



## Tervehdys Mikkelin asumisoikeusasukkaille!

Kesä on jälleen vauhdissa, ja on hyvä hetki pysähtyä tarkastelemaan Mikkelin Asumisoikeuden sekä asumisoikeusasumisen ajankohtaisia kuulumisia.

Valtakunnallisesti asumisoikeusjärjestelmä on ollut viime vuosina monien muutosten ja selvitysten kohteena. Hallitusohjelman mukaisesti valtion tuki uusien asumisoikeusasuntojen rakentamiseen päättyy vuosien 2025–2026 aikana. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että uusia tuettuja asumisoikeuskohteita ei jatkossa rakenneta.

Samalla eri puolilla Suomea on nähty ilmiö, jossa tyhjen asumisoikeusasuntojen määrä on kasvanut viime vuosien aikana. Tämä kehitys on ollut voimakkainta alueilla, joilla kysyntä asumisoikeusasunnoille on heikentynyt. Mikkelissä tilanne on kuitenkin selvästi valtakunnallista kehitystä parempi. Meillä asumisoikeusasuntoja on vain vähän tyhjillään, käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla ja asukkaiden vaihtuvuus on maltillista. Tämä on tärkeä ja myönteinen asia Mikkelin Asumisoikeuden talouden ja toiminnan kannalta.

Asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuutta on tarkasteltu valtion toimesta useissa selvityksissä, ja keskustelussa ovat nousseet esiin muun muassa yhtiöiden taloudellinen kestävyys sekä asukkaiden ymmärrettävä huoli asumisoikeusmaksun palautumisesta asumisen päättyessä. Mikkelin Asumisoikeudessa taloutta ja toimintaa

seurataan huolellisesti ja pitkäjänteisesti, ja vahva käyttöaste luo hyvän pohjan vakaalle toiminnalle myös tulevaisuudessa.

Paikallisesti tarkasteltuna Mikkelin Asumisoikeudella asiat ovat kokonaisuutena hyvällä tolalla. Tästä suuri kiitos kuuluu teille asukkaille. Asukkaiden aktiivisuus, kiinnostus yhteisiin asioihin ja halu osallistua asukasdemokratiaan ovat asumisoikeuden keskeisiä vahvuuksia. Yhteistyö asukkaiden ja yhtiön välillä auttaa varmistamaan, että asuminen on sujuvaa, turvallista ja viihtyisää myös jatkossa.

Pidetään yhdessä huolta kodeistamme ja asumisyhteisöstämme. Näin Mikkelin Asumisoikeus voi jatkossakin tarjota toimivan ja vakaamman asumisen vaihtoehdon muuttuvassa toimintaympäristössä.

Toivotan kaikille oikein mukavaa ja rentouttavaa kesää.

**Tommi Kuvaja**  
Toimitusjohtaja



## Talouden näkymiä

Vuosi 2025 oli yleisessä talouskehityksessä epävarmuuden aikaa, vaikka toisaalla oli odotusta orastavasta kasvusta. Kustannuskehitys jatkoi nousua, mutta yhtiön toiminnan ja talouden osalta kyettiin tasapainoilemaan kohtuu hyvin. Tätä edesauttoi vakaa asukastilanne ja vähäinen asuntojen tyhjäkäyttö. Käyttöaste säilyi hyvällä tasolla ja oli 94 %.

Olennaista muutosta toiminnan suhteen ei kuluneena vuonna tapahtunut. Liikevaihtoa kertyi 2,1 M€, jossa oli hienoista kasvua. Keskimääräinen vastike vuonna 2025 oli 11,26 €/m<sup>2</sup>/kk.

Yhtiön tuloista 94 % eli 1 981 000 € kertyi vastiketuloista. Käyttökorvauksia eli vesimaksuja kertyi 120 000 euroa.

Vastiketuloista käyttövastike 1 osuus oli 942 000 euroa. Tähän sisältyvät esim. huolto, siivous ja ulkoalueiden hoito. Tämän vastikkeen suuruuteen voivat asukkaat vaikuttaa. Sitä vastoin käyttövastike 2 osuuteen asukkailla ei ole vaikutusmahdollisuutta. Se muodostuu ylläpitokustannuksista. Käyttövastike 2 kertymä oli 1 017 000 euroa.

Saaduista tuloista käytettiin yhteensä 63 % lämmitykseen, veteen, sähköön, korjauksiin, huoltotoimintaan jne. Euroina yhteensä 1 229 000 €. Edellisen kulukokonaisuuden lisäksi lainoja lyhennettiin 624 000 €:lla ja korkokuluihin meni 85 000 €. Henkilöstökuluihin kirjautui 8 000 € kokouspalkkioita.

Yhtiön näkökulmasta negatiivista toi valtion talouden tasapainottamistoimista erityisesti se, ettei enää vuoden 2025 jälkeen ole saatavissa valtion rahoitustukea uudistuotannolle. Sinällään tämä muutos ei vaikuta asumisoikeusjärjestelmään, vaan se säilyy. Korkotuetun uudistuotannon poistuminen tarkoittaa nykyisen kiinteistökannan ylläpitoa ja optimointia sekä mahdollisen uudistuotannon toteuttamista markkinaehtoisella rahoituksella.

Yhtiön toiminnan tae on taloudellisen vakauden säilyttäminen. Tämä edellyttää sekä toimintamme jatkuvaa hiomista sekä olemassa olevan kiinteistökannan aktiivista tarkastelua. Kaiken keskiössä olette kuitenkin te, hyvät asukkaamme. Kun meillä on tyytyväinen asukas ja toimintaamme soveltuva kiinteistö- ja asuntokanta, niin pystymme entistä tukevammin tarttumaan tulevaan.

Aktiivinen, keskinäinen vuoropuhelumme on erittäin tärkeää, koska siten saamme toimintaamme kehitettyä, mutta myös tuotua yhtiön näkemyksiä esiin entistä paremmin. Olemme järjestäneet syksyisin talousarvioon ja vastikemäärittelyyn liittyen keskusteluillan sekä yhteiset asukasiltamat. Toivon, että pääsette tulevana syksynä aktiivisesti taas osallistumaan näihin tilaisuuksiin ja ajatustenvaihtoon, koska samalla ja yhteisellä asialla olemme, ja sitä kuuluisaa venettä yhteisesti samaan suuntaan soudamme. Kehitystoimintaa edistää rakentava keskustelu ja vuoropuhelu, joten niin ruusut kuin risut ovat tervetulleita.

### Tarjoamme hyvän kodin elämään!

**Jussi Teittinen**  
Hallintojohtaja

## Kiinteistöjen PTS-korjaukset

PTS tulee sanoista pitkän tähtäimen suunnitelma, ja se on kiinteistön kunnossapidon työkalu, jossa ennakoidaan tulevia korjaustarpeita yleensä 10–20 vuoden aikajänteellä.

Tänä vuonna toteutettavia PTS korjauksia:

- Hiidenpolku 3  
julkisivumaalaus
- Rauhaniementie 8  
lämmönjakokeskusten uusinta
- Sannastinlaakso 6  
lämmönjakokeskusten uusinta
- Päämajankatu 22  
lämmönjakokeskusten uusinta
- Riikolankatu 1  
lämmitysverkoston uusiminen ja tasapainotus.

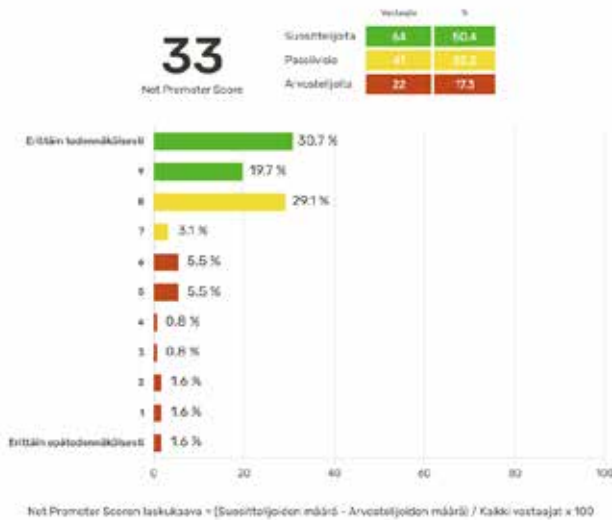
Korjauksista ja niiden aikatauluista tiedotetaan asukkaita aina kiinteistökohtaisesti.

**Juha-Matti Häkkinen**  
Kiinteistöpäällikkö

# Asukastyytyväisyys ja arjen vinkit

Kuinka todennäköisesti suosittelet Mikkelin Asumisoikeutta ystävilleisi tai kollegoillesi?

Vastauksia: 127



Linkki kyselyihin lähetetään pääsääntöisesti tekstiviestillä palveluntuottajan toimesta. Toivomme, että vastaatte teille tuleviin asukastyytyväisyyskyselyihin aina mahdollisuuksienne mukaan, jotta voimme kehittää toimintaamme ja palvella teitä jatkossa paremmin.

Kiitos kaikille vastanneille! Muistutukseksi, että vastanneiden kesken arvotaan 50 € lahjakortti S-ryhmän liikkeisiin.

## Käyttöaste pysyy korkeana

Asumisoikeusasuntojemme käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla jo vuosia. Vuonna 2024 käyttöasteen keskiarvo oli 94 %, ja vuonna 2025 se nousi 94,3 prosenttiin. Suunta on siis oikea, ja vaihtuvuus asunnoissamme on melko vähäistä.

## Kierrätyksellä säästöjä ja viihtyisyyttä

Kierrätyksellä on taloyhtiölle useita merkittäviä hyötyjä, jotka ulottuvat rahallisista säästöistä viihtyisyyden parantumiseen ja ympäristövastuuseen. Lajitellun jätteen (esim. kartonki, muovi, biojäte) tyhjennys on huomattavasti edullisempaa kuin sekajätteen. Kun sekajätteen määrää vähennetään, taloyhtiö voi säästää satoja euroja vuodessa. Oikein lajiteltu jättepiste on siistimpi ja houkuttelee vähemmän tuholaisia, kuten rottia. Toimiva jätahuolto lisää piha-alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kierrätys vähentää kaatopaikoille päätyvän jätteen määrää ja säästää luonnonvaroja, kun materiaalit saadaan hyötykäyttöön. Taloyhtiö säästää eniten, kun asukkaat litistävät pakkaukset huolellisesti, jolloin jätteen määrää voidaan harventaa.

Nautikaa kesästä, luonnosta ja pienistä iloista.

**Tero Tuhkanen**

Palvelupäällikkö

Syksyllä 2025 aloitimme asiakastyytyväisyyskyselyn. Kysely toteutetaan 2 kertaa vuodessa syksyllä ja keväällä. Tätä kirjoittaessa on kevään 2026 kysely juuri sulkeutunut.

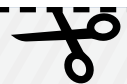
## Mitä tulokset kertovat?

Syksyn 2025 kyselyssä saimme 145 vastausta, mikä tarkoittaa erinomaista 59 % vastausprosenttia. Mittaamme tyytyväisyyttä NPS-luvulla (Net Promoter Score), joka kertoo, kuinka todennäköisesti asukkaat suosittelevat meitä. NPS-asteikko ulottuu luvusta -100 lukuun +100.

Syksyn tulos oli hieno: NPS 43, mikä ylitti kirkkaasti asettamamme 30 pisteen tavoitteen. Kevään 2026 kyselyyn vastasi 129 asukasta (vastausprosentti 53 %). Vaikka NPS-luku laski kymmenellä pisteellä lukemaan 33, olemme edelleen tavoitetasomme yläpuolella.



**YKKÖS LIIGA**



LEIKKAA IRTI

Tällä perhelipulla (2025) ilmaiseksi...  
**VAIN KOTIIN JAETUSTA LEHDESTÄ LEIKATTU LIPPU ON KELVOLLINEN**  
...kesäkaudella 2026!

OTTELUN TARJOAA

**Mikkelin**  
**asumisoikeus**

www.mikkelinpalloilijat.fi

## Asumisturvallisuus syntyy arjen teoista

Asumisturvallisuus on paljon muutakin kuin lukittu ovi tai palovaroitin katossa. Se on kokonaisuus, joka rakentuu arjen valinnoista, ennakoinnista ja yhteistyöstä. Turvallinen asuinympäristö tukee asumisviihtyvyyttä, hyvinvointia ja luottamusta – ja parhaimmillaan ehkäisee ongelmia jo ennen kuin niitä syntyy.

### Turvallinen koti eri elämäntilanteissa

Asukkaiden tarpeet ovat erilaisia eri elämäntilanteissa. Ikääntyville asukkaille turvallisuus tarkoittaa usein esteettömiä kulkureittejä, hyvää valaistusta ja liukastumisen ehkäisyä. Lapsiperheille keskeistä ovat pihalueiden turvallisuus ja liikenteen rauhallisuus. Myös yksin asuville tunne siitä, että apua saa tarvittaessa, on tärkeä osa asumisturvallisuutta. Kun turvallisuutta tarkastellaan monesta näkökulmasta, voidaan paremmin huomioida asukkaiden arjen todelliset tarpeet.

Fyysinen turvallisuus perustuu perusasioihin: toimiviin lukituksiin, hyväkuntoisiin rakenteisiin ja selkeisiin kulkureitteihin. Sekä asukkaan omat ratkaisut että kiinteistön kunnossapito vaikuttavat turvallisuuteen. Esimerkiksi irtonaiset matot, huono valaistus tai vialliset sähkölaitteet voivat aiheuttaa vaaratilanteita, vaikka ne tuntuisivat pieniltä asioilta. Ennaltaehkäisy on asumisturvallisuuden ydin – pienet havainnot ja ajoissa tehtävät korjaukset ehkäisevät isoja ongelmia.

### Väestönsuojat osana varautumista

Väestönsuojat ovat tärkeä osa asumisturvallisuutta, vaikka niitä ei arjessa juuri tarvitakaan. Suojat on tarkoitettu vakavia poikkeustilanteita varten, ja niiden merkitys

korostuu silloin, kun yhteiskunta kohtaa laajempia häiriöitä. Asukkaan näkökulmasta tärkeintä on tieto: missä oma väestönsuoja sijaitsee ja miten sinne pääsee tarvittaessa. Väestönsuojat eivät ole pelkkiä varastotiloja tai oleskelutiloja, vaan nimenomaan turvaa varten tarkoitettuja tiloja, joiden käyttöönotto tapahtuu viranomaisten ohjeiden mukaan.

### Paloturvallisuus ja varautuminen

Paloturvallisuus on yksi kriittisimmistä asumisturvallisuuden osa-alueista. Palovaroittimien toimivuuden lisäksi on tärkeää, että poistumisreitit ovat esteettömiä ja yhteiset tilat pysyvät siisteinä. Varautuminen ei tarkoita pelkoa, vaan tietoisuutta: jokaisen on hyvä tietää, miten toimia poikkeustilanteissa, kuten sähkökatkon tai vesivahingon sattuessa.

Hyvä varautuminen luo turvaa ja vähentää epävarmuutta häiriötilanteissa. Varautumisesta ja hätävarasta kannattaa lukea tarkemmin osoitteesta: 72tuntia.fi

### Yhteisöllisyys osana asumista

Turvallisuus ei ole vain rakenteita ja järjestelmiä – se on myös tunne. Naapurien tervehtiminen, toisten huomioiminen ja matala kynnyksellä ilmoittaminen havainnoistaan vahvistavat yhteisöllisyyttä. Kun asukkaat kokevat kuuluvansa yhteisöön, myös turvallisuus paranee. Yhteisöllisyys on yksi tehokkaimmista, mutta usein aliarvostetuimmista turvallisuustekijöistä.

## MP:n kotipeliin perhelippu

Mikkelin Palloilijat tarjoaa Mikkelin Asumisoikeuden asukkaille pääsylipun koko perheelle (2 aikuista + lapset) vapaavalintaiseen MP:n kotiotteluun Mikkelin Urheilupuistoon. Leikkaa pääsylippu irti ja ota se mukaan peliin.



**YKKÖS LIIGA**



Tällä pelillä

**VAIN KOTIIN JAETUSTA LEHDESTÄ  
LEIKATTU LIPPU ON KELVOLLINEN**

...vuonna 2026!

OTTELUN TARJOAA



Mikkelin  
**asumisoikeus**



LEIKKAA IRTI

#### MP:n tulevat kotiottelut:

su 14.06. 18:30	MP – HJK Klubi 04
su 05.07. 18:30	MP – FC Haka
la 25.07. 16:00	MP – KTP
ke 29.07. 18:30	MP – KäPa
su 16.08. 17:00	MP – EIF
la 29.08. 16:00	MP – PK-35
la 12.09. 16:00	MP – SJK Akatemia
la 19.09. 16:00	MP – Jippo
la 17.10. 16:00	MP – JäPS