

Vuoden 2022 yksityisten omistamien rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintatilasto

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 06.03.2023 § 16

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 asuinrakennustonttien luovutuksia on Naantalin kaupungin alueella tehty asuinpientalotonttien (AO, AP, AR ymv.) osalta **16 kappaletta vuonna 2022**. Lukumäärä on selvästi pienempi kuin parin edeltävän vuoden lukumäärä (v. 2021 27 kpl, v. 2020 29 kpl, v. 2019 19 kpl, v. 2018 19 kpl). Lisäksi vuonna 2022 tehtiin yksi luovutus sellaisesta kerrostalotonttikokonaisuudesta, jossa oli vain arvottomia rakennuksia.

Kaupat keskittyvät edelleen Kanta-Naantaliin, jossa tehtiin yhteensä 13 rakentamattoman pientalotontin kauppaa. Näistä Luonnonmaan saarelle sijoittui kahdeksan kauppaa. Liitoskuntien osalta Merimaskun alueella tehtiin kaksi kauppaa ja Rymättylän alueella yksi.

Vuoden 2022 kauppahintatilastosta on vaikea muodostaa tilastollisesti luotettavaa kuvaa käyvästä hintatasosta ja sen vaihtelusta eri kaupunginosien välillä johtuen vähäisestä kauppojen määrästä. Osa kaupan kohteista oli myös sellaisia erityiskohteita, jotka ominaisuuksiltaan poikkesivat suuresti yleisestä tonttitarjonnasta. Lisäksi monessa kaupassa oli mukana erityisiä kaupan ehtoja, esim. kaupungin asettaman rakentamisvelvollisuuden siirtyminen ostajalle sekä hallinnanjakosopimukset, jotka vaikuttivat kauppahinnan muodostumiseen.

Tarkasteltaessa kauppojen ajankohtaa voidaan panna merkille, että valtaosa kaupoista tehtiin alkuvuoden 2022 aikana. Heinä-joulukuun 2022 välisenä aikana tehtiin yksityisten toimijoiden välillä vain neljä rakentamattoman pientalotontin kauppaa. Tämä myös vahvistaa monesta lähteestä esiin tullutta tilannekuvaa siitä, että erityisesti asumiseen tarkoitettujen kiinteistöjen markkinat lähestulkoon pysähtyivät loppuvuonna 2022 tiukentuneen taloustilanteen ja lisääntyneen epävarmuuden vuoksi.

Yleisellä tasolla voidaan kuitenkin sanoa, että ominaisuuksiltaan valtavirrasta poikkeavista kohteista ollaan tiukentuneesta taloustilanteesta huolimatta edelleen valmiita maksamaan paljonkin keskiarvoa enemmän, mikäli kohteen ominaisuudet ja potentiaalisen ostajan mieltymykset kohtaavat. Esimerkiksi omaa merenrantaa sisältävät kohteet ovat säilyttäneet tai jopa kasvattaneet merkittävästi arvoaan.

Manner-Naantalin ja Luonnonmaan hinnat

Niistä alueista, joilla tehtiin useampi kuin yksi vertailukelpoinen kauppa, halvimmat tontin neliöarvot niin pinta-alan kuin myös rakennusoikeuden suhteen sijoittuvat Immaisten alueelle ja kalleimmat Naantalın ydinkeskustan reuna-alueille. Maapohjan neliöhinnan keskiarvo kauppahintojen ja pinta-alojen summien kautta laskettuna oli **73 €/m²**, vaihteluväli 33 €/m² - 418 €/m². Rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli vastaavien summien kautta laskettuna **501 €/krs-m²**, vaihteluväli 106 €/krs-m² - 2.917 €/krs-m².

Edelliseen vuoteen verrattuna sekä maapohjan että rakennusoikeuden keskiarvot ovat laskeneet. Vuonna 2021 maapohjan neliöhinnan keskiarvo oli 94 €/m² ja rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 532 €/krs-m².

Verrattuna edellisiin vuosiin on maapohjan arvo yhä merkittävästi korkeampi Manner-Naantalissa (Keskiarvo 151 €/m²) kuin Luonnonmaalla (57 €/m²), mutta sen sijaan rakennusoikeuden osalta oli vuoden 2022 kaupoissa Luonnonmaan keskiarvo korkeampi (521 €/krs-m²) kuin Manner-Naantalın (470 €/krs-m²), mikä on muutos edellisiin vuosiin verrattuna.

Tähän muutokseen suurena tekijänä oli kaksi Luonnonmaan alueella tapahtunutta kauppaa, joissa myytiin suuren pinta-alan, mutta pienen rakennusoikeuden omaavat arvokkaat erityiskohteet. Poistettaessa nämä kaksi kauppaa vertailusta, muodostuu Manner-Naantalın rakennusoikeus taas arvokkaammaksi kuin Luonnonmaan (369 €/krs-m²), mutta merkillepantavasti pienemmällä erolla kuin edeltävinä vuosina.

Merimaskun, Rymättylän ja Velkuan hinnat

Entisten liitoskuntien alueella tehtiin vuonna 2022 lukumääräisesti vain puolet rakentamattomien rakennuspaikkojen kauppvoja kuin edeltävänä vuonna 2021, yhteensä siis kolme kappaletta. Lisäksi kaksi näistä vuoden 2022 kaupan kohteista oli sellaisia, jotka oli luovutettu myös vuonna 2021. Keskimääräisen hintatason suhteen liitoskuntien alueella oli yli 50 prosentin kasvu verrattuna vuoteen 2021, mutta tähän arvoon ei voi luotettavasti suhtautua johtuen edustavien vertailukauppojen erittäin vähäisestä määrästä.

Kauppojen kokonaisarvo

Naantalın alueella rakentamattomien asuinpientalotonttien kauppahintojen kokonaissumma pienentyi merkittävästi vuoden 2021 tasosta 3.283.450 € **vuonna 2022 tasoon 2.069.034 €**, pääosin johtuen kauppojen määrän vähenemisestä noin puoleen. Huomioiden lisäksi alussa mainittu kerrostalotonttikokonaisuuden luovutus, oli vuonna 2022 yksityisten välillä tehtyjen rakentamattomien asuinrakennuspaikkojen kauppahintojen summa Naantalissa 4.179.534 €.

Tiedot on kerätty:

- Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2022 - 31.12.2022.
- Kaupanvahvistajien ilmoitukset 1.1.2022 - 31.12.2022.

Kauppahintatilasto ja karttaesitys ovat liitteinä.

Liitteet 1 – 2, KHJ 6.3.2023

Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 85
111/10.00.02.01/2023

Kauppahintatilasto ja karttaesitys ovat liitteinä.

Liitteet 1 – 2, KH 27.3.2023

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee vuoden 2022 yksityisten omistamien rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintatilaston tiedokseen.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.