M2-Kodit
Talousarvio ja vuokrat 2026

Juha Niskanen

19.11.2025

Esityksen sisältö

- Perustietoa M2-Kodeista
- Omakustannusvuokra, lainsäädäntö ja käsitteitä
- Talousarvioprosessi M2-Kodeissa
- Talousarvion perusteita ja kulukehitystä
- Talousarvio 2026 ja vuokrat
- Muut asiat



Kiinteistö Oy M2-Kodit

Vuonna 2003 perustettu yhtiö

Konserni johon kuuluu suoraan omistettuja kohteita, kokonaan omistettuja asunto-osake ja kiinteistöyhtiöitä sekä joitakin osaomistettuja asunto- ja kiinteistöyhtiöitä.

Yhtiön kaikki osakkeet omistaa Y-Säätiö sr.

Arava- ja korkotukilainoitettu yhtiö, jolla VARKE yleishyödyllisyysstatus

Kiinteistö Oy M2-Kodit, vuokranmääritys

- Vuokranmääritys perustuu arava- ja korkotukilaissa mainittuun omakustannusperiaatteeseen
- ”Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.”
- Yhtiö laatii vuosittain jälkilaskelman. Mahdollinen yli- tai alijäämä tulee ottaa huomioon seuraavan vuoden vuokrantarkistuksessa.
- Jälkilaskelma tehdään VARKE:n sähköiseen järjestelmään ja VARKE valvoo kaikkien VARKE-yhtiöiden vuokranmääräytymistä
- 10-vuotisella korkotuella lainoitetut kohteissa poikkeava vuokrantarkistustapa, kohteita tällä hetkellä 5 kpl (kohteita tulee lisää)

Kiinteistö Oy M2-Kodit, vuokranmääritys

- Yhtiö muodostaa yhden kokonaisen vuokranmääräytymisyksikön
- Koko yhtiön tulojen ja menojen tulee olla tasapainossa omakustannusperiaatteen mukaisesti
- Tasapainoa tarkastellaan enintään kolmen vuoden jaksoissa, jonka sisällä yksittäiset vuodet voivat olla ali- tai ylijäämäisiä
- Yksittäisten kohteiden vuokrat ja menot eivät ole tasapainossa vuositasolla, vuokrat on ns. tasattu
- VARKE kohteissa kuitenkin kaikkien kohteiden tulisi pitkällä aikavälillä olla taloudellisesti tasapainoissa, voimakkaasti tappiollisia kohteita ei saa ylläpitää

Vuokrantasaus

- M2-Kotien vuokrantasausmalli otettiin käyttöön vuonna 2021
- Perustuu ja laadittu VARKE:n ohjeistuksen mukaisesti
- Kohteet pisteytetty niiden **käyttöarvon** perusteella
- ”Kohteen **käyttöarvolla** tarkoitetaan sen arvoa vuokrakäytössä suhteessa saman tasausryhmän muihin taloihin” = VARKE ohje
- Pisteytystä päivitetään vuosittain, pääkaupunkiseudun painoarvoa on tarkasteltu 2025-2026

Vuokrantasaus, kohteiden pisteytys

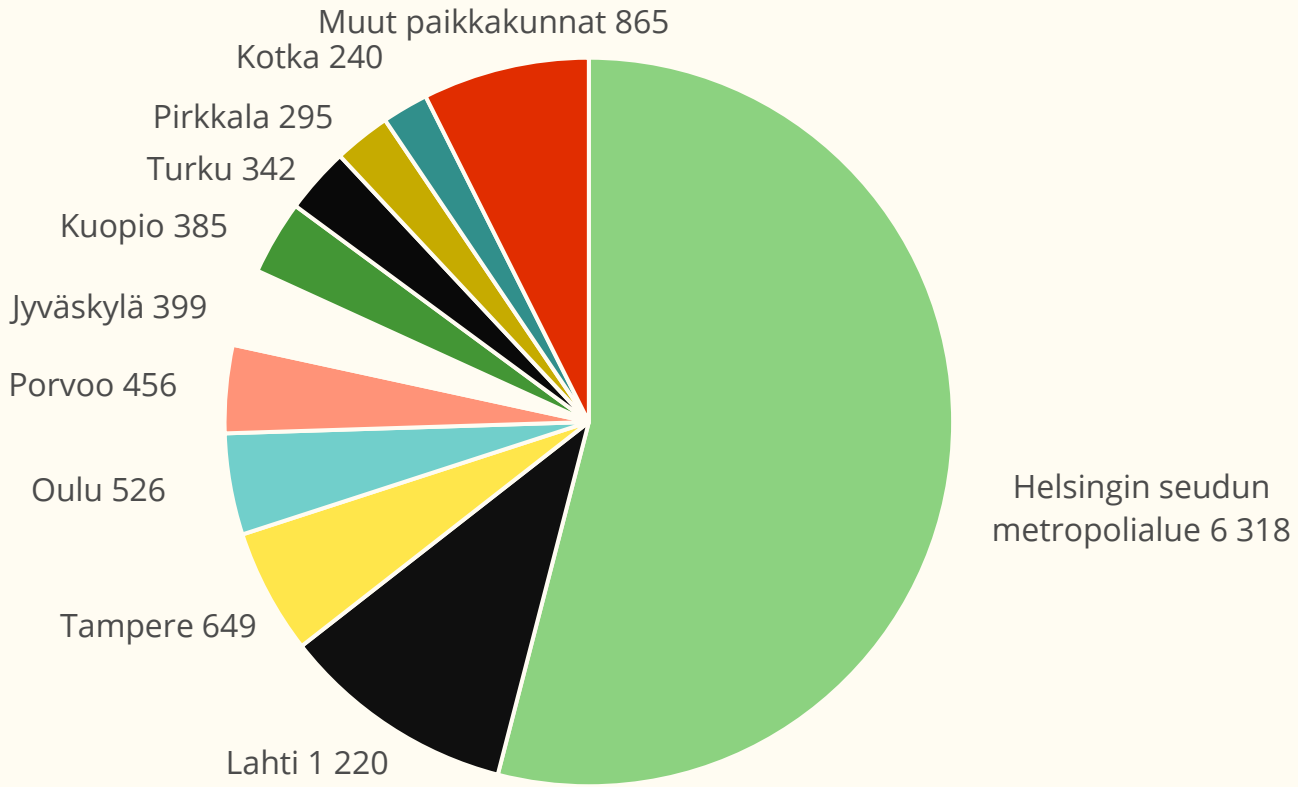
Valtakunnallinen sijainti	20 %
Alueellinen sijainti	20 %
Asuntojakauma	10 %
Tekninen ikä	25 %
Laatu ja varusteet	10 %
Asukasaktiivisuus	5 %
Muut ominaisuudet	5 %
Harkinnanvaraiset seikat	5 %
Yhteensä	**100 %**

Kiinteistö Oy M2-Kodit, hallinto

- Toimitusjohtaja Teija Ojankoski (myös Y-Säätiön toimitusjohtaja)
- Hallitus:
  - puheenjohtaja Aleksi Randell, Rakennusteollisuus RT
  - jäsen Kimmo Palonen, Rakennusliitto ry
  - jäsen Teija Ojankoski, Y-Säätiö sr.
  - jäsen Maija Hallikainen, M2-Kodit asukasedustaja
  - jäsen Pekka Luukkainen, M2-Kodit asukasedustaja
- Työntekijöitä 117 kpl
- Toimistot: Helsinki, Järvenpää, Lahti, Tampere, Jyväskylä, Kuopio, ja Oulu

Asuntojen maantieteellinen jakautuminen 30.6.2025, M2-Kodit

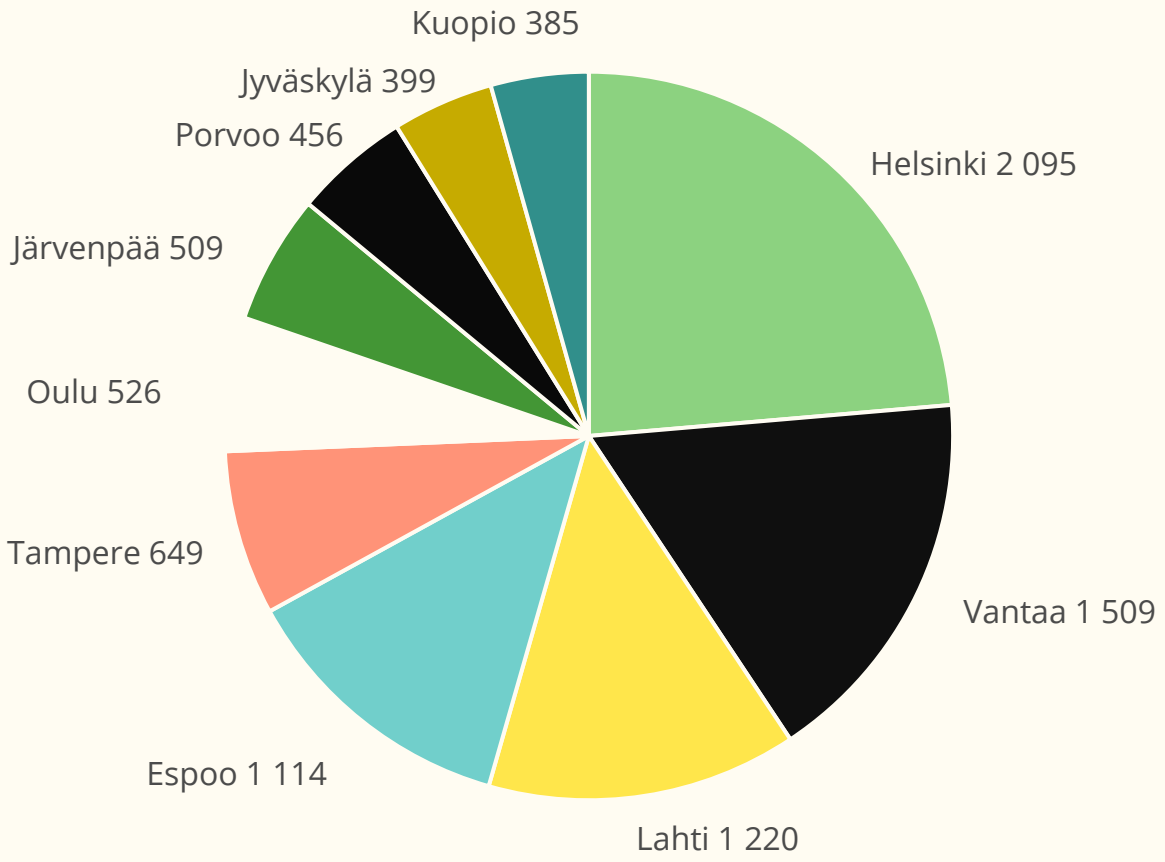
Paikkakunta	Asuntoja	%
Helsingin seudun metropolialue *	6 318	54,0
Lahti	1 220	10,4
Tampere	649	5,5
Oulu	526	4,5
Porvoo	456	3,9
Jyväskylä	399	3,4
Kuopio	385	3,3
Turku	342	2,9
Pirkkala	295	2,5
Kotka	240	2,1
Muut paikkakunnat	865	7,5
Yhteensä	**11 695**	**100,0**



*Helsingin seudun metropolialue koostuu seuraavista kunnista: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti, Mäntsälä, Pornainen

Asuntojen maantieteellinen jakautuminen 30.6.2025, M2-Kodit, 10 suurinta

Paikkakunta	Asuntoja	%
Helsinki	2 095	17,9
Vantaa	1 509	12,9
Lahti	1 220	10,4
Espoo	1 114	9,5
Tampere	649	5,5
Oulu	526	4,5
Järvenpää	509	4,4
Porvoo	456	3,9
Jyväskylä	399	3,4
Kuopio	385	3,3



M2-Kodit, asunnot 2025

Uudet valmistuneet kohteet:

• Torninjuuri 9a, Pirkkala	27 kpl
• Nauhatehtaanraitti 5, Tampere	59 kpl
• Pasuunakuja 1, Helsinki	69 kpl
• Kokinnniitty 3, Espoo	79 kpl

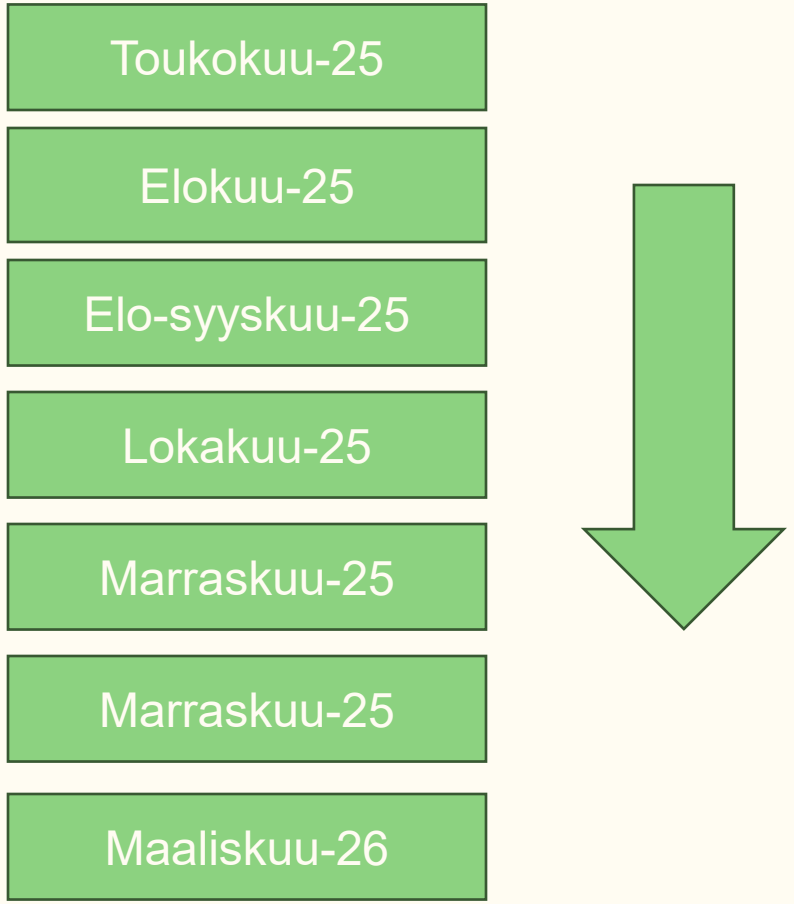
M2-Kodit, asunnot 2026

Valmistuvat kohteet:

• Pahvitehtaanraitti 7, Tampere	52 kpl
• Jokiniementie 42, Helsinki	44 kpl
• Laivalahdenkatu 6d, Helsinki	49 kpl
• Pajalantie 23 G, Järvenpää	35 kpl
• Luoteisrinne 5, Espoo	81 kpl
• Hovineidonkatu 2, Turku	55 kpl

Talousarvio 2026, käsittelyaikataulu

- Jälkilaskelma -24 asukastoimikunnille
- PTS-korjaussuunnitelmat lausunnolle asukastoimikunnille
- Kohdebudjettien laadinta
- Budjetti lausunnolle asukastoimikunnille
- M2-Kotien hallitus hyväksyi budjetin (10.11)
- Budjetin esittely asukkaille (19.11.)
- Uudet vuokrat voimaan (1.3)



Talousarvio 2026, kustannuskehitystä

- Kuluttajahintaindeksin muutos -0,2 % (10/25)
- Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutos 0,7 % (II/25)
- Rakennuskustannusindeksin muutos 1,6 % (10/25)
- M2 Kotien hoitokulujen muutos 2024-2025 noin -7 %

Talousarvio 2026, vuokrat ja käyttökorvaukset

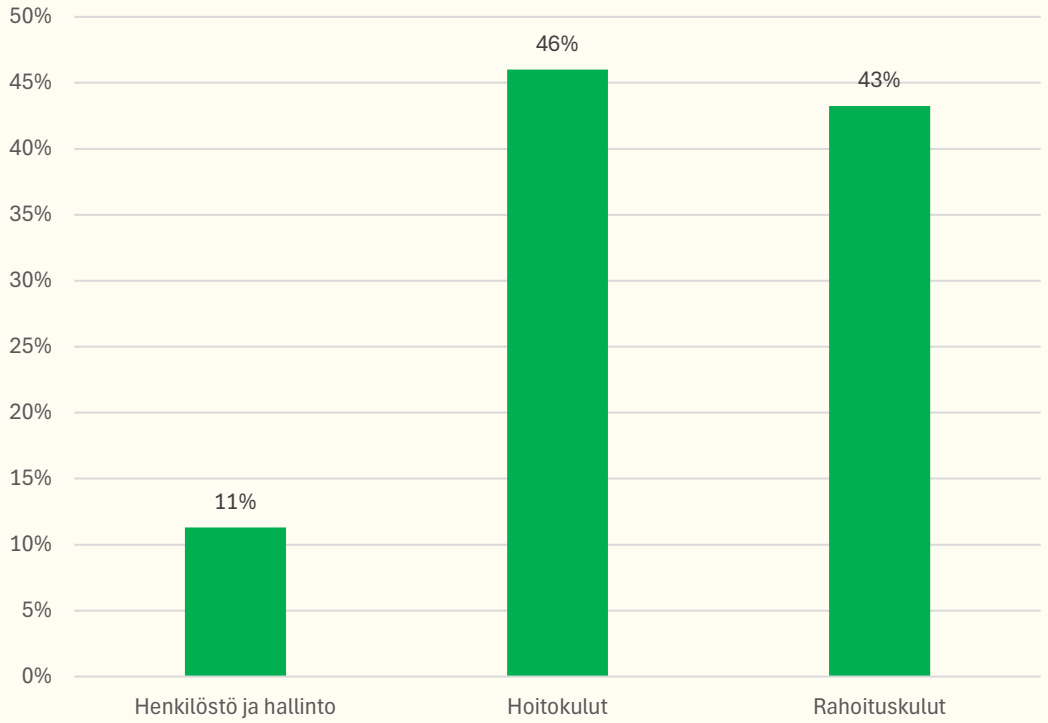
- Asuntojen vuokratuotot laskettu 93,5 % käyttöasteella vuodelle 2026
- Toteutunut käyttöaste 2025 on alle 92 %
- Hoitokulut muutos v. 2025 budjettiin -2 % (ilm. korjauksia)
- Rahoituskulut muutos v. 2025 budjetti +1 %
- Vuokrantarkistus keskimäärin 0,0 % 1.3.2026 lukien,

Talousarvio 2026, vuokrat

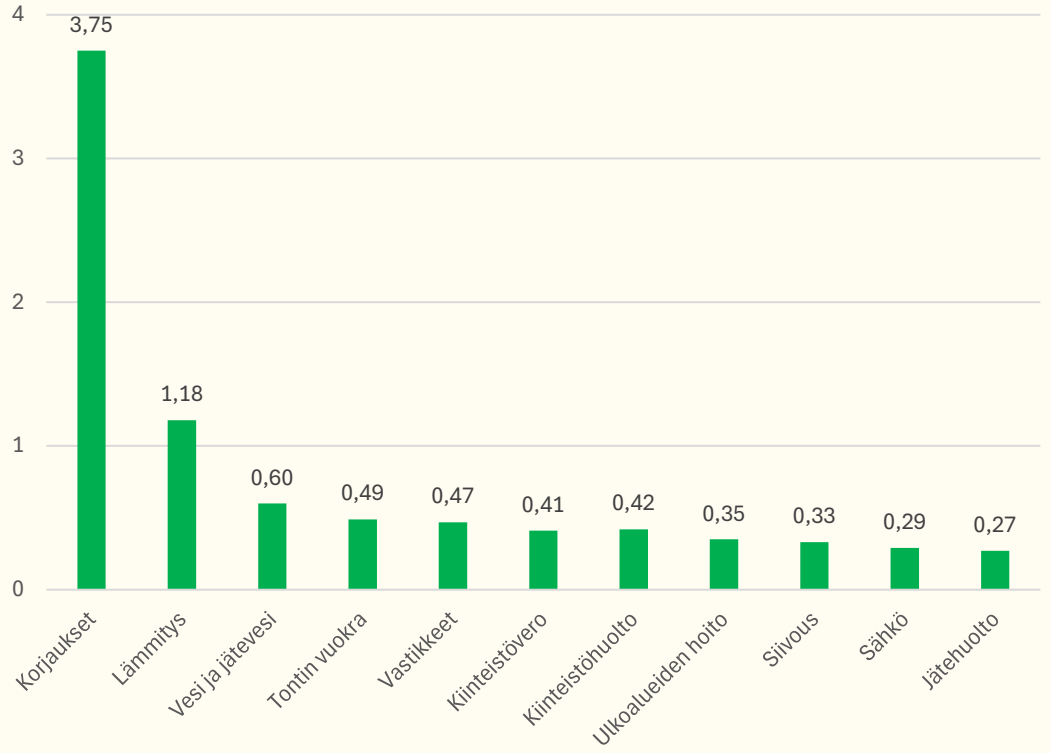
- Kohteen keskivuokra pysyy ennallaan 169 kpl
- Kohteen keskivuokra nousee 39 kpl
- Kohteen keskivuokra alenee 19 kpl
- Kohteen keskivuokra alenee 11 kpl, mutta vuokraan lisätään vesimaksu
- Lyhyen korkotuen kohteet indeksin mukaisesti
- Liiketilat sopimusehtojen mukaisesti

Talousarvio 2026, kulujen jakautuminen

Kokonaiskulujen jakautuminen %

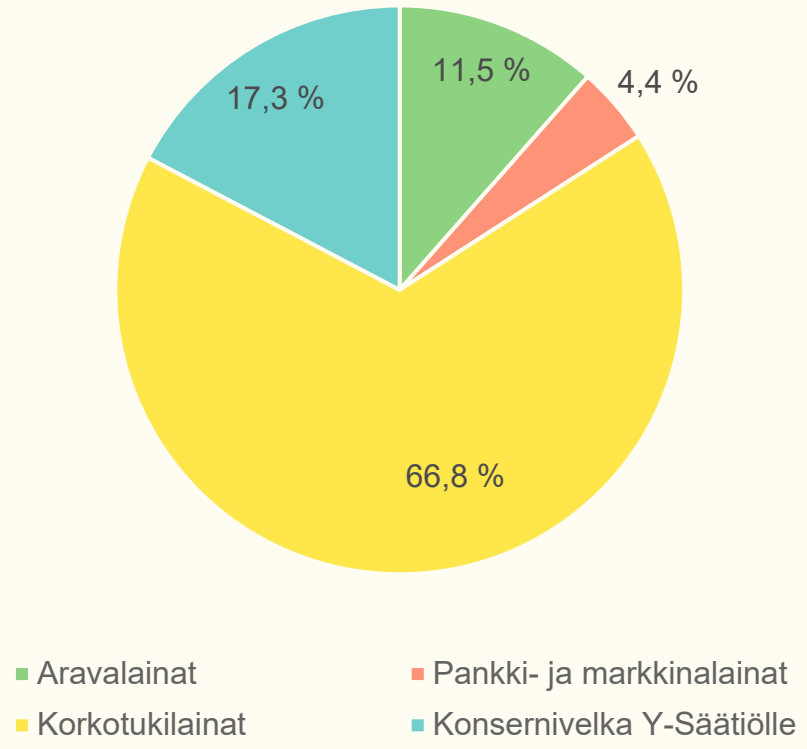


Hoitokulujen jakautuminen €/m2/kk



Rahoituslähteet M2 konserni

Konsernijakauma H12025	1 000 €	%
Aravalainat	104 441	11,5
Korkotukilainat	608 831	66,8
Pankki- ja markkinalainat	40 186	4,4
Konsernivelka Y-Säätiölle	157 703	17,3



M2 konserni

- lainojen keskikorko 1,2 % (H12024 1,4 %)
- lainojen keskimääräinen laina-aika noin 25,5 vuotta (H12024 24,5 vuotta)

Talousarvio 2026, asukastoiminta

- Asukastoiminnan määrärahat **säilyvät ennallaan**
- Asukastoimikuntien käyttöön 0,046 e/m2/kk, kuitenkin vähintään 500,- euroa/kohde
- Vaikuttajaryhmälle ja alueelliseen toimintaan 200.000,- euroa
- Alueellinen määräraha jaetaan perinteiseen tapaan asuntojen määrän suhteessa.

M2-Kodit vuokranmääritysbudjetti 2026

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT				
TULOSLASKELMA	**Tilivuosi 2024**	**Budjetti 2025**	**Budjetti 2026**	**Keskimäärin €/m²/kk**
VUOKRAUSTOIMINNAN TUOTOT				
Kiinteistöjen vuokratuotot	107 515 454	115 500 540	112 963 769	15,14
Vuokratuotot yhteensä	108 096 831	116 120 670	113 809 567	15,09
Tyhjäkäynti	-6 428 329	-5 723 230	-7 342 645	-0,97
Vesimaksut	717 602	920 050	1 202 619	0,16
Autopaikkamaksut	1 312 611	1 304 000	1 420 390	0,19
Käyttökorvaustuotot	344 261	364 590	326 750	0,04
Konserni sisäiset palvelumaksut	1 402 287	1 408 465	1 004 476	0,13
Muut tuotot/kulut	788 125	750 000	-1 019 612	-0,14
VUOKRAUSTOIMINNAN TUOTOT YHTEENSÄ	**106 233 389**	**115 144 545**	**109 401 544**	**15,09**
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	**-7 603 029**	**-7 377 280**	**-7 047 762**	**-0,93**
YHTIÖTOIMINNAN KULUT YHTEENSÄ	**-5 611 954**	**-5 817 130**	**-5 905 186**	**-0,78**

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT

TULOSLASKELMA	Tilivuosi 2024	Budjetti 2025	Budjetti 2026	Keskimäärin €/m²/kk
Kiinteistöjen hoitokulut				
Kiinteistöjen hallinto	-342 122	-347 000	-320 000	-0,04
Asukastoimikuntien kulut	-166 724	-317 000	-223 770	-0,03
Hoitovastikkeet, tytäryhtiöt 100%	-3 727 295	-5 593 500	-3 635 766	-0,48
Huoltopalvelu (sopimus)	-1 145 999	-1 481 410	-1 597 055	-0,21
Huoltopalvelu (ei sopimus)	-1 477 388	-1 232 920	-1 583 335	-0,21
Ulkoalueiden hoito	-2 181 533	-2 615 130	-2 619 905	-0,35
Siivous	-1 895 592	-2 039 650	-2 462 956	-0,33
Jätehuolto	-1 817 385	-2 087 720	-2 066 514	-0,27
Lämpöenergiamaksut	-9 073 628	-8 969 844	-8 869 079	-1,18
Vesi- ja jätevesimaksut	-4 064 937	-4 424 280	-4 527 843	-0,60
Sähkömaksut	-1 926 988	-2 246 630	-2 203 881	-0,29
Vakuutusmaksut	-679 636	-740 050	-859 456	-0,11
Kiinteistövero	-2 781 778	-2 844 129	-3 069 415	-0,41
Kunnossapito, korjaukset	-33 333 327	-32 407 154	-28 280 156	-3,75
Aktivoinnit taseeseen	19 268 833	14 713 154	16 947 278	2,25
Hissit	-308 045	-354 520	-347 611	-0,05
Satelliitti/kaapeliTV	-52 526	-59 890	-56 736	-0,01
Tontinvuokra	-3 397 264	-3 510 750	-3 673 072	-0,49
Autopaikkavuokrat ja -vastikkeet	-493 004	-496 230	-483 014	-0,06
Muut hoitokulut	-8 812	-90 000	-34 952	0,00
Hoitovastikkeet ja muut maksut alle 100 %	-1 155 514	-1 257 910	-986 324	-0,13
Luottotappiot	-322 102	-324 000	-684 000	-0,09
Oman käytön arvonlisävero	-546 967	-570 000	-480 000	-0,06
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	**-51 629 734**	**-59 296 563**	**-52 117 561**	**-6,91**
VUOKRAUSTOIMINNAN KULUT YHTEENSÄ	**-64 844 718**	**-72 490 973**	**-65 070 509**	**-8,63**
VUOKRAUSTOIMINNAN KATE YHTEENSÄ	**41 388 671**	**42 653 572**	**44 331 035**	**5,88**

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT

TULOSLASKELMA	Tilivuosi 2024	Budjetti 2025	Budjetti 2026	Keskimäärin €/m²/kk
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	**-16 591 181**	**-21 195 230**	**-22 670 115**	**-3,01**
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISERIÄ	**24 797 490**	**21 458 342**	**21 660 920**	**2,87**
LYHENNYKSET YHTEENSÄ	**-41 850 222**	**-27 806 600**	**-26 908 488**	**-3,57**
INVESTONNIT JA AKTIVOINNIT YHTEENSÄ	**-19 268 833**	**-16 052 154**	**-16 947 278**	
RAHOITUSJÄÄMÄ		**-22 400 412**	**-22 194 846**	
Nostetaan lainaa		**22 400 000**	**22 490 000**	
KOKONAISRAHOITUSJÄÄMÄ		**-412**	**295 154**	

JÄLKILASKELMAN YLI- JA ALIJÄÄMÄT	Vuosi 2024
Seur. vuosina vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-)	-1 100 730
Seur. tilikaudelle siirtyvä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokust.	0
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	207 782
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	2 619 495

Korjauskustannukset 2026

- Toteuma 2024 33.333.327 euroa
- Budjetti 2025 32.407.154 euroa
- Budjetti 2026 28.280.156 euroa
- Muutos € - 4.126.998 euroa
- Muutos % -13 %

Mukavaa alkavaa talvea kaikille!

Seuraa meitä

M2vuokrakodit M2Kodit M2Kodit