

Mira Timonen

KOULUTUKSEN JA TYÖVOIMATARPEEN KOHTAAVUUS
KIINTEISTÖALALLA VUOSINA 2003 - 2010

Insinööriö

Kajaanin ammattikorkeakoulu

Tekniikan ja liikenteen ala

Kiinteistötalouden koulutusohjelma

Kevät 2003

Osasto Tekniikka	Koulutusohjelma Kiinteistöalous
Tekijä(t) Mira Timonen	
Työn nimi Koulutuksen ja työvoimatarpeen kohtaavuus kiinteistöalalla vuosina 2003 - 2010	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot	Ohjaaja(t) Jari Kurtelius
Aika 26.3.2003	Sivumäärä 68 + 4 liitesivua
<p>Tiivistelmä</p> <p>Insinööriyön tavoitteena oli selvittää kiinteistöalan koulutuksen ja työvoimatarpeen kohtaavuutta kuluvan vuosikymmenen aikana. Työn tavoitteena oli myös luoda realistinen pohja isännöintialan kehittämiskeskusten tavoitteelle kasvattaa kiinteistöalan houkuttelevuutta ja arvostusta..</p> <p>Tutkimus suoritettiin kirjekyselyn avulla. Kyselyitä lähetettiin yhteensä 1 140 kappaletta. Kyselyt menivät Isännöitsijäliiton jäsenrekisterissä oleville isännöitsijöille jäsentiedotteen mukana. Kyselylomakkeessa isännöitsijöitä pyydettiin vastaamaan 21 eri kysymykseen, joista kuusi viimeistä oli tarkoitettu vain yritysten tai organisaatioiden rekrytoinnista vastaaville henkilöille.</p> <p>Tutkimuksen perusteella isännöintiala on tällä hetkellä hyvin miesvaltainen. Tämä on alan yksi ongelma. Alan suurin ongelma on kuitenkin ikärakenne. Viiden vuoden sisällä 25 % nykyisistä isännöitsijöistä on eläkeiässä. Tämä tarkoittaa sitä, että alalle tulisi saada vuosittain noin sata uutta työntekijää.</p> <p>Alan imagoa pitäisi parantaa, jotta koulutukseen ja työhön hakeutuisi enemmän väkeä. Imagon parantamiseksi tulisi korostaa alan hyviä puolia, joita kyselyn mukaan olivat mm. työn vaativuus ja vaihtelevuus, itsenäisyys, monipuolisuus, ihmisläheisyys ja vapaus suunnitella itse työtään. Negatiivisia puolia tulisi korjata mahdollisuuksien mukaan. Tutkimuksessa ilmi tuli alan negatiivisimpina puolina iltakokoukset ja iltatyöt, kiire, palkkaus, työajat, kausiluontoisuus, aliarvostus ja vapaa-ajan puute.</p>	
Luottamuksellinen Kyllä Ei	
Hakusanat Isännöitsijä, työvoimatarve, koulutus	
Säilytyspaikka Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto	



Faculty Faculty of Engineering	Degree programme Facilities Management
Author(s) Mira Timonen	
Title A Study of Facility Managers in Finland	
Optional professional studies	Instructor(s) / Supervisor(s) Jari Kurtelius
Date 26 March 2003	Total number of pages 68 + 4 appendices
Abstract <p>The purpose of this final year project was to study how the amount of education and needs of employees are meeting at the area of facility management during this decade.</p> <p>The study was made as a letter interview. The letters were sent to 1140 facility managers. Part of the letters was sent by e-mail. In total 203 facility managers answered the questions. The letter interview consisted of 21 different questions in which facility managers' opinions of their work and of themselves were asked. Six last questions were made only for the people who are working as a superior and they are responsible for recruiting.</p> <p>It turned out that after five years 25 % of the facility managers will be retired. Only 2 % of the facility managers were younger than 30 years. It was also asked if the facility managers are going to change their profession. Nearly 16 % of the facility managers answered that they are going to change it.</p> <p>It can be concluded that the amount of education at the area must be higher than it is nowadays. Otherwise there will be a big shortage of facility managers, and the biggest national property will start to fall into decay.</p>	
Confidential Yes No	
Keywords Facility Manager, Education, Employee	
Deposited at Kajaani Polytechnic's Library	

ALKUSANAT

Kiinteistöalalla ollaan huolissaan alan johto-, kehitys- ja isännöintitehtävissä toimivien henkilöiden riittävydestä tulevaisuudessa. Mm. korjausrakentamisen lisääntyminen, kiinteistöjen automaatiotekniikan kehittyminen ja väestön ikääntyminen kasvattavat alan työvoiman ammattitaitovaatimuksia, ja yhtä aikaa uhkaa suurten ikäluokkien eläkkeelle jääminen. Tämä tulee aiheuttamaan alalla vakavaa työvoimapulaa. Huolena on myös alan sukupuolirakenteen vinoutuminen.

Isännöintialan kehittämiskeskuksen ISKE:n tavoitteena on kasvattaa kiinteistöalan houkuttelevuutta ja arvostusta. Näin saataisiin alalle hakeutuvien määrää lisättyä. Tämän insinööriyön tavoitteena oli saada aikaan realistinen pohja ISKE:n tulevalle kehitystyölle isännöintialan houkuttelevuuden lisäämiseksi.

Kajaanissa 27. maaliskuuta 2002

Mira Timonen

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	2
ABSTRACT	3
ALKUSANAT	4
1 JOHDANTO	6
1.1 Korjausrakentamisen lisääntyminen	6
1.2 Kiinteistöjen automaatiotekniikan kehittyminen	7
1.3 Väestön ikääntyminen	8
1.4 Suurten ikäluokkien eläkkeelle jääminen	8
1.5 Alan sukupuolirakenteen vinoutuminen	8
1.6 Alan aikakauslehdistä poimittua tietoa tutkimuksen aiheesta	9
1.7 Isännöitsijöille suunnatut täydentävät tutkinnot	10
2 TUTKIMUKSEN SUUNNITTELU JA SEN TAVOITTEET	14
2.1 Tutkimustavan valinta	14
2.2 Perusjoukko	14
2.3 Otoskoon määrittäminen	15
2.4 Perusjoukon koko	16
3 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	17
3.1 Tutkimuslomakkeen laatiminen	17
3.2 Kyselyn toteuttaminen	18
3.3 Tietojen käsittely ja analysointi	19
4 KYSELYTUTKIMUKSEN TULOKSET	20
4.1 Vastaaajien tehtävänimikkeet, sukupuoli- ja ikäjakaumat	21
4.2 Vastanneiden peruskoulutus ja täydentävät tutkinnot	23
4.3 Vastaaajien tehtäväkuvaus ja työnantaja	29
4.4 Vastanneiden vastuualueeseen kuuluva kiinteistömässä	35
4.5 Työkokemus ja alanvaihtosuunnitelmat	37
4.6 Positiivisimmat ja negatiivisimmat piirteet isännöitsijän työssä	41
4.7 Isännöitsijä nimikkeenä	42
4.8 Organisaation rekrytoinnista vastaaville henkilöille tarkoitetut kysymykset	42
4.8.1 Rekrytoinnin määrä	42
4.8.3 Täydentävien tutkintojen merkitys rekrytoinnissa	47
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	55
5.1 Yleiset johtopäätökset	55
5.2 Työvoimatarve	56
5.3 Koulutustilanne	58
5.3.1 Isännöitsijöiden täydentävät tutkinnot, tekninen koulutus ja työkokemus vuosien varrella	58
5.3.2 Isännöintialan koulutustarjonta	59
5.4 Koulutuksen ja työvoimatarpeen kohtaaminen	60
LÄHDELUETTELO	67
LIITTEET	69

1 JOHDANTO

Vuonna 2000 rakennukset muodostivat Suomen kansanvarallisuudesta noin puolet. Kansantalouden voimavaroja on sotien jälkeen ohjattu rakentamiseen enemmän kuin lähes missään muussa teollistuneessa maassa [1, s. 9]. Normaalin käsityksen mukaan sijoitetulle pääomalle halutaan saada hyvä tuotto. Rakennusten omistajilla ja kiinteistönpidosta vastaavilla on vastuu siitä, kuinka suuri tuotto varallisuudesta saadaan ts. kuinka hyvin omaisuutta hoidetaan.

Isännöitsijät ovat kiinteistönhoidon edellyttämistä tehtävistä huolehtivia henkilöitä, joita Suomessa on tällä hetkellä päätoimisina yhteensä n. 2 000. Lisäksi on sivutoimisina toimivia isännöitsijöitä. Heidän lukumääräänsä voi vain arvioida. Arviot vaihtelevat 5 000:n ja 8 000:n välillä. Isännöintitehtävissä toimivien henkilöiden riittävyys tulevaisuudessa huolestuttaa alan johtohenkilöitä. [2, s.10-12]

1.1 Korjausrakentamisen lisääntyminen

Vuonna 2000 tehtyjen laskelmien mukaan rakennuskannan kokonaispinta-ala Suomessa oli 490 miljoonaa neliometriä. Asuinrakennusten osuus kokonaispinta-alasta oli noin 260 miljoonaa neliometriä, mikä on noin 53 % koko kannasta. Vuoteen 2010 mennessä rakennuskannan kokonaispinta-alan arveltiin kasvavan 510 miljoonaan neliometriin. [3]

Rakennusteollisuuden keskusliiton RTK:n laskelmien mukaan korjausrakentamisen arvo on 5,5 miljardia euroa ja uudisrakentamisen arvo noin 8,5 miljardia euroa. Korjaustoimintaa talonrakentamisesta on jo 31 %. VTT:n mukaan asuntoyhteisöt korjaavat rakennuksiaan hieman yli miljardilla eurolla vuosittain. Julkisten rakennusten korjaamiseen käytetään melkein saman verran rahaa. Teollisuus- ja varastorakennusten korjaamiseen käytetään noin 700 miljoonaa euroa ja liike- ja toimistorakennusten korjaamiseen noin 500 miljoonaa euroa. Asuntojen, omakotitalojen ja kesämökkien yms. korjaamiseen käytetään kuhunkin yli 500 miljoonaa euroa. Näissä kohteissa vaikuttaa lisäksi oman työn arvostus, jonka arvon arvioitiin olevan noin 200 miljoonaa euroa kussakin koh-

teessa [3]. Ennusteiden mukaan korjausrakentamisen kasvu jatkuu noin 3 %:n vuosivauhtia ja asuinrakennusten korjaukset voivat kasvaa jopa 4–5 % vuodessa [4]. Korjausrakentamisen erityisongelmia Suomessa ovat betonijulkisivut ja erilaiset kosteus- ja homevauriot. Toimitilakiinteistöissä tapahtuu teknisen korjaamisen lisäksi yhä lyhyemmissä sykleissä myös käyttäjien tarpeista johtuvaa muutostyötä ja tilojen modernisointia.

Asuinkerrostaloja perusparannetaan yleensä noin 30 vuoden välein ja pientaloja keskimäärin 25 vuoden välein. Tällä hetkellä korjausvaiheeseen tulevat 1970-luvun puolivälin aikoihin valmistuneet rakennukset, jotka aiheuttavat suurimman perusparannusurakan aikoihin. Suurin osa niistä on aravatuotantona valmistuneita, lähiöissä sijaitsevia rakennuksia. Näillä rakennuksilla ei ole samanlaista statusta, kuin mitä on esim. kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla vanhoilla kerrostaloilla. Tämä aiheuttaa sen, että perusteellisten korjausten ymmärtäminen ja rahoittaminen on vaikeampaa.

Korjausrakentamisessa olemassa oleva rakennuskanta pidetään jatkuvien korjausten ja ajoittain tehtävien perusparannusten avulla toimintakuntoisena. Asumisen tavoitetason nousu sekä rakennuksen toiminnallinen vanheneminen aiheuttavat yhtä paljon perusparannustarvetta kuin rakennusosien kulumisen, vanheneminen ja vauriot. Korjausrakentaminen poikkeaa suuresti uudisrakentamisesta. Uudisrakentamiseen kehitetyt menetelmät eivät monesti toimikaan korjauskohteessa. Korjausrakentaminen on monitahoinen hanke, jonka avulla pyritään säilyttämään ja käyttämään tehokkaammin hyväksi Suomen tärkeintä kansallisvarallisuutta. [1]

1.2 Kiinteistöjen automaatiotekniikan kehittyminen

Teknologian kehittyminen näkyy myös rakentamisessa. Rakennukset sisältävät nykyään monenlaista elektronisia ja tietoteknisiä laitteistoja. Kiinteistöjen automaatiojärjestelmät mm. valvovat ja hoitavat lämmityskattilan, kaukolämmön lämmönsiirtimien, pumppujen ja lämmitysverkoston tai sähkölämmittimien toimintoja. Automaation avulla mitataan ja säädetään talon lämpötiloja sekä valvotaan muita laitteita. Jos automaatiolaitteisto havaitsee laitteiden toiminnoissa

jotakin vikaa, se hälyttää kiinteistönhoitajan paikalle. Ilmastoinnin säädöt, veden määrän mittaus laskutusta varten, valojen ja lukitusten ohjaus sekä saunojen lämmitys ovat kiinteistöautomaation avulla hoidettavia tehtäviä [5, s. 5–6]. Perinteisesti isännöitsijöillä on ollut kaupallinen koulutus. Kiinteistöjen automaatiotekniikan kehittymisen vuoksi isännöitsijän työn onnistumiseen tarvitaan tulevaisuudessa kaupallisen alan tietämyksen lisäksi myös teknistä tietämystä.

1.3 Väestön ikääntyminen

Väestön ikääntyminen lisää vaatimuksia tukea ihmisten kotona asumista mahdollisimman pitkään. Kolmen vuosikymmenen kuluttua ikäihmisiä on Suomessa noin 1,3 miljoonaa eli puoli miljoonaa enemmän kuin nyt. Yli 85-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu. Noin 94 % yli 65-vuotiaista asuu tavallisissa asunnoissa palveluasunnot mukaan lukien. Kuntien mahdollisuudet asuntojen ja palvelujen tarjonnassa ikäihmisille vaihtelevat paljon. Ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön mukaan tarvitaan selkeitä tavoitteita, tehokkaita toimenpiteitä ja yhteistyön tehostamista osapuolten kesken, jotta ikääntyvien kotona asumista voidaan tukea laadullisesti ja määrällisesti entistä paremmin. Ikääntymisen aiheuttamia ammattitaitovaatimuksia asumisessa kasvattavat mm. esteettömyyden ja turvapalvelujen järjestäminen. [6]

1.4 Suurten ikäluokkien eläkkeelle jääminen

Tilastokeskuksen mukaan Suomen suurin ikäluokka koostuu 1940-luvun loppupuolelta 1950-luvun alkupuolelle syntyneistä kansalaisista. Esimerkiksi vuonna 2002 Suomessa 50–54-vuotiaita oli 414 266 henkilöä, kun samaan aikaan esimerkiksi 20–24-vuotiaita oli noin 87 000 henkilöä vähemmän [7]. Sotien jälkeisinä vuosina syntyneet suuret ikäluokat ovat lähivuosina jäämässä eläkkeelle. Tämä tulee aiheuttamaan työvoimapulaa Suomeen.

1.5 Alan sukupuolirakenteen vinoutuminen

Vuonna 1998 tehdyn lisensiaatintyön mukaan isännöitsijöistä naisia oli vain 20 % [8, s. 36]. Isännöintialalla on huomattu, että alan täydentäviä tutkintojakin

suorittaneet naiset ovat hakeutuneet muihin tehtäviin. Isännöintialaa uhkaa sukupuolirakenteen vinoutuminen.

Tämän insinööriyön tavoitteena oli selvittää luotettavasti koulutuksen ja työvoimatarpeen kohtaavuutta kiinteistöalalla kuluva vuosikymmenen aikana. Aihetta pyrittiin selvittämään tutkimalla mm. seuraavia asioita:

- suomalaisen isännöintikunnan ikä- ja sukupuolirakenne
- työelämässä olevien isännöitsijöiden urasuunnitelmia tulevaisuudessa
- alan työvoimatarpeen kehittymisen tiedostaminen ja siihen reagoiminen
- isännöinnin ammattitutkinnon keväällä 2002 suorittaneiden sijoittuminen työmarkkinoilla
- miten isännöintialan houkuttelevuutta työvoimasta kilpailtaessa voitaisiin lisätä.

1.6 Alan aikakauslehdistä poimittua tietoa tutkimuksen aiheesta

Kiinteistöalan työvoimatilanteeseen liittyviä ongelmia, syitä ja seurauksia sekä ratkaisumalleja on mietitty jo monellakin taholla. Näistä pohdinnoista on kirjoitettu paljon alan ammattilehdissä, kuten Suomen Kiinteistölehdessä ja Kiinteistö ja isännöitsijä –lehdessä. Seuraavassa tiivistettynä alan asiantuntijoiden lehdissä mainitsemia ongelmia ja houkuttelevuutta parantavia tekijöitä [2, s. 10-12] [9, s. 10–12] [10, s. 10–12] [11, s. 6–7] [12, s. 24–25] [13, s. 16]:

Isännöintialan ongelmia:

- Suuret ikäluokat jäävät eläkkeelle, kriittisin aika 2005–2015.
- Vuonna 2001 isännöitsijöiden keski-ikä oli 47, 6 vuotta tai jopa enemmän.
- Keski-ikä nousi neljässä vuodessa kolmella vuodella ja on seitsemisen vuotta suomalaisen työvoiman keski-ikää korkeampi.
- Iltakokosten suuri määrä on keskeinen ongelma. Iltakokouksia kertyy yhdelle isännöitsijälle vuodessa noin sata.
- Naisten on vaikea yhdistää isännöitsijän ja perheenäidin roolia iltatöiden takia.
- Ei ole varaa valita maahanmuuttajia ts. huippuosaajia ulkomailta.

Isännöintialan houkuttelevuutta parantavia tekijöitä:

- Oppisopimuskoulutuksen lisääminen. Koulutus on työelämäläheisempää ja sen avulla työnantajien tarpeet otetaan paremmin huomioon.
- Tampereen ammattikorkeakoulussa aloitettu isännöitsijöiden kouluttaminen. Koulutus aloitettiin vuonna 1996, ja sitä annetaan tradenomi- ja insinööri-linjoilla.
- Kajaanin ammattikorkeakoulussa aloitettu koulutus. Vuodesta 1996 vuoteen 2000 kiinteistötalouden koulutusohjelman nimellä ja vuodesta 2001 alkaen rakennustekniikan koulutusohjelman nimellä. Tutkintonimike on insinööri.
- Hinnoittelupolitiikalla voidaan iltakokousten ajankohtaa pyrkiä ohjaamaan isännöitsijöille parempaan aikaan.
- ATK:ta käytetään alalla paljon.
- Isännöitsijän ammatti on monipuolista ja haasteellista.
- Isännöintiala on suhteellisen vapaa suhdanteista.
- Kiinteistönpitoalalla on vakaa työmarkkinatilanne.
- Asuinkiinteistöjen isännöinnissä työntekijöistä alkaa olla jo pulaa.
- Isännöitsijän työ on johtamista.
- Työ on itsenäistä.
- Työssä ollaan vuorovaikutuksessa toisten ihmisten kanssa.

1.7 Isännöitsijöille suunnatut täydentävät tutkinnot

Isännöitsijöille on olemassa useita täydentäviä tutkintoja, joiden avulla voi täydentää osaamistaan alalla. Seuraavassa on esitelty yleisimpiä:

ITS-tutkinto eli isännöitsijän tutkinto on tarkoitettu isännöitsijän ammattitutkinnon suorittaneille. Tutkinnon suorittajilla täytyy olla myös vähintään opisto- tai ammattikorkeakoulutasoinen peruskoulutus ja vähintään vuosi työkokemusta isännöitsijätehtävistä tai viisi vuotta vastaavaa kokemusta kiinteistöalalta. ITS-tutkinnon laajuus on 25 opintoviikkoa. Koulutusohjelma muodostuu lähiopetuspäivistä, etätehtävistä, jaksokohtaisista tenteistä sekä laadittavasta projektityöstä. Koulutusohjelma sisältää asioita mm. kiinteistöjen hallinnon erityiskysymyksistä, sopimusasioista, eri rahoitusmuodoista, työsuhteasioiden hallin-

nasta, liikekiinteistöjen ja muiden toimitilakohteiden isännöintiin liittyvistä asioista, viestinnästä, yhteistyö- ja neuvottelutaidoista, asiakaspalvelun hallinnasta, kiinteistöjen taloushallinnosta ja verotuksesta sekä kiinteistöjen tekniikkaa rakennuttamisesta ja suunnittelusta, korjausrakentamisesta, kiinteistöautomaatiosta, turvallisuuskysymyksistä ja ympäristöasioista. Koulutuksen järjestää Kiinteistöalan Koulutussäätiö. [14]

MIS-tutkinto on Markkinointi-Instituutin järjestämä talohallinto- ja isännöintitutkinto. Koulutuksen laajuus on 13 opintoviikkoa. Tutkinnossa suoritetaan kolme osa-aluetta:

- talous ja laskentatoimi
- taloyhtiön hallinto
- kiinteistön hoito.

Tutkinto on tarkoitettu taloyhtiöiden hallinto- tai isännöitsijätehtävissä toimiville henkilöille. [8]

AIT-tutkinnon eli ammatti-isännöitsijätutkinnon järjestää Kiinteistöalan Koulutussäätiö [14]. Isännöintikoulutuksen rakenneuudistuksen loppuunsaattamisen jälkeen vuonna 2001 alkoi ensimmäinen uusimuotoinen 40 opintoviikkoinen AIT-koulutusohjelma. Nykyinen koulutusohjelma antaa entistä enemmän valinnan mahdollisuuksia aihealueiden opiskelun suhteen. Pakollisten opintojen jälkeen opiskelija voi valita joko liiketoiminta-, johtamis- tai teknispainotteisen syventävän linjan. Koulutusohjelma on tarkoitettu asuin- ja toimitilakiinteistöisännöinnin johto- ja asiantuntijatehtävissä toimiville sekä näihin tehtäviin siirtyville kokeneille ITS-isännöitsijöille, rakennuttajapäälliköille ja -insinööreille. Pääsyvaatimuksia AIT-koulutukseen on vähintään kahden vuoden päätoiminen isännöintikokemus tai viiden vuoden kokemus kiinteistöalalta. Koulutusvaatimuksina pidetään suoritettua ITS-tutkintoa tai vähintään opisto- tai ammattikorkeakoulutasoista alalle soveltuvaa tutkintoa.

Ammatti-isännöitsijäkoulutuksen tavoitteina ovat seuraavat asiat:

- Ammatti-isännöitsijä ymmärtää isännöintitoiminnan roolin, aseman ja mahdollisuudet kiinteistötoiminnan osana.
- Ammatti-isännöitsijä hallitsee kohde- ja salkkukohtaisen isännöinti- ja kiinteistöjohtamisen periaatteet.
- Ammatti-isännöitsijä pystyy kehittämään isännöintiyritystä ja isännöinti-toimintaa erilaisissa yrityksissä.
- Ammatti-isännöitsijä osaa rakentaa yhteistyöverkkoja sekä johtaa henkilöitä ja palvelutoimintaa.
- Ammatti-isännöitsijä hallitsee kiinteistöjen teknisen kehittämisen (mm. talotekniset järjestelmät, sisäympäristö sekä rakennus- ja rakennetekniset järjestelmät).
- Ammatti-isännöitsijä kokee haasteeksi asiakas- ja omistajälähtöisen palvelutoiminnan tasapainoisen kehittämisen.

ITS-TEK-tutkinnon eli teknisen isännöitsijän tutkinnon järjestää Kiinteistöalan Koulutussäätiö. Koulutuksen tavoitteena on kouluttaa ammattikunta, joka pystyy hallitsemaan teknisen isännöinnin tehtävät. Koulutus pyritään toteuttamaan antamalla kokonaiskuva teknisen isännöitsijän tehtävistä ja niihin liittyvistä kiinteistönpidon kehittämismahdollisuuksista sekä parantamalla osallistujien ammatillisia valmiuksia tehtävässään. Koulutus on tarkoitettu kiinteistönpidon teknisille toimihenkilöille tai hallinnollisille isännöitsijöille osaamisalueen laajentamiseksi. Koulutus sopii myös rakennusalan kokemusta omaaville, jotka aikovat teknisen isännöitsijän tehtäviin. Koulutusohjelman laajuus on kahdeksan opintoviikkoa. Koulutus sisältää seuraavat aihekokonaisuudet:

- teknisen isännöitsijän työkenttä ja vastuiden hallinta
- teknisen ylläpidon hallinta
- korjaustöiden hallinta
- talotekniikan hallinta
- kiinteistötalous
- yhteistoiminta ja viestintä. [14]

Isännöitsijän ammattitutkintokoulutus painottuu hallinnolliseen isännöintiin. Koulutuksessa tähdätään ammattitutkintoon, joka perustuu lakiin ammatillisesta aikuiskoulutuksesta. Isännöitsijän ammattitutkintoa hallinnoi Opetushallituksen nimeämä tutkintotoimikunta. Ammattitutkinnossa osa-alueita ovat:

- asiakaskeskeinen palvelutoiminta
- isännöintityö ja lainsäädäntö
- henkilöstöhallinto ja johtaminen
- kiinteistönpidon tekniset tehtävät
- kirjallinen viestintä
- suullinen viestintä

Lisäksi ammattitutkinnon suorittajalla tulee olla ATK-ajokortti suoritettuna. Isännöitsijän ammattitutkinto on ammattitutkintolain perusteella kaikille avoin. Tutkintoon voi osallistua, jos uskoo suoriutuvansa siitä hyväksytysti. Käytännössä kuitenkin kannattaa osallistua valmentavaan koulutukseen, koska tutkinnon vaatimustaso on sen verran korkea. [14]

2 TUTKIMUKSEN SUUNNITTELU JA SEN TAVOITTEET

2.1 Tutkimustavan valinta

Sopivin tutkimustapa tämänkaltaisen kyselyn toteuttamiseen oli survey-tutkimus. Survey-tutkimus tarkoittaa suunnitelmallista kysely- tai haastattelulomakkeen avulla toteutettavaa tiedonkeruuta. Se on tehokas ja taloudellinen keino kerätä tietoa suurten ryhmien toiminnasta silloin, kun ei ole saatavissa aikaisempaa tietoa tutkimusongelmasta rekistereistä tai aikaisemmista tutkimuksista [15, s. 41]. Koska perusjoukkona ovat kaikki suomalaiset isännöitsijät, päädyttiin kyselylomakkeen avulla tehtävään tiedonkeruuseen. Kyselylomakkeen avulla tehdyn tutkimuksen hyviä puolia on mm. se, että vastaaja voi keskittyä rauhassa kysymyksiin ja vastata silloin kun ehtii. Muita hyviä puolia kyselylomakkeen avulla suoritettussa kyselyssä ovat kyselyn edullisuus ja helppous haastattelututkimukseen verrattuna. Kysymyslomakkeen avulla suoritettun kyselyn etuna haastatteluun verrattuna on myös haastattelijan vaikutuksen puuttuminen.

2.2 Perusjoukko

Tutkimuksen pitäisi perustua koko kohderyhmään eli tässä tapauksessa kaikkiin suomalaisiin isännöitsijöihin, mutta eri syistä joudutaan rajoittumaan tietoihin, jotka on hankittu vain osasta kohderyhmää. Koko kohderyhmästä valitaan osajoukko, jota koskevat tulokset kuvastavat tutkittavan ilmiön ominaisuuksia riittävän luotettavasti koko kohderyhmässä.

Tämän tutkimuksen perusjoukkoon kuuluvat kaikki suomalaiset isännöitsijät. Määritelmän mukaan perusjoukko tarkoittaa sitä ryhmää, jonka käyttäytymisestä, mielipiteistä, arvostuksista tai jostain ominaisuudesta halutaan saada tietoja tutkimuksen avulla päätöksenteon pohjaksi [16]. Toisen määritelmän mukaan mistä tahansa yksiköstä voidaan yksiselitteisesti sanoa, kuuluuko se perusjoukkoon vai ei [15, s. 34]. Perusjoukon määrittely on yleensä yksiselitteistä, mutta perusjoukon yksiköiden tavoitettavuus muodostaa usein ongelman. Tästä syystä on erotettava toisistaan tavoiteperusjoukko ja kehikkoperusjoukko. Kaikki

ne yksiköt, joista ollaan kiinnostuneita tutkimuksen kannalta, muodostavat tavoiteperusjoukon. Kehikkoperusjoukkoon taas kuuluvat vain ne yksiköt, jotka käytännössä voidaan saavuttaa ja jotka kuuluvat otantakehikkoon. Kehikkoperusjoukkona on yleensä jokin rekisteri tai luettelo. Käytännössä vain harvoin käy niin, että kaikki tavoiteperusjoukon yksiköt kuuluvat kehikkoperusjoukkoon. Tässä tutkimuksessa kehikkoperusjoukon muodostivat Isännöitsijäliiton jäsenrekisterissä olevat isännöitsijät.

2.3 Otoksoon määrittäminen

Tutkimuksen suorittamiseksi voidaan tehdä joko kokonaistutkimus, jossa tutkitaan jokainen alkeisyksikkö erikseen tai tarvittavat tiedot pyritään saamaan selville otantamenetelmien avulla tutkimalla vain osaa tarkastelun kohteena olevasta perusjoukosta [17, s. 11]. Otantamenetelmillä tehty tutkimus on hyvin yleinen, sillä otantatutkimus on tavallisesti huomattavasti halvempi ja vähemmän aikaa vievä kuin kokonaistutkimus [18, s. 21]. Kokonaistutkimuksen sijasta kannattaa tehdä otantatutkimus myös silloin, kun perusjoukon tilastoyksiköitä ei tarkkaan tunneta [18, s. 21]. Tässä tutkimuksessa kaikkia tilastoyksiköitä ei tunneta tarkkaan. Suomalaisessa isännöitsijäkunnassa on paljon sivutoimisia isännöitsijöitä, joita ei kokonaistutkimukseen saavutettaisi.

Perusjoukon osajoukkoa kutsutaan otokseksi, jos jokaisella perusjoukon alkeisyksiköllä on tunnettu todennäköisyys tulla valituksi [17, s. 11]. Jos otantamenetelmä ei täytä em. vaatimusta, kutsutaan saatua perusjoukon osajoukkoa *näytteeksi*.

Valtakunnallisesti tarkasteltaessa sopiva otoskoko on noin 1000 henkilöä [16]. Sopiva *näyte* saatiin Isännöitsijäliiton jäsenrekisteristä, jossa jäseniä on hieman yli 1000 kpl. Tässä näytteessä edustavuus on hyvä. Toisin sanoen valitun otoksen ominaisuudet ovat samassa suhteessa kuin perusjoukossa [18, s. 21].

2.4 Perusjoukon koko

Perusjoukon suuruus ei vaikuta oleellisesti otoskokoan, vaikka niin yleisesti luullaankin. Kun perusjoukon suuruus ylittää 5 000 tapauksen rajan, se ei enää vaikuta otoskokoan suurentavasti. Esimerkiksi tutkittaessa kaikkia suomalaisia ei otoskoon tarvitse olla merkittävästi suurempi kuin mitä se olisi tutkittaessa esimerkiksi kajaanilaisia. Otokselle on annettu viitearvoja seuraavasti [16]:

- vähintään 50
- 100, jos kohderyhmä on suppea ja tuloksia tarkastellaan kokonaistasolla
- 300, jos kohderyhmässä on kolme – neljä osajoukkoa
- 1000, jos kyseessä on valtakunnallinen tutkimus.

Otosta on suurennettava etukäteen sen vuoksi, että kaikkia otokseen valittuja ei joko tavoiteta tai kaikki eivät suostu vastaamaan. Tätä otoksen joukkoa kutsutaan poistumaksi eli kadoksi.

3 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

3.1 Tutkimuslomakkeen laatiminen

Kirjekysely asettaa suuret vaatimukset lomakkeen laatimiselle. Lomakkeen täyttäminen on melko kontrolloimaton tilanne, eikä tiedetä, kuka lomakkeen täyttää ja miten kysymykset käsitetään. Vastaajat voivat olla eri asemissa lomakkeen täyttämässä toisiinsa verrattuna. Toinen voi ymmärtää kysymykset eri tavalla kuin toinen, ja kirjallinen ilmaisu voi olla toisella heikompaa. Tämän vuoksi kysymyslomakkeesta pitäisi tehdä mahdollisimman yksikäsitteinen, jotta vastauksia voitaisiin verrata toisiinsa. Survey-tutkimus on mittaamista, ja siinä on tärkeää, että mittaaminen tapahtuu yhdenmukaisesti [15, s. 45].

Kysymykset tulisi muotoilla siten, ettei niistä voi päätellä mitään sellaista, mikä vaikuttaisi vastaukseen. Kysymykseen ei saa sisällyttää vaihtoehtoisia näkökulmia eikä montaa asiaa samaan kysymykseen. Yksittäinen tieto-ongelma on tavallisesti muotoiltava useammaksi kysymykseksi. Kysymysten tulisi myös olla sanavalinnoiltaan selkeitä ja täsmällisiä sekä kieliasultaan ymmärrettäviä. Vastaajan tulisi saada kysymyksestä selville, mitä vastausta annettaessa on otettava huomioon. Ylimääräinen voi toisaalta aiheuttaa myös häiriötä vastaajalle. Tutkimustuloksiin vaikuttavat virheet voidaan yleensä korjata jo ennen varsinaista kyselyä suorittamalla etukäteen riittävä testaus.

Kysymystyyppejä on kahdenlaisia. On suljettuja eli strukturoituja ja avoimia kysymyksiä, jotka voivat olla mielipide- ja tosiasiakysymyksiä. Suljetuissa kysymyksissä mahdolliset vaihtoehdot ja tutkittava ilmiö tunnetaan jo etukäteen. Valmiit vaihtoehdot helpottavat kysymyksiin vastaamista ja vastausten käsittelyä. Samalla ne myös rajoittavat vastaajan mahdollisuuksia ilmaista tilannettaan tarkasti. Suljetun kysymyksen tulee kattaa kaikki mahdolliset vastaukset. Tämä järjestetään tarvittaessa siten, että viimeiseksi vaihtoehdoksi valitaan luokka ”muu, mikä?”, jolloin kysymys muuttuu viimeisen vaihtoehdon osalta avoimeksi [18, s. 12]. Avoimeen kysymykseen saadaan vastaus, joka jälkeinpäin luokitellaan eri tavoin ja eri näkökulmista. Avoin kysymys aiheuttaa enemmän työtä

tutkimuksen tekijälle, mutta on hyvä tapa selvittää ongelma, josta on entuudestaan vain vähän tietoa.

Kysymysjärjestyksen tulisi olla luonteva, ja kysymysten tulisi edetä joustavasti aiheesta toiseen. Väliin voidaan laittaa neutraaleja kysymyksiä, jotta aikaisemmat aiheet eivät heijastuisi vastauksiin. Kysymyksestä saadaan vastaajalle mieluisampi, kun alkuun ja loppuun sijoitetaan helppoja kysymyksiä.

Vastaus- ja palautusprosentit voivat jäädä hyvin pieniksi, jos kysymyksiä on liikaa tai ne ovat liian vaikeita. Tämän vuoksi on ratkaistava kyselyn pituus niin, että saadaan riittävästi tietoa ongelmaan, mutta vastaajat eivät kyllästy.

Kysymyksillä haluttiin kartoittaa mm. vastaajien tulevaisuuden suunnitelmia, ikä- ja sukupuolirakennetta, isännöinnin ammattitutkinnon vuonna 2002 suorittaneiden sijoittumista työelämässä ja sitä, miten isännöintialan houkuttelevuutta voitaisiin parantaa. Näitä asioita käsittelevien kysymysten pohjalta tutkittiin isännöitsijöiden työvoimatarvetta tulevaisuudessa ja verrattiin sitä eri koulutusteiden kautta tuleviin isännöitsijöihin. Tavoitteena oli saada tietoa siitä, kuinka koulutus ja työvoimatarve kohtaavat isännöintitehtävissä toimivien kohdalla tulevaisuudessa ja kuinka mahdollista työvoiman puutetta saataisiin korjattua.

Insinööriyön alkuperäisessä aikataulussa oli varattu aikaa koekyselyn järjestämiselle. Aikataulusta myöhästyminen aiheutti sen, ettei koekyselyä ehditty järjestää. Kyselylomaketta muokattiin projektin johtoryhmän sisällä useita kertoja, kunnes sen todettiin olevan valmis muutettavaksi sähköiseen muotoon. Lomakkeen sähköiseen muotoon muuttamisen hoiti Turun Tieto aika Oy.

3.2 Kyselyn toteuttaminen

Kyselyjä lähetettiin sähköpostin välityksellä ja normaalin postin kautta paperiversiona yhteensä 1140 isännöitsijälle. Kysely suoritettiin joulukuun 2002 alkupuolella Isännöitsijäliiton jäsentiedotteen liitteenä. Sähköpostilla lähetettyjen kyselyjen palautus tapahtui Isännöitsijäliiton kautta, samoin kuin postin kautta tehtyjen kyselyjen palautuskin.

3.3 Tietojen käsittely ja analysointi

Tutkimustietojen käsittely ja analysointi jaetaan perinteisesti kuvailuun ja päätelyyn. Kuvailuun sisältyvät tilastoaineiston luokittelu, taulukointi, graafinen esitys sekä tunnuslukujen laskeminen. Päätelyyn sisältyvät parametrien estimointi ja testaus sekä tilastolliset analyysit. Tietokoneen avulla tämä jaottelu päätelyyn ja kuvailuun usein sekoittuu, koska tilasto-ohjelmat laskevat jo aineiston kuvailun yhteydessä mm. estimoinnissa tarvittavat parametrien luottamusvälit sekä monet testeissä tarvittavat suureet [18, s. 14]. Tässä tutkimuksessa rajoituttiin tarkastelemaan otosjoukkoa vastausten jakaumien perusteella.

4 KYSELYTUTKIMUKSEN TULOKSET

Kyselylomake lähetettiin 1140 isännöitsijälle joulukuussa 2002. Kyselylomake lähetettiin Isännöitsijäliiton historian ensimmäisen jäsentiedotteen mukana. Niille isännöitsijöille, joilla ei ole sähköpostia käytettävissään, kysely lähetettiin perinteiseen tapaan paperiversiona, mutta suurin osa kyselyistä meni vastaajille sähköisenä, sähköpostin kautta. Vastaaminen tapahtui Isännöitsijäliiton kautta.

Kyselyssä oli tavoitteena, että yksittäisen vastaajan henkilöllisyys pysyy salassa. Karhuamiskyselyä ei näin ollen voitu tehdä. Kaikkiaan vastauksia tuli 203 kappaletta, joka on 17,8 % tutkimusnäytteestä. Perinteisen postin kautta tulleita vastauksia oli 56 kappaletta ja loput 147 vastausta tuli sähköpostilla. Tavoitteena tutkimuksessa oli 30 %:n vastausaste. Syitä tavoitteesta jäämiseen voi olla monia. Yhtenä merkittävänä syynä voivat olla vuodenvaihteeseen ajoittuvat kiireet isännöitsijöillä.

Kyselomakkeen pituuden tulisi olla sopiva, jotta vastaaja jaksaa vastata kyselyyn. Kyselylomakkeen pituus saattoi olla toinen tekijä siihen, miksi vastauksia ei saatu niin paljon kuin niitä odotettiin. Nähtävissä oli myös se, että sähköpostin avulla tehty kysely koettiin osittain vaikeaksi. Joistakin kysymyksistä saattoi huomata, että sama vastaaja vastasi kaksi kertaa peräkkäin. Ensimmäisellä vastauskerralla kysymyksiin vastaaminen oli jäänyt kesken ja toisella vastauskerralla vastattiin lisää. Joistakin vastauksista ”päällekkäisvastaukset” saattoi erottaa helposti, mutta jos asiasta ei ollut varmuutta, vastaukset käsiteltiin erillisinä. Tämä voi aiheuttaa pientä virhettä tuloksiin.

Kysymyslomake jaettiin kahteen osaan (liite A). Ensimmäinen osa (kysymykset 1–15) oli tarkoitettu kaikille isännöitsijöille. Siinä isännöitsijöiltä kyseltiin mm. taustatietoja työtehtävien, koulutuksen, työkokemuksen ja vastualueeseen kuuluvan kiinteistömässän suhteen. Ensimmäisen osan perusteella oli tarkoitus saada selville mm. isännöitsijäkunnan koulutustilanne, urasuunnitelmia, isännöinnin työhön liittyviä negatiivisia ja positiivisia puolia, jotka vaikuttavat alalla pysymiseen sekä viitteitä siitä, miten urasuunnitteluun ja työssä viihtymiseen liittyvät ajatukset poikkeavat erilaisissa yrityksissä ja organisaatioissa työsken-

televillä. Toinen kyselylomakkeen osa (kysymykset 16–21) oli tarkoitettu isännöitsijöille, jotka vastaavat organisaatioiden esimiestehtävistä. Näissä kysymyksissä esimiehiltä tiedusteltiin rekrytointiin liittyviä asioita.

4.1 Vastaajien tehtävänimikkeet, sukupuoli- ja ikäjakaumat

Tehtävänimikkeet

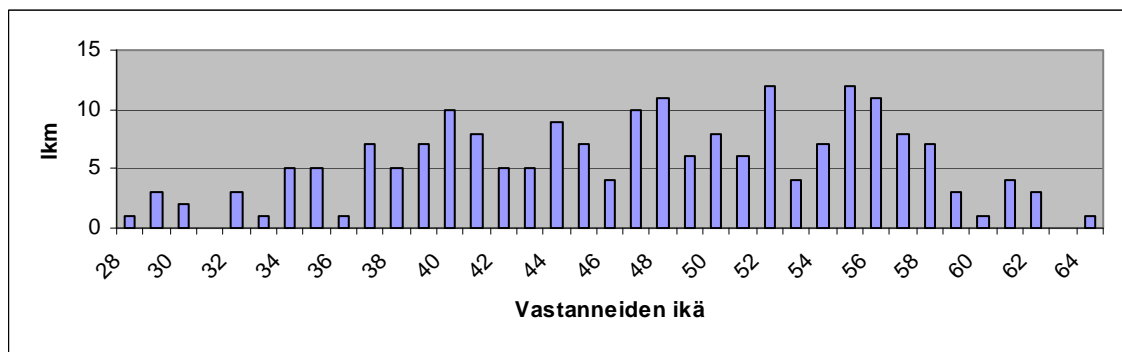
Kysymyksessä 1 tiedusteltiin isännöitsijöiden tehtävänimikkeitä. Tehtävänimikkeistö oli varsin laaja. Tosin kyselyssä ilmeni monia tehtävänimikkeitä, joita ei ollut kuin yksi tai kaksi kappaletta. Seuraavassa on lueteltu vastaajien ilmoittamat tehtävänimikkeet yleisyysjärjestyksessä. Yksi vastaaja ei ollut ilmoittanut tehtävänimikettään.

1. Isännöitsijä	116 kpl
2. Toimitusjohtaja	50 kpl
3. Kiinteistöpäällikkö	5 kpl
4. Tekninen isännöitsijä	4 kpl
5. Toimitusjohtaja / isännöitsijä	4 kpl
6. Hallinnollinen isännöitsijä	2 kpl
7. Isännöitsijä / toimitusjohtaja	2 kpl
8. Konttorin johtaja	2 kpl
9. Toimistopäällikkö / isännöitsijä	2 kpl
10. Vastaava isännöitsijä	2 kpl
11. Yrittäjä	2 kpl
12. Ammatti-isännöitsijä	1 kpl
13. Isännöitsijä / toiminnanjohtaja	1 kpl
14. Kehitysjohtaja	1 kpl
15. Kohdepäällikkö	1 kpl
16. Kunnanrakennusmestari	1 kpl
17. Opiskelija	1 kpl
18. Palvelupäällikkö	1 kpl
19. Toiminnan johtaja	1 kpl
20. Toimiston esimies / isännöitsijä	1 kpl

21. Työpäällikkö	1 kpl
22. Yrittäjä / isännöitsijä	1 kpl
Yhteensä	202 kpl

Vastanneiden ikä- ja sukupuolijakaumat

Vastaajien ikää tiedusteltiin kysymyksessä 2. Vastanneiden ikäjakauma näkyy kuvassa 1. Kaikkien vastanneiden keski-ikä oli 47,2 vuotta. Ikäjakauman mediानी oli 48 vuotta. Alle 30-vuotiaita kysymykseen vastanneista oli 4 kpl, mikä on 2 % vastanneista. 18 % vastaajista kuului ikäryhmään 30–39 vuotta ja 37 % ikäryhmään 40–49 vuotta. Ikäluokkaa 50–59 vuotta oli noin 39 % vastaajista ja yli 60-vuotiaita oli 4 % vastaajista. Yksityisellä ja julkisella sektorilla ei ollut iän suhteen eroa.



Kuva 1. Isännöitsijöille lähetettyyn kyselytutkimukseen vastanneiden ikäjakauma vuoden tarkkuudella (kysymys 2).

Kysymyksessä 3 tiedusteltiin vastaajien sukupuolta. Miehiä vastanneista oli 76 % eli 152 henkilöä. Naisten määrä vastaajista oli 24 %, mikä on 48 vastaajaa. Kolme henkilöä ei ollut vastannut tähän kysymykseen. Tämä tulos on sopusoinnussa aiempien tutkimusten kanssa. Esimerkiksi vuonna 1998 valmistuneessa lisensiaatintyössä 20 % isännöitsijävastaajista oli naisia [8, s. 36]. Yksityisellä sektorilla työskentelevistä 75 % oli miehiä ja loput 25 % naisia. Julkisen sektorin tulosta ei voida pitää luotettavana, koska julkiselta sektorilta oli vain yhdeksän vastaajaa. Tämän tuloksen perusteella julkisella sektorilla olisi 78 % miehiä ja 22 % naisia.

4.2 Vastanneiden peruskoulutus ja täydentävät tutkinnot

Kyselylomakkeen sähköiseen muotoon muuttamisen aikana tapahtuneen virheen vuoksi peruskoulutusta koskevia vastauksia ei voida analysoida tarkasti. Kyselylomakkeen sähköiseen muotoon muuttamisen aikana kysymyksessä 4 vaihtoehto ”Ekonomi tai kauppatieteen maisteri” oli tullut virheellisesti muotoon ”Merkonomi tai kauppatieteen maisteri”. Näin merkonomi oli sähköisessä kyselylomakkeessa vaihtoehtona kahdessa kohdassa ja ekonomi-vaihtoehtoa ei ollut lainkaan. Tämän vuoksi ammatillinen peruskoulutus on luokiteltu luotettavasti vain teknisen, kaupallisen ja muun peruskoulutuksen pohjalta.

Kaupallinen koulutus oli 62 %:lla vastaajista. Teknisen koulutuksen omaavia oli 25 % vastaajista. Oikeustieteellisen tutkinnon oli suorittanut 2 % vastaajista ja muu peruskoulutus oli 23 %:lla vastaajista. Prosentuaalisten osuuksien summa ylittää 100 %, koska yhdellä vastaajalla voi olla enemmän kuin yksi peruskoulutus.

Yksityisellä sektorilla työskentelevien suorittamista perustutkinnoista 57 % liittyi kaupalliseen koulutukseen. Yksityisen sektorin suoritetuista perustutkinnoista 20 % oli teknisen alan tutkintoja. Oikeustieteellisen tutkinnon sekä muun ammatillisen peruskoulutuksen osuus kaikista yksityisen sektorin suoritetuista perustutkinnoista oli 23 %.

Julkisen sektorin tulokset eivät ole kovin luotettavia, koska vastaajia julkisella sektorilla oli vain yhdeksän henkilöä. Tämän kyselyn perusteella julkisella sektorilla työskentelevien henkilöiden pohjakoulutuksista 87,5 % olisi teknistä koulutusta ja 12,5 % kaupallista koulutusta.

Lukumääräisesti eniten vastaajilla oli merkonomin tai tradenomin tutkintoja (92 kpl, 45 %), mutta tässä on huomioitava sähköisessä lomakkeessa ollut virhe, joka voi vääristää tuloksia. Ylemmän korkeakoulututkinnon kaupallisella puolella olisi tämän kyselyn mukaan suorittanut 23 henkilöä (11 %) vastaajista, mutta tulosta ei voida sähköisessä lomakkeessa olleen virheen vuoksi pitää luotettavana. Insinöörejä vastaajista oli 25 (12 %) ja rakennusmestareita 21 (10 %).

Merkantteja vastaajista oli 10 (5 %), LVI-tekniikkoja 5 (2 %) ja oikeustieteellisen tutkinnon suorittaneita 4 (2 %). Muun peruskoulutuksen saaneita oli 45 (23 %). Näistä 16:lla (8 %) oli muu kuin vastausvaihtoehdoissa mainittu tekninen koulutus, 8:lla (4 %) muu kaupallinen koulutus, 6:lla (3 %) hallinnollinen koulutus ja 15:llä (7 %) täysin vaihtoehdoista poikkeava pohjakoulutus. Prosentuaalisten osuuksien summa ylittää 100 %, koska yhdellä vastaajalla voi olla enemmän kuin yksi peruskoulutus.

Tutkinnot oli suoritettu keskimäärin 1980-luvun alussa. Keskiarvo ja mediaani vastaajien perustutkintojen suoritusvuodelle oli 1981. 1960-luvulla tutkinnoista oli suoritettu 14 %, 1970-luvulla 28 % ja 1980-luvulla 36 %. Tutkinnoista 17 % oli suoritettu 1990-luvulla ja 2000-luvulla 5 %.

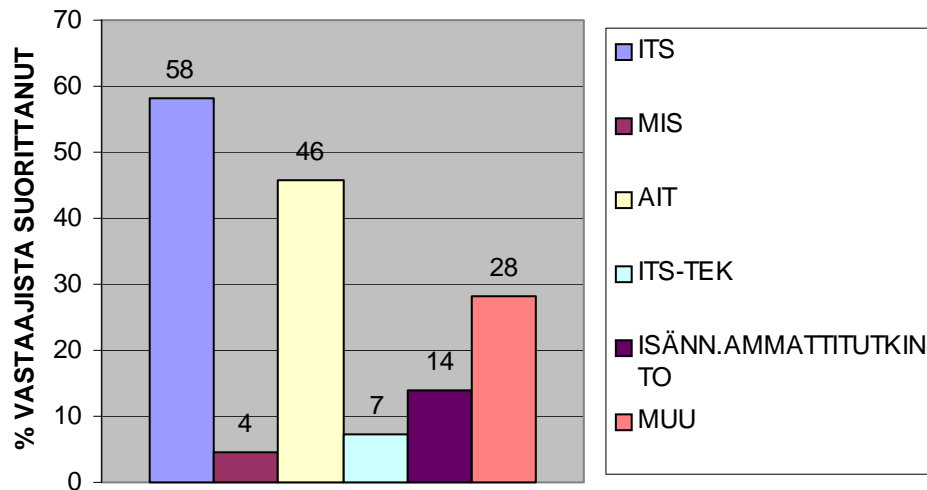
Kysyttäessä isännöitsijöiden pohjakoulusta saatiin selville, että suurimmalla osalla vastaajista on yksi ammatillinen perustutkinto. Vastaajia, joilla on yksi tutkinto, oli 166 (82 %). Kaksi tutkintoa oli 29 (14 %) vastaajalla. Yksi vastaaja (0,5 %) oli suorittanut kolme tutkintoa. Seitsemän vastaajaa (3,5 %) ei vastannut tähän kysymykseen.

Tutkittaessa sitä, että ovatko useita tutkintoja suorittaneet pystyneet hyödyntämään tutkintojaan, saatiin tulos, jonka mukaan kaksi tutkintoa suorittaneet ovat keskimääräisesti edenneet urallaan pidemmälle kuin yhden tutkinnon suorittaneet. Kaksi tutkintoa suorittaneista 41 %:lla työtehtäviin kuului esimiestehtäviä, kun kaikista kyselyyn vastanneista esimiestehtäviä hoiti 23 %.

Täydentävät tutkinnot

Kysymyksessä 5 tiedusteltiin, millaisia täydentäviä tutkintoja vastaajat ovat suorittaneet. Vastausvaihtoehtoina oli ITS-tutkinto, MIS-tutkinto, AIT-tutkinto, ITS-TEK-tutkinto, Isännöitsijän ammattitutkinto ja vastausvaihtoehto ”Muu” -tutkinto (täydentävistä tutkinnoista kohdassa 1.7). Vastaajia pyydettiin valitsemaan kaikki itseään kuvaavat vaihtoehdot. Ainakin yhden täydentävän tutkinnon suorittaneita oli 85 % vastaajista.

ITS-tutkinnon oli suorittanut 118 henkilöä 203 vastaajasta (58 %). MIS-tutkinnon suorittaneita joukossa oli 9 (4 %) ja AIT-tutkinnon suorittaneita 93 (46 %). ITS-TEK-tutkinnon oli suorittanut 15 isännöitsijää (7 %) ja isännöitsijän ammattitutkinnon 28 isännöitsijää (14 %). Muu täydentävä tutkinto oli 57 isännöitsijällä (28 %). Kuva 2 esittää sitä, kuinka monta prosenttia vastaajista on suorittanut kunkin täydentävän tutkinnon.



Kuva 2. Kyselyyn vastanneiden hankkimat täydentävät tutkinnot (kysymys 5)

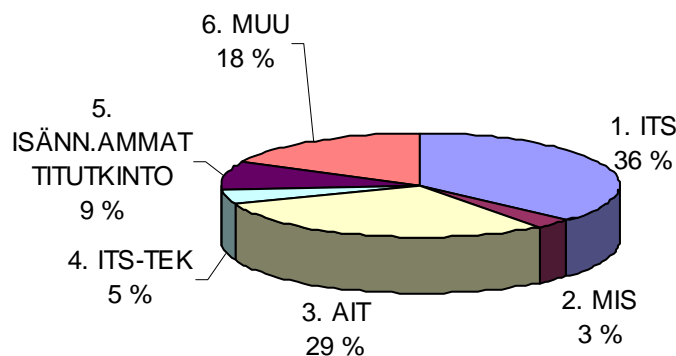
Täydentäviä tutkintoja yhdellä isännöitsijällä oli keskimäärin kaksi. Yhden täydentävän tutkinnon suorittaneita oli 60, kahden täydentävän tutkinnon suorittaneita oli 80 ja kolme täydentävää tutkintoa oli 28 vastaajalla. Neljä täydentävää tutkintoa oli suorittanut neljä vastaajaa.

Yhden täydentävän tutkinnon suorittaneiden keskuudessa yleisin suoritettu tutkinto oli ITS-tutkinto. Sen oli suorittanut 43 % yhden täydentävän tutkinnon suorittaneista. Kahden täydentävän tutkinnon suorittaneiden keskuudessa suosituin yhdistelmä oli ITS-tutkinto ja AIT-tutkinto. Nämä tutkinnot oli suorittanut 49 % kaksi täydentävää tutkintoa suorittaneista.

Yhteensä muita täydentäviä tutkintoja mainittiin 29 kpl. Ryhmässä ”muu tutkinto” olivat yleisimmät tutkinnot:

LKV-tutkinto	19 kpl
KIJO-tutkinto	5 kpl
KLT-tutkinto	3 kpl

Kuvassa 3 on esitetty täydentävien tutkintojen suhteellinen jakautuminen kaikkien suoritettujen tutkintojen kesken.



Kuva 3. Täydentävien tutkintojen suhteellinen jakautuminen (kysymys 5)

Peruskoulutuksen vaikutus täydentävien tukintojen suorittamiseen

Tutkittaessa sitä, kuinka eri peruskoulutuksen saaneet ovat suorittaneet täydentäviä tutkintoja, saatiin seuraavat taulukot 1 - 8. Taulukossa on esitetty eri peruskoulutuksen saaneiden suorittamat täydentävät tutkinnot. On huomioitava, että yksi vastaaja on mahdollisesti suorittanut useamman kuin yhden perustutkinnon, joten hänen suorittamansa täydentävät tutkinnot näkyvät useassa kohdassa. Näin ollen seuraavissa taulukoissa (taulukot 1 – 8) olevien suoritettujen täydentävien tutkintojen lukumäärä yhteensä on suurempi kuin kaikkien suoritettujen tutkintojen määrä.

Taulukko 1. Rakennusmestarien (n = 21) suorittamat täydentävät tutkinnot.

Rakennusmestari	kpl	%
1. ITS-tutkinto	11	32
2. MIS-tutkinto	0	0
3. AIT-tutkinto	6	18
4. ITS-TEK-tutkinto	4	12
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	5	15
6. Muu tutkinto	8	24
YHTEENSÄ	34	100

Taulukko 2. Rakennusinsinöörien (n = 25) suorittamat täydentävät tutkinnot.

Insinööri (rak.tekniikan tai kiinteistötalouden ko.)	kpl	%
1. ITS-tutkinto	15	39
2. MIS-tutkinto	0	0
3. AIT-tutkinto	10	26
4. ITS-TEK-tutkinto	1	3
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	3	8
6. Muu tutkinto	9	24
YHTEENSÄ	38	100

Taulukko 3. LVI-tekniikkojen (n = 5) suorittamat täydentävät tutkinnot.

LVI-tekniikko	kpl	%
1. ITS-tutkinto	2	50
2. MIS-tutkinto	0	0
3. AIT-tutkinto	1	25
4. ITS-TEK-tutkinto	1	25
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	0	0
6. Muu tutkinto	0	0
YHTEENSÄ	4	100

Taulukko 4. Merkanttien (n = 10) suorittamat täydentävät tutkinnot.

Merkantti	kpl	%
1. ITS-tutkinto	7	44
2. MIS-tutkinto	0	0
3. AIT-tutkinto	4	25
4. ITS-TEK-tutkinto	0	0
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	2	13
6. Muu tutkinto	3	19
YHTEENSÄ	16	100

Taulukko 5. Merkonomien ja tradenomien (n = 92) suorittamat täydentävät tutkinnot.

Merkonomi tai tradenomi	kpl	%
1. ITS-tutkinto	58	37
2. MIS-tutkinto	6	4
3. AIT-tutkinto	45	29
4. ITS-TEK-tutkinto	9	6
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	12	8
6. Muu tutkinto	25	16
YHTEENSÄ	155	100

Taulukko 6. Ekonomien ja kauppatieteellisen tutkinnon suorittaneiden (n = 23) suorittamat täydentävät tutkinnot.

Ekonomi tai kauppatieteiden maisteri	kpl	%
1. ITS-tutkinto	16	41
2. MIS-tutkinto	1	3
3. AIT-tutkinto	13	33
4. ITS-TEK-tutkinto	2	5
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	1	3
6. Muu tutkinto	6	15
YHTEENSÄ	34	100

Taulukko 7. Oikeustieteellisen tutkinnon suorittaneiden (n = 4) suorittamat täydentävät tutkinnot.

Oikeustieteellinen tutkinto	kpl	%
1. ITS-tutkinto	2	28,5
2. MIS-tutkinto	0	0
3. AIT-tutkinto	2	28,5
4. ITS-TEK-tutkinto	0	0
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	0	0
6. Muu tutkinto	3	43
YHTEENSÄ	7	100

Taulukko 8. Muun tutkinnon suorittaneiden (n = 46) suorittamat täydentävät tutkinnot.

Muu tutkinto	kpl	%
1. ITS-tutkinto	29	35
2. MIS-tutkinto	3	4
3. AIT-tutkinto	23	28
4. ITS-TEK-tutkinto	2	2
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	11	13
6. Muu tutkinto	15	18
YHTEENSÄ	83	100

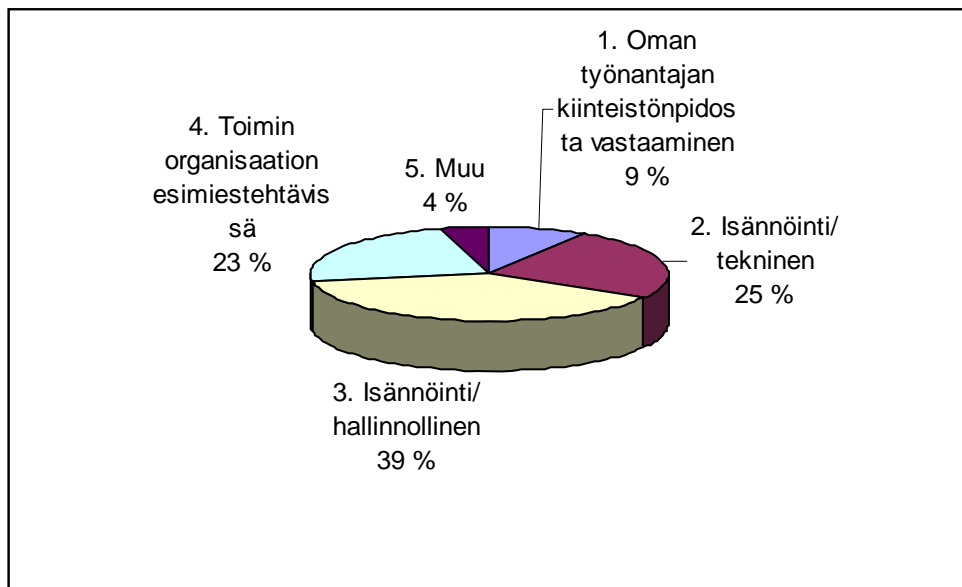
4.3 Vastaajien tehtäväkuvaus ja työnantaja

Tehtäväkuvaus

Kysymyksessä 6 vastaajia pyydettiin valitsemaan kaikki työtehtäviään parhaiten kuvaavat vaihtoehdot. Vaihtoehtoja oli viisi kappaletta. Näistä saatiin taulukossa 9 ja kuvassa 4 esitetty jakauma. Taulukossa 10 on esitetty jakauma siitä, kuinka monta työtehtävää vastaajilla on.

Taulukko 9. Vastanneiden tehtäväkuvauksien jakautuminen, kun heitä pyydettiin valitsemaan kaikki itseään kuvaavat vaihtoehdot (kysymys 6).

TEHTÄVÄKUVAUS	VALINTOJA	
	kpl	%
1. Oman työnantajan kiinteistönpidosta vastaaminen	38	9
2. Isännöinti/ tekninen	107	25
3. Isännöinti/ hallinnollinen	168	39
4. Toimin organisaation esimiestehtävissä	100	23
5. Muu	19	4
YHTEENSÄ	432	100



Kuva 4. Tehtäväkuvauksien jakautuminen (kysymys 6).

Taulukko 10. Vastanneiden tehtäväkuvauksien lukumäärien jakautuminen kun heitä pyydettiin valitsemaan kaikki itseään kuvaavat vaihtoehdot (kysymys 6).

TEHTÄVÄKUVAUKSIEN LUKUMÄÄRÄ	kpl	%
1 kpl	60	30
2 kpl	61	30
3 kpl	53	26
4 kpl	19	9
5 kpl	3	1
ei tehtäväkuvausta	7	3
YHTEENSÄ	203	100

Kaksi tehtäväkuvausta valinneiden (n = 61) keskuudessa yleisin yhdistelmä oli tekninen isännöinti ja hallinnollinen isännöinti. Tämän yhdistelmän valitsi 35 vastaajaa. Toiseksi yleisin yhdistelmä oli hallinnollinen isännöinti ja esimies-tehtävät. Tämän yhdistelmän valitsi 17 vastaajaa.

Kolme tehtäväkuvausta valinneiden (n = 53) keskuudessa selvästi yleisin tehtäväkuvausyhdistelmä oli tekninen isännöinti, hallinnollinen isännöinti sekä esimiestehtävät. Tämän yhdistelmän valitsi 39 % henkilöä.

Tekninen ja hallinnollinen isännöinti ovat hyvin yleisiä isännöitsijän työtehtäviä. Tämän tutkimuksen mukaan tekninen ja hallinnollinen isännöinti yhdessä kuuluivat kaikista vastanneista melkein joka toisen (49 %) työtehtäviin.

Tehtäväkuvausta kysyttäessä 19 vastaajaa valitsi tehtäväkuvaukseen kohdan ”Muu” tehtäväkuvaus. Näistä vastauksista ilmeni, että isännöitsijöiden tehtäviin kuuluu myös mm. yrityksen asioiden hoitamista, johtamista, vuokraustehtäviä sekä suunnittelu- ja asiantuntijatehtäviä.

Organisaation esimiestehtävissä toimivien (n = 100) muita tehtäviä tutkiessa saatiin seuraavat tulokset:

- 25 henkilöä (25 %) vastasi myös oman työnantajan kiinteistönpidosta.
- 62 henkilöä (62 %) vastasi myös teknisestä isännöinnistä.
- 36 henkilöä (36 %) vastasi myös hallinnollisesta isännöinnistä.
- 13 henkilöä (13 %) vastasi myös muista tehtävistä.
- 10 henkilöä (10 %) toimi vain esimiestehtävissä.

Työtehtävien vaikutus täydentävien tutkintojen suorittamiseen

Ne vastaajat, jotka ilmoittivat työtehtävikseen mm. oman työnantajan kiinteistönpidosta vastaamisen (n = 38), olivat suorittaneet täydentäviä tutkintoja seuraavalla tavalla:

ITS	32 %
MIS	2 %
AIT	30 %
ITS-TEK	0 %
Isännöitsijän ammattitutkinto	8,5 %
Muu tutkinto	27,5 %
Yhteensä	100 %

Ne vastaajat, jotka ilmoittivat työtehtävikseen mm. teknisen isännöinnin (n = 107), olivat suorittaneet täydentäviä tutkintoja seuraavalla tavalla:

ITS	39 %
MIS	5 %
AIT	24 %
ITS-TEK	7 %
Isännöitsijän ammattitutkinto	9 %
Muu tutkinto	16 %
Yhteensä	100 %

Ne vastaajat, jotka ilmoittivat työtehtävikseen mm. hallinnollisen isännöinnin (n = 168), olivat suorittaneet täydentäviä tutkintoja seuraavalla tavalla:

ITS	21 %
MIS	2 %
AIT	37,5 %
ITS-TEK	6,5 %
Isännöitsijän ammattitutkinto	9 %
Muu tutkinto	24 %
Yhteensä	100 %

Ne vastaajat, jotka ilmoittivat työtehtävikseen mm. organisaation esimies-tehtävät (n = 100), olivat suorittaneet täydentäviä tutkintoja seuraavalla tavalla:

ITS	9,5 %
MIS	3,5 %
AIT	44 %
ITS-TEK	6 %
Isännöitsijän ammattitutkinto	1 %
Muu tutkinto	36 %
Yhteensä	100 %

Ne vastaajat, jotka ilmoittivat työtehtävikseen mm. vaihtoehdon muu tehtäväkuvaus (n = 19), olivat suorittaneet täydentäviä tutkintoja seuraavalla tavalla:

ITS	0 %
MIS	0 %
AIT	50 %
ITS-TEK	0 %
Isännöitsijän ammattitutkinto	0 %
Muu tutkinto	50 %
Yhteensä	100 %

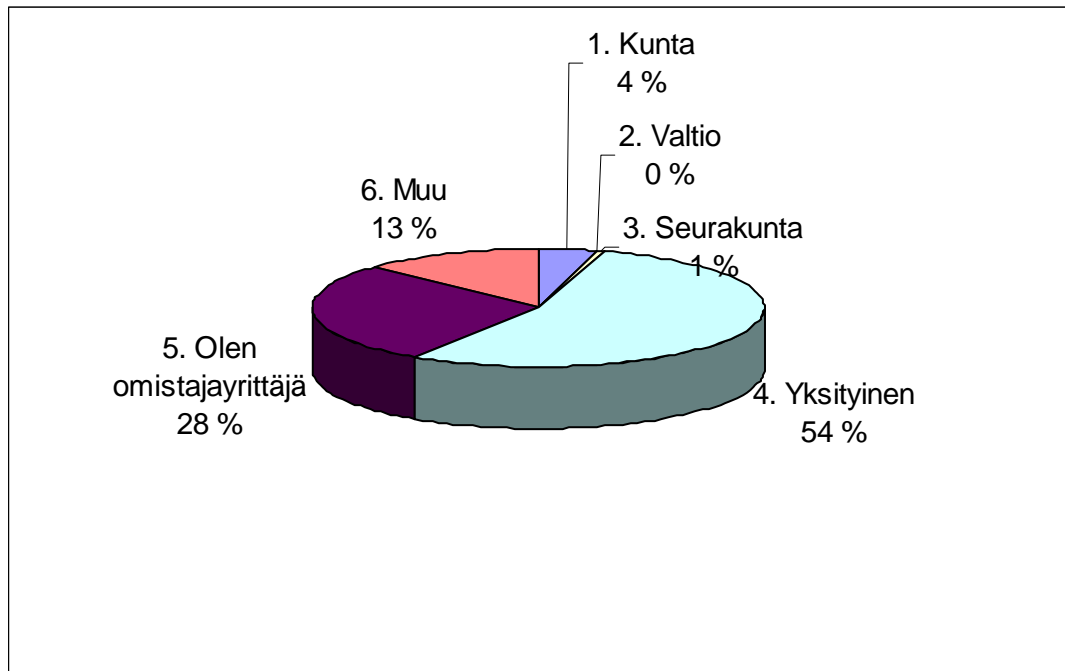
Tutkintojakauman perusteella voidaan päätellä, että AIT-tutkinto, joka on suunnattu johto- ja asiantuntijatehtävissä toimiville ja näihin tehtäviin siirtyville kokeneille isännöitsijöille, myös kohdentuu näille henkilöille, sillä esimiestehtävissä toimivien joukossa AIT-tutkinnon suorittaneita oli eniten.

Isännöitsijän ammattitutkinnon suorittaneiden vähäinen määrä esimiestehtävissä työskentelevien joukossa johtunee siitä, että ammattitutkinnon on voinut suorittaa vasta 1990-luvun puolen välin jälkeen. Mahdollisesti tällä hetkellä esimiestehtäviin edenneet ovat olleet siihen aikaan jo sellaisissa tehtävissä ja muita tutkintoja suorittaneina, että ammattitutkinnon suorittaminen ei ole heitä motivoinut. Muutoin isännöitsijän ammattitutkinnon suorittaminen oli suunnilleen yhtä suosittua tehtävistä riippumatta. *Tulevaisuudessa tämän tutkinnon suorittaneiden osuus todennäköisesti kasvaa sitä mukaa kuin tenttitilaisuuksia järjestetään. Tämänhetkinen lähes 10 %:n osuus viittaa siihen, että isännöitsijän ammattitutkinto on otettu vastaan tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena keinona näyttää oma ammattitaito.*

Työnantaja

Kysymyksessä 7 vastaajilta tiedusteltiin heidän työnantajaansa. Suurimmalla osalla kysymykseen vastanneista työnantaja oli yksityinen (54 %). Omistajayrittäjiä kysymykseen vastanneista oli 28 %. Yksikään vastaajista ei ollut valtion töissä. Seuraavassa on esitetty vastaajien työnantajat yleisyysjärjestyksessä. Tämä jaottelu kattaa noin 97 % vastaajista. Seitsemän henkilöä ei vastannut kysymykseen (3 %). Kuva 5 esittää työnantajien suhteellisen jakauman.

1. Yksityinen	107 kpl
2. Omistajayrittäjä	55 kpl
3. Muu	25 kpl
4. Kunta	8 kpl
5. Seurakunta	1 kpl
Ei vastausta	7 kpl



Kuva 5. Työnantajien suhteellinen jakauma (kysymys 7)

Muu työnantaja –kohdan oli valinnut 25 vastaajaa, mikä on noin 13 % tähän kysymykseen vastanneista. Yli puolella ”Muu työnantaja” –vastaajista oli työnantajana kunnallinen osakeyhtiö. Lisäksi työnantajina tässä kohdassa mainittiin mm. pankki, vakuutusyhtiö, säätiö ja huoltoyhtiö. Näitä vastauksia oli vain yksittäisiä kappaleita.

Työnantajat jaettiin julkiseen ja yksityiseen sektoriin. Julkiseen sektoriin luettiin kuuluvaksi kunta, valtio (ei vastanneita) ja seurakunta. Yksityiseen sektoriin luettiin kuuluvaksi omistajayrittäjät sekä yksityiset työnantajat ja vastausvaihtoehto muu työnantaja. Näin jaoteltuna yksityinen sektori kattoi tähän kysymykseen vastanneista noin 95 % (n = 187) ja julkiselle sektorille kuului vain 5 % (n = 9) vastaajista.

4.4 Vastanneiden vastualueeseen kuuluva kiinteistömassa

Kiinteistömassan koko

Kysymyksessä 8 kysyttiin vastaajien isännöintivastuuseen kuuluvan kiinteistömassan suuruusluokkaa. Kysymyksessä 9 tiedusteltiin asuntojen lukumäärää vastualueen kiinteistöissä.

Henkilöt toimivat erityyppisissä tehtävissä, joten tilavuuteen, pinta-alaan tai asuntojen lukumäärään perustuva vertailu ei anna oikeaa kuvaa tehtävien eroista. Taulukko 11 kuvaa kiinteistömassaa.

Taulukko 11. Kyselyyn vastanneiden isännöitsijöiden vastualueeseen kuuluvan kiinteistömassan kokoa kuvaavat tunnusluvut (kysymykset 8 ja 9)

	m ³	m ²	ASUNTOJA
VASTAUSTEN LKM	138	122	174
KESKIARVO	246 008	57 393	937
MEDIAANI	192 574	42 000	709
MIN	13 000	4 500	1
MAX	3 000 000	500 000	9 100

Kiinteistömassan kuutiutilavuuden perusteella vastanneet jaettiin kolmeen ryhmään seuraavasti:

Alle 100 000 m ³	25 kpl
100 000 ... 249 999 m ³	70 kpl
<u>250 000 m³ tai enemmän</u>	<u>43 kpl</u>
Yhteensä	138 kpl

Vastuualueeseen kuuluvien asuntojen perustella vastanneet jaettiin kolmeen ryhmään seuraavasti:

Asuntoja 0 .. 199	15 kpl
Asuntoja 200 ... 499	43 kpl
<u>Vähintään 500 asuntoa</u>	<u>116 kpl</u>
Yhteensä	174 kpl

Kiinteistömäärän kuutiolavuuden vaikutus alanvaihtosuunnitelmiin

Vastaaajia, joiden kiinteistömäärään kuului alle 100 000 m³, oli 25 henkilöä. Heistä kukaan ei suunnitellut alanvaihtoa. Vastuualueen kiinteistömäärän ollessa 100 000 ... 249 999 m³ kysymykseen vastanneista 14 % aikoi vaihtaa alaa. Vastuualueen kiinteistömäärän ollessa 250 000 m³ tai enemmän, alanvaihtoa suunnitteli 19 % kysymykseen vastanneista. Tuloksen perusteella näyttäisi siltä, että mitä suurempi kiinteistömäärä on, sitä innokkaammin isännöitsijät vaihtavat alaa.

Vastaaajia, jotka ilmoittivat vastuualueeseensa kuuluvan vain asuinrakennuksia, oli 97 (48 %). Näiden vastaajien pohjalta laadittiin taulukko 12, joka kuvaa asuinrakennuksia isännöivien henkilöiden kiinteistömäärää.

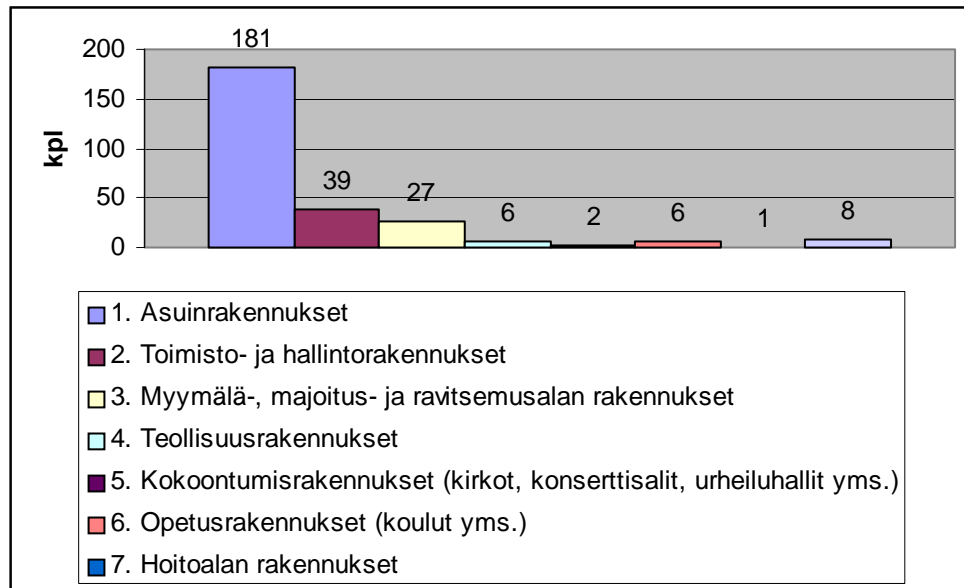
Taulukko 12. Asuinrakennusten isännöitsijöiden kiinteistömäärä

	Kysymykseen vastanneita	Yhteensä	Keskiarvo
Asuntoja	88	90 194 kpl	1 025 kpl
pinta-ala	62	3 616 609 m ²	58 332 m ²
tilavuus	69	14 708 084 m ³	213 161 m ³

Kiinteistöjen käyttötarkoitus

Kysymyksellä 10 oli tarkoitus selvittää, mihin ryhmään vastuualueeseen kuuluvat kiinteistöt pääasiassa kuuluvat. Kysymyksessä pyydettiin valitsemaan korkeintaan kaksi tehtäviä parhaiten kuvaavaa vaihtoehtoa. Tästä huolimatta muu-

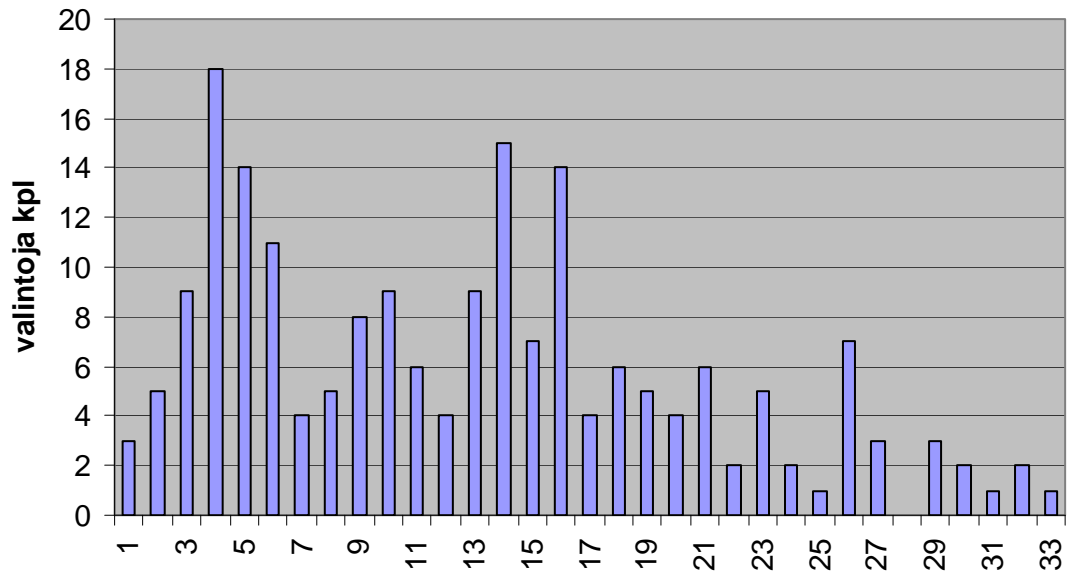
tamat vastaajat olivat valinneet useamman vaihtoehdon. Näiden henkilöiden valinnat eivät näy tämän tutkimuksen tuloksissa, sillä niitä ei huomioitu. Selvästi yleisin ryhmä oli asuinrakennukset. Vastaajista 181:llä (89 %) asuinrakennukset kuuluivat vastuualueeseen. Vastaajista 68 henkilöä (33 %) oli valinnut vaihtoehdon asuinrakennukset ja jonkin toisen vaihtoehdon. Kuva 6 esittää vastaajien vastuualueeseen kuuluvien kiinteistöjen ryhmän jakaumaa.



Kuva 6. Eri rakennustyyppien jakauma kyselyyn vastanneiden vastuualueella (kysymys 10).

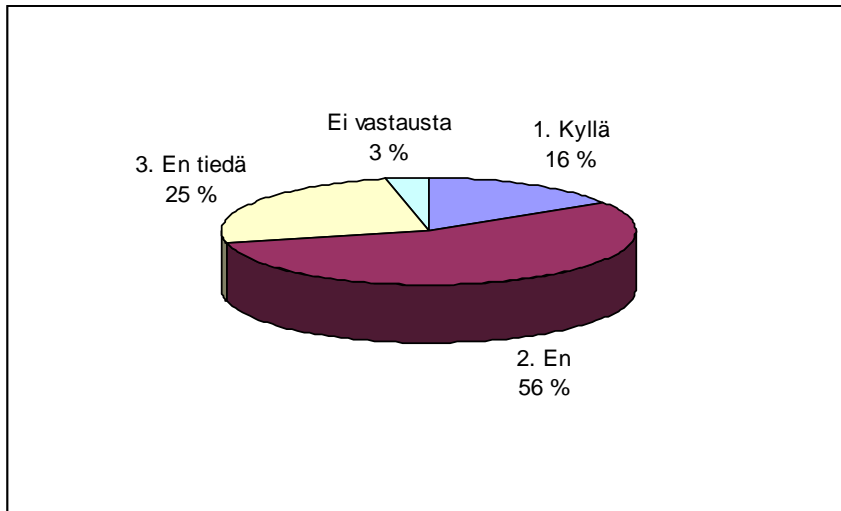
4.5 Työkokemus ja alanvaihtosuunnitelmat

Kysymyksessä 11 tiedusteltiin vastaajien työkokemusta. Hieman yli 40 % (86 henkilöä) kyselyyn vastanneista oli toiminut nykyisessä työtehtävässään alle kymmenen vuotta. Kahdeksan henkilöä (4 % vastanneista) ei vastannut kysymykseen, ja lopuilla oli yli kymmenen vuoden työkokemus. Työkokemuksen keskiarvo vastanneilla oli 11,8 vuotta ja mediaani 12 vuotta. Työkokemuksesta saatiin kuvan 7 mukainen jakauma.



Kuva 7. Kyselyyn vastanneiden työkokemus nykyisissä työtehtävissään vuosina (kysymys 11).

Kysymyksessä 12 tiedusteltiin, onko vastaajilla alanvaihtosuunnitelmia täysin toiselle alalle tai kiinteistöalalla toisiin työtehtäviin. Vastausvaihtoehtoja oli kolme kappaletta: kyllä, ei ja en tiedä. 32 henkilöä (16 % kaikista kyselyyn vastanneista) vastasi kyllä, ts. alanvaihto on suunnitelmassa. Kieltävästi vastasi 113 henkilöä (56 % kaikista kyselyyn vastanneista), ja 51 vastaajaa (25 %) ei tiennyt kantaansa tähän kysymykseen. Vastaajista seitsemän henkilöä jätti vastaamatta kysymykseen 12. He muodostivat koko joukosta 3 %. Kuvassa 8 on esitetty vastausten jakautuminen.



Kuva 8. Näin isännöitsijät vastasivat tiedusteltaessa, aikovatko he vaihtaa alaa (kysymys 12).

Kaikista yksityisellä sektorilla toimivista vastaajista (työnantajakseen vastasi jonkin vaihtoehdoista: yksityinen, omistajayrittäjä tai vaihtoehto ”muu”) 17 % aikoi vaihtaa alaa tulevaisuudessa. Kysymykseen oli tosin vastattu muutaman kerran, kun alanvaihto tapahtuu eläkkeelle. Yksityisen sektorin vastaajista 57 % ei aikonut vaihtaa alaa ja 26 % ei tiennyt kantaansa tähän kysymykseen. Näistä yksityisen sektorin vastaajista, jotka aikovat vaihtaa alaa, 29 % suunnitteli sen tapahtuvan jo vuoden kuluessa. Työssään 45 % aikoi jatkaa 1–3 vuotta ja 26 % sitä kauemmin Julkisella sektorilla oltiin vastausten mukaan tyytyväisiä työhön, sillä kukaan julkisen sektorin työntekijöistä ei suunnitellut alanvaihtoa. Julkisella sektorilla työskentelevistä vastaajista 22 % ei ollut täysin varma kannastaan. 78 % ei edes harkinnut alanvaihtoa. Julkisen sektorin vastauksissa on muistettava, että vastaajia oli vain 9, joten tuloksen yleistettävyyteen on suhtauduttava varauksellisesti.

Naisia vastaajista oli 48 henkilöä. Heistä 10 henkilöä (21 %) aikoi vaihtaa alaa tai siirtyä toisiin tehtäviin kiinteistöalalla. Näistä kymmenestä naisesta yksi aikoi vaihtaa alaa tai siirtyä muihin tehtäviin kiinteistöalalla jo vuoden kuluessa. Viisi naisvastaajaa aikoi vaihtaa alaa tai siirtyä muihin tehtäviin kiinteistöalalla 1–3 vuoden kuluessa. Neljä naisvastaajaa aikoi pysyä alalla vielä yli kolme vuotta, mutta kuitenkin siirtyä pois alalta tai toisiin työtehtäviin. Naisvastaajista 21 (44

%) ei harkinnut alanvaihtoa. Loput 17 naisvastaajaa (35 %) ei tiennyt kantaansa tähän kysymykseen.

Tutkittaessa omistajayrittäjien ja yksityisen työnantajan palveluksessa olevia isännöitsijöitä ja heidän alanvaihtosuunnitelmiaan huomattiin, että omistajayrittäjistä kukaan ei varsinaisesti aikonut siirtyä toiselle alalle tai toisiin työtehtäviin. Neljä (7 %) omistajayrittäjää tosin vastasi ”kyllä” kysymykseen alanvaihtosuunnitelmista, mutta tutkittaessa sitä, mihin he aikovat siirtyä, oli kaikilla vastaus eläkkeelle. Omistajayrittäjistä 78 % aikoi pysyä alalla ja 13 % ei tiennyt täysin kantaansa kysymykseen. Vastausta tähän kysymykseen ei saatu 2 %:lta omistajayrittäjistä.

Yksityisen työnantajan palveluksessa olevista 21 % aikoi siirtyä toisiin tehtäviin alalla tai kokonaan toiselle alalle. Pääsääntöisesti nämä henkilöt aikovat siirtyä kiinteistöalan muihin tehtäviin. Yksityisen työnantajan palkkalistoilla olleista 46 % ei aikonut vaihtaa alaa eikä siirtyä muihin tehtäviin kiinteistöalalla. Kantaansa ei osannut sanoa 33 % vastanneista.

Yhteenvetona edeltävästä voidaan todeta seuraavaa:

- Kaikista vastanneista 16 % aikoi vaihtaa alaa.
- Yksityisellä sektorilla alanvaihtoa suunnitteli 17 % työvoimasta.
- Julkisella puolella alanvaihtosuunnitelmia ei ollut.
- Naisten keskuudessa alanvaihtosuunnitelmat olivat yleisimpiä; 21 % naisvastaajista suunnitteli alanvaihtoa.

4.6 Positiivisimmat ja negatiivisimmat piirteet isännöitsijän työssä

Isännöitsijän työstä löytyi vastusten mukaan paljon sekä hyviä että huonoja puolia. Hyvinä puolina vastaajat pitivät mm. seuraavia asioita:

- vaativuus	71 mainintaa
- vaihtelevuus	71 mainintaa
- itsenäisyys	68 mainintaa
- monipuolisuus	61 mainintaa
- ihmisläheisyys	45 mainintaa
- vapaus suunnitella itse työtään	34 mainintaa
- haastavuus	14 mainintaa
- asiakaspalveluun liittyvät tehtävät	8 mainintaa
- itsensä kehittämismahdollisuudet	8 mainintaa
- mielenkiintoisuus	7 mainintaa
- työn tulokset näkyvät	6 mainintaa.

Edellä on lueteltu 11 yleisintä mainintaa, jotka nousivat vastauksista esille. Alle viisi mainintaa saaneita positiivisia puolia oli useita (esim. tunne asiantuntijan roolista ”arjen asiantuntija”, myönteinen palaute, tyytyväiset asiakkaat, tekniset haasteet, vastapelureiden erilaisuus, arvostettu työ). Vastauksista saattoi myös huomata sen, että positiivinen piirre työssä voi olla myös negatiivinen piirre. Esimerkiksi kausiluontoisuus oli jonkin vastaajan mielestä ammatin etu ja toisen vastaajan mielestä se oli ammatin haitta. Seuraavassa on lueteltu yleisimmät kyselyssä ilmi tulleet negatiiviset piirteet isännöitsijän työssä, jossa yksi piirre nousi selvästi ylitse muiden:

- iltakokoukset ja -työt	105 mainintaa
- kiire	34 mainintaa
- palkkaus	23 mainintaa
- työajat	21 mainintaa
- kausiluontoisuus	14 mainintaa
- aliarvostus	13 mainintaa
- vapaa-ajan puute	8 mainintaa.

Asukkaiden aiheuttamat erilaiset ongelmat isännöitsijöillä olivat myös hyvin yleisiä. Näitä ongelmia olivat mm. asukkaiden välinpitämättömyys, tietyt ”ammattivalittajat”, asukkaiden omat ongelmat, joissa isännöitsijän pitäisi toimia psykiatrina.

4.7 Isännöitsijä nimikkeenä

Kysymyksessä 15 isännöitsijöiltä tiedusteltiin heidän mielipidettään siitä, onko isännöitsijä-nimike vanhentunut. Vastausvaihtoehtoja oli kaksi: kyllä ja ei. Kysymykseen vastasi 192 henkilöä. Heistä 37 henkilöä (19 %) oli sitä mieltä, että isännöitsijä-nimike on vanhentunut. Loput vastaajista (81 %) olivat sitä mieltä, että nimike ei ole vanhentunut.

Kyllä–vastanneita pyydettiin antamaan parempi nimike isännöitsijä-nimikkeen tilalle. 23 vastaajaa oli antanut oman nimike-ehdotuksensa, ja heistä yksi oli antanut kaksi mielestään parempaa nimikettä. Vastauksissa tuli esiin kiinteistöjohtaja (7 ehdotusta), toimitusjohtaja (5 ehdotusta), kiinteistömanageri (2 ehdotusta), kiinteistöpäällikkö (2 ehdotusta), manageri (2 ehdotusta), kiinteistöpalvelupäällikkö, kiinteistömestari, omistajahallinnoija, toiminnanjohtaja, hallinto- ja talouspäällikkö (kaikilla 1 ehdotus) ja olipa joku ehdottanut ”junailijaakin”.

4.8 Organisaation rekrytoinnista vastaaville henkilöille tarkoitetut kysymykset

4.8.1 Rekrytoinnin määrä

Kysymyksessä 16 tiedusteltiin yrityksen tai organisaation esimiehiltä, kuinka monta uutta kokopäivätoimista työntekijää he ovat palkanneet vuonna 2002. Kysymykseen vastasi 83 esimiestehtävissä toimivaa. Yhteensä uusia palkattuja oli 108 henkilöä. Vuoden 2002 aikana 26 vastaajaa ei ollut palkannut yhtään uutta henkilöä. Yhden uuden työntekijän vuoden 2002 aikana oli palkannut 31 vastaajaa. Kahden uuden työntekijän palkanneita esimiehiä oli 15 ja kolme uutta palkanneita yksi esimies. Seitsemän esimiestä oli palkannut neljä uutta työntekijää, ja viisi uutta työntekijää palkanneita oli kaksi. Yksi esimies oli palkannut

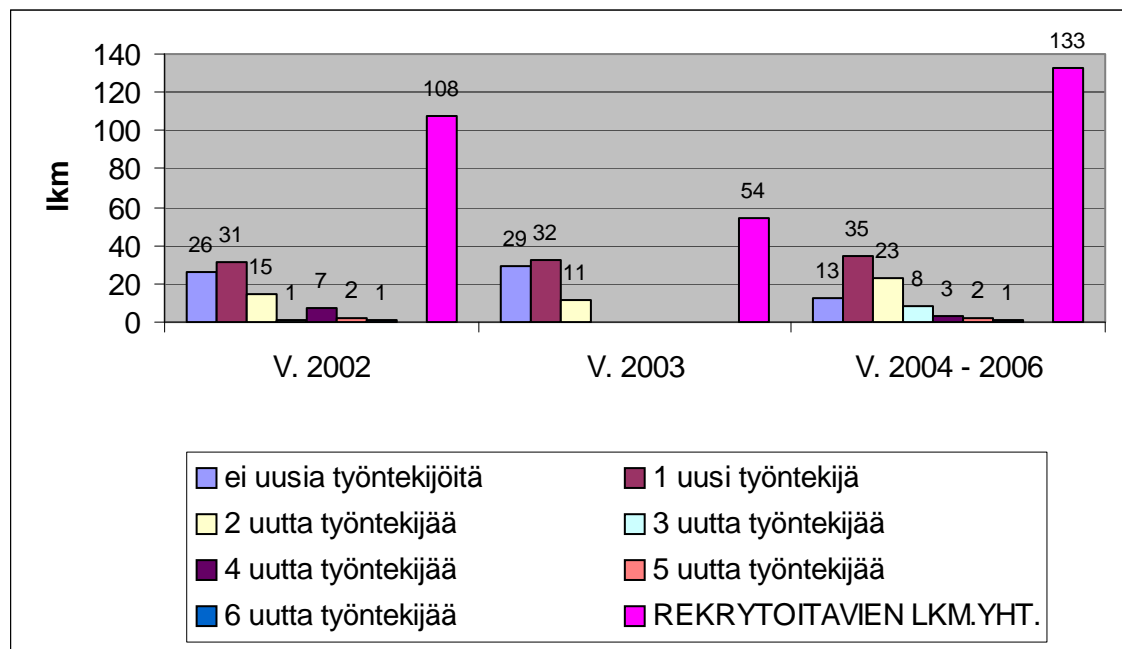
kuusi uutta työntekijää. Keskimäärin kyselyyn vastanneet esimiehet rekrytoivat 1,3 henkilöä (mediaani 1).

Kysymyksessä 17 pyydettiin esimiehiltä arvioita siitä, kuinka monta uutta kokopäivätoimista henkilöä he mahdollisesti tulevaisuudessa vuosina 2003 ja 2004...2006 rekrytoivat. Vuonna 2003 kyselyyn vastanneiden esimiesten yritykset ja organisaatiot palkkaavat arviolta keskimäärin 0,8 henkilöä yritystä kohti (mediaani 1). *Tämä tarkoittaa sitä, että vuoden 2003 rekrytoinnin määrä pienee vuoteen 2002 verrattuna.* Yhteensä tähän kysymykseen vastanneet 72 esimiestä aikoivat palkata arviolta 54 uutta työntekijää. 29 esimiestä vastasi, ettei yritys luultavasti palkkaa vuonna 2003 yhtään uutta työntekijää. Arviot yritykseen rekrytoitavista henkilöistä olivat varovaisia. Yhden uuden työntekijän aikoi palkata 32 esimiestä ja kaksi uutta työntekijää 11 esimiestä. Suurempia rekrytointiarvioita ei kysymykseen vastanneista ilmoittanut kukaan.

Vuosina 2004-2006 palkataan kyselyyn vastanneiden esimiesten toimesta yhteensä arviolta noin 133 uutta työntekijää. Keskiarvo yhden yrityksen kohdalla tällä ajalla on noin 1,6 uutta työntekijää. Tämä jaettuna kolmelle vuodelle yritystä kohti on vähän yli 0,5 uutta työntekijää vuodessa, ts. yksi uusi työntekijä kahden vuoden välein. Rekrytoinnin määrä olisi näin ollen laskusuunnassa aikaisempaan verrattuna. Tällöinkin löytyy 13 esimiestä, jotka eivät aio palkata yhtään uutta työntekijää. 35 esimiestä palkkaa yhden uuden työntekijän, ja 23 esimiestä palkkaa kaksi uutta työntekijää. Kolme uutta työntekijää palkkaavia on 8 henkilöä, ja neljä uutta palkkaavia on 3 henkilöä. Kaksi esimiestä aikoo palkata vuosina 2004-2006 viisi uutta työntekijää, ja yhden esimiehen arviona on tälle aikajaksolle kuusi uutta työntekijää. Taulukossa 13 ja kuvassa 9 on esitetty em. rekrytointilukuja.

Taulukko 13. Rekrytoitavien määrä vuosina 2002 ja arviot vuosista 2003 ja 2004-2006

VALINTOJA	Uudet rekrytoitavat					
	V. 2002		V. 2003		V. 2004-2006	
	KPL	%	KPL	%	KPL	%
ei uusia työntekijöitä	26	31,3	29	40,3	13	15,3
1 uusi työntekijä	31	37,3	32	44,4	35	41,2
2 uutta työntekijää	15	18,1	11	15,3	23	27,1
3 uutta työntekijää	1	1,2			8	9,4
4 uutta työntekijää	7	8,4			3	3,5
5 uutta työntekijää	2	2,4			2	2,4
6 uutta työntekijää	1	1,2			1	1,2
YHTEENSÄ	83	100	72	100	85	100
REKRYTOITAVIEN LKM. YHT.	108		54		133	
REKRYTOITAVIEN LKM./ VUOSI	108		54		44	
REKRYTOITAVIA/ YRITYS/ VUOSI	1,3		0,8		0,5	



Kuva 9. Rekrytoitavien lukumäärä (kysymykset 16 ja 17).

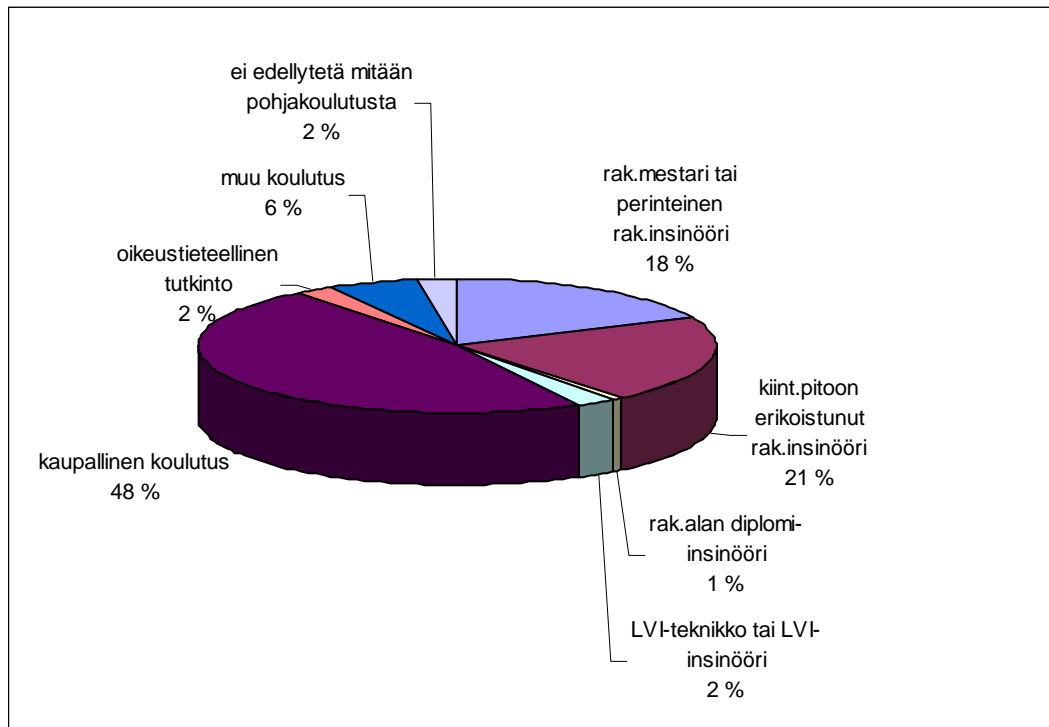
Kysymyksessä 18 kysyttiin, minkälaisiin tehtäviin rekrytoinnista vastaavat esimiehet aikovat palkata työvoimaa. Tähän kysymykseen vastasi 87 henkilöä. Suurin työvoimatarve on isännöinnissä (45 mainintaa) ja kirjanpidossa (33 mainintaa). Asiakaspalvelu ja tekninen isännöinti vaativat myös paljon uutta työvoimaa (7 mainintaa). Myös kiinteistösihteereille ja kiinteistöhoitajille on vastausten mukaan töitä. Suurin osa uudesta työvoimasta palkataan vastausten mukaan yksityiselle sektorille, mutta on syytä ottaa huomioon, että julkiselta sektorilta oli hyvin vähän vastauksia.

4.8.2. Uudelta henkilöstöltä edellytettävä pohjakoulutus

Kysymyksessä 19 yritysten tai organisaatioiden esimiehiltä tiedusteltiin uudelta henkilöstöltä edellytettävää koulutusta. Vastaajia pyydettiin valitsemaan kaksi parhaiten sopivaa vaihtoehtoa kahdeksasta vaihtoehdosta. Vastausvaihtoehtoina olivat:

- rakennusmestari tai perinteinen rakennusinsinööri
- kiinteistönpitoon erikoistunut rakennusinsinööri
- rakennusalan diplomi-insinööri
- LVI-tekniikko tai LVI-insinööri
- kaupallinen koulutus
- oikeustieteellinen tutkinto
- muu koulutus
- ei edellytetä mitään pohjakoulutusta.

Kysymykseen vastasi 102 henkilöä. Vastaajien mielestä paras koulutus isännöitsijälle on kaupallinen koulutus. Tämä vaihtoehdon oli valinnut 76 vastaajaa. Toiseksi sopivimpana vaihtoehtona vastaajat pitivät kiinteistönpitoon erikoistuneen insinöörin koulutusta (31 valintaa). Rakennusmestarin tai perinteisen rakennusinsinöörin koulutusta sopivimpana isännöitsijän ammattiin piti 29 vastaajaa. Sellaista koulutusta, jota ei mainittu vastausvaihtoehdoissa, piti sopivimpana 9 vastaajaa, ja neljä vastaajaa valitsi vaihtoehdon LVI-tekniikko tai LVI-insinööri. Yhden vastaajan mielestä rakennusalan diplomi-insinöörin koulutus on sopivin rekrytoitavalle henkilölle, ja neljän vastaajan mielestä rekrytoitava henkilö ei tarvitse mitään pohjakoulutusta. Yhteensä valintoja oli 161 kpl. Kuvassa 10 on esitetty pohjakoulutustutkintojen prosentuaalinen jakauma kaikkien valintojen kesken isännöitsijän ammattiin sopivuuden suhteen.



Kuva 10. Rekrytoitavilta edellytettävä pohjakoulutus.

Vastaajia pyydettiin valitsemaan kaksi sopivinta vaihtoehtoa pohjakoulutukseksi isännöitsijän ammattiin. Silti useat vastaajat valitsivat vain yhden vaihtoehdon. Tutkittaessa sitä, mitkä pohjakoulutusyhdistelmät olivat suosituimpia, selväksi suosikiksi nousi valinta, jossa oli valittu vain vaihtoehto kaupallinen koulutus eikä ollut valittu ollenkaan toista koulutusvaihtoehtoa. Näin valitsi 30 vastaajaa 102:sta. Suuruusjärjestyksessä toiseksi suosituimpana oli vaihtoehto rakennusmestari tai perinteinen rakennusinsinööri ja kaupallinen koulutus. Tämän yhdistelmän valitsi 19 vastaajaa. Seuraavaksi suosituin oli yhdistelmä kiinteistönpitoon erikoistunut rakennusinsinööri ja kaupallinen koulutus. Yhdistelmän valitsi 18 vastaajaa. Rakennusmestari tai perinteinen rakennusinsinööri ja kiinteistönpitoon erikoistunut rakennusinsinööri -yhdistelmän valitsi viisi vastaajaa. Yhdistelmiä oli useampiakin, mutta niitä valittiin vain yksittäisiä (< 5 valintaa).

Julkisella ja yksityisellä sektoreilla ei ollut isoja eroja rekrytoitavien pohjakoulutustavoitteiden suhteen. Molemmilla sektoreilla rakennusmestarin ja perinteisen rakennusinsinöörin sekä kiinteistönpitoon erikoistuneen insinöörin koulutusta arvostettiin yhtä paljon. Kumpikin vaihtoehto sai molemmilla sektoreilla noin 29 % kannatuksen. Kaupallista koulutusta arvostettiin enemmän yksityisellä puolel-

la. Yksityisellä puolella kaupallinen koulutus sai noin 38 % kannatuksen, kun julkisella puolella kannatus oli 14 %. Muut vaihtoehdot saivat vähäisempiä kannatuslukuja molemmilla sektoreilla.

4.8.3 Täydentävien tutkintojen merkitys rekrytoinnissa

Kysymyksessä 20 organisaatioiden tai yritysten esimiehiltä kysyttiin sitä, kuinka tärkeänä he pitävät eri täydentävien tutkintojen (kohta 1.7) suorittamista isännöitsijän työn kannalta. Vastausvaihtoehdot vaihtelivat vaihtoehdosta ”välttämätön” vaihtoehtoon ”ei merkitystä”. Vastausvaihtoehtoja oli viisi. Seuraavassa on esitetty vastaajien näkemys tutkintojen tärkeydestä.

ITS–tutkinto (n =109):

- Välttämätön	34 vastaajaa	31 %
- Erittäin tärkeä	21 vastaajaa	19 %
- Tärkeä	30 vastaajaa	28 %
- Vähemmän tärkeä	15 vastaajaa	14 %
- Ei merkitystä	9 vastaajaa	8 %

MIS–tutkinto (n =90):

- Välttämätön	2 vastaajaa	2 %
- Erittäin tärkeä	9 vastaajaa	10%
- Tärkeä	25 vastaajaa	28 %
- Vähemmän tärkeä	34 vastaajaa	38 %
- Ei merkitystä	20 vastaajaa	22 %

AIT–tutkinto (n = 110):

- Välttämätön	16 vastaajaa	15 %
- Erittäin tärkeä	32 vastaajaa	29 %
- Tärkeä	34 vastaajaa	31 %
- Vähemmän tärkeä	18 vastaajaa	16 %
- Ei merkitystä	10 vastaajaa	9 %

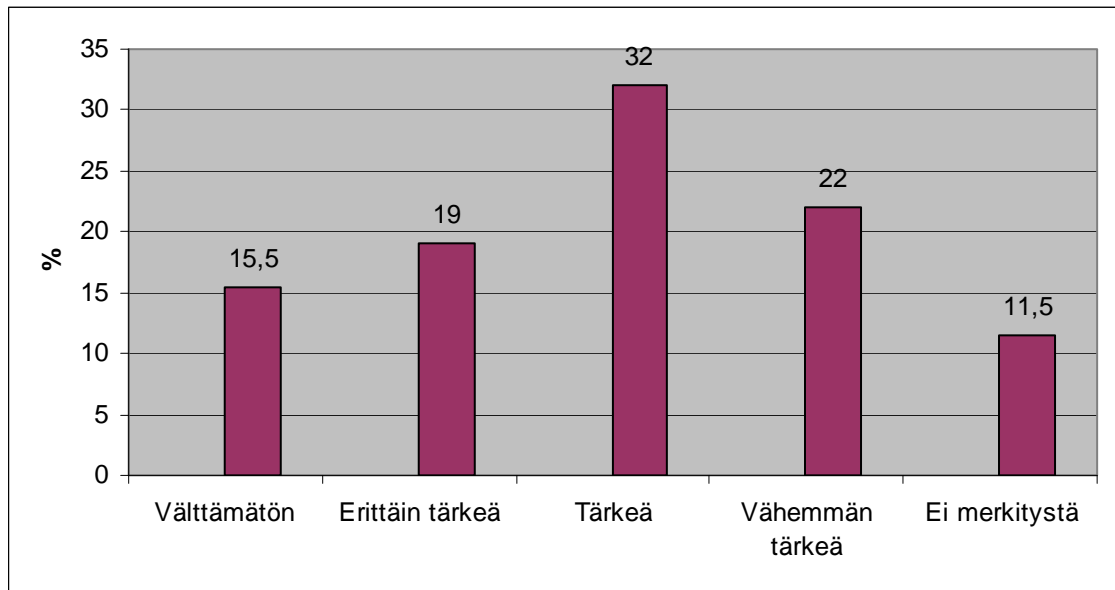
ITS-TEK–tutkinto (n =102):

- Välttämätön	5 vastaajaa	5 %
- Erittäin tärkeä	17 vastaajaa	16,5 %
- Tärkeä	48 vastaajaa	47 %
- Vähemmän tärkeä	24 vastaajaa	23,5 %
- Ei merkitystä	8 vastaajaa	8 %

Isännöitsijän ammattitutkinto (n = 104):

- Välttämätön	24 vastaajaa	23 %
- Erittäin tärkeä	20 vastaajaa	19 %
- Tärkeä	27 vastaajaa	26 %
- Vähemmän tärkeä	22 vastaajaa	21 %
- Ei merkitystä	11 vastaajaa	11%

Tutkittaessa kaikkia täydentäviä tutkintoja yhteensä saatiin tulos, jonka mukaan 15,5 % vastaajista oli sitä mieltä, että ainakin yksi täydentävä tutkinto on välttämätön. Vastaajista 19 % piti ainakin yhtä täydentävää tutkintoa erittäin tärkeänä rekrytoinnin kannalta. Tärkeänä ainakin yhtä täydentävää tutkintoa piti 32 % vastaajista ja vähemmän tärkeänä 22 % vastaajista. Tutkittaessa täydentävien tutkintojen merkityksen eroja julkisella ja yksityisellä puolella havaittiin, ettei eroja ole. Molemmilla sektoreilla 35 % oli sitä mieltä, että ainakin yksi tutkinto on vähintään tärkeä. Kuvassa 11 on esitetty esimiesten mielipide täydentävistä tukinnoista rekrytoinnin kannalta.



Kuva 11. Täydentävien tutkintojen merkitys rekrytoinnissa (kysymys 20).

Tutkittaessa sitä, miten omakohtaiset suoritettavat täydentävät tutkinnot vaikuttavat rekrytoinnista vastaavien henkilöiden mielipiteeseen täydentävien tutkintojen tarpeellisuudesta, saatiin seuraavat tulokset:

ITS-tutkintoa vähintään tärkeänä piti 78 % kysymykseen vastanneista. ITS-tutkintoa vähintään tärkeänä pitäneistä 59 % oli itse suorittanut ITS -tutkinnon. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä ITS-tutkintoa piti 22 % kysymykseen vastanneista. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä ITS-tutkintoa pitäneistä 54 % oli suorittanut itse tutkinnon.

MIS-tutkintoa vähintään tärkeänä piti 40 % kysymykseen vastanneista. MIS-tutkintoa vähintään tärkeänä pitäneistä 3 % oli itse suorittanut MIS-tutkinnon. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä MIS-tutkintoa piti 60 % kysymykseen vastanneista. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä ITS-tutkintoa pitäneistä 2 % oli suorittanut itse tutkinnon.

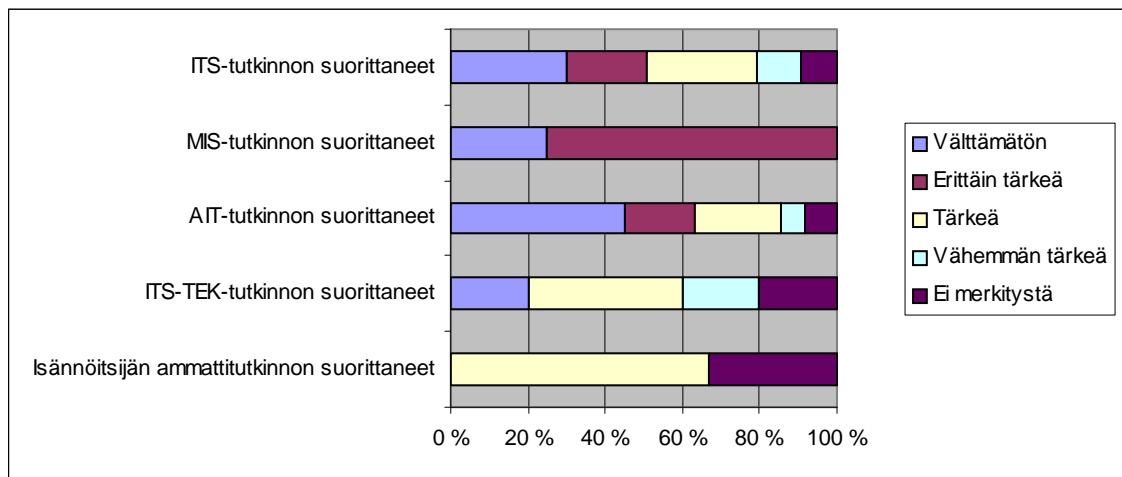
AIT-tutkintoa vähintään tärkeänä piti 75 % kysymykseen vastanneista. AIT-tutkintoa vähintään tärkeänä pitäneistä 53 % oli itse suorittanut AIT-tutkinnon. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä AIT-tutkintoa piti 25 % kysymykseen

vastanneista. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä AIT-tutkintoa pitäneistä 25 % oli suorittanut itse tutkinnon.

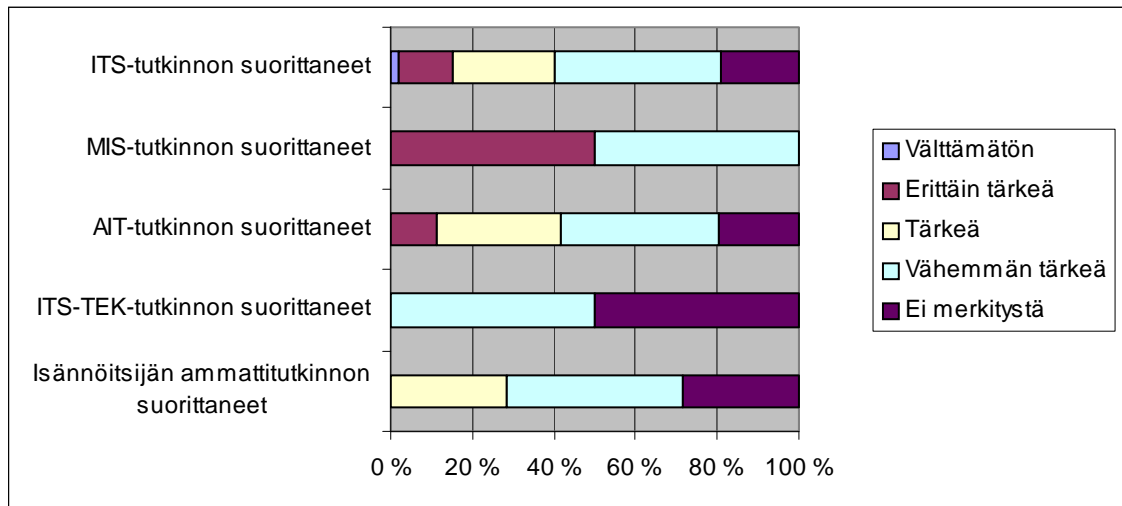
ITS-TEK-tutkintoa vähintään tärkeänä piti 68,5 % kysymykseen vastanneista. ITS-TEK-tutkintoa vähintään tärkeänä pitäneistä 4 % oli itse suorittanut ITS-TEK-tutkinnon. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä ITS-TEK-tutkintoa piti 31,5 % kysymykseen vastanneista. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä ITS-TEK-tutkintoa pitäneistä 6 % oli suorittanut itse tutkinnon.

Isännöitsijän ammattitutkintoa vähintään tärkeänä piti 68 % kysymykseen vastanneista. Isännöitsijän ammattitutkintoa vähintään tärkeänä pitäneistä 8 % oli itse suorittanut Isännöitsijän ammattitutkinnon. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä Isännöitsijän ammattitutkintoa piti 32 % kysymykseen vastanneista. Vähemmän tärkeänä tai merkityksettömänä Isännöitsijän ammattitutkintoa pitäneistä 12 % oli suorittanut itse tutkinnon.

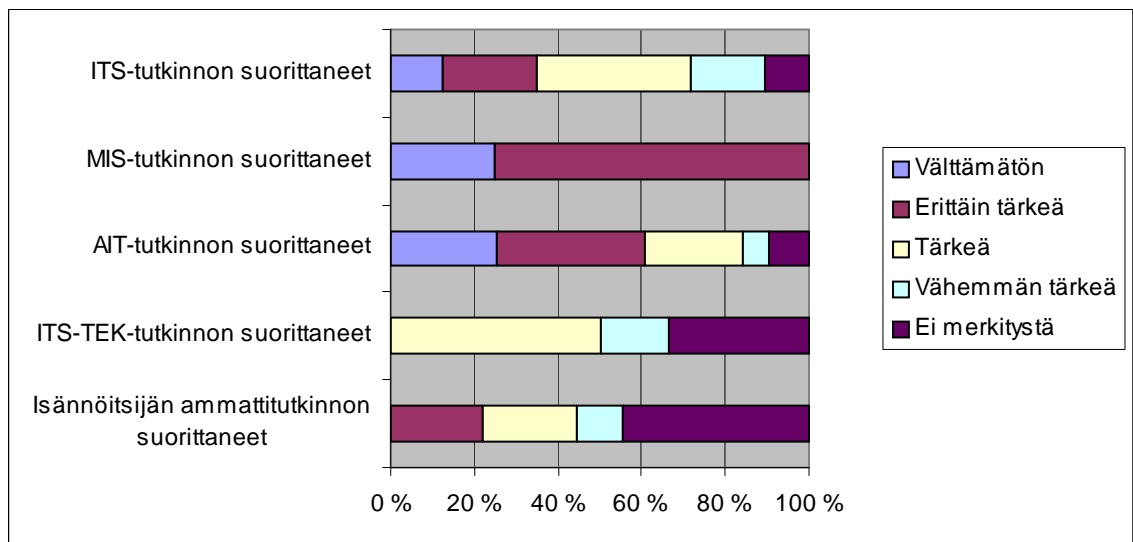
Kuvat 12 - 16 esittävät eri tutkintoja suorittaneiden, rekrytoinnista vastaavien esimiesten suhtautumista täydentäviin tutkintoihin.



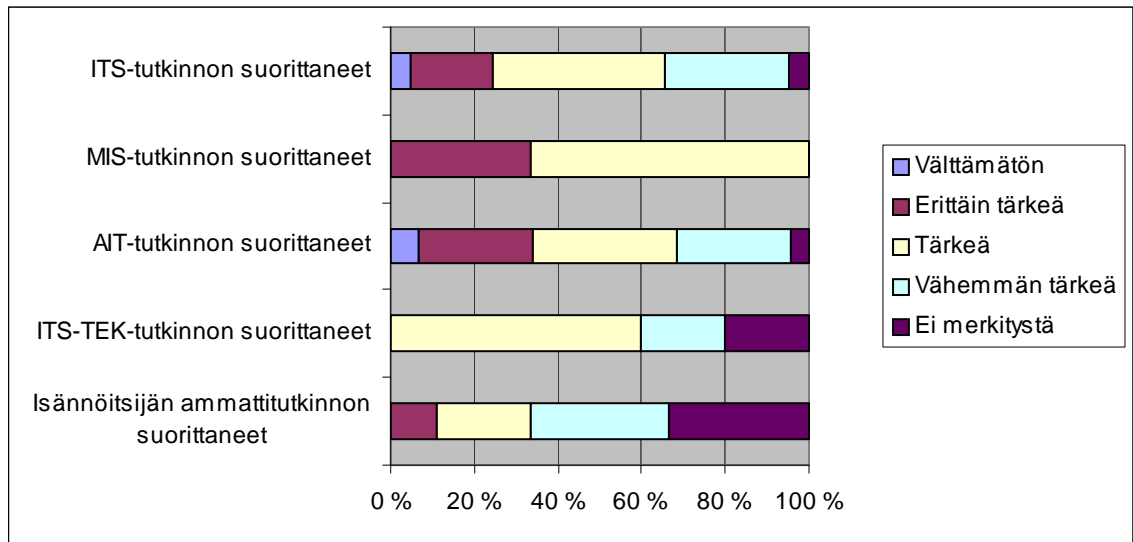
Kuva 12. Erilaisten täydentävien tutkintojen suorittaneiden suhtautuminen ITS-tutkintoon.



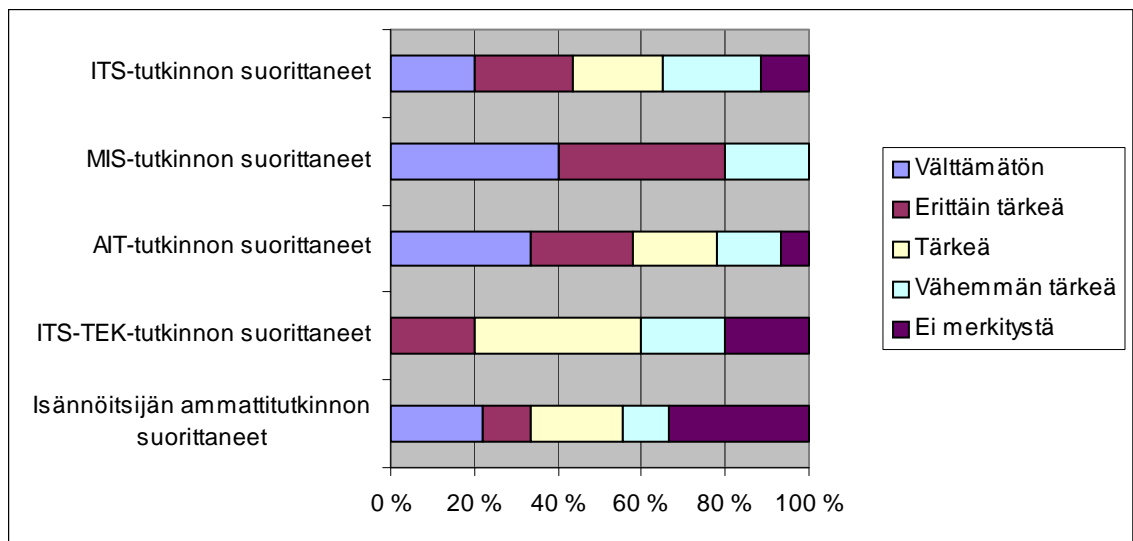
Kuva 13. Erilaisten täydentävien tutkintojen suorittaneiden suhtautuminen MIS-tutkintoon.



Kuva 14. Erilaisten täydentävien tutkintojen suorittaneiden suhtautuminen AIT-tutkintoon.



Kuva 15. Erilaisten täydentävien tutkintojen suorittaneiden suhtautuminen ITS-TEK-tutkintoon.



Kuva 16. Erilaisten täydentävien tutkintojen suorittaneiden suhtautuminen isännöitsijän ammattitutkintoon.

Kysymyksessä 21 haluttiin vielä saada tarkennusta kysymykseen 20. Organisaatioiden ja yritysten esimiehiltä tiedusteltiin, onko työntekijällä oltava täydentävä tutkinto suoritettuna ennen rekrytointia. Vastausvaihtoehtoja oli kaksi: kyllä ja ei. Seuraavassa on esitetty vastaukset ja kuvassa 17 vastausten jakauma:

ITS-tutkinto:

- Kyllä	51 vastaajaa	48 %
- Ei	56 vastaajaa	52 %

MIS-tutkinto:

- Kyllä	11 vastaajaa	12 %
- Ei	80 vastaajaa	88 %

AIT-tutkinto:

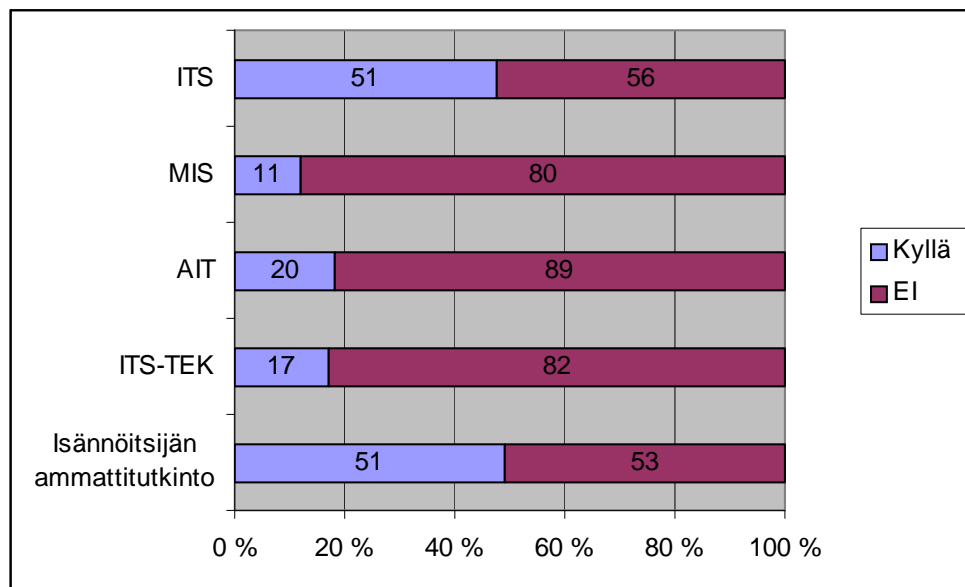
- Kyllä	20 vastaajaa	18 %
- Ei	89 vastaajaa	82 %

ITS-TEK-tutkinto:

- Kyllä	17 vastaajaa	17 %
- Ei	82 vastaajaa	83 %

Isännöitsijän ammattitutkinto:

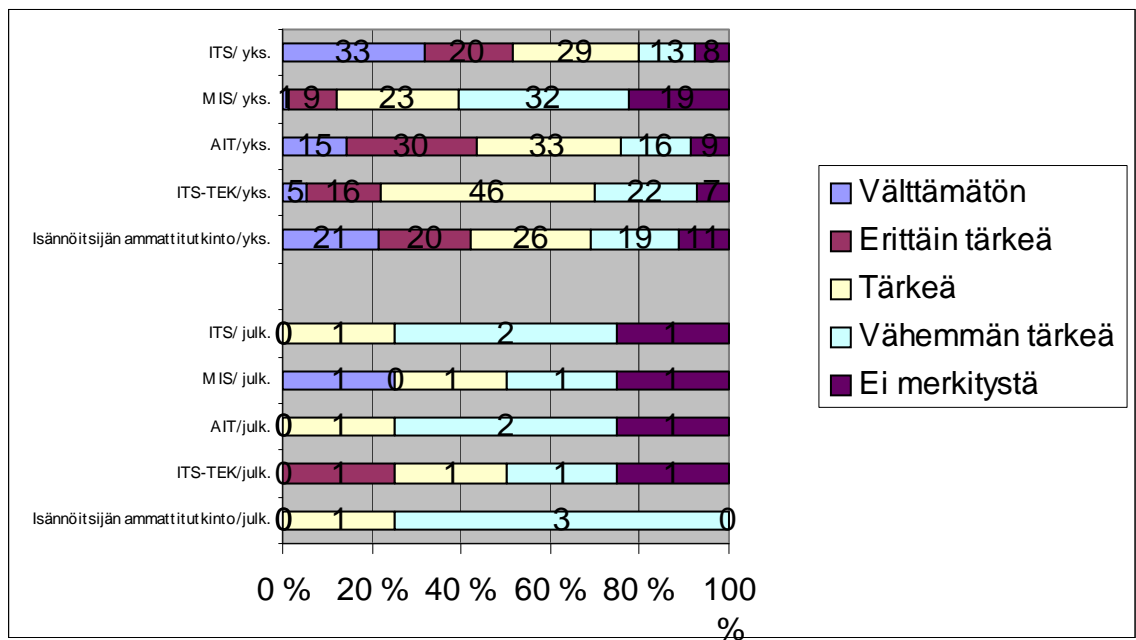
- Kyllä	51 vastaajaa	49 %
- Ei	53 vastaajaa	51 %



Kuva 17. Onko täydentävä tutkinto oltava suoritettuna ennen rekrytointia (kysymys 21).

Täydentävien tutkintojen merkitys rekrytoinnissa julkisella ja yksityisellä sektorilla

Tutkittaessa täydentävien tutkintojen arvostusta yksityisellä ja julkisella sektorilla, saatiin kuva 18. On huomioitava, että julkisella sektorilla ei ollut kuin yhdeksän vastaajaa, joista vain neljä vastasi esimiehille tarkoitettuihin kysymyksiin. Tämän vuoksi kuvassa 18 esitetystä julkisen sektorin tuloksista ei voi tehdä minkäänlaisia vertailevia johtopäätöksiä. Ne kertovat lähinnä sen, että julkisen sektorin esimiesten suhtautumistapa täydentäviin tutkintoihin vaihtelee koko asteikon alalla.



Kuva 18. Täydentävien tutkintojen merkitys rekrytoinnissa yksityisellä ja julkisella sektorilla.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän insinööriyön tavoitteena oli selvittää luotettavasti koulutuksen ja työvoimatarpeen kohtaavuutta kiinteistöalalla kuluvan vuosikymmenen aikana. Aihetta pyrittiin selvittämään tutkimalla mm. seuraavia asioita:

- suomalaisen isännöintikunnan ikä- ja sukupuolirakenne
- työelämässä olevien isännöitsijöiden urasuunnitelmia tulevaisuudessa
- alan työvoimatarpeen kehittymisen tiedostaminen ja siihen reagoiminen
- isännöinnin ammattitutkinnon keväällä 2002 suorittaneiden sijoittuminen työmarkkinoilla
- miten isännöintialan houkuttelevuutta työvoimasta kilpailtaessa voitaisiin lisätä.

5.1 Yleiset johtopäätökset

Isännöitsijöiden vastuulla olevat kiinteistömassat

Tutkimustulosten perusteella yhdellä isännöitsijällä on keskimäärin 937 asuntoa vastuullaan. Tämä vastaa 57 393 m²:ä ja 246 008 m³:ä. Vuonna 1998 tehdyn lisensiaatintyön mukaan tuolloin keskimääräiset kiinteistömassat isännöitsijöillä ja rakennuttajilla olivat: asuntoja 609 kpl, pinta-ala 87 754 m² ja tilavuus 361 221 m³ [8]. Näitä tuloksia ei voida vertailla kovin tarkkaan, koska tutkimusten otosjoukot poikkeavat toisistaan.

Isännöitsijän ammattitutkinnon vuonna 2002 suorittaneiden sijoittuminen

Tutkimuksessa oli tarkoituksena selvittää mm. se, miten isännöitsijän ammattitutkinnon keväällä 2002 suorittaneet ovat sijoittuneet. Tarkoituksena oli tutkia erityisesti naisten sijoittumista. Tähän kyselyyn vastanneista vain kaksi vastaa- jaa oli suorittanut isännöitsijän ammattitutkinnon vuonna 2002. Heistä toinen on nainen ja toinen mies. Molempien työnantaja on yksityinen. Naisella tehtäväkuvauksena oli hallinnollinen isännöinti ja esimiestehtävät, ja miehen tehtävinä oli tekninen ja hallinnollinen isännöinti. Näiden kahden vuonna 2002 isännöinnin ammattitutkinnon suorittaneen perusteella ei voida tehdä luotettavia johto-

päätöksiä. Määrän vähyden perusteella voitaneen olettaa, että isännöinnin ammattitutkinnon vuonna 2002 suorittaneet ovat siirtyneet muihin tehtäviin, kuten tutkimusongelmassa jo oletettiin. Tämän ryhmän tulevaisuudensuunnitelmia olisi aiheellista tutkia erityisesti heille suunnatulla tutkimuksella.

5.2 Työvoimatarve

Naisten väheneminen isännöintialalla

Alalla ollaan huolissaan sukupuolirakenteen vinoutumisesta. On huomattu, että mm. alan täydentäviä tutkintoja suorittaneita naisia on siirtynyt paljon muihin tehtäviin. Syyksi on epäilty ainakin suurta iltatöiden määrää, joka häiritsee varsinkin nuorten naisten perheenäidin roolia. Kyselyn mukaan syytä huoleen on. Kyselyyn vastanneista naisia oli 24 %. Heistä 56 % aikoi vaihtaa alaa tai siirtyä muihin työtehtäviin tai ainakin harkitsi sitä. *Vastauksista ilmeni, että naisten mahdollinen siirtyminen tapahtuu kiinteistöalan muihin työtehtäviin, joissa ei ole niin paljon iltatöitä.* Kyselyyn vastanneiden naisten suhteellinen osuus kaikista vastaajista (24 %) oli kasvanut vuonna 1998 tehdyn lisensiaatintyön tuloksiin verrattuna. Sen tutkimustulosten mukaan naisia isännöitsijöistä oli 20 % [8].

Alan sukupuolirakenne on selkeästi miespainotteinen. Uutta työvoimaa rekrytoitaessa kannattaisikin kiinnittää huomiota siihen, miten naisia saataisiin houkuteltua alalle lisää, koska naiset muodostavat tavallaan työvoimareservin, jota ei tällä hetkellä ole hyödynnetty. *Alan imagomarkkinoinnissa kannattaisikin tuoda ehkä selvemmin esille sellaisia isännöintialan piirteitä, jotka houkuttelevat myös naisia (esim. ihmisläheisyys).* Kyseessä ei ole samalla tavalla pelkästään kovan teknologian ala kuin esim. rakentaminen, joten tällainen on mahdollista.

Naisia voisi kiinnostaa myös se, että koska isännöintialan täydennyskoulutustarjonta on monipuolista ja jatkuvaa, voi itseään kehittää ja samalla edetä vaativampiin tehtäviin sitä mukaa kuin oma elämäntilanne (esim. perheen ja lasten vaatima aika) sallii.

Alalta poistuvien määrä lähitulevaisuudessa

Kyselyn perusteella saatujen laskemien mukaan isännöitsijöiden keski-ikä oli 47,2 vuotta. Ammatti-isännöitsijöiden keski-ikä on noin 7 vuotta korkeampi kuin suomalaisen työvoima keski-ikä [10, s. 10–11]. Tämän tutkimuksen perusteella isännöitsijöiden keski-ikä olisi laskenut hieman vuodesta 2001 vuoteen 2003 mentäessä. Vuonna 2001 isännöitsijöiden keski-ikä oli 47,6 vuotta [10, s. 10–11]. Toisaalta näin pieni muutos sopii virhemarginaalin rajoihin.

Vuonna 1998 valmistuneen lisensiaatintyön mukaan isännöitsijöiden keski-ikä oli 45,1 vuotta [8, s. 53]. Tulos perustuu keväällä 1997 isännöitsijöille tehtyyn kyselyyn. *Tähän tulokseen verrattuna näyttää siltä, että isännöitsijäkunnan keski-ikä on viidessä vuodessa noussut kahdella vuodella. Vaatisi tarkempia tutkimuksia selvittää se, miten tämä kehitys poikkeaa yleisestä työvoiman ikäkehityksestä.* Suunta on kuitenkin alan tulevaisuuden kannalta huolestuttava.

Myös keskimääräinen eläkeikä on noussut. Vuonna 2002 keskimääräinen eläkeikä oli 59,1 vuotta. Olettaen, että isännöitsijät jäävät yleisesti eläkkeelle noin 60 vuoden iässä, saatiin seuraavat tulokset: Tällä hetkellä työssä olevista isännöitsijöistä noin 4,5 % on vähintään 60-vuotiaita. Viiden vuoden kuluttua tämän hetkisestä työvoimasta noin 25 % on eläkeiässä. Kymmenen vuoden kuluttua luku on jo noin 44 %. Alle 30-vuotiaita isännöitsijöitä oli vain 2 %. *län ja työkokemuksen perusteella määritettynä isännöitsijät ovat aloittaneet isännöintityönsä keskimäärin 35-vuotiaina. Tämä vahvistaa sitä käsitystä, että nuoret eivät hakeudu ainakaan heti koulun jälkeen isännöintitehtäviin. He haluavat ensin työkokemusta muiltakin aloilta, ennen kuin pitävät itseään tarpeeksi uskottavina alalle.* Tämä asia on tullut ilmi myös Tampereen ammattikorkeakoulun tradenomiopiskelijöiden keskuudessa [10, s. 10–11].

On selvää, että monet työnantajat arastelevat palkata nuorta henkilöä isännöintitehtäviin. Jotta alaa uhkaavalta työvoimapulalta vältyttäisiin, tarvitaan kuitenkin asennemuutosta. Nuoria, vähäisen työkokemuksen omaavia ja vasta valmistuneita työntekijöitä tulisi rekrytoida entistä enemmän jo nyt, jotta he ehti-

sivät hankkia työkokemusta kokeneempien ohjauksessa ennen eläköitymisen kiihtymistä seuraavien n. 3–5 vuoden kuluessa.

Pessimistisin näkemys tulevaisuuden isännöitsijöiden riittävyttä ajatellen olisi se, että eläkkeelle lähtevien lisäksi myös kaikki alanvaihtoa suunnitelleet ja sitä edes harkinneet lähtisivät pois alalta. Kyselytulosten perusteella poislähtijöitä olisi silloin viiden vuoden sisällä yhteensä jopa noin 67 % kaikista isännöitsijöistä. On kuitenkin otettava huomioon, että jotkut vastaajista ilmoittivat vaihtavansa alaa, mutta selvensivät, että alanvaihto tapahtuu eläkkeelle siirtymisenä. Näitä vastaajia (n = 5) ei ole eritelty ns. todellisista alanvaihtajista. Näin ollen pahimmassakaan tapauksessa ei kuitenkaan olisi aivan niin paljon alalta poislähtijöitä.

5.3 Koulutustilanne

5.3.1 Isännöitsijöiden täydentävät tutkinnot, tekninen koulutus ja työkokemus vuosien varrella

Ulla Saarenheimon kirjassa ”Isännöinti taloyhtiössä” mainitaan Suomen Kiinteistöliitossa vuosina 1990–1991 tehty tutkimus, jonka mukaan yli 75 % senaikalaisista isännöitsijöistä oli käynyt vähintään isännöitsijäkurssin [19]. Noin 35 % oli suorittanut ITS-tutkinnon ja noin 16 % AIT-tutkinnon [19, s. 14]. Tämän tutkimuksen tulosten mukaan täydentävien tutkintojen suosio isännöitsijöiden ammattitaidon lisääjinä on kasvanut. ITS-tutkinnon oli suorittanut jo 58 % isännöitsijöistä ja AIT-tutkinnon 46 %.

Vuonna 1987 kerätyn tutkimusaineiston mukaan silloisista isännöitsijöistä vain 10–15 %:lla oli tekninen peruskoulutus [20 s. 34]. Nyt tehdyn tutkimuksen mukaan isännöitsijöistä 25 %:lla on tekninen koulutus. *Tämän tiedon perusteella voidaan päätellä, että isännöinnissä tarvittavan teknisen tietämyksen määrä on kasvanut ja siihen on reagoitu palkkaamalla teknisen koulutuksen saaneita.*

Saarenheimon kirjassa mainitun tutkimuksen perusteella isännöitsijöistä yli 75 %:lla työkokemusta oli yli viisi vuotta. Nyt tehdyn tutkimuksen mukaan tänä päi-

vänäkin noin 70 %:lla isännöitsijöistä on yli viiden vuoden työkokemus. Työkokemus näin ollen olisi laskenut hieman, mutta ei kuitenkaan merkittävästi. Näin varsinkin kun tiedetään, että isännöitsijöiden keski-ikä on kasvanut nopeasti.

Tutkimuksen mukaan useita perustutkintoja suorittaneet ovat pystyneet hyödyntämään tutkintojaan. Kaksi tutkintoa suorittaneet ovat keskimääräisesti edenneet urallaan pidemmälle kuin yhden tutkinnon suorittaneet, sillä kaksi tutkintoa suorittaneista 41 %:lla työtehtäviin kuului esimiestehtäviä, kun kaikista kyselyyn vastanneista esimiestehtäviä hoiti 23 %.

5.3.2 Isännöintialan koulutustarjonta

Isännöitsijöillä on perinteisesti ollut joko opisto-, ammatillisen korkea-asteen tai korkeakoulun tutkintoja. Nämä tutkinnot ovat yleisesti olleet joko rakennusalalta tai kaupalliselta alalta. Isännöitsijöillä on ollut lisäksi mahdollisuus suorittaa ammatillisia täydentäviä tutkintoja. Tähän tutkimukseen osallistuneista 85 % oli suorittanut ainakin yhden täydentävän tutkinnon (kohta 4.3).

Isännöintiin suuntautuvaa koulutusta järjestetään ainakin kahdessa eri ammattikorkeakoulussa. Tampereen ammattikorkeakoulussa isännöinnin suuntautumisen voi valita niin insinööri- kuin tradenomipuolillakin. Suuntautumisvaihtoehdon nimi Tampereen ammattikorkeakoulun rakennustekniikan insinöörilinjalta on kiinteistönpitotekniikka ja talouden ja hallinnon tradenomilinjalta kiinteistönpito [8]. Koulutus aloitettiin vuonna 1996 sekä nuorison että aikuisväestön keskuudessa [10, s.10-11].

Kajaanin ammattikorkeakoulussa perehdytään myös kiinteistönpitoon. Koulutusohjelma aloitettiin vuonna 1996 kiinteistötalouden koulutusohjelman nimellä, mutta vuonna 2001 koulutusohjelman nimi muuttui rakennustekniikan koulutusohjelmaksi. Nimenmuutos perustui opetusministeriön tekemään päätökseen, jonka mukaan kaikki valtakunnassa rakennus- tai kiinteistöalan koulutusta antavat koulutusohjelmat nimitetään joko rakennustekniikan tai talotekniikan koulu-

tusohjelmiksi. Opetussuunnitelma on kuitenkin sama kuin ennenkin, vaikka koulutusohjelman nimi muuttuikin.

Tiedekorkeakouluissa ja yliopistoissa ei ole vielä kiinteistöalan professuureja. Tosin alaan liittyvää koulutusta annetaan monissa koulutusohjelmissa osana suuntaavia ja valinnaisia opintoja.

5.4 Koulutuksen ja työvoimatarpeen kohtaaminen

Isännöitsijöitä oletetaan tällä hetkellä olevan päätoimisina yhteensä n. 2 000 [2, s. 10-12]. Tutkimuksen tulosten mukaan viiden vuoden sisällä heistä noin 25 % on eläkeiässä. Tämä tarkoittaa sitä, että viiden vuoden kuluessa tämänhetkisistä isännöitsijöistä noin 500 poistuu työelämästä. Kaikille seuraaville viidelle vuodelle jaettuna saadaan, että alalle tulisi saada vähintään sata uutta isännöitsijää vuodessa. Se määrä korvaisi alalta eläköitymisen takia poistuvat isännöitsijät.

Todellisuudessa uusia työntekijöitä tulisi saada vieläkin enemmän. Isännöinnissä työvoiman tarve lisääntyy mm. kiinteistöjen korjaustarpeen koko ajan lisääntyessä sekä kiinteistönpidon ja rakennuttamisen välisen lähentymisen seurauksena [8, s. 108]. Oletetaan myös, että sivutoiminen isännöinti vähenee alan ammattitaitovaatimusten kasvaessa. Kyselyn mukaan 16 % isännöitsijöistä oli lähdössä pois alalta tai ainakin toisiin työtehtäviin. Tämä on melko suuri osa vastaajista. Tosin osa heistä aikoi lähteä eläkkeelle ja heitä ei ole eroteltu muista vastaajista.

Rakennuskannan valmistumisvuosien perusteella tehtyjen arvioiden mukaan 2000-luvulla on tarvittu 190 isännöitsijää enemmän kuin mitä tarvittiin 1990-luvulla [8]. Syynä tähän on 1970-luvulla valmistuneiden rakennusten suuri määrä. Nämä rakennukset tulevat nyt 30 vuoden iässä peruskorjaustarpeeseen, ja se kasvattaa isännöitsijöiden työmäärää. Arvioiden mukaan isännöitsijöiden työmäärä kasvaa yhä edelleen 2010-luvulle mentäessä.

Koulutuksen määrää kiinteistöalalla on vaikea arvioida, koska esimerkiksi isännöitsijäksi ryhtyy henkilöitä useilta eri koulutusaloilta. Heitä tulee paljon kiinteistönpitoon erikoistuneiden linjojen lisäksi myös mm. tavallisilta rakennuslinjoilta ja kaupallisilta linjoilta. Täydentävillä tutkinnoilla uudet ja vanhatkin työntekijät voivat täydentää tietämystään. Arvioitaessa kiinteistöalan ammattikorkeakoulutasoisen koulutuksen määrää oletetaan, että Tampereen ammattikorkeakoulun kiinteistönpidon linjoilta valmistuu noin 35 henkilöä vuodessa [21]. Luku sisältää vain nuorisopuolen valmistuneet, sillä aikuispuolen opiskelijoita valmistuu harvemmin kuin joka vuosi. Kajaanin ammattikorkeakoulusta valmistuu vuosittain noin 15 uutta kiinteistötalousinsinööriä. Muista ammattikorkeakouluista valmistuu henkilöitä, jotka ovat mahdollisesti suorittaneet joitakin kiinteistönpitoon liittyviä kursseja, mutta pääpaino opetuksessa ei kuitenkaan ole ollut kiinteistönpitoon liittyvissä asioissa. Valmistuneista osa siirtyy muihin tehtäviin kuin isännöintiin. Tämän perusteella arvioidaan, että lisäkoulutusta tarvittaisiin, jotta tulevaisuudessa uhkaava työvoimapula saataisiin ehkäistyä. Asiaan on jo haettu ratkaisua. Yhteistyösuhteita nuorisoasteen koulutukseen etsitään. Arvioiden mukaan ongelma selviäisi, jos esimerkiksi Helsingin kauppo-oppilaitoksen 900 opiskelijasta vaikkapa 30–40 saataisiin kiinnostumaan kiinteistöalasta ja sama toistuisi muutamassa muussakin oppilaitoksessa [12, s. 24–25].

Houkuttelevuuden lisääminen

Isännöintialan kehittämiskeskuksen tavoitteena on ollut kasvattaa isännöintialan kiinnostavuutta ja arvostusta. Tavoitteena on ollut mm. parantaa kiinnostusta alan koulutukseen, jotta alalle saataisiin uusia osaajia entisten poistuessa työelämästä. Rakennus- ja kiinteistöklusterin kiinnostus koulutusvaihtoehtona on vähentynyt [22, s. 7]. Syynä voi olla tietoteollisuuden kasvaminen viime vuosina. Tosin kevään 2002 hakijatilastoissa suunta näytti muuttuneen. Suomessa koulutukseen varattuja rahoja on it-huuman aikaan ohjattu runsaasti tietotekniikan koulutukseen. Rakennusalan vuosikymmenen takainen syvä lamakin oli yksi syy siihen, miksi alan koulutusta vähennettiin. Nyt huomataan, että kiinteistö- ja rakennusalalla alkaa olla jo pulaa perusosaamisesta. Jotta alan koulutukseen saataisiin hakeutumaan paljon potentiaalisia osaajia, olisi alan imagon kasvat-

taminen tärkeää. Imagoa voidaan parantaa markkinoimalla alan hyviä puolia ja koettamalla keksiä keinoja parantaa alan ongelmakohtia.

Isännöintialan houkuttelevuutta lisääviä tekijöitä

Kyselyn perusteella alalla toimivat isännöitsijät näkivät työssään monia hyviä puolia, mutta huonojakin puolia löytyi. Pyrittäessä lisäämään isännöintialan houkuttelevuutta tulisi painottaa alan etuja ja mahdollisuuksien mukaan korjata alan haittoja. Kaikkia huonoja puoliahan ei toki voida muuttaa hyviksi, mutta hyvä esimerkki parannuksesta on hinnoittelupolitiikka, jolla pyritään siirtämään kokouksia illasta aikaisempaan ajankohtaan esim. poistamalla kokouspalkkiot. Näin yritetään vähentää isännöitsijöiden valtavaa iltakokousmäärää.

Isännöintialaa mainostettaessa tulisi korostaa isännöintialan parhaita puolia, joita vastaajien mielestä olivat mm. vaativuus, vaihtelevuus, itsenäisyys, monipuolisuus, ihmisläheisyys, vapaus suunnitella itse työtään ja työn haastavuus. Isännöitsijän työtä kannattaa siis markkinoida sopivana ihmisläheisille henkilöille, jotka haluavat työltään monipuolisuutta ja haasteellisuutta. Markkinoinnissa kannattaa painottaa sitä, että isännöitsijän ammatissa yksikään päivä ei ole samanlainen ja työntekijällä on tavallista suuremmat mahdollisuudet vaikuttaa itse työpäivän sisältöön. Työ ei ole ainaista toimistossa istumista vaan välillä käydään kentälläkin.

Alan haitoista suurimpana pidetään iltakokousten ja iltatöiden suurta määrää. Tämä on ymmärrettävää, kun tiedetään, että yhdellä isännöitsijällä voi olla jopa sata iltaa vuodessa iltakokouksia. Arkipäiviä vuodessa on noin 260. Vuosilomat vähennettynä luku pienenee noin 230:een. Iltakokouksia yhdellä isännöitsijällä olisi tämän perusteella kahtena iltana viikossa, mikä on aika suuri määrä. Hinnoittelupolitiikan avulla toivottavasti saadaan parannusta aikaan ja iltakokousten määrää vähäisemmäksi.

Toiseksi yleisin maininta isännöintityön negatiivista piirteistä oli kiire. Kiirettä tuskin voidaan kokonaan poistaa, mutta työn mahdollisella tehostamisella kiire vähenisi. Yleisesti ajatellaan, että hyvät työvälineet kuten tietotekniikka ja kiin-

teistöautomaatio ja hyvä työilmapiiri parantavat työn tehokkuutta. Verkoituminenkin on yksi vaihtoehto, jonka avulla työtä voidaan tehostaa. Verkoitumalla kukin voi keskittyä omaan osaamisalueeseensa ja työhön saadaan enemmän joustavuutta.

Koulutuksellakin on oma merkityksensä työn tehokkuuteen. Nykyaikaiset menetelmät tuntemalla aikaa ei kulu uusien asioiden opettelemiseen ja virheiden korjaamiseen. Isännöitsijän työhön kuuluu myös asiakaspalvelutehtäviä. Niitä isännöitsijä ei voi suunnitella etukäteen, vaan ne tapahtuvat mihin aikaan tahansa ja ne voivat viedä toisinaan isännöitsijän työajasta hyvinkin suuren osan. Suurin osa asiakaspalvelutehtävistä tapahtuu puhelimen välityksellä. Olisi syytä harkita, voisiko puhelinoimit rajata tiettyyn aikaan tai voitaisiinko niitä vähentää esimerkiksi paremmalla tiedottamisella [19, s. 51].

Palkkausta pidettiin isännöintialan kolmanneksi huonoimpana puolena. Hintakilpailu on kovaa, ja saatujen tulojen mukaan voidaan maksaa palkkaa työntekijöille. Vuonna 1997 tehdyn palkkaselvityksen mukaan kaikkien isännöitsijöiden keskipalkka oli tuolloin 14 400 mk/kk [10, s.10-11]. Tavallisten rivi-isännöitsijöiden keskipalkka oli 12 300 mk. Kokouspalkkioita isännöitsijät saivat lisäksi n. 20 000 mk vuodessa. Tämän mukaan isännöitsijän työ ei ole alipalkattua. Kaikkien isännöitsijöiden keskipalkka sekä kokouspalkkiot yhteensä (n. 16 000 mk/kk) vastaavat koko insinöörikunnan keskipalkkaa kahdentoista työkokemusvuoden paikkeilla (vuoden 1998 tietojen mukaan) [23, s. 19]. Hintakilpailu aiheuttaa sen, että alhaisilla hinnoilla on tehtävä paljon työtä, jotta saadaan tuottoja. Kiire syntyy tämän seurauksena. Jos hinnoista päästäisiin jonkinlaiseen sopuun ja hintoja ei ajettaisi liian alas, kyselyn tuloksena ilmenneestä alan alipalkkauksestaakin luultavasti päästäisiin. Isännöintiä tarvitaan koko ajan suhdanteista riippumatta. Tämäkin asian johdosta liiallinen hintakilpailu on turhaa. Ihmiset tarvitsevat isännöintipalveluja hinnasta riippumatta.

Työaika oli monen vastaajan mielestä yksi isännöitsijän työn negatiivisia piirteitä. Vastaajat näkivät jo edellä mainittujen iltatöiden lisäksi vapaa-ajan puuttumisen negatiivisena piirteenä isännöintitehtävissä. Vastauksista ilmeni, että vapaa-ajallakin isännöitsijän on oltava valmiina vastaamaan esim. asukkaiden

puheluihin ja kyselyihin. *Verkostoituminen voisi auttaa pienimmissä isännöinti-toimistoissa työskenteleviä isännöitsijöitä vapaa-ajan suhteen.* Pienissä toimitoissa vaarana on, että esim. kesälomaa ei voi pitää milloinkaan, koska aina on jotakin meneillään. Verkostoitumalla pienyrittäjäkin voi yhteistyön avulla saada itselleen sijaisen, joka mahdollisesti hoitaa pienyrittäjän pakolliset työt omansa ohella ja sama toimii myös toisin päin. Isännöitsijän työviikko venyy vuonna 1991 tehdyn tutkimuksen mukaan säännönmukaisesti työaikalain mukaista, enintään 40 tunnin viikkotyöaikaa pidemmäksi [19]. Em. tutkimuksen mukaan isännöitsijöiden työpäivät venyivät keskimäärin vuodenajasta riippuen 8,5–9 tuntiin [19, s. 28].

6. YHTEENVETO

Tutkimuksen tulosten mukaan isännöintialalla tulee olemaan lähivuosina pulaa työntekijöistä, ellei suurta muutosta sitä ennen tapahdu. Viiden vuoden sisällä 25 % nykyisistä isännöitsijöistä jää eläkkeelle. Tämä on noin 500 isännöitsijää, jos oletetaan, että nyt päätoimisia isännöitsijöitä on noin 2 000. Lisää työvoimaa aiheutuu mm. sivutoimisten isännöitsijöiden poistuessa alalta työn ammattitaitovaatimusten kasvaessa. Korjausrakentamisen määrän kasvaessa isännöitsijöiden työmäärä kasvaa. Nyt korjaustarpeeseen tulevat 1970-luvun aravakerrostalot. Niiden määrä ja korjaustarpeet ovat suuria.

Eläköitymisen kiihtyessä uusia isännöitsijöitä tulisi saada alalle lähivuosina entistä enemmän, mutta varsinkin nuorison keskuudessa alaa ei nähdä kiinnostavana. Koulutuksen tulisi olla monipuolista, sillä alan haasteet vaativat paljon tietämystä. Tulevaisuudessa isännöitsijän työn hoitamisessa tarvitaan aikaisemmasta poiketen muutakin kuin kaupallista peruskoulutusta, vaikka rekrytoinnista vastaavat arvostivatkin eniten kaupallista koulutusta. Kiinteistöautomaation ja korjausrakentamisen lisääntyessä kiinteistöjen hoitamisessa tarvitaan myös teknistä tietotaitoa. Isännöitsijä voi halutessaan hankkia lisää tätä tietotaitoa täydentävillä tutkinnoilla, joita pidettiin tärkeinä tiedon lisääjinä isännöitsijöiden keskuudessa. Luultavasti alan ammattitaitovaatimusten kasvaessa myös alan arvostus kasvaa.

Kiinteistöalan imagoa pitäisi parantaa, jotta alalle saataisiin hakeutumaan uutta väkeä. Imagon parantaminen tapahtuu hyviä puolia korostamalla ja huonoja puolia mahdollisuuksien mukaan korjaamalla. Alan huonoja puolia on jo pyritty korjaamaan. Hyvä esimerkki siitä on hinnoittelupolitiikka, jolla on pyritty vähentämään tutkimuksessa ilmennyttä suurinta ongelmakohtaa isännöitsijän työssä; iltakokouksia. Iltakokousten vuoksi isännöintialasta uhkaa tulla kovin miehinen ala. Nuorille perheellisille naisille isännöitsijän työ ei iltakokousten vuoksi sovi. Perheenäidin roolia on vaikea sovittaa isännöitsijän työhön. Tämän tutkimuksen mukaan tällä hetkellä isännöitsijöistä naisia on noin 24 %. Naisista 21 % aikoi vaihtaa alaa.

Viiden vuoden sisällä eläkkeelle jää noin 500 isännöitsijää. Jotta tämä eläköitymisen aiheuttama työvoiman vaje saataisiin korjattua, tulisi alalle palkata vuosittain noin sata uutta työntekijää. Kyselyyn vastanneiden esimiesten mukaan rekrytoinnin määrä olisi laskusuunnassa seuraavien vuosien aikana. Tutkimuksessa ilmeni, että kyselyyn vastanneet rekrytoinnista vastaavat henkilöt palkkasivat vuonna 2002 yhteensä 108 uutta työntekijää. Arvioiden mukaan seuraavina vuosina palkataan vähemmän uusia työntekijöitä. Esimerkiksi vuosina 2004-2006 kyselyyn vastanneet palkkaavat keskimäärin vuosittain noin 44 henkilöä, ts. vain noin 40 % vuoden 2002 rekrytointimäärästä. Tämä on ristiriidassa isännöintialan ikäjakauman kanssa: eläköitymisen kiihtyessä rekrytoitavien määrä vähenee. Em. asian johdosta voitaneen päätellä, että alalla ei olla vielä tarpeeksi tietoisia alaa uhkaavasta työvoimapulasta.

LÄHDELUETTELO

1. Tuppurainen, Y., Päckilä, K. Rakennuksen kunto ja käyttökelpoisuus. Rakennuskirja Oy. Mänttä: Mäntän Kirjapaino Oy, 1988. 173 s. ISBN 951-682-153-7.
2. Kiinteistö ja isännöitsijä –lehti nro 11/2002. Martti Huitula: Isännöinti uusien haasteiden edessä.
3. VTT <www.vtt.fi/rte/dms/remo/remo2000_kalvot.pdf> 31.3.2003
4. Optiplan Oy korjausrakentamispalvelut www.optiplan.fi 10.2.2003
5. Värjä, P., Mikkola, J-M. Uusi kiinteistöautomaatio. Uudistettu painos. Elimäki: Korian kirjapaino Ky, 1999. 208 s. ISBN 951-96836-4-X.
6. Rakennuslehti 6.3.2002 nro 8. Mervi Turunen: Ikääntyvien kotona asumista selvitetään. Suomen rakennuslehti Oy.
7. Tilastokeskus www.tilastokeskus.fi 26.3.2003
8. Kurtelius, J. Lisensiaatintyö: Kiinteistönpidon insinöörikoulutukselle asetettavat vaatimukset. Oulun yliopisto. 1998. 203 s.
9. Suomen kiinteistölehti nro 5/2002. Työvoimapula uhkaa myös kiinteistö- ja rakennusala.
10. Kiinteistö ja isännöitsijä –lehti nro 4/2002. Merja Kiviluoma: Isännöitsijöiden ammattikunta vanhenee.
11. Kiinteistö ja isännöitsijä –lehti nro 5/2002. Nuoria enemmän alalle.
12. Kiinteistö ja isännöitsijä –lehti nro 6/2002. ISKE:ssä ideoidaan kiinteistöalan tulevaisuutta.

13. Kiinteistö ja isännöitsijä –lehti nro 9/2002. Merja-Riikka Koskela: Iltakokoukset vähemmiksi.
14. Kiinteistöalan koulutussäätiö www.kiinko.fi 24.3.2003
15. Niemi, H., Tourunen, K. Tilastoista tiedoksi. Tilastokeskus. Jyväskylä: Gummerus, 1996. 127 s. ISBN 951-727-191-3.
16. Lahtinen, J., Isoviita, A. Markkinointitutkimus. Ensimmäinen painos. Avaintulos Oy. Jyväskylä: Gummerus , 1998. 176 s.
17. Holopainen, M., Tilastomatematiikan perusteet. 2.- 6. painos. Keuruu: Ota-va, 1991. 202 s. ISBN 951-1-07686-8.
18. Holopainen, M., Pulkkinen, P., Tilastolliset menetelmät. Ensimmäinen painos. Porvoo: Weilin+Göös, 1994. 301 s. ISBN 951-35-5629-8.
19. Saarenheimo, U. Isännöinti taloyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy-Rep Ltd, Joutsa: Nettopaino Oy, 1995. 79 s. ISBN 951-685-005-7
20. Tanskanen, E. Kiinteistön hoito ja isännöinti. Helsinki: Valtion painatuskeskus, 1990. 100 s. ISBN 951-47-4192-7.
21. Tampereen ammattikorkeakoulun opintosihteerien Satu Kelhän (aikuiskoulutussihteeri) ja Sirpa Niemisen (TAMK Liiketalous) vastaukset sähköpostiviesteihin
22. Rakennuslehti 20.3.2003 nro 10. Sampsa Heilä: Pula perusosaamisesta pahenee. Suomen rakennuslehti Oy.
23. Insinööriliiton jäsenkalenteri vuodelta 2000.

LIITTEET

KOULUTUKSEN JA TYÖVOIMATARPEEN KOHTAAVUUS KIINTEISTÖALALLA VUOSINA 2003 - 2010

1. Tehtävänimikkeesi _____

2. Ikäsi _____

3. Sukupuolesi

mies
nainen

4. Mikä on ammatillinen peruskoulutuksesi?

Rastita kaikki itseäsi kuvaavat vaihtoehdot.

Tutkinnon suoritusvuosi

1. Rakennusmestari

2. Insinööri (rak. tekniikan tai kiinteistöalouden koul.ohj.)

3. Rakennusalan diplomi-insinööri

4. LVI-tekniikko

5. LVI-insinööri

6. Merkantti

7. Merkonomi tai tradenomi

8. Ekonomi tai kauppatieteen maisteri

9. Oikeustieteellinen tutkinto

10. Muu. Mikä? _____

5. Millaisia täydentäviä tutkintoja olet hankkinut?

Rastita kaikki itseäsi kuvaavat vaihtoehdot.

Tutkinnon suoritusvuosi

1. ITS -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön isännöitsijätutkinto)

2. MIS -tutkinto (Markkinointi-instituutin talohallinto- ja isännöintitutkinto)

3. AIT -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön ammatti-isännöitsijä-
tutkinto)
4. ITS-TEK -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön teknisen
isännöitsijän tutkinto)

5. Isännöitsijän ammattitutkinto

6. Muu tutkinto. Mikä? _____

6. Millainen on tehtäväkuvauksesi?
Rastita kaikki itseäsi kuvaavat vaihtoehdot.

1. Oman työnantajan kiinteistönpidosta vastaaminen
 2. Isännöinti / tekninen
 3. Isännöinti / hallinnollinen
 4. Toimin organisaation esimiestehtävissä
 5. Muu. Mikä? _____

7. Mikä on työnantajasi?

1. Kunta
 2. Valtio
 3. Seurakunta
 4. Yksityinen
 5. Olen omistajayrittäjä
 6. Muu. Mikä? _____

8. Kuinka suuri on omaan isännöintivastuuseesi kuuluva kiinteistömassa (suuruusluokka)?

_____ kuutiometriä

_____ huoneistoneeliometriä

9. Kuinka monta asuntoa isännöintivastuuseesi kuuluvissa kiinteistöissä on yhteensä?

_____ asuntoa

10. Mihin ryhmään vastuualueeseesi/tehtäväkenttäsi kuuluvat kiinteistöt pääasiassa kuuluvat?

Valitse korkeintaan kaksi tehtävääsi parhaiten kuvaavaa vaihtoehtoa.

1. Asuinrakennukset
 2. Toimisto- ja hallintorakennukset
 3. Myymälä-, majoitus- ja ravitsemusalan rakennukset
 4. Teollisuusrakennukset
 5. Kokoontumisrakennukset (kirkot, konserttisalit, urheiluhallit yms.)
 6. Opetusrakennukset (koulut yms.)
 7. Hoitoalan rakennukset
 8. Muut rakennukset. Mitkä? _____

11. Kuinka kauan olet toiminut nykyisessä tehtävässäsi?

_____ vuotta

12. Aiotko tulevaisuudessa vaihtaa alaa tai siirtyä muihin työtehtäviin kiinteistöalalla?

1. Kyllä
 2. En
 3. En tiedä

Jos vastasit **kyllä**, vastaa kahteen seuraavaan kysymykseen.

Kuinka kauan ajattelit vielä jatkaa nykyisessä työssäsi?

1. Alle vuoden
 2. 1-3 vuotta
 3. Kauemmin

Millaisiin tehtäviin olet ajattelut siirtyä?

13. Mainitse kaksi positiivisinta piirrettä isännöitsijän työssä.

14. Mainitse kaksi negatiivisinta piirrettä isännöitsijän työssä.

15. Onko isännöitsijä nimikkeenä mielestäsi vanhentunut?

1. Kyllä
 2. Ei

Jos vastasit **kyllä**, mikä nimike olisi mielestäsi parempi?

Kysymyksiin 16 – 21 vastaavat vain yrityksen tai organisaation esimiestehtävissä toimivat henkilöt

16. Kuinka monta uutta kokopäivätoimista työntekijää olette palkanneet vuonna 2002?

_____ kpl

17. Arvioi kuinka monta uutta kokopäivätoimista työntekijää palkkaatte tulevaisuudessa?

Vuonna 2003 _____ kpl uusia työntekijöitä

Vuosina 2004...2006 yhteensä _____ kpl uusia työntekijöitä

18. Millaisiin tehtäviin rekrytoitte työvoimaa?

19. Uudelta henkilöstöltä edellytettävä pohjakoulutus?

Valitse kaksi parhaiten sopivaa vaihtoehtoa.

1. Rakennusmestari tai perinteinen rakennusinsinööri
2. Kiinteistönpitoon erikoistunut rakennusinsinööri
3. Rakennusalan diplomi-insinööri
4. LVI-tekniikko tai LVI-insinööri
5. Kaupallinen koulutus
6. Oikeustieteellinen tutkinto
7. Muu. Mikä? _____
8. Ei edellytetä mitään pohjakoulutusta

20. Kuinka tärkeänä pidät sitä, että isännöitsijätehtäviin rekrytoitavilla on suoritettuna seuraava tutkinto tai hän suorittaa sen rekrytoinnin jälkeen?

Rastita kunkin tutkinnon kohdalta kuvaavin vaihtoehto.

1 = Välttämätön 2 = Erittäin tärkeä 3 = Tärkeä 4 = Vähemmän tärkeä 5 = Ei merkitystä

	3	4	5	1	2
1. ITS -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön isännöitsijätutkinto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. MIS -tutkinto (Markkinointi-instituutin talohallinto- ja isännöintitutkinto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. AIT -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön ammatti-isännöitsijätutkinto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ITS-TEK -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön teknisen isännöitsijän tutkinto)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Isännöitsijän ammattitutkinto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

21. Onko tutkinnon oltava suoritettuna ennen rekrytointia?

- | | Ei | Kyllä |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. ITS -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön isännöitsijätutkinto) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. MIS -tutkinto (Markkinointi-instituutin talohallinto- ja isännöintitutkinto) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. AIT -tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön ammatti-isännöitsijätutkinto) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. ITS-TEK –tutkinto (Kiinteistöalan Koulutussäätiön teknisen isännöitsijän tutkinto) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5. Isännöitsijän ammattitutkinto | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

KIITOS VASTAUKSISTASI!