

# Indeksitalo 2020

Lisäaineistoja ja Indeksitalon laskentaperusteet  
Embargo 10.9.2020 klo 9





# Indeksitalo 2020:

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,17 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Kokkola 2,33 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Raahe 2,39 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Mustasaari 2,41 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Oulu 2,45 €/m<sup>2</sup>/kk

## TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Rovaniemi 3,14 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Savonlinna 3,13 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Vihti 3,10 €/m<sup>2</sup>/kk
4. Lappeenranta 3,06 €/m<sup>2</sup>/kk
5. Mikkeli 3,05 €/m<sup>2</sup>/kk

## Kiinteistökustannukset keskimäärin 2,74 €/m<sup>2</sup>/kk

Helsinki 3,03 €/m<sup>2</sup>/kk

Tampere 2,89 €/m<sup>2</sup>/kk

Turku 2,84 €/m<sup>2</sup>/kk

\* ) Vakionuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

# Indeksitalo 2020:

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin kiinteistöveron nousu: Nurmijärvi +27 % tontille / +18% rakennukselle

Suurin kiinteistöveron lasku: Ylöjärvi +/-0% tontille ja -4 % rakennukselle

Suurin kaukolämpömaksujen nousu: Seinäjoki ja Riihimäki +7 %, Pori ja Savonlinna +6 %

Suurin kaukolämpömaksujen lasku: Salo -9 %, Mustasaari -4 %, Helsinki ja Kangasala -3 %

Suurin vesimaksujen nousu: Jämsä +8%, Pietarsaari ja Seinäjoki +7%

Suurin vesimaksujen lasku: Raisio -11 %, Turku -3 %

Suurin kiinteistösähkön nousu: Kempele ja Pietarsaari +6 %, Raahe +5 %

Suurin kiinteistösähkön lasku: Helsinki, Espoo, Kirkkonummi ja Joensuu - 7 %

Suurin jätekustannusten nousu: Tornio +20 %, Riihimäki, Heinola ja Lahti +10 %

Suurin jätekustannusten lasku: Rovaniemi -12 % ja Joensuu -2 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2019 -> 2020), %

Seinäjoki +5 %

Nurmijärvi +4 %

Savonlinna +4 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset laskut (2019 -> 2020), %

Raisio -4 %

Salo -3 %

Mustasaari ja Turku -2 %

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

# Indeksitalo 2020 / Suurimmat muutokset vuodesta 2015

Kiinteistökustannukset\* kaikissa vertailun kaupungeissa

## Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin tontin kiinteistöveron nousu: Nurmijärvi +48 %, Forssa +27 %

Suurin rakennuksen kiinteistöveron nousu: Rovaniemi +57 %, Nokia +40 %

Suurin rakennuksen kiinteistöveron lasku: Ylöjärvi -10 %, Vihti -6 %

Suurin kaukolämpömaksujen nousu: Helsinki +26 %, Kokkola +22 %

Suurin kaukolämpömaksujen lasku: Imatra -21 %, Nokia -16 %

Suurin vesimaksujen nousu: Ylöjärvi +25 %, Nokia +24 %

Suurin vesimaksujen lasku: Jyväskylä -11 %, Riihimäki -5 %

Suurin kiinteistösähkön nousu: Lohja, Salo, Järvenpää, Hyvinkää, Tuusula, Vihti, Riihimäki +42 %

Suurin kiinteistösähkön lasku: Turku -18 %, Rovaniemi -14 %

Suurin jätekustannusten nousu: Heinola +74 %, Lahti +54 %

Suurin jätekustannusten lasku: Järvenpää -19 %, Mustasaari ja Vaasa -18 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2015 - > 2020), %

Helsinki +18 %

Kouvola +15 %

Rovaniemi, Salo, Kokkola +13 %

## Suurimmat kaupunkikohtaiset laskut (2015 - > 2020), %

Imatra -5 %

Vihti -3 %

Uusikaupunki -0,4 %

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

# Nostoja kiinteistökustannuksista\*

kaikissa vertailun kaupungeissa

## Kaukolämpömaksut keskimäärin 1,28 €/m<sup>2</sup>/kk

Kallein kaukolämpö

1. Vihti 1,67 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Hämeenlinna 1,46 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Kangasala 1,43 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvin kaukolämpö

1. Kokkola 0,99 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Tornio 1,01 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Oulu 1,04 €/m<sup>2</sup>/kk

## Vesi- ja jätevesimaksut keskimäärin 0,69 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat vesimaksut

1. Ylöjärvi 0,96 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Sastamala 0,85 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Raisio 0,84 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat vesimaksut

1. Kempele 0,42 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Raahen 0,49 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Helsinki, Espoo ja Vantaa sekä Oulu 0,54 €/m<sup>2</sup>/kk

## Sähkö keskimäärin 0,21 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat:

Hyvinkää, Vihti, Salo, Tuusula, Lohja, Järvenpää, Riihimäki, Sastamala, Raisio, Kaarina 0,26 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat:

Rovaniemi 0,16 €/m<sup>2</sup>/kk  
Seinäjoki, Turku, Tampere, Kokkola, Kerava, Vantaa 0,17 €/m<sup>2</sup>/kk

## Jätehuoltomaksut keskimäärin 0,18 €/m<sup>2</sup>/kk

Kalleimmat kaupungit

1. Raahen 0,29 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Hamina 0,28 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Kajaani ja Sastamala 0,27 €/m<sup>2</sup>/kk

Halvimmat kaupungit

1. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä & Kangasala 0,11 €/m<sup>2</sup>/kk
2. Ylöjärvi 0,12 €/m<sup>2</sup>/kk
3. Kuopio, Järvenpää, Tuusula 0,14 €/m<sup>2</sup>/kk



# Kiinteistöliiton Indeksitalo

- Vertailee kuntakohtaisesti määrittyviä kiinteistöveroja, kaukolämmön, veden hintojen, kiinteistösähkön ja jätehuoltokulujen tasoja vakimuotoisessa 40 huoneiston kerrostaloyhtiössä.
- Vertailua on toteutettu vuodesta 2001 lähtien
- Vuonna 2020 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 2019 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 5,07 €/m<sup>2</sup>/kk.



# Indeksitalon ominaisuudet

- Oma 1200 neliön tontti keskustan ruutukaava-alueella, jolla rakennusoikeutta 3000 k-m<sup>2</sup>.
- Tontin (keskustan toiseksi kallein alue) verotusarvo ns. tavoitearvossa (75 % aluehinnasta). Rakennuksen verotusarvo jälleenhankinta-arvosta 70 %.
- 10 000 m<sup>3</sup> hissillinen asuintalo, jossa neljässä kerroksessa 2400 h-m<sup>2</sup>, 40 huoneistoa ja 75 asukasta.
- Kaukolämmön kulutus 450 MWh/v, vesivirta /teho n. 3,2 m<sup>3</sup>,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 3 x 600 l kahdesti viikossa, biojäte 2 x 240 l kerran viikossa sekä keräyspaperi 2 x 600 l kerran viikossa. Jätehuollon perusmaksut huomioituina. (Huom! Mukana ei ole vielä vertailussa kartonki eikä muovi, eivätkä lasi ja pienmetalli. Näin ollen sekajätteen osuus on keskimääräistä todellista suurempi, ja Indeksitalon vertailutiedot hieman yliarvioivat jätehuollon kustannuksia, mutta vertailu kuntien välinen tariffivertailuun tämä ei vaikuta).
- 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 %



# Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY  
FEDERATION



# Kiitos!



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

