

Suomen Kiinteistöliitto

Kiinteistöliiton Indeksitalo 2026

Raportti

Julkivapaa 9.9.2026

Keskeiset tulokset

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaisten kiinteistökustannusten nousuvauhti on hidastunut edellisvuosista. Edelleen monissa kunnissa nousu on erittäin nopeaa. Eniten kasvoivat edellisvuodesta vesikustannukset ja kiinteistösähkön kustannukset.

Kiinteistöliiton vertailussa kustannukset ovat nousseet keskimäärin kaksi prosenttia edellisvuodesta (vuonna 2025: +3,4 %). Indeksitalon vesikustannus nousi keskimäärin 4,2 prosenttia, kiinteistösähkön 3,3 prosenttia, ja kaukolämmön kustannus 1,2 prosenttia. Jätehuollon kustannus nousi 1,1 prosenttia, rakennuksen kiinteistövero 0,9 prosenttia, ja tontin kiinteistövero 0,2 prosenttia.

Kuntakohtaisissa muutoksissa on isoja eroja. Indeksitalo-selvityksessä on 59 kaupunkia ja kuntaa. Niistä vertailtavat kiinteistökustannukset nousivat 55 kunnassa. Järvenpäässä, Tuusulassa, Vihdissä ja Keravalla vertailukustannukset laskivat hieman, kun kaukolämmön kustannus laski näissä kaupungeissa. Kahdeksassa kaupungissa kokonaiskustannuslukema nousi ainoastaan 0,3-0,6 prosenttia.

Suurin kustannusnousu on tänä vuonna Rovaniemellä ja Salossa, noin kuusi prosenttia. Haminassa, Kirkkonummella sekä Raahessa ja Kempeleessä nousua on noin viisi prosenttia.

Helsinki, Järvenpää, Heinola ja Hämeenlinna vertailun kalleimmat – Kokkola, Rauma, Pietarsaari, Mustasaari ja Kempele edullisimmat

Kaikkien vertailukuntien korkeimmat kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat tänä vuonna Helsingissä, jossa vertailukustannukset ovat tasolla 4,30 euroa neliöltä kuukaudessa. Järvenpäässä lukema on 4,16, ja Heinolassa 4,15 sekä Hämeenlinnassa 4,13 euroa. Kaikkien 59 vertailun kaupungin keskiarvo on tänä vuonna 3,57 euroa/m²/kk, jossa nousua edellisvuodesta seitsemän senttiä neliöltä.

Kaikkein edullisin on tänä vuonna Kokkola, lukemalla 2,88. Seuraavaksi edullisimmat olivat Rauma, Pietarsaari, Mustasaari ja Kempele, joiden lukemat olivat välillä 2,98–3,04 euroa.

Perheasunnossa vuodessa runsaan 1500 euron ero kalleimmasta halvimpaan

Kustannusero kalleimman ja halvimman kunnan välillä on hieman kutistunut vuoden 2026 vertailussa. Kalleimmassa, Helsingissä, kuntakohtaisiin kiinteistökuluihin menee 90-neliöisessä perheasunnossa reilut 4 600 euroa vuodessa, kun taas Kokkolassa riittää reilut 3 100 euroa.

Sähköenergian hinta ja siirtomaksut nousseet 2026, energian perusmaksu laskenut lievästi

Sähkön vertailukustannus on noussut tänä vuonna 3,3 prosenttia. Sähköenergia kallistui keskimäärin 4,0 prosenttia, ja siirtomaksut noin kaksi prosenttia. Sen sijaan energian perusmaksu on laskenut keskimäärin 1,5 prosenttia.

Jätekuennustenn nennu hennstennu – Sekäjäte kallistennu runsaat kaksi prosenttia ja biojäte halventennu noin neljä prosenttia

Jätehuollon kustannustenn ripeä nennu on selvästi rauhoittennu vuonna 2026. Vertailukustannustenn ovat nousseet keskimäärin 1,1 prosenttia, viimevuotisen 3,1 prosentin nennun jälkeenn. Perusmaksu on noussut keskimäärin 3,3 prosenttia, sekäjäte on kallistennu keskimäärin 2,3 prosenttia. Biojätteen vertailukustannus taas laskennu 3,9 prosenttia, ja

kartongin laskenut 1,3 prosenttia. Muovipakkausten kustannus on noussut keskimäärin 1,2 prosenttia.

Vaihtelu kaupunkien välillä on nytkin suurta. Parissa kymmenessä kaupungissa vertailukustannus on laskenut tai pysynyt paikoillaan viime vuoteen verrattuna. Viiden prosentin tai suurempien kustannusnousuja on tänä vuonna kuitenkin vain neljässä kaupungissa.

Veden ripeä kallistuminen jatkunut

Keskimääräinen vesikustannusten nousu on tänä vuonna 4,2 prosenttia, kun kahtena edellisvuonna oltiin runsaan viiden prosentin lukemissa. Suurimpia nousuja on tänä vuonna Kirkkonummella, Tampereella ja Nokialla sekä Lappeenrannassa ja Kempeleessä, joissa kaikissa vesikustannuksen nousu on kaksinumeroisissa lukemissa.

Noin kahdessakymmenessä vertailukaupungissa vesikustannus on tänä vuonna noussut 5-9 prosenttia. Kuitenkin myös miltei parikymmentä kaupunkia on pitänyt vesitaksat edellisvuoden tasolla tai ainoastaan hieman korottanut niitä.

Vesitaksojen sisällä nousua on jälleen eniten perusmaksussa, keskimäärin 9,4 prosenttia. Jäteveden käyttömaksu on noussut keskimäärin neljä prosenttia, veden käyttömaksu 3,3 prosenttia ja hulevesimaksut 2,6 prosenttia.

Kaukolämmön kustannusnousu edelleen hidastunut

Kaukolämmön keskikustannus on noussut vertailussa 1,2 prosenttia vuoden takaisesta. Vuonna 2025 muutos oli miltei neljä prosenttia keskimäärin. Seitsemässä kaupungissa vertailukustannus laski, ja hieman runsaassa kahdessakymmenessä kaupungissa vertailukustannus pysyi ennallaan tai nousi korkeintaan alle puoli prosenttia. Perusmaksut nousivat keskimäärin 3,7 prosenttia, mutta energiamaksut vain 0,3 prosenttia.

Suurimmat nousut osuivat tällä kertaa Rovaniemelle ja Saloon, sekä Haminaan, Ylivieskaan ja Kajaaniin. Rovaniemellä ja Salossa kustannus nousi noin yhdeksän prosenttia, ja Haminassa, Ylivieskassa ja Kajaanissa noin seitsemän prosenttia. Järvenpäässä ja Tuusulassa kustannukset laskivat tänä vuonna runsaat kuusi prosenttia. Kangasalalla, Keravalla, Vihdissä ja Helsingissä vertailukustannus laski haarukassa 2-4 prosenttia.

Kiinteistöverossa vain vähäisiä muutoksia 2026

Tontin kiinteistövero nousi tänäkin vuonna Indeksitalo-kunnissa ainoastaan keskimäärin 0,2 prosenttia. Rakennuksen kiinteistöverossa keskimääräinen nousu oli 0,9 prosenttia. Rakennuksen kiinteistöveron verotusarvoihin tuli valtiovarainministeriön asetuksen perusteella lisäystä 0,2 prosenttia kesäkuun 2025 Rakennuskustannusindeksin vuosimuutoksen perusteella. Raahe ja Lahti nostivat vertailukunnista tontin kiinteistöveroprosenttiaan, kuten myös asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttiaan. Yksikään vertailukunnista ei laskenut näitä veroprosenttejaan.

Suurista kaupungeista Tampereella ja Vantaalla suurimmat kustannusnousut 2026 - Helsingissä ja Kuopiossa maltillisimmat

Kymmenen suurimman kaupungin keskimääräinen kuntakustannusten nousu on tänä vuonna 1,9 prosenttia edellisvuodesta (3 % vuonna 2025). Suurimmat kustannusnousut toteutuivat

Tampereella (+3,8 % ja Vantaalla (+2,6 %). Helsingissä vertailukustannukset ovat nousseet edellisvuodesta 0,5 prosenttia, ja Kuopiossa 1,3 prosenttia.

Suurimmista kaupungeista edullisimmat kustannuslukemat ovat edelleen selvästi Oulussa, Porissa ja Vantaalla. Oulussa kustannukset neliötä kohden ovat kuukaudessa 3,17 euroa. Porissa lukema on 3,34 ja Vantaalla 3,40 euroa. Kymmenen suurimman kaupungin vertailukustannukset nousivat 3,61 euroon edellisvuoden 3,54 eurosta.

Tiedossa olevia merkittäviä kustannusmuutoksia syyskuun 2026 jälkeen

Raportin julkaisuhetkellä tiedossa on jonkin verran kaukolämpöön ja sähkön siirtomaksuihin liittyviä hinnankorotuksia, jotka tulevat vertailuun vuonna 2027.

Fortum on ilmoittanut muuttavansa kaukolämmön hinnoittelurakenteensa ulkolämpötilasta riippuvaiseksi 1.10.2026 alkaen Espoossa, Kauniaisissa ja Kirkkonummella. Yhtiön arvion mukaan asunto-osakeyhtiön ja liikekiinteistöjen kaukolämmön kustannus nousisi uuden pakkaslämän seurauksena arviolta 1,8 prosenttia vuodessa.

Helen sähköverkot nostaa sähkön siirtomaksujaan 1.10.2026 alkaen seitsemän prosenttia. Yhtiön mukaan korotus lisää tavallisen kerrostaloasukkaan sähkökustannusta 1,10 euroa kuukaudessa.

Lisätiedot:

Jukka Kero, Pääekonomisti
puh. (09) 1667 6226

Petri Pylsy, Johtava asiantuntija (Energia ja ilmasto)
puh. (09) 1667 6225

Juho Järvinen, Johtava asiantuntija (Talous- ja veroasiat)
puh. (09) 1667 6227

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 jäteastoiden määrät ja tyhjennysvälit.

Kiinteistösähkössä vertailukustannukset on laskettu vuodesta 2021 lähtien sähköenergian osalta kaikille kunnille vertailtujen sähkösopimusten keskiarvon mukaisesti, mutta siirtomaksut ovat paikallisen siirtoyhtiön mukaisia. Jätekuukustannuksissa on huomioitu kaikki jätelain mukaiset lajitteluvetoitteet (lasi-, kartonki- ja muovipakkaukset sekä metalli, bio- ja sekajäte). Mahdollisia astiavuokria ei ole huomioitu laskennassa, mutta pakolliset elinkaarimaksut ja astiapaalvelut ovat. Jätehuollon perusmaksut ovat myös huomioituina.

Nyt julkaistavan Indeksitalo 2026 -tietoaaineiston on kerännyt KTI Kiinteistötieto Oy Kiinteistöliiton tilaamana ja koordinoimana. Vertailuhavainnot ovat syyskuun tilanteen mukaisia. Mukana on kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kaikista kerrostaloyhtiön hoitokuluista. Vertailukaupungeissa asuu hieman runsaat neljä miljoonaa henkeä.

Vertailun ulkopuolelle jäävät markkinoilta ostettavat, kaikki yksityiset palvelut, kuten isännöinti ja kiinteistöpalvelut (vuonna 2025 kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut olivat 6,17 e/m²/kk). Indeksitalo-tiedot on kerätty elokuussa 2026, ja ne koskevat syyskuun tilannetta.

Kiinteistöliiton kuntakohtaiset vertailuraportit löytyvät täältä:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/tutkimus/saannolliset/indeksitalonraportit/>