



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa



VUOSIKERTOMUS

2025



Sisällysluettelo

| | |
|--|----|
| Toiminnanjohtajan katsaus | 3 |
| Talouskatsaus | 4 |
| Kiinteistöliitto-yhteisö ja osakkuudet | 6 |
| Viestintä | 6 |
| Jäsenistö | 8 |
| Koulutus- sekä muut tilaisuudet | 9 |
| Jäsenpalvelut | 11 |
| Yhteistoiminta ja edustukset | 14 |
| Yhdistyksen talous | 15 |
| Tuloslaskelma | 16 |
| Tase | 17 |
| Henkilökunta | 18 |
| Hallinto | 18 |

Toiminnanjohtajan katsaus

Kiinteistöliitto Uusimaa on neljän kiinteistöyhdistyksen palvelukeskus, joka toimii 17 kunnan alueella. Uudenmaan yhdistyksen omille jäsenille tuotettujen palvelujen lisäksi Porvoon Kiinteistöyhdistys, Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän Kiinteistöyhdistys ja Finlands Svenska Fastighetsförening hankkivat jäsenpalvelunsa Annankadun toimistolta.

Kiinteistöliitto Uusimaan hallinnoimien yhdistysten kokonaisjäsenmäärä vuoden 2025 lopussa oli 13 432. Yhteensä uusia jäseniä liittyi 311, joista Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n osuus oli 280 jäsentä. Jäsenkehitys jatkui positiivisena, mutta koko Suomen heikko taloustilanne näkyi jonkin verran vähentäen uusien jäsenten liittymistä sekä pienenä kasvuna jäsenpoistumassa.

Yhdistyksen talous perustuu pääosin jäsenmaksutuottoihin. Jäsenten pysyessä tyytyväisinä yhdistyksen toimintaan, myös talous pysyy vakaalla pohjalla. Toimintavalmiutta parantaa lisäksi taseeseen vuosien varrella sijoitustoiminnalla kerätty varallisuus, josta voidaan irrottaa varoja myös toiminnan kehittämiseen. Sijoitustoiminnan tuottoja tarvitaan edelleen varsinaisen toiminnan kulujen kattamiseen. Vuoden 2025 varsinainen toiminta oli alijäämäinen ja sijoitustoitoilla jäi katettavaksi 118 401 euron kulut.

Vuonna 2025 järjestettiin yhteensä 23 tilaisuutta ja tapahtumaa. Valtaosa koulutuksista järjestettiin jäsenten toiveen mukaisesti webinaareina. Jäsenille järjestettyjen webinaarien palautteiden keskiarvo asteikolla 1-5 oli 4,37. Suosituimpia aiheita olivat taloyhtiön kunnossapitovastuut, talous sekä ikääntyneiden asumisen helpottaminen. Webinaarit ja tapahtumat keräsivät vuoden aikana noin 11 500 osallistujaa.

Vuoden hallituksen puheenjohtaja ja Vuoden taloyhtiöteko -palkinnot jaettiin kolmatta kertaa ja tälläkin kertaa ehdotuksia palkittaviksi saatiin runsaasti. Vuoden taloyhtiöteoksi haettiin Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen mukaista tekoa. Hieno sellainen löytyikin Kalasatamasta, Helsingissä.



Yhdistys teki omille jäsenilleen vuoden aikana kolme jäsenkyselyä, joiden aiheina olivat vesikattojen kunto, lyhytvuokraus ja isännöinnin laatu. Kyselyiden tuloksia hyödynnetään koulutuksissa ja edunvalvonnassa.

Vuorovaikutteiset jäsenfoorumi-kokoukset käynnistettiin kahden foorumin myötä. Niissä aiheina olivat yhdistyksen strategia sekä korjaushankkeiden rahoittaminen.

Isännöinnin yleisten sopimusehtojen uudistamisesta syntyi loppuvuoden aikana neuvotteluratkaisu, mutta ehtojen läpikäynti Kilpailu- ja kuluttajaviraston kanssa jäi tehtäväksi vielä kevään 2026 aikana.

Vuoden aikana tehtiin palautekysely puhelinneuvontaan soittaneille. Saatu suositteluindeksi tulos oli erinomainen (NPS 89). Myös muilla käytössä olevilla mittareilla ja suullisesti saadun palautteen perusteella jäsenet ovat varsin tyytyväisiä yhdistyksen toimintaan. Tästä on hyvä jatkaa toiminnan kehittämistä yhdessä hallituksen ja jäsenistön sekä liittoyhdistyksen yhteistyöverkoston kanssa.

Mika Heikkilä, toiminnanjohtaja

Yhdistyksen sääntöjen 9 §:n mukainen Hallituksen kertomus yhdistyksen toiminnasta vuodelta 2025

Talouksatsaus

Suomen talous ei kasvanut juurikaan vuonna 2025. Myös kotitalouksien asuntolainakanta pysyi paikoillaan vuonna 2025. Kotitalouksien ottamien kaikkien lainojen summa oli vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä vajaa puolen prosentin laskussa ollen noin 174 mrd. euroa. Taloyhtiölainojen määrä supistui noin 2,5 prosenttia 21,8 mrd. euroon. Tämä oli ensimmäinen kerta 2000-luvun alun jälkeen, kun taloyhtiölainojen määrä pieneni. Taustalla on erityisesti uudiskohteiden määrän jyrkkä supistuminen ja korjausrakentamisen vähentyminen. Uudiskohteissa myös velka-asteet ovat aiempaa pienempiä.

Keskimääräinen asuntolainan korko oli marraskuussa 2,78 prosenttia ja sijoitusasuntolainojen 2,88 prosenttia. Asuntoyhteisöjen lainan keskimerkko oli marraskuussa 2,94 prosenttia. Uusien, nostettujen asuntolainojen keskimerkko oli marraskuussa 2,85 prosenttia. Yksityisten asunto-osa-KEYHTIÖIDEN lainamarginaalin keskimerkko oli vuoden lopulla 0,88 prosenttiyksikköä Suomen Pankin mukaan. Lukema pysyi paikoillaan vuonna 2025.

Aloitettujen asuntojen määrä jäi 17 000–18 000 kappaleeseen – korjausrakentamisen pohja lähestyy

Uusia asuntoja valmistui Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan hieman alle 18 000 kappaletta vuonna 2025. Vuodelle 2026 RT ennustaa rakentamiseen 20 000 asunnon määrää. Korjausrakentamiseen ennustetaan vain hienoista kasvua. Asuntorakentamisessa ennakoidaan myös hyvin pientä kasvua.

Kiinteistöliiton syksyn 2025 Korjausrakentamisbarometrin sekä muiden alan barometriin ja Tilastokeskuksen tilastojen perusteella taloyhtiöiden korjausrakentamisen määrä supistui yhä lievästi vuonna 2025. Taloyhtiöiden korjausrakentamisen tunnelmat heikentyivät merkittävästi keväällä 2025. Loppuvuotta kohden odotukset kuitenkin hieman kohentuivat tästä. Näkymät vuodelle 2026 osoittivat syksyn Kiinteistöliiton barometrin perusteella nollakasvua.

Rahoitusnäkökulmat olivat syksyyn mennessä vakiintuneet. Hintojen ja kustannusten kehitys jatkui vuonna 2025 maltillisena. Lainakorot laskivat vuositasolla edelleen, mutta korkojen lasku pysähtyi syksyn aikana. Kotitaloudet säästivät aiempaa enemmän, ja velkaantuminen pieneni.

Työmarkkinoiden heikko kehitys ja koettu yleinen epävarmuus ovat hillinneet kotitalouksien rahankäyttöä asunto-kauppoihin ja remontteihin. Markkinatilanne on yhä ostajalle ja hankkeisiin lähteville edullinen, sillä tarjontaa on hyvin saatavilla niin asunnoista kuin korjaamisen palveluista.

| | |
|---|---------|
| ASUNTOLAINOJEN KESKIMÄÄRÄINEN KORKO | 2,78 % |
| SIOITUSASUNTOLAINOJEN KESKIMÄÄRÄINEN KORKO | 2,88 % |
| KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO- KUSTANNUSINDEKSI | + 2 % |
| RAKENNUSKUSTANNUS- INDEKSI | < + 1 % |

Kiinteistön ylläpitokustannusten ja rakennuskustannusten nousu kiihtyi lievästi

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin (KYKI) nousuvauhti kiihtyi lievästi vuonna 2025 edellisvuoden hitaaseen vauhtiin verrattuna, kun sähkön edellisen vuoden halventuminen laimentui indeksissä. Vuoden keskimääräinen asuinkerrostalon kustannusten vuosimuutos nousi arviolta kahteen prosenttiin.

Kokonaiskustannuksia hillitsivät edelleen kiinteistösähkön halventuminen ja rakennuskustannusten maltillinen kehitys. Ylläpitokustannusten nousu painottui erityisesti



veteen, jätehuoltoon ja kaukolämpöön eli niihin kustannuseriin, jotka määräytyvät kunnallisella tasolla, ja edustavat välttämättömiä tarpeita kiinteistöillä.

Rakennuskustannusindeksin vuositason nousuvauhti kääntyi lievään nousuun vuoden 2025 lopulla. Kuitenkin koko vuoden kustannusnousu jäi vain hieman alle prosenttiin. Kuluieristä työpanoksen kustannusnousu kiihtyi vuoden lopulla. Korjaamisen palveluhinnat sen sijaan laskivat rakennuskustannusindeksiä. Tarvikepanosten hinnat nostivat vain lievästi kustannuksia vuonna 2025, sillä osa tarvikkeista myös halpeni.

Kiinteistöverotuksen uudistus ja muut lakihankkeet

Hallitusohjelmassa mukana ollut kiinteistöveron arvostusuudistus on siirtynyt tälläkin hallituskaudella useaan otteeseen eteenpäin. Tätä kirjoitettaessa arvostushankkeen esittely on siirtynyt jälleen eteenpäin, ja esittelyviikoksi hankkeelle on ilmoitettu viikko 22/2026. Käytännössä voimaantulo on siirtymässä kevään 2027 vaalien yli, mikäli hanke etenee.

Kiinteistöveroon tuli vain lieviä korotuksia kuntien veroprosenttien muodossa vuodelle 2025. Vuonna 2024

kiinteistövero nousi monissa kunnissa jyrkästi, kun hallitus korotti maapohjan kiinteistöveroprosenttien alarajaa noin 40 prosentin verran.

Asumista ja taloyhtiöitä koskevia tärkeitä lakihankkeita on runsaasti käynnissä. Esimerkiksi rakentamisen lupia, asunto-osakeyhtiölakia, energiatehokkuusvaatimuksia, lyhytaikaista vuokrausta ja kiinteistöturvallisuutta ollaan sääntelemässä uudelleen.

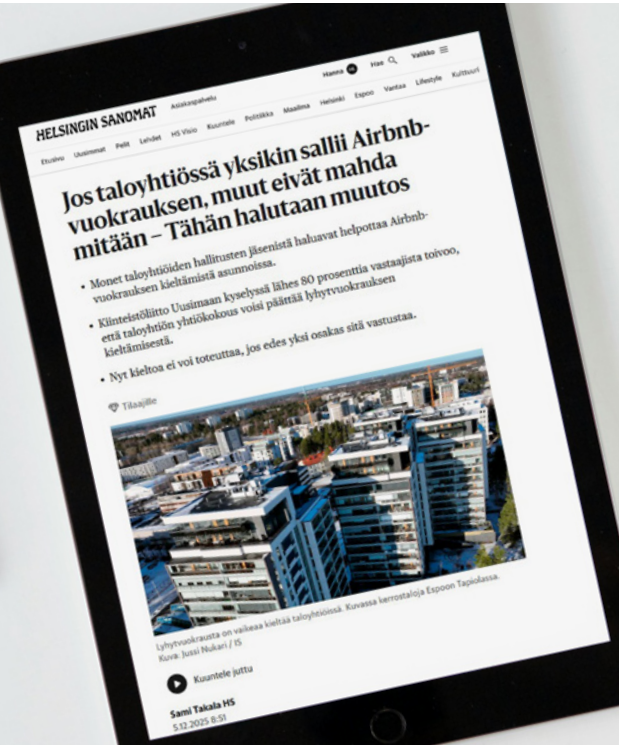
”

Taloyhtiölainojen määrä pieneni ensimmäistä kertaa 2000-luvun alun jälkeen. Taustalla vaikutti erityisesti uudiskohteiden määrän jyrkkä supistuminen, korjausrakentamisen vähentyminen ja uudiskohteiden pienemmät velka-asteet.

Kiinteistöliitto-yhteisö ja osakkuudet

Taloyhtiöt ovat aina jäseniä omissa alueyhdistyksessään. Suomen Kiinteistöliiton muodostavat 23 alueellista yhdistystä ja valtakunnallinen toimialajärjestö Suomen Vuokranantajat ry. Liittoyhteisö edustaa kaikkiaan yli 34 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä yli kaksi miljoonaa ihmistä. Uudenmaan jäsenyhtiöissä asuu noin miljoona ihmistä.

Kiinteistöliitto-yhteisöön kuuluvat myös liiton osakkuusyhtiöt Kiinteistömedia Oy, Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, Kiinteistöalan Koulussäätiö, Talokeskus Yhtiöt Oy, Kiinteistö Oy Anna-Kaleva sekä KTI Kiinteistötieto Oy. Kiinteistöliitto Uusimaa ry on myös suoraan Koulutuskeskuksen, Talokeskuksen ja Anna-Kalevan osakkaana.



Viestintä

Yhdistyksen viestintä keskittyy kertomaan niin sisäisesti kuin eri kohderyhmille omista ja liiton tutkimuksista, jäsenkyselyistä ja ajankohtaisista asioista keskittyen oman toiminta-alueen näkökulmaan.

Yhdistyksen asiantuntijat ovat kommentoineet kiinteistöalan aiheita mediassa usein. Lisäksi on otettu kantaa viireille tulleisiin lainsäädäntöhankkeisiin, kuten ympäristöministeriön valmistelemaan rakentamislain uudistukseen ja oikeusministeriön valmistelemaan asunto-osakeyhtiölain muutosesitykseen.

Yhdistyksen hallituksesta on ollut edustajia sekä Kiinteistöliiton hallintoelimissä että sen eri työryhmissä. Edustajat ovat olleet vaikuttamassa yhdistyksen, jäsenyhtiöiden sekä niiden osakkaiden edunvalvontaan.

Sisäinen tiedottaminen

Yhdistys on tiedottanut jäsenilleen ajankohtaisista asioista säännöllisesti sähköisen uutiskirjeen kautta. Uutiskirjeellä on yli 33 700 vastaanottajaa ja määrä on kasvanut vuoden aikana lähes 1 500 vastaanottajalla. Uutiskirjeen avausprosentti on koko vuonna keskimäärin 33 prosenttia eli edellistä vuotta selkeästi alhaisempi.

Yhdistys julkaisi omaa aluelehteä, Kiinteistölehti Uusimaata, neljä numeroa vuodessa ja postitus tapahtui valtakunnallisen Kiinteistölehdien mukana. Sen yksi vuosikerta sisältyi jäsenmaksuun.

Vain jäsenille suunnatut jäsensivut saivat vuoden aikana uutta sisältöä, ohjeita ja oppaita. Jäsensivujen käyttäjämäärän lisääminen on ollut yksi yhdistyksen tärkeistä kehityskohteista ja siinä on onnistuttu saamaan yli 500 uutta rekisteröitynyttä käyttäjää.



Ulkoinen tiedottaminen

Yhdistyksen avoimilla nettisivuilla julkaistiin säännöllisesti asiantuntijoidemme blogeja ja muita ajankohtaisia kirjoituksia. Blogeista on kerrottu niin uutiskirjeissä kuin sosiaalisessa mediassa ja niitä on luettu ahkerasti, parhaimmillaan yksittäinen kirjoitus on avattu 3 600 kertaa. Kiinnostavimmat aiheet vuonna 2025 lukijamäärien perusteella olivat: *Älä laske käyttöveden lämpötilaa liian alas, Helppoa kuin hanan vaihto ja Mitä oikeuksia osakkailla on taloyhtiössä?*

Yhdistyksen esiin nostamat aiheet ovat menneet hyvin läpi mediassa. Korjaushankkeiden kulta-aika ja pääkaupunkiseudun asumiskulut herättivät eniten kiinnostusta. Asiantuntijoiden vastauksia ja kirjoituksia on julkaistu runsaasti vuoden mittaan. Kiinteistöliitto Uusimaa yhteistoimintayhdistyksineen on saanut vuoden aikana 233 mediaosumaa.

Sosiaalisessa mediassa yhdistys on aktiivinen kolmessa kanavassa. Vuoden 2026 alussa seuraajaluvut näissä olivat (suluissa 2025 alku): Facebook 926 (874), Instagram 1 207 (1 117), LinkedIn 745 (692).

f 926 SEURAAJAA
+ 52 SEURAAJAA
facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa

ig 1 207 SEURAAJAA
+ 90 SEURAAJAA
kiinteistoliitto.uusimaa

in 745 SEURAAJAA
+ 53 SEURAAJAA
linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa

Seuraajaluvuissa kasvua yht. **7,3 %**
Uutiskirjeen tilaajissa kasvua **4,5 %**

 233 mediaosumaa

Jäsenistö

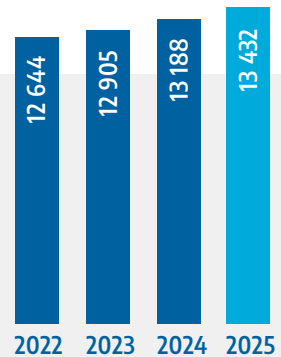
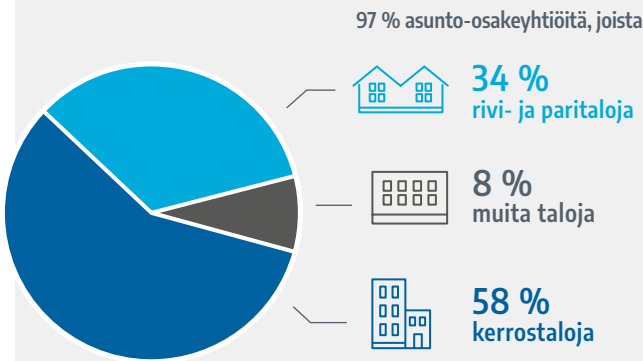
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmäärä, mukaan lukien Porvoon ja Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening, oli vuoden lopussa 13 432. Nettokasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 1,9 prosenttia. Yhdistyksen edustavuus on selvästi yli valtakunnan keskiarvon.

Uusimaan alueen asutokuntien keskokoko on 2,1 henkeä. Yhdistyksen jäsentaloissa on keskiarvon mukaan 35 huoneistoa ja niissä asuu noin miljoona asukasta. 97 prosenttia jäsenistä oli asunto-osaakeyhtiöitä, joista kerrostalojen osuus oli 58 prosenttia, rivi- tai paritalojen 34 prosenttia.

Uusjäsenhankinnan kanavina käytettiin erityisesti sosiaalista mediaa ja mediaa, puheenvuoroja alan eri toimijoiden tilaisuuksissa sekä omissa, avoimissa koulutustilaisuuksissa. Yhdistyksen vuosittaisessa uusien jäsenten kyselyssä vastaajat totesivat, että tärkeimpiä liittymissyitä olivat kattavat jäsenpalvelut sekä pikainen tiedontarve. Liittymisestä päätettiin pääosin hallituksen kokouksissa.



JÄSENISTÖ 2025



JÄSENMÄÄRÄN
TASAINEN KEHITYS
JATKUI, KASVUA

1,9 %

Koulutus- sekä muut tilaisuudet

Toimintavuoden aikana yhdistys järjesti itse tai yhdessä yhteistyötahojen kanssa lukuisia eri tilaisuuksia. Kaikkiaan tilaisuuksia ja tapahtumia järjestettiin 23, joista ainoastaan jäsenkiinteistöjen edustajille suunnattuja oli 9. Webinaareja järjestettiin kaikkiaan 10 ja nämä kaikki valtakunnallisina. Lisäksi järjestettiin 9 lähitapahtumaa sekä 4 hybriditilaisuutta.

Jäsenfoorumin hybriditilaisuudet

- 4.6. Yhdistyksen uusi strategia ja sen toteutus
- 16.12. Korjausrakentaminen ja sen rahoitus

Lähitapahtumat

- 29.4. Taloyhtiö 2025 -tapahtuma, Messukeskuksen Siipi, Helsinki
- 18.11. Korjausrakentamisilta 2025, Wanha Satama, Helsinki



Vuoden taloyhtiöteko ja Vuoden hallituksen puheenjohtaja valittiin jo kolmannen kerran. Taloyhtiöteko meni As Oy Helsingin Kotisatamalle ansioituneesta seniorityöstä ja Vuoden hallituksen puheenjohtajana palkittiin Pekka Killström As Oy Kyrstilaxista.





Webinaarit

- 21.1. Taloyhtiön kunnossapidon ja päätettyjen hankkeiden rahoitus
- 11.2. Isännöinnin ja taloyhtiön yhteistyö
- 12.3. Sujuva ja pätevä yhtiökokous
- 8.4. Korjaushanke tekniseltä ja juridiselta kannalta
- 12.5. Energiataloudellinen taloyhtiö
- 3.6. Onnistunut hallitustyöskentely – uuden hallituksen jäsenen koulutus
- 15.9. Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet taloyhtiössä
- 23.10. Osta viisaasti – palveluiden hankinta taloyhtiölle
- 11.11. Sisäilmahaasteet taloyhtiössä
- 10.12. Isännöinnin laatu taloyhtiössä

Muut tilaisuudet

Kiinteistösihteereiden hybriditilaisuudet yhdessä Isännöintiin kanssa

- 28.2. Huoneistotietojärjestelmä (HTJ), ajankohtaisia asioita
- 24.10. HTJ2-säännökset, vastikerästien perintä ja huoneiston hallintaanottoa

Isännöitsijäamiaiset toimitalomme AnnaK-kokoustiloissa

- 4.3. Asuinkiinteistöjen esteettömyys
- 22.5. Korjaushankkeen kilpailutus, Optimate-kilpailutustyökalu
- 14.10. Kattojen säännölliset tarkastukset, huollot ja kunnossapito
- 3.12. Digitalisaation kehitys, digin ja perinteisen asiointin yhteensovittaminen

Kuntavaalipaneelit yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa

- 20.3. Kuntavaalit ja asumisen kustannukset -pormestariavaalipaneeli, Paasitorni, Helsinki
- 31.3. Asuminen, kodit ja kunnat -kuntavaalipaneeli, Sellon kirjasto, Espoo

Yhdistys oli mukana Suomen Kiinteistöliiton yhteistyökumppanina Kiinteistömessuilla 8.–9.10. Helsingin Messukeskuksessa.

Tilaisuudet olivat jäsenille maksuttomia ja niissä oli yhteensä 11 500 osallistujaa.



23 tilaisuutta, joista

10 webinaarina

9 tapahtumana

4 hybridinä





noin **11 500** osallistujaa

Jäsenpalvelut

Neuvonta- ja jäsenpalvelutehtävissä oli vuoden 2025 lopussa 12 omaa toimihenkilöä. Varsinaista puhelinneuvontaa täydensivät Suomen Kiinteistöliiton asiantuntijat sekä Porvoon Kiinteistöyhdistyksen vapaaehtois pohjalta toimiva asiamies. Yhdistyksen jäsenmäärä on kasvanut tasaisesti, mikä näkyy myös kaikkien jäsenpalveluiden kasvun kasvuna.

Jäsenille maksuton puhelinneuvonta oli avoinna ma, ti ja to klo 9–15 sekä ke ja pe klo 10–15. Neuvonta on tarkoitettu jäsentaloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille.

Maksullisia toimeksiantoja, kuten kirjallisia lausuntoja, yhtiöjärjestyksien muutoksia, asiantuntija- ja puheenjohtajapalveluita annettiin aikaisempien vuosien tapaan. Lausuntojen aiheet ja niihin sisältyvät oikeuskysymykset ovat usein hyvin haasteellisia. Nämä maksulliset palvelut ovat kiinteä osa neuvontatyötä ja niitä annetaan vain jäsenille. Kirjallisilla lausunnoilla on merkittävä rooli erimielisyyksien ja tulkintakysymysten ratkaisemisessa.

Lakipalvelut

Vuonna 2025 yhdistyksen palveluksessa on toiminut kymmenen lakimiestä. Lakipalveluihin kuuluvat puhelinneuvonta, kirjalliset lausunnot ja muut toimeksiannot. Näistä puhelinneuvonta on maksutonta ja muut toimeksiantopalveluiden veloitukset perustuvat toimeksiantoon käytettävään työaikaan.

Puhelinneuvonnassa on päivittäin ollut kolme yhdistyksen omaa lakimiestä sekä lisäksi Suomen Kiinteistöliiton lakimiehiä. Puhelinneuvonta on hyvin kysytty palvelu ja saatujen palautteiden perusteella siihen on oltu hyvin tyytyväisiä.

Lakipalveluihin tulevat kysymykset koskevat pääosin asunto-osaakeyhtiölain tulkintaa erilaisissa tilanteissa. Määrällisesti eniten kysytään taloyhtiön ja osakkeenomistajan välisestä korjaus- ja kunnossapitovastuusta, vahingonkorvausvastuusta, osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä, urakoitsijan ja perustajaosakkaan (grynderin) vastuista, hallituksen toiminnasta sekä yhtiökokous- ja



päätöksentekomenettelyistä erilaisissa tilanteissa. Suosituita ovat myös juridistekniset asiantuntijapalvelut, joita on käytetty mm. maalämpöhankeiden, putkiremonttien ja märkätilasaneerausten suunnitteluun, toteutukseen sekä virhe- ja korvausvastuisiin liittyvissä kysymyksissä.

Ajankohtaisista aiheista toistuvasti esillä ovat olleet osakkeenomistajien ja taloyhtiöiden taloudelliset vaikeudet, osakkeenomistajien maksamattomat vastikkeet ja niihin puuttuminen. Myös ulosmittaus-, konkurssi- sekä häättöasiat ovat olleet kysytyjä aiheita. Tämän lisäksi taloyhtiön huono taloudellinen tilanne ja korjaushankkeiden rahoitushaasteet ovat näkyneet neuvonnassa. Liiketilöiden osalta esillä on ollut käyttötarkoituksen muuttaminen ja vastikeperusteiden kohtuullistaminen.

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on herättänyt runsaasti kysymyksiä, erityisesti yhtiökokouksessa edustaminen omistajanvaihdostilanteissa, lunastuskysymyksissä ja ilmoitusvelvollisuuksissa.

Pelastuslain muutosten siirtymäajan päättymisen vuoden 2025 lopussa on aiheuttanut runsaasti kysymyksiä taloyhtiöiden velvoitteesta huolehtia palovaroitimen asentamisesta ja kunnossapidosta.

Tukesin näkemys leikkipaikkoihin kohdistuvista taloyhtiön velvoitteista on ollut esillä sekä puhelinneuvonnassa että edunvalvonnassa. Tukesin kanssa käydyissä keskusteluissa on pyritty vaikuttamaan lain tulkintaan siten, ettei kaikkia taloyhtiöpihujen leikkipaikkoja katsottaisi tiukentuneiden velvoitteiden piiriin kuuluviksi.

Lyhytaikainen vuokraus, ns. Airbnb-toiminta, asunto-osa-keiyhtiössä on ollut esillä kuluneena vuonna ja mielipiteet eri tahoilla jakautuvat voimakkaasti. Yhdistys teetti asiasta jäsenkyselyn, jonka tuloksia hyödynnettiin muun muassa asunto-osa-keiyhtiölain vireillä olevassa lainsäädäntöhankkeessa.

Erilaiset virheet urakoissa ja rakentamisessa sekä urakoitsijan ja perustajaosakkaan vastuut ovat olleet esillä. Näistä erityisesti valurautaviemäreiden odotettua lyhyempi tekninen käyttöikä, tähän vaikuttaneet syyt ja virhevastuun arviointi. Urakoitsijan ja rakennusliikkeiden konkurssit ovat myös edelleen olleet ajankohtaisia.

Sähkön ns. tehomaksu on herättänyt kysymyksiä ja lakimiehet ovat linjanneet muun muassa sähköajoneuvojen lataamiseen ja tehomaksun kohdistamiseen liittyviä kysymyksiä.

Maksulliset toimeksiantopalvelut ovat myös olleet hyvin kysytyjä. Kirjallisia juridisia lausuntoja ja yhtiöjärjestysmuutoksia on laadittu runsaasti. Myös muiden toimeksiantopalveluiden määrä on kasvanut. Lakimiehet ovat konsultoineet ja avustaneet jäsentaloyhtiöitä erilaisissa ongelmatilanteissa, laatineet ja kommentoineet erilaisia sopimuksia ja asiakirjoja sekä osallistuneet yhtiökokouksiin, hallituksen kokouksiin sekä taloyhtiöiden muihin tilaisuuksiin niin paikan päällä kuin teams-yhteydellä.

Yhdistyksen järjestämissä koulutustilaisuuksissa lakimiehet ovat toimineet kouluttajina. Koulutusaiheiksi ovat valikoituneet tärkeiksi koetut asunto-osa-keiyhtiölain osa-alueet sekä ajankohtaiset teemat. Suosittuja ovat myös olleet lakimiehen ja teknisen asiantuntijan yhteiskoulutukset.

Lainsäädäntöhankkeista ajankohtaisia ovat olleet asunto-osa-keiyhtiölain uudistaminen sekä uusi rakentamislaki. Isännöintiin liittyvät kysymykset toistuvat säännöllisesti puhelinneuvonnassa ja toimeksiantopalveluissa. Yhdistys on ollut mukana isännöinnin yleisten sopimusehtojen valmistelussa.

Suomen Kiinteistöliiton ja yhdistyksen lakimiesten yhteistyö on ollut tiivistä. Juristien keskinäisissä palavereissa on käyty läpi ajankohtaisia edunvalvonnan ja juridiikan kysymyksiä sekä muodostettu yhteisiä tulkintalinjoja.

LVI-tekninen palvelu

LVI-tekninen puhelinneuvonta vei pääosan asiantuntijan työajasta energiaremonttien sekä kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannusprojektien ongelmien ratkaisemisessa jäsentaloissa. LVI-teknistä neuvontaa annettiin myös monissa tapauksissa jäsenyhtiöiden yhtiö- sekä hallituksen kokousten infotilaisuuksissa, joissa käsiteltiin erilaisia ikääntyvien kiinteistöjen energiaremontteja sekä kunnossapito- ja korjaushankkeita.

LVI-neuvonta teki paljon asiantuntijalausuntoja LVI-asiennuksiin liittyvissä riitatapauksissa sekä muissa jäsenyhtiöiden ongelmatapauksissa. Samoin sisäilmaongelmien ja asumisterveyshaitan selvittämisessä toimittiin jäsenyhtiöiden hallinnon apuna erityisesti asumisterveysasetuksen raja-arvojen sekä asetuksen soveltamisohjeen tulkinnaissa. Suurin osa edellä mainituista lausunnoista, infotilaisuuksista ja kokouksista tehtiin yhteistyössä laki- ja rakennusteknisen neuvonnan kanssa.

Yhdistyksen edustaja on osallistunut Rakennustietosäätiön työryhmään kahden RT-kortin laatimiseksi. Lisäksi on osallistuttu HSY:n Taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa TALVI-hankeen sekä Uusiutuvat energialähteet asuntoyhtiöissä -ohjausryhmiin.

Rakenne- ja rakennustekninen palvelu

Pääosa asiantuntijan työajasta kului edelleen päivittäisessä puhelinneuvonnassa auttaen jäsenyhtiöiden hallintoa kunnossapito-, peruskorjaus- sekä perusparannusprojekteissa havaittujen ongelmien ratkaisemisessa.

Rakennusteknisessä palvelussa tehtiin lisäksi kiinteistö- ja huoneistokatselmuksia vesi-, kosteus- ja mikro-



bivaurioiden selvityksissä sekä muissa jäsenyhtiöiden ongelmatapauksissa. Jäsentaloyhtiöissä tuli esiin myös sisäilmaongelmia ja asumisterveyshaittoja. Ilmastonmuutos, etenkin lisääntyneet sademäärät sekä kovemat tuulet, kuormittavat rakennuksien ulkovaippaa ja perustusrakenteita lisääntyneenä kosteuskuormituksena. Tämä huomattiin puhelinneuvonnassa sekä kiinteistökat-selmuksissa. Edellä mainittujen aiheiden parissa osallistuttiin hallituksen kokouksiin niin paikan päällä yhtiöissä kuin teams-kokouksissa.

Rakennusteknistä tietotaitoa jaettiin monissa jäsenyhtiöiden yhtiö- sekä hallitusten kokousten infotilaisuuksissa, joissa käsiteltiin erilaisia ikääntyvien kiinteistöjen korjausvastuuasioita sekä kunnossapito- ja korjaushankkeita. Aiheistalla oli myös tapauksia urakoitsijoiden konkurseista kesken takuuajan sekä rakennuttajan 10 vuoden vastuujan.

Lisäksi annettiin sekä LVI- että rakennusteknistä neuvontaa puhelimesta, netissä ja paikan päällä jäsenyhtiöiden energiateknisiin käytännön toteutusvaihtoehtoihin yhtiöiden energiansäästöprojekteissa.

Talous- ja verotus

Suomen Kiinteistöliiton tarjoamana ostopalveluna annettiin kirjanpito-kysymyksiin ja verotukseen liittyvää neuvontaa jäsenkiinteistöjen isännöitsijöille, hallituksen jäsenille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille maanantaista torstaihin kello 13–16.

Talous- ja veroneuvonnan aiheet pysyvät vuodesta toiseen hyvin samanlaisina. Neuvonnassa on käsitelty suuria korjaushankkeita, esimerkiksi lämmitys-, putki- ja julkisivuremontteihin liittyviä rahoitus-, kirjanpito- ja verotuskysymyksiä, muita tilinpäätöksen suunnitteluun ja sisältöön liittyviä asioita sekä toiminnantarkastajan toimintaa asunto-osaakeyhtiössä.

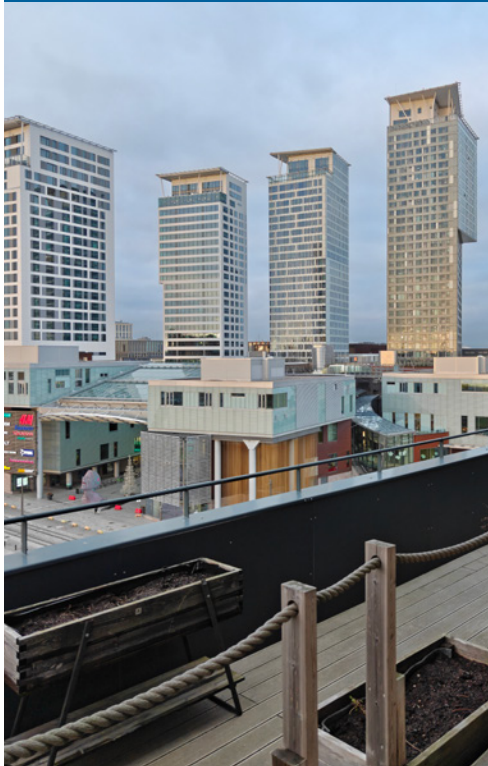
Työsuhdeasiat

Jäsenkiinteistöjen työsuhdeneuvonnasta vastasi Kiinteistötyönantajat ry, jonka jäsen yhdistys on. Työsuhdeasiat koskivat lähinnä taloyhtiöiden palkkalistoilla olevia talonmiehiä ja siivoojia. Suoraan taloyhtiöiden palveluksessa olevat henkilöt vähenevät vuosi vuodelta huolto- ja siivoustoiminnan siirtyessä yhä enemmän palveluyritysten hoidettavaksi.

Muut palvelut ja jäsenedut

Myös muita jäsenpalveluita ja etuja tarjotaan yhdistyksen ja liiton kautta. Näitä ovat mm.

1. Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsenen, puheenjohtajan, toiminnantarkastajan sekä pelastussuojelun verkkokurssit (sis. jäsenmaksuun).
2. Suomen Kiinteistölehden edulliset lisävuosikerrat.
3. Kiinteistömedia Oy:n 20 prosentin alennus normaalihintaisista kirjoista, lomakkeista sekä e-kurkseista.
4. Kiinteistöliiton maksuttomat, taloyhtiökohtaiset nettisivut
5. HELPE:n Asuinkiinteistön turvallisuuskurssi ja Väestönsuojanhoitajan kurssi 15 prosentin alennuksella.
6. Optimate Group Oy:n 15 prosentin alennus kilpailutuspalveluiden konsultoinnista.



Yhteistoiminta ja edustukset

Vuoden aikana on tehty yhteistyötä monen eri toimijan kanssa. Tärkeimpiä yhteistyökumppaneita ovat olleet Suomen Kiinteistöliiton lisäksi liittokonsernin muut toimijat: Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Suomen Talokeskus Oy, Kiinteistömedia Oy ja Suomen Kiinteistölehti. Muita yhteistyötahoja ovat olleet muun muassa Isännöintiliitto, AKHA ry ja Helsingin ammatti-isännöitsijät HAI ry sekä muut toiminta-alueen isännöitsijäyhdistykset.

Yhdistyksen laki- ja tekniset asiantuntijat ovat toimineet kouluttajina Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen ja Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämällä, pääasiassa isännöintiin ja asumiseen liittyvillä kursseilla. He ovat myös osallistuneet Kiinteistömedian julkaisujen kirjoittamiseen ja kommentointiin sekä toimineet Suomen Kiinteistölehden kirjoittajina.

Yhdistyksen yhteistyökumppanina väestönsuojeluasioissa on jatkanut Helsingin Pelastusliitto HELPE ry.

Yhteistoimintayhdistykset

Porvoon ja Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening kuuluvat yhteistoimintasopimusten perusteella Kiinteistöliitto Uusimaan palveluiden piiriin. Näiden yhdistysten toiminnanjohtajana on toiminut palvelujohtaja. Jäsenasioista ja tilaisuuksista on vastannut yhdistyksen jäsenpalvelutiimi. Yhteistoimintayhdistysten jäsenmäärä oli vuoden 2025 lopussa yhteensä 1 520.

Porvoon Kiinteistöyhdistyksen 26. korjausrakentamiskilpailu sai hyvin näkyvyyttä paikallisissa joukkotiedotusvälineissä. Kaikki yhteistoimintayhdistykset ovat jatkaneet vakituisen palstan julkaisua Uusimaa, Itäväylä, Aamuposti ja Västra Nyland -lehdissä sekä satunnaisemmin Loviisan Sanomissa, Sipoon Sanomissa ja Mäntsälän Uutisissa.

Yhdistyksen talous

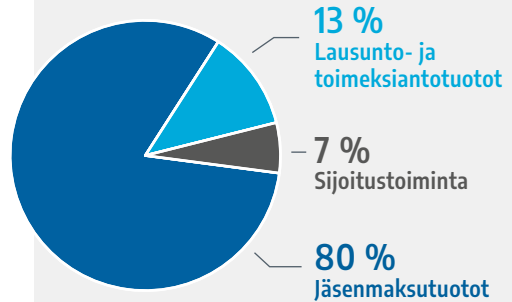
Jäsenmaksutuottojen osuus yhdistyksen toiminnasta oli keskeinen. Jäsenmaksutuotot kasvoivat edellisvuodesta 4,4 prosenttia yhteensä 3 197 716 euroon. Lausunto- ja toimeksiantotuotot olivat yhteensä 542 311 euroa. Jäsenmaksu- ja toimeksiantotuotot kattoivat merkittävän osan kaikista yhdistyksen kuluista, mutta silti operatiivisen toiminnan kuluista jäi 118 401 euroa katettavaksi sijoitustoiminnan tuotoilla.

Varsinaisen toiminnan kulut lisääntyivät edellisvuoteen verrattuna hieman ollen 3 858 428 euroa. Tästä henkilöstökulut olivat 2 082 380 euroa ja jäsenmaksu Suomen Kiinteistöliitolle 1 061 164 euroa. Kiinteistöliiton jäsenmaksu sisältää koko jäsenkunnan kattavan Suomen Kiinteistölehdien tilausmaksun, jonka osuus jäsenmaksusta merkittävä. Yhdistyksen tuloslaskelma vuodelta 2025 on 77 045 euroa ylijäämäinen.

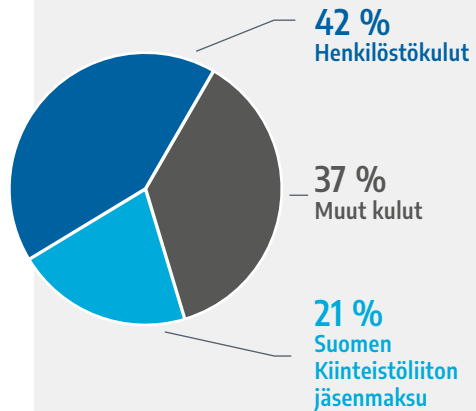
Yhdistyksen sijoitustoiminta perustuu hallituksen hyväksymiin omaisuudenhoito- ja sijoitusperiaatteisiin. Yhdistyksen sijoitukset käsittävät pörssiosakkeiden ja rahastosijoitusten lisäksi osakkeita Kiinteistöliitto-yhteisön yhtiöissä: Kiinteistö Oy Anna-Kaleva, Talokeskus Yhtiöt ja Kiinteistöalan Koulutuskeskus.

Yhdistys on yhdessä Suomen Kiinteistöliiton, Talokeskuksen ja Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen kanssa vakuutusmeklari Howden Finlandin asiakkaana.

TULOT 2025



MENOT 2025



Yhdistyksen tuotoista jäsenmaksutuotot olivat keskeisimpiä, ja ne kasvoivat 4,4 % edellisvuodesta.



Tuloslaskelma

Varsinainen toiminta

| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| TUOTOT | 542 310,90 | 456 221,76 |
| KULUT | | |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -1 732 064,96 | -1 639 620,73 |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | -301 255,04 | -277 761,55 |
| Muut henkilösivukulut | -49 060,44 | -40 599,54 |
| Henkilöstökulut yhteensä | -2 082 380,44 | -1 957 981,82 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -21 834,36 | -78 123,53 |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -21 834,36 | -78 123,53 |
| Muut kulut | -1 754 213,38 | -1 684 732,49 |
| Varsinaisen toiminnan kulut yhteensä | -3 858 428,18 | -3 720 837,84 |
| TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ | -3 316 117,28 | -3 264 616,08 |
| VARAINHANKINTA | | |
| Tuotot | 3 197 716,29 | 3 061 998,27 |
| Varainhankinta yhteensä | 3 197 716,29 | 3 061 998,27 |
| TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ | -118 400,99 | -202 617,81 |
| SIIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA | | |
| Tuotot | 275 613,52 | 343 779,96 |
| Kulut | -74 158,23 | -60 323,88 |
| Sijoitus- ja rahoitustoiminta yhteensä | 201 455,29 | 283 456,08 |
| TILIKAUDEN TULOS | 83 054,30 | 80 838,27 |
| Tuloverot | -6 008,91 | -8 749,94 |
| TILIKAUDEN YLI/ALIJÄÄMÄ | 77 045,39 | 72 088,33 |

Tase

Vastaavaa

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot 0,00

Aineettomat hyödykkeet yhteensä 0,00

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto 54 590,03

Muut aineelliset hyödykkeet 1 685,57

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 56 275,60

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet 5 943 616,56

Sijoitukset yhteensä 5 943 616,56

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ 5 999 892,16

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset 47 480,16

Muut lyhytaikaiset saamiset 48 045,04

Siirtosaamiset 12 141,64

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä 107 666,84

Rahat ja pankkisaamiset 89 449,19

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ 197 116,03

VASTAAVAA YHTEENSÄ

6 197 008,19

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Tukirahaston oma pääoma 204 348,33

Muut rahastot

Käyttöraho 2 412 066,58

Muut rahastot yhteensä 2 412 066,58

Edellisten tilikausien voitto (tappio) 3 056 864,94

Tilikauden voitto (tappio) 77 045,39

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 5 750 325,24

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat 57 129,32

Muut velat 96 435,98

Siirtovelat 293 117,65

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä 446 682,95

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 446 682,95

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

6 197 008,19

31.12.2024

0,00

0,00

58 114,28

1 685,57

59 799,85

5 759 682,72

5 759 682,72

5 819 482,57

62 175,50

43 464,00

14 457,89

120 097,39

189 685,85

309 783,24

6 129 265,81

204 348,33

2 412 066,58

2 412 066,58

2 984 776,61

72 088,33

5 673 279,85

70 670,89

79 132,72

306 182,35

455 985,96

455 985,96

6 129 265,81

Henkilökunta

Johto

Mika Heikkilä

Viestintä ja palvelut

Marika Sipilä
Taira Sjöblom-Tallus

Assistentit

Marja Tirronen
Niina Majamaa
Anne Suomi

Lakipalvelut

Ville Hopsu
Niklas Lindberg
Niklas Nygren
Mia Pujals
Jonna Puolanto
Maria Forsblom
Katriina Sarekoski
Simo Vihemäki
Heidi Nordström
Sanni Nuutinen

Tekniset palvelut

Jari Hännikäinen
Janne Laksola
Jari Virta

Hallinto

Yhdistyksen varsinainen kokous pidettiin 26.3.2025. Yhdistyksen hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 9 kertaa, hallituksen työryhmät 26 kertaa ja vaalivaliokunta 9 kertaa. Vuonna 2025 toimi sääntömääräisten työvaliokunnan ja vaalivaliokunnan lisäksi 5 eri työryhmää, joita olivat jäsen-, edunvalvonta-, talous- ja teknologiatyöryhmät.

Hallitus 1.1. – 26.3.2025

Hallituksen puheenjohtaja
Martti Suomela

Varapuheenjohtaja
Katariina Haigh

Hallituksen jäsenet
Peter Bebek
Kari Homanen
Tuula Jurmu
Arto Krootila
Olli-Veikko Kurvinen

Viljo Laitinen
Saku Lehtinen
Lasse Mäkinen
Ville Roihu
Tom Siljamäki

Hallitus 26.3. – 31.12.2025

Hallituksen puheenjohtaja
Katariina Haigh

Varapuheenjohtaja
Olli-Veikko Kurvinen

Hallituksen jäsenet
Peter Bebek
Kari Homanen
Jori Hurula
Arto Krootila
Viljo Laitinen
Saku Lehtinen

Lasse Mäkinen
Ville Roihu
Tom Siljamäki
Katariina Sorvanto
Kirsi Suopelto





Vaalivaliokunnan puheenjohtaja

Juha Koivuniemi / Maarit Toveri

Tilintarkastajat

Tilintarkastusyhteisö Tuokko Oy vastuullisena tilintarkastajana KHT Mari Jukarainen

Edustukset 31.12.2025

Suomen Kiinteistöliiton liittohallitus

Katariina Haigh, vpi.

Peter Bebek

Olli-Veikko Kurvinen

Arto Krootila

Viljo Laitinen

Saku Lehtinen

Tom Siljamäki

Suomen Kiinteistöliiton työvaliokunta

Katariina Haigh

Suomen Kiinteistöliiton vaalitoimikunta

Maarit Toveri

Suomen Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunta

Tuula Jurmu

Suomen Kiinteistöliiton korjausrakentaminen -toimikunta

Arto Krootila (pj.)

Suomen Kiinteistöliiton järjestötoimikunta

Mika Heikkilä (pj.)

Marika Sipilä

Suomen Kiinteistöliiton Digitaaliset palvelut -toimikunta

Peter Bebek

Lasse Mäkinen

Suomen Kiinteistöliiton veroasioiden toimikunta

Kari Homanen

Suomen Kiinteistöliiton vuokratalovaliokunta

Katariina Haigh

Kiinteistö Oy Anna-Kaleva hallitus

Olli-Veikko Kurvinen (pj.)

Marika Sipilä

Kiinteistöalan Koulutuskeskus/säätiö hallitus

Katariina Haigh (pj.)

Saku Lehtinen

Kiinteistömedia Oy hallitus

Helsingin Pelastusliitto ry HELPE neuvottelukunta

Kiinteistöyönantajat ry:n työmarkkinajaosto

Mika Heikkilä

Asbesti- ja haitta-aineasiantuntija rakentamisen

sertifikaattien ohjausryhmä (AHA) (Eurofins)

Verkkoon kytketyt aurinkosähköjärjestelmät -toimikunta 467 (RTS)

Jari Hännikäinen

Rakentamisen Laatu RALA ry hallitus

Rakennuksen kuntoarvioijan pätevyyslautakunta RKA

(Kiinko/Fise)

Projektinjohto ja rakennuttaminen (RIL jory)

Kiinteistöjen omistus (RIL jory)

Asuntokaupan kuntotarkastajan pätevyyslautakunta AKK

(Kiinko/Fise)

LVI-pätevyyslautakunta (SuLVI/Fise) ja LVV-kuntotutkijan

pätevyyslautakunta (SuLVI/Fise), varalla

Märkätälä-asetajien ja -valvojen sertifiointilautakunta (Eurofins)

Rakenteiden tiivistäjien sertifiointilautakunta (Eurofins)

Kiinteistönpidon päätoimikunta PT15 (RTS)

KiinteistöRYL, KorjausRYL, SisäRYL, päätoimikunta (RTS)

Viemäreiden sisäpuoliset korjausmenetelmät -sertifiointi (Eurofins)

Rakenteiden kosteudenmittaajien henkilösertifiointi (Eurofins)

TopTen KorRak (Rakennusvalvontojen kehittämisryhmä)

Jari Virta

Helsingissä 24.2.2026

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

HALLITUS



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa