

Sijoitusasuntoja ostetaan heppoisin perustein

13.05.2009
09:20



MTV3 - Eeva Hurmalainen - Jussi Karhunen

Sijoitusasuntoja ostetaan Vuokraturvan mukaan liian kevyin perustein.

Sijoitusmielessä lainarahalla ostetaan nykyään vilkkaasti asuntoja, eivätkä asialla ole pelkästään asuntosijoittamisen konkarit.

- Tällä hetkellä liikkeellä on tavallista enemmän kokemattomia sijoittajia, jotka tekevät päätöksiä tunteella perusteellisen laskemisen sijaan, arvioi Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola**.

Aloitteleva asuntosijoittaja tekee usein malttamattomuuttaan virheitä, jotka tulevat ajan myötä kalliiksi. Vuokraturvan mukaan pahimpia virheitä ovat liian kalliilla ostaminen ja pitkän aikavälin lainakustannusten arvioiminen alakanttiin. Asunnon myyjien ja myyntivälittäjien kannalta tämä ilmiö on tervetullut.

- **Vuokraturvan vinkit asuntosijoittajalle**
- - Tee realistinen vuokra-arvio. Mikä on vuokrataso, onko alueella kysyntää?
- - Mieti, onko asunnolle odotettavissa arvonnousua vai onko alue taantuva.
- - Korjaustarve kannattaa selvittää.

- - Ota näytöille mukaan asiantuntija, joka ajattelee kohdetta ostajan eikä myyjän kannalta.
- - Pienet asunnot tuottavat yleensä suuria paremmin.
- - Jos ostat useita asuntoja, hajauta ostoajankohdat riskiä vähentääksesi.

Remontit selville ja laskin käteen

Kokematon sijoittaja ei välttämättä tule ajatelleeksi asuntokohteen peruskorjaustilannetta. Isännöitsijätodistus ei useinkaan kerro kokokuvaa edessä olevista remonteista. Metsolan mukaan kannattaakin perehtyä rakennusten teknisiin käyttöikiin, eli siihen millä tahdilla taloissa yleensä uusitaan esimerkiksi putket tai julkisivu.

- Jos taloyhtiössä on sähköt 50-luvulta, on niiden uusiminen lähitulevaisuudessa edessä huolimatta siitä, mitä isännöintitodistuksessa lukee.

Yli puolet uusista asuntosijoittajista huomaa myöhemmin pettyneensä sijoitukseensa tavalla tai toisella. Asuntoon sijoittaminen koetaan turvasatamaksi, eikä ostopäätöstä harkita yhtä tarkkaan kuin saman rahamäärän sijoittamista pörssiyhtiön osakkeisiin.

- On tehtävä tarkka laskelma asunnon tuottavuudesta, ja mietittävä, miten asunto pärjää markkinoiden muille sijoituskohteille, Nordean ekonomisti **Tarja Svartström** toteaa.

Vuokraturvan mukaan asuntosijoittaminen vaatii onnistuakseen perehtymistä ja hieman opiskeluakin. Julkisuuden perusteella ei vielä kannata rynnätä asuntonäytöille kauppoja hieromaan.

- Vanhoista konkareista on hyvä ottaa mallia, eikä uskoa sitä mitä taksikuskit juttelevat, Metsola muistuttaa.