

## Tiedolla johtaminen

Nykyään informaatiota ja digitaalista tietoa on tarjolla yllin kyllin. Digitalisaation virta on tempaissut mukaansa myös jähmeänä pidetyn kiinteistö- ja rakennusalan, joka on vuosikymmeniä jököttänyt paikallaan jykevien betonijalkojensa varassa. Ala on alkanut hyödyntää digitalisaatiota uudella otteella. Rakennussuunnittelu on jo pitkään tukeutunut digitaalisiin ohjelmistoihin, mutta viime aikoina myös rakentaminen on alkanut aktivoitua ohjelmistojen ja sensoriteknologian käytössä. Rakennuksen käyttö ja ylläpito ovat vielä hieman takamatkalla, mutta liikkeellä ollaan sielläkin. Iso pyörä on vihdoin saatu liikkeelle, eikä sitä enää voi pysäyttää.



Datan vilistessä silmissä yksi tärkeä asia tahtoo kuitenkin unohtua:

Tiedon määrä ja saatavuus eivät ole keskeisiä vaan se mitä sillä tehdään.

Ratkaisevaa on siis se, miten tietovirrasta siivilöidään hyödyllinen tieto ja miten se integroidaan esimerkiksi kiinteistöjen ylläpidon prosesseihin. Pelkät mittatiedot eivät paljoa lämmitä sisäilmaongelmista kärsivän tilankäyttäjän mieltä, elleivät ne johda konkreettisiin muutoksiin.

Miten tiedon hyödyntämisen ongelma ratkaistaan? Yhtä ainoa vastausta ei ole – jos olisi, se olisi jo käytössä. Hyviä asioita on kuitenkin tapahtunut ja tapahtuu parhaillaan. Alan toimijoiden on pidettävä silmät ja korvat auki ja oltava avoimia täysin uusille ideoille.

Räjäyttääkö tekoäly potin?

Yksi uusista mahdollisuuksista on AI eli kotoisammin tekoäly. Tekoäly tuo mukanaan huikean määrän laskentatehoa ja oppivaa analytiikkaa. Tekoäly pääsee oikeuksiinsa, kun datamassaa on paljon. Asioiden keskinäisiä vaikutusmekanismeja on helpompi löytää suuresta määrästä dataa. Tässäkin asiassa on syytä pitää jalat maassa: tekoäly on hyvä renki, mutta keksijäksi siitä ei ole. Ei kannata odottaa kovin kummoisia tuloksia, jos pelkästään laittaa robotin pureksimaan teratavunäkkärin laitaa ja toivoo parasta. Tavoitteiden eteen on nähtävä vaivaa ja ne on määriteltävä etukäteen.

Datan hyödyntämistä ei rajoita olemassa olevan digitaalisen aineiston määrä, vaan sen laatu. Vuosikymmenien aikana kerätty tieto peruskorjauksista ja muista tärkeistä tapahtumista on hyödytöntä, jos se on hajallaan eri silloissa ja ainoa yhteinen metatieto on rakennuksen nimi, jos aina sekään. Tietojen analysointi saattaa vaatia liikaa käsityötä ja jää siksi usein tekemättä. Heikkolaatuiseen dataan perustuva analyysi antaa usein yhdentekeviä tuloksia, kuten esimerkiksi sen että vanhassa rakennuksessa on yleensä enemmän korjausvelkaa kuin uudessa.

Miten tiedolla johdetaan?

Datan analysoinnin tavoite on tuottaa ajantasaista tietoa päätöksentekoa varten. Tästä päästään kiinni termiin ”tiedolla johtaminen.” Käytännön tiedolla johtamista on esimerkiksi se, että pelkän energiankulutustiedon lisäksi halutaan tietää, miksi energiaa kuluu tietyssä aikana tietty määrä ja mitä voidaan tehdä kulutuksen pienentämiseksi. Ilmiön havaitsemisen pitäisi johtaa ymmärryksen syntymiseen ja ymmärryksen tulisi johtaa tavoitteelliseen toimintaan.

Digitalisaatio muuttaa perusteellisesti muutamia perinteisiä kiinteistöalan prosesseja, joita olemme tottuneet pitämään kiveen hakattuina. Ensinnäkin tiedolla johtaminen korvaa sovelluksilla johtamisen. Enää ei ole tärkeää se, minkä nimistä tai kenen omistamaa softaa käytetään, vaan mikä

on lopputulos. Sovellukset sulautuvat osaksi kiinteistöpalveluita, eikä asiakas enää maksa extraa sovelluskehityksestä vaan paremmasta palvelusta.

Toiseksi dynaaminen tiedonhallinta ja älykäs tiedonkäsittely tekevät nykyisistä silloista turhia. Tärkeää ei ole se missä tiedot ovat, vaan se että ne ovat osapuolten käytettävissä. Tämän seurauksena palvelukysyntä siirtyy datan hallinnasta tiedon hallintaan. Asiakkaan haluama lisäarvo syntyy datan analysoinnista ja yhdistelemisestä, ei enää datan keräämisestä ja säilyttämisestä. Erityisesti kiinteistöalan tietojärjestelmätalojen ja palveluntuottajien olisi syytä valmistautua näihin muutoksiin, jottei juna jätä. Nopeat syövät hitaat.

Vilna, Liettua 17.10.2017, Esa Halmetoja