



Maa- ja metsätalousministeriö



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen Toimintamallivaihtoehdot

Paavo Häikiö 16.9.2019



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**

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

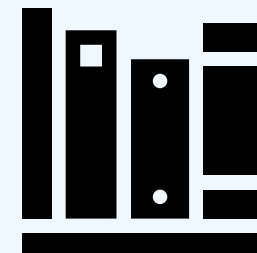
- O
- Pa
- Os
- ko

MML

palvelut: rekisterin
palvelut

isteri

ojen

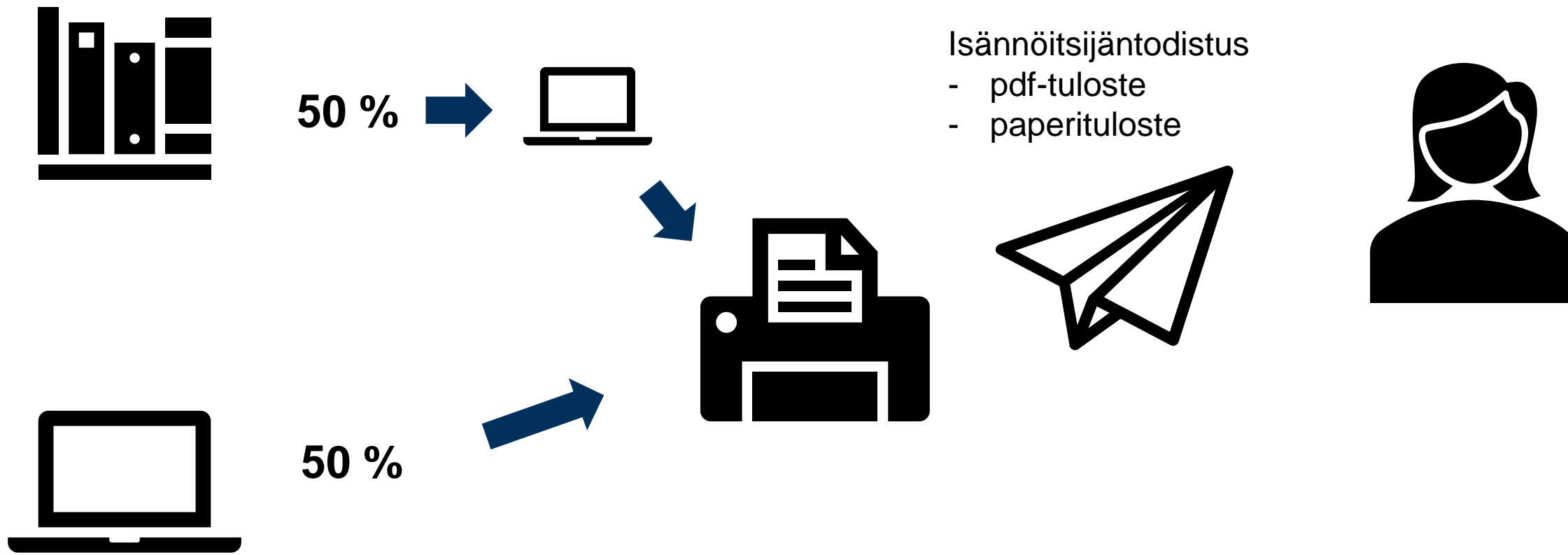


n. 50 %



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



Tiedon välityksen parantaminen

- Sekamalli – osin keskitetty, osin hajautettu
 - osa toimijoista vie tietojaan keskitettyyn tietovarastoon ja osa toimijoista hyödyntää omaa järjestelmäänsä tietojen varastoinnissa ja jakelussa TAI
 - osa tiedoista kerättäisiin keskitettyyn tietovarastoon ja osa hallittaisiin operatiivisissa järjestelmissä
 - Harvoin päivittyvät tiedot
 - Usein päivittyvät tiedot
 - toimintamalli voisi olla mahdollinen tilanteessa, jossa osa toimijoista on tietoteknisesti tarpeeksi kehittyneitä tarjoamaan rajapintapalveluiden kautta tietopalvelua järjestelmistään, mutta osa toimijoista ei tällaista palvelua voi toteuttaa eikä ylläpitää.
- Yhteinen standardi, jonka käyttö on pakollista



Muut 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?



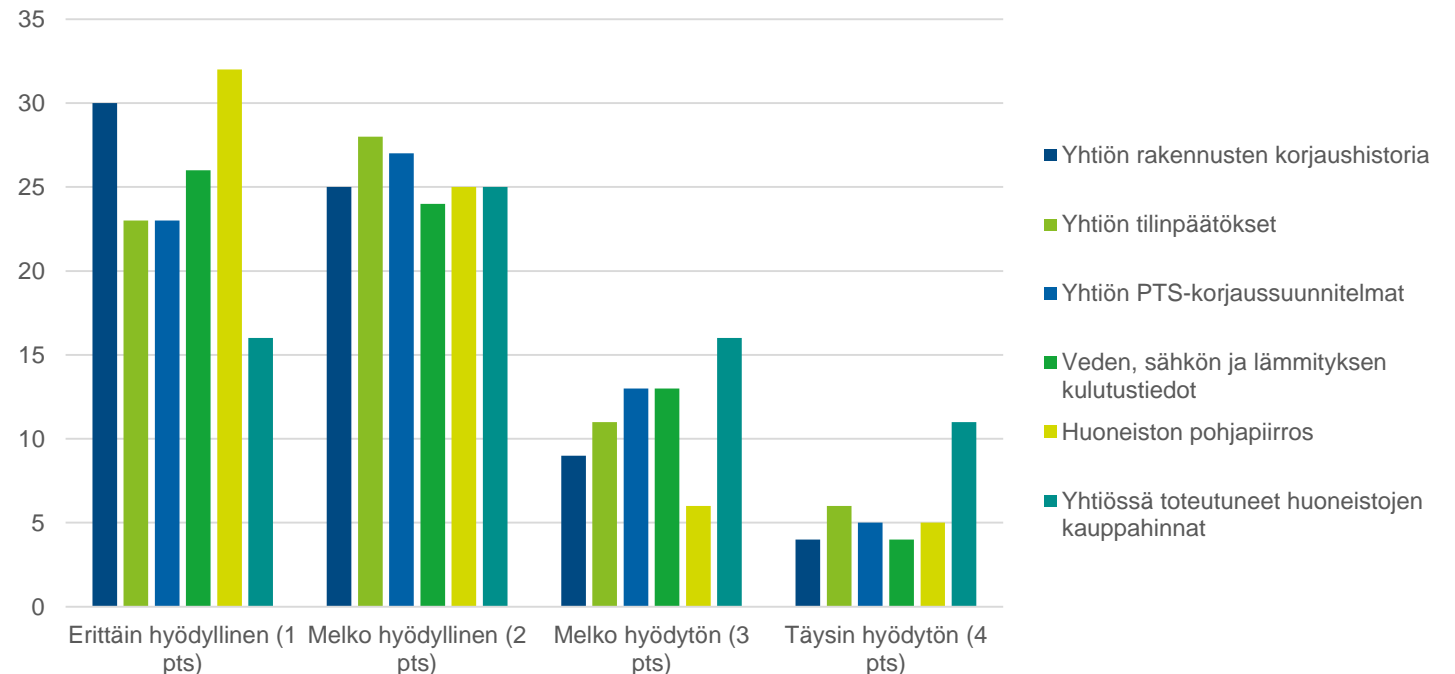
Kysely HTJ2 kehittämisestä

- Kyselyn kohderyhmät
 - Isännöitsijät
 - Taloyhtiöt
 - Kiinteistövälittäjät
 - Luottolaitokset
 - Vakuutusyhtiöt
- Isännöitsijät ja taloyhtiöt PRH:n järjestelmästä
 - Poiminta noin 1000 yhteystietoa, noin 2/3 toimivia sähköpostiosoitteita, vastauksia yhteensä noin 100
- kiinteistövälittäjät AVI:n välittäjärekisteristä
- Luottolaitokset ja vakuutusyhtiöt FA:n kautta, vastaukset näiltä edustavat vastaajayhtiötä
- Tavoitteena kyselyllä oli varmistaa työpajoissa esitettyjä asioita
- Vastausprosentti isännöitsijöillä, taloyhtiöillä ja kiinteistövälittäjillä melko alhainen
 - Syynä HTJ:n heikko tuntemus?
- Vastaukset vahvistivat työpajoissa esiin tulleita näkökulmia



Kysely – isännöitsijöiden vastaukset

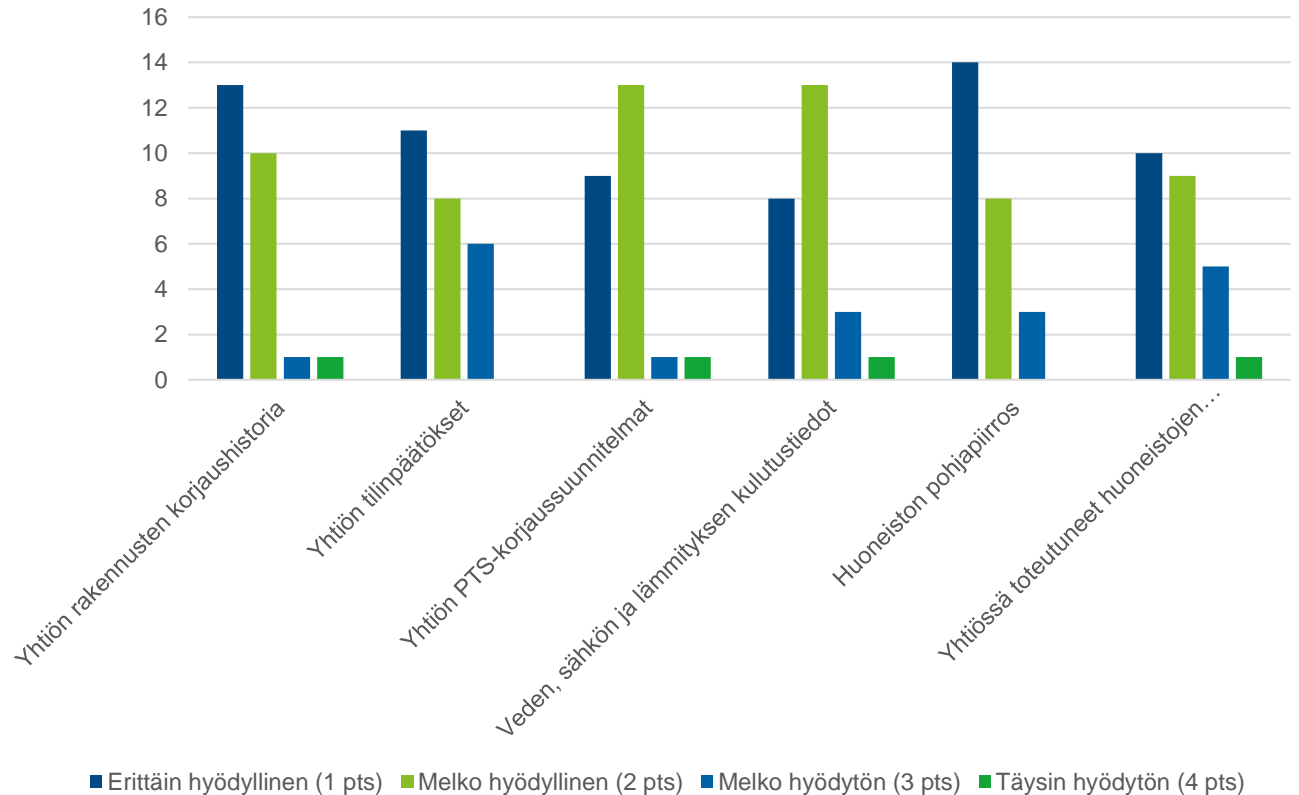
- Kuinka paljon oma toimintanne hyötyisi siitä, että seuraavat asunto-osakeyhtiötä koskevat tiedot olisivat saatavissa valtakunnallisesta järjestelmästä samalla tavalla kuin esim. ajoneuvon perustiedot ajoneuvorekisteristä?





Kysely – taloyhtiöiden vastaukset

- Kuinka paljon oma toimintanne hyötyisi siitä, että seuraavat asunto-osakeyhtiötä koskevat tiedot olisivat saatavissa valtakunnallisesta järjestelmästä samalla tavalla kuin esim. ajoneuvon perustiedot ajoneuvorekisteristä?





Kysely – taloyhtiöiden vastaukset

- **Pitäisikö edellämainittuja taloyhtiöiden tietoja kerätä keskitettyyn tietovarastoon josta tiedot olisivat käytettävissä esimerkiksi palveluntarjoajaa vaihdettaessa?**

	%
Kyllä	88
Ei	12



Kysely – taloyhtiöiden vastaukset

- Pitäisikö yhtiön voida itse saada tietoja, esim. korjaushistoriaa tai kunnossapitosuunnitelmaa valtakunnallisesta järjestelmästä tarvitsematta asioida isännöitsijän kautta?

	%
Kyllä	88
Ei	12



Kysely – isännöitsijöiden vastaukset

- Pitäisikö taloyhtiöiden tietojen välitykseen eri toimijoiden välillä luoda standardi joka mahdollistaisi tietojen sujuvan vaihtamisen järjestelmien välillä?

	%
Kyllä	87,5
Ei	12,5



Kauppahintatiedot

- Suppea tietosisältö, laaja tietosisältö
- Suppea tietosisältö
 - Kokonaiskauppahinta kerätään saantotiedon mukana hakemusrajapinnassa sekä muiden hakemusten osana
 - Myös rakentamisaikaiset kaupat, RS-menettelyyn muutokset
 - Mahdollisuus yhdistää tietoa muuhun HTJ:n tietoon
 - Jos HTJ:hin tuodaan myös korjaushistoria ym. tietoja, kauppahinnan edustavuuden arviointi paranee
- Laaja tietosisältö
 - Erillinen kauppahintarekisteri, jossa tallennettuna luovutushetken tiedot kohteesta

Kauppahintatiedot



- Laaja tietosisältö
 - kaupan kohteen ominaisuustiedot
 - kaupan kohteen korjaushistoriatiedot (yhtiö- ja huoneistokohtaiset tiedot)
 - kaupan kohteen suunnitellut korjaustyöt
 - kaupan kohteen päätetyt korjaustyöt
 - kaupan kohteen korjausvelka (korjausvelka sisältyy hallituksen ohjelman 6.6.2019 selvitettäviin asioihin)
 - kaupan edustavuuteen liittyvät tiedot (sukulaisluovutus)
 - kokonaiskauppahinta
 - osakehuoneiston yhtiölainaosuus
 - rakennuspaikka oma/vuokrattu/osittain oma ja osittain vuokrattu
 - maanvuokran määrä / huoneistojen pinta-ala
 - maanvuokrasopimuksen päättymispäivä
 - huoneistokohtainen maanvuokran määrä (valinnainen vuokratontti. Osa tontista on taloyhtiön omistuksessa ja osa vuokrattuna. Osakkeen omistajalla on lunastusoikeus huoneistokohtaiseen tonttiosuuteen)



Kauppahintatiedot – suppea tietosisältö

Omistajakirjaushakemuksen yhteydessä toimitetaan kauppahinta

- Hakemusrajapinta
- Muu hakemus



Tietopalvelut

Verohallinto?



Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot - toimintamalli

- Yhteinen standardi, joka kattaa kaikki isännöitsijäntodistuksen tiedot
- Keskitettyyn tietovarastoon harvoin muuttuvia perustietoja, jotka hyödyttävät mahdollisimman paljon eri toimijoita
 - korjaushistoriatiedot (yhtiö- ja huoneistokohtaiset tiedot)
 - suunnitellut korjaustyöt
 - päätetyt korjaustyöt
 - korjausvelka (korjausvelka sisältyy hallituksen ohjelman 6.6.2019 selvitettäviin asioihin)
 - Taloudelliset tiedot?
 - Muuttuvia tietoja
 - Aikaleimalla varustettuna määrävälein päivitettävät tiedot?
 - Tiinpäätöksen raportointi PRH:lle
- Kulutustiedot? Pohjapiirustukset?
 - Mikä kakku on sopivan kokoinen kerralla haukattavaksi?
- Taloyhtiön, osakkaan, kiinteistövälittäjän ja luottolaitoksen perustietotarpeet



Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot - toimintamalli

- Mahdollisuus viedä kaikki isännöitsijäntodistuksen sisältämät tiedot huoneistotietojärjestelmään
- Pienille taloyhtiöille ylläpitoliittymä
- Isännöintijärjestelmiin rajapinta
- Tietojen muuntaminen standardin mukaiseksi
- Suppea tietosisältö pakollista – laaja tietosisältö mahdollista?
- Pakollista kaikille vai vain tietyn kokoisille asunto-osakeyhtiöille?



Muut asumismuodot

- Asunto-osuuskunnat
 - Monta erilaista toimintamallia, vähäinen määrä, vakuuskohde epäselvä
 - Tuleminen HTJ:n piiriin edellyttää asunto-osuuskuntalainsäädäntöä
- ASO-asunnot
 - Mahdollista tuoda HTJ:n piiriin
 - Toiminnalliset hyödyt asukkaalle, ASO-yhtiölle, luottolaitokselle?
 - kustannukset
- Vuokra-asuminen
 - Suurin osa vuokra-asunnoista ei tule HTJ:n piiriin, tiedot vain vuokrataloyhtiöillä
 - Yksityisten vuokra-asunnot normaaleissa asunto-osakeyhtiöissä pääsääntöisesti
 - Tietotarpeita Tilastokeskus, kuntien asuntopolitiikka, isännöitsijät
 - Saisiko yksityinen vuokranantaja jotakin hyötyä ilmoittaessaan vuokratietoja HTJ:hin?
Tulisiko tieto kattavasti HTJ:hin, vaikka tällainen velvoite olisi?

ASO-asunnot



- Panttauksen kohde asumisoikeusmaksu
 - Asumisoikeussopimus luottolaitokselle
 - Sähköiset asumisoikeussopimukset
 - Kuittaamattomuussopimus ASO-yhtiön ja luottolaitoksen välillä
 - ASO-yhtiö suorittaa asumisoikeusmaksun vain luottolaitokselle
 - HTJ:ssä panttausmerkinnän pitäisi aiheuttaa vastaava tilanne
- Vaihdanta
 - ASO-asunnoilla ei varsinaista vaihdantaa, asumisoikeuden siirrot harvinaisia
 - Uudelle asukkaalle tehdään uusi asumisoikeussopimus ja vanha päättyy
 - Mahdollista järjestää HTJ:ssä
- Hallintakohteet
 - Hallintakohteet vain ASO-yhtiöillä
 - Hallintakohteiden ylläpito pitäisi
 - Siirtyä kokonaan HTJ:hin, tai
 - ASO-yhtiö ilmoittaa aina uuden asumisoikeussopimuksen yhteydessä myös hallintakohteen tiedot

ASO-asunnot



- Toiminnalliset hyödyt?
 - ASO-yhtiöt ja asumisoikeusasukkaat
 - Ainakin suuremmilla ASO-yhtiöillä on jo toimivat sähköiset tietopalvelut asukkaille
 - ASO-asuntojen tiedot siirtyvät jo nyt sähköisesti kiinteistönvälitysjärjestelmiin
 - Hallintakohteet ja elinkaarihallinta nyt vain ASO-yhtiöillä
 - Luottolaitokset
 - Pyydetty kommentteja FA:n kautta
 - Tapahtumamääräarviot
 - Oletukset: uusia asuntoja 1800 kpl vuodessa, vanhojen vaihtuvuus korkeintaan 20 %, vanhoja asuntoja elokuussa 2018 yhteensä 47 000 kpl
 - Vaihtoja ja lunastuksia vuonna 2018 yhteensä 7659 kpl, vuokrauksia 2342 kpl
 - Arvio panttauksista: korkeintaan 3000 kpl vuodessa

ASO-asunnot



- Kustannukset
 - Maanmittauslaitos
 - Tekninen toteutus 1 milj €
 - Rekisterin muutokset
 - Tietopalvelun muutokset
 - Integraatiot
 - Käyttöönoton kustannukset 500.000 €
 - Asiakaspalvelun muutokset
 - Teknisen ympäristön pystyttäminen, ASO-yhtiöiden tietojärjestelmäintegraatiot HTJ:hin
 - Sopimushallinta
 - Yhteensä perustamiskustannus 33,33 €/ASO-asunto
 - Jatkuva toiminta 200.000 €
 - Asiakaspalvelu 2 htv
 - Tietojärjestelmän ylläpito
 - Jatkuvan toiminnan kustannus 4,44 €/ASO-asunto