



Indeksitalo 2024

Lisäaineistoja ja Indeksitalon laskentaperusteet

Julkaistavissa 12.9.2024 klo 9

Kaupunkikohtaiset kiinteistökustannukset nousseet edelleen tuntuvasti ja laaja-alaisesti vuonna 2024

- Indeksitalo-kustannusten kokonaismuutos nopeutunut 2024. Kokonaisnousu vuonna 2024 +4,4 %. Vuotta aiemmin +2,9 %.
- Sähköenergiasta puhdistettuna kustannusten nousu hieman viimevuotista hitaampaa. Lukema kuitenkin talouden muihin mittareihin verrattuna 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

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

Indeksitalo 2024

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin kiinteistöveron nousu: Kahdeksan kuntaa +40 % tontille / Heinola, Pietarsaari +23 % rakennukselle

Suurin kiinteistöveron lasku: Riihimäki -10 % tontille (*ainut veroprosentin laskija*)

Suurin kaukolämpökustannuksen nousu: Vihti +30 %, Uusikaupunki +21 %, Varkaus +20 %

Suurin kaukolämpökustannuksen lasku: Hyvinkää -6 %, Lempäälä -2 %, Raisio, Turku, Kaarina -1 %

Suurin vesikustannuksen nousu: Jämsä +17 %, Heinola +16 %, Lempäälä +13 %

Suurin vesikustannuksen lasku: Raisio -8 %

Pienin kiinteistösähkökustannuksen lasku: 20 kuntaa -10 %

Suurin kiinteistösähkökustannuksen lasku: Imatra, Joensuu, Kirkkonummi, Espoo -17 %

Suurin jätekustannusten nousu: Pori +25 %, Iisalmi +24 %, Imatra +19 %, Lappeenranta +18 %

Suurin jätekustannusten lasku: Tornio -20 %, Uusikaupunki -8 %, Turku -5 %, Kaarina ja Raisio -4 %

Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2023 -> 2024), %

Vihti +17 %

Jämsä +12 %

Varkaus +11 %

Suurimmat kaupunkikohtaiset laskut (2023 -> 2024), %

Raisio, Hyvinkää -3 %

Kaarina -1 %

Mustasaari, Turku, Vaasa -0 %

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

Indeksitalo 2024 / Suurimmat muutokset vuodesta 2020

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin tontin kiinteistöveron nousu: 10 kuntaa +40 %

Suurin rakennuksen kiinteistöveron nousu: Kerava +70 %, Heinola, Pietarsaari, Valkeakoski +39 %

Suurin kaukolämpökustannuksen nousu: Tuusula ja Järvenpää +61 %, Helsinki +59 %

Suurin kaukolämpökustannuksen lasku: Salo -9 %

Suurin vesikustannuksen nousu: Raahe +45%, Kouvola ja Heinola +36 %, Kirkkonummi +30 %

Suurin vesikustannuksen lasku: Raisio -8 %

Suurin jätekustannusten nousu: Tuusula +57 %, Järvenpää +56 %, Kerava +53 %

Suurin jätekustannusten lasku: Hamina -17 %, Tornio -10 %, Raahe -9 %, Uusikaupunki -8 %

Kiinteistösähkö: Vuodesta 2021 vertailuun otettiin sähköenergiaan valtakunnallinen keskiarvo, minkä takia kuntakohtaisia viisivuotismuutoksia ei tässä esitellä.

Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2020 - > 2024), %

Tuusula +44 %

Järvenpää, Helsinki +43 %

Heinola +38 %

Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut (2020 - > 2024), %

Salo +2 %

Raisio, Rovaniemi +12 %

Mustasaari, Rauma +14 %

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

Nostoja kiinteistökustannuksista 2024*

Kaikissa vertailun kaupungeissa

Kaukolämpökustannukset keskimäärin 1,62 €/m2/kk

Kallein kaukolämpö

1. Vihti 2,31 €/m2/kk
2. Järvenpää, Tuusula 2,24 €/m2/kk
3. Helsinki 2,12 €/m2/kk

Halvin kaukolämpö

1. Salo, Pietarsaari 1,17 €/m2/kk
2. Vaasa, Mustasaari 1,20 €/m2/kk
3. Kokkola 1,23 €/m2/kk

Vesi- ja jätevesikustannukset keskimäärin 0,79 €/m2/kk

Kalleimmat vesimaksut

1. Ylöjärvi 1,11 €/m2/kk
2. Lempäälä, Mikkeli 1,03 €/m2/kk
3. Sastamala, Kirkkonummi 0,94 €/m2/kk

Halvimmat vesimaksut

1. Kempele 0,46 €/m2/kk
2. Turku 0,56 €/m2/kk
3. Oulu, Pori 0,61 €/m2/kk

Kiinteistösähkökustannukset keskimäärin 0,29 €/m2/kk

Kalleimmat:

1. Kajaani 0,35 €/m2/kk
2. 12 kuntaa 0,34 €/m2/kk

Halvimmat:

1. Seitsemän kuntaa (Kerava, Espoo, Joensuu, Kirkkonummi, Turku, Oulu, Vantaa) 0,25 €/m2/kk

Jätehuoltokustannukset keskimäärin 0,23 €/m2/kk

Kalleimmat kaupungit

1. Sastamala 0,34 €/m2/kk
2. Forssa 0,33 €/m2/kk
3. Kajaani 0,32 €/m2/kk

Halvimmat kaupungit

1. Varkaus 0,16 €/m2/kk
2. Espoo, Helsinki, Vantaa, Kirkkonummi, Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala, Ylöjärvi, Jyväskylä, Oulu, Kempele 0,18 €/m2/kk

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

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, tarkasteluvuoden syyskuuta koskien.
- Vuonna 2024 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 2023 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,52 €/m²/kk.
- Taloyhtiöitä koskevissa tilinpäätöksissä ja tilastoissa toteutuvien kuluerien kehitykseen kulloisinakin tarkasteluvuosina vaikuttavat hinta- ja kustannuskehityksen lisäksi menekkien/ostojen vaihtelut. Esimerkkejä tästä ovat lämmitystarpeen vaihtelut sekä ulkopuolisten palveluiden ostojen määrän vaihtelu.
- Kiinteistöliiton kuntakohtaiset vertailuraportit vuodesta 2009 lähtien löytyvät täältä: <https://www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/tutkimus/saannolliset/indeksitalonraportit/>

Indeksitalon ominaisuudet 2024

- 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, 2023 ja 2024: 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, Metallia 1 x 240 l 8 vko välein, Lasi 1 x 240 l 8 vko välein. Mahdollisia astiavuokria/elinkaarimaksuja ei ole huomioitu laskennassa. Jätehuollon perusmaksut ovat huomioituina. (Metalli ja lasi lisättiin vuodelle 2024).
- Tilapäiset tariffimuutokset eliminoitu. Kausihinnoittelut laskettu vuositasolle keskiarvoiksi.
- Arvonlisäverokannan muutos syyskuusta 2024 alkaen huomioitu.

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 %



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala