

Digitalisaatio isännöintialalla

TULEVAISUUDEN ISÄNNÖINTI – SEMINAARI 17.5.2018
SAMI ASUJAMAA, 10+ ISÄNNÖINTI OY

Lyhyesti minusta

- Sain käyttökiellon yläasteen tietokoneisiin muistaakseni vuonna 1995.
- Ensimmäinen kesätyö Nokialla, kun yksikön vetäjä tarvitsi jonkun tekemään nettisivuja ja löysi kotisivuni netistä, 1999.
- Mukana tekemässä Suomen ensimmäistä lähimaksukorttia Luottokunnassa, 2011 (sen piti alun perin olla perinteinen Electron)
- Isännöintiliiton palkinto ”Isännöitsijä 2017” = viime vuoden isännöitsijä



Kuva vuodelta 1999

Digitaalisuus työelämässä; kaksi murrosta

Ensimmäinen murros (1990-luvun puoliväli)

- Tietokoneilla saatiin tehtyä jo merkittäviä osia rutiininomaisista töistä (palkanlaskenta, laskutus)
- Tietokoneita oli (laajalti) käytössä jo 1980-luvun loppupuolelta lähtien; työn tehokuudessa tämä alkoi kuitenkin näkymään vasta noin 1990-luvun puolivälin paikkeilla
- Windows + toimistosovellukset..

= ensimmäinen eri toimialoihin vaikuttanut isompi murros ajoittuu suunnilleen tähän ajankohtaan. Tietokoneet arkipäiväistyivät.

Toinen murros (2010-luku)

- Tietokoneilla tehdään suorituksia, joita ei aiemmin pidetty mahdollisina tai ainakaan rutiininomaisina (mm. Go-peli, sairauksien diagnosointi, itseajavat autot, kykenee keskusteluun)
- Varsinkin kehittyneissä maissa lähes kaikilla on rajaton pääsy ”kaikkeen” olemassa olevaan tietoon, älypuhelin ym. laitteiden läpilyönti

= tarkka ajoitus epämääräisempää, mutta n. 2010 eteenpäin uusia läpilyöntejä on esitelty kiihtyvällä vauhdilla ja voidaan puhua jo toisesta murroksesta

Mitä tapahtui viimeksi (höyry -> sähkö)

- Karkeasti sata vuotta taaksepäin tehtaiden pääasiallinen käyttövoima oli höyry. Sähkön hyötyjä epäiltiin.
- Sähkösäädin nähtiin aluksi lähinnä hieman tehokkaampana vaihtoehtona höyrylle.
 - Suorat hyödyt nähtiin pieninä, ”vain” säästöjä energiakustannuksissa (sähkön hinta ja käyttömukavuus vs. hiili)
- Pidemmällä aikavälillä varsinaiset hyödyt löytyivät muualta;
 - Vanhat rajoitteet eivät päkeneet; käyttövoiman ei tarvinnut olla yhdessä paikassa kellarissa hiilikasan vierellä.
 - Rohkeimmat kokeilijat ajoivat tehtaan yksittäisiä koneita suorilla sähkömoottoreilla; täysi sijoittelun vapaus (ei itsestäänselvyys)
- Lopulta liukuhinnat ym. uuden tekniikan mahdollistamat jatkokehitykset veivät voiton
 - Tuotantoprosessin täysi uudistaminen mahdollisti vanhan koulukunnan kilpailijoita alemmat kulut ja paremman joustavuuden
 - Suuri osa perinteisistä yrityksistä, jotka eivät päässeet mukaan muutokseen, jäi lopulta jäi kokonaan jalkoihin.

Tilanne isännöintialalla keskimäärin...

Sivu 1

YHTIÖN NIMI JA OSOITE: ISÄNNÖITSIJÄ: 03.08.16

* KIINTEISTÖTUNNUS
Kunta Kaupunginosa/kylä Kortteli Tontti/tila
HELSINKI-091

* TIETOJA HUONEISTOSTA JA OSAKKEISTA :
Osakkeiden numerot Huoneisto Kerros Huoneistotyyppi
755 - 799 = 45 kpl A17 4. 1H+A+KK

Yhtiöjärj. mukainen pinta-ala Mahd. tarkistusmitattu
30.5

Hoitovastike peruste Rahoitusvastike peruste
148.23 jyvitys jyvitys

Vesi- yms. pakoll.maksut Alv-vastike

Osuus yhtiön lainoista Maksamattomat vas- Ajalta
tikkeet yms.korkoineen

() Lainaosuus maksettavissa

Osakeluetteloon merkitty omistaja Osakemerkintäpvm Huon.käyttötarkoitus
Asunto
(Ei rek.osakas)

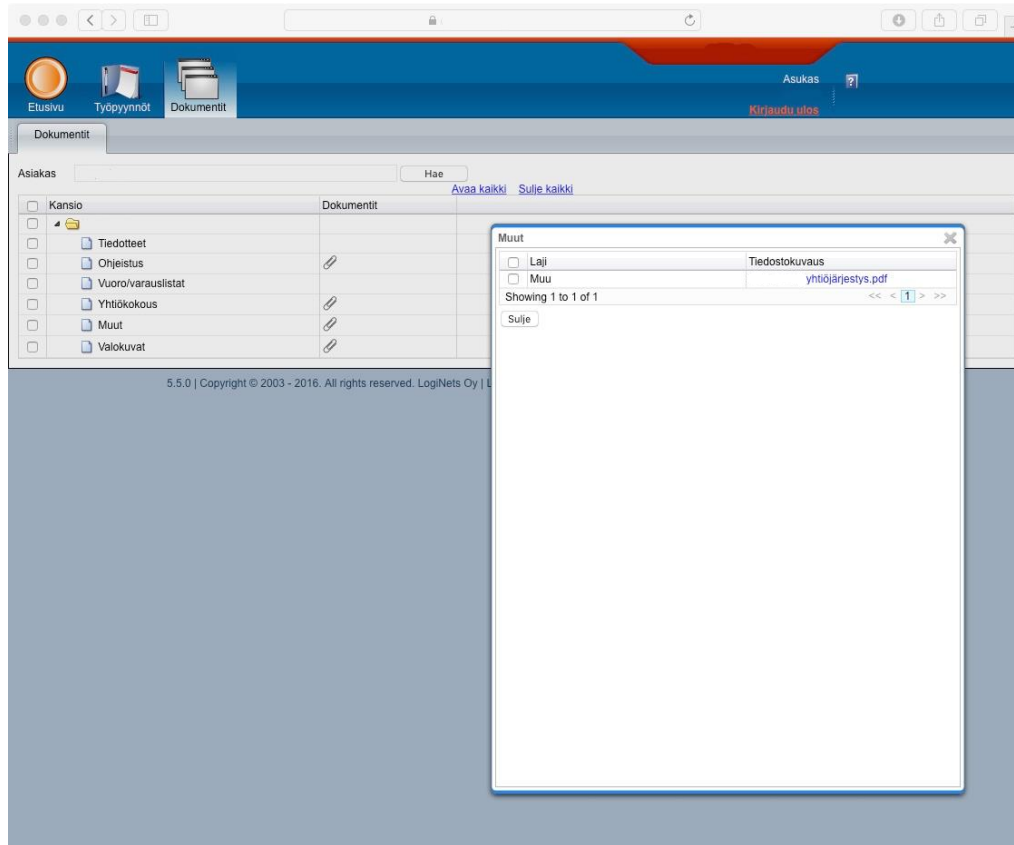
Huoneiston käyttö puolisoiden yhteisenä kotina
() käytetään () ei käytetä (X) ei tiedetä

- Keskeiset järjestelmät monelta osin vanhentuneita (ei toki kaikki).
 - Integroitavuus huono
 - Käyttö kankeaa
- Miten taipuu uusiin vaatimuksiin?
 - Valinnainen vuokratontti?
 - ASREK?
- Tukeeko liiketoimintaa, vai onko sen jarruna? Pakottaako vai mahdollistaako?



Tuntuu että olen ihan pihalla. Jos ajattelen taloudellisesti, kannattaa vetää mummotyylisiin paperilla. Teen siis pieniä taloyhtiöitä, mutta pakko nekin jonku tehdä ja olen hinnoitellut ne ihan ok. Toisaalta oma ammattiyhteisö haluisi siirtyä sähköiseen ja myös pienet taloyhtiöt ansaitsee nykyaikaa.. Mutta halusin säilyttää kustannustehokkuuden. Plaah...

Tilanne isännöintialalla keskimäärin...



- Taloyhtiösivut käytössä vain osalla toimijoista. Käytännöt vaihtelevat näissäkin, joillakin sivut kaikille asiakkaille, joillakin vain osalle.
- Käytössä olevien sivujen sisältö ja sen ajantasaisuus vaihtelee rajusti...
- Isännöinnin digiselvitys 2016: jopa 71% vastanneista ei tarjoa varauksia (paikat, vuorot jne) verkossa.
- Isännöinnin digiselvitys 2016: vain 15% vastanneista kokee olevansa alan keskiarvoa jäljessä digitaalisten ratkaisujen hyödyntämisessä.

Esimerkkejä: mitä tapahtuu jo nyt

- AlphaGO –ohjelma voitti moninkertaisen Go-pelin mestarin Lee Sedolin 4-1
 - ja myöhemmin oppi shakkimestariksi 4 tunnissa, päihittäen kaikki aiemmat shakkiohjelmat.
- IBM:n Watson-tekoälyn päälle rakennettu ROSS-”asianajaja” käytössä jo oikeissa lakitoimistossa.
 - Watson voitti ihmiset Jeopardy! –visailussa jo v. 2011. Japanilainen vakuutusyhtiö puolestaan käyttää sitä korvauskäsittelyssä.
- Eri tekoälysovellukset havaitsevat syöpä- ja sydänsairauksia jo paremmin kuin lääkärit.
 - Kuvantunnistus, oireiden vertaaminen laajaa taustamateriaalia vastaan. Tilastoilla tarkkuutta vs. ihmisen taipumukset eri suuntiin.
- Kiinteistöjen korjausvelkaa ja arvon kehittymistä arvioidaan big datan pohjalta => esim. Skenariolabs
 - Tämä myös joillain insinööritoimistoilla jo kiikarissa kuntoarvioiden tueksi (tai korvaajaksi?) ..
- Mobiilisovellus jo suosituin tapa käyttää verkkopankkia (OP, helmikuu 2016); ”Virtualisointi”.
 - Entä muut ”mobiili ensin” –sovellukset? Wolt/Foodora, MobilePay, eri kanta-asiakassovellukset, ...
 - Fyysisiä tuotteita ja palveluita käytetään ja hankitaan enemmän ja enemmän laitteiden välityksellä; itsepalvelun lisääntyminen

Ennuste: mitä isännöinnissä tapahtuu pian

- Rutiineihin käytetty aika vähenee radikaalisti! Kirjanpidon etenevä automatisointi, ASREK, ...
 - Rutiinityöllä on yhä arvoa, mutta joku voi pian tehdä sen tehokkaammin ja halvemmalla!
- ”Perinteisen” isännöinnin rooli muuttuu. Painotus enemmän asiantuntijatyössä, vs. vastikevalvonta.
 - Johtuu edellisestä. Jos tarjolla on vain autopaikka- ja saunavuorolistan ylläpitoa ja kirjanpitoa, tulevaisuudennäkymät ovat heikot.
- Aukkaiden ja osakkaiden odotukset muuttuvat (ovat jo). Kaikki tiedot heti saatavilla, eri asiointikanavat
 - Onko isännöintiyhtiöllä tarvetta tavanomaisille toimistotiloille? Tai kiinteille aukioloajoille? Entä mobiilisovellukselle?
- Kunnossapitotarpeen ja asumisen kustannusten ennakoitavuus kasvaa
 - Big data käyttöön; eri ratkaisujen elinkaaret + korjaushistoria + tilastotiedot kustannuksista => tarkka arvio tulevasta?

Matalalla roikkuvat hedelmät

- Täysin sähköinen kirjanpito ja laskujen käsittely on jo laajalti olemassa, käytä sitä!
- Taloyhtiösivut ovat jo menneen talven lumia => tähtää suoraan mobiiliin, jos voit.
- Pilvessä toimivat toimisto- ja ryhmätyökalut ovat edullisia, ei tekosyitä olla hyödyntämättä.
- Paras ratkaisu yksittäiseen ongelmaan voi olla erillinen ohjelma; pelaaminen yhteen ratkaisee!
- Rakenna kaikki ratkaisut siten, että ne ovat käytettävissä mistä ja millä tahansa.
- Terve vainoharhaisuus: perinteinen tapa toimia on tiensä päässä, ja joku tekee kohta asiat paremmin, pienemmillä kustannuksilla tai todennäköisesti molempia yhtä aikaa.



“I've come up with a set of rules that describe our reactions to technologies:

1. Anything that is in the world when you're born is normal and ordinary and is just a natural part of the way the world works.
2. Anything that's invented between when you're fifteen and thirty-five is new and exciting and revolutionary and you can probably get a career in it.
3. Anything invented after you're thirty-five is against the natural order of things.”

– Douglas Adams, *The Salmon of Doubt*

KIITOS! KYSYMYKSIÄ?