



ISÄNNÖINTIALAN TOIMIALAKATSAUS 2023



Isännöintiliitto



SISÄLLYSLUETTELO

1. Esipuhe	3
2. Isännöintiala Suomessa.....	4
Alan yritykset ja niiden muutos.....	5
Alan ammattilaiset	6
3. Isännöintialan toimintaympäristö ja tulevaisuuden haasteet.....	10
4. Vastuullisuus isännöintialalla	24
5. Isännöintiliitto	28

1. ESIPUHE

Tämä on Isännöintiliiton historian toinen katsaus isännöintialaan ja sen toimintaympäristöön vaikuttaviin asioihin.

Isännöinnin toimialakatsauksen tavoitteena on tuoda esille keskeiset perustiedot toimialasta ja tulevaisuuden suuntaviivoista, vahvistaa ymmärrystä sekä tuntemusta toimialasta, nostaa esiin isännöintialan yhteiskunnallista merkitystä ja selkeyttää isännöintialan tunnettuutta, vaikuttavuutta ja parantaa alan mainetta.

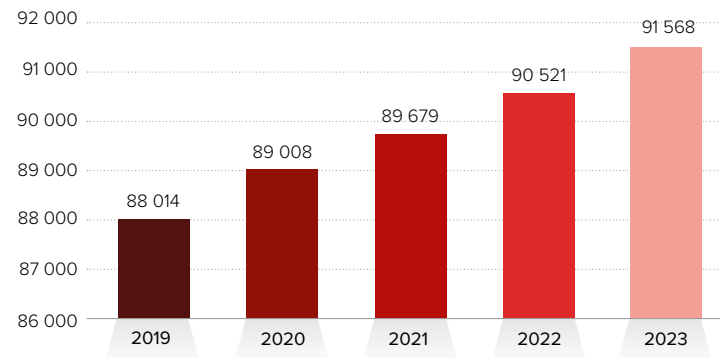
Isännöintiliitto julkistaa toimialakatsauksen vuosittain Isännöintipäivien yhteydessä. Katsauksessa tuodaan esille aina ajankohtaisia toimialaan vaikuttavia asioita sekä Isännöintiliiton vaikuttamistyötä ja tutkimusta.

2. ISÄNNÖINTIALA SUOMESSA

Isännöintialan tehtävä on auttaa taloyhtiöitä. Suomessa on kaikkiaan 91 500 asunto-osa-
keyhtiötä, joista Isännöintiliiton laskelmien mukaan noin 55 000 käyttää ammattimaista isännöintiä. Näissä taloyhtiöissä asuu hieman yli 2 miljoonaa ihmistä ja vuokrataloyhtiöissä asuu hieman yli 700 000 suomalaista. Noin puolet suomalaisista asuu siis taloyhtiöissä.

Taloyhtiöiden lukumäärä on viime vuosina kasvanut tasaisesti, mikä johtuu pääasiassa uudistuotannon määrästä ja kaupungistumisesta. Ammatti-isännöintiin kuuluvien taloyhtiöiden hallituksissa toimii noin 220 000 taloyhtiöiden hallituksen jäsentä.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN MÄÄRÄ

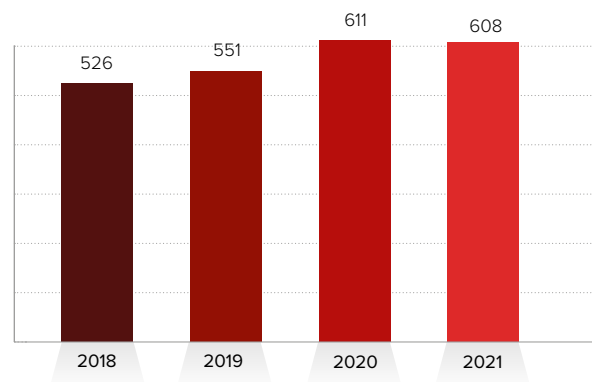


Lähde: PRH, Kaupparekisteri

ALAN YRITYKSET JA NIIDEN MUUTOS

Isännöintialalla toimii aktiivisesti noin 850–900 isännöintiyritystä, joissa työskentelee noin 3 500 isännöitsijää ja 2 500 muuhun henkilökuntaan kuuluvaa. Uusin tieto alan kokonaisliikevaihdosta on vuodelta 2021, jolloin se oli Tilastokeskuksen mukaan 608 miljoonaa euroa. Isännöinti on liikevaihdolla mitattuna hieman pienempi toimiala kuin kiinteistönvälitys, jonka kokonaisliikevaihto vuonna 2021 oli Tilastokeskuksen mukaan 732 miljoonaa euroa. Isännöintiliitto arvioi alan yritysten selvinneen liikevaihdon näkökulmasta hyvin myös vuonna 2022, vaikka vuotta värittivät nopeat muutokset taloudellisessa toimintaympäristössä. Arvio kokonaisliikevaihdosta vuodelle 2022 on 640 miljoonaa euroa. Isännöinti on liiketoimintana kuitenkin luonteeltaan vakaata. Yli puolet alalla toimivista yrityksistä on pieniä, alle 5 henkilöä työllistäviä yrityksiä. Yksittäinen isännöitsijä vastaa tyypillisesti 10–300 miljoonan euron arvoisen kiinteistöomaisuuden hoidosta. Keskimäärin hallinnoitavan kiinteistöomaisuuden arvo per isännöitsijä on noin 100 miljoonaa euroa.

ALAN LIIKEVAIHTO, oikeudelliset yksiköt (milj. euroa)



Lähde: Tilastokeskus

Yritysten yhdistymisiä on tapahtunut isännöintialalla paljon viime vuosina. Alan yritysfuusiot ovat myös muuttaneet muotoaan verrattuna aiempaan. Aiemmin kyse oli voittopuolisesti siitä, että alan suuret yritykset ostivat pienempiä. Viime aikoina on kuitenkin nähty yhä enemmän suurempien toimijoiden välisiä yhdistymiä. Tällaisissa tapauksissa fuusio voi esimerkiksi auttaa luomaan leveämmät hartiat digitaalisten

työkalujen, automaation, ohjelmistorobotiikan ja tekoälyn hyödyntämiseksi isännöinnin arjessa, mikä saattaa käytännössä tarkoittaa esimerkiksi erillisen tutkimus- ja kehitysyksikön perustamista organisaation sisäisen kehitystyön tueksi. Jotta yritysfuusiot saadaan vietyä onnistuneesti maaliin, tarvitaan alalla niihin keskittyvää erikoisosaamista ja -johtajuutta. Henkilöstöjohtaminen on äärimmäisen tärkeässä roolissa, kun yrityksiä integroidaan yhteen. Pelkkä toimialan asioiden substanssiosaaminen ei riitä, kun mahdollisesti hyvinkin erityyppisiä yrityskulttuureita pyritään sovittamaan yhteen.

ALAN AMMATILAISET

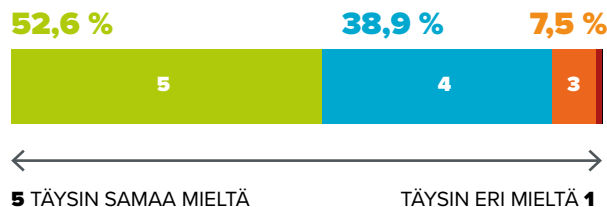
Töitä isännöintialalla riittää nyt ja jatkossakin. Alan työllisyysnäkymät ovat erittäin hyvät ja parantuneet entisestään viime vuosina. Kesällä 2023 toteutetussa laajassa Isännöinnin ammattilaiset -tutkimuksessa alan ammattilaisista yli 90 % pitää näkymiä hyvinä. Hyvien työllisyysnäkymien kääntöpuoli on se, että monella alan yrityksellä on tällä hetkellä kuitenkin pulaa osaavista työntekijöistä. Alalle tarvittaisiin kiipeästi lisää osaajia, sillä moni on jäämässä lähivuosina eläkkeelle. Isännöintialalla työskentelevien keski-ikä on 50 vuotta ja joka neljäs alan ammattilainen on 58-vuotias tai vanhempi.

Ala sopii monenlaisille ihmisille. Miehisestä maineestaan huolimatta isännöintialalla on itseasiassa nykyisin tilastojen valossa yhtä lailla naisia kuin miehiä. Jo vuoden 2020 Isännöinnin ammattilaiset -tutkimuksessa havaittiin, että 55 % alan ammattilaisista on naisia. Osuus on pysynyt samana vuoden 2023 mittauksessa. Varsinaista isännöintityötä tekevistä 46 % on naisia. Tämä osuus on puolestaan kasvanut selkeästi viime vuosina. Alalla työskentelee

myös monen eri koulutustaustan ihmisiä. Korkeakoulun on käynyt 47 % alan ammattilaisista.

ISÄNNÖINTIALALLA ON HYVÄT TYÖLLISYYSNÄKYMÄT

KESKIARVO
4,43
arvosanoilla 1–5



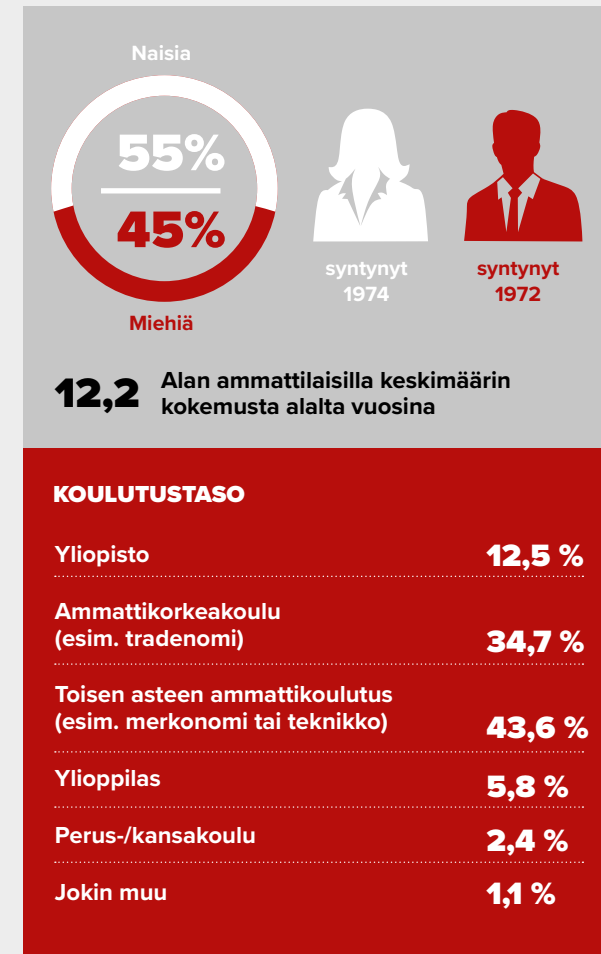
Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2023, n=553

Isännöintialalla keskimääräinen kokonaisansio (sisältäen kuukausipalkan, kokouspalkkiot, tulospalkkiot, ylityökorvaukset ja luontoisedut) on 51 377 euroa vuodessa eli 4 281 euroa kuukaudessa. Isännöitsijät ja tekniset isännöitsijät/asiantuntijat tienavat enemmän kuin kiinteistösihteerit ja kirjanpitäjät/vuokralvalvojat. Pääkaupunkiseudulla ja muualla Uudellamaalla tienataan enemmän kuin muualla. Myös isännöintialan koulutuksen käyminen korreloi positiivisesti ansioiden kanssa.

VUOSIANSIOT ERI TAUSTARYHMILLÄ

	Keskiarvo 2023	Mediaani 2023
Helsinki-Uusimaa	58 006	53 900
Länsi-Suomi	49 177	44 840
Etelä-Suomi	48 350	47 180
Pohjois- ja Itä-Suomi	43 963	41 850
Isännöitsijä	52 986	49 800
Tekninen isännöitsijä/asiantuntija	53 218	52 040
Kiinteistösihteeri	33 902	34 800
Kirjanpitäjä/vuokravalvoja	38 307	38 400
Asiakaspalvelija	31 779	32 550
Johtaja	79 312	76 000
Nainen	45 685	43 440
Mies	58 880	54 000
Esimiesasemassa työskentelevä	62 996	55 996
Ei esimiesasemassa työskentelevä	47 455	45 840
Isännöinnin ammattitutkinto IAT	51 243	48 640
Isännöinnin erikoisammattitutkinto IEAT	54 012	51 840
ITS	58 021	54 480
AIT	64 521	60 720
Teknisen isännöinnin koulutus	56 351	54 240
Ei isännöintialan koulutusta	46 678	38 400

ISÄNNÖINNIN AMMATTILAINEN



Isännöintialan työ on monipuolista. Tämä näkyy myös alan ammattilaisten työajan jakautumisessa. Alan ammattilaiset pääosin myös pitävät tästä työn piirteestä. 81 % valitsi monipuolisuuden ja vaihtelevuuden, kun heiltä kysyttiin kyselyssä, mistä oman työn mielekkyys rakentuu. Myös työn vapaus ja itsenäisyys korostuivat tässä yhteydessä. Samat tekijät nousivat vahvimmin esille myös edellisessä mittauksessa vuonna 2020.

Toisaalta työ alalla on hyvin kuormittavaa. 60 % näkee työn kuormittavuuden lisääntyneen entisestään viimeisen kolmen vuoden aikana. Yksi merkittävä syy tälle näyttäisi olevan jatkuvat keskeytykset työhön. Yli puolet alan ammattilaisista raportoi kyselyssä, että he eivät pysty työskentelemään keskeytyksettä. Toinen suuri syy on työn määrä. Isännöitsijä tekee tällä hetkellä keskimäärin 44 tuntia viikossa töitä, mikä on hieman enemmän kuin edellisessä mittauksessa vuonna 2020.

KESKIMÄÄRÄINEN VIIKKOTYÖAIKA VIIMEISEN VUODEN AIKANA (sisältäen kokoukset)

	2020	2023
Isännöitsijä	43,9	44
Tekninen isännöitsijä	40,5	41,1
Kiinteistösihteeri	37,5	38,4
Kirjanpitäjä	36,5	38,1
Johtaja	43,2	43,3

KESKIMÄÄRÄISET VIIKKOTYÖAJAT (sisältäen kokoukset)

2006	2009	2014	2017	2020	2023
41,4	42,6	43,3	43	43,5	43,6

Isännöitsijät, tekniset isännöitsijät/asiantuntijat, johtajat

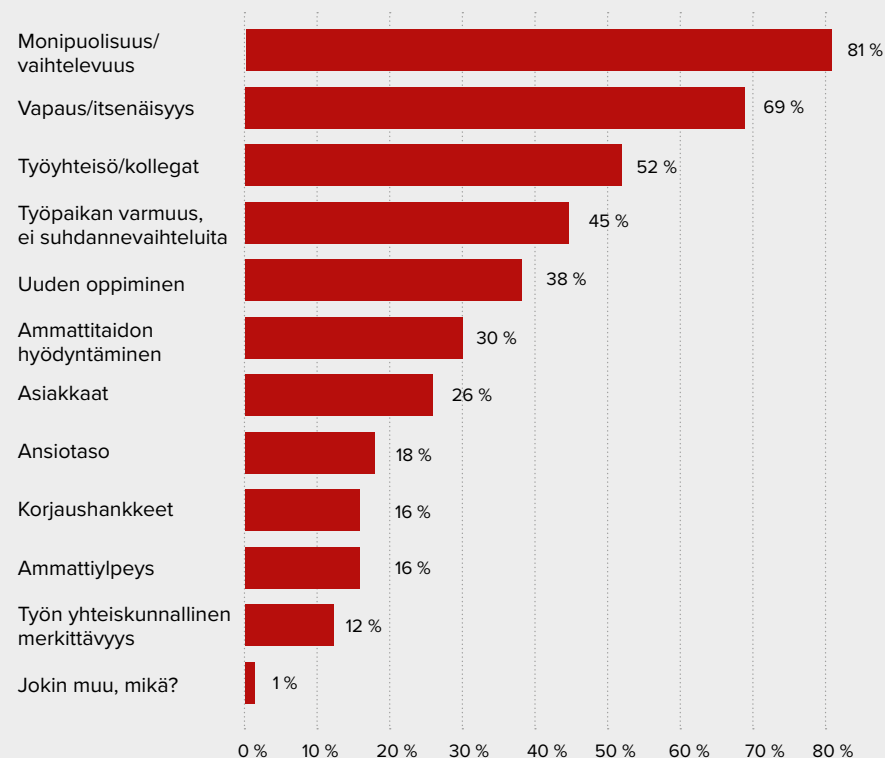
Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2023, n=553

TYÖAJAN JAKAUTUMINEN ERI TEHTÄVIIN VIIMEISEN 12 KUUKAUDEN AIKANA

Isännöitsijät, tekniset isännöitsijät/asiantuntijat, johtajat	
Kontaktit asiakasyhtiöiden hallitusten, osakkaiden ja asukkaiden/käyttäjien kanssa (puhelut, sähköpostit, tapaamiset)	28 %
Kontaktit muiden tahojen kanssa (kiinteistönvälittäjät, pankit, viranomaiset)	6 %
Korjaushankkeiden johtaminen ja läpivienti	12 %
Muiden palvelujen hankinta asiakkaille ja niiden johtaminen (esim. huolto ja pienet korjaustoimet)	10 %
Hallinnolliset kokoukset kokonaisuutena (valmistelu, osallistuminen, pöytäkirjat)	19 %
Asiakkaiden muiden hallinnollisten tehtävien hoitaminen	9 %
Asiakkaiden talouden johtaminen (mm. talouden suunnittelu, seuranta/raportointi)	9 %
Työnantajan sisäiset tehtävät (muut kuin suoraan asiakkaalle tehtävät työt)	6 %

MIKÄ NYKYISESSÄ TYÖSSÄSI ON PARASTA?

Mistä työsi mielekkäys rakentuu? Voit valita useamman asian. (N = 552)





3. ISÄNNÖINTIALAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA KESKEISIMMÄT TULEVAISUUDEN HAASTEET

Isännöinti on vaativaa asiantuntijatyötä, jonka merkitys tulevaisuudessa vain kasvaa.

Isännöinti on taloyhtiöiden tärkein palvelu ja asumisen arvoketjun korvaamaton osa, jonka kehittäminen tapahtuu yhteistyöllä ja uudistavalla otteella.

Isännöinnin työmäärä on kasvanut lisääntyvän sääntelyn myötä. Alalla haasteita onkin työvoiman saatavuus, alan digitalisoituminen, energia-asioiden merkityksen kasvaminen sekä lisääntyvä sääntely. Yleinen taloustilanne ja esimerkiksi korkojen nousu näkyy myös isännöinnin arjessa remonttien lykkääntymisinä sekä kasvavina maksuhäiriöinä, vaikkakin syksyllä 2023 taloyhtiöiden maksuvaikeudet eivät olleet pankkien mukaan vielä merkittävästi nousseet.



ASUMISEN MEGATRENDIT



**ENERGIAMURROS JA
ILMASTONMUUTOS**



KAUPUNGISTUMINEN



**VÄESTÖN
VANHENEMINEN**



DIGITALISAATIO



**ASUINALUEIDEN
ERIITYMINEN**



MAAHANMUUTTO



TALOYHTIÖIDEN ERIYTYVÄT TARPEET

Isännöitsijät ja alan muutkin ammattilaiset ovat keskeisessä asiantuntijaroolissa Suomen taloyhtiökannan korjaamisessa. Rakennetun omaisuuden tila 2023 -raportin mukaan Suomen kerros- ja rivitalokannan kuntotaso on heikentynyt 1970-luvulta alkaen ja sen korjaustarve kasvaa jatkuvasti. Korjaustarpeita on tällä hetkellä erityisesti 1970- ja 80-lukujen rakennuskannassa. Isännöinnillä on merkittävä vaikutus siihen, kuinka onnistuneesti korjaushankkeita taloyhtiöissä toteutetaan.

Taloyhtiöiden korjaaminen on myös kansantaloudellisesti merkittävää toimintaa. Vuonna 2022 Suomen kerros- ja rivitaloissa tehtiin Tilastokeskuksen mukaan korjauksia 3,41 miljardilla eurolla, josta asunto-osakeyhtiöiden teettämät korjaukset kattavat 2,35 miljardia ja omistusasujien teettämät 1,06 miljardia.

On kuitenkin syytä arvioida huolellisesti, ovatko kaikki korjaustoimenpiteet perusteltuja, jos rakennukselle ei ole odotettavissa käyttöä korjauksen jälkeen. Kaikille asunnoille ei vält-

tämättä ole kysyntää tulevaisuudessa, joten niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Onkin tärkeää tietää, miten asuntokysyntä ja -tarjonta kohtaavat tulevaisuudessa eri alueilla.

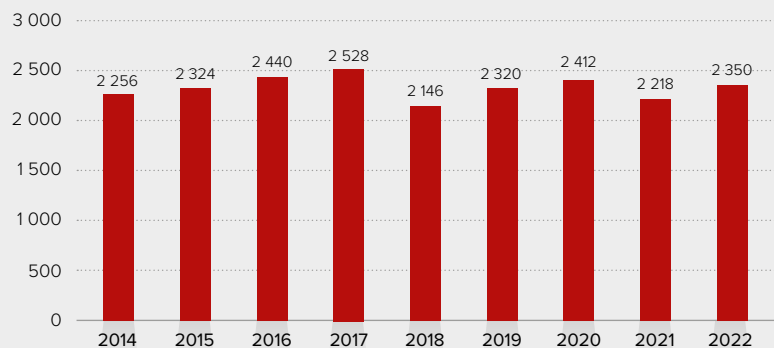
Aluekehittämisen konsulttitoimiston MDI:n väestöennusteen 2022 mukaan kaupungistuminen jatkuu, perinteisen kasvukolmion merkitys vahvistuu entisestään ja alueelliset erot kasvavat. Vuosina 2020–2021 väestönlisäystä on saanut vain 86 kuntaa eli alle joka neljäs kunta. Työperusteista maahanmuuttoa tarvitaan kasvattamaan työikäistä väestöä. Nämä kehityskulut vaikuttavat merkittävästi myös siihen, miltä isännöinti tulevaisuudessa näyttää.

Kärjistäen erityisesti kerrostalojen asukaskunta kaupungeissa lisääntyy ja kansainvälistyy, kun taas muuttotappiopaikkakunnilla taloyhtiöiden väki ikääntyy ja vähenee. Taantuvilla alueilla on yhä enemmän taloyhtiöitä, joissa pitäisi suurten peruskorjausten sijasta pohtia koko yhtiön alasajoa. Tällä hetkellä Suomesta puuttuu selkeä toimintatapa ja prosessi loppuun käytettävien rakennusten tunnistamiseksi

ja alas ajamiseksi. Orpon hallitus on kuitenkin sitoutunut hallitusohjelmassaan helpottamaan taloyhtiöiden hallittua alasajoa.

Syrjäseuduilla korostuvat myös vanhenevan väestön tarpeet: tuen tarve kotona asumiselle, kotihoidon ja esteettömyyden tarve. Tavat tuottaa näitä palveluja voivat kuitenkin tulevaisuudessa olla erilaisia kuin nyt: vuoden 2040 80-vuotiaat ovat tällä hetkellä 63-vuotiaita, jotka ovat tottuneet asioimaan digitaalisesti ja tilaamaan palveluja verkosta. Siivouspalvelun tilaaminen vaikkapa taloyhtiön tai isännöintiyhtiön tarjoamasta verkkopalvelusta voi siis olla varsin hyvä lisä asumiseen – jos vain taloudellinen tilanne sen sallii. Muuttotappiopaikkakunnalla voi siis menestyä tulevaisuudessa sellainen isännöintiyhtiö, joka osaa palvella erityisen hyvin seniorien asumistarpeita ja hoitaa tarvittaessa myös taloyhtiön hallitun alasajon ja ohjaa osakkaat esimerkiksi yhteistyössä kunnan kanssa laadukkaaseen ARA-asumisen pariin.

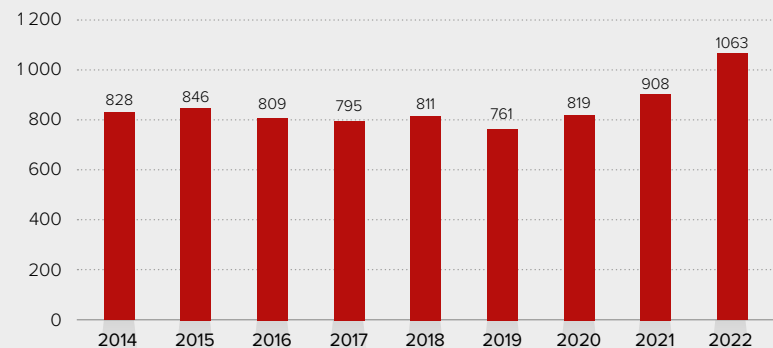
**ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TEETTÄMÄT KORJAUKSET,
(miljoonaa euroa)**



**Rakennuskannan pinta-alan suhteutetut asunto-osakeyhtiöiden
teettämät korjaukset, eur/m²**

25,8	26,1	26,5	27,1	23,2	24,5	24,8	22,3	24,3
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

**KERROS- JA RIVITALOASUNNOT YHTEENSÄ
OMISTUSASUJIENTEETTÄMÄT KORJAUKSET
(miljoonaa euroa)**



Kansainvälistyvillä kaupunkiseuduilla puolestaan tarvitaan tukea monikulttuuriseen ja monikieliseen asumiseen. Jos kerrostalon asukkaista vaikkapa yli puolet puhuu äidinkielenään muita kieliä kuin suomea, voidaan taloyhtiön viestinnässä tarvita suomen lisäksi englantia ja esimerkiksi kuvitusta. Myös ”supisuomalaiset”, äidinkielenään tai äidinkielen tasoisesti suomea puhuvat ihmiset voivat näyttää ja olla nimeltään varsin erilaisia kuin tällä hetkellä. Naapurin ulkonäöstä tai postilaatikon nimestä ei voi päätellä ihmisen kielitaitoa tai suomalaisen kulttuurin tuntemusta – tämä toki on arkipäivää vaikkapa monelle helsinkiläiselle jo nyt. Toisaalta kulttuurien kohdatessa kerrostalossa voidaan tarvita myös naapuruussovittelua tai suomalaisen kerrostaloasumisen pariin ohjaamista vaikkapa asumisneuvonnan, asumisoppaiden tai ohjevideoiden avulla.

Laadukkaan isännöinnin kilpailuvalttina tällaisilla alueilla on tulevaisuudessa osata avoimin mielin palvella erikielisiä ja eritaustaisia asiakkaita heidän tarvitsemallaan tavalla. Menestyvän isännöintiyrityksen salaisuutena voi

olla myös se, kuinka hyvin se saa houkuteltua eritaustaisia osajia työntekijöikseen ja miten monimuotoisuus huomioidaan työpaikalla. Syrjinnälle ei ole tulevaisuudessakaan tilaa.

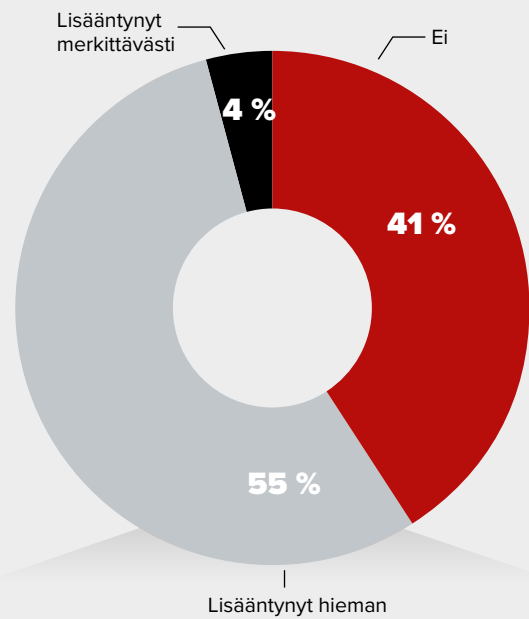
Isännöinti tulee siis toimialana tulevaisuudessa eriytymään yhteiskunnan mukana. Eri puolilla Suomea tarvitaan jatkossa erityyppisiä isännöinnin työkalupakkeja.

MUUTTUNEET TALOUDELLISET OLOT

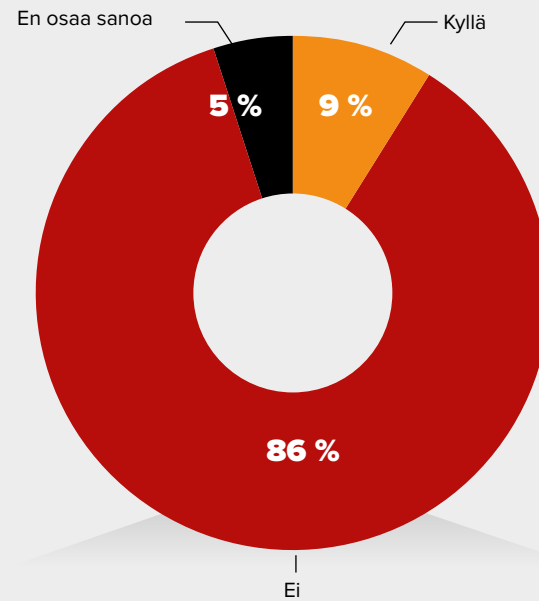
Merkittävää osaa isännöitsijöistä työllistää tällä hetkellä se, että nopeasti muuttunut taloudellinen toimintaympäristö, korkojen nousu ja inflaatio vaikuttavat yllättäneen monen taloyhtiön osakkaat. 59 % Isännöintiliiton vuoden 2023 Putkiremonttibarometriin vastanneista isännöintialan ammattilaisista raportoi, että vastikerästien määrä on lisääntynyt edellisen 12 kuukauden aikana heidän hallinnoimissaan taloyhtiöissä. Monella osakkaalla on tällä hetkellä mielessään ennemmin se, riittävätkö omat varat nousseisiin kustannuksiin, kuin esimerkiksi taloyhtiön tulevat investointi- tai korjaustarpeet.

Osa taloyhtiöistä ei myöskään saa rahoitusta välttämättömiin remontteihin, sillä lainarahoituksen saanti suurille korjaushankkeille on osalle taloyhtiöistä erittäin hankalaa. Esimerkiksi vajaa kymmenes (9 %) Putkiremonttibarometriin vastanneista isännöintialan ammattilaisista raportoi, että heidän hallinnoimissaan kohteissa on jäänyt putkiremontteja toteuttamatta rahoitusvaikeuksien takia.

ONKO VASTIKERÄSTIEN MÄÄRÄ HALLINNOISSASI TALOYHTIÖISSÄ LISÄÄNTYNUT EDELLISEN 12 KUUKAUDEN AIKANA?



ONKO ISÄNNÖIMISSÄSI KOhteissa JÄÄNYT PUTKIREMONTTEJA TOTEUTUMATTA RAHOITUSVAIKEUKSIEN TAKIA?



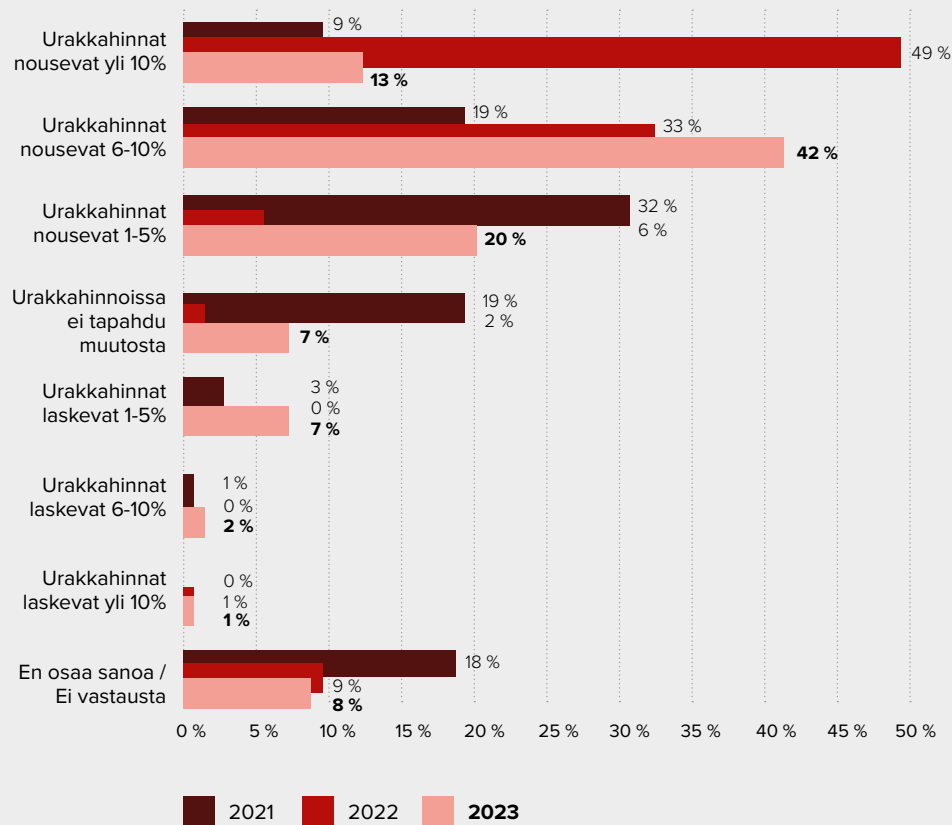
Tilannetta ei helpota se, että korjausrakentamisen hintojen nousu on ollut viime vuosina vauhdikasta. Tilastokeskuksen korjausrakentamisen hintaindikaattorin mukaan korjausurakat kallistuivat kevään 2022 ja kevään 2023 välillä asunto-osakeyhtiöissä 12,9 %. Remonttityypeistä hinnat nousivat eniten julkisivuremonteissa, joiden hinnat kasvoivat 14,3 %. Kattooremonttien hinnat nousivat 13,5 %, putkiremonttien hinnat nousivat 13,0 % ja vuosikorjausten hinnat 10,8 %. Hintojen kasvu oli suurempaa asunto-osakeyhtiöiden kuin julkisyhteisöjen ja vuokratotaloyhtiöiden omistamissa rakennuksissa. Vaikka kustannusten noususta on puhuttu laajemmin julkisuudessa vasta vuosina 2022 ja 2023 Venäjän aloittaman hyökkäyssodan ja laajemman inflaatiokeskustelun yhteydessä, osoittaa indikaattorin tarkastelu pidemmällä aikavälillä, että korjausrakentamisen hintojen merkittävä nousu on itseasiassa alkanut jo aiemmin. Tilastokeskus raportoi jo syksyllä 2021 korjausrakentamisen hintojen nousseen asunto-osakeyhtiöissä 8,8 % vuodessa. Yksiy tähän lienee koronapandemia seurauksi-

neen. Pandemia esimerkiksi aiheutti pullonkauloja korjausrakentamisessakin tarvittavien tavaroiden toimitusketjuihin ja nosti rahtien hintoja.

Tuoreemman datan pohjalta vaikuttaisi tällä hetkellä kuitenkin siltä, että korjausrakentamisen hintojen nousutahti saattaisi olla rauhoittumassa. Asiaa on tarkasteltu putkiremonttien osalta Putkiremonttibarometrissa, jonka tuorein aineisto on kerätty vuoden 2023 huhtikuussa. Barometriin vastanneista isännöintialan ammattilaisista 75 % arvioi putkiremonttien urakkahintojen nousevan seuraavan 12 kuukauden aikana, mutta ainoastaan 13 % ennakoi hintojen nousevan yli 10 %. Vuoden 2022 vastaavassa mittauksessa 88 % arvioi hintojen nousevan ja peräti 49 % ennakoi hintojen nousevan yli 10 %.

MITEN ARVIOIT PUTKIREMONTTIEN HINTOJEN KEHITTYVÄN SEURAAVAN 12 KK:N JAKSOLLA?

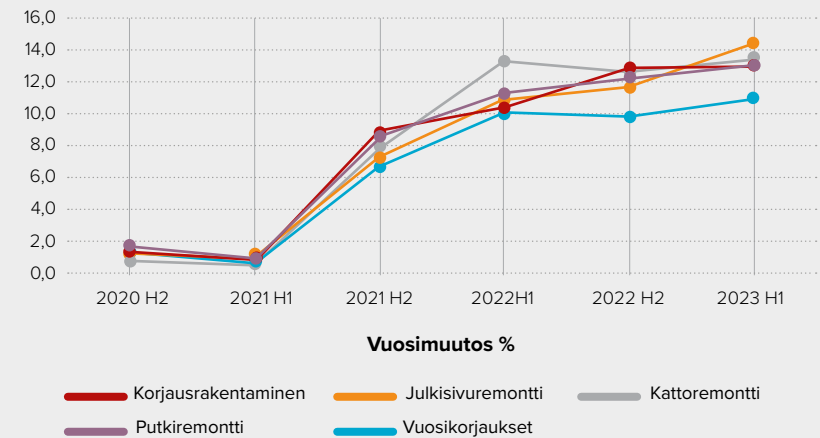
Lähde: Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri -kyselytutkimus 2023, n=111



ASUNTO-OSAKEYHTIÖT

RAKENNUSTEN OMISTAJIEN KOKEMA KORJAUSRAKENTAMISEN HINTAKEHITYS

Lähde: Tilastokeskus

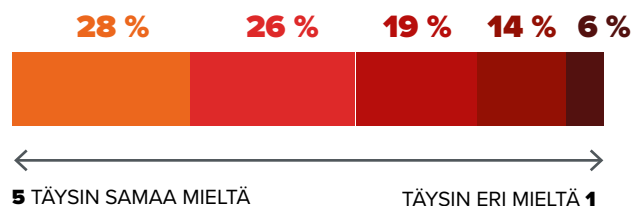


Tulevasta korjausrakentamisen hintakehityksestä riippumatta on ilmeistä, että rahoituksen järjestely korjaushankkeille vaatii isännöitsijältä enemmän kuin aiemmin. Vuoden 2023 Putkiremonttibarometriin vastanneista alan ammattilaisista 60 % näkee, että rahoituksen saamiseksi vaaditaan isännöitsijän ammattitaitoa ja erilaisia keinoja kuten hankkeiden pilkkominen, rakennusoikeuden myynti ja erilaisten rahoitusmuotojen kartoittaminen. Osuus on selkeästi aiempia mittauksia suurempi. Vaikuttaisi siltä, että yhä useampi taloyhtiö on Suomessa rahoituksen saamisen näkökulmasta heikossa tilanteessa.

PANKIT OVAT KIRISTÄNEET MERKITTÄVÄSTI RAHOITUSEHTOJA REMONTTILAINOILLE EDELLISEN 12 KK:N AIKANA

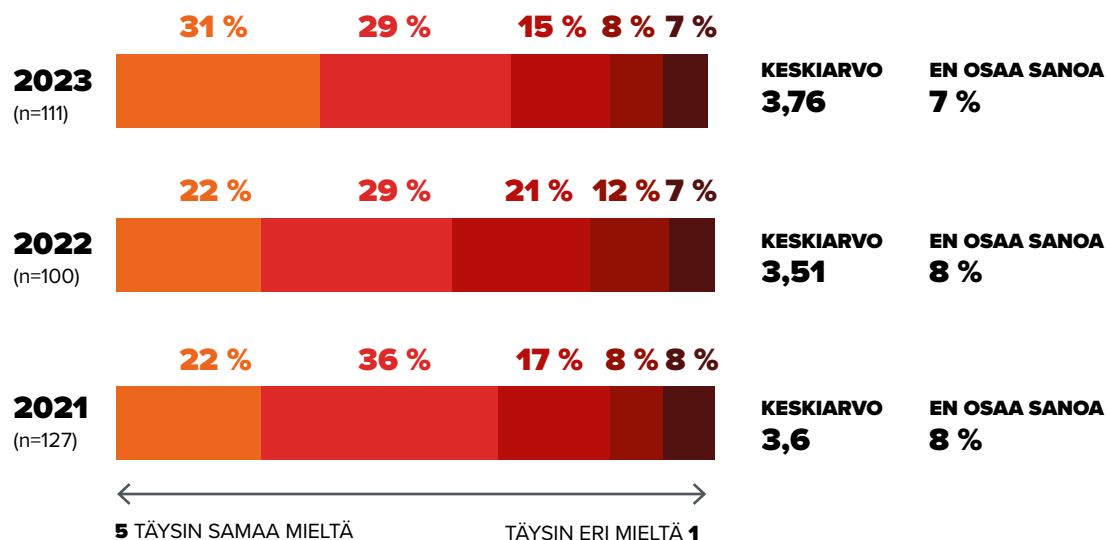
KESKIVARVO
3,63
arvosanoilla 1–5

EN OSAA SANOA
7 %



RAHOITUKSEN SAAMISEKSI TARVITAAN ISÄNNÖITSIJÄN AMMATTITAITOA JA ERILAISIA KEINOJA (esim. hankkeiden pilkkominen, rakennusoikeuden myynti, rahoitusmuodot)

arvosanoilla 1–5



Lähde: Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri -kyselytutkimus 2023, n=111



TALOYHTIÖIDEN HAASTEET HUOMIOITU UUDESSA HALLITUSOHJELMASSA

Petteri Orpon hallitusohjelmassa tunnistetaan monia taloyhtiöiden tulevaisuuden haasteita alan toimijoiden, kuten Isännöinti-liiton, aktiivisen vaikuttamistoiminnan ansioista. Hallitusohjelman kirjausten mukaisesti asunto-osakeyhtiölaki päivitetään, taloyhtiöiden puuttumista häiriötilanteisiin helpotetaan ja asuntojen hallintaanottoa koskevaa sääntelyä päivitetään. Tämän lisäksi alueiden eriytymisen tuomia haasteita ratkotaan ministeriörajat ylittävässä selvityssryhmässä. Myös taloyhtiöiden hallittua alasajoa aiotaan hallitusohjelman mukaan helpottaa. Isännöintiliitto vaikuttaa aktiivisesti näihin kaikkiin, jotta isännöintialan keskeiset näkökulmat otetaan valmistelussa huomioon.

Taloyhtiöiden tulevaisuuden kannalta erittäin merkittävä uudistus on EU-tasolla neuvoteltava rakennusten energiatehokkuusdirektiivi. Toteutuessaan direktiivi tuo taloyhtiöille määräaikoja energiatehokkuuden parantamiseen sekä päästöttömyyden saavuttamiseen.

Direktiivin lopullisesta muodosta neuvotellaan syksyn 2023 aikana ns. kolmikantaneuvotte-luissa Euroopan komission, jäsenmaiden hallituksista koostuvan neuvoston sekä Euroopan parlamentin välillä.

Isännöintiliitto on lausunnoissaan kanta-nut huolta siitä, että direktiivissä olisi riittävästi kansallista liikkumavaraa ja että sen vaatimuk-set ovat toteuttamiskelpoisia myös Suomen oloissa ja esimerkiksi taantuvilla paikkakun- nilla sijaitsevien, taloudellisesti vaikeimmassa asemassa olevien taloyhtiöiden näkökulmasta. Petteri Orpon hallitusohjelmassa luvataankin vaikuttaa siihen, että energiatehokkuusdirek-tiivin kirjaukset mahdollistavat mahdollisimman laajan kansallisen liikkumavaran.

HALLITUSOHJELMAN HAASTEET

Hallitusohjelmassa ei ole juurikaan helpotuksia taloyhtiöiden suunnitelmalliseen taloudenpi-toon. Isännöintiliitto on ajanut pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta esimerkiksi energia-avus-tuksiin. ARAn määräaikaiset energia-avustuk-set eivät ole kuitenkaan näillä näkymin saa-

massa jatkoa tulevalla hallituskaudella, sillä niistä ei ole kirjausta hallitusohjelmassa.

Isännöintiliiton vuoden 2023 energiaba-rometri osoittaa, että energia-avustuksilla on ollut selkeä kannustava vaikutus taloyhtiöiden energiatehokkuutta parantavien korjaushank-keiden käynnistämiseen. Kyselyn tuloksista käy myös ilmi, että yhä useammassa taloyhtiössä suunnitellaan energiatehokkuuden paranta-mista lähitulevaisuudessa. Kiinnostus muun muassa maalämpöhankkeita, aurinkoenergian hyödyntämistä ja lämmön talteenottoa kohtaan on lisääntynyt. Samaan aikaan tulokset kuiten-kin osoittavat, että kiinnostuksesta huolimatta hankkeet uhkaavat monin paikoin jäädä talou-dellisista syistä toteutumatta.

KUINKA SUURESSA OSASSA (%) HALLINNOIMISTASI TALOYHTIÖISTÄ SUUNNITELLAAN ARVIOSI MUKAAN ENERGIAEHOOKKUUDEN PARANTAMISTA SEURAAVAN VIIDEN VUODEN AIKANA?

	v. 2023 (n=206)	v. 2022 (n=187)
Mediaani	34 %	30 %
Keskiarvo	41 %	34 %

MITÄ MIELTÄ OLET SEURAAVISTA VÄITTÄMISTÄ?

1 = täysin eri mieltä 5 = Täysin samaa mieltä

	v. 2023 (n=206)	v. 2022 (n=187)
Avustusten merkitys energiatehokkuushankkeiden toteuttamiseksi kasvaa	4,25	4,23
Pankit suhtautuvat positiivisesti energiatehokkuushankkeiden rahoitukseen	3,61	3,52
Energiatehokkuuden parantaminen jää usein rahoituksesta kiinni	3,33	2,95
Energiatehokkuushankkeita voi usein toteuttaa vastikeneutraalisti	3,14	3,26

MIKÄ JARRUTTAA ENERGIAEHOOKKUUSTOIMENPITEITÄ TALOYHTIÖISSÄ? VALITSE KOLME MERKITTÄVINTÄ TEKIJÄÄ.



Lähde: Isännöintiliiton Energiabarometri -kyselytutkimus 2023, n=206

Määräaikaista avustusta kaukolämpölaitteistojen uusimisen tukemiseen ei ole mainittu uudessa hallitusohjelmassa. Leikkauksia on tulossa myös esteettömyys- ja hissiavustuksiin. Myöskään asuintalovarauksen nostosta tai takauslainajärjestelmän uudistamisesta ei ole mainintaa hallitusohjelmassa.

Isännöintialan osaajapulaan ei ole tulossa suoraan helpotuksia uudesta hallitusohjelmasta. Hallituksen kaavaileman aikuiskoulutustuen poisto elokuusta 2024 alkaen saattaa vähentää isännöintialan koulutukseen hakeutuvien määrää. Alalle tullaan keskimäärin verrattain varttuneina, ja iso osa alan uusista tekijöistä on alan vaihtajia. Aikuiskoulutustuki on helpottanut ja mahdollistanut alan vaihdon. Isännöintiiliitto pyrkii hakemaan vaikuttamistyöllä uusia ratkaisuja, jotta alalle saadaan lisää työvoimaa. Koulutuspolkujen selkeyttäminen ja alan houkuttelevuuden lisääminen on tärkeää isännöintialan tulevaisuuden kannalta. Eläköityminen on jo itsessään haaste toimialalle. Uusia hyviä isännöitsijöitä ja muita isännöintialan ammattilaisia tarvitaan alalle lisää.

ALAN DIGITALISAATIO ETENEE

Isännöinnin arjessa huoneistotietojärjestelmä näkyy tällä hetkellä ennen kaikkea osakelutelojen siirron määräajan eli vuoden 2023 lopun lähestymisenä. HTJ:n kakkosvaihetta, jossa myös taloyhtiöiden korjaus- ja lainatieto- ja siirretään kansalliseen järjestelmään, valmistellaan paraikaa. Isännöintiiliitto vaikuttaa aktiivisesti HTJ:n valmisteluun, jotta järjestelmästä tulee mahdollisimman toimiva ja isännöintialan osaaminen sekä kokemus huomioidaan kehitysprosessissa mahdollisimman hyvin. Huoneistotietojärjestelmää luotaessa on esimerkiksi tunnistettava, että ajantasaisen tiedon ylläpitäminen ja luominen vaatii edelleen runsaasti manuaalista asiantuntijatyötä. Pidemmällä aikavälillä alan digitalisoituminen ja toimiva Huoneistotietojärjestelmä parhaimmillaan tehostaa työtä ja mahdollistaa liiketoiminnan kehittämisen sekä alan työskentelyn paranemisen.

Tiedon merkitys ja tiedonhallinnan tarve korostunee jatkossa entisestään. Tiedon määrä lisääntyy koko ajan, mikä vaatii oikean

tiedon ylläpitämiseen entistä enemmän resursseja. Erityisesti uudet energiatehokkuusvaatimukset ja EU-lainsäädännön lisääntyvä sääntely vaatinee taloyhtiöiltä entistä parempaa tietoa ja tiedonhallintaa. Isännöintiiliitto kannattaa taloyhtiömaailman digitalisoitumista ja järjestelmien hyödyntämistä asunto-osaakeyhtiöiden hallinnassa.

Vaikka isännöintiala digitalisoituu vauhdilla, järjestelmätoimittajia on vain muutamia ja viime vuosien yrityskauppojen takia ala on keskittynyt entisestään. Isännöintiiliiton vuonna 2022 teettämän järjestelmäkyselyn mukaan selkeästi suurin osa (80 %) ammattimaisesti isännöidyistä taloyhtiöistä hallinnoidaan Visman järjestelmissä. Visman osuus on vain kasvanut viime vuonna toteutuneiden yrityskauppojen myötä. Isännöintiala kantaa huolta järjestelmäkentän keskittymisestä, koska vaikutusmahdollisuudet järjestelmien kehittämiseen ja hinnoitteluun pienenee vaihtoehtojen puuttuessa.

Isännöintiiliiton mukaan isännöinnin järjestelmäkenttä kaipaa muutosta – vanhojen toimijoiden uudistumista ja uusien toimijoiden

kiinnostusta alaa kohtaan. Isännöintiliiton kyselyn mukaan iso osa (38 %) isännöitsijöistä kokee, että nykyisestä isännöintijärjestelmästä ei löydy kaikkia tarvittavia toiminnallisuuksia. Kehitystarpeet koskevat nimenomaan tiedon liikkuvuutta, manuaalisen työn vähentämistä ja järjestelmän käytettävyyttä. Isännöintijärjestelmäkumppani on keskeisessä roolissa isännöinnin liiketoiminnassa, joten mahdollisuuksia järjestelmien ja yhteistyön kehittämiseksi on valtavasti.

Uusien etäyhteyksien hyödyntäminen on koettu isännöintialalle positiiviseksi asiaksi. Kokousten pitäminen on helpottanut, mutta järjestelmäkehitys entistä paremman isännöintipalvelun mahdollistamiseksi on isännöintialan kannalta erittäin tärkeää myös jatkossa.





4. VASTUULLISTA ISÄNNÖINTIÄ

Isännöintialan vastuullisuutta on kehitetty viime vuosina pitkäjänteisesti. Alalla on ollut monia kehitysprojekteja, joiden tavoitteena on edistää vastuullisuutta isännöintialalla.

Työtä on tehty yhdessä alan toimijoiden kesken muun muassa uusimalla alan eettiset ohjeet. Alan valvontaa kehitetään edelleen ja uuden omavalvontajärjestelmän on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 aikana. Tämän lisäksi isännöinnin vastuullisuuden edistämiseksi on julkaistu ”Vastuullisen isännöinnin työkirja”.

ISÄNNÖINTIALAN UUDET EETTISET OHJEET VOIMAAN

Uudistetut isännöinnin eettiset ohjeet tulivat voimaan helmikuun alussa 2023. Ohjeet selkeyttävät esimerkiksi, miten isännöinti toimii taloyhtiön hankinnoissa, kertoo yrityksensä palveluista ja hinnoitteluperusteista ja huolehtii, että hallitus on tietoinen taloyhtiönsä sopimuksista. Ohjeissa korostetaan avoimuutta kaikessa toiminnassa ja ne luovat hyvän pohjan asiakkaan ja isännöinnin väliselle yhteistyöl-

le. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto ja Isännöinnin Auktorisointi ISA ry ovat tehneet ohjeet yhdessä.

Isännöintiliiton jäsenyritykset ja ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ovat sitoutuneet eettisiin ohjeisiin ja niihin liittyviin valvonta- ja kurinpitomenettelyihin. Tästä merkinä yrityksillä on ISA-tunnus tai Isännöintiliiton jäsenyritystunnus.



**UUDET
EETTISET OHJEET**

**UUSI
VALVONTAMENETTELY**

**MARKKINAOIKEUDEN
PÄÄTÖS**

**VASTUULLISEN
ISÄNNÖINNIN
TYÖKIRJA**

**ISÄNNÖINNIN YLEISTEN
SOPIMUSEHTOJEN
ELI ISE-EHTOJEN
UUSIMINEN**

**OPAS
ENERGIAREMONTTIEN
JA ENERGIA-
TEHOKKUUSTOIMIEN
KILPAILUTTAMISEEN**

UUSI VALVONTAMENETTELY

Alan uuden valvontajärjestelmän kehittämistä on edistetty vuoden 2023 aikana. Uusi oma-valvontajärjestelmä otetaan käyttöön vuoden 2024 aikana. Omavalvontajärjestelmän uudistamisen tarkoituksena on uudistaa isännöinnin valvonta julkisesti luotettavaksi, riippumattomaksi ja uskottavaksi alan omavalvontajärjestelmäksi ja näin parantaa asiakkaiden luottamusta isännöintialaan. Tällä hetkellä eettisten ohjeiden noudattamista valvotaan vielä sekä Isännöintiliiton että ISA ry:n sisäisellä valvontamenettelyllä.

Valvontalautakunta on tarkoitus perustaa Keskuskauppakamarin alle. Näin taloyhtiöt saavat uskottavan ja puolueettoman toimijan lausumaan isännöinnin toiminnan eettisyydestä ja ratkomaan mahdollisia kiistoja isännöinnin kanssa. Myös isännöinti saa paremman käsityksen oman toimintansa eettisyydestä ja pystyy parantamaan omia toimintatapojaan.

VASTUULLISEN ISÄNNÖINNIN TYÖKIRJA

Globaaleista megatrendeistä myös ilmastonmuutos näkyy isännöinnin arjessa. Isännöinti-

tiliitto laatii yhdessä jäsenyritystensä kanssa Vastuullisen isännöinnin työkirjan, joka julkaistiin maaliskuussa 2023. Työkirjan tavoitteena on auttaa isännöintiyrityksiä ja isännöitsijöitä kehittämään vastuullista isännöintiä käytännön työssä. Isännöinnillä on iso mahdollisuus vaikuttaa vastuullisuuteen asumisessa ja täten lähes 2,7 miljoonan taloyhtiössä asuvan suomalaisen arjessa. Ympäristövastuun lisäksi sosiaalinen ja taloudellinen vastuu kuuluvat olennaisesti hyvään isännöintiin.

OPAS ENERGIAREMONTTIEN JA ENERGIATEHOKKUUSTOIMIEN KILPAILUTTAMISEEN

Isännöintiliitto pyrkii tukemaan isännöinnin ammattilaisten työtä Suomen hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamiseksi. Isännöinnin työtä tukemaan Isännöintiliitossa on käynnissä kehityshanke ”Apua isännöitsijöille taloyhtiöiden vihreään siirtymään”.

Hankkeen tuloksena julkistetaan vuonna 2024 opas energiaremonttien ja energiatehokkuustoimien kilpailuttamiseen. Opas toimii osa-

na Mappi-jäsenpalvelua ja siitä tehdään myös versio julkisille nettisivuille. Hankkeessa kehitetään myös taloyhtiöille tarjolla olevaa päästö- ja energiaremonttihankeiden laskentaa.

Yksi hankkeen tavoitteista on edistää uuden lainsäädännön käytännön toteutusta eli tulevan ilmastaselvityksen käyttöönottoa taloyhtiökentällä sekä työn alla olevan EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tavoitteiden toteutumista. Hanke saa Euroopan unionin NextGeneration EU -rahoitusta Ympäristöministeriön koordinoimasta Vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelmasta.

ISE-EHTOJEN AJANTASAISTAMINEN

Isännöintialan yleisten sopimusehtojen ISE2007 ajantasaistaminen on käynnissä Isännöintiliiton, Kiinteistöliiton, Raklin ja ISA ry:n yhteistyönä. Tavoitteena on saada uudet ehdot käyttöön vuonna 2024. Ajantasaistaminen on tarpeen mm. toimintaympäristön muutosten sekä Isännöinnin eettisten ohjeiden uudistamisen vuoksi.

KILPAILULAINSÄÄDÄNNÖN RIKKOMISESTA MARKKINAOIKEUDEN PÄÄTÖS

Vastuullisuustyön tarpeellisuutta on korostanut viime vuosina käynnissä ollut Kilpailu- ja kuluttajaviraston (KKV) prosessi, jossa tutkittiin Isännöintiliittoa ja kuutta sen hallituksessa toimintaa jäsenyritystä epäiltynä kilpailulain vastaisesta toiminnasta vuosina 2014–2017. Markkinaoikeus antoi päätöksen asiassa 15.12.2022. Päätöksen jälkeen Isännöintiliitto pyysi anteeksi menneisyyden virheitä, kertoi maksavansa seuraamusmaksun ja että ei valita päätöksestä. Prosessi jatkuu edelleen ylempiin oikeusasteisiin muiden toimijoiden tekemien valitusten pohjalta.

Päätöksen lopputuloksesta riippumatta prosessi on toiminut vakavana ja suurena oppina kilpailulain asettamista velvoitteista Isännöintiliitolle sekä laajemmin koko isännöintialalle. Selkeää on, että kaikki hintoja tai hinnoitteluperusteita koskeva keskustelu kilpailijoiden kesken on kiellettyä ja sellaista kuulevan kilpailevan yrityksen edustajan on puututtava keskusteluun ja irtisnouduttava siitä täysin.





5. ISÄNNÖINTILIITTO

Isännöintiliitto toimii isännöitsijöiden ja isännöintiyriyten valtakunnallisena etujärjestönä. Liiton tavoitteena on edistää isännöinnin merkitystä ja tukea alan kehittymistä. Kaiken tekemisen keskiössä Isännöintiliitolla ovat arvot, jotka ohjaavat liiton tekemistä. Isännöintiliitto on panostanut erityisesti osaamisen kehittämiseen ja alan ajankohtaistietoon.

Isännöintiliiton koulutukset ja tapahtumat vetävät jäseniä erittäin hyvin. Tämä kertoo, että liiton tarjoamilla palveluilla sekä koulutuksilla on tärkeä rooli isännöintialan osaamisen kehittämisessä, verkostoitumisessa ja oman ammatikunnan yhteisen arvostuksen nostamisessa.

VAIKUTTAMISTYÖTÄ MAAILMAN PARHAAN ASUMISEN PUOLESTA

Isännöintiliiton vaikuttamistyössä panostetaan erityisesti lainsäädäntövaikuttamiseen, osallistutaan yhteiskunnalliseen keskusteluun, nostetaan esille isännöinnin yhteiskunnallista merkitystä ja parannetaan isännöintiyriyten sekä isännöitsijöiden toimintaympäristöä nopeasti muuttuvassa maailmassa. Vaikuttamistyössä

Isännöintiliitto toimii pitkäjänteisesti, aloitteellisesti ja yhteistyön merkitystä korostaen.

Isännöintiliiton vaikuttamisen painopistealueita ovat tällä hetkellä erityisesti asunto-osakeyhtiölaki, taantuvien alueiden haasteet sekä toimialan digitalisaation, etenkin Huoneistotietojärjestelmään, liittyvät kysymykset. Muita keskeisiä vaikuttamisen painopisteitä ovat energiakysymykset, korjausrakentaminen, korjausrakentamisen rahoitus, isännöintialan vastuullisuuskysymykset, työvoiman saatavuus sekä koulutuksen ja isännöintialan koulutuspolkujen parantaminen, jotta alalle olisi entistä helpompaa tulla.

Isännöintiliiton vaikuttamistyön tavoitteena on olla Suomen paras kiinteistöalan asiantuntija, johon ollaan luontevasti yhteydessä niin median, virkamiesten kuin päättäjienkin suunnalta.

Kaikki vaikuttamistyö perustuu tutkimuksiin ja selvityksiin, joita Isännöintiliitto tuottaa itse, tekee yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa tai hyödyntää muiden laadukasta asumisen ja kiinteistöalan tutkimusta. Isännöintiliitto tekee

neljä kertaa vuodessa tutkimuksen, selvityksen tai ajankohtaiskatsauksen, joista esimerkkeinä ovat esimerkiksi Energiabarometri, Putkiremontti-barometri ja Isännöintialan toimialakatsaus.

Isännöintiliitossa kaikki tekeminen perustuu jäsenten toimintaedellytysten parantamiseen, asumisen kehittämiseen, kiinteistöjen hyvään hallinnan mahdollistamiseen ja isännöintialan yhteiskunnallisen merkityksen sekä kiinnostavuuden lisäämiseen.

LISÄTIETOJA:

Olli Rekonen

Tietoasiantuntija
olli.rekonen@isannointiliitto.fi

Riikka Vaaja

Yhteiskuntasuhdepäällikkö
riikka.vaaja@isannointiliitto.fi



ISÄNNÖINTILIITTO

PL 1370

00101 HELSINKI

www.isannointiliitto.fi



Isännöinti