

Vuoden 2021 rakentamattomien pientalotonttien kauppahintatilasto

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 07.03.2022 § 12

198/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kauppojen määrä

Rakentamattomien rakennuspaikkojen kauppahintatarkasteluun on otettu mukaan puhtaasti rakentamattomien rakennuspaikkojen lisäksi myös sellaiset asemakaavan mukaiset asuinrakennuspaikat, joissa on kiinteistönluovutusilmoituksen tai kauppakirjan mukaan vain arvottomia tai asuinkelvottomia rakennuksia. Tällaisia asemakaava-alueella olevia yksityisten omistamien asuinpientalotonttien luovutuksia on Naantalissa kaupungin alueella tehty 27 kappaletta vuonna 2021. Lukumäärä on hieman pienempi kuin vuoden 2020 lukumäärä, mutta selvästi suurempi kuin vuosien 2019 ja 2018 lukumäärät (v. 2020 29 kpl, v. 2019 19 kpl, v. 2018 19 kpl). Kaupat ovat edelleen vahvasti keskittyneet Kanta-Naantaliin, jossa tehtiin yhteensä 21 kauppaa. Entisten liitoskuntien alueella kauppojen määrä on kuitenkin selvästi kasvanut edellisistä vuosista. Vuonna 2021 liitoskuntien alueella tehtiin kuusi kauppaa, kun vuosina 2020 ja 2019 liitoskuntien alueella tehtiin vain yksi kauppa.

Kanta-Naantalissa hinnat

Kanta-Naantalissa alueella yksityisten välisissä tonttikaupoissa maapohjan neliöhinnan keskiarvo on 94 €, vaihteluväli 39 – 211 €. Kanta-Naantalissa rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo on 532 €, vaihteluväli 103 – 2 143 €.

Kanta-Naantalissa yksityisten välisten rakentamattomien rakennuspaikkojen kaupoista valtaosa, 17 kpl, sijoittui Luonnonmaan saarelle. Manner-Naantalissa kaupat ovat vuosikaudet keskittyneet uusille kaava-alueille. Kauppoja ei juurikaan ole kohdistunut täydennysrakentamisen näkökulmasta katsottuna toivotuille vanhojen kaava-alueiden rakentamattomiin pientalotontteihin.

Maapohjan neliöhinta rakentamattomalla asuinpientalotontilla vaihtelee suuresti eri alueilla kaupungin sisällä. Luonnonmaan saarella hinnat ovat suhteellisen hyvin tasapainossa keskenään; vertailukelpoisten rakennuspaikkojen maaneliöhintojen ero suurimman ja pienimmän suhteen oli noin kaksinkertainen. Luonnonmaalla ei eri alueiden välillä ole havaittavissa merkittävää hintatason vaihtelua, vaan vaihtelu on enemmän kiinni rakennuspaikan ominaisuuksista. Manner-Naantalissa, johon sijoittuvat Kanta-Naantalissa suurimmat ja pienimmät maaneliöhinnat, ero suurimman ja pienimmän maaneliöhinnan välillä oli noin nelinkertainen. Manner-Naantalissa kallein rakentamattoman rakennuspaikan hintataso on edellisten vuosien tapaan Ruona-Pirttiluodossa ja halvin Tammistossa.

Rakennusoikeuden kerrosneliöhinnassa suurimman ja pienimmän vertailukelpoisen neliöhinnan ero oli Luonnonmaalla noin nelinkertainen ja Manner-Naantalissa noin 20-kertainen.

Keskimääräisesti rakentamattomien pientalotonttien hintataso Kanta-Naantalissa oli merkittävästi suurempi kuin vuonna 2020. Maapohjan neliöhinnan keskiarvo oli 94 € vuonna 2021, kun se vastaavasti vuonna 2020 oli 72 €. Vastaavasti kerrosneliömetrihinnan keskiarvo on noussut vuoden 2020 tasosta 315 € vuonna 2021 tasoon 532 €. Kauppahinnan kautta tarkasteltuna vuoden 2021 luovutusten yhteisarvo oli 3.283.450 €, kun se vuonna 2020 oli vastaavasti 2.174.150 €. Osittain tätä hintakehitystä selittää se, että Tammiston alueella, jossa hintataso on alhainen ja rakennusoikeus keskimääräistä suurempi, tehtiin vuonna 2021 määrältään murto-osa luovutuksia verrattuna vuoden 2020 luovutuksiin. Kuitenkin luvuista on havaittavissa selvä hintatason nousu edellisvuoteen verrattuna. Tämä hintatason nousun voidaan arvella johtuvan edellisvuosien vahvasta kysynnästä rakentamattomien rakennuspaikkojen suhteen sekä tarjonnan pienentymisestä Kanta-Naantalissa.

Merimaskun, Rymättylän ja Velkuan hinnat

Entisten liitoskuntien alueella tehtiin vuonna 2021 selvästi enemmän rakentamattomien rakennuspaikkojen kauppvoja kuin edeltävinä vuosina. Edellisvuosista poiketen kirjattiin rakentamattoman rakennuspaikan luovutuksia niin Merimaskun, Rymättylän kuin myös Velkuan alueille. Osittain tähän on syynä se, että puolet liitoskuntien luovutuksista kohdistui sellaisiin rakennuspaikkoihin, joilla rakennuskanta on joko arvoton tai asuinkelvoton. Kuitenkin myös täysin rakentamattomien rakennuspaikkojen luovutusten määrä oli suurempi kuin edeltävinä vuosina.

Hintatason suhteen liitoskuntien alueella vaihtelu on merkittävästi suurempaa kuin Kanta-Naantalissa. Tätä voidaan osittain selittää sillä, että tarjonta on monipuolisempaa, mutta kysyntä ei ole yhtä suurta kuin Kanta-Naantalissa, mutta myös alueellinen vaihtelu liitoskuntien alueella on suurta. Vertailukelpoisten rakennuspaikkojen hintatason suhteen voidaan arvioida, että liitoskuntien kalleimpien rakennuspaikkojen hintataso on suunnilleen samalla tasolla Kanta-Naantalissa halvimpien rakennuspaikkojen kanssa.

Hintatason kehityksen suhteen arvion muodostaminen on todella vaikeaa johtuen edeltävien vuosien vähäisistä luovutuksista. Kuitenkin verrattaessa Merimaskussa vuonna 2020 luovutettua rakennuspaikkaa vuonna 2021 tehtyyn lähes vastaavan rakennuspaikan luovutukseen, on maaneliömetrin arvo n. 20 % korkeampi vuonna 2021.

Tiedot on kerätty:

- Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2021 - 31.12.2021.
- Kaupanvahvistajan ilmoitukset 1.1.2021 - 31.12.2021.

Kauppahintatilasto ja karttaesitys ovat liitteinä.

Liitteet B1 – B2, KHJ 7.3.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.