



Indeksitalo 2023



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

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 2023 mukana 59 kaupunkia ja kuntaa. Sama määrä kuin edellisenä vuonna.
- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi täydentänyt vertailua laskemalla mukaan: Naantali, Lieto, Loimaa ja Parainen.
- Kerrostalojen hoitokuluihin kuuluvat Indeksitalo-kulujen lisäksi yksityisiltä markkinoilta ostettavat vuosikorjaukset, kiinteistönpidon palvelut sekä hallinnolliset palvelut. Vuoden 2022 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,38 €/m²/kk.



Indeksitalon ominaisuudet

- Oma 1200 neliön tontti keskustan ruutukaava-alueella, jolla rakennusoikeutta 3000 k-m².
- Tontin (keskustan toiseksi kallein alue) verotusarvo ns. tavoitearvossa (75 % aluehinnasta). Rakennuksen verotusarvo jälleenhankinta-arvosta 70 %.
- 10 000 m³ hissillinen asuintalo, jossa neljässä kerroksessa 2400 h-m², 40 huoneistoa ja 75 asukasta.
- Kaukolämmön kulutus 450 MWh/v, vesivirta /teho n. 3,2 m³,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. Vuodet 2021, 2022 ja 2023: 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. Luvut laskettu samoin perusteiden vuodesta 2020 lähtien. Jätelainsäädännön muutoksen siirtymävaihe on vielä 2023 menossa, joten kustannusvertailuissa nyt ja lähivuosina voi tulla isojaakin muutoksia kustannuserästä ja kunnasta toiseen).
- Tilapäiset tariffimuutokset eliminoitu. Kausihinnoittelut laskettu vuositason 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:

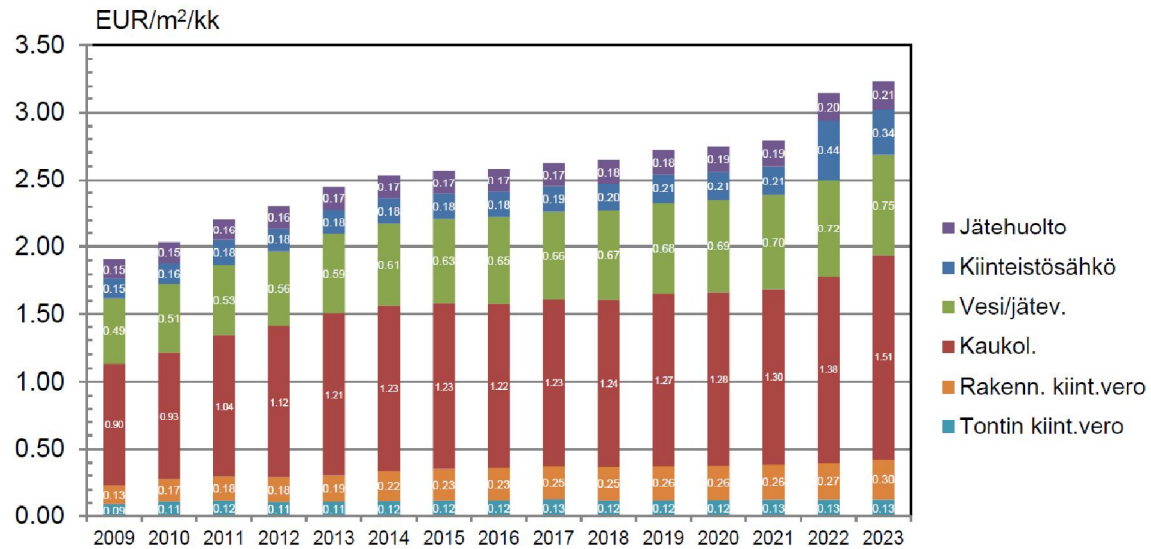
	Energiateollisuus	Indeksitalo
Tammikuu	14,5 %	16,0 %
Helmikuu	13,5 %	14,0 %
Maaliskuu	12,6 %	12,0 %
Huhtikuu	9,5 %	8,0 %
Toukokuu	5,5 %	4,0 %
Kesäkuu	2,8 %	2,0 %
Heinäkuu	2,5 %	2,0 %
Elokuu	2,7 %	2,0 %
Syyskuu	4,9 %	4,0 %
Lokakuu	8,0 %	9,0 %
Marraskuu	10,5 %	12,0 %
Joulukuu	13,0 %	15,0 %



Kustannuksia

Kulujen nousu jatkuu

Indeksitalon kulut* 2009 - 2023 Suomi/Keskiarvo

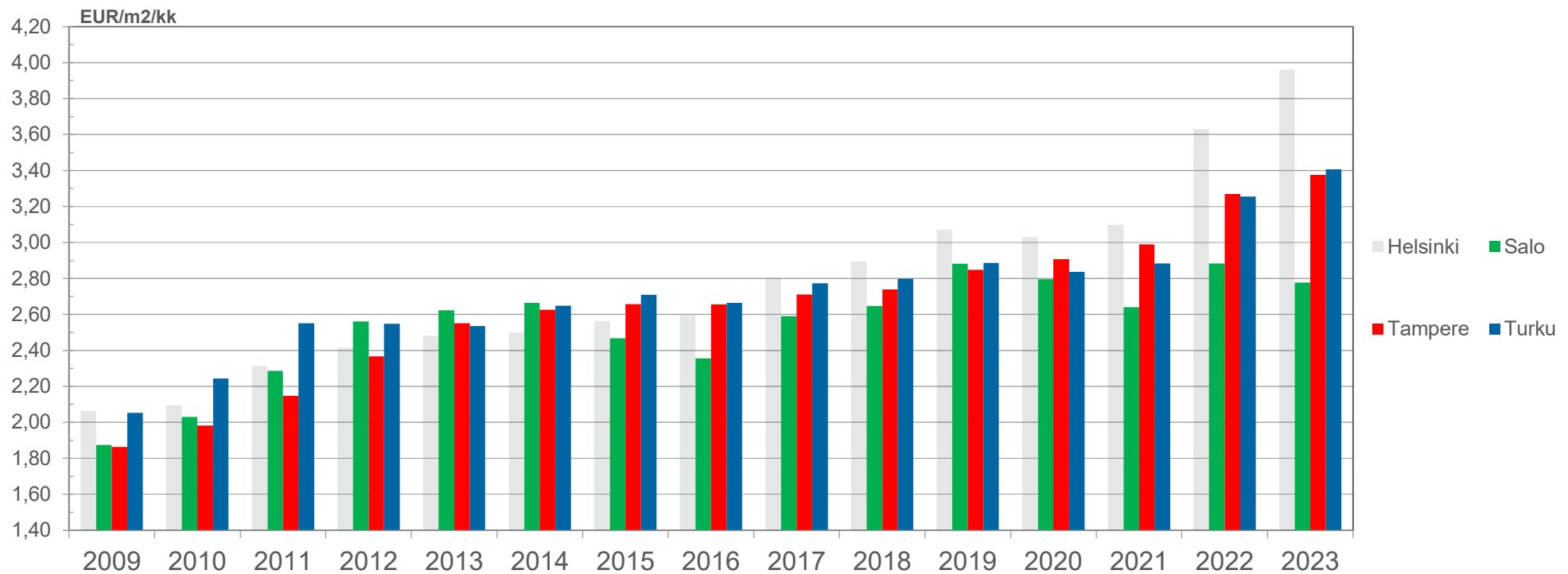


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut



Kulujen nousu jatkuu

Indeksitalon kulut* 2009-2023



Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

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

Poimintoja kustannuksista

- Keskimääräinen kustannusten nousu ilman sähköenergiaa 7 %
 - Nousu yhteensä 2,9 %
 - Muutosten vaihteluväli 0 – 19 % (-4 – 13 % sähköenergia huomioiden)
- Pienin nousu (<2 %): Salo, Espoo, Pietarsaari, Varkaus, Kokkola, Rovaniemi, Kirkkonummi ja Lappeenranta
- Suurin nousu (9-13 %): Forssa, Järvenpää, Tuusula ja Helsinki
- Kuntien väliset erot kasvaneet – 90-neliöisen huoneiston kustannukset:
 - Kempele 2820 €/a
 - Helsinki 4280 €/a

Poimintoja kustannuksista

- Suurimmat kustannusten nousut Helsingissä, Lahdessa ja Turussa
 - Kaukolämpö suurin selittävä tekijä
 - Helsingin kaula muuhun Suomeen kasvaa
- Suurista kaupungeista edullisimmat ovat
 - Oulu, Pori ja Vantaa
 - Espoossa ja Porissa viimevuosien pienimmät muutokset tässä joukossa
- Turussa suomen edullisin sähkön siirto
 - Kokonaiskuluun vaikuttaa toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen hinta



Poimintoja kustannuksista

- Kiinteistövero noussut kaikissa kunnissa pl. Vaasa
 - Rakennuksen kiinteistöveron nousu ka. 9,4 %
 - Vaasassa veroprosenttia laskettiin
- Kaukolämpö nousi 42/59 kunnassa
 - Ka 9,4 %
 - Helsinki 22 %
 - Laskua Espoo, Kirkkonummi, Salo ja Valkeakoski
- Jätehuolto
 - Jätelainsäädännön muutos
 - Ka 5,9 %



Indeksitalo 2023

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,61 €/m²/kk
2. Pietarsaari 2,74 €/m²/kk
3. Kokkola 2,76 €/m²/kk
4. Salo 2,78 €/m²/kk
5. Rauma 2,79 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 3,96 €/m²/kk
2. Järvenpää 3,81 €/m²/kk
3. Hämeenlinna 3,76 €/m²/kk
4. Mikkeli 3,59 €/m²/kk
5. Tuusula 3,59 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,23 €/m²/kk

- Helsinki 3,96 €/m²/kk
- Turku 3,41 €/m²/kk
- Tampere 3,38 €/m²/kk
- Salo 2,78 €/m²/kk
- Raisio 3,49 €/m²/kk
- Kaarina 3,46 €/m²/kk

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

Kulujen vertailu Varsinais-Suomi

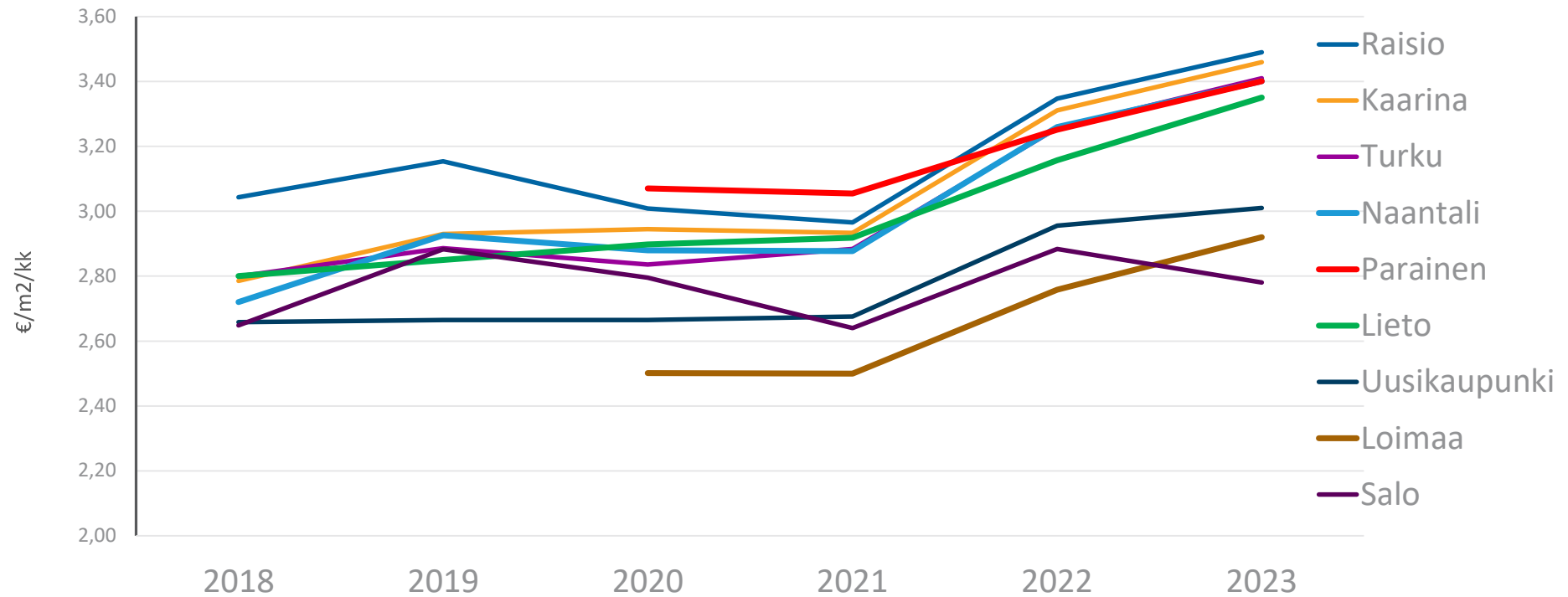
VUOSI 2023, euroa/m²/kk

Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kaukolämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistösähkö	Jätehuolto	Yhteensä
<i>Koko Suomi</i>	<i>0,13</i>	<i>0,30</i>	<i>1,51</i>	<i>0,75</i>	<i>0,34</i>	<i>0,21</i>	3,23
Kaarina	0,05	0,24	1,75	0,82	0,38	0,21	3,46
Lieto	0,05	0,24	1,58	0,86	0,38	0,24	3,35
Loimaa	0,04	0,29	1,22	0,65	0,37	0,35	2,92
Naantali	0,05	0,26	1,75	0,78	0,33	0,22	3,40
Parainen	0,05	0,27	1,39	1,06	0,38	0,24	3,40
Raisio	0,07	0,24	1,75	0,84	0,38	0,22	3,49
Salo	0,07	0,32	1,10	0,70	0,38	0,20	2,78
Turku	0,32	0,26	1,75	0,55	0,29	0,23	3,41
Uusikaupunki	0,04	0,26	1,35	0,79	0,34	0,23	3,01

Kustannusten muutoksia 2022-2023 V-S

Kunta	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kaukolämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistösähkö	Jätehuolto	Yhteensä
<i>Koko Suomi</i>	0,0 %	9,4 %	9,4 %	4,2 %	-24,1 %	5,9 %	2,9 %
Lieto	0,0 %	9,4 %	19,0 %	0,0 %	-20,7 %	14,0 %	6,1 %
Loimaa	0,0 %	9,4 %	8,8 %	2,3 %	-23,0 %	61,7 %*	5,9 %
Turku	0,0 %	9,4 %	13,5 %	3,9 %	-27,4 %	5,9 %	4,7 %
Kaarina	0,0 %	9,4 %	13,5 %	0,0 %	-20,7 %	6,4 %	4,5 %
Raisio	0,0 %	9,4 %	13,5 %	0,0 %	-20,7 %	8,6 %	4,4 %
Naantali	0,0 %	9,4 %	13,5 %	0,0 %	-25,0 %	9,9 %	4,3 %
Parainen	0,0 %	9,4 %	6,3 %	3,7 %	-20,7 %	12,3 %	2,1 %
Uusikaupunki	0,0 %	9,4 %	9,5 %	3,9 %	-24,7 %	-6,8 %	1,8 %
Salo	0,0 %	9,4 %	-3,7 %	0,0 %	-20,7 %	0,5 %	-3,6 %

Kuntavertailu Varsinais-Suomi

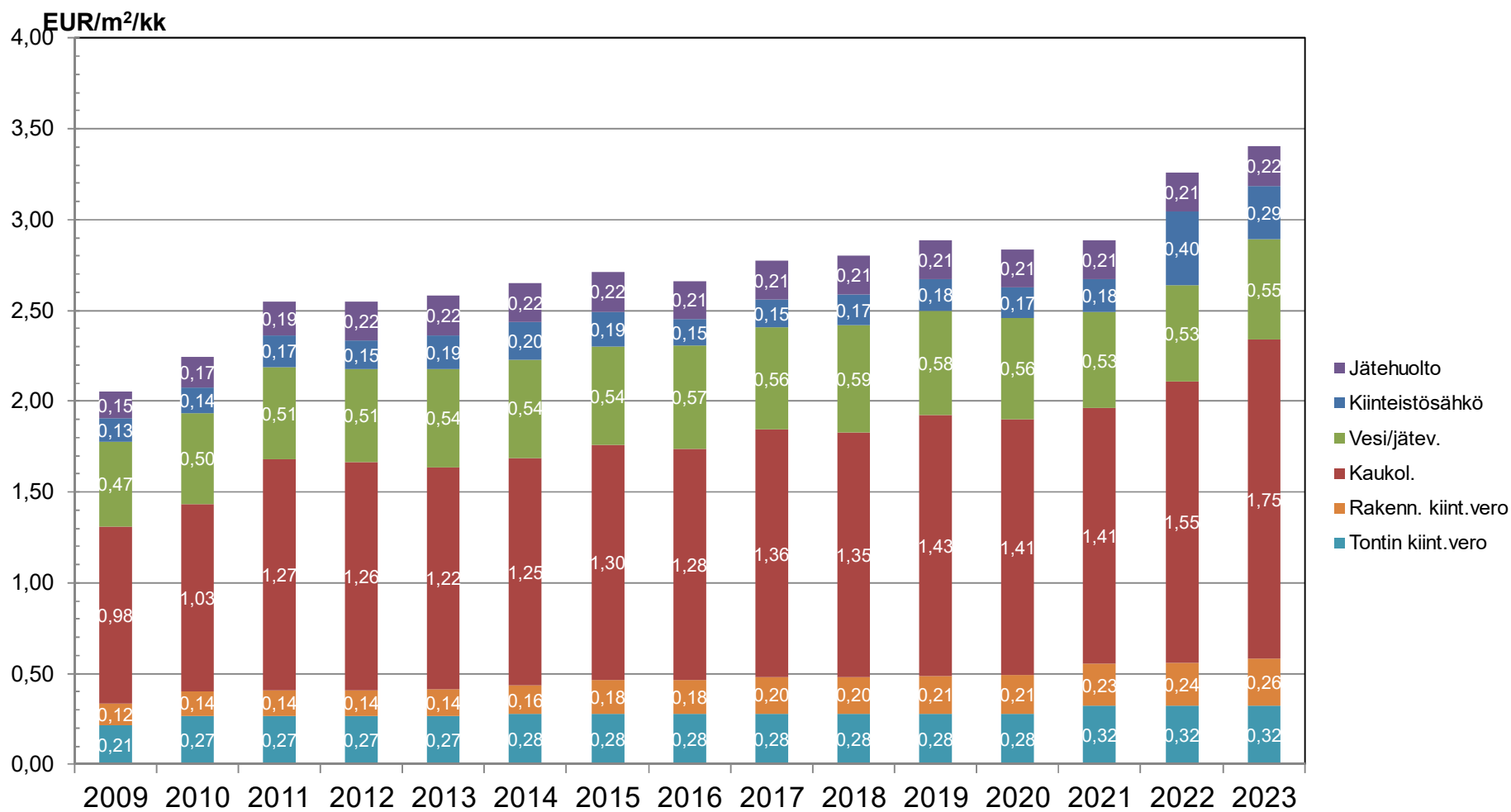


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Kuntakohtainen tarkastelu

Indeksitalon kulut* 2009 - 2023

Turku

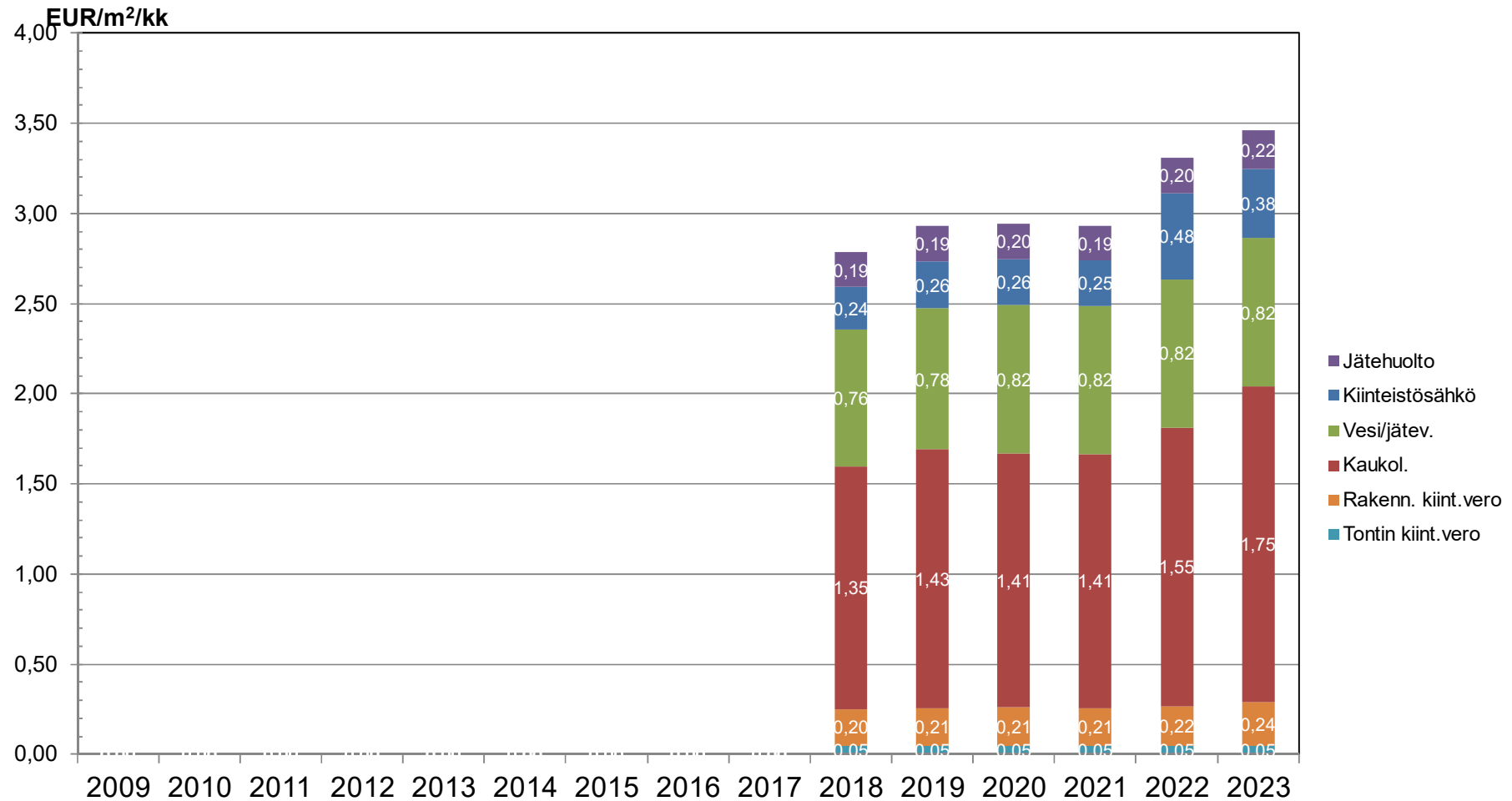


*) Vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2009 - 2023

Kaarina

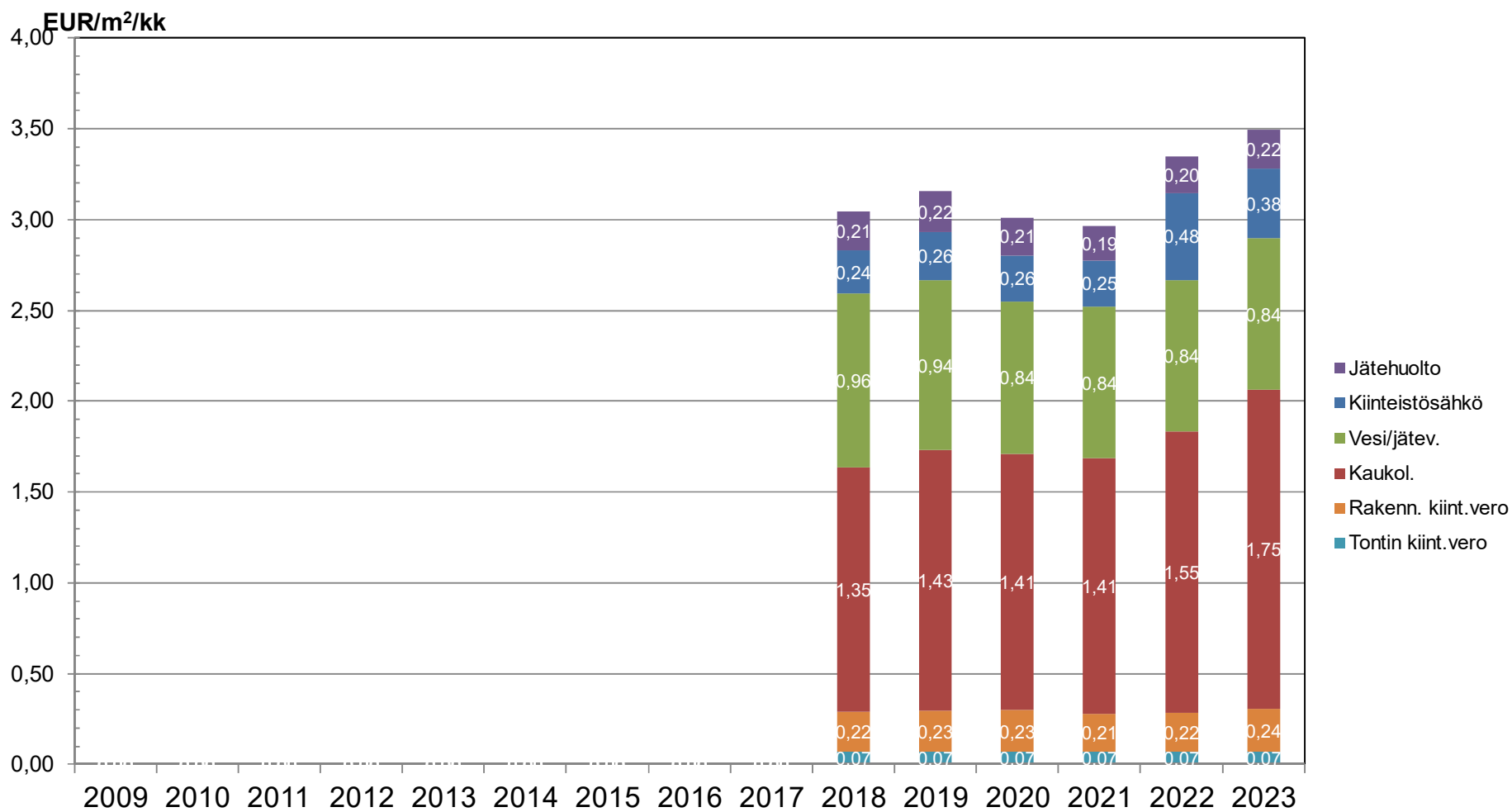


*) Vakimuotoisen kerrostalo-yhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2009 - 2023

Raisio

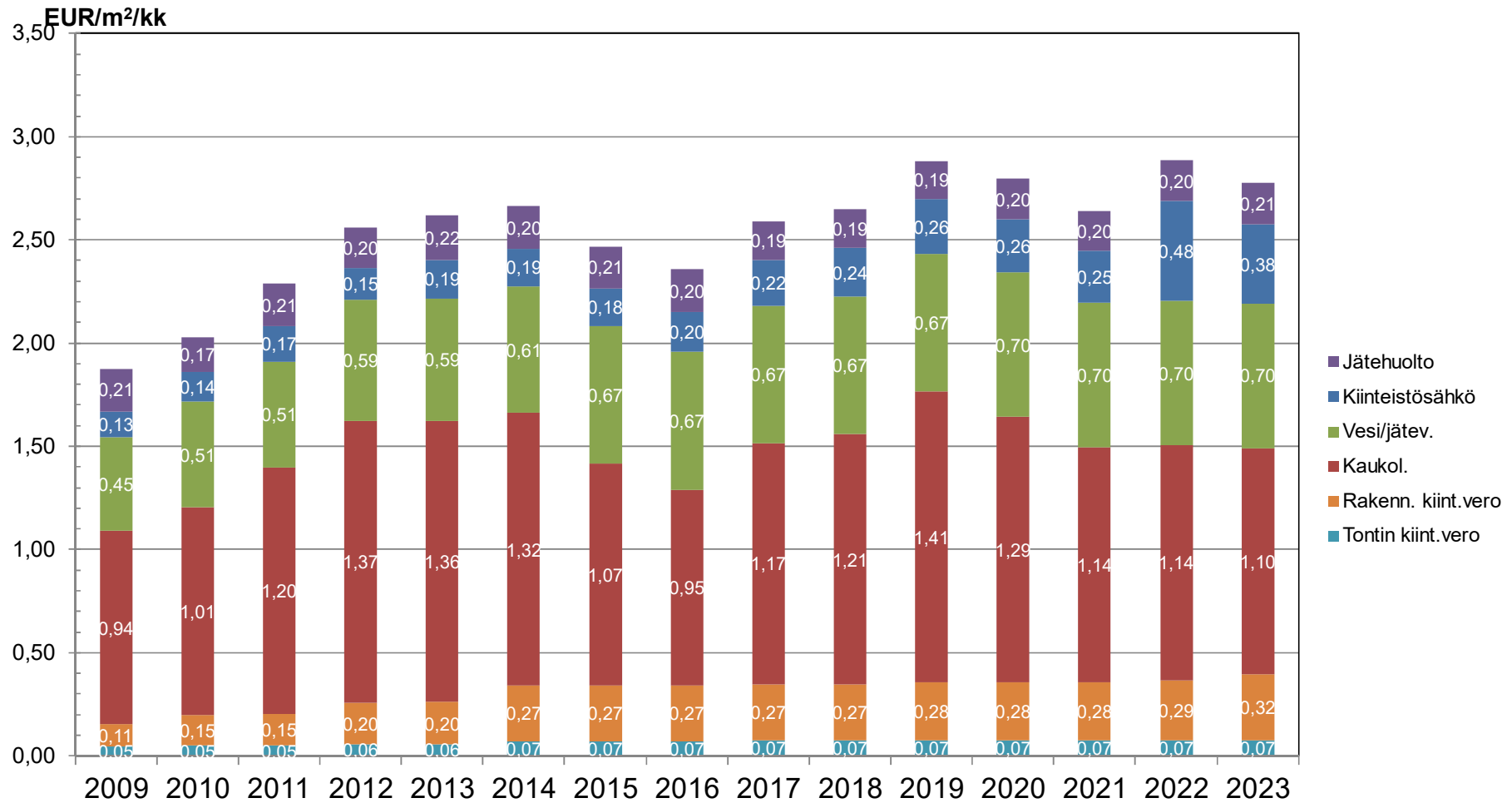


*) Vakimuotoisen kerrostalo-yhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2009 - 2023

Salo

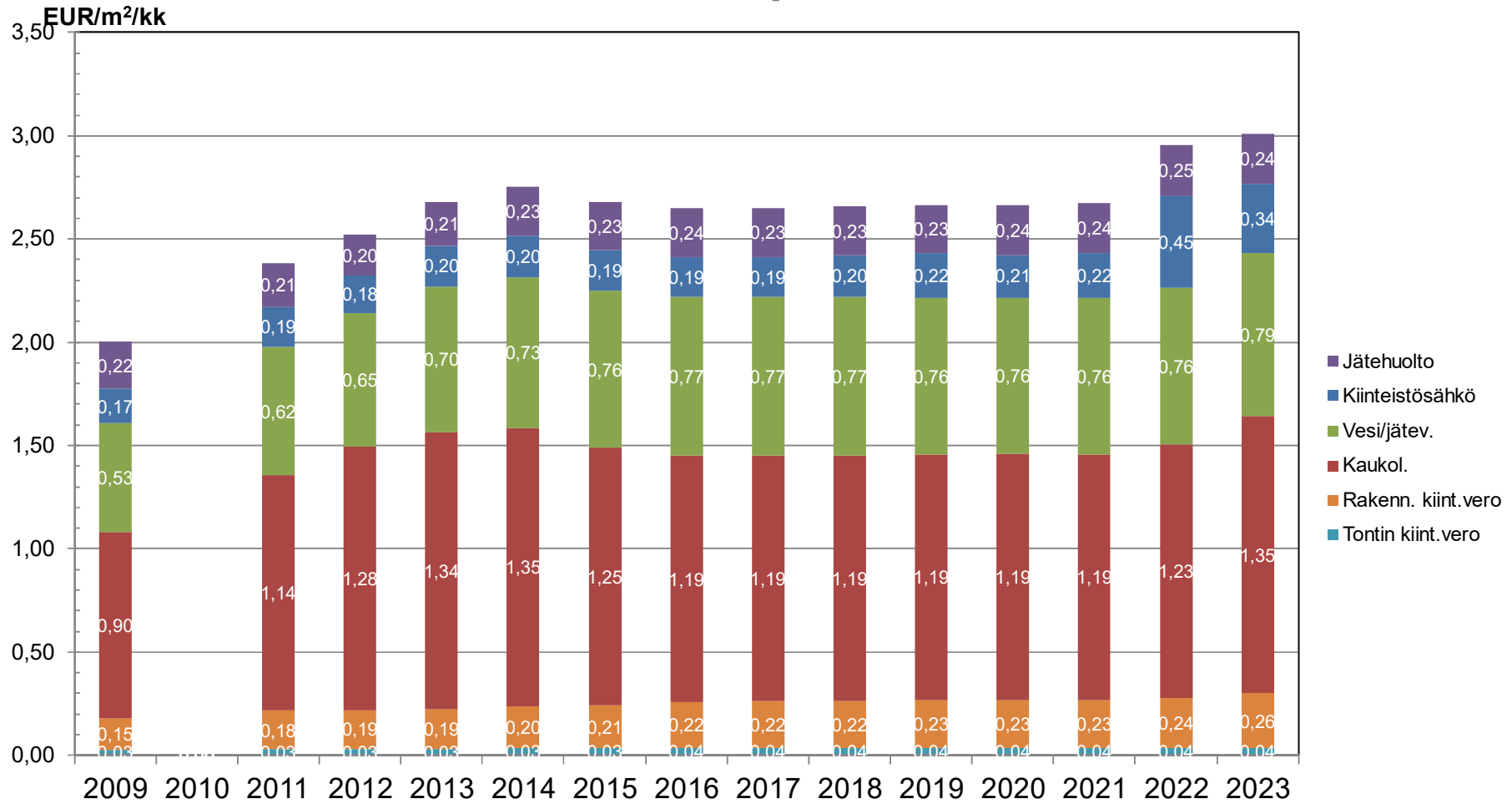


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2009 - 2023

Uusikaupunki

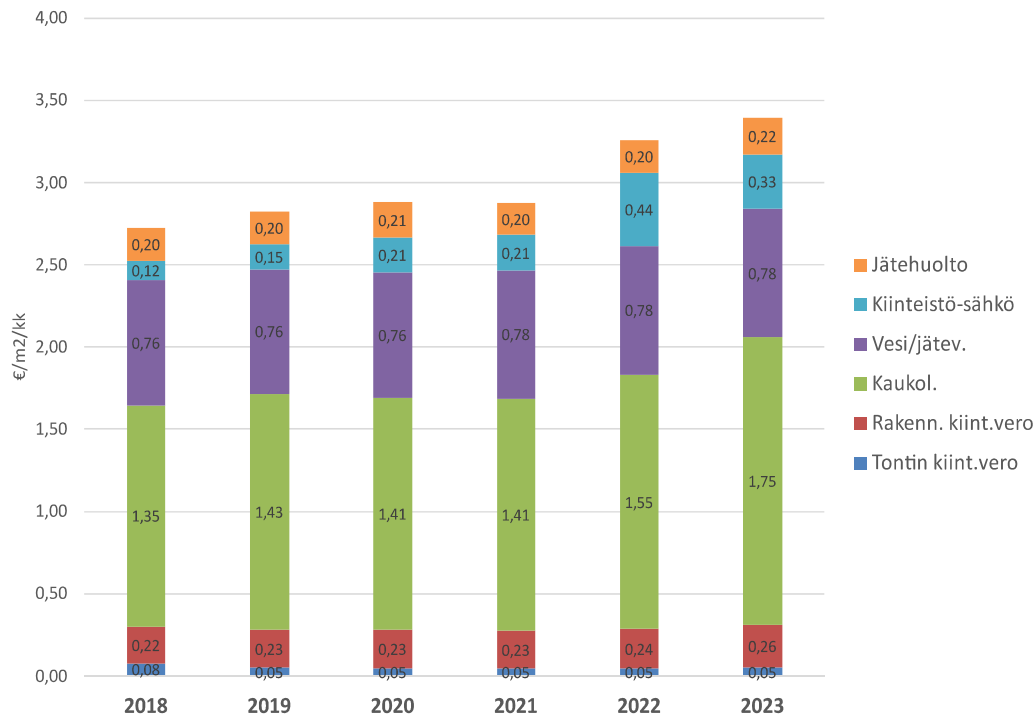


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Naantali ja Lieto

Indekstitalo* Naantali

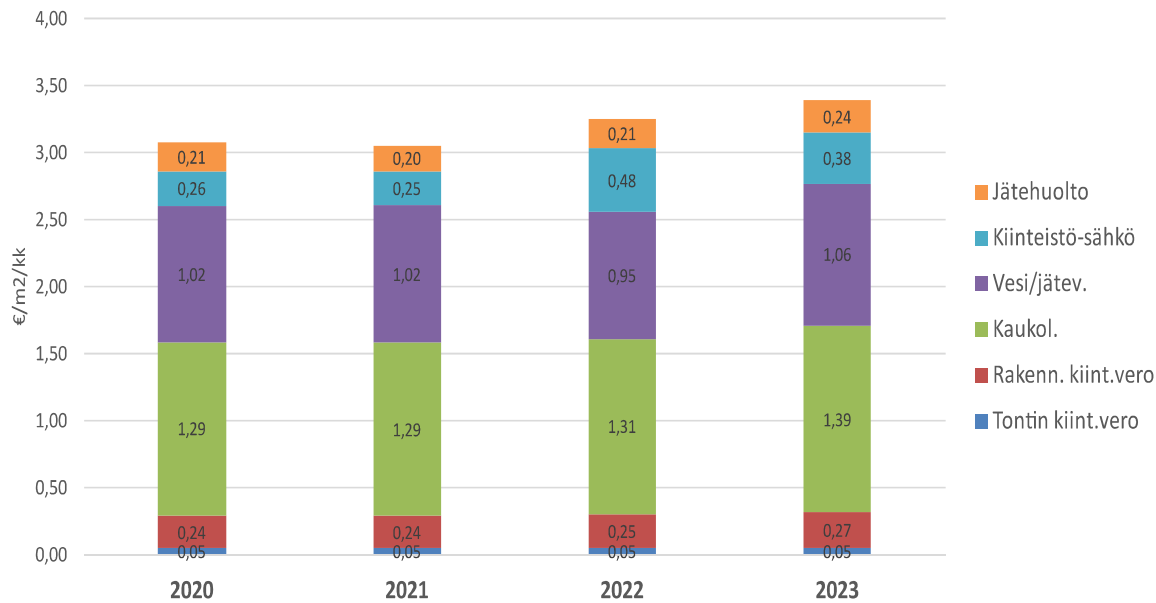


Indekstitalo* Lieto

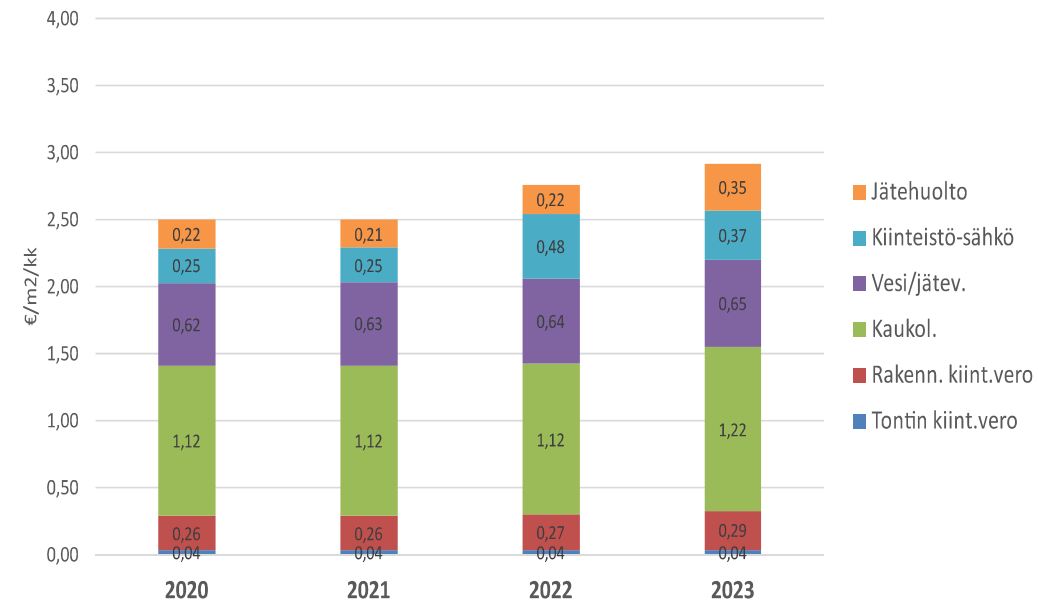


Parainen ja Loimaa

Indekstitalo* Parainen



Indekstitalo* Loimaa



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN
Kiinteistölehti



vastuu group





KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puolalankatu 1 D, 4. krs

20100 Turku

(02) 2775150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi



Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi