

- 6 Pankkeja ja asunnonostajia on varoiteltu asuntosijoittajien tuomasta riskistä taloyhtiöissä. Ilman lainaa ei rakenneta. Mistä rakennusbuumin rahoitus?
- 12 Syksyllä kuullaan, mitä ilmastotavoitteita edistäviä kieltoja ja/tai kannusteita hallitus esittää eduskunnan hyväksyttäväksi.
- 18 Helsingin Seurasaaren ulkomuseon rakennuksia säilytetään ja korjataan vanhaa kunnioittaen.
- 20 Seurasaaresta löytyvä Karunan kirkon kellotapulilla saa uuden paanukakteen.
- 24 Valaistus lisää taloyhtiöiden viihtyvyyttä ja turvallisuutta. Energiategohokas, aikaohjattu ja liiketunnistimella varustettu valaistus maksaa itsensä pian takaisin.
- 26 Laitilan Wirvoitusjuomatehtaassa satsataan tuulivoiman lisäksi nyt myös aurinkoenergiaan.
- 30 Kuluneen kevään aurinkoinen ja vähäsateinen sää on nostanut osaltaan sähkön hintoja.
- 34 Taloyhtiöissä paloturvallisuuden ongelmia ovat kiinteistöhuollon tavoitettavuus ja puutteellinen pelastussuunnitelma.
- 40 Kuopiossa rakennetaan rivakkaa tahtia, koska kaupungin väkimäärä on ollut jo pitkään kasvussa.
- 44 Energiatarkkailu on ison muutoksen edessä. Vaaditaan uusia avauksia ja toimintojen kehittämistä.
- 48 Kiinteistöalan ammattilaiset olivat koolla uusilla Real Estate Expo -messuilla Tampereen Messukeskuksessa.
- 52 Maalämpöön siirtyminen koetaan usein liian haastavaksi. Asunto-osakeyhtiö Jalmarin-Salpa vaihtoi kaukolämmön maalämpöön ja säästää siinä reilusti.
- 56 Suomen rakennuskannassa on arviolta noin 30 miljoonaa ikkunayksikköä. Niistä yli puolet on tällä hetkellä huollon tarpeessa.
- 62 Kiinteistöjen kosteusvaurioita löytyy yhä enemmän muun muassa ihmisten valppauden ja lisääntyneiden kuntotutkimusten takia.
- 66 iLOQ Oy on kehittänyt maailman ensimmäisen elektronisen lukitusjärjestelmän, joka muodostaa tarvitsemansa sähköenergian avaimen työntöliikkeestä.
- 70 Taloyhtiöissä on yhä enemmän erilaisia valvontajärjestelmiä. Suosituin on kuvaovipuhelin.
- 72 Europress on kehittänyt tuotteisiinsa älytekniikan, jonka avulla vähennetään päästöjä ja helpotetaan huoltotoimia.
- 75 Keski-Suomen helmenä tunnettu Jyväskylä voi hyvin. Uusia asuntoja nousee kuin sieniä sateella.
- 78 Suomen ympäristökeskus ja Pirkanmaan Jätehuolto kehittävät Suomen olosuhteisiin soveltuvaa painoperusteista jätemaksujärjestelmää.
- 82 Rakennusalalla on tällä hetkellä huutava pula kokeneista rakennusmestareista.
- 84 Isännöitsijäntodistukset ja osakekirjat ovat jatkossa digitaalisissa muodossa.



**Seurasaaren ulkomuseo**

– Seurasaaren ulkomuseo on harvinaisuus, jonka hoito kuuluu ammattilaisille. Ulkomuseon rakennuskokouksen hoidosta vastaa Museoviraston restaurointiyksikkö. Vuonna 2009 valmistunut rakennuskonservointikeskus muodostaa suljetun pihapiirin Seurasaaren ulkomuseoalueen ja saaren eteläkärjen välissä. Tässä tukikohdassa työskentelee neljä Museoviraston vakituista rakennuskonservointi- ja restaurointialan ammattilaista, jotka jakavat tarvittaessa ammattitaitoaan myös Seurasaaren ulkopuolisiin kulttuurihistoriallisiin kohteisiin. Ryhmään kuuluu kolme konservantoria ja yksi restaurointimestari, kertoo Seurasaaren ulkomuseon intendentti **Mikko Teräsvirta**.

Sivu 18



**Savusukellusharjoituksia**

– Savusukellusharjoituksia Pohjois-Savon pelastuslaitoksella on kolme kertaa vuodessa. Niistä yksi on niin kutsuttu kuumaharjoitus eli harjoitus tulen kanssa. Kaksi harjoitusta on niin kutsuttuja kylmäharjoituksia, jossa harjoittelijan näkö peitetään esimerkiksi hupulla tai pussilla ja hänen tulee selviytyä tilanteesta ilman näkyvyyttä. Nykyään pyritään harjoittelemaan myös täydentäviä sammutusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi kevyemmällä varustuksella, kuten jauhe- ja nestesammuttimilla sammuttamista. Lisäksi ovien lukitusten muuttuessa harjoittelemaan erilaisia taktiikoita päästä sisään huoneistoon, selvittää Pohjois-Savon pelastuslaitoksen palomestari **Antti Korhonen**.

Sivu 34



**Maalämpö pohdituttaa**

– Alunperin taloyhtiön hallitus ja asukkaat epäilivät sitä, onko päätös maalämpöön siirtymisestä kannattava. Asuntoihin asennettiin pieniä lämpöpöytäjä. Asumishaitat olivat kaiken kaikkiaan hyvin pieniä. Järjestelmä mahdollisti sopivan ilmanvaihdon säätämisen, joten sopivaa ilmankiertoa haettiin jonkin aikaa. Kustannukset joka tapauksessa laskivat ja ovat vakioarvoissa läpi vuoden. Lämmön tuoton osalta säästön suuruutta on vaikeampi arvioida, koska siinä pitää huomioida myös sähkönkulutus, kertoo Karakallion Huolto Oy:n isännöitsijä **Henry Brask**.

Sivu 52



**Monet valvontakeinot**

– Yleisimpiä valvontakeinoja ovat ovipuhelinjärjestelmät, joiden avulla voidaan kommunikoida portaikon ulko-ovelta huoneistojen vastaanottolaitteisiin ja päästä luvalliset kuljijat sisälle. Kuvaovipuhelin on samanlainen järjestelmä, mutta siinä saadaan myös kuvaa ulko-oven kutsupainiketaulun kameralta. Monella taloyhtiöllä on käytössään myös automaattiset valaistusjärjestelmät, joissa valot syttyvät valaistusjärjestelmän ilmaisimien havaittua liikettä taloyhtiön tiloissa, kuten porraskäytävissä, autotalleissa ja kellareissa. Valvontaan kuuluvat myös oviautomaattikkajärjestelmät autotallin oviin ja portaikkojen ulko-oviin sekä paloilmoin- tai palovarointusjärjestelmät, selvittää Ajan Lukko Oy:n turvallisuusinsinööri **Esa Karjalainen**.

Sivu 70

**Vähemmän korjausta**

■ Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin tulokset eivät ennako korjausrakentamiseen kasvua kuluvalle vuodelle.

Sen sijaan vuodelle 2019 taloyhtiöiden korjauksiin on odotettavissa hienoista kasvua pääkaupunkiseudulle ja Itä-Suomeen.

Korjausrakentamisbarometriin vastanneista taloyhtiöistä 27 prosenttia arvioi korjausrakentamisensa kasvavan kuluvana vuonna. 35 prosenttia odottaa korjaamisen supistuvan edelliseen vuoteen verrattuna.

Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden odotukset korjausrakentamisen suhteen vuodelle 2018 tuntuvat nyt varovaisemmilta kuin syksyllä 2017.

Kiinteistöliiton kaksi kertaa vuodessa toteuttamaan korjausrakentamisbarometriin vastasi runsaat 1700 taloyhtiöiden edustajaa, joista lähes joka kuudennella oli alkuvuonna 2018 käynnissä korjaushanke taloyhtiössään.

Elpynyt taloustilanne vaikuttaa taloyhtiöiden korjausrakentamiseen siten, että yhä pienempi osuus vastaajista näkee talouden vaikuttavan negatiivisesti korjaushankkeiden toteuttamiseen. Miltei 90 prosenttia vastaajista arvioi, ettei taloustilanteella ole vaikutusta heidän yhtiönsä korjaushankkeiden toteutumiseen.

**Elinvoimatulokset**

■ Tampereen keskustan elinvoima hypähti, kun Kauppakeskus Ratina avattiin kuukausi sitten. Keskustaravintoloiden määrä Tampereella nousi 367:ään, mutta silti Helsingin keskustassa ravintoloita on lähes kaksinkertainen määrä.

Helsingin keskusta on tyhjen liiketilojen vähäisyydessä Suomen toiseksi paras.

Oulun keskustan elinvoima harppasi vuodessa Suomessa eniten (+ 8,55 %). Tampereella kasvu oli toiseksi vahvinta (+ 7,97 %).

Lappeenrannassa on 2018 palkittu kaupunkikeskusta: Elinvoima nousi vuodessa vahvasti (+ 6,60 %), vaikka jäljelle jää tyhjääkin liiketilaa.

Mikkelissä on suhteellisesti vähiten tyhjiä liiketiloja Suomes-

sa, vain 3,9 % liiketiloista.

Turun viimevuotinen kehitysloikka hidastui: isot keskustaremontit siirtävät keskustan elinvoimaistumista.

Elävät Kaupunkikeskustat ry on seurannut suomalaisten kaupunkikeskustojen elinvoiman kehittymistä tarkasti jo viisi vuotta. Menetelmä on herättänyt jo pohjoismaista kiinnostusta.

**Hallituspalkkiot**

■ Suurin osa taloyhtiöistä maksaa hallituksensa jäsenille rahapalkkion näiden tekemästä työstä, selviää Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöilleen tekemästä kyselystä.

Kyselyn perusteella kuusi taloyhtiötä kymmenestä maksaa hallitustyöstä rahallisen korvauksen.

Kokouskohtainen palkkio on yleisin vaihtoehto. Vastaa-jien taloyhtiöissä hallituksen puheenjohtaja saa tyypillisesti sadan euron korvauksen jokaisesta kokouksesta. Toiseksi yleisin vaihtoehto, vuosipalkkio, on medianiltaan 300 euroa. Uudellamaalla puheenjohtajan kuukausipalkkion mediaani on jonkin verran muuta Suomea korkeampi, vuosipalkkion kohdalla jopa kaksinkertainen.

Yli puolet vastanneista taloyhtiöistä palkitsee puheenjohtajan lisäksi muita hallituksen jäseniä. Muiden jäsenten mediaanipalkkio on kokousta kohden 6 euroa, ja vuosipalkkiona 150 euroa. Uudellamaalla keskipalkkiot olivat muuta Suomea jonkin verran korkeammat.

– Taloyhtiöiden hallituspalkkiot ovat erittäin maltillisia ottaen huomioon yhtiöiden kautta kulkevien asioiden suuruuden ja tärkeyden. Hallituksen jäsenillä on tyypillisesti pitkä kokemus ja sitoutuminen asioiden hoitamiseen, sanoo Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero.

Kannen kuva: Vicente Serra

**Investointivauhti on ylikuumentanut kansantalouden**

Suomalaisessa kansantaloudessa korkeasuhdanne on jatkunut jonkin aikaa ja sen odotetaan jatkuvan – oltaan vasta puolivälissä. Kansantalouden kasvu heijastuu paitsi vahvana tuotannon kasvuna, niin myös kulutuksen kasvuna, ja harmillisesti kulutuksen kasvu on hieman tuotannon kasvua suurempaa.

Missä määrin kansalliset olosuhteet nostavat kasvun ennätykselliselle tasolle, vai onko kasvu saavutettu kansainvälisten olosuhteiden vahvasta elpymisestä johtuen?

Rakentaminen kasvaa perinteen mukaan korkeasuhdanteen vallitessa, kuten nytkin. Mutta tällaista ennätystasoa ei ole aiemmin koettu. Ylivahvasta rakentamisesta johtuen kansalaiset velkaantuvat. Vaikka valmistuvat asunnot ovat aiempaan verrattuna pienempiä, myös asunnon ostajien oma pääoma on entistä pienempi – osto tehdään entistä suuremmalla velkapääomalla. Pääsääntöisesti vieras pääoma on ulkomaista rahaa. Kansantalouden varallisuus ei kasva suinkaan siinä vauhdissa mitä meillä investoidaan.

Ja mitä tapahtuu, kun EU-alueella joudutaan lamaan. Kansantalouden kasvut eri maissa hidastuvat – edessä saattaa olla nollakasvu useana vuonna. Korot kasvavat ja kansantaloudet velkaantuvat. Siitä meillä on historiasta useita esimerkkejä. Pahiten laskusuhteesta tulevat kärsimään nuoret perheet ja pienellä omalla pääomalla toimivat yritykset.

Kun Suomen vienti matalasuhdanteessa hidastuu, kulut vain kasvavat. Samalla kansallinen tilinpäätös kääntyy vahvasti miinukselle. Miten velkaiset nuoret perheet selviävät – yhteiskunnan osuus näiden perheiden ylläpidossa ei voi olla merkittävä. Yhteiskunnan velkaantumisen kasvattamiseen ei ole mahdollisuuksia. Suomen kansantalous on jo tänään kansainvälisesti keskiarvoa korkeammalla.

Olisiko nyt oikea aika pohtia, miten me investoimme, mihin investoimme ja mistä siihen tarvittavat rahat otetaan? Näin olisi syytä pohtia ja painaa jarrua tilanteessa, jossa investoinnit toteutetaan pääsääntöisesti velkarahalla. Sitä kansantaloutemme ei kestä.

Meillä on tänään jo aivan liian suuri osa niin sanottua passiiviväestöä. Sen pienentämiseen tulisi näin korkeasuhdanteen vaiheessa kiinnittää nykyistä suurempaa huomiota. Yhteiskunnan päättäjät osaavat, mutta poliittiseen päätöksentekoon ei olla valmiita. Päättäjien konsensusahto puuttuu.

Vahva rakentaminen on koko kansatalouden kannalta tärkeää, mutta ylivelkaantumiseen me emme saisi mennä. Ollaan menettämässä kansainvälinen kilpailukyky.

Vauhti on nyt liian kova, malttia ja harkintaa tarvitaan nykyistä enemmän. Sitä on aina päättäjiltä odotettu – nyt erityisesti.

**Neljä tuntia kuussa**

■ Taloyhtiön hallituksen jäsenet käyttävät hallitustyöskentelyyn keskimäärin noin neljä tuntia kuukaudessa. Puheenjohtajilla aikaa kuluu runsaat neljä tuntia ja muilla hallitusten jäsenillä keskimäärin kolme tuntia kuukaudessa.

Tavallisin kokoontumistahti tavanomaisena vuonna ilman suuria hankkeita on kolmesta neljään kertaa vuodessa. Tätä useammin kokoontuu vain neljäsosa kyselyyn vastanneista. Joka viides taloyhtiö selviää yhdellä tai kahdella hallituksen kokouksella vuodessa. Kerrostaloyhtiöiden hallitukset kokoontuvat keskimäärin useammin kuin rivitaloyhtiöt ja kaikkein pienimmät taloyhtiöt. Pääkaupunkiseudulla hallitukset kokoontuvat vuositasolla keskimäärin noin kerran useammin kuin muualla Suomessa sijaitsevat taloyhtiöt.

Kokoukset kestävät kyselyn mukaan yleisimmin kaksi tuntia. Kokousten lisäksi suurin osa vastaajista kertoi käyttävänsä hallitustyöhön yhdestä kahteen tuntia kuukaudessa, keskimääräisen ajan ollessa noin kolme ja puoli tuntia.

– Jos ollaan koolla neljästi vuodessa kaksi tuntia kerrallaan, kokouksiin kuluu kahdeksan tuntia vuodessa. Jos kokousten lisäksi käyttää hallitustyöhön esimerkiksi kaksi tuntia kuukaudessa, aikaa kuluu kaikkiaan kaksi ja puoli tuntia kuukaudessa. Jos asiat ovat yhtiössä hyvin organisoitu ja johdettu, eikä yhtiössä ole isoja projekteja menossa, tämä voi hyvin riittää, arvioi Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero.

Taloyhtiöiden vastaukset tulivat esille Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöilleen tekemästä kyselystä.

Kyselyyn vastanneista useampi kuin yhdeksän kymmenestä piti oman hallituksensa kokousmäärää sopivana, ja yhtä moni kertoi osallistuvansa kaikkiin kokouksiin.

	<p>KUSTANTAJA: Karprint Oy 03150 Huhmari Puh. 09-413 97 300 Fax 09-413 97 405</p>	<p>JULKAISIJA: Karprint Oy</p>	<p>MEDIAMYNTI: Kari Ylönen, puh. 09-413 97 387 kari.ylonen@karprint.fi</p>	<p>TILAUSHINNAT: Määräaikainen 70,00 €/vuosi (8 nroa) Kestotilauksella 63,00 €/vuosi</p>
	<p>SÄHKÖPOSTI: ki.toimitus@karprint.fi (toimitusaineisto)</p>	<p>TOIMITUSSIHTEERI: Maija Salmi toimittajasalmi@gmail.com</p>	<p>TILAAJAPALVELU: ma-pe klo 9–15 puh. 09-413 97 300 tilaukset@karprint.fi</p>	<p>PAINOAIKKA: Karprint Oy</p>