

# Indeksitalo 2022

Lisäaineistoja ja Indeksitalon laskentaperusteet

Julkaistavissa 12.9.2022 klo 9

# Indeksitalo 2022

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,55 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Mustasaari 2,74 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Rauma 2,80 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Oulu 2,81 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Pietarsaari ja Kokkola 2,82 €/m<sup>2</sup>/kk

## TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 3,63 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Mikkeli 3,51 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Rovaniemi 3,49 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Hämeenlinna 3,47 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Lappeenranta 3,47 €/m<sup>2</sup>/kk

## Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,13 €/m<sup>2</sup>/kk

Helsinki 3,63 €/m<sup>2</sup>/kk

Tampere 3,27 €/m<sup>2</sup>/kk

Turku 3,26 €/m<sup>2</sup>/kk

\* ) Vakionuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

# Indeksitalo 2022

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin kiinteistöveron nousu: Kerava +10 % tontille / +53 % rakennukselle

Suurin kiinteistöveron lasku: Kokkola -11 % rakennukselle

Suurin kaukolämpömaksujen nousu: Kouvola +24 %, Hyvinkää +21 %, Helsinki +20 %

Suurin kaukolämpömaksujen lasku: Iisalmi -4 %

Suurin vesimaksujen nousu: Vaasa +9 %, Järvenpää, Rovaniemi, Raahel ja Heinola +7 %

Suurin vesimaksujen lasku: Noin 20 kuntaa/Vertailukustannukset pysyivät ennallaan.

Suurin kiinteistösähkön nousu: Tampere, Kempele, Kirkkonummi, Espoo, Joensuu, Kerava, Turku +125-127 %

Pienin kiinteistösähkön nousu: Kajaani, Savonlinna, Heinola +87-90 %

Suurin jätekustannusten nousu: Pietarsaari ja Kokkola +26 %, Nurmijärvi +24 %, Tuusula ja Järvenpää +23 %

Suurin jätekustannusten lasku: Raasepori, Lohja ja Vihti -3 %, Porvoo -2 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2021 - > 2022), %

Kouvola +21 %

Hyvinkää +20 %

Raahel +18 %

## Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut (2021 - > 2022), %

Iisalmi ja Vihti +7 %

Savonlinna +8 %

\* ) Vakionuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut.



# Nostoja kiinteistökustannuksista\*

Kaikissa vertailun kaupungeissa

## Kaukolämpömaksut keskimäärin 1,38 €/m2/kk

Kalleimmat kaukolämpö

1. Vihti 1,67 €/m2/kk
2. Kouvola 1,66 €/m2/kk
3. Helsinki 1,65 €/m2/kk

Halvin kaukolämpö

1. Mustasaari, Vaasa 1,08 €/m2/kk
2. Pietarsaari 1,09 €/m2/kk
3. Oulu 1,12 €/m2/kk

## Vesi- ja jätevesimaksut keskimäärin 0,72 €/m2/kk

Kalleimmat vesimaksut

1. Ylöjärvi 1,01 €/m2/kk
2. Sastamala 0,93 €/m2/kk
3. Nurmijärvi, Rovaniemi 0,89 €/m2/kk

Halvimmat vesimaksut

1. Kempele 0,42 €/m2/kk
2. Turku 0,53 €/m2/kk
3. Oulu 0,56 €/m2/kk

## Kiinteistösähkö keskimäärin 0,44 €/m2/kk

Kalleimmat:

1. Kajaani, Heinola, Savonlinna 0,49 €/m2/kk
2. 10 kuntaa 0,48 €/m2/kk

Halvimmat:

1. Kerava, Turku 0,40 €/m2/kk
2. 9 kuntaa 0,41 €/m2/kk

## Jätehuoltomaksut keskimäärin 0,20 €/m2/kk

Kalleimmat kaupungit

1. Raahel 0,29 €/m2/kk
2. Kajaani, Tornio 0,28 €/m2/kk
3. Hamina, Heinola 0,27 €/m2/kk

Halvimmat kaupungit

1. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala 0,14 €/m2/kk
2. Ylöjärvi, Varkaus, Jyväskylä 0,15 €/m2/kk

\* ) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

# Kiinteistöliiton Indeksitalo

- Vertailee kuntakohtaisesti määrittyviä kiinteistöveroja, kaukolämmön, veden hintojen, kiinteistösähkön ja jätehuoltokulujen tasoja vakiomuotoisessa 40 huoneiston kerrostaloyhtiössä.
- Vertailua on toteutettu vuodesta 2001 lähtien. Tiedot ovat elokuussa tiedossa olevia tietoja, syyskuuta koskien.
- Vuonna 2022 mukana 59 kaupunkia ja kuntaa. Sama määrä kuin edellisenä vuonna.
- Kerrostalojen hoitokuluihin kuuluvat Indeksitalo-kulujen lisäksi yksityisiltä markkinoilta ostettavat vuosikorjaukset, kiinteistönpidon palvelut sekä hallinnolliset palvelut. Vuoden 2021 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,26 €/m<sup>2</sup>/kk.

# Indeksitalon ominaisuudet

- Oma 1200 neliön tontti keskustan ruutukaava-alueella, jolla rakennusoikeutta 3000 k-m<sup>2</sup>.
- Tontin (keskustan toiseksi kallein alue) verotusarvo ns. tavoitearvossa (75 % aluehinnasta). Rakennuksen verotusarvo jälleenhankinta-arvosta 70 %.
- 10 000 m<sup>3</sup> hissillinen asuintalo, jossa neljässä kerroksessa 2400 h-m<sup>2</sup>, 40 huoneistoa ja 75 asukasta.
- Kaukolämmön kulutus 450 MWh/v, vesivirta /teho n. 3,2 m<sup>3</sup>,h/n.200 kW. Kaukolämmön kausihintojen osalta selvityksessä käytetään 1.9. tiedossa olevia hintatietoja ja -ennusteita. Aiempien vuosien kustannuksia ei ole oikaistu, mikäli loppuvuoden hinnat ovat poikenneet 1.9. tiedossa olleista hinnoista ja ennusteista.
- Veden kulutus 155 l/vrk/asukas, vesimittari 40 mm. Hulevesimaksut huomioituina.
- Kiinteistösähkön kulutus 40 000 kWh/v kilpailuttamattomalla yleistariffilla, perusmaksu em. kulutustason pohjalta. Vuosi 2021 ja 2022: sähköenergian hinta vertailukuntien keskiarvon mukaisesti, siirtomaksut paikallisesti.
- Jäteastiat /-tyhjennykset: sekajäte 2 x 600 l kahdesti viikossa, biojäte 2 x 240 l kerran viikossa, kartonki 1 x 600 l kahdesti viikossa, muovipakkaukset 1 x 600 l kahdesti viikossa. Astiavuokria ei huomioitu. Jätehuollon perusmaksut huomioituina. (Huom! Lasi ja pienmetalli eivät tässä vertailussa mukana. Sekajätteestä poistettiin 2021 yksi astia, ja tilalle tulivat kartonki ja muovipakkaukset. Vuoden 2020 luvut laskettiin uudelleen, jolloin tuoreimmassa vuosimuutoksissa jäteastiakoostumuksen muutos kutakuinkin eliminoituu. Kokonaisvaikutus jäi keskimäärin pieneksi. Aivan kaikissa kunnissa muovi tai/ja kartonki eivät kuitenkaan vielä ohjelmassa).
- Tilapäiset tariffimuutokset eliminoitu. Kausihinnoittelut laskettu vuositasolle keskiarvoiksi.

# Indeksitalon ominaisuudet/ \*)Kaukolämpö

- Indeksitalossa käytetään kaukolämmön vertailuluvussa alla olevaa vuoden sisäistä kulutusjakaumaa. Se poikkeaa jonkin verran Energiateollisuus ry:n vertailutiedoissaan käyttämästä jakaumasta.

- laskennassa käytettävä normaalivuoden kulutusjakauma on:

	Energiateollisuus	Indeksitalo
Tammikuu	14,5 %	16,0 %
Helmikuu	13,5 %	14,0 %
Maaliskuu	12,6 %	12,0 %
Huhtikuu	9,5 %	8,0 %
Toukokuu	5,5 %	4,0 %
Kesäkuu	2,8 %	2,0 %
Heinäkuu	2,5 %	2,0 %
Elokuu	2,7 %	2,0 %
Syyskuu	4,9 %	4,0 %
Lokakuu	8,0 %	9,0 %
Marraskuu	10,5 %	12,0 %
Joulukuu	13,0 %	15,0 %



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24, 3. krs  
00100 Helsinki  
(09) 1667 6761  
info@kiinteistoliitto.fi

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

[www.taloyhtiosivut.fi](http://www.taloyhtiosivut.fi)



kiinteistoliitto



kiinteistoala