

# Vuoden 2023 yksityisten omistamien rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintatilasto

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 6

113/10.00.02.01/2024

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 purkukuntoisia rakennuksia. Samaten mukaan on otettu yksi sellainen kauppa, jossa myyty maarekisteritila muodostaa suuren enemmistön asemakaavan mukaisesta tontista. Mukaan ei ole kuitenkaan otettu sellaisia kauppvoja, joissa lunastettiin tontin vuokraoikeus yksityiseltä vuokranantajalta.

Edellä selostetun mukaisia asemakaava-alueella olevia yksityisten omistamien asuinrakennustonttien luovutuksia on Naantalın kaupungin alueella tehty asuinpientalotonttien (AO, AP, AR ymv.) osalta **16 kappaletta vuonna 2023**. Lukumäärä on sama kuin vuonna 2022, joten kauppojen lukumäärän lasku on taittunut. (v. 2022 16 kpl, v. 2021 27 kpl, v. 2020 29 kpl).

Kaupat keskittyvät päättyneenä vuonna Kanta-Naantaliin. Luonnonmaan saarelle sijoittui viisi kauppaa, kymmenen kaupan sijoituessa Manner-Naantaliin. Liitoskuntien alueella Saaristossa tehtiin vain yksi kauppa, joka sijoittui Rymättylän taajamaan.

Vuoden 2023 kauppahintatilastosta ei pysty muodostamaan tilastollisesti luotettavaa kuvaa käyvästä hintatasosta ja sen vaihtelusta eri kaupunginosien välillä johtuen vähäisestä kauppojen määrästä. Isossa osassa kaupoista oli mukana purkukuntoisia tai arvottomia rakennuksia, jotka voivat vääristää kauppahinnan perusteella maapohjalle tai rakennusoikeudelle laskettavaa arvoa. Lisäksi muutamassa kaupassa oli mukana erityisiä kaupan ehtoja, esim. kaupungin asettaman rakentamisvelvollisuuden siirtyminen ostajalle, jotka vaikuttivat kauppahinnan muodostumiseen.

Tarkasteltaessa kauppojen ajankohtaa voidaan panna merkille, että valtaosa kaupoista tehtiin loppuvuoden 2023 aikana. Tammi-kesäkuun 2023 välisenä aikana tehtiin yksityisten toimijoiden välillä vain neljä rakentamattoman pientalotontin kauppaa, 12 kaupan tapahtuessa loppuvuoden 2023 aikana. Tämä osittain puhuu sen tilannekuvan puolesta, että asunto- ja tonttimarkkinoilla on tapahtumassa elpymistä vuoden 2022 lopussa tapahtuneen seisahtumisen jälkeen.

## Kaupoista lasketut maapohjan ja rakennusoikeuden arvot

Maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa kauppahintojen ja pinta-alojen summien kautta laskettuna oli 59 €/m<sup>2</sup>, vaihteluväli 25 €/m<sup>2</sup> - 167 €/m<sup>2</sup>. Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen maapohjan neliöhinnan keskiarvo oli 66 €/m<sup>2</sup>, Manner-Naantalissa 57 €/m<sup>2</sup> ja Saaristossa 53 €/m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli vastaavien summien kautta laskettuna 282 €/krs-m<sup>2</sup>, vaihteluväli 83 €/krs-m<sup>2</sup> - 1.225 €/krs-m<sup>2</sup>. Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 424 €/krs-m<sup>2</sup>, Manner-Naantalissa 255 €/krs-m<sup>2</sup> ja Saaristossa 178 €/krs-m<sup>2</sup>.

Edellisiin vuosiin verrattuna sekä maapohjan että rakennusoikeuden keskiarvot ovat laskeneet. Vuonna 2022 maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli 73 €/m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 501 €/krs-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden arvon laskua erityisesti Manner-Naantalissa selittää vahvasti Tammiston alueella tehty ARA-tuettuun hintaan perustunut suurehkon AR-tontin kauppa.

### **Kauppojen kokonaisarvo**

Naantalien alueella rakentamattomien asuinpientalotonttien kauppahintojen kokonaissumma pienentyi vuoden 2022 tasosta 2.069.034 € **vuonna 2023 tasoon 1.942.245 €.**

Tiedot on kerätty:

- Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2023 - 31.12.2023.
- Kaupanvahvistajien ilmoitukset 1.1.2023 - 31.12.2023.

Liitteenä kauppahintatilasto ja karttaesitys.

Liite 1, KHJ 12.2.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.