

Indeksitalo 2021

Lisäaineistoja ja Indeksitalon laskentaperusteet
Julkaistavissa 9.9.2021 klo 9



Indeksitalo 2021:

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,22 €/m²/kk
2. Raahe 2,39 €/m²/kk
3. Kokkola 2,42 €/m²/kk
4. Rauma 2,46 €/m²/kk
5. Mustasaari 2,48 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Rovaniemi 3,18 €/m²/kk
2. Vihti 3,16 €/m²/kk
3. Savonlinna 3,14 €/m²/kk
4. Helsinki 3,11 €/m²/kk
5. Mikkeli 3,10 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 2,79 €/m²/kk

Helsinki 3,11 €/m²/kk

Tampere 2,98 €/m²/kk

Turku 2,87 €/m²/kk

*) Vakionuotoisen 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 €/m²/kk

Kallein kaukolämpö

1. Vihti 1,67 €/m²/kk
2. Tuusula, Järvenpää 1,50 €/m²/kk
3. Hämeenlinna 1,49 €/m²/kk

Halvin kaukolämpö

1. Kokkola, Rauma 1,05 €/m²/kk
2. Jämsä, Raahe 1,07 €/m²/kk
3. Oulu, Mustasaari, Vaasa 1,08 €/m²/kk

Vesi- ja jätevesimaksut keskimäärin 0,70 €/m²/kk

Kalleimmat vesimaksut

1. Ylöjärvi 0,98 €/m²/kk
2. Sastamala 0,89 €/m²/kk
3. Nurmijärvi 0,88 €/m²/kk

Halvimmat vesimaksut

1. Kempele 0,42 €/m²/kk
2. Turku 0,53 €/m²/kk
3. Raahe 0,54 €/m²/kk

Kiinteistösähkö keskimäärin 0,21 €/m²/kk

Kalleimmat:

1. Varkaus, Iisalmi 0,27 €/m²/kk
2. Hyvinkää, Vihti, Salo, Tuusula, Lohja, Järvenpää, Riihimäki, Sastamala, Raisio, Kaarina, Savonlinna, Heinola 0,26 €/m²/kk

Halvimmat:

1. Seinäjoki, Turku 0,16 €/m²/kk
2. Kempele, Kerava, Oulu, Tampere, Vantaa 0,17 €/m²/kk

Jätehuoltomaksut keskimäärin 0,19 €/m²/kk

Kalleimmat kaupungit

1. Raahe, Hamina, Tornio 0,27 €/m²/kk
2. Sastamala 0,26 €/m²/kk
3. Kajaani, Mustasaari, Rovaniemi, Vaasa 0,25 €/m²/kk

Halvimmat kaupungit

1. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala, Ylöjärvi 0,13 €/m²/kk
2. Järvenpää, Tuusula 0,14 €/m²/kk



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.
- Kerrostalojen hoitokuluihin kuuluvat Indeksitalo-kulujen lisäksi yksityisiltä markkinoilta ostettavat vuosikorjaukset, kiinteistönpidon palvelut sekä hallinnolliset palvelut. Vuoden 2020 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,01 €/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.
- 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 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 %

Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

