

Liiketilat taloyhtiössä – riski vai rikkaus?

Kiinteistömessut 9.10.2025

Tuomas Viljamaa, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Sisältö

- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
- Liiketilojen merkitys taloyhtiöille – vastikkeet ja vastikekertoimet
- Työelämän muutos ja kysynnän muutos liiketiloille
- KVKL Hintaseurantapalvelun lukuja taloyhtiöiden liiketilojen kaupoista.
- Mitä taloyhtiössä pitäisi nyt tehdä?

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenet edustavat yli 3 500 välittäjää

Aktia Kiinteistönvälitys

KM Kiinteistömaailma

OP Koti



Huoneistokeskus

Sp-Koti



SUOMEN
KIINTEISTÖN
VÄLITÄJÄT
SKVL

ROOF

Alan toimijoiden
osaamisen ja
arvostuksen
kehittäminen

Liiton tuottamien
datapalveluiden
käyttäjien
määrän
kasvattaminen

Alan toimijoiden
toiminta-
mahdollisuuksien
vahvistaminen

OSAAMISEN KEHITTÄMINEN

DATAPALVELUT

VAIKUTTAMINEN

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto



Asunnon ostaja, varo näitä merkkejä: alakerran tyhjä liiketila voi kieliä ongelmista

Liikehuoneistoista koituvat vastikerästit voivat vaikeuttaa taloyhtiöiden remonttilainojen saantia. Kivijalkaliikkeiden talousvaikeudet näkyvät jo suurissakin kaupungeissa.

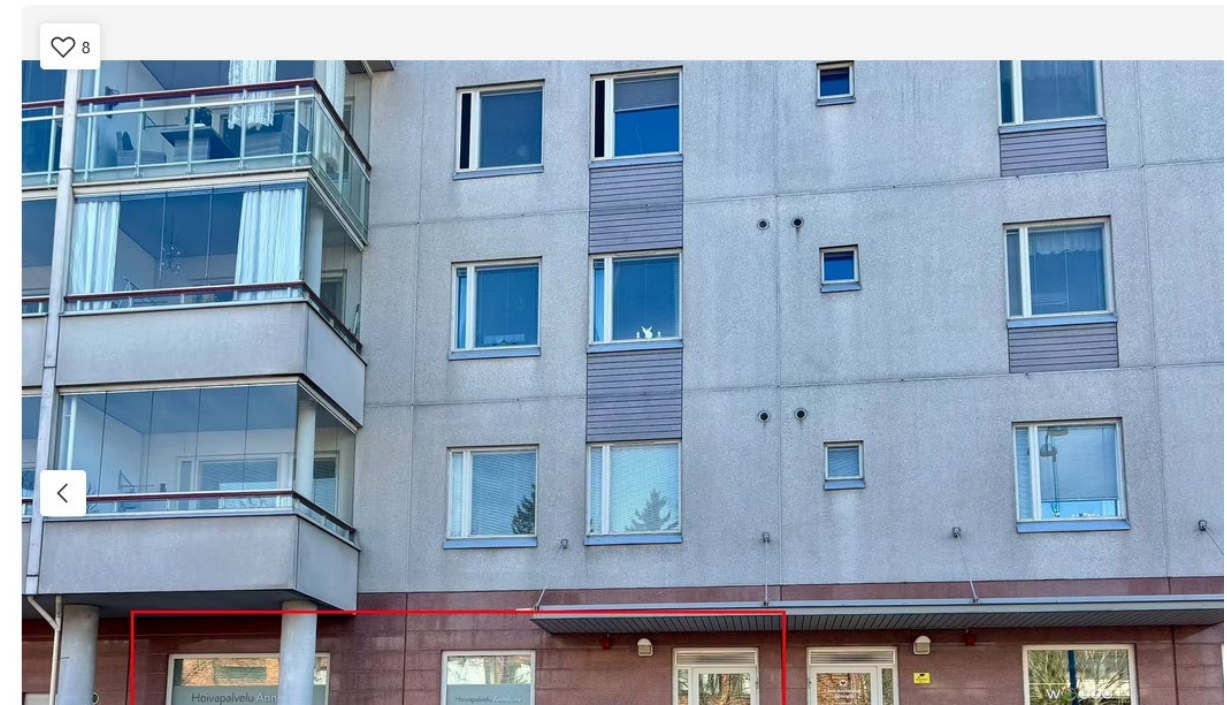


Hämeenlinnassa Eteläkadulla omistajaa vaihtaneen liikehuoneiston raskas velkaosuus ja rästissä olleet vastikkeet kaatuivat taloyhtiön muiden osakkaiden niskaan. Kuva: Harri Oksanen / Yle

Forssassakin vaikuttava kiinteistösijoittaja myi liikehuoneiston eurolla – Taloyhtiölle karmea yllätys



Katutasan liiketila Järvenpään keskustassa – hyvä sijainti ja mahdollisuus vuokratuottoon, Järvenpää



Perusasiat liiketiloista taloyhtiössä

- Liiketila voi olla taloyhtiön omistuksessa, jota taloyhtiö voi vuokrata eteenpäin tai liiketila on jonkun yksityishenkilön tai yrityksen omistuksessa.
- Molemmissa tapauksissa peruslähtökohta on ymmärtää, onko kyseiselle liiketilalle käyttöä ja kysyntää.
- Työelämän muutos väistämättä vähentää kivijalkaliikkeiden kysyntää. Nettikaupat ja Woltin tapaiset lähettipalvelut muuttavat pysyvästi tilannetta.
- Koronapandemia kiihdytti muutosta.
- Vastikekertoimien rooli?

Liiketilojen kauppoja taloyhtiöissä 2019-2024

Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu

	hoitovastike €/m2	hoitovastike (€)	Myyntiaika (d)	Kauppamäärät
2019	4,73	450,8	188	129
2023	5,14	400,1	203	70
2024	6,41	567,4	287	51

Mitä taloyhtiön on syytä tehdä?

- Suunnitelmallisuus ja ennakointi
- Kuinka suuri osa taloyhtiön tuloista on riippuvainen liiketilan vastikkeista tai vuokratuloista?
- Minkälainen vuokralainen liiketilassa on riippumatta omistajasta?

Mitä taloyhtiön on syytä tehdä?

- Minkälaisia vuokralaisia taloyhtiö liiketilaan haluaisi?
- Onko liiketilan käyttötarkoitusta mahdollista muuttaa, mikäli liiketilalle ei ole kysyntää nykyisessä muodossaan?
- Muutos on niin iso, että taloyhtiön kannattaa jo ennakoivasti luopua vastikekertoimista. Ne taloyhtiöt, jotka näin tekevät, ovat etulyöntiasemassa. Tulot ovat aina parempi kuin ei tuloja ollenkaan.

Hyvän taloyhtiön tunnusmerkit

- Hyvä taloyhtiö kuuluu Kiinteistöliittoon ja hyvän taloyhtiön isännöintiyritys sekä isännöitsijä Isännöintiliittoon.
- Taloyhtiön tilillä on tilanteesta riippuen 2-4 kuukauden vastikekertymän verran kassavaroja.
- Hyvän taloyhtiön perusasioihin kuuluu ensisijaisesti taloyhtiön talouden hoitaminen perusteellisesti. Se on kaiken perusta. Taloyhtiöllä on syytä olla myös pitkän tähtäimen strategista suunnittelua.

Kiitos!

Tuomas Viljamaa

0407235821

tuomas.viljamaa@kiinteistonvalitysala.fi



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto