

23.10.2025

Taloyhtiöiden digitalisaatio tuottaa dataa

Olli Rekonen
Tutkimuspäällikkö



isännöinti

Data on hajallaan

Lähde: Ilmastoviisaat taloyhtiöt –hanke,
2020



Missä digitaalista tietoa voi hyödyntää?

Lähde: Ilmastoviisaat taloyhtiöt –hanke,
2020



Kerrostalojen digitalisaatio on vielä lähtökuopissa



Lähde: Ilmastoviisaat taloyhtiöt –hanke, 2020



1970-LUVUN KERROSTALO



UUSI KERROSTALO



LÄHITULEVAISUUDEN KERROSTALO

LÄMMITYKSEN OHJAUS

Kaukolämmön vesivirtaa patteriverkostoon säädetään ulkolämpötilan ja talolle laaditun säätökäyrän perusteella.

Kaukolämmön vesivirtaa patteriverkostoon säädetään ulkolämpötilan ja talolle laaditun säätökäyrän perusteella.

Kaukolämmitystä säädetään huoneistoista mitattujen lämpötilojen perusteella sääennusteet huomioiden. Asukkaat voivat säätää kunkin huoneen halutut lämpötilat mobiilisovelluksella.

ILMANVAIHTO

Kellokytkin ohjaa koneellista poistoilmanvaihtoa.

Lämmöntalteenotolla varustettua tulo-poistoilmanvaihtoa ohjataan säätöautomaatiikalla.

Ilmanvaihtoa ohjataan tarpeenmukaisesti esimerkiksi hiilidioksidipitoisuuden ja ilmankosteuden perusteella.

SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

Ei älyä, tuntikulutustiedot asuntojen ja kiinteistösähkön kulutuksesta tallentuvat sähköntoimittajan järjestelmiin.

Valaistusta ohjataan liiketunnistimilla, joitakin sähkölaitteita voi etäohjata. Tuntikulutustiedot tallentuvat sähköntoimittajan järjestelmiin.

Sähkönkulutusta voi seurata ja ohjata huonekohtaisesti, sähkölaitteita voi kytkeä pois päältä etänä.



Tutkimustietoa nykytilasta



Tiivistelmä avovastauksista: Mitä toimintoja isännöintijärjestelmistä mielestäsi puuttuu?

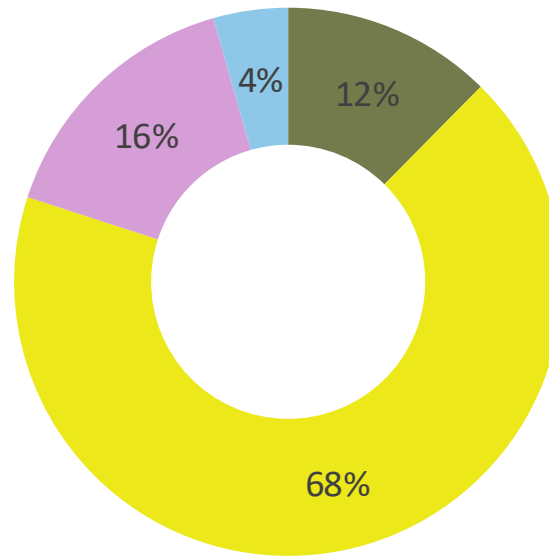
Lähde: Isännöintiliiton järjestelmäselvitys 2024 (n=194)

- **Integraatiot, automaatiot ja järjestelmien yhteentoimivuus**
 - Järjestelmien väliset yhteydet puutteellisia erityisesti isännöintijärjestelmissä
 - Integraatioita kaivataan myös muihin järjestelmiin (esim. huollon järjestelmät, kulutusseuranta)
 - Raportointi ja dokumentinhallinta
 - Tarvitaan uusia työkaluja raportointiin (esim. toimintakertomukset, talousarviot, PTS)
 - Dokumentinhallinta ja sähköinen arkistointi puutteellisia, vaatii paljon manuaalista työtä
 - Tehtävänhallinta ja tiketointi
 - Tarvitaan tehokkaat tehtävänhallinta- ja tiketointijärjestelmät, jotka integroivat asiakkaan yhteydenotot (puhelut, sähköpostit ja palvelupyynnöt) ja ajanhallinnan
 - Järjestelmien käytettävyys
 - Vanhentuneet järjestelmät ja käyttöliittymien kankeus
 - Puuttuvat tai toimimattomat työkalut (esim. varauskalenterit, muutostyötiedot ja budjetointityökalut)
 - Asiakkuudenhallinnan kehitystarpeet (esim. laskutus ja tietojen ylläpito, asiakkaan tunnistaminen, PEP-tiedot)
- **Toiveet hyvin samanlaisia kuin vuonna 2022. Järjestelmien roadmapeilla lähinnä HTJ-toiminnallisuuksia**

Kiinteistöautomaatiota hyödynnetään taloyhtiöissä vaihtelevasti



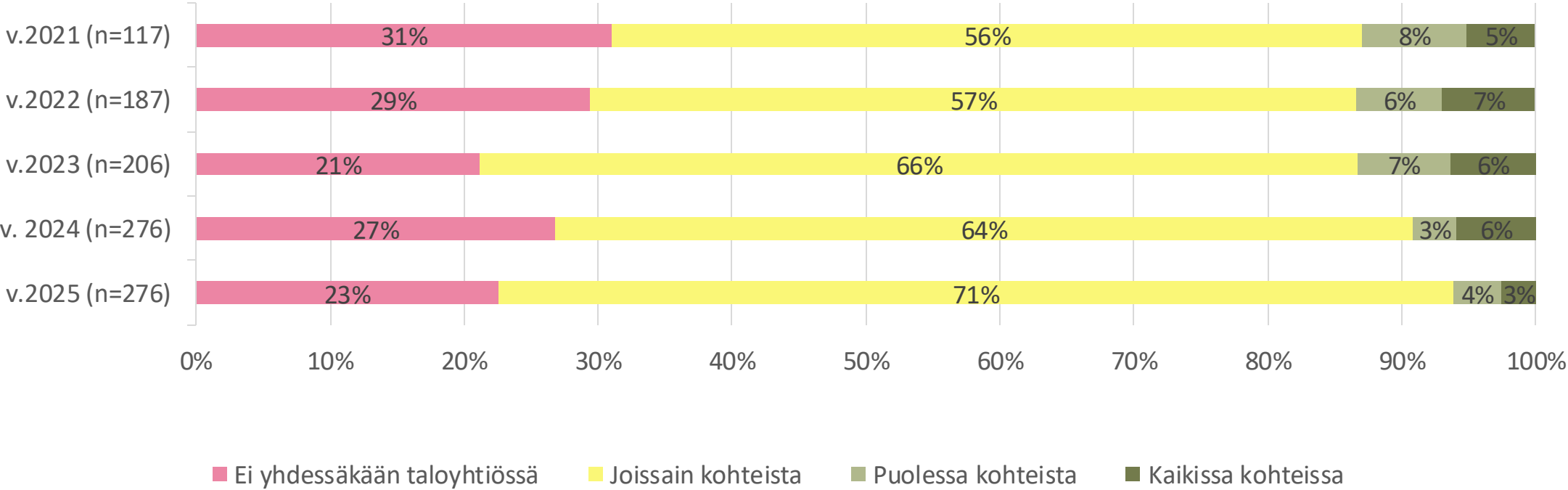
Hyödynnetäänkö hallinnoimissasi taloyhtiöissä kiinteistöautomaatiota? (lähde: Isännöintiliiton Energiabarometri 2025)



■ Kyllä, kaikissa ■ Kyllä, joissain ■ Ei ■ En osaa sanoa

Harvassa taloyhtiössä hyödynnetään älyratkaisuja 🏠 energiatehokkuuden parantamiseksi

Kuinka monessa hoitamassasi taloyhtiössä on harkittu tai harkitaan älyratkaisuja/-tekniikkaa energiatehokkuuden parantamiseksi? Valitse parhaiten tilannetta kuvaava vaihtoehto. (lähde: Isännöintiliiton Energiabarometri 2025)



Huoltokirjat ovat alihyödynnettyjä

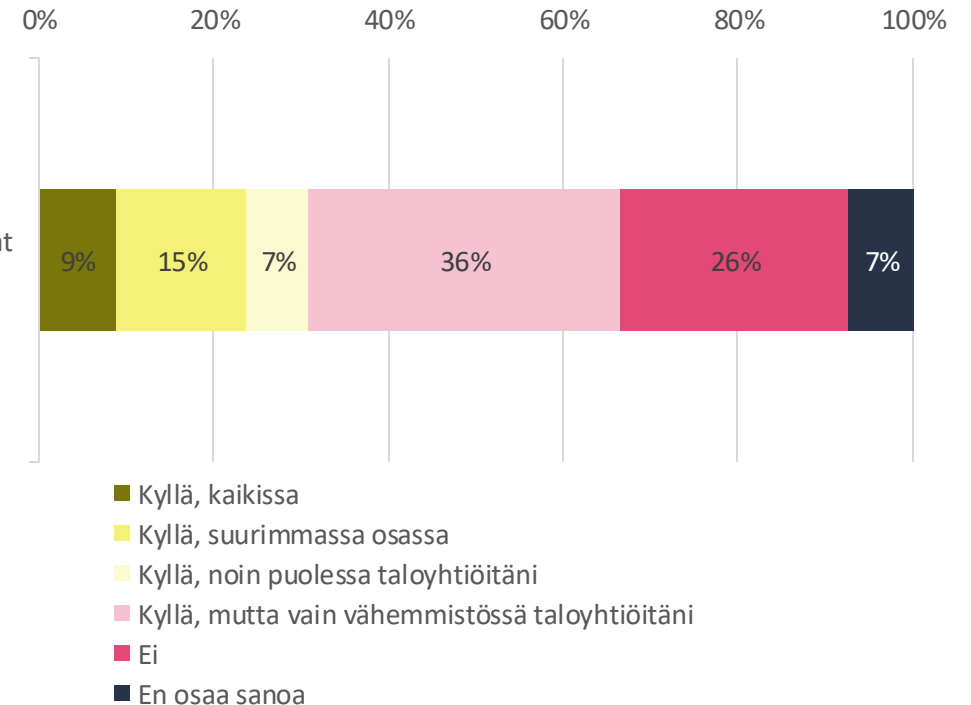


- Kattava talon huoltohistoria on tärkeä apuväline talon kunnossapidosta vastaaville
- Minne tiedot hälytyskäynneistä, säätöarvojen muutoksista, huoltohistoriasta on kirjattu?
 - Ei minnekään
 - Huoltohenkilön muistiin
 - Lämmönjakohuoneen seinälle
 - **Talon sähköiseen huoltokirjaan**



Kaikki vastaajat
(n=343)

Hyödynnetäänkö hallinnoimissasi taloyhtiöissä huoltokirjoja?
(lähde: Isännöintiliiton Talousbarometri syksy 2024)





Mikä huoltokirja?

- Huoltokirja on pakollinen kaikissa vuoden 2000 jälkeen valmistuneissa kiinteistöissä, sekä vanhoissa kiinteistöissä niiden rakennusosien ja laitteiden osalta, joihin on kohdistunut rakennusluvan alainen korjaushanke, kuten esimerkiksi julkisivu- tai linjasaneeraus
- Huoltokirjan tarkoituksena on tuoda näkyviin kaikki huoltotehtävät aikataulutettuina ja näyttää niiden kuittaus tilanne
- Huoltokirjaan tallentuu myös historiatiedot tehdyistä huolto- ja kunnossapitotoimenpiteistä
- Huoltokirjoista on hyötyä korjaus- ja rahoitustarpeiden ennakkoinnissa!



olli.rekonen@isannointiliitto.fi



Kiitos!