

Näin vältät pettymyksen asentosijoituksessa

Yli puolet pettyy ostokseensa

Päivi Mykkänen

paivi.mykkanen@kauppalehti.fi

Vuokravälitykseen ja sijoitusasuntojen ostopalveluihin erikoistunut Vuokraturva on huolissaan sijoittajien perehtyneisyydestä kuumentuneilla sijoitusasuntomarkkinoilla.

– Yli puolet huomaa jälkikäteen pettyvänsä sijoitukseen, sanoo hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola**.

Vuokraturva listasi asentosijoittajan kymmenen kuolemansyntiä. Lue ja viisastu.

1. Asunto valitaan tunteella eikä laskimella.

On tärkeää osata laskea sijoitus-

asunnon todellinen, vertailukelpoinen tuotto.

2. Peruskorjaustarvetta ei osata arvioida.

Usein asuntoja kaupataan remonttien alta juuri ennen suunnitelmien kirjaamista asunto-osakeyhtiön virallisiin papereihin.

3. Vuokran suhteen ollaan liian optimistisia.

Käytä laskelmissasi varovaisia vuokra-arvioita. Älä usko myyjän tai

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

myyntivälittäjän arvioita. Muista, että toteutuvat vuokrat saattavat olla vuokrapyyntöjä matalampia.

4. Lainamarginaalin neuvotte- lu unohtuu.

Kun lainojen viitekorot ovat matalat, pankit puhuvat mielellään lainojen kokonaiskoroista, koska ne tuntuvat asiakkaista matalilta. Muista viitekoron päälle perittävä marginaali, joka on nyt 0,5–2,0 prosenttia. Pyydä tarjous useasta pankista.

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

Sijoittaja väsyä ja ostaa jonkun kelloiselta tuntuvan asunnon. Kokee neet asentosijoittajat kärkevät sopivia kohteita kuukaudesta ja vuodesta toiseen, ja voivat pitää pitkiäkin taukoja, jos näkevät markkinan epäedulliseksi.

6. Asunnosta maksetaan hätä-

Tee vuokrasopimus aina kirjallisesti.

päissään liikaa.

Älä anna myyjän luoda painetta päätöksentekoo. Tee laskelmat rauhassa. Hyvin harva asunto myydään pyydetyllä hinnalla, ja tinkimisvaraa voi olla jopa viidennes.

7. Vuokralaista ei valita riittävän huolellisesti.

Muista tarkistaa vuokralaisen työpaikka, luottotiedot ja suositukset ennen vuokrasopimuksen tekoa. Älä luovuta avaimia ilman vuokrakuutta.

8. Vuokranmaksun seuranta unohtuu.

Tarkista vuokranmaksu tililtäsi heti eräpäivän jälkeen, ja huomauta

kirjallisesti viivästyksistä. Jos seuranta unohtuu, vuokralaisen maksu-moraali voi höltyä nopeasti. Maksujen kasaantuminen voi johtaa siihen, että osa jää saamatta.

9. Vuokrasopimus tehdään huolimattomasti tai suullisesti.

Tee vuokrasopimus aina kirjallisesti. Älä jätä asioita muistin varaan. Olemattomiin sopimusehtoihin ei voi vedota. Muista, että pakottavan lain-säädännön vastaiset vuokrasopimuk-sen ehdot ovat mitättömiä allekirjoi-tuksista huolimatta.

10. Verovähennykset unohtuvat.

Asentosijoittajan on pääsääntöi- sesti itse ilmoitettava verottajalle niin vuokratulot kuin niistä tehtävät vä- hennyksetkin. Verovähennyksiin oi- keuttavien kulujen tai menojen jakso- tuksen unohtaminen jää sijoittajan omaksi tappioksi.