

Den ultimate guiden *for internasjonale boligkjøpere i Spania*



Den ultimate guiden for internasjonale boligkjøpere i Spania

Å kjøpe bolig i Spania er en drøm for mange, men som utenlandsk kjøper kan prosessen virke kompleks. Med Habeno som din partner får du veiledning og trygghet gjennom hele reisen. I denne guiden løfter vi frem de viktigste områdene du bør ha kontroll på – fra å forstå prosessen og finansiering, til juridiske og administrative forberedelser. Målet er at du skal kunne ta smarte og trygge valg på veien mot din bolig i Spania.

Las Colinas Golf & Country Club

Interessert i å kjøpe bolig på Las Colinas Golf Resort & Country Club? Send e-post til john@lascalinas.no og skriv "Las Colinas Golf & Country Club" i emnefeltet.



Forbered økonomien din

Når du ser på bolig i Spania, er det viktig å planlegge økonomien. Utover prisen på eiendommen bør du regne med:

- **Belåningsgrad (LTV):** Spanske banker tilbyr boliglån på opptil 70 % av boligens verdi.
- **Egenkapital:** Du må kunne stille med minst 30 % av kjøpesummen selv.

I tillegg må du beregne mellom 10–15 % av boligprisen i ekstra kostnader, som inkluderer:

- **Overføringsskatt:** 6–10 % av kjøpesummen (avhengig av region)
- **Advokatkostnader:** Ca. 0,8-1 % av kjøpesummen
- **Andre engangskostnader:** Notarius publicus, verdivurdering, oppstartskostnader fra banken

Totalt sett bør du ha ca. 40–45 % av kjøpesummen i tilgjengelig kapital for å gjennomføre kjøpet.

Eksempelcase

Kjøp i Andalucía

Kjøpesum: € 300,000

Boliglån (70 %): €210,000

Fast rente = 2,7%

Løpetid = 20 år

Månedlig betaling (renter + avdrag): € 1,130

Ekstra kostnader

Egenkapital	€ 90,000
Overføringsskatt (7 %)	€ 21,000
Notarius + registrering	€ 1,400
Advokat	€ 3 000
Bankgebyr	€ 2 100
Totalt nødvendig kapital	€ 117 500

Finansiering i Spania

Mange utenlandske kjøpere vet ikke at spanske banker tilbyr gunstige boliglån. På grunn av språkbarrierer og kompleksitet velger mange heller å bruke egne midler, og går dermed glipp av bedre finansieringsløsninger. Et boliglån i Spania, med riktig veiledning, kan gi deg både trygghet og økonomiske fordeler.

Fordeler med å låne i Spania:

- **Konkurransedyktige renter** – Ofte lavere enn i hjemlandet
- **Lokalkunnskap** – Bankene kjenner markedet og kan gi tilpassede løsninger
- **Fleksibilitet** – Fast, flytende eller hybrid rente
- **Høy belåningsgrad** – Inntil 70 % for internasjonale kjøpere
- **Behold investeringer hjemme** – Du slipper å pantsette bolig i hjemlandet
- **Valutarisiko** – Ved lån i euro unngår du valutafluktasjoner
- **Skattefordeler** – I enkelte tilfeller gir spanske lån skattefordeler
- **Mer kjøpekraft** – Likviditet til overs gir deg fleksibilitet

Juridiske og administrative forberedelser

Å kjøpe bolig i Spania innebærer flere trinn som krever lokalkunnskap. Med Habeno får du tilgang til erfarne advokater og juridiske rådgivere som bistår deg i hele prosessen:



- 1. NIE-nummer**
Nødvendig for å eie eiendom i Spania
- 2. Due Diligence**
Sikrer at boligen er juridisk i orden
- 3. Kjøpekontrakt**
Juridisk gjennomgang og forhandling
- 4. Betalingsstruktur**
Kontroll av bankoverføringer og kontraktsvilkår
- 5. Notarius**
Representasjon med fullmakt hvis du ikke kan møte
- 6. Oppfølging etter kjøp**
Eiendomsregistrering, strøm, vann og IBI-skatt

Kostnaden for juridisk hjelp er vanligvis mellom 0,8–1 % av kjøpesummen.

Få boliglån gjennom en spansk bank

Habeno hjelper internasjonale kunder med boliglån i Spania. Våre rådgivere guider deg fra start til mål – fra lånesøknad til utbetaling.

Før du søker, er det viktig å forstå DTI – gjeldsgrad i forhold til inntekt. Bankene godkjenner som regel ikke lån hvis DTI overstiger 35 %.

$DTI = \text{Månedlige gjeldskostnader} / \text{Nettoinntekt per måned}$

Obligatoriske dokumenter:

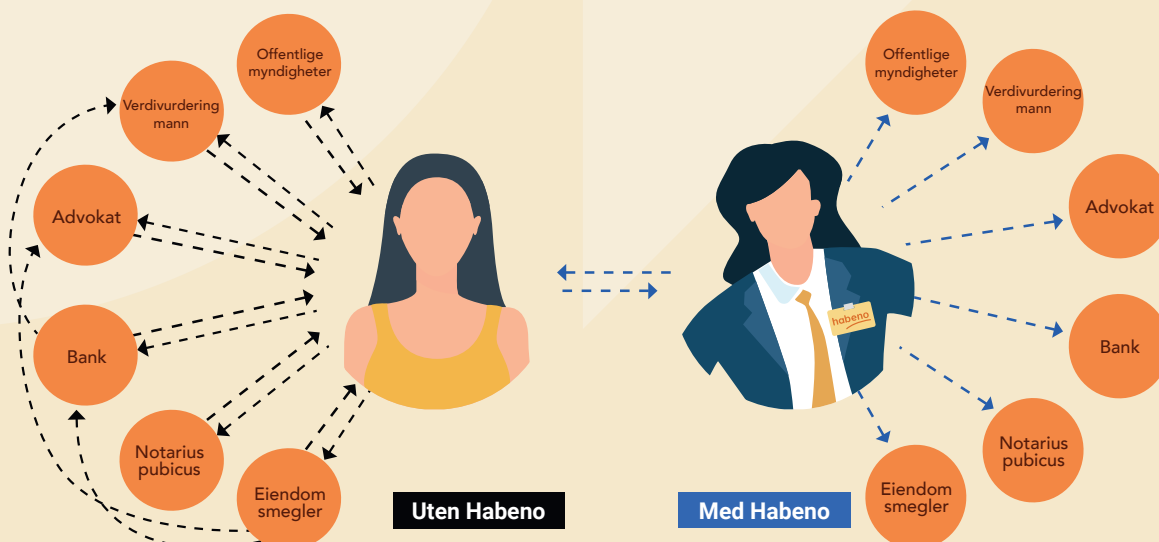
- **Kopi av pass**
- **3 siste lønsslipper**
- **Skatteoppgjør (original)**
- **Kredittvurdering**
- **Eksisterende lån og gjeld (boliglån)**
- **Bankutskrifter siste 6 mnd**

Tip

Kombinasjonsprodukter som livsforsikring og husforsikring kan gi bedre lånevilkår.

Hvorfor velge Habeno?

Vi er spesialister på boliglån for internasjonale kjøpere. Vi samarbeider med ledende spanske banker og tilbyr:



Uten Habeno

5 grunner til at det er krevende å gjøre det selv:

Du må håndtere alle ledd selv

- Uten Habeno må du selv koordinere mellom bank, advokat, megler, takstmann og offentlige instanser – på spansk.

Du risikerer å få dårligere lånebetingelser

- Snakker du kun med én bank, går du kanskje glipp av bedre tilbud og lavere rente andre steder.

Ingen som følger opp for deg

- Du står alene i en kompleks og ukjent prosess, ofte med høyt tidspress.

Stor risiko for misforståelser og forsinkelser

- Manglende oversikt og språkbarrierer kan føre til kostbare feil.

Unødvendig stress og frustrasjon

- Uten hjelp blir hele kjøpsreisen mer krevende enn den trenger å være.

Med Habeno

5 grunner til å velge Habeno som din bolånepartner:

Flere tilbud med én søknad

- Med én enkel søknad sammenligner vi bolåntilbud fra ledende spanske banker og forhandler frem det beste alternativet for din profil.

Finansieringsbevis fra dag én

- Du får klare rammer for hva du kan kjøpe – som gjør boligjakt trygget og mer målrettet.

Full koordinering av hele prosessen

- Vi tar hånd om alt: bank, advokat, eiendomsmegler, takstmann og notarius publicus. Du slipper å følge opp flere aktører selv.

Din personlige bolånerådgiver

- Du får en dedikert rådgiver som følger deg gjennom hele prosessen – fra første søknad til nøkkelen er i hånden.

Sømløs og stressfri opplevelse

- Du sparer tid, penger og unngår frustrasjon. Vi gjør bolånsprosessen enkel – slik den bør være.

Vår Boliglånsprosess

1

Få et forhåndstilbud

Første steg er å fylle ut en søknad på **Habeno.com**. Basert på informasjonen du gir, får du raskt og helt kostnadsfritt et indikativt lånetilbud. Dette gir deg en første pekepinn på hvilke muligheter du har for å få boliglån i Spania.

- ✓ Enkle spørsmål med kun grunnleggende detaljer
- ✓ Tar kun 2 minutter å fullføre

2

Et team av eksperter

Når søknaden er sendt inn, får du tildelt en personlig rådgiver fra Habeno. Vi kontakter deg på telefon (spansk nummer) for en innledende samtale hvor vi gjennomgår din økonomiske situasjon og tidsplan. Vårt mål er å forstå dine behov og forutsetninger for å kunne gi deg best mulig veiledning gjennom hele prosessen.

- ✓ Dedikert og erfaren rådgiver
- ✓ Flerspråklig team
- ✓ Juridisk rådgivning – ved behov

3

Last opp dokumenter

Etter samtalen med din rådgiver vil du bli bedt om å laste opp tre viktige dokumenter: pass, kredittvurdering og skattemelding. Denne første gjennomgangen hjelper oss med å vurdere om vi kan bistå deg med et boliglån i Spania. Vi kan også gi deg en mer nøyaktig vurdering av hvor mye du kan låne.

- ✓ Veiledning om hvor du finner dokumentene
- ✓ Sikker opplasting via din konto på **Habeno.com**

4

Sammenligne banker

Vi setter sammen en komplett lånesøknad og sender den til de bankene som passer best med din profil. Deretter forhandler vi på dine vegne for å sikre at du får de beste betingelsene.

- ✓ Vi bygger din digitale økonomiske profil
- ✓ Vi sammenligner og forhandler med bankene

5

Presentere tilbud

Når vi har fått inn og forhandlet frem lånetilbud, avtaler vi et møte med deg. Der går vi gjennom alternativene, gir deg vår anbefaling og svarer på alle spørsmål du måtte ha. Vårt mål er at du skal føle deg trygg og informert før du tar en beslutning.

- ✓ Vi analyserer og gir deg en tydelig oversikt
- ✓ Vi anbefaler det beste tilbudet
- ✓ Digital gjennomgang og personlig veiledning

6

Fullføre lånet

Når du har valgt tilbudet du ønsker å gå videre med, håndterer vi hele prosessen frem til overtagelsesdagen. Vi koordinerer alt mellom banken, megleren, takstmannen, advokaten og notaren – slik at kjøpet blir så smidig og trygt som mulig.

- ✓ Taksering
- ✓ Advokat
- ✓ Bank

Les om våre kunders opplevelser



Dec 12, 2022

Highly Recommended!

We had such a great experience with Habeno, we would not have been able to handle the home purchase process as efficiently on our own. We attempted to, and it was very difficult to reach different representatives at each bank. Purchasing a home in another country is a complex and often confusing process and having someone to ask questions and be there for us have been invaluable. We worked with Gorka and he answered all of our questions and helped us during every step of the process all the way up to getting the keys to our home. I highly recommend using Habeno if you are looking to purchase a home in Spain!

Kamille M
Spain



Nov 15, 2024

Habeno helped us to get a loan for our...

Habeno helped us to get a loan for our second home. Their help was the key! I believe that without their help, we would not have received the loan from Spain. And, the service was easy and Gisele was very active in taking care of our case. Many thanks to all of them!

Katja Keränen
Finland



Feb 14, 2024

Absolute top service

Absolute top service. This made the process of a mortgage in Spain so much easier and smooth. We've had the pleasure of working with Gisele and she was really fantastic. Kind, supporting and always available for answering questions. We strongly recommend Habeno.

René Sielhorst
Netherlands



Jul 7, 2024

Habeno customer service & loan...

Habeno customer service & loan representative (Giselle) have made the process of obtaining a loan from the United States a breeze. All of the documentations that were needed were communicated on time. Habeno monitored all aspects of documentations and banks needs until the day of property deed transfer. Could not have done it without their help and trust.

Chafic Hammoud
United States

The Habenó Team



Mónica De la plata
Head of Partner & Relations

Contact

+34 695 59 49 39
monica.delaplata@habenó.com



Isac Gustafsson
Senior mortg.advisor

Contact

+34 692 59 58 25
isac.gustafsson@habenó.com



Alberto Beret
Closing Manager

Contact

+34 622 82 30 46
alberto.beret@habenó.com



Carlos Escudero
Senior mortg.advisor

Contact

+34 657 41 58 95
carlos.escudero@habenó.com

Søk allerede i dag

Send en e-post til:
john@lascolinas.no og skriv "Las Colinas Golf & Country Club" i emnefeltet.

Husk å legge ved kontaktinformasjon og hvordan vi enklost kan nå deg.

Vanlige spørsmål

Hvor mye egenkapital trenger jeg for å kjøpe bolig i Spania?

Spanske banker finansierer vanligvis opptil 70 % av boligens verdi, noe som betyr at du som kjøper må stille med minst 30 % i egenkapital. I tillegg bør du beregne ytterligere 10–15 % av kjøpesummen til å dekke øvrige kostnader, som: skatter, advokathonorar, notaravgifter m.m.

Ønsker du et mer presist estimat på dine totale kostnader? Ta kontakt med oss – vi hjelper deg gjerne med beregningen!

Hvor lang tid tar det å få boliglån i Spania?

Å ordne et boliglån i utlandet på egen hånd kan være en lang og krevende prosess som kan ta opptil 4–6 måneder. Med vår hjelp blir prosessen både enklere og raskere – du slipper selv å håndtere kommunikasjonen og forhandlingene med banken. Vanligvis mottar vi lånetilbud innen 1–2 uker, og hele prosessen tar som regel 45–60 dager fra første kontakt til overtakelse.

Hvorfor bør man bruke advokat ved boligkjøp i Spania?

En advokat sikrer at kontraktene inneholder riktige klausuler og at det ikke finnes skjulte problemer. Vedkommende kontrollerer at boligen er korrekt registrert og samsvarer med det som står i eiendomsregisteret – noe som ikke alltid er gitt i Spania. Advokaten sørger for at hele kjøpet foregår riktig, går gjennom juridiske dokumenter, kontrollerer eventuelle heftelser og ivaretar dine interesser hele veien.



Hvorfor bør man bruke en boliglåneformidler som Habeno ved finansiering i en spansk bank?

Med Habeno får du tilgang til alle de ledende bankene i Spania. Vi forhandler frem det beste lånetilbudet til deg – med bare én søknad. Du sparer både tid og penger siden vi håndterer alt digitalt sammen med deg. I tillegg til finansieringen koordinerer vi hele prosessen med alle involverte parter frem til overtakelse.

Hvilke ekstra kostnader bør man forvente?

Som en tommelfingerregel bør du beregne mellom 10–15 % av kjøpesummen i tilleggskostnader, som for eksempel skatter, advokat, notarie osv. En stor andel av disse utgiftene går til spanske skatter.

Kan jeg få boliglån i en spansk bank uansett alder?

Spanske banker har som regel at boliglånet må være nedbetalt innen du fyller 75 år. Det betyr i praksis at du bør være maks 65–70 år gammel når du søker om lån, avhengig av nedbetalingstiden.

Må jeg betale avdrag på boliglånet i Spania?

Ja, i Spania brukes det alltid annuitetslån. Det betyr at du betaler et fast beløp hver måned, som inkluderer både renter og avdrag. Som kunde vil du vanligvis betale ned lånet over en periode på 20–25 år, avhengig av lånevilkårene.

Har du spørsmål?

Les vår FAQ på habeno.com/en/faq eller send e-post til john@lascalinas.no med emnefeltet "Las Colinas".