

Kahden kerroksen talokauppa

Suomi on täynnä vanhoja omakotitaloja, jotka eivät meinaa kelvata kenellekään.

Selvitimme, missä kunnissa kiinteistökauppa ei käy, ja vierailimme niistä kahdessa.

LAURA KROHN TEKSTI // ESKO KESKI-VÄHÄLÄ KUVAT

20 kunnassa Suomessa tehtiin viime vuonna alle viisi omakotitalokauppaa Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan. Yksi niistä oli Veteli Keski-Pohjanmaalla.

-Täällä päin on myyty taloja selvästi vähemmän kuin aikaisempina vuosina. Kauppa on vähentynyt radikaalisti juuri Vetelissä ja Kaustisella, vahvistaa Keski-Pohjanmaalla toimiva kiinteistönvälittäjä **Manu Puro**.

Alueella luetaan ihmeissään valtakunnallisia uutisia siitä, kuinka kiinteistökaupalla menee hyvin ja Etelä-Suomessa talot revitään käsistä. Maakuntakeskusten ulkopuolella myös hintataso on pudonnut.

-Kaikkein halvimpia ovat 1970-luvun talot. Jopa 1950-60-luvulla rakennetut menevät hinnaltaan niiden yli, Purola tietää.

KOKO MAASSA vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2020 toisella neljänneksellä 1,3 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 7,1 prosenttia ja muualla maassa laskivat 2,2 prosenttia, ilmenee Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä.

Rekisteripäällikkö **Taisto Toppinen** Maanmittauslaitokselta on seurannut kauppahintojen tilastoja pitkään.

-Kaupungistuminen on niin iso trendi, ettei korona-aika ole sitä katkaissut. Hinnat eriytyvät voimakkaasti. Pääkaupunkiseudun ihan omiaan, ja sen lisäksi hyvin pärjäävät ne maakuntakeskukset, jotka pystyvät kasvattamaan väkilukuaan, hän sanoo.

-Kauppa ei käy sellaisissa kunnissa, joista maakuntakeskuksiin on pitkä matka. Itä- ja Pohjois-Suomi ovat siinä kaikkein vaikeimmassa tilanteessa.

Manu Purola antaa esimerkin omasta maakunnastaan. Kokkolassa kauppa käy hyvin, kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Siellä vanha, peruskuntoinen omakotitalo maksaa 100 000 euroa. Vähän kauempana Kaustisella hinta on 60 000, Vetelissä 40 000 ja kauimpana Halsualla 20 000 euroa.

Maakuntien keskuskaupungit houkuttavat edelleen muuttajia lähialueiltaan. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton keräämän asuntokauppadatankaan mukaan hinnat eivät maakuntakeskuksissa ole las-

keneet samaa tahtia kuin maakunnan tasolla.

HILJAISESSA kuntakeskustassa, melkein Vetelin kunnantalon vieressä, on lokaalissa alussa myynnissä vanha omakotitalo 1950-luvulta. Lähtöhinta oli aluksi 60 000 euroa. Kiinnostuneita ei juuri ollut, joten tarjouskaupassa lähdetään 0 eurosta. Jokainen tarjous käsitellään.

Kunnassa on samaan aikaan myynnissä yli kymmenen vanhempaa omakotitaloa. Tällä talolla on kuitenkin parempi lähtökohta kuin monella muulla, sillä siinä on ollut koko ajan lämmöt päällä ja wc- ja saunatilat ovat remontin jälkeen tuliterät. Talossa on asuttu viimeksi vuonna 2010, ja sen omistaa perikunta.

Manu Purola myy erityisesti juuri tällaisia maaseudun vanhempia omakotitaloja. Hän näkee, että nyt on meneillään murosvaihe.

-Perikuntien väki alkaa itsekin ikääntyä eikä ehkä jaksa pitää enää huolta talosta.

KORONAKRIISISSÄ ihmisiä on saattanut ajatuksen tasolla houkuttaa paluumuutto juurilleen, mutta kiinteistönvälittäjän mukaan se ei näy ainakaan vielä konkreettisesti muutenkaan.

Etätököään ei ole vaikuttanut asunto-markkinoihin. Nordean syyskuussa tehdyn kyselytutkimuksen mukaan merkittävää muuttohalukkuutta pois kasvu-keskuksista ei ole havaittavissa. Tutkimuksen mukaan jopa 87 prosenttia vastasi, ettei etätöön lisääntyminen vaikuta suunnitelmiin asumiseen liittyen tai asia ei kosketa. Vain neljä prosenttia koki, että voisi muuttaa kauemmaksi työpaikastaan, jopa toiselle paikkakunnalle.

Kiinnostusta maaseudulla herättävät vain ne kohteet, jotka on peruskorjattu nykyaikaisiksi asunnoiksi.

-Sellaiset, joihin voi muuttaa heti ja aloittaa etätöyt, Manu Purola sanoo. Verkkoysteydet ovat tärkeitä.

-Yksi asiakas olisi ollut muuttamassa Veteliin Räyrinkiin, mutta kauppa menetettiin, sillä siellä oli parin kilometrin päässä kyläkeskuksesta liian hitaat nettiyhteydet.

Varsinkin pitkään tyhjiillään olleiden talojen myyntiajat ovat pitkät.



Suomi on täynnä syrjäseutujen vanhoja, remontoimattomia omakotitaloja. Vaikka hinnat eivät ole kummoisia,

Maakunnissa on myynnissä paljon 1950-60-lukujen rintamamiestyyppisiä taloja, joissa vanhuksat asuneet loppuun saakka. Kiinteistönvälittäjä Manu Purola on myynyt tätä taloa Vetelissä nollasta eurosta lähtevällä tarjouskaupalla.

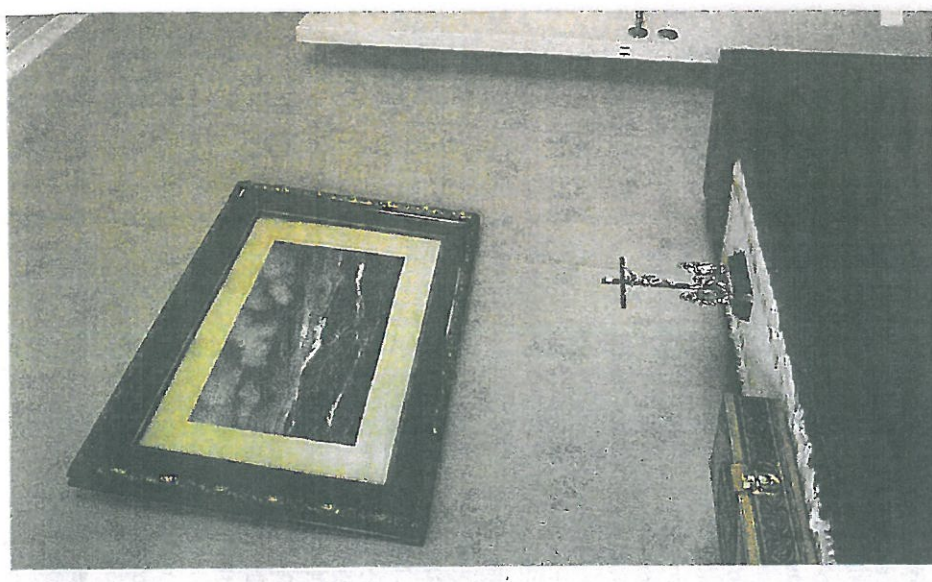
-Ne on väärin hinnoiteltu. Tunnearvolisä estää nopeat kaupat, Manu Purola tietää. Puralan mielestä perikuntien kannattaisi hyväksyä ajatus, että talo saattaa maksaa joskus vaikka vain 10 000 euroa.

Halvimmillaan Purola myi yhden, latvian lahovaurioista kärsineen talon 2800 eurolla. Sen osti pääkaupunkiseudulla asuva henkilö, joka on tehnyt remonttia ja pitää sitä nykyään kesäasuntonaan.

NAISTÄ mummonmökkeistä harva lopulta edes päätyy myyntiin.

-Suvut eivät päästä niistä irti. Ehkä se on saamattomuutta tai ehkä elätellään toiveita, että joku suvun jäsen muuttaisi taloon. Mutta niin se on, että kun on kerran lähtenyt, ei tule takaisin, Purola tietää. Kun lämpö laitetaan pois, rakennus alkaa rappeutua.

-Tyypillisin virhe on, että unohtetaan avata kellarin tukitut tuuletusluukut ja räppänät. Kosteus nousee lattiara-





talot eivät meinaa kelvata kenellekään. Tämä talo Perhonjoen varrella Kaustisella saatiin myytyä puolesta vuodessa.

FAKTA

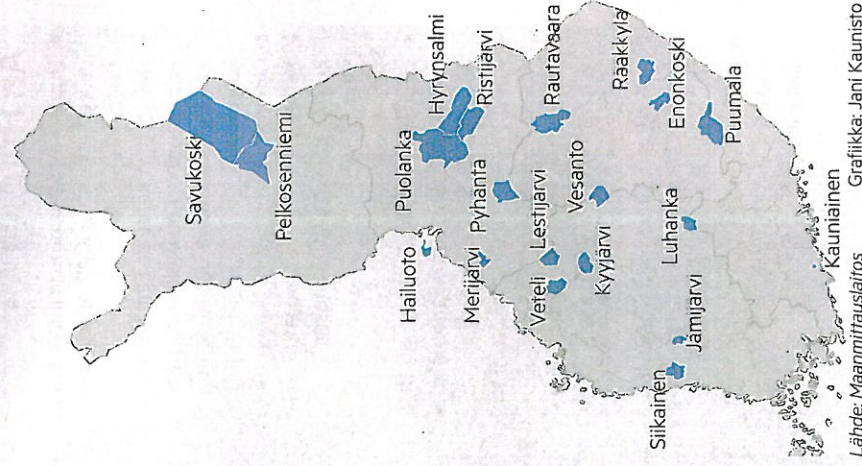
Suomen halvimmat ja kalleimmat talot

- Seitsemässä kunnassa asuinkiinteistön keskihinta oli alle 30 000 euroa. Tiedot perustuvat Maamittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilastoon. Tässä on katsoitu vakituisten asuntojen hintoja, ei lomakiinteistöjä.
 - Vaalassa kiinteistökauppojen mediaanhinta oli haja-asutusalueella 17 000 euroa. Keiteleellä 17 500, Suomussalmella 17 750, Pielavedellä 22 000, Pihlputaalla 28 000 sekä Kemijärvellä ja Sallassa 29 000.
 - Tajamissa keskihinta saattaa olla enemmän.
- ### **Espoossa kalleinta**
- Suomen kalleimmat omakotitalot sijaitsevat Espoossa, jossa edellisvuoden kiinteistökauppojen mediaanhinta oli 465 000. Helsingissä omakotitalo maksoi viime vuonna keskimäärin 416 000 ja Vantaalla 331 000 euroa.
 - Tampereella keskihinta oli 265 000 euroa, Turussa 229 000, Seinäjoella 210 000, Oulussa 182 000, Vaasassa 170 000, Kokkolassa 163 500, Rovaniemellä 156 500, Hämeenlinnassa 152 000, Kajaanssa 149 000. Raumalla 125 000 ja Porissa 122 500 euroa. Hinnat ovat asemakaava-alueelta.
- ### **Tilasto ei kata vuokratontteja**
- Kauppahintatilasto kattaa vain kiinteistöt eikä siten vuokratontilla olevia omakotitaloja, joita on paljon isoissa kaupungeissa. Pienissä kunnissa on pääsääntöisesti omistustontteja. Suunnitteilla on uudistus, jossa kauppahintarekisteriin tulisivat myös asunto-osakkeukset sekä vuokraoikeudella olevat talokäupat.
 - Kunta ei ole mukana hintatilastossa, jos siellä on tehty alle kolme kauppaa.

Tilasto ei kata vuokratontteja

- Kauppahintatilasto kattaa vain kiinteistöt eikä siten vuokratontilla olevia omakotitaloja, joita on paljon isoissa kaupungeissa. Pienissä kunnissa on pääsääntöisesti omistustontteja. Suunnitteilla on uudistus, jossa kauppahintarekisteriin tulisivat myös asunto-osakekaupat sekä vuokraoikeudella olevat talokaudat.
- Kunta ei ole mukana hintatilastossa, jos siellä on tehty alle kolme kauppaa.

Kunnat, joissa alle viisi asuntalokauppaa vuonna 2019



Lähde: Maanmittauslaitos

kenteisiin ja alkaa lahttaa. Jos ilma pääsee kiertämään, vanha talo pysyy pitkään kunnossa.

Purolasta on surullista, kun vanhat rakennukset jäävät pelkiksi ränsistyneiksi muistomerkeiksi. Myynnillä kotitalo saisi uuden elämän.

-Sillä, että joku jatkaa talon elämää, voi olla suurempi arvo kuin sillä, että talo on isän ja äidin rapistuva muistomerkki.

VIEREISESSÄ Kaustisen kunnassa Puumalan kylässä tie kulkee Perhonjoen yli. Kaksi alakoululaista on pyörimässä koulusta kotiin ja nostaa kättään ohiajajalle.

Tien varrella on sekä hienoja, uusia omakotitaloja, vanhempia tilitaloja että tyhjiillään olevia taloja. Joen varressa Päävolassa seisoo kaunokainen vuodelta 1937.

Rakennus on käyttämätön ja kylmälään. Isossa tuvassa laho lattia notkui jallan alla. Tilaa hallitsi iso leivinuuni. Päätykamarit ovat kunnossa, mutta unohtuneet vuosikymmenten takaiseen aikaan. Porstuan vieresen huoneen seinii peitättävät bändijulisteet 1970-luvun alusta: on Ernos, Defiers ja Pepe & Paradise.

Perikunnan omistama talo tuli myyntiin alukesästä. Hintapyyntö oli aluksi 63 000 euroa, mutta lokakuun alussa siinäkin on menellään tarjoukskauppa lähti-

en 0 eurosta. Kiinteistön arvoa nostaa jo-
enrantatontti. Rantaan voi rakentaa laitu-
rin ja saunan.

-Tätä on käyty katsomassa sekä vapaa-ajan asunnoksi että vakituiseksi asuinpaikaksi. On ollut paikallista ja kiinnostuneita Oulusta, Tampereelta ja Vantaalta asti. Kaikilla on ollut juurta täällä päin, välittäjä Manu Purola kertoo.

Tarjouksiakin on tullut, mutta ei tarpeeksi isoja. Remontin suuruus ja kellarin kosteus ovat kuitenkin toistaiseksi saaneet ostajaehdokkaat vetäytymään.

-Yhden nuorenparin tarjous olisi hyväksytty, mutta he eivät saaneet pankista lainaa. Vakuusarvo tällaisissa on ihan olematon. Vaikka hinta olisi kuinka alhainen, pankit eivät noteeraa taloa, Purola harmittelee.

Pankkien kiristyneet vakuusvaatimukset ovat estäneet hänelläkin jo monta kauppaa.

MUUTAMAA VAIKKOA myöhemmin molemmat kohtaavat kadonneet Etuovesta.

-Kaustisen talo on myyty ja Vetelin talostakin tarjous on hyväksytty, kertoo Maanu Purola puhelimesta iloisena.

Tarinalla on siis onnellinen loppu.

-Näiden osalta kaikki päättyi hyvin, mutta muita taloja vielä riittää... Ja lisää tulee koko ajan.