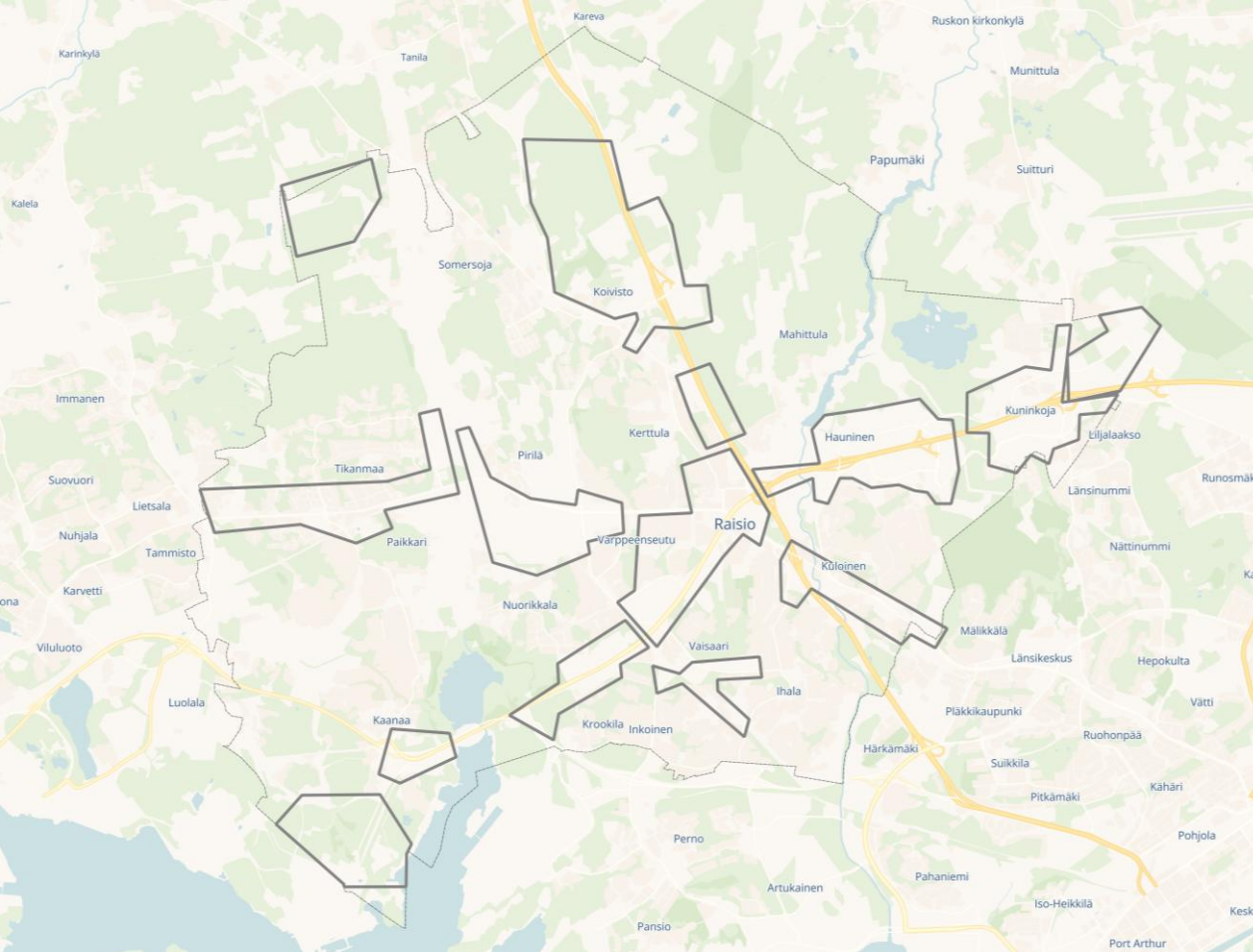




31.12.2025

Raision kaupunki | Vyöhykehinnointelu

Työn laatija: Catella Property Oy

706-2025-001 I-mro

TOIMEKSIANTO, MÄÄRITETTÄVÄT VYÖHYKKEET JA VYÖHYKEHINNAT

Raision kaupunki on tilannut Catella Property Oy:ltä ("Catella") näkemyksen jäljempänä määriteltyjen hintavyöhykkeiden yksikköhintatasoista ("vyöhykehinnat").

Määritettävät vyöhykehinnat kuvastavat Catellan näkemystä tavanomaisen vapaarahoitteisen tontin keskimääräisestä markkina-arvosta (€/kem² tai €/m²) määritetyillä vyöhykkeillä. Yksittäisen tontin yksikköhinta voi olla merkittävästi alhaisempi tai korkeampi kuin mikä Catellan näkemys alueen vyöhykehinnasta on. Yksikköhintoihin vaikuttavia tekijöitä ovat mm.:

- Rakennusoikeuden määrä – pienemmistä rakennusoikeiden määristä maksetaan tyypillisesti korkeampaa yksikköhintaa kuin suuremmista
- Tontin rakennustehokkuusluku
- Erityisen hyvä paikallissijainti (esim. sijainti meren tai joen rannassa)
- Huono rakennettavuus (laskee yksikköhintaa)

Vyöhykkeet perustuvat yritystonttien osalta kaupungin nykyisiin vyöhykkeisiin ja yhtiömuotoisten asuinrakennustonttien osalta Varke -vyöhykkeisiin. Catella on tarkistanut ja tutkinut vyöhykehinnottelun yhteydessä onko vyöhykejakoja tarpeen muokata.

TYÖN TILAAJA

- Raision kaupunki / Samu Mattila

TYÖN LAATIJAT

- Työn ovat laatineet Catella Property Oy:n arviointiasiantuntija Mari Rouvali ja arviointiasiantuntija Sami Matara.

Catella Property Oy, Arviointi ja konsultointi, Turussa 31.12.2025



Sami Matara
Arviointiasiantuntija
KTM, LKV,
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija KHK



Mari Rouvali
Arviointiasiantuntija
Tradenomi (YAMK), LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija KHK

TYÖSELOSTUS

Tässä selvityksessä käytetyt vertailukaupat on kerätty Maanmittauslaitoksen Kiinteistöpalvelusta. Vertailukaupat haettiin rakentamattomille yritystonteille ja yhtiömuotoisille asuinrakennustonteille ajanjaksolta 2015–2025. Omakotitonttien osalta vertailukauppoja haettiin ajanjaksolta 2020 – 2025. Lisäksi kauppoja täydennettiin Raision kaupungin toimittamalla tontinvuokra-aineistolla.

Aineistoon ei otettu mukaan kauppoja, joissa olisi ollut arvottomia rakennuksia. Tämän työn puitteissa ei ollut mahdollista selvittää em. kaupoista kaupan erityisehtoja kuten rakennusten purkukuluja tai maaperän parannuskustannuksia, joilla on useimmiten huomattava vaikutus ostajan maksuhalukkuuteen.

Löytyneet kaupat siirrettiin paikkatieto-ohjelmistoon, jonka avulla suoritettiin sekä visuaalista, että tilastollista tarkastelua aineistolle. Kauppahintarekisteristä puuttuvia tietoja täydennettiin mahdollisuuksien mukaan kaavojen ja kiinteistörekisterin perusteella.

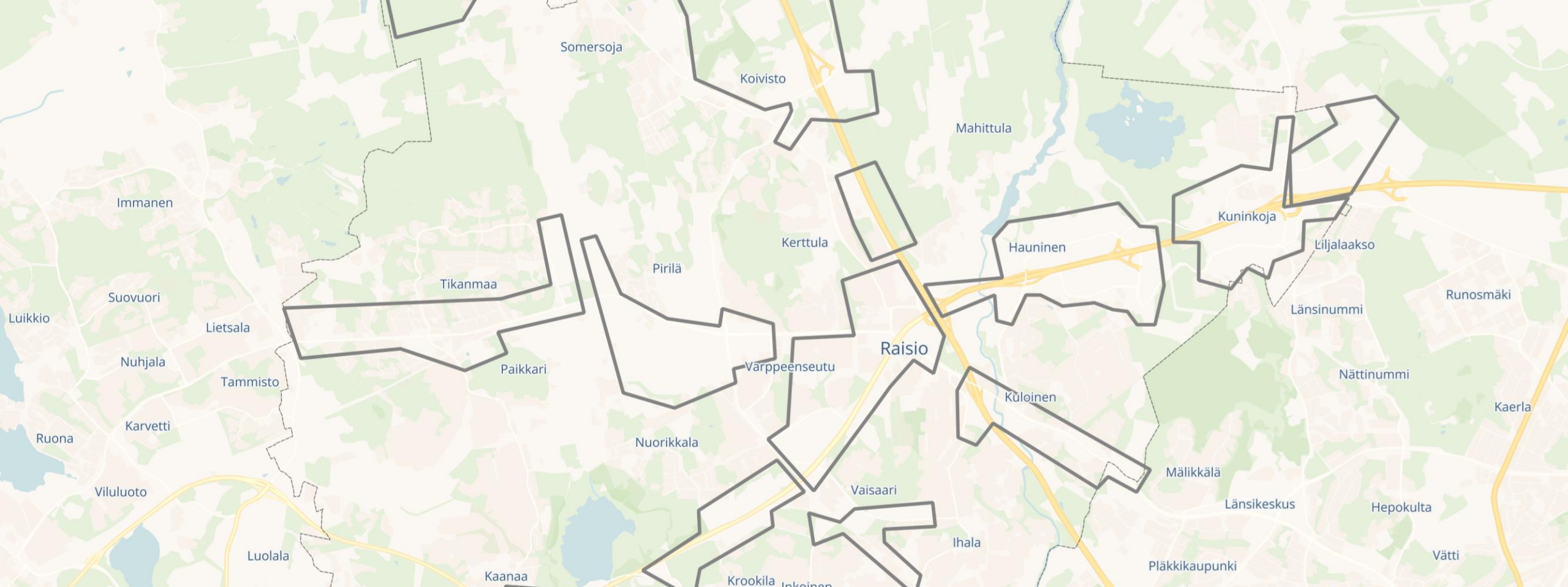
Vyöhykkeinä on käytetty Raision kaupungin määrittämiä vyöhykkeitä sekä yhtiömuotoisten asuinrakennustonttien osalta Varke -vyöhykkeitä. Merkittävien vyöhykehinnan määrittämistä ohjaava ominaispiirre oli kaupassa maksettu kauppahinta tai tontinvuokran perusteella määritetty pääomitetu hinta. Lisäksi huomioitiin sellaisia tekijöitä kuin makro- ja mikrosijainti, rakennusoikeuden määrä ja laatu, mikäli tieto oli käytettävissä, sekä kaupan ajankohta.

Kullakin vyöhykkeellä esitetty arvo kuvastaa hintavyöhykkeen keskimääräistä rakennusoikeuden arvoa €/kem² (omakotitontit €/m²). Vyöhykkeelle saatua arvoa tulee tulkita siten, että kun huomioidaan kohteen yksilölliset ominaisuudet, hinta voi vaihdella keskiluvun molemmin puolin riippuen esimerkiksi tontin mikrosijainnista vyöhykkeen sisällä, rakennusoikeuden määrästä, tehokkuudesta jne. Vyöhykkeiden rajoilla rajausta on likimääräinen hintatasojen vaihtumisen suhteen, mutta reuna-alueilla olevat tontit voivat tapauskohtaisen tarkastelun perusteella noudattaa jommankumman vyöhykkeen hintatasoa. Yleisesti ottaen vyöhykkeiden rajaukset kuvastavat aineiston perusteella todennäköistä seutua hintatason vaihtumiselle. Vaihtelu vyöhykkeen sisällä voi olla suurta, jolloin esimerkiksi tontin saavutettavuus ja keskustaetäisyys vaikuttavat suuresti tontin arvoon. Vastaavasti saman vyöhykkeen sisällä rakentamisolosuhteet voivat vaihdella huomattavan paljon, kuten myös hintaan voimakkaasti vaikuttavat pysäköintiratkaisut.

Työssä on lisäksi hyödynnetty Catellan pitkäaikaisen arviointi- ja kiinteistönvälitystoiminnan tuomaa asiantuntemusta.

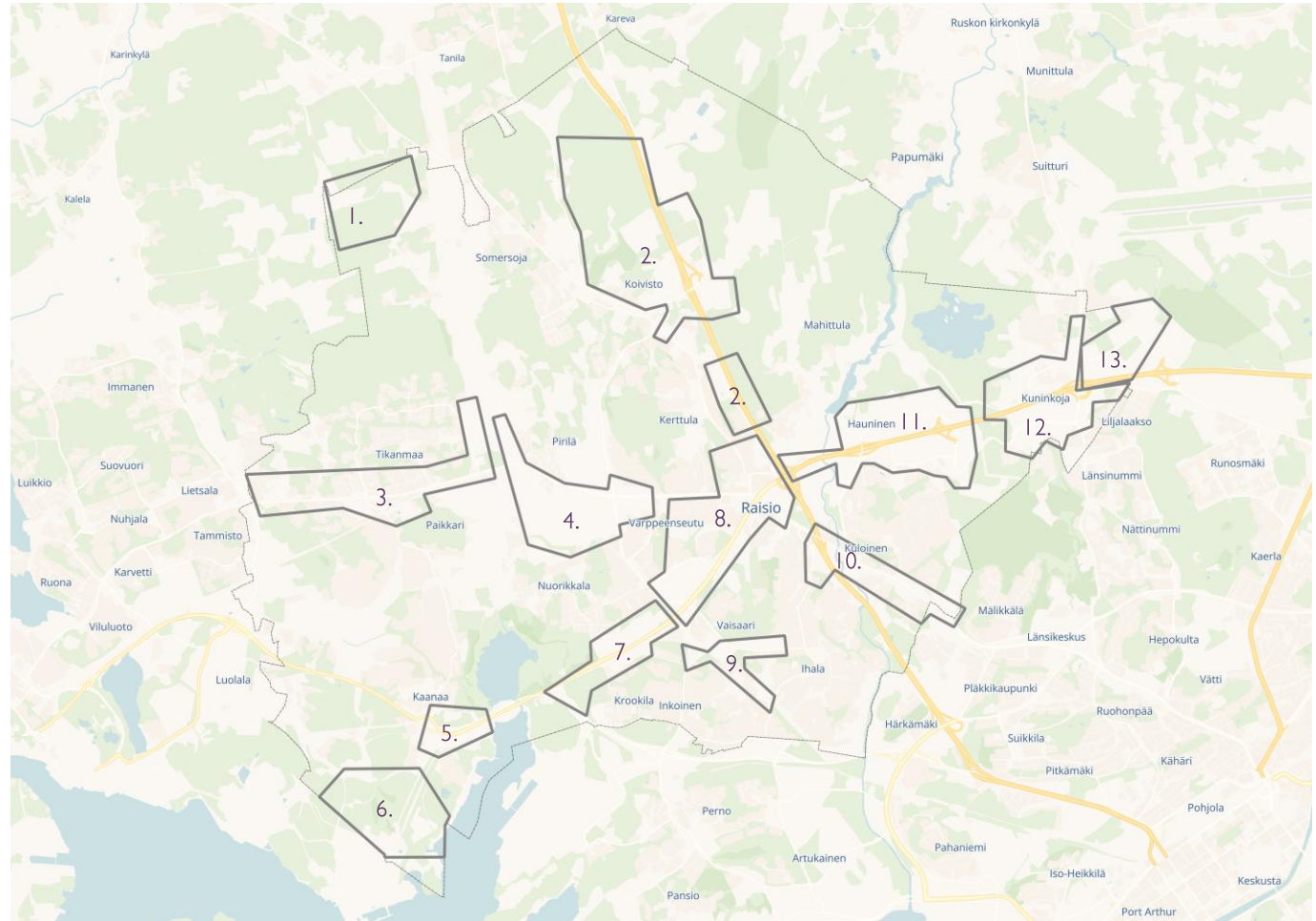
SISÄLLYSLUETTELO

1. Yhteenveto vyöhykehinnosta, sivut 5-9
2. Yritystonttien markkina, sivut 10-13
3. Yritystonttien vyöhykehinnointelu, sivut 14-33
4. Asuntomarkkinatilanne ja rakentaminen, sivut 34-37
5. Yhtiömuotoisten (rivitalo- ja kerrostalo-) tonttien vyöhykehinnointelu, sivut 38-48
6. Omakotitonttien markkina, sivut 49-51
7. Omakotitonttien vyöhykehinnointelu, sivut 52-56



Yhteenvedo vyöhykehinnnoista

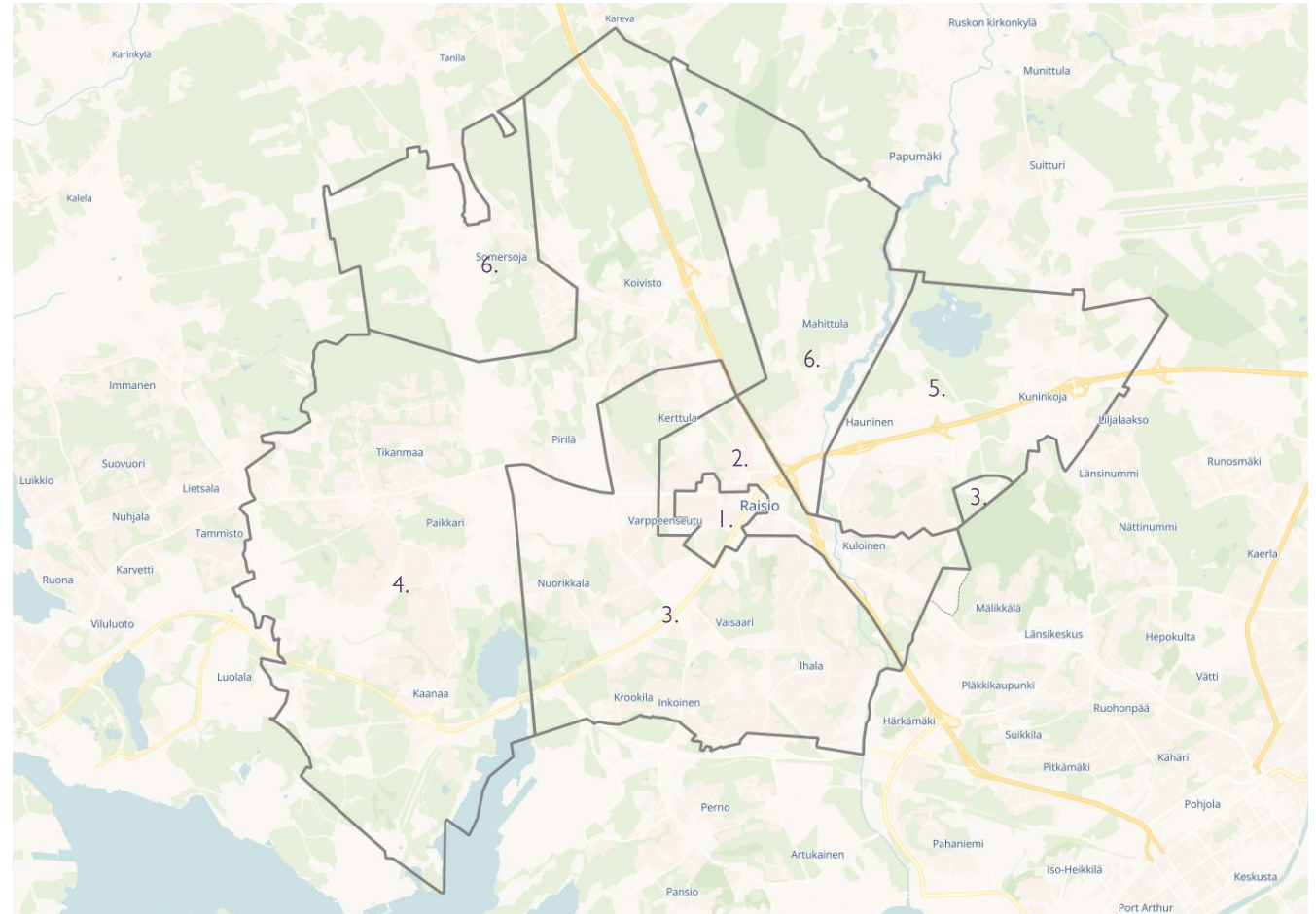
- | Vyöhyke | Alue | T | K |
|------------|-----------------------------|----------|-----------|
| | | €/kem² | €/kem² |
| Vyöhyke 1 | Isosuo | 15 | - |
| Vyöhyke 2 | Kantokankaan yritysalue | 50 – 60 | 70 - 100 |
| Vyöhyke 3 | Raisiontie (länsi) | 40 | 60 |
| Vyöhyke 4 | Raision tehtaiden ympäristö | 40 | 60 |
| Vyöhyke 5 | Kaanaanranta | - | 50 - 70 |
| Vyöhyke 6 | Nesteen alue | 30 | - |
| Vyöhyke 7 | Nuorikkalan alue | 60 | 60 – 80 |
| Vyöhyke 8 | Keskusta | 60 | 100 |
| Vyöhyke 9 | Ratatien alue | 40 | 60 |
| Vyöhyke 10 | Raisiontie (itä) | 50 | 70 - 90 |
| Vyöhyke 11 | Myllyn alue | 80 - 100 | 100 – 140 |
| Vyöhyke 12 | Kuninkojan alue | 80 - 100 | 100 – 140 |
| Vyöhyke 13 | Leilimaan alue | 80 - 100 | - |
| Vyöhyke 14 | Muut alueet | 30 | 50 |



YHTIÖMUOTOISTEN (rivitalo- ja kerrostalo-) TONTTIEN VYÖHYKKEET JA YHTEENVETO

- Viereisessä kartassa on esitetty yhtiömuotoisten (rivitalo- ja kerrostalo-) tonttien vyöhykkeet, joille on määritetty vyöhykehintatasot.
- Catellan näkemys vyöhykehinnoista (€/kem²) on esitetty alla olevassa taulukossa.

Vyöhyke	Catellan näkemys, €/kem ²
Vyöhyke 1	250
Vyöhyke 2	150 – 200
Vyöhyke 3	80 – 150
Vyöhyke 4	60 – 120
Vyöhyke 5	80 – 150
Vyöhyke 6	50 – 100



- Omakotitonttien osalta ei ole nähty tarpeelliseksi laatia varsinaisia hintavyöhykkeitä, vaan on määritetty kaksi hintatasoa; keskusta ja sen lähialueet sekä kauempana keskustasta sijaitsevat alueet.
- Catellan näkemys hintatasosta (€/m²) on esitetty alla olevassa taulukossa.

Sijainti	Catellan näkemys, €/m ²
Keskusta ja lähialueet	50 - 60
Kauempana keskustasta sijaitsevat alueet	30 - 40

Rakentamiseen soveltuvan tonttimaan kysyntä on seurausta uusien tilojen ja asuntojen rakentamisen aiheuttamasta rakennusmaan tarpeesta. Useimpia maan hintaan vaikuttavia tekijöitä voidaan arvioida, mutta on käytännössä mahdotonta ottaa huomioon kaikkia hintaan vaikuttavia seikkoja. Seuraavassa on käsitelty muutamia tärkeimmistä maan hintaan vaikuttavista tekijöistä.

Sijainti

- Kiinteistön sijainti on yleensä tärkein tekijä sen arvon muodostuksessa. Tonttimaan kohdalla tilanne on varsin selkeä, koska maan arvo muodostuu rakentamispotentiaalin kautta. Maa-alueen rakentamispotentiaalia lisää sen edullinen sijainti taajaman keskusta nähtäen. Asuin- ja liikerakennuspaikoissa sijainnin merkitys korostuu, ja hyvät sijainnit ovat haluttuja. Keskeisesti sijaitseva tonttimaa on kallista, on sitten kysymys keskustan rakennuspaikoista tai hyvien yhteyksien päässä/varrella sijaitsevista keskeisistä rakennuspaikoista. Oma vaikutuksensa on myös sijainnin valmiiksi tarjoamilla palveluilla.

Palvelut ja infrastruktuuri

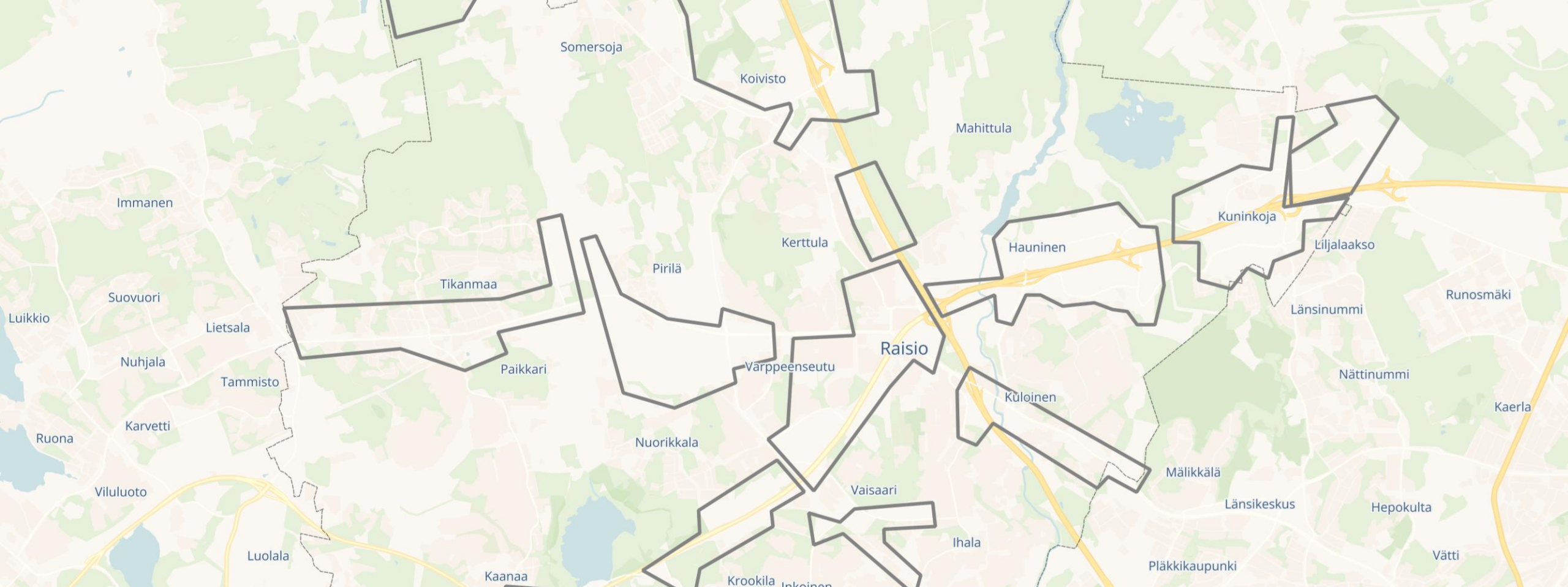
- Liike-, toimisto- ja asuinrakentamisen kannalta merkitystä on alueella jo olevilla palveluilla ja toimijoilla, ja niistä mahdollisesti saatavilla synergiaeduilla. Myös väestökeskittymien tai hyvien yhteyksien äärellä olevat rakennuspaikat ovat houkuttelevia.

Maa-alueen ominaisuudet

- Rakennuspaikan edullinen koko ja muoto korottavat yksikköhintaa. Myös maaperä vaikuttaa hintaan: helposti rakennettavat alueet ovat kalliimpia kuin vastaavat voimakasta perustamista vaativat alueet.

Väestönkehitys ja ostovoima

- Asuinrakennuspaikkojen kysyntä ja hintataso määräytyvät hyvin voimakkaasti väestön kasvun myötä. Sama pätee välillisesti myös liikerakennuspaikkoihin. Mikäli alueelle virtaa uusia asukkaita, on rakennusmaan tarve suurta, ja sen hinta pysyy korkealla tasolla – toisaalta uudet asukkaat ovat samalla myös uusia asiakkaita, mikä nostaa läheisten liikerakennuspaikkojen haluttavuutta. Väkiluvun laskiessa myös rakennusmaan hintakehitys tasaantuu ja taantuvilla paikkakunnilla rakennusmaa on pääosin varsin edullista. Samaan tapaan vaikuttaa ostovoiman kehitys. Vaikka väestö ei kasvaisi, on mahdollista, että asuntotonttien maanhinta pysyy korkealla tasolla osto-voiman kasvun myötä, koska ihmiset muuttavat suurempiin asuntoihin ja pitävät rakennusmaan kysyntää yllä.



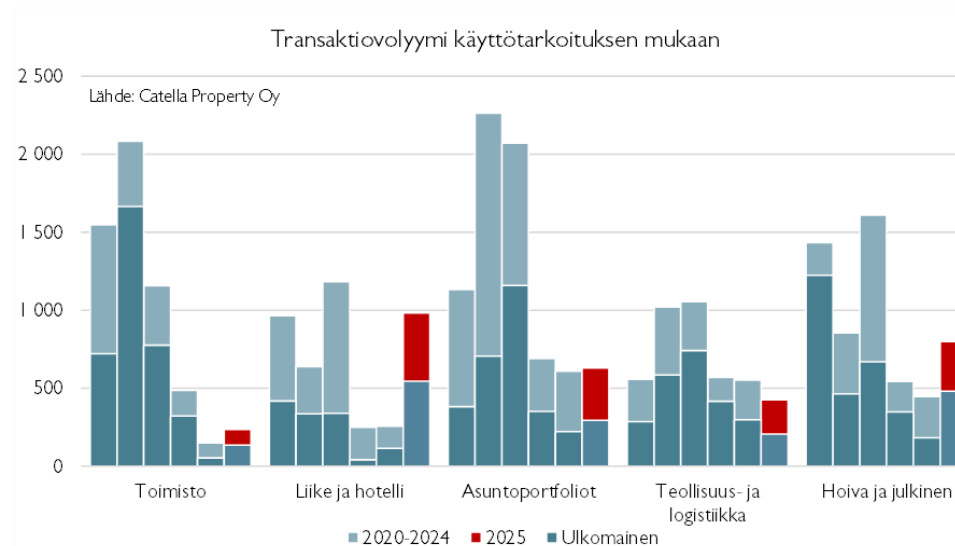
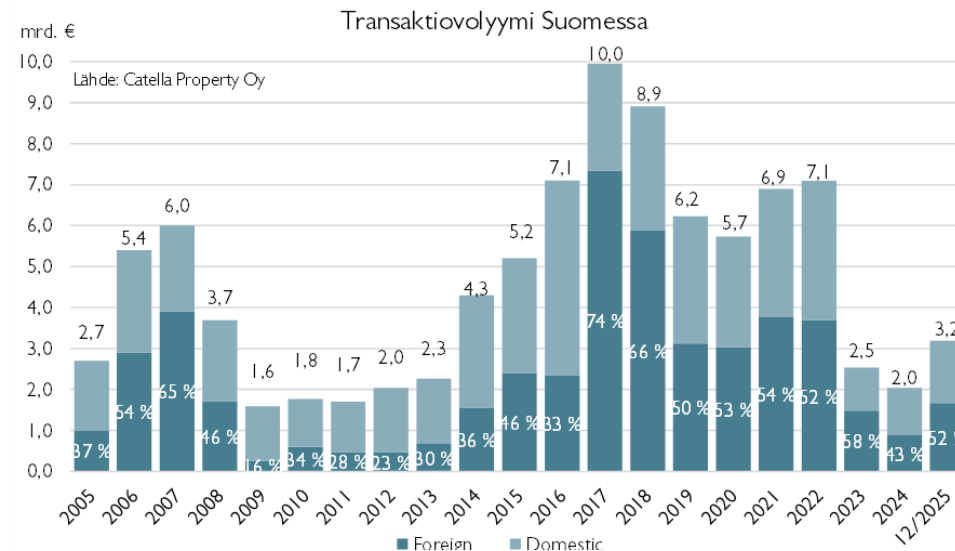
Yritystonttien markkina

Yleinen taloustilanne

- Valtiovarainministeriö ennustaa BKT:n kasvavan 1,0 % kuluvana vuonna ja 1,4 % vuonna 2026 ja 1,7 % vuonna 2027.
- Suomen inflaatio hidastui merkittävästi vuoden 2024 aikana. Suomen Pankki ennustaa yhdenmukaistetun kuluttajahintainflaation olevan Suomessa 1,0 % vuonna 2024, kun se vuonna 2023 oli vielä 4,3 %. Ennusteen mukaan inflaatio kiihtyy vuonna 2025 ja 2026 1,9 ja 1,5 %:n suhdanteen paranemisen ja veromuutosten seurauksena.
- Viitekorot ovat laskeneet inflaation rauhoittumisen ja keskuspankkien ohjauksorkoleikkausten seurauksena. Esimerkiksi 12 kuukauden euribor on tasolla 2,3 %.

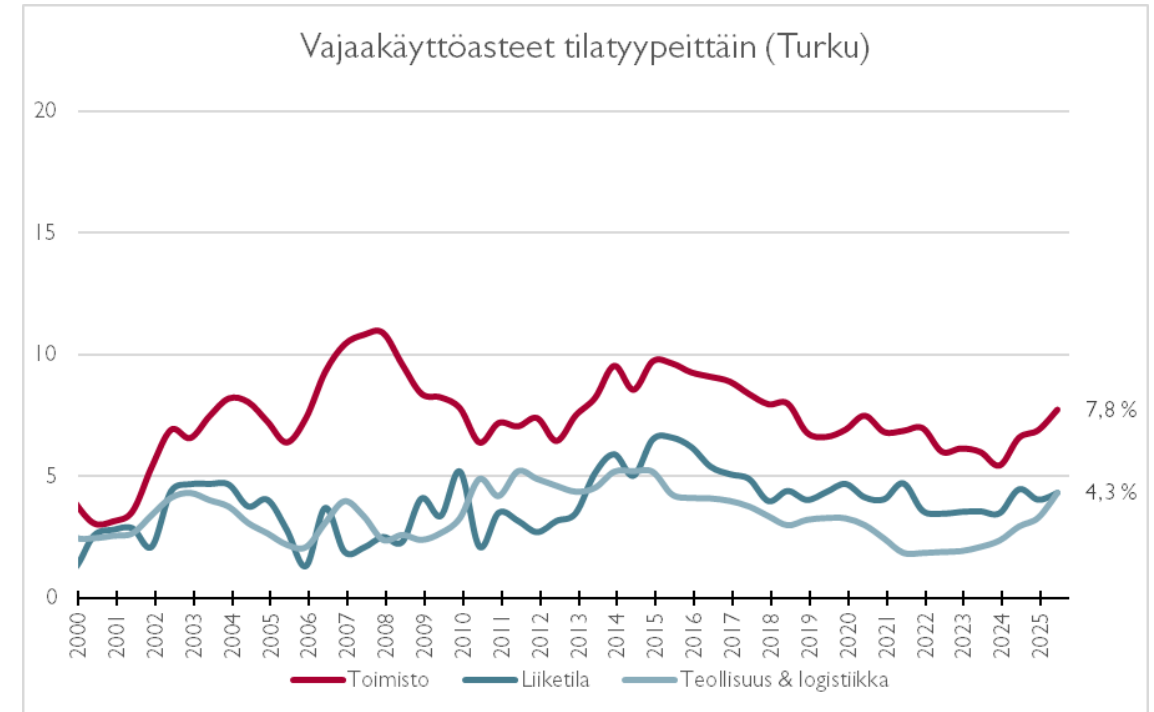
Kiinteistömarkkinat

- Vuonna 2024 ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi jatkoi supistumistaan ja päättyi lopulta noin 2,0 miljardiin euroon. Markkinan kokoon suhteutettuna volyymi oli noin 2 %, joka on 2000-luvun alin lukema. Kaupankäynti on viimeksi ollut yhtä hiljaista 12 vuotta sitten. Markkinan aktiviteetti laski loppuvuotta kohti, joten myöskään volyymin trendi ei ollut positiivinen. Ensimmäisen vuosipuoliskon volyymi oli 1,2 miljardia euroa, mutta jälkimmäisellä puoliskolla volyymi laski 0,8 miljardiin euroon. Syksyllä transaktiomarkkina oli hyvin hiljainen, eikä kaupankäynti vilkastunut joulukuussa monien edellisvuosien tapaan.
- Vuoden 2025 aikana markkinoilla on nähty jonkin asteista piristymistä. Joulukuun alussa transaktiovolyymi on jo ylittänyt koko viime vuoden tason, ollen noin 3,2 miljardia euroa. Markkina on kuitenkin edelleen varsin polarisoitunut. Euromääräisesti eniten kauppvoja on tehty yhteiskuntakiinteistöistä (800 M€), kakkossijalla ovat liikekiinteistöt (723 M€) ja kolmantena asuntoportfoliot (629 M€). Toimistokiinteistöjen kiinnostavuus sen sijaan on ollut heikkoa (235 M€).
- Kaupanteon kriteerit toimitilasijoituksissa ovat säilyneet pääosin ennallaan eli sijoittajia kiinnostaa uudet tai uudehkot, pitkällä sopimuksilla vuokrattu kohteet, joiden tekniset riskit ovat vähäiset. Toinen peruste kiinnostavuudelle on sijainti alueella, jolla vuokrauskysyntää pidetään tilatyypin osalta vakaana, vaikka ostohetken vuokrasopimusten maturiteetti ei olisikaan kovin pitkä. Kasvukeskuksissa sijoittajia kiinnostaa pääkaupunkiseutua korkeampi nettotuottotaso ja toisaalta prime-kohteiden vähäisyys pääkaupunkiseudulla.



Toimitilojen markkinatilanne Turun seudulla

- Toimitilojen keskimääräistä vajaakäyttöä kuvaavasta vacancy rate -taulukosta näemme Turun toimitilojen tilanteen Q2/2025. Toimistotilojen osalta vajaakäyttö on luokkaa 7,8 % ja liiketilojen osalta 4,3 % sekä teollisuus- ja varastotilojen osalta 4,3 %. Turussa tilanne on melko hyvä suhteessa muihin verrokkikaupunkeihin, vaikka trendinä onkin vajaakäytön lisääntyminen, johtuen yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Toimistotilojen osalta on nähtävissä selkeästi myös etä- ja hybridityön vaikutus toimistotilojen käyttöasteeseen.
- Kuluvan vuoden merkittävimmät transaktiot Turun seudulla ovat kauppakeskus Skanssin myynti Swiss Life Asset Managers Nordicin omistamalle rahastolle ja Trevian Asset Management Oy:lle sekä Kauppakeskus Myllyn siirtyminen kokonaisuudessaan Turun Osuuskaupan omistukseen, kun se aiemmin oli SOK:n ja TOK:n yhteisomistuksessa. TKU-Rakennus myi kehittämänsä noin 15.000 m² tuotanto- ja logistiikkakiinteistön Logianille. Kohteen pitkäaikaisena vuokralaisena on ABB. Åbo Akademin säätiö myi Arken-opetusrakennuskokonaisuuden Turun Teknologiakiinteistöille. Kohteessa on pitkä vuokrasopimus Åbo Akademin kanssa. Balder osti hotellikiinteistön Turun Kupittaalta, jossa vuokralaisena on pitkällä vuokrasopimuksella TOK. Myyjänä kaupassa oli Rausanne. Viime vuonna Turun alueella tehtiin joitakin merkittäviä transaktioita. Keva osti Terveys-talon sairaalaksi ja terveysasemaksi rakentuvan uudishankkeen Kupittaalta alkuvuonna 2024 ja sitä rakentaa Hartela. Varma myi keväällä 2024 yli 500 pysäköintipaikkaa P-Louhesta yksityiselle taholle. Mandatum rahasto osti Kaarinan Piispanristiltä Puuilolle vuokratun liikekiinteistön Evlin rahastolta.



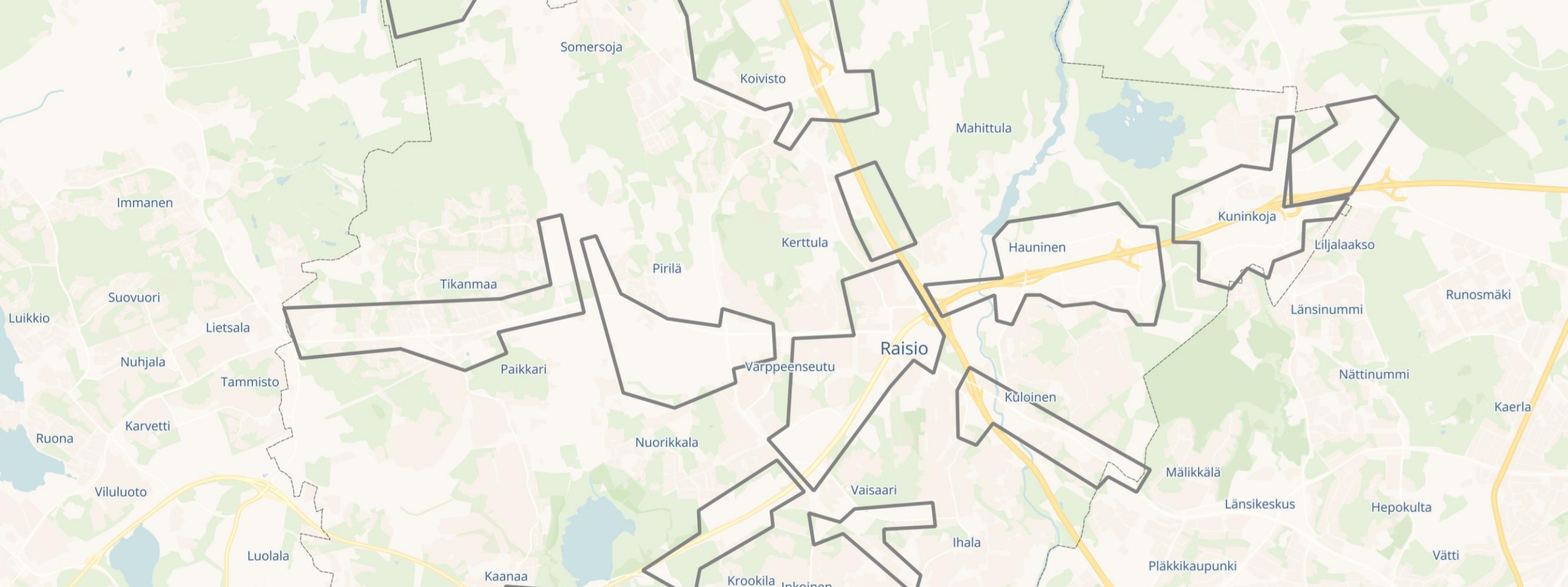
Toimitilojen markkinatilanne Raisiossa

- Toimitilojen markkinat Raisiossa on vireät. Alueella on toteutunut merkittäviä transaktioita kuluvana vuonna ja käynnissä on merkittäviä investointeja. Raison keskustaa tullaan kehittämään voimakkaasti tulevina vuosina.
- Liiketilat ovat Raisiossa painottuneet keskustan ohella Myllyn/Haunisten ja Kuninkojan alueille. Teollisuusalueita on eri puolilla Raisiota, uusimmat liike-/teollisuusalueet sijaitsevat 8-tien varrella (Kantokankaan yritysalue).
- Raisio on kuluvana vuonna noussut elinvoimaisimpien kuntien listalla kakkoseksi, ohi Helsingin ja Espoon. WSP Finlandin selvityksen mukaan Raison sijoitusta paransivat toimintakate sekä vihreä siirtymä. Elinkeinoelämän keskusliiton vuoden 2025 Kuntarankingissa Raisio sijoittui alle 50 000 asukkaan kuntien joukossa toiseksi, kun edellisenä vuonna sijoitus oli 12.
- Raisiossa on toteutunut merkittäviä transaktioita kuluvan vuoden aikana: Kauppakeskus Myllyn siirtyminen kokonaisuudessaan Turun Osuuskaupan omistukseen, kun se aiemmin oli SOK:n ja TOK:n yhteisomistuksessa. Lisäksi TKU-Rakennus myi kehittämänsä, Raisiossa sijaitsevan, noin 15.000 m² tuotanto- ja logistiikkakiinteistön Logianille. Kohteen pitkäaikaisena vuokralaisena on ABB.
- Suuri kansainvälinen sähkö- ja automaatioalan teollisuusyritys ABB sijoittuu Raison Leilimaan alueelle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kyseessä on merkittävä investointi, luokkaa 20 M€ ja 15.000 m². Kyseessä on TKU-Rakennuksen toistaiseksi suurin urakkakohde ja Logianin ensimmäinen kohde Turun seudulla. Rakennustyöt ovat käynnissä ja tilojen on määrä valmistua kesän 2026 aikana. Kohteelle haetaan vähintään Breeam Excellent-tason ympäristösertifikaattia.



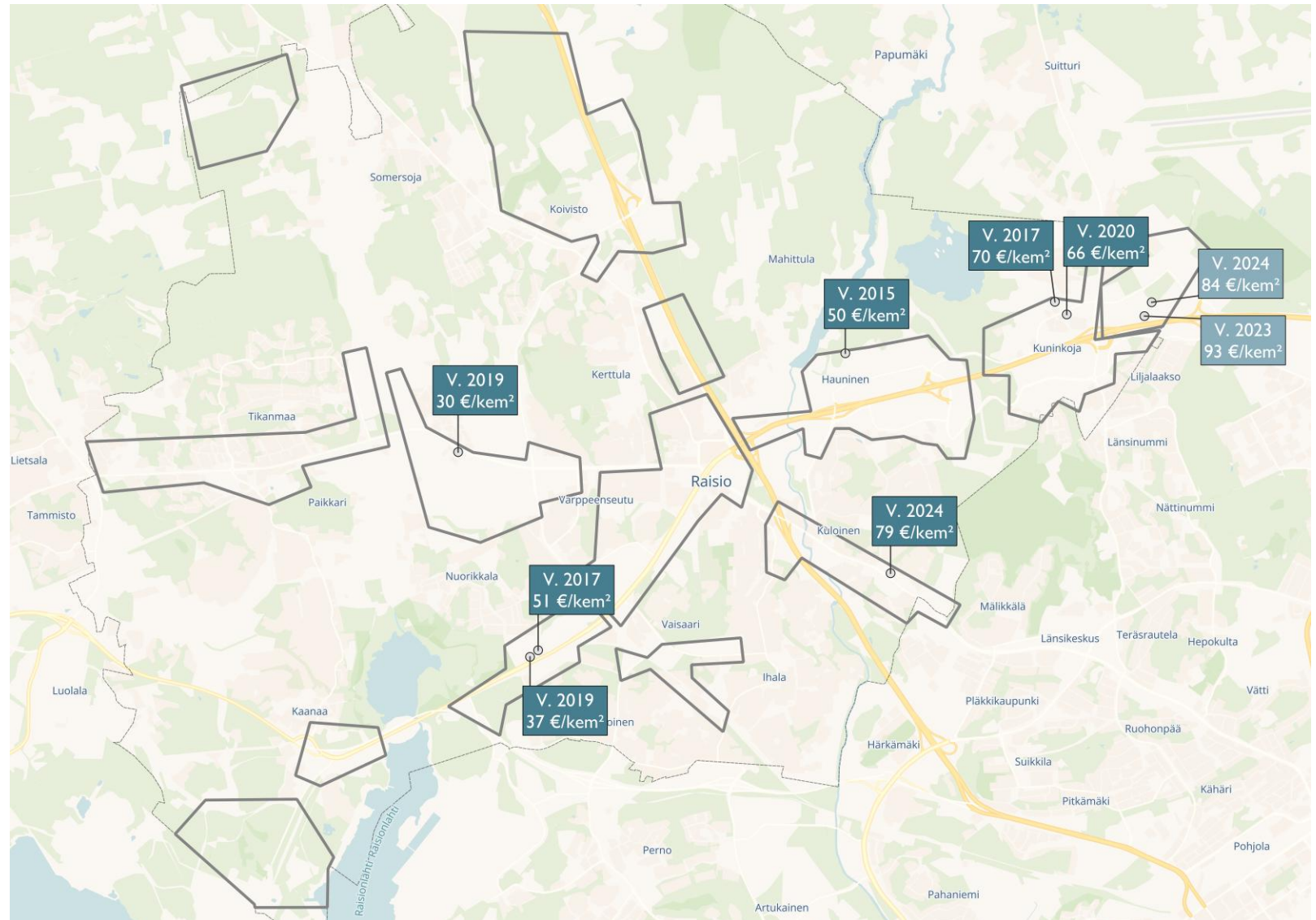
Havainnekuva Raison keskusta. Kuva: Raison kaupunki

- Raisiossa on käynnistymässä E-18-tien parannushanke, jonka myötä koko keskustan alue on uudistumassa. Raison keskustan läpi rakennetaan tunneli, jonka päälle rakentuu Raison keskuspuisto. Hankkeeseen kuuluvat valtaviin monitasoliittymien rakentaminen valtatie 8:n ja E18-tien risteykseen. Lisäksi uusia rinnakkaisväyliä tulee Raisioon. Urakka on alkamassa keväällä 2026 ja sen on määrä valmistua vuonna 2029. Keskustatunneli on vain yksi osa Raison kehittämistä. Raison keskustaa tullaan rakentamaan arkkitehtikilpailun voittajatyön perusteella ja alueen asemakaavoittaminen on käynnissä. Tulossa on jopa 200.000 uutta kerrosneliömetriä keskustaan.

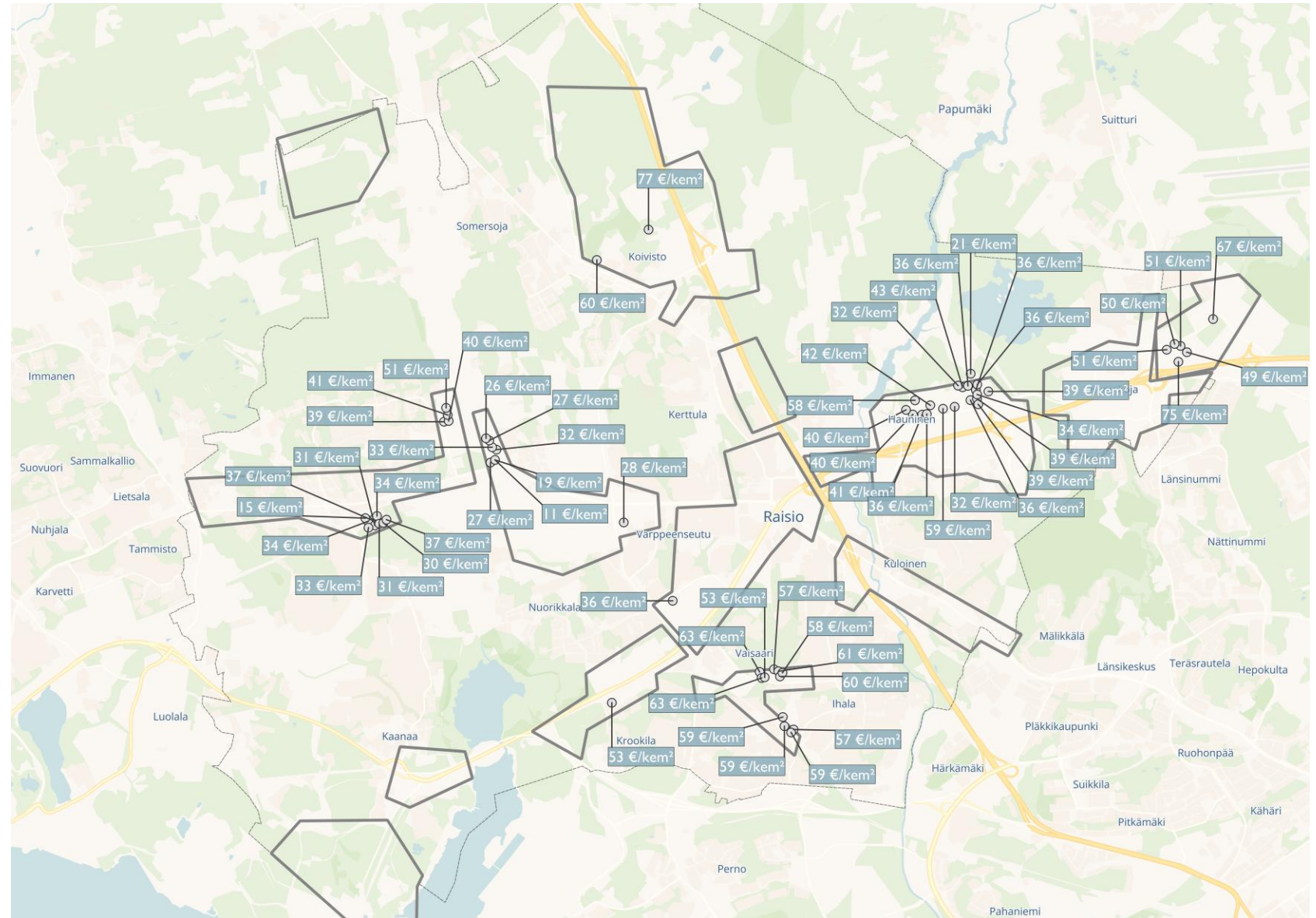


Yritystonttien vyöhykehinnointelu

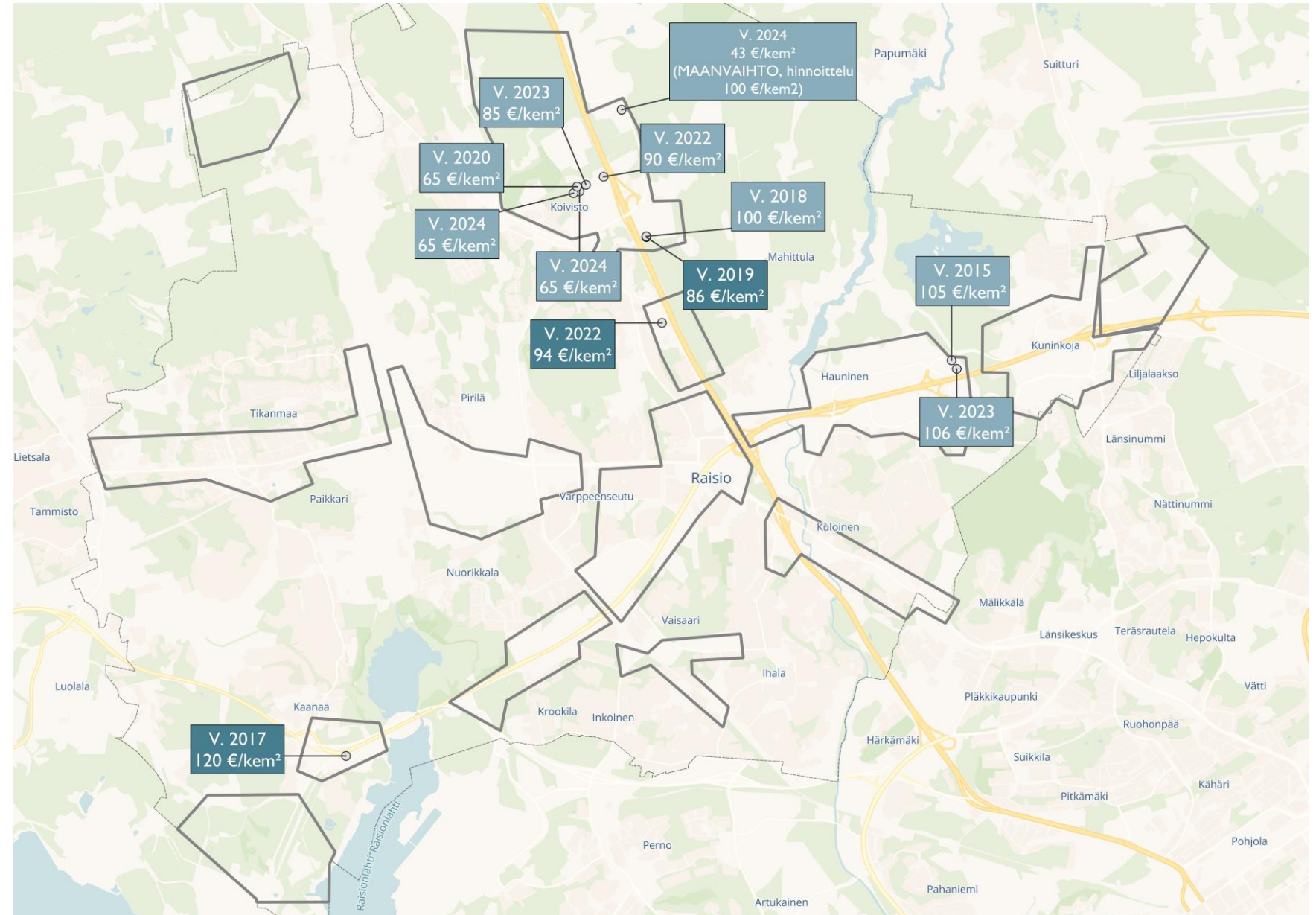
- Viereiseen karttaan on merkitty yritystonttien vyöhykkeet sekä Raisiossa toteutuneet T-tonttien kaupat vuosien 2015 – 10/2025 ajalta. Vertailukauppatiedot on haettu Maanmittauslaitoksen Kiinteistöpalvelusta ja tietoja on tarvittaessa täydennetty kaavatiedoilla Raision kaupungin karttapalvelusta.
- Vaaleansinisellä pohjalla merkityissä kaupoissa on ollut myyjänä Raision kaupunki



- Viereiseen karttaan on merkitty tilaajalta saadut tontinvuokratiedot (T-tontit) sekä yritystonttien vyöhykkeet.
- Osassa maanvuokrasopimuksia maanvuokran perusteena on ollut 5% ja osassa 3 % tontin arvosta. Olemme vertailukelpoisuuden vuoksi käyttäneet kaikkien kohteiden osalta yleisesti kunnilla käytössä olevaa 5 %. Maanvuokran perusteena käytettyyn arvoon liittyy siten epävarmuutta.



- Viereiseen karttaan on merkitty yritystonttien vyöhykkeet sekä Raisiossa toteutuneet K-tonttien kaupat vuosien 2015 – 10/2025 ajalta. Vertailukauppatiedot on haettu Maanmittauslaitoksen Kiinteistöpalvelusta ja tietoja on tarvittaessa täydennetty kaavatiedoilla Raision kaupungin karttapalvelusta.
- Vaaleansinisellä pohjalla merkityissä kaupoissa on ollut myyjänä Raision kaupunki



T-Tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä I ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yhtäkään T-tontin luovutusta, eikä tiedossa ole myöskään kaupungin vuokraamia tontteja alueelta.
- Alue sijaitsee Naantalin ja Maskun rajalla ja alueella sijaitsee nykyisin Isosuon jätekeskus. Alueella ei nykyisellään ole varsinaisia T-tontteja, vaan asemakaavoitetut alueet ovat merkinnällä EJI, EV tai ET. Alueen kaatopaikka-alueet eivät ole enää käytössä, mutta niihin liittyy jälkihoito- ja maisemointivelvotteita. Ympäröivät maat on hyödynnettävissä jätteiden käsittelyyn tai muuhun vastaavaan toimintaan.
- Naantalin ja Maskun puolella alueella on T-tontteja. Naantalista Isosuon alueelta on vuokrattu maa-alueita. Naantalin kaupunginhallituksen päättämä Isosuon alueella normaaliin teollisuus- ja varastokäyttöön tarkoitetun tontin pääoma-arvo 10 €/m², mutta alueelta on vuokrattu maa-alueita myös alemmalla hintatasolla, jos on katsottu, että alueelle ei kohdistu vuokra-aikana merkittävää rakennustoimintaa, vaan lähinnä maa-aineksiin liittyvää toimintaa.
- Kohteen alue on hyvin laaja matalan rakennustehokkuuden alue, jolloin maan neliöhinta jää tyypillisesti alhaiseksi. Alueella suoritettava toiminta on lähinnä jätteen tai maa-ainesten käsittelyä, jolloin alueelle ei pääasiassa rakenneta. Rakennusoikeuden hinta voi vaihdella huomattavasti tontin tehokkuudesta riippuen, vyöhykehinnittelun pohjana on oletus ns. normaalin tehokkuuden T-tonteista.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke I: Isosuo	Vyöhykehinta
T-tontit	15 €/kem ²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 2 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yhtäkään T-tontin luovutusta.
- Pohjoisemmalta alueen osalta on vuokrattu 2 kpl T-tontteja ja maanvuokran perusteena käytetty tontin arvo (5 %) on ollut 60 €/kem² ja 77 €/kem².
- Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla 8-tien molemmin puolin ja ulottuu lähelle Maskun rajaa. Maskussa T-tonttien hintataso 8-tien varrella on luokkaa 40 €/kem². Maskun hintataso on kuitenkin Raison hintatasoa alhaisempi.
- Kohteen alue on yritysalueena melko uusi ja kehittyvä. Vetovoima alueelle on ollut hyvä.

K-tontit

- Alueella luovutettujen K-tonttien (9 kpl) hintataso on vaihdellut välillä 65 – 100 €/kem², keskiarvon ollessa 83 €/kem². Toteutuneista kaupoista 7 kpl on kaupungin luovuttamia. Yksityisten luovuttamissa kohteissa hintataso on ollut 86 €/kem² (2019) ja 94 €/kem² (2022).
- Samalta alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä on kaupunki vuokrannut 11 kpl K-tontteja, joissa maanvuokran perusteena käytetty tontin arvo (5 %) on vaihdellut välillä 66 -154 €/kem².
- Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla 8-tien molemmin puolin ja ulottuu lähelle Maskun rajaa.
- Tonttien hintataso vyöhykkeen sisällä vaihtelee. Parhaat ja kalleimmat tontit sijaitsevat 8-tien varrella siten, että niistä on näkyvyys 8-tielle ja niissäkin on eroa sijaitseeko tontti lähempänä Maskun rajaa vai Raison keskustaa.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 2: Kantokankaan yritysalue	Vyöhykehinta
T-tontit	50 – 60 €/kem ²
K-tontit	70 – 100 €/kem ²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 3 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yhtäkään T-tontin luovutusta.
- Alueella on vuokrattu 13 kpl T-tontteja ja maanvuokran perusteena käytetty tontin arvo (5 %) on ollut pääasiassa 31 - 40 €/kem², mutta löytyy myös yksi matalampi havainto (15 €/kem²) ja yksi korkeampi havainto (51 €/kem²).
- Alue sijaitsee liikenteellisesti kohtalaisen hyvällä paikalla Raisiontien varrella ja rajoittuu lännessä Naantalin rajaan. Naantalissa hyvillä alueilla T-tonttien hintataso on luokkaa 60 – 80 €/kem² ja heikommilla alueilla hintataso laskee tasolle 20 – 40 €/kem².

K-tontit

- Samalta alueelta on kaupunki vuokrannut 7 kpl K-tontteja, joissa maanvuokran perusteena käytetty tontin arvo (5 %) on vaihdellut välillä 31 - 152 €/kem², keskiarvo on 62 €/kem².
- Alue sijaitsee liikenteellisesti kohtalaisen hyvällä paikalla Raisiontien varrella ja rajoittuu lännessä Naantalin rajaan.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 3: Raisiontie (länsi)	Vyöhykehinta
T-tontit	40 €/kem ²
K-tontit	60 €/kem ²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 4 on aikavälillä 2015 – 10/2025 toteutunut yksi T-tontin luovutus vuonna 2019, missä luovuttajana oli yksityinen taho ja hintataso oli 30 €/kem².
- Alueella on vuokrattu 8 kpl T-tontteja ja maanvuokran perusteena käytetty tontin arvo (5 %) on ollut pääasiassa 11 – 32 €/kem². Vuokrattujen tonttien keskiarvo on 25 €/kem².
- Alue sijaitsee liikenteellisesti kohtalaisen hyvällä paikalla Raisiontien lähetyvillä, lähellä Raision keskustaa. Alue on tunnettu Raisiontehtaiden alueena.

K-tontit

- Samalta alueelta on kaupunki vuokrannut 8 kpl K-tontteja, joissa maanvuokran perusteena käytetty tontin arvo (5 %) on vaihdellut välillä 72 – 260 €/kem², keskiarvo on 113 €/kem².
- Alue sijaitsee liikenteellisesti kohtalaisen hyvällä paikalla Raisiontien lähetyvillä, lähellä Raision keskustaa. Alue on tunnettu Raisiontehtaiden alueena ja profiloitunut enemmänkin teollisuusalueena.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 4: Raisiontehtaiden ympäristö	Vyöhykehinta
T-tontit	40 €/kem²
K-tontit	60 €/kem²

K-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 5 on aikavälillä 2015 – 10/2025 toteutunut yksi K-tontin luovutus vuonna 2017, missä luovuttajana oli yksityinen taho ja hintataso oli 120 €/kem². Kyseessä on kuitenkin valtion kaupungille luovuttama vain 59 m² maa-alue, joten hintataso ei ole vertailukelpoinen.
- Alueella on vuokrattu 11 kpl K-tontteja ja maanvuokran perusteena käytetty tontin arvo (5 %) on ollut 86 - 142 €/kem². Vuokrattujen tonttien keskiarvo on 114 €/kem².
- Alue sijaitsee liikenteellisesti kohtalaisen hyvällä paikalla Raisionlahdentien varrella, rajoittuen meren rantaan. Alueella sijaitsee Raision venesatama ja sen vieressä uimaranta. Raisionlahden toisella puolella, aluetta vastapäätä sijaitsee Meyerin telakka.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 5: Kaanaanranta	Vyöhykehinta
K-tontit	50 - 70 €/kem ²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 6 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yhtäkään T-tontin luovutusta, eikä kaupunki ole myöskään tietojemme mukaan vuokrannut T-tontteja alueelta.
- Alue rajoittuu meren rantaan ja Naantalin rajaan. Raisionlahden toisella puolella on Turun puolella Pernon telakan alue sekä uusi kehittyvä Blue Industry Parkin alue.
- Naantalissa hyvillä alueilla T-tonttien hintataso on luokkaa 60 – 80 €/kem² ja heikommilla alueilla hintataso laskee tasolle 20 – 40 €/kem².
- Naantalissa Naantalin kaupunki on ostanut vuonna 2023 Nesteeltä suuren maa-alueen 1,9 M€ kauppahinnalla (8 – 9 €/m²) läheltä vyöhykettä 6. Kyseessä on erityisen suuri maa-alue, millä on yksikköhintaa laskeva vaikutus.
- Turussa teollisuustonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet pääasiassa välillä n. 50–100 €/kem².
- Turun kaupunki on ostanut maa-alueita läheisen Meyerin telakan ympäriltä meriteollisuuspuisto Blue Industry Parkin tarpeisiin. Turun kaupunki osti vuonna 2017 Turun Telakkakiinteistöt Oy:ltä Meyerin telakan viereisen maa-alueen, joka on asemakaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Maa-alueen koko oli 543.009 m² ja kauppahinta 7,35 M€ eli 13,54 €/maa-m². On huomioitava, että kaupasta on kulunut jo aikaa ja kohde sijaitsee Meyerin telakan välittömässä läheisyydessä, jolloin kaupunki tukee maakaupoilla ja alueen kehittämisellä laivanrakentamisen jatkumista.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 6: Nesteen alue	Vyöhykehinta
T-tontit	30 €/kem²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 7 on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty kaksi T-tontin luovutusta, joissa luovuttajana on ollut yksityinen taho ja hintataso on ollut 51 €/kem² (2017) ja 37 €/kem² (2019). Toteutuneet kaupat ovat jo useamman vuoden takaisia.
- Raision kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut alueelta yhden T-tontin, jonka maanvuokra on perustunut hintatasoon 53 €/kem².
- Alue sijaitsee hyvällä paikalla Nesteentien molemmin puolin, lähellä Raision keskustaa. Alue on vakiintunut ja haluttu teollisuusalue hyvien yhteyksien varrella. Esimerkiksi alueella jo 1950-luvulta asti toiminut Hiab on ilmoittanut investoimansa lähes 20 miljoonaa euroa tehdaslaajennukseen alueella.

K-tontit

- Alueelta on vuokrattu K-tontteja 12 kpl ja hintataso on vaihdellut välillä 33 – 101 €/kem², keskiarvon ollessa 55 €/kem².
- Alue sijaitsee hyvällä paikalla Nesteentien molemmin puolin, lähellä Raision keskustaa.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 7: Nuorikkalan alue	Vyöhykehinta
T-tontit	60 €/kem²
K-tontit	60 - 80 €/kem²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 8 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yhtäkään T-tontin luovutusta.
- Raison kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut alueelta yhden T-tontin, jonka maanvuokra on perustunut hintatasoon 36 €/kem². Vuokrattu tontti sijaitsee keskustan laidalla, lähellä vyöhykettä 7.
- Raison keskusta ei ole varsinaista teollisuusaluetta ja T-tontit alueella ovat satunnaisia, jos sellaisia on.

K-tontit

- Alueelta on vuokrattu K-tontteja 15 kpl ja hintataso on vaihdellut välillä 31 – 89 €/kem². Keskustan länsipuolella hintataso on ollut 31 – 44 €/kem² ja 8-tien lähetyvillä luokkaa 80 – 90 €/kem².
- Raison keskustassa on liike- ja toimistorakennuksia ja keskustan kehittymisen myötä alueen houkuttelevuus tulee paranemaan.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 8: Keskusta	Vyöhykehinta
T-tontit	60 €/kem ²
K-tontit	100 €/kem ²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 9 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yhtäkään T-tontin luovutusta.
- Kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut T-tontteja alueelta 10 kpl. Maanvuokra on perustunut hintatasoon 53 – 63 €/kem².
- Alue sijaitsee lähellä Rasion keskustaa, Ihalan ja Vaisaaren asuinalueiden keskellä. Alueella on vanhempaa teollisuusrakennuskantaa.

K-tontit

- Alueelta ja ihan sen rajalta on vuokrattu kaksi K-tonttia hintatasoon 63 €/kem² perustuen.
- Alue sijaitsee lähellä Rasion keskustaa, Ihalan ja Vaisaaren asuinalueiden keskellä.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 9: Ratatien alue	Vyöhykehinta
T-tontit	40 €/kem ²
K-tontit	60 €/kem ²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 10 on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yksi T-tontin luovutus vuonna 2024, missä luovuttajana oli yksityinen taho ja saajana Raision kaupunki. Hintataso oli 79 €/kem2. Alueelta ei ole tietojemme mukaan vuokrattu yhtään T-tonttia.
- Alue sijaitsee Raisiontien varrella, rajoittuen lännessä 8-tiehen ja idässä Turun rajaan.
- Turussa teollisuustonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet pääasiassa välillä n. 50–100 €/kem2.

K-tontit

- Kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut K-tontteja alueelta 10 kpl. Maanvuokra on perustunut hintatasoon 60 – 90 €/kem2. Maanvuokrista yksi on ollut huomattavasti korkeammalla tasolla 90 €/kem2 ja loput tasolla 60 – 64 €/kem2.
- Alue sijaitsee Raisiontien varrella, rajoittuen lännessä 8-tiehen ja idässä Turun rajaan. Turussa alueen jatkeena on Pläkkikaupungin liike-/teollisuusalue ja Länsikeskuksen liikealue.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 10: Raisiontie (Itä)	Vyöhykehinta
T-tontit	50 €/kem²
K-tontit	70 - 90 €/kem²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä I I on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yksi T-tontin luovutus vuonna 2015, missä luovuttajana oli yksityinen taho ja hintataso oli 50 €/kem². Toteutunut kauppa on jo huomattavan vanha. Viereisillä Kuninkojan ja Leilimaan alueilla on tehty samalla ajalla neljä luovutusta, joissa kahdessa luovuttajana on ollut kaupunki (2024: 84 €/kem² ja 2023: 93€/kem²) ja kahdessa yksityinen taho (2017: 70 €/kem² ja 2020: 66 €/kem²).
- Kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut alueelta runsaasti T-tontteja: 18 kpl. Maanvuokran perusteena käytetty hintataso on vaihdellut välillä 32 – 59 €/kem², keskiarvon ollessa 40 €/kem².
- Alue sijaitsee Ohikulkutien molemmin puolin ja rajoittuu lähelle Turun rajaa. Teollisuustontit sijaitsevat pääasiassa Ohikulkutien pohjoispuolella. Sijainti on houkutteleva ja vetovoimainen. Alueella sijaitsee kauppakeskus Mylly, Ohikulkutien eteläpuolella.
- Turussa teollisuustonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet pääasiassa välillä n. 50–100 €/kem².

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke I I: Myllyn alue	Vyöhykehinta
T-tontit	80 - 100 €/kem ²
K-tontit	100 - 140 €/kem ²

K-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä I I on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty kaksi K-tontin luovutusta, joissa molemmissa luovuttajana on ollut Raison kaupunki. Vuonna 2015 myydyn tontin hintataso oli 105 €/kem² ja vuonna 2023 hintataso 106 €/kem².
- Kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut alueelta runsaasti K-tontteja: 13 kpl. Maanvuokran perusteena käytetty hintataso on vaihdellut välillä 36 – 140 €/kem², keskiarvon ollessa 77 €/kem².
- Alue sijaitsee Ohikulkutien molemmin puolin ja rajoittuu lähelle Turun rajaa. K-tontit sijaitsevat pääasiassa Ohikulkutien eteläpuolella. Sijainti on houkutteleva ja vetovoimainen. Alueella sijaitsee kauppakeskus Mylly ja runsaasti muita liikkeitä kuten Bauhaus ja Verkkokauppa.com. Ohikulkutien pohjoispuolella sijaitsee runsaasti autokaupan ja muun autoalan toimijoita.
- Turussa liiketonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet hyvillä paikoilla välillä n. 180 - 380 €/kem².

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 12 on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty kaksi luovutusta, joissa myyjänä on ollut yksityinen taho (2017: 70 €/kem² ja 2020: 66 €/kem²). Viereisellä Leilimaan alueella on tehty kaksi tuoreempaa luovutusta, joissa myyjänä on ollut kaupunki (2024: 84 €/kem² ja 2023: 93€/kem²)
- Kaupunki ei tietojemme mukaan ole vuokrannut alueelta T-tontteja. Viereiseltä Leilimaan alueelta on vuokrattu T-tontteja 6 kpl. Maanvuokran perusteena käytetty hintataso on vaihdellut välillä 49 – 75 €/kem². Länsipuolelta Myllyn alueelta on vuokrattu T-tontteja 19 kpl, hintatasolla 21 – 59 €/kem².
- Alue sijaitsee Ohikulkutien molemmin puolin ja rajoittuu Turun rajalle. Sijainti on houkutteleva ja vetovoimainen. Alueella sijaitsee mm. Ikea sekä runsaasti muita liiketiloja.
- Turussa teollisuustonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet pääasiassa välillä n. 50–100 €/kem².

K-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 12 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 toteutunut yhtään K-tontin kauppaa. Viereisellä Myllyn alueella on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty kaksi K-tontin luovutusta, joissa molemmissa luovuttajana on ollut Raison kaupunki. Vuonna 2015 myydyn tontin hintataso oli 105 €/kem² ja vuonna 2023 hintataso 106 €/kem².
- Kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut alueelta K-tontteja 9 kpl. Maanvuokra on perustunut hintatasoon välillä 65 – 82 €/kem².
- Alue sijaitsee Ohikulkutien molemmin puolin ja rajoittuu Turun rajalle. Sijainti on houkutteleva ja vetovoimainen. Alueella sijaitsee mm. Ikea sekä runsaasti muita liiketiloja.
- Turussa liiketonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet hyvillä paikoilla välillä n. 180 - 380 €/kem².

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 12: Kuninkojan alue	Vyöhykehinta
T-tontit	80 -100 €/kem ²
K-tontit	100 - 140 €/kem ²

T-tontit

- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 13 on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty kaksi luovutusta, joissa myyjänä on ollut kaupunki (2024: 84 €/kem2 ja 2023: 93€/kem2). Kaupat ovat kohtalaisen tuoreita ja vertailukelpoisia.
- Kaupunki on tietojemme mukaan vuokrannut alueelta T-tontteja 6 kpl. Maanvuokran perusteena käytetty hintataso on vaihdellut välillä 49 – 75 €/kem2, keskiarvon ollessa 57 €/kem2.
- Alue sijaitsee Ohikulkutien varrella, sen pohjoispuolella, ja rajoittuu Turun rajalle. Sijainti on houkutteleva ja vetovoimainen. Alue on yksi Raision uudemmissa teollisuusalueista ja sinne rakentuu parhaillaan mm. mittava logistiikka- ja tuotantorakennusinvestointi ABB:n käyttöön.
- Turussa teollisuustonttikaupoissa rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat liikkuneet pääasiassa välillä n. 50–100 €/kem2.

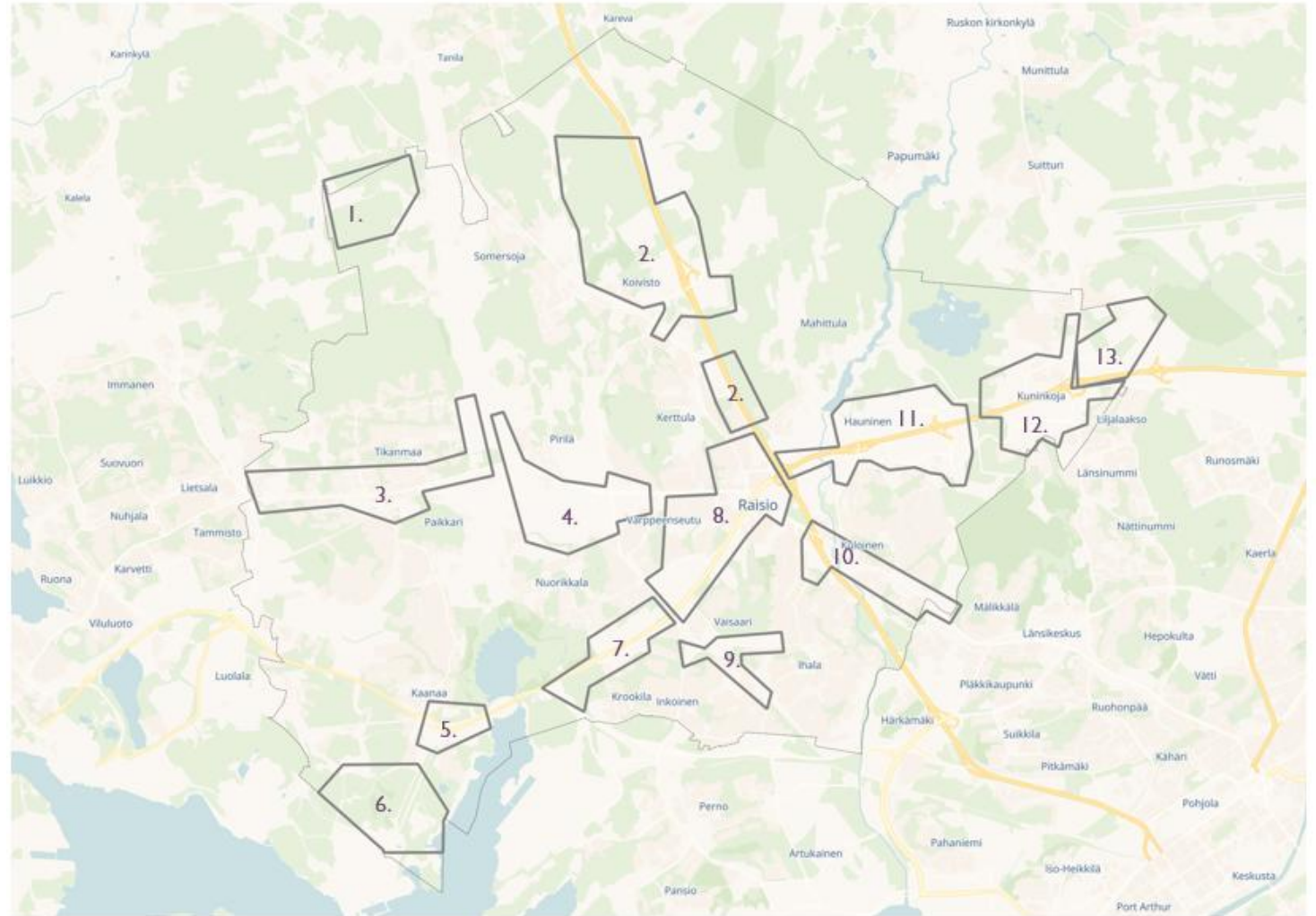
CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 13: Leilimaan alue	Vyöhykehinta
T-tontit	80 - 100 €/kem²

T-TONTTIEN VYÖHYKKEET JA YHTEENVETO

- Viereisessä kartassa on esitetty yritystonttien vyöhykkeet, joille on määritetty vyöhykehintatasot.
- Nykyiset vyöhykehinnat (€/kem²) ja Catellan näkemys on esitetty alla olevassa taulukossa.

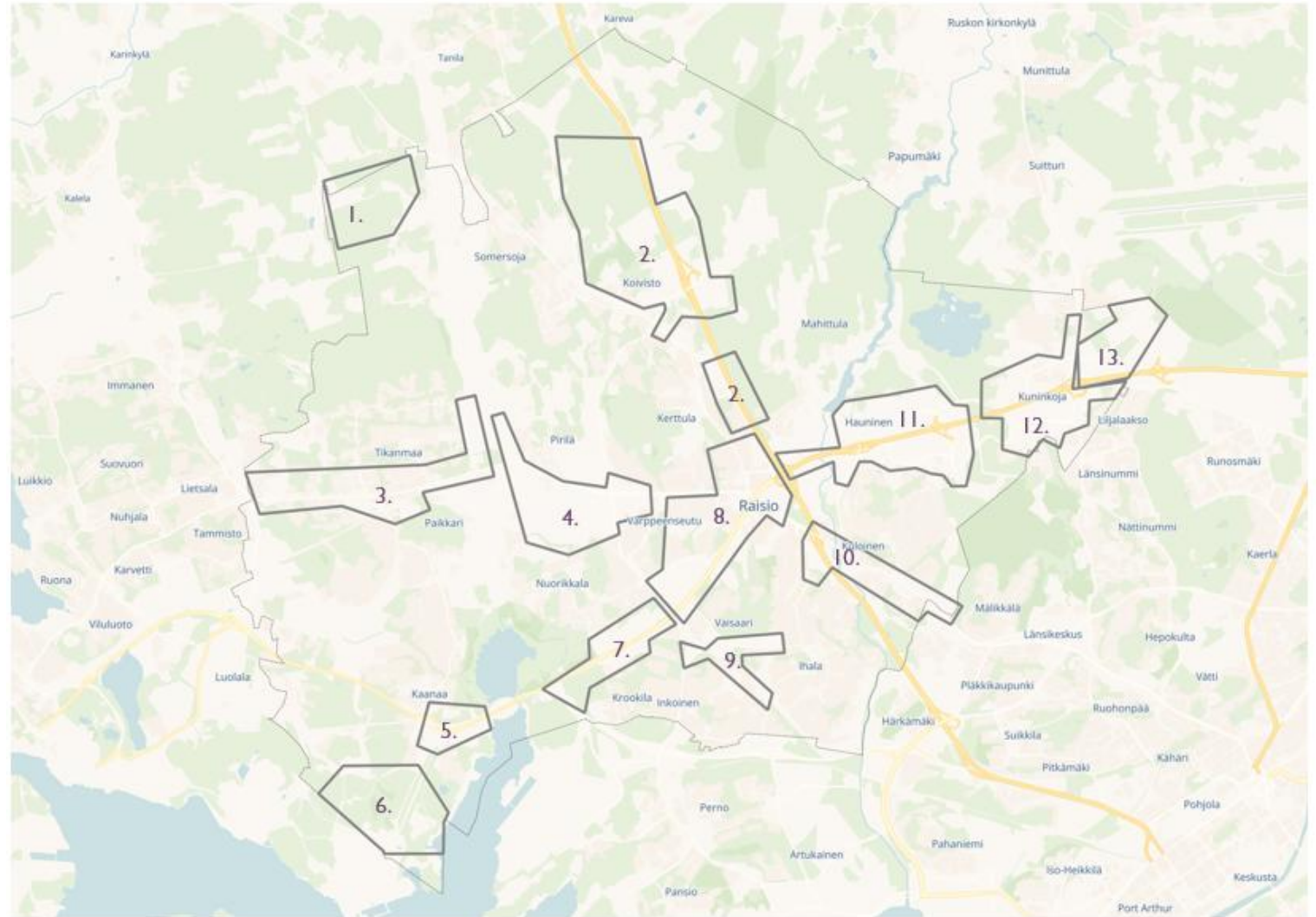
Vyöhyke	Alue	T €/kem²
Vyöhyke 1	Isosuo	15
Vyöhyke 2	Kantokankaan yritysalue	50 - 60
Vyöhyke 3	Raisiontie (länsi)	40
Vyöhyke 4	Raision tehtaiden ympäristö	40
Vyöhyke 5	Kaanaanranta	-
Vyöhyke 6	Nesteen alue	30
Vyöhyke 7	Nuorikkalan alue	60
Vyöhyke 8	Keskusta	60
Vyöhyke 9	Ratatien alue	40
Vyöhyke 10	Raisiontie (itä)	50
Vyöhyke 11	Myllyn alue	80 - 100
Vyöhyke 12	Kuninkojan alue	80 - 100
Vyöhyke 13	Leilimaan alue	80 - 100
Vyöhyke 14	Muut alueet	30



K-TONTTIEN VYÖHYKKEET JA YHTEENVETO

- Viereisessä kartassa on esitetty yritystonttien vyöhykkeet, joille on määritetty vyöhykehintatasot.
- Nykyiset vyöhykehinnat (€/kem²) ja Catellan näkemys on esitetty alla olevassa taulukossa.

Vyöhyke	Alue	K €/kem²
Vyöhyke 1	Isosuo	-
Vyöhyke 2	Kantokankaan yritysalue	70 - 100
Vyöhyke 3	Raisiontie (länsi)	60
Vyöhyke 4	Raision tehtaiden ympäristö	60
Vyöhyke 5	Kaanaanranta	50 - 70
Vyöhyke 6	Nesteen alue	-
Vyöhyke 7	Nuorikkalan alue	60 - 80
Vyöhyke 8	Keskusta	100
Vyöhyke 9	Ratatien alue	60
Vyöhyke 10	Raisiontie (itä)	70 - 90
Vyöhyke 11	Myllyn alue	100 - 140
Vyöhyke 12	Kuninkojan alue	100 - 140
Vyöhyke 13	Leilimaan alue	-
Vyöhyke 14	Muut alueet	50

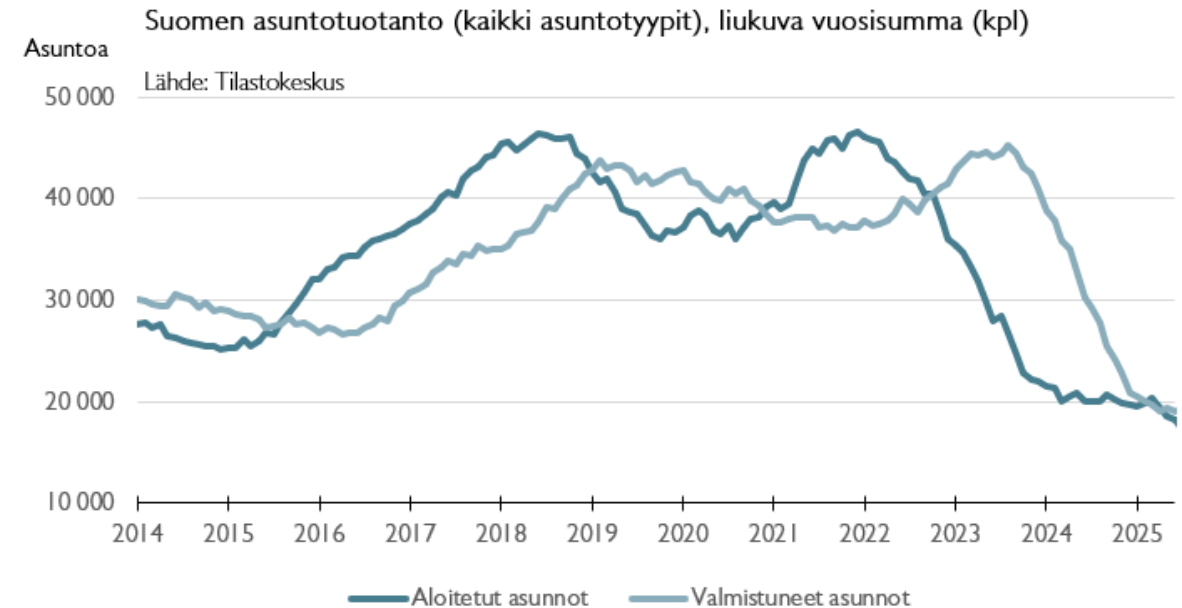




Asuntomarkkinatilanne ja rakentaminen

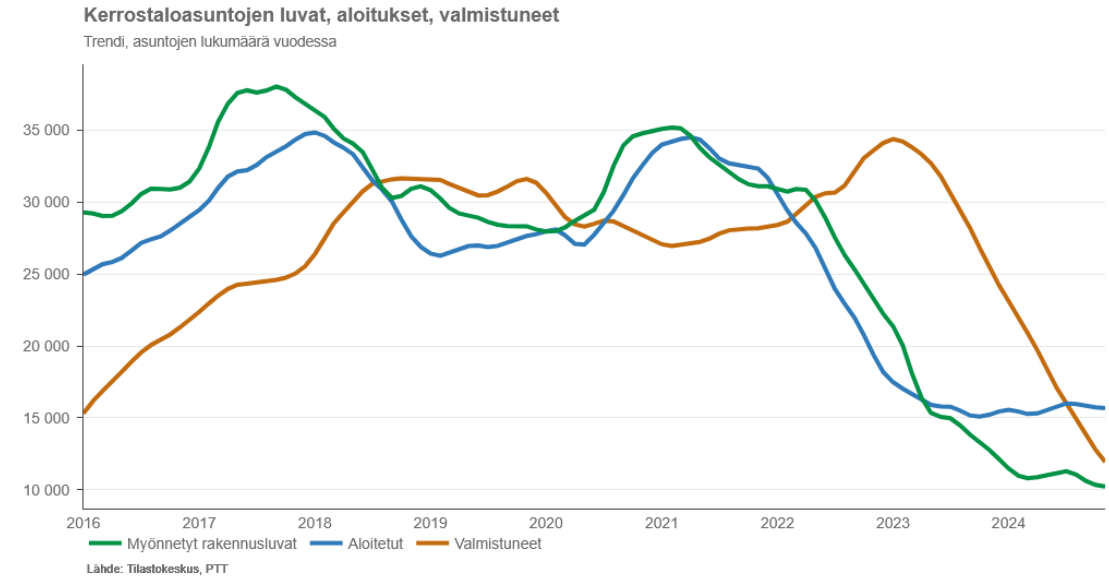
Asuntokaupan tilanteesta

- Korkojen nousu on vaikuttanut yleiseen asuntomarkkinatilanteeseen: pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja kasvukeskuksissa asunnoista käytiin v. 2023–2024 aikana kauppaa selvästi vähemmän, myyntiajat ovat pidentyneet ja hinnat laskeneet. Markkinatilanteessa ei ole toistaiseksi nähty vielä selvää käännettä parempaan, mutta vuoden 2025 aikana kauppamäärissä on tapahtunut pientä nousua.
- Vanhojen asuntojen osalta hintojen lasku on näkynyt voimakkaimmin ns. kalliimman hintaluokan kohteissa ja alueilla. Uudehkot 2010-luvun kohteet ovat selvästi vanhoja asuntoja kalliimpia, jolloin laskuakin on näkynyt hieman enemmän.
- Uudisasuntojen puolella kaupankäynti on v. 2023–2025 aikana lähes pysähtynyt / merkittävästi laskenut. Uudisasuntojen hinnat eivät ole joustaneet alaspäin samaan tapaan kuin vanhojen osakeasuntojen hinnat. Hintojen joustamattomuuden seurauksena kauppamäärät ovat pudonneet noin 90 % normaalitasosta. Maanlaajuisesti uudisasuntoja myytiin elokuussa 2025 -16,2 % vähemmän verraten vuodentakaiseen ja -74,2 % vähemmän verraten viiden vuoden keskiarvoon.

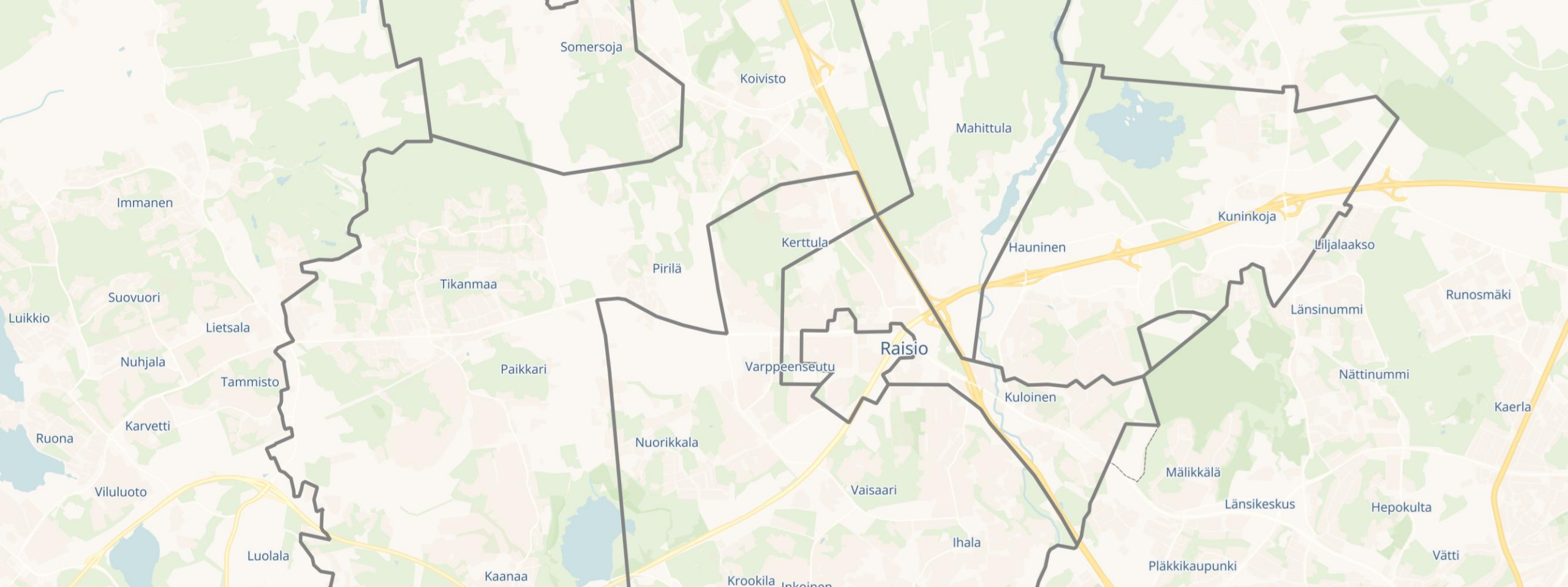


Uudisrakentaminen

- Pellervon taloustutkimus PTT:n mukaan asuntorakentaminen pysyi poikkeuksellisen heikkona viime vuoden ajan. Vuonna 2024 aloitettiin arviolta 15.000 kerrostaloasunnon rakentaminen, joista valtaosa oli tuettua asuntotuotantoa. Asuntoaloitukset pysyivät lähes samalla tasolla kuin edellisvuonna. Rakennuslupien määrän väheneminen jatkui yhä. Uusia asuntoja valmistui noin 15.500 kappaletta, mikä oli lähes puolet vähemmän kuin edellisvuonna. Vuoden 2025 kerrostalojen aloitusmäärien arvioidaan pysyvän samalla tasolla kuin viime vuonna, mutta valmistuvien asuntojen määrä jäänee vajaaseen 15.000 kappaleeseen. Näin ollen asuntotarjonta jatkaa hienoista supistumistaan.
- Vaikka rakennuslupien määrän laskuvauhti on hidastunut, merkkejä kasvusta ei vielä ole havaittavissa. Erityisesti vähäinen uudisasuntokysyntä on heikentänyt rakennuttajien luottamusta markkinoiden elpymiseen. Rakentamisen ennakoidaan kääntyvän varovaiseen kasvuun vuoden 2025 puolivälissä, mutta kasvu tulee olemaan aluksi maltillista.
- PTT:n Alueellisen markkinaennusteen mukaan nykyinen rakennustahti on huomattavan matala verrattuna VTT:n arvioimaan perusskenaarion asuntotuotantarpeeseen, joka on 30.000 asuntoa vuodessa. Vuosikymmenen alkupuolella asuntotuotanto on ylittänyt tämän tason, mutta kysynnän häiriöiden vuoksi osa uusista asunnoista on jäänyt myymättä, mikä on lisännyt vapaana olevaa asuntotarjontaa. Vaikka myynnissä olevan uudistuotannon määrä on vähentynyt pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa, lasku johtuu ennen kaikkea rakennushankkeiden vähenemisestä.
- Asuntomarkkinoiden hitaasta elpymisestä ja sijoittajakysynnän heikosta kehityksestä johtuen ylitarjonnan purkautuminen vie aikaa. Suurten kaupunkien väestönkasvun ennustetaan kuitenkin kiihtyvän lähivuosina, mikä kasvattaa asuntokysynnän paineita. Mikäli asuntotarjonta ei käännä kasvuun, on mahdollista, että lähivuosina suuret kaupungit kärsivät asuntopulasta.

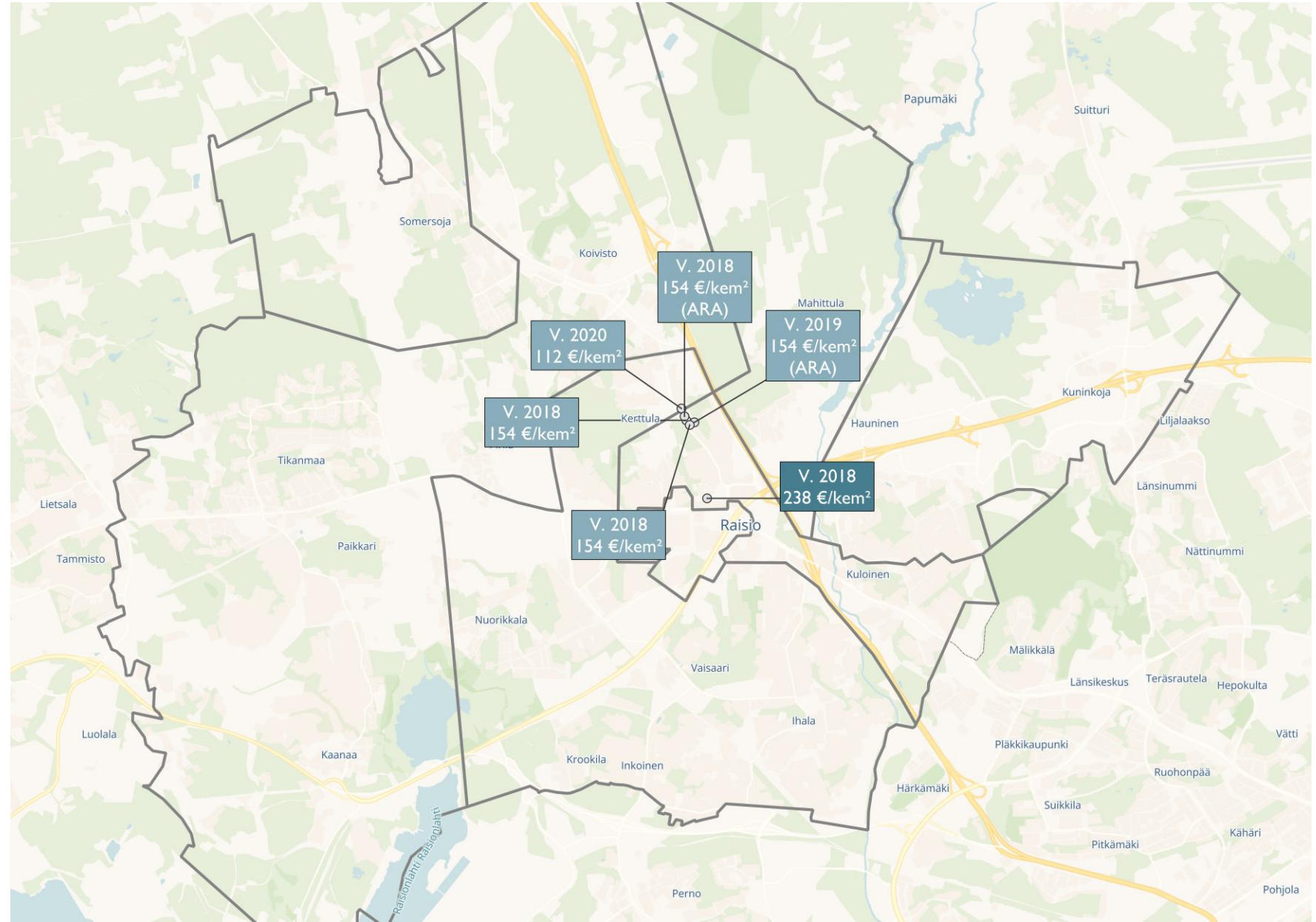


- PTT:n mukaan Turussa ja Tampereella vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat eivät ole laskeneet vuoden 2022 huipusta yhtä paljon kuin muualla Suomessa. Turussa hintakehitys näyttäisi tasaantuneen viime vuoden aikana, kun taas Tampereella hintojen laskeva trendi jatkui viime vuonna. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat vuoden takaisesta koko maassa 2,3 % heinä-syyskuussa. Turussa vanhojen osakeasuntojen neliöhinta oli heinäkuussa 2025 Tilastokeskuksen mukaan 2 754 euroa, mikä on 1,6 prosenttia yli vuoden 2020 tason. Kerrostalojen osalta neliöhinta oli 2 815 euroa. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat ovat kuitenkin edelleen painuksissa.
- Tilanne heijastaa Suomen yleistä väisua talouskehitystä ja kotitalouksien varovaisuutta kulutuspäätöksissään. Kuluttajien asunnonostoaikomukset ovat olleet vähäisiä jo pari vuotta, ja työttömyyden nousu on pitänyt epävarmuutta yllä.
- Vuokra-asuntoja on Turussa edelleen runsaasti enemmän kuin ottajia ja vuokrattavien asuntojen määrä on korkea. Muissa kaupungeissa tilanne on jo tasaantunut. Väestön kasvu kiihdyttää myös vuokra-asuntokysyntää suurissa kaupungeissa tänä vuonna.
- On arvioitu, että seuraavien 10 vuoden aikana Turun seutukunnan väestömäärä nousee 320.000 asukkaasta 340.000 asukkaaseen ja vuonna 2040 lähennellään 360.000 asukkaan rajaa. Merkittävin asuntokysyntä kohdistuu hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseviin asuntoihin.
- Asuntojen vuokrien nousu on käytännössä pysähtynyt. Tilastokeskuksen mukaan heinä-syyskuun aikana vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 0,1 prosenttia vuotta aiemmasta.

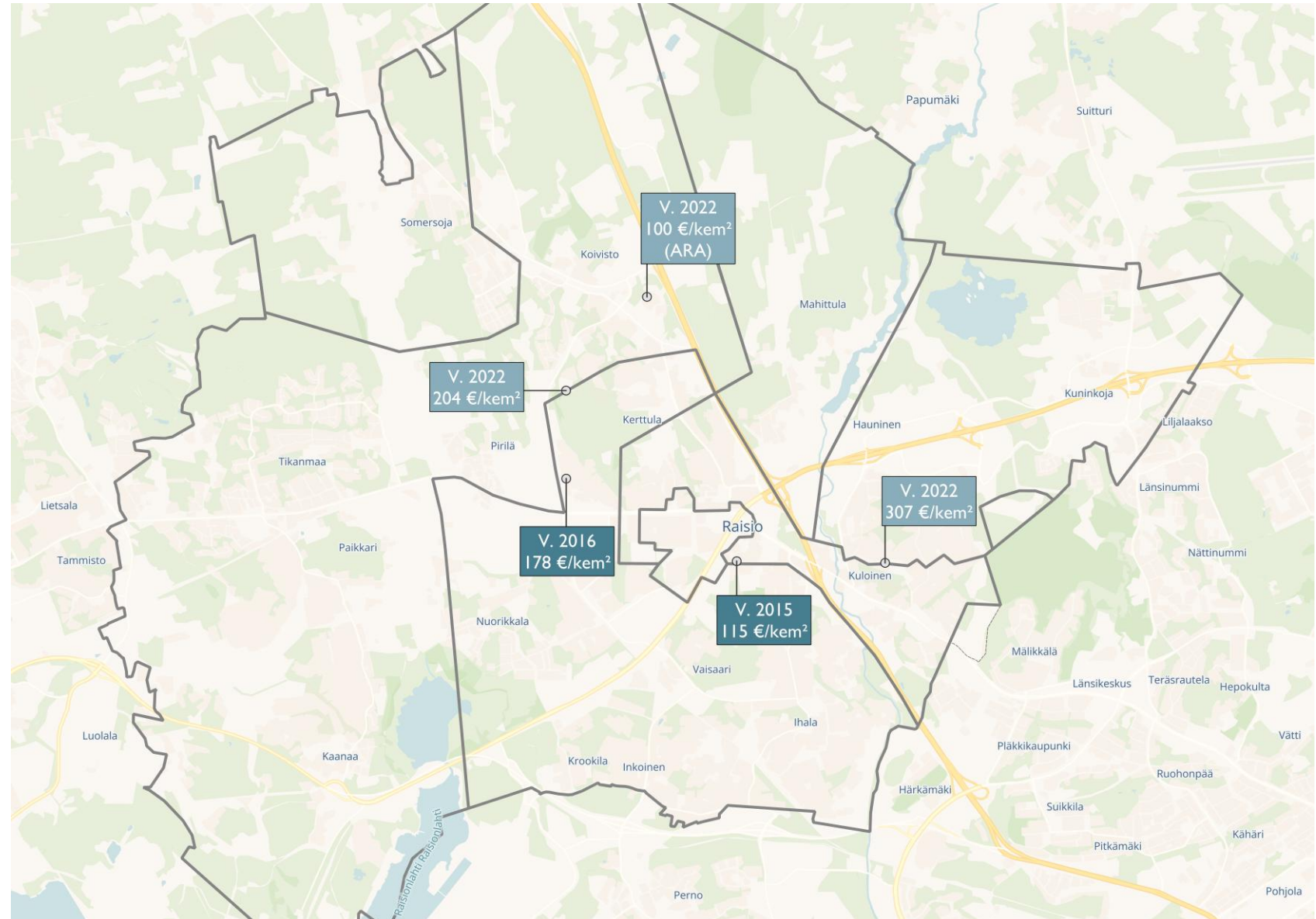


Yhtiömuotoisten (rivitalo- ja kerrostalo-) tonttien vyöhykehinnat

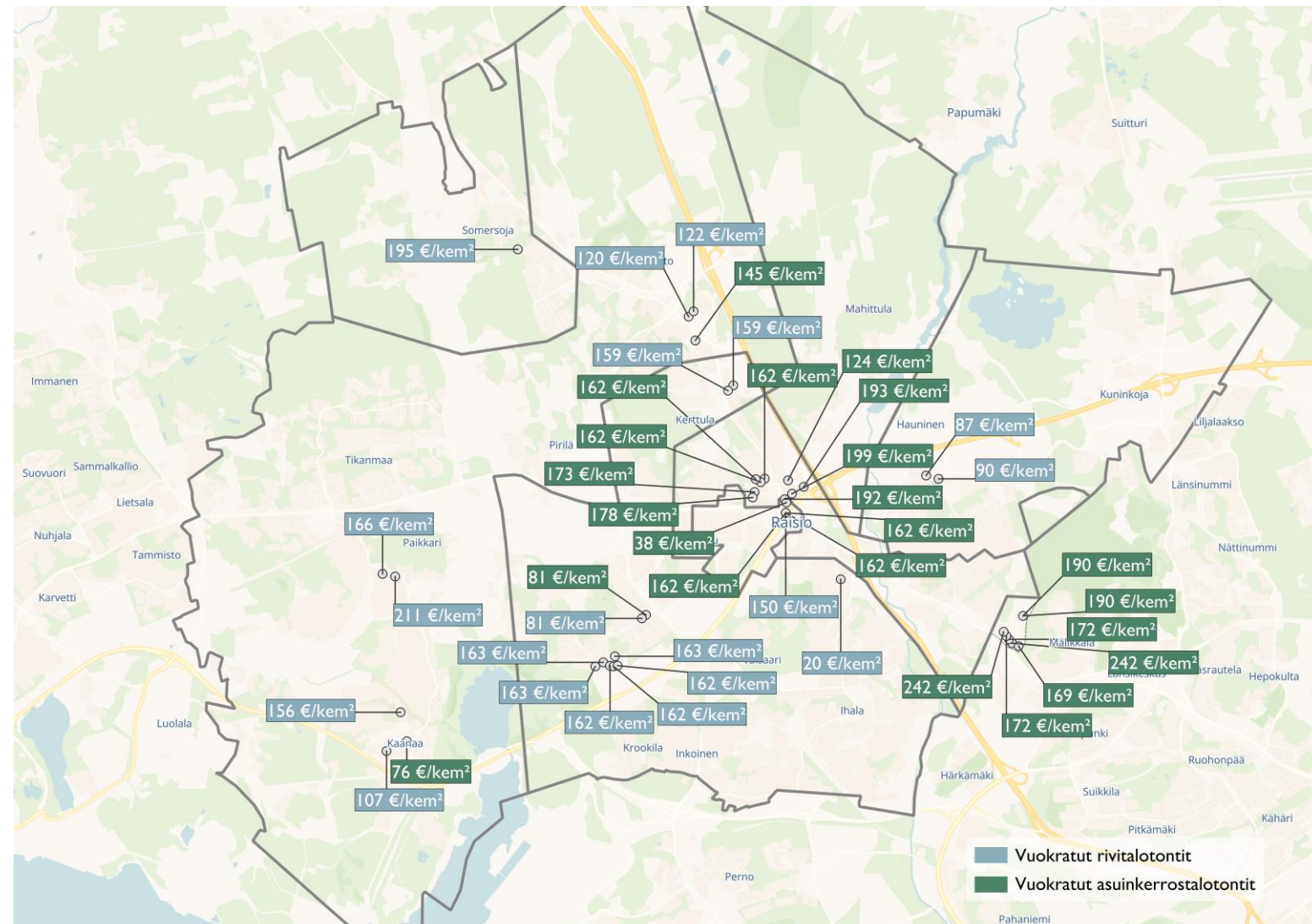
- Viereiseen karttaan on merkitty yhtiömuotoisten asuintonttien vyöhykkeet sekä Raisiossa toteutuneet AK-tonttien kaupat vuosien 2015 – 10/2025 ajalta. Vertailukauppatiedot on haettu Maanmittauslaitoksen Kiinteistöpalvelusta ja tietoja on tarvittaessa täydennetty kaavatiedoilla Raision kaupungin karttapalvelusta.
- Vaaleansinisellä pohjalla merkityissä kaupoissa on ollut myyjänä Raision kaupunki.
- Osa kaupoista ollut ARA-kauppoja.
- Vuonna 2018 yksityisen tahon myymässä kohteessa on ollut ostajana tonttirahasto, joten hinta ei välttämättä ole vertailukelpoinen.



- Viereiseen karttaan on merkitty yhtiömuotoisten asuintonttien vyöhykkeet sekä Raisiossa toteutuneet rivitalotonttien kaupat vuosien 2015 – 10/2025 ajalta. Vertailukauppatiedot on haettu Maanmittauslaitoksen Kiinteistöpalvelusta ja tietoja on tarvittaessa täydennetty kaavatiedoilla Raision kaupungin karttapalvelusta.
- Vaaleansinisellä pohjalla merkityissä kaupoissa on ollut myyjänä Raision kaupunki
- Osa kaupoista ollut ARA-kauppoja



- Viereiseen karttaan on merkitty tilaajalta saadut tontinvuokratiedot (kerrostalo- ja rivitalotontit) sekä yhtiömuotoisten asuintonttien vyöhykkeet.
- Maanvuokrasopimuksissa maanvuokran perusteena on ollut 5% tontin arvosta.



- Vyöhyke I muodostuu Raision keskustan alueesta ja vyöhykkeellä on runsaasti asuinkerrostaloja. Alue on Raision houkuttelevin asuinrakentamisen sijainti ja keskustan kehityshankkeen toteutuessa alueen vetovoimaisuus kasvaa.
- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä I ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty yhtäkään kerrostai rivitalotontin luovutusta. Vyöhykkeeltä 2, läheltä vyöhykettä I, on tehty yksi AK-tontin kauppa vuonna 2018, jossa myyjänä oli yksityinen taho ja hintataso oli 238 €/kem2, mutta kyseinen kohde on myyty tonttirahastolle, jolloin hintataso ei ole markkinatasoinen. Vyöhykkeeltä 2, läheltä vyöhykettä I, on tehty yksi rivitalotontin kauppa vuonna 2015, jossa myyjänä oli yksityinen taho ja hintataso oli 115 €/kem2.
- Kaupunki on vuokrannut tietojemme mukaan alueelta 6 kpl AK-tontteja. Maanvuokra on perustunut tontin arvoon (5 %), joka on vaihdellut pääosin välillä 162 – 192 €/kem2, lisäksi on yksi huomattavasti poikkeava vuokraus tasolla 38 €/kem2.
- Naantalissa parhaimmat AK-tontit ovat olleet hintatasoltaan 250 – 370 €/kem2, mutta on huomioitava, että Naantalissa arvokkaimmat kohteet sijaitsevat meren rannassa, mikä nostaa hintahaitarin ylälaitaa.
- Kaarinassa keskustan alueella AK-tonttien hintataso on ollut luokkaa 250 €/kem2. Kaarinan hintataso on ollut Raisiota kalliimpi ja kaupungin asukasluku on suurempi.
- Maskussa AK-tonttien hintataso on parhailla alueilla luokkaa 50 – 100 €/kem2.
- Turussa parhaat AK-tontit ovat hintatasoltaan luokkaa 700 – 1500 €/kem2.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke I	Vyöhykehinta
Yhtiömuotoiset (rivitalo- ja kerrostalo-) tontit	250 €/kem²

- Vyöhyke 2 sijaitsee keskustan laidalla ja se rajoittuu Turun rajaan. Alueella sijaitsee mm. Kuloisten asuinalue Turun rajalla. Alue on Raisiossa houkutteleva asuinrakentamisen sijainti.
- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 2 on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty seitsemän kerrostai rivitalotontin luovutusta. AK-tontteja on luovutettu 5 kpl, joista kaksi on ARA-kohdetta ja neljä kohteista on kaupungin myymiä. ARA-kohteiden hinnoittelu perustuu ARA-vyöhykehintoihin ja kaupungin myymien muiden kohteiden hintataso vanhaan vyöhykehinnointiluun. Hintataso kaikissa kaupungin luovuttamissa kohteissa on ollut 154 €/kem2. Vuonna 2018 on toteutunut kauppa, jossa myyjänä on ollut yksityinen taho ja kauppahinta on ollut 238 €/kem2. Kyseinen kohde on myyty tonttirahastolle, jolloin hintataso ei ole markkinatasoinen. Vuonna 2015 on myyty rivitalotontti, jossa myyjänä on ollut yksityinen taho ja hintataso on ollut 115 €/kem2. Vuonna 2022 on myyty Kuloisten alueelta rivitalotontti hintatasolla 307 €/kem2, myyjänä on ollut Raision kaupunki.
- Kaupunki on vuokrannut tietojemme mukaan alueelta 8 kpl AK-tontteja. Maanvuokra on perustunut tontin arvoon (5 %), joka on vaihdellut välillä 124 – 199 €/kem2.
- Kaarinassa keskustan ulkopuolella, mutta lähellä keskustaa uudella Jalostajanmäen alueella AK-tonttien hintataso on ollut luokkaa 160 – 180 €/kem2. Alue on vertailukelpoinen. Kaarinan hintataso on Raisiota kalliimpi ja kaupungin asukasluku on suurempi.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 2	Vyöhykehinta
Yhtiömuotoiset (rivitalo- ja kerrostalo-) tontit	150 – 200 €/kem²

- Vyöhyke 3 sijaitsee osin keskustan laidalla, mutta alue on melko laaja ja se jatkuu Raisionlahteen asti. Alueella sijaitsee monia suosittuja asuinalueita, kuten Ihala ja Vaisaari.
- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 3 on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty vain yksi rivitalotontin luovutus ja yksi AK-tontin luovutus. Vuonna 2016 toteutuneessa rivitalotontin kaupassa on ollut myyjänä yksityinen taho ja hintataso on ollut 178 €/kem2. Vuonna 2020 toteutuneessa AK-tontin kaupassa on ollut myyjänä Raision kaupunki ja hintataso on ollut 112 €/kem2.
- Vyöhykkeellä 2, aivan vyöhykkeiden 2 ja 3 rajalla on toteutunut neljä AK-tontin kauppaa, joissa kaikissa on ollut myyjänä Raision kaupunki ja hintataso on ollut 154 €/kem2. Vyöhykkeellä 2, aivan vyöhykkeiden 2 ja 3 rajalla on myyty rivitalotontti vuonna 2015, jossa myyjänä on ollut yksityinen taho ja hintataso on ollut 115 €/kem2.
- Kaupunki on vuokrannut tietojemme mukaan alueelta yhden AK-tontin. Maanvuokra on perustunut tontin arvoon (5 %), joka on ollut 81 €/kem2. Rivitalotontteja on vuokrattu alueelta 10 kpl, mutta yksi vuokrauksista ei ole hintatasoltaan vertailukelpoinen. Hintataso on vaihdellut pääasiassa välillä 81 – 163 €/kem2.
- Kaarinassa keskustan ulkopuolella, mutta lähellä keskustaa uudella Jalostajanmäen alueella AK-tonttien hintataso on ollut luokkaa 160 – 180 €/kem2. Kauempana keskustasta Piispanristin alueella hintataso on ollut luokkaa 80 – 90 €/kem2. Kaarinan hintataso on Raisiota kalliimpi ja kaupungin asukasluku on suurempi.
- Alue on Raisiossa houkutteleva asuinrakentamisen sijainti.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 3	Vyöhykehinta
Yhtiömuotoiset (rivitalo- ja kerrostalo-) tontit	80 - 150 €/kem²

- Vyöhykkeeseen 4 kuuluu laaja alue Raision länsipuolelta. Alue rajoittuu Naantalin rajaan ja jatkuen pohjoiseen Maskun rajalle asti 8-tien molemmin puolin. Alue on niin laaja, että hintataso alueen sisällä vaihtelee.
- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 4 on aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty kaksi rivitalotontin luovutusta, eikä yhtään AK-tontin luovutusta. Molemmat rivitalotontin luovutukset on tehty vuonna 2022 ja myyjänä on ollut kaupunki. Toinen kaupoista on ollut ARA-luovutus ja perustunut ARA-hintatasoon 100 €/kem2. Toinen kaupoista sijaitsee aivan vyöhykkeen 3 rajalla ja hintataso on ollut 204 €/kem2.
- Kaupunki on vuokrannut tietojemme mukaan alueelta kaksi AK-tonttia ja kahdeksan rivitalotonttia. Maanvuokra on perustunut tontin arvoon (5 %), joka on ollut AK-tonteissa 145 €/kem2 Koiviston alueella ja 76 €/kem2 Kaanaan alueella. Rivitalotontteja on vuokrattu alueelta 6 kpl. Hintataso on ollut Koiviston alueella 120 €/kem2 ja 122 €/kem2, ja Raision länsiosissa 107 – 211 €/kem2.
- Naantalissa Tammiston alueella, lähellä Raision rajaa ja vyöhykettä 4 on myyty AK-tontti vuonna 2023 hintatasolla 83 €/kem2. Keskustan ulkopuolelta on myyty AK-tontteja karkeasti hintatasolla 80 – 180 €/kem2.
- Kaarinassa keskustan ulkopuolella, mutta lähellä keskustaa uudelle Jalostajanmäen alueella AK-tonttien hintataso on ollut luokkaa 160 – 180 €/kem2. Kauempana keskustasta Piispanristin alueella hintataso on ollut luokkaa 80 – 90 €/kem2. Kaarinan hintataso on Raisiota kalliimpi ja kaupungin asukasluku on suurempi.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 4	Vyöhykehinta
Yhtiömuotoiset (rivitalo- ja kerrostalo-) tontit	60 - 120 €/kem²

- Vyöhykkeeseen 5 kuuluu alueet Raision itäpuolelta, mm. Haunisten ja Kuninkojan alueet, rajautuen Turun rajaan.
- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 5 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty lainkaan kerrostalo- tai rivitalotonttien kauppvoja. Vyöhykkeeltä 2 Kuloisten alueelta, aivan vyöhykkeen 5 rajalta on myyty vuonna 2022 rivitalotontti hintatasolla 307 €/kem2. Myyjänä oli Raision kaupunki.
- Kaupunki on vuokrannut tietojemme mukaan alueelta kaksi rivitalotonttia. Hintataso on ollut Haunisten alueella 87 €/kem2 ja 90 €/kem2
- Maskussa AK-tonttien hintataso on parhailla alueilla luokkaa 50 – 100 €/kem2.
- Naantalissa keskustan ulkopuolelta on myyty AK-tontteja karkeasti hintatasolla 80 – 180 €/kem2.
- Kaarinassa keskustan ulkopuolella, kauempana keskustasta Piispanristin alueella hintataso on ollut luokkaa 80 – 90 €/kem2.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 5	Vyöhykehinta
Yhtiömuotoiset (rivitalo- ja kerrostalo-) tontit	80 - 150 €/kem²

- Vyöhykkeeseen 6 kuuluu alueet Raision pohjoispuolelta, mutta etäämpänä 8-tiestä. Itäpuolelta vyöhykkeeseen sisältyy mm. Somersojan ja Isosuon alueet, rajautuen Maskun ja Naantalin rajaan. Länsipuolen alue rajoittuu Ruskon rajaan. Alue on niin laaja, että hintataso alueen sisällä vaihtelee.
- MML:n tietojen mukaan vyöhykkeellä 5 ei ole aikavälillä 2015 – 10/2025 tehty lainkaan kerrostalo- tai rivitalotonttien kauppoja.
- Kaupunki on vuokrannut tietojemme mukaan alueelta yhden rivitalotontin Somersojan alueelta. Maanvuokra on perustunut tontin arvoon (5 %), joka on ollut 195 €/kem2.
- Maskussa AK-tonttien hintataso on parhailla alueilla luokkaa 50 – 100 €/kem2.
- Naantalissa keskustan ulkopuolelta on myyty AK-tontteja karkeasti hintatasolla 80 – 180 €/kem2.
- Kaarinassa keskustan ulkopuolella, kauempana keskustasta Piispanristin alueella hintataso on ollut luokkaa 80 – 90 €/kem2.

CATELLAN NÄKEMYS VYÖHYKEHINTATASOSTA

Vyöhyke 6	Vyöhykehinta
Yhtiömuotoiset (rivitalo- ja kerrostalo-) tontit	50 - 100 €/kem²

- | Vyöhyke | Catellan näkemys, €/kem² |
|-----------|--------------------------|
| Vyöhyke 1 | 250 |
| Vyöhyke 2 | 150 – 200 |
| Vyöhyke 3 | 80 – 150 |
| Vyöhyke 4 | 60 – 120 |
| Vyöhyke 5 | 80 – 150 |
| Vyöhyke 6 | 50 – 100 |

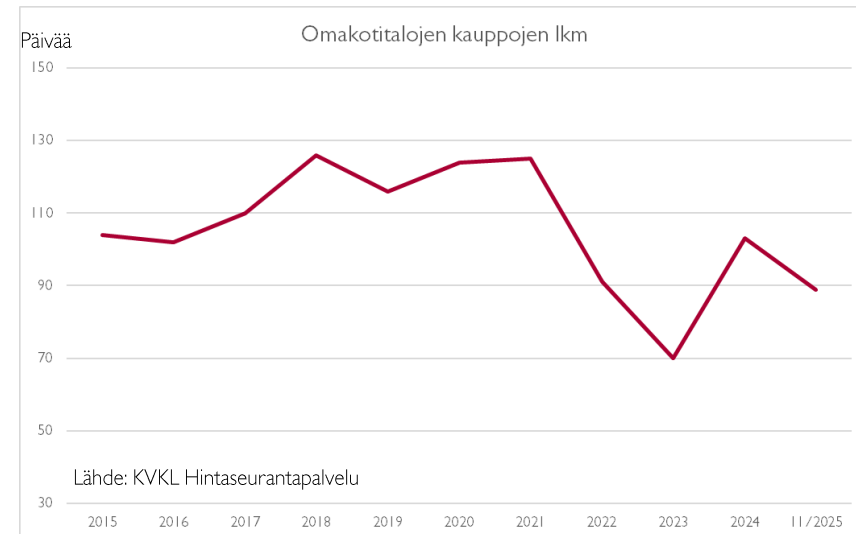




Omakotitonttien markkina

OMAKOTITALOJEN MARKKINATILANNE

- Koronapandemian kuumentama asuntomarkkina vuosina 2019-2022 jäähdyi nopeasti inflaation ja korkojen nousun myötä. Kohonneet kustannukset pysäyttivät asuntomarkkinan lähes täysin. Asuntomarkkinan jäähtyminen heijastuu kauppamäärien laskuun, myyntiaikojen pidentymiseen sekä lopulta asuntojen hintaan, jotka ovat laskeneet. Markkinatilanteessa on havaittavissa kuitenkin jo piristymisen merkkejä.
- Viereisessä kuvaajassa on esitetty Raision vanhojen omakotitalojen kauppamääriä sekä myyntiaikoja vuosien 2015 – 11/2025 ajalta. Kauppojen lukumäärä laski markkinoiden heikentyessä vuonna 2022 ja myyntiajat kääntyivät jyrkkään nousuun. Kuvaajan mukaan myyntiaikojen nousu on pysähtynyt ja vuonna 2024 ja 2025 on ollut havaittavissa pientä laskua myyntiajoissa.
- Tilastokeskuksen mukaan Raision vahva väestönkasvu jatkuu ennusteiden mukaan myös ensi vuonna, väkiluvun kasvuennuste on 1,4 %. Raision väkiluku kasvaa vuoteen 2040 mennessä, parhaimmillaan kasvuennuste on lähes 12 prosenttia eli liki 3 000 asukasta. Luvut ovat peräisin aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n väestöennusteesta vuodelta 2021. Väestö kasvaa ennusteen mukaan kuntatasolla vain noin joka kuudennessa kunnassa vuosina 2020–2040.
- Väestön ennustettu kasvu pitää pitkällä tähtäimellä yllä kysyntää omakotitaloja ja tontteja kohtaan.



PIENTALOJEN RAKENNUSMARKKINA

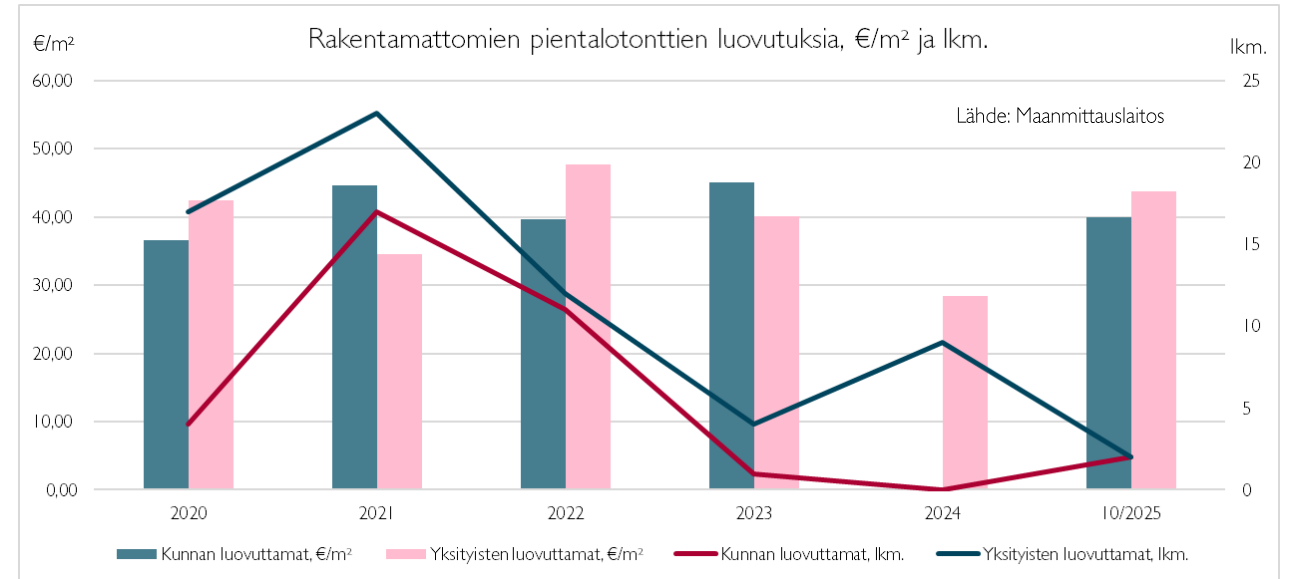
- Pientaloja rakennetaan Suomessa tilastohistorian vähiten, vähemmän kuin kertaakaan tilastohistorian aikana, joka alkaa vuodesta 1995. Vielä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä pientalojen aloituksia oli keskimäärin yli 18 000 ja osuus koko asuntorakentamisesta oli lähes 60 prosenttia. Viimeisen vuoden aikana luku oli alle 5 000. Pientalojen eli omakotitalojen ja esimerkiksi rivitalojen osuus uudistuotannosta on romahtanut 27 prosenttiin Pientaloteollisuus PTT:n mukaan. Käännä voidaan ajoittaa helmikuuhun 2022, jolloin Venäjä hyökkäsi Ukrainaan. Sitä ennen oli koettu koronaepidemian aikana ehkä yllättäen omakotirakentamisen buumi, kun ihmiset halusivat lisää asuintilaa muun muassa etätöiden ja etäkoulun takia.
- Keskeinen syy rakentamisen tämän hetken heikolle tilanteelle lienee kuluttajaluottamus, joka on ollut jo vuosia reippaasti miinuksella. Vaikutusta on myös mm. väestörakenteella sekä pankkien varovaisuudessa asuntolainojen myöntämisessä.
- Uusia omakotitaloja nousee eniten Espooseen, Ouluun, Jyväskylään, Vantaalle, Tampereelle ja Helsinkiin. Kohteita, joissa uuden omakotitalon arvo säilyy varmimmin, on murto-osa Suomen yli 300 kunnasta; isoimmat yliopistokaupungit ja kasvukeskukset lähialueineen.



Omakotitonttien vyöhykehinnat

-
- Map of the Kouvola region showing water supply network nodes and their associated water prices for various years. The map includes labels for various locations such as Tanila, Kareva, Ruskon kirkonkylä, Munittula, Papumäki, Suitturi, Somersola, Koivisto, Kerttula, Hauninen, Liljalaakso, Runosmäki, Nättinummi, Kaerla, Kastu, Vätti, Kähäri, Pohjola, Pitkamäki, Suikkila, Härkämäki, Pläkkikaupunki, Ruohonpää, Hepokulta, Teräsrautela, Länsikeskus, Mälikkälä, Kuloinen, Vaisaari, Ihala, Perno, Inkoinen, Krokila, Kaanaa, Luolala, Tammisto, and Lietsala. Water prices are displayed in blue boxes connected to specific nodes on the map. The prices vary by year and location, with some nodes having multiple price points for different years.
- | Location | V. 2020 | V. 2021 | V. 2022 | V. 2023 | V. 2024 | V. 2025 |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Somersola | | | 22 €/m² | | | |
| Koivisto | | 33 €/m² | 42 €/m² | | | |
| Kerttula | | 37 €/m² | 43 €/m² | | | |
| Hauninen | | 48 €/m² | | | | |
| Liljalaakso | | 42 €/m² | | | | |
| Runosmäki | | 58 €/m² | | | | |
| Nättinummi | | 47 €/m² | | | | |
| Kaerla | | 62 €/m² | | | | |
| Kastu | | 47 €/m² | | | | |
| Vätti | | 60 €/m² | | | | |
| Kähäri | | 49 €/m² | | | | |
| Pohjola | | 61 €/m² | | | | |
| Pitkamäki | | 47 €/m² | | | | |
| Suikkila | | 47 €/m² | | | | |
| Härkämäki | | 47 €/m² | | | | |
| Pläkkikaupunki | | 47 €/m² | | | | |
| Ruohonpää | | 47 €/m² | | | | |
| Hepokulta | | 47 €/m² | | | | |
| Teräsrautela | | 47 €/m² | | | | |
| Länsikeskus | | 47 €/m² | | | | |
| Mälikkälä | | 47 €/m² | | | | |
| Kuloinen | | 47 €/m² | | | | |
| Vaisaari | | 47 €/m² | | | | |
| Ihala | | 47 €/m² | | | | |
| Perno | | 47 €/m² | | | | |
| Inkoinen | | 47 €/m² | | | | |
| Krokila | | 47 €/m² | | | | |
| Kaanaa | | 47 €/m² | | | | |
| Luolala | | 47 €/m² | | | | |
| Tammisto | | 47 €/m² | | | | |
| Lietsala | | 47 €/m² | | | | |
| Suitturi | | 25 €/m² | | </ | | |

- Rasion kaupunki käyttää omakotitonttien hinnoittelussa pohjatasona 30 – 40 €/m². Kaikissa toteutuneissa luovutuksissa lopullinen myyntihinta on ylittänyt pohjahinnan 30 €/m². Tilaaajalta saadun tiedon mukaan tarjouskaupalla myytäessä hintataso on noussut jopa tasolle 50 – 60 €/m² niissä kohteissa, missä on ollut useampia kiinnostuneita. Tämä indikoi vyöhykehintojen olevan alhaisia verrattuna toteumiin.
- Viereisessä kuvaajassa on esitetty rakentamattomien pientalotonttikauppojen yksikköhintojen sekä lukumäärien kehitys Raisiossa. Maanmittauslaitoksen mukaan Rasion kaupunki on luovuttanut joka vuosi vähemmän rakentamattomia pientalotontteja. Yksikköhinnaltaan kaupungin ja yksityisten luovuttamat tontit ovat olleet melko lähellä toisiaan, yksityisten luovuttamissa tonteissa on ollut hinnoissa enemmän vaihtelua. Kaupungin luovutusten yksikköhinnat nousivat tasaisesti vuoteen 2023 asti, jonka jälkeen ne putosivat hieman. Vuonna 2024 ei toteutunut yhtään kaupungin luovuttamaa kauppaa. Yksityisten luovuttamien tonttien yksikköhinta on vaihdellut vuosien välillä enemmän, korkein hintataso saavutettiin vuonna 2022. Yksityisten ja kunnan luovutusten lukumäärä on romahtanut vuodesta 2021.
- Huomioitavaa on, että yksikköhintatasoon vaikuttaa aina taustalla oleva aineisto, eli miltä, kuinka monta ja minkä hintaisilta alueilta kunakin vuonna on tontteja myyty.



Omakotitonttien osalta ei ole nähty tarpeelliseksi laatia varsinaisia hintavyöhykkeitä, vaan on määritetty kaksi hintatasoa; keskusta ja sen lähialueet sekä kauempana keskustasta sijaitsevat alueet.

- Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteenveto luovutetuista rakentamattomista omakotitalotonteista ajalla 2020 – 10/2025:

	lkm.	ka. m²	ka. €/m²	min. €/m²	max. €/m²
Yksityiset	63	1167	40	12	113
Kaupungin luovutukset	33	991	43	25	63

- MML:n tietojen mukaan Raisiossa on aikavälillä 2020 – 10/2025 tehty 63 yksityisten välistä rakentamattoman omakotitontin kiinteistökauppaa, joista 12 on toteutunut vuoden 2022 jälkeen. Luovutusten yksikköhinnat vaihtelevat välillä 12–113 €/m², keskiarvon ollessa 40 €/m². Tilastosta on poistettu huomattavan pienet kohteet (luokkaa alle 100 m²) ja sukulaisluovutukset.
- Raision kaupungin luovuttamia rakentamattomia omakotitontteja on MML:n tietojen mukaan myyty aikavälillä 2020 – 10/2025 33 kpl, joista 3 on toteutunut vuoden 2022 jälkeen. Luovutusten yksikköhinnat vaihtelevat välillä 25 – 63 €/m², keskiarvon ollessa 43 €/m². Tilastosta on poistettu huomattavan pienet kohteet (luokkaa alle 100 m²).
- Vuosien 2024-10/2025 aikana toteutui 8 yksityisten välistä omakotitontin kauppaa, joiden keskiarvo oli 36 €/m². Keskimääräinen yksikköhinta on laskenut vuodesta 2022, jolloin se oli 48 €/m² ja vuonna 2023 keskimäärin 40 €/m².
- Vuosien 2024-10/2025 aikana toteutui vain 2 kaupungin luovuttamaa omakotitontin kauppaa, joiden molempien hintataso oli 40 €/m². Keskimääräinen yksikköhinta on hieman laskenut vuodesta 2022, jolloin se oli 41 €/m² ja vuonna 2023 tehtiin vain 1 kauppa hintatasolla 45 €/m².

- Heikentyneestä markkinasta kertoo vertailukaupoissa olevat vierekkäiset tontit Kumputien varrella. Vuonna 2022 luovutettiin tontti yksikköhinnalla 34 €/m² ja vuonna 2025 viereinen tontti yksikköhinnalla 28 €/m². Laskua prosentuaalisesti oli noin 18 %.
- Verrattuna yksityisten luovuttamia omakotitontteja kaupungin hinnoittelun pohjahintaan, vaikuttaa kaupungin hinnoittelu parhaiden sijaintien osalta alhaiselta. Hyvillä sijainneilla hintataso on yksityisten välisissä kaupoissa tai tarjouskaupalla myydyissä kohteissa ollut jopa kaksinkertainen.

CATELLAN NÄKEMYS HINTATASOSTA

Sijainti	Catellan näkemys, €/m²
Keskusta ja lähialueet	50 - 60
Kauempana keskustasta sijaitsevat alueet	30 - 40



The link between
property and finance™

TURKU

Linnankatu 11 B, 20100 Turku
+358 105 220 100