

# Indeksitalo 2021 – Varsinais-Suomi

Julkaistavissa 9.9.2021 klo 9





# Kiinteistöliiton Indeksitalo

- Vertailee kuntakohtaisesti määrittyviä kiinteistöveroja, kaukolämmön, veden hintojen, kiinteistösähkön ja jätehuoltokulujen tasoja vakimuotoisessa 40 huoneiston kerrostaloyhtiössä.
- Vertailua on toteutettu vuodesta 2001 lähtien. Tiedot ovat elokuussa tiedossa olevia tietoja, syyskuuta koskien.
- Vuonna 2021 mukana 59 kaupunkia ja kuntaa. Sama määrä kuin edellisenä vuonna. (Turku, Kaarina, Raisio, Salo, Uusikaupunki)
  - Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on laajentanut valtakunnallista vertailua Naantalin, Liedon, Loimaan ja Paraisten osalta.
- Kerrostalojen hoitokuluihin kuuluvat Indeksitalo-kulujen lisäksi yksityisiltä markkinoilta ostettavat vuosikorjaukset, kiinteistönpidon palvelut sekä hallinnolliset palvelut. Vuoden 2020 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,01 €/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.
- 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 eliminoiduu. Kokonaisvaikutus jäi keskimäärin pieneksi. Aivan kaikissa kunnissa muovi tai/ja kartonki eivät kuitenkaan vielä ohjelmassa).
- Tilapäiset tariffimuutokset eliminoidu. 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 %      |

# Indeksitalo 2021:

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,22 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Raahe 2,39 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Kokkola 2,42 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Rauma 2,46 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Mustasaari 2,48 €/m<sup>2</sup>/kk

## TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Rovaniemi 3,18 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Vihti 3,16 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Savonlinna 3,14 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Helsinki 3,11 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Mikkeli 3,10 €/m<sup>2</sup>/kk

## Kiinteistökustannukset keskimäärin 2,79 €/m<sup>2</sup>/kk

Helsinki 3,11 €/m<sup>2</sup>/kk

Tampere 2,98 €/m<sup>2</sup>/kk

Turku 2,87 €/m<sup>2</sup>/kk

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

# Indeksitalo 2021:

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin kiinteistöveron nousu: Tuusula +24 % tontille / +17% rakennukselle

Suurin kiinteistöveron lasku: Raisio -9 % rakennukselle

Suurin kaukolämpömaksujen nousu: Seinäjoki ja Tornio +8 %; Tuusula ja Järvenpää +7 %

Suurin kaukolämpömaksujen lasku: Salo -12 %, Kangasala -5 %, Sastamala -3 %, Raahe ja Lempäälä -2 %

Suurin vesimaksujen nousu: Raahe +11%, Kouvola +8 %, Nurmijärvi +7 %

Suurin vesimaksujen lasku: Turku -5 %, Hamina -3 %, Jämsä -1 %

Suurin kiinteistösähkön nousu: Kajaani +12 %, Rovaniemi +10 %, Iisalmi ja Varkaus +9 %

Suurin kiinteistösähkön lasku: Oulu ja Kempele -5 %, Vantaa ja Lahti -4 %

Suurin jätekustannusten nousu: Hyvinkää +9 %, JKL, Lahti, Kemi, Tuusula, Järvenpää, Heinola +7 %

Suurin jätekustannusten lasku: Raisio -6 %, Hamina ja Raahe -4 % ja Iisalmi -3 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2020 -> 2021), %

Tuusula, Järvenpää +6 %

Kuopio +5 %

Kouvola, Vantaa +4 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset laskut (2020 -> 2021), %

Salo -5 %

Hamina, Kangasala, Raisio -1 %

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

# Indeksitalo 2021 / Suurimmat muutokset vuodesta 2016

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin tontin kiinteistöveron nousu: Nurmijärvi +48 %, Tuusula +44 %

Suurin rakennuksen kiinteistöveron nousu: Nokia +39 %, Nurmijärvi, Tampere ja Tuusula +35 %

Suurin rakennuksen kiinteistöveron lasku: Ylöjärvi -15 %, Vihti -7 %

Suurin kaukolämpömaksujen nousu: Helsinki +29 %, Kouvola +22 %, **Salo +20 %**

Suurin kaukolämpömaksujen lasku: Hamina, Nokia ja Vihti -4 %, Valkeakoski -2 %

Suurin vesimaksujen nousu: Porvoo +27 %, Nurmijärvi +26 %, Iisalmi +22 %

Suurin vesimaksujen lasku: Jyväskylä -7 %, **Turku -6 %**, Riihimäki -5 %

Suurin kiinteistösähkön nousu: Hyvinkää, Järvenpää, Lappeenranta, Lohja, Riihimäki, **Salo**, Tuusula ja Vihti **+35 %**

Suurin kiinteistösähkön lasku: Hamina -5 %, Rovaniemi -3 %, Kerava ja Kemi -2 %

Suurin jätekustannusten nousu: Heinola +85 %, Lahti +65 %, Rauma +45 %

Suurin jätekustannusten lasku: Järvenpää -19 %, Mikkeli -9 %, Mustasaari ja Vaasa -8 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2016 - > 2021), %

Helsinki +20

Kouvola +15 %

Oulu +14 %

## Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut (2016 - > 2021), %

Hamina, Jyväskylä, Uusikaupunki, Vihti +1 %

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

# Nostoja kiinteistökustannuksista\*

kaikissa vertailun kaupungeissa

## Kaukolämpömaksut keskimäärin 1,30 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat kaukolämpö

1. Vihti 1,67 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Tuusula, Järvenpää 1,50 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Hämeenlinna 1,49 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvin kaukolämpö

1. Kokkola, Rauma 1,05 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Jämsä, Raahe 1,07 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Oulu, Mustasaari, Vaasa 1,08 €/m<sup>2</sup>/kk

## Vesi- ja jätevesimaksut keskimäärin 0,70 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat vesimaksut

1. Ylöjärvi 0,98 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Sastamala 0,89 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Nurmijärvi 0,88 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat vesimaksut

1. Kempele 0,42 €/m<sup>2</sup>/kk
2. **Turku 0,53 €/m<sup>2</sup>/kk**
3. Raahe 0,54 €/m<sup>2</sup>/kk

## Kiinteistösähkö keskimäärin 0,21 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat:

1. Varkaus, Iisalmi 0,27 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Hyvinkää, Vihti, **Salu**, Tuusula, Lohja, Järvenpää, Riihimäki, Sastamala, **Raisio**, **Kaarina**, Savonlinna, Heinola 0,26 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat:

1. Seinäjoki, **Turku 0,16 €/m<sup>2</sup>/kk**
2. Kempele, Kerava, Oulu, Tampere, Vantaa 0,17 €/m<sup>2</sup>/kk

## Jätehuoltomaksut keskimäärin 0,19 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat kaupungit

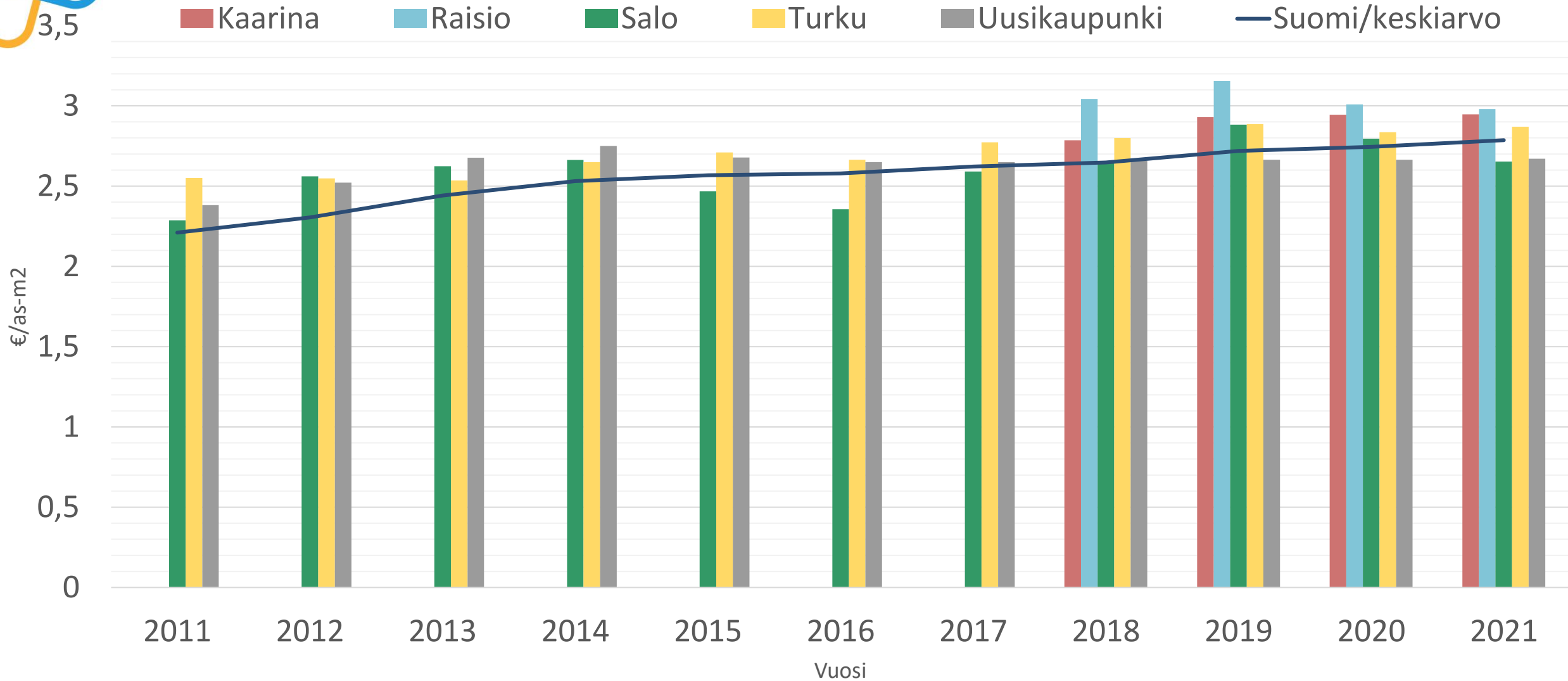
1. Raahe, Hamina, Tornio 0,27 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Sastamala 0,26 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Kajaani, Mustasaari, Rovaniemi, Vaasa 0,25 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat kaupungit

1. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala, Ylöjärvi 0,13 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Järvenpää, Tuusula 0,14 €/m<sup>2</sup>/kk

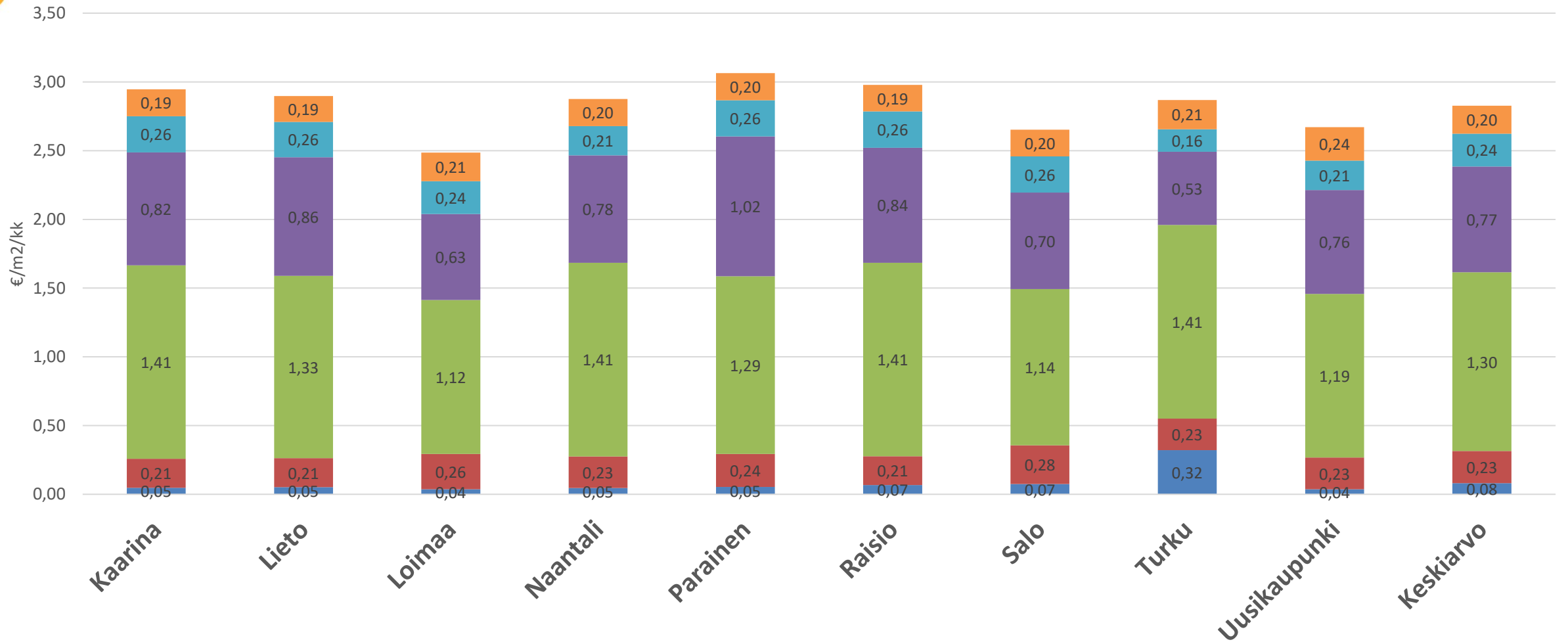


# Indeksitalon kulut 2011 - 2021



# Indeksitalo 2021

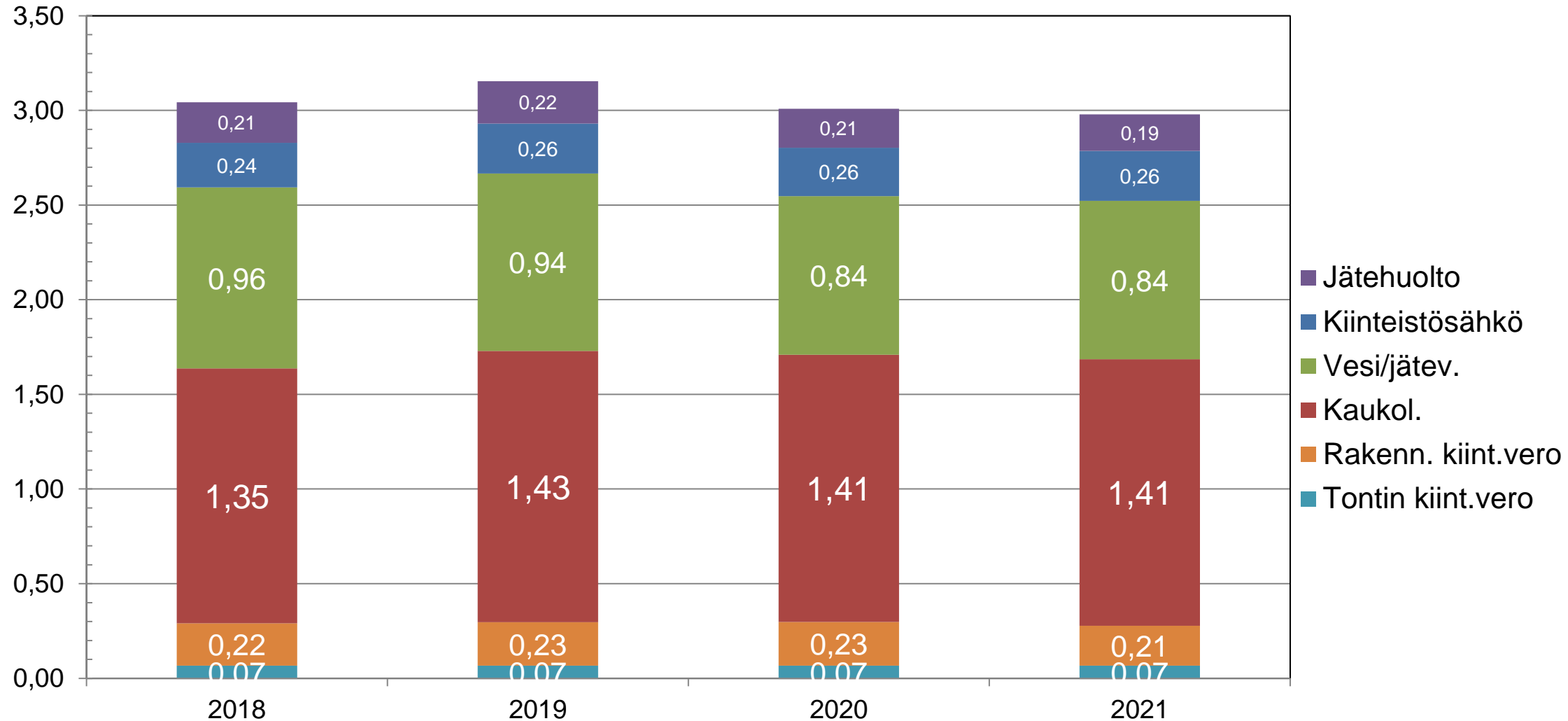
## Varsinais-Suomi



# Indeksitalon kulut\* 2018 - 2021

## Turku

EUR/m<sup>2</sup>/kk



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



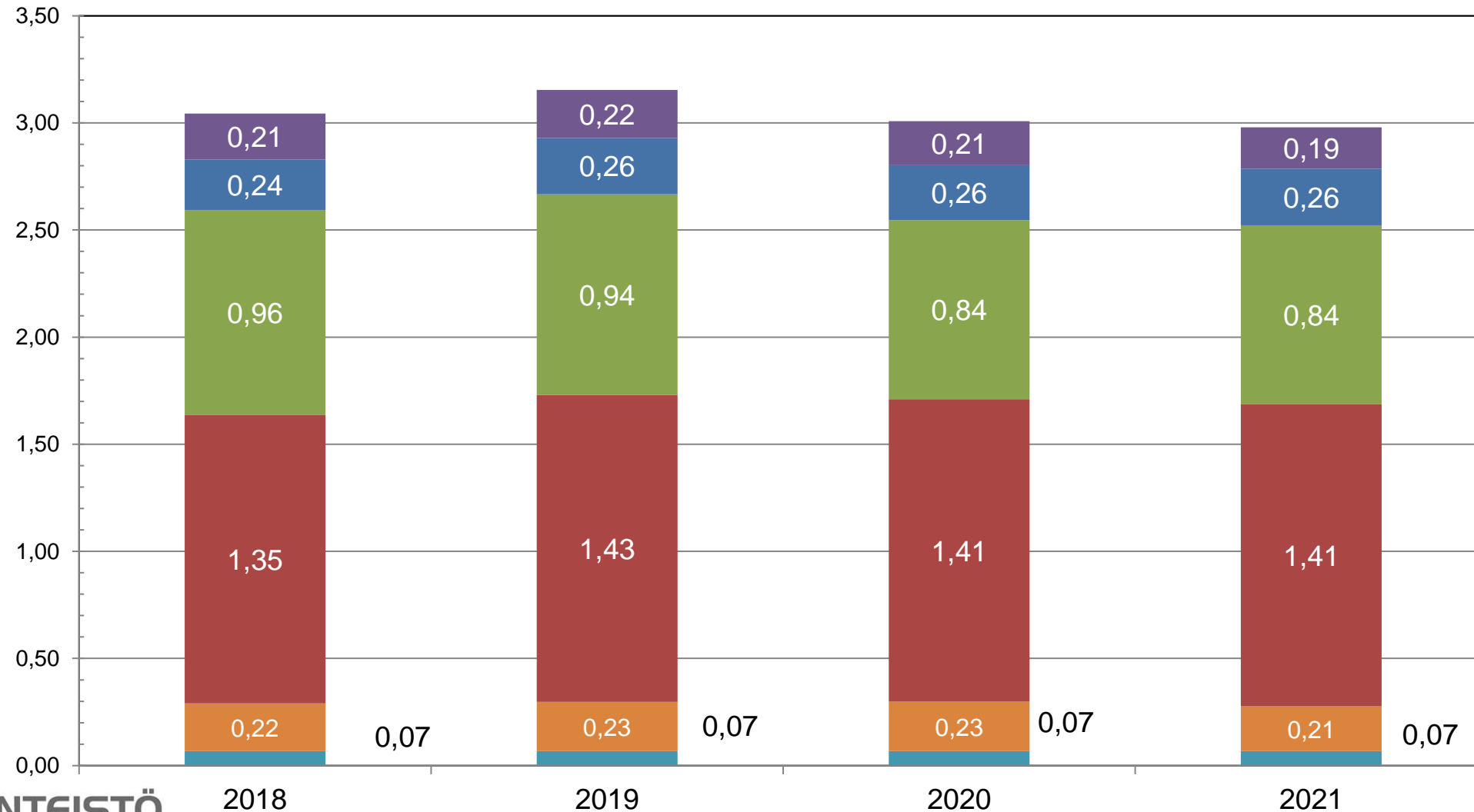
**KIINTEISTÖ  
LIITTO**

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

# Indeksitalon kulut\* 2018 - 2021

## Kaarina

EUR/m<sup>2</sup>/kk

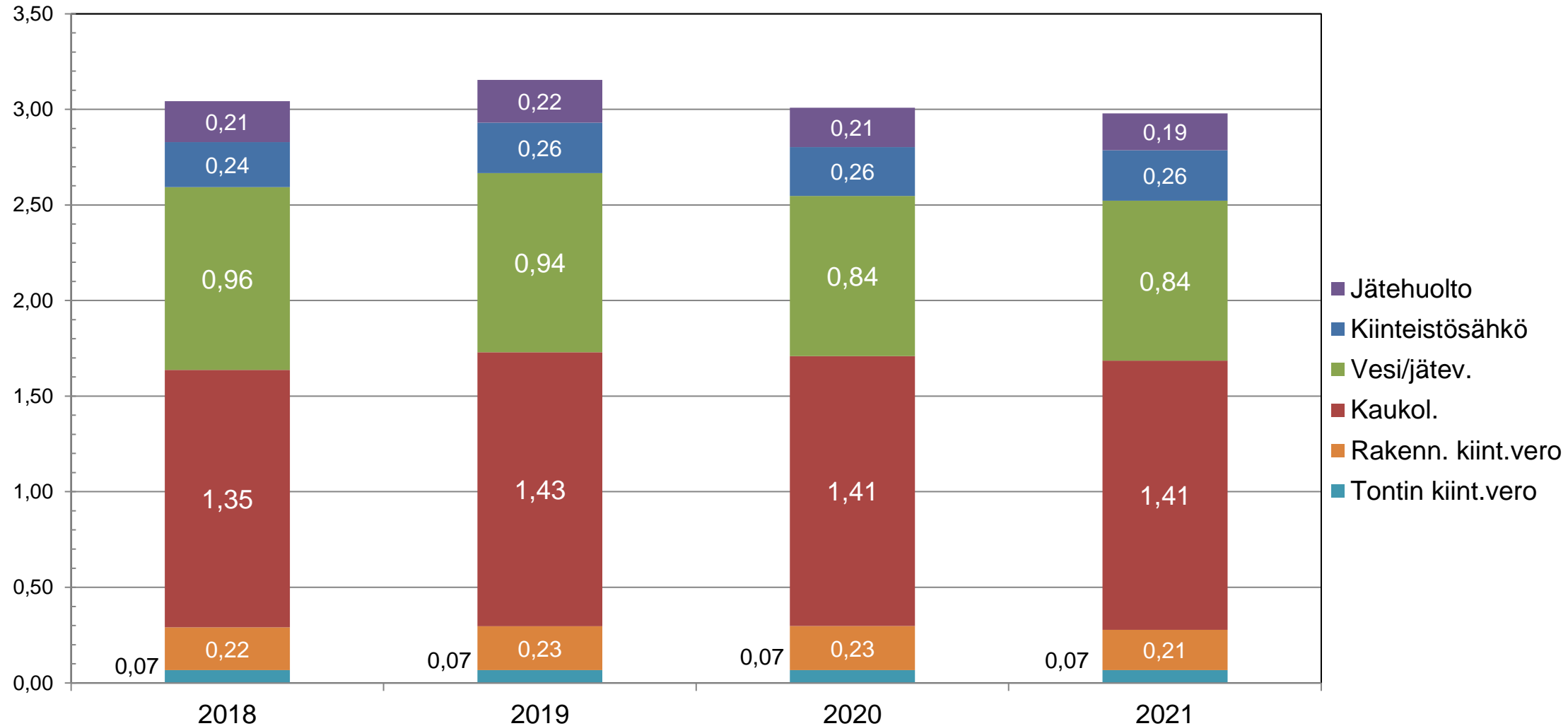


- Jätehuolto
- Kiinteistösähkö
- Vesi/jätev.
- Kaukol.
- Rakenn. kiint.vero
- Tontin kiint.vero

# Indeksitalon kulut\* 2018 - 2021

## Raisio

EUR/m<sup>2</sup>/kk



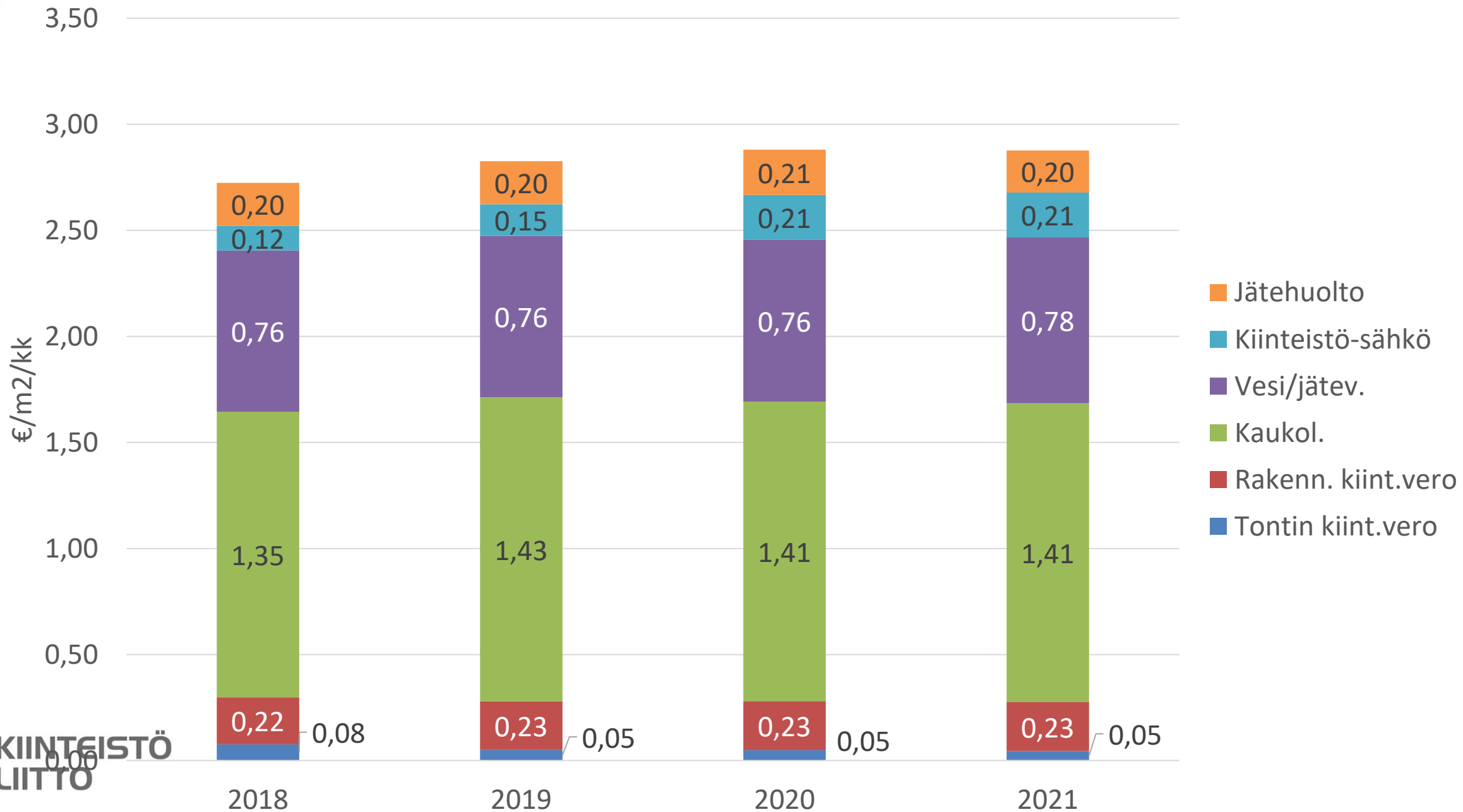
\* ) Vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.



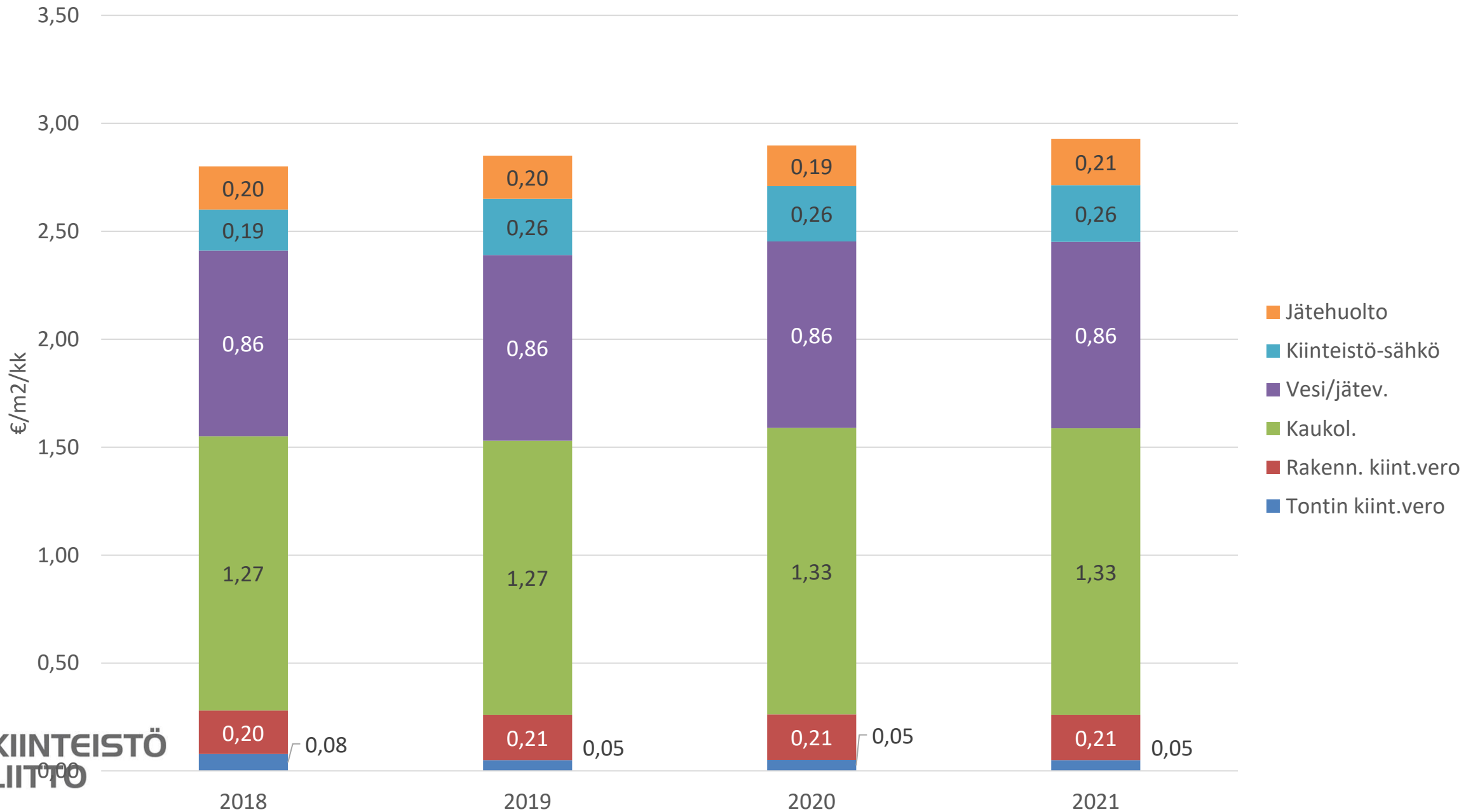
**KIINTEISTÖ  
LIITTO**

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

# Indeksitalon kulut Naantali 2018-2021



# Indeksitalon kulut Lieto 2018-2021

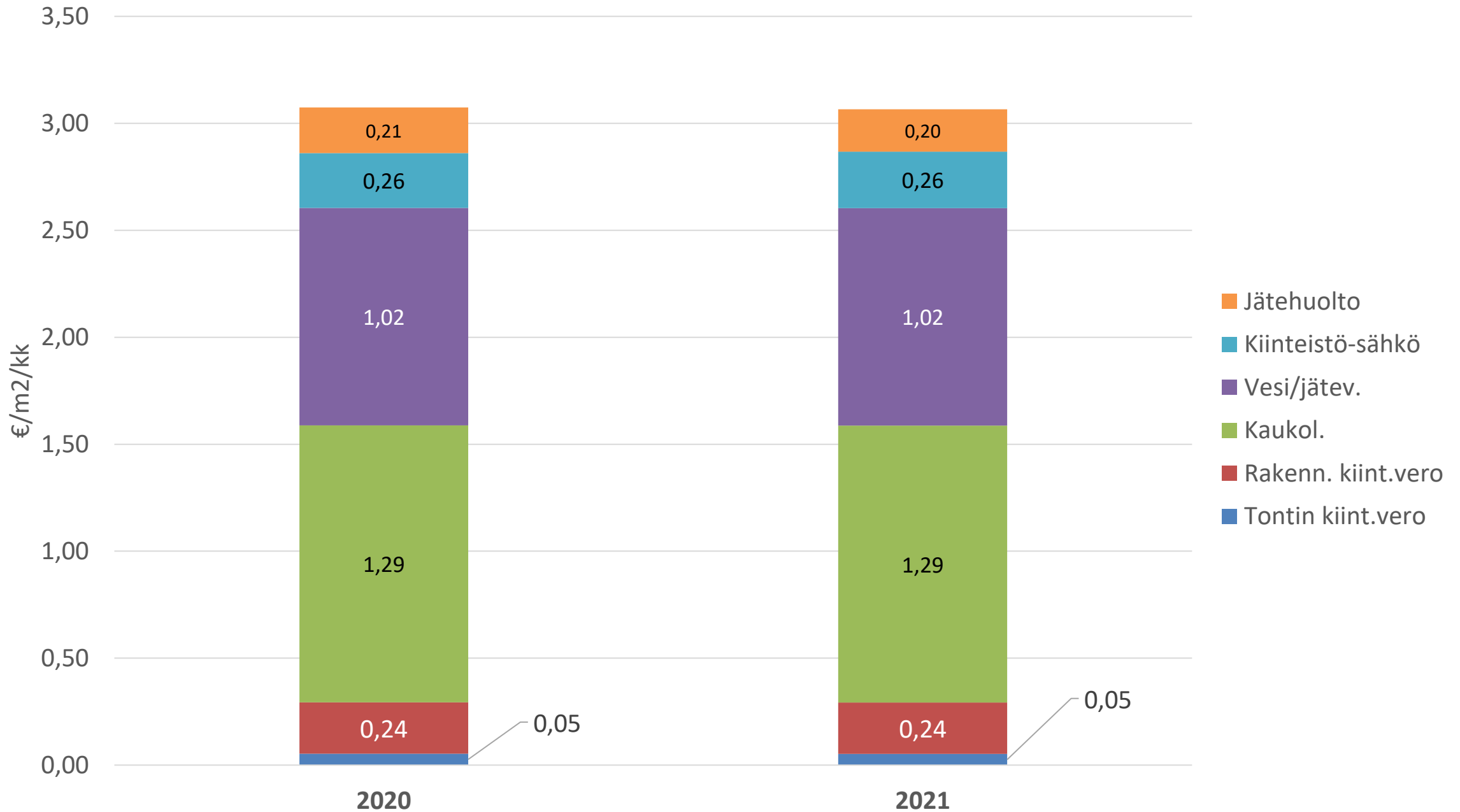


# Indeksitalon kulut Loimaa 2020-2021





# Indeksitalon kulu Parainen 2020-2021



# Indeksitalon kulut V-S alueella 2021

| Kaupunki     | Tontin kiint.vero | Rakenn. kiint.vero | Kaukol. | Vesi-/jätev. | Kiinteistö-sähkö | Jäte-huolto | Yhteensä |
|--------------|-------------------|--------------------|---------|--------------|------------------|-------------|----------|
| Parainen     | 0,05              | 0,24               | 1,29    | 1,02         | 0,26             | 0,20        | 3,07     |
| Raisio       | 0,07              | 0,21               | 1,41    | 0,84         | 0,26             | 0,19        | 2,98     |
| Kaarina      | 0,05              | 0,21               | 1,41    | 0,82         | 0,26             | 0,19        | 2,95     |
| Lieto        | 0,05              | 0,21               | 1,33    | 0,86         | 0,26             | 0,21        | 2,93     |
| Naantali     | 0,05              | 0,23               | 1,41    | 0,78         | 0,21             | 0,20        | 2,88     |
| Turku        | 0,32              | 0,23               | 1,41    | 0,53         | 0,16             | 0,21        | 2,87     |
| Uusikaupunki | 0,04              | 0,23               | 1,19    | 0,76         | 0,21             | 0,24        | 2,67     |
| Salo         | 0,07              | 0,28               | 1,14    | 0,70         | 0,26             | 0,20        | 2,65     |
| Loimaa       | 0,04              | 0,26               | 1,12    | 0,63         | 0,24             | 0,21        | 2,49     |

# Yhteenveto muutoksista (€/m<sup>2</sup>/kk): 2020-->2021

| Kaupunki     | Tontin kiint.vero | Rakenn. kiint.vero | Kaukol. | Vesi-/jätev. | Kiinteistö-sähkö | Jätehuolto | Yhteensä |
|--------------|-------------------|--------------------|---------|--------------|------------------|------------|----------|
| Parainen     | 0,00              | 0,00               | 0,00    | 0,00         | 0,01             | -0,02      | 0,00     |
| Raisio       | 0,00              | -0,02              | 0,00    | 0,00         | 0,01             | -0,01      | -0,03    |
| Kaarina      | 0,00              | 0,00               | 0,00    | 0,00         | 0,01             | 0,00       | 0,00     |
| Lieto        | 0,00              | 0,00               | 0,00    | 0,00         | 0,01             | 0,03       | 0,03     |
| Naantali     | 0,00              | 0,00               | 0,00    | 0,02         | 0,00             | -0,02      | 0,00     |
| Turku        | 0,04              | 0,02               | 0,00    | -0,03        | 0,00             | 0,00       | 0,03     |
| Uusikaupunki | 0,00              | 0,00               | 0,00    | 0,00         | 0,00             | 0,00       | 0,01     |
| Salo         | 0,00              | 0,00               | -0,15   | 0,00         | 0,01             | 0,00       | -0,14    |
| Loimaa       | 0,00              | 0,00               | 0,00    | 0,01         | -0,01            | -0,01      | -0,01    |

# Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



# Kiitos!



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

