

Indeksitalo 2025



Kiinteistöliiton Indeksitalo

- Vertailee kuntakohtaisesti määrittyviä kiinteistöveroja, kaukolämmön, veden hintojen, kiinteistösähkön ja jätahuoltokulujen tasoja vakimuotoisessa 40 huoneiston kerrostaloyhtiössä.
- Vertailua on toteutettu vuodesta 2001 lähtien. Tiedot ovat elokuussa tiedossa olevia tietoja, syyskuuta koskien.
- Vuonna 2025 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 2024 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,79 €/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 isoja 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.

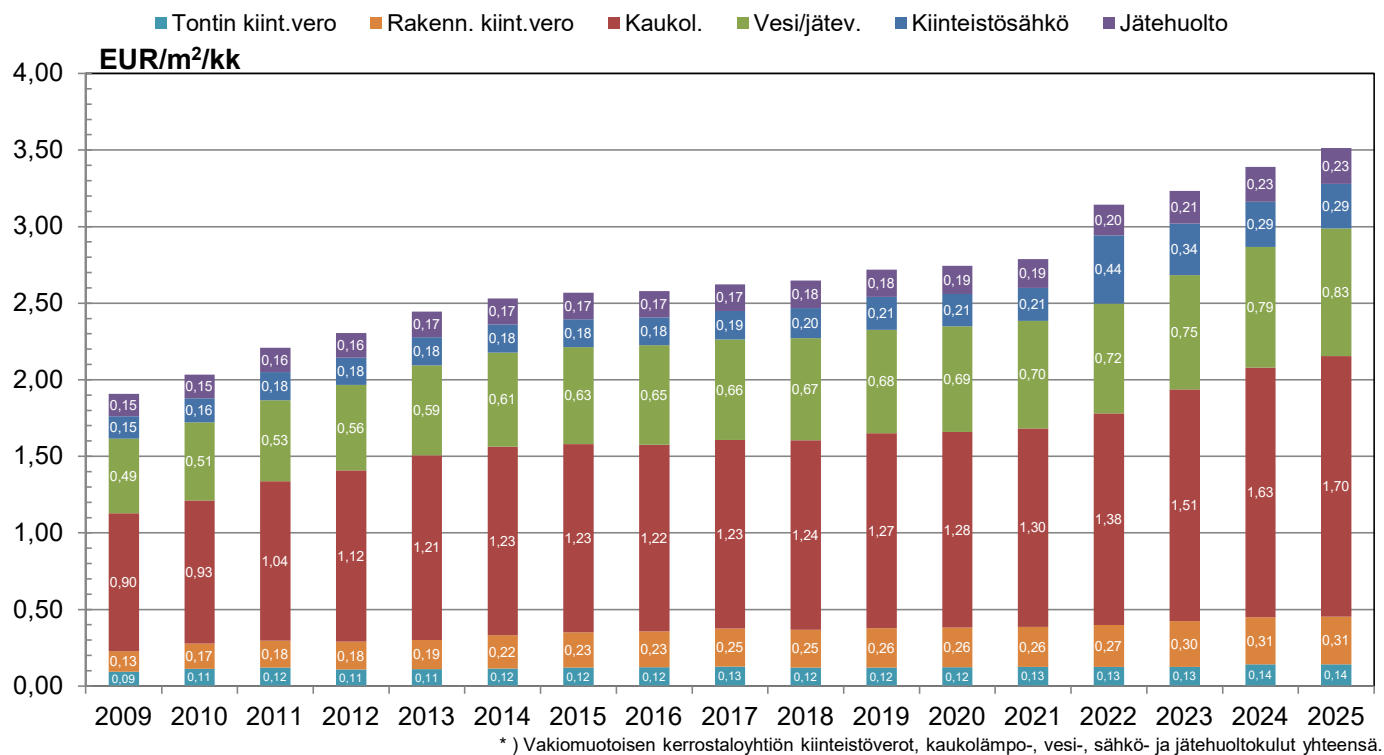
• laskennassa käytettävä normaalivuoden kulutusjakauma on:

	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 %

Tuloksia

Kulujen nousu jatkuu

Koko Suomi 2009 - 2025

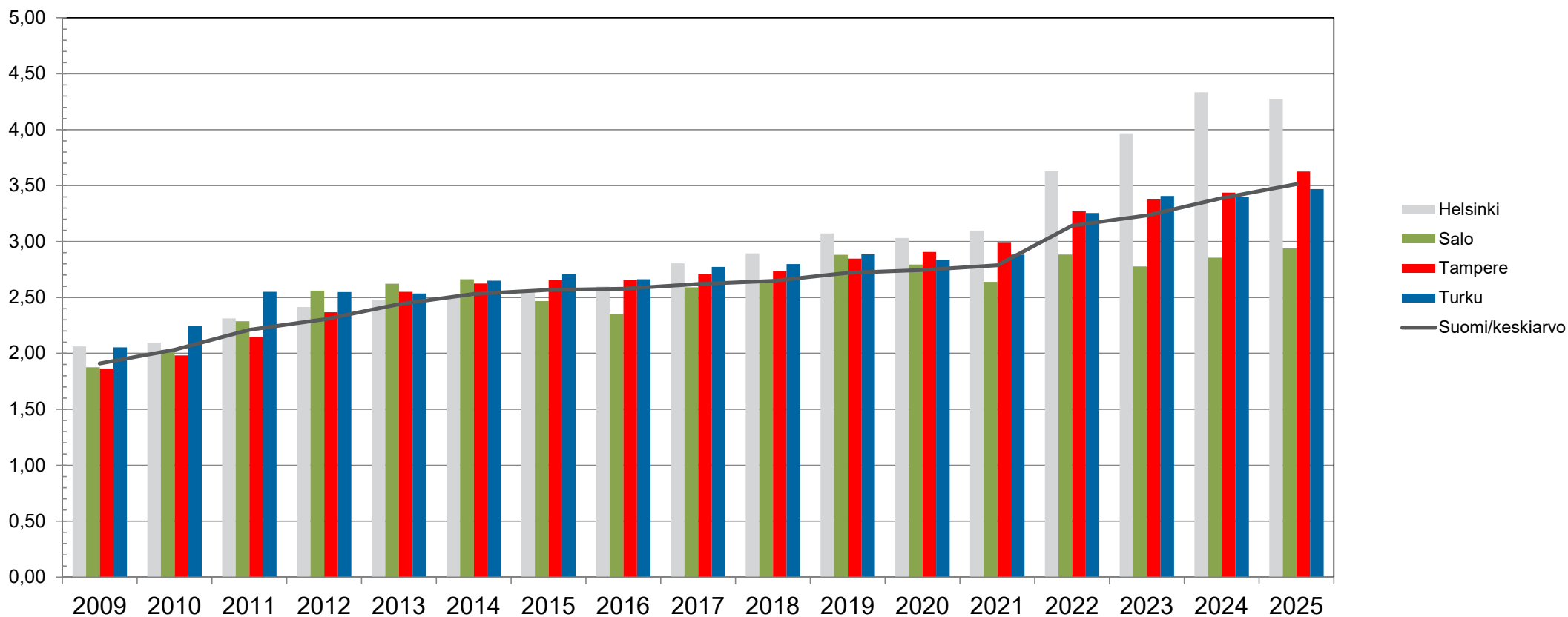


Lähde: Suomen Kiinteistöliitto



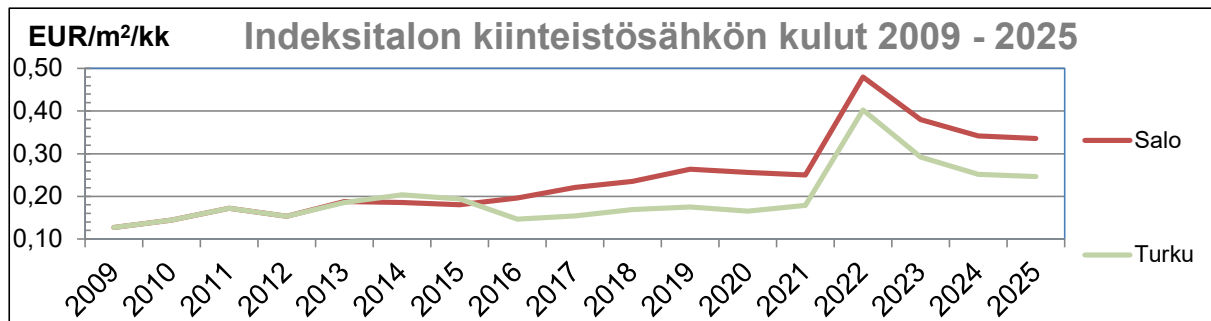
Varsinais-Suomessa nousu maltillisempaa

EUR/m²/kk



Poimintoja kustannuksista

- Kulujen nousu tasaantunut
 - Korotuksia etenkin veden hinnassa
(pl. Lieto, jossa perusmaksun käyttöönotto laski hintaa tutkimuksessa)
 - Kaukolämmön hinta nousi etenkin Paraisilla ja Salossa
 - Salon kaukolämpö edelleen Suomen edullisimpia
- Turussa sähkön siirto Suomen edullisimpia



Indeksitalo 2025

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

- Indeksitalo-kustannusten kokonaismuutos hieman hidastunut 2025. Kokonaisnousu +3,7 %. Vuotta aiemmin +4,4 %.
- Vesimaksut ja kaukolämpö nousun kärjessä 2025.
- Jätekuustannusten nousu jatkunut.
- Kiinteistöverossa erittäin maltillinen vuosi.
- Sähköenergian maltillinen markkinahintakehitys pitänyt kiinteistösähkökustannuksen nousua aisoissa 2025.
- Kuntakohtaisten kustannusten nousu kuitenkin selvästi nopeampaa kuin esim. kuluttajahintojen nousu, ja nopeampaa kuin ansiotason nousu.

Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut (2020 - > 2025), %

Salo +5 %

Rovaniemi +12 %

Raisio +13 %

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

Indeksitalo 2025

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kokkola 2,81 €/m²/kk
2. Pietarsaari 2,90 €/m²/kk
3. Kempele 2,91 €/m²/kk
4. Rauma 2,91 €/m²/kk
5. Salo 2,94 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Järvenpää 4,35 €/m²/kk
2. Helsinki 4,28 €/m²/kk
3. Tuusula 4,19 €/m²/kk
4. Vihti 4,11 €/m²/kk
5. Hämeenlinna 4,09 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,51 €/m²/kk

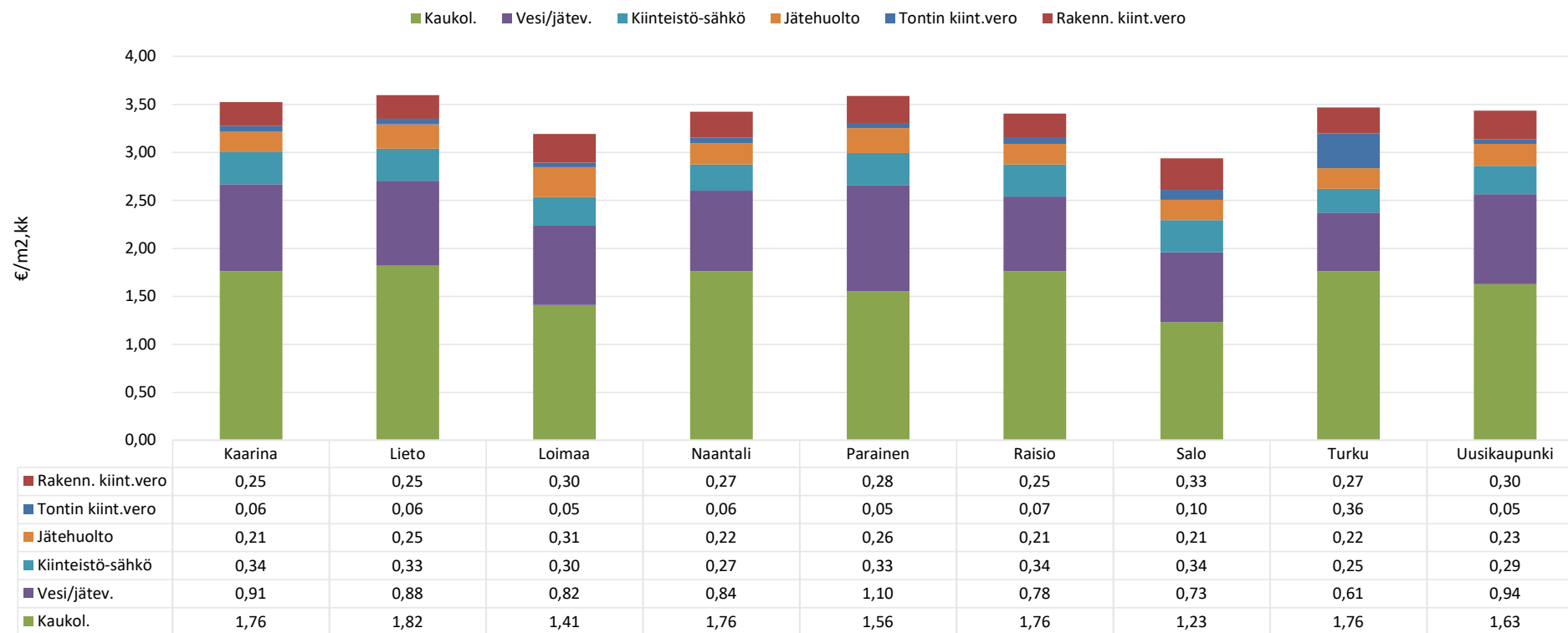
Helsinki 4,28 €/m²/kk
Tampere 3,63 €/m²/kk
Turku 3,47 €/m²/kk

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

Kymmenen suurinta kaupunkia 2025



Varsinais-Suomi 2025



Kulujen vertailu Varsinais-Suomi

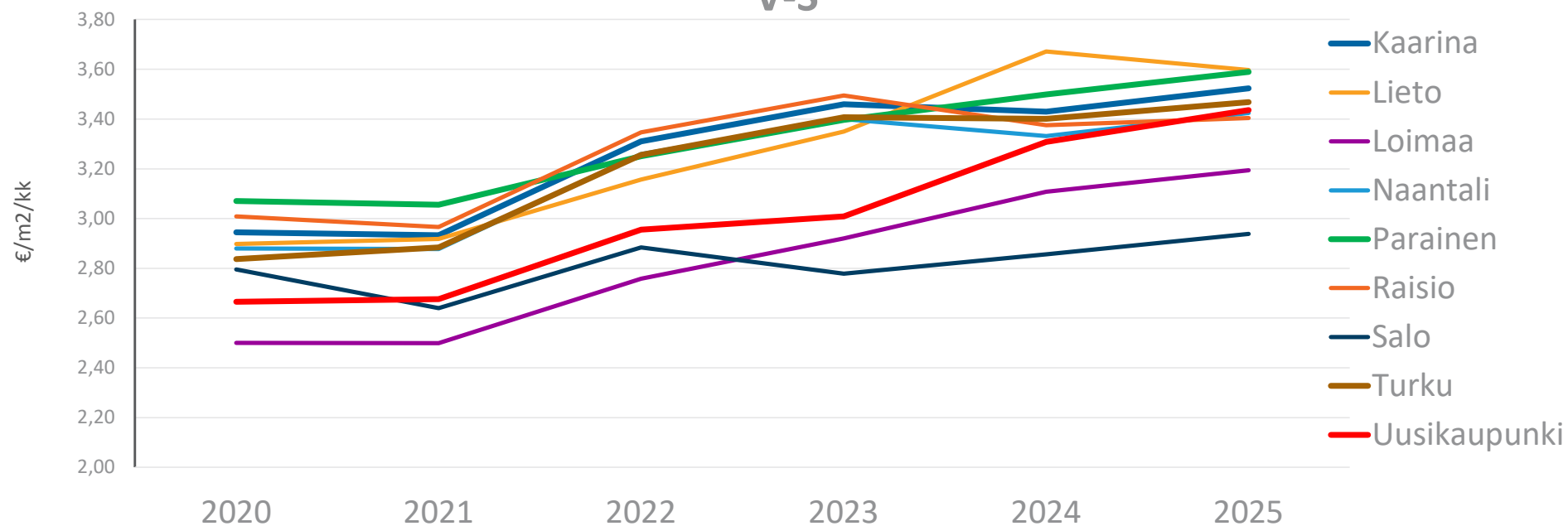
VUOSI 2025, euroa/m2/kk							
Kaupunki	Kaukolämpö	Vesi/jätev.	Kiinteistö-sähkö	Jätehuolto	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Yhteensä
<i>Koko Suomi</i>	1,70	0,83	0,29	0,23	0,14	0,31	3,51
Kaarina	1,76	0,91	0,34	0,21	0,06	0,25	3,52
Lieto	1,82	0,88	0,33	0,25	0,06	0,25	3,60
Loimaa	1,41	0,82	0,30	0,31	0,05	0,30	3,19
Naantali	1,76	0,84	0,27	0,22	0,06	0,27	3,42
Parainen	1,56	1,10	0,33	0,26	0,05	0,28	3,59
Raisio	1,76	0,78	0,34	0,21	0,07	0,25	3,41
Salo	1,23	0,73	0,34	0,21	0,10	0,33	2,94
Turku	1,76	0,61	0,25	0,22	0,36	0,27	3,47
Uusikaupunki	1,63	0,94	0,29	0,23	0,05	0,30	3,44

Kuntakohtaiset muutokset

Muutokset (%) 2024 -> 2025							
Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kauko-lämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistö-sähkö	Jätehuolto	Yhteensä
Kaarina	0,0	0,5	1,1	8,8	-2,0	2,9	2,7
Lieto	0,0	0,5	0,0	-8,1	-1,5	19,2	-2,0
Loimaa	0,0	0,5	0,0	11,2	-2,1	18,7	2,7
Naantali	0,0	0,5	1,1	5,9	-2,3	17,6	2,7
Parainen	0,0	0,5	6,3	-0,5	-1,5	4,3	2,6
Raisio	0,0	0,5	1,1	1,0	-2,0	3,0	0,8
Salo	0,0	0,5	5,4	2,6	-2,0	2,3	2,8
Turku	0,0	0,5	1,1	8,5	-2,6	2,0	2,0
Uusikaupunki	0,0	11,7	0,0	10,4	-0,3	3,6	3,9

Kuntavertailu Varsinais-Suomi

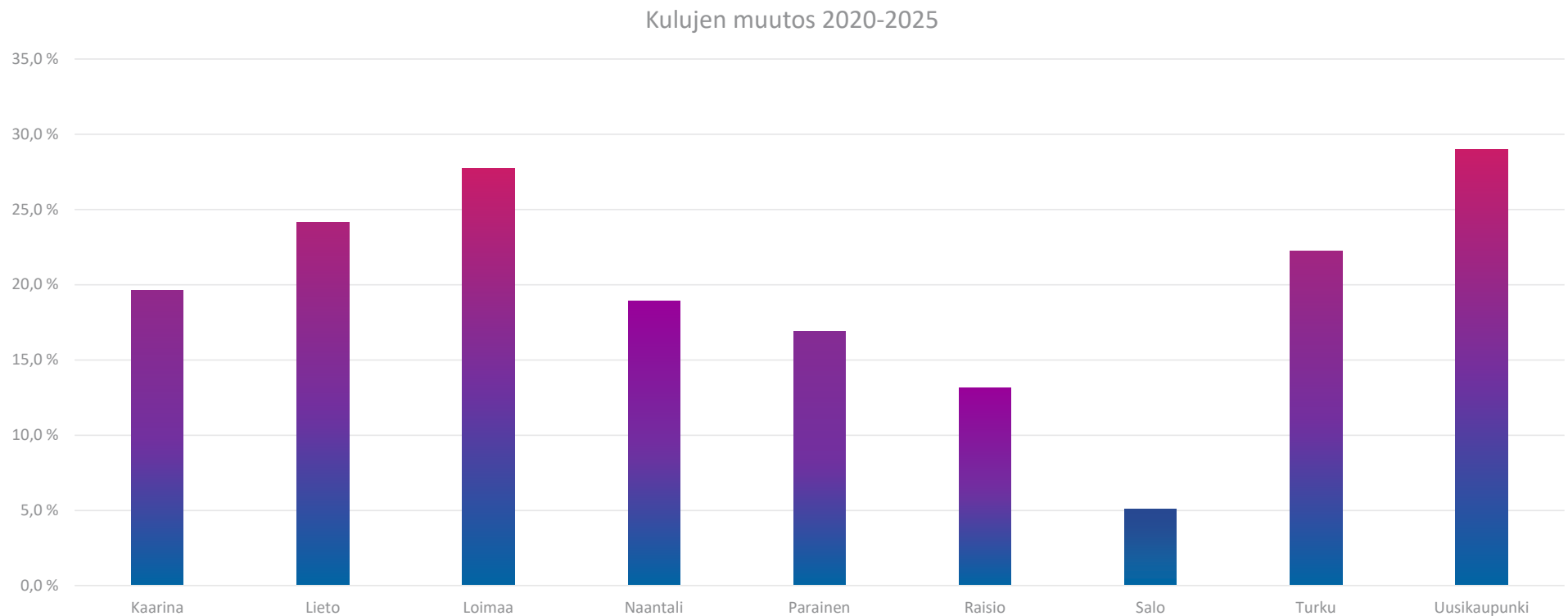
Indeksitalon kulut 2018-2025
V-S



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

Kuntavertailu Varsinais-Suomi

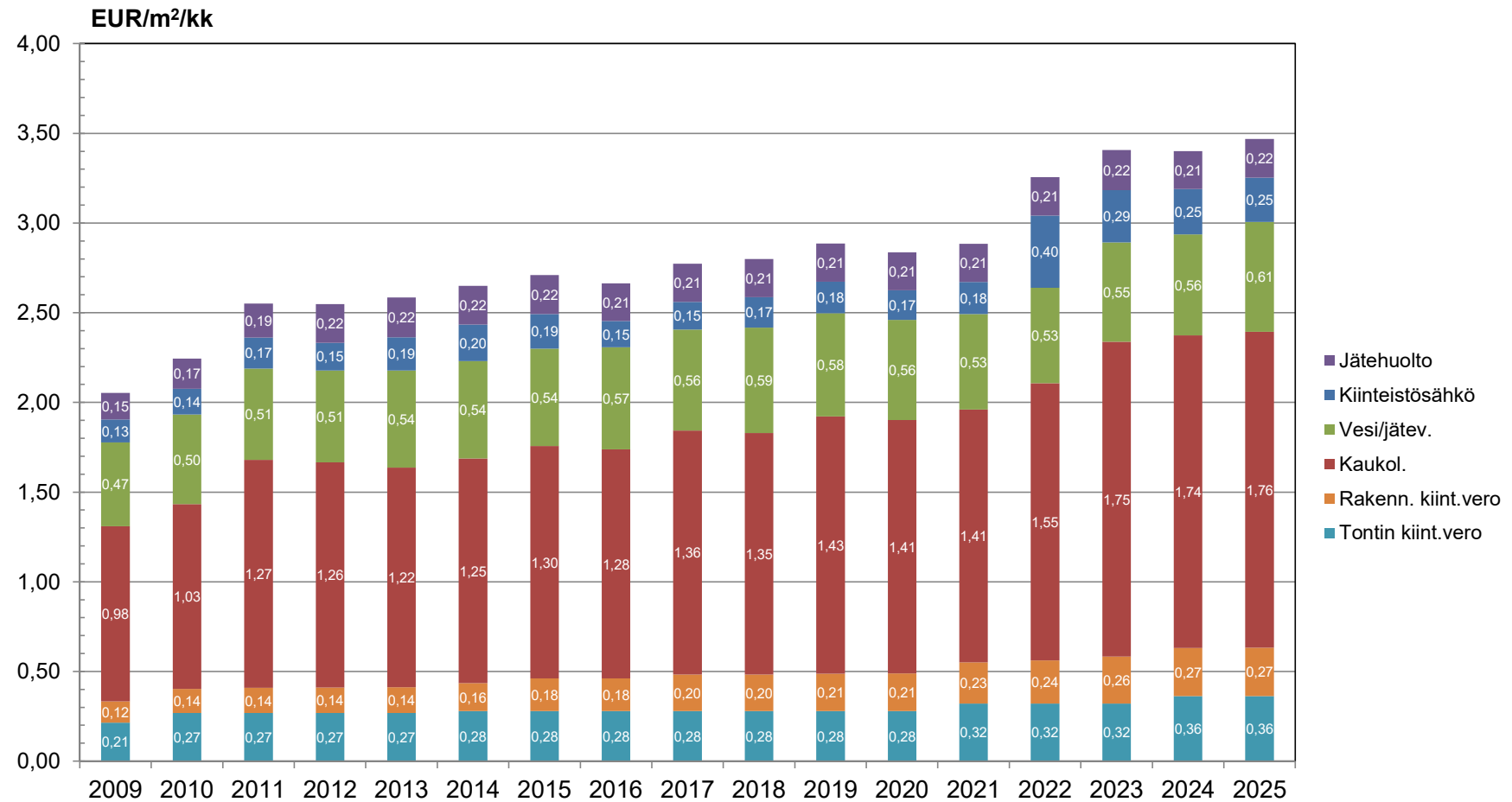
Muutos 2020-2025



Kuntakohtainen tarkastelu

Indeksitalon kulut* 2009 - 2025

Turku

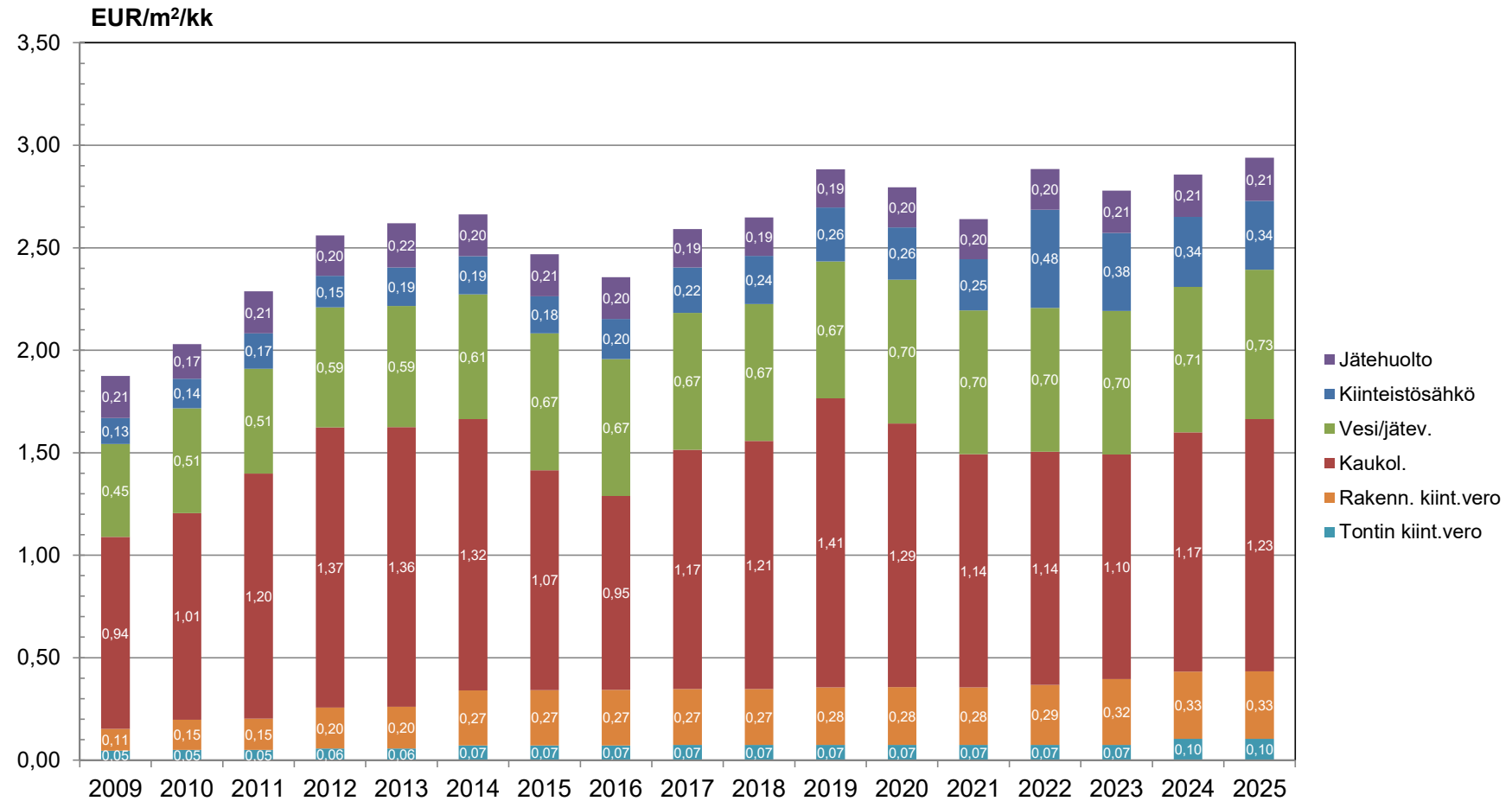


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2009 - 2025

Salo

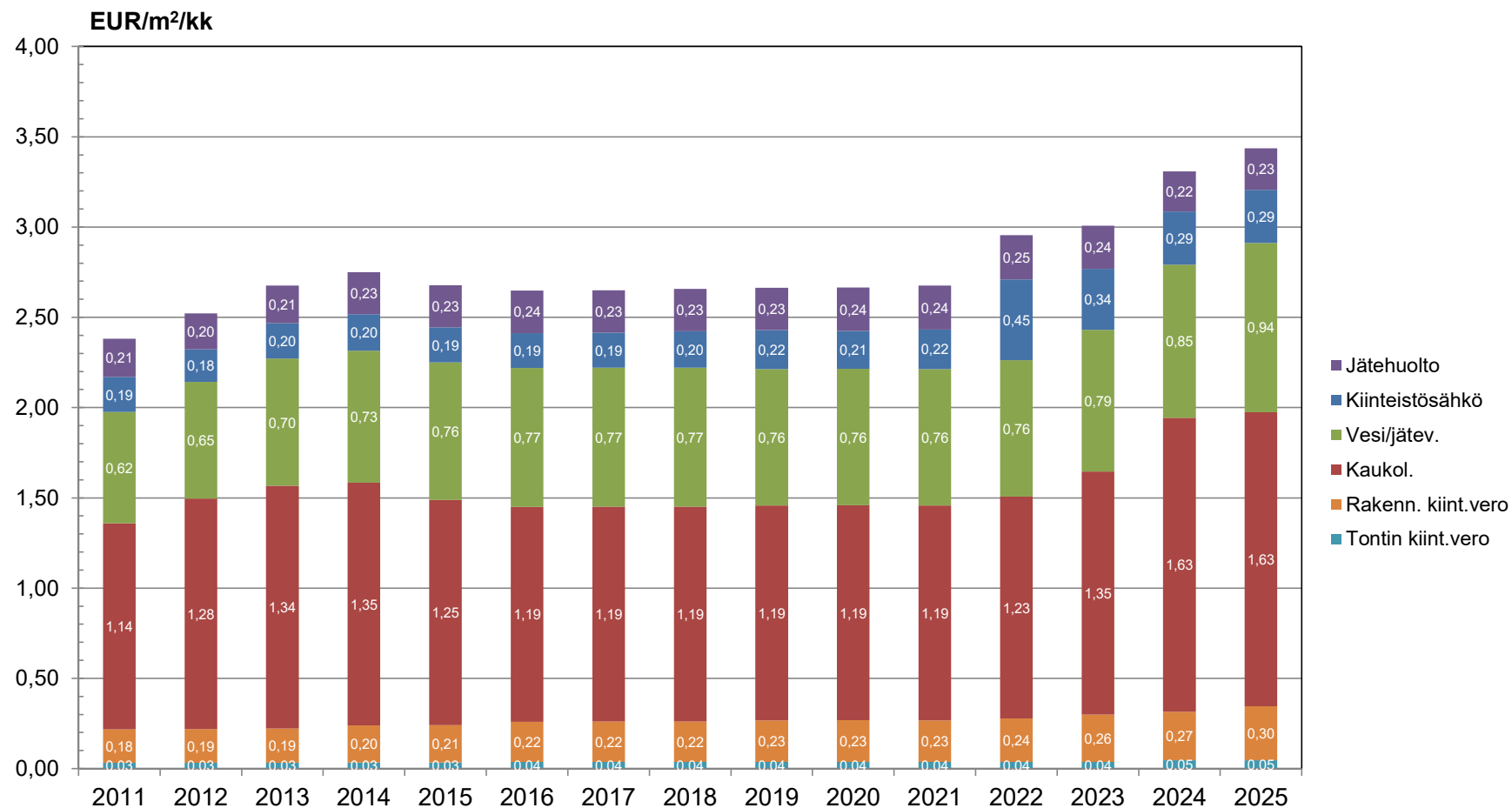


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2011 - 2025

Uusikaupunki

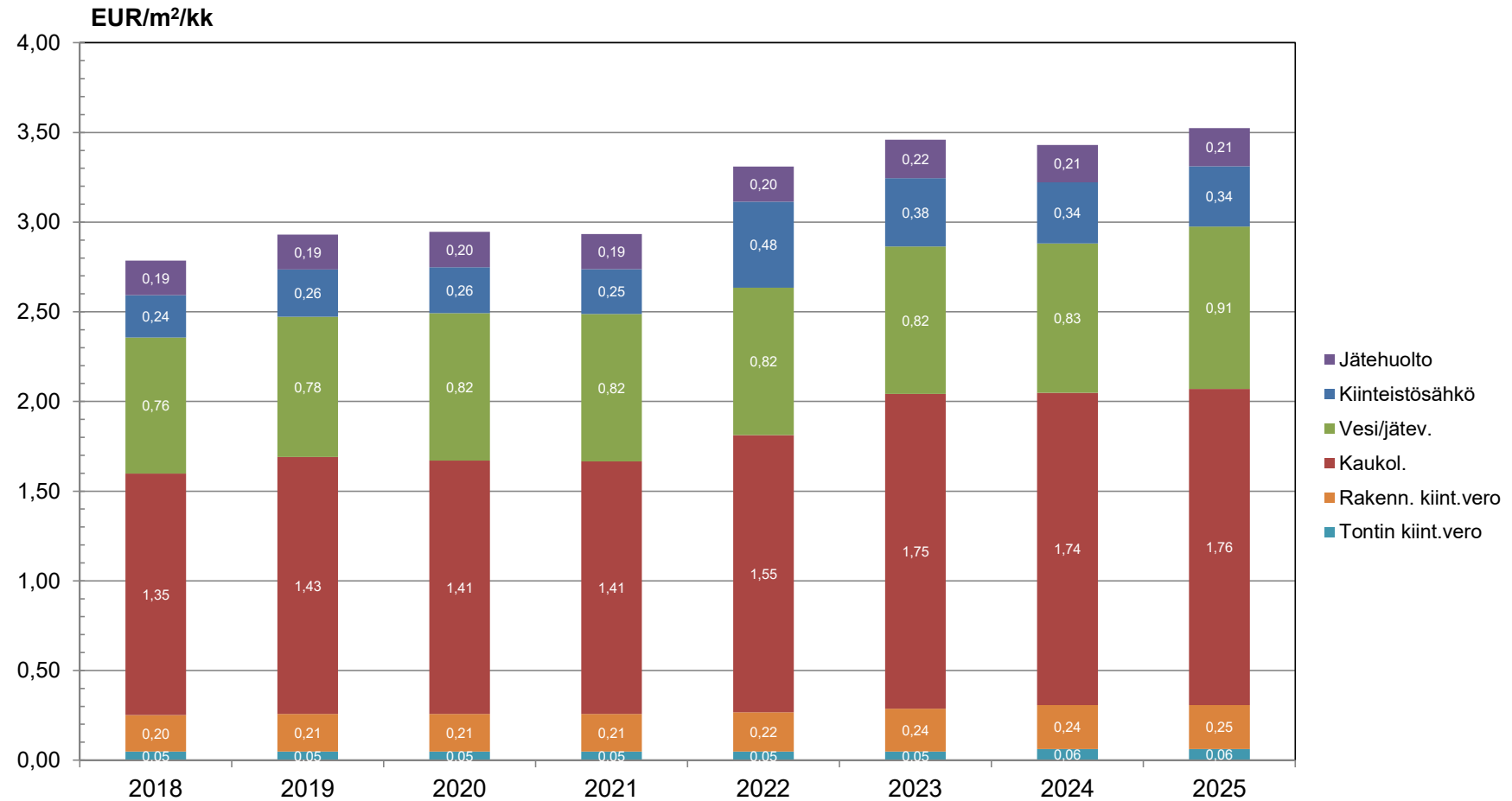


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2018 - 2025

Kaarina

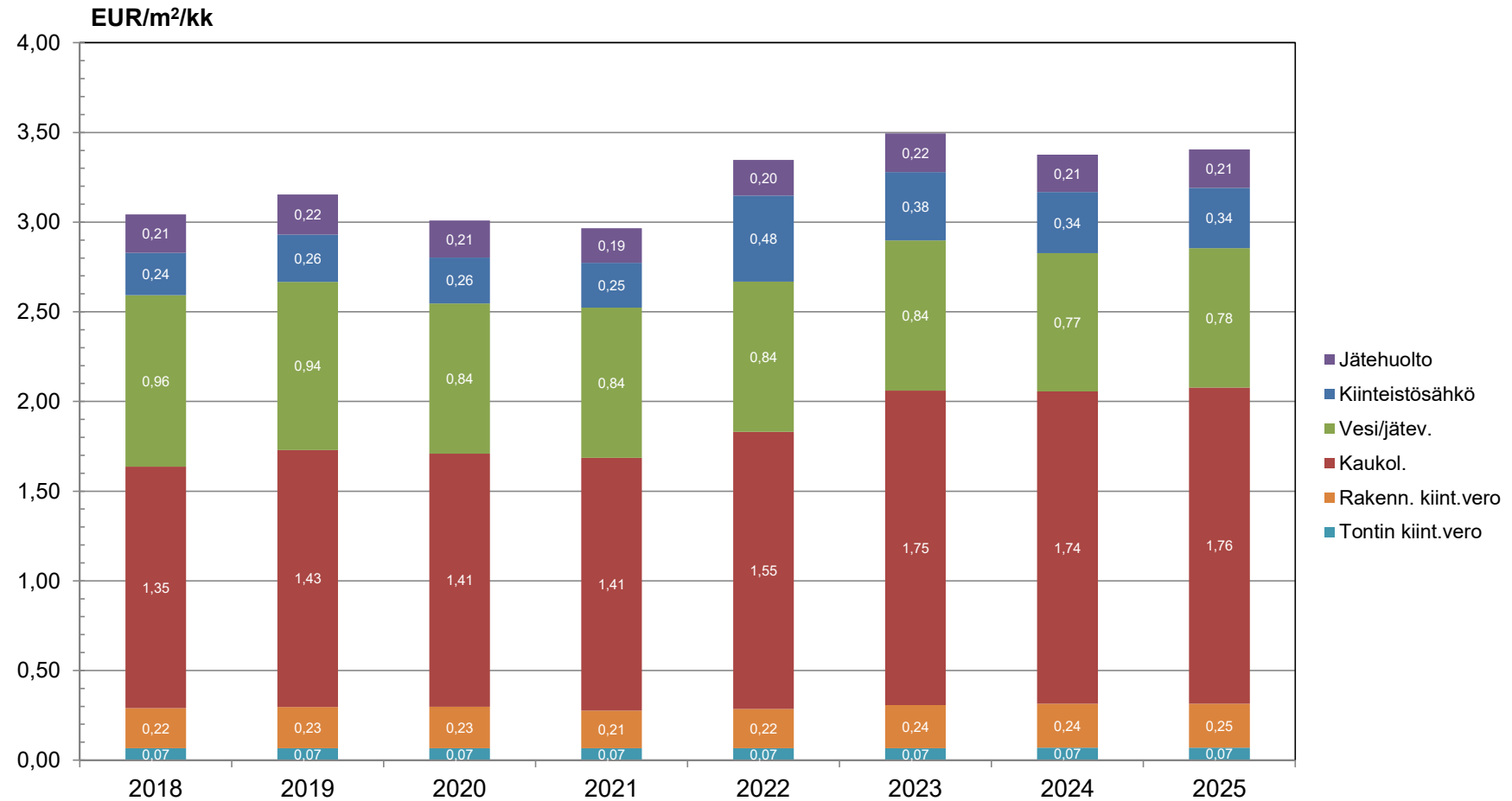


*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Indeksitalon kulut* 2018 - 2025

Raisio

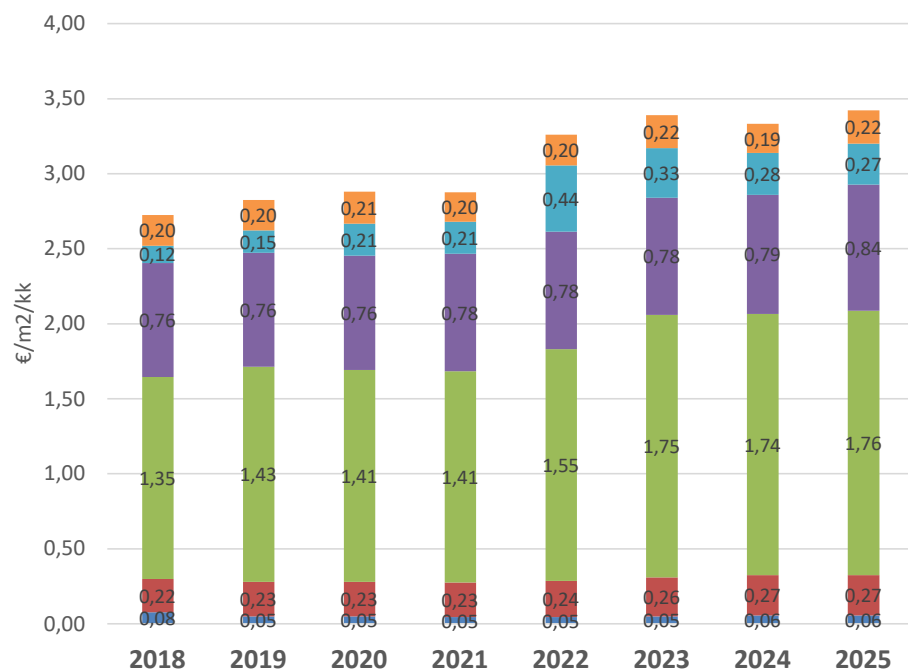


*) Vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

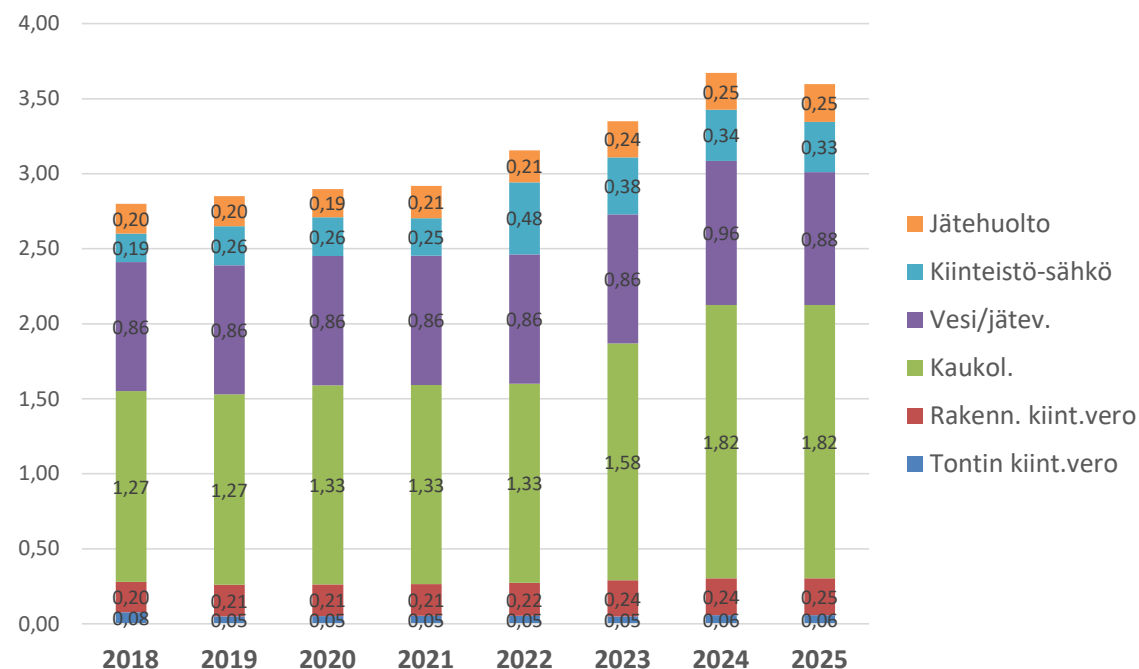
Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

Naantali ja Lieto

Indekstitalo* Naantali

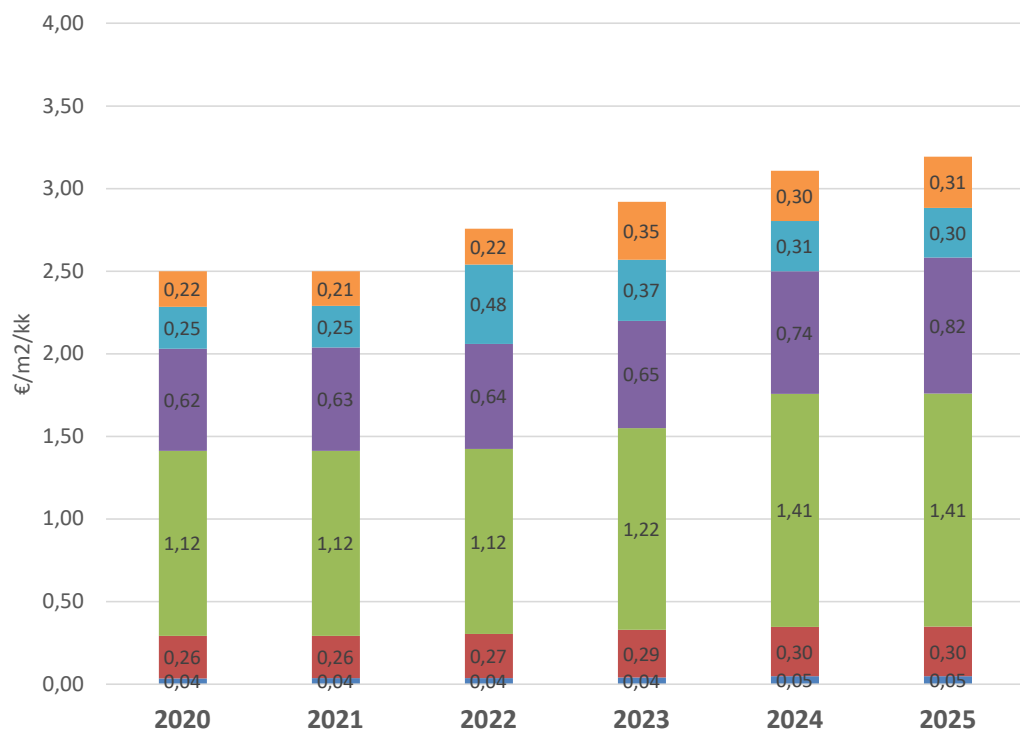


Indekstitalo* Lieto

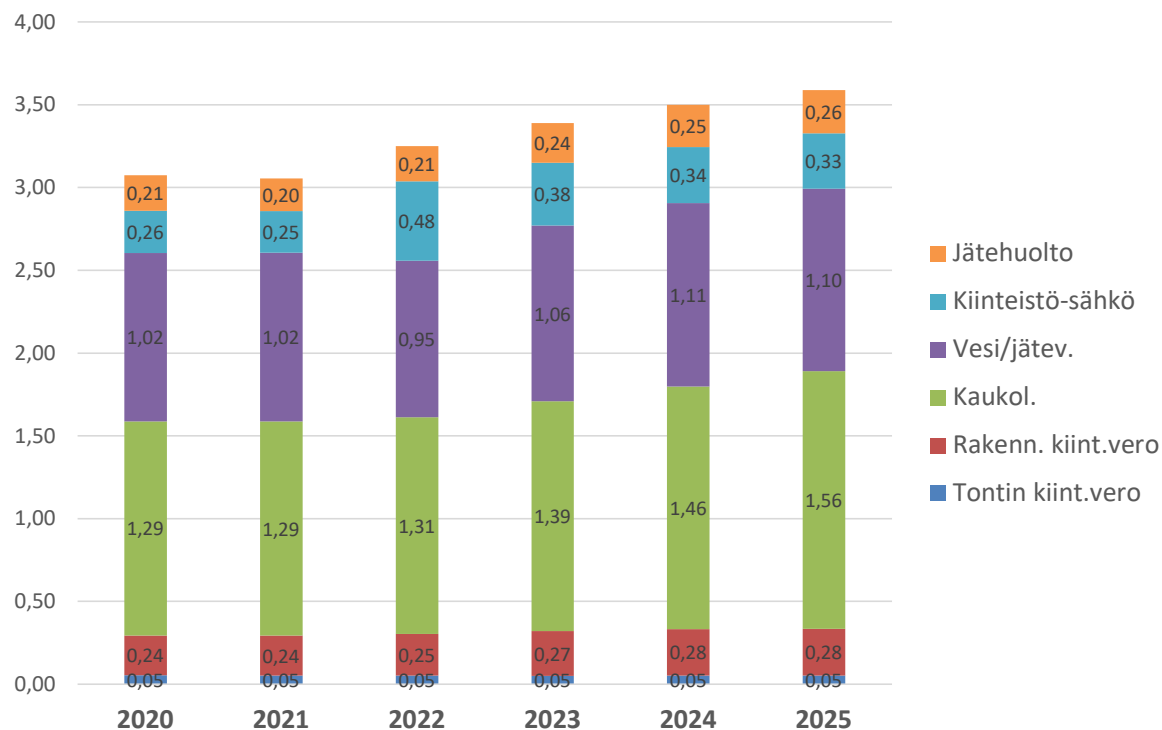


Parainen ja Loimaa

Indekstitalo* Loimaa



Indekstitalo* Parainen





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

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

