



## Suomalaisia asunto-osakeyhtiöitä odottavat arvaamattomat ajat

Suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden tilanne on muuttumassa merkittävästi lähivuosina. Syitä on useita.

Vast´ikään muuttunut asunto-osakeyhtiölaki lisää taloyhtiöiden velvollisuuksia. Tämä tapahtuu samaan aikaan, kun niiden haasteet muutoinkin kasvavat.

Kaupungistuva Suomi toteutti suuria aluerakentamishankkeita 1960- ja 1970-luvuilla. Nyt tuhatmäärin rakennuksia on tulossa korjausikään. Kokonaiset kaupunginosat ovat ryhtymässä rakennustensa elinkaaren mittavimpiin korjauksiin. Niin tehdessään ne kilpailevat niukentuvista resursseista toistensa kanssa, mikä johtaa ennakoimattomaan hintakehitykseen. Asunto-osakeyhtiöiden arvellaan käytettävän korjauksiin vuosittain n. 2 milj. euroa.

Energia aiheuttaa muutoksia sekin. Euroopan pyrkimykset parantaa energiatehokkuuttaan mm. ilmastomotiivein on jo johtanut tiukentuviin direktiiveihin. Kansainvälisten tavoitteiden seurauksena myös kotimainen energiaverotus johtaa ankarampaan aikaan; taloyhtiöt maksavat kalliisti joko energiasta tai investoinneista lämmitystapamuutoksiin, tai peräti molemmista.

### Taloyhtiöiden talous koetukselle

Kaikki tämä tarkoittaa, että paineet taloyhtiöiden talouteen kasvavat voimakkaammin kuin asukkaat vielä huomaavat.

Mitkä ovat taloyhtiöiden keinot vaikuttaa omaan osaansa? Tärkein keino on parempi toiminnan suunnittelu ja johtaminen. Isännöitsijöiden rooli taloyhtiöiden toimitusjohtajina muodostuu jatkuvasti tärkeämmäksi.

Siinä törmätään uusiin pulmiin. Isännöintiala on jo vuosia supistunut. Isännöitsijöiden rivit harvenevat yhtä nopeasti kuin isännöitsijöiden tehtävät lisääntyvät.

### Isännöintipalvelujen muutos välttämätön

Yhtälö on mahdoton. Tilanteesta ei selvitä kunnialla ilman, että isännöinnin toimintamalleja tarkastellaan uudelta pohjalta.

Erällä tahoilla kehitysaskelia on jo otettu. Esimerkiksi SKH Mallin perustana on uudenlainen informaationhallinta. SKH Isännöinti digitoi kaiken taloyhtiön dokumentaation ns. Talokanavaan, jossa se on internetin kautta kaikkien oikeutettujen saatavilla.

Näin päästään isännöinnissäkin tilanteeseen, joka jo vallitsee lukuisilla muilla toimialoilla: ihmiset voivat hakea tietoa ja tilata palveluja omatoimisesti, helposti ja vuorokaudenajasta riippumatta.

Samalla SKH Malli parantaa isännöintitoimiston mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan. Toisaalta tuomalla taloyhtiöiden informaation sähköisesti jokaisen työntekijän pöydälle heidän sijainnistaan riippumatta, jolloin asiakasta voi avustaa moninkertainen joukko asiantuntijoita. Toisaalta vapauttamalla isännöitsijät tekemään sitä työtä, jonka merkitys asiakkaalle on suurin.



## **Asukkaiden vaatimukset kasvavat**

Suomen väestörakenteen muuttuessa taloyhtiöiden asukkaiden vaatimukset muuttuvat myös, eivätkä ne suinkaan liity vain talon varustamiseen esimerkiksi hisseillä tai ovipuhelimilla. Toiveet liittyvät yhä useammin vaikkapa turvallisuus-, hoiva- tai asiointipalvelujen organisointiin.

Myös näiden toiveiden täyttäminen vaatii isännöinnin ratkaisemista nykypäivään kehitetyillä tavoilla.

### LISÄTIEDOT:

Markku Kulomäki  
isännöitsijä, toimitusjohtaja  
SKH Isännöinti  
puh. 050 574 7107  
markku.kulomaki@skh.fi

SKH Isännöinti kuuluu maamme suurimpiin isännöitsijätoimistoihin. Isännöinnissä on yli 200 taloyhtiötä, joissa asuu noin 16.000 asukasta.