

11.4.2026



Sisällys

1.	Toimitusjohtajan katsaus.....	3
2.	Edunvalvonta ja vaikuttaminen	4
3.	Jäsenpalvelut	5
4.	Tutkimus- ja kehitystoiminta	9
5.	Viestintä ja tietojärjestelmät	9
6.	Kiinteistöliitto -yhteisö ja toiminnan kehittäminen	11
7.	Henkilöstö ja talous	15
8.	Tytär- ja omistusyhteisyhtiöt	16
9.	Henkilöt liiton toiminnassa 2025	19
10.	Viranomaislausunnot.....	27

KIINTEISTÖLIITTO 2025

Alueellisiin jäsenyhdistyksiin liittyi **849** uutta jäsentä.

Jäseniä yhteensä: 34 091


Vuokranantajiin liittyi **3 617** uutta jäsentä.

Jäseniä yhteensä: 25 537

24 yhdistystä

12 toimipaikkaa

82 työntekijää



Edunvalvonta

Annoimme **40** viranomaislausuntoa, ja julkaisimme **10** asumiseen liittyvää tutkimusta ja kyselyä.

Media

Julkaisimme **47** tiedotetta, saimme **127** media-yhteydenottoa ja Kiinteistöliitto mainittiin mediassa **2 248** kertaa.

Koulutus

Koulutimme **104** tapahtumassa ja webinaarissa, joissa oli yli **10 800** osallistujaa.


Neuvonnat

9 078 yhteydenottoa jäsenneuvontoihin

Lakineuvonta: **7 935**

Talous- ja veroneuvonta: **545**

Tekninen neuvonta: **547**



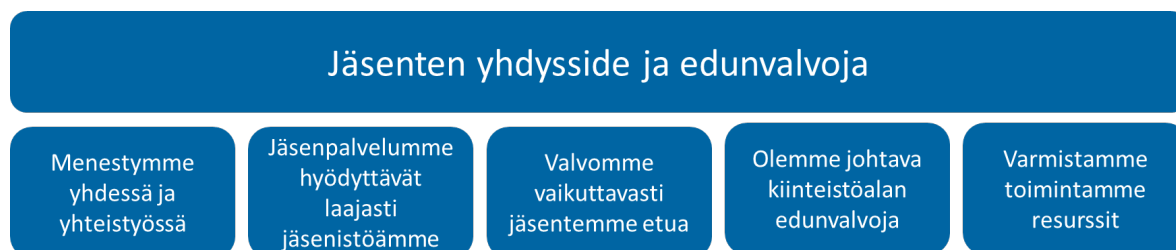
KIINTEISTÖLIITTO

Kotisi asialla

1. Toimitusjohtajan katsaus

Kiinteistöliiton uusi strategia ”Kiinteistöliitto – kotisi asialla” hyväksyttiin vuonna 2024 Porin liittokokouksessa. Liiton 118. toimintavuosi oli ensimmäinen täysi strategian toimeenpanovuosi.

Strategian mukaan toimintamme perustana on jäsenyhdistysten ja niiden jäsenten tarpeet. Palveullamme autamme jäsenyhdistyksiämme ja näiden jäseniä onnistumaan toiminnassaan, tuotamme niille uutta tietoa ja osaamista sekä luomme niille uusia toimintamahdollisuuksia.



Maailmantalous kasvoi edelleen noin kolmen prosentin vauhtia, mutta Euroopassa Saksan huono talouskehitys heikensi vauhtia monissa maissa. Suomen talous ei vielä yltänyt kasvuun, vaikka kasvun oraita olikin jo näkyvissä. Investointi- ja vientikysynnän kasvua oli, mutta kotimaisen kulutuskysynnän ja asuntomarkkinoiden heikkous heikensi edelleen talouden sekä työmarkkinoiden vetoa.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin (KYKI) nousuvauhti pysytteli edellisvuoden, noin kahden prosentin lukemissa. Rakennuskustannuksien nousu kiihtyi hieman, ollen 0,8 prosenttia (v. 2024: 0,0 prosenttia).

Rakentamisen kokonaismäärä kääntyi hienoiseen kasvuun vuonna 2025. Kasvua tuli lähinnä maa- ja vesirakentamisesta ja esimerkiksi energijärjestelmään toteutetuista investoinneista. Asunto- ja korjausrakentamisen määrät jäivät edellisvuotta pienemmiksi. Sekä valmistuneiden asuntojen että aloitusten jäi selvästi jälkeen 2010-luvun lopun ja 2020-luvun alun huippulukemista. Uusia asuntoja valmistui noin 20 000 (v. 2024: noin 21 000 asuntoa). Asuntoaloituksia jarrutti mm. tarvelaskelmat selvästi ylittänyt uusien vuokra- ja omistusasuntojen tuotanto, uustuotannon korkea hintataso sekä kotitalouksien epävarmuus talouskehityksestä.

Vanhon kerrostalo-osakeasuntojen keskihintojen lasku jatkui edelleen hidastuen. Koko maassa hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan 2,5 %.

Asuntovuokrissa tuntui ylitarjontatilanne ja huono taloustilanne vapaarahoitteisessa kannassa suurissa kaupungeissa. Vapaarahoitteiset vuokrat pysyivät keskimäärin edellisvuoden tasolla, mutta pääkaupunkiseudulla laskivat puoli prosenttia. VARKE-vuokrien keskimääräinen nousu hidastui 3,4 prosenttiin.

Kiinteistötieto KTI:n mukaan vuoden 2025 kiinteistökauppavolyymi (4,4 mrd. euroa) nousi miltei kaksinkertaiseksi edellisvuoteen verrattuna loppuvuoden hyvän vedon ansiosta.

Kiinteistöliitto -yhteisössä nopeat ulkoiset toimintaympäristön muutokset ovat vauhdittaneet uusien toiminta- ja palvelumallien kehittämistä ja käyttöönottoa. Tämä työ tulee jatkumaan tulevana vuosina.

Maaliskuussa 2026

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos

2. Edunvalvonta ja vaikuttaminen

Strategisia avaintavoitteita edunvalvonnassa ja vaikuttamisessa ovat:

- 1) Olemme asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistönomistajien vahva edunvalvoja.
- 2) Valvomme vaikuttavasti jäsentemme etua yhteiskunnallisessa päätöksenteossa paikallisesti, valtakunnallisesti ja Euroopan unionissa.
- 3) Perustamme vaikuttamisen ja edunvalvonnan kiinteistöalan osaamiseen, tietoon ja asiantuntemukseen. Tuotamme ja hyödynnämme vaikuttamisessa tutkittua tietoa. Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistysten tietoa ja osaamista halutaan hyödyntää päätöksenteossa.
- 4) Tunnistamme ennakoivasti tärkeimmät asiat ja vaikuttamisen kohteet. Edistämme jäsentemme etuja proaktiivisesti ja ratkaisuhakuisesti.
- 5) Jäsenyhdistyksemme ovat vahvoja ja aktiivisia vaikuttajia toimialueillaan. Varmistamme jäsenyhdistysten vaikuttamisosaamisen.
- 6) Laajennamme osaamistamme ja asiantuntemustamme verkostoitumalla aktiivisesti muiden kiinteistöalan asiantuntijoiden kanssa, ja tekemällä heidän kanssaan yhteistyötä

Toimintavuoden aikana vaikutimme kiinteistöalan toimintaedellytyksiin valtakunnallisesti ja EU:ssa sekä tuimme jäsenyhdistysten alueellista ja paikallista edunvalvontaa tuottamalla tietoa vaikuttamisen tueksi.

Tärkeimpiä vaikuttamisen kohteita olivat pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan sisältyvät lainsäädäntöhankkeet asunto-osakeyhtiö-, huoneenvuokra-, kiinteistöverotus-, yhdyskuntarakentamislain uudistamiseksi sekä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallisen toimeenpanoksi. Kiinteistöliiton tavoite saada edustus työryhmiin, jotka valmistelevat jäsenistön kannalta merkittävää kiinteistöalan lainsäädäntöä ja muita säädöksiä toteutui hyvin.

Lainsäädäntö- ja muissa säädösuudishankkeissa edistimme jäsenistömme etujen mukaisia tavoitteita. Tärkeimpiä säädöshankkeita olivat 1) asunto-osakeyhtiölain uudistaminen, 2) asuinhuoneistojen vuokralainsäädännön uudistaminen, 3) kiinteistöverolain uudistaminen, ja 4) rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen toimeenpano. Annoimme 44 lausuntoa mm. lainsäädännön uudistamiseen liittyen.

Vaikutimme jäsenten ostamien ja käyttämien palveluiden kustannuskehitykseen.

Jatkoimme Isännöintiliiton, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n ja RAKLIN kanssa neuvotteluita Isännöinnin yleisten sopimusehtojen uudistamiseksi. Kiinteistöliiton hallitus hyväksyi ehtojen neuvotteluversion 25.11.2025 jatkokäsittelyä varten.

Kiinteistöliitto kuuluu Avoimuusrekisteriin ja päivittää vaikuttamistoimintansa tiedot rekisteriin kahdesti vuodessa. Vuonna 2025 tehtiin 162 kirjausta 45 aiheesta. Noudatimme vaikuttamistoiminnassamme Hyvän edunvalvontatavan suosituksia (16.5.2024). Kiinteistöliitto kuuluu myös Euroopan Unionin avoimuusrekisteriin ”The Transparency Register” 17.10.2024 (REG 434903394250-71).

Osallistuttiin SuomiAreenaan 2025 teemalla Ovi auki vanhuudelle osana Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanketta.

Kevään 2025 kunta- ja aluevaaleja ennen jäsenyhdistykset ja liitto toivat esille kiinteistöalan kannalta merkityksellisimpiä asioita kussakin maakunnassa ja suurimmissa kaupungeissa.

Vaikutimme UIPI:n jäsenenä EU:n uuden komission kiinteistö- ja rakennusalaan koskevaan lainsäädäntötyöhön ja EU:n asuntopoliittisten linjauksien valmisteluun.

Järjestimme UIPI:n 46. kongressin Helsingissä. Kongressiin osallistui lähes 100 edustajaa 13 eri maasta. Kongressiin pääpuhujana oli ympäristö- ja ilmastonministeri Sari Multala.

Toteutimme jäsenille kuusi kyselyä, joiden tuloksia hyödynnettiin viestinnässä, koulutuksessa, kehitystoiminnassa sekä edunvalvonnassa. Kyselyissä tuotiin esille valtakunnallisen näkökulman lisäksi mahdolliset alue- ja kaupunkikohtaisia näkökulmia. Hyödynsimme infograafeja tutkimusten ja kyselyiden tärkeimpien tuloksien viestimisessä.

Kiinteistöliitto toteutti jäsentensä edunvalvontaa myös toimimalla yhteistyössä kiinteistö- ja rakentamisalan järjestöjen kanssa.

Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin (KIRA-foorumi) muodostavat neljätoista kiinteistö- ja rakentamisalan yhteisöä. KIRA kokoaa yhteen alan keskeiset toimijat ja tiivistää niiden välistä yhteistyötä. <http://www.kirafoorumi.fi/>

Liitto on KIRA-InnoHub ry:n jäsen. KIRAHub jatkaa digitalisaation edistämistä kiinteistö- ja rakentamisalalla. <https://kirahub.org/>

Osallistuttiin Rakentamisen Laatu RALA ry:n toimintaan. RALAn tavoitteena on parantaa rakentamisen laadun ja terveen kilpailun edellytyksiä. RALA kerää ja ylläpitää tietoa alan yrityksistä, arvioi niitä ja antaa niille pätevyyksiä ja luokituksia. <https://www.rala.fi/>

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n jäsenenä osallistuimme isännöintiyhteisöjen auktorisointijärjestelmän kehittämiseen. Uudistustyön seurauksena Isännöinnin Auktorisointi ISA ry purettiin joulukuussa 2025, ja sen tehtävät siirrettiin hoidettavaksi Suomen Isännöintiliitossa.

International Union of Property Owners (UIPI)

V. 1923 perustetulla International Union of Property Ownersilla (UIPI) on UIPilla 31 jäsentä 28 maasta. Ne edustavat yhteensä yli viittä miljoonaa yksityistä kiinteistönomistajaa, ja noin 25 miljoonaa asuntoa Euroopassa. Liitto on myös UIPI:n EU-edunvalvontaa tekevän European Affairs Committeeen (EAC) jäsen.

UIPI on kanava vaikuttaa Euroopan unionin kiinteistö- ja rakennusalaan koskevaan säädösvalmisteluun.

3. Jäsenpalvelut

Strategisia avaintavoitteita neuvonta- ja koulutuspalveluissa ovat:

- 1) Kiinteistöliiton ja jäsenyhdistysten toiminta ja palvelut kattavat koko Suomen. Maan eri alueilla tarjolla olevien palveluiden laatu, laajuus ja toteutustapa voivat eriytyä. Jäsenpalveluidemme tarjoama (neuvonnat, koulutukset, viestintä, tietojärjestelmät...) voi vaihdella eri jäsenryhmille
- 2) Kehitämme ja tarjoamme jäsenpalveluita, jotka hyödyttävät laajasti jäsenistöä. Varmistamme jäsenpalveluiden tehokkaan tuotantotavan.
- 3) Tarjoamme asiantuntevia ja ajanmukaisia neuvontapalveluita monikanavaisesti.
- 4) Jäsenet ovat tietoisia monipuolisista jäsenpalveluistamme ja hyödyntävät asiantuntevia, opastavia ja neuvovia palvelujamme aktiivisesti
- 5) Hyödynnämme laajasti ja monipuolisesti digitalisaatiota, tekoälyä (AI) ja automatisaatiota palveluidemme kehittämisessä ja toteuttamisessa.
- 6) Tavoitteemme on hyödyntää laajemmin jaettuun asiantuntijaresursseja (liitto/yhdistykset) palveluidemme toteuttamisessa.
- 7) Jäsenyhtiöiden osakkaat voivat hyödyntää heille suunnattuja palveluita, joiden toteutus perustuu digitalisaation tarjoamiin mahdollisuuksiin.
- 8) Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen on kiinteistöalan tunnustettu, arvostettu ja johtava asiantuntija, jonka palvelut löydetään, ja joita hyödynnetään laajasti.

Liitto- ja jäsenyhdistykset ottivat toiminnassaan huomioon ruotsinkielisten jäsenyhtiöiden palvelutarpeet. Ruotsinkielisiä jäsensivuja on täydennetty ja kaikille avoin Kotibotti neuvoo ruotsiksi. Kodin vastuunjako –palvelu opastaa ruotsiksi jäsensivuilla.

Järjestötoimikunnassa koordinoitiin konserniyhtiöiden, yhdistysten ja liiton palvelutarjontaa.

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

Koordinoitiin suunnitellusti blogikirjoitusten ja Suomen Kiinteistölehden artikkeleiden aiheita.

Jäsenyhdistykset jakoivat tietoa webinaareista uutiskirjeissä ja muissa viestintäkanavissa hyödyntäen liiton aineistoja.

Keräsimme suunnitelmallisesti palautetta liiton ja yhdistysten järjestämistä tapahtumista ja koulutuksista.

Paransimme valtakunnallisen korjausteknisen sekä talous- ja veroneuvonnan tuotantotehokkuutta vähentämällä viikoittaisten neuvontatuntien määrää vastaamaan paremmin palveluiden kysyntää.

Jäsenten käytettävissä olivat valtakunnallisina puhelinpalveluina laki-, energia-, korjaustekninen sekä talous- ja veroneuvonta. Laki- ja energianeuvonnassa on käytössä lisäksi ajanvarauspalvelu.

Kiinteistöliiton jäsenpalvelut 2025-esite valtakunnallisista palveluista jaettiin Kiinteistölehden välissä painettuna.

Kehitimme tekoälyä (AI) hyödyntäviä neuvontapalveluita. Yhdistimme KotiBotti- ja LakiBotti- palvelut yhdeksi kokonaisuudeksi netti- ja jäsensivuilla kieliversiointituella. Käynnistimme neuvontatyötä tukevan, tekoälyä (AI) hyödyntävän tiedonhakupalvelun kehittämisen.

Aloitettiin liittoyhteisössä tekoälyn kehittämishankkeita koordinoivan AI-ryhmän kokoaminen.

Hyödynnettiin osaamisen resursseja liiton ja jäsenyhdistysten kesken neuvontapalveluissa ja työryhmätyöskentelyssä.

Jäsenyhdistykset toteuttivat webinaarinsa avoimina siten, että kaikkien kiinteistöyhdistysten jäsenet ovat voineet osallistua niihin.

Korvasimme 31.12.2024 lakkautetun maksullisen puhelinlakineuvonnan liiton kotisivuilla olevalla Kotibotilla ja muulla avoimella informaatiolla.

Varmistimme, että Suomen Kiinteistölehdessä käy ilmi kyseessä olevan Kiinteistöliiton jäsenetulehti. Jäsenyhdistysten toiminnanjohtajat antoivat päätoimittajalle palautetta jäsenetulehden kehittämisestä.

Varmistimme, että liiton ja sen jäsenyhdistysten palvelut ovat jäsenille helposti saatavilla.

Neuvontapalvelut

Liitto tarjosi jäsenistölle monipuolisia neuvontapalveluita:

- Lakineuvonta (puhelinneuvonta, kirjalliset lausunnot sekä Kotibotti)
- Talous- ja veroneuvonta (puhelinneuvonta)
- Korjaus- ja tekninen neuvonta (puhelinneuvonta)

- Energianeuvonta (puhelinneuvonta)

Työnantajina toimivat alueellisten jäsenyhdistyksien jäsentaloyhtiöt saivat työmarkkinalainsäädäntöön ja työehtosopimukseen liittyvää neuvontaa Kiinteistötyönantajat ry:ltä.

Lakineuvontaa annettiin lisäksi nettiajanvarauspalvelussa, joka mahdollistaa kirjallisen kysymyksen ja tausta-aineiston jättämisen sekä neuvon saamisen puhelimitse varattuna ajankohtana.

Yleisimmin kysytyihin, yksinkertaisiin asunto-osakeyhtiön juridisiin kysymyksiin saatavilla oli neuvontaa omatoimisesti nettisivuilta, mm. Kotibotti- palvelusta.

Palveluja täydensi Suomen Kiinteistöliitto ry:n Palvelu Oy:n maksulliset juridiset toimeksiantopalvelut jäsenistölle.

Korjaus- ja tekninen neuvontapalvelu toteutettiin osin alihankintana (Kiinteistöliitto Itä-Suomi, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ja Kiinteistöliitto Pirkanmaa).

Talous- ja veroneuvonta toteutettiin osin alihankintana (Veromo Oy).

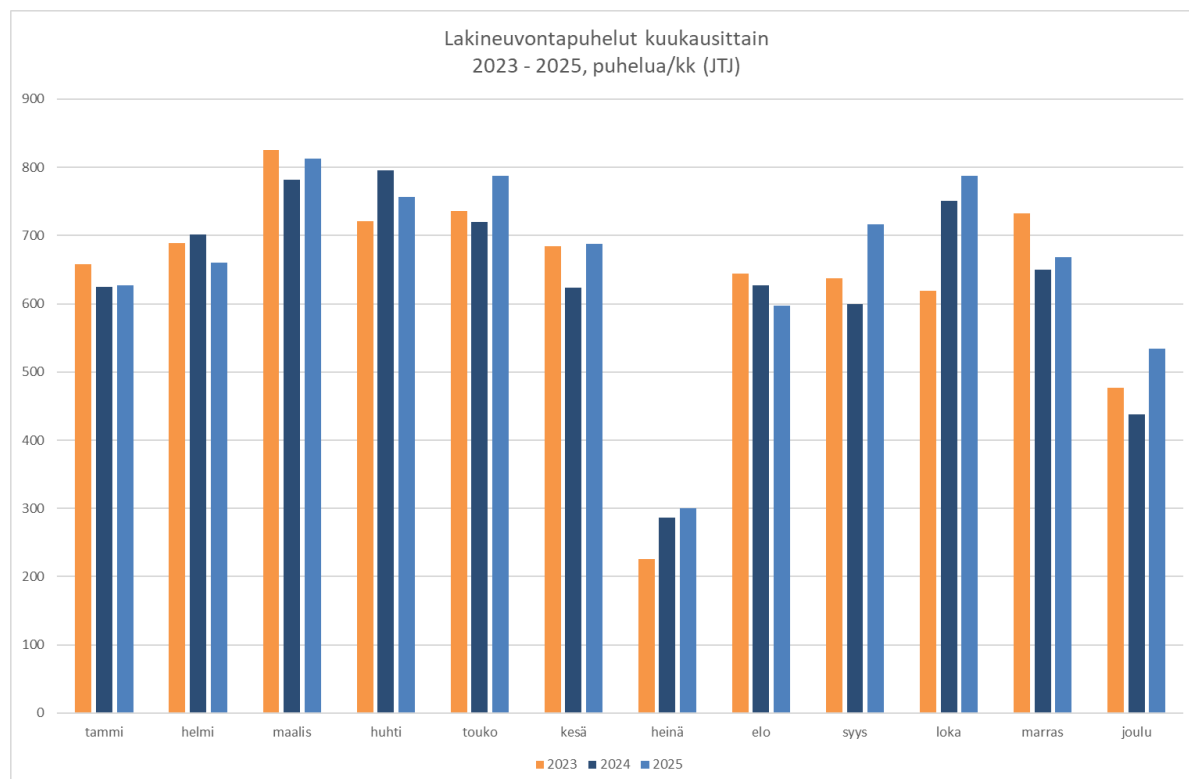
Neuvontapalveluiden käyttömääriä seurattiin puhelinjärjestelmän ja JTJ-järjestelmän tiedoilla.

Valtakunnallisten neuvontapalveluiden ohella osalla jäsenyhdistyksien jäseniä oli käytettävissä yhdistyksien neuvontapalvelut.

Jäsenneuvontojen yhdenmukaista linjaa mm. säädöksen tulkinnasta varmistettiin koulutuksella sekä kehittämällä lakineuvonnan linjausprosesseja.

Jäsenten käytössä oleva Jäsenkortti-mobiilisovellus mahdollistaa mm. puhelinneuvontapalveluiden käyttämisen ja koulutuksiin ilmoittautumisen.

Liiton asiantuntijat vastasivat vuoden aikana n. 9 100 jäsenneuvontapuheluun (JTJ). Liiton lakineuvonta hoiti noin 7 900 puhelua, eli keskimäärin 36 puhelua / neuvontapäivä. Talous- ja veroneuvonnassa vastattiin n. 550 puheluun sekä korjaus- ja teknisessä neuvonnassa n. 550 puheluun. Energianeuvontapuheluita oli n. 50. Noin 23 % jäsenyhdistyksien eri jäsentä hyödynsi vähintään kerran jotain valtakunnallista puhelinneuvontapalvelua.



Liiton asiantuntijat osallistuivat Kiinteistömedia Oy:n julkaisujen suunnitteluun ja sisällön tuottamiseen.

Neuvonnoissa korostuivat korjaus- ja kunnossapitovastuuseen, hallintaanottoon ja asumishäiriöiden puuttumiseen, hallitustyöskentelyyn sekä isännöintiin ja -sopimuksiin liittyvät kysymykset.

Kirjallisia asiantuntijalausuntoja laadittiin 25, mm. kunnossapitovastuunjaosta, vastikeperusteiden tulkinnasta sekä sähköautolatauspistehankkeiden päätöksenteosta ja kustannustenjaosta.

Lakineuvontaa annettiin myös ruotsinkielisenä.

Kotibotti- palvelusta sai neuvontaa 24/7. Palveluista on saatavilla vastaukset yleisimpiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin nopeasti ja selkeästi kerrottuna (opastusvideot, lomakkeet, linkit lisätietoon).

Energianeuvonnassa annettiin tietoa mm. energiankäytöstä ja - säästöistä sekä energiatehokkuutta parantavista korjauksista.

Liitto jakoi kiinteistönpitoon liittyvää tietoa mm. asuinkiinteistöjen hoitokuluista, energian- ja vedenkulutuksesta, isännöinti- ja kiinteistöhoitopalveluiden ostamisesta sekä korjausrakentamisesta ja kunnossapidosta.

Rakennustietosäätiön kanssa kehitetyllä, asunto-osakeyhtiöille tarkoitettulla RAKU-verkkosovelluksella voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys sekä asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma. Sovelluksen kehitystyötä jatkettiin.

Koulutuspalvelut

Koulustoitominnan tavoitteena oli hallitusten työskentelyn kehittäminen ja osaamistason kohottaminen.

Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen tarjosi jäsenyhtiöille (hallitus, isännöinti, tilin-/toiminnantarkastus) laajaa ja monipuolista jäsenkoulutusta. Koulutukset järjestettiin monikanavaisesti hyödyntäen erilaisia toteutustapoja (lähiluennot, webinaarit ja verkkokurssit).

Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen (HTHJ[®]) -verkkokurssi kokonaisuus uudistettiin teknisesti ja päivitettiin sisällöllisesti. Lisäksi julkaistiin täysin uusi Isännöintisopimus -verkkokurssi.

Liiton asiantuntijat toimivat kouluttajina jäsenyhdistyksiensä koulutustilaisuuksissa ja muissa tapahtumissa sekä tuottivat koulutusmateriaaleja jäsenyhdistyksiensä käyttöön. Koulutuksissa painotettiin keskeisten ja yleisimmin neuvontatarvetta vaativien asioiden opettamista (mm. kunnossapitovastuu, yhtiökokousmenettelyt, hallituksen tehtävät sekä ajankohtaisteemat).

Liitto laati jäsenyhdistyksiensä jäsenille tarjoamista koulutuksista koulutustarjottimen, josta yhdistykset toivoivat koulutuksia jäsenilleen. Koulutustarjotin sisälsi luentoja ja webinaareja asunto-osakeyhtiöiden luottamushenkilöille (hallitukset, toiminnantarkastajat), ja isännöitsijöille sekä osakkaille.

Jäsenyhtiöille tarjottiin jäsenmaksuun sisältyvinä verkkokursseina:

- Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen (HTHJ[®])
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä – HTHJPLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet – HTHJPLUS
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma (TaPe)
- Isännöinnin ostaminen
- Isännöintisopimus

Koulutusta kehitettiin ja laajennettiin lisäämällä verkossa tapahtuvaa itseopiskelua (tietoiskut, podcastit) sekä tuottamalla oppaita.

Webinaarit toteutettiin Teams live -tapahtumina ja niistä julkaistiin tallenteet katsottaviksi jäsensivuilla ja YouTubeissa.

Asunto-osakeyhtiöiden osakkaille tarkoitettuja avoimia webinaareja toteutettiin neljä, joissa tarjottiin perustietoa osakkaille.

Liiton ja jäsenyhdistyksien henkilökunnan osaamista ja ammattitaitoa kehitettiin yhteisillä koulutuksilla. Neuvontaa antavien toimihenkilöiden osaamista ylläpidettiin ja kehitettiin järjestämällä koulutuspäiviä mm. lainsäädännöstä ja sen soveltamisesta sekä korjausrakentamisesta.

Liiton asiantuntijat toimivat kouluttajina noin 104 koulutustilaisuudessa, muussa tapahtumassa sekä webinaarissa. Näissä oli lähes 11 000 osallistujaa.

Liiton asiantuntijat toimivat kouluttajina yhdistysten tapahtumissa koulutustarjottimen aiheista.

Koulutusyhteistyötä tehtiin Kiinteistöalan Koulutuskeskus KIINKOn sekä Opintotoiminnan Keskusliitto ry:n ja Opintokeskus Siviksen kanssa.

Liitto järjesti yhdistyksien toiminnanjohtajille ja muille asiantuntijoille koulutusta jäsenneuvonnassa usein esiintyvistä aiheista.

Uusille liiton asiantuntijoille ja yhdistysten toiminnanjohtajille järjestettiin esiintymisvalmennusta. Kouluttajakoulutus järjestettiin kouluttajina toimiville liiton ja jäsenyhdistysten asiantuntijoille.

4. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Strateginen avaintavoite tutkimus- ja kehitystoiminnassa on:

1) Tutkimus- ja kehitystoimintamme varmistaa tietomme ja tietämyksemme kattavuutta ja ajantasaisuutta. Tutkimus- ja kehitystoimintamme tuottaa aktiivisesti ja ennakoivasti tietoa ja ratkaisuja kiinteistöalan haasteisiin. Varmistamme asemamme kiinteistöalan puolueettomana asiantuntijana.

Tuotamme tutkittua tietoa eri toimintojemme tueksi (mm. koulutus, neuvonnat, edunvalvonta, viestintä).

Kehitämme tiedon hyödyntämistä ja jäsenille tarjottavia tietopalveluita.

Toteutamme kuusi JTJ-yhteystietoihin perustuvaa valtakunnallista kyselyä: kaksi Korjausrakentamisbarometriä, Hoitovastikekyselyn, Talous- ja rahoituskyselyn, Isännöinnin laatu 2025 -kyselyn, ja yhden mahdollisen ajankohtaiskyselyn.

Toteutamme Indeksitalo-selvityksen. Jäsenyhdistykset tehostavat tiedottamista selvityksen tuloksista toimialueillaan.

Indeksitalo-selvitys toteutettiin 59 kaupungin ja kunnan kohdalta. Selvitys toteutettiin KTI Kiinteistötieto Oy:n kanssa. <https://www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/tutkimus/saannolliset/indeksitalo/>

Korjausrakentamisbarometri julkaistiin keväällä ja syksyllä. Mukana oli tavanomaisten suhdannekysymysten lisäksi putkistokorjausten kokonaiskustannukset sekä palovaroitinten siirtyminen yhtiöiden vastuulle.

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

Toteutettiin lisäksi Asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikekysely, Toiminnan- ja tilintarkastuskysely, Energia- ja ilmastokysely sekä Kuntavaalikysely.

Laadittiin talousarvio-ohje taloyhtiöiden budjetoinnin tueksi. Tilastokeskuksen julkistamista hoitokulutilastoista laadittiin grafiikka-aineistoja jäsenten käyttöön.

Osallistuttiin Pellervon taloustutkimuksen Asuntomarkkinaennusteen laatimiseen.

Julkaistiin 15. Asumismenot -selvitys yhteistyössä Suomen Vuokranantajien, Omakotiliiton ja Pellervon taloustutkimuksen kanssa. Osana selvitystä tuotettiin Vuokranantajille vuokra-asuntosijoitusten alueellinen tuottovertailu.

5. Viestintä ja tietojärjestelmät

Strategisia avaintavoitteita viestinnässä ja tietojärjestelmien kehittämisessä ovat:

- 1) Vahvistamme yhteisten järjestelmiemme kehittämistä ja toiminnallisuuksien laajentamista (tieto-, viestintä-, koulutus- yms. järjestelmät)**
- 2) Vahvistamme Kiinteistöliitto -brändin yhteistä tunnettuutta.**

Jäsentietojärjestelmän (JTJ) uudistushanketta on toteutettu yhdessä yhdistysten edustajien kanssa ja uusi JTJ tullaan ottamaan käyttöön kevätkaudella 2026. Liiton ja yhdistysten toimihenkilöillä on käytettävänä ajanmukaiset tietojärjestelmät.

Liiton ja jäsenyhdistysten koulutusjärjestelmän (lähikoulutukset, webinaarit, verkkokurssit, webinaaritallenteet) kehittämiseen on järjestötoimikunta nimennyt valmisteluryhmän, joka työstää ehdotusta.

Viestimme monikanavaisesti Kiinteistöliiton toiminnasta ja tavoitteista, hyödyntäen verkkosivuja, uutiskirjeitä, sosiaalista mediaa, videoita ja podcastia, Kiinteistölehteä sekä muuta mediaa.

Viestinnän suunnittelu ja toteutus perustuivat viestintäsuunnitelmaan ja sosiaalisen median tavoitteisiin.

Olimme Kiinteistö 2025 -messujen toimeksiantaja. Messujen monipuolinen ohjelmasisältö tuotettiin yhteistyössä jäsenyhdistysten kanssa.

Jäsenten tietoisuutta jäsenyyteen sisältyvistä palveluista parannettiin viestimällä palveluista säännöllisesti mm. Suomen Kiinteistölehdessä, jäsenyhdistyksien lehdissä, verkkosivustoilla ja sosiaalisessa mediassa.

Kiinteistölehti on tärkeä jäsenetupalvelu. Se on myös kanava liiton näkemysten esille tuomiseen ja välittämiseen jäsentaloille.

Jäsenkortti-mobiilisovelluksella voi mm. soittaa neuvontapalveluihin, ilmoittautua tapahtumiin, päivittää rekisteritietojaan, hyödyntää jäsenetuja ja siitä pääsee suoraan jäsensivujen sisältöihin. Sovellusta markkinoitiin tekstiviestein jäsenyhtiöille. Jäsenkorttisovellusta käytti 1 096 jäsenyhtiön edustajaa.

Juttupankkia pidettiin ajan tasalla sekä täydennettiin uusilla jutuilla. Pankissa on jäsenyhdistyksien hyödynnettäväksi julkaisuissa ja muissa medioissa valmiita juttuja ja tekstejä.

Kuvapankissa tarjottiin kuvia asiantuntijoista, liikemerkkejä ja logoja sekä muita kuvituskuvia liittoyhteisön ja median hyödynnettäväksi

Liitto tuki kiinteistöjäsenyhdistyksien jäsenhankintaa mm. markkinoimalla jäsenyyden hyötyjä asunto-osakeyhtiöille sosiaalisessa mediassa sekä jäsenhankintapalkkioilla.

Jäsenten osoitetietojen tarkastuskierrokset toteutettiin neljä kertaa hyödyntäen Postin päivytyspalvelua. Liitto välitti muuttuneet tiedot yhdistyksille jäsenrekisteriin päivitettäväksi.

Liiton asiantuntijat tuottivat sisältöä Suomen Kiinteistölehden osaamisalueiltaan. Alueelliset yhdistykset ja Kiinteistömedia tuottivat yhteistyönä Uusimaan ja Lounais-Suomen Kiinteistölehdet, jotka molemmat ilmestyivät neljä kertaa.

Liiton, osakkuusyhtiöiden ja jäsenyhdistysten tiedotteiden lähettämässä käytettiin STT Info -tiedotepalvelua.

Nettisivuilla otettiin käyttöön uusi tekoälyä hyödyntävä hakutoiminto, joka näyttää hakutulokset kategorioittain.

Kiinteistöliitto -yhteisön medianäkyvyyttä seurattiin ja arvioitiin Retriever -seurantapalvelulla, joka seuraa painettuja lehtiä, verkkomediaa, keskeisiä blogeja ja keskustelufoorumeja sekä sosiaalista mediaa. Liitto mainittiin journalistisessa mediassa 2 248 kertaa (2 301).

Median yhteydenotot, toimittajien yhteystiedot sekä juttuaiheet ja -tyypit kirjattiin Plazaan. Yhteydenottoja kertyi yhteensä 127 (172).

Viikkotiedote lähetetään sähköpostilla liiton ja jäsenyhdistysten luottamushenkilöille ja toimihenkilöille sekä osakkuusyhtiöille. Tiedote lähetettiin jakelun perkaamisen jälkeen 408 (567) henkilölle.

Kuukausittain lähetettävä Kiinteistöliiton Uutiskirje on suunnattu yhteistyötahoille ja muille ulkoisille sidosryhmille. Sillä on 2 257 (2 251) vastaanottajaa.

Asunto-osakeyhtiöiden osakkaille tarkoitettulla uutiskirjeellä on 1 589 (1 440) tilaajaa.

Jäsenyhdistysten ja liiton toimihenkilöille ja konserniyhtiöiden toimitusjohtajille pidettiin viikkowebinaarit maanantaisin. Niillä tehostettiin viestintää ja vuorovaikutusta yhteisön sisällä ajankohtaisista asioista.

Liiton nettisivuilla kävi vuoden aikana 315 000 (367 000) yksilöityä henkilöä (-14,2 %), ja sivustolla oli 566 032 (638 488) istuntoa (-11,3 %) sekä 1 232 000 (1 400 000) sivun katselua (-14,1 %). Lukuihin vaikuttaa se, että kävijäseuranta oli 1,5 kuukautta pois käytöstä.

Jäsensivut on ottanut käyttöön 20 884 (20 377) (+0,6 %) jäsenyhtiön edustajaa, jotka edustavat yhteensä yli 24 457 (23 512) (+1,7 %) jäsenyhtiötä.

Taloyhtiökupla-podcastin uusia jaksoja julkaistiin 10 (9), joita kuunneltiin 3 676 (4 740) kertaa eli 367 (526) kuuntelua uutta jaksoa kohden). Kaikkiin podcastilla oli 10 247 (12 369) kuuntelua. Suosituin uusi jakso oli ”Vuokra-asumisen ABC” (535 kuuntelua).

Viestintä ja medianäkyvyys	2023	2024	2025
Mediaosumat (Retriever seuranta)	2 449	2 301	2 248
Median yhteydenotot	192	172	127
Viikkotiedotteen jakelu	531	567	408
Uutiskirjeen jakelu	2 200	2 251	2 257
Asoy-osakkaiden uutiskirjejakelu	1 278	1 440	1 589
Nettisivukäynnit	355 323	367 000	315 000
Nettisivuistunnot	578 095	638 488	566 032
Nettisivukatselut	1 322 367	1 400 000	1 232 000
Jäsensivujen käyttöönottajat (jäsentä)		20 377	20 884
Taloyhtiökupla-podcastin kuuntelukerrat	9 750	12 369	10 247

Facebookissa julkaistiin ajankohtaisia uutisia, tietoa tapahtumista ja vinkkejä asumiseen. X:ää hyödynnettiin ajankohtaisten uutisten jakamiseen, ja LinkedIn-palvelulla tavoitettiin lähinnä kiinteistöalan ammattilaisia. Seuraajamäärät kasvoivat Facebookissa, LinkedIn:ssä, YouTubessa ja Instagramissa.

Osallistuttiin Huoneistotietojärjestelmän (HTJ) viestintään yhdessä Maanmittauslaitoksen, Patenti- ja rekisterihallituksen kanssa sekä Isännöintiliiton kanssa.

Liittoyhteisön viestintää kehittävä ja koordinoiva ryhmä kokoontui kaksi kertaa.

6. Kiinteistöliitto -yhteisö ja toiminnan kehittäminen

Strategisia avaintavoitteita Kiinteistöliitto -yhteisön kehittämisessä ovat:

- 1) Jäsenyhdistyksemme ovat vetovoimaisia ja kiinnostavia. Niihin halutaan liittyä ja jäsenet osallistuvat aktiivisesti niiden toimintaan.**
- 2) Tuemme ja autamme jäsenyhdistyksiemme menestymistä ja onnistumista.**
- 3) Liitto ja jäsenyhdistykset menestyvät yhdessä ja yhteistyössä.**
- 4) Kehitämme yhdessä jäsenyhdistyksiemme kanssa toimintaamme ja toimintojamme.**
- 5) Opimme toisiltamme sekä hyödynnämme ja jaamme keskenämme onnistuneita toimintamalleja.**

Vahvistettiin liiton ja sen jäsenyhdistysten yhteistä brändi-ilmettä tuottamalla yhtenäisen ilmeen mukaisia kuvia tulevista webinaareista, niiden aloitusdioista, mediaesiintymisistä ja julkistuksista.

Hyödynnettiin hakukonemarkkinointia (hakukoneoptimointia ja -mainontaa) liiton sivuston metatietoja täydentämällä, liittymällä Google Ad Grants –ohjelmaan sekä Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen asioista tiedottamisessa.

Jäsenkehitystä seurattiin yhdistyksittäin ja jäsenyyteittäin, mistä raportoitiin liiton hallitukselle ja jäsenyhdistyksille säännöllisesti.

Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisastetta seurattiin kaupungeittain ja yhdistyksittäin.

Jäsenyhdistysten työntekijöille tarjottiin mahdollisuus osallistua toimenkuvansa ja taustakoulutuksensa mukaisiin liiton henkilöstölle järjestettäviin asiantuntijakoulutuksiin.

Koordinoitiin liiton ja jäsenyhdistysten tapahtumien järjestämistä niin lähikoulutusten kuin webinaarien osalta.

Liitto hyödynsi Opintokeskus Siviksen koulutuksia ja tarjoamaa tietoa osaamisen kehittämisessä.

Toteutettiin jäsenyhdistyskysely yhdistysten toimi- ja luottamushenkilöille liiton sekä yhdistysten yhteistoiminnasta ja mahdollisista kehitystarpeista. Tuloksia käsiteltiin mm. Hallituspäivillä sekä Kotisi asialla -päivillä.

Tampereella järjestetyille Hallituspäiville kutsuttiin liiton – ja yhdistysten hallitusten lisäksi liiton toimikuntien jäsenet.

Järjestettiin liittoyhteisön toimihenkilöiden Kotisi asialla -päivät Kouvolassa.

Jäsenyhdistykset vertailivat ja oppivat toistensa parhaista toimintamalleista.

Hyödynnettiin onnistuneiden toimintamallien jakamiseen Järjestötoimikuntaa, JTJ-klinikkaa, Hallituspäiviä ja Kotisi asialla -päiviä.

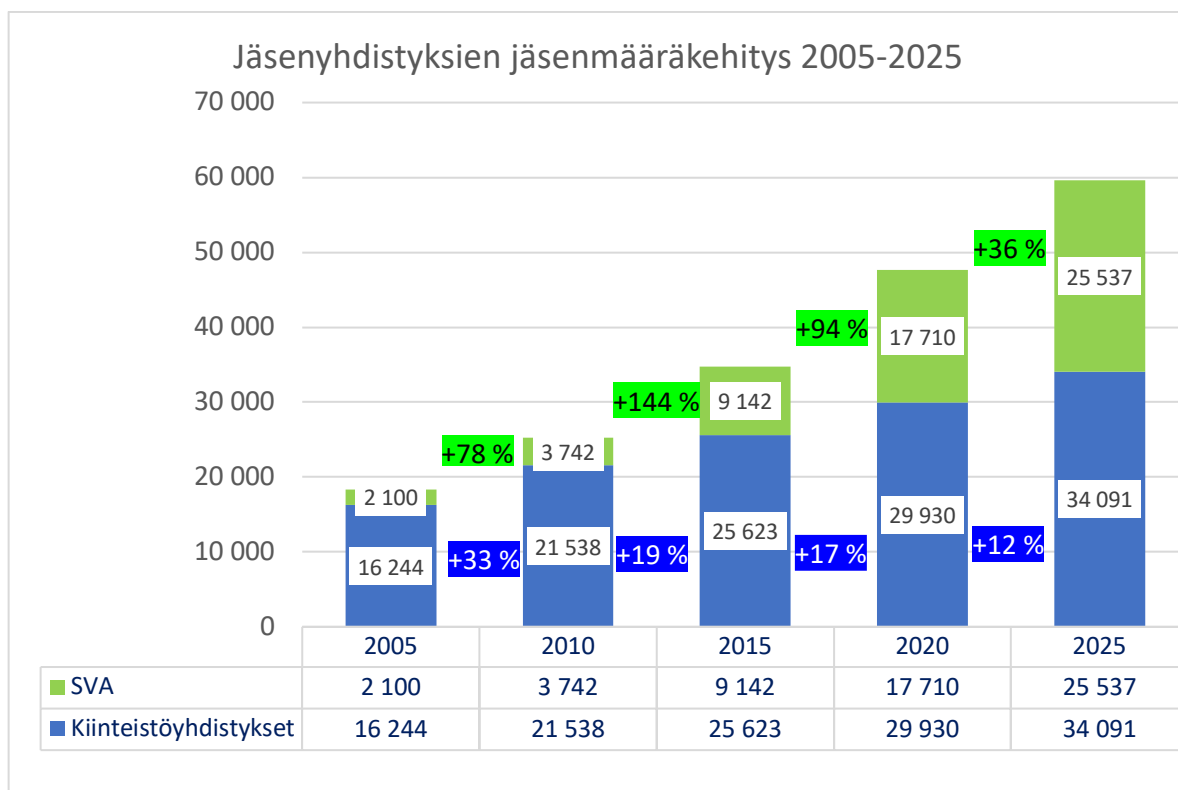
Liiton ja yhdistysten tapahtumissa kannustettiin jakamaan kokemuksia ja hyviä toimintamalleja.

Kiinteistöliiton jäsenetuihin sisältyviä taloyhtiön nettisivusivut www.taloyhtiosivut.fi on ottanut käyttöön 2 920 (2 606) jäsentä.

Kiinteistöyhdistyksiensä jäsenmäärän kasvu jatkui. Kiinteistöyhdistyksiin liittyi 849 (1 063) uutta jäsentä, ja erosi 229 (205), joten nettokasvu oli 620 (858) jäsentä (n. + 1,9 %). Kiinteistöyhdistyksillä oli jäseniä 34 901 (33 471). Varsinaisia jäseniä oli 34 020.

Uusien jäsenten yhteiskuutiomäärä oli noin 5,3 milj. m³ (5,4 milj. m³). Kasvua tukee liiton ja jäsenyhdistyksiensä jäsenten tarpeita vastaava palveluvalikoima sekä onnistunut jäsenhankinta kattavasti koko Suomessa. Suomessa on noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä, joten jäsenyhdistyksillä on edelleen runsaasti kasvumahdollisuuksia.

Suomen Vuokranantajiin liittyi 3 617 (3 474) uutta jäsentä, ja erosi 2 256 (2 043) jäsentä, eli nettokasvu oli 1 361 (1 431). Yhdistyksen jäsenmäärä oli 25 537 (24 176), kasvua n. 5,6 %. Varsinaisia jäseniä Vuokranantajilla oli 25 518.



Jäsenhankinnan tukemiseksi liitto tuotti ja ylläpiti jäsenyhdistyksille nettisivupalvelua. Jäsenhankinnassa koottiin yhdistysten käytettäväksi potentiaalisten jäsenten yhteystietoja. Jäsenhankintaan kannustettiin jäsenhankintapalkkioilla.

Yli puolet jäsenyhdistyksistä käytti yhteistä markkinointinimeä, joka muodostuu Kiinteistöliitto-sanasta ja sitä määrittävästä toiminta-alueen nimestä. Tämä on vahvistanut Kiinteistöliitto-brändiä, ja luonut yhtenäistä järjestökuvaa.

Liitto tarjosi, ylläpiti ja koulutti jäsenyhdistyksille seuraavat tietojärjestelmät, -sovellukset ja -palvelut:

- Jäsentietojärjestelmä JTJ
- Yhdistysten nettisivujen julkaisujärjestelmä (Umbraco)
- Tapahtumahallintapalvelu Lyyti
- Uutiskirjeiden jakelupalvelu (Emaileri)
- Taloyhtiosivut.fi kotisivupalvelu jäsentaloyhtiöille
- Mediatiedotteiden jakelupalvelu (STT Info tiedotepalvelu)
- Mediaseurantapalvelu (Retriever)
- Plazan yhdistysosiot
- Jäsenkorttisolvelus
- Kuvapankki (Communication Pro)
- Kyselysovellus kyselyitä varten (Questback)
- Julkaisujen jakamispalvelu yhdistyksille (Issuu.com -palvelu)
- Verkko-oppimisympäristö (Pinja).
- Telavox -puhelinvaihejärjestelmä

Jäsensivuilla jäsenten käytettävissä on Rakennusten kunto -sovellus (RAKU). Jäsensivujen lisäksi avoimilla sivuilla toimiva neuvontasovellus Kotibotti.

Kiinteistöliiton YouTube-videokanava sekä Issuu.com -palvelu julkaisujen jakamiseen olivat yhdistysten käytettävissä ja osa yhdistyksistä hyödynsi näitä palveluja.

Jäsenyhdistykset ja alueelliset palvelukeskukset

Suomen Kiinteistöliitolla oli 24 jäsenyhdistystä: 23 alueellista yhdistystä ja toimialajärjestö Suomen Vuokranantajat ry.

Alueellisen toiminnan kehittämiseksi ja jäsenpalvelujen tuottamisessa palvelukeskukset olivat toimivia ja tuloksellisia. Tavoitteena on ollut parantaa jäsenpalveluja kokoamalla eri alueiden resurssit yhteen ja tuottamalla usean jäsenyhdistyksen jäsenilleen tarjoamat palvelut kokopäiväisen henkilöstön voimin yhdestä toimistosta.

Kiinteistöliitto Uusimaa tuottaa palveluita omien jäsentensä lisäksi Porvoon Kiinteistöyhdistyksen, Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän kiinteistöyhdistyksen sekä ruotsinkielisen Finlands Svenska Fastighetsföreningin jäsenille.

Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi tuottaa jäsenpalvelut Etelä-Kymenlaakson, Pohjois-Kymin ja Etelä-Karjalan ja Imatran Seudun kiinteistöyhdistysten jäsenille.

Kiinteistöliitto Itä-Suomi tuottaa jäsenpalvelut Pohjois-Savon, Etelä-Savon ja Pohjois-Karjalan kiinteistöyhdistysten jäsenille.

Etelä-Pohjanmaan ja Pirkanmaan yhdistysten palvelukeskus tuottaa jäsenpalvelut Kiinteistöliitto Pirkanmaan ja Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan jäsenille.

Lounais-Suomessa keskinäisessä yhteistyössä ovat mukana Rauman Kiinteistöyhdistys, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ja Kiinteistöliitto Satakunta.

Pohjois-Suomessa keskinäisessä yhteistyössä ovat mukana Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ja Kiinteistöliitto Meri-Lappi.

Eri tilaisuuksien järjestämisessä on tehty yhteistyötä kiinteistöyhdistysten ja Suomen Vuokranantajien kesken.

Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset 31.12.2025:

Etelä-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry, Lappeenranta
 Etelä-Kymenlaakson Kiinteistöyhdistys ry, Kotka
 Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry, Mikkeli
 Finlands Svenska Fastighetsförening rf, Helsinki
 Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys ry, Hyvinkää
 Imatran Seudun Kiinteistöyhdistys ry, Imatra
 Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry Seinäjoki
 Kiinteistöliitto Kanta-Häme ry, Hämeenlinna
 Kiinteistöliitto Keski-Suomi, Jyväskylä
 Kiinteistöliitto Lappi ry, Rovaniemi
 Kiinteistöliitto Meri-Lappi ry, Kemi
 Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry, Tampere
 Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry, Oulu
 Kiinteistöliitto Pohjanmaa, Vaasa
 Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry, Lahti
 Kiinteistöliitto Satakunta ry, Pori
 Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Helsinki
 Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turku
 Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry, Joensuu
 Pohjois-Kymen Kiinteistöyhdistys ry, Kouvola
 Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry, Kuopio
 Porvoon Kiinteistöyhdistys – Borgå Fastighetsförening ry, Porvoo
 Rauman Kiinteistöyhdistys ry, Rauma
 Suomen Vuokranantajat ry, Helsinki

Kiinteistöliiton liittokokous pidettiin 12.4. Lappeenrannassa. Kokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat sekä hyväksyttiin liittokokouksen vaalitapasuositus.

Kiinteistöliiton hallituksen puheenjohtajaksi valittiin DI Timo Nieminen, varapuheenjohtajiksi kiinteistöneuvos Harri Järvenpää Pirkanmaalta, hankekehitysjohtaja Katariina Haigh Uudeltamaalta ja rakennusinsinööri Seppo Kosola Varsinais-Suomesta.

Vaalitoimikunnan puheenjohtajaksi valittiin rahoitusneuvos Matti Inha Helsingistä. Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Oy Tuokko Ltd.

Hallitus valitsi 12.4. työvaliokunnan jäseniksi puheenjohtaja Timo Niemisen, varapuheenjohtajat Katariina Haighin, Harri Järvenpään, Seppo Kosolan sekä hallituksen jäsenet Heikki Karun, Janne Heiliön, Vesa Lensun, Tapio Ojalan ja Juhani Simpasen.

Toimintavuonna liiton hallitus kokoontui viisi kertaa. Hallituksen työvaliokunta piti kahdeksan kokousta sekä kokoontui seitsemän kertaa liittyen uuden toimitusjohtajan rekrytointiin.

Hallitus nimitti 25.11.2025 liiton uudeksi toimitusjohtajaksi 1.5.2026 lukien OTM, eMBA Mia Koro-Kanervan.

7. Henkilöstö ja talous

Strategisia avaintavoitteita henkilöstö- ja talousresurssien kehittämisessä ovat:

- 1) Kiinteistöliiton ja jäsenyhdistysten toiminnan kivijalkoja ovat osaava ja asiantunteva henkilöstö ja luottamushenkilöt, tehokkaat toimintajärjestelmät ja jäsenmaksuperusteinen toiminnan rahoitus.**
- 2) Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistysten palveluiden varmistaminen kaikissa taloudellisissa suhdanteissa edellyttää, että niiden rahoitus perustuu jäsenmaksutuloihin, ja että palveluiden laatu ja laajuus mitoitetaan huomioiden jäsenmaksurahoituksen riittävyys.**
- 3) Jäsen- ja palvelumaksuperusteet määritetään siten, että jäsenpalveluiden vakaa ja laadukas tarjonta turvataan. Palvelutoiminnan rahoitusta ei perusteta vuosittain vaihtelevien sijoitustoiminnan tuottojen varaan. Liiton varsinaisesta toiminnasta nettojäsenmaksutuotoilla rahoitetaan n. 60 %, ja sijoitus- ja rahoitustoiminnan nettotuotoilla n. 40 %. Arvioidaan nykyisteen varsinaisen toiminnan rahoitusrakenteeseen liittyviä riskejä, hyväksyttävää riskitasoa ja keinoja hyväksyttävän riskitason saavuttamiseksi.**

Panostimme henkilöstömme osaamisen kehittämiseen mm. suunnitelmallisella koulutustoiminnalla sekä tarjoamalla hyvät työvälineet- ja -ohjelmistot asiantuntijatyön tekemiseen.

Toimintavuonna selvitettiin luopumista kuutiotilavuuden käyttämisestä kiinteistöyhdistysten ja liiton jäsenmaksuperusteena. Selvityksen perusteella päätettiin säilyttää kuutiotilavuus jäsenmaksuperusteena.

Yhdessä Kiinteistöalan Koulutussäätiön kanssa viidestä koulutusjaksosta muodostuneen Kotisi asialla -akatemian (osallistujina liiton ja jäsenyhdistyksien toimihenkilöitä) päätösjakso järjestettiin tammikuussa 2025.

Henkilöstön osaamistasoa on kehitetty sekä sisäisellä koulutuksella että osallistumalla ulkopuolisiin koulutuksiin. Koulutuksiin on osallistunut myös jäsenyhdistyksien työntekijöitä ja luottamushenkilöitä. Henkilökunnan työkyvyn ylläpitämiseksi on järjestetty mm. työhyvinvointipäivät, tuettu liikunnan- ja kulttuurin harrastamista sekä järjestetty henkilökunnan yhteisiä tapahtumia.

Liiton ja yhdistyksien uusille työntekijöille järjestettiin keskeisten työtehtävien mukainen perehdyttämisohjelma sisältäen liiton, jäsenyhdistyksien ja osakkuusyhtiöiden osiot.

Liiton henkilökunta on suorittanut HTHJ[®]-kurssit.

Liiton ja jäsenyhdistyksien toimihenkilöiden ammattitaitoa kehitettiin ja ylläpidettiin erilaisilla koulutustapahtumilla. Henkilöstö osallistui myös ajankohtaiskoulutuksiin ja -tilaisuuksiin.

Liittoyhteisön juristeille järjestettiin neljä sisäistä koulutustilaisuutta. Juristeille järjestettiin myös koulutusta selkeästä suomen kielestä lakipalveluissa.

Yhdistyksien sihteereille järjestettiin koulutuksia JTJ-klinikan yhteydessä.

Toiminnanjohtajille järjestettiin kaksi kokoontumista, joissa käsiteltiin yhdistysten, konserniyhtiöiden ja liiton yhteisiä asioita ja toimintojen koordinointia.

Liiton ja jäsenyhdistysten toimihenkilöille järjestettiin Kotisi asialla -päivät Kouvolassa.

Toimintavuonna järjestettiin mm. seuraavat koulutukset:

- Toimiston kehityspäivät
- Henkilökunnan työhyvinvointipäivät
- Hallituspäivät (liiton ja yhdistyksien hallitukset)
- Kotisi asialla -päivät (liiton ja jäsenyhdistyksien toimihenkilöt)
- JTI-Jäsentietojärjestelmä-klinikat
- Liiton toimiston yksiköiden suunnittelu- ja kehityspäivät
- Korjausrakentamisen ajankohtaispäivät jäsenyhdistysten ja Talokeskuksen kanssa.
- Juristien sisäiset koulutustilaisuudet

Kiinteistöliiton toimisto on jaettu kolmeen palveluyksikköön: lakipalveluihin (lakiasiainjohtaja Jenni Hupli), viestintä- ja yhteyspalveluihin (yhteysjohtaja Timo Tossavainen) sekä tutkimus- ja kehityspalveluihin (pääekonomisti Jukka Kero). Yhteysjohtaja Timo Tossavainen on toiminut toimitusjohtajan sijaisena.

Liiton toimiston kehityspäivät pidettiin tammikuussa, ja opintomatka Berliiniin järjestettiin kesäkuussa. Toimiston eri yksiköt ovat järjestäneet omia koulutus-, kehitys- ja suunnittelupäiviä. Henkilöstökyselyn tuloksien perusteella on kehitetty työskentely- ja toimintatapoja.

Henkilöstön ja luottamushenkilöiden käytössä olevaa Tahkovuoren lomahuoneistoa käytettiin ahkerasti.

Liiton toiminnan taloudellinen perusta säilyi vahvana. Jäsenyhdistyksien jäsenmäärän kasvu vahvisti liiton toiminnan jäsenmaksuperusteista rahoitusta. Liiton bruttojäsen-maksutuotot olivat 3 497 500 € (v. 2024 3 313 700 €). Jäsenmaksutuottoja kasvatti jäsenyhdistyksien jäsenmäärien kasvu sekä jäsenmaksuperusteiden korotus vuodelle 2025.

Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksille ja jäsenille tarjoamien palveluiden turvaaminen kaikissa taloudellisissa suhdanteissa edellyttää, että niiden rahoitus perustuu jäsenmaksutuloihin. Kun jäsenmaksutuloista vähennetään Suomen Kiinteistölehden tilausmaksut, yhdistyksille maksetut jäsenhankintapalkkiot sekä Kiinteistöpalvelut ry:lle välitettävät jäsenmaksut, oli nettotuotto noin 2 252 200 € (2 044 800 €). Nettojäsenmaksutuottojen osuus varsinaisen toiminnan kulujen rahoituksesta on viime vuosina laskenut noin 52 %:iin (56 %). Tämä on korostanut sijoitustoiminnan tuottojen merkitystä toiminnan rahoituksessa.

Liiton sijoitustoiminta perustuu hallituksen v. 2023 hyväksymään Sijoituspolitiikkaan. Sijoitusraportoinnista on vastannut Suomen Sijoitustutkimus Oy. Sijoitusvarallisuuden tuotoilla rahoitetaan ensisijaisesti varsinaista palvelutoimintaa, järjestelmäkehitysinvestointeja, ja uusien jäsenpalveluiden kehittämistä. Sijoitusvarallisuuden nettotuotot olivat noin 1,0 milj. euroa.

Kiinteistöliitto -konserniin kuuluvat Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry:n Palvelu Oy, Kiinteistömedia Oy, Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy ja Talokeskus Yhtiöt Oy. Konsernin liikevaihto oli 10,8 milj. € (9,9 milj. €), tilikauden tappio käyttörahastosiirron jälkeen -72 000 € (-538 000 €), tase 25,3 milj. € (21,8 milj. €). Konsernin henkilöstön lukumäärä oli 95 (95).

Kiinteistöliiton tilikauden alijäämä rahastosiirron jälkeen oli -205 000 € (-454 000 €). Liiton tase oli 17,1 milj. € (18,0 milj. €). Liiton henkilöstön lukumäärä oli 23 (23). Alijäämää kasvatti erityisesti v. 2024 aloitetun jäsentietojärjestelmän uudistamisen kehityskulut, jotka kirjattiin kertakuluna.

8. Tytär- ja omistusyhteisyytiöt

Strategisena avaintavoitteena on

1) Liiketaloudellisin perustein toimivat yrityksemme laajentavat, monipuolistavat ja täydentävät palvelutarjontaa jäsenistölle.

Järjestötoimikunnassa koordinoitiin konserniyhtiöiden, yhdistysten ja liiton palvelutarjontaa.

Kiinteistömedia Oy

Kiinteistömedia Oy on liiton omistama kustannusyhtiö. Se kustantaa ja julkaisee mm. kiinteistöalan kirjallisuutta, Suomen Kiinteistölehteä sekä järjestää mm. messu- ja näyttelytoimintaa.

Suomen Kiinteistölehdessä numerokohtainen keskilevikki oli 34 954 (LT 2024). Lukijoita lehden kullakin 10 numerolla oli yli 90 000 ollen laajalevikkisin levikkinsä tarkastuttaneista kiinteistö- ja rakennusalan lehdistä. Kiinteistöliiton jäsenetuna tarjottava Suomen Kiinteistölehti täytti toimintavuonna 100 vuotta.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimi kiinteistöneuvos Pertti Satopää 14.4 saakka, ja Seppo Kosola 14.4. lähtien. Muut hallituksen jäsenet olivat Harri Hiltunen (varapuheenjohtaja), Jorma Koutonen, Antti Marttinen, ja Mika Heikkilä. Yhtiön toimitusjohtajana toimi FM, MBA Otto Mattsson.

<https://www.kiinteistomedia.fi/>

Talokeskus Yhtiöt Oy

Kiinteistöliitto omistaa 59,9 % Talokeskus Yhtiöt Oy:stä. V. 1923 perustettu Talokeskus on alallaan Suomen vanhin insinööritoimisto.

Talokeskus Yhtiöt -konserniin kuului 31.12.2025 emoyhtiö Talokeskus Yhtiöt Oy ja tytäryhtiö Suomen Talokeskus Oy.

Konsernin varsinainen liiketoiminta toteutettiin tytäryhtiö Suomen Talokeskus Oy:ssä, joka tuotti rakentamisen asiantuntijapalveluita. Palveluvalikoimaan kuuluivat uudis- ja korjausrakentamisen suunnittelu-, valvonta- ja rakennuttamispalvelut sekä erilaiset kuntotutkimukset ja tarkastukset.

Talokeskus Yhtiöt Oy:n ja Suomen Talokeskus Oy:n hallituksen puheenjohtajana toimi Timo Nieminen. Muina hallituksen jäseninä toimivat Harri Hiltunen (varapuheenjohtaja), Harri Järvenpää, Jouni Lehtinen, Sampo Liusjärvi, Tapio Ojala, Juhani Simpanen ja Pauli Sortti. Talokeskus Yhtiöt Oy:n toimitusjohtajana toimi rakennusinsinööri Markku Hyvärinen. <https://www.talokeskus.fi/>

Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy ja Kiinteistöalan Koulutussäätiö

Kiinteistöalan Koulutuskeskus on ajankohtaiskoulutusyhtiö, jonka liikkeessä olevasta osakekannasta liitto omistaa 52 %. Koulutuskeskus järjestää mm. ajankohtaisseminaareja ja yritys kohtaista koulutusta.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimi Martti Suomela 15.5. saakka, ja Katariina Haigh 15.5. lähtien. Kiinteistöliittoa yhtiön hallituksessa edustivat lisäksi Harri Hiltunen (varapuheenjohtaja), Janne Heiliö, Juuso Kallio, ja Janne Tuominen. Yhtiön toimitusjohtajana toimi TKT Jarno Tuimala. Yhtiön hallitus toimi myös Kiinteistöalan Koulutussäätiön hallituksena.

Kiinteistöalan Koulutussäätiö on yleishyödyllinen säätiö. Säätiön tarjoamasta koulutustoiminnasta vastaa opetushallituksen valvoma valtakunnallinen erikoisoppilaitos Kiinteistöalan Koulutussäätiön Ammatillinen Oppilaitos.

Koulutussäätiö järjestää pitkäkestoisia koulutusohjelmia, omia tutkintoja, osuuksia ammattikorkeakoulututkinnoista sekä virallisia ammattitutkintoja.

Kiinteistöalan Koulutuskeskus ja Kiinteistöalan Koulutussäätiön ovat yhdessä suunnitelleet ja toteuttaneet isännöintiin, kiinteistöliiketoimintaan, kiinteistönvälitykseen, rakennuttamiseen ja asumiseen liittyvää koulutusta. Liiton toimihenkilöitä on osallistunut Koulutuskeskuksen ja Koulutussäätiön ohjelmiin osallistujina, luennoitsijoina ja koulutuksien suunnitteluryhmien jäseninä.

Kiinteistöalan Koulutussäätiö on Kiinteistö Oy Anna-Kalevan huippumodernin studio-, kokous- ja tapahtumatilan vuokralainen. <https://studioannak.fi/>

Säätiön toimitusjohtajana toimi TKT Jarno Tuimala, ja säätiön ylläpitämän oppilaitoksen rehtorina TKT Jarno Tuimala. www.kiinko.fi

KTI Kiinteistötieto Oy

KTI Kiinteistötieto Oy on vuonna 1999 perustettu informaatio-, tutkimus- ja asiantuntijapalveluja tarjoava asiantuntijayritys. Liiton omistusosuus yhtiössä on 35 %.

KTI:n asiakkaita ovat suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla toimivat kiinteistösijoittajat, tilankäyttäjäyritykset, sekä alan management- ja asiantuntijapalveluyritykset.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimi johtaja Ville Raitio. Kiinteistöliittoa yhtiön hallituksessa edustivat toimitusjohtaja Harri Hiltunen ja pääekonomisti Jukka Kero. Yhtiön toimitusjohtajana toimi Hanna Kaleva. www.kti.fi

Kiinteistöosakeyhtiö Anna-Kaleva

Kiinteistöliitto omistaa 33,4 prosenttia vuonna 1899 valmistuneen Kiinteistöosakeyhtiö Anna-Kalevan osakekannasta.

Kiinteistössä sijaitsee liiton toimiston lisäksi Kiinteistöliitto Uusimaan ja Suomen Vuokranantajat ry:n toimitilat. Kiinteistön myymälähuoneistot sekä osa toimitiloista on vuokrattu ulkopuolisille.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimi Olli-Veikko Kurvinen. Liittoa yhtiön hallituksessa edustivat toimitusjohtaja Harri Hiltunen, ja vanhempi lakiasiantuntija Virpi Hienonen. Kiinteistöosakeyhtiön isännöitsijänä on toiminut kiinteistöneuvos, KTM Peter Estlander (Oy Estlander & Co Ab).

Suomen Kiinteistöliitto ry:n Palvelu Oy

Suomen Kiinteistöliitto ry:n Palvelu Oy on Kiinteistöliiton omistama palveluyhtiö. Yhtiö tarjoaa asiakkailleen maksullista kiinteistöjuridiikan puhelinneuvontaa ja juridisia toimeksiantopalveluita. Juridisia toimeksiantoja tehtiin noin 100. Palvelutuotannosta vastasivat liiton lakiasiantuntijat.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimi Timo Nieminen, ja muina jäseninä Harri Hiltunen ja Timo Tossavainen. Yhtiön toimitusjohtajana toimi Harri Hiltunen.

Kiinteistöosakeyhtiö Malmin asematie 6

Kiinteistöliitto omistaa 7,8 % Koy Malmin asematie 6 osakekannasta. Kiinteistössä omistetussa liiketilassa on liiton vuokralaisena Kiinteistömedia Oy. Toimintavuonna yhtiössä valmisteltiin kaavamutosta ja yhtiön koko osakekannan myyntiä.

Yhtiön hallituksen jäsenenä toimi lakiasiaintohtaja Jenni Hupli.

9. Henkilöt liiton toiminnassa 2025

Hallitus

12.4.2025 asti

Puheenjohtaja

Nieminen Timo, DI, Kauniainen

Varapuheenjohtajat

Suomela Martti, DI, Helsinki

Satopää Pertti, kiinteistöneuvos, Lieto

Järvenpää Harri, kiinteistöneuvos, Tampere

Muut jäsenet

Grönlund Joonas, toiminnanjohtaja, DI, Lappeenranta

Haigh Katariina, hankekehitysjohtaja, Espoo

Heiliö Janne, riskienhallintapäällikkö, Kotka

Jurmu Tuula, psykiatrinen erikoissairaanhoitaja, Helsinki

Kalliola Jukka, kenttäpäällikkö, Vaasa

Kosola Seppo, kiinteistöjohtaja, Turku

Kurvinen Olli-Veikko, toiminnanjohtaja, Helsinki

Lappalainen Timo, isännöitsijä, Pieksämäki

Lehtinen Jouni, asuntosijoittaja, Helsinki

Lehtinen Saku, asiantuntija, Helsinki

Lensu Vesa, varatuomari, Jyväskylä

Ojala Tapio, toimitusjohtaja, Lahti

Orava Pasi, hallituksen puheenjohtaja, Oulu

Pujola Anja, projektipäällikkö, Tampere

Siljamäki Tom, toimitusjohtaja, Helsinki

Simpanen Juhani, toiminnanjohtaja, Kuopio

Toveri Maarit, toimitusjohtaja, Helsinki

Tuomala Tuukka, toimitusjohtaja, Hämeenlinna

Tuominen Janne, toimitusjohtaja, Pirkkala

Vapanen Mikko, kiinteistöneuvos, Rauma

Sihteeri

Hiltunen Harri, toimitusjohtaja, Espoo

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana viisi kertaa.

12.4.2025 lähtien

Puheenjohtaja

Nieminen Timo, DI, Kauniainen

Varapuheenjohtajat

Haigh Katariina, hankekehitysjohtaja, Espoo

Kosola Seppo, rakennusinsinööri, Turku

Järvenpää Harri, kiinteistöneuvos, Tampere

Muut jäsenet

Ailama-Mäkitalo Merja, projektijohtaja, Lahti

Artesola Mika, taloyhtiön puheenjohtaja, Turku

Bebek Peter, DI, Helsinki

Heiliö Janne, riskienhallintapäällikkö, Kotka

Kalliola Jukka, kenttäpäällikkö, Vaasa

Karu Heikki, asuntosijoittaja, Helsinki

Krootila Arto, DI, Helsinki

Kurvinen Olli-Veikko, toiminnanjohtaja, Helsinki

Laitinen Viljo, rakennusmestari, Espoo

Lappalainen Timo, isännöitsijä, Pieksämäki

Lehtinen Saku, asiantuntija, Helsinki

Lensu Vesa, varatuomari, Jyväskylä

Ojala Tapio, toimitusjohtaja, Lahti

Orava Pasi, hallituksen puheenjohtaja, Oulu

Pujola Anja, projektipäällikkö, Tampere

Siljamäki Tom, toimitusjohtaja, Helsinki

Simpanen Juhani, toiminnanjohtaja, Kuopio

Tuomala Tuukka, toimitusjohtaja, Hämeenlinna

Tuominen Janne, toimitusjohtaja, Pirkkala

Vapanen Mikko, kiinteistöneuvos, Rauma

Sihteeri

Hiltunen Harri, toimitusjohtaja, Espoo

Hallituksen työvaliokunta

12.4.2025 asti

Puheenjohtaja

Nieminen Timo, DI, Kauniainen

Varapuheenjohtajat

Suomela Martti, DI, Helsinki

Satopää Pertti, kiinteistöneuvos, Lieto

Järvenpää Harri, kiinteistöneuvos, Tampere

Muut jäsenet

Heiliö Janne, riskienhallintapäällikkö, Kotka

Lehtinen Jouni, asuntosijoittaja, Helsinki

Lensu Vesa, varatuomari, Jyväskylä

Ojala Tapio, toimitusjohtaja, Lahti

Simpanen Juhani, toiminnanjohtaja, Kuopio

12.4.2025 lähtien

Puheenjohtaja

Nieminen Timo, DI, Kauniainen

Varapuheenjohtajat

Haigh Katariina, hankekehitysjohtaja, Espoo

Kosola Seppo, rakennusinsinööri, Turku

Järvenpää Harri, kiinteistöneuvos, Tampere

Muut jäsenet

Heiliö Janne, riskienhallintapäällikkö, Kotka

Karu Heikki, asuntosijoittaja, Helsinki

Lensu Vesa, varatuomari, Jyväskylä

Ojala Tapio, toimitusjohtaja, Lahti

Simpanen Juhani, toiminnanjohtaja, Kuopio

Sihteeri

Hiltunen Harri, toimitusjohtaja, Espoo

Sihteeri

Hiltunen Harri, toimitusjohtaja, Espoo

Työvaliokunta kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa.

Vaalitoimikunta 2025 (liittokokouksen asettama)

Matti Inha, puheenjohtaja, rahoitusneuvos

Seppo Karvinen, Itä-Suomi

Asko Laurila, Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi 12.4.saakka

Joonas Grönlund, Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi 12.4. lähtien

Paul Nouro, Kiinteistöliitto Uusimaa 12.4. saakka

Maarit Toveri, Kiinteistöliitto Uusimaa 12.4. lähtien

Markku Orell, Lounais-Suomi 12.4. saakka

Pertti Satopää, Lounais-Suomi 12.4. lähtien

Merja Ailama-Mäkitalo, Päijät-Häme 12.4. saakka

Jukka Anttonen, Päijät-Häme 12.4. lähtien

Antti Mykkänen, Suomen Vuokranantajat

Marjatta Välimaa, Pirkanmaa ja Etelä-Pohjanmaa

Harri Hiltunen, sihteeri, Kiinteistöliitto

Vaalitoimikunta kokoontui toimintavuoden aikana kaksi kertaa.

Asunto-osakeyhtiötoimikunta

Mika Artesola, puheenjohtaja, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

Tuula Jurmu, Kiinteistöliitto Uusimaa

Juha Kauhanen, Kiinteistöliitto Lappi

Ismo Koskinen, Kiinteistöliitto Pirkanmaa

Kirsti Nuotio, Porvoon Kiinteistöyhdistys

Harri Ojala, Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa

Markku Potinkara, Pohjois-Kymen Kiinteistöyhdistys

Helena Reinilä, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi

Yrjö Salomaa, Kiinteistöliitto Pohjanmaa

Katja Savolainen, Suomen Vuokranantajat

Jaakko Selin, Kiinteistöliitto Keski-Suomi

Timo Tiainen, Kiinteistöliitto Itä-Suomi

Eija Villberg-Kilpinen, Kiinteistöliitto Päijät-Häme

Samuli Wrangell, Kiinteistöliitto Kanta-Häme

Pauliina Haapsaari, sihteeri, Kiinteistöliitto

Jaakko Lindfors, sihteeri, Kiinteistöliitto

Asunto-osakeyhtiötoimikunta kokoontui toimintavuoden aikana neljä kertaa.

Digitaaliset palvelut -toimikunta

Arto Puikkonen, puheenjohtaja, Kiinteistöliitto Pirkanmaa
 Peter Bebek, Kiinteistöliitto Uusimaa
 Håkan Bodö, Kiinteistöliitto Pohjanmaa
 Kalle Hiukka, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
 Olli Ljokkoi, Kiinteistöliitto Itä-Suomi
 Lasse Mäkinen, Kiinteistöliitto Uusimaa
 Pasi Peltomäki, Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi
 Ari Perälä, Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi
 Nina Ranimaa, Kiinteistöliitto Kanta-Häme
 Hannu Suomalainen, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi
 Antti Tiihonen, Kiinteistöliitto Päijät-Häme
 Tero Tilus, Kiinteistöliitto Keski-Suomi
 Joonatan Voltti, Suomen Vuokranantajat
 Timo Erikäinen, sihteeri, Kiinteistöliitto
 Timo Tossavainen, sihteeri, Kiinteistöliitto

Digitaaliset palvelut -toimikunta kokoontui toimintavuoden aikana neljä kertaa.

Isännöintipalvelut -toimikunta

Katja Pesonen, puheenjohtaja, Asunto Maisteri Oy
 Tiia Granberg, Isännöinti Granberg Oy
 Marice Granith, Isännöitsijätoimisto KIHA-Team Oy Ab
 Jarmo Mikkonen, Tili ja isännöinti Mikkonen Oy
 Ilkka Pollari, Saksalan Huolto Oy
 Anu Raikaslehto, Mansikkalan Kiinteistöhuolto Oy
 Jukka Rainto, asuntosijoittaja
 Tom Siljamäki, Isännöitsijätoimisto Siljamäki Oy
 Rami Tervomaa, Lounaismaa Oy
 Jan-Erik Wasenius, Isännöitsijätoimisto ISTO
 Jenni Hupli, sihteeri, Kiinteistöliitto
 Annakaisa Pirilä, sihteeri, Kiinteistöliitto

Isännöintipalvelut -toimikunta kokoontui toimintavuoden aikana neljä kertaa.

Järjestötoimikunta

Mika Heikkilä, puheenjohtaja, Kiinteistöliitto Uusimaa
 Mervi Ala-Prinkkilä, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys
 Harri Hiltunen, Suomen Kiinteistöliitto
 Sanna Hughes, Suomen Vuokranantajat (31.7. saakka)
 Juuso Kallio, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
 Salla Kopo, Kiinteistöliitto Satakunta
 Hanna Koskela, Kiinteistöliitto Päijät-Häme
 Jorma Koutonen, Kiinteistöliitto Pirkanmaa
 Johanna Laitala, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi
 Piia Moilanen, Kiinteistöliitto Itä-Suomi
 Hannu Mähönen, Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys
 Tuula Reingoldt, Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi
 Hasse Renfeldt, Kiinteistöliitto Kanta-Häme
 Marika Sipilä, Finlands Svenska Fastighetsförening
 Eeva Tammisalo, Suomen Vuokranantajat (4.8. lähtien)
 Kati Ylivirta, Kiinteistöliitto Lappi
 Timo Tossavainen, sihteeri, Kiinteistöliitto

Järjestötoimikunta kokoontui toimintavuoden aikana 6 kertaa.

Korjausrakentamistoimikunta

Arto Krootila, puheenjohtaja, Kiinteistöliitto Uusimaa
 Jukka Halttunen, Kiinteistöliitto Meri-Lappi
 Harry Harjula, Hyvinkää-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys ry
 Jan-Erik Hinds, Kiinteistöliitto Pohjanmaa
 Matti Höyssä, Kiinteistöliitto Pirkanmaa
 Vesa Keskilä, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
 Juhani Kortelainen, Kiinteistöliitto Etelä-Savo
 Tuomo Leinonen, Kiinteistöliitto Kanta-Häme
 Tapio Matila, Kiinteistöliitto Päijät-Häme
 Timo Mäki, Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa
 Ari Salmela, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi
 Kati Suviranta, Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi
 Maarit Viljamaa, Kiinteistöliitto Keski-Suomi
 Tapio Haltia, sihteeri, Kiinteistöliitto
 Anssi Väätäinen, sihteeri, Kiinteistöliitto

Korjausrakentamistoimikunta kokoontui toimintavuoden aikana neljä kertaa.

Veroasioiden toimikunta

Kati Hannikainen, puheenjohtaja, Veronmaksajat ry
 Kari Homanen, Kiinteistöliitto Uusimaa
 Heikki Karu, Suomen Vuokranantajat
 Seppo Karvinen, Kiinteistöliitto Itä-Suomi
 Satu Kauppila, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi
 Torsti Lakari, Eversheds Sutherland
 Mika Nyman, Kiinteistöliitto Päijät-Häme
 Juha Seppälä, Kiinteistöliitto Lappi
 Tapio Tikkanen, Veromo Oy
 Aki Vesin, Kiinteistöliitto Keski-Suomi
 Minna Anttila, sihteeri
 Juho Järvinen, sihteeri
 Jukka Kero, sihteeri

Veroasioiden toimikunta kokoontui toimintavuoden aikana neljä kertaa.

Vuokratalotoimikunta

Tuukka Tuomala, puheenjohtaja, Hämeenlinnan Asunnot Oy, Kiinteistöliitto Kanta-Häme
 Katariina Haigh, Lentorata Oy, Kiinteistöliitto Uusimaa
 Simo Hautamäki, Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi
 Kari Keränen, Niiralan Kulma Oy, Kiinteistöliitto Itä-Suomi
 Jouni Lampinen, Porin YH-Asunnot Oy, Kiinteistöliitto Satakunta
 Birgit Mäkinen, Kiinteistö Oy Pikipruukki, Pohjanmaan Kiinteistöyhdistys
 Anne Rinteelä, Kiinteistö Oy Laitilan Talot, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
 Teppo Riski, Porvoon A-asunnot Oy, Porvoon Kiinteistöyhdistys
 Sami Siikala, Sevas Oy, Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa
 Matti Tanskanen, KOAS sr, Kiinteistöliitto Keski-Suomi
 Juha Tiitta, Kotkan Asunnot Oy, Kiinteistöliitto Kaakkois-Suomi
 Janne Tuominen, YH-Kodit Oy, Kiinteistöliitto Pirkanmaa
 Janne Salakka, sihteeri, Kiinteistöliitto
 Minna Anttila, sihteeri, Kiinteistöliitto (1.2. lähtien)
 Minni Yli-Olli, sihteeri, Kiinteistöliitto (31.1. asti)

Vuokratalotoimikunta kokoontui toimintavuoden aikana neljä kertaa.

Liiton toimihenkilöt

Johto ja taloushallinto

Toimitusjohtaja Harri Hiltunen
HR-päällikkö (henkilöstö ja talous) Jaana Kuoppala

Viestintä- ja yhteyspalvelut

Yhteysjohtaja Timo Tossavainen
Viestintäpäällikkö Annakaisa Pirilä
Viestintäsuunnittelija Jonna Lång
Järjestelmäasiantuntija Timo Erikäinen
Järjestelmäasiantuntija Jarmo Siira
Assistentti Marjo Ruusunen

Lakipalvelut

Lakiasiainjohtaja Jenni Hupli
Johtava lakiasiantuntija Virpi Hienonen
Vanhempi lakimies Minna Anttila
Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari
Vanhempi lakimies Jaakko Lindfors
Lakiasiantuntija Tapio Haltia
Juristi Katja Lindvall
Lakimies Tuomas Leino (auskultoimassa 1.2. lähtien)
Juristi Minni Yli-Olli (auskultoimassa 1.2. lähtien)
Lakimies Johanna Ylä-Mononen (vanhempainvapaalla 31.3. saakka, osa-aikaisena 1.4. lähtien)
Assistentti Meri Brück (13.3. saakka)
Assistentti Lotta Lindman (14.4. lähtien)

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Pääekonomisti Jukka Kero
Talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen
Johtava asiantuntija (energia ja ilmasto) Petri Pylsy
Yhteiskuntasuhdepäällikkö Janne Salakka
Rakennustekninen asiantuntija Anssi Väätäinen

Liiton edustukset yhteisöissä

Minna Anttila

Kuluttajariitalautakunnan Kiinteistönvälitys- ja asuntokauppajaosto XI b, jäsen
Kuluttajariitalautakunnan huoneenvuokra-asioita käsittelevä jaosto XIII, jäsen
Kt11e-työryhmä (LVM), jäsen (31.1. saakka)
Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuslautakunta (Viherympäristöliitto, VYL), jäsen
Pienten riita-asioden menettelyn valmistelua varten asetettu seurantaryhmä (OM), jäsen
Rakennusvalvontauudistuksen työryhmä (YM), varajäsen

Pauliina Haapsaari

Kuluttajariitalautakunnan Kiinteistönvälitys- ja asuntokauppajaosto XI b, varajäsen (31.7. saakka)
Kuluttajariitalautankunnan Kiinteistönvälitys- ja asuntokauppajaosto XI b, jäsen (31.7. lähtien)

Tapio Haltia

Kuluttajariitalautakunnan Kiinteistönvälitys- ja asuntokauppajaosto XI a, jäsen
Kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamista valmisteleva työryhmä (YM), jäsen

Virpi Hienonen

Kiinteistöosakeyhtiö Anna Kaleva, hallituksen jäsen

Kuluttajariitalautakunnan huoneenvuokrajaosto (XIII), jäsen
 Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen taloyhtiön hallinnoinnin yhteistyöryhmä
 (Maanmittauslaitos), jäsen
 Asuinhuoneiston vuokralain päivittäminen, seurantaryhmän jäsen
 Omatoiminen varautuminen poikkeusoloihin – Hanke ohjeiden laatimiseksi (SM)

Harri Hiltunen

International Union of Property Owners (UIPI), hallituksen ja Eurooppa-asioiden komitean jäsen
 Kiinteistö- ja rakentamisfoorumi (KIRA), johtoryhmän jäsen
 Elävät kaupunkikeskustat (EKK) ry, varapuheenjohtaja
 Isännöitsijöiden auktorisointiyhdistys ISA ry, hallituksen varajäsen
 Rakennustietosäätiö RTS edustajiston varajäsen
 Talokeskus Yhtiöt Oy ja Suomen Talokeskus Oy, hallituksen varapuheenjohtaja
 KTI Kiinteistötieto Oy, hallituksen varapuheenjohtaja
 Kiinteistömedia Oy, hallituksen varapuheenjohtaja
 Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, hallituksen varapuheenjohtaja
 Kiinteistöalan Koulutussäätiö, hallituksen varapuheenjohtaja
 Suomen Kiinteistöliitto ry:n Palvelu Oy, hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja
 Kiinteistöosakeyhtiö Anna Kaleva, hallituksen jäsen
 Asumisen ja rakentamisen rahoituksen kehittämisen selvitysryhmä (YM), jäsen

Jenni Hupli

Keskuskauppakamarin Isännöinnin eettinen neuvosto, jäsen
 Kiinteistöosakeyhtiö Malmin asematie 6, hallituksen jäsen
 Kuluttajariitalautakunta, III Täysistunto, jäsen
 Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetettu työryhmä, jäsen

Juho Järvinen

Verohallinnon oikaisulautakunta, varajäsen

Jukka Kero

International Union of Property Owners (UIPI) Eurooppa-asioiden komitean jäsen
 Jätealan ja kiertotalouden yhteistyöryhmä JÄKKI (YM), jäsen
 Rakennusalan suhdanneryhmä RAKSU (VM), jäsen
 Omatoiminen varautuminen poikkeusoloihin – Hanke ohjeiden laatimiseksi (SM)
 KTI Kiinteistötieto Oy, hallituksen jäsen
 Rakennustietosäätiö RTS, edustajiston jäsen

Jaakko Lindfors

Kuluttajariitalautakunnan Kiinteistönvälitys- ja asuntokauppajaosto XI a, varajäsen
 Kuluttajaturvallisuusasiain neuvottelukunta (TEM), varajäsen

Annakaisa Pirilä

Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin viestintäryhmä (KIRA), jäsen
 Paloturvallisuusviikon ohjausryhmä, Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö ry, jäsen
 Talokirjahankkeen ohjausryhmä (YM), jäsen
 Talotekniikan viestintäfoorumi (Motiva), jäsen

Petri Pylsy

Energia- ja Euratom -jaosto (TEM), jäsen
 Rakentamisen Laatu RALA ry, hallituksen jäsen
 Sähkölaitteistoturvallisuuden yhteistyöfoorumi (Tukes), jäsen
 Ikkunoiden energialuokitustoimikunta (Motiva), jäsen
 Talotekniikan viestintäfoorumi (Motiva), jäsen
 Kaukolämmön asiakasyhteistyöfoorumi (Energiateollisuus), jäsen

LVI-pätevyyden arviointi, SuLVI/FISE, arviointilautakunta, puheenjohtaja
 SU-sertifiointilautakunta, jäsen
 RTA- ja SISA- Rakentamisen Sertifikaattien ohjausryhmä
 Talotekniikkaurakoitsijoiden sertifiointilautakunta (Henkilö- ja yritysarviointi SETI Oy), jäsen
 Energiamarkkinariitalautakunta (TEM), jäsen
 Fingridin itsenäisen aggregoinnin työryhmä, jäsen
 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanosäädösten valmistelun seurantar ryhmä (YM), jäsen
 Hiilijalanjäljen raja-arvojen valmisteluryhmä (YM), jäsen
 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanosäädösten valmisteluryhmä A (YM), jäsen
 Sosiaalisen ilmastonrahaston valmistelun työryhmä (YM), varajäsen
 Kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman (EPBD) seurantar ryhmä (Motiva), jäsen
 ECADEC -tutkimushanke (TAU) ohjausryhmä, jäsen
 Datalla Energiänsäästöä -hankkeen ohjausryhmä (Tieke), varapuheenjohtaja
 Taltekan sisäympäristöryhmä, jäsen
 SIDE-hankkeen (TAU) ohjausryhmä, jäsen

Janne Salakka

UIPI, European Affairs Committee, jäsen
 Lobbarien edunvalvontaverkosto, Kiinteistöliiton edustaja (johtoryhmän jäsen 2024-)
 Kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamista valmisteleva työryhmä (YM), varajäsen
 Sosiaalisen ilmastonrahaston valmistelun työryhmä (YM), jäsen

Timo Tossavainen

Suomen Kiinteistöliitto ry:n Palvelu Oy, hallituksen jäsen
 KIRA-InnoHub ry, hallituksen jäsen
 Vahinkoalan Auktorisointiryhmä (VAR), jäsen
 Rakennetun ympäristön tietojärjestelmähankkeen (RYHTI) ohjausryhmä (YM), jäsen

Anssi Väätäinen

Omatoiminen varautuminen poikkeusoloihin – Hanke ohjeiden laatimiseksi (SM)
 Rakennusvalvontauudistuksen työryhmä (YM), jäsen

Katja Lindvall

Kuluttajariitalautakunnan Kiinteistöväilytys- ja asuntokauppajaosto XI b, varajäsen (1.7. alkaen)

Kiinteistöliiton hallituksen myöntämät ansiomerkit

Kiinteistöliiton kultainen ansiomerkki

vanhempi lakiasiantuntija Tapio Haltia, Helsinki
toiminnanjohtaja Juuso Kallio, Turku
varatuomari Vesa Lensu, Jyväskylä
toimitusjohtaja Jarno Tuimala, Hämeenlinna

Kiinteistöliiton ansiomerkki

toiminnanjohtaja Joonas Grönlund, Lappeenranta
lakiasianjohtaja Kati Hannikainen, Espoo
asuntosijoittaja Heikki Karu, Helsinki
asianajaja Seppo Karvinen, Kuopio
asiantuntija Saku Lehtinen, Helsinki
toimitusjohtaja Olli Ljokkoi, Kuopio
toimitusjohtaja Otto Mattsson, Helsinki
auktorisoitu isännöitsijä Ari Perälä, Lappeenranta
toimitusjohtaja Ilkka Pollari, Lahti
asuntosijoittaja Jukka Rainto, Keminmaa
assistentti Marjo Ruusunen, Espoo
rakennusinsinööri Ari Salmela, Ylivieska
toimitusjohtaja Jaakko Selin, Jyväskylä
palvelupäällikkö Hannu Suomalainen, Oulu
toimitusjohtaja Matti Tanskanen, Jyväskylä
kehityspäällikkö Rami Tervomaa, Forssa
asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja Timo Tiainen, Joensuu
hankintajohtaja Antti Tiihonen, Lahti
toimitusjohtaja Janne Tuominen, Pirkkala
rakennustekninen asiantuntija Anssi Väätäinen, Lahti
asunto-osakeyhtiön puheenjohtaja Aki Vesin, Jyväskylä
toimitusjohtaja Jan-Erik Wasenius, Savonlinna

Tasavallan Presidentti Alexander Stubb myönsi Rakennusneuvoksen arvonimen
Kiinteistöliiton hallituksen puheenjohtaja, diplomi-insinööri Timo Niemiselle 29.11.2025

10. Viranomaislausunnot

Vuoden 2025 aikana Kiinteistöliitto antoi seuraavat viranomaislausunnot:

Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta huoneenvuokralakien muuttamisesta
19.12.2025, Oikeusministeriö

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja
asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta
2.12.2025, Ympäristövaliokunta

Lausunto määräyksestä sähkönjakelupalvelutuotteiden maksukomponenttien määräytymisperusteista
24.11.2025, Energiavirasto

Lausunto "Energy efficient buildings – portfolio framework to increase lending for renovations
(delegated act)"
17.11.2025, Euroopan komissio

Lausunto valtioneuvoston asetuksesta lupa- ja valvontaviraston maksuista vuonna 2026
13.11.2025, Valtiovarainministeriö

Lausunto kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman luonnoksesta
31.10.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain
kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi
22.10.2025, Ympäristövaliokunta

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi energiatehokkuuslain ja siihen liittyvien lakien
muuttamisesta
20.10.2025, Talousvaliokunta

Lausunto asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi annetun työryhmän mietinnöstä
9.10.2025, Oikeusministeriö

Lausunto opiskelija-asuntojen korkotuen muutoksista
30.9.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarviosta vuodelle 2026
29.9.2025, Ympäristövaliokunta

Lausunto K 1/2025 vp Hallituksen vuosikertomuksesta 2024
29.9.2025, Tarkastusvaliokunta

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi erittäin suuren kapasiteetin verkkojen
käyttöönnoton helpottamisesta, sähköisen viestinnän palveluista annetuun lain 249 ja 303 §:n
muuttamisesta ja sakon täytäntöönpanosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta
29.9.2025, Liikenne- ja viestintävaliokunta

Lausunto RTS 25:24 kosteuskartoitus. Vesivahingot.
23.8.2025, Rakennustietosäätiö RTS

Lausunto kansallisen energia- ja ilmastostrategian luonnoksesta
22.8.2025, Työ- ja elinkeinoministeriö

Lausunto keskipitkän aikavälin ilmastosuunnitelmasta (KAISU3)
20.8.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto rivitalojen yläpohjien palo-osastoinnin toimivuuden selvityshankkeesta
6.8.2025, Suomen Palopäällystiitto

Lausunto valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista
31.7.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetuksesta vesihuollosta
27.6.2025, Maatalousministeriö

Lausunto uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta
15.6.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertomien lukuarvoista
11.6.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä
11.6.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto arviointinmuistiosta terveydensuojelulainsäädännön kokonaisuudistusta varten
9.6.2025, Sosiaali- ja terveysministeriö

Lausunto vesihuoltolain muuttamisesta
25.5.2025, Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain ja huoneistojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta sekä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 22 §:n 2 momentin 12 kohdan kumoamisesta
22.5.2025, Talousvaliokunta

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain ja huoneistojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta sekä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 22 §:n 2 momentin 12 kohdan kumoamisesta
19.5.2025, Lakivaliokunta

Lausunto työryhmän mietinnöstä pienten riita-asioiden menettelystä
9.5.2025, Oikeusministeriö

Lausunto "Consultation response – draft delegated regulation under article 6 of directive (EU) 2024/1275 (EPBD)"
7.5.2025, Euroopan komissio

Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista
5.5.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto hallituksen esityksestä ja valtioneuvoston asetuksesta asbestityötä ja työsuojelun ammattipätevyyttä koskevan lainsäädännön muuttamisesta
30.4.2025, Sosiaali- ja terveysministeriö

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta
29.4.2025, Työ- ja elinkeinoministeriö

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle EU:n gigabittiasetusta täydentäväksi lainsäädännöksi
29.4.2025, Liikenne- ja viestintäministeriö

Lausunto rakentamislakiin ehdotettavista uusista säännöksistä koskien rakennusten energiatehokkuutta ja lyhyt vuokrausta
25.4.2025, Ympäristöministeriö

Lausunto Suomen sosiaalisen ilmaston rahaston toimenpide-ehdotuksista
25.3.2025, Sweco Finland, Liikenne- ja viestintäministeriö, Ympäristöministeriö

Lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi
18.3.2025, Ympäristövaliokunta

Lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle mikroliikkumista koskevaksi lainsäädännöksi
17.3.2025, Liikenne- ja viestintävaliokunta

Lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi
11.3.2025, Talousvaliokunta

Lausunto kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen rajan korottamisesta
5.3.2025, Valtiovarainministeriö

Lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisen oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi
3.3.2025, Ympäristövaliokunta

Lausunto huoneenvuokralakien ajantasaistamista koskevasta työryhmämietinnöstä
14.2.2025, Oikeusministeriö

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi sähkömarkkinalain ja sähköntoimitussopimusten vertailuvälineestä annetun lain muuttamisesta
5.2.2025, Talousvaliokunta

Lausunto luonnoksesta vesihuoltolain uudeksi 4 C §:ksi
5.2.2025, Maa- ja metsätalousministeriö

Lausunto konkurssipesän julkisoikeudellista ympäristövastuuta koskeneen selvityshankkeen loppuraportista
30.1.2025, Oikeusministeriö

Lausunto uudistettavasta lainvalmistelun kuulemisoppaasta
15.1.2025, Oikeusministeriö