



# Vuosikertomus 2025

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry



## Sisällys

Yleistä .....	3
Yhdistystoiminta .....	4
Jäsenpalvelut .....	4
Neuvontapalvelut .....	4
Viestintä .....	5
Koulutustoiminta.....	6
Vaikuttaminen.....	7
Toiminta työmarkkinajärjestönä .....	7
Muut palvelut .....	7
Jäsenet ja toimielimet.....	7
Jäsenet .....	7
Yhdistyksen kokous .....	8
Toiminnanjohtaja ja toimihenkilöt.....	8
Tilintarkastus.....	9
Kiinteistöalan luottamustoimet .....	9
Yhdistyksen talous .....	9

## Yleistä

Toimintavuoden uutisotsikoita hallitsivat edelleen erilaiset kriisit maailmalla. Maailmanpolitiikan epävakaa otot ja erityisesti yhä jatkunut Ukrainan sota näkyivät taloyhtiöissäkin kiinnostuksena kiinteistön turvallisuus- ja varautumisvalmiuksiin.

Suomen talous jatkoi piiputtamistaan eikä kasvanut juuri lainkaan vuonna 2025. Taloutta painoivat geopoliittinen epävarmuus, pitkittynyt matalasuhdanne, kotimaisen kysynnän puute ja kasvanut työttömyys.

Keskimääräinen inflaatio pysyi hyvin matalalla ollen 0,3 prosenttia vuonna 2025. Suomen Kiinteistöliiton syksyllä julkaiseman Indeksitalo 2025 -selvityksen mukaan kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousuvauhti hidastui edellisvuodesta. Markkinakoroissa ei tapahtunut suuria vaihteluita ja vuodenvaihteessa yleisesti käytetty taloyhtiölainojen viitekorko, 12 kuukauden euribor, oli 2,2 prosentin tasolla.

Suomessa pitkään jatkunut korjausrakentamisen laskusuhdanne sai käänteen, kun Tilastokeskuksen mukaan korjausrakentamisen arvo kääntyi kolmannella vuosineljänneksellä nousuun. Samaan aikaan uudisrakentamisen arvo oli edelleen laskeva, mutta nyt vähemmän kuin lähes kolmeen vuoteen.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat alenivat Tilastokeskuksen ennakkotietojen koko maassa 2,5 prosenttia edellisvuodesta. Seinäjoella vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat 5,6 prosenttia. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Seinäjoella 0,7 prosenttia ja ARA-asuntojen vuokrat 3,1 prosenttia edellisestä vuodesta.

Pitkään valmistelussa olleen kiinteistöverolain uudistus siirtyi jälleen seuraavalle vuodelle. Kiinteistöverotuksen osalta syksy oli kunnissa edellisvuoden tapaan rauhallinen. Etelä-Pohjanmaalla yksikään kunta ei muuttanut syksyllä kiinteistöveroprosenttejaan.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän huoneistotietojärjestelmän toinen vaihe käynnistyi hallinnollisten tietojen ilmoittamisten osalta. Vuoden aikana avautuivat rajapinnat isännöintitoimistoille asunto-osakeyhtiöiden korjaus- ja rakennushanketietojen sekä osakaskohtaisten lainaosuustietojen sekä yhtiövastikkeiden ilmoittamista varten. Syksyllä myös pankit ryhtyivät ilmoittamaan järjestelmään lainatietojaan.

Vuodesta 1987 saakka isännöintialaa kehittänyt ja valvonut Isännöinnin auktorisointiyhdistys ISA ry lopetti toimintansa joulukuussa. Vuoden aikana Isännöintiliitto valmisteli uutta isännöinnin yritys sertifioinnin laatujärjestelmää, joka käynnistyy vuoden 2026 alkupuolella.

Kiinteistönomistajia koskevien juridisten muutostenkin osalta vuosi oli vilkas. Vuoden alusta tuli voimaan rakentamislaki sekä niin kutsuttu rakentamislain korjaussarja eli hallitusohjelman mukaiset muutokset rakentamislakiin. Valmistelussa olivat myös asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain uudistamiset.

Vuoden 2024 alussa voimaan tulleen pelastuslain palovaroittimia koskeva siirtymäaika päättyi ja vuoden 2026 alusta alkaen vastuu asuinhuoneistojen palovaroittimien toimivuudesta ja ylläpitämisestä siirtyi rakennuksen omistajalle eli käytännössä taloyhtiölle.

## Yhdistystoiminta

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

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry ja 22 muuta alueellista kiinteistöyhdistystä ovat järjestäytyneet valtakunnalliseen keskusjärjestöön, Suomen Kiinteistöliittoon. Alueelliset kiinteistöyhdistykset tuottavat yhdessä keskusjärjestön kanssa palveluita jäsenistölleen. Tärkeimpiä palveluita ovat asiantuntija-, viestintä ja koulutuspalvelut. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaalla on sopimus hallinnollisesta ja toiminnallisesta alueyhteistyöstä Kiinteistöliitto Pirkanmaan kanssa. Tätä yhteistyötä tuli toimintavuoden keväällä täyteen 20 vuotta.



Kiinteistöyhdistyksen jäsenet saavat palveluita sekä alueellisesta kiinteistöyhdistyksestä että keskusjärjestöstä. Suomen Kiinteistöliitto ylläpitää järjestön tärkeimpiä käyttöjärjestelmiä, joita yhtenäistetään ja kehitetään alueellisten kiinteistöyhdistysten ja keskusjärjestön tiiviillä yhteistyöllä. Toimintavuoden aikana tehtiin keskusjärjestössä päätös jäsentietojärjestelmän uudistamisesta. Uuden järjestelmän käyttöönotto tapahtuu vuoden 2026 keväällä.

Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä kasvoi reilulla 3 prosentilla toimintavuoden aikana.

## Jäsenpalvelut

### Neuvontapalvelut

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan jäsenet saivat puhelinneuvontaa laki-, hallinto-, talous ja korjausteknisissä kysymyksissä. Neuvontapalveluita käyttivät eniten taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat ja isännöitsijät, mutta hallitusten jäsenten yhteydenottojen määrä kasvoi edelleen.

Suomen Kiinteistöliitto tarjosi jäsenille lakineuvontaa, talous- ja veroneuvontaa, energianeuvontaa sekä korjaus- ja teknistä neuvontaa. Jäseniä palveli lisäksi vuorovaikutteinen ja tekoälyä hyödyntävä Kotibotti. Se pystyi antamaan vastauksia mm. kunnossapitovastuuta, yhtiövastikkeita ja osakasmuutostöitä koskeviin kysymyksiin.

Neuvontapuheluiden määrä kasvoi edellisvuodesta. Hieman vajaa puolet puheluista hoidettiin Pirkanmaan toimistolta ja loput Suomen Kiinteistöliitosta. Yleisimpiä

neuvontapuheluiden aiheita olivat huoneistojen hallintaanottomenettely ja muut asumisen häiriötilanteet, vuotovahingot ja niihin liittyvät märkätalorjaukset, kunnossapitovastuut, asuntojen lyhytaikainen vuokraustoiminta sekä erilaiset vahingonkorvauskysymykset.

Usein esille nousseita ongelmatilanteita ratkottiin myös jäsenille toimitetuissa lehdissä, kotisivujen blogikirjoituksissa sekä jäsensivuilla, jossa julkaistiin useita oppaita, ohjeistuksia, suosituksia, laskureita ja videoita.

## Viestintä

Viestinnän volyymi on painottunut yhä enemmän sähköisiin viestintäkanaviin. Tästä huolimatta painetut lehdet ovat edelleen vahvoja viestintävälineitä. Suomen

Kiinteistölehti juhlisti printtaviestinnän pitkää perinnettä ilmestymällä jo sadatta vuosikertaansa. Lehden vuosikerta koostui kymmenestä numerosta, jotka postitettiin painettuna lehtenä jäsentaloyhtiöiden puheenjohtajille. Jäsentaloyhtiöiden puheenjohtajille ja isännöitsijöille postitettiin myös alueellisen Pirkanmaan Kiinteistöviestin neljän numeron vuosikerta. Molemmat painetut lehdet olivat jäsenten luettavissa myös sähköisinä näköislehtinä.

Sähköpostitse lähetettävä uutiskirje oli kuitenkin tavoitettavuudeltaan jäsenviestinnän kattavin ja nopein väline. Uutiskirje sisälsi jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille kohdennettua ajankohtaistietoa mm. tärkeimmistä taloyhtiötä koskevista säännösmuutoksista, julkaisuista, tutkimustuloksista, koulutustapahtumista sekä järjestötoiminnasta. Toiminta-vuoden aikana julkaistiin 11 uutiskirjettä.

Sosiaalisen median merkitys tunnettuuden, vaikuttamisen ja jäsenhankinnan edistämässä on jatkuvasti korostunut. Yhteisöviestinnän kanavista käytössä olivat Facebook, Instagram sekä YouTube ja uutena kanavana otettiin käyttöön LinkedIn. Kaikkien sosiaalisen median kanavien seuraajamäärät kasvoivat toimintavuoden aikana. Vuoden vaihteessa toteutettiin sosiaalisen median kanavien kautta tunnettuus- ja jäsenhankintakampanja.



Merkittäväksi sähköisen viestinnän alustaksi nousi jälleen kiinteistöyhdistyksen kotisivusto, jonka kävijämäärä kasvoi huomattavasti edellisvuodesta. Kasvua toi loppuvuoden kampanjointi, mutta sitä edisti vahvasti uutiskirjeen kiinnostavien sisältöjen ohjaavuus sekä jäsensivustoille kirjautuneiden käyttäjien määrän lisääntyminen. Jäsensivuilla julkaistiin mm. uutiskirjearkisto, oppaita, lomakkeita, suosituksia, hyviä käytäntöjä, laskureita ja videoita sekä koulutustapahtumien aineistoja. Kiinteistöyhdistyksen kotisivujen selatuimpia osioita olivat ajankohtaisuutiset, blogikirjoitukset sekä tapahtumatiedot.

Asukasviestintää, tiedonkulkua ja tiedon saatavuutta edistävä Taloyhtiösivut-palvelu tarjosi edelleen valmiin kotisivualueen

jäsentaloyhtiöiden asukkaiden, osakkaiden ja hallitusten käyttöön. Palvelun ylläpitäjänä toimi Suomen Kiinteistöliitto.

Toimintavuoden aikana julkaistiin mediatiedotteita mm. asumiskustannuksista, säätilojen ääri-ilmiöistä, palovaroitinten kunnossapitovastuusta ja sähköautojen latausinfrastrasta. Mediatiedotteiden sekä mielipidekirjoitusten osalta tehtiin yhteistyötä Kiinteistöliitto Pohjanmaan kanssa.

### Koulutustoiminta

Koulutustapahtumista saadun palautteen perusteella jäsenet arvottivat koulutuspalvelut hyvin tärkeäksi palvelumuodoksi. Koulutustarjonta oli runsasta, monipuolista ja -muotoista. Koulutusta järjestettiin lähitapahtumina, webinaareina, tietoisuina, tallenteina sekä verkkokursseina.

Paikallisesti toteutettujen lähikoulutusten lisäksi Suomen Kiinteistöliitto tuotti 20 ja Kiinteistöliitto Uusimaa 4 valtakunnallista webinaaria, joihin kiinteistöyhdistyksen jäsenillä oli osallistumisoikeus. Koulutusten sisällöt muodostuivat ajankohtaisaiheista sekä taloyhtiöiden hallitusten jäsenten valmentamisesta luottamustehtäviinsä.

Koulutustallenteiden ja erityisesti verkkokurssien avulla taloyhtiöiden luottamushenkilöt ja toiminnantarkastajat pystyvät oma-aloitteisesti ajasta ja paikasta riippumatta kouluttautumaan tehtäviinsä.

Osa kiinteistöyhdistyksen ja -liiton koulutuksista oli yleishyödyllistä ja kaikille avointa. Koulutuksista tehdyt tallenteet ja asiantuntijoiden luentomateriaalit julkaistiin jäsensivuilla.

### **Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n järjestämät jäsentilaisuudet 2025:**

- 23.01. Korjaushankkeen valmistelu ja läpivienti, Seinäjoki
- 04.02. Matka seminaariristeilylle, Vaasa-Umeå-Vaasa
- 10.03. Asuminen, koti ja kunnat -vaalipaneeli, Seinäjoki
- 15.04. Kunnossapitovastuut haltuun, Seinäjoki
- 18.09. Hallituksen ABC, Kauhajoki
- 28.10. Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä -messumatka, Tampere
- 11.11. Korjaushanke kirjanpidossa ja verotuksessa / Talousarvio 2026, ammattilaisiltapäivä, Seinäjoki
- 11.11. Hallituksen rooli ja tehtävät taloyhtiön taloudenpidossa / Talousarvio 2026 -hallitusilta, Seinäjoki



Verkkokurssitarjonta laajeni, kun jäsensivujen verkko-oppimisympäristöön lisättiin Isännöintisopimusta koskeva verkkokurssi. Hallitustoimintaa opastavia verkkokursseja edustivat HTHJ – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -kurssi sekä Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -kurssi. Muita verkkokursseja olivat Toiminnantarkastuksen perusteet, Taloyhtiön pelastussuunnitelma sekä Isännöinnin ostaminen.

## Vaikuttaminen

Kiinteistöliitto -järjestö ajaa jäsenistönsä etuja mm. vaikuttamalla yhteiskunnalliseen päätöksentekoon. Keskusjärjestö Suomen Kiinteistöliitto vastaa valtakunnallisesta ja kansainvälisestä vaikuttamisesta alueellisten kiinteistöyhdistysten keskittyessä vaikuttamiseen omalla toimialueellaan.

Keskeinen edunvalvonnallinen jatkumo on ollut asumiskustannusten kehityksen seuranta. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa seuraa aktiivisesti etelä-pohjanmaalaiskuntien energiatariffeja, kiinteistöveroja ja jätehuoltotaksoja. Seinäjoki on mukana myös valtakunnallisessa Indeksitalo -asumiskustannusvertailussa. Indeksitalo 2025 -asumiskustannusvertailu julkaistiin syyskuussa. Toimintavuoden aikana asumiskustannusten muutoksista julkaistiin useita mediatiedotteita. Taksa- ja tariffimuutoksista koottiin jäsenille myös laaja talousarvio-ohjeistus.

Suomessa järjestettiin keväällä kuntavaalit. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa julkaisi omat kuntavaalitavoitteensa heti vuoden alussa. Kiinteistöyhdistys järjesti yhteistyössä Suomen Vuokranantajat ry:n kanssa maaliskuussa Seinäjoella Asuminen, koti ja kunnat -kuntavaalipaneelin. Valituksi tulleille Seinäjoen kaupunginvaltuutetuille viestittiin valtuustokauden alussa vielä kiinteistöyhdistyksen asumiseen liittyvistä tavoitteista.

## 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. Kiinteistöalalle solmittiin keväällä kolmivuotiset, vuoden 2018 kevääseen ulottuvat työehtosopimukset.

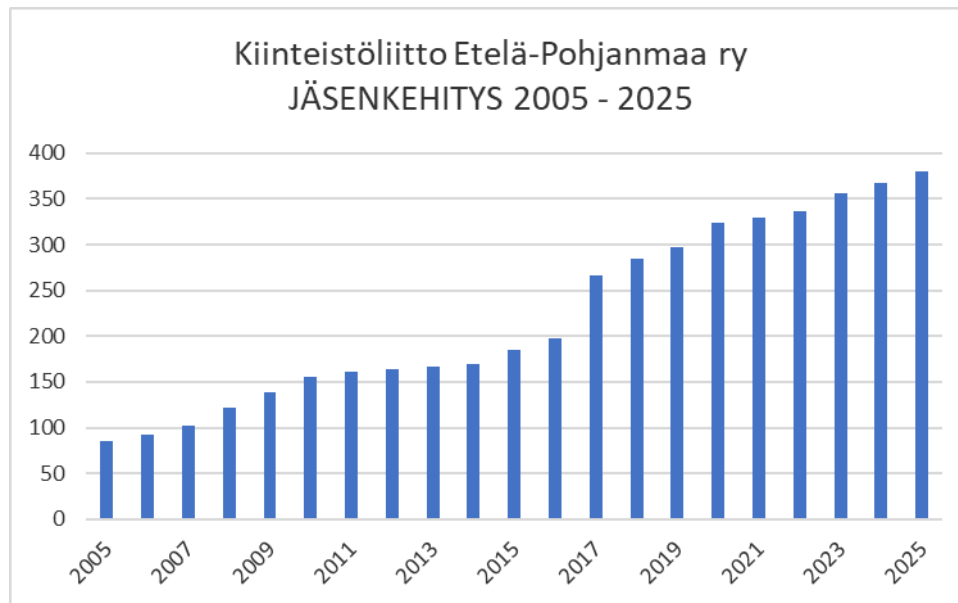
## Muut palvelut

Suomen Kiinteistöliitto aloitti yhteistyön Optimate-palvelun kanssa tavoitteena tehostaa taloyhtiöiden hankintoja sekä parantaa kuluhallintaa ja kustannustietoisuutta. Optimate -työkalun avulla taloyhtiön edustaja voi kilpailuttaa laajasti eri palveluja, analysoida taloyhtiön taloutta ja vertailla toteutuneita kustannuksia alueen keskihintoihin.

## Jäsenet ja toimielimet

### Jäsenet

Kiinteistöyhdistyksellä oli vuoden lopussa 380 jäsentä. Jäsenmäärä kasvoi 3,5 prosentilla.



## Yhdistyksen kokous

Kiinteistöyhdistyksen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin Seinäjoella 24.3.2025.

Hallitus Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan hallituksen kokoonpano 2025:

Puheenjohtaja	Mäkelä Vesa, Seinäjoki
Varapuheenjohtaja	Ylitalo Arto, Lapua (24.3. saakka) Siikala Sami, Seinäjoki (varapj 2.4. alkaen)
Jäsenet	Aro-Panula Liisa, Seinäjoki Havusela Elisa, Laihia (24.3. alkaen) Kangastupa Noora, Ilmajoki Kulju Riitta, Alavus Mäki Timo, Seinäjoki Ojala Harri, Seinäjoki Ristaniemi Hannu, Kauhava Åman Iina, 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 Alho  
- jäsenrekisteri, viestintä, maksuliikenne  
Neuvontainsinööri Kaisa Kettunen

- neuvonta, tekninen neuvonta, vaikuttaminen  
Juristi Johanna Räikkä (30.8. saakka)
- juridinen neuvonta, lausunnot, vaikuttaminen  
Juristi Henna Hara (29.9. alkaen)
- juridinen neuvonta



### Tilintarkastus

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

### Kiinteistöalan luottamustoimet

Jorma Koutonen

Kiinteistöliiton järjestötoimikunta, Kiinteistömedia Oy:n hallitus, Lakeuden jätelautakunnan jätepoliittisen ohjelman ohjausryhmän jäsen

Timo Mäki

Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunnan jäsen

Harri Ojala

Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunnan jäsen

Sami Siikala

Kiinteistöliiton vuokratalotoimikunnan jäsen

### Yhdistyksen talous

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry rahoittaa toimintansa kokonaan jäsenmaksutuloilla. Tilinpäätös osoittaa tilikaudelta ylijäämää 2.015,30 euroa, joten vuosikokouksessa vahvistettu talousarvio toteutui suunnitellusti. Jäsenmaksuihin tehty kolmen prosentin tarkistus ja hyvä jäsenkehitys toivat toimintaan lisäresursseja. Kiinteistöyhdistyksen maksuvalmius oli koko ajan hyvä. Taloudellinen asema käy tarkemmin ilmi tilinpäätöksestä.



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