

Vuoden 2024 yksityisten omistamien rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintatilasto

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 24.02.2025 § 11

149/10.00.02.01/2025

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.

Em. mukaisia asemakaava-alueella olevia yksityisten omistamien asuinrakennustonttien luovutuksia on Naantalın kaupungin alueella tehty asuinpientalotonttien (AO, AP, AR ymv.) osalta **20 kappaletta vuonna 2024**. Lukumäärä nousi viime ja sitä edeltävästä vuodesta, mutta on kuitenkin yhä jäljessä 2020-luvun alkuvuosista. (v. 2023 16 kpl, v. 2022 16 kpl, v. 2021 27 kpl).

Kaupat keskittyvät päätyneenä vuonna edelliseen vuoteen verrattuna poikkeavasti Luonnonmaan saarelle, jonne sijoittui kymmenen kauppaa, seitsemän kaupan sijoituessa Manner-Naantaliin. Liitoskuntien alueella saaristossa tehtiin kolme kauppaa, joka yksi sijoittui Rymättylän ja kaksi Merimaskun taajamaan.

Ajankohtaa tarkasteltaessa huomiota voi kiinnittää siihen, että joulukuun 2024 loppu oli erityisen vilkas kauppojen suhteen.

Kaupoista lasketut maapohjan ja rakennusoikeuden arvot

Maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa kauppahintojen ja pinta-alojen summien kautta laskettuna oli **64 €/m²**, vaihteluväli 16 €/m² - 139 €/m². Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen maapohjan neliöhinnan keskiarvo oli 64 €/m², Manner-Naantalissa 84 €/m² ja Saaristossa 29 €/m².

Rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli vastaavien summien kautta laskettuna **223 €/krs-m²**, vaihteluväli 53 €/krs-m² - 720 €/krs-m². Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 210 €/krs-m², Manner-Naantalissa 293 €/krs-m² ja Saaristossa 166 €/krs-m².

Edelliseen vuoteen verrattuna maapohjan keskiarvo on noussut, mutta rakennusoikeuden keskiarvo on edelleen laskenut. Vuonna 2023 maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli 59 €/m² ja rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 282 €/krs-m². Rakennusoikeuden arvon laskun selittäjänä tekijänä on eräs Luonnonmaalla tehty kauppa, joka käsitti yli puolet vuoden aikana koko Naantalissa tehdyistä kaupoista rakennusoikeuden määrällä mitaten, mutta

jossa rakennusoikeuden laskennallinen arvo oli selvästi alle kauppojen laskennallisen mediaanin. Tästä johtuen Luonnonmaan alueen rakennusoikeuden laskennallinen arvo laski lähes 50 % edeltävään vuoteen verrattuna.

Kauppojen kokonaisarvo

Naantalin alueella rakentamattomien asuinpientalotonttien kauppahintojen kokonaissumma nousi merkittävästi vuoden 2023 tasosta 1.942.245 € **vuonna 2024 tasoon 2.897.400 €.**

Tiedot on kerätty:

- Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2024 - 31.12.2024.
- Kaupanvahvistajien ilmoitukset 1.1.2024 - 31.12.2024.

Liitteenä kauppahintatilasto ja karttaesitys.

Liite 1, kehitys- ja henkilöstöjaosto 24.2.2025

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.