

Indeksitalo Varsinais- Suomi 2024



Kiinteistöliiton Indeksitalo

- Vertailee kuntakohtaisesti määrittyviä kiinteistöveroja, kaukolämmön, veden hintojen, kiinteistösähkön ja jätehuoltokulujen tasoja vakionuotoisessa 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 perustein vuodesta 2020 lähtien. Jätelainsäädännön muutoksen siirtymävaihe on vielä 2023 menossa, joten kustannusvertailuissa nyt ja lähivuosina voi tulla isojakin muutoksia kustannuserästäjä kunnasta toiseen).
- 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.

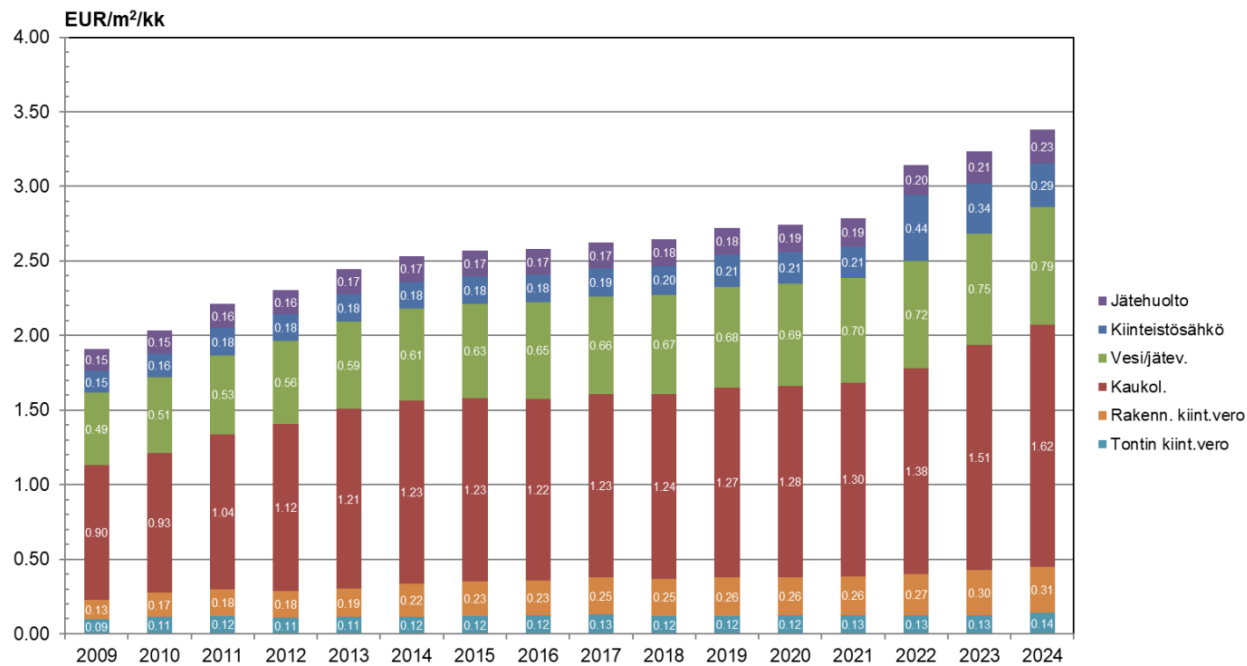
• laskennassa käytettävä normaalivuoden kulutusjakauma on:

	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 %

Tuloksia

Kulujen nousu jatkuu

Indeksitalon kulut* 2009 - 2024
Suomi/59 kaupunkia



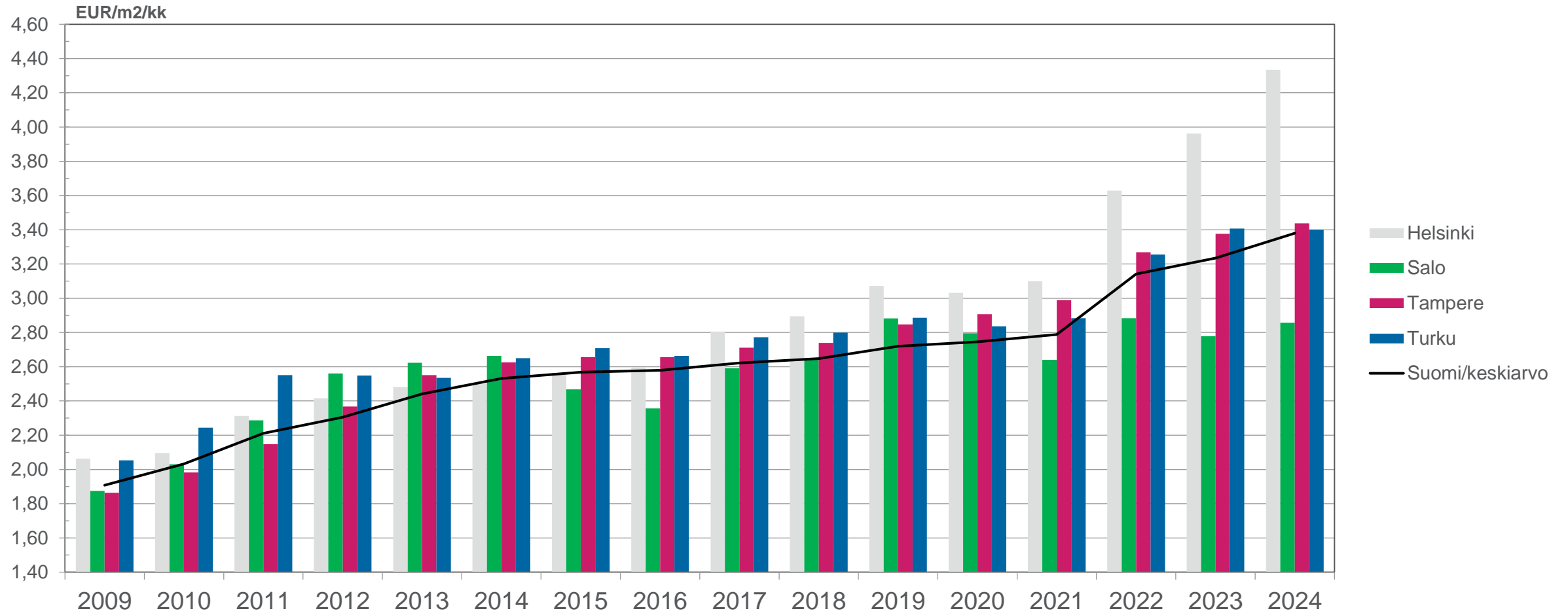
*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto



Kulujen nousu jatkuu

Indeksitalon kulut* 2009-2024



Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

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

Poimintoja kustannuksista

- Kustannukset nousseet edelleen nopeasti ja laajasti
- Kustannusten kokonaismuutos aiempaa suurempi: Ka +4,4% vs 2,9% 2023
- Sähköenergiasta puhdistettu kustannusnousu viimevuotista hitaampaa, mutta muuhun talouteen korkea +6,2 %

Indeksitalo 2024 ja 2023

Kustannuslajikohtaiset keskimuutokset, %
Järjestettynä vuoden 2024 mukaan

	2024	2023
Tontin kiinteistövero	12.3	0.2
Kaukolämpö	7.0	9.4
Jätehuolto	6.1	5.9
Vesi ja jätevesi	5.5	4.2
Rakennuksen kiinteistövero	3.1	9.4
Kiinteistösähkö	-12.5	-24.0
Yhteensä, kaikki	4.4	2.9
Yhteensä, pl. sähköenergia	6.2	7.1



Poimintoja kustannuksista

- Varsinais-Suomessa suuria eroja
 - Kustannukset laskivat Raisiossa (-3,4%), Naantalissa (-2%) ja Kaarinassa (-0,9%)
 - Turussa pysyttiin ennallaan (-0,3%)
 - Nousijoina Uusikaupunki (+10,0%), Lieto (+9,6%), Loimaa (+6,5%), Parainen (+3,0%) ja Salo (+2,8%)
- Salon kaukolämpö Suomen edullisimpia
- Turussa sähkön siirto Suomen edullisin
 - Ero kalleimpaan 3,96 snt/kWh (310 %)



Indeksitalo 2024

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,77 €/m²/kk
2. Mustasaari 2,80 €/m²/kk
3. Kokkola 2,80 €/m²/kk
4. Rauma 2,81 €/m²/kk
5. Salo 2,86 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 4,33 €/m²/kk
2. Järvenpää 4,11 €/m²/kk
3. Vihti 4,10 €/m²/kk
4. Tuusula 3,95 €/m²/kk
5. Hämeenlinna 3,88 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,38 €/m²/kk

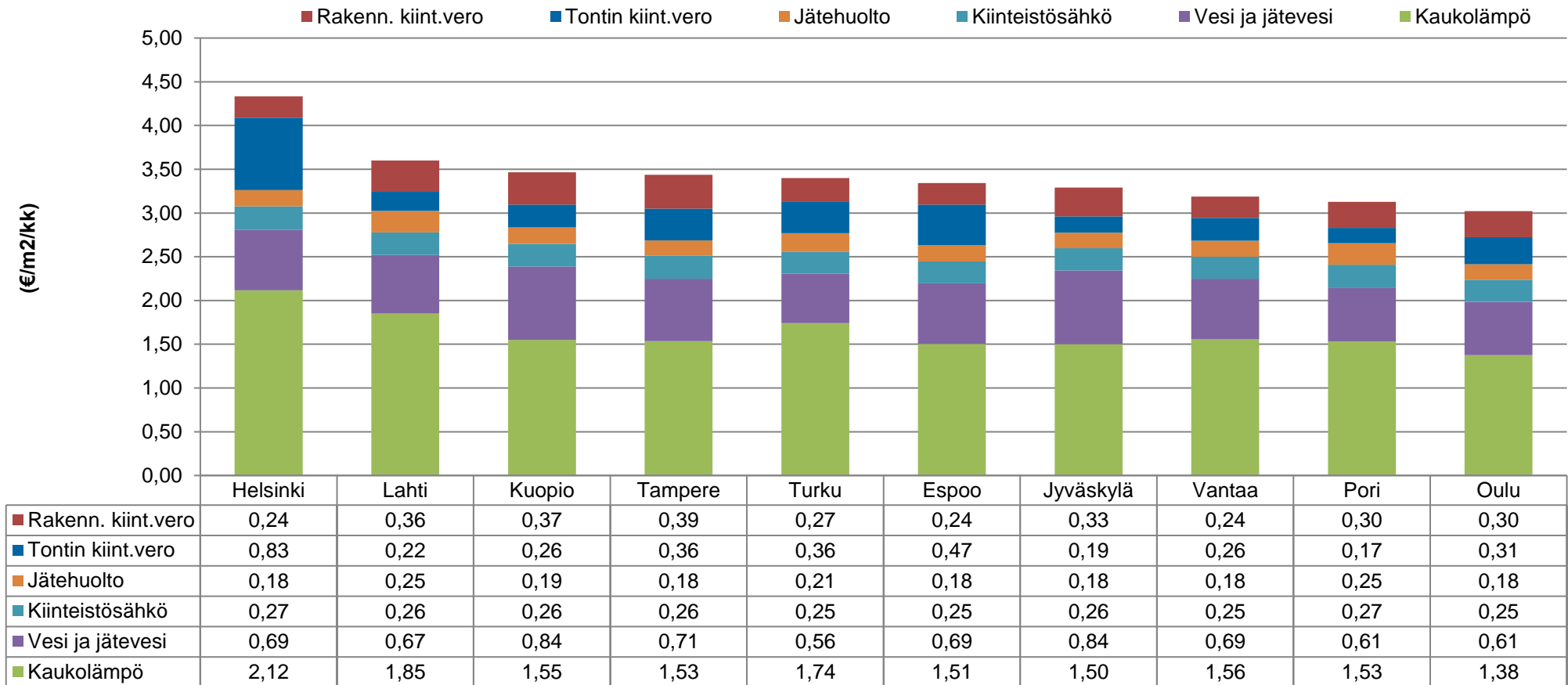
Helsinki 4,33 €/m²/kk

Tampere 3,44 €/m²/kk

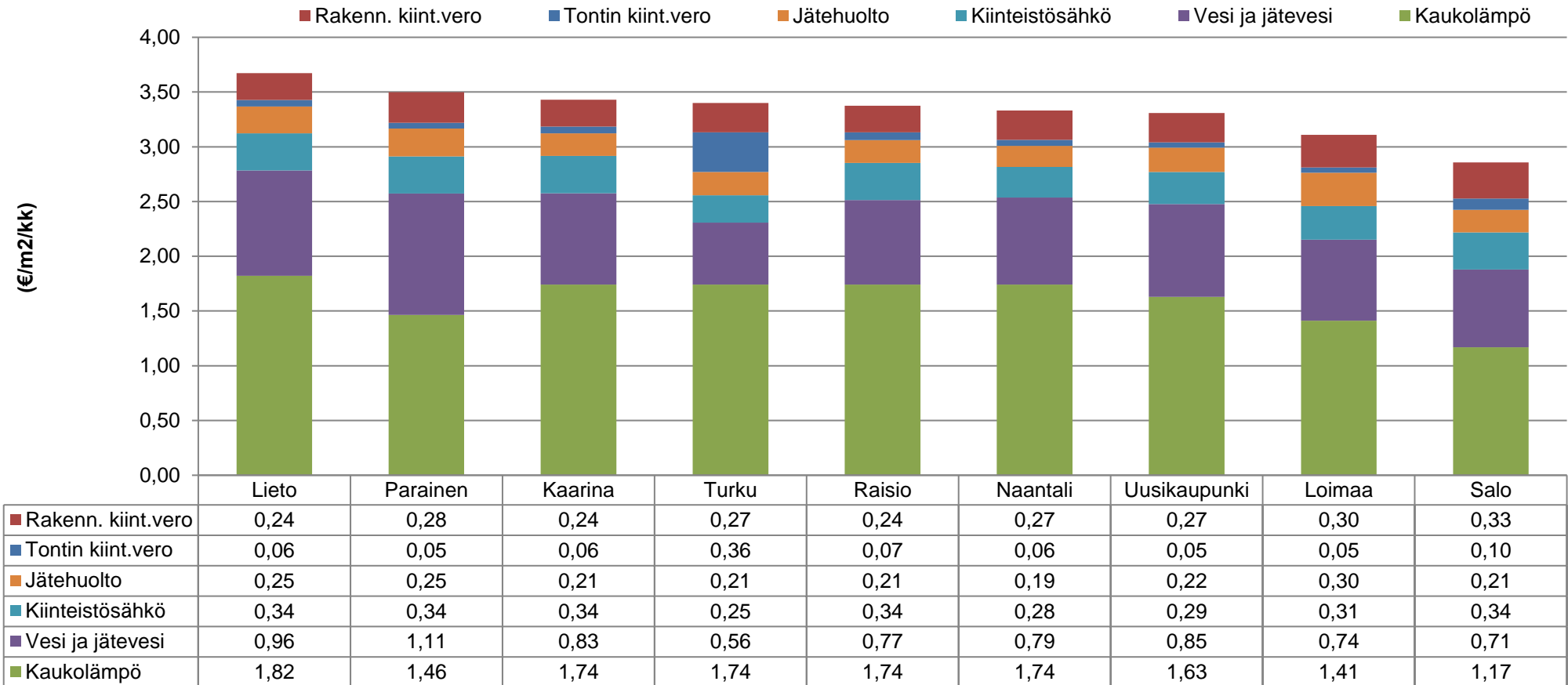
Turku 3,40 €/m²/kk

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

Kymmenen suurinta kaupunkia



Varsinais-Suomi



Kulujen vertailu Varsinais-Suomi

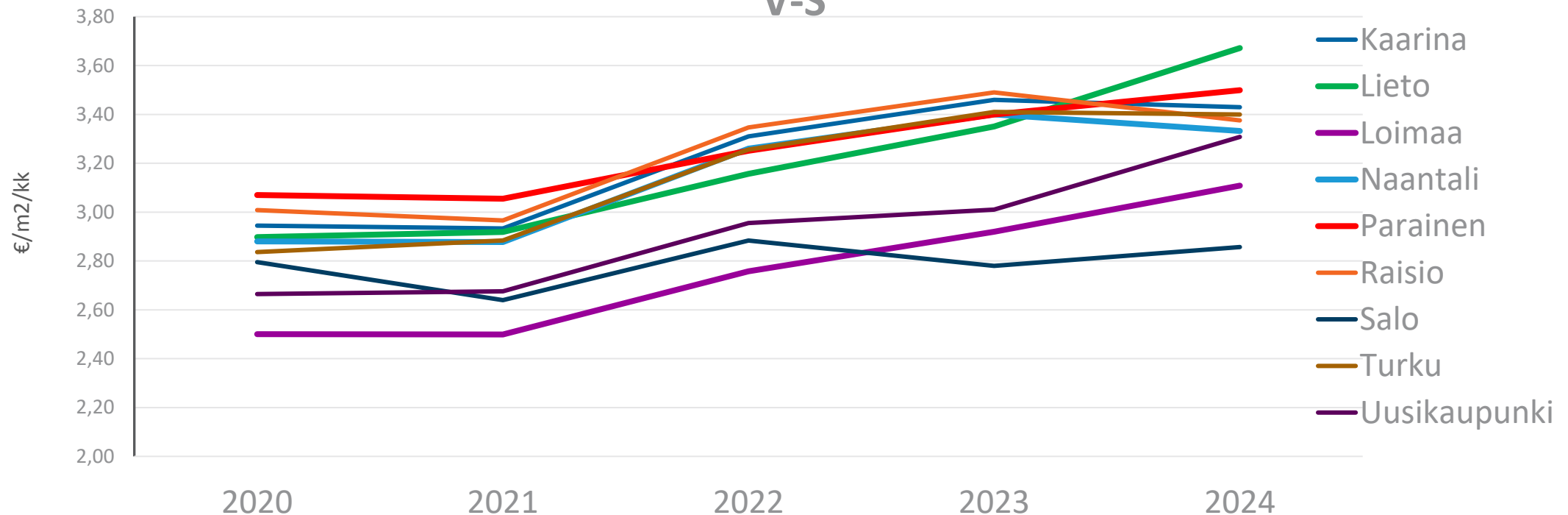
VUOSI 2024, euroa/m ² /kk							
Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kaukolämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistösähkö	Jätehuolto	Yhteensä
<i>Koko Suomi</i>	0,14	0,31	1,62	0,79	0,29	0,23	3,38
Kaarina	0,06	0,24	1,74	0,83	0,34	0,21	3,43
Lieto	0,06	0,24	1,82	0,96	0,34	0,25	3,67
Loimaa	0,05	0,30	1,41	0,74	0,31	0,30	3,11
Naantali	0,06	0,27	1,74	0,79	0,28	0,19	3,33
Parainen	0,05	0,28	1,46	1,11	0,34	0,25	3,50
Raisio	0,07	0,24	1,74	0,77	0,34	0,21	3,38
Salo	0,10	0,33	1,17	0,71	0,34	0,21	2,86
Turku	0,36	0,27	1,74	0,56	0,25	0,21	3,40
Uusikaupunki	0,05	0,27	1,63	0,85	0,29	0,22	3,31

Kuntakohtaiset muutokset

Muutokset (%) 2023 -> 2024							
Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kauko-lämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistö-sähkö	Jätehuolto	Yhteensä
Kaarina	30,0 %	2,1 %	-0,7 %	1,3 %	-10,3 %	-1,0 %	-0,9 %
Lieto	8,3 %	2,1 %	15,3 %	11,4 %	-10,7 %	0,6 %	9,6 %
Loimaa	30,0 %	2,1 %	15,8 %	14,0 %	-17,3 %	-13,5 %	6,5 %
Naantali	23,8 %	2,1 %	-0,7 %	1,4 %	-15,9 %	-13,5 %	-2,0 %
Parainen	0,0 %	2,1 %	5,3 %	4,7 %	-10,7 %	5,9 %	3,0 %
Pori	39,8 %	2,1 %	11,8 %	1,3 %	-14,0 %	25,0 %	8,0 %
Raisio	4,0 %	2,1 %	-0,7 %	-8,0 %	-10,3 %	-3,8 %	-3,4 %
Rauma	39,8 %	2,1 %	1,2 %	1,2 %	-13,9 %	9,4 %	0,7 %
Salo	39,8 %	2,1 %	6,6 %	1,3 %	-10,3 %	3,5 %	2,8 %
Turku	13,0 %	2,1 %	-0,7 %	1,9 %	-13,9 %	-6,2 %	-0,2 %
Uusikaupunki	26,2 %	2,1 %	21,0 %	8,1 %	-12,7 %	-3,2 %	10,0 %

Kuntavertailu Varsinais-Suomi

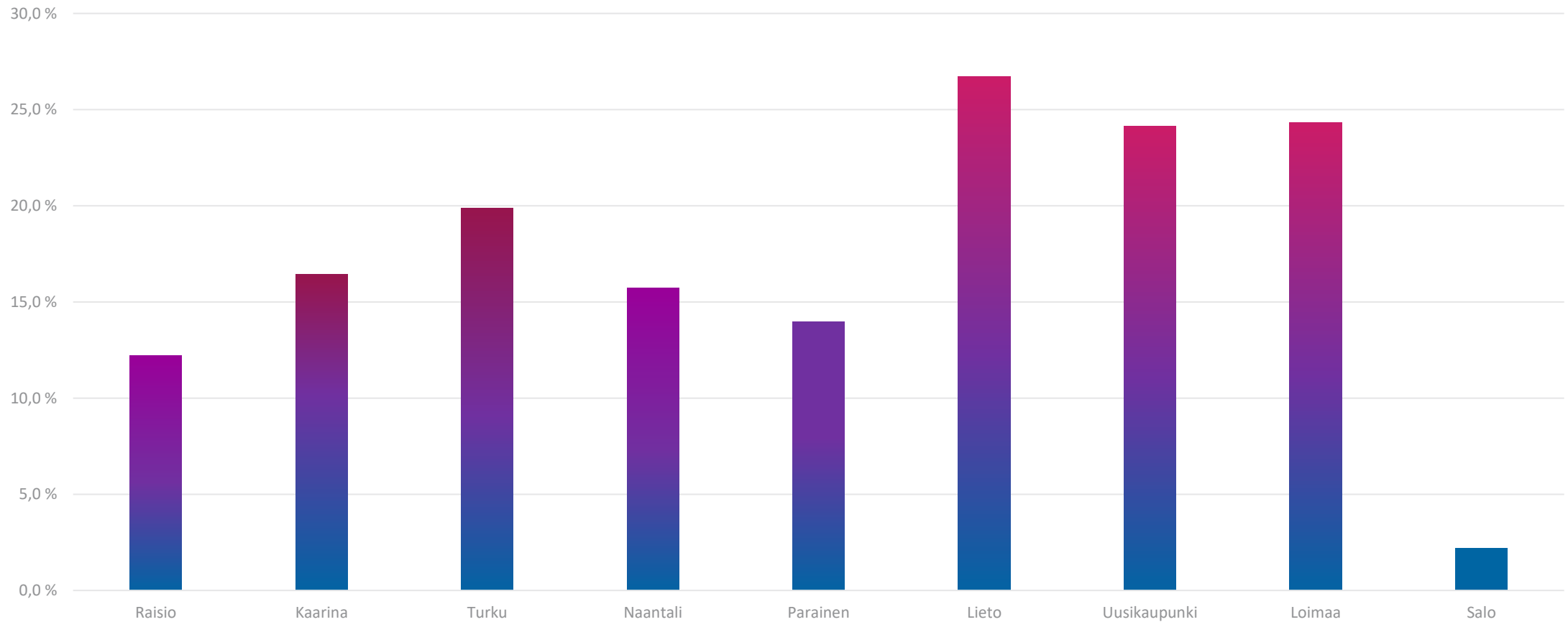
Indeksitalon kulut 2018-2024 V-S



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

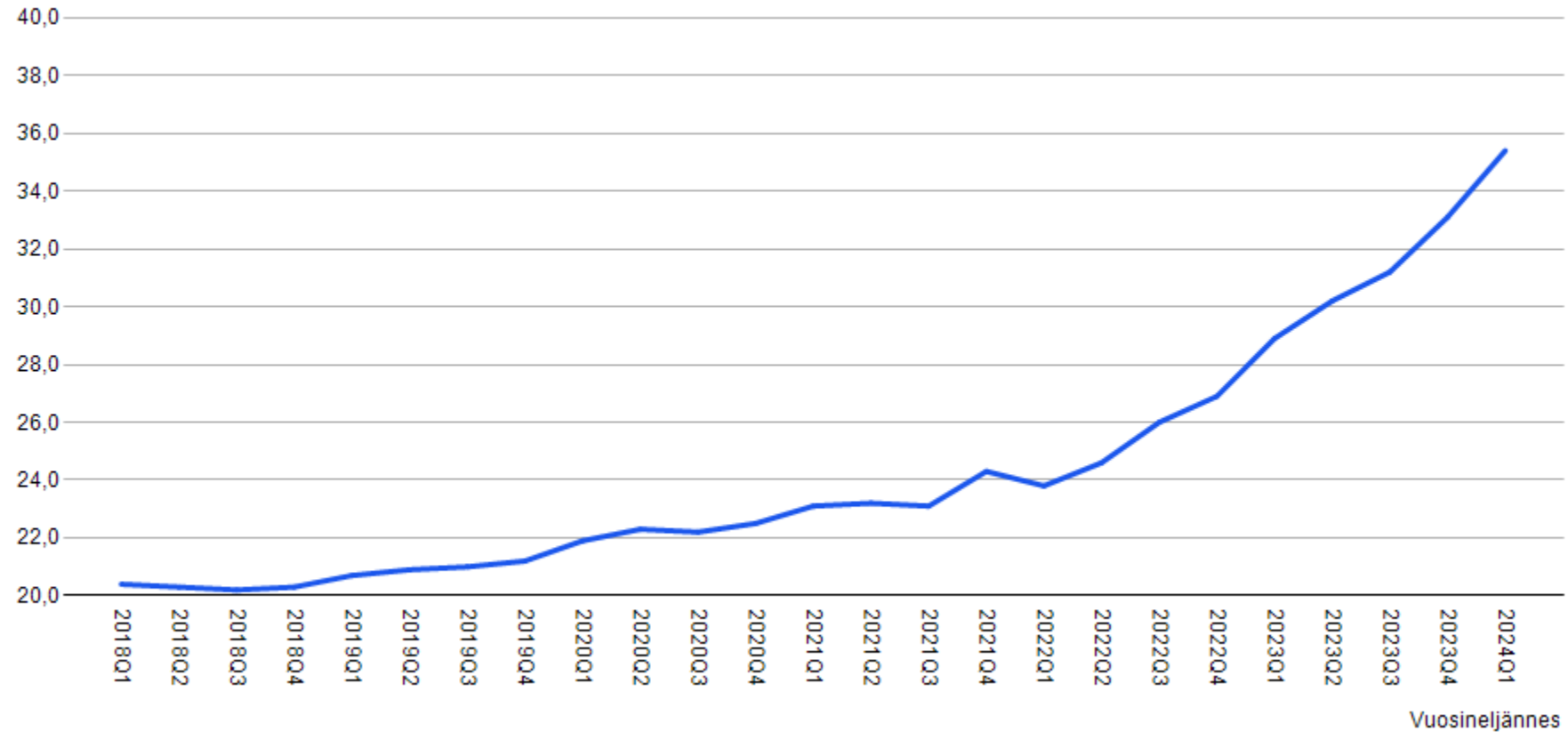
Kuntavertailu Varsinais-Suomi

Muutos viisi vuotta 2020-2024



Metsähakkeen hintakehitys 2018-2024

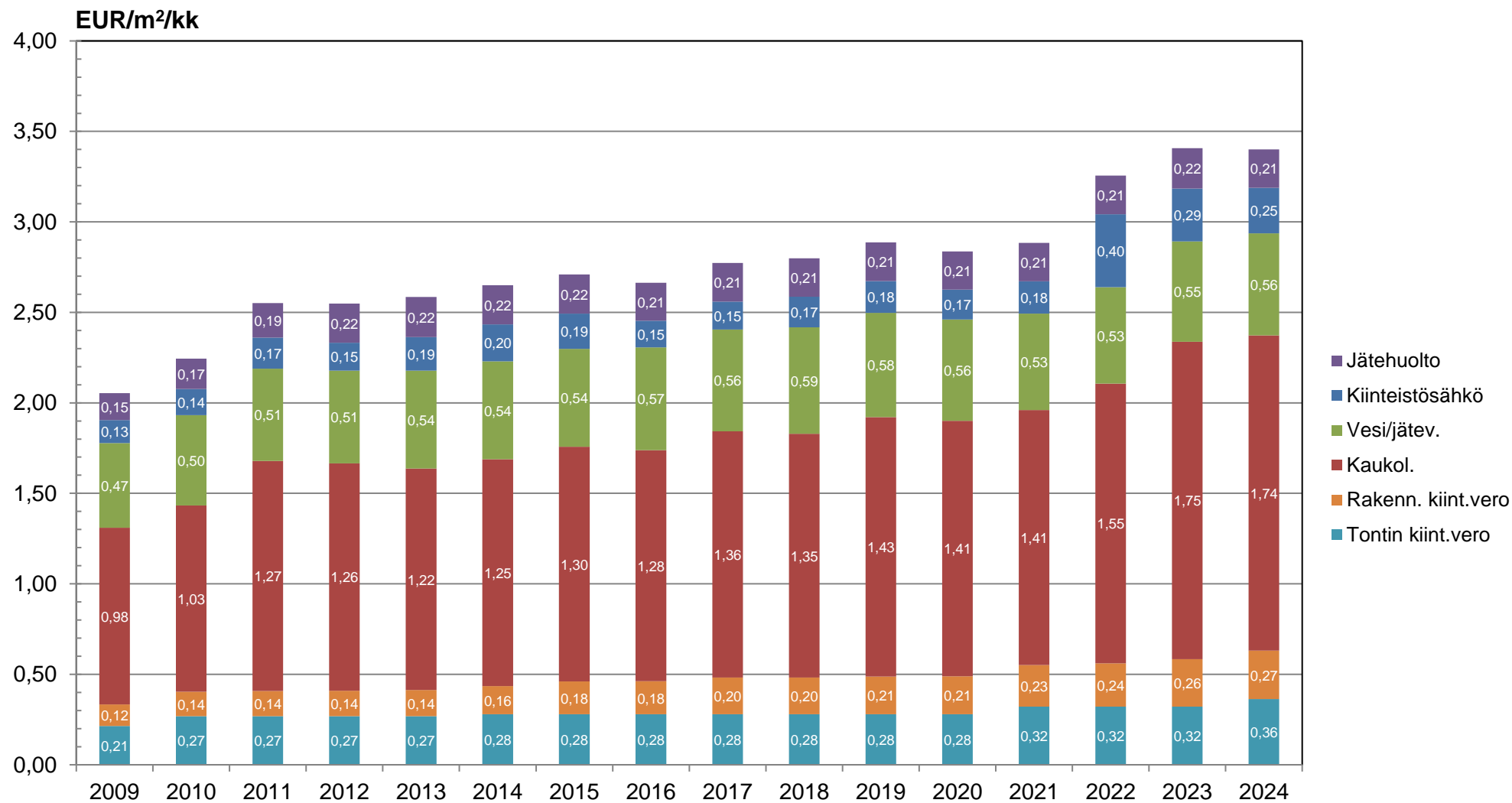
Kotimaisten polttoaineiden käyttäjähinnat energiantuotannossa (ei sis. alv) muuttujina
Vuosineljännes. Metsähake/-murske käyttöpaikalla, (2016Q1-), Hinta (eur/MWh).



Kuntakohtainen tarkastelu

Indeksitalon kulut* 2009 - 2024

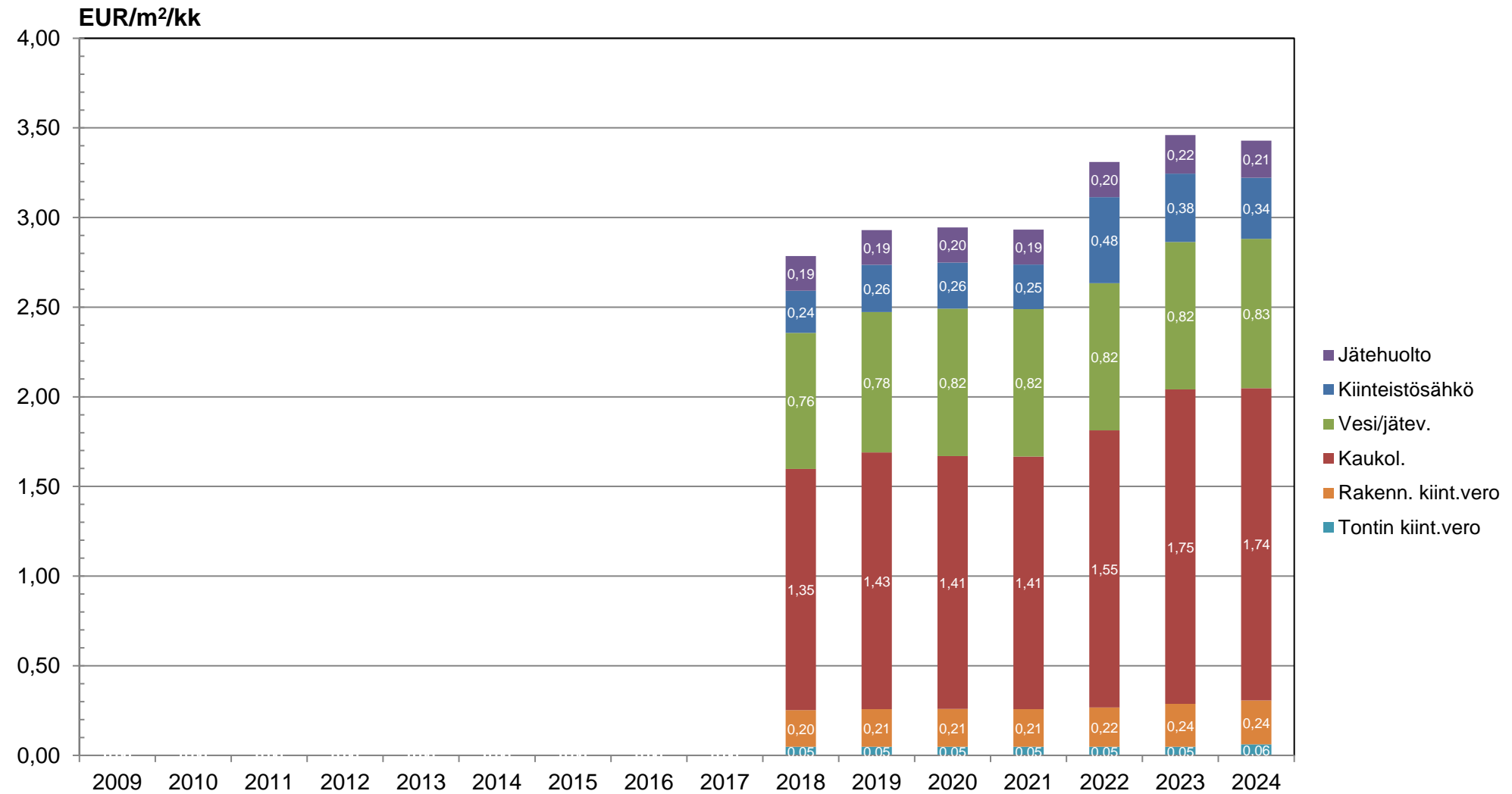
Turku



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

Indeksitalon kulut* 2009 - 2024

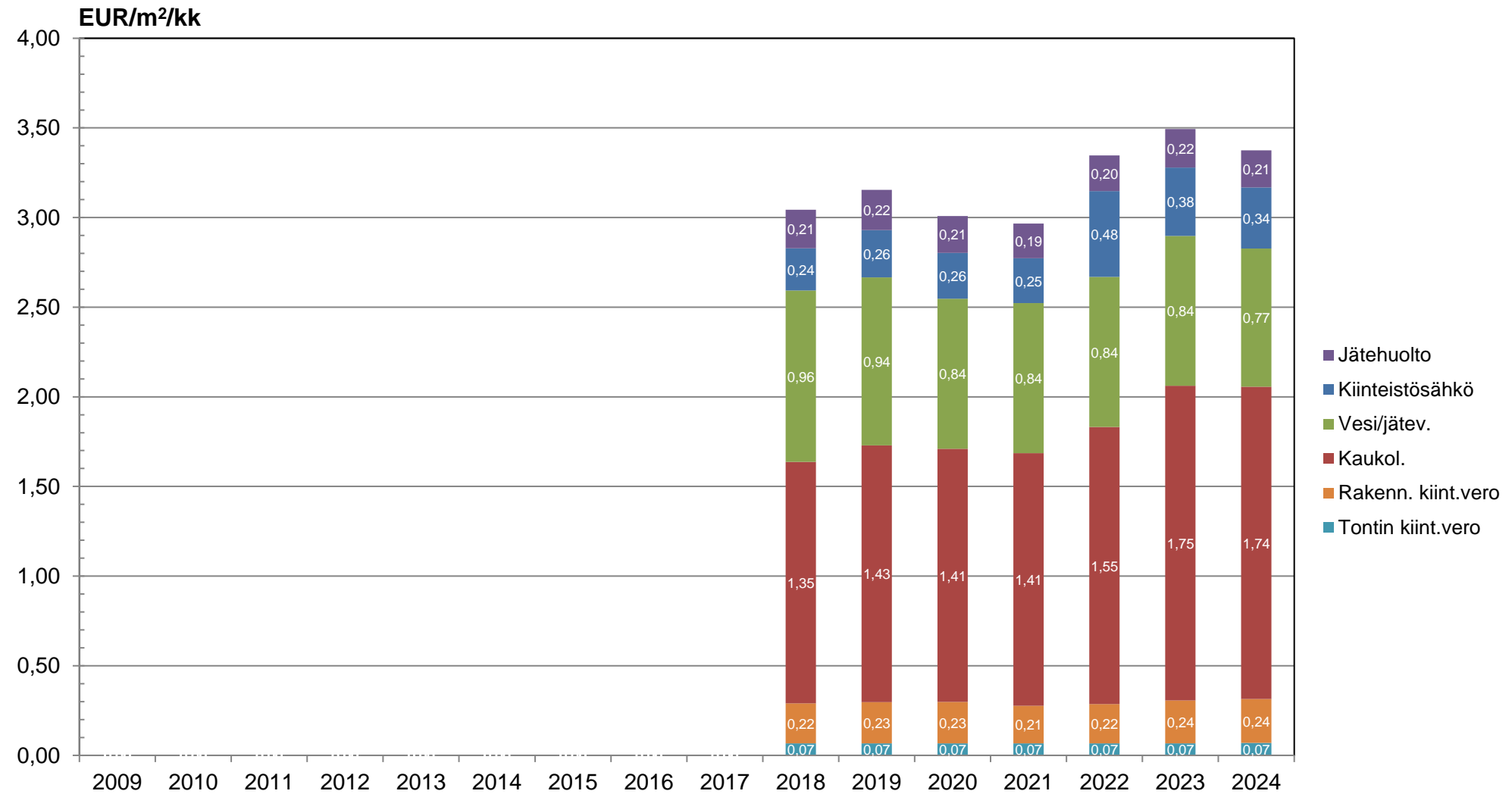
Kaarina



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

Indeksitalon kulut* 2009 - 2024

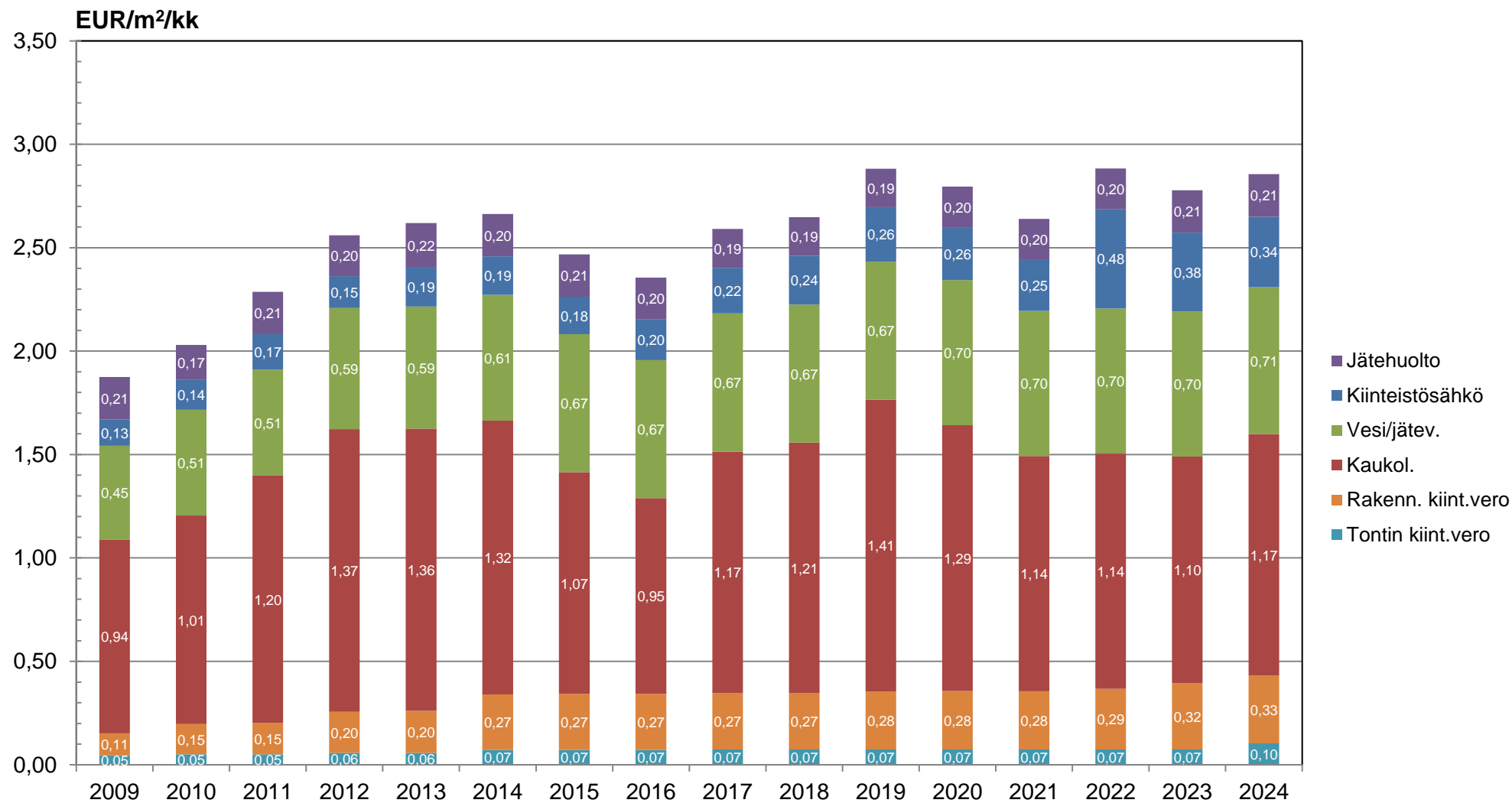
Raisio



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

Indeksitalon kulut* 2009 - 2024

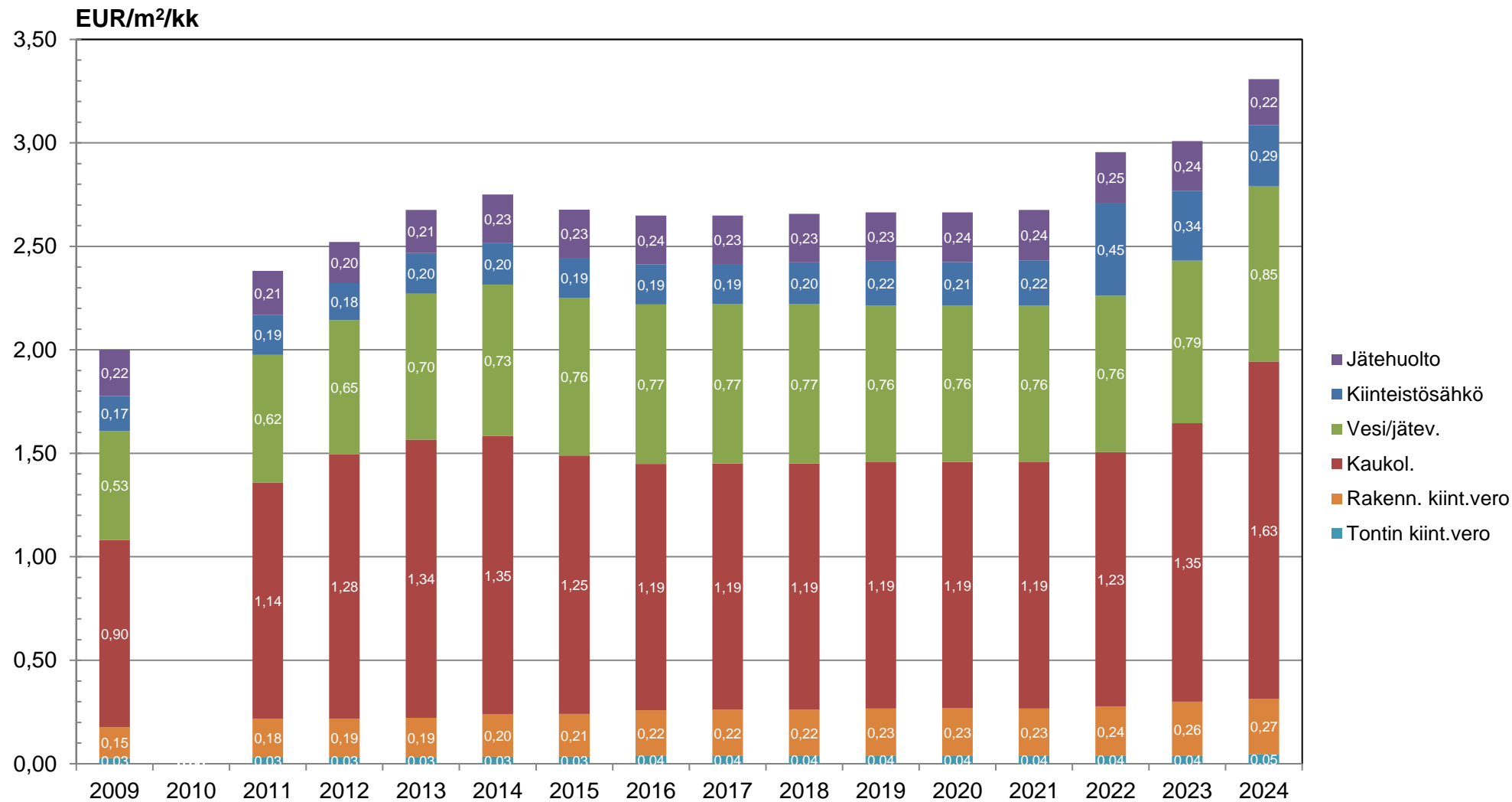
Salo



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

Indeksitalon kulut* 2009 - 2024

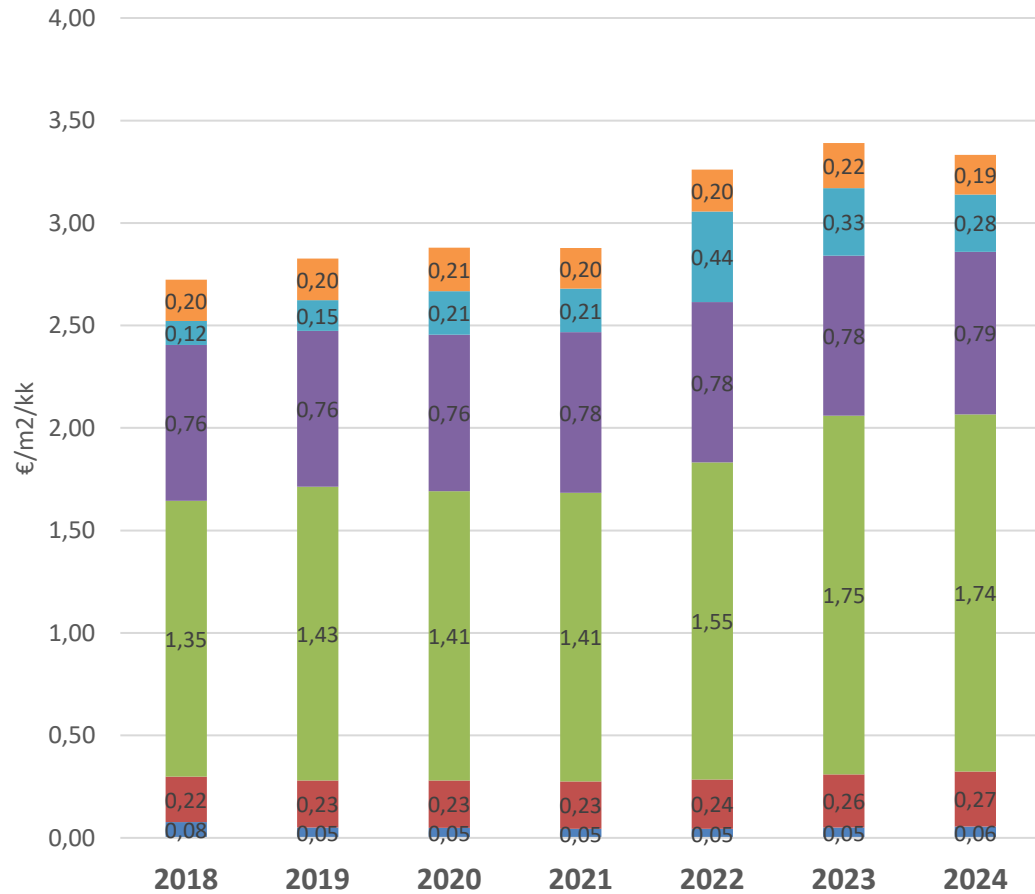
Uusikaupunki



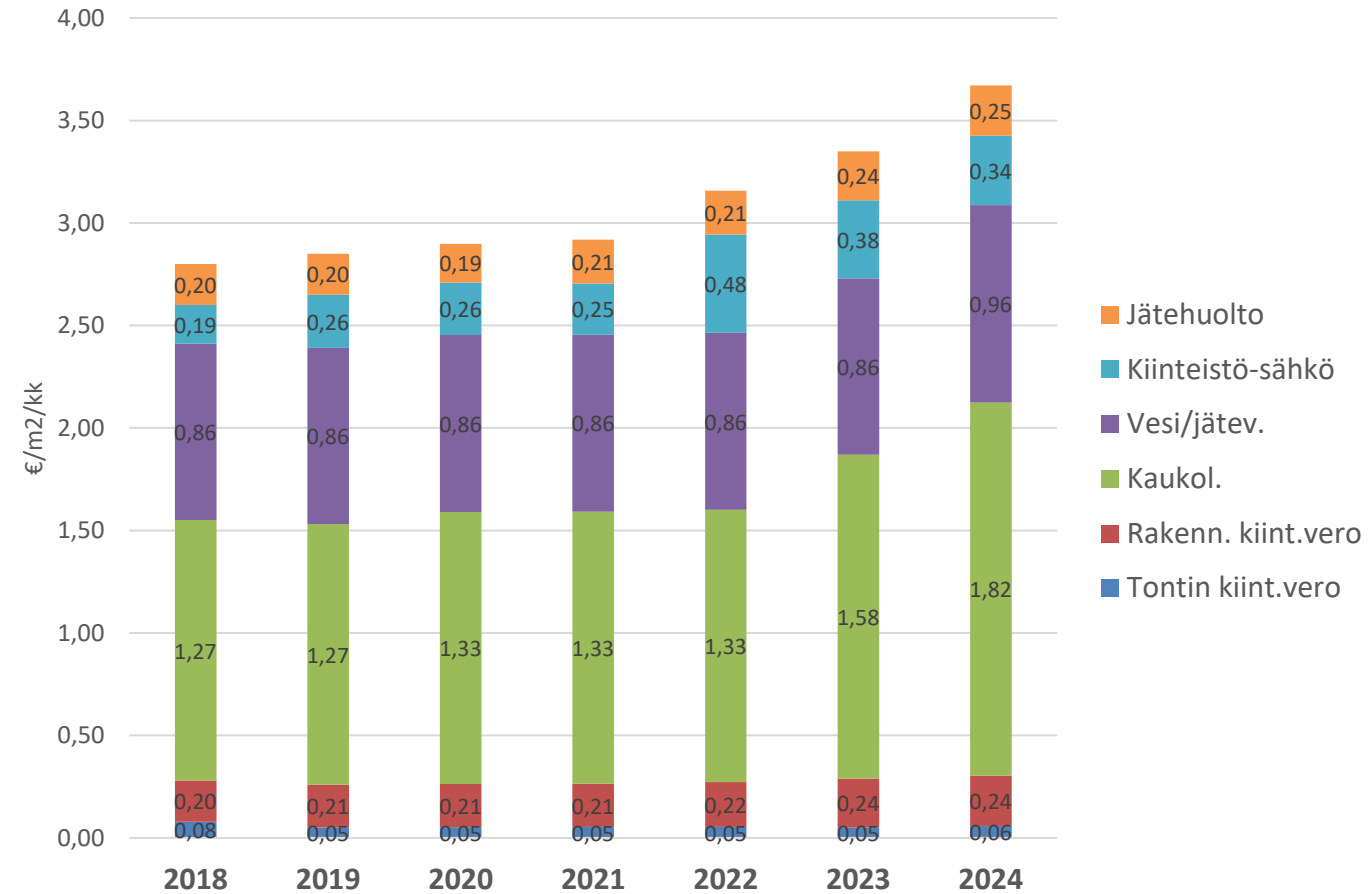
*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Naantali ja Lieto

Indekstitalo* Naantali

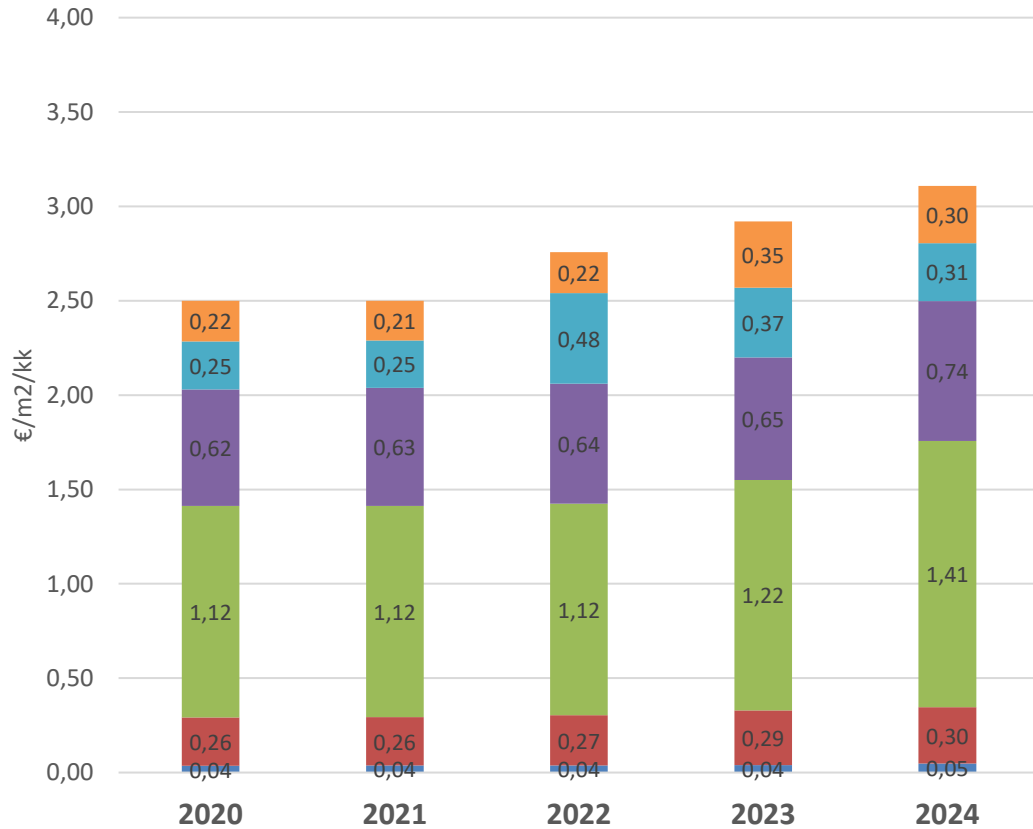


Indekstitalo* Lieto

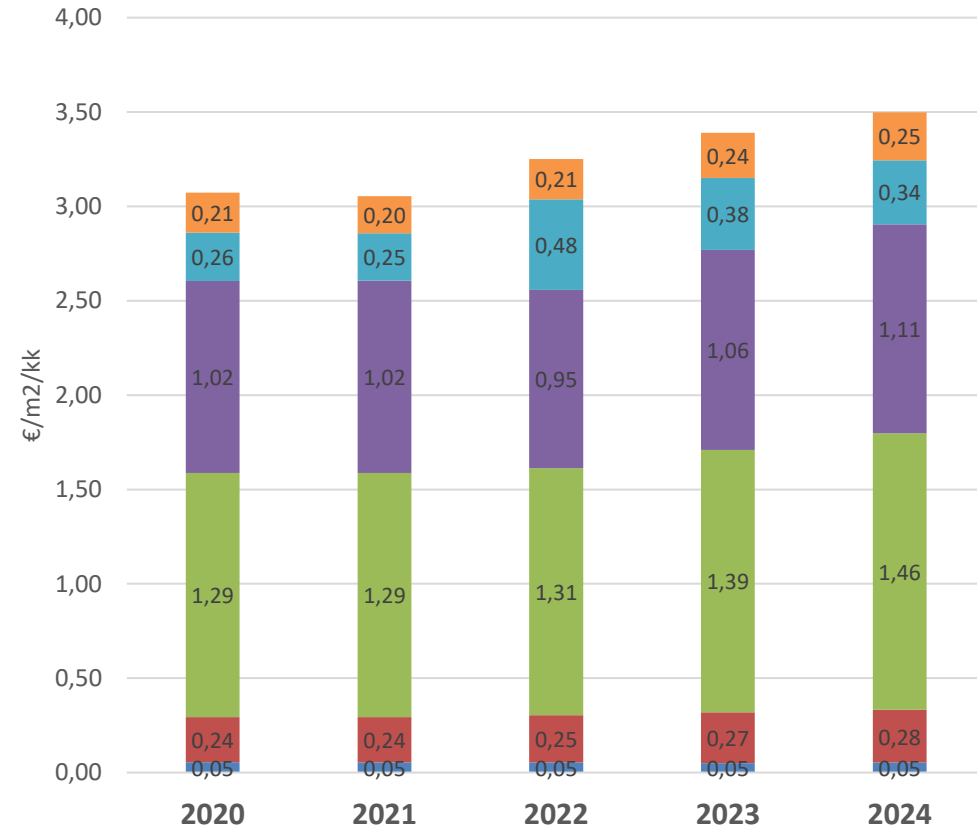


Parainen ja Loimaa

Indekstitalo* Loimaa



Indekstitalo* Parainen



- Jätehuolto
- Kiinteistö-sähkö
- Vesi/jätev.
- Kaukol.
- Rakenn. kiint.vero
- Tontin kiint.vero



KIINTEISTÖLIITTO Varsinais-Suomi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puolalankatu 1 D, 4. krs

20100 Turku

(02) 2775150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi



Kiinteistoliitto Varsinais-Suomi

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

