

Paperiton asuntokauppa

MML digipäivä 6.5.2019

Maria-Elena Cowell



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

VÄLITYSALAN MIELIKUVAT VS. TODELLISUUS



VÄLITYSALAN LUKEMIA

- Suomessa noin 4500 välitysalan ammattilaista; kausivaihtelua
- Alalla toimii noin 1500 yritystä; 3/4 niistä on pk-yrityksiä, joissa on alle 20 henkilöä
- Asuntokaupan kokonaisarvo Suomessa 2018 noin 20 miljardia euroa
- Kiinteistönvälitysalan yritysten liikevaihto noin 600 miljoonaa euroa



MIKÄ MUUTTUU?



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto



Panoja ja ottoja		Kullitukset	
	Säätö	9 369,50	
		591,91	
	Säätö	9 861,41	
1977		512,16	
1977	Säätö	10 534,17	
1977		500,-	
1977	Säätö	10 034,17	(631)
1977		14 213,46	(107)
1977	Säätö	24 547,63	(576)
1977		5 054,66	
1977	Säätö	29 702,29	
1977		25 412,-	
1977	Säätö	4 302,29	(266)

Antikvariaatti.net



1000
1000

1000
As
SAKERY
KOMMISSION
STAMPITIMANKE

Lempinen

ASUNTO-OMISTAJAYHTIÖ



...EKIR...

Andra

on mal... markkaa tullut
Asunto o... omistajaksi niillä
oikeuksilla ja... säännöt määräävät.

Helsingissä, p. *Helmi* kuuta 1929.

1-1-0

Tulevaisuuskyselyssä myönteinen kuva

- *”Sähköinen kaupankäynti. Erinomainen asia joka pitää saada käyttöön mahdollisimman pian, ala elää vielä jäljessä siitä mitä se voisi olla. Kohteen laadusta riippumatta sähköinen kauppa pitäisi olla mahdollista.”*
- *”Digitalisaatiota hyödynnetään asiakkaalle entistä sujuvamman palvelun tarjoamisessa. Digitalisaatio mahdollistaa enemmän läpinäkyvyyttä ja tuo entistä selkeämmin näkyväksi myös sen hyödyn, jota asiakas saa ammattitaitoisen välittäjän työstä.”*
- *”Sähköiset palvelut: kun taloyhtiön tiedot saadaan sähköisesti myyntityö nopeutuu. Kun osakekirjat ovat sähköisiä, pankkipalvelut on puhelimessa, tunnistautuminen on sähköistä saadaan aivan toinen dynamiikka kaupankäyntiin.”*

OSAKKEET: KAUPANTEON VAIHEET LYHENEVÄT

- Välittäjä sopii myyjän ja ostajan kanssa kaupasta ja sen ehdoista entiseen tapaan
- Välittäjä tiedustelee halukkuutta tehdä kaupat sähköisesti ja varmistaa, että
 - kyseessä on käteiskauppa
 - osakekirja myyjän pankin holvissa
 - ostaja tarvitsee lainaa DIAS-pankilta
 - molempien pankit DIASissa
 - ostajilla keskenään sama pankki, myyjillä keskenään sama pankki; 1-2 myyjää ja ostajaa
 - ei lunastuslauseketta
- Välittäjä syöttää kaupan tiedot omaan välitysjärjestelmäänsä entiseen tapaan ja valitsee ”tee kauppa digitaalisesti”
- Kaupat voi tehdä digitaalisesti **jo kesäkuussa**, vaikka taloyhtiön osakeluettelo ei vielä löytyisikään huoneistotietojärjestelmästä (ja kiinteistökauppaa voi tehdä sähköisesti toki jo nyt!)

ALAN HUOLET



- Kulut nousevat eikä niitä saa siirrettyä asiakkaalle
- Hankala ottaa käyttöön, uuden opettelu takkuuaa
- Asiantuntijat ohitetaan, itsemyynti lisääntyy
- Teknologia ei toimikaan
- Tuplajärjestelmä vielä pitkään ja osakekirjoja ties missä
- Myyjiä monenlaisia, mm. kuolinpesät
- Siirtymäaika liian pitkä

ALAN ILOT, TOIVEET JA HAAVEET



- Ei riippuvuutta pankkien aikatauluista
- Ei paikkasidonnaisuutta kaupanteolle
- Ei osakekirjojen metsästystä
- Luotettava omistuksen todentaminen ja saannon kirjaus
- Välittäjä säästää aikaa ja saa palkkionsa nopeammin
- Asiakaskokemus paranee

VÄLITTÄJÄN ROOLI MUUTTUU



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

A background image showing three business professionals in a meeting. A man with glasses is in the center, looking towards a woman on the right who is also looking towards a man on the left. They appear to be in a collaborative discussion.

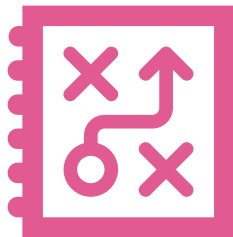
**2.
VAATIMUKSET
KIINTEISTÖN-
VÄLITTÄJÄN
OSAAMISELLE
KASVAVAT**

**→ PAREMPI
PALVELUKULTTUURI
JA KAUPANTEON
TURVALLISUUS
UUDESSA
YMPÄRISTÖSSÄ**

**1. KONSULTOINNIN
TARVE:
YKSILÖLLISET
VALINNAT,
SIJOITUSRATKAISUT**

MITÄ VIRANOMAISelta ODOTETAAN?





KANNUSTINTEN YMMÄRRYS - MISSÄ MAHDOLLINEN MUUTOSVASTARINTA?

KÄYTÖN SUJUUVUUS



- KUN PAPERI ON HELPPO JA TUTTU TAPA,
SIIRTYMINEN ON KIVULIASTA

PROSESSIN JA TIETOJEN LUOTETTAVUUS
- SAATAVUUS MYÖS TÄRKEÄÄ

VUOROPUHELU!



FINGERPORI



ANALOGISESTI KIITOS!



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto