

Arvopaperi

keskiviikkona 13.5.2009, Eeva Ahotupa, 8:48

Asuntosijoittajan pahimmat mokat



Sijoitusasuntoja ostetaan tällä hetkellä vilkkaasti, mutta usein vaarallisen huolettomasti ja kevyellä perehtymisellä, varoittaa Vuokraturva.

Yrityksen mukaan tällä hetkellä liikenteessä eivät ole asuntosijoittamista jo pitkään tehneet konkarit, vaan suhdannetilanteen seurauksena asuntosijoittamisesta innostuneet ensikertalaiset.

"Jos aivan tavallinen ihminen sijoittaisi 100 000 tai 200 000 euroa esimerkiksi yhden pörssiyhtiön osakkeisiin, hän varmasti perehtyisi yhtiöön ensin varsin huolellisesti. Sama raha voidaan kuitenkin laittaa kiinni sijoitusasuntoon pelkän pintapuolisen vilkaisun perusteella. Siksi yli puolet uusista asuntosijoittajista huomaa myöhemmin pettyneensä sijoitukseensa tavalla tai toisella", Vuokraturva kertoo.

Yrityksen mielestä nykyinen ilmiö on asunnon myyjien ja myyntivälittäjien kannalta kuin taivaan lahja. Pidemmällä aikavälillä pettyneet sijoittajat muodostavat kuitenkin riskin koko asuntosijoitusalan maineelle, Vuokraturva varoittaa.

Vuokraturvan mukaan asuntomarkkinoilla sijoittajia vaanii seuraavat "kymmenen kuolemansyntiä".

1. Ostettava asunto valitaan tunteella eikä laskimella – ihastuminen on vaarallista

Vuokraturvan mukaan on tärkeää osata laskea sijoitusasunnon todellinen tuotto, koska näin eri vaihtoehtoja voi vertailla keskenään nimenomaan sijoituskohteina. Ihastuminen saa unohtamaan sen tärkeän tiedon, mitä laskin asunnosta sijoituskohteena kertoo.

2. Tulevia peruskorjauksia ei osata arvioida – moni kakku päältä kaunis

Vaikka isännöitsijäntodistuksessa ei olisi mainintaa päätetyistä peruskorjauksista, se ei tarkoita, ettei niitä olisi lähivuosina tulossa, Vuokraturva varoittaa. Usein asuntoja pyritään myymään remonttien alta juuri ennen kuin remonteista tulee maininta asunto-osakeyhtiön virallisiin

papereihin. "Selvitä onko peruskorjausten valmistelu aloitettu tai onko niistä keskusteltu yhtiökokouksissa."

3. Vuokran suhteen ollaan liian optimistisia – älä usko asunnon myyjän arvioita

Käytä laskelmissasi varovaisia vuokra-arvioita, Vuokraturva neuvoo. Vuokrien nousu on taantumassa, ja lisäksi vuokra-asuntojen kysyntä vaihtelee eri vuodenaikoina. Älä usko myyjän tai myyntivälittäjän arvioita siitä, mitä asunnosta voi saada vuokraa, vaan tutustu itse vastaavien vuokrakohteiden ilmoituksiin tai kysy asiaa vuokravälityksen ammattilaiselta. Muista myös, että toteutuvat vuokrat saattavat olla vuokrapyyntöjä matalampia.

4. Lainamarginaalin neuvottelu unohtuu – yhtälö ei kestä viitekorkojen nousua

Lainojen viitekorkojen ollessa matalalla, pankit puhuvat mielellään lainojen kokonaiskoroista, koska ne tuntuvat asiakkaista matalilta, Vuokraturva sanoo. "Tällöin asiakkaan huomio ei välttämättä kohdistu viitekoron päälle perittävään marginaaliin, joka vaihtelee tällä hetkellä välillä 0,5-2,0 prosentissa". Matalasta viitekorosta huolimatta marginaalin kanssa on siis oltava tarkkana ja tarvittaessa kysyttävä tarjouksia useasta pankista.

5. Vaatimukset asunnolle on mietitty etukäteen, mutta niistä ei pidetä kiinni – kärsimättömyys

"Valitettavan usein huolella etukäteen mietityistä ja opiskelluista sijoitusasunnon ostokriteereistä aletaan joustaa, jos sopivaa asuntoa ei muutaman viikon etsimisen jälkeen ala löytyä. Tällöin voi käydä niin, että sijoittaja väsyä etsimiseen tai usko omaan kykyyn löytää hyvä sijoitusasunto loppuu, ja ostetaan vain joku kohdalle osuva jotenkuten kelvollinen asunto", Vuokraturva kertoo. Kokeneet asuntosijoittajat kärkevät sopivia kohteita kuukaudesta ja vuodesta toiseen, ja voivat pitää pitkiäkin taukoja asuntojen ostossa, jos näkevät markkinan epäedulliseksi.

6. Asunnosta maksetaan liikaa – tarjousneuvottelut käydään hätäisesti

Älä lankea myyjän myyntipuheisiin, vaan tee oma harkintasi rauhallisesti ja analyttisesti, älä anna myyjän luoda painetta päätöksentekoo. Jos olet vakavasti kiinnostunut, tee tarjous, Vuokraturva listaa. Hyvin harva asunto myydään pyydetyllä hinnalla, ja tinkimisvaraa voi olla suurimmillaan jopa 20 prosenttia.

7. Vuokralaista ei valita riittävän huolellisesti – hyväuskoista usein höynäytetään

"Kaikki keuhuvat itseään, kun pyrkivät asuntoosi vuokralaiseksi. Muista tarkistaa työpaikka, luottotiedot ja vuokralaisen suositukset ennen kuin teet vuokrasopimuksen", Vuokraturva sanoo. Älä koskaan luovuta avaimia vuokralaiselle, ennen kuin olet saanut 2-3 kuukauden vuokran suuruisen vuokravakuuden, äläkä haksahda edes koskettaviin tarinoihin väärälle tilille menneistä rahoista ja pihalla jo odottavasta muuttokuormasta. "Kun vuokralainen on avaimet saanut ja päässyt tavaroineen sisälle asuntoon, hänellä on lain vahva suoja takanaan."

8. Vuokranmaksun seuranta unohtuu – reagoidaan vasta kun maksuja on jo ehtinyt kasaantua

Vuokraturvan mukaan kannattaa tarkistaa vuokranmaksu tililtä heti eräpäivän jälkeen, ja huomautata kirjallisesti mahdollisista viivästyksistä. "Jos vuokrien seuranta unohtuu, vuokralaisen

maksumoraali voi höltyä nopeasti. Jos vuokranantaja huomaa vuokranmaksun laiminlyönnin vasta kun vuokria on jo useampi maksamatta, on mahdollista, että kaikkia vuokria ei tulla koskaan vuokralaiselta saamaankaan." Pysy siis jatkuvasti ajan tasalla!

9. Vuokrasopimus tehdään huolimattomasti – osa ehdoista sovitaan ylimalkaisesti tai suullisesti

Tee vuokrasopimus aina kirjallisesti ja kirjaa kaikki sovitut asiat huolellisesti ylös vuokrasopimukseen. Suullisesti sovitut asiat on vaikea myöhemmin näyttää toteen, ja lisäksi ihmisillä on taipumus muistaa suullisesti sovitut asiat jälkikäteen erilalla. Vuokranantaja ei voi vedota sopimusehtoihin, joiden sopimista hän ei pysty pitävästi osoittamaan. "Muista lisäksi tarkistaa huoneenvuokralain sisältämä pakottava lainsäädäntö asioista, joista ei voida vuokrasopimuksissa sopia toisiin. Pakottavan lainsäädännön vastaiset vuokrasopimuksen ehdot ovat mitättömiä, vaikka molemmat osapuolet olisivat ne allekirjoituksillaan hyväksyneet", Vuokraturva sanoo.

10. Verovähennykset jäävät tekemättä – suurin osa vähennyksistä vaatii sijoittajalta omaa aktiivisuutta

Ihmiset ovat tottuneet palkka- ja pääomatulojensa osalta siihen, että joku toinen ilmoittaa sekä tulot ja vähennykset valmiiksi verottajalle heidän puolestaan. "Asuntosijoittajan on kuitenkin pääsääntöisesti itse ilmoitettava verottajalle niin vuokratulot kuin niistä tehtävät vähennyksetkin. Tulot yleensä muistetaan ilmoittaa, mutta hyvin tavallista on, että osa verovähennyksiin oikeuttavista kuluista tai menojen jaksotuksista jää verottajalle ilmoittamatta", Vuokraturva. Tämä unohdus jää silloin asuntosijoittajan omaksi tappioksi.