

Kiinteistöliiton Indeksitalo 2022:

Taloyhtiöiden energiakustannukset jyrkässä nousussa

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat nousseet tänä vuonna jyrkästi. Voimakkain nousu on koettu sähkön hinnassa, mutta nousua on käytännössä kaikissa muissakin kuntakohtaisissa erissä. Kiinteistöliiton Indeksitalo-vertailussa kustannukset nousivat keskimäärin miltei 13 prosenttia vuodesta 2021. Kustannusten nousu ilman sähköenergiaa oli 4,7 prosenttia. Kiinteistösähkön vertailukustannus nousi keskimäärin 106 prosenttia, kaukolämmön 6,5 prosenttia, jätekustannukset 6,4 prosenttia, rakennuksen kiinteistövero 4,8 ja vesi 2,2 prosenttia. Tontin kiinteistövero pysyi käytännössä ennallaan.

Kuntakohtaisten kustannusten muutoksissa on tänäkin vuonna merkittäviä eroja. Indeksitalo-selvityksessä oli edellisvuosien tapaan mukana 59 kaupunkia ja kuntaa, joissa vertailtavat kiinteistökustannukset nousivat selvästi kaikissa kunnissa. Pienimmilläänkin vertailukustannusten nousu oli noin seitsemän prosenttia, ja suurimmillaan peräti 21 prosenttia.

Helsinki, Mikkelä, Rovaniemi, Hämeenlinna ja Lappeenranta vertailun kalleimmat – Kempele, Mustasaari, Rauma ja Oulu edullisimmat

Kaikkien vertailukuntien korkeimmat kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat tänä vuonna Helsingissä, Mikkelissä, Rovaniemellä, sekä Hämeenlinnassa ja Lappeenrannassa. Kustannukset ovat kivunneet jo välille 3,47 – 3,63 euroa neliöltä kuukaudessa, Helsinki kalleimpana. Kalleimmista kunnista nopeinta kustannusnousu oli Helsingissä, ja hitainta Rovaniemellä.

Edullisessa päässä ovat Kempele, Mustasaari, Rauma ja Oulu. Kempeleessä Indeksitalo-kustannusten summa on tänä vuonna 2,55 euroa neliöltä kuukaudessa. Mustasaareissa vertailulukema on 2,74, Raumalla 2,80 ja Oulussa 2,81.

Perheasunnossa vuodessa miltei 1200 euron ero kuntakohtaisissa kiinteistökustannuksissa

Kuntien väliset kustannuserot ovat melkoisen suuria vertailun perusteella. Kalleimmassa päässä Helsingissä kuntakohtaisiin kiinteistökuluihin menee 90-neliöisessä perheasunnossa noin 3 900 euroa vuodessa, kun taas Kempeleessä riittää hieman alle 2 800 euroa.

Suurimpien kaupunkien osalta 90-neliöisessä huoneistossa asuva maksaa kuntakohtaisia kustannuksia Helsingissä noin 3 930 euroa vuodessa, ja Espoossa, Lahdessa, Tampereella ja Turussa runsaat 3 500 euroa. Suurten kaupunkien edullisimmassa, Oulussa, lukema on hieman runsaat 3 000 euroa.

Sähkön vertailukustannus noussut yli kaksinkertaiseksi – Sähkön kustannusvertailussa käytettiin energian hinnoissa vertailukuntien keskiarvoa

Sähkömarkkinoilla on vallinnut erittäin epävakaa tilanne Ukrainan sodan monien seurausten takia. Pörssisähkön sekä uusien sähkösopimusten hinnat ovat nousseet erittäin jyrkästi, ja epävakaa tilanne myös jatkunee tulossa olevan talven ylitse. Kiinteistösähkössä kustannukset ovat vertailussa yli kaksinkertaistuneet edellisvuoteen verrattuna. Vaihtelua kuntien ja verkkoyhtiöiden sekä sopimustyyppien välillä on kuitenkin paljon.

Tällä hetkellä sähkön hintavertailut ovat erittäin vaikea tehtävä, koska markkinoilta saatavissa olevien sopimusten mallit ja hinnat muuttuvat koko ajan poikkeuksellisen vilkkaasti. Tässä vertailussa onkin käytetty sähköenergian hinnassa vertailtavien kuntien keskiarvoa, mutta siirtomaksussa edelleen paikallisen siirtoyhtiön tariffia. Vertailuluvut laskettiin nyt uudelleen samalla tavalla myös vuodelle 2021. Yllä olevista syistä tarkkojen vertailujen tekeminen kiinteistösähkön kustannuksesta kaupunkikohtaisesti on aiempaa haastavampaa, ja vertailulukemat ovat suuntaa antavia. Taloyhtiöiden tasolla tilanteet vaihtelevat

suuresti sähkösovimuksen mallin, sopimuksen alkamisajan ja sopimuksen keston mukaisesti. Tässä olevat sähkövertailut heijastavat kunkin vuoden syyskuun hintoja.

Lämmityksen johdolla muissakin kustannuksissa iso nousua

Jätehuollon vertailuhinnat nousivat keskimäärin 6,4 prosenttia edellisvuodesta. Jätekuustannukset ovat nousseet kauttaaltaan. Erilliskerättävien jätteen keräysmaksut nousivat tänä vuonna sekajätettä enemmän. Muovipakkausten keskimääräinen kustannus nousi keskimäärin 7,6 prosenttia, kartongin 4,8 prosenttia ja biojätteenkin 3,9 prosenttia. Sekajätteessä muutos oli keskimäärin 2,9 prosenttia viime vuoteen. Toistakymmentä kuntaa nosti perus-/ekomaksuaan, korotusten ollessa tyypillisesti kaksinumeroisia.

Keskimääräinen vesikustannus on noussut 2,2 prosenttia vuotta aikaisemmasta, mikä on miltei puoli prosenttiyksikköä edellisvuotista nousua enemmän. Vaihtelu on suurta, ja kovimmat korotukset veteen ovat toteutuneet Vaasassa, Järvenpäässä, Rovaniemellä ja Raahessa, joissa nousua 7 – 9 prosenttia. Kuitenkin runsaassa 20 kunnassa veden hinta on pysynyt ennallaan.

Kaukolämmön keskikustannus nousi 6,3 prosenttia viime vuodesta. Eniten kaukolämmityksen vertailukustannus kohosi Kouvolassa, Hyvinkäällä ja Helsingissä, joissa kustannusnousu vertailussa oli peräti 20 – 24 prosenttia. Nousuhaarukkaan 10 - 16 prosenttiakin osui peräti 15 kuntaa. Miinusmerkkisiä muutoksia oli tänä vuonna vain yksi, Iisalmi, jossa muutos oli -4,1 prosenttia. Kahdessatoista kunnassa kustannus pysyi vuoden aikana ennallaan.

Rakennuksen kiinteistövero nousi keskimäärin 4,8 prosenttia, ja tontin kiinteistövero puolestaan keskimäärin 0,2 prosenttia vuoteen 2021 verrattuna. Suuressa valtaosassa kiinteistöveroprosentteja ei nostettu ollenkaan. Rakennuksen kiinteistöveroon tuli valtionvarainministeriön asetuksen perusteella lisäystä Indeksitalolaskennassa 4,2 prosenttia. Kolmessa vertailukunnassa kiinteistöveroprosenttia nostettiin merkittävästi, ja yhdessä (Kokkola) vertailukunnassa veroprosenttia leikattiin.

Joka toisella kunnalla nousua vähintään 10 %

Kustannusten nousu on vuonna 2022 todella rajua. Yli puolessa vertailun kuntia prosentuaalinen kustannusnousu oli vähintään 10 prosenttia. Runsaassa 20 kunnassa nousu menee haarukkaan 15 - 22 prosenttia. Eniten kustannukset nousivat Kouvolassa ja Hyvinkäällä, joissa kustannukset nousivat 21 ja 20 prosenttia (tässä järjestyksessä). Korotukset kohdistuivat näissä erityisesti sähköön ja kaukolämpöön.

Vertailun kunnissa maltillisimmat nousut osuivat Iisalmeen, Vihtiin ja Savonlinnaan, joiden kokonaiskustannukset ovat nousseet 7 – 8 prosenttia. Kaikissa näissä kunnissa kaukolämmön hinta pysyi paikoillaan, Iisalmessa jopa laski, ja sähkön vertailuhinta nousi keskimääräistä maltillisemmin.

Suurissa kaupungeissa Porissa, Tampereella ja Vantaalla kaikkein maltillisista kustannuskehitystä – Helsingissä ja Espoossa suurimmat nousut

Kymmenen suurimman kaupungin keskimääräinen nousu oli 12 prosenttia viime vuodesta, ja muutos oli näilläkin moninkertainen edellisvuoteen verrattuna. Suurimmat kustannusnousut toteutuivat Kouvolassa, Helsingissä ja Espoossa, joissa Indeksitalon mukaiset kustannukset nousivat Helsingissä 17 ja Espoossa 16 prosenttia.

Toista vuotta peräjälkeen Porin vertailukustannukset kehittyivät kaikkein edullisimmin isojen kaupunkien joukossa. Porin vertailukustannukset nousivat noin yhdeksän prosenttia. Tampereella ja Vantaalla nousua miltei 10 prosenttia.

Helsinki jatkaa edelleen suurimpien kaupunkien listan kärjessä. Helsingissä kallistui erityisesti sähkön ja kaukolämmön vertailukustannus, vedenkin hinta kohosi 3,1 prosenttia edellisvuodesta. Jätehuollon kustannus nousi sen sijaan Helsingissä ja HSY-alueella erittäin maltillisesti tänä vuonna. Helsingin vertailukustannukset neliötä kohden kuukaudessa nousivat viime vuoden 3,10 eurosta peräti 3,63 euroon.

Helsingin kaukolämmön energiahinta on nousemassa lokakuusta 2022 lähtien siten, että vuoden 2023 vertailuhinta on nousemassa noin 20 prosenttia jo nyt tiedossa olevilla hintamuutoksilla. Mikäli hinnat nousevat syksyllä 2023 edelleen, vuoden 2023 vertailukustannus nousee entisestään.

Suurimmista kaupungeista edullisimmat lukemat ovat Oulussa, Porissa ja Vantaalla. Oulussa kustannukset neliötä kohden ovat kuukaudessa 2,81 euroa. Porissa lukema on 2,91 ja Vantaalla 2,93 euroa. Kaikkien vertailussa mukana olevien 59 kunnan keskiarvo nousi edellisvuoden 2,79 eurosta 3,14 euroon.

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 sähkösovimusten 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 jäivät 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.