

Uudistalot 2010 - 2021 - Hallinto ja isännöinti

23.6.2021
Jukka Kero





Taustoitus ja tavoitteet

- Uudisrakentaminen on ollut 2010-luvun jälkipuoliskolta lähtien erittäin vilkasta Suomessa
- Kiinteistö- ja rakennusalan muutokset ovat olleet suuria
- Lainsäädäntö ollut isossa muutoksessa tai muutospaineessa
 - Energiatehokkuus
 - Korjaaminen
 - Verotus
 - Rahoitus
 - Jne.
- Muuttoliike ollut iso – Korona-pandemia katkaissut toistaiseksi viime vuosien trendejä
- Asuntomarkkinoilla vilkasta – Asuntosijoittaminen nostanut suosiotaan sijoitusmuotona
- Asuntokuntien keskikoko pienentynyt
- Kyselyn avulla kerättiin tilannetietoa viime vuosien uusien taloyhtiöiden ominaisuuksista, hallinnosta ja johtamisesta. Tavoitteena on saada entistä kirikkaampi käsitys taloyhtiöistä ja niiden palvelutarpeista. Numerotiedon lisäksi kerättiin paljon sanallisia tilannekommentteja.



Taloyhtiön hallinto ja isännöinti

Taloyhtiön hallituksen koko

- Keskokoko 4 henkeä.
- Kerrostaloyhtiöissä ja uusimmissa taloyhtiöissä keskokoko on hivenen suurempi, ja on muita enemmän 5-henkisiä ja suurempiakin hallituksia.
- Hallituksen kokojakaumat olivat tässä kyselyssä hyvin samanlaiset myös Kiinteistöliiton vuonna 2018 toteuttamasta Hallituskyselyssä, jossa kohdejoukkona oli kaikenikäiset taloyhtiöt.

Kuinka monta jäsentä taloyhtiönne hallituksessa on?

	Prosentti					N	Ka.
	3	4	5	6	7		
Yhteensä 2010-2021	35.1%	23.1%	39.1%	1.5%	1.1%	649	4.1
Rv.2010-2014	42.9%	23.5%	32.1%	1.1%	0.4%	268	3.9
Rv. 2015 -	29.5%	22.9%	44.2%	1.8%	1.6%	380	4.2
Kt	29.1%	24.3%	43.9%	1.2%	1.4%	485	4.2
Rt, Et, Pt	54.5%	20.0%	23.4%	2.1%	0.0%	145	3.7

Hallintotapasuosituksen tunnettuus uusissa taloyhtiöissä

Oletteko tutustunut Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositukseen?

	Prosentti			N
	Kyllä	Ei	EOS	
Yhteensä 2010-2021	66.8%	24.0%	9.3%	647
Rv.2010-2014	66.0%	26.5%	7.5%	268
Rv. 2015 -	67.2%	22.2%	10.6%	378
Kt	69.9%	21.6%	8.5%	485
Rt, Et, Pt	54.5%	35.0%	10.5%	143

- Kaksi kolmesta tutustunut taloyhtiöiden hallintotapasuositukseen (2016), ks. https://storage.googleapis.com/kiinteistomedia-wp/sites/9/2017/05/Taloyhtion_hyv%C3%A4_hallintotapa_2016-08-30T15-58-3834828.pdf
- Kerrostaloyhtiöissä tunnetaan rivitaloyhtiöitä paremmin suositus.

Isännöintiyhtiön tilanne keväällä 2021

Onko taloyhtiöllä edelleen perustajaosakkaan valitsema isännöintiyritys, vai onko taloyhtiön isännöintiyritystä vaihdettu?

	Prosentti				N
	Kyllä, taloyhtiöllämme on perustajaosakkaan valitsema isännöintiyritys	Ei, taloyhtiömme isännöintiyritys on vaihdettu	EOS	Muu, mikä?*	
Yhteensä	50.5%	42.9%	1.5%	5.1%	648
Rv.2010-2014	38.0%	54.1%	2.3%	5.6%	266
Rv. 2015 -	59.3%	34.9%	1.0%	4.7%	381
Kt	54.4%	41.2%	1.9%	2.5%	485
Rt, Et, Pt	38.2%	47.9%	0.7%	13.2%	144

*) Tässä erityisesti osakasisännöintiä, ja tapauksia joissa vasta valinta menossa.



Avoimien kommenttien johtopäätöksiä hallinnosta ja isännöinnistä

- Uusissa yhtiöissä hallitukselle ja osakkaille sekä isännöinnille töitä riittää – mutta niin niitä riittää myös esim. peruskorjausikään tulleissa yhtiöissä.
- Järjestäytyminen ja asioiden ottaminen haltuun vaatii aktiivisuutta niin yhtiökokouksissa kuin valittavissa hallituksissa. Monesti kriittinen vaihe tuntuu olevan osakkaiden ensimmäiset kokoontumiset, joissa lähdetään rakentamaan toimivaa yhteisöä.
- Rakennusaikaisten vastuiden tarkastelu keskeinen alkuvaiheen tehtävä.
- Isännöinnin kapasiteetti ja suorituskyky myös isoja varmistettavia asioita.
- 2010- ja 2020-lukujen yhtiöt ovat monin tavoin toisenlaisia aiempien vuosikymmenten yhtiöihin verrattuna: esim. talotekniikan ja sopimus- ja osakasrakenteen puolesta.
- Avointen vastausten perusteella hallinnon muodostumisessa haasteita kohdanneita oli jonkin verran enemmän kuin asioiden hoidon onnistumisesta raportoineita.
- Yleisimpiä haasteita olivat vastaajien mukaan heikko osallistumisaste yhtiökokouksissa, huono hallitusehdokkaiden saatavuus sekä hallitusvastuiden kasautuminen puheenjohtajalle.
- Laadukkaita isännöintipalveluita oli onnistuttu löytämään enemmistössä tapauksia, mutta varsin usein menestys oli vaatinut isännöinnin vaihtoa.
- Hallinnon vaihdon ja rakennusaikaisten vastuiden käsittelyn jälkeisten vuosien jälkeen jotkut ovat kokeneet muodostuneen vähäisemmän aktiivisuuden kausi taloyhtiöön, josta on voinut aiheutua myöhemmin haaste 10-vuotisvastuiden aktiivisen hoitamisen kannalta.



Nostoja isännöintipalveluiden avoimista kommenteista

- Avoimia kommentteja tuli paljon - noin 60 prosentilta vastaajia.
- Onnistuneita kokemuksia taloyhtiön alkuvuosilta oli löydettävissä – Näistäkin kuitenkin merkittävä osa oli löytänyt onnistumisen kokemuksen vasta vaihtamisen myötä.
- Selvä enemmistö avoimista kommenteista suhtautui isännöinnin saatavuuteen ja laatuun kriittisesti.
- Perustajaosakkaan järjestämät isännöintipalvelut saivat paljon kritiikkiä.
- Isännöintitoimistojen vaihdon lisäksi vaihtoja oli tapahtunut paljon myös vastuuisännöitsijöiden kohdalla.
- Isännöitsijöiden osaamisen suhteen tuli paljon kritiikkiä. Kritiikki kohdistui erittäin leveällä säteellä tarvittaviin palveluihin. Uudistalot tarvitsevat uudenlaista kokemusta ja taitoa.
- Oikealla ja aikaansaavalla asenteella varustettuja uusia isännöitsijöitä on vahvistettu tarvittaessa aktiivisella hallitustyöskentelyllä.



Lisätietoja

- Jukka Kero

[0505480231](tel:0505480231)

jukka.kero@kiinteistoliitto.fi