteä hankkimaan kiinteistöjä ulkomailta. Nykyään myytävien kiinteistöjen etsiminen ulkomailta on huomattavasti helpompaa kuin esimerkiksi vielä kaksikymmentä vuotta sitten. Viestimien kehittyminen on helpottanut tiedonkulkua huomattavasti. Syitä kiinteistön ostoon ulkomailta on yhtä paljon kuin on ostajiakin. Joku voi etsiä sitä unelmien asuntoa eläkepäiville, kun taas toinen saattaa etsiä tiloja oman liikeidean toteuttamiselle. Oli syy mikä tahansa, voi vieraan maan kiinteistömarkkinat tarjota varteenotettavan vaihtoehdon kotimaisen rinnalle.

Puola on itäisen Keski-Euroopan valtio, joka on värikkään historiansa aikana noussut useita kertoja kuin tyhjästä takaisin maailman kartalle. Vuonna 2004 tästä suuresta valtiosta tuli kansanäänestyksen myötä Euroopan unionin täysjäsen ja vuonna 2007 siitä tuli myös osa Schengen-aluetta, jolloin aukesi entistä paremmat mahdollisuudet myös ulkomaalaisille kiinteistösijoittajille. Puolan viime vuosien kehitys on ollut nousujohteista. Alhaisen inflaatioasteen myötä valtion hintataso on kuitenkin edelleen länsinaapureihin verrattuna alhaisempi. Alhainen hintataso houkuttelee monia ulkomaalaisia investoimaan Puolan markkinoille.

Ennen vieraan valtion markkinoille lähtemistä on tärkeää oppia edes vähän maan, historiaa, kieltä, kulttuuria ja yhteiskunnallista tilannetta. Näihin asioihin tutustumalla on huomattavasti helpommat lähtökohdat lähteä rakentamaan luottamusta sekä itselleen kokonaiskuvaa vieraista markkinoista. On hyvä harkita huolella mihin Puolassa lähteä sijoittamaan. Puolassa on kyllä paljon potentiaalia, mutta ilman selvää suunnitelmaa ei kannata lähteä liikkeelle.



Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys.

1.2 Käytettävät menetelmät

Opinnäytetyöhön haastateltiin puolalaista kiinteistönvälittäjä Anna Wiśniewskaa. Haastattelun tarkoituksen oli saada tarvittavaa käytännön näkökulmaa opinnäytetyölle sekä selkeyttää varsinkin työn lähtökohtia. Haastattelua varten käytettiin myös apuna tulkkia. Tulkkina toimi Samuli Laine-Zamojski. Opinnäytetyötä varten on myös kerätty tietoa kirjallisuudesta ja Internetistä. Eri lähteitä käytettäessä on keskitytty niiden luotettavuuteen ja ajankohtaisuuteen.

Työskentelen kiinteistönvälitysyrityksessä, joten olen pystynyt tekemään kiinteistönvälitysalasta empiiristä eli kokemusperäistä tutkimusta. Työssäni olen voinut havainnoida kotimaisen kiinteistökaupan eri vaiheita, tämä on taas antanut hyvää pohjaa lähtiessäni tutkimaan vastaavasti Puolan kiinteistökauppaa.

2 PUOLAAN TUTUSTUMINEN

2.1 Ilmasto ja ihmiset

Puolassa vaikuttaa ns. väli-ilmasto. Puolan yllä kohtaa kaksi ilmavirtaa, Atlantin kosteanlauhkeat ilmavirrat ja Euraasian mantereen kuivemmat ilmavirrat. Erityisesti Puolan talven lämpötilat voivat vaihdella huomattavasti eri vuosina. Länsi-Puolassa ja rannikolla vallitsee kosteampi ja lämpimämpi ilmasto kuin Itä- ja Etelä-Puolassa. Keskilämpötila rannikolla on heinäkuussa noin +16,5 astetta, kun taas etelässä keskiarvo on kahdesta kolmeen astetta lämpimämpi. Varsinkin Suomeen verrattuna voi Puolassa olla melko lämpimiä syksyjä. Tammikuussa lämpötila voi pudota muutama asteen pakkasen puolelle. Kevät saapuu Etelä-Puolaan jo helmi-maaliskuussa. Puolan keskisademäärä on noin 600 millimetriä vuodessa. (Erola 2007, 27.)

Puolassa on lähes 40 miljoonaa ihmistä, eli joka kahdeskymmenes eurooppalainen on puolalainen. Eurooppalaiseksi maaksi Puola on nuorten yhteiskunta, sillä kansalaisten keski-ikä on 35 vuotta. Puolalaiset ovat hyvin koulutettuja ja joka kymmenennel-

tä puolalaiselta löytyykin korkeakoulututkinto. Puolalaisia myös pidetään erittäin yritteliäinä ja luovina ihmisinä. Aivan kuin muissakin Euroopan maissa väestön luonnollinen kasvu on nykyään pientä, sillä nuoret keskittyvät yhä enemmän opiske- lu- ja työelämään siirtäen perheen perustamista myöhemmäksi. Lähimenneisyyden talouskasvu on lisännyt väestön muuttoliikettä kaupunkiin. Yli 60 prosenttia puolalaisista asuu nykyään kaupungeissa. Maassa puhutaan Puolan kieltä, joka on Tsekin ja Slovakian kanssa, länsislaavilainen kieli. Yli 90 prosenttia puolalaisista kuuluu roomalaiskatoliseen kirkkoon. Maassa voi myös havaita ortodoksisia ja kreikkalais- katolisia kirkkoja sekä luterilaisia ja kalvinistisia kirkkoja, juutalaisten synagogia ja Puolan muslimien vanhoja moskeijoita. Muun muassa taloudellisten ja poliittisten tapahtumien aiheuttamana 1800 – 1900-luvulla miljoonia puolalaisia muutti ulko- maille, mutta 1900-luvun alussa satojatuhansia puolalaisia muutti paluumuuttajina takaisin kotimaahansa.

(Puolan suurlähetystön www-sivut 2012)

2.2 Historia pähkinän kuorella

Puolan valtion arvioidaan syntyneen jo vuonna 966, jolloin nykyisen Puolan alueella eläneet länsislaavilaiset heimot hyväksyivät kristinuskon. Puolan kuningaskunta kuitenkin sai alkunsa vuonna 1025. Vuosien 966–1370 välistä aikaa kutsutaan Piastin dynastiaksi, joka tulee Puolan myyttisen perustajan, Piastin mukaan. Tätä seurasi Jagellojen valtakausi vuosina 1385–1572. Tänä aikana alkoi myös Puolan ja Liettuan välinen Krewon unioni. Tätä ajanjaksoa on pidetty merkittävänä varsinkin talouden, kulttuurin ja tieteen kehityksen kannalta. Vuonna 1569 syntyi varsinainen valtiollinen liitto Puolan ja Liettuan välillä, jolloin solmittiin Lublinin unioni. Tämä merkitsi sitä, että molemmat maat olivat yhden hallitsijan alaisuudessa. Vuonna 1772 tapahtui ensimmäinen Puolan jako tunnetusta kolmivaiheisesta jaosta. Viimeisen vaiheen jälkeen Puolan valtio katosi käytännössä täysin Euroopan kartalta, johon se palasi vasta ensimmäisen maailmansodan jälkeen vuonna 1918. Siihen saakka Puola oli ollut osa Itävaltaa, Venäjää ja Preussia. Autonomiasta huolimatta puolalainen kulttuuri joutui usein alistamisen kohteeksi. Mitkään toimet eivät saaneet kuitenkaan koskaan puolalaisia lopullisesti lannistumaan, vaan Puola itsenäistyi 11.11.1918.

Vuonna 1939 toisen maailmansodan alla Molotov-Ribbentrop – sopimuksessa Itä-Eurooppa jaettiin Saksan ja Neuvostoliiton kesken. Saksa hyökkäsi Puolaan vuonna 1939. Myöhemmin Neuvostoliitto miehitti myös Puolan. Vastarinta oli kuitenkin koko sodan ajan toiminnassa ja vuonna 1944 natsi-Saksan miehittämässä Varsovassa syntyi niin sanottu kansannousu, joka kuitenkin joutui saksalaisten otteeseen ja Varsova kärsi mittavat tuhot. Vuonna 1945 Varsova vapautui saksalaismiehityksestä, mutta joutui vastaavasti Neuvostoliiton miehittämäksi. Puola kärsi sotavuosista suuret tappiot. Toisen maailmansodan jälkeen Puolan itsenäistyi, mutta se oli edelleen Neuvostoliiton tiukassa otteessa. Muun muassa suurimmat teollisuuslaitokset, pankit ja liikenne valtiollistettiin. Puola kärsi pitkään vakavista talousongelmista.

Vuonna 1980 Puolassa syntyivät lakkoliike ja Solidaarisuus-ammattiliitto. Ensimmäiset vapaat vaalit tarkoittivat maassa sosialismin loppua. Puolaan palautettiin yksilönvapaus, itsenäinen ulkopoliittikka sekä markkinatalous. Vuonna 1995 maan presidentiksi valittiin Aleksander Kwaśniewski. Puola liittyi Natoon vuonna 1999. Euroopan unioniin maa liittyi taas vuonna 2004. Vuonna 2006 presidentiksi valittiin Lech Kaczyński, joka menehtyi lento-onnettomuudessa vuonna 2010. Vuoden 2010 pidentyistä ennenaikaisista vaaleista lähtien Puolaa on johtanut Bronisław Komorowski. (Johansson & Lautela 2004, 68–102; Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

2.3 Puolan poliittinen järjestelmä ja talous

Puolassa on kaksikamarinen parlamentaarinen demokratia eli se on tasavalta. Joka viides vuosi kansa valitsee Puolan valtionpäämiehen, joka on presidentti. Maan hallitus on vastuussa parlamentille, jonka kansa myös valitsee. Parlamentin toimenkuvana on muun muassa olla poliittisena valvontaelimenä. Parlamentti koostuu kahdesta kamarista, alahuone Sejmistä ja vaikutusvaltaisemmasta ylähuone Senaatista.

Monen Itä-Euroopan maan tavoin Puolan valtaa on jaettu 16 läänin kesken. Näitä läännejä kutsutaan voivodikunniksi. Lääniä huolehdittavana on muun muassa terveydenhuolto ja ympäristösuojelu. Kuntaliittymät hoitavat kuntien välistä yhteistyötä. Puolan kuntien hallintoalue on järjestelmältään varsin lähellä suomalaisten kuntien hallintoaluetta. (Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

Puolan talouden rakenteen suurimpia teollisuussektoreita ovat elintarvike-, auto-, kemikaali-, sekä kone- ja laitteollisuus. Puola on yksi suurimpia hiilentuottajia maailmassa. Viime vuosina Puolan hiilentuotanto on kuitenkin uudistuspainneiden alla laskenut. Talouden rakenne on muuttunut huomattavasti viimeisen kahden vuosikymmenen aikana. Tämä johtuu pääosin siitä, että palvelusektori on noussut, mutta teollisuus- ja maataloussektori ovat laskeneet.

Puolan maatalouden osuus ei ole bruttokansantuotteesta suurimpia, mutta sen sosiaalinen ja poliittinen merkitys on maalle sitäkin suurempi. Yleensä Puolan maatilat ovat pieniä, jolloin niiden tuottavuuskin on heikkoa. Pääosa maan tuotannosta tulee maatalouden suurtiloilta. Maatalouden vienti on kuitenkin EU-jäsenyyden myötä kasvanut.

Vuonna 2008 alkanut maailmanlaajuinen talouskriisi ravisteli myös Puolaa, josta se kuitenkin selvisi paremmin verrattuna muihin Euroopan valtioihin. Vuonna 2010 Puolan talous parani 3,8 prosentilla. Syynä tähän ovat olleet hyvä kotimainen kulutus ja investoinnit sekä nouseva vienti. Puolan taloutta on muun muassa kuvailtu kansainvälisen valuuttarahaston (IMF) mukaan suhteellisen tasapainoiseksi, jonka takia se on pärjännyt paremmin kuin monet muut EU-maat. Tästä huolimatta Puola ei voi luottaa tulevaisuudessa talouden kasvuun ilman tarvittavia rakennemuutoksia.

(Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

2.4 Käytännön tietoa

Puolan joukkoliikenne on koko maan kattava, esimerkiksi kaupunkien väliset junayhteydet ovat pääasiassa hyvät ja toimivat, mutta pienimille paikkakunnille sen sijaan saattaa päästä sujuvammin ja nopeammin linja-autolla. Sisämaan lennot ovat myös varteenotettava vaihtoehto, sillä varsinkin pidemmälle matkustaessa se voi olla huomattavasti nopeampi tapa kuin linja-autolla tai junalla matkustaminen. Suurissa kaupungeissa, kuten pääkaupunki Varsovassa, bussi- ja raitiovaunuverkostot ovat kattavia. Myös takseja on yleensä hyvin saatavilla. Julkinen kaupunkiliikenne on

pääsääntöisesti edullisempaa kuin Suomessa. (Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

Maan isoimmista kaupungeista voi löytää monia tasokkaita hotelleita, sekä kansainvälisiä suuria hotelliketjuja. Hotellien hinnat ovat pääasiassa länsimaisella tasolla. Varsovassa on paljon viiden tähden ja kahden tähden hotelleja, mutta ei montakaan keskiluokan hotellia. Puolassa myös maatilamatkailu on yleistymässä ja nostamassa suosiotaan. (Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

Puolassa pankkiasiointi on helppo hoitaa, sillä esimerkiksi pääkaupungista Varsovas- ta löytyy useita kansainvälisiä pankkeja. Koko maasta voi löytää lasku- ja pankkiauto- tomaatteja, myös Internet-pankin käyttäminen on mahdollista. Tavallisimmat luotto- ja pankkikortit käyvät useissa liikkeissä ja ravintoloissa. Ulkomaalainen yksityishen- kilö voi avata pankkitilin sekä anoa lainaa Puolassa. Vielä kymmenen vuotta sitten Puolan pankit eivät olleet kovin halukkaita lainaamaan rahaa ulkomaalaisille ostajil- le, mutta ajat ovat muuttuneet. Nyt myös ulkomaalainen voi saada helpommin lainaa. Puolan pankit ovat kuitenkin erittäin riskitietoisia. (Suomen suurlähetystön www- sivut 2012; Hill 2008, 173.)

Puolassa Posti toimii muun Euroopan tavoin, vaikkakin välillä postin kulku voi olla hidasta. Puolassa toimivat myös suurimmat kansainväliset kuriirifirmat, kuten esi- merkiksi DHL ja UPS. (Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

Matkapuhelinliittymän hankkiminen käy vaivattomasti, sillä Puolasta löytyy useita operaattoreita, joista voi valita palveluiltaan ja hinnoiltaan juuri itselleen sopivan. Maan maasuunta on 48. (Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

Puolan rahayksikkö on zloty ja se jakaantuu 100 groszyyn. Maan euroon liittymistä on pidetty mahdollisena jo aivan lähivuosina. Käteisen käyttö on edelleen maassa yleistä vaikka myös luottokorttimaksu mahdollisuus on kasvanut ja yleistynyt. (Suomen suurlähetystön www-sivut 2012)

Puolassa on käytössä tutut viestimet. Kuten muualla maailmassa, myös Puolassa In- ternetin suosio on kasvanut huimasti. Puolassa on miljoonia Internetin käyttäjiä ja

määrä kasvaa alati. Nykyään yhä useampi puolalainen yritys tai pankki tarjoaa kattavasti palvelujaan myös Internetin kautta. Puolan maatunnus verkossa on .pl ja siihen voikin törmätä useilla maan eri kotisivuilla. Monet eri yritykset tarjoavat Internet-yhteyksiä. Internetin lisäksi maassa toimii tutut viestimet televisio, radio ja lehdet. Näistä suosituin on televisio, jonka vanhin kanava TVP on ollut toiminnassa jo vuodesta 1956. Erilaiset televisio-, ja radiokanavat tarjoavat jokaiselle jotain. Puolassa toimii yli 5 400 sanomalehteä. Maasta löytyy niin valtakunnallisia kuin paikallisiakin sanomalehtiä, jotka voivat lehdestä riippuen ilmestyvät päivittäin, viikoittain tai kuukausittain. Suurimpia sanomalehtiä ovat mm. Rzeczpospolita, Gazeta Wyborcza ja Super Express. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012)

3 PUOLAN KIINTEISTÖTYYPIT

Kuten kaikissa maissa, myös Puolassa maan eri kiinteistötyypeillä on omat tunnistettavat ominaispiirteensä. Yli 200 vuotta sitten nykyisen Puolan alueella vaikutti laaja joukko aristokraatteja, jotka rakennuttivat runsaasti maatiloja, sekä omistivat lukuisia rakennuksia myös kaupungeissa. Tämän eliitin omistamat rakennukset poikkesivat muista suuremmalla kokoluokallaan. 1800 – luvulla, ennen maailmansotien syttymistä, Puolassa rakennettiin lähinnä kahdenlaisia talotyyppejä. Rakennettiin joko erittäin kookkaita kartanoita, tai vaatimattomampia 2 - 4 huoneen puurakenteisia asuintaloja.

Toisen maailmasodan jälkeen tiili nousi rakennusmateriaalina suosioon. Tämä johtikin erittäin omaperäiseen tyyliin 1960 -1970 luvuilla. Viimeisten vuosikymmenten aikana maa on vaurastunut merkittävästi. Tämä on mahdollistanut sen, että myös yksityinen ihminen voi aloittaa helpommin rakennusprosesseja. Toisin kuin monessa muussa Euroopan valtiossa Puolassa ei, varsinkaan reilu vuosikymmen sitten, ollut niin tiukkoja säädöksiä sille, mitä ostamalleen tontilleen sai rakentaa. Tällöin rakentajat pystyivät toteuttamaan itseään oman maun mukaan, mutta siitä huolimatta yhteneväisyyksiä rakennustyyeissä voi kuitenkin eripuolilla Puolaa havaita.

Puolalaiset talot voi karkeasti jakaa kolmeen kategoriaan.

- asuintalot
- vapaa-ajan asunnot
- arvokiinteistöt

3.1 Asuintalot

Ennen maailmansotia rakennusmateriaalina käytettiin lähinnä puuta. Kiinteistöt olivat yleensä vain yksikerroksia. Talon keittiössä oli sijoitettuna puuhella, joka ruuanlaiton lisäksi toimi myös talon lämmötuottajana. Taloissa ei esimerkiksi vielä siihen aikaan löytynyt aivan nykyajan kaltaisia kaksinkertaisia ikkunoita, mutta kyllä jo tuolloin asennettiin usein myös kaksi ikkunaa, joista toinen aukesi sisäänpäin ja toinen ulospäin. Nykyään sen aikaiset asuintalot on saatettu remontoida täysin nykyajan vaatimusten mukaan ympärivuotiseen asumiseen tai vaihtoehtoisesti vapaa-ajan asunnoksi.

1960–1970-luvulla, toisen maailmansodan jälkeen, keskiluokan kasvun myötä tiili rakennusmateriaalina yleistyi. Tyyliltään tämän ajan rakennukset olivat hyvin samankaltaisia ja yleensä ne rakennettiin kahteen kerrokseen. Ensimmäiseen kerrokseen rakennettiin yleensä varastotilat ja toiseen asuintilat. Tämän ajan rakennukset eivät välttämättä ole kauneimmasta päästä, mutta käytännöllisyyden näkökulmasta talot pitivät paremmin arvonsa.

Myös paritalot alkoivat yleistyä 1960–1970 luvulla. Näissä riitti yleensä tilaa 2-3 perheelle. Paritalot rakennettiin usein kahteen kerrokseen, joissa molemmissa kerroksissa oli omat huoneistonsa. Asuintilat koostuivat yleensä keittiöstä, kahdesta makuuhuoneesta ja wc / pesuhuoneesta. Nykyään tämän ajan rakennustyypit antavat hyvän mahdollisuuden ostajalle esimerkiksi vuokrata jotain osaa kiinteistökokonaisuudesta.

1970- ja 1980 lukujen loppuilla lainanotto kausittain parani, jolloin syntyi rakennusbuumeja. Rakentaminen kukoisti, vaikkakin rakennustyyli oli edelleen kovin kolk-

koa. Vasta 1990-luvulla Neuvostoliiton kaatumisen jälkeen rakennustyyli lähti muuttamaan niin sanotusta perinteisestä tyylistä uusiin erilaisiin tyyliin. Monesti kuitenkin pystyy havaitsemaan rakentamisratkaisuissa jotain yhtäläisyyksiä aikaisempaan. 1990-luvulla asuintalot rakennettiin usein kolmeen kerrokseen. Talojen alakerrat rakennettiin usein varastotiloiksi, joihin tyypillisesti oli oma kulku ulkokautta, mutta yhä useammin alakertaan rakennettiin jopa autotalli, sauna tai toimistotilat. Viimeisessä tapauksessa oli mahdollista yhdistää jopa asuminen ja liiketoiminta. Toiseen kerrokseen rakennettiin pääsy terassille ja pääsisäänkäynnille, jonka kautta pääsi asuintiloihin. Sisältä yleensä löytyi ensin olohuone ja keittiö. Ylimpään kerrokseen rakennettiin makuuhuoneet ja vessa / pesuhuone. Tyyli muuttui 1990-luvulla paljon vaikuttavammaksi. Tyypillistä 1990-luvun vaikuttavuudessa on tilavammat huoneet, koristeellisesti sisustetut pesuhuoneet ja varustelutason parantuminen. Samalla kuitenkin kun asuintaloja laajennettiin, jäi yhä useammin tontti vähemmälle huomiolle. On siis hyvä muistaa tarkastaa myös tontti, vaikka talo itsessään olisi kuinka vaikuttava tahansa. (Hill 2008, 27–38.)

Puolan kerros- ja rivitalohuoneistot voi niiden rakennusajankohdan perusteella jakaa kolmeen ryhmään. Puolassa voi havaita eroavaisuuksia rakennuksissa, jotka ovat rakennettu ennen maailmansotia, tai jotka ovat rakennettu näiden jälkeen. Kolmas ryhmä on niin sanotut modernit huoneistot, joiden rakennus ajankohtaa voi lähtökohteisesti pitää 1980-luvun lopusta tähän päivään.

Ennen ensimmäistä maailmansotaa rakennetuissa huoneistoissa on yleensä tyypillistä muun muassa korkeammat huoneet, puiset ovet ja paneloinnit. Neuvostoliiton olemassaolon aikana huoneistoja vuokrattiin kansalaisille matalalla vuokralla, mutta ihmisten alhaisen elintason myötä alkoivat myös huoneistot pikku hiljaa ränsistyä. Nykyään tämän ajan huoneistoja on kuitenkin usein remontoitu, joitakin jopa erittäin hyväkuntoiseksi. Maailmansotien jälkeen rakennettiin runsaasti kortteleita, joissa huoneistot olivat aikaisempaa vaatimattomampia ja koruttomampia. Pääajatuksena oli enemmän käytännön läheisyys, eikä niinkään ylellisyys. Neuvostoliiton olemassaolon aikana useimmat rakennukset pääsivät pahasti rappeutumaan.

3.2 Arvokiinteistöt ja vapaa-ajan asunnot

Kuten monessa muussakin Euroopan valtiossa, niin myös Puolassa vaikutti aikanaan erittäin voimakkaasti vahva eliittiluokka, joka rakennutti paljon erilaisia kartanoita. Kooltaan kartanorakennuksia voi löytää niin kymmenestä makuuhuoneesta jopa yli sataan makuuhuoneeseen. Neuvostoliiton aikana monet kartanot siirrettiin viranomaisten haltuun, jolloin kiinteistöt kärsivät niiden hoitamattomuudesta. Nykyään monet kartanot ovat yksityisten omistuksessa ja ovat usein restauroitu takaisin uuteen kukoistukseen.

Nykyään vanhoja arvokiinteistöjä on kunnostettu ja yleisilmettä on alettu parantamaan. Rakennukset ovat yleensä hyvärakenteisia ja hyvin hoidettuja. Rakennuksista voi myös löytää esimerkiksi talon asukkaiden yhteisessä käytössä olevan kuntosalin tai uima-altaan. Kaupunginosissa, joissa on paljon opiskelijoita, huoneistojen vuokraaminen ei ole kovin vaikeaa, vaikka huoneistoa ei olisikaan peruskorjattu. (Hill 2008, 32–35.)

Ulkomaalaiset ostajat usein ihmettelevät Puolan vapaa-ajan asuntojen matalaa hintatasoa. Puolassa vapaa-ajan asunnot eivät kuitenkaan sovellu aina ympärivuotiseen käyttöön. Puolalaisten varallisuuden nousun myötä on myös vapaa-ajan asuntojen myynti kasvanut. Suosituimmat sijainnit ovat yleensä järven, meren tai metsän läheisyydessä. Rakennusmateriaalina on usein suosittu puuta, mutta joskus myös tiiltä.

Vapaa-ajan asunnoissa on nykyään hyvin usein rakennettu sisävesiä, keittiö ja 1-3 makuuhuonetta. Vapaa-ajan asuntoja voi löytää joko yksittäisinä ympäri Puolan maaseutuja, tai sitten asuntoja voi olla pienissä ryppäissä. Tällöin ne tavallisesti ovat myös lähellä palveluita esimerkiksi kauppaa tai ravintolaa. On hyvin suosittua että puolalaiset vuokraavat omia vapaa-ajan asuntoja, jos he eivät siellä itse kovinkaan usein vieraile. (Hill 2008, 31.)

3.3 Liiketilat

Puolasta voi löytää paljon myös modernia ja hyvää liiketilaa. 1960- ja 1970-luvulla rakennetut liiketilat on pääasiassa jo remontoitu nykyajan vaatimusten mukaan. Ulkomaalainen saattaa törmätä myös liiketiloihin, jotka on rakennettu esimerkiksi entisiin asuintiloihin. On siis hyvin mahdollista että täysin normaalissa liiketilassa voi sattumalta löytää vessasta kylpyammeen suihkuineen tai jostain toisesta hyvin varustellun keittiön. Joissain omakotitaloissa alakerta on voitu remontoida liiketiloja varten. (Hill 2008, 35.)

3.4 Tontit

Puolassa tontit on nykyään jaettu tontin käyttötärpeen mukaan maatalous-, asumis-, vapaa-aika-, tai teollisuuskäyttöön. On siis hyvä tarkistaa, että ostajan suunnittelemiin käyttötarkoituksiin on luvat tontilla kunnossa.

Puolan maaperä on tunnettu hedelmällisenä ja tuottavana. Tästä syystä Puolan maataloustontit ovat myös ulkomaalaisten sijoittajien kesken erittäin kysytyjä. Puolan maanomistuslaeissa onkin otettu tietynlainen siirtymäkausi, jottei ulkomaalaiset hankkisi liikaa maan maatalousmaita. Ulkomaalaisille kuitenkin hyvin usein vuokrataan maata. Puolalaiset maataloustontit voidaan jakaa kahteen tyyppiin. Maa on joko tarkoitettu vain maanviljelyyn tai sitten tontilla on myös sen lisäksi rakennuslupa. (Hill 2008, 36.)

Puolassa rakennustontit on voitu kaavoittaa esimerkiksi niin, että tontille on lupa rakentaa tietyn kokoinen omakotitalo, paritalo tai omakotitalon lisäksi esimerkiksi ulkorakennus. Yleensä tontille on määritelty tietty prosenttimäärä, jonka rakennus saa tontista peittää. Jos tontti sijaitsee alueella, joka on luonnon tai sen historian puolesta merkittävä, on hyvä selvittää myös mahdolliset rakennusmateriaalirajoitukset. On hyvä muistaa, että vaikka tontti olisi jo kaavoitettu, niin siihen ei saa rakentaa mitä tahansa, vaan rakennusprojektiin pitää anoa erikseen tarvittavat luvat. Markkinoilta voi kuitenkin löytää rakennustontteja, joissa tarvittavat luvat on jo olemassa. (Hill 2008, 37.)

Vapaa-ajantontit eivät ole tarkoitettu maatalouskäyttöön, vaan rentoutumiseen ja erilaisten harrastusten harjoittamiseen. Tontit sijaitsevat usein lähellä luontoa tai vesistöä. Nykyään Puolan vapaa-ajan asunnoissa on yhä useammin jo sähkö ja juokseva vesi. Yleensä tontteihin löytyy rakennuslupa vapaa-ajan asuntoon, joka on lähinnä tarkoitettu loma käyttöön eikä ympärivuotiseen asumiseen.

Teollisuustontit on tarkoitettu vain teollisuuden eri käyttötarkoituksiin. Tontti on voitu tarkoittaa esimerkiksi varastoimiseen, tavaroiden tuottamiseen tai palveluiden tarjontaan. On siis hyvä jälleen selvittää mihin tarkoitukseen tonttia voi käyttää. (Hill 2008, 38.)

3.5 Puolan asuntomarkkinat

Puolasta löytyy kiinteistön ostamista suunnittelevalle monipuolisesti erilaisia vaihtoehtoja. Oli sitten suunnitelmana vapaa-ajanvietto, vakituinen asuminen tai liiketoiminnan harjoittaminen, oikeilla työvälineillä löytyy varmasti runsaasti vaihtoehtoja. Kiinteistön vuokraaminen Puolassa on myös erittäin yleistä. Vuokratessa on hyvä selvittää vuokrahinnan lisäksi tulevat lisäkulut. Kiinteistön omistajalta voi kysyä, että onko mahdollista nähdä kaikki kiinteistön ylläpitämiseen liittyvät maksutositteet viimeiseltä 12 kuukaudelta. Tämä auttaa ymmärtämään kiinteistön kokonaiskustannuksia. Esimerkiksi lämpökustannukset voivat nousta yllättävän paljon jos kyseessä on heikosti eristetty kiinteistö tai kiinteistö sijaitsee kerrostalon korkeimmassa kerroksessa. Kiinteistön jälleenmyyminen ei ole vaikeaa, jos hinta-laatusuhde ja sijainti ovat oikeat. Puolasta voi löytää myös laajan kirjon erilaisesti esirakennettuja kiinteistöjä. Esirakennettuihin kiinteistöihin voi löytää täydelliset piirustukset suunnitelmien loppuun viemiseksi.

Viime vuosien laajasta talouskriisistä Puola on tähän asti selvinnyt muihin sen naapurivaltioihin verrattuna hyvin. Voikin sanoa, että monenlainen liiketoiminta Puolassa on edelleen ollut kannattavaa. Remontoitavan kiinteistön ostajan kannattaakin miettiä tarkkaan, sopiiko sijoituksena ostettu kiinteistö paremmin liiketilaksi vai asuintilaksi.

Puolan sijainti Euroopan kartalla on keskeinen, eli tehdastilojen ja varastotilojen suhteen erinomainen. Tehdastilat soveltuvat tietenkin monenlaiseen tuotantoon, mutta ovat myös erittäin muuntautumiskykyisiä. Tästä parhaana esimerkkinä on Puolan kolmanneksi suurin kaupunki Łódź, joka on remontoanut vanhasta panimotehtaasta suuren ostoskeskuksen sekä kymmeniä vuosia vanhasta tehtaasta asuinrakennuksen. Puolasta voi löytää paljon kunnostamattomia rakennuksia, joiden parhaat päivät ovat olleet vuosia sitten. Monia rakennuksia peruskorjattiin valtion tai jonkin yksityisen tahon toimesta varsinkin 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa esimerkiksi hotelleiksi tai ravintoloiksi. Neuvostoliiton hajoamisen jälkeen Puolalla ei yksinkertaisesti ollut varallisuutta lähteä saattamaan loppuun kaikkia, niin sanottuja, epäoleellisia rakennustöitä. Tällä hetkellä edelleen voi törmätä rakennuksiin, jotka ovat seisseet korjaamattomana vuosia. Monet rakennukset näyttävät vanhanaikaisilta ja ränsistyneiltä. Vielä 1990-luvun alussa saatettiin käyttää 1960- ja 1970-luvun tyyliä. Tätä ei välttämättä mainita myyjän toimesta, sillä se ei antaisi parasta vaikutelmaa ulkomaalaiselle sijoittajalle. On kuitenkin hyvä muistaa, että rakenteeltaan monet rakennukset voivat olla erinomaiset ja on täysin mahdollista lähteä remontoimaan rakennusta tämän päivän vaatimuksia vastaavaksi. Tämänlaisiin rakennuksiin voi Puolassa törmätä missä vain, esimerkiksi lähellä rannikkoa tai lentokenttää.

Puolassa ei ole vähävaraisimmille varsinaista sosiaaliturvatukea asumiseen. Vaan yleensä ihminen on joko omilla suhteillaan hankkinut halvan vuokratason asunnon. Kuitenkin näiden halvan vuokratason asuntojen osalta, vuokrahintataso on viime vuosina ollut nousussa. Vuokra-asunnot sijaitsevat yleensä vanhoissa rakennuksissa, koska nämä ovat markkinoilla vähiten suosittuja. Halvan hintatason houkuttelemana monet ulkomaalaiset ovat voineet sijoittaa ymmärtämättä täysin sitä, että vuokralaisella voi olla vielä pitkään asumisoikeus huoneistoon. Myös vuokrahintatasoa ei voi aina lähteä omatoimisesti nostamaan. Huomioitavaa on myös se, että omistaja on velvollinen hoitamaan kiinteistön kunnossapidosta. On siis jälleen kerran hyvä ottaa asioista kokonaisvaltaisesti selvää, jotta ikäviltä yllätyksiltä vältyttäisiin.

Puolassa voi löytää edullisia ja tyylikkäitä arvokiinteistöjä, jotka kuitenkin ovat päässeet heikkoon kuntoon. Tällaisten kiinteistön suhteen kannattaa olla varovainen, sillä

usein ne voivat olla suojeltuja kohteita, ja johtuen tiukoista rakennusrajoituksista niitä on erittäin vaikea lähteä remontoimaan ainakaan ilman ammattiapua.

Tärkeää on myös nähdä tulevaisuuteen. Sijoittajan on omattava rohkeutta ottaa hallittuja riskejä. Puolassa on useita potentiaalisia kaupunkeja. On hyvä muistaa, että vielä vähän aikaa sitten puolalaiset eivät voineet edes uneksia esimerkiksi ulkomailla työskentelystä tai siitä, että he voisivat valita oman maun mukaan asuntonsa. Ennen puolalaiset yleensä asuivat lähellä työpaikkaansa, sillä tämä järjestely oli edullisempaa. Nykyään ihmiset jo yhä useammin valitsevat mieluummin työpaikan läheisyyden sijaan alueen, jossa he tuntevat viihtyvänsä. Tämä sama ilmiö tapahtuu kaikissa Puolan suurimmissa kaupungeissa. Puolalaisilla on nykyään enemmän varaa esimerkiksi ajoneuvoihin, polttoaineeseen ja julkisiin kulkuvälineisiin. Tieverkoston ja julkisen liikenteen kehittyminen on myös edesauttanut puolalaisia levittäytymään laajemmalle. Luonnollisesti myös kiinteistöjen hintataso yleensä laskee mitä pidemmälle kaupungin keskustasta liikutaan pois päin. Jokainen ostaja on kuitenkin yksilö ja paikassa missä toinen ei viihdy voi toinen taas viihtyä. Yleensä ottaen varsinkin puolalainen nuoriso haluaa edelleen asua kaupunkien keskustojen palveluiden läheisyydessä. Nykyään kuitenkin palveluiden tarjonta on parantunut myös esikaupunkialueilla. Rauhallisemmat esikaupunkialueet ovat vastaavasti esimerkiksi lapsiperheiden suosiossa. Kiinteistösijoittajalle Puolan kehittyminen tarjoaa vain lisää mahdollisuuksia. Esimerkiksi asuinalue, josta vielä nyt saa edullisesti kiinteistöjä, arvo saattaa jo lähitulevaisuudessa olla huomattavasti suurempi. (Hill 2008, 67–85.)

4 PUOLAN VOIVODIKUNNAT

Puolan voivodikunnat ovat aluehallinnon yksiköitä, joita maassa on 16 kappaletta. On hyvä tutustua näihin jokaiseen lähemmin, jotta se oma mahdollinen sijoituskohde löytyisi helpommin.



Kuva 1. Voivodikunnat (Europolandin www-sivut 2012)

4.1 Pohjois-Puolan voivodikunnat

Länsi-Pommeri

Puolaksi: Zachodniopomorskie

Koko: 22 896 km²

Väkiluku: 1 694 000

Pääkaupunki: Szczecin

Kansainvälinen lentokenttä: Szczecin

Länsi-Pommerin voivodikunnassa pystyy vaivattomasti yhdistämään työn ja vapaa-ajan. Länsi-Pommeri sijaitsee Itämeren rannikolla, johon laivaliikenne varsinkin Pohjoismaista saapuu. Rannikolta löytyy myös paljon nähtävää, kuten esimerkiksi

upeita hiekkarantoja. Voivodikunnan rajalta on vain noin tunnin ajomatka Berliiniin. Länsi-Pommeri on varsinkin kesällä puolalaisten ja saksalaisten turistien suosiossa. Majoitusta voikin olla vaikea kesäkuukausina löytää. Kiinteistösijoittajalle maakunta voi olla myös melko hankala kohde kahdesta syystä. Ensimmäkin iso osa voivodikunnan pinta-alaa on luonnonsuojelualuetta. Toiseksi Saksan läheisyys saattaa vaikeuttaa maan ostamista. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008,155-158.)

Pommeri

Puolaksi: Pomorskie

Koko: 18 293

Väkiluku 2 192 000

Pääkaupunki: Gdansk

Kansainvälinen lentokenttä: Gdansk

Pommerin suuri voivodikunta on tunnettu sen upeista hiekkarannoista Itämeren rannikolla sekä historiallisesta satamakaupunki Gdanskista. Rannikko on niin puolalaisten kuin ulkomaalaisten lomailijoiden suosiossa. Kesällä rannikon hotellit ja ravintolat ovat yleensä turisteja täynnä. Myös vapaa-ajan asunnot ovat kysytyjä rannikolla. On kuitenkin hyvä muistaa, että suurin suosio alueella on kesäkuukausina, jonka jälkeen turismi rauhoittuu. Eri puolilla maakuntaa on paljon erilaisia tapahtumia, joihin kannattaa tutustua. Sisämaassa voivodikunta tarjoaa rauhallisempaa maaseutua ja pieniä järviä. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 133–137.)

Warmia-Masuria

Puolaksi: Warminsko-Mazurskieta

Koko: 24 191 km²

Väkiluku: 1 432 505

Pääkaupunki: Olsztyn

Kansainvälinen lentokenttä: Ei

Warmia-Masuria kutsutaan usein tuhansien järvien voivodikunnaksi vaikka tilastollisesti järviä on vajaa kaksi tuhatta. Warmia-Masuria on suuressa suosiossa turistien kesken. Tatravuoret ja kanaalien yhdistämät järvet antavat loistavan mahdollisuuden lomailijalle. Kuitenkin myös Warmia-Masuriassa turismi on sesonkiluonteista ja ke-

sän huippukuukausien jälkeen turismi on huomattavasti vähäisempää. Pääkaupunki Olsztyn sijaitsee keskellä voivodikuntaa. Kaupungista on jopa 20 prosenttia metsää ja sen alueella on jopa 15 järveä. Kaupungissa on myös kaksi yliopistoa. Kiinteistösi-joittajan kannalta maakunta tarjoaa monipuolisia vapaa-ajan asuntomarkkinoita. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut; Hill 2008, 147–149.)

Podlasie

Puolaksi: Podlaskie

Koko: 20 180 km²

Väkiluku: 1 221 000

Pääkaupunki: Bialystok

Kansainvälinen lentokenttä: Bialystok

Podlasien voivodikunta jää usein hieman huomioitta. Se ei kerää turismia niin kuin esimerkiksi naapurimaakunta Warmia-Masuria. Sijainniltaan Podlasie on Puolan valtionrajalla, jonka toisella puolella on naapurimaat Valko-Venäjä ja Liettua. Podlasiet voi kuitenkin pitää huomattomana timanttina, sillä sen kaunis luonto ja sijainti voivat nousta vielä arvoon arvaamattomaan. Voivodikuntaa voi pitää porttina esimerkiksi muihin Baltian maihin, joka antaa mahdollisuuden tavaraliikenteelle ja tavaravaran varastoiselle. (Puolan hallituksen www-sivut; Hill 2008, 129–132.)

Lubusz

Puolaksi: Lubuskie

Koko: 13 985 km²

Väkiluku: 1 009 198

Pääkaupunki: Gorzow Wielkopolski

Kansainvälinen lentokenttä: Ei

Lubusz voivodikunnan pääkaupunki Gorzow Wielkopolski ja toiseksi suurin kaupunki Zielona Gora sijaitsevat vain alle 200 kilometrin päässä Saksan pääkaupungista Berliinistä, johon on huomattavasti lyhyempi matka kuin esimerkiksi Puolan omaan pääkaupunkiin Varsova, johon matkaa tulee noin 450 kilometriä. Juurikin alueen keskeisyys avaa monia mahdollisuuksia ulkomaalaiselle sijoittajalle. Varsin-

kin teollisuus- ja liiketilat voi nähdä hyvänä sijoituskohteena. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 105–108.)

Iso-Puola

Puolaksi: Wielkopolskie

Koko: 29 826 km²

Väkiluku: 3 372 000

Pääkaupunki: Poznan

Kansainvälinen lentokenttä: Poznan

Iso-Puola on yli 29 000 neliökilometriä suuri voivodikunta. Sen pohjoisosasta voi löytää järviä ja metsää kun taas etelässä on runsaasti maatiloja. Iso-Puolan pääkaupunki on Poznan, joka on entinen Puolan pääkaupunki. Iso-Puola on varsinkin saksalaisturistien suosiossa, johtuen osin Saksaa halvemmasta hintatasosta. Vain noin 200 kilometriä Saksan rajalle, sekä tieyhteydet muualta Euroopasta Venäjälle, on houkuttellut paljon ulkomaalaisia sijoittajia. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 151–154.)

Kujavia-Pommeri

Puolaksi: Kujawsko-Pomorskie

Koko: 17 900 km²

Väkiluku: 2 068 000

Pääkaupunki: Bydgoszcz ja Torun

Kansainvälinen lentokenttä: Bydgoszcz

Kujavia-Pommeri on vastakohtien voivodikunta. Toiseksi suurimasta kaupungista Tolusta löytyy Puolan vanhin keskiaikainen kaupunginosa. Vain noin 50 kilometrin päässä Tolun kaupungista sijaitsee Bydgoszcz, joka taasen on suuri teollisuuskaupunki. Bydgoszczista on tullut Puolalle taloudellisesti erittäin merkittävä kaupunki. Kaupungissa sijaitsee muun muassa Pojazdy Szynowe PESA Bydgoszcz niminen yritys, joka valmistaa esimerkiksi raitiovaunuja asiakkailleen ympäri Eurooppaa. Näiden kaupunkien ulkopuolelta voi vastaavasti löytää rauhallista maaseutua sekä Puolan laajimman metsäalueen (noin 790.000 hehtaaria). Voivodikunnan niin etelä kuin pohjoisosastakin löytyy postikorttimaisia maisemia, jotka houkuttelevat joka

vuosi paljon turisteja maakuntaan. Kujavia-Pommerissa on paljon varsinkin kohtuuhintaisia vapaa-ajan asuntoja niin vuokrattavana kuin myytävänäkin. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 91–94.)

Masovia

Puolaksi: Mazowieckie

Koko: 35 597 km²

Väkimäärä: 5 136 000

Pääkaupunki: Varsova (noin 1 800 000)

Kansainvälinen lentokenttä: Varsova

Masovian voivodikunnassa asuu jopa 13 prosenttia koko Puolan väestöstä. Voivodikunnan merkittävin kaupunki on tietenkin Puolan pääkaupunki Varsova. Tämä kasvava ja laajalle levinnyt metropoli on maan liike-elämän sydän. Viimeisen vuosikymmenen aikana kaupunkiin on noussut lukuisia pilvenpiirtäjiä ja siitä on tullut myös erittäin vilkas turistikaupunki. Vuoden 2004 Euroopan Unionin jäsenyyden jälkeen monet niin sanotut halpalentoyhtiöt ovat lentäneet Varsovaan. Kaupunki on houkutellut jo pitkään ulkomaalaisia kiinteistösijoittajia sen monipuolisille markkinoille. Varsinkin liiketiloihin sijoittamisen voi nähdä kannattavana. Vaikka maakunnan päähuomion viekin yleensä sen pääkaupunki Varsova, on sillä myös muuta kiinnostavaa tarjontaa. Esimerkiksi voivodikunnan koillisosassa on yli 36 000 hehtaaria kattava Kampinoskin Kansallispuisto. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 115–120.)

4.2 Etelä-Puolan voivodikunnat

Ala-Sleesia

Puolaksi: Dolnośląskie

Koko 19 946 km²

Väkiluku: 2 890 000

Pääkaupunki: Wrocław

Kansainvälinen lentokenttä: Wrocław

Ala-Sleesian voivodikunta on viime vuosina pärjännyt taloudellisesti mallikkaasti. Maakunta on lähtenyt toteuttamaan onnistuneesti sen vahvuuksia. Näitä ovat sen sijainti Saksan rajalla ja valtatie A4, joka kulkee läpi voivodikunnan yhdistämällä idän ja lännen. Ala-Sleesiassa vierailee myös paljon turisteja, sillä alueella on Karkonosze vuoristot. Vuoristossa sijaitsee laskettelukeskukset Szklarska Proeba ja Karpacz. Ala-Sleesiasta löytyy myös laskettelen lisäksi monipuolisesti muita aktiviteettimahdollisuuksia sekä kuuluisa kylpylä Kudowa Zdroj ja paljon historiallisia linnoja. Maakunnan pääkaupunki Wroclawissa on viime vuosina tehty massiivisia remontteja, sillä kaupungin uskotaan nostavan edelleen arvoaan sen keskeisen sijainnin ansiosta. Kaupungin keskeinen sijainti luonnollisesti tulee houkuttelemaan myös paljon uusia kiinteistösijoittajia markkinoille. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 87–88.)

Łódź

Puolaksi: Lodzkie

Koko: 18 219

Väkiluku: 2 597000

Pääkaupunki: Łódź

Kansainvälinen lentokenttä: Łódź

Łódźin voivodikunnan sijainti on keskellä Puolaa. Sillä on yhteensä jopa kuusi muuta voivodikuntaa rajanaapurina. Ympyränmuotoisen maakunnan keskellä on sen pääkaupunki Łódź, joka on Puolan toiseksi suurin kaupunki. Sen pitkä teollisuushistoria on mielenkiintoinen ja arvostusta herättävä. Kaupungista löytyy esimerkiksi Euroopan pisin kauppakatu Piotrkowska, jolla on pituutta jopa 4 kilometriä. Łódźissa on myös Euroopan suurin kaupunginpuisto Łagiewniki.

Łódźin voivodikunta on tunnettu rikkaista luonnonvaroistaan. Alueella on muun muassa ruskohiiltä, kalkkikiveä ja mineraalivesiä. Voivodikunnan tieverkosto on kattava, sillä alueen läpi kulkee kaksi suurta valtatieta. Valtatie A2 kulkee lännestä itään ja valtatie A3 taas etelästä pohjoiseen. Voivodikunnasta onkin tullut yksi Puolan suurimpia elinkeinoelämän keskuksia. Kiinteistösijoittajalle voivodikunta tarjoaa esimerkiksi edullisempaa vaihtoehtoa pääkaupunki Varsovalle, joka sijaitsee kuitenkin vain 100 kilometrin päässä Łódźista. Kaupunkien lähistöltä löytyy myös paljon maa-

tontteja, jotka tarjoavat yrityksille hyvää logistista sijaintia. (Puolan hallituksen www-sivut; Hill 2008, 95–98.)

Świętokrzyskie

Puolaksi: Świętokrzyskie

Koko: 11 672 km²

Väkiluku: 1 283 500

Pääaupunki: Kielce

Kansainvälinen pääkaupunki: Kielce

Świętokrzyskie on taas yksi voivodikunta, joka helposti jää sen suuremmin huomioit-
ta. Voivodikunnalla on maine syrjäisenä paikkana. Voivodikunnassa on silti paljon
nähtävää. Esimerkiksi Swietokrzyskiessä sijaitsevat melkein 6000 hehtaaria suuret
Swietokrzyskievuoret, sekä useita luolia ja vanhoja kaivoksia. Kiinteistösijoittajalle
maakunnasta on ehkä haastavaa löytää sopivaa kohdetta, mutta esimerkiksi pääkau-
punki Kielceissä on opiskelijoiden keskuudessa vuokra-asunnoista kysyntää. (Puola-
lan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 143–145.)

Lublin

Puolaksi: Lubelskie

Koko: 25 155 km²

Väkimäärä: 2 185 000

Pääkaupunki: Lublin

Kansainvälinen lentokenttä: Ei

Lublinin voivodikunta sijaitsee Puolan itäosassa Ukrainan ja Valko-Venäjän rajanaa-
purina. Voivodikunta onkin Euroopan Union itäisimpiä alueita. Maatalouden, puu- ja
kemikaaliteollisuuden lisäksi alueen tärkein elinkeinohaara on kaivosteollisuus. Voi-
vodikunnasta löytyy muun muassa Puolan toiseksi suurin kivihiilikaivos. Pääkau-
punki Lublin on tyypillinen maalaiskaupunki. Kaupungissa sijaitsee myös yliopisto
ja sen väkiluku kasvaa huomattavasti aina opiskelijoiden lukukausien aikana. Alueen
kaunis luonto houkuttelee puoleensa runsaasti varsinkin kotimaan matkailijoita.
Maakunnasta löytyy neljä kansallispuistoa ja jopa seitsemäntoista maisemapuistoa.
Puhtaat järvet, monipuolinen luonto ja erilaiset aktiviteettimahdollisuudet ovat voi-

vodikunnan valttikortteja. Kiinteistösijoittamisen kannalta voivodikunnasta löytyy paljon mahdollisuuksia muun muassa erilaisten vapaa-ajan asuntojen hankkimiseen. Lublinin kaupungissa on varsinkin opiskelijoiden kesken paljon kysyntää vuokrahuoneistoista. Maakunnan sijainti EU:n rajalla sekä Ukrainan ja Valko-Venäjän vieressä antaa yrityksille mahdollisuuksia esimerkiksi toimi- tai varastotiloille. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 99–102.)

Opole

Puolaksi: Opolskie

Koko: 9 412 km²

Väkiluku: 1 055 667

Pääkaupunki: Opole

Kansainvälinen lentokenttä: Ei

Opole on voivodikunta, jonka läpi tulee helposti vain kuljettua, sillä valtatie A4 pitkin voi 45 minuutissa autolla ajaa koko alueen läpi. Turismia alueella ei juuri ole, koska alueella ei ole kansainvälistä lentokenttää eikä myöskään juuri mitään aktiviteettimahdollisuuksia löydy. Pohjoisesta etelään kulkiessa voi peltojen keskellä törmätä vain melko pieniin kuntiin, ja etelässä vastassa on jo Tšekin ja Puolan rajat. Alueen paras puoli onkin sen rauhallisuus, sillä jos suunnitelmissa on esimerkiksi vapaa-ajan asunto luonnon rauhasta, on Opole siihen varteen otettava vaihtoehto. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut; Hill 2008, 121–124.)

Sleesia

Puolaksi: Slaskie

Koko: 17 900 km²

Väkiluku: 4 930 000

Pääkaupunki: Katowice

Kansainvälinen lentokenttä: Katowice

Sleesian voivodikunta tuli tunnetuksi sotavuosien jälkeen sen rikkaasta maaperästään, joka teki siitä yhden vilkkaimmista teollisuuslääneistä. Pohjoisosassa on laajat metsäalueet ja etelässä taas nousee Tatravuoristo. Kuuluisimpia mineraalivesiä pullo-

tetaan Sleesiassa kuten myös kansainvälisesti tunnettu Zywiec-olutmerkkiä. Katowicen kaupunki on kehittyvä ja monipuolinen kaupunki. Kahdeksan yliopistoa, oma kansainvälinen lentokenttä ja hyvät maantieyhteydet luovat hyvän pohjan kiinteistö-sijoittajalle. Kaupunki nauttiikin hyvästä maineesta sijoituskohteena. (Puolan ulko-asiainministeriön www-sivut; Hill 2008, 139–142.)

Vähä-Puola

Puolaksi: Malopolskie

Koko: 15 108 km²

Väkimäärä: 3 271 200

Pääkaupunki: Krakow

Kansainvälinen lentokenttä: Krakow

Vähä-Puola on kansainvälisesti parhaiten tunnettu sen kulttuurikaupunki Krakovasta, jossa vierailee vuosittain tuhansia turisteja. Kaupunki on niin puolalaisten kuin ulkomaalaistenkin suosiossa, joten kiinteistön ostaminen vuokrattavaksi on kannattavaa. Myös lomakohde Zakopane on erittäin suosittu lomakohde ja varsinkin vuokratavista vapaa-ajan asunnoista on Zakopanessa kysyntää. (Puolan ulkoasiainministeriön www-sivut 2012; Hill 2008, 109–114.)

Ala-Karpaatit

Puolaksi: Podkarpackie

Koko: 17 844 km²

Väkiluku: 2 098 000

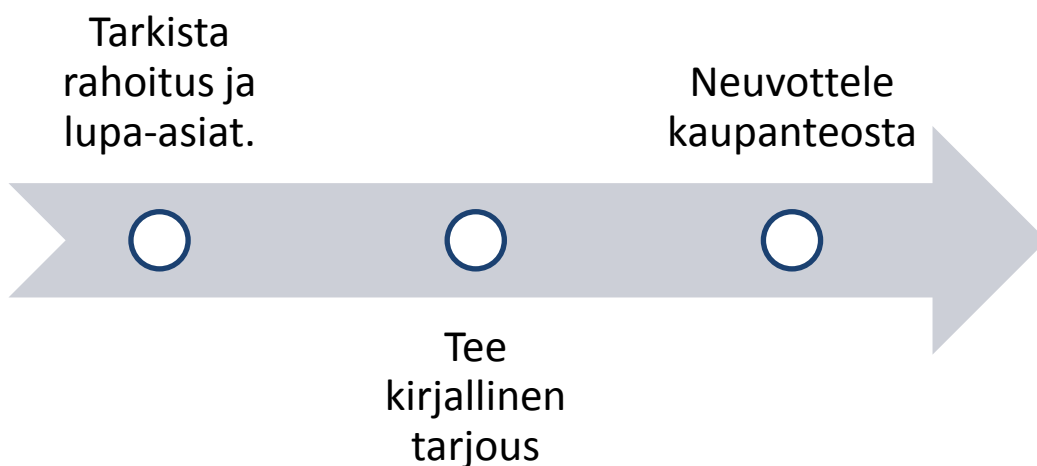
Pääkaupunki: Rzeszow

Kansainvälinen lentokenttä: Rzeszow

Ala-Karpaatit on Puolan eteläisin maakunta. Se jakaa rajan kahden muun valtion, Ukrainan ja Slovakian kanssa. Maakunta on turistien suosiossa sen kauniin luonnon ansiosta. Pokarpackiessa on kaksi kansallispuistoa The Bieszczady National Park ja The Magura National Park. Kansallispuistojen upeat luonnot avaavat mahdollisuuden myös kiinteistö-sijoittajalle, sillä vapaa-ajan asunnot niiden läheisyydessä ovat suosittuja. Pääkaupunki Rzeszow ei välttämättä ole Puolan suurimpia turistikaupunkeja, mutta kiinteistö-sijoittajan näkökulmasta on merkitsevää se, että kaupungista löytyy

kaksi yliopistoa, joten vuokrahuoneistot ovat kysytyjä. Kaupungin todellinen valttikortti on kuitenkin sen logistinen keskeisyys. Kaupungin läpi kulkee valtatie E40, jossa kulkee paljon varsinkin Saksan ja Ukrainan välistä liikennettä. Kaupungin lentokenttä on myös vilkastunut viime vuosina. Nämä antavat hyvät mahdollisuudet esimerkiksi varastotilojen, hotellien ja kongressitilojen rakentamiselle. (Puolan hallituksen www-sivut; Hill 2008, 125–128.)

5 KIINTEISTÖKAUPAN VAIHEET



Kuvio 2. Kiinteistökaupan vaiheet.

Kun tulee Puolan ulkopuolelta sen kiinteistömarkkinoille, on hyvä varmistaa että kaikki luvat kiinteistön hankkimiseen on kunnossa. Puolassa on tiukat säännökset siitä mitä ja miten paljon ulkomaalaiset saavat kiinteistöjä hankkia. Säännöksillä pyritään säännöstelemään muun muassa sitä, että varallisuus ei kokonaan karkaisi Puolan ulkopuolelle. EU:n jäsenvaltion kansalaisen ei kuitenkaan tarvitse kyseistä lupaa hakea, ellei sitten ole hankkimassa maatalous- tai metsätonttia. Maatalous- ja metsätontteihin tarvittavan luvan hankkimiseen ulkomaalaisen pitää kääntyä Puolan sisäasianministeriön puoleen. Luvan hankkiminen voi olla kärsivällisyyttä vaativaa ja siihen kannattaa varata aikaa. (Hill 2008, 169–170.)

Puolassa asuntolainaa hakiessa kannattaa ensimmäiseksi varautua todistamaan oma luottokelpoisuus, eli mukaan kannattaa ottaa esimerkiksi omat tiliotteet ja verotiedot. On hyvä myös muistaa ettei luovuta vaikka ensimmäinen pankki ei lainaa myöntäisikään, sillä joku toinen pankki sen voi lainahakemuksen hyväksyä. Pankeille merkittävintä on lainanmäärä suhteessa lainahakijan tuloihin, sekä lainanhakijan muut olemassa olevat lainat ja kuinka pitkä laina-aikaa on haettu. Pankit tekevät omat riskianalyyysinsä, joiden pohjalta aloitetaan prosessi. Yksi näistä on asunto- luoton luototusasteen tunnusluku (Loan To Value, LTV), jonka tarkoituksena on ennustaa maksun laiminlyömisestä todennäköisyyttä. Mitä korkeampi prosenttimäärä, sitä suurempi on maksun laiminlyömisestä todennäköisyys. Tähän vaikuttaa muun muassa se että työskenteleekö lainahakija Puolassa.

Tämän jälkeen tarkastetaan kaikki asiakirjat vielä kerran. Lainanhakijan pitää olla valmis todistamaan yleensä ainakin henkilöllisyytensä, tulonsa ja suunnitelmissa olevan lainakohteen arvo. Sitten neuvottelut pankin kanssa siirtyvät lainanhakijalle sopivan viitekoron löytämiseen. Puolassa lainan myöntäminen ei ole aina kyllä tai ei – kysymys. Vastaus voi tulla lainanhakijalle neljällä eri tavalla. Joko laina myönnetään niillä ehdoilla, joilla lainahakija sen on hakenut, tai sitten pankki haluaa ehtoihin joi- tain muutoksia. Toisaalta lainanhakija voi saada hakemukseensa kielteisen vastauksen. On myös mahdollista että pankki ei hyväksy lainahakemusta sellaisenaan, mutta tarjoaa jotain uutta sopimusta uusilla ehdoilla.

Kun vihdoinkin lainanehdoista on päästy yhteisymmärrykseen ja pankki on myöntänyt lainan sen hakijalle, on jäljellä itse sopimuksen allekirjoittaminen. Sopimus kannattaa käydä huolellisesti läpi, sillä sopimus on juridisesti erittäin tärkeä. Se sisältää kaikki sovitut yksityiskohdat, kuten lainakohteen tiedot, lainamäärän, viitekoron, käytettävän valuutan, sekä kaikki mahdolliset kustannukset lainansaajalle. On siis erittäin tärkeää, että lainansaaja ymmärtää kaiken sopimuksessa kerrotun. Tarvittaessa lainansaajan voi pyytää virkailijaa selventämään tekstiä. Sopimuksen on kuitenkin tehnyt ihminen, joten inhimilliseen virheeseen on aina mahdollisuus. Tässä kohtaa on myös hyvä vielä kysyä epäselväksi jääneistä asioista. Kun kaikki on selvää ja sopimus on allekirjoitettu, jäljellä on enää lainan saaminen. Lainan saaminen yleensä kestää 3-5 vuorokautta ja se maksetaan sovitulle pankkitilille. Ajan säästämiseksi on hyvä pistää muistiin, kuka toimii niin sanottuna lainansaajan kontaktihenkilönä pan-

kissa, jotta on tiedossa kenen puoleen kääntyä tarvittaessa. Kontaktihenkilön kautta sovitaan erilaisten asiakirjojen lähettämistä esimerkiksi kiinteistörekisteriin tai vakuutusyhtiöön. (Hill 2008, 173–177.)

Kun tarvittavat lupa- ja pankkiasiat on selvitetty etsintä itseään kiinnostavia myytävänä olevia kiinteistöjä kohti voi alkaa. Puolalaiset kiinteistövälittäjät ja myyjät saavat usein paljon yhteydenottoja, joten on hyvä pysyä kärsivällisenä. Kun se mieleinen kohde on löydetty ja kyselyyn vastattu, on hyvä sopia esittelystä. On erittäin suositeltavaa, että tutustuu kohteeseen kuin kohteeseen, ennen kuin lähtee tarjoamaan siitä. Tiedustellessa on hyvä esitellä itsensä ja vältellä ylimielisyyttä, sillä ikävä kyllä edelleen moni ulkomaalainen sijoittaja lähestyy myyjää juuri ylimielisellä tavalla. Lähestyttäessä myyjää kannattaa pyytää mahdollisimman paljon tietoa kohteesta, esimerkiksi sen vapautumisajankohdasta. Tarkkana saa olla myös välittäjien kanssa, jos haluaa olla valtuutetun kiinteistövälittäjän kanssa tekemisissä. Jokaisella laillisella kiinteistövälitysyrityksellä pitäisi olla lisenssi. Sen voi helposti varmistaa tarkastamalla esimerkiksi yrityksen kotisivuilta, joissa yrityksen lisenssinumero pitäisi olla esitettynä. Esittelyä varatessa on hyvä pitää mielessä, että on täysin normaalia kiinteistön omistajalle olla paikalla esittelyn aikana, sillä vain harvoin kiinteistövälittäjällä on kohteen avain halussa. Esittelyssä kannattaa välttää loukkaavaa kielenkäyttöä, sillä joissain tapauksissa esittelijä voi ymmärtää vierasta kieltä, vaikka päinvastoin antaisikin ymmärtää. Tarjouksen voi mieleisestä kohteesta tehdä jo esittelyssä, mutta jos kohde on kiinteistövälitysyrityksen kautta, kannattaa keskustella asiasta vielä ennen tarjousta myös heidän kanssaan. Tarjouksen voi tehdä kirjallisena esimerkiksi sähköpostilla, jolloin voi perustella mistä tarjoushinta koostuu. Sähköpostissa on myös hyvä tarkentaa mistä tarjotaan, jotta väärinkäsityksiltä vältyttäisiin. Tarjouksen lähetettyä on suositeltavaa, että sen lähettäjä on myös puhelinyhteydessä esimerkiksi seuraavana päivänä. Jos tarjous myyjän toimesta hyväksytään, voidaan aloittaa sovitteletut kaupanteosta. (Hill 2008, 177–182.)

6 TUTKIMUSTULOKSET

Tutkimusta varten haastateltiin puolalaista kiinteistönvälittäjä Anna Wiśniewskaa. Hänellä on kiinteistönvälitysyritys nimeltään Bon Biechoński Puolan Poznanissa. Seuraavaksi käymme läpi hänen ammattitaitonsa ja alalta saadun kokemuksen perusteella saatuja vastauksia.

6.1 Markkinakanavat

Puolassa on monta eri kanavaa josta voi lähteä etsimään myynnissä olevia kiinteistöjä. Ulkomaalainen onnistuu jo kotimaastaan käsin tutustumaan Puolan kiinteistömarkkinoihin Internetin kautta. Maassa on monia Internet-verkkopalveluita, joiden kautta myyntikohteita voi etsiä, esimerkiksi, www.gratka.pl, www.otodom.pl, www.oferty.net, www.gumtree.pl ja www.szyko.pl sekä monista muista vastaavista. Paikallislehdissä ja valtakunnallisissa lehdissä on viikoittain oma erikoislisäosa, joista löytää kiinteistöjen myynti-ilmoituksia kattavasti. On myös ilmaisjakelulehtiä, jotka ovat erikoistuneet kiinteistöalalle. Näitä lehtiä voi saada liikenneasemilta, marketeista, virastoista tai muista vastaavista paikoista kautta maan. Esimerkkinä Poznanin kaupungissa on kyseisiä lehtiä nimeltään Kup dom, Teraz dom ja Cos cieka wego. Niin sanotulle ikkunaostoksille voi myös lähteä, sillä monet kiinteistövälitysyrittäjien laittavat toimistonsa esittelyikkunoihin tai vitriineihin myytävien kiinteistöjen ilmoituksia kuvien kanssa. Kadulla voi myös huomata mainoslakanoita, joita on sijoitettu myytävänä olevien kiinteistön kohdalle. Mainoslakanassa on yleensä teksti ”sprzedam”, joka tarkoittaa suomeksi ”myytävänä”. Tekstin lisäksi mainoslakanaan on myös lisätty puhelinnumero ja Internet-osoite, josta voi löytää kohteesta tarkempaa tietoa. Paikallistelevisiot esittävät myös usein kiinteistöjä koskevia ilmoitusohjelmia. Jokaisessa Puolan suurimmissa kaupungeissa järjestetään vuosittain kiinteistömessut, joissa on yleisesti esillä rakennuttajien uusia hankkeita eli uudiskohteita. Mahdollisesti myös jo olemassa olevien kohteiden tarjouksia voi löytää kiinteistövälitysyrittäjiltä.

6.2 Kulut, palkkiot ja verot

Mitä ostokuluja ostaja voi odottaa ja mistä ne koostuvat? Ostokulut Puolassa muodostuvat yksinoikeudellisesta toimenpideverosta, toisin sanoen kiinteistöverosta, joka on 2 prosenttiyksikköä. Tämän kerää notaari, joka tilittää sen veroviranomaiselle. Poikkeuksena on uudistuotanto, jolloin kohde ostetaan suoraan rakennuttajalta. Uudistuotantoa ostettaessa hintaan on jo sisällytetty arvonlisävero. Myös notaarin palkkio toimenpiteen täytäntöönpanosta maksetaan markkinahinnan mukaan, mutta palkkio on neuvoteltava notaarin kanssa ennen toimenpidettä. Puolan lain mukaan notaarin palkkio toimenpiteestä on määriteltävä toimenpiteen molempien osapuolien neuvottelun tuloksena. Laissa on myös yksityiskohtaisesti määritelty se, ettei palkkio voi olla korkeampi kuin maksimitaksa toimenpiteestä, joka on määritelty yksityiskohtaisesti. Notaarin taksojen maksimimäärää säädellään lainsäädännössä. Notaari sisällyttää palkkioonsa 23 prosentin arvolisäveron.

Lisäksi on rekisteröitysmaksu kiinteistörekisteriin, kun notaari tekee lainhuudon kiinteistökaupasta. Notaari on velvollinen toimittamaan oikeudelle tiedon muutoksesta kiinteistörekisterissä. Rekisteriin tehtävästä muutoksesta peritään notaarin kautta maksu, jonka notaari tilittää oikeudelle. Rekisteröitysmaksun summa on 200 PLN.

Kauppakirjan otteet. Osapuolet allekirjoittavat alkuperäisen kauppakirjan sivut. Alkuperäinen kauppakirja jää notaarin kanslian haltuun ja kaupan osapuolet saavat otteet kauppakirjasta. Peruskauppakirjasta otetaan yleensä 5-6 otetta, joista maksetaan maksu 6 PLN nettona per A4 sivua. Otteen saavat kaupan osapuolet, kiinteistörekisteri, paikallinen ja voivodikunnan maanmittari sekä verottaja. Edellä esimerkkejä hinnoittelusta:

Myyntihinta: 200 000,00 PLN

Vero: 4000,00 PLN

Notaarin palkkio: 785,00 PLN

Anomusmaksu: 200,00 PLN

Otteet 6 kpl 6 sivua netto: 216, 00 PLN

ALV 23%: 276,23

Oikeusmaksu: 200,00 PLN

Yhteensä: 5 677,23 plus kiinteistönvälittäjän välityspalkkio (n.3%)

Myyntihinta: 450 000,00 PLN

Vero: 9000,00 PLN

Notaarin palkkio: 1 285,00 PLN

Anomusmaksu: 200,00 PLN

Otteet 6 kpl 6 sivua netto: 216, 00 PLN

ALV 23%: 391,23

Oikeusmaksu: 200,00 PLN

Yhteensä: 11 292,23 plus kiinteistönvälittäjän välityspalkkio (n.3%)

Myyntihinta: 700 000,00 PLN

Vero: 14 000,00 PLN

Notaarin palkkio: 1 785,00 PLN

Anomusmaksu: 200,00 PLN

Otteet 6 kpl 6 sivua netto: 216, 00 PLN

ALV 23%: 506,23 PLN

Oikeusmaksu: 200,00 PLN

Yhteensä: 16 907,23 plus kiinteistönvälittäjän välityspalkkio (n.3%)

Myyntihinta: 1 000 000,00 PLN

Vero: 20 000,00 PLN

Notaarin palkkio: 2 385,00 PLN

Anomusmaksu: 200,00 PLN

Otteet 6 kpl 6 sivua netto: 216, 00 PLN

ALV 23%: 644,23

Oikeusmaksu: 200,00 PLN

Yhteensä: 23 645,23 plus kiinteistönvälittäjän välityspalkkio (n.3%)

Huomioitavia ovat tapaukset, joissa asiakas ostaa kiinteistön osittain tai kokonaan lainaa ottamalla, jolloin tulevat kuluihin mukaan myös lainaan liittyvät kustannukset, kuten pankin provisio, lainan vakuus ennen kiinnityksen rekisteröintiä kiinteistöre-

kisteriin sekä esimerkiksi kiinteistön hinta-arvio kustannukset ammattilaisen tekemänä.

Asumisen juoksevat kulut koostuvat useasta tekijästä. Puolassa asuntojen hallinto tapahtuu kahdessa erilaisessa muodossa, joko hallintomuoto on joko asunto-osuuskunta tai yhteisöasunnot. (Nimet ovat suoria käännöksiä puolan kielestä, eikä niillä suoria vastaavuuksia Suomessa.)

Asunto-osuuskunnilla on Puolassa pitkät perinteet. Yhteisöasunnot ovat suhteellisen uusi hallintomuoto, mutta luonteeltaan hyvin samankaltainen kuin asunto-osuuskunta. Yhteisöasuntojen määrä on viime vuosien saatossa ollut nousussa. Niiden perustamista tapahtuu niin uusissa kuin vanhoissakin kiinteistöissä. Näiden kahden mallin ei voida kuitenkaan sanoa olevan kokonaisuudessaan yhteneviä, niitä ei myöskään voida laittaa paremmuusjärjestykseen, vaan vastaus paremmuudesta riippuu siitä, millaisista lähtökohdista asiaa tarkastellaan lakisääteisesti, hallinnollisesti, talouspoliittisesti, kiinteistön kuntoon verraten ja näiden kaikkien yhdistelmästä. Kuitenkin jo molempien muotojen nimet osoittavat, että niiden välillä voidaan löytää niin yhtäläisyyksiä kuin eroavaisuuksiakin.

Asunto-osuuskunta

Asunto-osuuskunnista säädetyn lain mukaan jokainen asunto-osuuskunnan jäsenistö on velvollinen järjestämään hallintonsa säädösten mukaisesti. Järjestäytymisen tapa on määritelty erillisessä lainkohdassa koskien asunto-osuuskuntia. Näiden periaatteiden mukaisesti korkein päättävä elin on yhtiökokous. Yhtiökokous määrittelee hallituksen, joka käyttää käytännön päätäntävaltaa. Asunto-osuuskunnan hallitus ohjaa osuuskunnan toimintaa niiden valtuuksien piirissä, jotka valvonta hallinto ja yhtiökokous sille määrittelee, ja toimii vastuullisena elimenä viranomaisia ja viranomaisinstituutioita kohtaan.

Asunto-osuuskunta on:

- Vapaaehtoinen edustajajoukko, jonka jäsenmäärä ei ole rajoitettu
- Kokoonpanoltaan vaihteleva
- Osakkuuksien kooltaan vaihteleva
- Jäsentensä määrältä vaihteleva
- Jäsentensä taloudellista etua tavoitteleva liiketoiminnallinen elin
- Toimija, joka ajaa jäsentensä yhteisöllistä ja kulttuurista etua sekä vaalii jäsentensä ja ympäristönsä sivistystä.
- Toimija, joka voi omata yksityistä omaisuutta, joka on osuuskunnan jäsentensä yhteistä omaisuutta
- Toimija, joka ajaa jäsentensä ja jäsenien perheiden etuja ja tarpeita asunnoissa, kiinteistöissä (yksittäiset talot) ja yhteisissä tiloissa.

Yhteisöasunnoissa kiinteistöhallintaa voi hoitaa joko yksityinen liikkeenharjoittaja tai työntekijä, joka on palkattu tehtävään. Jokaisella kiinteistöjen hallintaa (isännöinti) harjoittavan yrityksen pitää omata henkilökunnan jäsen, jolla on kiinteistön hallinnan harjoittamiseen oikeuttava lisenssi. Käytännön työtä voi hoitaa myös joku toinen henkilö, mutta lisenssin omaava henkilö on vastuussa toiminnan valvonnasta.

Yhteisöasunnot

- On ryhmä omistajia, joiden asunnot sijaitsevat määrättyssä kiinteistössä.
- Voi toimia oikeuskelpoisena, tulla haastetuksi ja haastaa oikeuteen.

Asunnon käyttömaksuihin kuuluu:

- Kunnostusrahassto
- Huoltotoiminta (sisältää kuluja jotka syntyvät maaverosta, vesi-, viemäri-, lämmitys, yleistentilojen valaistus-, kiinteistön ja katujen siivous-, tuholais-torjunta-, viheralueidenhoito-, nuohous-, vakuutus-, vartiointi-, antenni ja kaapeli-, tarkastus- ja muista kuluista).
- Toimitukset (sähkö, kaasu, kylmä/kuuma vesi, viemäri, keskuslämmitys, jätehuolto, tv-antenni/kaapeli, puhelin ja Internet).
- Yleiset hallintokulut
- Verot (maa ja kiinteistö)

Se millaisia kuluja voidaan odottaa, riippuu seuraavista seikoista:

- Hallinnointi (sopimusten arvot, erilaisia toimitussopimuksia voidaan tehdä ylämainituissa huoltotoimissa). Mitä isommasta asunto-osuuskunnasta tai asuntoyhteisöstä on kyse, sitä suurempi mahdollisuus on neuvotella halvempia sopimuksia.
- Omistajien määrä (henkilömäärän mukaan lasketaan maksut muun muassa jätehuollon, lämpimän/kylmän veden, keskuslämmityksen, kaasun ja sähkön kulutuksesta).

Esimerkkejä asunnon kustannuksista:

Yksi asunto, osuuskunta-asunnossa, jossa on 66 neliometriä.

Hinnat Puolan Zlotyja.

Huoltotoiminta:	93,06
Kunnostusrahasto:	107,58
Hallintokulut:	21,78
Ovipuhelin:	1,02
Kylmä vesimaksu (perusmaksu):	1,08
Muuttuva keskuslämmitysmaksu:	43,57
Muuttuva lämmin vesimaksu:	59,33
Jätehuolto (4 henkeä):	30,00
Kylmän veden muuttuva maksu:	72,42
Lämmityksen perusmaksu:	45,43
Tonttimaksu:	15,18
Lämpimän veden perusmaksu:	13,76

507,21 PLN (noin 130 euroa)

6.3 Markkinointi

Kiinteistöalalla, kuten kaikessa liiketoiminnassa, vaaditaan tehokasta markkinointia. Alan yritysten tarpeet markkinoinnissa ovat erityisiä, kuten koko kiinteistövälitysalan. Kiinteistövälitysyrityksen, joka haluaa toimia tehokkaasti markkinoilla, tulee käyttää monia edistyneitä tapoja markkinoinnissaan. Asuin- ja muiden kiinteistöjen sekä tonttien myynnissä ei tänä päivänä riitä pelkkä markkinointi-ilmoitus lehdessä tai kyltti talon edessä. Tänä päivänä asiakkaat vaativat tehokasta mainontaa, jonka avulla kiinteistöt saavat suurempaa näkyvyyttä ja tavoittavat suuremman ostajaehdokasjoukon.

Markkinoinnissa tärkeässä osassa on www-sivustot. Kohteet esitellään kuvien, tekstin ja videoiden avulla. Lisäksi uuden teknologian myötä on otettu käyttöön esimerkiksi erilaisia animaatioita, joiden avulla asiakas voi tutustua kohteen arkkitehtuuriin ja yksityiskohtaisiin ratkaisuihin. Erityisesti rakennuttajat vaativat usein animaatiota, esimerkiksi kokonaisen rakentamattoman rakennuksen havainnollistamiseen potentiaalisille asiakkaille. Kiinteistövälitysyrietykset kohtaavat kovaa kilpailua markkinoinnissa, kilpailusta johtuen markkinointi on usein hintava ja monimutkainen prosessi. Kiinteistöverkkopalvelut ja paperimedit tarjoavat usein etuja kiinteistövälittäjille, jos nämä tekevät sopimuksen markkinoinnista. Verkkopalvelut tarjoavat yritykselle oman sivuston. Monilla yrityksillä on oma www-sivusto, joka lisää kuluja ja vaatii ylläpitotoimenpiteitä. Puolassa on myös ilmaisia verkkopalveluita, joihin yritykset voivat laittaa ilmoituksiaan ilmaiseksi.

Noin kerran vuodessa Puolan isoissa kaupungeissa järjestetään kiinteistömessut. Suurista kustannuksista johtuen messut ovat yleensä suunnattu rakennuttajayrityksille, asuntolainaa antaville pankeille ja muille kiinteistöalaa lähellä oleville suurille toimijoille. Joskus myös kiinteistövälittäjät käyttävät näitä palveluita. Kiinteistövälitysalalla markkinointi on käytännössä ostavien ja myyvien asiakkaiden hankintaa. Enää ei markkinointi toimi alalla, kuten vielä vähän aikaa sitten, jolloin riitti kyltin ja logon asettaminen talon eteen ja asiakkaat kävelivät sisään toimistoon. Tänä päivänä markkinoinnissa on oltava aloitteellinen ja pyrkiä löytämään asiakkaita ihmisistä, jotka eivät välttämättä ole ajatelleet palveluiden käyttämistä. Tärkeää on myös käyt-

tää vanhoja asiakkaita ja heidän suosituksiaan, sekä muita sosiaalisia verkostoja tutuista sukulaisiin.

6.4 Lainsäädäntö

Puolassa kiinteistökauppaa ohjaavat myös lainsäädännöt. Kiinteistövälittäjä toteuttaa omaa ammatillista toimintaansa perustuen kirjoitettuun toimeksiantosopimukseen asiakkaan kanssa. Säännökset eivät määrittele toimeksiantosopimuksen muotoa, mutta lainsäätävä on kirjannut asetuksen, jolla säädellään välitystoimintaa alalla. Tämä vuodesta 1997 alkaen voimassa ollut asetus määrittelee tärkeimmiltä osin välityssopimuksen sisällön. Välitys tulee aina tehdä kirjallisena. Siinä tulee ilmetä tarkasti välittäjän velvollisuudet, kiinteistövälittäjän henkilöllisyys, rekisteröintinumero ja todistus siitä, että välittäjä on vakuutettu kiinteistövälitystoiminnassa tapahtuvien vahinkojen varalta. Sopimuksessa tulee myös ilmetä välityspalkkio. Mikäli välityspalkkiota ei ole määritelty, käytetään yleistason mukaista välityspalkkiota.

Puolassa voidaan tehdä kahdenlaisia välityssopimuksia:

- Sopimus, jonka mukaan asiakas on sidottu käyttämään ainoastaan sopimuspuolena toimivaa kiinteistövälittäjää.
- Sopimus, jonka mukaan asiakas voi käyttää samanaikaisesti monia eri välittäjiä ja pyrkiä näin nopeuttamaan myyntiä kilpailun avulla. Voidaan yleisesti sanoa, että vaihtuvien säädösten vuoksi, tulee kiinteistönvälittäjän jatkuvasti kouluttaa itseään ja pitää itsensä ajan tasalla laki- ja viranomaisasioissa. Laki myös vaati rekisteröityneen kiinteistövälittäjän kehittämään jatkuvasti ammattitaitoaan. Kaikki vuoden 2008 jälkeen tehdyt alan koulutukset ja seminaarit tulee olla hyväksytyt ministeriön taholta.

6.5 Kiinteistömarkkinoiden tulevaisuus

Puolan kiinteistömarkkinoiden lähitulevaisuuden Anna Wiśniewska näkee lievästi huolestuttavana. Tänä vuonna 2012 tilanne on Puolan asuntomarkkinoilla heikentynyt joka kuukausi. Tietäen markkinoiden todellisen tilanteen, ei tätä voi pitää ihmeenä. Jo muutaman vuoden ajan ovat kiinteistöjen hinnat laskeneet hitaasti, pääasiassa

johtuen Puolan tämän hetkisestä huonontuneesta tilanteesta. Voisi olettaa hintojen alenemisen johtavan kysynnän lisääntymiseen, mutta työmarkkinatilanne, joka on tärkeä kun puhutaan asuntolainoista, ei anna tähän mahdollisuutta. Markkina-asiantuntijoiden keskuudessa voidaan löytää kahden eri suuntauksen ennustajia. Toiset pitävät todennäköisenä, että hinnat laskevat entisestään ja toisten mielestä hinnat ovat jo tällä hetkellä niin pohjalla, että niiden laskun pitäisi jo pysähtyä. Asiantuntijoiden mielestä pysähtyminen on mahdollista vasta, kun lainansaajien olosuhteet paranevat. Hintojen nousua tulee kuitenkin odottaa vielä pitkään, mahdollisesti talouden nousuun lähtemiseen saakka. Tilastojen mukaan nuorille ensiasunnon ostajille sopivien asuntojen tarjonnassa on jatkuvasti alijäämää ja kysyntää siis löytyy. Vuodesta 2006 alkaen on valtio tukenut perheitä asunnon ostamisessa. ”Perhe omillaan” – ohjelman myötä. Valtio avustaa kahdeksan ensimmäisen vuoden ajan perhettä maksaen puolet lainan korosta. Tukea ei myöskään tarvitse myöhemmin palauttaa. Jo yli satatuhatta perhettä on käyttänyt ohjelmaa hyödykseen Puolassa. Vuonna 2011 ohjelmaa kuitenkin uudistettiin tiukennuksilla ja se menetti puolittain tehonsa. Omaa taloutta pyörittävillä nuorilla on pitkällä aikavälillä tällä hetkellä parempi ottaa asuntolainaa, kuin olla vuokralla.

Toinen ihmisryhmä, joka luo kysyntää asuntomarkkinoille on säästöjä omaavat investoijat, jotka ostavat asuntoja sijoitusmielessä. Nämä asunnot ovatkin yleensä vuokrattu heti oston jälkeen. Suuren tarjonnan vuoksi vuokrat ovat pudonneet. Tällä hetkellä vuokraamisesta saatavat tuotot näkyvät mahdollisesti vasta yli kymmenen vuoden päästä, mikä ei luonnollisesti miellytä sijoittajia. Sijoittajien voidaankin olettaa odottavan hintojen nousua tulon saamiseksi. Sijoittajien näkemyksen mukaan hintojen on aikojen kuluessa myös Puolassa lähennyttävä EU:n yleistä hintatasoa. (Wiśniewskan henkilökohtainen tiedonanto 17.5.2012)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämä opinnäytetyön aiheena oli kiinteistökauppa Puolassa. Opinnäytetyötä tehdessä tutustuin Puolaan maana ja sen kiinteistökauppaan monesta näkökulmasta. Kiinteistökauppa muodostuu aina useasta tekijästä. Kiinteistövälitys on elinkeinoala, jossa

toimitaan kuluttajalle taloudellisesti erittäin arvokkaan asian kanssa, kyseessä voi olla jopa koko kuluttajan omaisuus. Kiinteistökauppa on usein ihmisen elämän suurimpia kauppia. Tämän vuoksi siihen kannattaa paneutua huolella ja harkiten.

Opinnäytetyöhön käytettiin saatavilla olevaa kirjallisuutta ja Internet-lähteitä, joiden luotettavuutta arvioin niiden julkaisijan ja julkaisuajankohdan perusteella. Kiinteistökaupasta löytyy kyllä runsaasti tietoa eri lähteiden avulla, mutta niiden luotettavuuteen kannattaa suhtautua kriittisesti. Kiinteistövälittäjä Anna Wiśniewskan haastattelun kautta saatuihin tuloksiin olen tyytyväinen, sillä hänen avulla sain haluamaani, kokemuksen kautta saatua käytännön näkökulmaa. Haastattelun kautta sain esimerkiksi arvokasta tietoa asunto-osuuskunnista ja yhteisöasunnoista hallitusmuotoina. Olisin kuitenkin mielelläni haastatellut useampiakin kiinteistövälittäjiä, mutta käytännön ongelmista johtuen en siihen tässä tutkimuksessa kyennyt.

Henkilökohtainen kiinnostus kiinteistövälitysalaan ja Puolaan maana motivoi minua lähtiessäni tutkimaan aihetta. Jo alkutekijöissä huomasin, kuinka paljon yhteneväisyyksiä on Suomen ja Puolan kiinteistökaupassa. Kiinteistökaupassa lähtökohdat ja tavoitteet ovat kuitenkin pääasiassa aina samat. Kuluttaja etsii omien tarpeiden mukaista kiinteistöä tai vastaavasti haluaa eri syistä siitä eroon. Joitain eroavaisuuksia voidaan havaita, esimerkiksi kuluissa ja välitystoiminnassa. Nämä pienetkin asiat kannattaa aina selvittää, sillä kyse voi kuitenkin olla loppujen lopuksi kuluttajalle melko huomattavista summista. Kiinteistövälitysalalla kilpailu on usein kovaa ja työtä saa tehdä alalla pärjätäkseen.

Suomessa alaa valvotaan tiukasti aluehallinnon toimesta, sillä kilpailun myötä jotkin alalla olevat yrittävät tehdä tulosta kyseenalaisin toimin. Näin on myös Puolassa, joten on aina syytä olla tarkkaavainen siitä, kenen kanssa on tekemisissä. Esimerkiksi allekirjoitettavien asiakirjojen sisällön selvittäminen itselleen on aina tärkeää. Sisältöön kannattaa tutustua huolella ja tarvittaessa käyttää ulkopuolista ammattiapua sen ymmärtämiseksi. Tekijät jotka toimivat kyseenalaisesti pilaavat myös aina koko alan ja alalla rehdisti töitä tekevien maineen. Välttämättä ei aina kannata tarttua siihen ensimmäiseen houkuttimeen, vaan käyttää etsimiseen aikaa ja tutustua tarjontaan laajalti.

Tutkimusta tehdessäni voin todeta, että aina ei ole helppoa lähestyä ulkomaalaisena toisen maan markkinoita. Vaikeuksia voi tulla jo kohteista tarkempaa tietoa etsiessä. Vastauksen saaminen voi ottaa aikansa eikä tiedonkulku välttämättä ole aina täysin ongelmatonta. Suositeltavaa onkin käyttää omia puolalaisia kontakteja, jos siihen vain on mahdollisuus. Huomattavasti kaupankäynti on kuitenkin helpottunut viime vuosien saatossa. Esimerkiksi juuri tiedonsaanti oli aikanaan erittäin vaikeaa ja työlästä. Nyt asiat ovat enneminkin päinvastoin, sillä tarjontaa, ja niistä tiedottamista on yllin kyllin. Kiinteistökaupassa on syytä aina perehtyä kohteeseen ja siihen liittyviin asioihin. Myyjällä on velvollisuus tuoda kaikki kaupan tekemiseen vaikuttavat tiedot. Usein virheet syntyvät kiinteistökaupassa virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamisesta, mutta niitä syntyy myös myyjän passiivisen käyttäytymisen seurauksena.

Kiinteistösijoittamisen näkökulmasta Puola on erittäin potentiaalinen vaihtoehto. Maa tarjoaakin monipuolisesti mielenkiintoisia kiinteistökohteita, jotka hakevat uusia omistajia. Puolan nousujohteinen kehitys on ollut vaikuttavaa ja kiinnostusta herättävää. Maan sijainti Euroopan ytimessä on ainutlaatuinen voimavara. Kuitenkin vielä esimerkiksi Suomeen verrattuna maan hintataso on keskiarvoisesti paljon edullisempaa. Puola on monta kertaa pitkän historiansa aikana noussut kuin tuhkasta, joka kertoo sitkeästä ja yhtenäisestä kansakunnasta ja on kunnioitusta herättävää. Puolalaiset ovat ystävällisiä ja aidon kiinnostuneita suomalaisista. Suosittelen maan tarjoamiin mahdollisuuksiin rohkeasti tutustumista. Aina on kuitenkin hyvä muistaa, että maassa maan tavalla ja naapurustossa naapureiden kesken sovussa.

LÄHTEET

Erola, P. 2007. Puola Itämeren rannoilta Tatran vuorille. Helsinki: Tammi

Europolandin www-sivut. Viitattu 8.4.2012 http://europoland.com/e_voi.php

Hill, T. 2008. Buying property in Poland. Great Britain: www.BookShaker.com

Johnsson, P. & Lautela, Y. 2004 Puola: vanhaa ja uutta Eurooppaa. Helsinki: Kleio

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut. 2012. Viitattu 18.5.2012.
<http://www.helsinki.polemb.net/?document=123>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut. 2012a. Internet. Viitattu 6.4.2012.
<http://en.poland.gov.pl/Introduction,528.html>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut. 2012b. Televisio. Viitattu 6.4.2012.
<http://en.poland.gov.pl/Television,7224.html>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012c. Lehdet. Viitattu 6.4.2012.
<http://en.poland.gov.pl/Press,and,publishers,7226.html>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012d. Ala-Sleesia. Viitattu 5.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/dolnoslaskie/>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012e. Kujavis-Pommeri. Viitattu 5.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/kujawsko-pomorskie/>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012f. Lodz. Viitattu 5.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/lodzkie/Lodz,Region,116.html>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012g. Lublin. Viitattu 5.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/lubelskie/>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012h. Lubusz. Viitattu 5.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/lubuskie/General,Information,172.html>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012j. Masovia. Viitattu 5.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/mazowieckie/Mazovia,116.html>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012i. Vähä-Puola. Viitattu 6.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/malopolskie/>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012k. Opole. Viitattu 6.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/opolskie/Information,about,the,Region,117.html>*

*Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012l. Ala-Karpaatit. Viitattu 6.4.2012.
<http://regiony.poland.gov.pl/podkarpackie/Podkarpackie,Region,116.html>*

Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut, 2012m. Podlasie. Viitattu 6.4.2012. Podlasie. <http://regiony.poland.gov.pl/podlaskie/Podlaskie,Region,112.html>

Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012n. Pommeri. Viitattu 6.4.2012. <http://regiony.poland.gov.pl/pomorskie/Pomorskie,Region,111.html>

Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012o. Sleesia. Viitattu 6.4.2012. <http://regiony.poland.gov.pl/slaskie/Silesian,Region,116.html>

Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012p. Świętokrzyskie. Viitattu 6.4.2012. <http://regiony.poland.gov.pl/slaskie/Silesian,Region,116.html>

Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012q. Warmia-Masuria. Viitattu 6.4.2012. <http://regiony.poland.gov.pl/warminsko-mazurskie/>

Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012r. Iso-Puola. Viitattu 6.4.2012. <http://regiony.poland.gov.pl/wielkopolskie/Wielkopolskie,Region,116.html>

Puolan Ulkoasiainministeriön www-sivut 2012s. Länsi-Pommeri. Viitattu 6.4.2012. <http://regiony.poland.gov.pl/zachodniopomorskie/Westpomeranian,Region,111.html>

Suomen Suurlähetystön www-sivut. Viitattu 9.4.2012 <http://formin.finland.fi/public/default.aspx?nodeid=40785&contentlan=1&culture=fi-fi>

Menetelmäopetuksen tietovarannon www-sivut. Viitattu 4.4.2012. http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L2_4.html

Suomen Suurlähetystön www-sivut 2012a. Historia. Viitattu 9.4.2012. <http://www.finland.pl/public/default.aspx?nodeid=40928&contentlan=1&culture=fi-fi>

Suomen Suurlähetystön www-sivut 2012b. Käytännön tietoa. Viitattu 9.4.2012. <http://www.finland.pl/public/default.aspx?nodeid=40929&contentlan=1&culture=fi-fi>

Suomen Suurlähetystön www-sivut 2012c. Talous. Viitattu 8.4.2012. <http://www.finland.pl/public/default.aspx?nodeid=40925&contentlan=1&culture=fi-fi>

Wiśniewska A. 2012. Kiinteistönvälittäjä, Kiinteistönvälitysyriitys Bon Biechoński. Poznan. Henkilökohtainen tiedonanto. 17.5.2012

LIITE 1

Hyvä vastaanottaja,

Olen kansainvälisen kaupan opiskelija Satakunnan ammattikorkeakoulusta
Teen tällä hetkellä opinnäytetyötäni, jonka aihe on Kiinteistökauppa Puolassa.
Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää yleisesti mistä Puolan kiinteistökauppa pää-
piirteittäin koostuu ja mitä Puolan kiinteistömarkkinat tarjoavat?

Toivon että teillä olisi hetki aikaa vastata ohessa oleviin kysymyksiin. Olisin hyvin
kiitollinen vastauksistanne.

- Mistä Puolassa voi löytää tietoa vapaana olevista myyntikohteista?
- Millaisia ostokuluja voi kuluttaja odottaa?
- Millaisia juoksevia voi kuluttaja odottaa?
- Miten myytävänä olevia kiinteistöjä markkinoidaan?
- Miten Puolan lainsäädäntö ohjaa Puolan kiinteistökauppaa?
- Miltä Puolan kiinteistömarkkinoiden tulevaisuus näyttää?

