

Kiinteistö Oy Taloherttua

VUOSIKERTOMUS 2025

Koteja, yhteisöjä ja vastuullista asumista

Visio 2030: *Haluttu ja turvallinen asumisen vastuunkantaja.*

SISÄLTÖ

1. Vuosi 2025 pähkinänkuoressa
 2. Toimitusjohtajan katsaus
 3. Taloherttua lukuina
 4. Vuoden kohokohdat
 5. Aukkaat ja asuminen
 6. Rakennuttaminen ja kiinteistökehitys
 7. Vastuullisuus ja ympäristö
 8. Talous
 9. Hallinto
 10. Katse vuoteen 2026
-

1. VUOSI 2025 PÄHKINÄNKUORESSA

- 1 100 asuntoa
- 60 474 asuinneliötä
- 95,5 % käyttöaste
- 233 asunnonvaihtoa
- Urkutie 3 valmistui

Timanttikortteli eteni kohti valmistumista

Vuosi 2025 oli Taloherttualle sekä uudistumisen että vakaan perustoiminnan vuosi. Samaan aikaan kun yhtiö toteutti historian suurimpiin kuuluvia investointejaan, jatkui päivittäinen tehtävä kohtuuhintaisen ja turvallisen asumisen mahdollistajana koko Kangasalan alueella.

2. TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuotta 2025 voi kuvata hallitun muutoksen vuodeksi.

Toimintaympäristöä leimasivat edelleen kohonnut kustannustaso, kiinteistökannan ikääntymisestä aiheutuvat investointitarpeet sekä asumistukijärjestelmän muutosten vaikutukset asuntokysyntään. Näistä haasteista huolimatta Taloherttua säilytti asemansa Kangasalan merkittävimpänä kohtuuhintaisen asumisen tarjoajana.

Vuoden keskeisimpiä onnistumisia olivat Urkutie 3:n mittavan perusparannushankkeen valmistuminen, Timanttikorttelin rakentamisen eteneminen sekä useiden pitkän aikavälin kaava- ja kehityshankkeiden edistyminen.

Samalla jatkoimme määrätietoista työtä vastuullisemman asumisen, paremman energiatehokkuuden ja toimivamman asiakaskokemuksen puolesta.

Vuosi osoitti jälleen, että pitkäjänteinen kiinteistöomaisuuden kehittäminen sekä laadukkaiden asumispalveluiden tuottaminen kulkevat käsi kädessä, toinen toistaan unohtamatta.

– Stefan Stortz Toimitusjohtaja

3. TALOHERTTUA LUKUINA

Asuntokanta

Tunnusluku	2025
Vuokra-asuntoja	noin 1 100
Huoneistoalaa	60 473,7 m ²
Kiinteistökohteita	42
Liikehuoneistoja	1

Asuminen

Tunnusluku	2025
Käyttöaste	95,5 %
Vaihtuvuus	21,53 %
Asunnonvaihtoja	233
Keskimääräinen vuokra	11,83 €/m ² /kk

Talous

Tunnusluku	2025
Luottotappiot	4 516,80 €
Tilikauden tulos	-419 583,68 €
Osinkoesitys	20 000 €
SVOP-sijoitus	1 600 000 €

4. VUODEN KOHOKOHDAT

1. Urkutie 3:n uusi alku

Marraskuussa valmistunut perusparannus palautti Urkutie 3:n modernina ja energiatehokkaampana osaksi Taloherttuan asuntokantaa.

Vaikutukset

- asumisviihtyvyys parani
- rakennuksen elinkaari pidentyi
- kohteen houkuttelevuus kasvoi



Ennen - Before



Suunniteltu - Imagined



Jälkeen - After

2. Timanttikortteli rakentuu

Timanttikortteli eteni vuoden aikana suunnitelmien mukaisesti kohti vuoden 2026 valmistumista.

📍 Kuvapaikka: **työmaakuvat, havainnekuva tai ilmakuva**



3. Kiinteistökannan uudistaminen

Vääränkalliontie 14:n kaavamuutos valmistui ja kohteelle saatiin purkulupa. Samalla valmisteltiin tulevaisuuden asuntotuotannon mahdollistavia ratkaisuja.

Kohteen kehityspolku on alla kuvattuna, mutta voisi polku olla erilaisempikin.

 1982–1986	 2021–2022	 2022–2023	 2023–2024	 2024	 Kevät 2025	 15.9.2025	 Loppuvuosi 2025
Rakennukset valmistuvat	Perusparannuksen hankeselvitys	Viitesuunnittelu	Kaavan valmistelu	Uudistamis päätös	Kaavaehdotus	Kaava hyväksytään	Toteutusvaihe alkaa
Kaksi vuokrakerrostaloa valmistuu Vääränkalliontie 14:n tontille.	Kohteen tekninen kunto ja korjausvaihtoehdot arvioidaan.	Uudisrakentamisen vaihtoehtoja ja tontin kehittämismahdollisuuksia tarkastellaan.	Asemakaavan luonnostelu sekä ympäristö- ja kaupunkikuvalliset tarkastelut.	Tavoitteeksi asetetaan vanhan kohteen korvaaminen uudella vuokratallolla.	Valmisteltu asemakaava etenee päätöksentekoon.	Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen. Rakennusoikeus kasvaa ja tontin uudistaminen mahdollistuu.	Kaava vahvistuu, purkulupa saadaan, vuokrasopimukset päätetään irtisanoa ja uudishankkeen valmistelu käynnistyy.

5. ASUKKAAT JA ASUMINEN

ASUMINEN LIIKKEESSÄ 2025

Käyttöaste pysyi kohtuullisen vahvana, vaihtuvuus kasvoi

Käyttöaste

95,5 % (96,4 %)

KÄYTTÖASTE

Käyttöaste säilyi hyvällä tasolla myös kiinteistökehityshankkeiden aikana. Urkutie 3:n perusparannus sekä Vääränkalliontie 14:n purkuun valmistautuminen vaikuttivat vuoden käyttöasteeseen.

Asunnonvaihdot

233

ASUNNONVAIHTOA

Vaihtuvuus 21,53 % (20,44 %)

Vuoden aikana toteutui ennätysmäärä asunnonvaihtoja. Muutoksiin vaikuttivat erityisesti Urkutie 3:n perusparannus ja Vääränkalliontie 14:n vuokrasopimusten päättäminen alueen uudistamisen valmisteluna.

Muutoksien taustalla

-  Urkutie 3:n perusparannus
-  Vääränkalliontie 14:n purkuvalmistelut
-  Kysynnän muutokset erityisesti Sahalahden ja Kuhmalahden alueilla
-  KELA-vuokrarajojen muutokset isommissa asuntokokoluokissa

Asumisneuvonta tukena arjessa

Yhteistyö Herttuan Kiinteistöpalvelun kanssa jatkui. Asumisneuvonnan tavoitteena on ehkäistä asumisen ongelmia, vahvistaa asumisen jatkuvuutta ja tarjota matalan kynnyksen tukea asukkaille.

Asumisneuvonnalle on edelleen selkeä tarve ja palvelu on helposti lähestyttävä.

Yhteenveto

Taloherttuan käyttöaste oli vuonna 2025 edelleen kohtuullisen vahva 95,5 prosenttia. Samaan aikaan asuntokannan uudistaminen ja rakennushankkeet yhdessä kiristyneen kilpailutilanteen kanssa näkyivät kasvaneena vaihtuvuutena, mikä kertoo aktiivisesta muutoksesta ja kiinteistökannan kehittämisestä.

6. RAKENNUTTAMINEN JA KIINTEISTÖKEHITYS

Merkittävimmät hankkeet 2025

Urkutie 3

Perusparannus valmistui marras-joulukuussa.

Timanttikortteli

Rakentaminen jatkui ja valmistuminen ajoittuu vuoden 2026 kesään.

Kompankaari 2

Kuivatus- ja salaojaremontti valmistui.

Annalantie 1–2

Kaavakehitys eteni osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheeseen.

Vääränkalliontie 14

Purku- ja uudishankesuunnittelu sekä aluekehitys etenivät suunnitellusti.

7. VASTUULLISUUS JA YMPÄRISTÖ

Ekokompassi käytännössä

Taloherttuan vastuullisuustyö näkyy konkreettisina tekoina:

-  Pölyttäjäniitty Sahalahdessa
-  Yhteistyökumppaneiden vähäpäästöisempi logistiikka
-  Digitaalisen viestinnän kehittäminen

Vastuullisuus kolmella pilarilla

YMPÄRISTÖ

Pölyttäjäniitty
Smartvatten
eGain

ASUKKAAT

Kohtuuhintainen asuminen
Asumisneuvonta
Asukasyhteistyö

HYVÄ HALLINTO

Hallitustyö
Riskienhallinta
Talouden seuranta

Energia ja resurssit

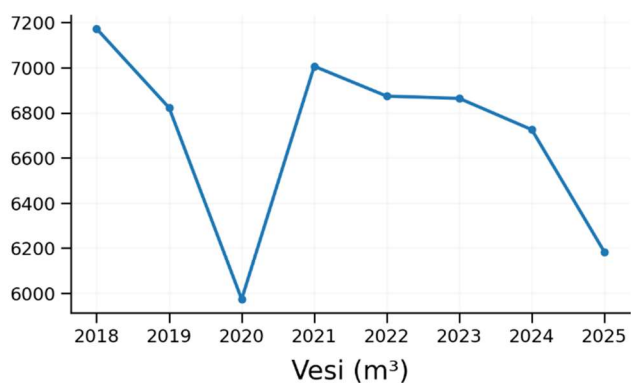
Taloherttuan energiankäytön ja resurssikulutuksen kehitystä tarkastellaan vuosien 2018–2025 ajanjaksolla. Pitkän aikavälin seuranta tukee vastuullista kiinteistönpitoa ja auttaa tunnistamaan energiatehokkuuden kehityssuunnat.

Kulutuskehitys 2018–2025

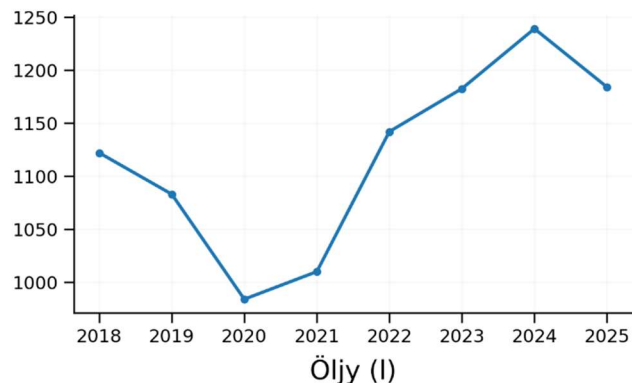
Kulutus	Yksikkö	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Kaukolämpö	MWh	6 184	6 725	6 864	6 874	7 006	5 974	6 822	7 172
Sähkö	MWh	1 184	1 239	1 183	1 142	1 010	984	1 083	1 122
Vesi	m ³	74 247	76 567	77 850	79 625	79 753	81 322	82 079	79 940
Öljy	l	93 552	106 373	160 120	143 969	112 068	123 107	115 158	107 560
Kaasu	Nm ³	280 569	-	222 836	297 130	369 765	339 573	355 001	348 629

Energian ja resurssien kulutus 2018-2025

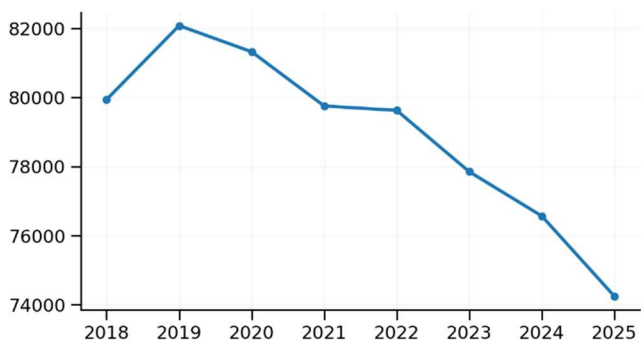
Kaukolämpö (MWh)



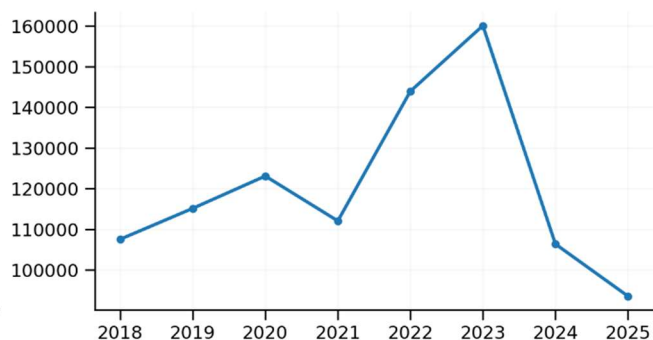
Sähkö (MWh)



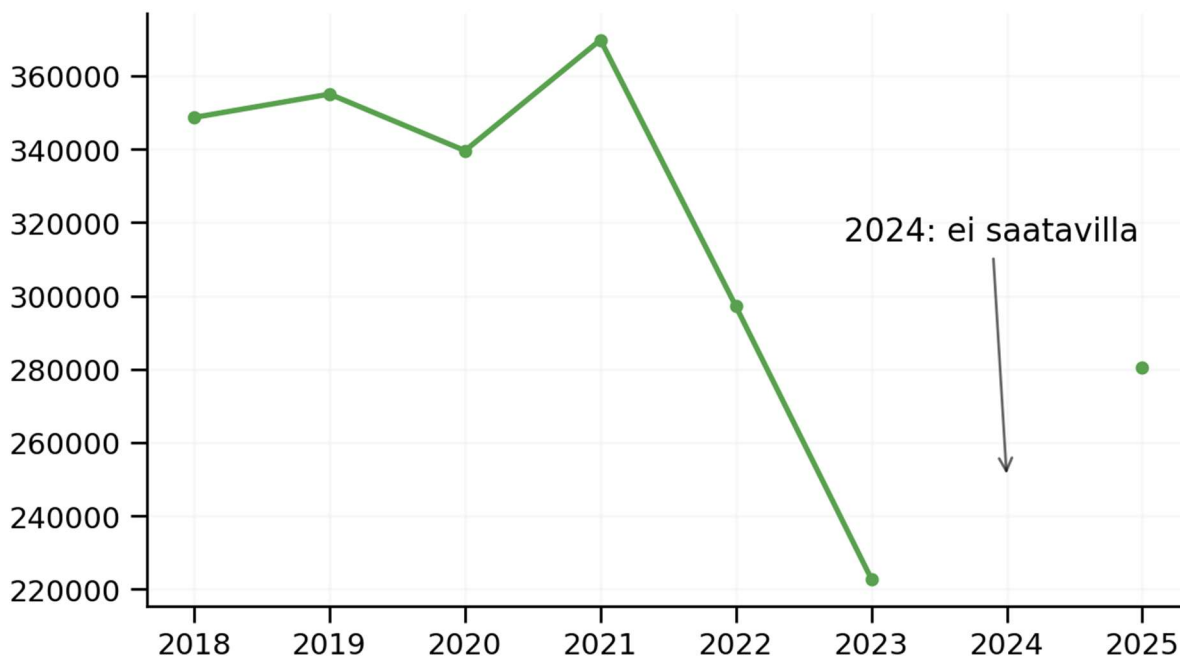
Vesi (m³)



Öljy (l)



Kaasu 2018-2025



Vuosien 2018–2025 kulutuskehitys näyttää, että vedenkulutus on laskenut tasaisesti ja vuoden 2025 kaukolämmön kulutus oli tarkastelujakson toiseksi matalin. Öljynkulutus laski selvästi vuoden 2023 huipputasosta, ja sähkönkulutus pysyi vuonna 2025 lähellä edellisvuosien tasoa.

Energiatehokkuutta tukevat järjestelmät

- eGain-sääennustava lämmöntasausjärjestelmä
- Smartvatten-vedenkulutusseuranta päävesimittarin osalta suurimmassa osassa kohteita
- pienemmässä määrin muuta energiaohjauksen tekniikkaa

8. TALOUS

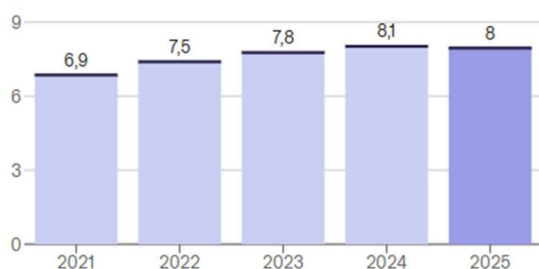
Talouden yhteenveto

Yhtiön maksuvalmius säilyi hyvänä koko vuoden ajan. Tilikauden tulosta heikensivät erityisesti arvonlennuskirjaukset, jotka liittyivät Vääränkalliontie 14:n purkuhankkeeseen sekä Mattilantie 12:n poistumiseen vuokrauskäytöstä.

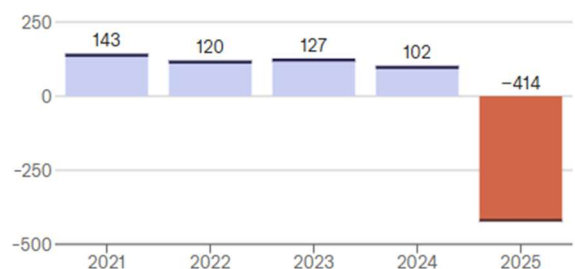
Taloudelliset avainluvut

- Keskimääräinen vuokra 11,83 €/m²/kk
- Luottotappiot 4 516,80 €
- Tilikauden tulos -419 583,68 €
- Maksettu osinko omistajalle 20 000 €

Liikevaihto
miljoonaa euroa



Tilikauden tulos
tuhatta euroa



9. HALLINTO

Hyvä hallinto ja osallistuminen

Hallitus kokoontui vuoden aikana 11 kertaa.

Yhteishallintolain mukaisesti operoiva asukasedustajien kokous kokoontui kahdeksan kertaa.

Teams-etäkokoukset mahdollistivat joustavan osallistumisen koko vuoden ajan.

10. KATSE VUOTEEN 2026

Tärkeimmät tavoitteet

- ✓ Timanttikorttelin käyttöönotto
 - ✓ Vääränkalliontie 14:n purku ja uudiskohteen suunnittelun edistäminen
 - ✓ Käyttöasteen vahvistaminen erityisesti Sahalahden ja Kuhmalahden alueilla
 - ✓ PTS-hankkeiden toteutus
 - ✓ Energiatehokkuuden edelleen kehittäminen
 - ✓ Kaavakehityshankkeiden edistäminen
-

YHTEENVETO

Vuosi 2025 oli Taloherttualle määrätietoisuuden uudistumisen vuosi. Yhtiö kehitti kiinteistökantaansa, investoi tulevaisuuteen ja ylläpiti samalla hyvätasoista vuokraustoimintaa muuttuvassa toimintaympäristössä.

Taloherttuan vahvuutena säilyi kyky yhdistää vastuullinen kiinteistönpito, kohtuuhintainen asuminen ja pitkäjänteinen kehittäminen.