



# ISÄNNÖINTIALAN TOIMIALAKATSAUS 2025

isännöintiliitto







## Sisällys

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Isännöintiala Suomessa .....                                                      | 4  |
| 2. Isännöinnin toimintaympäristö nyt ja tulevaisuudessa .....                        | 8  |
| Dataliite: Keskeiset tulokset Isännöinnin<br>ammattilaiset 2023 -tutkimuksesta ..... | 24 |



# ISÄNNÖINTIALAN TOIMIALAKATSAUS 2025

Isännöinnin toimialakatsauksen tavoitteena on tehdä näkyväksi ajankohtaisia isännöintiin ja sen tulevaisuuteen vaikuttavia tekijöitä. Katsauksessa keskitytään käymään läpi asunto-osakeyhtiöiden ja isännöinnin tämänhetkistä tilannetta eri lähteistä kerätyn datan pohjalta. Tämä on neljäs kerta, kun Isännöintiliitto julkaisee toimialakatsauksen.

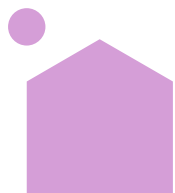
Tänä vuonna toimialakatsauksen julkaisu ajoittuu samaan ajankohtaan, kun viiden vuoden välein toteuttavan valtakunnallisen Isännöinnin laatu -tutkimuksen julkaiseminen. Laatututkimuksen tuloksia ei erikseen käsitellä tässä katsauksessa. Raportti niistä löytyy omasta osiostaan Isännöintiliiton verkkosivuilta.

isännöintiliitto

# 1.

## ISÄNNÖINTIALA SUOMESSA





Isännöintialalla toimii tällä hetkellä Isännöintiliiton arvion mukaan aktiivisesti noin 850–900 isännöintiyritystä, joissa työskentelee noin 6 000 henkilöä (kuvio 1). Heistä noin 3 500 on Isännöintiliiton laskelmien mukaan isännöitsijöitä ja 2 500 muuta henkilökuntaa. Luvussa ei ole mukana vuokratotalyhtiöissä tai muissa kiinteistönomistajissa työskenteleviä isännöitsijöitä. Alan kokonaisliikevaihto on Tilastokeskuksen mukaan ollut vuonna 2023 noin 650 miljoonaa euroa. Isännöintiliitto ennakoii alan kokonaisliikevaihdon kasvun jatkuvan. Kasvava korjausrakentamisen tarve, taloyhtiöiden lainansaannin vaikeutuminen, alueiden eriytyminen, väestön ikääntyminen ja kansainvälistyminen sekä muuttuva sääntely ovat taloyhtiöihin heijastuvia yhteiskunnallisia trendejä, jotka lisäävät tarvetta ammatti-isännöinnille.

Kuvio 1

### Isännöintialan henkilöstömäärä ja kokonaisliikevaihto

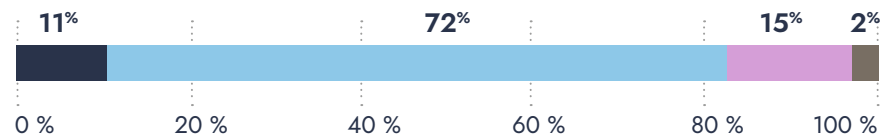
|       | <br>Yritysten<br>toimipaikkojen<br>henkilöstö | <br>Yritysten<br>toimipaikkojen<br>liikevaihto |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vuosi | (htv)                                                                                                                            | (milj. euroa)                                                                                                                     |
| 2018  | 5 304                                                                                                                            | 529                                                                                                                               |
| 2019  | 5 236                                                                                                                            | 564                                                                                                                               |
| 2020  | 5 622                                                                                                                            | 603                                                                                                                               |
| 2021  | 5 330                                                                                                                            | 553                                                                                                                               |
| 2022  | 5 817                                                                                                                            | 612                                                                                                                               |
| 2023  | 5 990                                                                                                                            | 655                                                                                                                               |

Lähde: Tilastokeskus

Alan yritykset ovat edelleen pääosin hyvin pieniä, vaikka viime vuosina alalla on tehty paljon yrityskauppoja ja -fuusioita. Keskimääräisessä alan yrityksessä isännöinnin henkilöstömäärä on neljä henkilöä ja sen vuotuinen liikevaihto on noin 220 000 €<sup>1</sup>. Valtaosa alan yrityksistä tavoittelee lähivuosina maltillista 20 prosentin vuotuisen liikevaihdon kasvua (kuviot 2 ja 3).

Kuvio 2

**Valitse seuraavista yrityksen strategiaan liittyvistä väittämistä se, joka parhaiten kuvaa toimintaanne:**



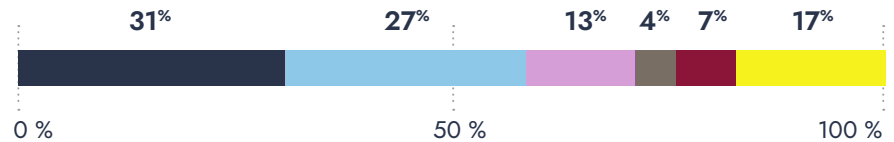
**Kaikki vastaajat**  
(n=88)

- Tavoittelemme voimakasta liikevaihdon kasvattamista seuraavan 5 vuoden aikana
- Tavoittelemme maltillista liikevaihdon kasvattamista seuraavan 5 vuoden aikana
- Emme tavoittele liikevaihdon kasvattamista seuraavan 5 vuoden aikana
- En osaa sanoa

Lähde: Isännöintiliiton Isännöintiyritysbarometri 2024

Kuvio 3

**Mikä on yrityksenne vuotuinen liikevaihdon kasvutavoite tällä hetkellä?**

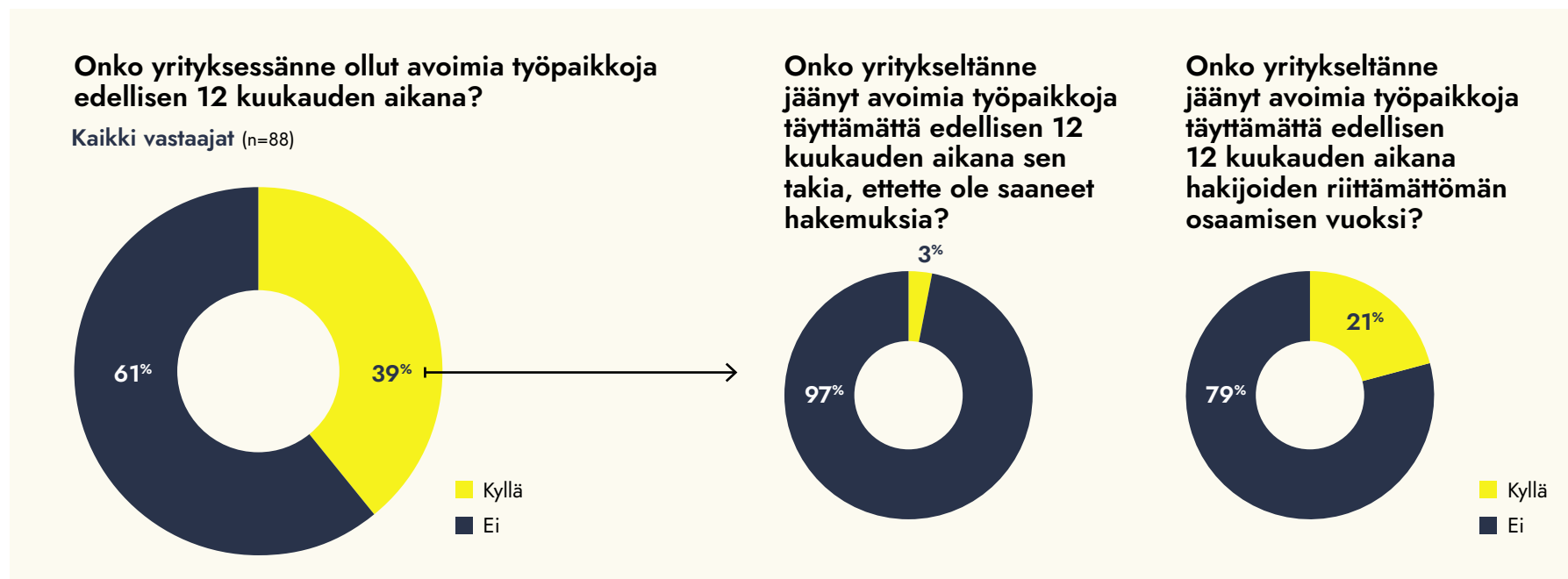


**Kasvua tavoittelevat yritykset**  
(n=71)

- Alle 10 %
- 10–19 %
- 20–29 %
- 30–49 %
- 50 % tai enemmän
- Meillä ei ole tarkkaa kasvutavoitetta, jonka voisi määritellä prosenteissa

Lähde: Isännöintiliiton Isännöintiyritysbarometri 2024

<sup>1</sup> Luku on Isännöintiliiton jäsenrekisteriin raportoiduista tiedoista laskettu mediaani.



Lähde: Isännöintiliiton Isännöintiyritysbarometri 2024

Yksi isännöintialan suurimmista haasteista tällä hetkellä on osaajapulana. Isännöintialalle on kyllä tarjolla vapaata työvoimaa. Syksyllä 2024 toteutetun Isännöintiyritysbarometrin mukaan alan yrityksiltä ei ollut edellisen 12 kuukauden aikana jäänyt juurikaan avoimia työpaikkoja täyttämättä sen takia, ettei niitä olisi haettu (kuvio 4). Sen sijaan peräti 21 prosenttia yrityksistä ilmoitti barometrissa, että avoimia työpaikkoja on jäänyt täyttämättä hakijoiden riittämättömän osaamisen vuoksi.

On tärkeää, että tilanteeseen viitataan osaajapulana ja kohtaanto-ongelmana eikä varsinaisena työvoimapulana. Vapaata työvoimaa on saatavilla,

mutta työnantajat näkevät monessa tapauksessa, ettei hakijoiden osaaminen vastaa yrityksen tarpeita. Tilanteeseen ei ole yksittäistä helppoa ratkaisua, ja toimia tarvitaan niin alan yrityksiltä, oppilaitoksilta kuin Isännöintiliitoltakin. Oppisopimuksia pitäisi hyödyntää enemmän, alan työnantajamielikuvaa pitäisi selkeyttää ja parantaa, minkä lisäksi isännöinnin koulutustarjonnan pitäisi olla tasalaatuisempaa. Isännöinnin ammatti- ja erikoisammattitutkintoja uudistetaan parhaillaan. Isännöintiliiton pitkän aikavälin tavoite on saada luotua alalle suoraan valmistava ammattikorkeakoulututkinto.

2.

# ISÄNNÖINNIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ NYT JA TULEVAISUUDESSA





Isännöintialan tehtävä on auttaa taloyhtiöitä. Potentiaalisesti isännöintiä ostavien taloyhtiöiden määrä Suomessa asettaa isossa kuvassa rajat isännöintiyritysten markkinoille. Suomessa on tällä hetkellä 92 000 asunto-osakeyhtiötä (kuvio 5). Kiinteistöliitto on arvioinut, että niistä reilut 80 000 on kotitalouksien omistamia ns. hajautetun omistuksen taloyhtiöitä ja loput ovat yritysten, esimerkiksi vuokrataloyhtiöiden ja kiinteistösijoittajien, omistamia asunto-osakeyhtiöitä. Uusimman arvion mukaan noin 55 000 asunto-osakeyhtiötä ostaa ammattimaisia isännöintipalveluita. Yksi isännöitsijä hallinnoi keskimäärin 15–20 kohdetta.

Yli 10 huoneiston asunto-osakeyhtiöistä lähes kaikilla on ammatti-isännöinti. Niitä on noin 42 000. Suomessa on kuitenkin myös paljon pieniä asunto-osakeyhtiöitä, jotka hyödyntävät ammatti-isännöintiä vaihtelevasti. 1–4 huoneiston asunto-osakeyhtiöt eivät juurikaan osta isännöintipalvelua ja 5–9 huoneiston yhtiöistä arviolta noin puolet hyödyntävät ammatti-isännöintiä.

Pienissä asunto-osakeyhtiöissä ammatti-isännöinnin hankkiminen mielletään usein liian kalliiksi. Tämän vuoksi monet isännöintiyritykset tarjoavatkin pienemmille taloyhtiöille kevyempi palvelukokonaisuuksia.

Kuvio 5

### Asunto-osakeyhtiöitä Suomessa

| 10.1.2025 | 3.1.2024 | 2.1.2023 | 3.1.2022 | 4.1.2021 | 2.1.2020 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 92 040    | 91 831   | 91 568   | 90 521   | 89 679   | 89 008   |

Lähde: PRH

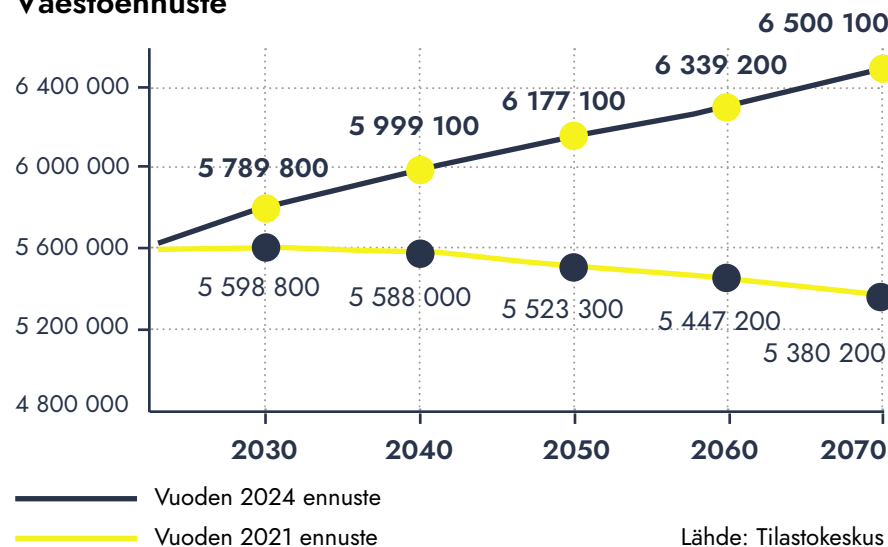
### Muuttuva väestörakenne huomioitava myös isännöinnissä

Viime vuoden toimialakatsauksessa tuotiin esille, että isännöintiyrityksen liiketoiminnan tulevaisuus ja kasvupotentiaali riippuu hyvin paljon siitä, missä yritys maantieteellisesti toimii ja että liiketoiminnan kasvu hankaloituu monilla alueilla Suomen väkiluvun kääntyessä laskuun jo 2030-luvulla. Ajatukset pohjautuivat monilta osin Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennusteeseen.

Sittemmin Tilastokeskus on kuitenkin julkaissut päivitetyn väestöennusteen, joka on aiempaa positiivisempi ja jossa nähdään, että Suomen väkiluku nousee 6,5 miljoonaan henkilöön vuoteen 2070 mennessä laskuun kääntymisen sijasta (kuvio 6).

Kuvio 6

### Väestöennuste



Tämänkin ennusteen mukaan alueet tulevat kuitenkin eriytymään toisistaan. Sen mukaan väestö keskittyy entisestään ja yli 75 % Suomen kunnista tulee olemaan väkiluvultaan nykyistä pienempiä vuonna 2045.

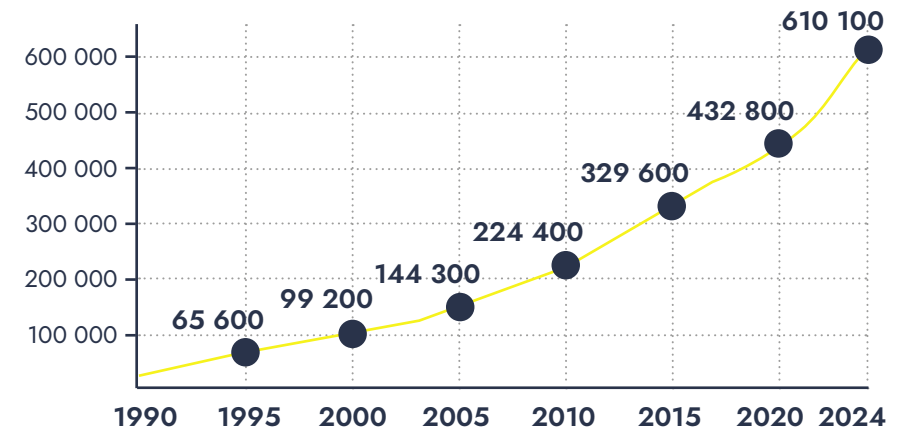
Ennuste olettaa, että Suomi saa muuttovoittoa ulkomailta 40 000 henkilöä vuosittain. Tähän nettomaahanmuutto-oletukseen liittyy epävarmuutta esimerkiksi Ukrainan sodan vuoksi. Maahanmuutto kuitenkin pysyi korkeana vuonna 2024. Äidinkieleltään vieraskielisiä henkilöitä oli Suomessa vuoden 2024 lopussa jo yli 600 000 (kuvio 7). Ulkomaista syntyperää olevien osuus väestöstä oli korkein Uudenmaan maakunnassa, 19,3 %. Kaikista ulkomaalaistaustaisista henkilöistä lähes puolet asuu Tilastokeskuksen mukaan pääkaupunkiseudulla.

Kärjistäen voidaan sanoa, että erityisesti kerrostalojen asukaskunta kaupungeissa lisääntyy ja kansainvälistyy, kun taas muuttotappiopaikkakunnilla taloyhtiöiden väki ikääntyy ja vähenee. Tukea monikulttuuriseen ja monikieliseen asumiseen tullaan tulevaisuudessa tarvitsemaan yhä enemmän. Jos kerrostalon asukkaista vaikkapa yli puolet puhuu äidinkielenään muita kieliä kuin suomea, voidaan taloyhtiön viestinnässä tarvita suomen lisäksi englantia ja esimerkiksi kuvitusta. 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.

Kuvio 7

### Äidinkieleltään vieraskielisiä henkilöitä Suomessa



Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne







## Taloyhtiöiden korjaushankkeet monin paikoin jäissä

Tarve taloyhtiöiden korjaamiselle on Suomessa tällä hetkellä suuri ja kasvava koko ajan. 1970- ja 1980-luvuilla Suomeen on rakennettu paljon rivi- ja kerrostaloja, jotka tulevat nyt peruskorjausikään. Korjausvelkaa Suomen rakennuskannassa on runsaasti ja se kasvaa koko ajan. Yli kolmannes isännöitsijöistä näkee, että heidän hallinnoimissaan taloyhtiöissä korjauksia on tehty liian vähän (kuvio 8).

Kuvio 8

### Miten korjaustarpeisiin on hallinnoimissasi taloyhtiöissä yleisesti ottaen vastattu?

Kaikki vastaajat (n=343)



Kohteita pelkästään väestöään menettävissä kunnissa (n=76)



Kohteita pääkaupunkiseudulla (n=90)

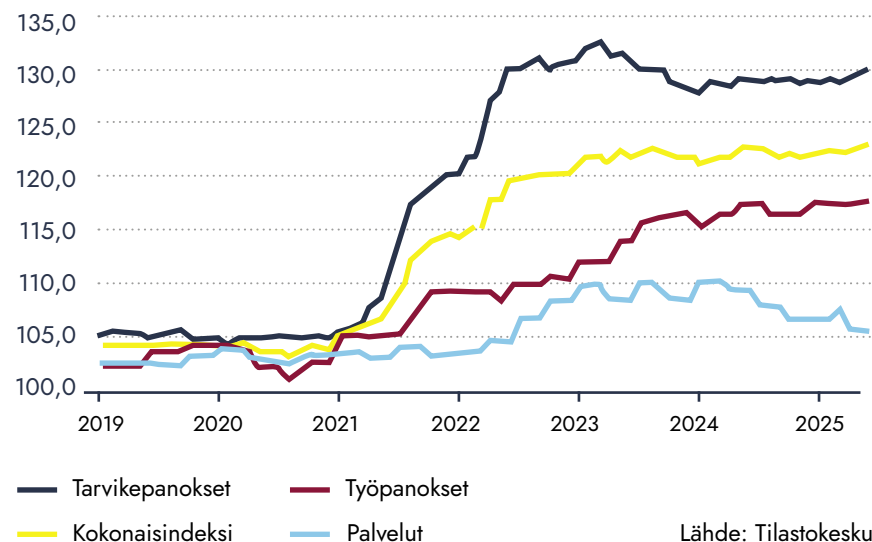


- Korjauksia on tehty liikaa
- Korjauksia on tehty sopivasti
- Korjauksia on tehty liian vähän
- En osaa sanoa

Lähde: Isännöintiliiton Talousbarometri 2024

Kuvio 9

## Rakennuskustannusindeksi

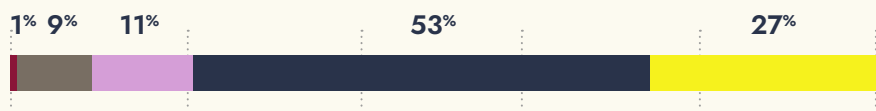


Taloyhtiöiden remontit kallistuivat Suomessa nopealla tahdilla vuosina 2021 ja 2022 johtuen erityisesti kallistuneista rakennustarvikkeista ja -aineista (Kuvio 9). Tilanne on kuitenkin sittemmin rauhoittunut ja rakennuskustannusten taso on pysynyt stabiilina jo parin vuoden ajan. Tästä huolimatta korjaushankkeita on ollut monin paikoin hankalaa saada taloyhtiöissä käyntiin. Valtaosa isännöinnin ammattilaisista hallinnoi taloyhtiöitä, joissa korjaushankkeita on taloudellisista syistä lykätty, peruttu tai tehty pienempänä kuin alun perin suunniteltiin (kuviot 10 ja 11). Ongelmat korostuvat taantuvilla ja väestöään menettävillä maantieteellisillä alueilla.

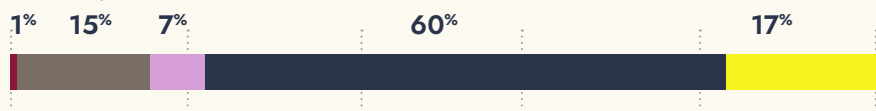
Kuvio 10

### Onko hallinnoimissasi taloyhtiöissä lykätty tai peruttu korjaushankkeita taloudellisista syistä edellisen 12 kuukauden aikana?

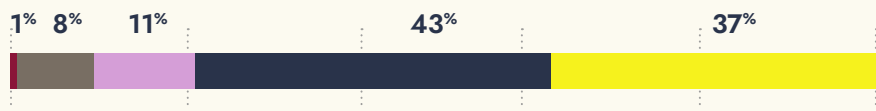
Kaikki vastaajat (n=343)



Kohteita pelkästään väestöään menettävissä kunnissa (n=76)



Kohteita pääkaupunkiseudulla (n=90)



0 % 20 % 40 % 60 % 80 % 100 %

- Kyllä, kaikissa
- Kyllä, suurimassa osassa
- Kyllä, noin puolessa taloyhtiöitäni
- Kyllä, mutta vain vähemmistössä taloyhtiöitäni
- Ei

Lähde: Isännöintiliiton Talousbarometri 2024

Kuvio 11

### Onko hallinnoimissasi taloyhtiöissä tehty edellisen 12 kuukauden aikana korjaushankkeita pienempänä kuin alun perin suunniteltiin taloudellisten syiden takia?

Kaikki vastaajat (n=343)



Kohteita pelkästään väestöään menettävissä kunnissa (n=76)



Kohteita pääkaupunkiseudulla (n=90)



0 % 20 % 40 % 60 % 80 % 100 %

- Kyllä, kaikissa
- Kyllä, suurimassa osassa
- Kyllä, noin puolessa taloyhtiöitäni
- Kyllä, mutta vain vähemmistössä taloyhtiöitäni
- Ei

Lähde: Isännöintiliiton Talousbarometri 2024

### Alhainen kuluttajaluottamus jarruttaa myös taloyhtiöiden korjauksia

Yksi syy tälle on alhainen kuluttajaluottamus<sup>2</sup>, joka heijastuu myös taloyhtiöiden päätöksentekoon. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien talousluottamus on pysynyt pitkän aikavälin keskiarvoa alempana jo useamman vuoden romahdettuaan maaliskuussa 2022 Venäjän aloitettua laittoman hyökkäyksen Ukrainassa (kuvio 12). Luottamus on edelleen heikkoa kaikkialla maassa. Eri sosioekonomisista ryhmistä talouskehitystä kaikkein kielteisimmin arvioivat eläkeläiset. Tämä varmasti heijastuu myös taloyhtiöiden hallitusten tahtotilaan, sillä taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä yli puolet on eläkeläisiä. Myös kuluttajien odotus yleisen työttömyystilanteen kehityksestä Suomessa pysyi heinäkuussa pessimistisenä. Kuluttajista ainoastaan 14 % odotti, että työttömyys vähenee seuraavan vuoden aikana, ja yli puolet eli 58 % arvioi työttömyyden lisääntyvän.

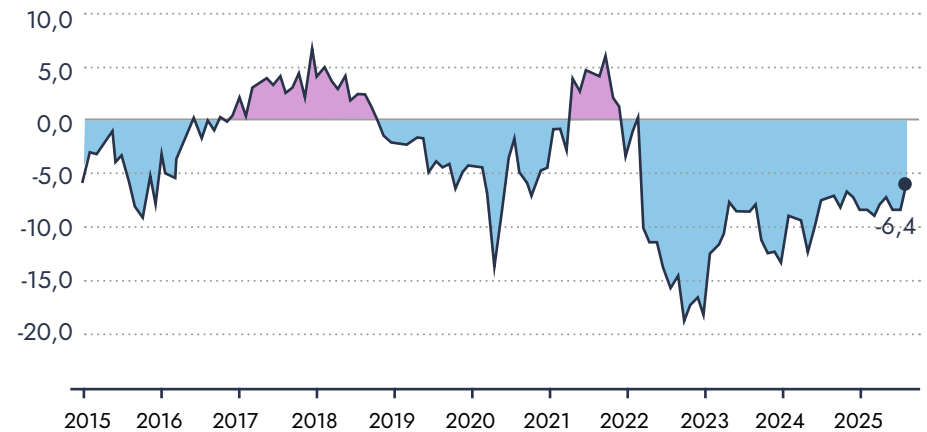
Myös asunnon peruskorjausaikomukset ovat historiaan peilattuna matalalla. Tämä varmasti heijastuu myös siihen, kuinka osakkaat suhtautuvat taloyhtiöiden peruskorjauksiin.

<sup>2</sup> Tilastokeskuksen kuluttajien luottamusindikaattori tiivistää kuluttajien näkemykset taloudesta. Luottamusindikaattori on neljän saldoluvun aritmeettinen keskiarvo:

- kuluttajan oma talous nyt
- kuluttajan oma talous 12 kuukauden kuluttua
- Suomen talous 12 kuukauden kuluttua
- kuluttajan rahankäyttö kestävästi seuraavan 12 kuukauden aikana verrattuna edelliseen 12 kuukauteen

Kuvio 12

### Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku 2015–2025



Lähde: Tilastokeskus





### Heikentyneet lainansaantimahdollisuudet remonttihankeiden jarruna

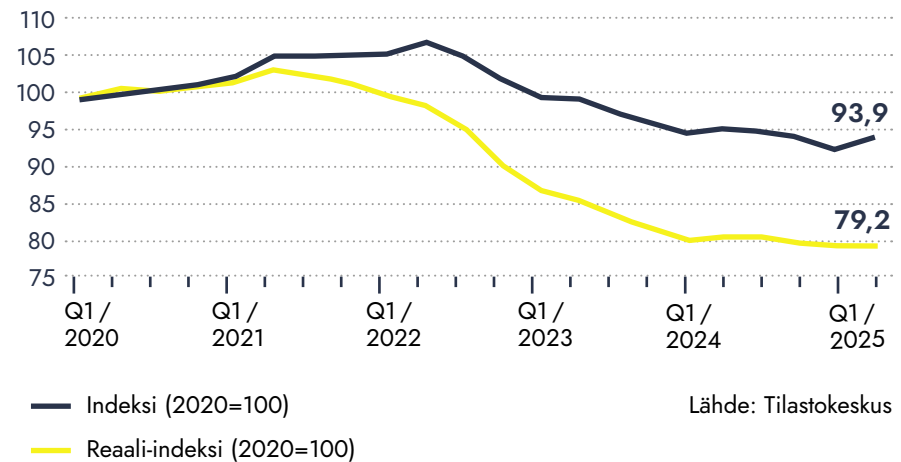
Se, että taloyhtiöiden korjaushankkeita ei saada liikkeelle tarpeista huolimatta, selittyy myös taloyhtiöiden heikentyneillä lainansaantimahdollisuuksilla. Viime vuosina koettu taloyhtiöiden remonttintahintojen kasvu on tarkoittanut myös taloyhtiöiden rahoitustarpeiden kasvua. Hankkeita varten tarvitaan aiempaa enemmän lainaa pankista.

Samaan aikaan tämän kehityskulun kanssa osakeasuntojen hinnat ovat kuitenkin laskeneet. Koko maan tasolla lasku on alkanut vuoden 2022 jälkipuoliskolla ja vuoden 2025 toiselle neljännekselle tultaessa hinnat olivat jo yli 6 prosenttia alemmalla tasolla kuin vuonna 2020 (kuvio 13). Reaalisesti hinnat ovat laskeneet peräti yli viidenneksen verrattuna vuoteen 2020.

Asuntojen hintojen laskun myötä myös kiinteistöjen vakuusarvot ovat laskeneet. Kun taloyhtiöiden rahoitustarpeet ovat samaan aikaan kasvaneet korjauskustannusten noustua, yhä useammalla taloyhtiöllä on ollut hankaluuksia saada lainaa pankista. Ongelma korostuu väestöään menettävillä alueilla, jotka sijaitsevat syrjässä suurista kaupungeista. Kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiötäkään eivät kuitenkaan ole täysin immuuneja rahoitusongelmille. Jos taloyhtiö yrittää kerralla hoitaa kuntoon huomattavan määrän korjausvelkaa, voi keskeisellä paikalla sijaitsevankin taloyhtiön rahoitustarve olla pankin näkökulmasta niin korkea suhteessa taloyhtiön vakuusarvoon ja osakkaiden tulevaan lainanhoitokykyyn, ettei se pysty myöntämään tarvittavaa määrää rahoitusta taloyhtiölle. Yhä useampi taloyhtiö joutuukin tekemään pankille lisäselvityksiä rahoituksen hakemisen jälkeen saadakseen rahoitusta (kuvio 14) tai kattamaan ainakin osan korjaushankkeen kustannuksista osakkaiden henkilökohtaisilla lainoilla (kuvio 15).

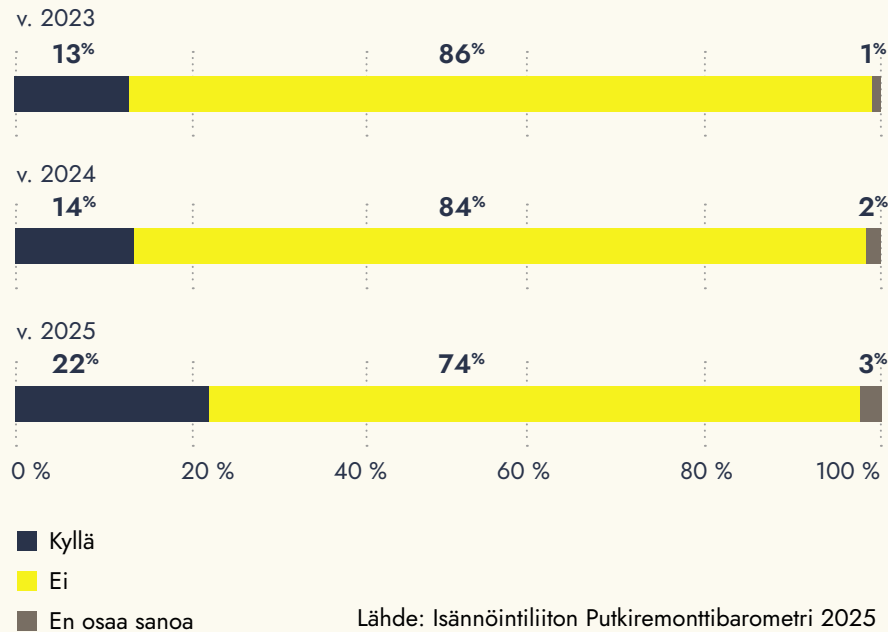
Kuvio 13

### Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi Suomessa



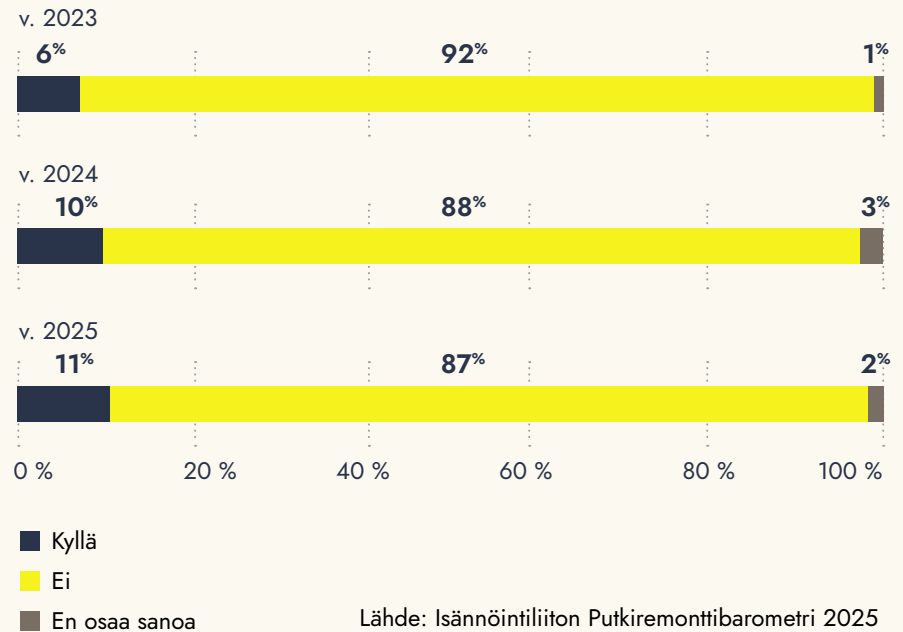
Kuvio 14

### Jouduttiinko rahoituksen saamiseksi tekemään lisäselvityksiä rahoituksen hakemisen jälkeen?



Kuvio 15

### Tarvittiinko remontin rahoittamiseksi taloyhtiölainan lisäksi osakkaiden henkilökohtaisia lainoja tai rahoitusta?



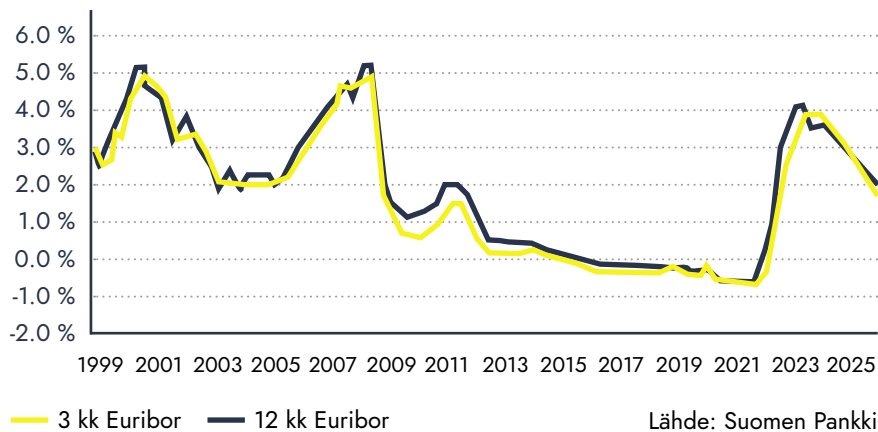


## Korot ovat laskeneet ja hoitovastikkeiden nousu on rauhoittunut

Vuonna 2022 alkanut korkojen nousu kuritti myös taloyhtiöitä. Tämän syklin piikki kuitenkin nähtiin jo vuoden 2023 lopulla ja siitä lähtien euribor-korot ovat laskeneet (kuvio 16). Korkotason ennustetaan vielä laskevan hieman vuoden 2025 syksyn aikana, jonka jälkeen se stabiloituu kahden prosentin tuntumaan (kuvio 17).

Kuvio 16

### Euriborin historiallinen kehitys



Kuvio 17

### Korkoennusteita

| Vuosi                           | 2022  | 2023  | 2024  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| EKP ohjauskorko, vuosikeskiarvo | 2,0 % | 4,0 % | 3,0 % |
| Euribor 12 kk, vuosikeskiarvo   | 1,1 % | 3,9%  | 3,3 % |

| Vuosi                           | 2025E | 2026E | 2027E |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| EKP ohjauskorko, vuosikeskiarvo | 2,3 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Euribor 12 kk, vuosikeskiarvo   | 2,1 % | 2,0 % | 2,0 % |

Lähde: ETLA Suhdanne

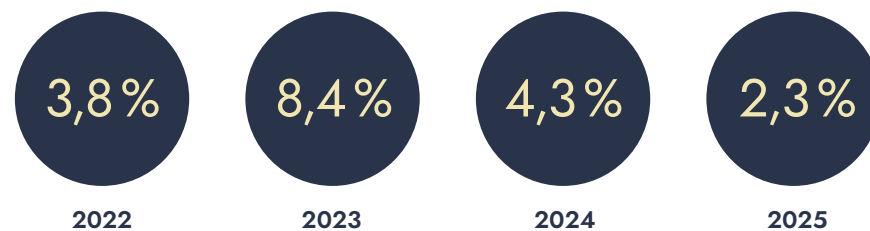
Taloyhtiöiden taloutta on kuormittanut viime vuosina myös hoitokulujen kasvu. Vuonna 2025 hoitovastikkeiden nousuvauhti on kuitenkin ollut kahta edellisvuotta rauhallisempaa (kuvio 18). Enemmistöissä kaupunkien kiinteistö kustannusten nousu on hidastunut. Kunta- ja kiinteistökohtaiset erot ovat kuitenkin suuria. Joissain kunnissa on nähty tänäkin vuonna suuria korotuksia esimerkiksi kaukolämmön ja veden hintaan. Taloyhtiöiden isännöinnissä onkin aina tärkeää tuntea paikallinen toimintaympäristö.

Maltillisempi korko- ja kustannuskehitys kuitenkin lisää taloyhtiöiden taloudellista liikkumavaraa tulevia remonteja, investointeja ja ennakoimattomia menoja ajatellen. Tilanne mahdollistaa keskittymisen suunnitelmallisempaan kiinteistönpitoon ja talouden hallintaan.

Kuvio 18

### Hoitovastikkeen keskimääräiset muutosarviot kerrostaloissa 2022–2025

10 suurinta kaupunkia



Lähde: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2023, Hoitovastikekyselyt 2023–2025



### Taloyhtiöiden energiankäyttö työllistää isännöintiä

Energiankäytön optimointi taloyhtiöissä on teema, joka työllistää nykyisin yhä useampaa isännöitsijää. Energian hinta puhututtaa osakkaita ja nousee toistuvasti esiin myös mediassa ja julkisessa keskustelussa.

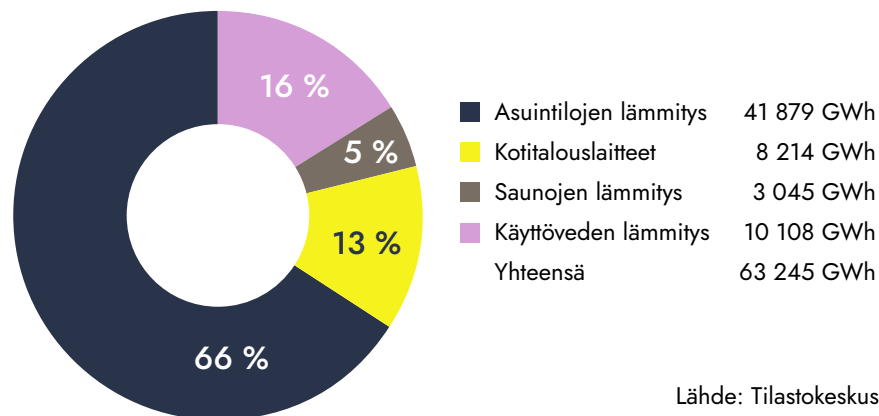
### Lämmityksellä isoin rooli energiansäästössä

Lämmityksellä on kaikista merkittävin rooli, kun puhutaan taloyhtiön energiankäytöstä ja -säästöistä. Kaksi kolmasosaa asumisen energiasta kuluu asuintilojen lämmitykseen (kuvio 19). Lisäksi käyttöveden lämmitykseen kuluu 16 prosenttia ja saunojen lämmitykseen 5 prosenttia. Lämmityksen osuus on kokonaisuudessaan siis 86 prosenttia. Kotitalouslaitteiden osuus asumisen energiankulutuksesta on huomattavasti pienempi, 14 prosenttia. Kyse on kansantaloudellisestikin merkittävästä asiasta, sillä rakennusten lämmitys kattaa yli neljänneksen kaikesta energian loppukulutuksesta Suomessa (kuvio 20).

Pyrittäessä energiansäästöön asumisessa lämmitykseen kohdistuvat toimenpiteet tuovat siis suurimmat säästöt, niin ympäristön kannalta kuin taloudellisestikin. Osaava isännöinti on avainasemassa näiden toimenpiteiden toteuttamisessa.

Kuvio 19

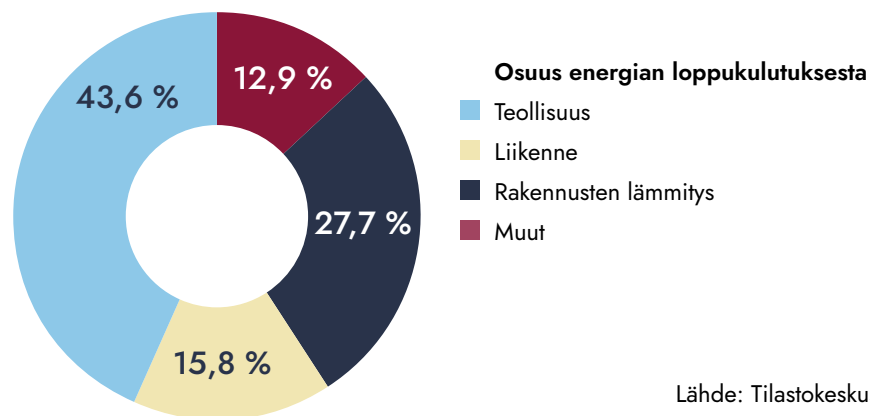
### Asumisen energiankulutus



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 20

### Energian loppukulutus sektoreittain 2024

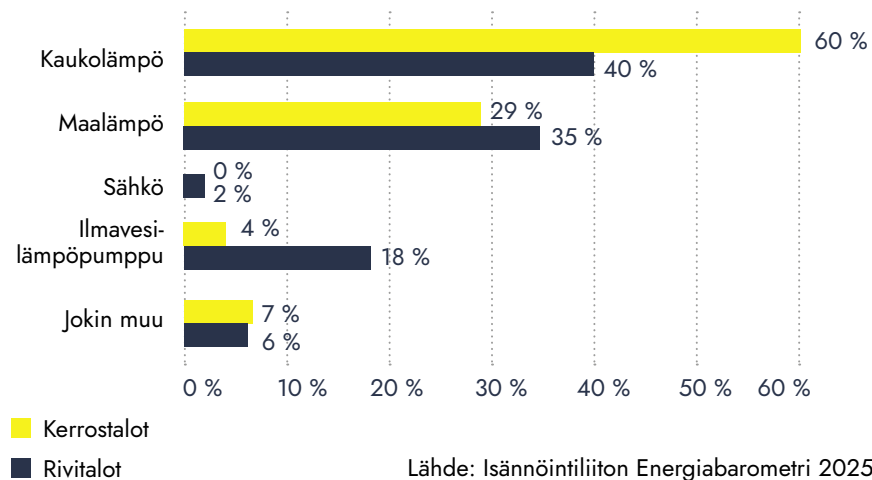


Lähde: Tilastokeskus



Kuvio 21

### Kun taloyhtiön lämmityslaitteet tulevat seuraavan kerran uusittavaksi, mikä on todennäköisin valinta pääasialliseksi lämmitysmuodoksi?



### Lämpöpumppuenergia tulee yleistymään taloyhtiöissä

Tilastokeskuksen mukaan asuinkerrostalojen käyttämästä lämmitysenergiasta 84 prosenttia on tällä hetkellä kaukolämpöä. Rivitaloissa vastaava osuus on 47 prosenttia. Rivitaloissa lämpöpumppuenergian osuus lämmitysenergian kulutuksesta on vuosien 2008 ja 2023 välillä noussut kahdesta prosentista peräti 17 prosenttiin. Kerrostaloissa ei ole vielä tapahtunut yhtä merkittävää muutosta.

Isännöintiliiton Energiabarometrin tulokset näyttävät, että lämpöpumppuenergia jatkaa yleistymistään taloyhtiökentällä (kuviot 20 ja 21). Kerrostalojen osalta 29 prosenttia isännöitsijöistä valitsi pääasialliseksi lämmitysmuodoksi maalämmön, kun lämmityslaitteet tulevat seuraavan kerran uusittaviksi. Rivitalojen osalta vastaava osuus on 35 prosenttia. Ilmavesilämpöpumpun pääasialliseksi lämmitysmuodoksi valitsi rivitaloissa peräti 18 prosenttia isännöitsijöistä.

Maalämpö on usein energia- ja kustannustehokas ratkaisu, mutta kaikille taloyhtiöille se ei sovi. Yleisiä esteitä maalämmölle ovat taloyhtiön sijainti pohjavesialueella, maanalaiset rakenteet tontin alla ja liian ahdas tontti riittävän maalämpökaivomäärän mahdollistamiseksi. Taloyhtiöissä on lisäksi hyvä muistaa, että maalämmön kannattavuuteen vaikuttavat niin kaukolämmön ja sähkön hinta paikkakunnalla kuin mahdollisen remonttilainan korkokulutkin.

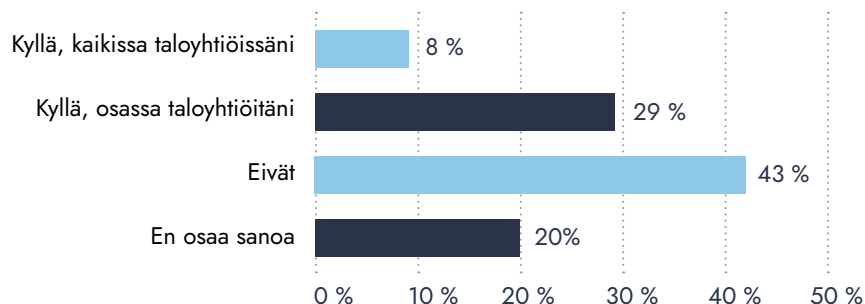
Myös erilaisia hybridiratkaisuja, joissa esimerkiksi hyödynnetään sekä maalämpöä että kaukolämpöä, tullaan käyttämään tulevaisuudessa yhä enemmän.

### Tehomaksut ovat nostaneet taloyhtiöiden sähkökustannuksia

Sähkönsiirron tehomaksut ovat nousseet näkyvästi julkiseen keskusteluun vuonna 2025 ja niitä peritään yhä useammin myös taloyhtiöiden kiinteistösähkön siirrosta. Yli kolmannes isännöinnin ammattilaisista hallinnoi taloyhtiöitä, joissa tehomaksu on käytössä (kuvio 22). Isännöinnin näkökulmasta tehomaksun määräytymisperusteet ovat monimutkaiset ja käytännöt eri verkoyhtiöiden välillä ovat kirjavia ja vaikeasti ymmärrettäviä, mikä aiheuttaa sekaannusta taloyhtiöissä.

Kuvio 22

#### Perivätkö sähköyhtiöt tehomaksua hallinnoimiesi taloyhtiöiden kiinteistösähkön siirrosta?

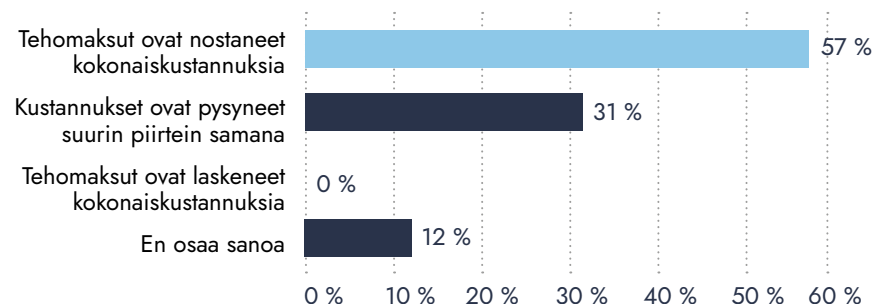


Lähde: Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri 2025

Esimerkiksi sähköautojen lataus voi aiheuttaa suuriakin tehomaksuja taloyhtiöille. Isännöintiliiton kyselyaineisto osoittaa, että tehomaksut ovat keskimäärin nostaneet kiinteistösähkön kokonaiskustannuksia niissä taloyhtiöissä, joissa maksua peritään (kuvio 23).

Kuvio 23

#### Miten tehomaksut ovat keskimäärin vaikuttaneet kiinteistösähkön kokonaiskustannuksiin niissä taloyhtiöissä, joissa tehomaksua peritään?

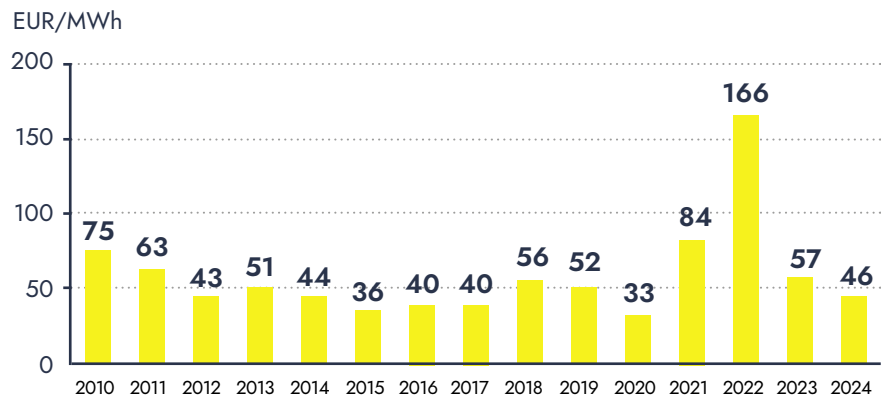


Lähde: Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri 2025

Vaikka tehomaksut ovat nostaneet kiinteistösähkökustannuksia monissa taloyhtiöissä on sähkö Suomessa kuitenkin kansainvälisesti vertaillen edullista. Vuonna 2022 sähkön hinnassa koettiin piikki, mutta sen jälkeen tilanne on rauhoittunut (kuvio 24). Energiategiikan mukaan sähkö Suomessa on tällä hetkellä Euroopan kolmanneksi halvinta. Toki hinnan vaihtelu on suurta, joten myös taloyhtiöissä kannattaa pyrkiä ajoittamaan sähkön käyttöä siten, ettei se painottuisi kaikista kalliimmille tunneille.

Kuvio 24

### Suomen inflaatiokorjattu sähkön hinta 2010–2024



Lähde: Energiategiikka ry



DATALIITE:

# KESKEISET TULOKSET

ISÄNNÖINNIN AMMATTILAISET 2023 -TUTKIMUKSESTA



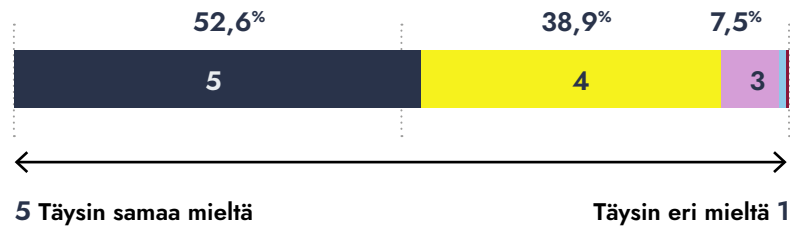


## Isännöintialalla on hyvät työllisyysnäkymät

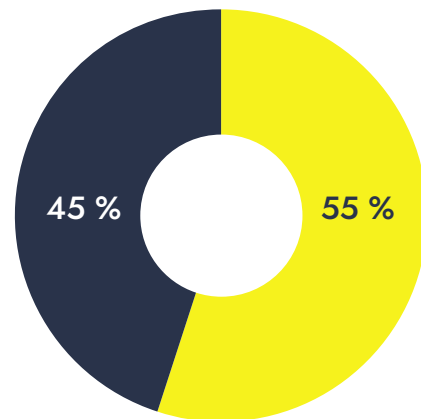
Keskiarvo

4,43

arvosanoilla 1–5



## Isännöinnin ammattilainen



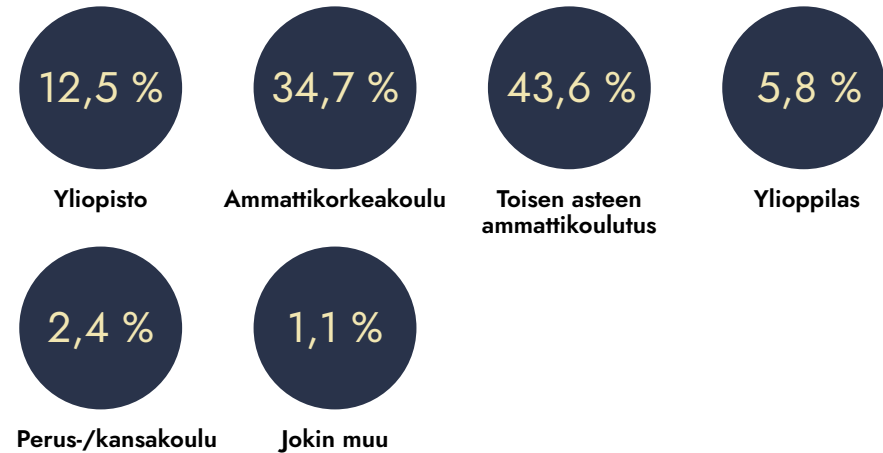
Naisia  
Miehiä



12,2

Alan ammattilaisilla keskimäärin kokemusta alalta vuosina

## Koulutustaso



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

## 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/vuokraalvoja               | 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        |

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

## 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)

| Isännöitsijät, tekniset isännöitsijät/asiantuntijat, johtajat |      |      |      |      |      |  |
|---------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|--|
| 2006                                                          | 2009 | 2014 | 2017 | 2020 | 2023 |  |
| 41,4                                                          | 42,6 | 43,3 | 43   | 43,5 | 43,6 |  |

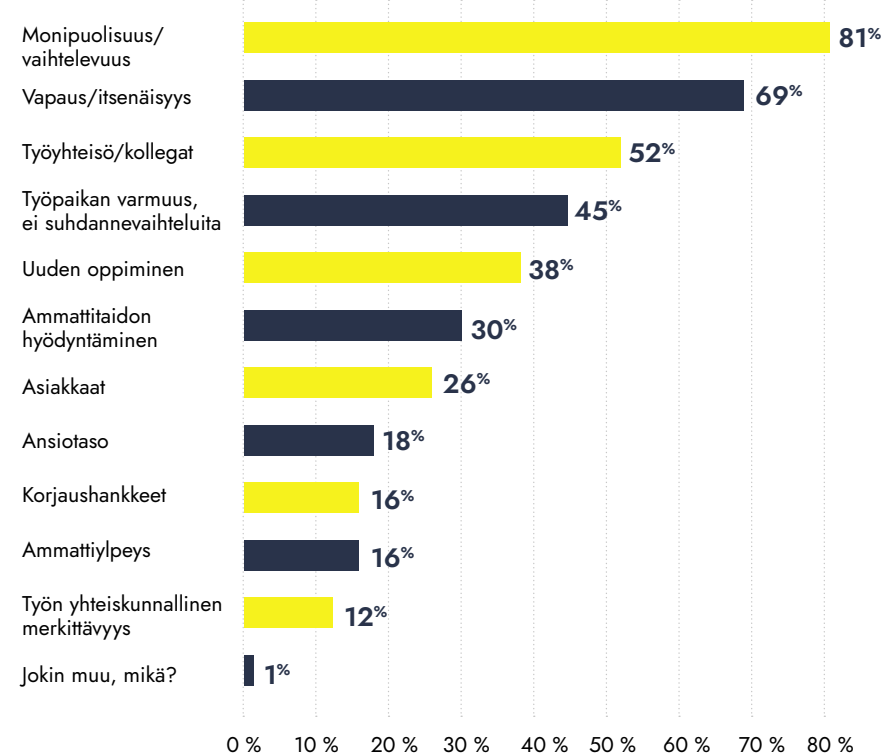
Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2023, n=553

## 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 mielekkyyttä rakentuu? Voit valita useamman asian. (N = 552)



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

isännöinti