

Mihin isännöitsijän aika kuluu?

Taloyhtiötapautuma 1.10.2025
Helsingin Olympiastadion

Liiketoimintajohtaja Katja Haarma
Kiinko



Isännöitsijällä tulee olla osaamista ja ymmärrystä esimerkiksi

- juridiikasta
- taloudesta
- teknisestä ylläpidosta
- asiakkuuksien hallinnasta
- rakennusosien käyttöiästä
- viestinnästä
- verotuksesta
- korjaushankkeiden johtamisesta
- palveluiden hankinnasta
- riskienhallinnasta
- vastuullisuudesta
- hyvästä hallintotavasta
- rakennusfysiikasta
- sopimusoikeudesta
- kokoustekniikasta
- digitalisaatiosta
- energianhallinnasta
- turvallisuudesta
- vuokraustoiminnasta
- esteettömyydestä
- pitkän tähtäimen suunnittelusta

Isännöitsijän työaika kuluu esimerkiksi

- asiakaskontakteihin
- hallinnollisiin kokouksiin
- talouden ja hallinnon tehtäviin
- korjaushankkeiden johtamiseen
- palveluiden hankintaan

Kokonaisuutena nämä muodostavat erittäin vaativan ja monipuolisen toimenkuvan.

Kysytään
tekoälyltä mikä
isännöitsijä on
- ja mitä ei ole

◆ AI Overview

Isännöitsijä on asunto- tai kiinteistöyhtiön operatiivinen johtaja, joka hoitaa taloyhtiön hallintoa ja päivittäisiä asioita hallituksen ohjeiden mukaisesti. Hänen tehtäviinsä kuuluu taloudenhoito, kiinteistön kunnossapidon ja korjausten suunnittelu ja valvonta, kirjanpito, osakasviestintä sekä hallituksen ja yhtiökokouksen päätösten toimeenpano. [🔗](#)

Isännöitsijän keskeiset vastuualueet:

- **Hallinnointi:** Huolehtii yhtiön juoksevasta hallinnosta, järjestää yhtiökokousten valmistelun ja kokousten toteutuksen sekä hallinnoi yhtiön asiakirjoja. [🔗](#)
- **Taloushallinto:** Vastaa taloyhtiön taloushoidosta, kuten kirjanpidosta, maksuliikenteestä ja budjetoinnista. [🔗](#)
- **Kiinteistön ylläpito:** Suunnittelee ja valvoo kiinteistön huoltoa, korjauksia ja kunnossapitotöitä, usein yhteistyössä huoltoyhtiön kanssa. [🔗](#)
- **Viestintä:** Tiedottaa taloyhtiön osakkaille ja asukkaille sekä toimii yhteistyössä muiden palveluntarjoajien kanssa. [🔗](#)
- **Tukee hallitusta:** Antaa hallitukselle neuvoja ja näkemyksiä päätöksenteon tueksi ja varmistaa, että yhtiön toiminta sujuu lain ja sääntöjen mukaisesti. [🔗](#)

Rooli ja työnantaja: [🔗](#)

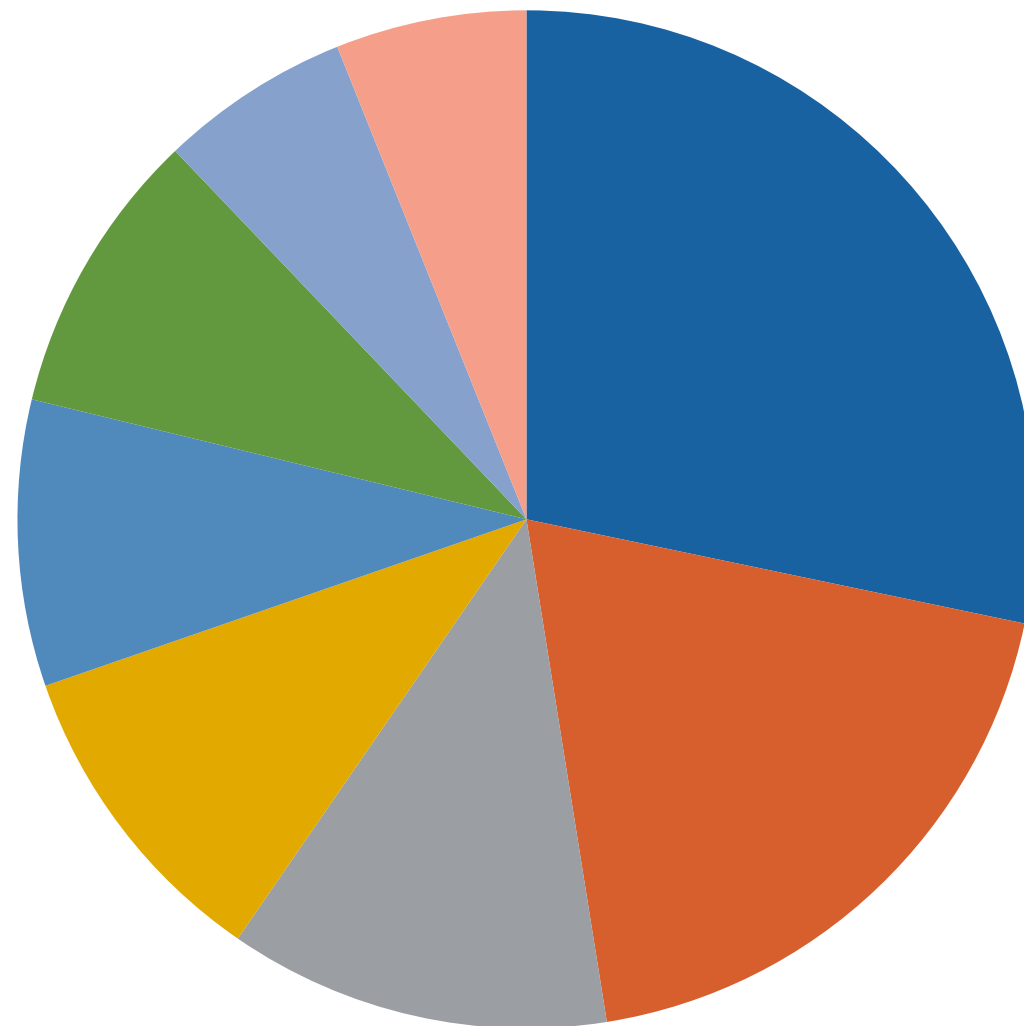
- Isännöitsijä on taloyhtiön operatiivinen johtaja ja toimii hallituksen alaisuudessa.
- Tyypillisesti isännöitsijät työskentelevät isännöintiyrityksissä, jotka tarjoavat isännöintipalveluita asunto-osaakeyhtiöille ja kiinteistöyhtiöille.

Mitä isännöitsijä ei ole: [🔗](#)

- Isännöitsijä ei ole talonmies, vaan hänen vastuullaan ovat enemmänkin hallinnolliset, taloudelliset ja strategiset tehtävät, kun taas huoltoyhtiö hoitaa kiinteistön fyysistä ylläpitoa ja pieniä korjauksia.

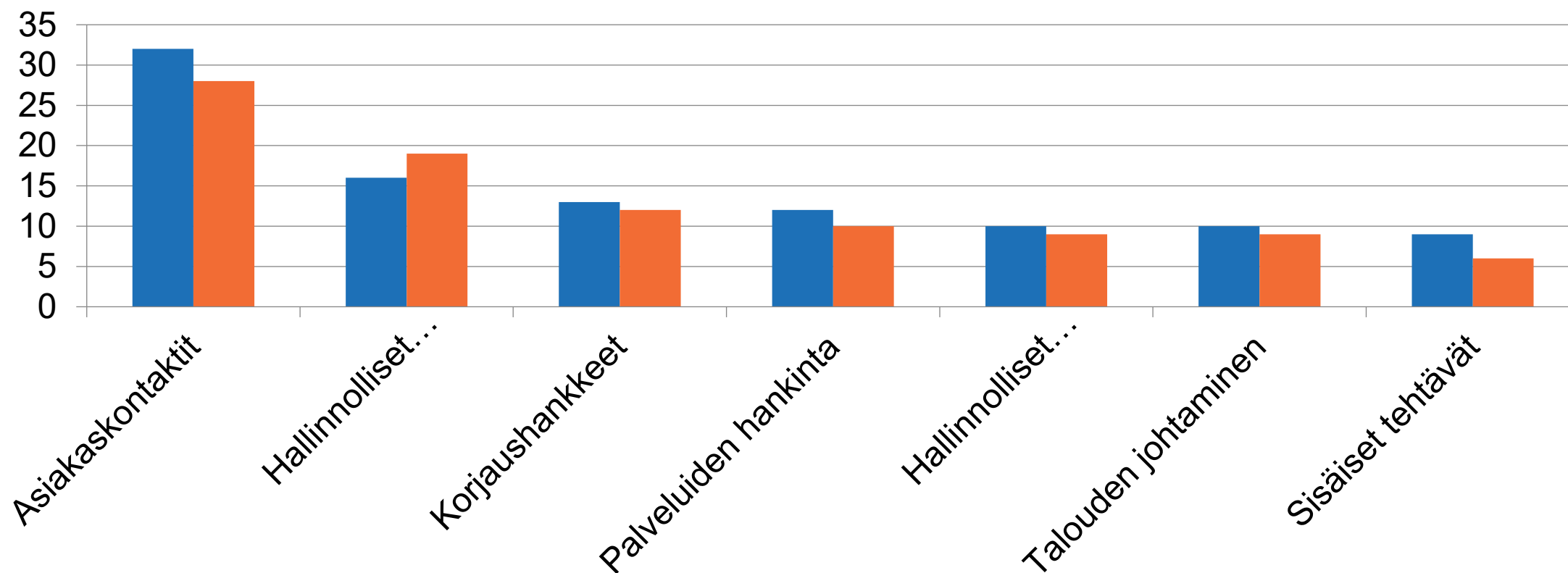
Ajankäytön jakauma

- **Asiakaskontaktit 28%**
- **Hallinnolliset kokoukset 19%**
- Korjaushankkeiden johtaminen 12%
- **Palveluiden hankinta ja johtaminen 10%**
- **Hallinnolliset velvoitteet 9%**
- **Talouden johtaminen 9%**
- **Muut kontaktit 6%**
- **Sisäiset tehtävät 6%**

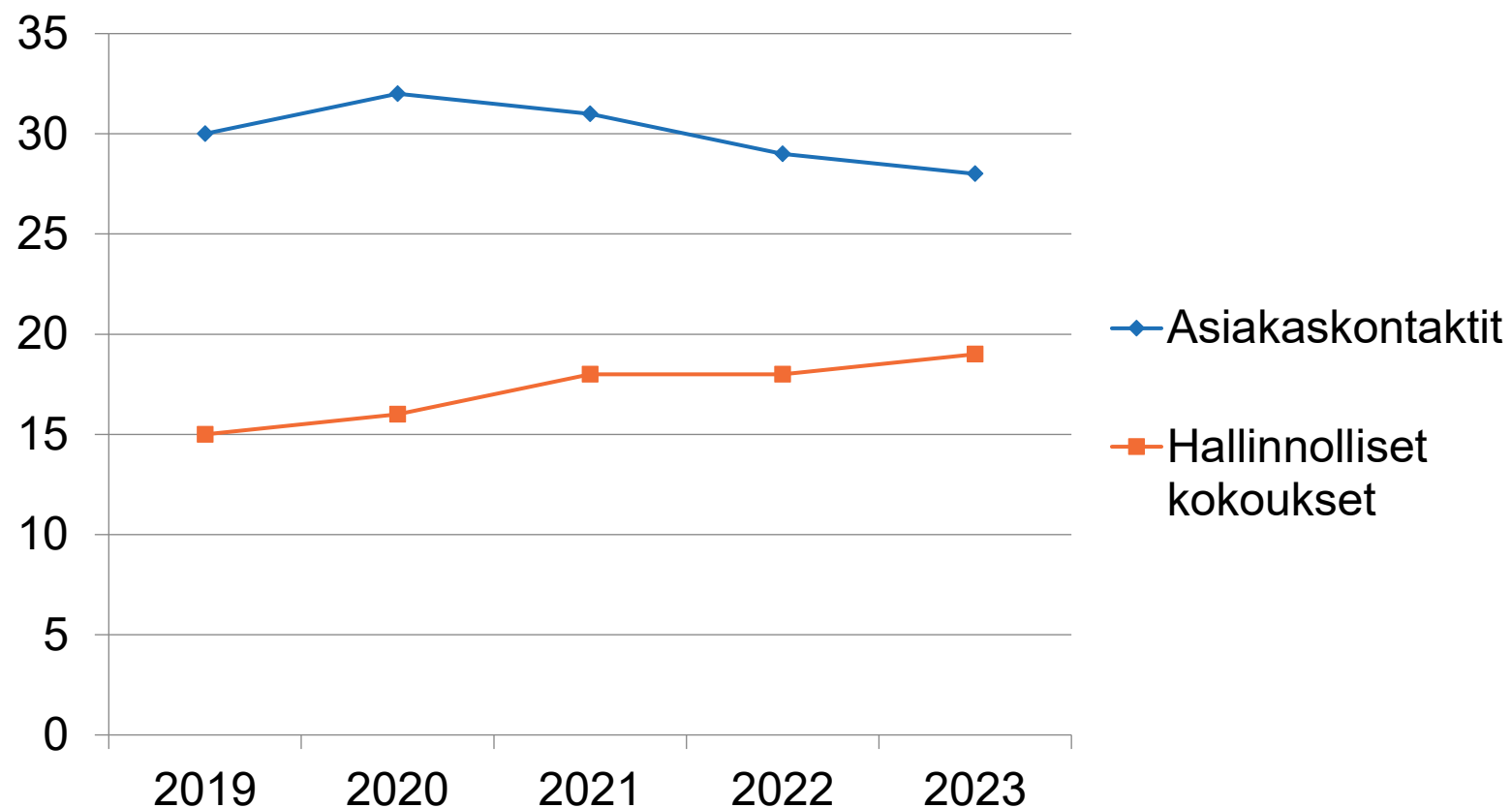


Lähde:
Isännöinnin ammattilaiset tutkimukset
2020 ja 2023

Vertailu 2020 / 2023



Ajankäytön kehitys 2019–2023



Johtopäätös

- Asiakaskontaktit ja kokoukset vievät lähes puolet työajasta.
- Teknis-hallinnolliset tehtävät muodostavat noin 25 % työajasta.
- Talouden ja hallinnon hallinnolliset velvoitteet kattavat lähes 20 % työajasta.
- Keskimääräinen viikkotyöaika on noin 44 tuntia.
- Muuttuvalla alalla itsensä kehittämiseksi ja sisäisten toimintatapojen kehittämiseksi pitää olla aikaa.
- Oman ajankäytön johtaminen ja hyvä esihenkilötyö entistäkin tärkeämpää.

Pinnalla nyt – mikä vaikutus ajankäyttöön?

- Uusien digitaalisten ratkaisuiden käyttöönotto
- Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen
- Energiatehokkuuden vaatimukset
- Rahoituksen suunnittelu ja järjestelyt mm. korjaushankkeissa
- Erikoistuminen
- Hajautettu perehdyttäminen
- Ikääntyvät asukkaat
- Kulttuurilliset erot
- Alueelliset erot
- Häiriökäyttäytyminen
- Maksuvaikeudet
- Mitä muuta?

Tiesitkö, että

- Suomessa asuvista henkilöistä 2,8 miljoonaa asuu taloyhtiöissä
 - 2,2 miljoonaa asunto-osakeyhtiöissä
 - 0,6 miljoonaa vuokrataloissa
- Suomessa on yli 90.000 asunto-osakeyhtiötä, joista 61 % käyttää ammatti-isännöinnin palveluita
- Isännöinti huolehtii erittäin suuresta osasta kansallisvarallisuuttamme
- Suurimmalla osalla isännöitsijöistä (n. 80 %) on joko ammattikorkeakoulututkinto tai toisen asteen tutkinto.
- Näiden lisäksi lähes poikkeuksetta isännöinnin tutkinto IAT, ITS® tai AIT®

Yhteenveto

- Hyvästä ammatti-isännöinnistä kannattaa pitää kiinni.
- Isännöinnin ja hallituksen (erityisesti puheenjohtajan) sujuva yhteistyö, molemmin puolinen kuuntelu, ja toimiva viestintä kantaa pitkälle.
- Osaavan isännöinnin vuosikustannus säästää helposti itsensä takaisin.
- Mitä taloyhtiölle maksaa, jos esimerkiksi korjaushankkeen tai uudiskohteen reklamaatioita ei tehdä ajoissa?
- Mikä on hallituksen osaamisen tila?
- Voit onnitella itseäsi, koska olet täällä ottamassa asioista selvää 



Kiitos!

Tule näyttelyosastolle
osallistumaan kilpailuun ja
keskustelemaan
osaamisesta.

Lisätietoa osaamisesta
osoitteessa kiinko.fi



TIEDOSSA KASVUA