

# ISÄNNÖINTILIITTO KOMMENTOI MARKKINAOIKEUDEN PÄÄTÖSTÄ



Mediatilaisuus 15.12.2022

Toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva

Hallituksen puheenjohtaja Toivo Korhonen



Isännöinti.fi

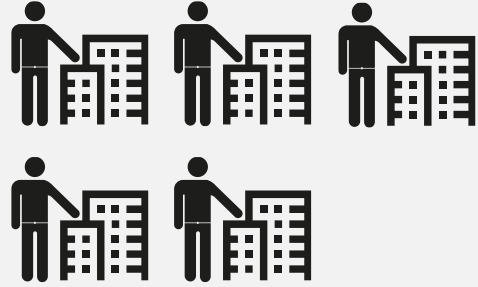
# MARKKINAOIKEUDEN PÄÄTÖS KOSKIEN VUOSIEN 2014-2017 TOIMINTAA

- Markkinaoikeus on antanut päätöksen Isännöintiliittoa ja kuutta Isännöintialan yritystä koskeneessa oikeudenkäynnissä. Oikeudenkäynti on koskenut kilpailuoikeuden rikkomuksia vuosina 2014–2017.
- Isännöintiliitolle määrättiin päätöksessä 65 000 euron seuraamusmaksu. Isännöintiliitto maksaa seuraamusmaksun eikä aio valittaa päätöksestä.
- Markkinaoikeuden määräämät seuraamusmaksut olivat kokonaisuudessaan merkittävästi, yli 75% KKV:n esittämiä alemmat.
  - Päätöksen mukaan ”kilpailurikkomuksen näytetyksi tullut laajuus on ollut merkittävästi suppeampi kuin mitä virasto on esittänyt”.

# ISÄNNÖINTILIITTO PYYTÄÄ ANTEEKSI MENNEISYYDEN VIRHEITÄ JA LUOTTAMUSPULAA

- Oikeusprosessi on selkeyttänyt, mikä on markkinaoikeuden mukaan hyväksyttävää.
- Markkinaoikeuden päätöksen mukaan Isännöintiliitto on rikkonut kilpailulakia viestimällä hinnankorotuspaineista sekä olemalla aktiivinen ja aloitteellinen hintakeskustelussa.
  - Vuosina 2014-2017 toimitusjohtaja Tero Heikkilän rooli on ollut keskeinen Isännöintiliiton toiminnassa
  - Markkinaoikeuden päätöksessä on nyt todettu virheitä mennessä toiminnassa
- Luottamuksen rikkoutuminen on myös vakava ongelma
  - Monet isännöitsijät, jotka eivät ole mitenkään olleet osallisia Isännöintiliiton hintoihin liittyvässä viestinnässä, ovat joutuneet kärsimään luottamuksen rikkoutumisesta
  - Luottamuksen rikkoutuminen on aiheuttanut myös taloyhtiöille lisäharmia, joskaan ei taloudellista haittaa
- Pyydämme anteeksi markkinaoikeuden päätöksen osoittamia virheitä sekä luottamuksen rikkoutumista

# OIKEUSPROSESSISSA MUKANA KUUSI YRITYSTÄ, MUTTA MAINEHAITTA KOSKENUT KOKO ALAA



**730 varsinaista  
isännöintiyritystä**



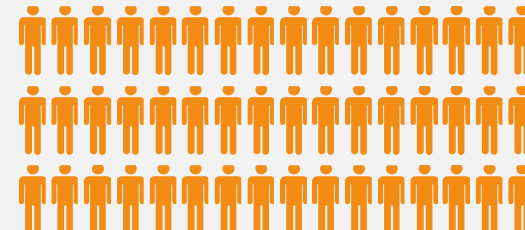
**3 500  
isännöitsijää**



**2 500  
muuta henkilökuntaa**



**55 000 asunto-osakeyhtiötä  
on ammattimaisesti isännöityjä**



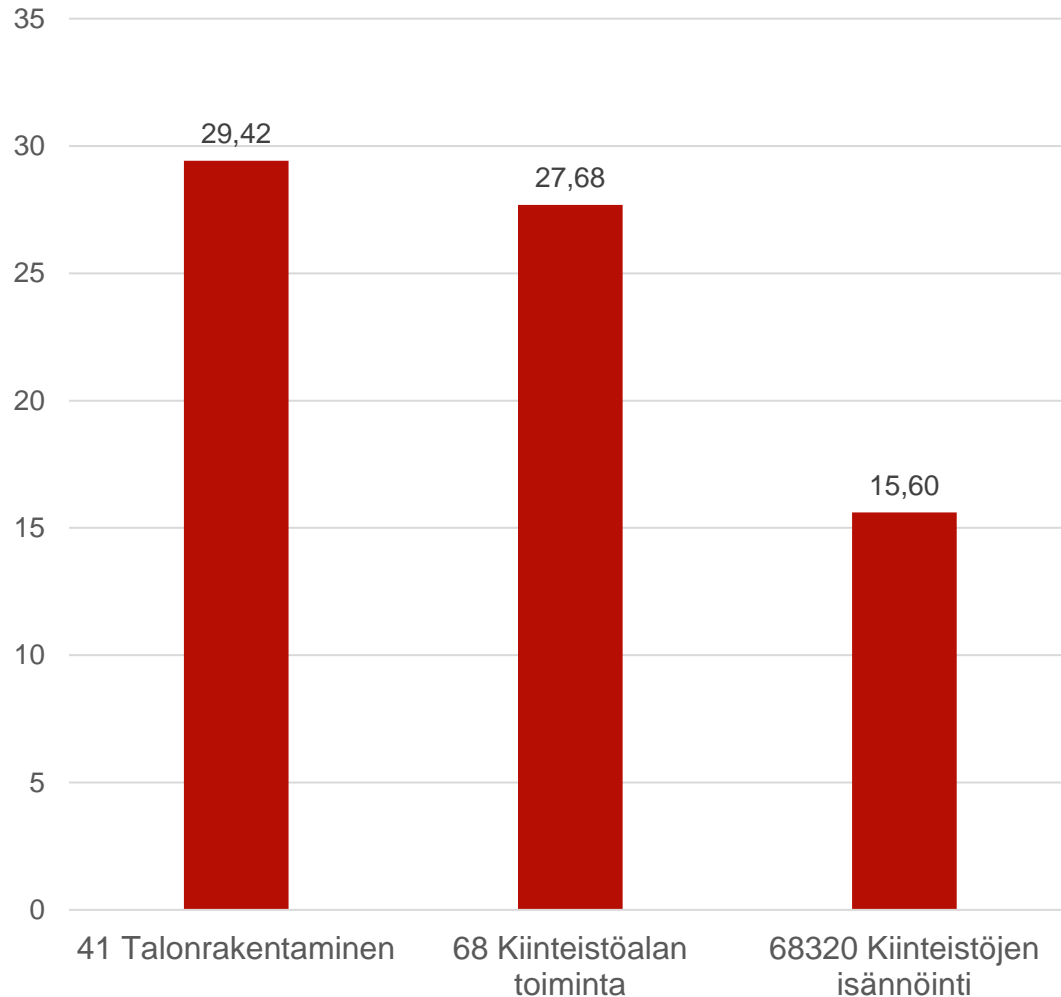
**220 000  
hallituksen jäsentä**

# TOIMILLA EI OLE OLLUT VAIKUTUSTA HINTATASOON

- Oikeusprosessissa esitettiin vahvaa näyttöä siitä, että hintataso ei ole noussut tarkastelun kohteena olleina vuosina 2014–2017. Tätä tukevat myös julkiset taloustiedot.
- Taloyhtiöille viestinnästä ei siis ole koitunut taloudellista haittaa.
- Mukana olleet yritykset (aakkosjärjestyksessä):
  - Colliers Finland Group Oy
  - Isännöinti Ilkka Saarinen Oy
  - OP Koti Kainuu Oy
  - Oulun Kiinteistötieto Oy ja Suomen Kiinteistöhallinta Oy / Tahkola (ei Isännöintiliiton jäsen)
  - Realia Services Oy, Realia Group Oy ja Realia Holding Oy
  - REIM Hämeenlinna Oy ja REIM Group Oy Ltd

# HINTOIHIN LIITTYVÄLLÄ VIESTINNÄLLÄ EI OLE OLLUT VAIKUTUKSIA ALAN HINTATASOON

Liikevaihdon kasvu vuosina 2014-2017  
kiinteistö- ja rakennusosalalla



- Isännöintialan liikevaihto on kasvanut vuosina 2014-2017 huomattavasti vähemmän kuin esimerkiksi rakennusalan ja muun kiinteistöalan liikevaihto: 15,6 prosenttia neljän vuoden aikana
- Markkinaoikeuden käsittelyssä olleiden yritysten osalta ainoastaan Realia, Colliers Finland ja Tahkola ovat kasvaneet nopeammin kuin alan yleinen liikevaihdon kasvuprosentti
  - pääasiallinen kasvun ajuri on ollut epäorgaaninen kasvu eli yrityskaupat
  - orgaaninen kasvu ei näilläkään yrityksillä, Tahkolaa lukuunottamatta, ole ollut yhtä kovaa kuin koko alan liikevaihdon kasvu
- Markkinaoikeudessa olleiden yritysten kannattavuus on lähes poikkeuksetta myös heikentynyt tarkasteluajanjaksolla

# ISÄNNÖINTIALAN PERUSLUKUJA VUOSILTA 2014-2017

- Isännöintialan liikevaihdon kannattavuus ei ole parantunut tarkasteluajanjaksolla
- Yksi isännöitsijä tuottaa liikevaihtoa keskimäärin 130 000 euroa per henkilö. Pääkaupunkiseudulla noin 150 000 euroa
- Kun otetaan huomioon kaikki isännöintiyritysten työntekijät eli kirjanpitäjät, kiinteistösihteerit, asiakaspalvelu ja viestintä, isännöintiyritysten liikevaihto per henkilö on noin 100 000 euroa.
- Isännöinti on asiantuntijatyötä, joka ei tarvitse suuria pääomia ja tuotantovälineitä, mistä johtuen oman pääoman tuotto näyttää monella yrityksellä korkealta

# ISÄNNÖINTIALAAN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

- Kiinteistö- ja rakennusalan liikevaihto on kasvanut viime vuosina vauhdikkaasti. Kiinteistöalan sisällä isännöintialan liikevaihto on kasvanut hitaammin, vaikka isot trendit, kuten korjaustarpeen kasvaminen työllistää isännöintialaa ja tuo perusteita liikevaihdon kasvulle. Viime vuosina erityisesti taloyhtiömuotoisia asuntoja on rakennettu runsaasti, mikä tuo myös lisää asuntoja isännöinnin piiriin.
- Keskeinen syy sille, että muun kiinteistöalan liikevaihto on kasvanut niin paljon nopeammin kuin isännöintialan liikevaihto johtuu siitä, että isännöintiala varsinkin suurissa kaupungeissa on niin kilpailtu ala. Kilpailu hidastaa hintojen nousua isännöintialalla.





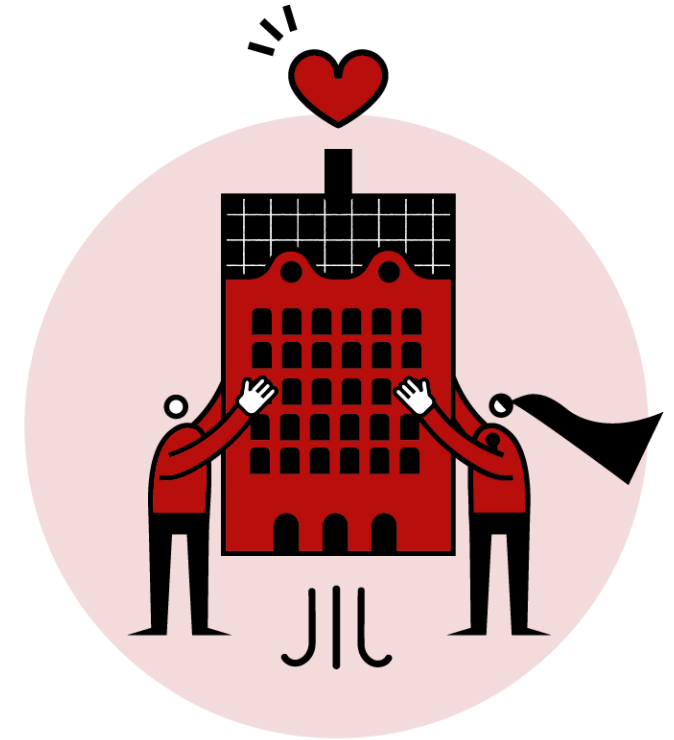
# VÄLTÄMÄTTÖMIÄ MUUTOKSIA ON TEHTY VIIME VUOSINA

- Tällaisissa tilanteissa vastuulliset eroavat ja tehdään välttämättömiä muutoksia, jotta tuomittu toiminta ei toistu
- Välttämättömiä muutoksia tehty:
  - Edellinen toimitusjohtaja Tero Heikkilä siirtynyt pois tehtävästään yhteisymmärryksessä 2018
  - Myös muu hallinto uudistunut merkittävästi, uusi toimitusjohtaja ja uusi hallituksen puheenjohtaja valittu tekemään muutosta
  - Kilpailuoikeudellista osaamista lisätty merkittävästi
    - Jokainen työntekijä ja luottamushenkilö allekirjoittaa kilpailuoikeudelliset ohjeet
    - Jokaisessa jäsentapahtumassa ohjeistetaan kilpailuoikeuden säännöistä
  - Strategia, toimintatavat ja toiminnan fokus uudistettu



# LUOTTAMUSTA PALAUTETAAN VASTUULLISELLA TOIMINNALLA

- Uudessa strategiassa keskeisessä roolissa jäsenten arkea helpottavat jäsenpalvelut, osaamisen kehittäminen, vastuullisuus ja avoimuuden edistäminen
- Viimeisimpiä uudistuksia:
  - Isännöintialan eettiset ohjeet juuri uusittu yhdessä taloyhtiötä edustavan Kiinteistöliiton kanssa, voimaan 1.2.2023
  - Alkukevästä 2023 julkistamme yhdessä jäsenyritystemme kanssa laaditun ensimmäisen Vastuullisen isännöinnin työkirjan
  - Uudistamme isännöinnin valvontajärjestelmän vuoden 2023 aikana
  - Vastuullisuuden saralla panostamme myös energiatehokkuuden parantamiseen ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, joka on koko kiinteistöalalle iso haaste
  - Vastuullisella toiminnalla haluamme palauttaa asiakkaiden luottamuksen

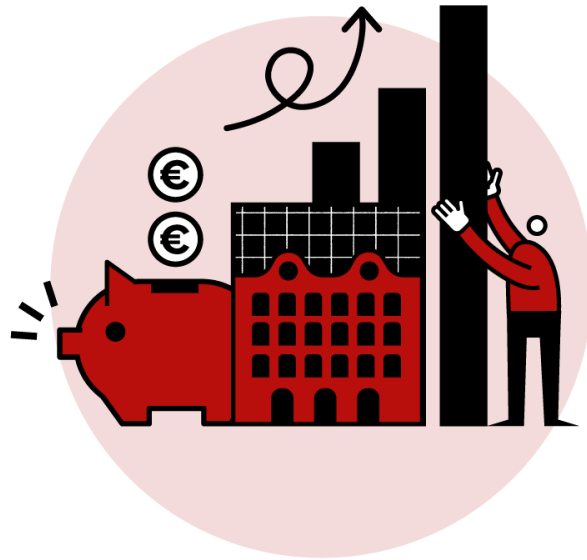


**Autamme isännöintiä olemaan  
parasta, mitä taloyhtiölle  
voi tapahtua**

# STRATEGIAN MUKAAN TAVOITTEENAMME ON, ETTÄ ISÄNNÖINTILIITON TYÖN TULOKSENA



**Isännöintialan  
ammattilaisten töissä  
onnistuminen**



**Isännöinti on parasta,  
mitä asuntovarallisuudelle  
voi tapahtua**



**Isännöinti kehittää  
kiitollisuutta ja luottamusta**

”

**KYSYMYKSIÄ?**



# KIITOS!



**Haastattelupyynnöt**

**LIINA LÄNSILUOTO**

Viestintä- ja vastuullisuuspäällikkö

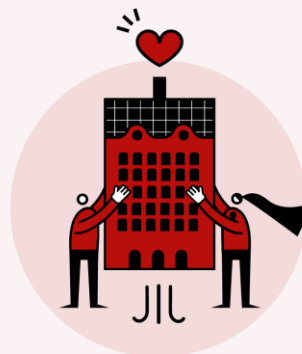
liina.lansiluoto@isannointiliitto.fi

040 835 4900



Isännöinti

## Missiomme



”  
**Autamme  
isännöintiä  
olemaan parasta,  
mitä taloyhtiölle  
voi tapahtua.**

## Toimintamme kulmakivet



**Koko alan  
yhteinen tehtävä**



**Palveluva asiantuntijuus ja  
jatkuva oppiminen**



**Suorasekäisyys,  
avoimuus ja rehtiys**

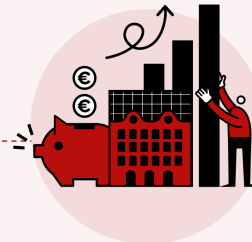


**Näytämme isännöinnin  
kiinnostavuuden**

## Työmme tuloksena



**Isännöintialan  
ammattilaisten töissä  
onnistuminen**



**Isännöinti on parasta,  
mitä asuntovaroallisuudelle  
voi tapahtua**



**Isännöinti kehittää  
kiitollisuutta ja luottamusta**