

Vuoden 2025 yksityisten omistamien rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintatilasto

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.02.2026 § 8

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 Naantalissa kaupungin alueella tehty asuinpientalotonttien (AO, AP, AR ymv.) osalta **16 kappaletta vuonna 2025**. Lukumäärä laski hieman vuoteen 2024 verrattuna päätyen sitä edeltäneiden vuosien tasolle. (v. 2024 20 kpl, v. 2023 16 kpl, v. 2022 16 kpl).

Kaupat jakaantuivat melko tasaisesti Luonnonmaan ja Manner-Naantalissa välillä. Luonnonmaan alueella tehtiin kuusi kauppaa ja Manner-Naantalissa alueella kahdeksan. Liitoskuntien alueella tehtiin kaksi Rymättylän taajamaan sijoittunutta kauppaa.

Ajankohtaa tarkasteltaessa korostui tänäkin vuonna se, että vuoden jälkimmäinen puolisko oli selvästi vilkkaampi kauppojen suhteen; Viisi kauppaa ensimmäiseen vuosipuoliskoon ja 11 toiseen.

Kaupoista lasketut maapohjan ja rakennusoikeuden arvot

Maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa kauppahintojen ja pinta-alojen summien kautta laskettuna oli **71 €/m²**, vaihteluväli 22 €/m² - 733 €/m². Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen maapohjan neliöhinnan keskiarvo oli 65 €/m², Manner-Naantalissa 92 €/m² ja Saaristossa 22,50 €/m².

Rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli vastaavien summien kautta laskettuna **408 €/krs-m²**, vaihteluväli 111 €/krs-m² - 3.917 €/krs-m². Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 520 €/krs-m², Manner-Naantalissa 404 €/krs-m² ja Saaristossa 113 €/krs-m².

Edellisiin vuosiin verrattuna sekä maapohjan keskiarvo että rakennusoikeuden keskiarvo ovat nousseet. Rakennusoikeuden keskiarvon osalta nousu on ollut todella merkittävä. Vuonna 2024 maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli 64 €/m² ja rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 223 €/krs-m². Vuonna 2023 nämä vastaavat keskiarvot olivat 59 €/m² ja 282 €/krs-m². Rakennusoikeuden keskiarvon nousua selittää voimakkaasti kaksi

kauppaa, joissa myytiin vähäisen rakennusoikeuden sisältävä kiinteistö merkittävän suureen kauppahintaan.

Kauppojen kokonaisarvo

Naantalin alueella rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintojen kokonaissumma laski vuoden 2024 tasosta 2 897 400 € vuonna 2025 tasoon 1 919 803 €. Tämä noin kahden miljoonan kokonaissumma on likipitään vastaavalla tasolla vuosien 2022 ja 2023 kokonaissummaan, jolloin myös kauppojen lukumäärä oli vastaava päättyneen vuoden suhteen.

Tiedot on kerätty:

- Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2025 - 31.12.2025.
- Kaupanvahvistajien ilmoitukset 1.1.2025 - 31.12.2025.

Oheismateriaalit:

- Kauppahintatilasto
- Karttaesitys, rakentamattomien asuinrakennustonttien kaupat

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asian tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 59
109/10.00.02.01/2026

Oheismateriaali:

- Kauppahintatilasto
- Karttaesitys, rakentamattomien asuinrakennustonttien kaupat

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee asian tiedoksi.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.