



# Vuosikertomus 2024



## Sisällysluettelo

Yleistä .....	2
Yhdistystoiminta .....	3
Jäsenpalvelut .....	4
Neuvontapalvelut .....	4
Viestintä .....	4
Koulutustoiminta.....	5
Vaikuttaminen.....	6
Toiminta työmarkkinajärjestönä .....	6
Jäsenet ja toimielimet.....	6
Jäsenet .....	6
Yhdistyksen kokous .....	7
Hallitus .....	7
Toiminnanjohtaja ja toimihenkilöt.....	7
Tilintarkastus.....	8
Kiinteistöalan luottamustoimet .....	8
Ansiomerkit.....	8
Yhdistyksen talous .....	8

## Yleistä

Maailmantalouden epävarmuus, poliittinen epävakaus sekä pitkittynyt Ukrainan sota sävyttivät päättynyttä vuotta. Kotimaan talous polki paikallaan ja vuoden lopulla monet talouskasvun odotukset liittyivät Yhdysvaltojen vaalitulokseen.

Hintojen ja kustannusten nousu hidastui selvästi vuoden aikana. Markkinakorkojen lasku jatku ja vuodenvaihteessa yleisesti käytetty lainojen viitekorko, 12 kuukauden euribor, oli laskenut jo 2,5 prosentin tasolle. Syksyllä hintoja korotti yleisen arvonlisäverokannan nosto. Suomen Kiinteisliiton tekemän tutkimuksen mukaan kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu oli selvästi edellisvuotta maltillisempaa, mutta silti huomattavaa. Valtakunnallisesti hoitovastikkeet nousivat keskimäärin yli neljä prosenttia, joka merkitsi nousuvauhdin puolittuneen edellisvuodesta.

Edellisenä vuonna alkanut korjausrakentamisen laskusuhdanne jatkui koko vuoden. Uudisrakentamisen kausivaihtelu oli vielä korjausrakentamistakin voimakkaampaa. Ensimmäisen vuosineljänneksen jälkeen sekä korjaus- että uudisrakentamisen heikentymisvauhti hidastui kuitenkin merkittävästi. Seinäjoen keskustan yli 50 miljoonan euron suurinvestoinnin, asema-alueen ensimmäinen vaihe avattiin käyttöön joulukuun alussa.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan uusien osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa prosentilla vuoden takaisesta. Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 3,3 prosenttia, mutta Seinäjoella selvästi valtakunnan keskiarvoa vähemmän 1,5 prosenttia. Kiinteistöalan ahdingosta kertoi myös vuodenvaihteeseen ajoittunut ilmiö, jossa useat kiinteistörahastot ilmoittivat keskeyttävänsä rahastojen lunastukset toistaiseksi.

Kiinteistöverotuksen osalta koettiin maltillinen syksy. Edellisen vuoden maapohjan kiinteistöveron pakkokorotusten jälkeen Etelä-Pohjanmaalla vain Ähtäri nosti kiinteistöveroprosenttejaan. Kiinteistöverolain uudistus siirtyi edelleen.

Asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelot saatiin vuoden 2023 loppuun mennessä pääosin siirrettyä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Osakkeenomistajien omistusten rekisteröintejä ja paperisten osakekirjojen siirtoa sähköiseen muotoon hidasti siirtopalvelun ruuhkautuminen sekä siirtoon liittyvä pitkä siirtymäaika. Maanmittauslaitos jatkoi vuoden aikana myös huoneistotietojärjestelmän toisen vaiheen valmistelua.

Isännöintialalla tapahtui merkittäviä muutoksia, kun vuoden alusta aloitti toimintansa Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva Isännöinnin eettinen neuvosto. Neuvosto ehti ensimmäisen toimintavuotensa aikana antaa jo muutamia lausuntoja siitä, olivatko tietyt isännöintialan ammattimaiset toimijat menettelleet isännöinnin eettisten ohjeiden mukaisesti. Joulukuussa Isännöintiliitto ilmoitti Isännöinnin auktorisointiyhdistys ISA ry:n alasajosta ja sen tehtävien siirtymisestä Isännöintiliiton hallinnoitaviksi.

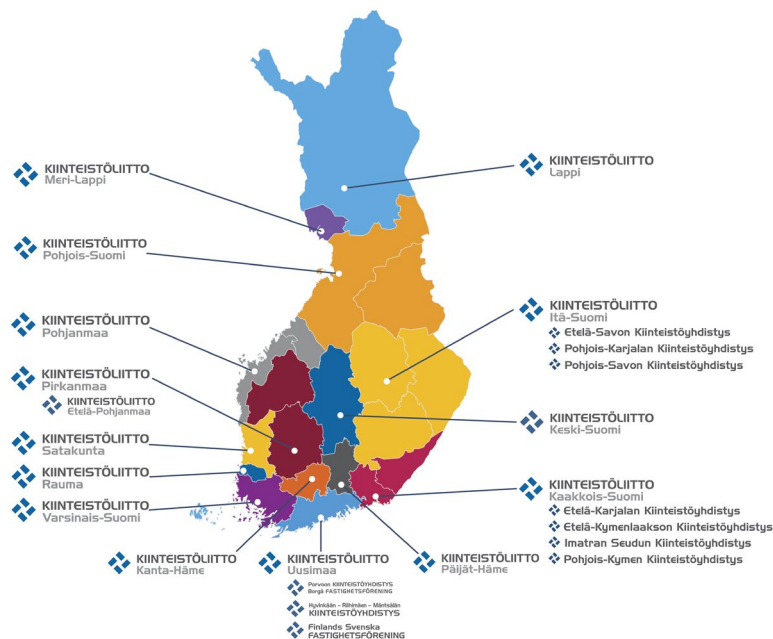
Uusi pelastuslaki tuli voimaan vuoden 2024 alussa. Lain mukaan vastuu asuinhuoneistojen palovaroittimien toimivuudesta ja ylläpitämisestä on jatkossa rakennuksen omistajalla eli käytännössä taloyhtiöllä. Lakimuutos sisälsi kuitenkin siirtymäajan vuoden 2025 loppuun asti.

## Yhdistystoiminta

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry on vuonna 1978 perustettu kiinteistöyhdistys, jonka jäseniä ovat eteläpohjalaiset asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiömuotoiset rivi- ja kerrostalot. Jäsentaloyhtiöt ovat pääasiassa asuinkiinteistöjä.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry ja 22 muuta alueellista kiinteistöyhdistystä ovat Suomen Kiinteistöliiton jäseniä. Alueelliset yhdistykset tuottavat yhdessä keskusjärjestön kanssa palveluita jäsenistölleen. Tärkeimpiä palveluita ovat asiantuntija-, viestintä ja koulutuspalvelut. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa tekee tiivistä alueyhteistyötä Kiinteistöliitto Pirkanmaan kanssa. Yhteistyösopimuksen perusteella Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimisto tuottaa Etelä-Pohjanmaan hallinto- ja jäsenpalvelut.

Operatiivisessa toiminnassa hyödynnettiin keskusjärjestön ylläpitämiä järjestelmiä, jonka ansiosta kiinteistöyhdistysten palvelut ovat tasalaatuisia ja myös eri alueilla saavutettavissa. Toimintavuoden aikana käynnistyi yhteisen jäsentietojärjestelmän uudistamisen valmistelu. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa läheistä operatiivista yhteistyötä Kiinteistöliitto Pohjanmaan kanssa.



Suomen Kiinteistöliitto toteutti keväällä laajan jäsenyytyväisyysselvityksen, jossa kartoitettiin sekä keskusjärjestön että alueellisten kiinteistöyhdistysten palveluiden laatua. Jäsenistö antoi erinomaisen arvosanan neuvonta-, viestintä- ja koulutuspalveluille. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n nettosuosittelemisindeksi NPS 53, oli tähänastisista kyselyistä paras. 97 prosenttia jäsenistä oli valmis suosittelemaan Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistysten jäsenyyttä muillekin.

Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä kasvoi 3 prosentilla toimintavuoden aikana.

## Jäsenpalvelut

### Neuvontapalvelut

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan jäsenet saivat neuvontaa laki-, hallinto-, talous ja korjausteknisissä kysymyksissä Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimistolta. Neuvonta tapahtui puhelinneuvontana tai etäyhteyksin. Neuvontapalveluita käyttivät eniten taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat ja isännöitsijät sekä yhä lisääntyvässä määrin myös hallitusten jäsenet.

Suomen Kiinteistöliiton toimistosta jäsenet saivat lakineuvontaa, talous- ja veroneuvontaa, energianeuvontaa sekä korjaus- ja teknistä neuvontaa. Jäsensivujen käyttäjien apuna oli automaattinen Lakihelppi-palvelu, joka pystyi auttamaan jäseniä usein kysytyissä kysymyksissä.

Neuvontapuheluiden määrä pysyi edellisvuoden tasolla. Puheluista 43 prosenttia hoidettiin Pirkanmaan toimistolta ja loput Suomen Kiinteistöliitosta.

Yleisimpiä neuvontapuheluiden aiheita olivat sähköautojen latausinfra rakentaminen, huoneistojen hallintaanottomenettely (maksuviiveet ja häiritsevä elämä), vuotovahingot ja märkätilakorjaukset sekä erilaiset vahingonkorvauskysymykset.

Yleisimpiä ongelmatilanteita avattiin myös kiinteistöyhdistyksen ja Kiinteistöliiton kotisivujen blogikirjoituksissa sekä jäsensivuilla, jossa julkaistiin useita oppaita, ohjeistuksia, suosituksia, laskureita ja videoita.

### Viestintä

Jäsenviestinnän kattavin ja nopein väline oli sähköinen uutiskirje. Uutiskirje sisälsi jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille kohdennettua ajankohtaistietoa mm. tärkeimmistä taloyhtiöitä koskevista säännösmuutoksista, julkaisuista, tutkimustuloksista, koulutustapahtumista sekä järjestötoiminnasta. Toimintavuoden aikana julkaistiin 12 uutiskirjettä ja sen jakelu laajeni 8 prosentilla edellisvuodesta.

Jäsentaloyhtiöiden puheenjohtajille postitettiin painettuina julkaisuina valtakunnallisen Suomen Kiinteistölehden (10 lehteä) sekä alueellisen Pirkanmaan Kiinteistöviestin (4 lehteä) vuosikerrat. Kiinteistöviesti -lehden jakelu ulottui myös jäsenkiinteistöjen isännöitsijöille. Molemmat painetut lehdet olivat jäsenten luettavissa myös sähköisinä näköislehtinä.

Yhteisöviestinnän kanavista käytössä olivat Facebook, Instagram, YouTube ja X. Sosiaalisen median avulla nostettiin esille tapahtumatietoja ja uutisia ja viestittiin kiinteistöyhdistyksen vaikuttamisesta sekä muusta toiminnasta. Edellä mainittuja kanavia käytettiin myös jäsenmarkkinoinnissa.



Kiinteistöyhdistyksen kotisivujen kävijämäärä kasvoi hieman. Jäsensivuilla julkaistiin mm. jäsentiedotearkisto, oppaita, lomakkeita, suosituksia, hyviä käytäntöjä, laskureita ja videoita sekä koulutustapahtumien aineistoja. Kaikille avointen internet -kotisivujen katsotuimpia osioita olivat ajankohtaisuutiset, blogikirjoitukset sekä tapahtumatiedot.

Asukasviestintää, tiedonkulkua ja tiedon saatavuutta edistävä Taloyhtiöisivut -palvelu tarjosi edelleen valmiin kotisivualueen jäsentaloyhtiöiden asukkaiden, osakkaiden ja hallitusten käyttöön. Palvelun ylläpitäjänä toimi Suomen Kiinteistöliitto.

Toimintavuoden aikana julkaistiin mediatiedotteita mm. asumiskustannuksista, palovaroitinten kunnossapitovastuusta ja sähköpyörien akkujen lataamisesta. Mediatiedotteiden lisäksi näkyvyyttä saatiin muutamalla mielipidekirjoituksella.

## Koulutustoiminta

Koulutustarjonta oli monipuolista ja -muotoista. Kiinteistöyhdistys järjesti koulutusta lähitapahtumina, webinaareina sekä tietoisuutena. Paikallisten koulutuswebinaarien lisäksi Suomen Kiinteistöliitto tuotti kaikille alueille webinaareja. Näiden webinaarien aiheina oli mm. Taloyhtiön tilinpäätös, Talousarvio, Huoneistotietojärjestelmään siirretyn yhtiön yhtiökokous, Tilin- ja toiminnantarkastus, Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, Tuhoeläimet, Vastuu palovaroittimista, Rakennustyön tarkkailija, Isännöinnin eettiset ohjeet ja valvontamenettely, Uudistalo, Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö, Talouden seuranta ja suunnittelu, Lämmitystapamuutokset, Kameravalvonta, Osakasisännöinti ja Asumisturvallisuus.

Koulutuksista tehdyt tallenteet ja asiantuntijoiden luentomateriaalit julkaistiin jäsensivuilla.

## Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n järjestämät jäsentilaisuudet 2024:

### Webinaarit:

16.01. Hallitusammattilainen taloyhtiön hallituksessa

06.02. Hallitus ja asumisen arki

21.08. Hallituksen ABC: osa A – Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii?

03.09. Hallituksen ABC: osa B – Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet

18.09. Hallituksen ABC: osa C – Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävät ja vastuu

### Lähitapahtumat:

05.03. Onnistunut yhtiökokous / Yhtiöjärjestyksen merkitys ja muuttaminen, Seinäjoki

24.04. Märkä kylpyhuone (kaikille avoin), Lapua

11.09. Taloyhtiöt ja aurinkoenergia

28.11. Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta / Talousarvio 2025, Seinäjoki



Muut tapahtumat:

22.10. Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä (junamatka), Tampere

Jäsenten käytettävissä olivat lisäksi taloyhtiöiden hallituksille ja toiminnantarkastajille suunnatut verkkokurssit:

- HTHJ - Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä – HTHJ PLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma
- Isännöinnin ostaminen

## Vaikuttaminen

Kiinteistöliitto -järjestö palvelee jäseniään vaikuttamalla yhteiskunnalliseen päätöksentekoon ja huolehtimalla kiinteistöalan edunvalvonnasta. Keskusjärjestö Suomen Kiinteistöliitto vastaa valtakunnallisesta ja kansainvälisestä vaikuttamisesta alueellisten kiinteistöyhdistysten keskittyessä alueelliseen vaikuttamiseen.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa jatkoi maakunnan kuntien energiatariffien ja kiinteistöverojen seurantaan. Asumiskustannusten osalta Etelä-Pohjanmaan kunnat ovat menettäneet kilpailukykyään lämmitysenergian hintojen osalta kaukolämpöyhtiöiden siirtyessä fossiilittomiin polttoaineisiin. Kiinteistöliiton valtakunnallisessa Indeksitalo 2024 -asumiskustannusvertailussa mukana ollut Seinäjoki sijoittui vertailussa keskiarvoa kalliimpien kuntien joukkoon. Indeksitalo -vertailun tuloksia julkistettiin syyskuussa.

Mielipidekirjoituksin vaikutettiin kiinteistöpalveluiden hinnantarkistuksiin, huoneistotietojärjestelmän omistuskirjausten ruuhkiin ja paloturvallisuuteen.

Jätehuoltoasioihin kiinteistöyhdistys vaikutti Lakeuden jätelautakunnan jätepoliittisen ohjelman ohjausryhmässä sekä osallistumalla Seinäjoella järjestettyyn Kiertotalousseminaariin 31.10.

Vuoden lopulla alueelliset kiinteistöyhdistykset valmistelivat kevään 2025 kunta- ja aluevaalivaikuttamista yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa.

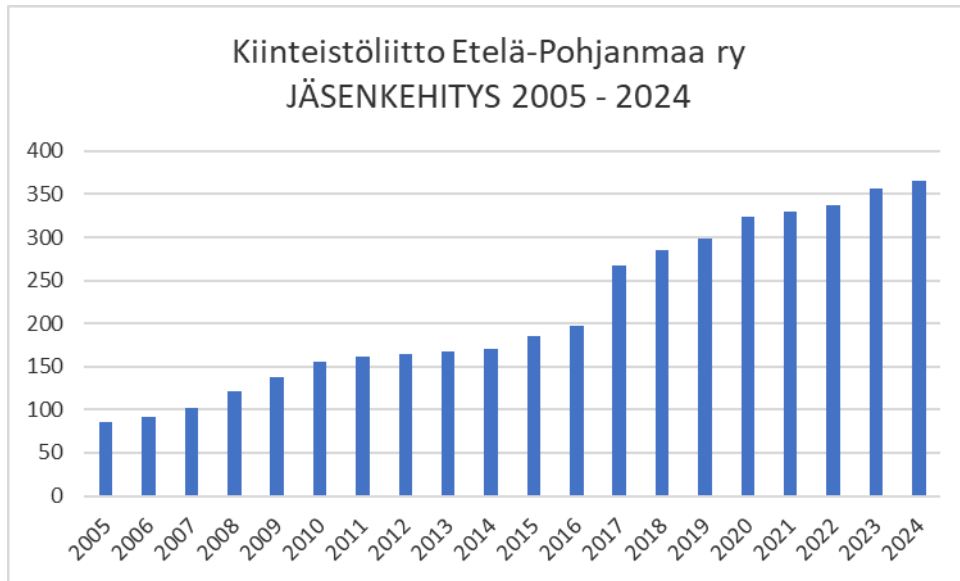
## Toiminta työmarkkinajärjestönä

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry on valtakunnallisen Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Työnantajina toimivat kiinteistöyhdistyksen jäsenkiinteistöt olivat tätä kautta kiinteistöalan järjestäytyneitä työnantajia saaden mm. työoikeudellista neuvontaa.

## Jäsenet ja toimielimet

### Jäsenet

Kiinteistöyhdistyksellä oli vuoden lopussa 366 jäsentä. Jäsenmäärä kasvoi 3 prosentilla.



## Yhdistyksen kokous

Kiinteistöyhdistyksen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin Seinäjoella 20.3.2024.

## Hallitus

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan hallituksen kokoonpano 2024:

Puheenjohtaja Vesa Mäkelä, Seinäjoki  
Varapuheenjohtaja Arto Ylitalo, Lapua

## Jäsenet:

Aro-Panula Liisa, Seinäjoki  
Noora Kangastupa, Ilmajoki  
Erkki Kaukonen, Seinäjoki (20.3. saakka)  
Riitta Kulju, Alavus  
Timo Mäki, Seinäjoki  
Harri Ojala, Seinäjoki  
Hannu Ristaniemi, Kauhava  
Sami Siikala, Seinäjoki (20.3. alkaen)  
Iina Åman, Seinäjoki

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana viisi kertaa.

## Toiminnanjohtaja ja toimihenkilöt

Kiinteistöyhdistyksen operatiivista toimintaa hoidettiin Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimistolta, jossa jäseniä palveli seuraava henkilökunta:

Toiminnanjohtaja Jorma Koutonen  
- toiminnan johtaminen, neuvonta, vaikuttaminen



Järjestöassistentti Kaisla Myllymäki

- jäsenrekisteri, viestintä, maksuliikenne

Neuvontainsinööri Kaisa Kettunen

- neuvonta, tekninen neuvonta, vaikuttaminen

Lakimies Johanna Räikkä

- juridinen neuvonta, lausunnot, vaikuttaminen

### Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana tilintarkastajana toimi Jani Leppälä, HT ja varatarkastajana Jani Mäkelä, HT, molemmat Brikka Oy:stä.

### Kiinteistöalan luottamustoimet

Jorma Koutonen Kiinteistöliiton järjestötoimikunta, Kiinteistömedia Oy:n hallitus, ISA ry:n Auktorisointitoimikunnan jäsen, Lakeuden jätelautakunnan jätepoliittisen ohjelman ohjausryhmän jäsen

Timo Mäki Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunnan jäsen

Harri Ojala Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunnan jäsen

Sami Siikala Kiinteistöliiton vuokratalotoimikunnan jäsen

### Ansiomerkit

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n hallitus myönsi kiinteistöyhdistyksen kultaisen ansiomerkin Hannu Ristaniemelle ja Arto Ylitalolle sekä hopeisen ansiomerkin Riitta Kuljulle ja Timo Mäelle pitkäaikaisesta ja ansiokkaasta toiminnasta järjestössä.



### Yhdistyksen talous

Kiinteistöyhdistyksen toiminta rahoitettiin kokonaan jäsenmaksutuotoilla. Vuosikokouksen vahvistama talousarvio toteutui suunnitellusti ja tilikauden tulos osoittaa ylijäämää 8.268,91 euroa. Osa ylijäämästä johtuu siitä, että edellisellä tilikaudella tehty sijoitusomaisuuden alaskirjaus korjattiin vastaavansuuruisella ylöskirjauksella. Kiinteistöyhdistyksen maksuvalmius oli koko ajan

hyvä. Vuoden vaihteen jälkeen siirrettiin 40.000 euroa pankkitilillä olevia likvidejä varoja kassanhallintaratkaisuna OP-Euro A ja OP Premium 25 -sijoituksiin. Taloudellinen asema käy tarkemmin ilmi tilinpäätöksestä.



Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry | 03 3125 0200 | [etela-pohjanmaa.kiinteistoliitto.fi](http://etela-pohjanmaa.kiinteistoliitto.fi)