

82 vinkkiä

asunnon vuokraukseen



Näillä vinkeillä saat asuntosi varmasti vuokralle!

Johdanto

Asunnon vuokraaminen on taiteenlaji, johon on tyylejä melko lailla saman verran kuin tekijöitäkin. Osa asentosijoittajista haluaa vuokrata asuntoja itse, osa taas antaa homman vuokravälittäjän hoidettavaksi. Osa tutkii tarkasti vuokralaisen taustat ja vaatii paljon, osa taas antaa enemmän tunteen ohjata toimintaa. Kaikkia yhdistävä tekijä on kuitenkin se, että asentosijoittaminen ei toimi ilman hyvää ja onnistunutta vuokraustoimintaa. On samantekevää, mitä excel näyttää tuotto prosentiksi, jos vuokralaista ei ole tai vuokrat jäävät maksamatta.

Myymme Sijoitusasunnot.comilla vuosittain suuren määrän valmiiksi vuokrattuja asuntoja, jonka lisäksi meillä on omassa asuntosalkussamme satoja asuntoja. Onnistunut vuokraustoiminta on siten myös meidän menestyksekkään toiminnan edellytys. Vuonna 2019 solmimme yhteensä noin 400 uutta vuokrasopimusta.

Mietimme päivittäin keinoja, joilla voimme parantaa asuntojemme vuokrattavuutta ja löytää hyviä vuokralaisia kohteisiimme. Vuokraustoiminnasta pitämämme puheenvuoro vuokranantajille suunnatussa tapahtumassa keräsi niin paljon kiitosta, että päätimme jakaa vinkit myös muiden saataville. Olemme koonneet tähän teokseen 82 vinkkiä, joiden avulla voit saada tehokkuutta ja uusia ajatuksia vuokraustoimintaasi. Tämä opas on toiminut hyvänä muistilistana myös itsellemme asuntoja vuokratessa. Jos vuokraustoiminta tökkii, on hyvä ottaa lista esille ja tarkastaa, voisiko vielä jotain vinkkiä hyödyntää.

Tämän dokumentin sisältö on tarkoitettu ainoastaan toimimaan esimerkkinä ja auttamaan Asiakkaitamme heidän omien vuokrausprosessiensa laadinnassa. Sijoitusasunnot.com Group Oyj ei vastaa dokumentin sisällön oikeellisuudesta, virheettömyydestä, puutteettomuudesta eikä soveltuvuudesta Asiakkaan käyttöön. Asiakas vastaa itse dokumentin sisällön käytöstä ja soveltamisesta sopimaan omaan tarkoitukseensa. Sijoitusasunnot.com Group Oyj ei vastaa miltään osin malliasiakirjojen käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista tai niiden aiheuttamista riitatilanteista Asiakkaan ja Asiakkaan sopimuskumppanin välillä

82 vinkkiä asunnon vuokraukseen

Sisällys:

Asunnon fiksaus	4-22
Markkinointi ja ilmoituksen tekeminen	23-42
Joustaminen vuokrauksessa	43-48
Ystävällinen asiakaspalvelu	49-58
Asuntonäytön järjestäminen	59-62



OSA 1.

Asunnon fiksaaminen

1

Laminaatin asentaminen

Laminaattilattian asennus on edullinen, mutta hyvä keino parantaa asunnon vuokrattavuutta ja tuottoa. Asentamalla uuden laminaatin, asunnosta tulee houkuttelevampi ja vuokralaiskandidaattien taso paranee.

Edullinen ja riittävän laadukas laminaatti maksaa n. 10€/m². Laminaatin lisäksi pitää hankkia jalkalistat, jotka maksavat reilun 1€/m² ja solumuovia, joka maksaa n. 1€/m². Esimerkiksi 45 neliön kaksioon materiaalit maksavat noin 500€. Laminaatin asentaminen on melko helppoa tehdä itsekin, mutta mikäli et halua / pysty vaihtamaan laminaattia itse, asennustyö maksaa listoittamisineen yleensä noin 15-25€/m².



2 Verhotankojen tai sälekaihtimien asentaminen

Asuntoja vuokratessa vuokralaiset kysyvät useasti, olisiko asuntoon mahdollista saada sälekaihtimia. Laadukkaat sälekaihtimet kestävät pitkään ja maksavat asennettuna muutamia satoja euroja, joten niiden hankkiminen voi olla hyvinkin kannattavaa. Lisäksi jos asunnossa ei ole niitä, vuokralaiset saattavat asentaa omat rullaverhoviritelmänsä ikkunaan, jolloin seinään ja ikkunankarmeihin tulee ylimääräisiä reikiä.

Edulliset verhotangot maksavat muutaman kympin ja asennus on helppoa. Sälekaihtimet maksavat asennettuna n. 100€/ikkuna. Tällaisilla pienillä yksityiskohdilla voit parantaa huomattavasti vuokrattavuutta. Henkilöt, jotka kiinnittävät näytöllä huomiota verhotankoihin pitävät asunnosta luultavasti hyvää huolta.



Astianpesukoneen hankinta

3

Astianpesukone on toimitettuna ja asennettuna on noin 400-500€ sijoitus. Tällä summalla saat asunnon vuokrakysyntää lisättyä runsaasti. Astianpesukoneellisesta asunnosta voi pyytää n. 10-20€/kk enemmän vuokraa, joten sijoitus maksaa itsensä takaisin kohtuullisen nopeasti. Astianpesukone kannattaa hankkia itse, sillä vuokralaisen itse asentama tiskikone ei välttämättä täytä vakuutusyhtiön vaatimuksia ja voi tulla kalliiksi vahingon sattuessa.





KUVAT: vasemalla seinä ennen, oikealla pintaremontin jälkeen.

Seinien maalaus/tapetointi 4

Pieni pintaremontti raikastaa asunnon ilmettä hurjasti! Elämää nähneiden "valkoisten" seinien maalaaminen takaisin valkoiseksi tekee asunnosta huomattavasti viihtyisämmän ja valoisamman.

Jos tela ja pensseli pysyvät kädessä, on valkoisten seinien maalaaminen kohtuullisen nopea ja halpa remontti. Kaksion maalaamiseen tarvittavat maalit ja tarvikkeet maksavat noin 100€ ja aikaa kuluu suurinpiirtein päivän verran. Ammattilaisella teetettynä seinien maalaus ja kevyt tasoittaminen maksaa noin 400€-700€.

Tapetoimalla yhden tehosteseinän saat asuntoon hieman lisää näytävyyttä ja saat sen erottumaan edukseen muista remontoituista asunnoista. Tapetin haittapuolena mainittakoon, että se kestää huonommin aikaa ja sen irrotus on nätisti sanottuna ikävää hommaa. Vinkkinä tähän on se, että jos tapetoit seinän, maalaa se ensin pohjamaalilla. Tällöin tapetointi ja tapetin irrotus helpottuu huomattavasti.

5 Keittiötasojen pinnoittaminen DC-Fixillä

Keittiöremontin tekemiseen ei välttämättä aina tarvitse käyttää tuhansia euroja. Yksi rulla DC-Fix-kalvoa maksaa yleensä alle kympin ja oikein asennettuna sillä voi tehdä suuren muodonmuutoksen keittiöön. Netti on pullollaan opastusvideoita, joihin perehtymisellä voi säästää pitkän pennin.

Vetimien vaihtaminen kaapinoviin 6

Vaikka kaapinovet olisivat siistit, saavat vanhat ja rumat vetimet ne näyttämään vanhoilta ja rumilta. Tässäkin muutamien kymppien investoinnilla ja vartin työllä voi saada yleisilmeeseen suuren muutoksen.

KUVAT: vasemalla vanhat,
oikealla uudet vetimet.



7

Välitilalevy

Keittiön välitilan päivittäminen on helppoa asennettavalla välitilalevyllä. Levy on lisäksi helppo asentaa vanhojen laattojen päälle, jolloin laattojen purkamista ja mahdollista asbestihaittaa ei tarvitse miettiä.

Jääkaapin vaihtaminen

8

Mikäli asunnon jääkaappi on likainen, vanha ja haiseva, kannattaa asuntoa vuokratessa harkita jääkaapin vaihtoa. Huonossa kunnossa oleva jääkaappi voi karkottaa hyvät vuokralaiskandidaatit ja lisätä rikkoutuessaan vesivahingon riskiä. Lisäksi energiatehokkaasta jääkaapista on sähkölaskussa rahallista hyötyä vuokralaiselle.

Likaisen tai vanhan liedan vaihtaminen 9

Likainen liesi pilaa koko keittiön yleisilmeen. Jos liesi on parhaat päivänsä nähnyt eikä lähde enää puhtaaksi, kannattaa se vaihtaa uuteen jo ennen asunnon vuokrausta. Uusi, siisti liesi parantaa vuokrattavuutta, ja vuokralainen haluaa pitää sitä todennäköisemmin myös itse siistimmässä kunnossa. Lisäksi kun jääkaapin ja liedan vaihtaa omasta aloitteesta, saa sen tehdä silloin kun haluaa. Hajoaminen puolestaan voi tapahtua vaikkapa jouluaattona tai kesken juhannusjuhlien.



KUVA: Liesi ennen.



KUVA: Liesi jälkeen.



10 Kylpyhuoneen valaistuksen parantaminen

Kylpyhuoneen valo menee usein ajan saatossa kellertäväksi. Kellertävä valo voi tehdä siististäkin kylpyhuoneesta likaisen ja tunkkaisen näköisen. Lampun tai lampun kuvun vaihtamalla voi saada kylpyhuoneeseen kirkkaamman valaistuksen, joka parhaassa tapauksessa vaikuttaa huomattavasti kylpyhuoneen vaikutelmaan.



Kylpyhuoneen kalustuksen vaihto 11

Kylpyhuonetta ei välttämättä aina tarvitse päivittää tuhansien eurojen budjetilla. Kylpyhuoneen kalusteiden vaihtaminen voi olla järkevä ja halpa toimenpide, jos kylpyhuone on muuten jokseenkin siisti. Jo pelkästään uusi peili- ja allaskaappi tekevät kylpyhuoneesta heti käytönnöllisemmän ja raikkaamman. Peilikaappi maksaa noin 100-300€ ja sen voi asentaa itse. Jos haluat lisäksi vaihtaa hanan ja lavuaarin, pitää työtä varten tilata putkimies.

KUVAT: Vas. kylpyhuone ennen, oik. kylpyhuone jälkeen



12 Kylpyhuoneen kaakeleiden maalaus

Laatoitetun kylpyhuoneen saa päivitettyä helposti ja edullisesti siistiksi maalaamalla sen kaakelimaalilla. Yhdistämällä tämän ja kaksi edellistä vinkkiä, voit saada lähes uutta vastaavan kylpyhuoneen muutamien satojen eurojen investoinnilla!

Kaakeleiden maalauksen voi toteuttaa hyvin tai hyvin huonosti. Ennen hommiin ryhtymistä kannattaa lukea ohjeet tarkasti ja muistaa puhdistaa pinnat erittäin huolellisesti ennen maalausta. Muutoin maali alkaa hilseillä eikä lopputuloksesta tule toivotunlaista.



Asenna kylpyhuoneen lattiaan ritilämatto

13

Huonon näköisen, mutta toimivan kylpyhuoneen lattian voi päällystää ritilämattolla. Mattoja on saatavissa monella erilaisella kuvioinnilla. Kylpyhuoneesta saa huomattavasti raikkaamman näköisen, kun kulahtanut pinta saa yllensä uuden maton. Otathan huomioon, että lattia hengittää riittävästi, eikä matto aiheuta kosteusvaurion riskiä. Kysy ohjeet asennukseen myyjältä.

14 Liukuovikaappien asentaminen

Peililiukuovikaapit ovat näyttävä tapa saada asuntoon lisää säilytystilaa, valoisuutta ja tilantuntua. Jos sinulla on valmiiksi jo kaapinrungot, voit asentaa helposti niiden eteen peililiukuovet tai vaihtoehtoisesti hankkia valmiin kaapin, jossa tulee mukana kaapin runko ja liukuovet.

Liukuovia saa helposti ja edullisesti tilattua omien mittojen mukaan esimerkiksi **Liukuovitukusta**.

**Koodilla
Sijoitusasunnot.com
saat Liukuovitukun
liukuovista 10%
alennuksen.**



15

Peilillä tilantuntua

Joskus peilin asentaminen voi tehdä ihmeitä! Pienessä tai hämärässä asunnossa yksikin peili voi lisätä tilantuntua ja viihtyisyyttä kummasti. Kun olet asentanut peilin asuntoon valmiiksi, ei jokaisen vuokralaisen välttämättä tarvitse rei'ittää seinää omalla peilikiinnityksellä.

Perusteellinen siivous

16

Hyväkuntoinenkin asunto voi näyttää epäsiistin vuokralaisen jäljiltä huonolta, jos siivouksessa on menty siitä missä aita on matalin. Huolellinen siivous tai investoiminen ammattisiivojaan voi auttaa asunnon vuokrauksessa.

17

Kalusta asunto

Asunnon kalustamisella voit erottautua tarjolla olevista asunnoista helposti. Osa vuokralaisehdokkaista arvostaa varmasti, mikäli heidän ei tarvitse ostaa kaikkia huonekaluja itse. Kalustamalla voi saada myös vuokraa nostettua ja verottajakin palkitsee tästä mukavasti!

**Voit lukea lisää kalustevähennyksestä
[verottajan sivuilta >>](#)**

Rakenna parvi pieneen asuntoon 18

Parvi voi olla erittäin käytännöllinen tilaratkaisu varsinkin pienessä asunnossa. Parvi voi mahdollistaa työpisteen tai erillisen makuutilan asuntoon, johon se muuten olisi mahdotonta tilanpuutteen takia.

19 Seinäkiinnike televisiolle

Television seinäkiinnike on pieni asia, jolla voit hieman erottua vuokra-asuntojen massasta. Mikäli vuokralaisesi on asentanut kiinnikkeen seinään, kannattaa kysyä voisiko hän jättää telineen asuntoon. Näin telineen asennuksesta aiheutuneita reikiä ei tarvitse paikkailla ja teline voi tuoda lisäarvoa vuokraukseen.



20 Parvekkeen päivitys

Parvekelasitus lisää parvekkeen käyttöastetta ja viihtyisyyttä huomattavan paljon. Lasitettu parveke toimii lisähuoneena varhaisesta keväästä pitkälle syksyyn. Monet vuokralaiset arvostavat lasitettua parvekettä huomattavasti enemmän kuin avonaista parvekettä.

Parvekkeen lattia kannattaa päällystää matolla tai puuritulällä. Tämä muutos maksaa halvimmillaan kympejä, mutta vaikutus viihtyisyyteen voi olla suuri! Hieman huonokuntoisempikin parveke näyttää huomattavasti paremmalta, jos lattia on päällystetty siististi.



Tee asunnosta avarampi 21

Asuntojen pohjaratkaisuissa on usein säätövaraa. Esimerkiksi seiniä poistamalla voi saada asunnosta huomattavasti käytännöllisemmän ja viihtyisämmän.



KUVA: Tila ennen.



KUVA: Tila jälkeen.



22 Tee lisähuone

Pohjaratkaisua muokkaamalla voi joskus saada suurtakin lisäarvoa vuokraukseen. Esimerkiksi isosta kaksiosista voi olla mahdollista muokata kolmiota vastaava asunto. Yksikin lisähuone laajentaa käyttäjäkuntaa, joten tällä keinolla voit saada asunnosta paremman vuokratuoton.

Tee alkovi 23

Alkovin rakentaminen esimerkiksi kevyellä väliseinällä voi parantaa avaran asunnon käytännöllisyyttä suuresti. Esimerkiksi kaksion isoon olohuoneeseen voi olla mahdollista tehdä makuunurkkaus, jolloin tällä voidaan saada myös kolmiota etsivät kiinnostumaan asunnosta.

Paranna toiminnallisuutta kiinteillä kalusteilla 24

Varsinkin pienissä asunnoissa voi edistää vuokrausta, jos asuntoon asennetaan käytännöllisiä kiinteitä huonekaluja. Esimerkiksi seinältä kääntyvä sänky tai integroitu taittuva keittiöpöytä voi lisätä suuresti pienen asunnon kysyntää ja toiminnallisuutta.



25 Stailaa asunto

Mikäli asunto on tyhjiään, kannattaa miettiä stailauksen hyödyntämistä vuokrauksessa. Monet yritykset tarjoavat stailauspalvelua ja toki asunnon voi itsekin sisustaa, jos omaa hyvän sisustussilmän. Mikäli kalustat ja sisustat asunnon, on vuokralaisehdokkaan helpompi hahmottaa asunnon käytännöllisyyttä ja kokoa. Varsinkin pienessä asunnossa voi olla vaikea hahmottaa, miten 20 neliöiseen asuntoon voi mahtua tarvittavat huonekalut.

Asuntoa ei tarvitse stailatessa välttämättä kalustaa kokonaan, vaan pienilläkin yksityiskohdilla saadaan asuntoon tunnelmaa. Esimerkiksi kylpyhuoneessa roikkuvat pyyhkeet, muutama matto ja huonekasvit ovat jo erittäin hyvä alku!





OSA 2.

**Markkinointi ja ilmoituksen
tekeminen**



26 Opettele kuvaamaan hyviä asuntokuvia

Valokuvat ovat asuntovuokrauksessa yleisimmin pieleen menevä asia. Huonot kuvat antavat vääränlaisen vaikutelman asunnosta, eivätkä houkuttele vuokralaisehdokkaita näytölle. Pienellä kuvaustekniikan parantamisella on mahdollisuus saavuttaa suuri kehitys kuvien laatuun.

Käytä ammattivalokuvaajaa 27

Varmin ja paras tapa saada asunnostasi edustavat kuvat on käyttää ammattivalokuvaajaa. Asunnosta otetut hyvät kuvat maksavat noin 100-200€ ja palvelevat asunnon vuokrauksessa useita vuosia. Hyvät asuntokuvat erottuvat edukseen ja vuokralainen saa asunnosta realistisen kuvan. Näytölle tullessaan hän tietää jo, mitä on tulossa katsomaan ja sinä vältät turhan ramppaamisen asunnolla.

Ota kuvat kalustetusta asunnosta 28

Mikäli nykyinen vuokralainen on sisustanut asunnon siististi, kannattaa kysyä vuokralaiselta voisiko asunnosta tulla ottamaan kuvat. Kalustetusta ja sisustetusta asunnosta saa huomattavasti houkuttelevammat kuvat kuin tyhjästä asunnosta.



KUVA: Kuvaa asunto kalustettuna.

29 Markkinoi kaikissa mahdollisissa kanavissa

Vuokralaista etsiessä ei kannata tyytyä käyttämään pelkästään yhtä markkinointikanavaa, sillä pienellä lisävaivalla voit ottaa käyttöön useita kanavia asuntosi markkinointiin.

Tässä on kokemuksemme mukaan parhaat kanavat vuokrata asuntoa:

Tori.fi - Tori on ilmainen ja se toimii lähes aina kaupungista riippumatta. Torin kautta yhteydenottoja saattaa tulla vielä pitkään ilmoituksen laittamisen jälkeen, joten kannattaa muistaa poistaa ilmoitus, kun asunto on vuokrattu. Näin säästät vaivaa itseltäsi ja asuntoa etsiviltä.

Oikotie - Oikotie on nostanut suosiotaan viime vuosina, mutta se ei vielä tehokas kanava kaikkialla Suomessa. Esimerkiksi Jyväskylässä ja Kuopiossa se toimii erittäin tehokkaasti, mutta Vaasassa emme saaneet sen kautta juurikaan yhteydenottoja.

Oikotien perusilmoitus on ilmainen ja varsin kattava. Maksullinen ilmoitus maksaa 70€ ja sisältää mm. 3 luottotietotarkistusta sekä yhden hakutuloskorotuksen. Osa yksityisistä vuokranantajista siirtynyt vuokraovesta sinne ilmaisen ilmoittamisen takia ja uskomme, että palvelu kasvattaa suosiotaan jatkossa.

Vuokraovi - Vuokraovi on ehkä ns. perinteisin vuokra-asuntojen ilmoituspalvelu. Se on kuitenkin menettänyt suosiotaan yksityisten vuokranantajien keskuudessa maksullisen ilmoituksen takia. Perusilmoitus maksaa 70€, mutta Suomen Vuokranantajat Ry:n jäsenet saavat ilmoituksen puoleen hintaan. Vuokraovessa joka neljäs ilmoitus on ilmainen.

Facebook-ryhmät - Lähes jokaiselta paikkakunnalta löytyy "Vuokra-asunnot paikkakunta" -niminen ryhmä, jossa voi maksutta ilmoittaa oman asuntonsa vuokralle. Isot toimijat eivät yleensä käytä tätä kanavaa, joten se jättää hyvän tilaisuuden yksityisille vuokranantajille. Facebook-ryhmät ovat usein nopein tapa vuokrata asunto, sillä kyselyitä voi tulla jo samana iltana. Alustan luonteesta johtuen ilmoitus kuitenkin hukkuu parissa päivässä ja sen jälkeen kyselyitä tulee enää harvoin.

Facebook-ryhmissä ilmoittaessa kannattaa panostaa kuviin. Facebook on täynnä sisältöä, joten tarvitset kuvat, jotka pysäyttävät käyttäjän. Hyvien kuvien plussana on myös se, että ne keräävät enemmän tykkäyksiä. Facebook ja muut sosiaalisen median alustat perustuvat algoritmeihin, joiden tarkoituksena on näyttää käyttäjälle mahdollisimman hyvää ja relevanttia sisältöä. Hyvän sisällön mittareita ovat esimerkiksi tykkäykset ja kommentit. Yksinkertaistettuna: mitä enemmän tykkäyksiä ja kommentteja ilmoituksesi saa, sitä useampi henkilö näkee sen. Facebookin vuokra-asunnot ryhmissä on paljon ns. "passiivisia asunnon etsijöitä" eli ihmisiä, jotka eivät selaa aktiivisesti vuokra-ilmoituksia, mutta ovat kiinnostuneet vaihtamaan jos heille paremmin sopiva asunto tulee vastaan.

Paikalliset "erikoisuudet" - Jyväskylässä yksi suosittu kanava asuntojen vuokraukseen on Jyväskylän yliopiston oppilaskunnan ylläpitämä asuntopalsta <https://jyy.fi/asuntopalsta/>. Muissakin kaupungeissa voi olla vastaavia kaupunkikohtaisia palveluita, joita kannattaa ehdottomasti kokeilla! Helpoin tapa näiden löytämiseen on hakea Googlesta.



30 Markkinoi omissa somekanavissa

Facebookin asuntojen vuokraamiseen tarkoitettut ryhmät eivät ole ainoa sosiaalisen median mahdollisuus. Vapautuvasta asunnosta kannattaa kertoa myös omissa henkilökohtaisissa somekanavissa, sillä joku tuttusi saattaa olla etsimässä asuntoa. Vielä todennäköisempää on, että ihmiset tuntevat jonkun, joka on asuntoa vailla.

Ilmoitus läheisiin vuokrataloihin 31

Onko asuntosi parempi tai halvempi kuin alueen muut asunnot? Isot vuokranantajat korottavat vuokria usein melko aggressiivisesti. Tämä aiheuttaa sen, että joskus huonokuntoisten lähiöasuntojen vuokrat voivat kohota yli keskustan hintatason. Yksi keino vuokrata asunto on jakaa siitä ilmoituksia saman alueen muihin vuokrataloihin. Varsinkin remontoitujen asuntojen kohdalla tämä saattaa tehota.

Varoitus: tällä taktiikalla et tule saamaan lisää ystäviä.



ASUNTOTARJOUS!



MUUTA UUTEEN KOTIIN JA ANSAITSE 200€ LAHJAKORTTI!

Kaikille marraskuun 2019 aikana kohteeseen vuoden vuokrasopimuksen tehneille bonuksena 200€ lahjakortti! Edun saa käyttöön ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä.

Lisätiedot ja näytöt:

Waltteri Hiljanen

050 4776306 (Myös WhatsApp.)

waltteri.hiljanen@sijoitusasunnot.com

Kuvia ja lisätietoja:

www.tori.fi/vuokrakoti

Porvoon Gammelbackassa on 15.1.2020 alkaen tarjolla täysin remontoituja vuokra-asuntoja nopeimmille!

HINNAT:

YKSIÖ ALK. 490€/KK

KAKSIO ALK. 660€/KK

KOLMIO ALK. 790€/KK

VESI KULUTUKSEN MUKAAN.

SÄHKÖ KULUTUKSEN MUKAAN.

NETTI 10€/ASUNTO

AUTOPAIKKA 12€/KK

VUOKRAVAKUUS VAIN 1KK VUOKRA!

LUOTTOTIEDOT OLTAVA KUNNOSSA!

Kohde sijaitsee Gammelbackan palvelukeskuksen välittömässä läheisyydessä osoitteessa Suolaketie 3.

32

Hyvä vuokrailmoitus

Tee hyvä ja kattava ilmoitus, mutta älä jaarittele

Vuokrailmoituksen on hyvä olla pidempi kuin kaksi lausetta. Hyvä vuokrailmoitus on **helposti luettava** ja **sisältää kaiken tarvittavan informaation**.

Kun vastaat jo ilmoituksessa kysymyksiin, joita vuokralaiset todennäköisesti pohtivat, säästät aikaa itseltäsi ja asunnonhakijalta. Jos vaikkapa autopaikkaa ei ole saatavilla, kannattaa se ilmoittaa jo tässä vaiheessa. On ikävää todeta näytöllä, että asunto ei sovi vuokralaisehdokkaalle tällaisesta puutteesta johtuen. Vastavuoroisesti kannattaa ilmoittaa myös asioita, joista luulet olevan etua vuokrauksessa. Esimerkiksi etäisyyksien ja kulkuyhteyksien kertominen oppilaitoksiin, kauppaan ja muihin palveluihin voi lisätä kiinnostavuutta muualta muuttavien keskuudessa.

Ilmoituksessa kannattaa kertoa myös mittoja, joiden avulla asunnon kokoa pystyy paremmin hahmottamaan. Esimerkiksi se, että alkoviin mahtuu 120cm leveä sänky tai olohuoneeseen mahtuu kolmen istuttava sohva, voivat olla vuokralaiskandidaatille hyödyllisiä tietoja.



Ilmoituksen sisältö 33

Vuokrailmoituksesta on hyvä ilmetä seuraavat tiedot:

- Asunnon koko, talotyyppi ja huoneistoselitelmä
- Vapautumisaika
- Alue, osoite sekä etäisyydet tärkeisiin kohteisiin
- Vuokra ja erilliskorvaukset
- Asunnon kunto ja mahdollisesti tehdyt remontit
- Pohjapiirustus, jossa tärkeimmät mitat näkyvissä
- Vakuuden määrä
- Asunnon kerros, ja onko hissiä
- Sopimuksen tyyppi ja mahdollisen määräaikaisuuden pituus
- Vaaditaanko puhtaat luottotiedot ja kotivakuutus?
- Sallitaanko lemmikit?
- Onko autopaikkoja saatavilla?
- Kuuluuko asuntoon häkkivarasto tai pyörävarasto?
- Asunnon mahdolliset lisävarusteet, esim. astianpesukone, tasokkaammat kodinkoneet tai peilikaapit
- Onko oman pyykinpesukoneen asentaminen mahdollista?
- Onko taloyhtiössä pyykkitupa tai sauna?
- Toivottu yhteydenottotapa
- Miten näytöt järjestetään

34 Kerro ilmoituksessa, jos isoja remontteja ei ole tulossa

Monet vuokralaiset tarkistavat ennen vuokrausta, että eihän asuntoon ole tulossa isoja remontteja. Jos tämä kerrotaan jo ilmoituksessa, niin se voi madaltaa kynnystä ottaa yhteyttä.

Selvitä kulkuyhteydet valmiiksi 35

Jos asuntosi ei sijaitse aivan kaupungin ytimessä, kannattaa selvittää kulkuyhteydet valmiiksi. 10 kilometrin matka keskustaan kuulostaa paljon pidemmältä kuin 15 minuutin bussimatka aivan talon vierestä lähtevällä bussilla. Etäisyydet ja liikenneyhteydet kannattaa selvittää ainakin keskustaan, lähimpään kauppaan ja korkeakouluihin.



Selaile halutaan vuokrata -ilmoituksia **36**

Varsinkin kesäaikaan esimerkiksi Tori.fi:ssä on paljon "halutaan vuokrata" -ilmoituksia. Tarjoa asuntoasi aktiivisesti potentiaalisille asiakkaille. Vuokrasopimus on usean tuhannen euron arvoinen sopimus, joten sen eteen kannattaa nähdä hieman vaivaa. Jos käytät soitteluun vaikkapa 3 tuntia ja vältät tyhjän kuukauden jää työstä varsin mukava korvaus.

37 Selaile Facebook-palstojen kommentteja

Selaa myös Facebookin palstojen kommentit muiden vuokranantajien asuntoilmoituksiin. Facebookin vuokrausilmoituksiin tulee usein paljon kommentteja, joista voit löytää sopivan vuokralaisen. Sieltä löytyy usein "etsimme juuri tämäntyylistä kaksiota Kuopiosta" -tyylisiä kommentteja. Näiden kommenttien jättäjille voi olla hyvä lähettää yksityisviesti, jossa tarjoaa omaa asuntoaan vuokralle.

Kokeile lehti-ilmoitusta **38**

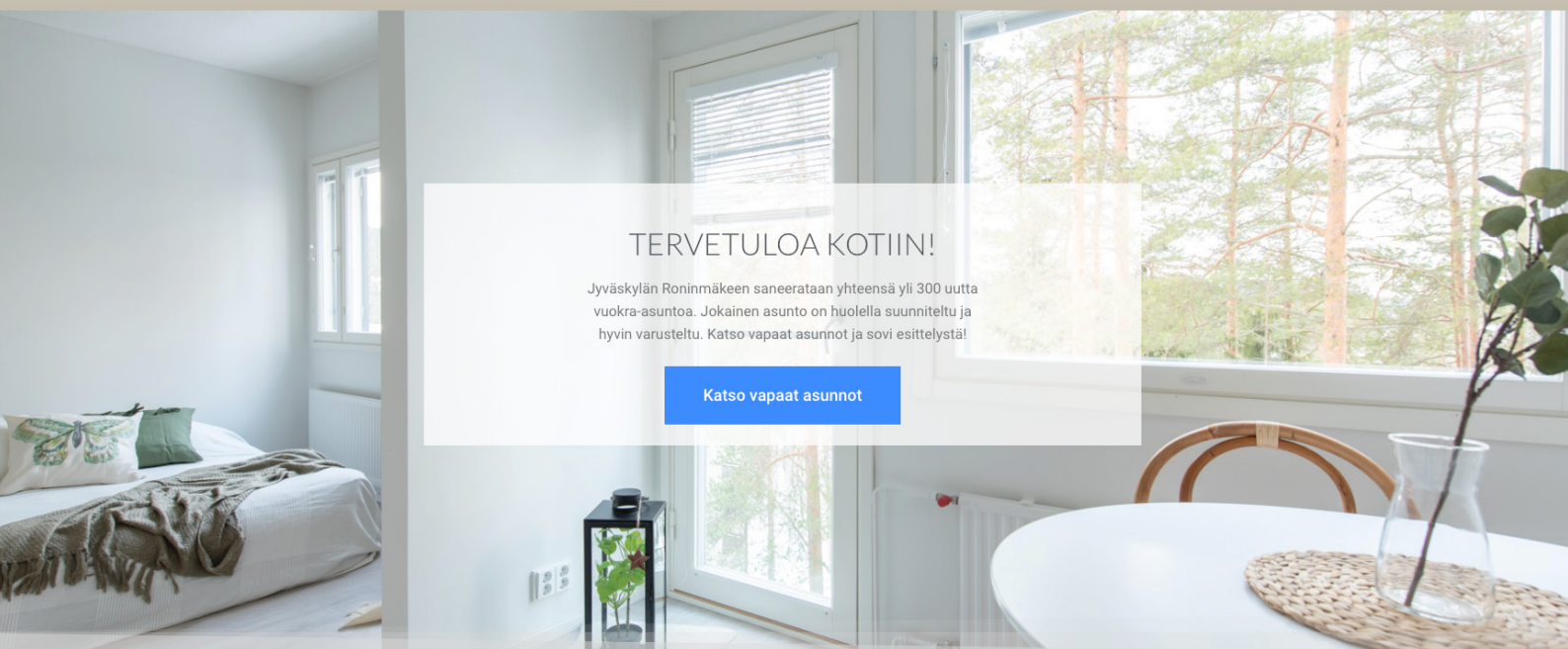
Varsinkin pienemmillä paikkakunnilla, jossa potentiaaliset vuokralaiset ovat vanhempia voi lehti-ilmoitus paikallislehdessä toimia parhaiten. Pienen paikkakunnan lehti-ilmoitus ei myöskään ole kallis sijoitus, jos sillä on mahdollista löytää pitkäaikainen vuokralainen.

39 Tee vuokra-asunnoillesi omat nettisivut

Mikäli vuokra-asuntoja on useampia, voi olla järkevää tehdä omat kotisivut, josta löytyy kaikkien vuokra-asuntojen ilmoitukset. Kun ilmoitukset ovat valmiina, ei tarvitse aina erikseen miettiä, paljonko se vesi- tai autopaikkamaksu kyseisessä asunnossa olikaan.

Kotisivuille voit lisätä kätevästi myös vaikkapa irtisanomisilmoituksen ja vikailmoituksen. Lisäksi voit kertoa sivuilla itsestäsi, mikä lisää mukavasti avoimuutta vuokrasuhteessa. Hyvin tehdyt kotisivut antavat sinusta ammattimaisen kuvan, mikä pitää tietämättömiä vuokranantajia hyväksikäyttävät huijarit loitolla.

ETUSIVU VAPAAAT ASUNNOT YHTEYSTIEDOT HAE VUOKRA-ASUNTOA! USEIN KYSYTTÄ





Käytä pilvipalvelua 40

Tallentamalla vanhat vuokrailmoitukset ja valokuvat asunnoista pilvipalveluun säästät aikaa ja vaivaa kun alat vuokraamaan asuntoa uudestaan. Esimerkiksi Google Drive:ssä on 15 gigatavua ilmaista tallennustilaa. Nopea reagointi asunnon uudelleenvuokrauksessa saattaa säästää sinulta yhden tyhjän kuukauden.

41 Vastaa puhelimeen ja sähköpostiin myös illalla

Jos ihmisellä on akuutti asunnon tarve, esimerkiksi ero tai muutto vieraalle paikkakunnalle, ei vuokrasopimusta usein saa se, jolla on paras tai halvin asunto vaan se joka vastaa vuokralaiselle nopeasti. Ihmiset etsivät asuntoja usein iltaisin, joten kannattaa olla tavoitettavissa myös silloin. Tämä on suuri kilpailuetu varsinkin suurempiin toimijoihin verrattuna, jotka vastaavat yhteydenottoihin yleensä 8-16 välisenä aikana (silloinkin usein päivän tai parin viiveellä).



42

Ole saatavilla ja tarjoa monta yhteydenottotapaa

Toimitusjohtajamme ihmetteli taannoin, miksei hänen vaimonsa remontoituun yksioon ole tullut yhtään kyselyä vaikka asunto, kuvat ja ilmoitus olivat kaikki näennäisesti kunnossa. Ilmoituksessa oli kuitenkin yksi vaarantava virhe: yhteydenottotavaksi tarjottiin pelkkää soittamista. Teimme uuden ilmoituksen, jossa tarjosimme yhteydenottotavaksi myös sähköpostia ja WhatsApp-viestiä. Tämän seurauksena asunto oli vuokrattu parissa päivässä.

Tämä on virhe, jonka etenkin vanhemmat vuokranantajat usein tekevät. Nuoret eivät usein halua soittaa tällaisissa asioissa, vaan laittavat paljon mieluummin sähköpostia tai tekstiviestiä. Tämän vuoksi WhatsAppin, Facebookin yksityisviestien tai yhteydenottolomakkeiden käyttäminen pienentää kynnystä ottaa yhteyttä.

Mitä enemmän saat yhteydenottoja, sitä paremman vuokralaisen voit valita asuntoosi.



Järjestä näyttöjä mahdollisimman nopeasti **43**

Jos haluat saada asuntosi vuokralle, sovi kiinnostuneiden kanssa näytöt mahdollisimman pian. Kun ihmiset etsivät asuntoa tositarkoituksella, he ottavat usein ensimmäisen kriteerit täyttävän asunnon, jonka saavat. Kannattaa siis olla ensimmäinen, joka näyttää heille asuntoa ja lyödä sopimus lukkoon heti ensimmäisellä näytöllä.

44 Käytä huumoria ilmoituksessa

Humoristisia vuokra-asuntoilmoituksia on erittäin harvoin, joten sillä tavalla pystyy erottumaan massasta. Huumorilla höystetty ilmoitus saattaa karkottaa tiukkapipoisimmat vuokralaiset, mutta joihinkin se taatusti tehoaa. Havainnollistuksen vuoksi laitoimme alle linkin Iltasanomien lööppiin, jossa kerrotaan "Järkyttävästä läävästä Lapualla".

[Katso humoristinen asuntoilmoitus >>](#)



45 Tee kohteesta esittely-video tai 3D-kuvaus

Yleensä hyvä kuvat asunnosta riittävät, mutta jos kilpailu vuokralaisista on kovaa kannattaa harkita esittelyvideota tai 3D-esittelyä asunnosta. Video tai 3D-virtuaaliesittely maksaa ammattilaisen tekemänä n. 200-500 euroa riippuen asunnosta ja tekijästä. Kuten hyviä kuvia, myös videoita voit käyttää vuokrauksissa useamman vuoden!

[Siirry esimerkkivideoon >>](#)

Tarjoa asuntoa lyhytaikaista vuokrausta tekeville yrityksille 46

Joillain alueilla on kova tarve asuntojen lyhytaikaiseen vuokraukseen. Esimerkiksi kaupungeissa, joissa on paljon kausityöntekijöitä tai muuten kova kysyntä, lyhytaikaista vuokrausta harjoittava toimija voi maksaa jopa parempaa vuokraa kuin normaalisti vuokratessa saisit.

Hinnoittele oikein ja ota ajankohta huomioon

47

Vuokra-asuntoa etsivät ovat usein yllättävän hintatietoisia, joten on tärkeää hinnoitella asunto oikein. Liian kova vuokrapyynti voi aiheuttaa tyhjiä kuukausia ja liian halpa vuokra syö vuokratuottoja.

Hyvä tapa selvittää oikea vuokrataso on selata läpi muut alueen ilmoitukset ja vertailla niiden hintaa ja tasoa omaan asuntoon. Kannattaa kuitenkin katsella vain tuoreimpia ilmoituksia, sillä pitkään tarjolla olleen asunnon vuokrapyynti on usein pielessä.

Tarina oikean vuokratason tärkeydestä:

Vuokrasin Jyväskylän Kekkolassa sijaitsevaa peruskuntoista, saunallista 2001 valmistunutta kaksiota 620€/kk vuokralla. Viikkoon ei tullut yhtään kyselyä, joten tiputin vuokran tasolle 595€/kk. Uudella vuokralla tehtyjen ilmoitusten ansiosta yhteydenottoja tuli jo ensimmäisenä päivänä yli 10 ja asunto meni nopeasti vuokralle.

Tarinan opetus:

Jos asunnosta ei tule kyselyitä, tee nopeita toimenpiteitä. Ensin kannattaa tarkistaa, että perusasiat (ilmoitus ja kuvat) on kunnossa. Jos ovat mutta kiinnostuneita ei ole, kannattaa laskea vuokraa. Alita tasaluvut hinnoittelussa. Esimerkiksi 595€/kk kuulostaa paljon pienemmältä summalta kuin 605€/kk.

48 Käytä hakemuslomaketta

Hakemuslomakkeen käyttäminen on järkevää asuntoa vuokratessa. Hakemuslomakkeella vuokralainen antaa itsestään sinulle tietoja, joita hän ei välttämättä olisi muuten sanonut. Jos lomakkeessa on esimerkiksi vapaan sanan kohta, vuokralainen luultavasti kertoo itsestään asioita, joita et muuten olisi saanut edes kysyä. Hakemuslomakkeen käyttäminen antaa sinusta vuokranantajana vuokralaisehdokkaalle virallisemmän vaikutelman kuin pelkkä keskusteleminen. Mikäli hän on haastatteluvaiheessa valehdellut, ei hän välttämättä enään kirjallisesti uskalla antaa samaa lausuntoa itsestään ja elämästään.

Hakemuslomakkeen täyttäminen voi luoda vuokralaiselle myös kilpailun tunteen. Kun sanot valitsevasi hakemuksista parhaan, tulee henkilölle olo, että jos hän saa asunnon niin se kannattaa ottaa, ettei mene seuraavalle.

Hakemuslomakkeessa kannattaa samalla kysyä vuokrasopimukseen tarvittavat henkilön perustiedot. Mikäli vuokrasopimukseen päästään, on hakemuslomakkeesta helppo ottaa tiedot sopimukseen, eikä niitä tarvitse enää erikseen kysyä.

Hakemuslomakkeen voit ladata [täältä >>](#)



Ajoita sopimukset loppumaan sesonkiin **49**

Varsinkin opiskelijakaupungeissa asunto on ylivoimaisesti helpointa saada vuokralle joko 1.8. tai 1.9. alkaen. Etenkin pienten asuntojen kohdalla suosimme aina vuoden määräaikaista sopimuksia. Jos vuokralainen ei suostu uusimaan sopimusta taas vuodeksi, on uuden vuokralaisen etsiminen huomattavasti mukavampaa hommaa sesongin ollessa kuumimmillaan.

50 Käytä hakemuksessa montaa kieltä

Esimerkiksi Raumalla omistamissamme asunnoissa on vuokralaisina paljon Olkiluodon ydinvoimalassa työskenteleviä ulkomaalaisia insinöörejä. Englanninkielisellä vuokrailmoituksella saat kilpailuetua muihin alueen vuokra-asuntoihin ja voit jopa pyytää kovempaa vuokraa. Kannattaa kuitenkin aina pyytää esimerkiksi työsopimus ja varmistaa, että hakija on oikeasti juuri se joka väittää olevansa.

Jos vuokraat asuntoa esimerkiksi Vaasassa kannattaa sinun kirjoittaa ilmoitus myös ruotsiksi, jos taas vuokraat asuntoa esimerkiksi Lappeenrannassa kannattaa ilmoitus tehdä myös venäjäksi. Toki tällaisessa tapauksessa sinun tai vuokranvälittäjäsi tulee myös puhua kyseistä kieltä.

51 Hyödynnä nykyistä vuokralaista

Kun teet ilmoitusta vuokra-asunnosta, kannattaa kysyä nykyiseltä vuokralaiselta mielipiteitä asunnosta. Hän on asunut asunnossa viimeisimpänä, joten hän tietää parhaiten asunnon hyvät ja huonot puolet. Kysymällä saatat saada positiivisia yllätyksiä siitä, mitkä tekijät ovat olleet vuokralaiselle asunnossa tärkeitä ja mitä voisit hyödyntää markkinoinnissa. Esimerkiksi hyvät kulkuyhteydet, toimiva pyykkitupa tai erityisen hyvä sauna voivat olla asioita, joita et ole itse tullut edes ajatelleeksi asunnon viihtyisyyttä lisäävinä tekijöinä. Voit saada vuokralaiselta myös hyviä kehitysideoita, joilla vuokrattavuutta voi helposti parantaa.

Vuokralaista voi hyödyntää myös suosittelijana. Hyvät ja tyytyväiset vuokralaiset jakavat mielellään vuokrausilmoituksesi omalle verkostolleen sosiaalisessa mediassa. Nykyisen asukkaan suositus asunnon vuokraukselle on erittäin hyvä keino tehostaa vuokrausta. Jos joku vuokralaisen tuttava haluaa tulla katsomaan asuntoa, onnistuu myös näyttö monesti vaivatta vuokralaisen avulla.



OSA 3.

Joustaminen vuokrauksessa

52 Lupaa, ettet korota vuokraa esimerkiksi 2 vuoteen

Tämän lupauksen antaminen antaa vuokralaisehdokkaalle sinusta vuokranantajana heti hyvän ja reilun kuvan. Rahallisesti tämä lupaus ei maksa paljoakaan, mutta on taas yksi pieni kilpailuetu verrattuna muihin tarjolla oleviin asuntoihin.

Määrittele sopimuksen pituus ajan ja markkinan mukaan 53

Kun alat suunnitella asunnon vuokraamista, mieti markkinatilannetta ja ajoitusta. Jos vuokraat esimerkiksi opiskelijakaupungin yksiötä toukokuussa, voi vuoden määräaikaisen sopimuksen tekeminen olla melko vaikeaa. Olisiko parempi suunnitelma tehdä lyhyt sopimus kesän ajaksi, jonka jälkeen pääsisit syksyn sesonkiin vuokraamaan asunnon opiskelijalle?

54 Kerro, mikäli vuokrasopimuksesta voidaan joustaa

Monet vuokralaisista eivät tule ajatelleeksi sitä, että vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti riitatilanteita varten ja asioista voidaan sopia maalaisjärjen avulla. Mikäli olet valmis joustamaan esimerkiksi vuoden sitoutumisesta, kannattaa se kertoa vuokralaiselle. Voit esimerkiksi luvata, että joustat 12kk sitoutumisesta, jos poismuuttaessa ei tule tyhjää kuukautta ja vuokralainen avustaa vuokrauksessa.



Tee sopimus toistaiseksi voimassa olevana **55**

Määräaikaiset vuokrasopimukset ja vuodeksi sitoutuminen karsivat hakijoista suuren määrän pois. Monella ihmisellä on sellainen elämäntilanne, ettei ole valmis sitoutumaan asuntoon pitkäksi ajaksi, mutta saattaa silti asua asunnossa pitkän ajan. Jos vuokraaminen tapahtuu kaukana kotoa tai vuokravälittäjän avustuksella, on järkevää tehdä pitkiä sopimuksia. Jos vuokraat itse kotikaupungissasi, voi olla järkevää tehdä sopimukset toistaiseksi voimassa olevana. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voi parantaa asunnon vuokrattavuutta paljon ja joustamalla tässä, voit saada asunnosta jopa hieman paremman vuokran.

56 Tarjoa mahdollisuus jälleenvuokraukseen

Useat opiskelijat haluavat muuttaa kesäksi pois opiskelija-asunnostaan. Jos tarjoat vuokralaiselle mahdollisuutta vuokrata asunnon eteenpäin kesäisin, voit saada hyvän ja vuosia kestävän vuokrasuhteen.

57 Vakuuden määrä

Kannattaa miettiä, riittäisikö 1 kk:n vuokraa vastaava summa vakuudeksi. 2 kk:n vuokraa vastaava summa voi olla niin iso, että se karkottaa hyvät ja maksukykyisetkin vuokralaiset. Tällöin jäljelle jää vain maksusitoumusta käyttävät vuokralaiset. Opiskelijalla ei välttämättä ole ylimääräistä tonnia, mutta Kelan asiakkaalle on täysin sama, onko vakuus yhden vai kahden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Osta vuokravakuus palveluna ja tarjoa 0€:n vuokravakuutta

58

Isot vuokranantajat ovat pitkään käyttäneet pieniä vuokravakuuksia kilpavalteina. Jos et halua tiputtaa vuokravakuuttasi, voit ottaa esimerkiksi Igglo-vuokravakuuden asunnollesi. Igglo Vuokravakuus korvaa perinteisen rahavakuuden kuukausimaksullisena palveluna. Palvelun voi ottaa joko vuokralainen tai vuokranantaja asunnolleen valmiiksi.

Iggloa käyttämällä saat rahavakuuden turvan, ilman että vuokralaisen tarvitsee sitoa rahojaan vakuuteen.

igglo

Lue lisää Igglo-vakuudesta
[täältä >>](#)

Lemmikkien salliminen 59

Kieltämällä lemmikit asunnossa karsit ison osan potentiaalisista vuokralaisista. Varsinkin isompiin ja luonnon läheisyydessä sijaitseviin asuntoihin hakeutuu usein asukkaiksi lemmikkejä omistavia vuokralaisia. Lemmikit tuovat hieman lisäkulumaa asuntoon, mutta vuokralainen on silti vastuussa kaikesta normaalin kuluman ulkopuolella olevista vahingosta, kuten purema- ja kynnenjäljistä huoneiston pinnoilla. Edellisen omistajan lemmikki voi myös olla este potentiaalisille vuokralaisille, mikäli he ovat allergisia kyseiselle eläinlajille.

Lemmikkieläinten kieltäminen voi olla perusteltua, jos asunnossa on parkettilattia tai vuokranantaja haluaa pitää asunnon allergiaystävällisenä.



60 Sallitko merkinnät luottotiedoissa?

Vuokralaisen luottotiedot pitää tarkistaa aina! Kannattaa kuitenkin miettiä, oletko ehdoton merkintöjen suhteen. Kaikille tulee elämässä joskus yllätyksiä ja hyvälläkin vuokralaisella voi olla merkintöjä luottotiedoissa. Jos vuokralaiskandidaatti on rehellinen merkinnöistä, voi hänestä saada pitkäaikaisen ja hyvän vuokralaisen. Mikäli luottotiedoissa on merkintöjä, voi vuokralaiselle tehdä alkuun muutaman kuukauden määräaikaisen sopimuksen, jonka aikana hän voi todistaa hoitavansa maksut ajallaan. Luottotiedottomasta vuokralaisesta voi parhaimmillaan saada pitkäaikaisen vuokralaisen, sillä he eivät välttämättä saa uutta asuntoa niin helposti, jolloin pois muuttaminen on vaikeampaa.

Jossain pitää ehkä joustaa 61

Mieti kriteereitä, jotka olet asettanut vuokralaiselle. Mikäli tarjontaa on paljon tai sesonki ei ole parhaimmillaan päällä, voi olla hyvä joustaa edellä mainituista ehdoista.



OSA 4.

Ystävällinen asiakaspalvelu

62 Ole ystävällinen, avulias ja joustava

Vuokralainen on asiakkaasi ja maksaa unelmasi. Muista, että ystävällinen ja hyvä palvelu on kaikkien etu hyvän vuokrasuhteen aikaansaamiseksi. Jos olet joustava ja mukava vuokranantaja, on vuokralainenkin luultavasti mukava sinulle. Jos olet hyvissä väleissä vuokralaisten kanssa, he luultavasti viihtyvät pidempään ja ovat valmiita auttamaan vuokrauksessa, kun vuokrauksen aika jälleen tulee. Kun olet helposti lähestyttävä, vuokralaisen on helppo ilmoittaa poismuuttoaikasta jo siinä vaiheessa, kun hän alkaa etsiä uutta asuntoa. Tämä antaa sinulle enemmän aikaa etsiä uutta vuokralaista, eikä tarvitse aina kuun viimeinen päivä jännittää puoleenyöhön saakka irtisanomisilmoituksia.





Voisitko auttaa vuokralaista jotenkin? **63**

Vuokralaisehdokkaan kanssa keskustelussa pätee vanha sääntö siitä, että ihmisellä on kaksi korvaa ja yksi suu, ja niitä tulisi käyttää samassa suhteessa. Keskustelemalla voit saada selville vuokralaisen yksilöllisiä tarpeita, joissa auttamalla voit saada suuren edun vuokraukseen verrattuna muihin vuokranantajiin. Esimerkiksi jos vuokralaisella ei ole pyykkikonetta, voit mahdollisesti hankkia sen asuntoon ja nostaa vastaavasti vuokraa hieman.

64 Tarjoa ensimmäinen kuukausi puoleen hintaan

Ensimmäisen kuukauden vuokran tarjoaminen puoleen hintaan voi vaikuttaa vuokrattavuuteen yllättävän paljon. Varsinkin, jos ollaan vuokraamassa asuntoa heti tai seuraavan kuun alusta, voi tällä tempulla olla suuri vaikutus. Vuokralaisella on usein edellisen asunnon irtisanomisaika edessä ja täyden vuokran maksaminen kahdesta asunnosta voi olla mahdotonta. Näissä tilanteissa voi joskus olla järkevää antaa hieman periksi.

65 Voisiko parantaa taloyhtiön palveluita?

Taloyhtiön palveluiden parantaminen lisää asukasviihtyvyyttä ja houkuttelee taloon parempia vuokralaisia. Aktiivisella kehitystoiminnalla voi parantaa pitkässä juoksussa kohteen tuottoa, vuokrattavuutta ja arvonekehitystä. Esimerkkejä palveluista ovat esimerkiksi yhteiskäyttöauto tai taloyhtiön yhteiset suppilaudat.

Tämän lisäksi taloyhtiön toiminnassa mukana oleminen auttaa sinua hahmottamaan taloyhtiön hyvä puolia. Asunnon vuokraaminen on huomattavasti helpompaa kun taloyhtiö on hyvin hoidettu ja viihtyisässä kunnossa.





Pidä kiinni hyvästä vuokralaisesta 66

Hyvistä vuokralaisista kannattaa pitää kiinni kynsin ja hampain. Asuntosijoittajalla on kaikki hyvin kun vuokra tippuu kuukausittain ajallaan tilille. Vuokralaisen vaihtuminen aiheuttaa vaivaa tai kuluja, usein molempia. Kokemuksemme mukaan parhaat eväät pitkiin vuokrasuhteisiin ovat:

- **Laadukkaat ja hyvän hinta-laatusuhteen omaavat asunnot**
- **Vuokralaisen kohtelemisen asiakkaana ja nopea reagointi vuokralaisen pyyntöihin**
- **Maltilliset vuokrankorotukset ja vuokralaisen muistaminen esimerkiksi leffalipulla**

Tärkeää on kohdella vuokralaista niin kuin hän itse haluaa. Jos vuokralainen kaipaa yhteydenpitoa vuokranantajalta, niin sitä kannattaa tarjota. Jos vuokralainen haluaa olla rauhassa ja maksaa vuokransa kaikessa hiljaisuudessa, niin vuokralaiselle ei välttämättä kannata lähettää syntymäpäiväkortteja ja Facebook-kaveripyyntöjä.

67 Harkitse tarkasti vuokrankorotuksen tarve

Mikäli sinulla on hyvä vuokralainen, joka maksaa vuokrat ajallaan ja on tyytyväinen asuntoon, kannattaa harkita tarkasti vuokrankorotusten tekemistä. Muutamien kymppien lisätulo ei välttämättä ole sen arvoista, että kannattaisi ottaa riski vuokralaisen poismuutosta.

Palkitse vuokralainen uusista sopimuksista 68

Mitä jos tekisit vuokrasopimuksen aina vuodeksi kerrallaan ja aina kun vuokralainen uusii sopimuksen antaisit hänelle lahjan? Vuokralaisesta riippuen se voisi olla esimerkiksi 100€ arvoinen S-ryhmän lahjakortti tai vaikkapa Ruotsin risteily.

69 Tee vuokraus helpoksi

Mikäli voit helpottaa vuokrausprosessia jotenkin, tee se! Nopea toiminta sekä sähköisen allekirjoituksen hyödyntäminen helpottaa vuokrausprosessia kummasti!



Kerro itsestäsi **70**

Sinun kannattaa kertoa vuokralaiselle hieman omista taustoistasi ja esimerkiksi se, kuinka kauan olet ollut vuokraisäntänä tai monta asuntoa sinulla on vuokralla. Uskomme, että useimmat ihmiset pyrkivät olemaan tutummalle vuokraisännälle mukavampia ja joustavampia kuin tyllylle ja etäiselle.

71 Avusta vuokralaista käytännön asioissa

Vuokralaista voi olla järkevää auttaa käytännön asioissa esimerkiksi opastamalla, miten Kelan vakuus- ja tukijärjestelmä toimii, miten muuttoilmoitus tehdään tai mitä tarkoittaa sähkösopimus. Varsinkin ensiasuntoon muuttava ei monestikaan tiedä asumiseen liittyviä käytänteitä eikä välttämättä kehtaa kysyä. Kun autat häntä vuokralaisen perusasiat tulevat kuntoon, vuokralainen saa hyvää asiakaspalvelua ja pääset samalla hieman tutustumaan vuokralaiseen.



72 Ota riskivuokralainen koeajalle

Mikäli vuokralaiseksi on tulossa henkilö, jolla nuoruuden hölmöilyt on jätetty taakse ja maksuhäiriömerkinnät ovat oikeasti vain muisto vanhoista ajoista, voi vuokraus luottotiedottomallekin olla järkevää.

Jos haluat testata vuokralaisen maksukykyä ja -halua, tee alkuun esimerkiksi 3 kuukauden mittainen määräaikainen vuokrasopimus, jota jatketaan asioiden mentyä hyvin.

Ota huomioon, että jos vuokralainen aiheuttaa ongelmia eikä poistu asunnosta sopimuksen päätyttyä, tulee sinun hakea normaalisti häätöä. Et saa mennä asuntoon tai vaihtaa lukkoja, vaikka sopimus olisikin päättynyt.

Anna vuokralaisen tehdä remonttia 73

Jos asuntosi ei ole aivan priimassa kunnossa, niin kannattaa tarjoutua maksamaan materiaalit ja/tai antaa alennusta vuokrasta, jos vuokralainen haluaa itse tehdä asuntoon pientä pintaremonttia. Kannattaa kuitenkin varmistua vuokralaisen remonttitaidoista ja aikeista, jotta jälki kelpaisi myös seuraavalle vuokralaiselle.



74

Ota vuokralainen mukaan remontin suunnitteluun

Oletko remontoimassa huonokuntoista asuntoa uutta vuokralaista varten? Älä odota remontin valmistumista ennen kuin teet ilmoituksen, vaan tee ilmoitus heti ja tarjoa uuden asukkaan mieltymysten mukaiseksi remontoitua asuntoa. Näin voit saada erittäin tyytyväisen ja pitkäaikaisen vuokralaisen. Vältät todennäköisesti myös remontin jälkeisen tyhjän kuukauden tarjoamalla asuntoa vuokralle hyvissä ajoin ennen remonttia.

Oletko koskaan nähnyt tarjottavan juuri vuokralaisen mieltymysten mukaan remontoitua asuntoa? - Emme mekään.

Tee valmis suosittelukirje, jota tarjoat asukkaalle kun hän muuttaa pois

75

Monella alueella vuokralaiset kilpailevat hyvistä asunnoista. Voit kertoa vuokralaisehdokkaalle, että poismuuttaessaan hän saa sinulta suosittelukirjeen, joka helpottaa vuokra-asunnon saamista seuraavan muuton aikana.

76

Tarjoa muuttomahdollisuutta heti tai nopeasti

Jos asuntosi on syystä tai toisesta tyhjä, kannattaa uudelle vuokralaiselle tarjota mahdollisuutta muuttaa heti ja antaa kuluvan kuukauden vuokra ilmaiseksi. Vuokralaisilla usein on jo yksi asunto, eivätkä he halua maksaa kahdesta päällekkäistä vuokraa. Antamalla avaimet ajoissa saa vuokralainen aikaa muuttaa rauhassa - tämä toimii hyvänä myyntivalttina.



OSA 5.

Asuntonäytön järjestäminen



77 Sovi yksityisnäytöt peräkkäin

Asuntoja kannattaa esitellä yksityisnäytöillä, sillä silloin ehdit haastatella henkilöitä tarkemmin ja henkilökohtaisemmin. Kannattaa varata näytöt sellaisella aikataululla, että kun edellinen katsoja on lähdössä, niin seuraava odottaa jo ulko-ovella. Se lisää painetta päätöksentekoon, kun vuokralaiset näkevät, että asunnolle on kysyntää. Näytöillä kuulee useasti, että "käyn vielä katsomassa pari asuntoa ja ilmoitan sitten". Mikäli aikataulutat näytöt oikein, voit klousata sopimuksen jo näytöllä eikä vuokralainen enää mene katsomaan muita asuntoja.

Muistuta näytöistä samana päivänä 78

Näytöt kannattaa sopia aina mahdollisimman nopealla aikataululla, mutta aina tämä ei ole mahdollista. Jos näyttö on sovittu useampaa päivää ennen, niin kannattaa vielä samana päivänä laittaa viesti, jossa muistutat potentiaalista asukasta näytöstä. Näin vältät ns. "no show"-tapaukset sekä säästät aikaa ja vaivaa.

Ole ajoissa näytöllä

79

Ajoissa oleminen kertoo vuokralaiskandidaatille sen, että arvostat hänen aikaansa. Kun menet asunnolle 10 minuuttia ennen vuokralaista ehdit myös järjestellä tai siivota, tuulettaa ja laskea vettä viemäreihin, jos asunto on ollut pitkään tyhjänä.

80

Leivo pullia näytölle

Pullat tuovat kodikkaan tuoksun ja tekevät vuokralaisehdokkaille tervetulleen olon.

Ole aktiivinen myyjä

81

Vuokralaisehdokas ilmoittaa näytöllä menevänsä katsomaan vielä toista asuntoa. Mitä teet? Suurin osa vuokranantajista jää odottamaan soittoa. Erotu muista ja ole itse aktiivinen soittamalla vuokralaiselle ja kysymällä, haluaako hän muuttaa asuntoosi.

82 Anna tuparilahja

Kun kohtelet vuokralaistasi hyvin, niin hänkin kohtelee sinua hyvin. Pieni muistaminen esimerkiksi tuparilahjan muodossa ei paljoa maksa, mutta antaa sinusta mukavan ja reilun kuvan vuokralaiselle.

