

Indeksitalo 2026

Lisäaineistoja ja Indeksitalon
laskentaperusteet

Julkaistavissa 9.9.2026



Kaupunkikohtaiset kiinteistökustannusten nousu hidastunut vuonna 2026

- Indeksitalo-kustannusten kokonaismuutos hidastunut edelleen. Vuoden 2026 kokonaisnousu +2,0 %. Vuotta aiemmin +3,4 %.
- Vesimaksut ja kiinteistösähkö nousun kärjessä 2026.
- Myös jätekustannusten nousuvauhti hidastunut.
- Kiinteistöverossa vain vähän muutosta.
- Kuntakohtaisten kustannusten nousu kuluttajahintaindeksin kesäkuukausien 2026 suuruista.

Indeksitalo 2025 - 2026

Kustannuslajikohtaiset muutokset koko havaintojoukossa, %
Järjestettynä vuoden 2026 mukaan

	2025	2026
Vesi ja jätevesi	5.7	4.2
Kiinteistösähkö	-1.3	3.3
Kaukolämpö	3.8	1.2
Jätehuolto	3.1	1.1
Rakennuksen kiinteistövero	1.3	0.9
Tontin kiinteistövero	0.2	0.2
Yhteensä, kaikki	3.4	2.0

Lähde: Kiinteistöliitto, Indeksitalo 2026

Indeksitalo 2026

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kokkola 2,88 €/m²/kk
2. Rauma 2,98 €/m²/kk
3. Pietarsaari 3,00 €/m²/kk
4. Mustasaari 3,04 €/m²/kk
5. Kempele 3,04 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 4,30 €/m²/kk
2. Järvenpää 4,16 €/m²/kk
3. Heinola 4,15 €/m²/kk
4. Hämeenlinna 4,13 €/m²/kk
5. Lappeenranta 4,07 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,57 €/m²/kk

Helsinki 4,30 €/m²/kk

Tampere 3,76 €/m²/kk

Turku 3,53 €/m²/kk

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

Indeksitalo 2026

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin kiinteistöveron nousu: Raahe +15 %, Lahti 2 % tontille / Raahe +37 %, Lahti +4 % asuinrakennukselle

Suurin kaukolämpökustannuksen nousu: Rovaniemi ja Salo +9 %, Hamina, Ylivieska ja Kajaani +7 %

Suurin kaukolämpökustannuksen lasku: Järvenpää ja Tuusula -6 %, Kangasala -4 %, Kerava ja Vihti -3 %

Suurin vesikustannuksen nousu: Kirkkonummi +16 %, Nokia +13 %, Tampere +12 %, Lappeenranta +11 %

Suurin kiinteistösähkötustannuksen nousu: Pori +6 %, 11 kaupunkia +5 %

Suurin jätekustannuksen nousu: Kokkola ja Pietarsaari +8 %, Lappeenranta ja Imatra +5 %

Suurin jätekustannuksen lasku: Heinola -11 %, Rauma -6 %, Kuopio ja Rovaniemi -2 %

Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2025 -> 2026), %

Rovaniemi +7 %

Salo +6 %

Hamina, Kirkkonummi, Raahe, Kempele,
Lappeenranta +5 %

Suurimmat kaupunkikohtaiset laskut (2025 -> 2026), %

Järvenpää, Tuusula -3 %

Vihti, Kerava -1 %

Valkeakoski, Hyvinkää, Seinäjoki, Uusikaupunki +0 %

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

Indeksitalo 2026 / Suurimmat muutokset vuodesta 2020

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin tontin kiinteistöveron nousu: Raahe +50 %, 10 kaupunkia +40 %

Suurimmat rakennuksen kiinteistöveron nousut: Raahe +75 %, Kerava +71 %, Varkaus ja Valkeakoski +52 %

Suurimmat kaukolämpökustannuksen nousut: Tuusula ja Järvenpää +61 %, Kemi +56 %

Pienin kaukolämpökustannuksen nousu: Salo +4 %

Suurimmat vesikustannuksen nousut: Heinola +68 %, Raahe +58 %, Kirkkonummi +57 %

Suurimmat vesikustannuksen laskut: Raisio -7 %

Suurimmat jätekustannusten nousut: Iisalmi +67 %, Tuusula +60 %, Järvenpää +59 %, Hyvinkää +58 %

Suurimmat jätekustannusten laskut: Hamina -23 %, Raahe -12 %, Tornio -8 %

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

Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2020 - > 2026), %

Heinola +50 %

Tuusula +47 %

Järvenpää +45 %

Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut (2020 - > 2026), %

Salo +12 %

Raisio +14 %

Rovaniemi, Pietarsaari, Kaarina +20 %

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

Nostoja kiinteistökustannuksista 2026*

Kaikissa vertailun kaupungeissa

Kaukolämpökustannukset keskimäärin 1,71 €/m2/kk

Kalleimmat:

1. Järvenpää, Tuusula, Vihti 2,25 €/m2/kk
2. Hämeenlinna 2,14 €/m2/kk
3. Heinola 2,11 €/m2/kk

Halvimmat:

1. Kokkola 1,23 €/m2/kk
2. Pietarsaari 1,25 €/m2/kk
3. Vaasa, Mustasaari 1,29 €/m2/kk

Vesi- ja jätevesikustannukset keskimäärin 0,87 €/m2/kk

Kalleimmat:

1. Ylöjärvi 1,27 €/m2/kk
2. Lempäälä 1,18 €/m2/kk
3. Kirkkonummi 1,13 €/m2/kk

Halvimmat:

1. Kempele 0,52 €/m2/kk
2. Oulu 0,64 €/m2/kk
3. Kerava, Pori, Turku 0,66 €/m2/kk

Kiinteistösähkökustannukset keskimäärin 0,30 €/m2/kk

Kalleimmat:

1. Kajaani, Savonlinna 0,36 €/m2/kk
2. 17 kuntaa 0,34 €/m2/kk

Halvimmat:

1. Espoo, Joensuu, Kirkkonummi, Turku 0,25 €/m2/kk
2. Kerava, Kuopio, Lahti, Oulu, Rovaniemi, Seinäjoki, Vantaa 0,26 €/m2/kk

Jätehuoltokustannukset keskimäärin 0,24 €/m2/kk

Kalleimmat:

1. Sastamala 0,37 €/m2/kk
2. Forssa, Mustasaari, Vaasa 0,35 €/m2/kk
3. Kajaani 0,34 €/m2/kk

Halvimmat:

1. Varkaus 0,17 €/m2/kk
2. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala, Ylöjärvi 0,18 €/m2/kk
3. Jyväskylä, Kemi, Kuopio 0,19 €/m2/kk

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

Kiinteistöliiton Indeksitalo

- Vertailee kuntakohtaisesti määrittyviä kiinteistöveroja, kaukolämmön, veden hintojen, kiinteistösähkön ja jätehuoltokulujen tasoja vakimuotoisessa 40 huoneiston kerrostaloyhtiössä.
- Kyseessä on tyyppitaloon perustuva hintatilasto, jonka avulla voidaan vertailla erityisesti kunnissa tapahtuvaa hintakehitystä. Tilasto ei ole tyyppiltään kustannustilasto, jonka avulla voitaisiin määritellä yksittäisen rakennuksen kustannuksia. Nämä riippuvat esimerkiksi rakennuksen mikrosijainnista (kunnan sisällä), rakentamis-/peruskorjausvuodesta, energiatehokkuudesta ja vuotuisesta lämmitystarpeesta.
- Vertailua on toteutettu vuodesta 2001 lähtien. **Aineistot ovat elo-syyskuun vaihteessa tiedossa olevia tietoja, tarkasteluvuoden syyskuuta koskien.**
- Vuonna 2026 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 2025 kerrostalojen keskimääräiset hoitokulut olivat 6,17 €/m²/kk.
- Taloyhtiöitä koskevissa tilinpäätöksissä ja julkisissa 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 2026

- 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, lähtökohtaisesti vesivirta tai teho on 3,2 m³/h tai 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 - 2025: 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, Metalli 1 x 240 l 8 vko välein, Lasi 1 x 240 l 8 vko välein. Mahdolliset pakolliset astioiden elinkaarimaksut ja astiapalvelut on huomioitu laskennassa 2024 ja 2025, astiavuokria ei. Jätehuollon perusmaksut ovat myös 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 viereistä kuukausittaista kulutusjakautumaa (kuukausittainen osuus koko vuoden kaukolämmön kulutuksesta)
- Kaukolämmön tunti-/huipputehona (sopimusteho, laskutusteho) käytetään lähtökohtaisesti arvoa 200 kW. Jos tehomaksun määrittelyssä kuitenkin käytetään
 - kolmen tunnin keskitehoa, käytetään arvoa 185 kW*
 - vuorokauden keskitehoa, käytetään arvoa 160 kW*.

Kuukausi	Osuus
Tammikuu	16 %
Helmikuu	14 %
Maaliskuu	12 %
Huhtikuu	8 %
Toukokuu	4 %
Kesäkuu	2 %
Heinäkuu	2 %
Elokuu	2 %
Syyskuu	4 %
Lokakuu	9 %
Marraskuu	12 %
Joulukuu	15 %



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