

12.9.2023



TIEDOTE INDEKSITALOSELVITYKSESTÄ – Lahti ja Heinola vertailussa

Laadittu Kiinteistöliiton selvitysaineiston pohjalta

Kiinteistöliiton tiedote: [Kiinteistöliitto - Näytä uutinen \(kiinteistoliitto.fi\)](https://www.kiinteistoliitto.fi)

Kiinteistöliiton Indeksitalo 2023: Taloyhtiöiden kustannukset nousseet laajasti – Lahti ja Heinola nousivat kustannuksissa valtakunnan kärkeen

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat nousseet tänäkin vuonna tuntuvasti, ja nousu on ollut aiempaa laaja-alaisempaa. Kustannusnousua on ollut kaikissa muissa vertailuerissä paitsi kiinteistösähkössä, jonka vertailulukema laski viimevuotisen kaksinkertaistumisen jälkeen.

Kiinteistöliiton Indeksitalo-vertailussa kustannukset nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia vuodesta 2022. Nousu ilman sähköenergiaa oli 7,1 prosenttia (vuonna 2022: 4,7 prosenttia). Kaukolämmön ja rakennuksen kiinteistöverokustannus nousi keskimäärin 9,4 prosenttia, jätehuollon 5,9 prosenttia, ja vesikustannus 4,2 prosenttia. Sen sijaan keskimääräinen tontin kiinteistövero kohosi 0,2 prosenttia, ja kiinteistösähkön vertailukustannus laski 24 prosenttia.

Kuntakohtaisten kustannusten muutoksissa on isoja eroja. Indeksitalo-selvityksessä oli edellisvuosien tapaan mukana 59 kaupunkia ja kuntaa, joissa vertailtavat kiinteistökustannukset nousivat miltei kaikissa kunnissa, mikäli sähköenergian kustannuksen laskennallinen lasku jätetään huomioidematta. Pienimmillään vertailukustannus pysyi edellisvuoden tasolla, ja suurimman nousun ollessa noin 19 prosenttia. Kun sähköenergiakustannus huomioidaan, vaihteluväli on -4 prosentista +13 prosenttiin.

Lahdessa ja Heinolassa kustannuksissa oli nähtävissä muutoksia vuoteen 2022 verrattuna (su-luissa muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023). Lahdessa kustannusten nousu on 0,24 €/m²/kk (7,3 %) ja Heinolassa 0,28€ (8,5 %).Nousua tapahtui molemmissa kaupungeissa erityisesti kaukolämmössä, jossa nousua Lahdessa oli 0,30 €/m²/kk ja Heinolassa 0,29 €/m²/kk.

Nousua kaikissa kustannuserissä

Jätehuollon vertailukustannusten muutoksissa heijastuu jätelainsäädännön tuoreiden muutosten toimeenpano kunnissa. Tämä näkyy vertailulukujen isoina muutoksina suuntaan ja toiseen. Keskimääräinen muutosprosentti on +5,9 prosenttia. Keskimäärin nousua oli eniten sekajätteessä, kun taas biojätteen kohdalla keskimääräinen vertailukustannus pysyi edellisvuoden tasolla. Keskimääräinen perus-/ekomaksun nousu oli 11,9 prosenttia. Kolme kaupunkia laski perusmaksuaan, ja 19 kaupunkia nosti sitä.

Keskimääräinen vesikustannusten nousu on tänä vuonna 4,2 prosenttia, mikä on miltei kaksinkertainen vauhti edellisvuoteen verrattuna. Kovimmat nousut osuivat nyt Kouvolaan, Kirkkonummelle, Raaheen ja Pääkaupunkiseudun isoihin kaupunkeihin, joissa kaikissa vesi kallistui vertailussa runsaat 10 prosenttia. Viidessätoista kaupungissa kuitenkin vesikustannus pysyi edellisvuoden tasolla.

Kaukolämmön keskikustannus nousi 9,4 prosenttia viime vuodesta. Nousun laajuutta ja jyrkkyyttä kuvaa se, että peräti 42 kaupungissa 59:stä kaukolämmön vertailukustannus nousi viisi prosenttia tai enemmän. Eniten kaukolämmityksen vertailukustannus kohosi Järvenpäässä, Tuusulassa,

Forssassa ja Hyvinkäällä, joissa nousua oli peräti neljänneksen verran edellisvuodesta. Helsingissäkin jatkui edelleen jyrkkä kallistumistrendi, vuosimuutoksen ollessa miltei 22 %. Miltei puolessa kaupunkeja nousu oli kaksinumeroinen. Miinusmerkkisiä muutoksia oli tänä vuonna kuitenkin edellisvuotta enemmän, neljä kappaletta: Espoossa ja Kirkkonummella vertailukustannus laski 5,9 prosenttia, Salossa 3,7 prosenttia sekä Valkeakoskellakin 0,7 prosenttia.

Rakennuksen kiinteistövero nousi keskimäärin 9,4 prosenttia, ja tontin kiinteistövero puolestaan 0,2 prosenttia vuoteen 2022 verrattuna. Kiinteistöveroprosentteja nostettiin erittäin harvoissa kaupunkeissa. Rakennuksen kiinteistöveron verotusarvoihin tuli valtionvarainministeriön asetuksen perusteella lisäystä 9,4 prosenttia. Vaasassa rakennuksen kiinteistöveroprosenttia laskettiin, ja Raahessa nostettiin. Vaasa oli ainut, jossa Indeksitalon rakennuksen kiinteistöverorasitus laski vuonna 2023.

Sähköenergia halventunut, perusmaksut ja siirtohinnot nousseet

Sähkömarkkinoilla vaihtelut ja muutokset ovat olleet erittäin suuria Venäjän sotatoimien aloituksen jälkeen. Vuonna 2022 Indeksitalon kiinteistösähkön vertailukustannus nousi peräti 106 prosenttia. Vuodenvaihteen 2022/2023 korkeat hinnat asettuivat Suomessa lämpimän talvikauden, tuulivoiman ison tuotantomäärän, sähkönsäästötoimenpiteiden sekä Olkiluoto 3-voimalan säännöllisen tuotantoajan alkamisen seurauksena. Vertailussa sähköenergian hinta on tälle vuodelle 34 prosenttia viime vuotta *matalampi*. Sen sijaan siirron perusmaksu on *noussut* keskimäärin 5,7 prosenttia, siirron verkkohinta 4,2 prosenttia ja energian perusmaksukin 2,6 prosenttia edellisvuodesta.

Päijät-Hämeessä Kiinteistöliitto ry:n jäsenillä on ollut käytössä yhdistyksen kilpailuttama kiinteistösähkö, joka on ollut huomattavan edullinen.

LAHTI NOUSI KYMMENEN SUURIMMAN KAUPUNGIN VERTAILUSSA TOISEKSI KALLEIMMAKSI

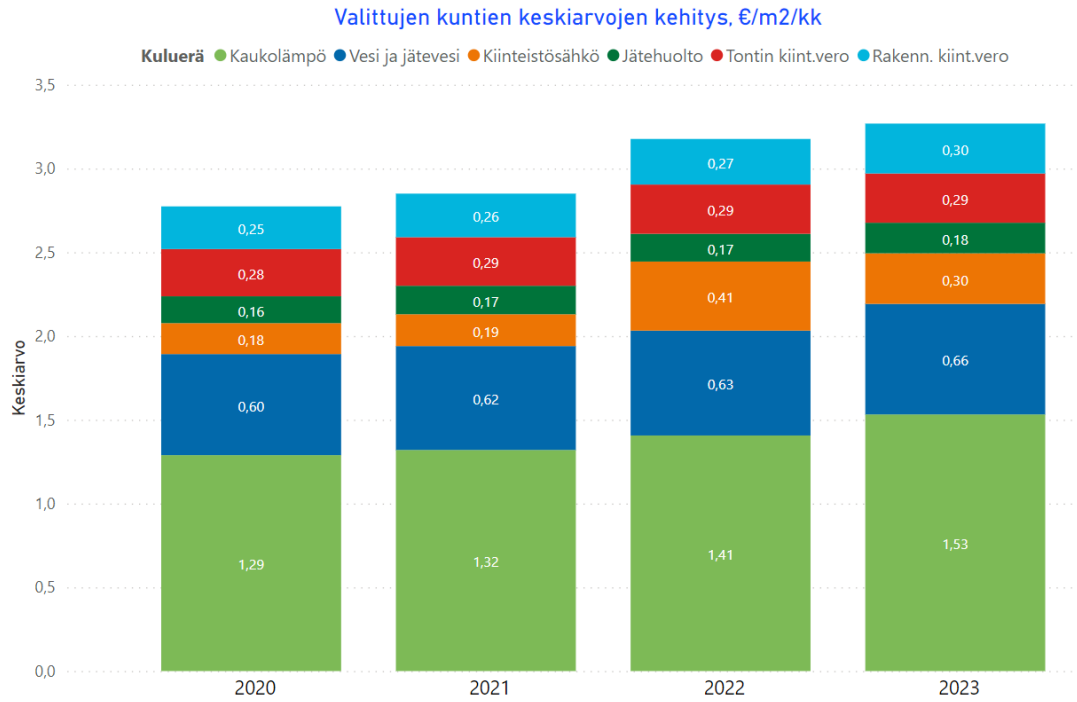
Lahti on kymmenen suurimman kaupungin vertailussa noussut toiseksi kalleimmaksi (viime vuonna seitsemänneksi), kalliimpi oli vain Helsinki.

Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kauko-lämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistö-sähkö	Jätehuolto	Yhteensä
Helsinki	0.59	0.24	2.01	0.63	0.31	0.17	3.96
Lahti	0.22	0.35	1.78	0.65	0.30	0.23	3.53
Turku	0.32	0.26	1.75	0.55	0.29	0.22	3.41
Tampere	0.35	0.38	1.48	0.70	0.31	0.15	3.38
Kuopio	0.26	0.36	1.34	0.79	0.30	0.17	3.24
Jyväskylä	0.19	0.32	1.41	0.83	0.30	0.17	3.21
Espoo	0.36	0.24	1.49	0.63	0.30	0.17	3.20
Vantaa	0.26	0.24	1.43	0.63	0.30	0.17	3.02
Pori	0.12	0.29	1.37	0.60	0.31	0.20	2.90
Oulu	0.27	0.29	1.24	0.58	0.30	0.16	2.84
Keskiarvo	0.29	0.30	1.53	0.66	0.30	0.18	3.27

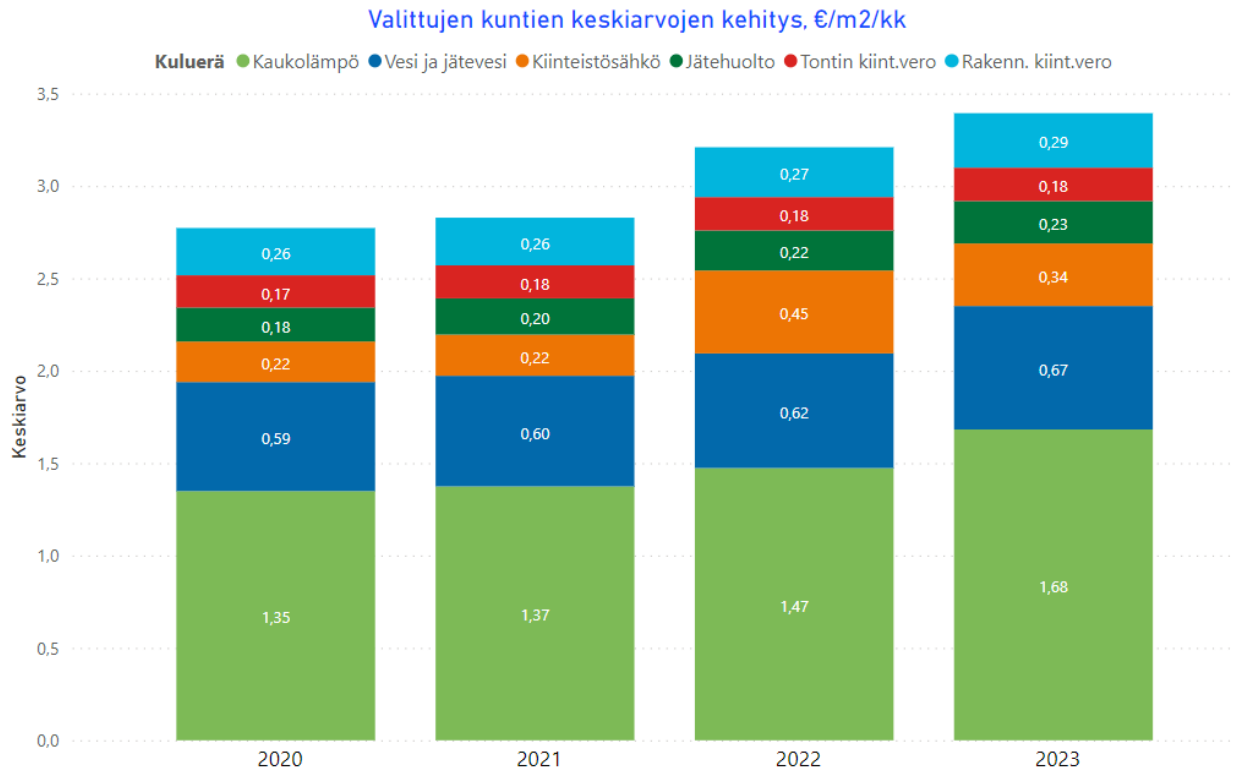
2022 KA	0.29	0.27	1.41	0.63	0.41	0.17	3.19
Muutos 22->23 (%)	0.0	9.4	8.9	5.4	-26.8	4.4	2.6

Koko valtakunnassa vertailussa Lahti oli sijalla 7. (vuonna 2022 Lahti oli sijalla 17.) ja Heinola oli sijalla 8. (viime vuonna sijalla 22.). Päijäthämäläiset ovat tehneet siis selvän nousun valtakunnallisessa vertailussa kustannuksissa.

Lahti 2020-2023



Heinola 2020-2023



KUSTANNUKSET VUODESSA 90-NELIÖISSÄ KERROSTALOHUONEISTOSSA

Kaikissa tarkastelluissa kaupungeissa kiinteistöveroja ja tariffeja maksetaan Indeksitalossa keskimäärin 3,23 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa (3,14 vuonna 2022).

Tämä tekee 90-neliöisessä kerrostalohuoneistossa noin 3 488 euroa vuodessa (edellisenä vuonna 3 391 euroa).

Lahdessa selvityksen mukaisia kustannuksia maksetaan **3,53 euroa** huoneistoneliöltä kuukaudessa ja Heinolassa **3,52 euroa** huoneistoneliöltä.

Lahdessa vertailulukema on noin 3 812,40 euroa vuodessa (vuonna 2022 summa oli 3 553 euroa) ja **Heinolassa 3 801,60 euroa vuodessa** (vuonna 2022 summa oli 3 499 euroa).

Lahdessa kustannukset ovat siis valtakunnan keskimääräistä tasoa 27 euroa/kk ja Heinolassa 26,10 euroa/kk korkeammat (vuonna 2022 ero oli 13,50 euroa/kk korkeammat Lahdessa ja Heinolassa 9,0 euroa korkeammat).

Hoitokulut katetaan hoitovastikkeita keräämällä. Hoitokulut valuvat ajan myötä myös vuokrien nousupaineeksi.

Lisätiedot:

Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 syksyisin vakimuotoisen tyyppitalon ns. Indeksitalon kiinteistöveroja ja muita kuntakohtaisesti määrittyviä kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja. Indeksitalo on 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40

asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit.

Kiinteistösähkössä vertailukustannukset on laskettu vuonna 2022 sähköenergian osalta kaikille kunnille vertailtujen sähkösopimusten keskiarvon mukaisesti, mutta siirtomaksut ovat paikallisen siirtoyhtiön mukaisia. Sähkön vertailutiedot laskettiin nyt uudella tavalla myös vuodelle 2021.

Nyt julkaistavan Indeksitalo 2022 -tietoaineiston on kerännyt KTI Kiinteistötieto Oy Kiinteistöliiton tilaamana ja koordinoimana. Mukana on kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kaikista kerrostaloyhtiön hoitokuluista. Vertailukaupungeissa asuun hieman runsaat neljä miljoonaa henkeä. Vertailun ulkopuolelle jäävät markkinoilta ostettavat, kaikki yksityiset palvelut, kuten isännöinti ja kiinteistöpalvelut (vuonna 2021 kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut olivat 5,26 e/m²/kk). Indeksitalo-tiedot on kerätty elokuussa 2022, ja ne koskevat syyskuun tilannetta.

Lisätiedot medially:

Jukka Kero, pääekonomisti
Kiinteistöliitto
puh. 09 1667 6226

Hanna Koskela, toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Päijät-Häme
puh. 044 0945 601