

samk



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

VILLE KATAJAMÄKI

Huoneistotietojärjestelmän toisen vaiheen taloudelliset vaikutukset taloyhtiöihin

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2025

TIIVISTELMÄ

Katajamäki, Ville: Huoneistotietojärjestelmän toisen vaiheen taloudelliset vaikutukset taloyhtiöihin
Opinnäytetyö, AMK
Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto
Toukokuu 2025
Sivumäärä: 45

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin alkamassa olevan huoneistotietojärjestelmän toisen vaiheen vaikutuksia taloyhtiöiden talouteen. Tavoitteena oli tunnistaa järjestelmämuutoksen aiheuttamat lisäkustannukset, mahdolliset taloudelliset hyödyt sekä keinot, joilla isännöitsijät ja taloyhtiöt voivat hallita muutoksen vaikutuksia.

Tutkimus toteutettiin yhdistämällä laadullisia ja määrällisiä tutkimusmenetelmiä, jotka toinen toisiaan täydentäen mahdollistivat kattavan ja luotettavan kuvan muodostumisen tutkitusta aiheesta. Aineistoa kerättiin haastattelemalla isännöitsijöitä ja toteuttamalla sähköinen kyselylomake isännöintiyrityksille.

Tuloksista ilmeni, että huoneistotietojärjestelmän toinen vaihe aiheuttaa selviä lisäkustannuksia taloyhtiöille, etenkin järjestelmän käyttöönoton alkuvaiheilla. Lisäkustannuksia aiheutuu hallinnollisen työn lisääntyvästä määrästä, josta isännöitsijät tulevat veloittamaan taloyhtiöitä. Myös isännöintiyritysten omat kustannukset tulevat kasvamaan, joka tulee puolestaan näkymään isännöintipalkkioiden hinnoissa.

Tutkimuksessa havaittiin kuitenkin myös mahdollisia pitkän aikavälin taloudellisia hyötyjä. Näitä olivat esimerkiksi ennakoivan kunnossapidon tehostuminen, helpompi rahoituksen saanti ja sujuvampi isännöitsijän vaihto.

Avainsanat: huoneistotietojärjestelmä, asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöosakeyhtiöt, isännöinti, kustannukset, kiinteistöala, isännöintijärjestelmä

ABSTRACT

Katajamäki, Ville: Financial impacts of the second phase of the Residential and Commercial Property Information System on housing companies

Bachelor's thesis

Bachelor's degree in business administration

May 2025

Number of pages: 45

This thesis examined the effects of the upcoming second phase of the Residential and Commercial Property Information System on the finances of housing companies. The aim was to identify additional costs caused by the system change, potential financial benefits, and ways in which property managers and housing companies can manage the impacts of the change.

The study was conducted by combining qualitative and quantitative research methods, which complemented each other and enabled the formation of a comprehensive and reliable understanding of the subject. Data was collected by interviewing property managers and conducting an electronic questionnaire targeted at property management companies.

The results revealed that the second phase of the Residential and Commercial Property Information System will cause significant additional costs for housing companies, especially during the initial implementation phase. These additional costs come from an increase in administrative work, for which property managers will charge housing companies. Furthermore, property management companies' own expenses will rise, which will in turn be reflected in the pricing of property management fees.

However, the study also identified potential long-term financial benefits. These included, for example, enhanced preventive maintenance, easier access to financing, and smoother transitions between property managers.

Keywords: Residential and Commercial Property Information System, housing companies, joint-stock property companies, real estate management, costs, real property sector, property management system

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 TUTKIMUKSEN TAUSTA JA VIITEKEHYS	6
2.1 Tarkoitus.....	6
2.2 Rajaus	7
2.3 Tavoite.....	7
2.4 Teoreettinen viitekehys.....	8
3 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ.....	10
3.1 ASREK-hanke	12
3.2 HTJ1-ohjelma	13
3.3 HTJ2-ohjelma	14
3.3.1 Tekniset tiedot	16
3.3.2 Taloudelliset tiedot.....	17
4 ISÄNNÖINTI	19
4.1 Isännöintijärjestelmät.....	20
4.2 Kunnossapitojärjestelmät	21
5 TUTKIMUSMENETELMÄT JA AINEISTONKERUU	22
5.1 Haastattelut	22
5.2 Kyselylomake	23
6 TALOUDELLISET HYÖDYT JA KUSTANNUKSET	25
6.1 Lisäkustannukset.....	25
6.1.1 Kunnossapito- ja muutostyötietojen konvertointi HTJ2-muotoon	26
6.1.2 Isännöintijärjestelmän vaihtaminen.....	28
6.1.3 Perustamisvaiheen tietojen siirto	29
6.1.4 Ylläpitovaiheen tietojen siirto	29
6.2 Taloudelliset hyödyt.....	30
6.2.1 Ennakoiva kunnossapito.....	31
6.2.2 Lainapäätökset	32
6.2.3 Isännöitsijän vaihto	32
7 KOKONAISVAIKUTUS	34
8 TUTKIMUKSEN LUOTETTAVUUS JA EETTISYYS.....	36
9 POHDINTA	37
LÄHTEET.....	39
LIITE 1: HAASTATTELU KYSYMYKSET	42
LIITE 2: KYSELYTUTKIMUS	43

1 JOHDANTO

Huoneistotietojärjestelmä (HTJ) on rekisterien ja asiointijärjestelmien kokonaisuus, jonka tarkoituksena on palvella asunto-osakkeiden vaihdannan ja vakuuksien hallinnan, sekä taloyhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 2 §). Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto tapahtuu vaiheittain, ja sen toisessa vaiheessa (HTJ2) järjestelmään lisätään taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot (Maanmittauslaitos, n.d.-a). Tässä opinnäytetyössä taloyhtiöillä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöitä, sekä sellaisia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

HTJ2:n käyttöönotto tuo mukanaan sekä lisäkustannuksia että potentiaalisia taloudellisia hyötyjä taloyhtiöille. Jo huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa (HTJ1) huomattiin, miten isännöintiyriyten nousseet kustannukset päätyvät todennäköisesti taloyhtiöiden maksettaviksi (Kokko, 2025). Näitä kustannuksia tasapainottamaan HTJ2 kehittää kiinteistödataa, jonka ansiosta taloyhtiöiden hallinnointi ja tulevien kunnossapitotöiden ennakointi helpottuu synnyttäen mahdollisia taloudellisia hyötyjä taloyhtiöille (Estateapp, 2024).

Opinnäytetyön aiheeseen on päädytty kiinnostuksestani kiinteistöalaan ja etenkin isännöintiin. Työskentelen tällä hetkellä isännöintitoimistossa kiinteistösihteerinä, sekä toimin kiinteistöosakeyhtiön hallituksen jäsenenä. Lisäksi olen osakkaana kahdessa asunto-osakeyhtiössä, joten järjestelmämuutos kiinnostaa myös osakkaan näkökulmasta. Olen hiljattain aloittanut myös asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutuksen ja haluan syventää ymmärrystäni huoneistotietojärjestelmän mukanaan tuomista muutoksista isännöintiin, sillä tämä tieto on tärkeää urani ja ammatillisen kehittymiseni kannalta.

2 TUTKIMUKSEN TAUSTA JA VIITEKEHYS

2.1 Tarkoitus

Tutkimuksen pääasiallisena tarkoituksena on selvittää, miten HTJ2:n käyttöönotto tulee vaikuttamaan taloyhtiöiden talouteen. Sen avulla pyritään tuottamaan ajankohtaista tietoa alan toimijoille, jotta he voivat paremmin ymmärtää järjestelmämuutoksen taloudellisia vaikutuksia taloyhtiöihin, sekä varautua mahdollisiin uusiin isännöinnin erillisveloituksiin ja isännöintipalkkioiden korotuksiin. Lisäksi tarkoituksena on auttaa hyödyntämään järjestelmän tarjoamia taloudellisia etuja, kuten laadukkaampaan kiinteistödataan perustuvaa ennakoivaa kunnossapitoa, sujuvampaa tiedonsiirtoa ja helpompaa rahoituksen hankintaa.

Työn lopputulos on merkityksellinen erityisesti taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille. HTJ2:n taloudellisten vaikutusten ymmärtäminen on hyödyllistä myös mm. kiinteistösijoittajille ja -välittäjille, jotka arvioivat kohteiden arvoa ja tulevia kustannuksia, sekä isännöinti- ja kunnossapitojärjestelmien tuottajille, joiden on sopeutettava tuotteensa uuteen tietosisältöön ja tiedonsiirtovaatimuksiin.

Tutkimus on erityisen ajankohtainen, sillä HTJ2-siirtymävaihe kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta alkaa kesäkuun 2025 alussa ja nämä tiedot tulisi olla kirjattuna järjestelmään kesäkuun 2026 loppuun mennessä. Laina- ja vastiketietojen osalta taloyhtiöiden siirtymäaika alkaa 1.12.2025. Rahoituslaitosten tulisi puolestaan ilmoittaa tarvittavat tiedot taloyhtiölainoista 2025 syys-marraskuun aikana. Tämän jälkeen taloyhtiöillä on lakisääteinen velvollisuus päivittää kyseiset tiedot säännöllisesti. Käytännössä päivityksistä vastaa isännöitsijä osana taloyhtiön hallinnollisia velvoitteita. (Isännöintiliitto, 2024d.)

2.2 Rajaus

Opinnäytetyö tehdään ensisijaisesti ammatti-isännöintipalveluita hyödyntävän taloyhtiön näkökulmasta. Suomen noin 92 000 asunto-osakeyhtiöstä noin 60 % käyttää ammattimaisia isännöintipalveluita (Isännöintiliitto, 2024b, s. 9). Maanmittauslaitos ei tule veloittamaan taloyhtiöitä huoneistotietojärjestelmän käytöstä, mutta järjestelmän käyttö ja etenkin käyttöönotto tulevat nostamaan isännöintiyritysten kustannuksia. Etenkin isännöintiyritysten henkilöstökustannukset tulevat nousemaan lisääntyvän työmäärän takia, sekä lisäkuluja voi syntyä myös muun muassa koulutuksista ja nousevista ohjelmistoveloituksista. Tämä tulee vuorostaan näkymään todennäköisesti myös taloyhtiöiden kustannuksissa ja siksi työssä tarkastellaan myös isännöintiyritysten nousevia kuluja.

Vaikka opinnäytetyö rajautuu taloyhtiöihin, on tärkeää huomioida, että taloyhtiöiden kustannukset jakautuvat viime kädessä osakkaiden maksettaviksi nousevien yhtiövastikkeiden muodossa. Sen sijaan monet HTJ2:n taloudelliset hyödyt, kuten helpottuvan jälkipanttauksen hyödyntäminen tai mahdolliset muutokset kiinteistövälittäjien palkkioihin ja isännöitsijäntodistusten hintoihin vaikuttavat suoraan osakkaan talouteen. Työssä ei kuitenkaan käsitellä osakkaiden henkilökohtaista taloutta, vaan keskitytään taloyhtiön talouden ja hallinnon muutoksiin.

2.3 Tavoite

Tavoitteena on selvittää HTJ2:n aiheuttamat suorat ja epäsuorat lisäkustannukset taloyhtiöille, sekä tunnistaa mahdolliset taloudelliset hyödyt ja säästöt, joita järjestelmämuutos voi tuoda mukanaan. Työn lopputuloksena syntyy arvio HTJ2:n nettovaikutuksesta taloyhtiöiden talouteen.

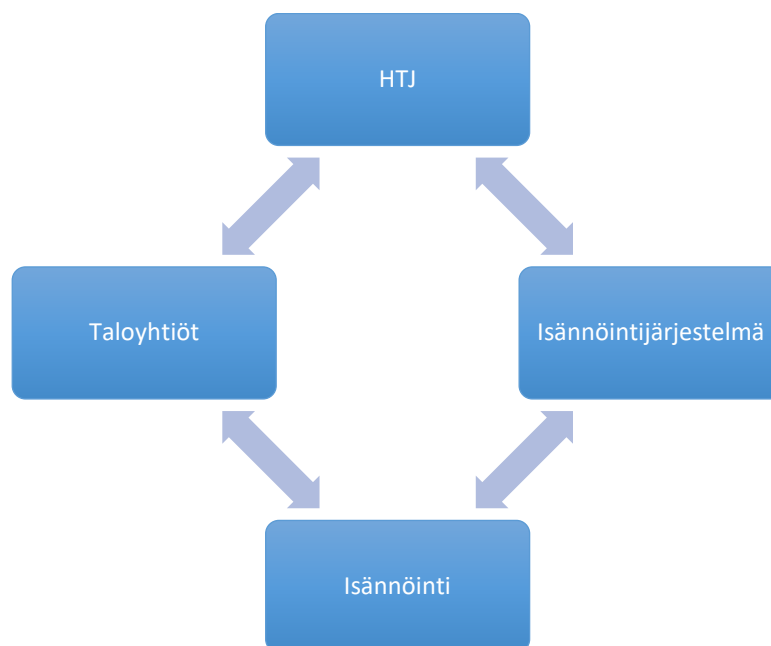
Koska järjestelmä on vielä käyttöönoton kynnyksellä, eikä käytännön kokemuksia ole saatavilla, tutkimus tuottaa uutta ja ajankohtaista tietoa erityisesti taloyhtiöiden ja isännöintialan toimijoiden käyttöön. Tuloksia voidaan hyödyntää myös jatkotutkimuksen pohjana tai esimerkiksi isännöinti- ja kunnossapitojärjestelmien kehitystyössä.

Työn keskeisimmät tutkimuskysymykset, joihin pyritään vastaamaan mahdollisimman kattavasti ovat:

- Mitä lisäkustannuksia HTJ2 aiheuttaa taloyhtiöille?
- Mitä taloudellisia hyötyjä järjestelmämuutos voi tuoda taloyhtiöille?
- Miten isännöintiyritykset ja taloyhtiöt voivat hallita ja optimoida HTJ2:n aiheuttamia kustannuksia?

2.4 Teoreettinen viitekehys

Tässä opinnäytetyössä teoreettinen viitekehys pohjautuu taloyhtiöiden isännöinnin käytäntöihin ja digitaalisten järjestelmien rooliin. Viitekehys muodostuu neljästä keskeisestä käsitteestä, jotka ovat taloyhtiö, isännöinti, huoneistotietojärjestelmä ja isännöintijärjestelmä. Nämä muodostavat yhdessä toimijaverkoston, joka muodostaa perustan tutkimukselle.



Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys

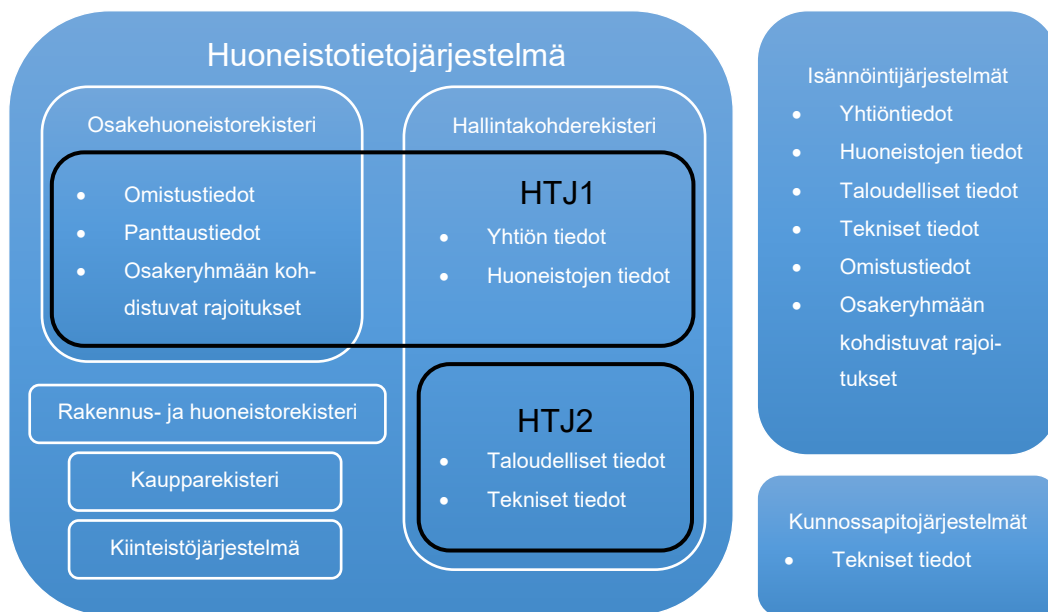
Kuviossa 1 esitetään mitkä toimijat ovat vuorovaikutuksessa toisiinsa huoneistotietojärjestelmän toisessa vaiheessa. Isännöitsijällä on mahdollisuus kirjata HTJ2-tietoja myös suoraan huoneistotietojärjestelmään, mutta ydinajatuksena järjestelmässä on ollut, että ammatti-isännöitsijä käyttää tiedonsiirtoon isännöintijärjestelmää välttääkseen ylimääräisen manuaalisen kirjaustyön (Isännöintiliitto, 2024c).

3 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmä on kokonaisuus, jonka muodostavat erinäiset jo käytössä olleet ja uudistuksen myötä perustetut rekisterit ja asiointijärjestelmät. Jo käytössä olleita rekistereitä ovat Väestörekisterikeskuksen ylläpitämä rakennus- ja huoneistorekisteri, Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämä kaupparekisteri, sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmä, josta se tulee tulevaisuudessakin vastaamaan. (Hienonen, 2019, s. 9.)

Huoneistotietojärjestelmän kannalta keskeisimmät rekisterit ovat sitä varten perustetut Maanmittauslaitoksen ylläpitämät osakehuoneisto- ja hallintakohderekisteri. Näitä Maanmittauslaitos alkoi kehittämään kahdessa ohjelmassa, HTJ1:ssä ja HTJ2:ssa, joista HTJ1 on jatkoa ASREK-hankkeelle, jossa huoneistotietojärjestelmän perustaminen tehtiin (Maanmittauslaitos, n.d.-a).

Ennen huoneistotietojärjestelmän perustamista monet taloyhtiöiden tiedoista löytyivät vain isännöitsijöiden ylläpitämistä järjestelmistä, kuten isännöinti- tai kunnossapitojärjestelmistä. Haluttaessa siirtää tietoa muihin järjestelmiin tai muille alan toimijoille, kuten luotonantajille tai kiinteistönvälittäjille, tuli se kopioida manuaalisesti isännöitsijäntodistukselta tai muilta dokumenteilta, jotka olivat joka tapauksessa pdf- tai paperitulosteita. Tiedon kulun kehittämiseksi näitä tietoja on nyt alettu siirtämään standardoidusti ja vaiheittain huoneistotietojärjestelmään, säilyttäen ne kuitenkin myös isännöitsijän omissa järjestelmissä.



Kuvio 2. Järjestelmien tietosisältö

Laki huoneistotietojärjestelmästä määrittelee Maanmittauslaitoksen kirjaamaan osakkeen saannon ja panttauksen, sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen osakehuoneistorekisteriin (HTJL 1328/2018, 4 §), sekä velvoittaa taloyhtiöt ilmoittamaan taloudelliset ja tekniset tietonsa ja päivittämään ne vähintään kerran vuodessa huoneistotietojärjestelmään (HTJL 1328/2018, 17 a § 1 mom.).

Laki määrää isännöitsijän päivittämään tekniset ja taloudelliset tiedot taloyhtiön pyynnöstä, ellei hän ole esteellinen, joten käytännössä säännöllinen päivitys jää isännöitsijän hoidettavaksi. Isännöitsijällä on myös oikeus periä osakeryhmäkohtaisesta tietojen päivittämisestä HTJ:ään taloyhtiön hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. (Asunto-osakeyhtiölaki, 1599/2009, 7 luku 27 § 1–2 mom.)

Toistaiseksi laki huoneistotietojärjestelmästä koskee ainoastaan asunto-osa-
keyhtiöitä, sekä sellaisia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joihin sovelletaan
asunto-osakeyhtiölakia (HTJL 1328/2018, 3 §). Poikkeuksena yhtiöt, joissa on
enintään 5 osakehuoneistoa tai huoneistot eivät ole tavanomaisen vaihdannan
piirissä. Nämä ovat vapautettu taloudellisten ja teknisten tietojen säännölli-
sestä päivityksestä huoneistotietojärjestelmään. Tällaisetkin yhtiöt joutuvat
kuitenkin päivittämään edellä mainittuja tietoja, jos yhtiöllä on jyvitettyä lainaa
tai isännöitsijätodistukseen oikeutettu taho niin pyytää. (HTJL 1328/2018, 17
a § 2 mom.)

Huoneistotietojärjestelmää kehittäessä on sen tietorakenteen suunniteltu so-
veltuvan muihinkin asumismuotoihin kuin asunto-osakeyhtiömuotoiseen asu-
miseen (Maa- ja metsätalousministeriö, 2019, s. 10). Tällaisia asumismuotoja
ovat esimerkiksi varsinaiset kiinteistöosakeyhtiöt, asumisoikeusasunnot ja
muut osakkeina hallittavat huoneistot. Nämäkin asumismuodot voitaisiin siis
tarvittaessa tulevaisuudessa lisätä huoneistotietojärjestelmään.

3.1 ASREK-hanke

Maa- ja metsätalousministeriö asetti keväällä 2016 hankkeen, jonka tarkoituk-
sena oli luoda sähköinen osakehuoneistorekisteri osana Sipilän hallituksen Di-
gitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihanketta (Kosonen & Vertanen, 2016, s. 5).
Sipilän hallituksen (2015–2019) keskeisiin tavoitteisiin kuului julkisen hallinnon
digitalisointi ja toiminnan tehostaminen (Valtioneuvosto, n.d.; Valtioneuvos-
ton kanslia, 2015, s. 26). Aluksi rekisteriä oli tarkoitus kutsua asunto-osakere-
kisteriksi, josta hankkeen nimi ASREK juontaa, mutta lopulta rekisteri päätettiin
nimetä osakehuoneistorekisteriksi (Hienonen, 2019, s. 9).

Edellytyksenä osakehuoneistorekisterin perustamiselle Maanmittauslaitos sai järjestettäväkseen myös hallintakohderekisterin, johon aluksi kirjattiin vain osakehuoneistorekisterin kannalta välttämättömät tiedot. Jatkossa hallintakohderekisteriin tullaan kirjaamaan myös taloyhtiöiden taloudellisia ja teknisiä tietoja. (HTJL 1328/2018, 13–13 a §.)

Hankkeen alkuperäisenä tarkoituksena oli luoda edellytykset sähköiseen asiointiin ja palveluihin, kuten asunto-osakkeiden sähköiseen kaupankäyntiin, vakuuksien hallintaan ja taloyhtiöiden hallintoon (Kosonen & Vertanen, 2016, s. 6).

3.2 HTJ1-ohjelma

Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä kehitysvaiheessa luotiin edellytykset osakeluetteloiden tietojen siirrolle osakehuoneistorekisteriin ja varmistettiin rekisteröintipalvelujen nopea ja tehokas toiminta. Lisäksi kehitettiin myös ohjelmistorajapintoja eri alan järjestelmien välille, joiden avulla isännöitsijät ja taloyhtiöt pystyivät siirtämään osakeluettelot osakehuoneistorekisteriin. (Maanmittauslaitos, n.d.-a.)

Osakeluettelon siirron jälkeen taloyhtiöillä ei ole ollut enää velvollisuutta ylläpitää osakeluetteloa, vaan Maanmittauslaitos selvittää saannon eli omistusoikeuden osakehuoneistoon uuden omistajan hakiessa omistuksensa rekisteröintiä. Taloyhtiön ei tarvitse myöskään valvoa varainsiirtoveron suorittamista omistajanvaihdoksen yhteydessä tai ylläpitää osakkaiden yhteystietoja. Osakkaiden yhteystiedot taloyhtiö saa esimerkiksi yhtiökokouskutsun lähettämistä varten Maanmittauslaitokselta ja Maanmittauslaitos saa tiedon varainsiirtoveron suorittamisesta suoraan verohallinnolta. (Maanmittauslaitos, n.d.-b.)

HTJ1-ohjelma ei vielä tavoittanut kaikkia ASREK-hankkeen alkuperäisiä tavoitteita, koska niiden saavuttaminen riippui pitkälti siitä, miten kattavasti huoneistotietojärjestelmän tietosisältö kattoi myös taloyhtiöiden taloudellisia ja teknillisiä tietoja (Maa- ja metsätalousministeriö, 2019, s. 9–10).

3.3 HTJ2-ohjelma

Jotta ASREK-hankkeen alkuperäiset tavoitteet saavutettaisiin, alettiin huoneistotietojärjestelmää jatkokehittämään HTJ2-ohjelmassa. Tässä ohjelmassa järjestelmään lisätään myös taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot helpottamaan osakehuoneistojen vaihdantaa, luotonantoa ja vakuushallintaa, taloyhtiöiden hallintoa sekä osakkaan omien huoneistojen hallintaa (Maanmittauslaitos, n.d.-a).

Tällä hetkellä näiden tietojen hallinta vaihtelee suuresti eri isännöintiyritysten ja isännöintijärjestelmien välillä. Osa tiedoista arkistoidaan yleisesti vielä paperiarkistoissa tai skannattuina pdf-tiedostoina, joista ei voida tulkita rakenteellista tai luokiteltua tietoa. Tämän takia tietojen hyödyntäminen sähköisten tietopalveluiden pohjana on mahdotonta. Myös isännöintijärjestelmiin tallennettu tieto poikkeaa rakenteeltaan eri isännöintijärjestelmien välillä. Esimerkiksi tieto huoneistotyyppistä voi olla toisessa järjestelmässä "2h+kt" ja toisessa sama tieto voi olla jaettuna kahteen eri tekstikenttään. Myös tässä tilanteessa tietoa on hankala hyödyntää muissa sähköisissä järjestelmissä. (Maa- ja metsätalousministeriö, 2019, s. 26, 29.)

Taloyhtiöiden ja isännöintityön kannalta olennaisia ASREK-hankkeen alkuperäisiä tavoitteita, joihin ei vielä ensimmäisessä vaiheessa päästy, mutta yritetään nyt saavuttaa lisäämällä taloudelliset ja tekniset tiedot HTJ:ään ovat:

- Isännöitsijätodistuksella olevat tiedot saadaan helposti sähköisestä palvelusta.
- Paremmat mahdollisuudet laskea asunto-osakeyhtiön korjaustarve vuositasolla.
- Mahdollistaa huoneisto- ja osaketietoihin liittyvien tiedon laatuongelmien ratkaisemisen yli toimijoiden. Tieto pidetään yllä vain yhdessä paikassa (tiedon eheys) ja muut tarvitsijat voivat hyödyntää tietoja.
- Asunnon arvon arvioiminen on helpompaa.
- Palvelujen hankkiminen taloyhtiöille on helpompaa.

(Maa- ja metsätalousministeriö, 2019, s. 10–11.)

Jotta nämä tavoitteet saavutettaisiin kokonaan tai edes osittain, tulisi kunnossapito- ja muutostyötiedot olla saatavissa rakenteellisena ja koodattuna tietona. Jatkuvasti muuttuvien taloudellisten tietojen ei tarvitse olla ajantasaisia, mutta aina tulisi olla saatavissa vähintäänkin jonkin tietyn ajankohdan taloudelliset tiedot. (Maa- ja metsätalousministeriö, 2019, s. 27, 30.)

HTJ2-ohjelma on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä eli perustamisvaiheessa huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisteriin lisätään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot ensimmäisen kerran. Toisessa eli ylläpitovaiheessa kunnossapito- ja muutostyötietoja päivitetään säännöllisesti vähintään kerran vuodessa kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta tai isännöitsijätodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon niin pyytäessä. (Isännöintiliitto, 2024d.)

3.3.1 Tekniset tiedot

Kesäkuun 2025 alusta alkaen huoneistotietojärjestelmään voidaan ilmoittaa taloyhtiöiden jo valmistuneet sekä tulevat huomattavat hankkeet. Käytännössä nämä ovat samoja tietoja, joita on merkitty isännöitsijätodistukseen.

Vanhoista hankkeista ilmoitettavat tiedot:

- Taloyhtiön y-tunnus
- Hankkeen nimi
- Toimenpidelaji
- Toteutusvuosi
- Vapaaehtoiset muut tiedot

Jatkossa hankkeet tullaan ilmoittamaan laajemmin seuraavin tiedoin:

- Taloyhtiön y-tunnus
- Hankkeen nimi
- Hankkeen ilmoittaja (yhtiö vai osakas)
- Toteutusvuosi
- Toimenpidetyyppi
- Elinkaaren vaihe
- Onko hanke yhtiön valvoma
- Työkohteet ja niiden toteutusosat sekä yhtiön vastuu toteutusosalle
- Vapaaehtoiset muut tiedot

(Isännöintiliitto, 2024d.)

Taloyhtiön tulee ilmoittaa myös osakkaan 1.6.2023 alkaen tekemät kunnossapito- ja muutostyöt huoneistotietojärjestelmään. Tietoja voi ilmoittaa jo 1.6.2025 alkaen, mutta niiden ylläpitäminen tulee aloittaa viimeistään 1.7.2026.

Osakkaan töistä ilmoitettavat tiedot:

- hankkeen nimi ja laji
- ilmoituksen tekijä ja päivämäärä
- toimenpiteen tyyppi ja kuvausteksti
- elinkaaren vaihe
- tieto, onko työ yhtiön valvoma
- onko toteutusosa yhtiön vai osakkaan vastuulla
- toteutusosatyyppi ja -laji
- tieto työn kohdistumisesta yhtiön alueeseen, rakennukseen, huoneistoon tai ulkopuoliseen alueeseen
- mahdollisuus antaa myös tarkempia tietoja

(Isännöintiliitto, 2024d.)

3.3.2 Taloudelliset tiedot

Pankeilla on syys-marraskuu 2025 aikaa ilmoittaa taloyhtiöiden lainatiedot liittyen lainoihin, jotka ovat otettu perusparantamista tai korjaus- ja uudisrakentamista varten. Tämän jälkeen taloyhtiöiden tulee ilmoittaa tarkemmat tiedot lainojen mahdollisista jyvityksistä, eli jos taloyhtiölaina jaetaan osakeryhmille, tulee isännöitsijän laskea osakeryhmäkohtaiset lainaosuudet ja päivittää ne HTJ:ään. (Isännöintiliitto, 2024d.)

Jatkossa taloyhtiön ottaessa lainaa edellä mainittuja tarkoituksia varten, tulee sen ilmoittaa seuraavat tiedot huoneistotietojärjestelmään:

- kokonaispääoman määrä ja lainan käyttötarkoitus
- lainan ajankohta
- jakautuuko laina osakeryhmien vastuulle tai onko se jo jaettu osakeryhmille
- huoneiston luottovastuun kokonaismäärä ja ajankohta

(Isännöintiliitto, 2024d.)

Huoneistotietojärjestelmään tulee kirjata myös huoneistokohtaiset vastikkeet ja niiden määrät eriteltynä, sekä vastikevelvollisuuksien alkamispäivämäärät. Tällaisia vastikkeita ovat mm. hoito- ja pääomavastikkeet, sekä etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävät vastikkeet. (Isännöintiliitto, 2024d.)

4 ISÄNNÖINTI

Isännöinti on olennainen osa taloyhtiöiden hallintoa ja talouden hoitoa Suomessa, missä noin 2,7 miljoonaa ihmistä asuu taloyhtiöissä, kuten kerros- ja rivitaloissa. Isännöinti mahdollistaa asukkaille sujuvan arjen ja kohtuulliset asumiskustannukset, sekä tukee hallitusten ja osakkaiden päätöksentekoa etenkin suurten korjaushankkeiden yhteydessä. Suomessa toimii noin 1 200 isännöintialan yritystä, jotka työllistävät yhteensä noin 6 000 ammattilaista. (Isännöintiliitto, n.d.)

Isännöitsijä vastaa taloyhtiöiden operatiivisesta johtamisesta ja talousarvioiden laatimisesta. Hän huolehtii, että asiakastaloyhtiön päätökset noudattavat ajankohtaista lainsäädäntöä ja suoritetaan oikea-aikaisesti. Isännöitsijän asiantuntemus ja kokemus toimii tukena taloyhtiön päätöksenteossa ja tarvittaessa hän käyttää asiantuntijoita apunaan. (Kiinteistömedia, 2024, s. 13.)

Isännöinnin merkitys kasvaa jatkuvasti muun muassa rakennuskannan vanhenemisen ja vauhdilla kasvavan peruskorjaustarpeen myötä. Energiatehokkuutta parantavat hankkeet, joita tulee suorittaa Suomen sitouduttua kansainvälisiin hiilineutraaliustavoitteisiin, lisäävät myös isännöitsijän työtaakkaa. (Kiinteistömedia, 2024, s. 14.)

Vaikka isännöitsijällä on hyvin keskeinen rooli taloyhtiön hoidossa, isännöinti ei ole säännelty toimiala, vaan kuka tahansa luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö voi toimia taloyhtiön isännöitsijänä (AOYL, 7 luku 10 § 2 mom.). Koska alalla ei ole koulutus- tai pätevyysvaatimuksia, taloyhtiön hallituksen on valittava isännöitsijä tarkkaan harkiten.

Ammattitaitoinen isännöitsijä ei ainoastaan huolehdi taloyhtiön hallinnosta ja taloudesta, vaan tukee myös taloyhtiötä pitkäjänteisessä suunnittelussa sekä auttaa varautumaan tuleviin muutoksiin, kuten HTJ2:n kaltaisiin järjestelmäuudistuksiin. Ammattitaitoinen isännöitsijä osaa hyödyntää käytössä olevia järjestelmiä tehokkaasti, seurata lainsäädännön muutoksia ja neuvoa taloyhtiötä oikea-aikaisessa päätöksenteossa.

4.1 Isännöintijärjestelmät

Erilaiset tietojärjestelmät, kuten esimerkiksi Hausvise, Domus, Tampuuri ja UNES ovat isännöintialan keskeisimpiä työkaluja. Isännöintiala on hyvin pirstoutunut erilaisiin toimijoihin, joille ohjelmistokehittäjät tarjoavat hyvin erilaisia ohjelmistokokonaisuuksia kunkin tarpeisiin. Keskeisimmät osiot isännöintijärjestelmissä ovat kiinteistötietojen hallinnointi, vastikereskontra ja osakerekisteri. Näiden lisäksi ohjelmistoissa voi olla mukana esimerkiksi taloushallinto, pankkiohjelmisto ja asukas- ja osakasviestintä toimintoja. (Kiinteistömedia, 2024, s. 76–77.)

Isännöintialan ohjelmistot ovat olleet viime vuosina suuressa murroksessa ja HTJ2 tulee varmasti lisäämään entisestään järjestelmien ja ohjelmistokokonaisuuksien vaihtuvuutta ja kehitystä. HTJ2:n voisi olettaa tuovan mukanaan esimerkiksi erilaisia muutostyöilmoitus osioita ja pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) työkaluja isännöintijärjestelmiin, koska kunnossapito- ja muutostyötiedot tulee joka tapauksessa jo laatia koneluettavaan muotoon. Tällaiset toiminnot on koettu myös tarpeellisiksi Isännöintiliiton (2024a) järjestelmäselvityksessä (s. 16).

4.2 Kunnossapitojärjestelmät

Isännöitsijöillä voi olla käytössä myös pelkästään rakennusten teknisen elinkaaren hallintaan suunnattuja ohjelmistoja, jotka pitävät sisällään esimerkiksi kiinteistön huoltokirjan, PTS-työkalut, saneeraushankkeiden hallinnoinnin ja huoneistojen vikailmoitusten dokumentoinnin. Ohjelmistot voivat toimia korjaustöiden tilausjärjestelminä ja kustannusseurannan apuvälineinä. Näillä työkaluilla voidaan kiinteistöjen korjaushankkeet toteuttaa oikeaan aikaan ja kustannustehokkaasti. (Kiinteistömedia, 2024, s. 79.)

Edellä mainittuja ohjelmistoja ovat esimerkiksi Talotuntija, EstateApp ja Timbal Pro. Nämä kaikki ovat mukana myös pilotoimassa HTJ2-rajapintoja korjaus- ja muutostyötietojen osalta (Isännöintiliitto, 2024c). Näiden kaltaisia toimijoita voidaan olettaa tulevan lisää markkinoille huoneistotietojärjestelmän mahdollistettua rakennusten teknisten tietojen koneluettavuus ja tietojen siirto rajapintojen kautta.

5 TUTKIMUSMENETELMÄT JA AINEISTONKERUU

Tutkimuksessa käytettiin sekä kvalitatiivisia että kvantitatiivisia menetelmiä. Tämä lähestymistapa soveltui hyvin opinnäytetyön aiheeseen, sillä HTJ2:n vaikutukset voivat olla sekä laadullisia että määrällisiä. Haastattelujen avulla voitiin paremmin tunnistaa toimialan kokemuksia ja näkemyksiä muutoksesta, kun taas kyselytutkimuksella voitiin arvioida kustannusvaikutuksia laajemmin. Tutkimusaineistoa kerättiin haastattelemalla neljää isännöitsijää, sekä teke-mällä laajempi Google Forms -kysely isännöintiyrityksille.

5.1 Haastattelut

Kaikki haastattelut toteutettiin puhelinhaastatteluina ja samaa haastattelurun-koa käyttäen (Liite 1), jotta tutkimuksen reliabiliteetti säilyisi. Haastattelut nauhoitettiin myöhempää yksityiskohtaisempaa analyysia varten. Haastattelut oli-ivat puolistrukturoituja, mikä mahdollisti haastateltavien vastaamisen omin sa-noon ja niin laajasti kuin he itse kokivat tarpeelliseksi (Hyvärinen ym., 2021, kohta Haastattelut), mutta samalla säilyttäen haastattelujen jonkinlaisen ver-tailtavuuden keskenään.

Haastateltaviksi valittiin neljä isännöitsijää, mikä mahdollisti laadullisesti pe-rusteelliset keskustelut ilman, että aineiston käsiteltävyys tai analysoitavuus kärsi. Haastateltavien määrään vaikutti myös opinnäytetyön rajallinen aika-tila, joka asetti rajoitteita aineiston laajuudelle. Haastattelut toteutettiin huhti- ja toukokuun 2025 vaihteessa ajankohtana, joka sijoittui riittävän lähelle HTJ2:n siirtymävaiheen alkua. Tämä mahdollisti ajankohtaisen tilannekuvan saamisen sekä sen, että haastateltavilla oli jo muodostunut alustavia käsityk-siä järjestelmämuutoksen vaikutuksista.

Otoksen muodostamisessa kiinnitettiin huomiota siihen, että mukana olisi sekä pienempien että suurempien isännöintiyriytysten näkökulmia. Kahdella haastateltavalla oli taustanaan pienempi, paikallinen isännöintiyritys ja kahdella suurempi, valtakunnallisesti toimiva organisaatio. Tällä tavoin pyrittiin varmistamaan, että esiin nousevat havainnot ja näkökulmat heijastavat isännöintialan erilaisia toimintaympäristöjä.

5.2 Kyselylomake

Kyselytutkimus toteutettiin Google Forms -alustalla (Liite 2) toukokuun 2025 alussa, ja sen kysymykset laadittiin johdonmukaisesti opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin pohjautuen. Kysely sisälsi kymmenen monivalintakysymystä, sekä kaksi avointa kysymystä. Kyselylomake pidettiin lyhyenä ja sen ulkoasu selkeänä, jotta vastauksia saataisiin mahdollisimman paljon kausiluonteisen isännöintialan kevään kiireisistä yhtiökokouksista huolimatta. Liian pitkä kysely karkottaa helposti vastaamishalun, eikä kyselyn vastaamiseen saisi mennä paljon neljännestuntia pidempään (Tietoarkisto, n.d., kohta Kyselylomakkeen laatiminen).

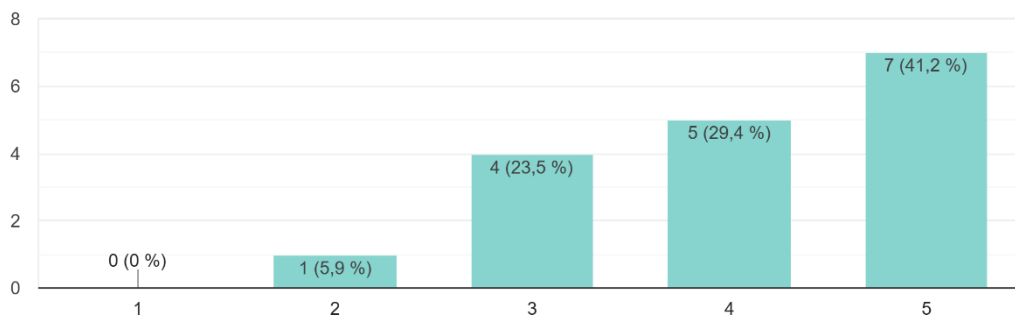
Pyyntö vastata kyselyyn lähetettiin 40 isännöitsijälle sähköpostilla, joista osaan oltiin yhteydessä vielä eri kanavia pitkin vastausprosentin paranemisen toivossa. Kyselyyn pyrittiin saamaan vastauksia mahdollisimman erilaisista isännöintiyriyksistä, jotta tutkimuksen otanta saataisiin paremmin kuvaamaan koko isännöintialaa. Kyselyyn valikoitui kuitenkin pääosin satakuntalaisia isännöintiyriyksiä, sillä työskentelen itse Satakunnassa ja todennäköisesti myös urani jatkuu alueella, joten alueellinen painotus tukee siten myös tutkimuksen henkilökohtaista sovellettavuutta ja käytännön hyötyä.

Kyselyyn saatiin lopulta 17 vastausta ja vastausprosentiksi muodostui 42,5 %, jota pidän varsin hyvänä ottaen huomioon isännöintialan kiireisen ajankohdan ja sen, että verkkokyselyiden keskimääräinen vastausprosentti on noin 33 % (Webropol, 2024). Kyselyyn pystyivät kuitenkin vastaamaan kaikki kyselylinkin saaneet, joten on myös mahdollista, että kyselylinkkiä on jaettu edelleen isännöintiyrityksissä. Vastaajista 47,1 % oli isännöintipäälliköitä ja yksi tekninen isännöitsijä.

Kyselyyn vastanneilla oli jo suhteellisen hyvä tietoisuus HTJ2:n sisällöstä ja tavoitteista. Alla olevassa kuviossa asteikko on 1 = ei lainkaan tietoinen ja 5 = hyvin tietoinen.

Oletko tietoinen HTJ2-ohjelman sisällöstä ja tavoitteista?

17 vastausta



Kuvio 3. Oletko tietoinen HTJ2-ohjelman sisällöstä ja tavoitteista?

6 TALOUDELLISET HYÖDYT JA KUSTANNUKSET

HTJ2:n taloudelliset vaikutukset taloyhtiöihin jakautuvat selvästi kahteen vaiheeseen. Osa lisäkustannuksista realisoituu jo järjestelmän käyttöönoton eli perustamisvaiheen aikana, kun taas mahdolliset taloudelliset hyödyt konkretisoituvat vasta myöhemmässä ylläpitovaiheessa järjestelmän vakiinnuttua osaksi normaalia hallintoa.

Seuraavat mahdolliset lisäkustannukset ja taloudelliset hyödyt perustuvat isännöitsijöiden haastatteluihin, sekä omiin havaintoihini perehtyessäni HTJ2:n tavoitteisiin ja sisältöön.

6.1 Lisäkustannukset

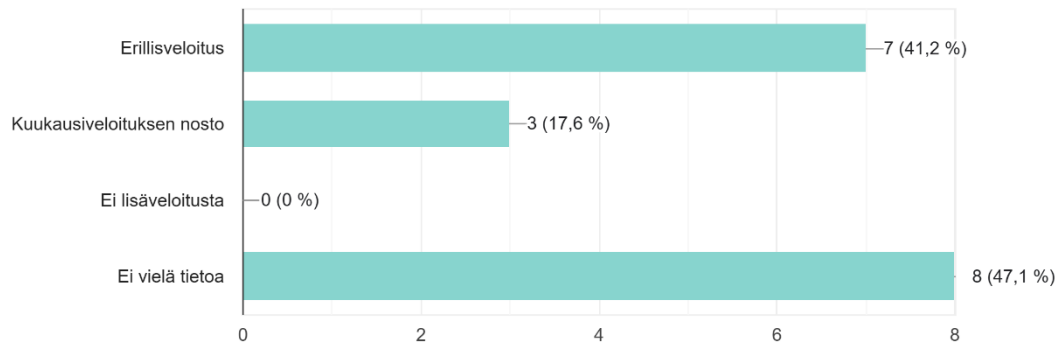
HTJ2:n tuomat uudet tiedonsiirtovelvoitteet edellyttävät isännöintiyrityksiltä merkittävää työpanosta. Perustamisvaiheessa erityisesti tietojen konvertoiminen, järjestelmien päivitysten sekä henkilöstön koulutuksen muodossa. Tämä kasvattaa suoraan isännöintiyritysten henkilöstökustannuksia. Todennäköisesti myös isännöintiyritysten ohjelmistokulut tulevat nousemaan uusien teknisten vaatimusten seurauksena, kuten HTJ1:n aikaan kävi (Isännöintiliiton, 2024a). Tietojen säännöllisen päivitysvuorollisuuden vuoksi työmäärä tulee lisääntymään myös ylläpitovaiheen aikaan.

Kyselytutkimus sekä haastattelut osoittavat selvästi, että isännöintiyritykset aikovat kattaa nämä kasvavat kustannukset siirtämällä ne taloyhtiöiden maksettaviksi lisälaskutuksena tai tulevien vuosien isännöintipalkkioihin sisällytettyinä korotuksina.

”Tämä [HTJ2-tiedonsiirto velvoite] ei kuulu perusisännöintiin, vaan tulee olemaan lisälaskutettavaa työtä.”

Tuletteko veloittamaan erikseen HTJ2-tietojen ylläpidosta tai nostamaan kuukausiveloitusta HTJ2 velvoitteiden perusteella?

17 vastausta



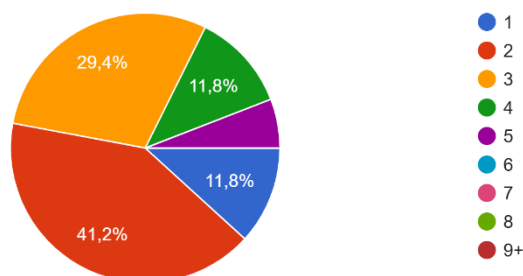
Kuvio 4. Tuletteko veloittamaan erikseen HTJ2-tietojen ylläpidosta tai nostamaan kuukausiveloitusta HTJ2 velvoitteiden perusteella?

6.1.1 Kunnossapito- ja muutostyötietojen konvertointi HTJ2-muotoon

Kyselyn mukaan vähän päälle kolmannes isännöintiyrityksistä on jo valmistautunut etukäteen HTJ2:n velvoitteisiin muuttamalla taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja HTJ-yhteensopivaan muotoon, kun vuosi sitten vastaava luku oli Isännöintiliiton (2024a) mukaan noin joka kymmenes (s. 33). Tähän työvaiheeseen on arvioitu kuluneen aikaa keskimäärin noin 2,7 tuntia taloyhtiötä kohti ja kaikki isännöintiyritykset, jotka ovat jo tietoja muuttaneet ovat myös laskuttaneet taloyhtiötä lisätyöstä. Myös suurimmalla osalla vastaajista, jotka eivät vielä ole tietoja muuttaneet HTJ-yhteensopiviksi, on aikomus veloittaa kyseisestä työstä.

Kauanko kunnossapito- ja muutostyötietojen muuttaminen HTJ-yhteensopiviksi on vienyt/arvioit viedän aikaa per taloyhtiö? (tuntia)

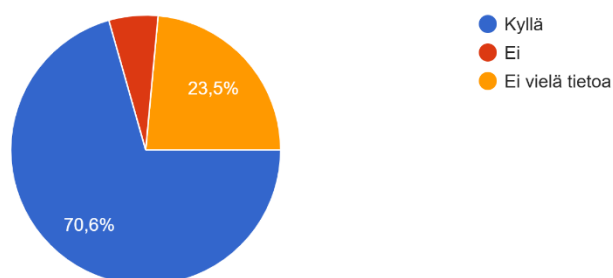
17 vastausta



Kuvio 6. Kauanko kunnossapito- ja muutostyötietojen muuttaminen HTJ-yhteensopiviksi on vienyt/arvioit viedän aikaa per taloyhtiö? (tuntia)

Laskutatteko taloyhtiötä kunnossapito- ja muutostyötietojen muuttamisesta HTJ-yhteensopiviksi?

17 vastausta



Kuvio 5. Laskutatteko taloyhtiötä kunnossapito- ja muutostyötietojen muuttamisesta HTJ-yhteensopiviksi?

Kiinteistöliitto kartoittaa isännöintipalkkioiden hintakehitystä noin 3–4 vuoden välein ja uusin julkinen tutkimustulos on vuodelta 2020. Historiallisen hintakehityksen pohjalta voidaan kuitenkin olettaa tällä hetkellä erikseen veloittavien hallinnollisten isännöintitehtävien mediaani tuntiveloituksen olevan noin 90 €/h sisältäen arvonlisäveron. (Kiinteistöliitto, 2020, s. 28.)

Vanhojen kunnossapito- ja muutostyötietojen HTJ-yhteensopivaan muotoon muuttamisen viedessä keskimäärin noin 2,7 tuntia, aiheutuu taloyhtiölle siis keskimäärin noin 240 € lisäkustannus sisältäen arvonlisäveron erikseen

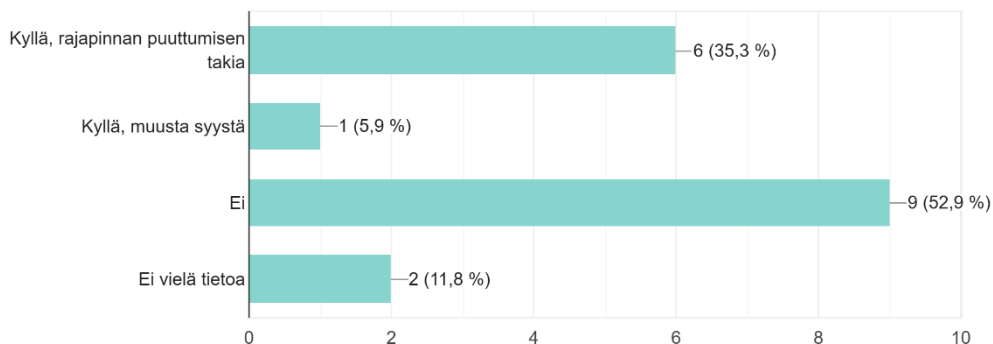
veloitettavista isännöintitehtävistä. Kustannus riippuu tietenkin siitä, kuinka paljon edellä mainittuja töitä taloyhtiössä on tehty.

6.1.2 Isännöintijärjestelmän vaihtaminen

Kyselyn perusteella hieman yli kolmannes vastaajista aikoo vaihtaa tai on jo vaihtanut isännöintijärjestelmää HTJ2-rajapinnan puuttumisen takia. Tämä kuulosti itselleni ensin suurelta lukemalta, mutta toisaalta se on hyvin linjassa Isännöintiliiton (2024a) järjestelmäselvityksen kanssa, jossa kolmannes vastaajista suunnitteli pääasiallisen isännöintijärjestelmän vaihtoa (s. 10). Perinteisistä isännöintijärjestelmistä Visman Tampuuri ja Fivaldi eivät tule kehittämään HTJ2-rajapintaa (Isännöintiliitto, 2024c). Näillä kahdella järjestelmällä on yhteensä noin 50% markkinaosuus (Isännöintiliitto, 2024a), joka selittää monen tarvetta isännöintijärjestelmän vaihdolle.

Tuletteko vaihtamaan tai oletteko jo vaihtaneet isännöintijärjestelmää HTJ2-ohjelman takia?

17 vastausta



Kuvio 7. Tuletteko vaihtamaan tai oletteko jo vaihtaneet isännöintijärjestelmää HTJ2-ohjelman takia?

Isännöintijärjestelmä on keskeisin työkalu isännöitsijän arjessa ja uuden järjestelmän kilpailutus, käyttöönotto ja opettelu vaatisi suuren määrän henkilöstöresursseja. Isännöintiliiton ja Talotuntijan yhteisessä webinaarissa (2025) Talotuntija arvioi isännöintijärjestelmän vaihdon tulevan kustantamaan isännöintiyritykselle kasvavien henkilöstökustannusten takia keskimäärin 637 € taloyhtiötä kohti.

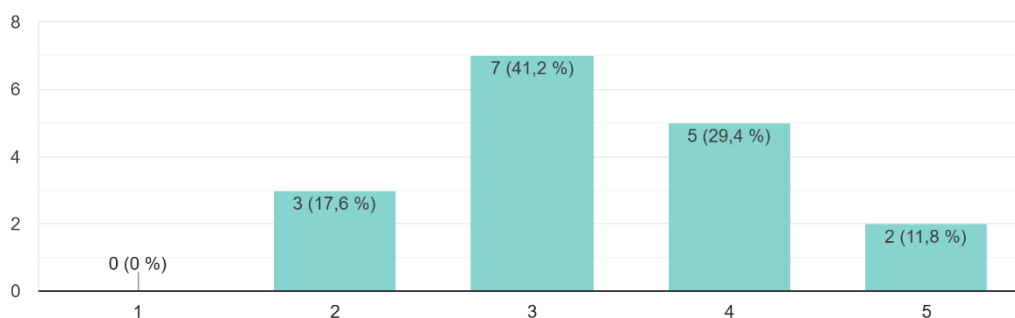
6.1.3 Perustamisvaiheen tietojen siirto

Kunnossapito- ja muutostyötietojen HTJ2-muotoon muuttamisen lisäksi ne tulee vielä siirtää HTJ:ään, joko Maanmittauslaitoksen tarjoaman käyttöliittymän tai isännöintijärjestelmän ja HTJ:n välisen rajapinnan kautta. Tämän lisäksi myös yhtiövastikemäärät ja vastikevelvollisuuksien alkamispäivämäärät, sekä lainaosuustiedot tulee siirtää HTJ:ään.

Tämä tulee työllistämään kyselyn avoimien vastausten ja haastattelujen perusteella merkittävässä määrin niin isännöitsijöitä kuin myös isännöitsijöitä avustavia kiinteistösihteereitä sekä taloushallintoa. Kyselyssä henkilöstön koulutuksen tarve nähtiin myös kohtalaisena, joka tulee myös puolestaan kasvattamaan isännöintiyriyten koulutuskustannuksia perustamisvaiheen tietojen siirron aikaan. Alla olevassa kuviossa asteikko on 1 = vähäinen ja 5 = suuri.

”...tuottaa lisätyötä, varsinkin kun vuodesta 2023 eteenpäin kaikki osaksmuutostyötkin tulisi olla kirjattuna, niin kyllä se on selvää, että varsinkin tähän alkuun se tuottaa lisätyötä.”

Arvioi HTJ2 koulutuksen tarvetta henkilöstölle.
17 vastausta



Kuvio 8. Arvioi HTJ2 koulutuksen tarvetta henkilöstölle.

6.1.4 Ylläpitovaiheen tietojen siirto

Ylläpitovaiheessa taloyhtiön tiedot on päivitettävä HTJ:ään säännöllisesti. Päivitys on tehtävä vähintään kerran vuodessa, viimeistään kuukauden kuluessa

varsinaisesta yhtiökokouksesta. Lisäksi tiedot on päivitettävä erikseen aina, kun päivityspyyntö tulee taholta, jolla on oikeus saada myös isännöitsijäntodistus. Taloustiedot tulee myös päivittää HTJ:ään aina vastikkeisiin vaikuttavan yhtiökokouspäätöksen jälkeen, sekä osakkaan lainasuorituksen tai osakeyhtiön muutoskseen jälkeen.

Haastatteluissa tämän arvioitiin aiheuttavan taloyhtiölle vähintään 1–2 tunnin vuosittainen erillisveloitus, joka olisi keskimäärin noin 90–180 € arvonnäköveron kanssa tai vastaavan suuruinen nosto vuotuisen isännöintipalkkioon.

”Siitä [HTJ2-tiedonsiirto velvoite] tulee varmaan joku muutaman tunnin lisäveloitus [taloyhtiölle] jatkossa per vuosi. Esimerkiksi tälläkin hetkellä meillä, kun osakasmuutostöitä tehdään, niin siitä veloitetaan se yksi isännöitsijän tuntityö aina kun se kirjataan meidän järjestelmään.”

6.2 Taloudelliset hyödyt

Vaikka HTJ2 on saanut osakseen kritiikkiä Isännöintiliiton järjestelmäselvityksessä (2024a, s. 36), kuin myös kyselyni avoimissa vastauksissa kysyttäessä, mitä hyötyjä HTJ2 voi tuoda taloyhtiöille tai isännöintityöhön:

”Taloyhtiölle vain haittaa lisäkustannusten muodossa, isännöinnille lisää laskutettavaa työtä.”

”Mielestäni hyötyä ei tule.”

Sen on kuitenkin huomattu mahdollistavan myös taloudellisia hyötyjä. Taloudellisten hyötyjen uskotaan kuitenkin tuottavan niin haastatteluiden kuin Isännöintiliiton järjestelmäselvityksenkin (2024a, s. 36) mukaan lisäarvoa taloyhtiöille vasta pitkällä aikavälillä.

Kaikkia HTJ2:n mahdollistamia taloudellisia hyötyjä tuskin on vielä tunnistettu ja alalle saattaa syntyä aivan uudenlaisia toimijoita, kun nähdään missä määrin HTJ otetaan käyttöön ja kuinka toimiva siitä saadaan kehitettyä.

6.2.1 Ennakoiva kunnossapito

Asunto-osakeyhtiömuotoisissa rivitaloissa suurin ja kerrostaloissa toiseksi suurin kuluerä on korjausrakentaminen. Sen osuus on noin viidennes kaikista taloyhtiöiden hoitokuluista. (Kiinteistömedia, 2024, s. 749–751)

HTJ2:n tarjoama ajantasainen ja yhtenäinen kiinteistödata mahdollistaa entistä tarkemman ja ennakoivamman kunnossapidon suunnittelun. Kun aiemmat kunnossapito- ja muutostyötiedot ovat keskitetyksi ja helposti saatavilla, voidaan korjaustarpeet arvioida paremmin ja ajoittaa kustannustehokkaasti. Tämä vähentää äkillisten ja kalliiden hätäkorjausten riskiä sekä tukee pitkäjänteistä kunnossapidon budjetointia. Ennakoivalla kunnossapidolla taloyhtiö voi säästää Raksystemsin (2023) mukaan korjauskustannuksissaan jopa 30 % (s. 7).

Esimerkiksi lähes 70 % putkiremonttien suunnitteluista alkoi vasta kun putkistossa alkoi jo tulla ilmi vuotoja ja itse toteutusvaiheen aloittamiseen kului aikaa tästä vielä keskimäärin noin 14 kuukautta (Isännöintiliitto, 2020, s. 7–9). Työn aloitusta odotellessa vuotojen pikainen paikkaaminen aiheuttaa taloyhtiölle merkittäviä lisäkustannuksia.

Erilaisten kunnossapitojärjestelmien käyttöönotto helpottuu kunnossapito- ja muutostyötietojen ollessa jo valmiiksi koneluettavassa muodossa, jolloin rakennusten teknisten tietojen manuaalinen kirjaus jää kokonaan pois nostaten todennäköisesti kyseisten järjestelmien suosiota. Kunnossapitojärjestelmien tarkoituksena on muun muassa edesauttaa kunnossapitotöiden ennakoitavuutta ja taloudellista suunnittelua.

Yhdelläkään haastateltavalla ei ollut käytössään erillistä kunnossapitojärjestelmää, eikä niitä pidetty erityisen tarpeellisina ennakoivan kunnossapidon kannalta. Isännöintiliiton järjestelmäselvityksessä (2024a) ilmeni kuitenkin jonkin verran kiinnostusta tällaisia järjestelmiä kohtaan (s. 35).

6.2.2 Lainapäätökset

Kiinteistöjen laskeneiden vakuusarvojen ja samanaikaisesti nousseiden korjauskustannusten seurauksena taloyhtiöillä on ollut vaikeuksia saada rahoitusta korjaushankkeisiin. Ongelma korostuu entisestään taantuvilla alueilla, mutta myöskään kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiöt eivät ole välttyneet rahoitusongelmilta. (Isännöintiliitto, 2024b, s. 21)

Rahoitusta hakiessa yhä useammin on jouduttu tekemään rahoituslaitokselle lisäselvitys taloyhtiön tiedoista (Isännöintiliitto, 2024b, s. 20). Sen lisäksi, että tämä olennaisesti lisää isännöitsijän työmäärää, saattaa puutteellinen lisäselvitys entisestään vaikeuttaa taloyhtiön lainansaantia. Tulevaisuudessa rahoituslaitokset tulisivat saamaan tarvittavat tiedot taloyhtiön korjaushistoriasta, sekä taloustiedoista suoraan HTJ:stä.

Taloyhtiöiden lainansaantiongelma korostui myös teettämässäni haastattelussa ajankohtaisena ongelmana. Hyvin hoidettujen taloyhtiöiden lainansaannin uskottiin kuitenkin helpottuvan HTJ2:n myötä ja lainaehtojen parantuvan, sillä jatkossa luotonantajan olisi helpompi arvioida lainan vakuutena toimivan kiinteistön arvoa ja taloyhtiöön kohdistuvia riskejä.

6.2.3 Isännöitsijän vaihto

Taloyhtiön isännöinnin vaihto voi tulla ajankohtaiseksi, jos nykyinen isännöinti ei esimerkiksi vastaa enää taloyhtiön tarpeita tai isännöitsijä ei pysty hallitsemaan taloyhtiön taloutta riittävän tehokkaasti. Uusi isännöitsijä voi auttaa löytämään säästökohteita ja käyttää taloyhtiön varoja kustannustehokkaammin kuin vanha isännöitsijä.

Kyselyn avoimissa vastauksissa korostettiin HTJ2:n hyötyjä erityisesti isännöitsijänvaihdoksen yhteydessä:

”Kunnossapitotiedot kootusti yhdessä paikassa, yhtenäisesti kirjattuna. Esim. isännöintitoimiston vaihtuessa hyvä asia.”

”Tiedot siirtyy varmemmin isännöitsijän vaihtuessa.”

Nykyisin taloyhtiön vaihtaessa isännöitsijää tiedonsiirto isännöintiyritysten välillä on voinut olla hyvinkin hankalaa. Koska taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot eivät ole olleet koneluettavassa yhtenäisessä muodossa, on ne täytynyt siirtää manuaalisesti isännöintijärjestelmästä toiseen. Manuaalisessa tiedonsiirrossa riski esimerkiksi kunnossapito- ja muutostyötietojen katoamisesta kasvaa.

Viime aikoina on tullut ilmi myös tilanteita, joissa osaa taloyhtiön tiedoista ei ole edes toimitettu uudelle isännöitsijälle tai tietojen toimitus on ollut erityisen hidasta. Koska nykyisin tieto tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden laajuudesta on usein vain luovuttavalla taholla, eli entisellä isännöitsijällä, ei uusi isännöitsijä välttämättä tiedä edes mitä tietoja on jäänyt luovuttamatta. Tällaisesta toiminnasta voi syntyä taloyhtiölle merkittävääkin vahinkoa. (Isännöintiliitto, 2025.)

Jatkossa uusi isännöitsijä saisi ainakin taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot, sekä HTJ2:n alaiset taloudelliset tiedot suoraan HTJ:stä ja sellaisessa muodossa, että niitä ei tarvitsisi enää manuaalisesti kirjata isännöintijärjestelmään. Tämä ei ainoastaan tehostaisi uuden asiakastaloyhtiön vastaanottoa, vaan voisi myös madaltaa taloyhtiön hallituksen kynnystä vaihtaa isännöitsijää taloyhtiölle sopivammaksi, kun riski tietojen menettämisestä isännöitsijän vaihdon yhteydessä pienenesi.

7 KOKONAISVAIKUTUS

HTJ2:n käyttöönoton kokonaisvaikutusten arviointi taloyhtiöiden talouteen osoittaa, että järjestelmämuutoksen alkuvaiheessa taloyhtiöille muodostuu selviä lisäkustannuksia. Suurimmat kustannuserät liittyvät kunnossapito- ja muutostyötietojen konvertointiin, uusien isännöintijärjestelmien käyttöönottoon sekä henkilöstön koulutukseen ja kasvavaan työmäärään. Isännöintiyrityksille aiheutuu merkittävästi lisää hallinnollista työtä, mikä heijastuu suoraan taloyhtiöiden kustannuksiin. Kyselytutkimuksen ja haastatteluiden perusteella voidaan odottaa, että nämä lisäkustannukset tulevat siirtymään taloyhtiöille joko erillisinä lisäveloituksina tai osana korotettuja isännöintipalkkioita.

Taloyhtiöiden olisikin nyt hyvä kustannuksia hallitakseen käydä isännöitsijän kanssa keskustelua, tulisiko isännöintisopimus mahdollisesti päivittää HTJ2-velvoitteiden osalta tai vähintäänkin sopia yhteiset pelisäännöt, kuinka velvoitteiden aiheuttamasta lisätyöstä tullaan laskuttamaan. Ne isännöintiyritykset, joilla on nyt käytössä sellainen isännöintijärjestelmä, joka ei tule kehittämään rajapintaa, voisi harkita olisiko isännöintijärjestelmän vaihtamisen sijaan kustannustehokkaampaa ottaa nykyisen isännöintijärjestelmän rinnalle kunnossapitojärjestelmä, jonka avulla HTJ2-tietoja voitaisiin ylläpitää ja päivittää. Tai jos harkinnassa on jo muutenkin ollut kunnossapitojärjestelmän käyttöönotto, säästyisikö aikaa konvertoimalla kunnossapito- ja muutostyötiedot HTJ:n rajapintaa kehittävän kunnossapitojärjestelmän avulla manuaalisen konvertoinnin sijaan?

Vaikka järjestelmän alkuvaiheen taloudelliset rasitteet ovat huomattavia, HTJ2:n odotetaan tuovan mukanaan myös selkeitä pitkän aikavälin taloudellisia etuja. Keskeisimpiä tunnistettuja hyötyjä ovat kiinteistöjen kunnossapidon suunnittelun paraneminen ja siitä seuraavat säästöt, paremmat edellytykset ja helpompi prosessi rahoituksen hankintaan, sekä isännöintipalveluiden joustavampi kilpailuttaminen ja vaihtaminen. Nämä hyödyt eivät kuitenkaan ole itsestään selviä tai välittömiä, vaan niiden toteutuminen riippuu merkittävästi

järjestelmän onnistuneesta teknisestä toteutuksesta, käytettävyydestä sekä siitä, miten aktiivisesti isännöintiyrietykset ja taloyhtiöiden hallitukset ottavat järjestelmän omakseen.

Käyttöönottoon liittyy myös riskejä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti taloyhtiöiden toimintaan. Jos HTJ2:n tiedot jäävät puutteellisiksi tai niitä ei päivitetä ajallaan, rahoituslaitokset eivät välttämättä saa HTJ:stä tarvitsemiaan tietoja esimerkiksi aiemmin tehdyistä korjauksista, olettaen että sellaisia ei olisi toteutettu, vaikka todellisuudessa olisi. Koska rahoituspäätöksissä nojaututaan yhä enemmän HTJ2:n tarjoamaan tietoon, tällainen puutteellisuus voi viivästyttää tai jopa estää lainan myöntämisen. Myös järjestelmän tekniset ongelmat, kuten rajapintojen toimimattomuus tai yhteensopivuusongelmat isännöintijärjestelmien kanssa, voivat johtaa siihen, että tietojen siirto ei onnistu suunnitellusti. Tämä lisää tietojen manuaalista kirjaamista ja kasvattaa isännöitsijän työmäärä, mikä puolestaan voi nostaa kustannuksia entisestään.

On myös huomattava, että HTJ2:n myötä markkinoille voi syntyä uusia palveluntarjoajia ja innovaatioita, jotka voivat entisestään kasvattaa taloyhtiöiden saavuttamia hyötyjä. Tämä voi kuitenkin tapahtua vasta sen jälkeen, kun järjestelmän käyttö on vakiintunut ja sen mahdollistama tietopohja on riittävän kattava ja luotettava. Isännöintiyrietysten valmius ja motivaatio hyödyntää järjestelmän tarjoamia mahdollisuuksia voivat vaihdella merkittävästi yritysten välillä, minkä vuoksi järjestelmän potentiaalisten hyötyjen jakautuminen ei ole välttämättä tasaista kaikkien taloyhtiöiden kesken.

Opinnäytetyön tulosten pohjalta voidaan arvioida HTJ2:n kokonaisvaikutuksen olevan alkuvaiheessa selvästi negatiivinen johtuen välittömistä ja huomattavista lisäkustannuksista. Pitkällä aikavälillä järjestelmän nettovaikutus kuitenkin todennäköisesti muuttuu positiiviseksi, kun järjestelmän edut alkavat konkretisoitua. Tämä edellyttää, että järjestelmän käyttöönottoon ja hyödyntämiseen panostetaan riittävästi niin isännöintiyrietyksen kuin taloyhtiöidenkin toimesta. Taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden aktiivinen yhteistyö ja avoin tiedonvaihto ovat ratkaisevia tekijöitä näiden mahdollisuuksien maksimaalisessa hyödyntämisessä.

8 TUTKIMUKSEN LUOTETTAVUUS JA EETTISYYS

Tutkimuksen luotettavuutta arvioidaan reliabiliteetin ja validiteetin perusteella. Reliabiliteetilla tarkoitetaan mittaustulosten pysyvyyttä ja toistettavuutta, eli saadaanko samasta kohteesta samankaltaisia tuloksia eri tutkimuskerroilla. Validiteetti puolestaan tarkoittaa sitä, mittaako tutkimus juuri sitä mitä sen on tarkoitus mitata. (Tietoarkisto, n.d., kohta Mittarin luotettavuus.)

Reliabiliteettia on vahvistettu käyttämällä yhtenäistä haastattelurunkoa ja samoja haastatteluolosuhteita kaikille haastateltaville, jotta kaikki haastateltavat olisivat samalla lähtöviivalla eikä olosuhteilla olisi merkitystä saatuihin tuloksiin. Haastateltaville ja kyselytutkimukseen vastanneille kerrottiin heti aluksi, että heidän nimiään tai edustamiaan yrityksiä ei tulla julkaisemaan opinnäytetyössä. Tämä mahdollisti rehellisemmät vastaukset etenkin tietoisuutta ja valmistautumista koskeviin kysymyksiin. Tutkimusaihe ei ollut myöskään henkilökohtaisesti arkaluonteinen tai vahvasti tunteita herättävä, minkä vuoksi vastaajien mielialojen tai asenteiden ei voida olettaa merkittävästi vaikuttaneen annettuihin vastauksiin. Validiteettia on puolestaan pyritty parantamaan tarkkaan harkituilla kysymyksillä, sekä valitsemalla haastateltavat ja muodostamalla kyselytutkimuksen otanta siten, että tulokset kuvaisivat mahdollisimman hyvin isännöintialan näkemystä aiheesta.

Eettisyys on huomioitu erityisesti aineiston keruussa ja käsittelyssä. Tutkimukseen osallistuminen oli täysin vapaaehtoista ja haastateltavilta pyydettiin suostumus haastattelujen nauhoittamiseen. Osallistuneilta ei kerätty tutkimuksen kannalta turhia henkilötietoja ja opinnäytetyö on toteutettu siten, ettei yksittäisiä vastaajia voida tunnistaa työstä. Kaikki tutkimusaineisto tullaan tuhoamaan opinnäytetyön valmistumisen jälkeen, eikä sitä tulla käyttämään muihin tarkoituksiin.

9 POHDINTA

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin HTJ2:n käyttöönoton vaikutuksia taloyhtiöiden talouteen. Tavoitteena oli tunnistaa järjestelmämuutoksen aiheuttamat lisäkustannukset, mahdolliset taloudelliset hyödyt sekä keinot, joilla isännöintiyrietykset ja taloyhtiöt voivat hallita muutoksen vaikutuksia.

Opinnäytetyön tavoitteet toteutuivat hyvin. Tutkimuksen avulla onnistuttiin tunnistamaan sekä HTJ2:n käyttöönottoon liittyvät uudet kustannuserät, että potentiaaliset pitkän aikavälin hyödyt. Tutkimuksessa saatiin vastauksia kaikkiin asetettuihin tutkimuskysymyksiin. Tulosten perusteella voidaan todeta, että:

- HTJ2 aiheuttaa taloyhtiöille moninaisia suoria ja epäsuoria lisäkustannuksia, jotka liittyvät muun muassa HTJ2-tietojen konvertointiin, HTJ2-tietojen päivittämiseen, isännöintijärjestelmien vaihtoon ja henkilöstön koulutukseen.
- Pitkällä aikavälillä järjestelmä voi kuitenkin mahdollistaa taloudellisia hyötyjä, kuten ennakoivamman kunnossapidon, helpomman rahoituksen saannin ja sujuvamman isännöitsijänvaihdon.
- Taloyhtiöt voivat hallita kustannuksiaan sopimalla isännöitsijän kanssa veloituksista etukäteen ja isännöintiyrietykset voivat puolestaan optimoida kustannuksiaan harkitsemalla tarkkaan mitä isännöinti- tai kunnossapitojärjestelmiä tulevat jatkossa käyttämään.

On kuitenkin tärkeää huomioida, että opinnäytetyön tekohetkellä HTJ2:n varsinainen käyttöönotto ei ollut vielä alkanut ja tämän vuoksi tutkimuksessa ei ollut mahdollista tarkastella järjestelmän toimivuutta tai taloudellisia vaikutuksia konkreettisesti. Moni havainto ja johtopäätös perustui arvioihin ja odotuksiin. Tästä syystä aihetta olisi syytä tutkia uudelleen esimerkiksi vuoden tai kahden kuluttua käyttöönotosta, kun järjestelmä on ollut laajemmin käytössä

ja sen vaikutukset näkyvät konkreettisesti taloyhtiöiden taloudessa ja isännöintiyritysten arjessa.

Koska tavoitteenani oli valmistua tradenomiksi koulun tavoiteaikaa nopeammin, opinnäytetyön tekeminen ajoittui muihin opintoihin ja työelämään nähden tiiviiseen aikatauluun. Tämä johti siihen, että työn loppuvaiheessa aikataulupaineet hieman kiristyivät, mikä vaikutti esimerkiksi aineiston käsittelyn syvyyteen ja joidenkin havaintojen viimeistelyyn. Tästä huolimatta katson, että työ saavutti sille asetetut tavoitteet ja tuotti arvokasta tietoa, sekä omaa ammatillista kehittymistä että alan toimijoiden käytännön tarpeita ajatellen.

LÄHTEET

AOYL 1599/2009. Asunto-osakeyhtiölaki. <https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2009/1599>

Estateapp. (13.11.2024). Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöille työkalut remonttietojen hallintaan. HTJ2-uudistus edistää ennakoitavuutta ja taloudellista suunnittelua. Haettu 12.3.2025 osoitteesta <https://estateapp.com/huoneistotietojarjestelma-ja-htj2/>

Hienonen, V. (2019). ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri: Opas taloyhtiöille. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hyvärinen, M., Suoninen, E. & Vuori, J. (2021). Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tietoarkisto. Haettu 5.4.2025 osoitteesta <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/>

Isännöintiliitto. (n.d.). Mitä on isännöinti? Haettu 6.4.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/>

Isännöintiliitto. (1.4.2020). Putkiremonttibarometri 2020. Haettu 12.5.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2020/03/putkiremonttibarometri-2020.pdf>

Isännöintiliitto. (31.5.2024a). Isännöintialan järjestelmäselvitys 2024. Haettu 9.5.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2024/09/Jarjestelmaselvitys-2024-nettiversio-1.pdf>

Isännöintiliitto. (4.9.2024b). Isännöintialan toimialakatsaus 2024. Haettu 6.4.2025 osoitteesta https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2024/09/Toimialakatsaus_2024_20240904-UUSIN.pdf

Isännöintiliitto. (26.11.2024c). Isännöinnin keinot HTJ2-tiedonsiirtoon. Haettu 12.4.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/isannoinnin-keinot-htj2-tiedonsiirtoon/>

Isännöintiliitto. (26.11.2024d). Taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot HTJ:ään: Mikä muuttuu ja milloin? Haettu 12.3.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot-htjaan-mika-muuttuu-ja-milloin/>

Isännöintiliitto. (10.4.2025). Isännöinnin eettinen neuvosto suosittelee taloyhtiön aineiston ripeää luovutusta isännöinnin vaihtuessa. haettu 13.5.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/isannoinnin-eettinen-neuvosto-suosittelee-taloyhtion-aineiston-ripeaa-luovutusta-isannoinnin-vaihtuessa/>

Isännöintiliitto & Talotuntija. (12.2.2025). Taloyhtiöiden kunnossapitotietojen siirtäminen huoneistotietojärjestelmään – Mitä kustannuksia tuleva muutos tuo ja miten kaikki vaikuttaa isännöitsijän arkeen? [webinaari]. <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2025/02/Esitysmateriaali->

[Kunnossapitotietojen-siirtaminen-huoneistotietojärjestelmaan-webinaari-12022025.pdf](#)

Kiinteistöliitto. (n.d.). Isännöinti taloyhtiössä. Haettu 3.4.2025 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/>

Kiinteistöliitto. (2020). Isännöintipalkkiot 2020. Haettu 9.5.2025 osoitteesta [https://www.kiinteistoliitto.fi/media/bi3jfjop/isannointipalkkiot2020keskeiset-
lokset.pdf](https://www.kiinteistoliitto.fi/media/bi3jfjop/isannointipalkkiot2020keskeiset-
lokset.pdf)

Kiinteistömedia. (2024). Isännöinnin käsikirja (23., uudistettu painos). Kiinteistömedia Oy.

Kokko, O. (31.1.2025). Sen piti olla ilmaista, mutta nyt yksi muutos uhkaakin nostaa asumisen hintaa. Taloussanomat. Haettu 3.4.2025 osoitteesta <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000010975816.html>

HTJL 1328/2018. Laki huoneistotietojärjestelmästä. <https://www.fin-lex.fi/fi/lainsaadanto/2018/1328>

Kosonen, A. & Vertanen, A. (16.6.2016). Asunto-osakerekisteri (ASREK) -hanke hankesuunnitelma, versio 1.0. Maa- ja metsätalousministeriö. Haettu 18.4.2025 osoitteesta <https://mmm.fi/documents/1410837/2772981/Hankesuunnitelma/2cef24a1-ace1-45cc-9387-d6131241933e/Hankesuunnitelma.pdf?t=1466430132000>

Maa- ja metsätalousministeriö. (2019). Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittäminen. <http://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2020120198827>

Maanmittauslaitos. (n.d.-a). Huoneistotietojärjestelmä. Haettu 3.4.2025 osoitteesta <https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/huoneistotietojarjestelma>

Maanmittauslaitos. (n.d.-b). Siirron jälkeen. Huoneistotietojärjestelmä. Haettu 20.4.2025 osoitteesta <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirron-jalkeen>

Raksystems. (2023). Onnistu taloyhtiön korjaushankkeessa: Opas taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle onnistuneen korjaushankkeen läpiviemiseen. Haettu 12.5.2025 osoitteesta https://sustera.fi/wp-content/uploads/2023/10/Raksystems_onnistu_taloyhtion_korjaushankkeessa-opas_10-2023_web.pdf

Tietoarkisto. (n.d.). Kvantitatiivisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Haettu 26.5.2025 osoitteesta <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvanti/>

Toivanen, M., Wennberg, M., Kortelainen, J., Koramo, M., Takala, J. & Königs, O. (2018). Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset. Valtioneuvoston kanslia. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-517-4>

Valtioneuvosto. (n.d.). Suomen hallitukset ja ministerit. Haettu 24.4.2025 osoitteesta <https://valtioneuvosto.fi/hallitukset-ja-ministerit/hallitukset/-/gov/sipila>

Valtioneuvoston kanslia. (2015). Ratkaisujen Suomi. Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-181-7>

Webropol. (29.8.2024). Mikä on hyvä kyselyn vastausprosentti? Haettu 22.5.2025 osoitteesta <https://webropol.fi/mika-on-hyva-kyselyn-vastausprosentti/>

LIITE 1: HAASTATTELU KYSYMYKSET

Taustatiedot

- Voisitteko lyhyesti esitellä isännöintiyhtiöksenne sekä oman roolinne?
- Kuinka monessa taloyhtiössä toimitte isännöitsijänä?

HTJ2:n käyttöönoton valmistelut ja odotukset

- Oletteko perehtyneet HTJ2-ohjelmaan ja sen sisältöön?
- Onko isännöintiyhtiöksenne valmistauduttu HTJ2:n käyttöönottoon? Jos olette niin miten?
- Millaisia resursseja käyttöönotto arviolta vaatii? (esim. henkilöstö, koulutus, ohjelmistot)
- Millaisia kustannuksia odotatte syntyvän teille järjestelmän käyttöönotosta ja ylläpidosta? (esim. koulutus, järjestelmäkustannukset)
- Missä määrin kustannusten odotetaan jakautuvan isännöintiyhtiöksen ja taloyhtiöiden välillä?


Odotetut taloudelliset ja toiminnalliset hyödyt

- Millaisia taloudellisia hyötyjä odotatte HTJ2:n tuovan taloyhtiöille lyhyellä tai pitkällä aikavälillä? (esim. kilpailutus, isännöitsijäntodistukset, ennakoiva kunnossapito)
- Arvioitteko järjestelmän tehostavan isännöintiprosesseja tai vähentävän manuaalista työtä?
- Onko teillä käytössä kunnossapitojärjestelmä tai uskoisitko sellaisesta olevan hyötyä kunnossapidon suunnittelussa? (esim. Talotuntija, EstateApp)
- Uskotteko järjestelmän parantavan taloyhtiön päätöksenteon laatua tai ennakoitavuutta korjausrakentamisen osalta?

Kehitystoiveet ja arviointi

- Miten arvioitte HTJ2:n kokonaisvaikutuksen taloyhtiöiden talouteen?
- Millaisia kehitystoiveita tai parannusehdotuksia teillä olisi huoneistotietojärjestelmään liittyen?

LIITE 2: KYSELYTUTKIMUS



HTJ2 taloudelliset vaikutukset taloyhtiöihin

Taustatiedot

Roolisi

- Isännöitsijä
- Tekninen isännöitsijä
- Isännöintipäällikkö
- Muu: _____

Kuinka monta kohdetta isännöit?

- 0-10
- 11-15
- 16-20
- 21-25
- 26-30
- 31+

Tietoisuus ja valmistautuminen

Oletko tietoinen HTJ2-ohjelman sisällöstä ja tavoitteista?

	1	2	3	4	5	
En lainkaan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Hyvin

Onko yrityksenne aloittanut valmistautumisen HTJ2:n käyttöönottoon?

- Kyllä, muuttamalla kunnossapito- ja muutostyötietoja HTJ-yhteensopiviksi
- Kyllä, vaihtamalla isännöintijärjestelmää
- Kyllä, kouluttautumalla
- Ei vielä
- Muu: _____

Odotetut lisäkustannukset

Laskutatteko taloyhtiötä kunnossapito- ja muutostyötietojen muuttamisesta HTJ-yhteensopiviksi?

- Kyllä
- Ei
- Ei vielä tietoa

Tuletteko veloittamaan erikseen HTJ2-tietojen ylläpidosta tai nostamaan kuukausiveloitusta HTJ2 velvoitteiden perusteella?

- Erillisveloitus
- Kuukausiveloituksen nosto
- Ei lisäveloitusta
- Ei vielä tietoa

Kauanko kunnossapito- ja muutostyötietojen muuttaminen HTJ-yhteensopiviksi on vinyt/arvioit vevän aikaa per taloyhtiö? (tuntia)

Valitse



