

Vältä asuntosijoittajan 10 kuolemansyntiä

Lehtikuva



Yli puolet sijoitusasunnon ostajista pettyy sijoitukseensa. Lue, mitkä ovat asuntosijoittajan kymmenen kuolemansyntiä, jotka tekevät asuntosijoituksesta pettymyksen.



Tiia Kynäräinen
13.5.2009 07:00

Moni kakku päältä kaunis. Rahoitusmarkkinoiden turbulenssi on kasvattanut asuntosijoittajien määrää huomattavasti, mutta samalla ovat kasvaneet asuntosijoittamisen pettymyksetkin. Liian moni polttaa näppinsä asuntomarkkinoilla, kun sijoittamisen yleiset perusohjeet unohtuvat.

Vuokra- ja sijoitusasuntoja välittävän Vuokraturvan mukaan yli puolet sijoitusasunnon ostaneista pettyy sijoitukseensa tavalla tai toisella.

Vuokraturva-yhtiöiden hallituksen puheenjohtajan **Timo Metsolan** mukaan asuntomarkkinoille on viime kuukausina tullut hurjasti uusia sijoittajia. Moni on lähtenyt hakemaan sijoitusasuntoa samojen kriteerien perusteella kuin oma koti on haettu. Tuloksena on ollut pettyneiden asuntosijoittajien määrän lisääntyminen.

– Perimmäinen ongelma on se, että ihmiset ovat kuulleet ja lukeneet, että asuntosijoitus on jonkinlainen turvasatama. Tästä voi syntyä harha, että mikä tahansa asuntosijoitus on hyvä sijoitus, Metsola sanoo.

Valitse laskimella

Asuntosijoittajalta, kuten kaikilta sijoittajilta, vaaditaan perehtyneisyyttä, huolellisuutta ja kärsivällisyyttä. Metsolan mukaan asuntosijoittaminen ei ole salatieidettä – asuntosijoitusta on analysoitava huolellisesti.

– Jos tavallinen ihminen sijoittaisi esimerkiksi pörssiin 150 000 euroa, hän todennäköisesti perehtyisi erittäin hyvin tähän yritykseen.

Sijoitusasunnon valinnassa tarvitaan enemmän laskintä kuin tunnetta. On tärkeää osata laskea sijoitusasunnon todellinen tuotto, jotta eri sijoituskohteita voi vertailla keskenään.

Myös sijoitusasunnon tulevat peruskorjaustarpeet kannattaa selvittää. Korjauskustannukset laskevat tulevaa tuottoa.

Tuottolaskelmissa sijoittajan on syytä olla varovainen arvioidessaan vuokratuottoa. Vuokra-asuntojen kysyntä on nyt ollut kovaa, ja vuokrat nousussa. Vuokratuotto kuitenkin varoittaa, että vuokrien nousu on taittumassa ja kysyntäkään ei pysy koko ajan samanlaisena.

Muista marginaali

Korkojen huikea lasku tekee asuntosijoittamisesta houkuttelevaa. Metsola varoittaa sijoittajia kuitenkin sokaistumasta korkojen laskusta. Velkarahalla sijoittavan pitää muistaa ottaa laskelmissaan huomioon sekä viitekorko että pankin marginaali.

– Jos ostat esimerkiksi Helsingin Etu-Töölöstä 80-neliöisen kaksion, ja lainamarginaali on korkea, yhtälö voi pyöriä juuri ja juuri nyt, kun korot ovat matalat. Jos korot nousevat, tämä kääntyy helposti niin päin, että sijoittaja joutuu maksamaan sijoituksestaan, Metsola sanoo.

Metsola neuvoo asuntosijoittajia olemaan huolellisia sijoitusasunnon valitessa. Mitä tahansa asuntoa ei pidä ottaa millä tahansa hinnalla. Tinkimisvaraa on aina.

Sijoittajan kannattaa olla kärsivällinen. Sopiva sijoitusasunto ei välttämättä löydy kädenkäänteessä.

Ole huolellinen

Asuntosijoittajan ei kannata huokaista helpotuksesta vielä asuntokauppojen jälkeenkään. Huolellisuus on valttia myös vuokralaisia valitessa ja vuokrasopimusta kirjoitettaessa. Lisäksi vuokranmaksuja kannattaa seurata järjestelmällisesti.

Asuntosijoittajan on ilmoitettava verottajalle niin vuokratulot kuin vähennyksetkin. Usein vuokranantaja muistaa tuotot, mutta unohtaa vähennykset.

Metsola neuvoo asuntosijoittajiksi haluavia opiskelemaan asuntosijoittamista ennen kuin tekee sijoituksen.

– Asuntosijoittaminen on monelle ihmiselle hyvin ymmärrettävää sijoittamista. Ostetaan asunto ja vuokrataan se. Aina ei kuitenkaan ymmärretä, että hyvät sijoitukset ovat valikoituja asuntoja.

Asuntosijoittajan kymmenen kuolemansyntiä

Vuokraturlvan listaamat yleisimmät asuntosijoittajan virheet

1. Ostettava asunto valitaan tunteella eikä laskimella

Asuntosijoittajan pitää osata laskea sijoitusasunnon todellinen tuotto. Näin voi vertailla eri sijoitusvaihtoehtoja

2. Tulevia peruskorjaustarpeita ei osata arvioida

Selvitä onko peruskorjausten valmistelu aloitettu ja on niistä keskusteltu yhtiökokouksissa.

3. Vuokran suhteen ollaan liian optimistisia

Käytä laskelmissasi varovaisia vuokra-arvioita. Tutustu itse vastaavien vuokra-kohteiden vuokratason tai kysy vuokranvälityksen ammattilaisilta.

4. Lainamarginaalin neuvottelu unohtuu

Muista laskea viitekoron päälle myös lainamarginaali. Tällä hetkellä marginaalit vaihtelevat 0,5-2,0 %.

5. Asunnolle mietityistä etukäteisvaatimuksista ei pidetä kiinni - kärsimättömyys

Älä osta vain jotain kohdalle osuvaa ja jotenkuten kelvollista asuntoa. Ole kärsivällinen.

6. Asunnosta maksetaan liikaa

Hyvin harva asunto myydään pyydetyllä hinnalla, ja tinkimisvaraa voi olla jopa 20 %.

7. Vuokralaista ei valita riittävän huolellisesti

Tarkista vuokralaisen työpaikka, luottotiedot ja suositukset ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

8. Vuokranmaksun seuranta unohtuu

Tarkista vuokranmaksu tililtäsi heti eräpäivän jälkeen. Huomauta kirjallisesti mahdollisista viivästyksistä.

9. Vuokrasopimus tehdään huolimattomasti

Tee vuokrasopimus aina kirjallisesti ja kirjaa kaikki sovitut asiat huolellisesti ylös vuokrasopimukseen.

10. Verovähennykset jäävät tekemättä.

Asuntosijoittajan on pääsääntöisesti itse ilmoitettava verottajalle niin vuokratulot kuin niistä tehtävät vähennyksetkin.

Lähde: Vuokraturlva