

## ASUNTOSIJOITTAMINEN

# Ei se ollutkaan 500 €/neliö vaan 250 €/neliö - Näin siirräät asunnon myyjän hinnoitteluvirheet omaan pussiisi

Talouselämä

17.11.2015 07:48



Asuntosijoittajan yksi tärkeimmistä tehtävistä on löytää kokemattomien kiinteistönvälittäjien tai yksityisten myyjien hinnoitteluvirheitä, neuvoo Suomen Asuntosijoittajien hallituksen puheenjohtaja **Marko Kaarto** uudessa kirjassaan.

"Ostajalle edullisia virheitä voidaan tehdä esimerkiksi taloyhtiön peruseräremonttien laskelmien suhteen. Asuntoon on vaikkapa saatettu hinnoitella tuleva putkiremontti esimerkiksi 500 euroa/

neliometri, mutta soitto isännöitsijälle paljastaakin, että putkiremontissa sekä käyttövesiputket että viemärit tullaan tekemään uusilla korjausmenetelmillä."

"Silloin remontin kokonaishinta on vain 250 euroa/neliometri. Tämä tarkoittaa 40 neliömetrin asunnon remonttikustannukseen jo huomattavaa heittoa", Kaarto muistuttaa.

### **Muita hänen suosittamiaan strategioita ovat:**

*Suurempien asuntojen soluttaminen.* Suurempia asuntoja on tarjolla enemmän ja kilpailu täten pienempää. Jakamalla esimerkiksi neliön soluasunnoksi voi vuokratuotto nousta jopa lähelle 10 prosenttia. Tämä strategia toimii erityisen hyvin suurten kasvukeskusten oppilaitosten välittömässä läheisyydessä.

*Pitkään myynnissä olleiden kohteiden ostaminen.* Kun asunto roikkuu pitkään markkinoilla, se "happanee". Siitä tulee suuren yleisön silmissä tylsä ja epämääräinen. Koska myyjä myy myydäkseen, on ostajapulan vallitessa mahdollista saada napattua asunto suurellakin alennusprosentilla.

Kerrostaloasuntojen normaali myyntiaika on yleisesti ottaen noin kaksi kuukautta. Jos asunto on ollut myynnissä vaikkapa 4-6 kuukauden ajan, voidaan puhua "happamoituneesta" kohteesta.

*Nipussa ostaminen.* Asuntojen neliöhinnoina on tapana laskea, kun asuntoja ostetaan suurempi määrä kerralla. Mitä suurempi ostos, sitä suurempi alennus (yleensä 5-30 prosenttia alle markkinahinnan). Piensijoittajillakin on mahdollista ostaa suurempia asuntokokonaisuuksia esimerkiksi useamman sijoittajan kanssa yhdessä, jolloin päästään hyödyntämään suuremman ostoksen alennushintaa.

*Uudiskohteista alimpien kerrosten asuntoja.* Uudiskohteista on joskus mahdollista löytää asuntoja, joiden hinta on syystä tai toisesta edullinen, esimerkiksi 90-95 prosenttia todellisesta arvosta. Tähän vaikuttaa muun muassa neliöhinta- tai kerrosjyvitys, alueen käytettyjen asuntojen tarjonta tai rakennuttajan riskienhallintastrategia.

*Pieniä asuntoja kasvukeskusten lähiöistä.* Lähiöissä asunnot ovat

huomattavasti edullisempia kuin keskusta-alueilla ja täten myös vuokratuotto houkuttelevampi. On äärimmäisen tärkeää osata valita oikea, kasvava ja kehittyvä lähiö.

0 Kommenttia

Talouselämä

 Kirjautu ▾

 Suosittele

 Jaa

Eniten ääniä ensin ▾



Aloita keskustelu...

Ole ensimmäinen, joka kommentoi.


 Ota Disqus käyttöön sivustollasi Add Disqus Add

## Luetuimmat

**Tänään** (/esi/template/framework/wireframe/widget.jsp?widgetContentId=6000078)

**Viikko** (/esi/template/framework/wireframe/widget.jsp?widgetContentId=6000131)

**Kuukausi** (/esi/template/framework/wireframe/widget.jsp?widgetContentId=6000132)

1. Poliisilta poikkeuksellisen laaja varoitus: Jos olet asioinut näillä automaateilla, tarkista äkkiä pankkitilisi tapahtumat (<http://www.talouselama.fi/uutiset/poliisilta-poikkeuksellisen-laaja-varoitus-jos-olet-asioinut-nailla-automateilla-tarkista-akkia-pankktilisi-tapahtumat-6245525>)
2. Lääkäri avautuu HS:ssä hämmästyttävästä byrokratiakukkasesta: "Melko suuret ovat palkat valtion ylitarkastajilla!" (<http://www.talouselama.fi/uutiset/laakari-avautuu-hs-ssa-hammastyttavasta-byrokratiakukkasesta-melko-suuret-ovat-palkat-valtion-ylitarkastajilla-6245358>)
3. Nyt juristit paljastavat järkyttävän asian, joka tulee kalliiksi veronmaksajille: "Pakolaisia lahjotaan ja heidän avullaan rahastetaan valtion oikeusapurahoja" (<http://www.talouselama.fi/uutiset/nyt-juristit-paljastavat-jarkyttavan-asian-joka-tulee-kalliiksi-veronmaksajille-pakolaisia-lahjotaan-ja-heidan-avullaan-rahastetaan-valtion-oikeusapurahoja-6245512>)
4. Kansanedustaja nosti kohun - Poliisi paljastaa Karjalaisessa, kuinka moni seksuaalirikoksista epäillyistä on turvapaikanhakijoita (<http://www.talouselama.fi/uutiset/kansanedustaja-nosti-kohun-poliisi-paljastaa-karjalaisessa-kuinka-moni-seksuaalirikoksista-epailyista-on-turvapaikanhakijoita-6245355>)
5. Fortumilla on yhdeksän miljardin euron ongelma (<http://www.talouselama.fi/lehti/fortumilla-on->