

**Kiinteistöliitto Satakunta**

**Strategia 2022-2026**

1. Johdanto

Kiinteistöliitto Satakunnan strategian perustana on yhdistyksen toiminnan kehittäminen lähtien jäsentaloyhtiöiden tarpeista.

2. Ympäristön muutokset 2020-luvulla



**Asumisen ja taloyhtiöiden  
haasteet/mahdollisuudet 2020-luvulle  
suunnattaessa**

|   |  |   |                                   |  |
|---|--|---|-----------------------------------|--|
| Taloustilanteen nihkeys + Aluekohtaiset vaihtelut | Holtokulujen voimakas nousu                  | Velkaantuminen                          | Lainansaanti (yhtiö vs. osakkaat) | Pienten yhtiöiden suuri määrä                                  |
| Rahoituksen kasvava sääntely                      | Lainsäädännön ja rakennusmääräysten vyörytys | Yhteistyön ohuus (naapuriyhtiöt, kunta) | Digitalisaatio                    | Tekniikan vyöry kiinteistöille                                 |
| Energiätehokkuusvaatimukset ja uusiutuva energia  | Terveellinen talo                            | Ennakkovarautumisen ohuus               | Kasvava korjaustarve              | Lisä- ja täydennysrakentamisen olosuhteet vaihtelevat suuresti |
| Väestön ikääntyminen                              | Kansainvälistyminen, Maahanmuutto            | Hankintaosaamisen ohuus                 | Hyvät käytännöt taloyhtiöissä     | Johtaminen ja omistajan vastuu                                 |

Yllä olevassa taulukossa on esitetty Suomen Kiinteistöliiton painotukset asumisen ja taloyhtiöiden haasteista ja mahdollisuuksista 2020-luvulla. Paikallisesti painottaen seuraavassa on nostettu esiin trendien kymmenen olennaisinta tekijää.



ASUMISEN JA TALOYHTIÖIDEN TRENDIT 2020-LUVULLA

**A. Viiden kärki**

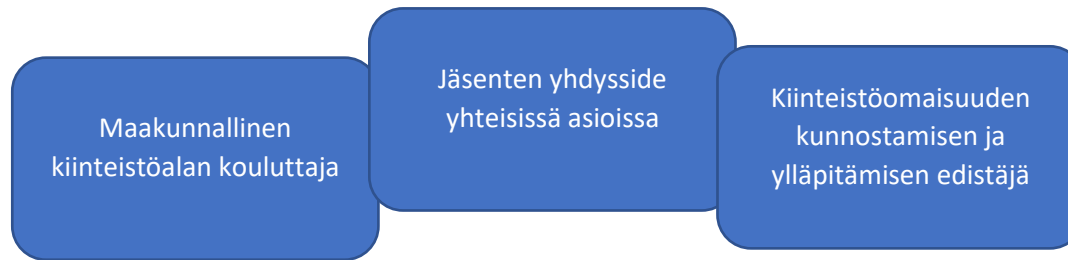
1. Digitalisaatio muuttaa toimintoja
  - huoneistotietojärjestelmä (Asrek)
  - muutokset isännöintiin ja talo huoltopalveluihin
  - viestinnän ja tiedottamisen murros, yhdistys ja taloyhtiöt
  
2. Energiatehokkuusvaatimukset ja uusiutuvat energiat (päästövaatimukset)
  - päästövaatimukset koskevat merkittävässä asemassa olevia kiinteistöjä
  - energiasäästö ja paineet rakennusten muutostöihin
  - vaihtoehtoiset lämmitysmuodot ja kaukolämmön tulevaisuus
  - asukkaiden keinot päästöjen rajoittamiseen ja energian säästön hallintaan
  
3. Kasvava korjaustarve ja uudistuotannon hiljentyminen Satakunnassa
  - linjasaneeraukset ja julkisivut
  - muut pienemmät korjaustarpeet
  - suunnitelmallisen kiinteistönpito (kuntoarviot, -tutkimukset, Raku ym.)
  - korjausrakentamisen prosessien ja sopimusten koulutustarve
  
4. Lainsäädännön ja rakennusmääräysten vyörytys
  - muutokset jatkuvat
  - uusi jätelaki käytäntöön ja sen tuomat muutokset
  - koulutusta ja opastusta riittää
  
5. Väestön ikääntyminen
  - muutokset rakennuksiin ja asuntoihin vanhusväestön kodinomaisen asumisen varmistamiseksi
  - miten huolehdimme ikääntyneiden kotipalveluista
  - automaatio ja digitalisaatio

**B. Seuraava ryhmä 6-10**

6. Pienten rivitalojen ongelmat korostuvat
  - mistä palvelut, mitkä jo nyt heikolla tasolla
  - rakennusten korjaustarpeiden erityispiirteet ja opastus
  - tarvitaan tutkimusta, koulutusta ja opastusta
  
7. Tekniikan kehittyminen kiinteistöjen hoidossa ja ohjauksessa
  - automaatio ja etäohjaus
  
8. Taloyhtiöiden johtaminen ja osakkeenomistus
  - taloyhtiöiden hallinnon asiantuntemus
  - omistajien vähäinen kiinnostus omaisuuteensa; mistä parannus
  - isännöitsijöiden asiantuntemus vaihtelee
  - koulutus- ja opastustarpeet; hankinnat ja sopimukset
  
9. Taloustilanteen nihkeys ja aluekohtaiset erot
  - Satakunnan kehitysnäkymät ovat heikot ja myös Porin seutu (myös väestökehitys)
  - uudistuotanto hiljenee
  - heikoilla sijainnilla olevat kiinteistöt ja niiden isot korjaustarpeet sekä rahoituksen saanti
  - miten rahoitus onnistuu yleensä ja korkoriski
  - rakennusten purku eikä tontin myynnistä ja lisärakennusoikeudesta juurikaan apua
  
10. Kiinteistöjen terveysongelmat ja turvallisuus

### 3. Missio

**Kiinteistöliitto Satakunnan missio on toimia maakunnallisena kiinteistöalan asiantuntijana ja vaikuttajana**

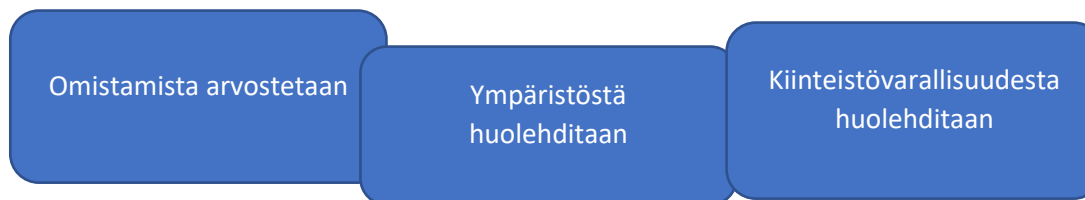


Kiinteistöliitto Satakunnan toiminnan tarkoitus on kirjattu Kiinteistöliitto Satakunnan sääntöihin. Missio luo perustan visiolle ja strategialle.

### 4. Visio

**ASUNNOT, KIINTEISTÖT JA RAKENNETTU YMPÄRISTÖ PALVELEVAT NYKYPÄIVÄN JA TULEVAISUUDEN MUUTTUVIA TARPEITA**

Visionamme on, että asunnot ja kiinteistöt pysyvät mukana kehityksessä palvellen ihmisten tarpeita.



### 5. Strategia ja arvot

**PALVELU ON VAIKUTTAMISTA**



Kiinteistöliitto Satakunnan strategia on, että palvelu on vaikuttamista. Palvelulla Kiinteistöliitossa autetaan jäsenyhdistyksiä ja näiden jäseniä onnistumaan toiminnassaan. Yhdistyksessä tuotamme jäsentaloyhtiöille uutta tietoa ja osaamista, sekä luomme niille uusia toimintamahdollisuuksia.

Toiminnan kivijalka on jäsenten palvelu. Laadukkaiden palveluiden perustana ovat kiinteistöalan muuttuvat ja kehittyvät tarpeet.

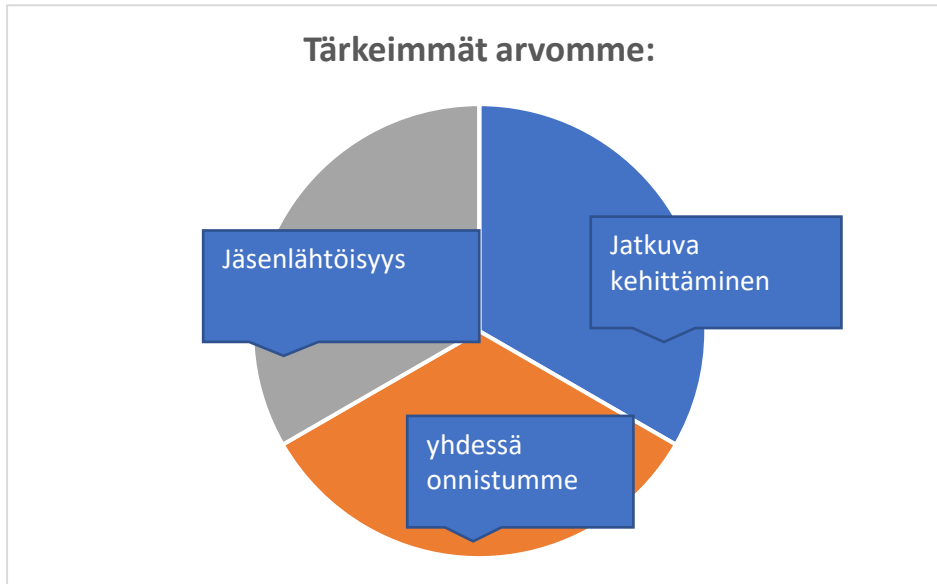
Monipuoliset ja laadukkaat palvelut tuotetaan liiton ja yhdistyksen ammattitaitoisen ja asiantuntevan henkilökunnan toimesta.

Paikallisen palvelutoiminnan pääalueita ovat 1) koulutus, 2) neuvonta, 3) viestintä. Kokonaispalvelumme koostuvat seuraavasti:



Tärkeimpiä arvojamme ovat

- **jäsenlähtöisyys**, joka muistuttaa meitä siitä, että olemme olemassa jäsenistöämme varten.
- **jatkuva kehittäminen** varmistaa palveluidemme laadun. Perustamme toimintamme kiinteistöalan vahvan asiantuntemuksen jatkuvaan kehittämiseen.
- **yhdessä onnistumme** tekemällä yhteistyötä, Kiinteistöliitto -yhteisön ja paikallisten kumppanien kanssa



Strategia ohjaa toimintaamme ja pystymme seuraamaan jäsenten tyytyväisyyttä Suomen Kiinteistöliiton säännöllisesti toteuttaman jäsen- ja palvelutyytyväisyyskyselyiden avulla. Myös paikallisesti voimme tehdä jäsenkyselyjä.

## 6. Tapamme toimia

### **Kiinteistöliitto Satakunta – palveleva paikallinen asiantuntija ja vaikuttaja**

Yhdistys tunnetaan luotettavana paikallisena asiantuntijana ja vaikuttajana. Yhdistyksen tärkeimmät toiminnot ovat jäsenille annettava neuvonta, koulutustapahtumat, viestintäpalvelut ja jäsentensä yhteisten etujen valvominen. Kiinteistöliiton strategian mukaisesti palvelu on vaikuttamista. Jäsentaloyhtiöille jäsenyys on vaikuttamista taloyhtiön hallinnossa ja päätöksenteossa ja jäsenyys takaa myös yhdistyksen ulkoisen vaikuttamisen tehokkuuden.





**Palvelu on vaikuttamista**

Perusjäsenet (As.oy, koy, vuokratalot,

Edunvalvonta, koulutus, jäsentapahtumat  
Jäsenneuvonta, tiedotus, jäsen-suhteet, jäsenhankinta

Yhdistys ↔ Yhdistys ↔ Yhdistys

Aluepalvelukeskus=  
Resurssipooli

Järjestötoiminnan tuki, koulutus,  
viestintä, neuvonnan tuki & koulutus, T&K,  
Tietojärjestelmät, jäsenhankinnan tuki

Kiinteistöliitto, Kiinteistömedia, Kiinko, Talokeskus, KTI,  
Palvelu Oy, Tilaaivastuu, Kumppanit