

Isännöintialan järjestelmäselvitys 2026

Kyselytutkimus Isännöintiliiton jäsenyritysten henkilökunnalle

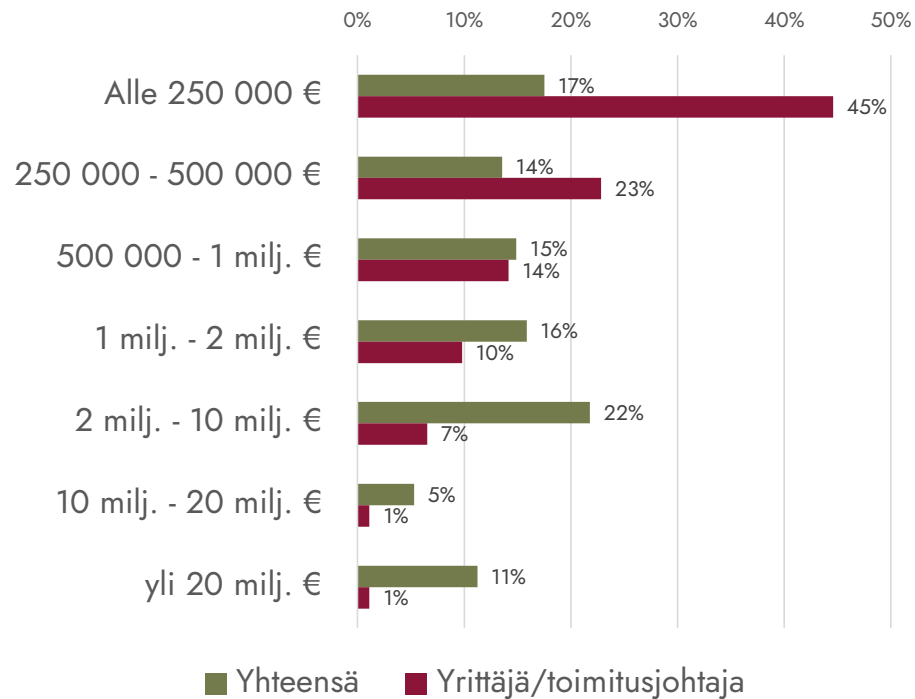
Järjestelmäselvitys 2026

Perustietoja selvityksestä

- Aineisto kerätty 26.1 – 15.2.2026
- Vastaajia yhteensä 310 (vuonna 2024: 194 ja 2022: 172)
 - Toimitusjohtajia/yrittäjiä vastaajista 30 %
- Aineistossa käytetty vertailuna "Kaikki vastaajat" vs. "Tj/yrittäjä"-vastauksia, jotta saatu selville vastaukset per yritys
- Vertailua tehty myös Järjestelmäselvityksen 2024 ja 2022 tuloksiin



Liikevaihto

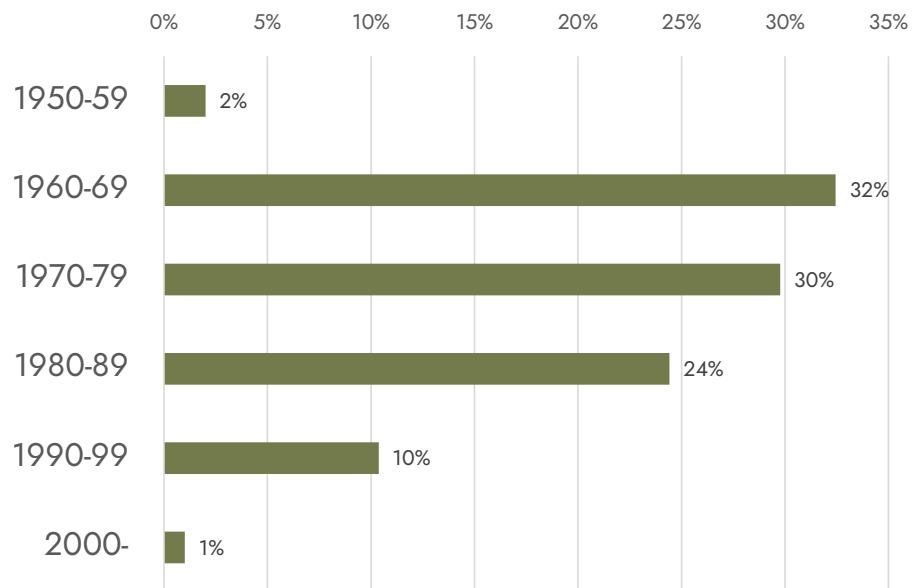


Muut taustatiedot

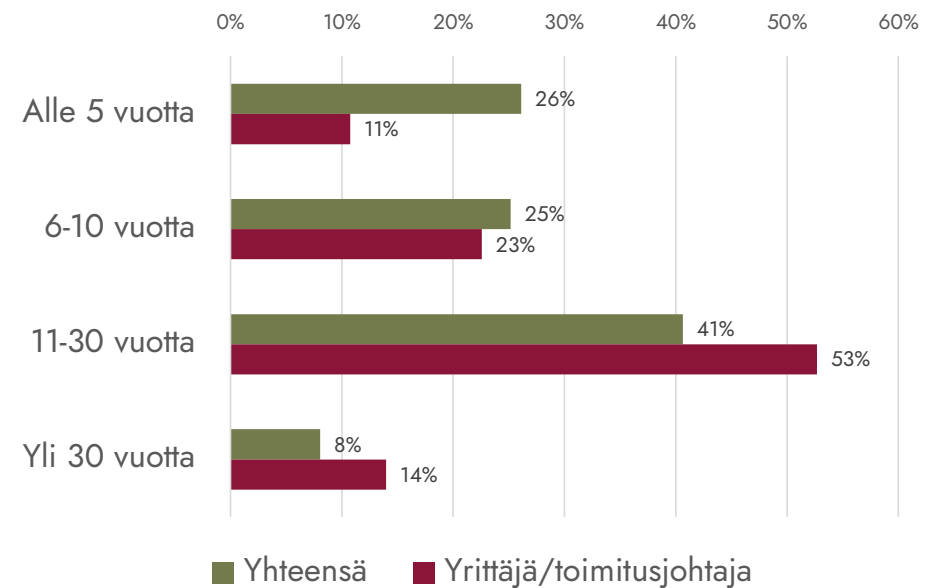
- Vastaajat tasaisesti erikokoisista yrityksistä
- Toiminta-alue
 - Pk-seutu ja Uusimaa 44 %
 - Varsinais-Suomi 13 %
 - Pirkanmaa 14 %



Syntymävuosi



Vuodet isännöintialalla



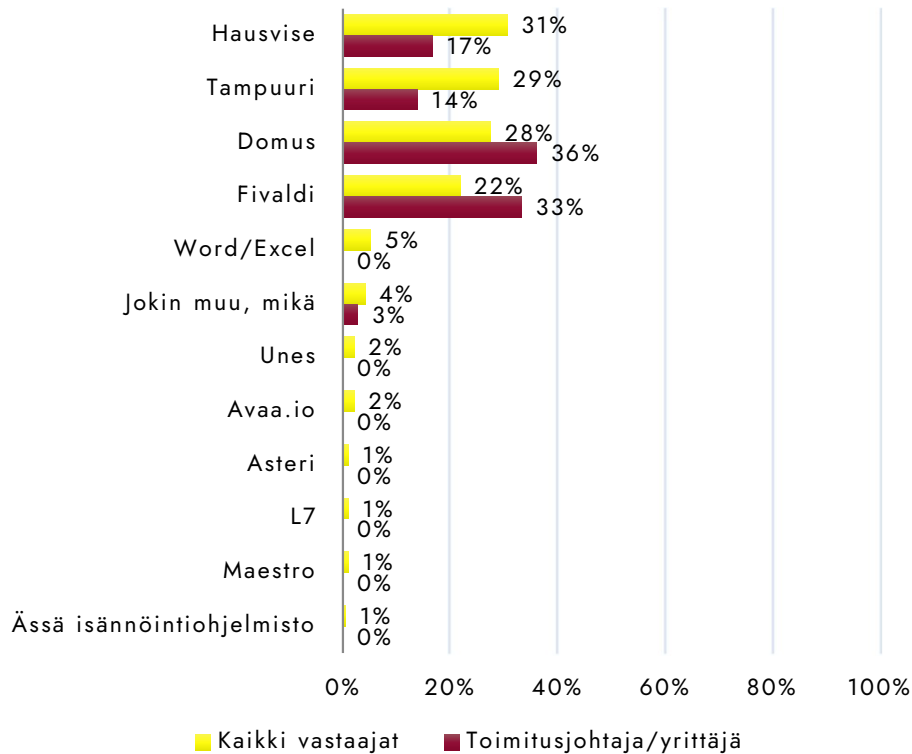


Isännöintijärjestelmät

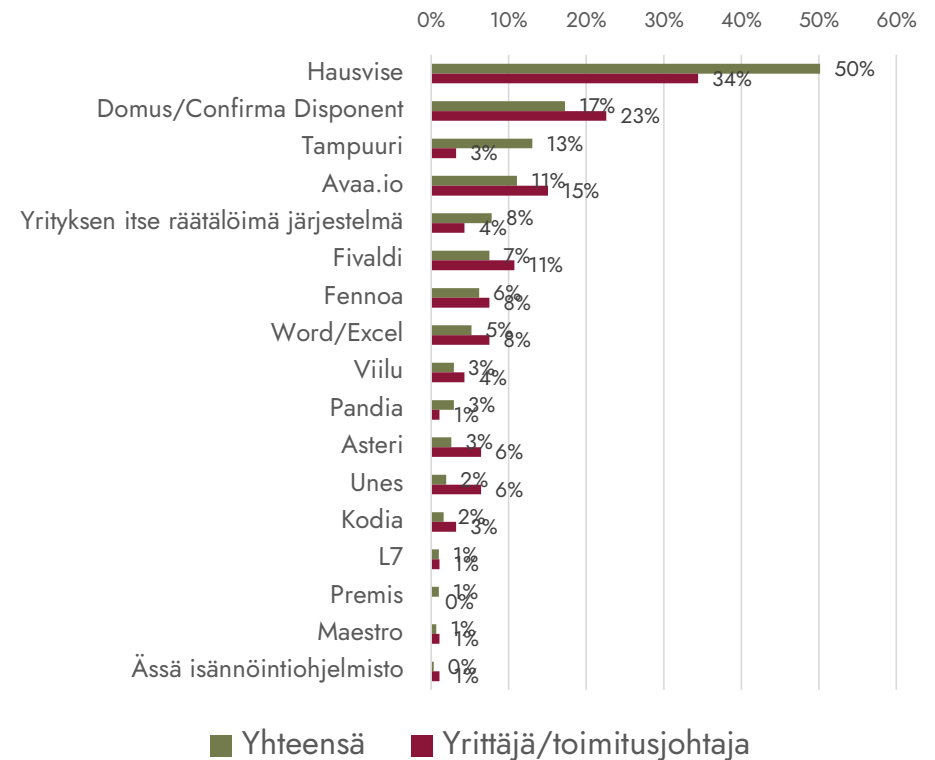
Pääasiallinen järjestelmä 2024 ja 2026



2024



2026

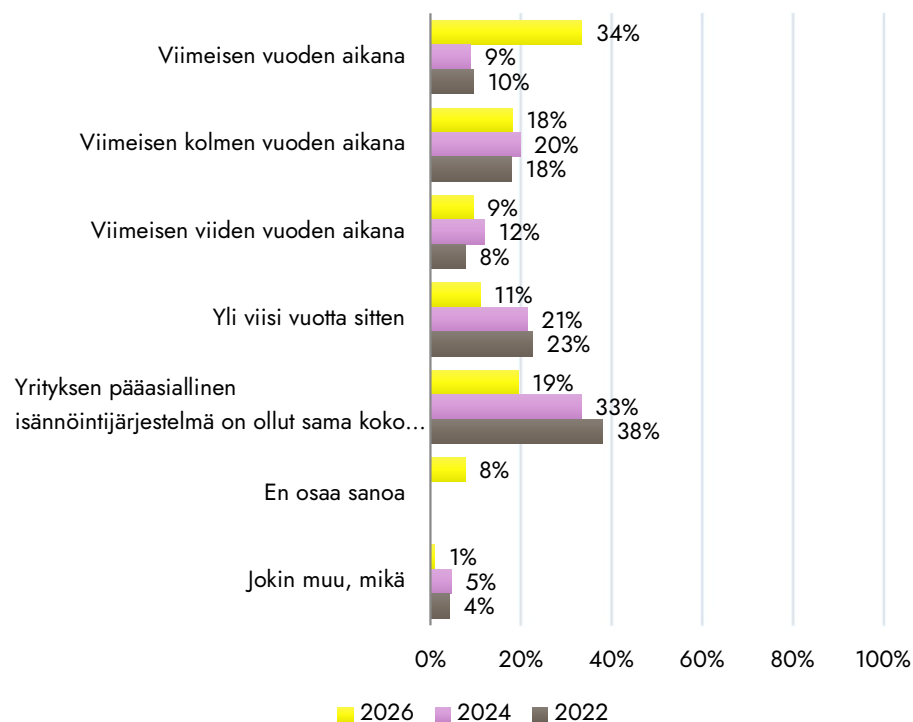




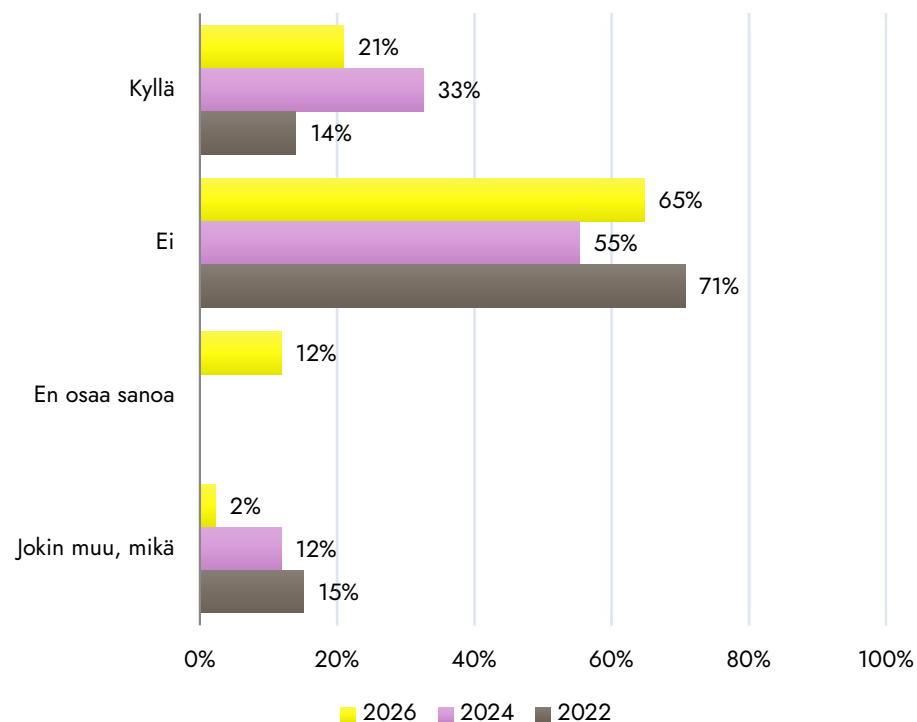
Tyytyväisyys käytössä olevaan järjestelmään

- Kaikki vastaajat: **+17** (vuonna 2024: **-3**, vuonna 2022: **-4**)
- Toimitusjohtaja/yrittäjät: **+23** (vuonna 2024: **+3**, vuonna 2022: **+8**)
- Liikevaihtoluokat
 - Yli 20 milj. €: **+34** (vuonna 2024: **+30**)
 - 10 milj. - 20 milj. €: **-13** (vuonna 2024: **-33**)
 - 2 milj. - 10 milj. €: **+15** (vuonna 2024: **-26**, vuonna 2022 yli 2 milj. €: **-17**)
 - 1 milj. - 2 milj. €: **+21** (vuonna 2024: **-9**, vuonna 2022: **-9**)
 - 500 000 - 1 milj. €: **+11** (vuonna 2024: **-9**, vuonna 2022: **-6**)
 - 250 000 - 500 000 €: **+15** (vuonna 2024: **+6**, vuonna 2022: **+7**)
 - Alle 250 000 €: **+32** (vuonna 2024: **+20**, vuonna 2022: **+17**)
- Ylin liikevaihtoluokka kaikista tyytyväisin → omat järjestelmät (liikevaihtoluokkia ei näin montaa 2022)

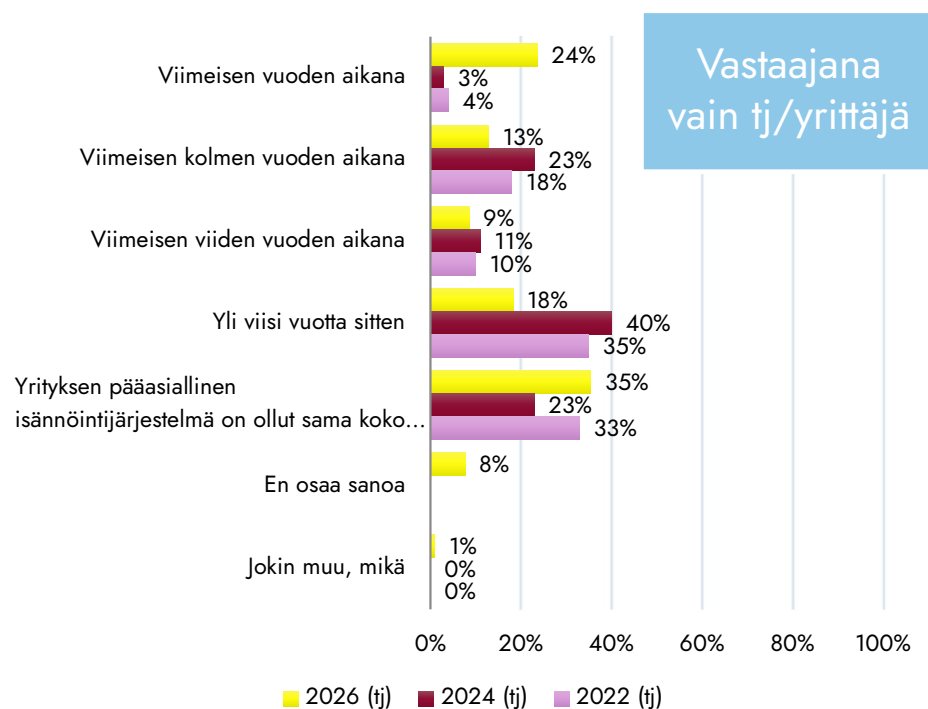
Onko pääasiallista isännöinnin järjestelmää vaihdettu?



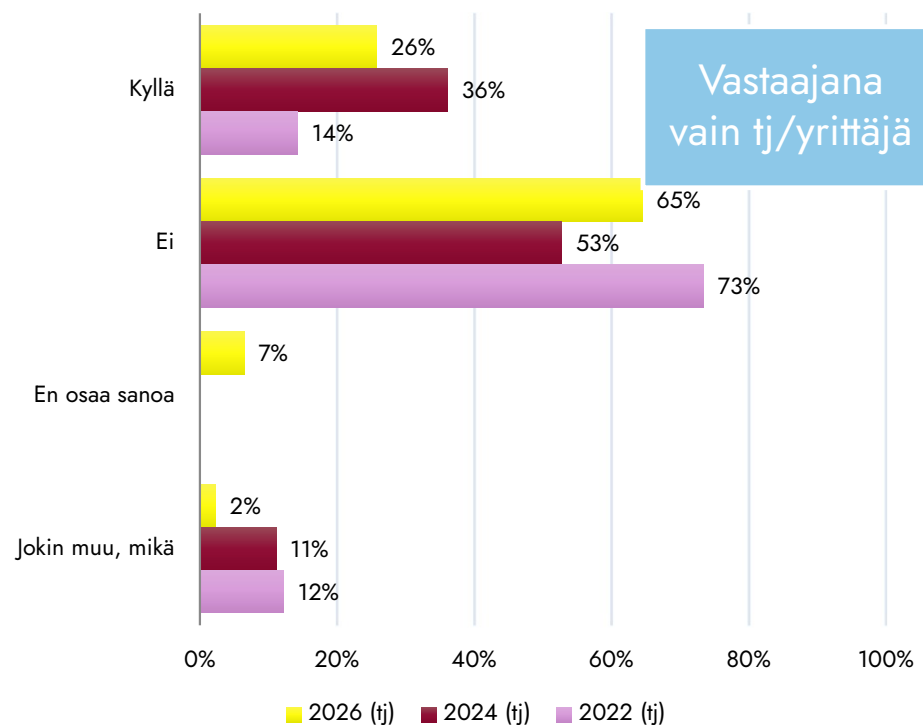
Suunnitellaanko pääasiallisen isännöintijärjestelmän vaihtamista?



Onko pääasiallista isännöinnin järjestelmää vaihdettu?



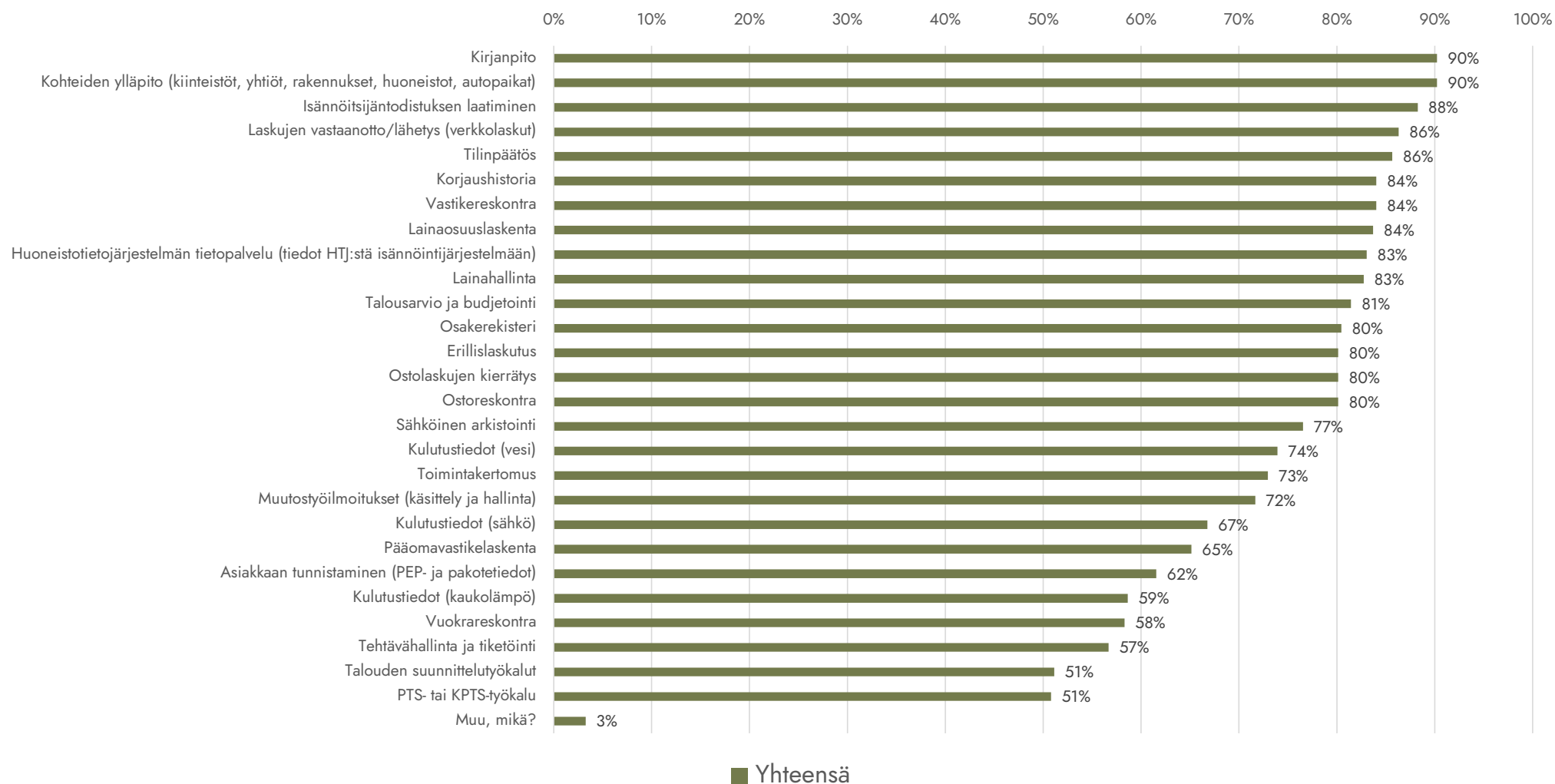
Suunnitellaanko pääasiallisen isännöintijärjestelmän vaihtamista?





Järjestelmien toiminnallisuudet ja käytössä olevat palvelut

Mitä toiminnallisuuksia on käytössä hallinnolliseen työhön?



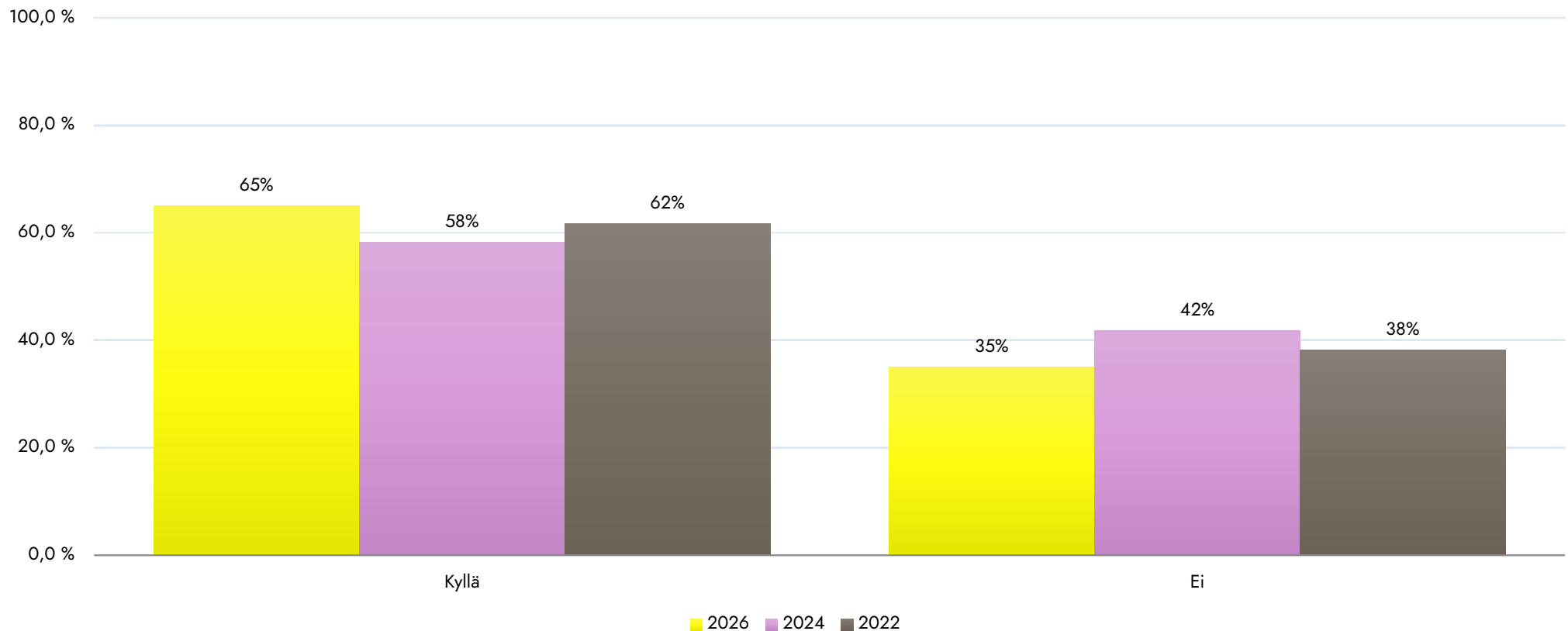
Mitä muita IT-palveluita tai järjestelmiä on käytössä?



Mitä palveluita on asiakkaille?



Löytyykö käytössä olevista järjestelmistä kaikki tarvittavat toiminnallisuudet?



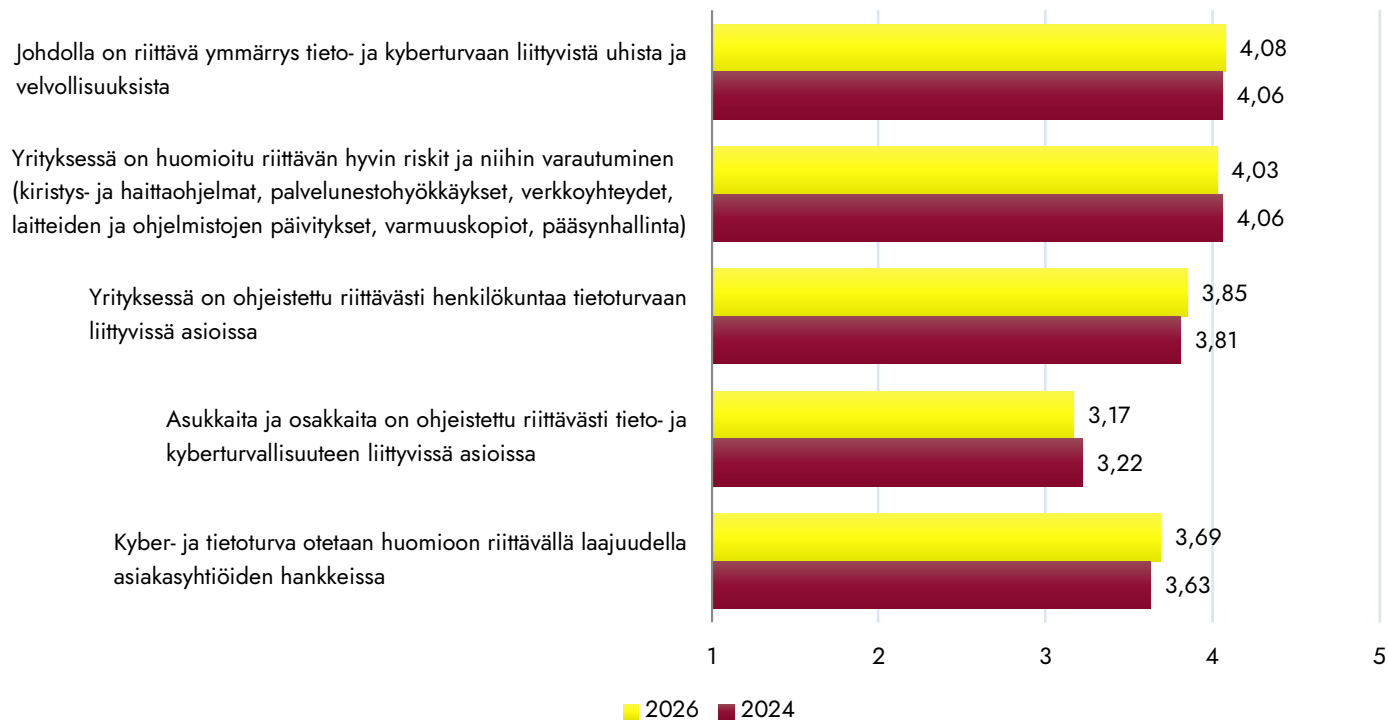


Tiivistelmä avovastauksista: Mitä toimintoja järjestelmistä mielestäsi puuttuu?

- **Integraatiot ja yhteentoimivuus:** järjestelmät eivät “keskustele” keskenään, erillissovelluksia liikaa → toive yhdestä kokonaisuudesta tai oikeasti toimivista integraatioista (mm. HTJ2, huollon järjestelmät, kulutusseuranta)
- **Automaatio ja massatoiminnot arjen rutiineihin:** vastike- ja vesilaskituksen automaatio (mittarilukemien massasiirrot, vesitasaukset), autopaikkamaksut, automaattiset huomautukset, talousarvio/budjetointi ja kassavirtalaskelmat, indeksikorotukset sekä hankkeiden/urakoiden taloudellinen hallinta
- **Työnohjaus, tikeäointi ja CRM nykyvaatimuksilla:** monikanavainen yhteydenottojen hallinta (puhelut, sähköpostit, palvelupyynnöt), parempi tehtävien seuranta ja kalenterointi, sisäisen työskentelyn kunnon tiketti-/seurantatyökalut
- **Hallituksen, osakkaan ja asukkaan digipalvelut + kokoukset:** muokattavat lomakkeet ja taloyhtiöportaali, hallituksen sisäinen viestintä ja dokumenttien tallennus, kokousautomaatio ja äänestystyökalut, sekä varauskalenterit (sauna/autopaikka/pyykitupa) ja muut arkea helpottavat palvelut (esim. sähköinen ilmoitustaulu)



Väittämiä tieto- ja kyberturvaan:

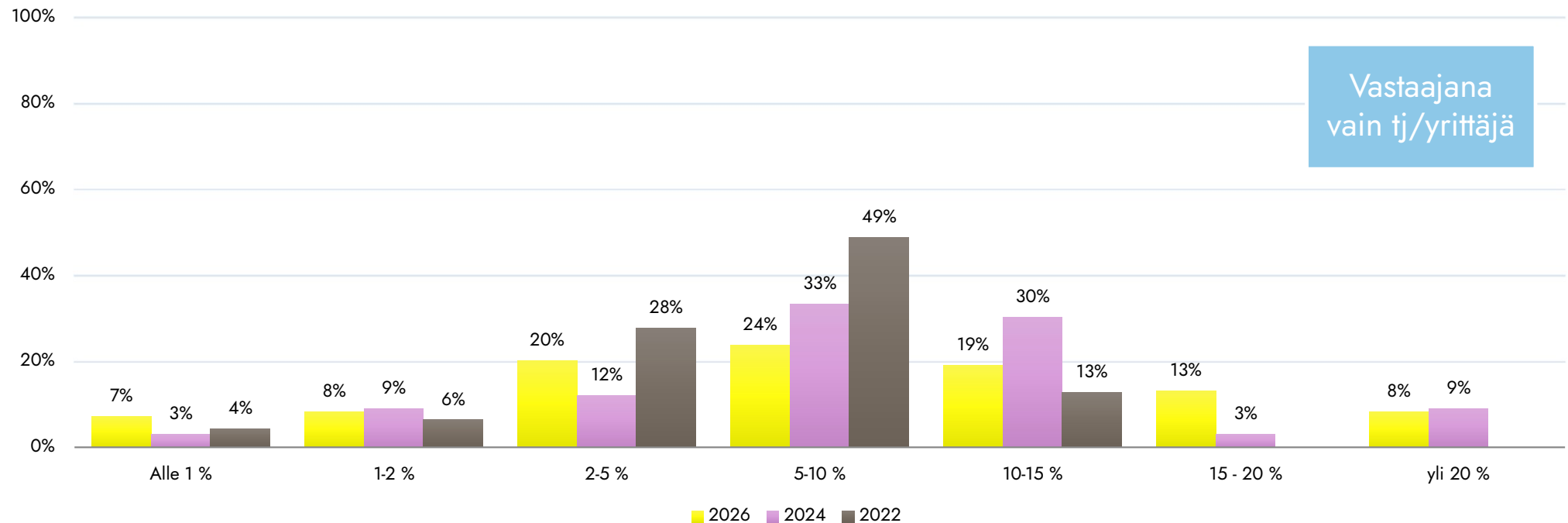


1=Eri mieltä - 5=Samaa mieltä

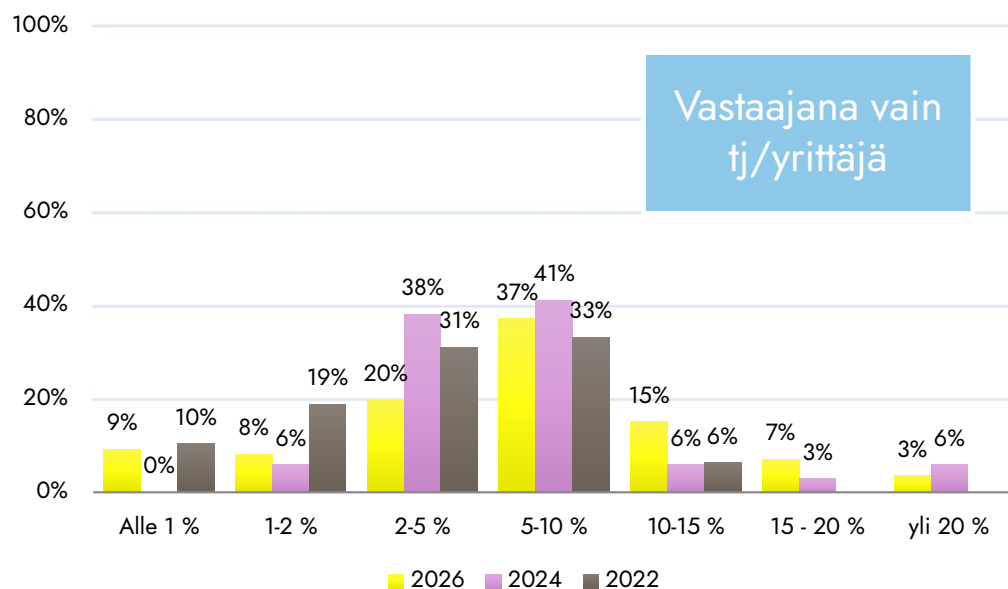


IT-kulut (vastaajina vain tj/yrittäjä)

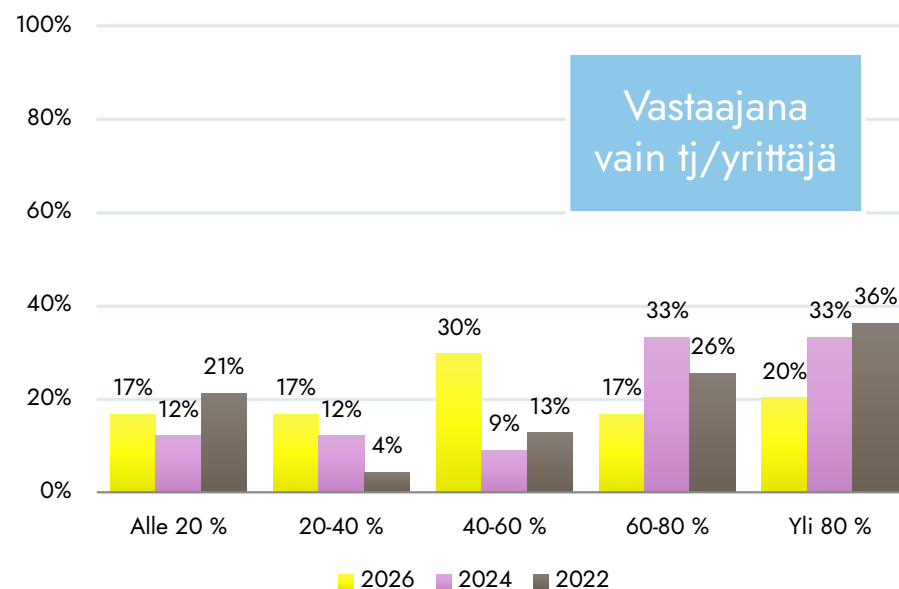
Kuinka monta prosenttia kaikki IT- ja järjestelmäkulut ovat yhteensä yrityksen liikevaihdosta?



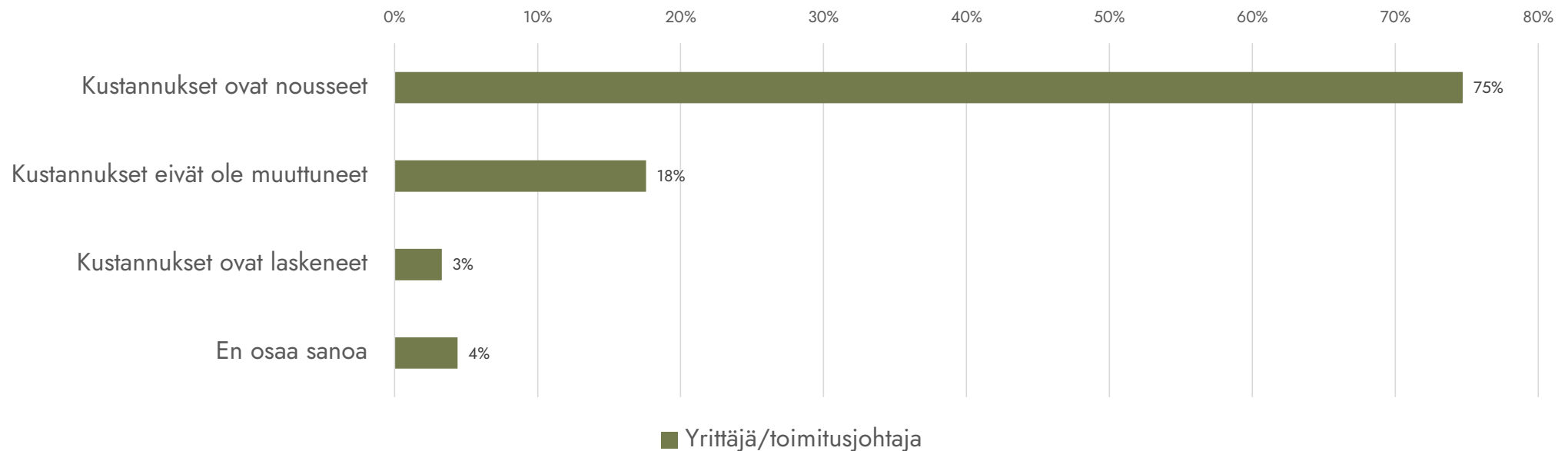
Kuinka monta prosenttia pääasiallisen isännöintijärjestelmän kulut ovat yrityksenne liikevaihdosta?



Järjestelmäkulujen kiinteät kustannukset



Miten pääasiallisen isännöintijärjestelmänne kokonaiskustannukset ovat muuttuneet edellisen vuoden aikana?





Tiivistelmä avokommenteista: Mistä näet kustannusten nousun johtuvan?

- **HTJ/HTJ2 ja muut velvoitteet nostavat kustannuksia:** huoneistotietojärjestelmään liittyvät ilmoitusvelvollisuudet sekä Maanmittauslaitoksen vaatimukset aiheuttaneet lisätyötä, järjestelmämuutoksia ja uusia veloituksia (mm. kappaleperusteiset maksut).
- **Transaktiomaksut ja “palasteltu” hinnoittelu:** maksuja kertynyt eri ohjelmien välillä ja per toiminto/per taloyhtiö -mallit kasvattaneet kokonaiskulua, etenkin kun taloyhtiöiden/asiakkaiden määrä kasvaa
- **Heikko kilpailu ja toimittajien vahva markkina-asema:** markkina koetaan keskittyneeksi (jopa monopolin kaltaiseksi), korotusten perusteet eivät ole läpinäkyviä ja hinnankorotukset koetaan “oman harkinnan” varaisiksi (mukana mainintoja pääomasijoittajien tuottotavoitteista ja yritysostoista)
- **Yleinen kustannusnousu + kehityksen/laatupuutteiden kustannukset:** inflaatio ja ohjelmistokehityksen kallistuminen nostanut hintoja, ja samalla koetaan että kehitykseen satsataan liian vähän tai se on väärin fokusoitua → laatuongelmat lisäävät support-tarvetta ja kustannuksia



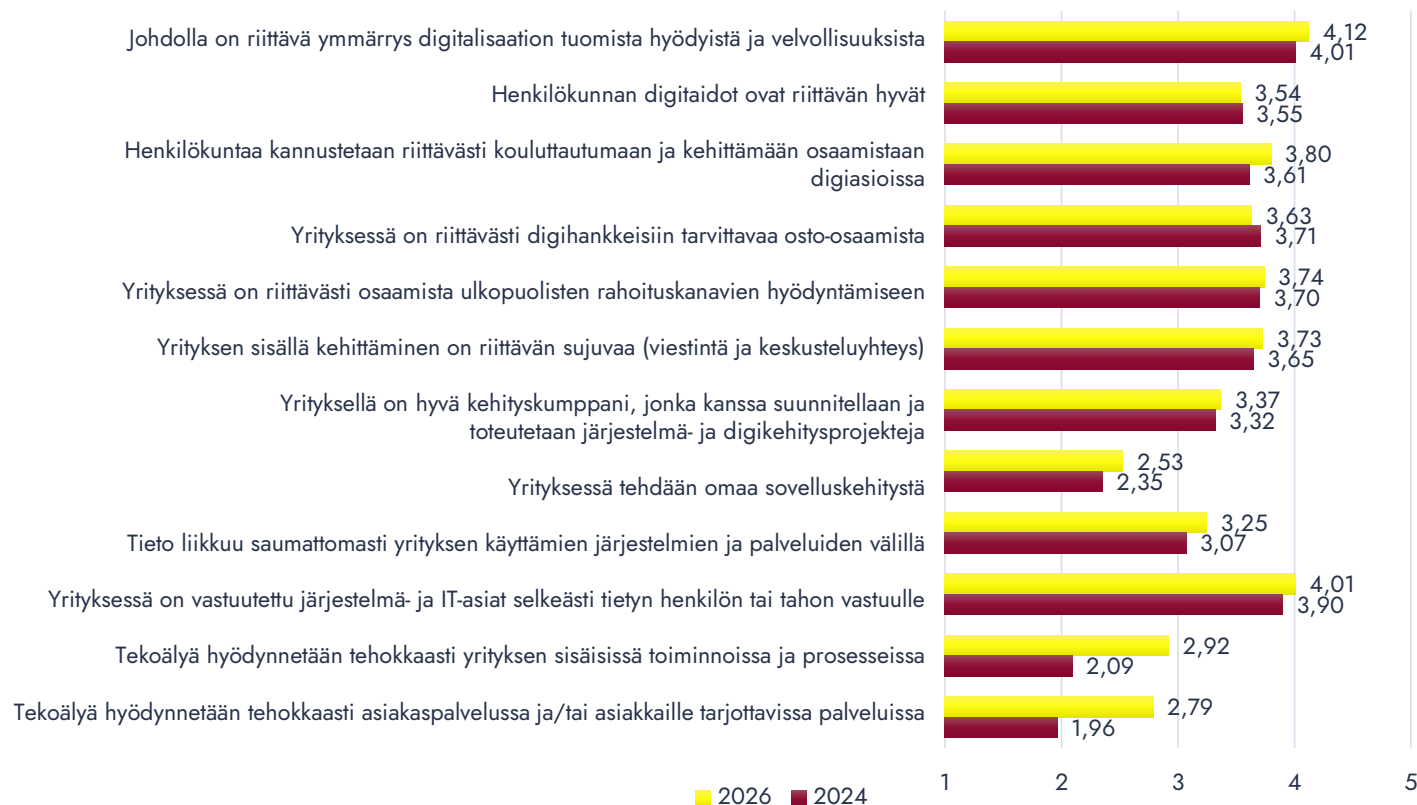
Tiivistelmä avokommenteista: HTJ:n vaikutukset isännöintijärjestelmän kustannuksiin

- **Kustannukset ja työmäärä ovat kasvaneet selvästi (HTJ/HTJ2):** HTJ on vaatinut paljon muutoksia järjestelmiin ja lisännyt manuaalivaihtoa; osa kokee kustannukset kohtuuttomiksi (joillakin "pakotti vaihtamaan järjestelmää")
- **Siirtymä- ja käyttöönottohankkeet kuormittavat:** järjestelmävaihdot, datansiirrot, koulutus ja prosessien uudelleenrakentaminen vienevät paljon aikaa ja rahaa
- **Rajapinnat, rekisteröinnit ja erillisveloitukset nostaneet laskua:** rajapintamaksut ja "jokaisesta siirrosta/rekisteröinnistä veloitetaan" -mallit yleistyneet; hinnoittelun koetaan vaihtelevan toimittajittain ja tulleen osin yllätyksenä.
- **Järjestelmätomittajien asiakkaalta veloitettavat "HTJ-kustannukset" vaihtelevat järjestelmästä riippuen:** osasta kuluja syntynyt paljon, osasta ei juuri lainkaan
- **Hyöty–haitta jakaa, ja kustannukset jääneet isännöinnin katettavaksi:** osa kokee vaikutuksen maltillisiksi tai nimelliseksi, mutta monelle kustannuksia kertynyt paljonkin → syntynyt myös mainehaittaa ("rahastetaan"-mielikuva), vaikka kyse valtion velvoitteesta



Järjestelmien ja osaamisen kehittäminen

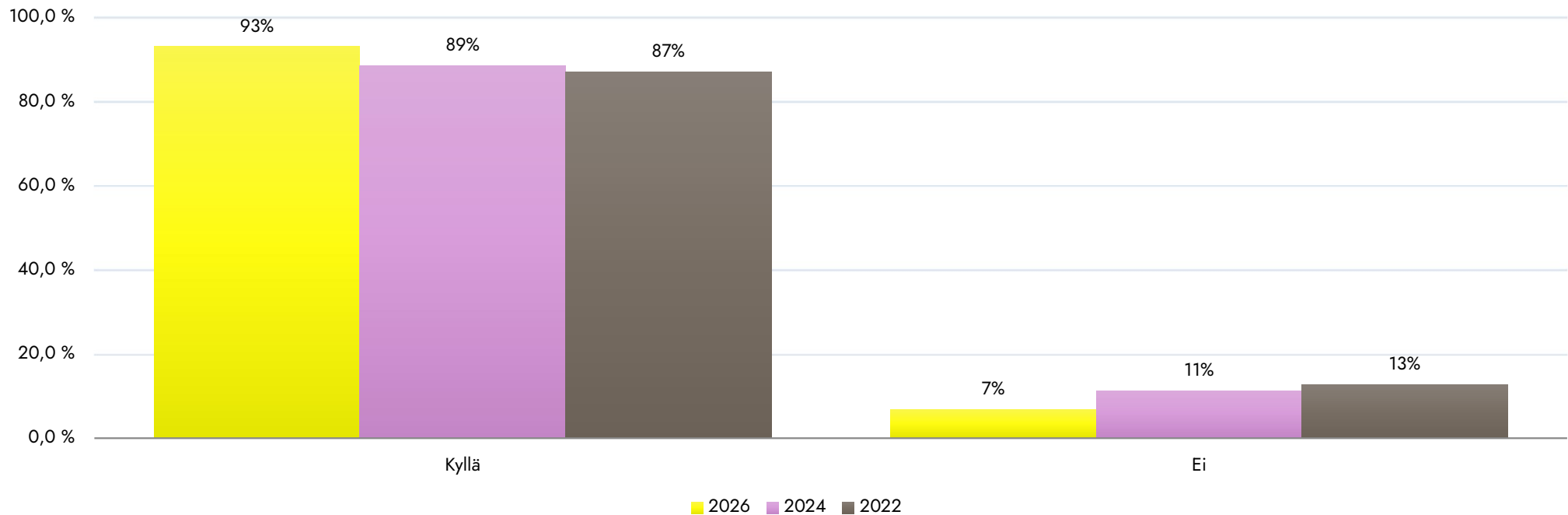
Väittämiä järjestelmien ja osaamisen kehittämisestä



1=Eri mieltä - 5=Samaa mieltä

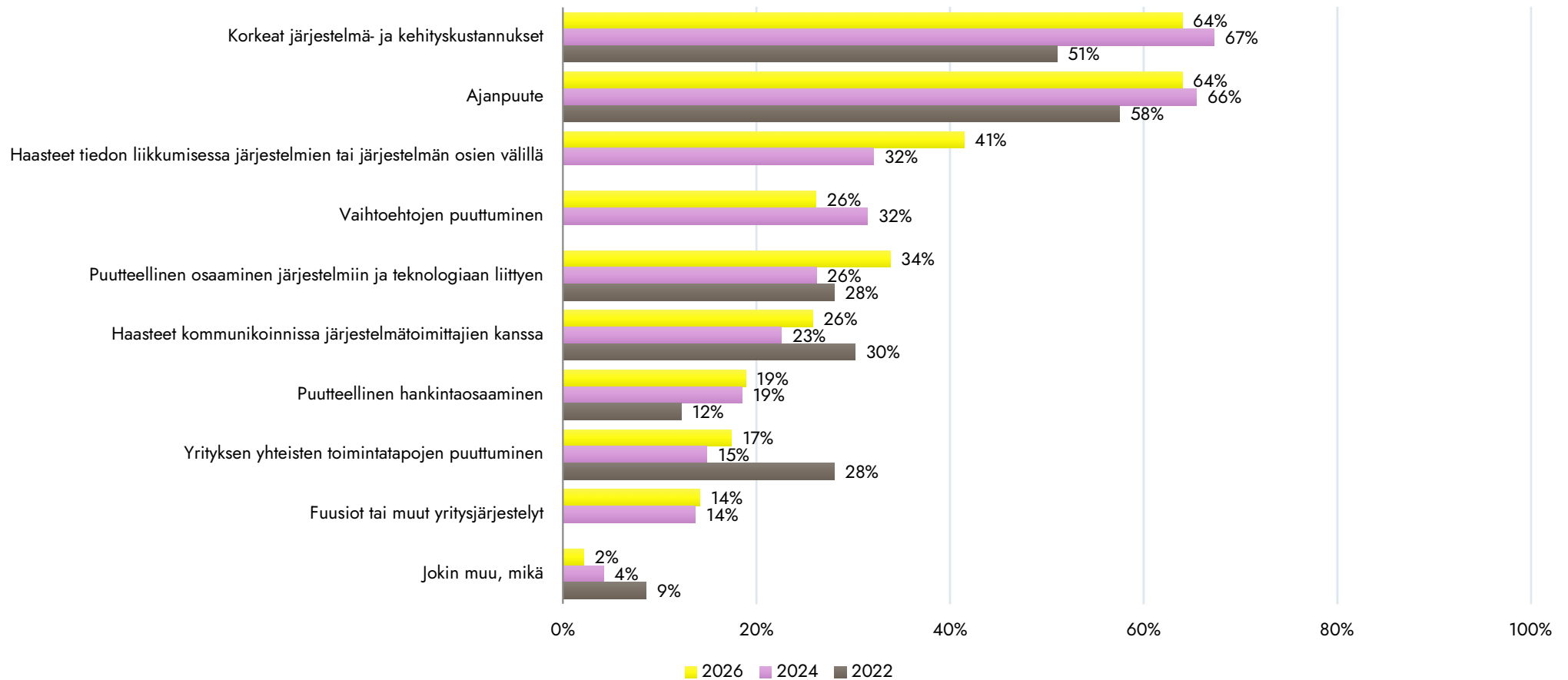


Pitäisikö järjestelmiä tulevaisuudessa kehittää nykyistä enemmän?





Mikä mielestäsi estää yrityksen järjestelmäkehitystä?





Tiivistelmä avovastauksista: Millaista digiosaamista yrityksenne kaipaasi?

- **Perusdigitaidot ja M365-tehokäyttö kuntoon**

Perusosaamisen vahvistamista (Office/Excel/Word, Teams, SharePoint), jotta arjen työ sujuu ja kaikki pysyvät mukana – erityisesti tukea tarvitseville/vanhemmille työntekijöille

- **Tekoälyn konkreettinen hyödyntäminen arjessa**

Koulutusta ja käytännön esimerkkejä siitä, miten AI:ta käytetään työssä (asiakirjojen käsittely, asiakaspalvelu/chatbot, tekstintuotanto, agentit) – “oikeita caseja”, ei vain yleispuhetta

- **Järjestelmäosaaminen, integraatiot ja automaatio**

Kokonaisvaltainen järjestelmäymmärrys, rajapinnat ja ohjelmistojen yhteensovittaminen; eroon manuaalisesta copy–paste/siirtelystä

- **Osaamisen johtaminen ja resursointi (aika, roolit, kustannukset, riskit)**

Kehittämistä hidastaa kiire ja raha: tarvitaan vastuuhenkilö(itä), jotka ymmärtävät sekä liiketoiminnan että IT:n, plus aikaa jalkautukselle

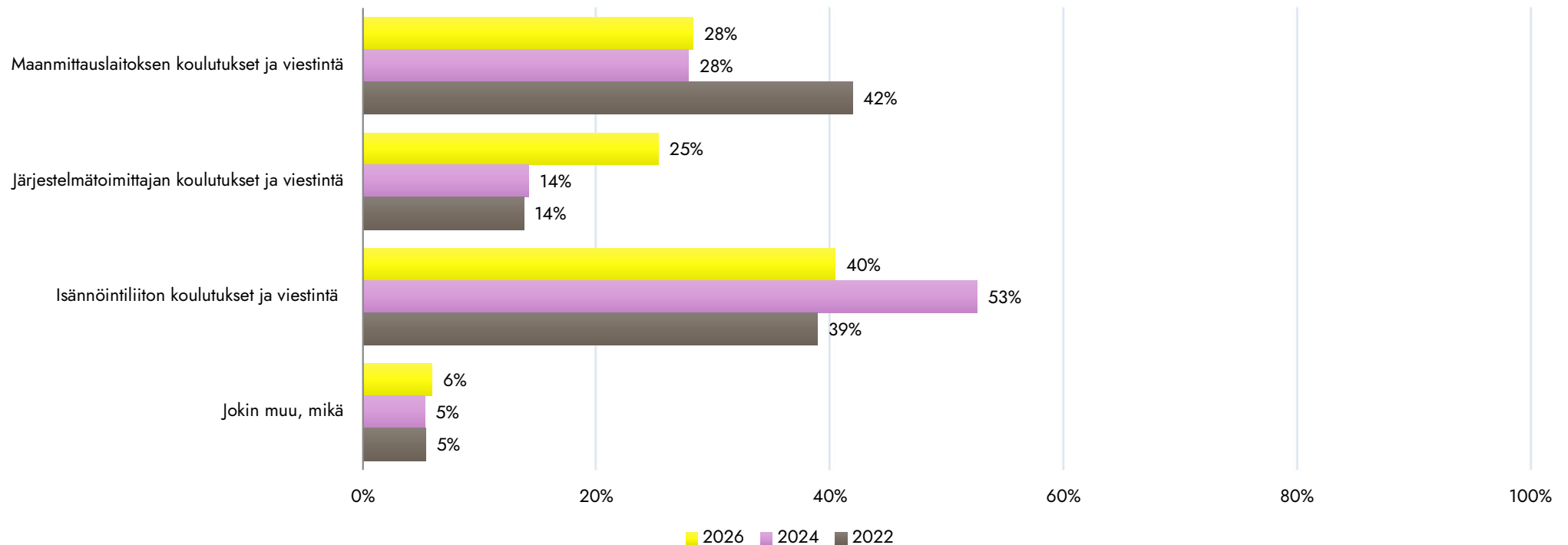
- Samalla tietoturva/kyber ja AI-riskien hallinta mukaan päätöksentekoon



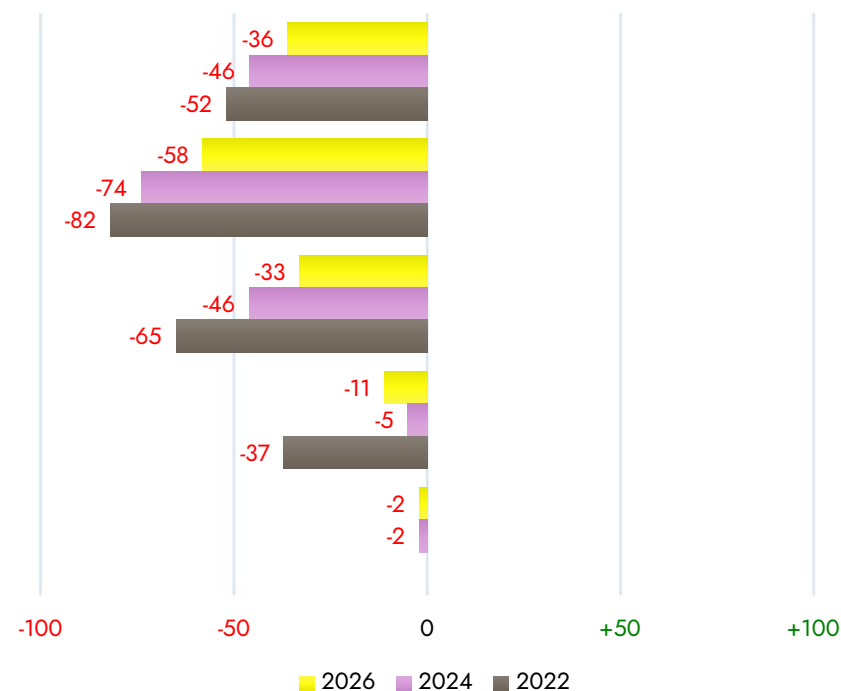
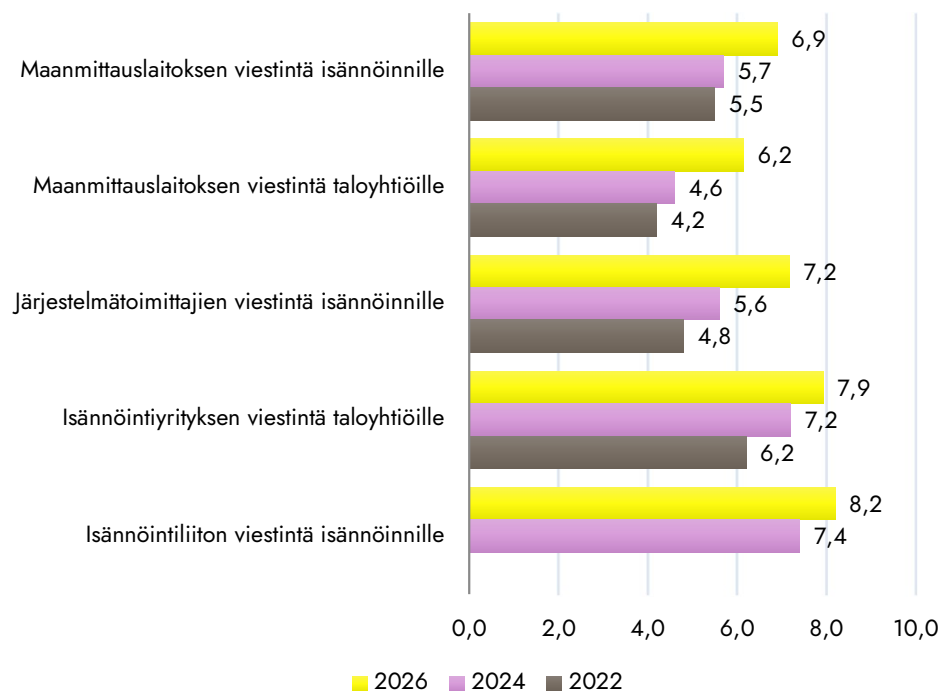
Huoneistotietojärjestelmä



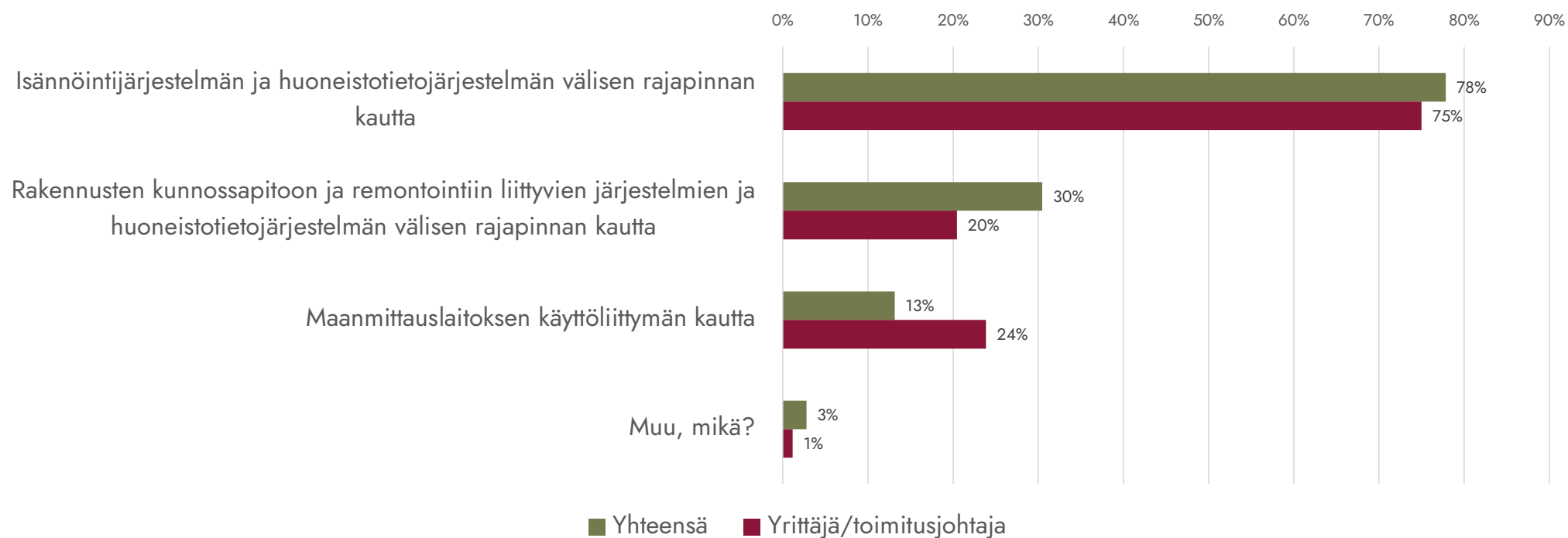
Mikä on pääasiallinen kanava kuulla huoneistotietojärjestelmän tilanteesta?



Miten hyvin viestintä huoneistotietojärjestelmään liittyen on toiminut?

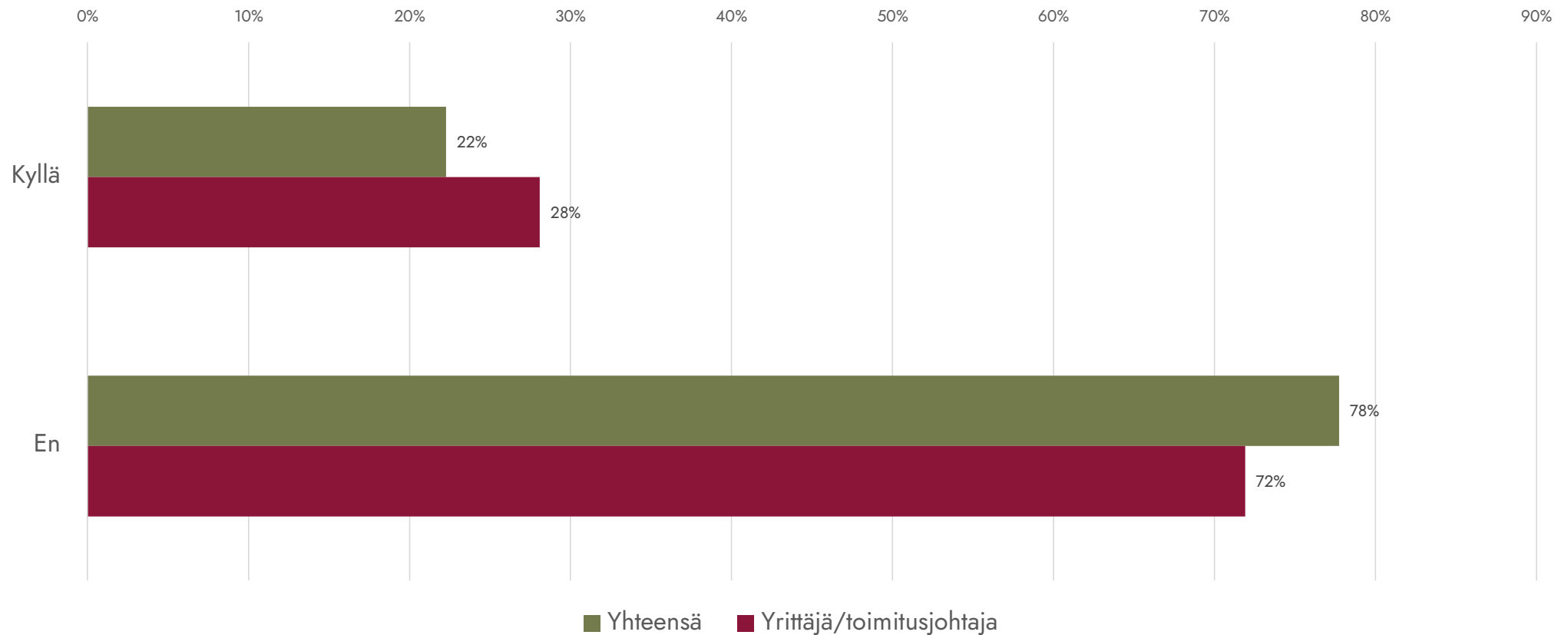


Miten olette siirtäneet tai aiotte siirtää kunnossapito- ja muutostyötietoja huoneistotietojärjestelmään? Valitse kaikki sopivat vaihtoehdot.





Oletko havainnut HTJ2-siirroissa ongelmia?





Tiivistelmä avovastauksista: Millaisia ongelmia olet havainnut HTJ2-sirroissa?

- **Tiedonsiirron viiveet, katkokset ja epävarma synkronointi**
Rajapinnat ja yhteydet pätkivät: tiedot eivät siirry heti, synkronointi epäonnistuu ajoittain, eikä aina tule kuittausta/ilmoitusta onnistuneesta siirrosta
- **Luvitus- ja käyttöoikeusongelmat jarruttavat**
Toistuvia lupitus-/valtuutusvirheitä (mm. kiinteistötunnuksen muutokset, isännöitsijöiden luvitukset), vaikka "kaiken pitäisi olla kunnossa" -> Tämä on viivästyttänyt HTJ2-siirtojen aloittamista ja lisännyt selvitystyötä
- **Manuaalinen tarkastus ja korjauskierre – liikaa "uudelleen syöttöä"**
Vaikka data saadaan siirtymään (osittain AI-avusteisesti), sen tarkastaminen ja korjaaminen vie kohtuuttomasti aikaa. Sama aineisto joudutaan viemään useita kertoja, ja olemassa olevan datan "päivittäminen" ei ole sujuvaa.
- **Prosessi- ja käyttöliittymähaasteet: ohjeistus, luokitukset ja kenttärajat**
Ohjeet koetaan epäselviksi ja virheilmoitukset vaikeaselkoisiksi. MML:n luokitukset eivät vastaa arjen tarpeita, ja tekstikenttien merkkirajat (esim. 100/150) aiheuttavat lisätyötä. Lisäksi tulkintaerot (esim. vesimaksujen ilmoittaminen) synnyttävät epävarmuutta.



Tiivistelmä avovastauksista: Huoneistotietojärjestelmä

- **Työmäärä ja kustannukset siirtyvät isännöinnille ja taloyhtiöille**

HTJ2 koetaan byrokratiaa lisäävänä: paljon “ylimääräistä työtä”, aikapaineita ja selvittelyä ilman heti näkyvää hyötyä. Huoli siitä, että osakkaat/taloyhtiöt maksavat järjestelmästä ja isännöinnin lisätyöstä

- **Aikataulut ja käyttöönoton valmius eivät kohtaa arkea**

Moni ei ole vielä aloittanut HTJ2-vientejä (uusi järjestelmä juuri käyttöön, rajapinta tulossa). Siirtoikkuna koetaan kireäksi erityisesti kevään tilinpäätösruuhkan kanssa, ja kritiikkiä siitä, että käyttöönotto alkaa ennen kuin kokonaisuus on valmis

- **Ohjeistus, viestintä ja käytettävyys kaipaavat parannusta**

Kaivataan selkeää, proaktiivista tietopakettia ja käytännön tukea (ei oletusta, että käyttäjillä on aikaa etsiä ohjeita)

- **Luottamus ja riskit: tietojen laatu, vastuunjako, tietosuoja ja jatkokehitys**

Huolta vääristä/viiveellisistä tiedoista ja siitä, että korjausvastuu jää isännöinnille (myös MML:n päässä syntyneistä virheistä)

Ira Tenhunen, tieto- ja teknologia johtaja
Olli Rekonen, tutkimuspäällikkö



ira.tenhunen@isannointiliitto.fi
+358 40 5785 640

olli.rekonen@isannointiliitto.fi
+358 40 744 3432

Isännöinti
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

