DOBREGO NAJMU

7 pytań, które zadaj każdemu SPRZEDAWCY GOTOWCA

Także mi. Zwłaszcza mi. Maciej Godlewski

Mieszkanie na wynajem kupujesz raz, a mieszkasz z tą decyzją przez lata. Umowa, którą podpisujesz przy zakupie, kończy się w dniu aktu notarialnego. Twoja inwestycja zaczyna się dokładnie wtedy. Te 7 pytań sprawdza jedną rzecz: czy po transakcji zostaje z tobą ktoś, kto ma powód, żeby to mieszkanie dobrze pracowało.

Nie musisz być ekspertem, żeby je zadać. Nie da się na nie odpowiedzieć ogólnikiem, bo każde pyta o liczbę, o rok albo o konkretną osobę. Wydrukuj tę kartkę i weź ją na spotkanie. Zapisuj odpowiedzi na marginesie, bo za tydzień będą się zlewać.

1 Czy firma, która pomaga mi kupić to mieszkanie, będzie nim potem zarządzać, czy odda je komuś innemu?

DLACZEGO PYTASZ

To pytanie o interes, nie o sympatię. Kto zarabia na transakcji, kończy pracę w dniu podpisania aktu. Kto zarabia na tym, że mieszkanie się wynajmuje, zostaje z tobą na lata i każda oszczędność na remoncie wraca do niego.

DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

Zarządzamy sami, tą samą firmą, i możemy pokazać umowę o zarządzanie albo umowę podnajmu jeszcze przed zakupem.

UWAŻAJ, GDY USŁYSZYSZ

Mamy sprawdzonego partnera. Przekażemy mieszkanie w dobre ręce. Znajdziemy kogoś na miejscu.

CO ODPOWIEDZIELI

DOBREGO NAJMU

2 Iloma mieszkaniami na wynajem zarządzacie dzisiaj i od ilu lat?

DLACZEGO PYTASZ

Skala i staż mówią więcej niż każda prezentacja. Firma, która prowadzi mieszkania od kilku lat, przeżyła już pusty luty, zalanie o drugiej w nocy i najemcę, który przestał płacić. Wie, ile to kosztuje, i wlicza to w swoje liczby.

DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

Konkretna liczba mieszkań i pokoi oraz rok startu, bez zaokrąglania w górę.

UWAŻAJ, GDY USŁYSZYSZ

Kilkadziesiąt. Dynamicznie rośniemy. Mamy w obsłudze cały portfel inwestorów.

CO ODPOWIEDZIELI

3 Kto u was szuka najemców i ilu znaleźliście ich w zeszłym roku?

DLACZEGO PYTASZ

Rentowność bierze się z tego, czy pokój wynajmie się we wrześniu, a nie w listopadzie. To robota dla ludzi, którzy robią ją codziennie, mają bazę kontaktów i odbierają telefon w sobotę.

DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

Mamy własny zespół, który się tym zajmuje, tylu najemców wprowadziliśmy w zeszłym roku, tak wyglądają nasze kanały.

UWAŻAJ, GDY USŁYSZYSZ

Wystawiamy na portalach. Korzystamy z pośredników. Najem to dziś żaden problem.

CO ODPOWIEDZIELI

DOBREGO NAJMU

4 Skąd macie liczby o rentowności: z własnych rozliczeń czy z ofert na portalach ogłoszeniowych?

DLACZEGO PYTASZ

Cena w ogłoszeniu to życzenie właściciela, nie kwota, którą ktoś zapłacił. Między jednym a drugim potrafi być kilkanaście procent, a ta różnica idzie prosto z twojej stopy zwrotu.

DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

Liczymy z własnych rozliczeń z mieszkaniami, które prowadzimy, i możemy pokazać, jak wyglądały ostatnie dwanaście miesięcy.

UWAŻAJ, GDY USŁYSZYSZ

Z analizy rynku. Ze średnich cen w dzielnicy. Z raportu portalu ogłoszeniowego.

CO ODPOWIEDZIELI

5 Macie własny serwis techniczny i własne sprzątanie na etacie, czy dzwonicie po kogoś z ogłoszenia?

DLACZEGO PYTASZ

W mieszkaniu na wynajem awarie są normą, nie wypadkiem. Własna ekipa przyjeżdża w ten sam dzień i kosztuje tyle, ile kosztuje. Ekipa z ogłoszenia przyjeżdża, kiedy ma czas, i wycenia usterkę jak jednorazowe zlecenie.

DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

Mamy swoich ludzi na etacie, przy takiej liczbie mieszkań to się po prostu opłaca.

UWAŻAJ, GDY USŁYSZYSZ

Współpracujemy ze sprawdzonymi fachowcami. Mamy listę podwykonawców.

CO ODPOWIEDZIELI

DOBREGO NAJMU

6 Co się dzieje z usterką po remoncie w trzecim miesiącu, a co w trzecim roku, i kto za nią płaci?

DLACZEGO PYTASZ

Remont pod zdjęcia i remont pod pięć lat pracy wyglądają tak samo przez pierwszy kwartał. Różnicę widać dopiero wtedy, gdy trzeba wymienić to, co miało wytrzymać. Pytanie o trzeci rok jest ważniejsze niż pytanie o gwarancję na papierze.

DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

Tak wygląda nasza gwarancja na remont, tak wygląda zwykłe zużycie, to bierzemy na siebie, a to jest po twojej stronie, i tak to zapisujemy w umowie.

UWAŻAJ, GDY USŁYSZYSZ

Materiały mamy dobrej jakości. Gwarancja jest u producenta. To się praktycznie nie zdarza.

CO ODPOWIEDZIELI

7 Kto płaci czynsz, kiedy mieszkanie stoi puste, i przez ile lat ta obietnica obowiązuje?

DLACZEGO PYTASZ

To jedyne pytanie, które zamienia obietnicę w zobowiązanie. Pustostan w najmie pokojowym wraca co roku, sezonowo. Ktoś ten miesiąc finansuje: albo firma, albo ty.

DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

Płacimy niezależnie od tego, czy pokoje są zajęte, umowa jest na tyle lat, tu jest zapis, a tu historia, ile takich umów dotrzymaliśmy.

UWAŻAJ, GDY USŁYSZYSZ

Przy naszym obłożeniu to nie jest problem. Mieszkanie zawsze się wynajmie. Gwarancja obowiązuje na pierwszy okres.

CO ODPOWIEDZIELI

DOBREGO NAJMU

Co zrobić z odpowiedziami

Policz, na ile pytań dostałeś liczbę, rok albo konkretną osobę, a nie zapewnienie.

7 na 7
Rozmawiasz z firmą, która żyje z tego, że mieszkania pracują. Sprawdź jeszcze umowę i policz, czy stopa zwrotu ma sens przy twoim kapitale.

Od 4 do 6
To nie jest powód do rezygnacji, tylko lista rzeczy do dopytania. Wróć do pytań bez konkretu i poproś o odpowiedź na piśmie.

3 albo mniej
Ryzyko zostaje po twojej stronie, tylko nikt ci tego nie powie wprost. Zanim podpiszesz cokolwiek, znajdź drugą firmę i zadaj jej te same pytania.

Żadne z tych pytań nie sprawdza, czy ktoś jest uczciwy. Wszystkie sprawdzają, na czym zarabia. To dużo pewniejsze kryterium.

Chcesz przejść przez to razem?

Jeśli akurat rozważasz konkretne mieszkanie, zadzwonimy i przejdziemy przez te 7 pytań na twoim przypadku. Także wtedy, gdy kupujesz od kogoś innego niż my. Rozmowa jest bez zobowiązań i bez prezentacji. Odezwiemy się na numer, który zostawiłeś przy pobieraniu tej listy.

Dobrego Najmu!



Maciej Gołębiewski, Dobrego Najmu