

Yleistä toimialasta

Suomessa oli vuoden 2025 lopussa 118 kauppakeskuksen määritelmän kriteerit täyttävää kauppakeskusta. Kauppakeskusten kehittäminen on jatkuvaa ja markkinan kehitys painottuu nykyisten kauppakeskusten uudistushankkeisiin.

Kauppakeskusyhdistyksen missio ja visio

Missio: "Olemme kauppa-, kaupunki- ja ostoskeskusten järjestö, jonka toiminnassa

kiinteistönomistajat, kauppakeskusjohto, konsultit ja alan asiantuntijat kohtaavat kehittyäkseen."

Visio: Menestyvä ja kehittyvä kauppakeskusliiketoiminta – yhdyskunnan sykkivä sydän!

Jäsenet

Yhdistyksen jäsenkunta koostui vuonna 2025 kauppakeskusten omistajista ja sekä kiinteistökehityksen, vuokrauksen ja manageerauksen palveluita tuottavista yrityksistä. Kauppakeskusyhdistyksessä oli vuoden lopussa yhteensä 114 jäsentä, joista kauppakeskusjäseniä oli 93, ostoskeskusjäseniä 12, kauppakeskus konsultti- ja managerijäseniä 7 sekä kauppakeskusomistajajäseniä kaksi.

Vaikuttamistoiminta

Vuoden 2025 tärkeimpänä vaikuttamisen teemana oli yrityslähestymiskielto yhteistyössä Kaupan liiton ja Raklin kanssa. Lisäksi seurattiin pitkään valmistelussa ollutta kiinteistöverouudistusta (kiinteistöverotuksen arvostamisuudistus). Uudistuksen aikataulua on lykätty useampaan kertaan ja eteneminen on jumiutunut valmisteluun. Tämänhetkisen tiedon mukaan hallituksen esitys on tulossa eduskunnalle kevään 2026 aikana.

Vaikuttamistoimintaa tehdään yhteistyössä Raklin ja kaupan alan järjestöjen kanssa. Hallituksen kokouksissa on seurattu tiiviisti ajankohtaisi toimialaan vaikuttavia lainsäädäntöhankkeita, joista on kuultu tilannekatsaukset Raklin asiantuntijoilta. Rakli on omalla vaikuttamis- ja kehitystoiminnallaan edistänyt kauppakeskusten toimintaympäristön kehittymistä vaikuttamalla mm. alueidenkäytön kehittämisessä, kiinteistöverotuksessa, energiatehokkuusasioissa sekä rakentamisen lainsäädännössä.

Verkostot

Yhdistyksen verkostopalvelujen tavoitteena oli kauppakeskusten toimintaympäristön seuranta sekä uusien kehitystrendien tunnistaminen. Lisäksi verkosto tuki osaltaan yhdistyksen vaikuttamispalveluiden toteuttamista.

Kauppakeskusyhdistys on jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

- Nordic Council of Shopping Centers (NCSC)
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Elävät Kaupunkikeskustat ry

Nordic Commercial Spaces and Communities (NCSC)

Yhdistyksen toimintaa on toteutettu yhteistyössä NCSC:n kanssa sekä informoitu jäseniä NCSC:n järjestämistä tilaisuuksista.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Kauppakeskusyhdistyksen jäsenet voivat osallistua Raklin aluetoimintaan Varsinais-Suomessa, Keski-Suomessa, Pirkanmaalla sekä Pohjois-Suomessa, ja synergia Raklin kanssa on vahvaa myös muussa kehitys- ja vaikuttamistoiminnassa. Jäsenyys Raklissa on olennainen osa Suomen Kauppakeskusyhdistyksen ja Raklin välistä asiamiessopimusta.

Elävä Kaupunkikeskusta ry

Yhdistys on jäsenenä Elävät Kaupunkikeskustat ry:ssä. Elävät Kaupunkikeskustat ry:llä (EKK) on laaja verkosto, joten aktiivinen yhteistyö on koettu tärkeäksi. Kauppakeskusyhdistyksen edustajana Elävät Kaupunkikeskustat ry:n hallituksessa on toiminut Mikko Östring. Vuoden lopussa hallitus päättii, että KKY eroaa EKK:sta ja seurataan toiminnan kehittymistä jatkossa.

Tapahtumat

Vuoden 2025 keskeiset tapahtumat kokosivat mukaan yli 500 osallistujaa:

- Vuosikokous 12.3.
- Vuoden kauppakeskustekokilpailu ja jäsentilaisuudet
 - Uudet palvelut ja asiakaskokemuksen kehittäminen
 - Uudet palvelut ja asiakaskokemuksen kehittäminen
 - Vastuullisuus
 - Markkinointi ja viestintä
- Opintomatka Lontooseen 1.–3.10.
- Vuosiseminaari 11.11.

Vuoden Kauppakeskusteko 2025 –kilpailu

Vuoden kauppakeskusteko –kilpailun tavoitteena on nostaa esiin parhaita casejä uusista ideoista, joita toteutetaan suomalaisissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2025 toteutusta uudistettiin siten, että tilaisuudet järjestettiin yhteistyössä CBRE, Colliersin, Newsecin ja Realidean kanssa, joilta kuultiin key note –puheenvuoroja. Mukaan osallistui yhteensä 21 tekoa kauppakeskusten uudistumisesta neljässä eri sarjassa. Voittajavaalintojen kriteereitä olivat innovatiivisuus, asiakkaille syntyvä arvo, kestävä kehitys ja teon kaupallinen vaikuttavuus. Kilpailun tuomaristossa olivat Essi Miikkulainen (Fazer), Kari Luoto (Kaupan liitto), Sanna Yliniemi (Senaatti-kiinteistöt), Pia Svensk (Stockman) ja Markku Mäkinen (Partioaitta).

- **Digitaalisuus ja uusi teknologia sarjan voittaja:** Colliers C360 | Reaaliaikainen raportointipalvelu kauppakeskuksen tiedolla johtamiseen
- **Vastuullisuus –sarjan voittaja:** Jumbo | Suomen suurin vastuullisuuskerroin
Kunniamaininta: Kauppakeskus Mylly | Mylly Akatemia
- **Uudet palvelut ja asiakaskokemuksen –sarjan voittaja:** Kauppakeskus Itis | Uudistunut Itis – kulttuurien kohtaamispaikka
- **Markkinointi ja viestintä –sarjan voittaja:** Kauppakeskus Itis | ITIS 40 vuotta – The Launch – kampanjaa
Kunniamaininta: Kauppakeskus Ainoa | Älä kulje ohi.

Vuosiseminaari 11.11.2025

Vuoden päätapahtuma kokosi Valkoiseen Saliin 170 toimialan vaikuttajaa. Pääteemoina olivat maailmanpolitiikan kehitys ja kuluttajien luottamus, toimialojen muutokset sekä tulevaisuuden

kestävän vuokralaiskoonpanon kehittäminen. Tilaisuuden lopuksi juhlittiin Vuoden kauppakeskusteko –kilpailun voittajia.

Kehitystoiminta

Kehitystoiminnan painopisteinä olivat tekoälyn hyödyntäminen ja turvallisuusjohtaminen. Vuonna 2025 käynnistetty turvallisuusjohtamisen työryhmä toimi sparrausryhmänä kauppakeskusturvallisuuden kehittämisessä. Kokouksissa käsiteltiin ajankohtaisia turvallisuusteemoja, päivitettiin turvallisuuden tilannekuvaa, kauppakeskusten yhteistä riskikarttaa ja valmisteltiin vaikuttamisen sisältöjä yritys lähestymiskieltoon.

Valve toteutti lokakuussa Tekoäly kauppakeskusjohtamisen apuvälineenä –hybridikoulutuksen, joka kokosi noin 100 osallistujaa. Koulutuksen tavoitteina oli lisätä ymmärrystä tekoälyn mahdollisuuksista kauppakeskusjohtamisessa, opettaa uusia taitoja hyödyksi arjen rutiineihin sekä hahmottaa organisaatiokohtaista tilannetta ja seuraavia askeleita AI-matkalla.

Toteutuksessa käytiin läpi nykyisiä caseja maailmalta tekoäly hyödyntämisestä kauppakeskuksissa, tekoälyä kauppakeskusjohtajan apuvälineenä (caset, työkalut ja parhaat käytännöt) sekä rakennettiin harjoitusosiossa ”co-kauppakeskusjohtaja”-tekoälyavustaja (Custom GPT) ja datan analysointia ChatGPT:n avulla.

Lisäksi Granlundin kanssa yhteistyössä toteutettu kauppakeskusten hiililaskennan määrittely tulokset valmistuvat alkuvuodesta 2025. Hankkeessa kehitettiin ohjeistus yhdenmukaisten hiilijalanjälkitietojen keräämiseen, joka luo pohjaa tietojen julkaisemiseen tulevana vuosina. Jatkossa tavoitteena on tunnistaa ja skaalata vaikuttavimpia päästövähennystoimenpiteitä.

Kauppakeskusbarometri

KTI Kiinteistötieto toteutti lokakuussa vuosittaisen kauppakeskusten tulevaa kehitystä luotaavan kauppakeskusbarometrin.

Tietopalvelut

Yhdistyksen tietopalveluita vuonna 2025:

- Kauppakeskukset 2025 –julkaisu
- Kauppakeskusbarometri
- Sähköposti- ja jäsentiedotteet
- www-sivut
- Kehityshankkeiden tulokset

Kauppakeskukset 2025 –julkaisu

Kauppakeskustoimialan vertailtavuuden ja läpinäkyvyyden kehittämistä jatkettiin julkaisemalla Kauppakeskukset –vuosijulkaisu toukokuussa 2025. Esite tarjosi riippumatonta markkinatietoa suomalaisesta kauppakeskusliiketoiminnasta alasta kiinnostuneille suomeksi ja englanniksi.

Viestintä

Yhdistyksen viestintäkanavat ovat sähköposti, nettisivut ja LinkedIn. www.kauppakeskusyhdistys.fi –sivusto sisältää mm. tiedot kauppakeskuksista, yhdistyksen tapahtumista, suosituksista ja kehityshankkeista sekä linkit kauppakeskusalan keskeisiin verkostoihin. Viestintää kehitettiin erityisesti LinkedIn:ssä, jossa tavoitteina olivat KKY:n LinkedIn-kanavan näkyvyyden ja seuraajamäärän kasvattaminen. Seuraajamäärä kasvoi vuoden aikana kolmanneksen,

näyttökerrat yli tuplaantuivat ja reaktioiden määrä 2,5-kertaistui. Vuoden aikana lähetettiin 4 jäsentiedotetta, jotka kokosivat keskeisiä teemoja toiminnasta. Lisäksi Raklin uutis- ja jäsentiedotteet kuuluivat myös yhdistyksen jäsenetuihin.

Hallinto ja henkilöstö

Yhdistyksen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 4.3.2025. Kokouksessa hyväksyttiin talousarvio ja toimintasuunnitelma vuodelle 2025 sekä valittiin hallitus ja tilintarkastajat.

Hallitus

Hallitus koostui 12 jäsenestä. Hallituksen jäsenet ja varajäsenet:

- Jukka Vakula, Vantaan Valo Ky, puheenjohtaja | Varajäsen: Anna Forsberg, Nuveen Real Estate
- Anni Tenhunen, Trevian Asset Management | Varajäsen: Sari Mustapää, Trevian Asset Management
- Mika Mustasilta, CBRE | Varajäsen: Virpi Tuupanen, CBRE
- Kristiina Korhonen, Sponda Oyj | Varajäsen: Adriana Ståhlberg-Bruun, Newsec
- Sami Maukonen, AMERIKKA | Varajäsen: Mia Halttunen, Nuveen Real Estate
- Katja Hatakka, Colliers Finland Oy | Varajäsen: Monica Kuusinen, Colliers Finland Oy
- Tea Siivola, Mandatum AM AIFM Asset Management | Varajäsen: Mikael Orkovaara, Cavendo
- Olli Virtanen, Kesko Oyj | Varajäsen: Harri Salovaara, Kesko Oyj
- Ville Reunanen, HOK | Varajäsen: Susanna Spak, Kauppakeskus Rewell
- Mari Hantula, Kauppakeskus Mylly | Varajäsen: Henri Eteläpelto, Hansakortteli
- Pasi Nieminen, Realidea | Varajäsen: Marjo Kankaanranta, Realidea
- Karoliina Hurmerinta, Citycon (erosi 1/26) | Reeta Thure, Citycon Oyj

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jukka Vakula ja varapuheenjohtajana Anni Tenhunen. Hallitus kokoontui vuoden aikana yhteensä 8 kertaa.

Tilintarkastus

Tilintarkastajina toimivat BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Hannele Stenmark BDO:sta.

Toiminnanjohtaja ja toimisto

Yhdistyksen toiminnanjohtajana toimi Raklin toimitilat-toimialan johtaja Mikko Östring ja toimistonhoitajana Katja Kärkkäinen, joka on ollut laajasti mukana toiminnassa. Lisäksi Raklin muu henkilökunta on avustanut teemoissa.

Talous

Yhdistyksen tuloslaskelma osoittaa 11 466,88 euron alijäämää. Yhdistyksen taseen loppusumma on 40 878,71 euroa.

Helsingissä 3.2.2026

HALLITUS