



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

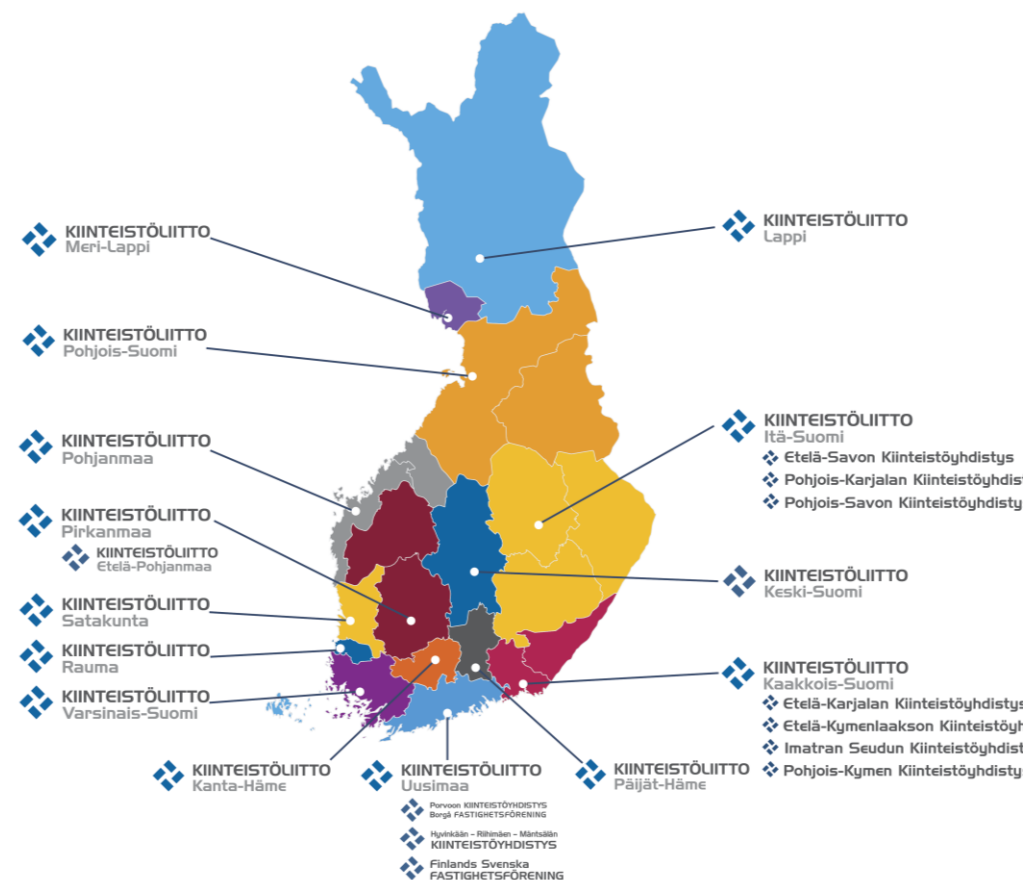
Indeksitalo 2022

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, 12.9.2022, Turku



Kiinteistöliitto – Kotisi asialla

- Kiinteistöliitossa yli 30 000 jäsenkiinteistöä, joissa toimii ja asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.
- Kokoa koko kiinteistöalan. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, yksityiset vuokranantajat ja vuokrataloyhtiöt.
- Laaja yhteisö. Jäsenenä 23 alueellista kiinteistöyhdistystä ja Suomen Vuokranantajat.
- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Toimisto Puolalankatu 1 D, 4 krs Turku
- Yli 2.700 jäsentä: valtaosa jäsenistä (90 %) asunto-osakeyhtiöitä
- Neuvontaa, koulutusta, viestintää, edunvalvontaa
- juridinen, tekninen ja taloudellinen asiantuntemus



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 2022 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 2021 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,26 €/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. Vuosi 2021 ja 2022: sähköenergian hinta vertailukuntien keskiarvon mukaisesti, siirtomaksut paikallisesti. 2022 sähkön energiahintana on käytetty 23,35 c/kwh ja perusmaksu 4,16 e/kk.
- 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 tuoreimmissa 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 %

Kustannuksia

Indeksitalo 2022

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,55 €/m²/kk
2. Mustasaari 2,74 €/m²/kk
3. Rauma 2,80 €/m²/kk
4. Oulu 2,81 €/m²/kk
5. Pietarsaari ja Kokkola 2,82 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 3,63 €/m²/kk
2. Mikkelä 3,51 €/m²/kk
3. Rovaniemi 3,49 €/m²/kk
4. Hämeenlinna 3,47 €/m²/kk
5. Lappeenranta 3,47 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,13 €/m²/kk

- Helsinki 3,63 €/m²/kk
- Tampere 3,27 €/m²/kk
- Turku 3,26 €/m²/kk
- Salo 2,88 €/m²/kk
- Raisio 3,35 €/m²/kk
- Kaarina 3,31 €/m²/kk

*) Vakiomuotoisen 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, Raahe 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 %

Raahe +18 %

Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut (2021 - > 2022), %

Iisalmi ja Vihti +7 %

Savonlinna +8 %

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

Nostoja kiinteistökustannuksista*

Kaikissa vertailun kaupungeissa

Kaukolämpömaksut keskimäärin 1,38 €/m²/kk

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

Halvimmat kaupungit

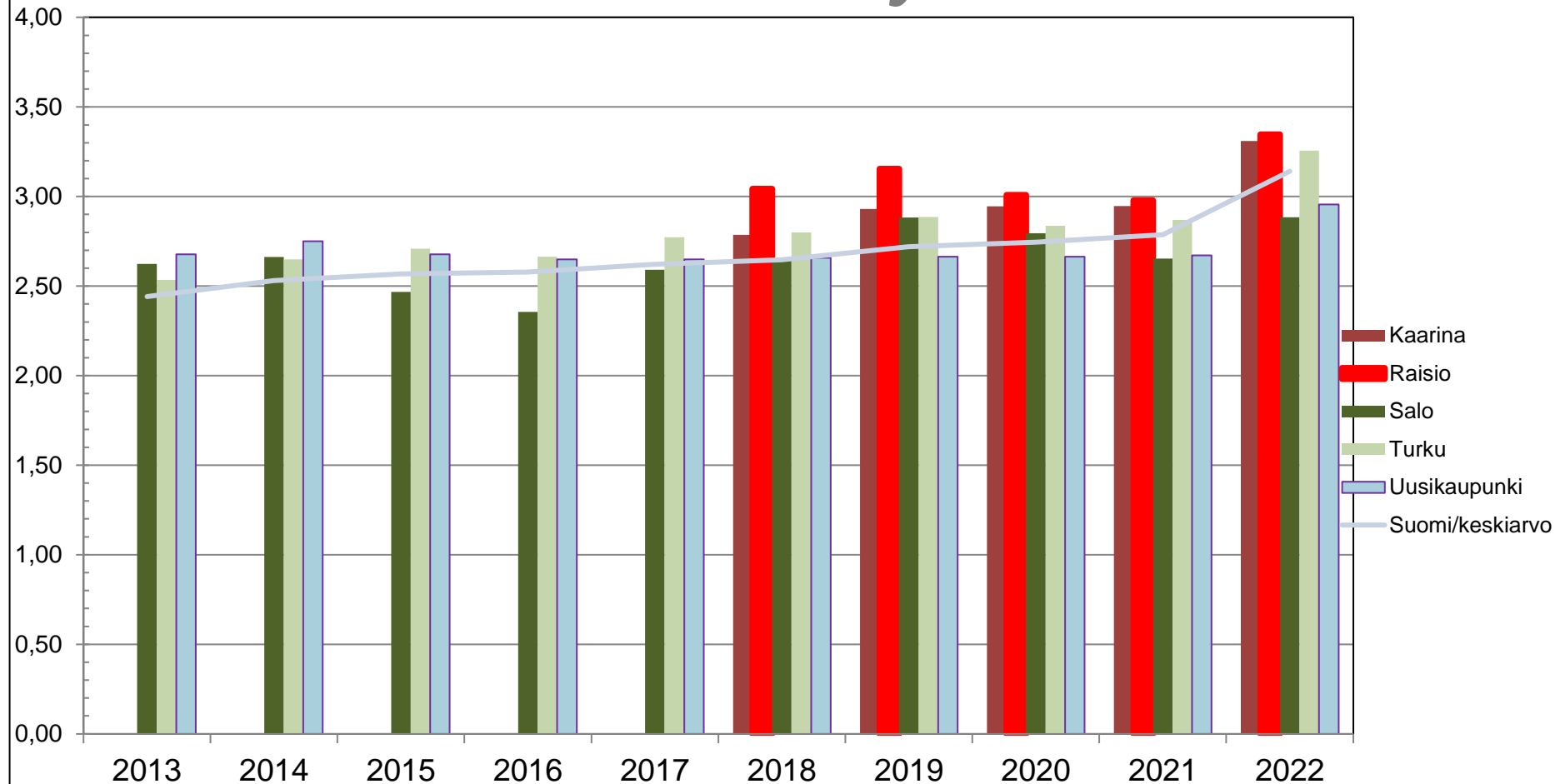
1. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala 0,14 €/m²/kk
2. Ylöjärvi, Varkaus, Jyväskylä 0,15 €/m²/kk

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

Indeksitalon kulut 2013 - 2022

Kustannukset yhteensä

EUR/m²/kk



Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

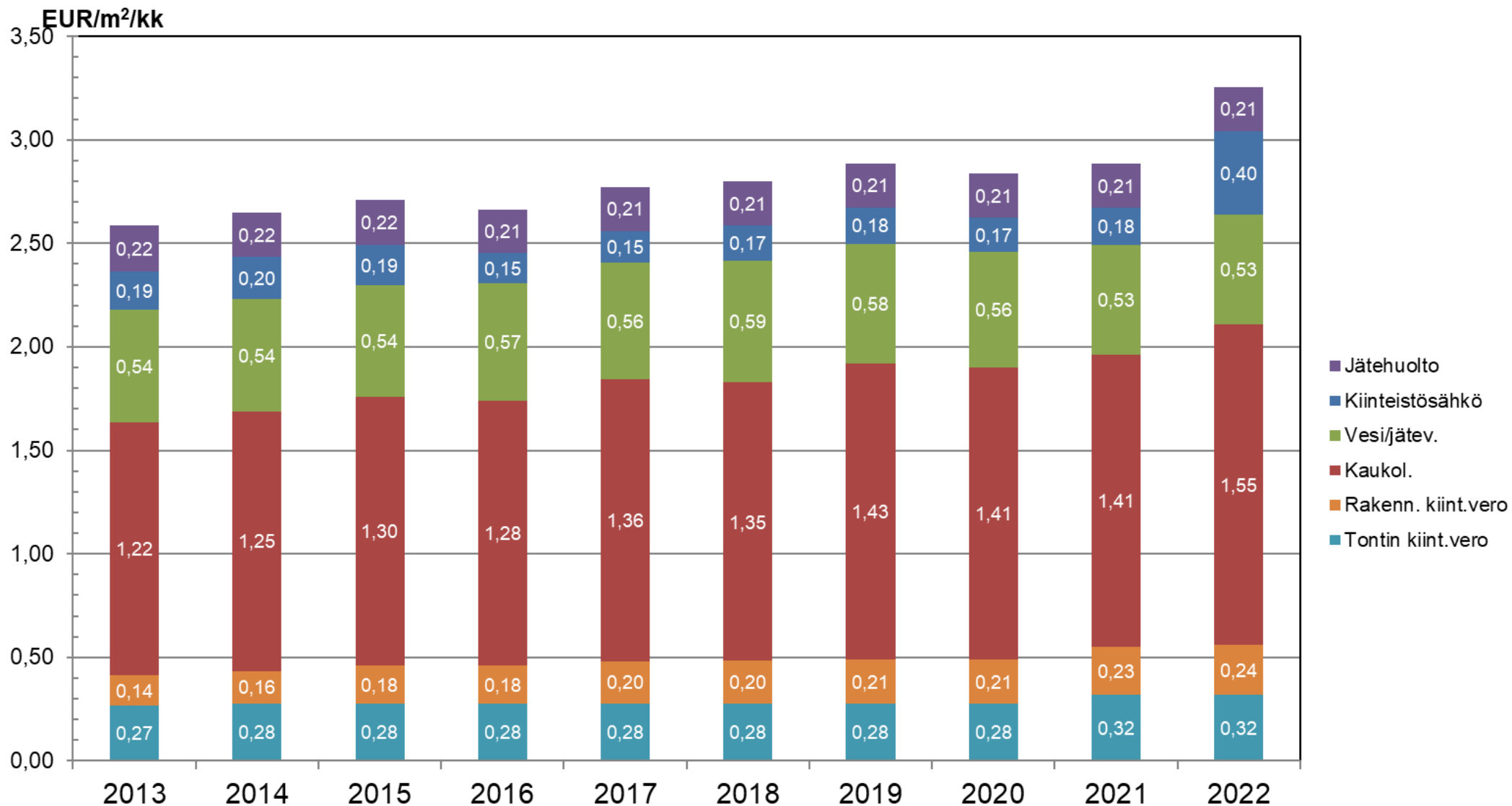


KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kuntakohtainen tarkastelu

Indeksitalon kulut* 2013 - 2022

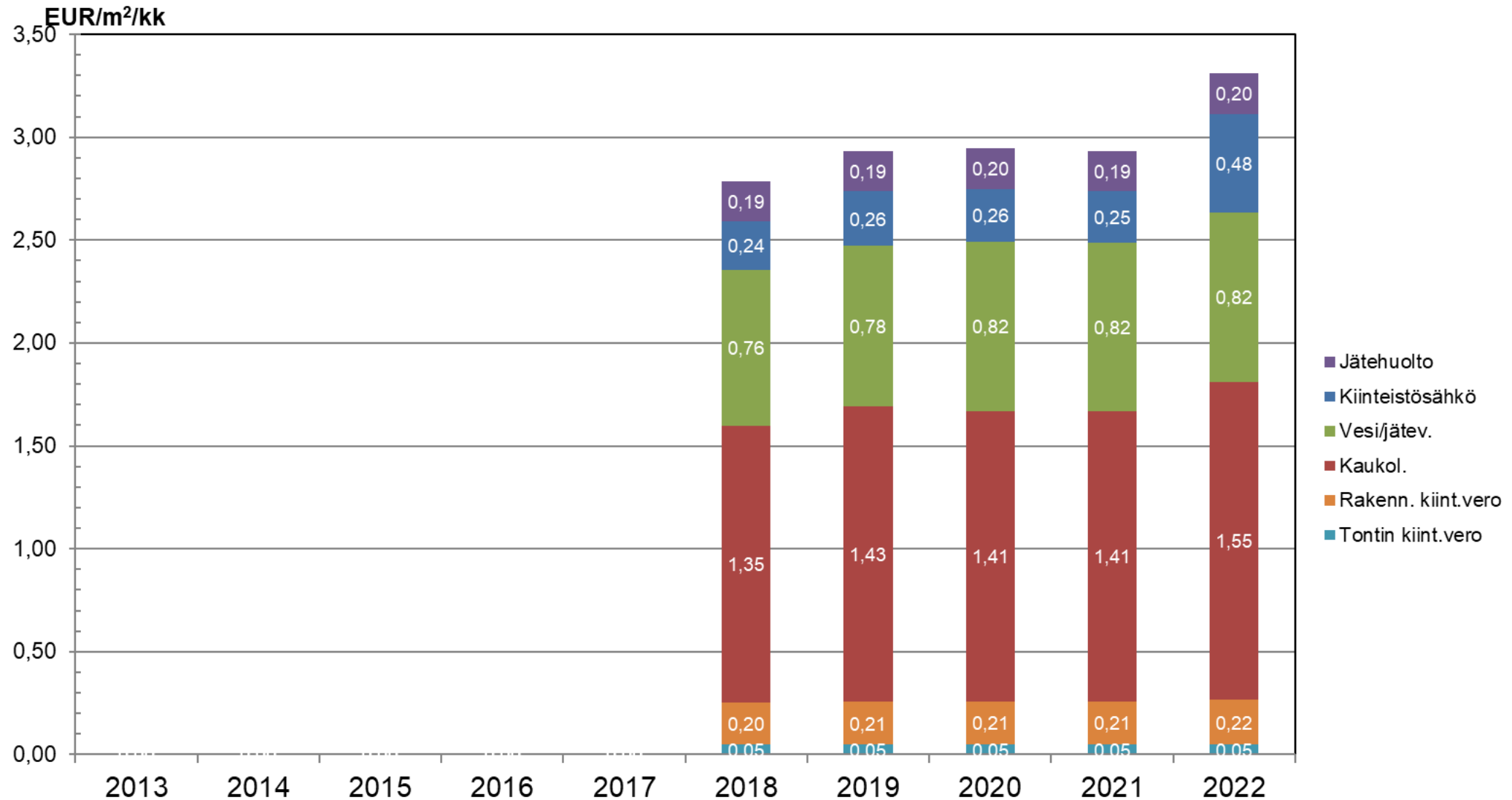
Turku



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

Indeksitalon kulut* 2018 - 2022

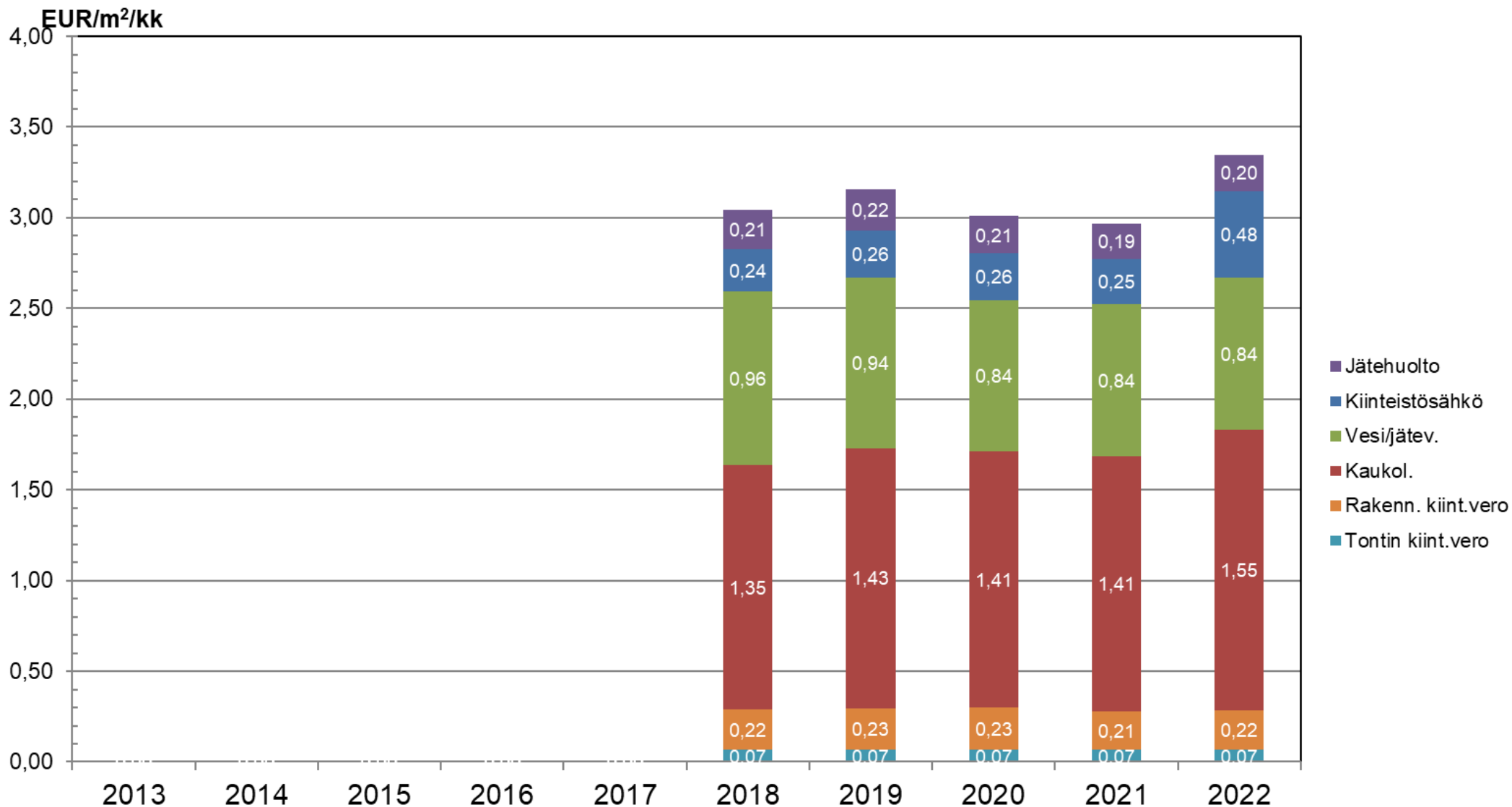
Kaarina



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

Indeksitalon kulut* 2018 - 2022

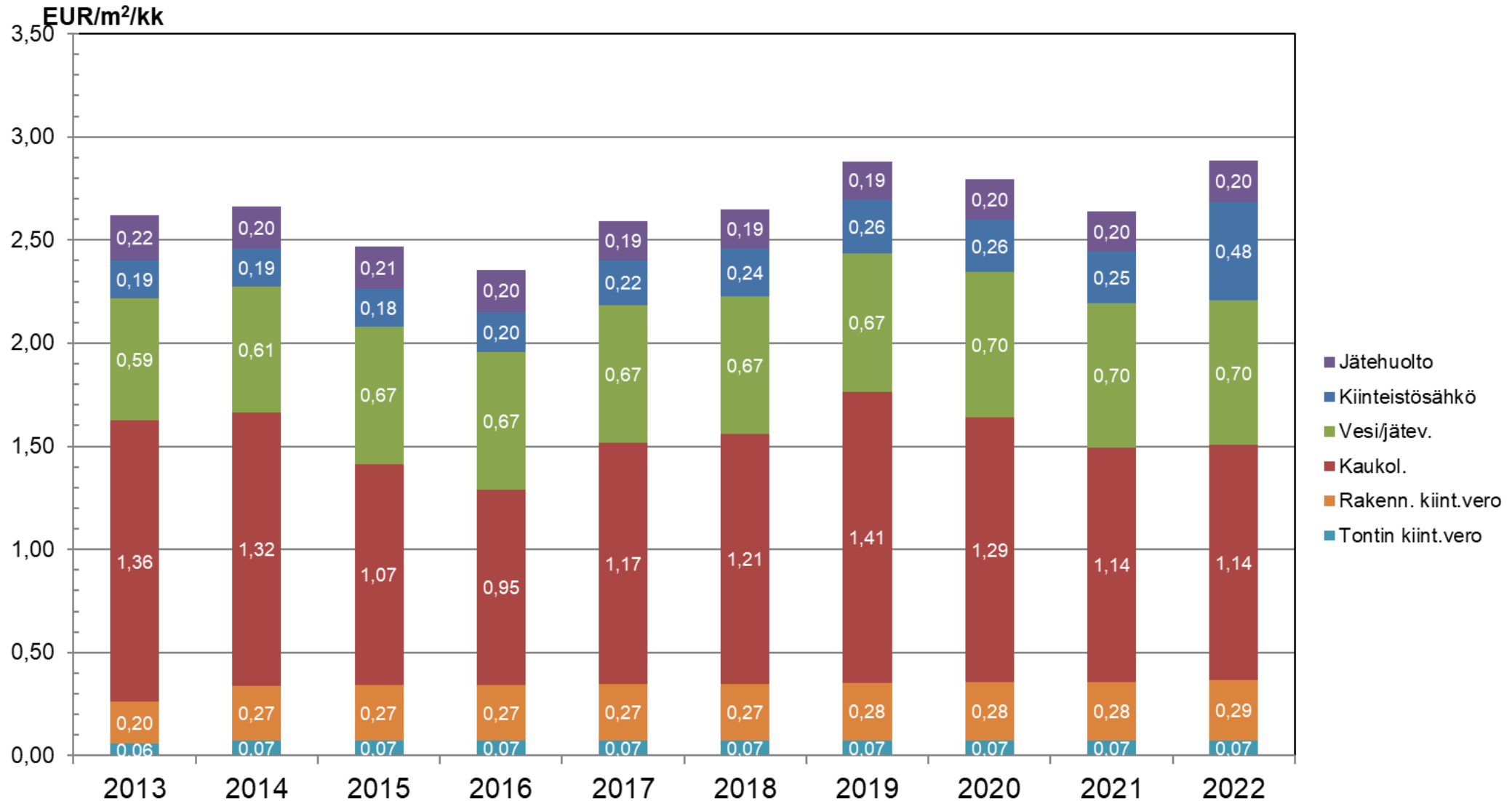
Raisio



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

Indeksitalon kulut* 2013 - 2022

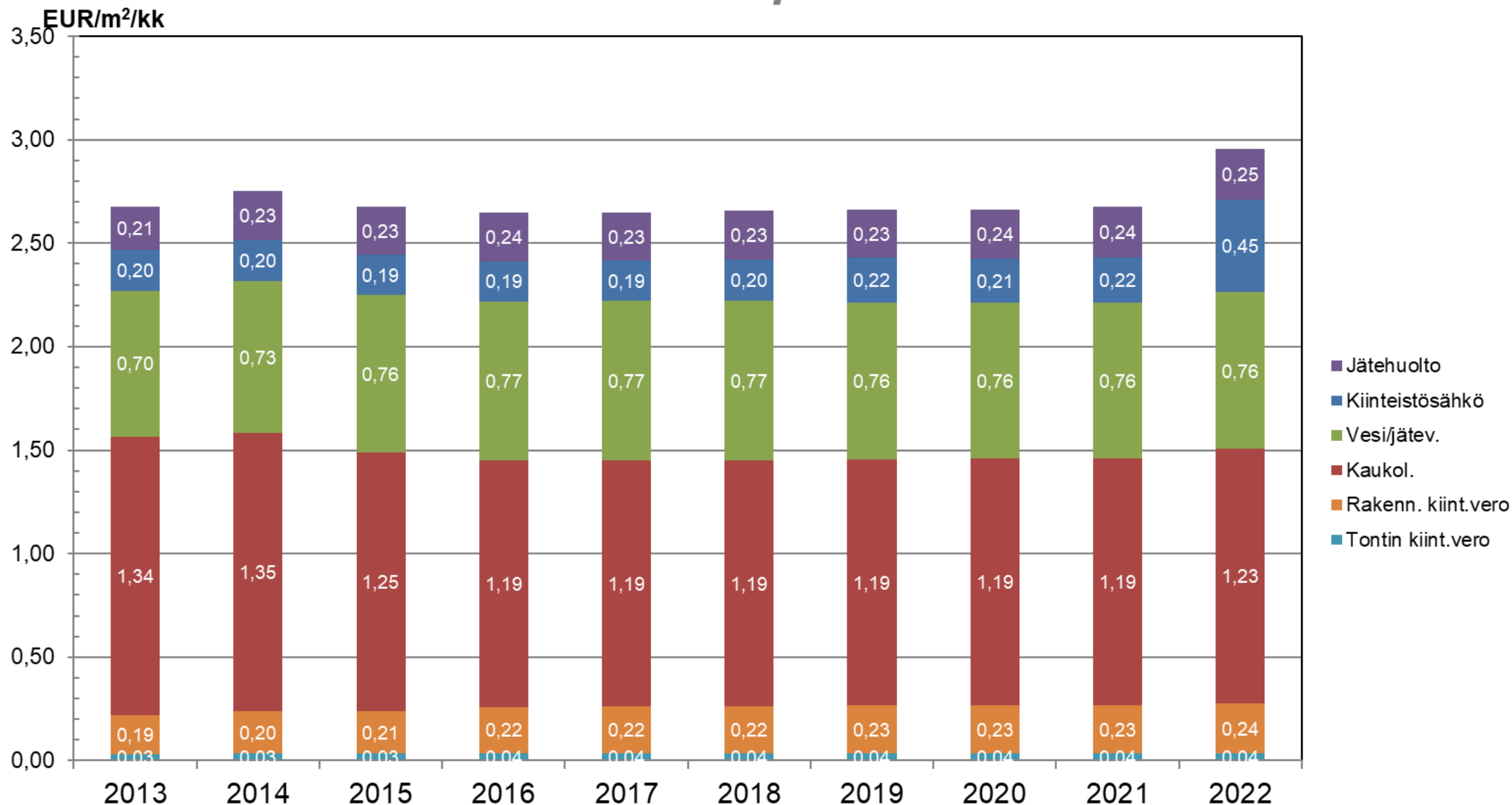
Salo



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

Indeksitalon kulut* 2013 - 2022

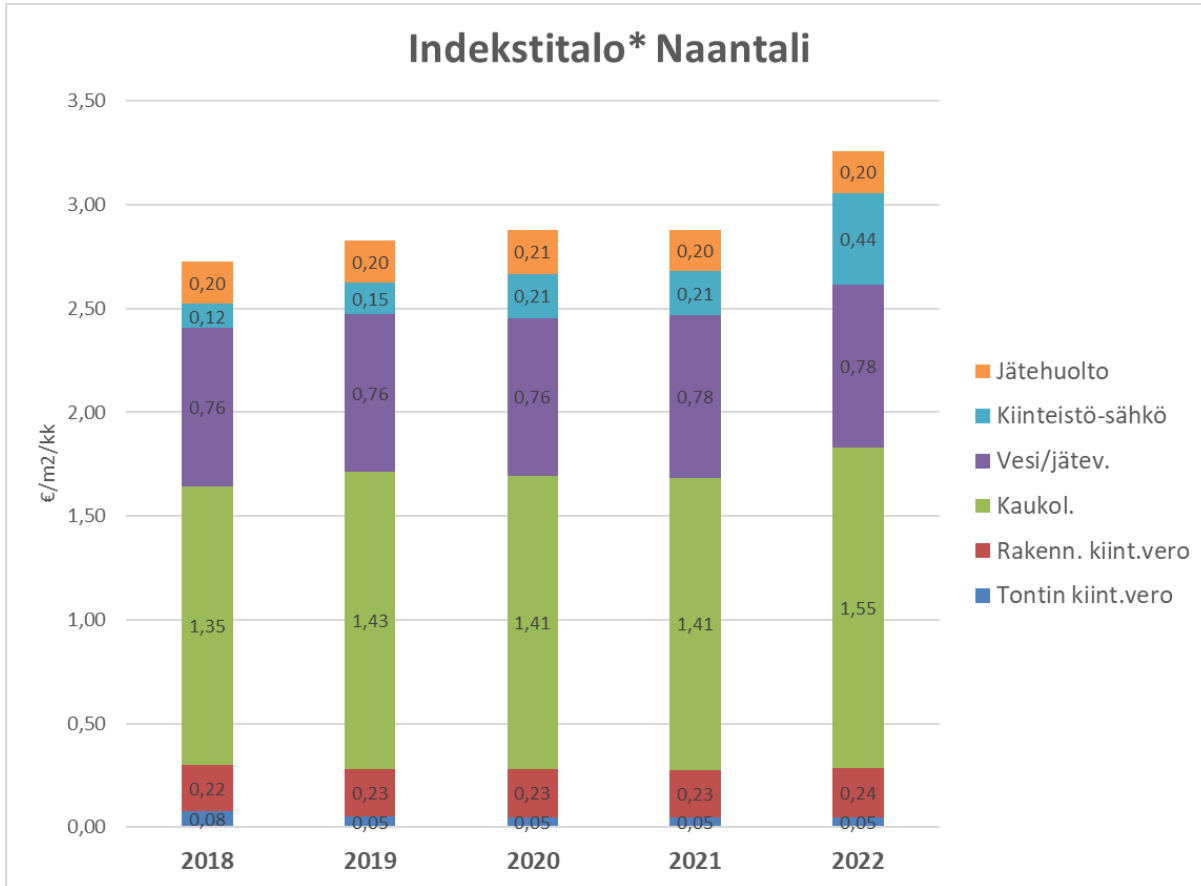
Uusikaupunki



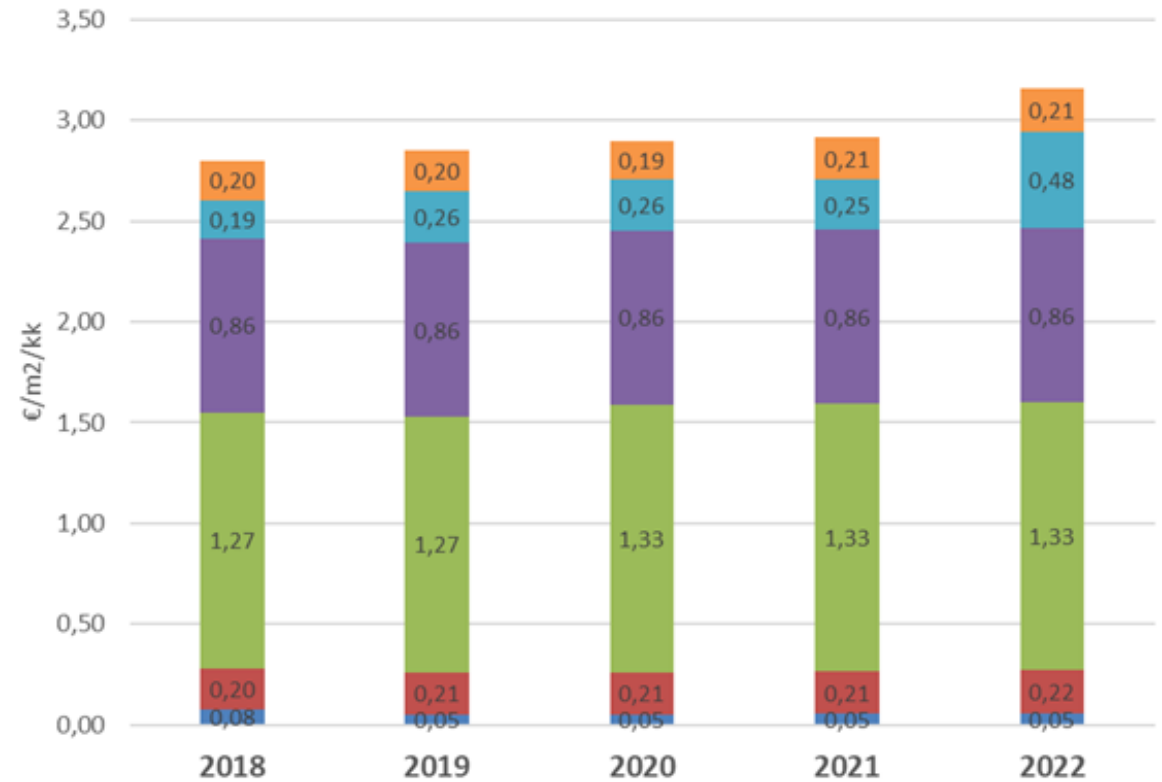
*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Naantali ja Lieto

Indekstitalo* Naantali

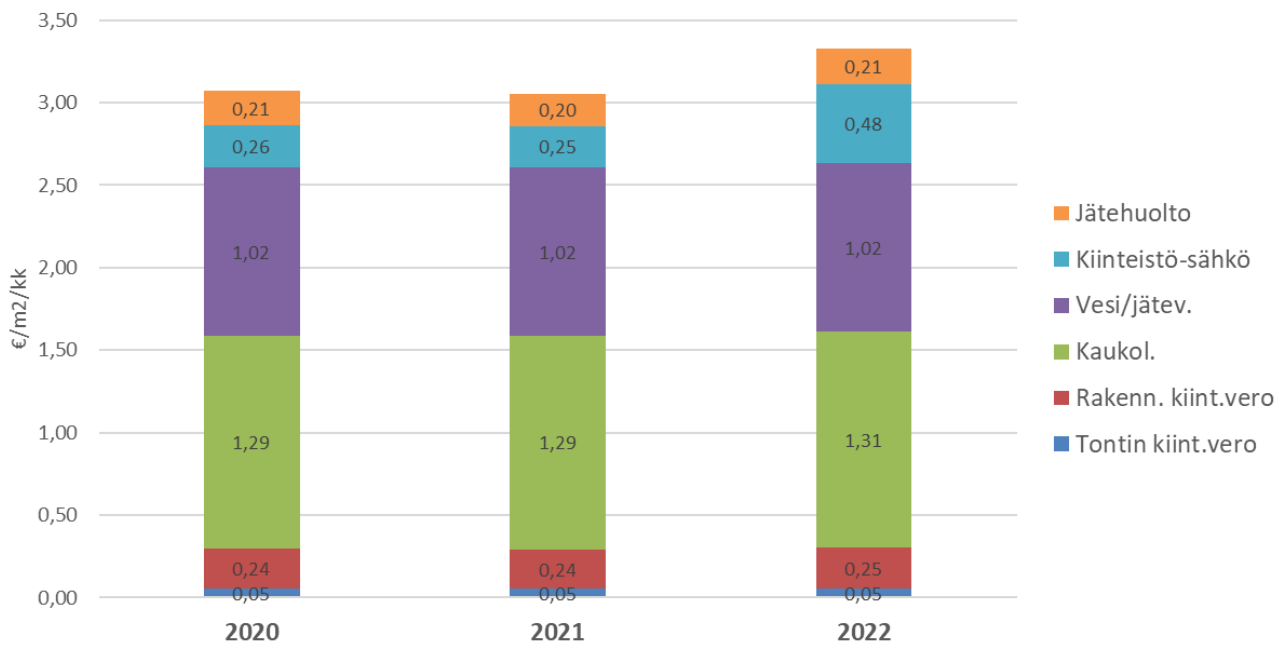


Indekstitalo* Lieto

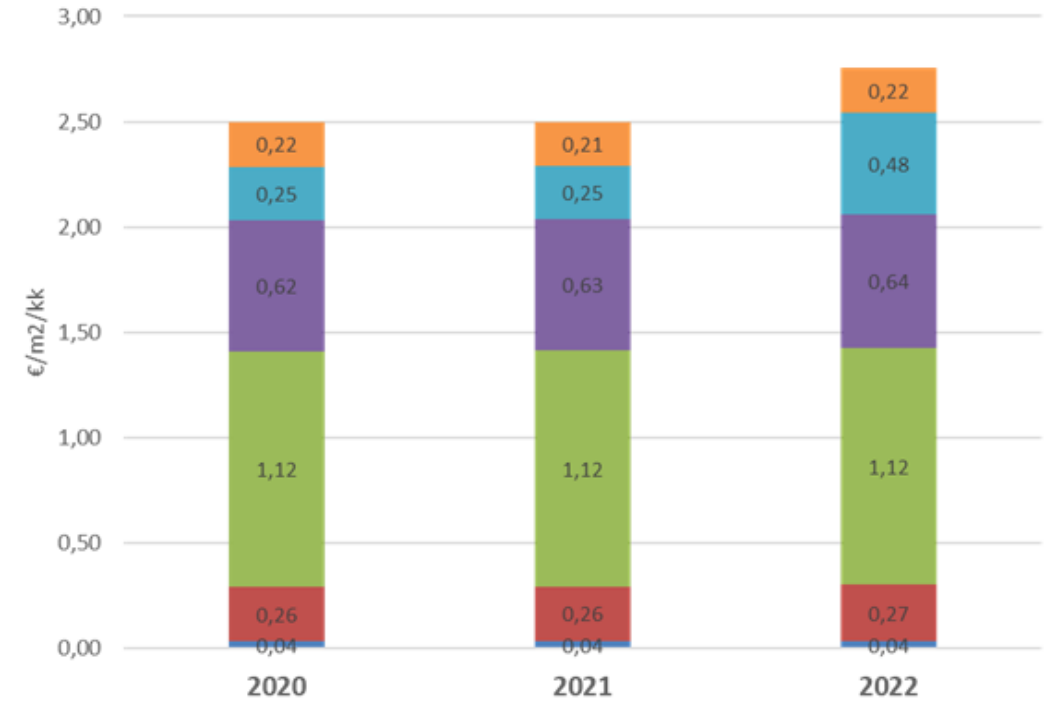


Parainen ja Loimaa

Indekstitalo* Parainen



Indekstitalo* Loimaa



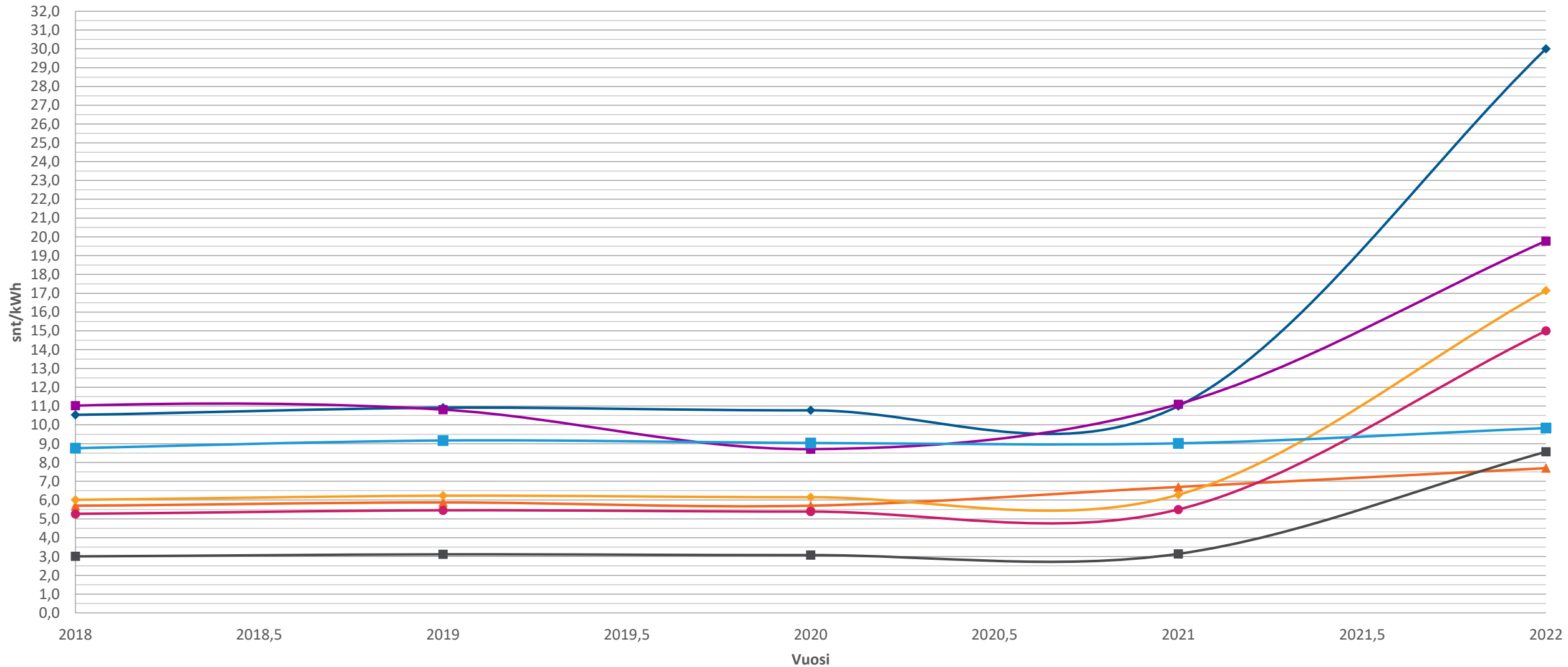
Yhteenvetoa muutoksista

Kaupunki	VUOSI 2022						
	Tontin kiint.ver o	Rakenn. kiint.ver o	Kaukol.	Vesi-/jätev.	Kiinteist ö-sähkö	Jäte-huolto	Yhteensä
Raisio	0,07	0,22	1,55	0,84	0,48	0,20	3,35
Parainen	0,05	0,25	1,31	1,02	0,48	0,21	3,33
Kaarina	0,05	0,22	1,55	0,82	0,48	0,20	3,31
Naantali	0,05	0,24	1,55	0,78	0,44	0,20	3,26
Turku	0,32	0,24	1,55	0,53	0,40	0,21	3,26
Lieto	0,05	0,22	1,33	0,86	0,48	0,21	3,16
Uusikaupunki	0,04	0,24	1,23	0,76	0,45	0,25	2,96
Salo	0,07	0,29	1,14	0,70	0,48	0,20	2,88
Loimaa	0,04	0,27	1,12	0,64	0,48	0,22	2,76

Kaupunki	MUUTOS (€/m2/kk): 2021-->2022						
	Tontin kiint.ver o	Rakenn. kiint.ver o	Kaukol.	Vesi-/jätev.	Kiinteist ö-sähkö	Jäte-huolto	Yhteensä
Naantali	0,00	0,01	0,14	0,00	0,23	0,01	0,38
Raisio	0,00	0,01	0,14	0,00	0,23	0,01	0,38
Kaarina	0,00	0,01	0,14	0,00	0,23	0,00	0,38
Turku	0,00	0,01	0,14	0,00	0,22	0,00	0,37
Uusikaupunki	0,00	0,01	0,04	0,00	0,23	0,00	0,28
Parainen	0,00	0,01	0,02	0,00	0,23	0,02	0,27
Loimaa	0,00	0,01	0,00	0,01	0,23	0,01	0,26
Salo	0,00	0,01	0,00	0,00	0,23	0,00	0,24
Lieto	0,00	0,01	0,00	0,00	0,23	0,00	0,24
Kaupunki	MUUTOS (%): 2021-->2022						
	Tontin kiint.ver o	Rakenn. kiint.ver o	Kaukol.	Vesi/jäte v.	Kiinteist ö-sähkö	Jätehuolt o	Yhteensä
Naantali	0,0	4,2	9,8	0,0	107,8	2,8	13,3
Turku	0,0	4,2	9,7	0,0	124,9	0,7	12,9
Kaarina	0,0	4,2	9,7	0,0	91,9	0,8	12,9
Raisio	0,0	4,2	9,7	0,0	91,9	2,7	12,8
Uusikaupunki	0,0	4,2	3,3	0,0	105,4	0,7	10,5
Loimaa	0,0	4,2	0,0	1,7	91,4	3,7	10,3
Salo	0,0	4,2	0,0	0,0	91,9	1,3	9,2
Parainen	0,0	4,2	1,2	0,0	91,9	8,1	8,9
Lieto	0,0	4,2	0,0	0,0	91,9	0,0	8,2
Mediaani	0,0	4,2	4,3	1,1	109,7	4,8	12,1

*Energian hinta nousussa, miten muut
lämmitysmuodot?*

Energian hinta kovassa nousussa



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Sähkö

Kevyt polttoöljy

Pelletti

Maalämpö

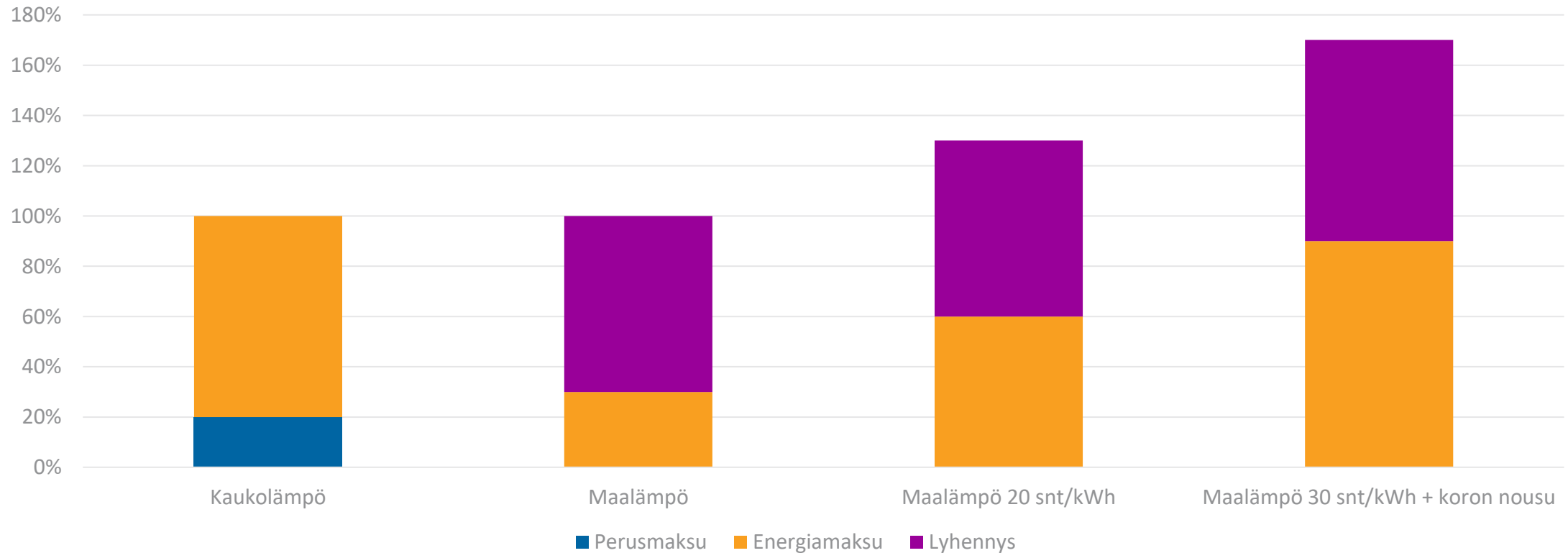
Poistoilmalämpöpumppu

Ilma-vesilämpöpumppu

Kaukolämpö (TE, sis perusmaksu)

Energiainvestoinnit on rahoitettu yleensä lainalla ja lainan hoito mitoitettu vanhojen kulujen mukaan

Sähkön hinnan nousun vaikutus kerrostaloon, joka on siirtynyt maalämpöön





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