

Tämä on rinnakkaistallenne.

Rinnakkaistallenteen sivuasettelut ja typografiset yksityiskohdat *saattavat poiketa* alkuperäisestä julkaisusta.

Julkaisun tekijä(t):	Hekkanen, Martti
Julkaisun nimi:	Isännöinnin nykytila Oulussa vuonna 2016
Julkaisuvuosi:	2017
Versio:	Julkaistu versio

Käytä viittauksessa alkuperäistä lähdettä:

Hekkanen, M. (2017). Isännöinnin nykytila Oulussa vuonna 2016. *Jäsenlehti: Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi*, (3), 14-15.

Haettu 26.4.2018 osoitteesta

http://www.kiinteistoyhdistysoulu.fi/wordpress/wp-content/uploads/2017/09/Jasenlehti_3_17_web.html

ISÄNNÖINNIN NYKYTILA OULUSSA VUONNA 2016

Oulun ammattikorkeakoulu ja Pohjois-Suomen Kiinteistöyhdistys tekivät keväällä 2016 kyselyn Oulun talousalueella toimiville isännöintitoimistoille ja taloyhtiöiden hallitusten jäsenille. Kyselyn tavoitteena oli selvittää isännöinnin nykytilanne Oulun seudulla. Kysely kohdistettiin asunto-osakeyhtiöihin. Vastaavaa kyselyä ei oltu aikaisemmin toteutettu, joten kyselyn tuloksille ei ole käytävissä vertailuaineistoa. Kysely tehtiin sähköisesti ja kysymykset olivat seuraavat:

1. Isännöitsijän sukupuoli?
2. Isännöitsijän ikä?
3. Oletko päätoiminen vai sivutoiminen isännöitsijä?
4. Montako vuotta olet toiminut isännöitsijänä?
5. Montako taloyhtiötä sinulla on isännöitävänä?
6. Mikä on keskimääräinen työaikasi viikossa (tuntia/taloyhtiö)?
7. Miten työaikasi jakaantuu eri tehtävien kesken?
8. Kuinka monessa isännöimistäsi taloyhtiöistä on käytössä kiinteistöstrategia?

9. Kuinka monessa isännöimistäsi taloyhtiöistä on käytössä ajan tasalla oleva huoltokirja?
10. Kuinka monessa isännöimistäsi taloyhtiöistä on käytössä ajan tasalla oleva korjaustarveselvitys?
11. Kuinka monessa isännöimistäsi taloyhtiöistä on käytössä internetissä olevat kotisivut?

Kyselyyn vastasi yhteensä 32 isännöitsijää. Tarkkaa vastausprosenttia ei voitu selvittää, mutta tuloksia voidaan pitää korkeintaan suuntaa antavina.

Isännöinti on miesvaltaista työtä. Vastaajista miehiä oli 27 (85 %) ja naisia 5 (15 %). Isännöitsijät ovat kokeneita. He ovat toimineet ammatissaan keskimäärin 15 vuotta, heidän ikänsä on keskimäärin 48 vuotta ja yli puolet isännöitsijöistä oli yli 50-vuotiaita. Yli 61-vuotiaita oli vastaajien joukossa 25 %. Päätoimisesti isännöitsijänä toimi vastaajista 90 %.

Isännöitsijän keskimääräinen työaika on viikossa 36 tuntia. Tästä 4 tuntia on klo 16 jälkeen tehtävää työtä. Yli 45 viikkotuntia tekevien isännöitsijöiden määrä oli 22 %.

Isännöitsijällä on hoidettavanaan keskimäärin 20 taloyhtiötä. Enimmillään yhdellä isännöitsijällä oli hoidettavanaan 50 kohdetta.

Yhden taloyhtiön asioiden hoitamiseen isännöitsijä käyttää työai-

kaa noin 1–3 tuntia viikossa. Työaika jakaantuu tasaisesti. Taloudellisten tehtävien hoitoon kuluu 21 % työajasta, hallinnollisiin tehtäviin 24 % työajasta, teknisiin tehtäviin 20 % työajasta ja asiakaspalveluun ja viestintään 21 %. Kokouksiin työajasta kuluu 14 %, joten hallinnollisten tehtävien merkitystä voidaan pitää hieman muita tärkeämpänä asunto-osakeyhtiöissä.

Suunnitelmallisen ylläpidon kolme peruspilaria ovat isännöitsijöiden mielestä: kiinteistöstrategia, huoltokirja ja korjaustarveselvitys (kunnossapitosuunnitelma).

Kiinteistöstrategia puuttuu useimmista taloyhtiöistä. Vain neljä isännöitsijää vastasi, että heidän isännöimissään kohteissa yli puolella on laadittuna kiinteistöstrategia. 15 isännöitsijää vastasi, että yhdeksäkään heidän yhtiöistään ei kiinteistöstrategiaa ole ja 9 isännöitsijää vastasi, että alle 10 %:ssa yhtiöistä on laadittu kiinteistöstrategia.

Ajantasalla oleva huoltokirja on yli puolessa yhtiöistä seitsemän isännöitsijän kohteissa. Toisaalta seitsemän isännöitsijän kohteissa ei huoltokirjaa ollut lainkaan. Huoltokirjan kohdalla haasteet ovat selviä. Huoltokirjan merkitystä ei ymmärretä. Dokumenttina se on ollut uudistuotannossa pakollinen jo yli 15 vuotta. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla huoltokirja ei ole käytännössä saavuttanut niitä tavoitteita, joita sille on asetettu. Tulos tukee tältä osin

aikaisempia tuloksia huoltokirjojen hyödynnettävyydestä (Hekkanen ja Heljo, 2006)

Korjaustarveselvitys eli kunnossapitosuunnitelma sitä vastoin on lähes kaikissa kohteissa laadittuna ja sitä myös osataan hyödyntää. Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa yhtiötä laatimaan korjaustarveselvityksen viidelle vuodelle ja ilmeisesti tämä lainsäädäntöön kirjattu vaatimus on toiminut.

Kotisivuja koskevaan kysymykseen eivät kaikki isännöitsijät vastanneet. Kotisivut ovat kuitenkin tällä hetkellä vielä harvojen taloyhtiöiden käytössä, vastanneista (17) peräti 11 totesi, että yhdessäkään heidän isännöimissään taloyhtiöistä ei kotisivuja ole.

Isännöitsijöiltä kysyttiin vielä avoimella kysymyksellä mitä haasteita hänen päivittäiseen työhönsä liittyy. Seuraavat tekijät nostettiin haasteina esiin:

- korjaushankkeiden suunnittelun johtaminen
- kiinteistökatselemukset
- remontti-ilmoitusten dokumentointi tietojärjestelmiin, kun ne toimitetaan isännöitsijälle paperisina
- huoneistojen haltuunotot
- hankalat osakkaat ja asukkaat
- musiikin soittoon, koirien haukkumisiin ja autojen pysäköintiin liittyvät asiat
- talouteen liittyvät asiat

Koulutustarvetta isännöitsijöillä on seuraavissa teemoissa:

- AIT tai IAT-tutkintojen suorittaminen
- jatkuva ammatillisen osaamisen ylläpito
- sosiaalisen median työvälineiden käyttö
- teknisen isännöitsijän koulutus (useissa vastauksissa painottui korjausrakentamisen osaaminen)
- tietoteknisten järjestelmien käyttöönotto

- kirjanpidon hallinta, viestintä
- arvonlisäveron käsittely taloyhtiöiden kohdalla.

Johtopäätökset

Asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijät ovat pääosin miehiä, joilla on työvuosia takanaan suunnilleen saman verran kuin edessään. Isännöinti on päätoimista ja isännöitsijät ymmärtävät strategisen suunnittelun ja tavoitteel-

lisen ylläpidon merkityksen omassa työssään. Operatiivisista työvälineistä korjaustarveselvitystä eli kunnossapitosuunnitelmaa hyödynnetään aktiivisesti käytännössä. Sitä vastoin huoltokirjan merkitys on jäänyt toissijaiseksi. Isännöitsijät ovat motivoituneita ja työaika jakaantuu tasaisesti eri tehtäväalueiden kesken. Teknisen osaamisen merkitys on korjausrakentamisen myötä kasvamassa. ●



OULULAISEN ISÄNNÖITSIJÄN PROFILI

- 48-vuotias, alalla 15 vuotta toiminut mies
- Työskentelee viikossa 36 tuntia ja vastaa 20 asunto-osakeyhtiön operatiivisesta johtamisesta.
- Työaika jakaantuu tasaisesti hallinnollisiin, taloudellisiin, teknisiin ja asiakaspalveluun liittyviin tehtäviin
- Korjausrakentamisen osaamisen merkitys on korostumassa
- "Korjaustarveselvitykset ovat kunnossa ja ne ovat tällä hetkellä tärkein ylläpitoa ohjaava apuväline. Kiinteistöstrategioista puhutaan, mutta niiden kehittäminen on vasta käynnistymässä. Huoltokirjoista ei juurikaan ole arjessa apua, usein huoltokirjaa ei edes ole laadittu".