



Maa- ja metsätalousministeriö



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen MML Digipäivä 6.5.2019

Paavo Häikiö

Huoneistotietojärjestelmä 2019

Maanmittauslaitoksen palvelut: rekisterin
ylläpito, asiointi, tietopalvelut

Osakehuoneistorekisteri

- Omistustiedot
- Panttaustiedot
- Osakeryhmään
kohdistuvat rajoitukset

MML

Hallintakohderekisteri

- Yhtiön tiedot
- Osakehuoneistojen
tiedot

*Kaupparekisteri (PRH), väestö-
tietojärjestelmä (VTJ),
verohallinnon rekisterit, asunto-
osakeyhtiöt ja isännöitsijät*

Asunto-osakeyhtiöt

- Asunto-osakeyhtiön
taloudelliset ja
tekniset tiedot

*Asunto-osakeyhtiöt ja
isännöitsijät*

HTJ 2019



Huoneistotietojärjestelmä 2019

- Tietosisältö
 - **Hallintakohderekisterissä** perustiedot hallintakohteista
 - Ei esimerkiksi tietoja yhtiövelasta tai tulevista korjaustarpeista
 - **Osakehuoneistorekisterissä** omistukset, panttaukset, rajoitukset (esim. ulosottomerkinnät, lunastuslausekkeet)
 - Tietosisältö mahdollistaa
 - Asuntokaupan sähköistämisen
 - Omistamiseen, panttauksiin ja rajoituksiin liittyvät sähköiset palvelut
 - Asiakastahoja esim. isännöinti, taloyhtiöt, osakkaat, luottolaitokset, kiinteistövälittäjät
- Vain asunto-osakeyhtiöt sekä osa keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä
 - Uudet perustetaan sähköisinä ja nämä tulevat huoneistotietojärjestelmään PRH:n kautta
 - Vanhat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt päättävät liittymisestä erikseen



Jatkokehityksessä selvitettäviä asioita

- **Kauppahintatiedot**
- **Tekniset tiedot**
- **Huoneistoja ja yhtiöitä koskevat taloudelliset tiedot**
- **Uudet asumismuodot**



Näkökulmia

- **Mitä tietoja tarvitaan tukemaan eri sidosryhmien toimintaa**
- **Kuinka tietoja kerätään ja ylläpidetään**
- **Missä tietoja kannattaa ylläpitää**
- **Mitä toiminnallista hyötyä saavutetaan laajentamalla HTJ kattamaan myös muut asumismuodot kuin asunto-osakeyhtiöt**



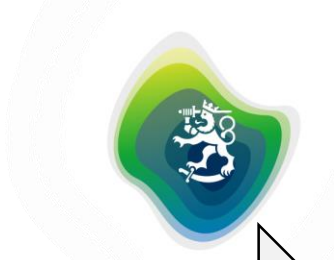
Selvitystyön kannalta olennaisimmat sidosryhmät

- rahoitussektori
- integraattorit
- isännöinti
- kiinteistönvälitys
- edunvalvojat (rahoitussektori, isännöinti, kiinteistövälitys, rakennusala)
- järjestelmätoimittajat (isännöinti, kiinteistövälitys)
- julkisen sektorin toimijat (ministeriöt, Verohallinto, Maanmittauslaitos, Tilastokeskus, kunnat, Kuntaliitto, Väestörekisterikeskus, Patentti- ja rekisterihallitus, ARA)



- **Asuntojen hinta-arviot**
- **Vakuutusyhtiöiden riskienhallinta, yhtiöiden vakuuttaminen, yksittäisen huoneiston vakuuttaminen**
- **Tilastoinnin tarpeet**
- **Luottolaitosten vakavaraisuusraportointi, yhtiöiden ja osakkaiden luototus ja riskiarviointi**
- **Asuntokauppa**
- **Tutkimus**
- **Taloyhtiöiden ja yksittäisen osakkaan tietotarpeet**

Siirtymävaiheet ja aikataulut



Uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti hallittaviksi

Vanhat yhtiöt siirtävät osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään

Paperisten osakekirjojen muuntaminen sähköisiksi omistajamerkinnöiksi

1/2019

05/2019

12/2022

12/2032

Uudet yhtiöt (vuoden 2018 jälkeen perustetut) huoneistotietojärjestelmään

Vanhojen yhtiöiden (ennen 1.1.2019 perustetut) siirtyminen huoneistotietojärjestelmään voi alkaa (siirrettävät tiedot toimitetaan erikseen Maanmittauslaitokselle.)

Yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon ylläpito MML:lle vuoden 2022 loppuun mennessä Kaikki hallintakohteet ovat HTJ:ssä -> näihin voidaan 2023 alusta lukien liittää kattavasti kauppahintatietoja sekä teknisiä ja taloudellisia tietoja

Vanhat osakehuoneistot on siirretty huoneistotietojärjestelmään.

Kauppahintatiedot



Kauppahintatiedot nyt

- Kiinteistövälitysalan keskusliiton kauppahinta-aineisto
 - Osoitenumerotasoinen kauppahintatieto
 - Aineistoon tulee sopimuksen tehneiden kiinteistövälittäjien asuntokaupat
 - KVKL:n arvion mukaan noin 70 – 80 % välittäjien tekemistä kaupoista
 - Myös rakentamisaikaiset kaupat
 - Kaupan kohteesta kauppahintaan liitetään joitakin tietoja, kuten pinta-ala ja huoneistotyyppi
- Verohallinto
 - Verohallinto kerää tiedot kauppahinnoista varainsiirtoverotusta varten
 - 2 kk aikaa tehdä varainsiirtoveroilmoitus kaupanteosta
 - Ei rakentamisaikaisia kauppvoja, koska varainsiirtovero maksetaan vasta omistusoikeuden siirtymisen eli taloyhtiön luovutuksen jälkeen
 - Verohallinto siirtymässä 11/2019 luovutuksensaajakohtaiseen varainsiirtoveron ilmoittamiseen -> kokonaiskauppahinnan selvittämiseksi pitää yhdistellä tietoja eri ilmoituksilta yhteen
 - Verohallinnon kauppahintatietoja ei voi käyttää yleisesti tietopalvelutarkoituksiin, koska ne on kerätty verotusta varten

Kauppahintatiedot



Kauppahintatiedot nyt

- Tilastokeskus
 - Tilastokeskus saa kauppahintatietoja Verohallinnolta tilastolain perusteella
 - Aineistoa täydennetään Kiinteistövälitysalan keskusliiton kauppahinta-aineistolla (uudet asunnot)
 - Näistä yhdisteltyä aineistoa käytetään indeksien ja tilastojen pohjana



Kauppahintatiedot

Ongelmia

- Asuntojen kauppahintatietoja eikä asuntokauppojen määriä ei ole saatavilla huoneistokohtaisesti, kattavasti eikä reaaliaikaisesti
- Tilastokeskuksen antamat asuntokaupan ennakkotiedot saattavat muuttua paljon
- Asuntokaupasta tiedetään vain tilastotietoa
- Viive asuntomarkkinan tilan seurannassa
- Kauppahintoja ei voida yhdistää kohteen muihin tietoihin
 - Päätetyt korjaustyöt
 - Korjausvelka
 - Korjaushistoria
 - ...
- Kauppahintojen kehittymistä ei voida seurata osakehuoneistotasolla

Taloyhtiöiden tiedot

tekniset ja taloudelliset tiedot

Asunto-osakeyhtiöiden järjestelmät

- N. 90 000 yhtiötä
- Asunto-osakeyhtiön taloudelliset ja tekniset tiedot
 - Korjaushistoria
 - PTS
 - Kuntokartoitukset
 - Tilinpäätökset
 - Kulutustiedot
 - ...

Osa

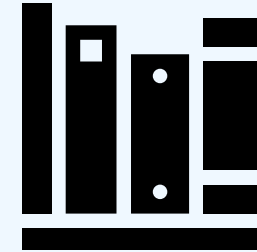
- O
- Pa
- Os
- ko

MML

palvelut: rekisterin
palvelut

isteri

ojen

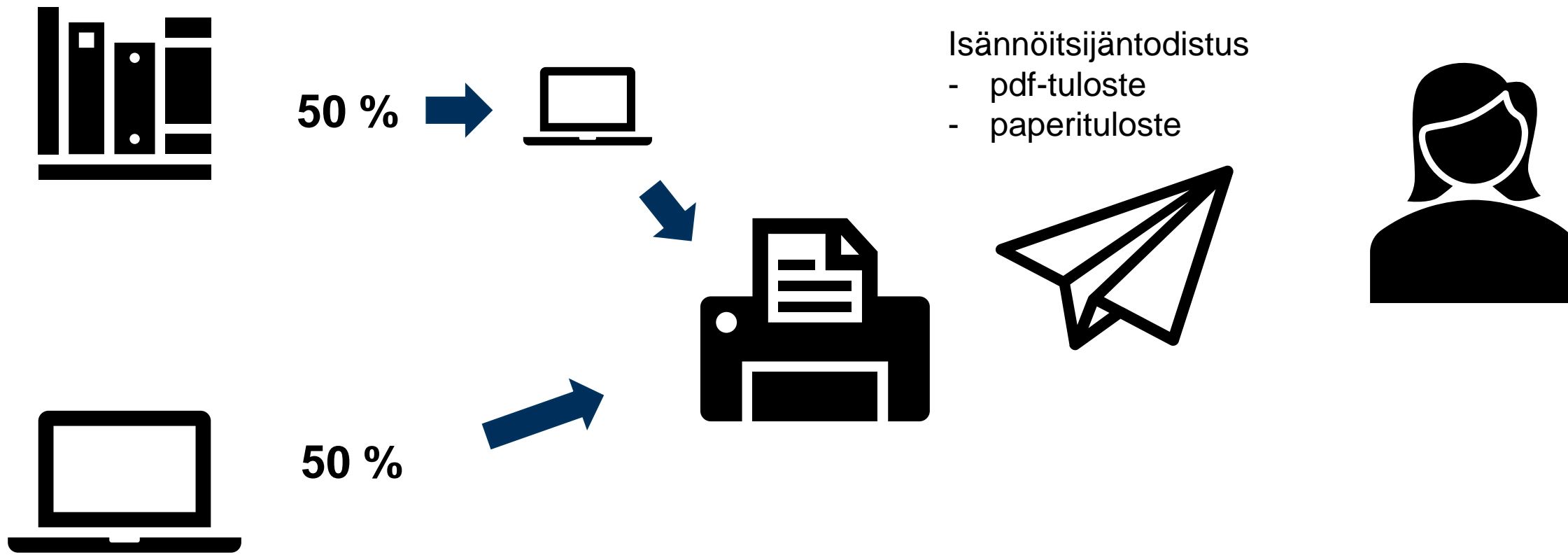


n. 50 %



n. 50 %

Taloyhtiöiden tiedot tiedon jakelu





Taloyhtiöiden tiedot

- Ongelmia tiedonkulussa
 - Taloyhtiöiden omat tietotarpeet
 - Isännöitsijänvaihdokset
 - Osakkaiden tietotarpeet
 - Kiinteistöväilytys
 - Luotonanto
 - Vakuuttaminen
 - ...
- Taloyhtiöt ovat hyvin erilaisia
 - Vain noin puolet taloyhtiöistä ovat ammatti-isännöityjä
 - Todennäköisesti muissa taloyhtiöissä tietoja käsitellään paperilla jos ylipäätään toimitaan asunto-osakeyhtiölle tyypillisellä tavalla
 - Osakehuoneistojen suuri massa ammatti-isännöidyissä taloyhtiöissä
- Vaikka käytössä olisi tietojärjestelmä tietojen hallintaan, niin todennäköisin tiedonvaihtoväline järjestelmien välillä on paperi



Uudet asumismuodot

- Asunto-osuuskunnat
 - Asunto-osuuskuntia nyt vähän yli 100 kpl
 - ARA:lla käynnissä pilottiprojekteja
- ASO-asunnot
 - Lukumäärä < 50 000 kpl
 - Uusia ASO-asuntoja vuosittain n. 1000
- Vuokra-asuminen
- Hyödyttäisikö HTJ:n piiriin kuulumisen uusia asumismuotoja?

Lopuksi



Vaikka asunnot ovat suomalaisen kotitalouden keskeisin varallisuuserä, tiedämme siitä hämmästyttävän vähän tosiseikoja

Emme tiedä täsmällisesti

- Asunto-osakeyhtiöiden kokonaismäärää
- Asuntokaupan volyymia
- Asuntojen kauppahintoja kuin jälkikäteen tilastojen kautta
- Korjausvelkaa
- Tehtyjä korjauksia
- Energiataloudellisuuden kehittymistä
- ...

Toimintaa ei voi ohjata ilman tietoa



Kiitos !