

Neuvo asunnonostajille: "Nyt kannattaa tinkiä"

13.6.2014 06:01

Asuntokaupassa on nyt ostajan markkinat. Asiantuntijoiden mukaan tinkimisvaraa on – jopa varsin paljon. Lue, kenelle asuntomarkkinat ovat nyt erityisen hyvät.

- Tingi, tingi, tingi.

Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajan **Ari Paunan** neuvo asunnonostajille on yksiselitteinen. Asuntokaupassa pätevät nyt ostajan markkinat. Siitä ovat *Taloussanomien* tavoittamat asiantuntijat yhtä mieltä.

- Epärealistinen hintapyyntö voi jumittaa kaupan hyvin pitkäksi aikaa, Pauna tuumii.

Tilastokeskuksen toukokuussa julkaisemien lukujen mukaan osakeasuntojen hinnat laskivat koko Suomessa vuotta aiempaan verrattuna 0,7 prosenttia. Kansantalouden epävarmuus laskee hintoja eivätkä kaikki myyjät ole vielä sopeutuneet tilanteeseen. Varsinaista ylihinnoittelua on silti vähän.

- Myyjien kannattaa olla tarkkoja hintapyynnöissä mikäli haluaa oikeasti myydä kohteen, koska myyntiajat on pidentyneet, Suomen Asuntosijoittajia edustava **Arttu Nyman** sanoo.

Nymanin mukaan asunnoista voi tinkiä keskimäärin viisi prosenttia, mutta erot ovat suuria eri paikkakunnilla. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 0,6 prosenttia ja muualla maassa 1,3 prosenttia. Huhtikuussa hinnat laskivat koko maassa 0,9 prosenttia maaliskuusta.

- Vaikka puhutaan ostajan markkinoista, niin eivät ne vielä Helsingissä näy. Maakunnissa kauppa käy hitaammin ja siellä vuoden takaisista hinnoista joutuu usein tulemaan 5-7 prosenttia alas, välitysyhtiö Re/Maxia edustava **Petri Hietala** tarkentaa.

Tinkimisvara vaihtelee paitsi paikkakunnittain myös eri asuntotyypeissä. Paunan mukaan tinkiä kannattaa erityisesti isoista asunnoista.

- Nyt on hyvät markkinat niille henkilöille, jotka ponnistavat pienemmästä isompaan. Eryityisesti jos se tehdään kahdestaan. Parhaassa tilanteessa ovat lapsettomat "dinkku"-pariskunnat, joista molemmat käyvät töissä ja joilla on myytävänä yksiö tai kaksio.

Kuluttajat valveutuneita

Asunnonostajat ovat Hietalan mukaan varsin valveutuneita. Verkkopalvelut kuten hintatiedot.fi sekä asuntojenhinnat.fi sallivat asuntojen toteutuneiden hintojen vertailun jopa taloyhtiön tarkkuudella. Niitä kannattaa käyttää.

- Suosittelen aina, että tutustuu tarkasti kyseisen alueen hintoihin. Minkä verran minkä kokoisesta asunnosta on maksettu? Yksittäisten asuntojen hintapyynnöt saattavat olla hyvin kaukana kyseisen alueen hintaluokasta, Nyman sanoo.

Kun ostaja on löytänyt itselleen mieluisen kohteen, hintaa voi arvioida vielä kolmannen osapuolen kanssa.

- Ostajan kannattaa tehdä riippumaton arvio asunnon arvosta oman pankin kanssa, Pauna sanoo.

Pohjois-Helsingissä asuntoja välittävän Hietalan mukaan hyvä välitysyhtiö huomioi kaikki tarpeelliset tekijät hinnassa.

- Ihmiset keksivät mitä ihmeellisimpiä syitä vain tinkiäkseen hinnasta. "Asunto on huonokuntoinen, tähän on tulossa putkiremontti, taloyhtiössä ei ole hissiä, tästä puuttuu parveke"; - nämä ovat kaikki tekosyitä jos välittäjä osaa asiansa ja on hinnoitellut huoneiston markkinoiden mukaan. Joskus ostajat haluavat myös sorvata hyväkuntoista huoneistoa itsensä näköiseksi ja vaativat sen perusteella alempaa hintaa.

Ei vielä paniikkia

Toistaiseksi markkinat ovat kohtuullisen rauhalliset. Asuntokuplan vaarasta usein puhunut Pauna rauhoittelee sekä ostajia että myyjiä.

- Elämme asuntokaupan väli vuoden viileää kesää. Missään ei ole sellaisia pakkomyyntitilanteita päällä, että myydään nopeasti ja mihin hintaan tahansa. Sekä myyjien että ostajien kannattaa edelleen pitää jäitä hatussa, Pauna neuvoo.

Ostajat ovat heikosta taloustilanteesta huolimatta toimineet kuten Pauna neuvoo ja säilyttäneet malttinsa.

- Älyttömän heikkoja tarjouksia ei tule. Siltä osin asiat eivät ole

muuttuneet kymmenen viime vuoden aikana, Hietala sanoo.

Kirjoittaja: Mikael Brunila
mikael.brunila@sanoma.fi

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2014/06/13/neuvo-asunnonostajille-nyt-kannattaa-tinkia/20148186/310>