



Maa- ja metsätalousministeriö



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen Selvitys ja keskeiset ehdotukset

Paavo Häikiö 19.11.2019



Selvityksen sisältö

- Kauppahintatiedot
- Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot
- Uudet asumismuodot
 - Asunto-osuuskunnat
 - Asumisoikeusasuminen
 - Vuokra-asunnot



Selvityksen tausta

- Alkuperäisen ASREK-hankkeen tavoitteet
- Arvioitujen hyötyjen realisoituminen
- Hallitusohjelma

Selvitys huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä parhaillaan lausunnoilla



Selvityksen näkökulma

- HTJL 2 § Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus

Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden **vaihdannan, vakuuksien hallinnan** ja näihin verrattavan toiminnan sekä **yhtiön hallinnon** ja sen **osakkaiden tiedonsaannin** tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan **tietoa tutkimusta ja tilastointia** varten sekä **muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin**.

- Toiminnallinen tarkastelu

- Toiminnan pullonkaulat
- Tietotarpeet
- Uudet asumismuodot

- Ratkaisumallit, jotka on mahdollista toteuttaa näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa ja jotka hyödyttävät eniten alan toimijoita

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



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

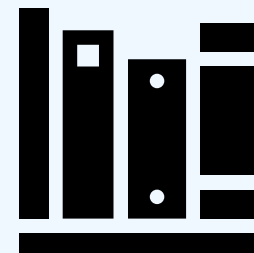
- O
- Pa
- Os
- ko

MML

palvelut: rekisterin
palvelut

isteri

ojen

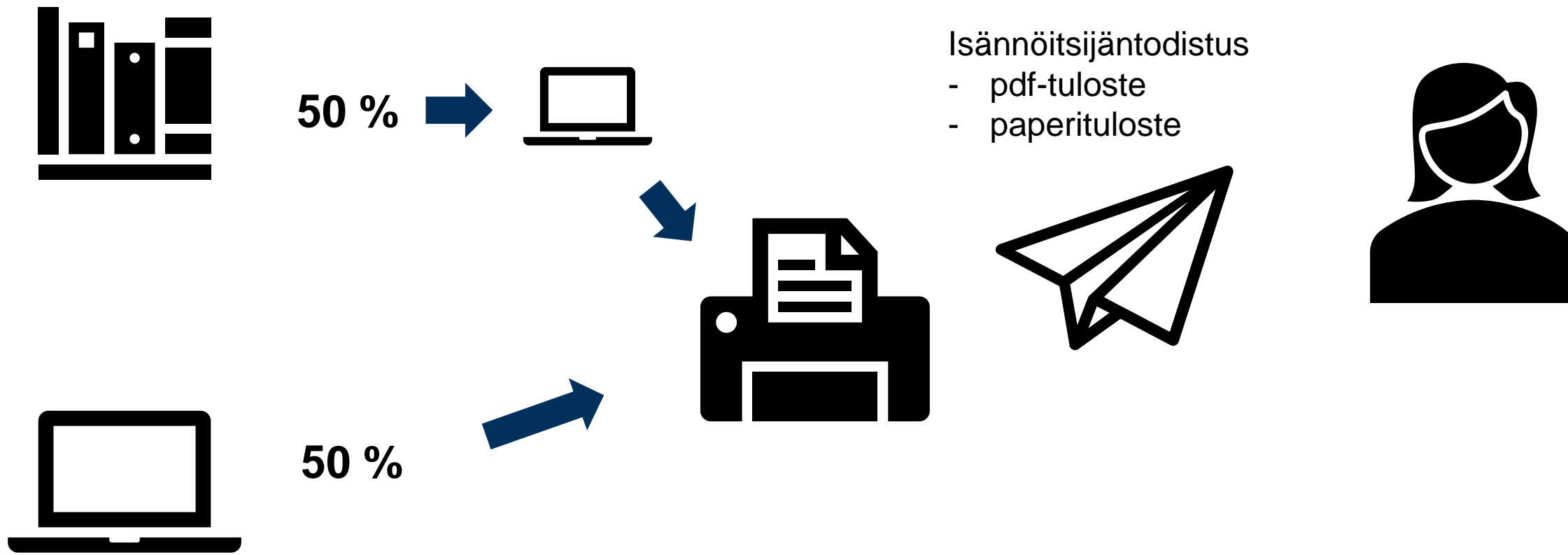


n. 50 %



n. 50 %

Taloyhtiöiden tiedot tiedon jakelu





Taloyhtiöiden tiedot

- Ongelmia tiedonkulussa
 - Taloyhtiöiden omat tietotarpeet
 - Isännöitsijänvaihdokset
 - ongelmat tietojen siirtämisessä tuottavat hallinnollista taakkaa ja transaktiokustannuksia, jotka voivat tehokkaasti rajoittaa kilpailua
 - Osakkaiden tietotarpeet
 - Kiinteistöväilytys
 - Luotonanto
 - ...
- 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



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?



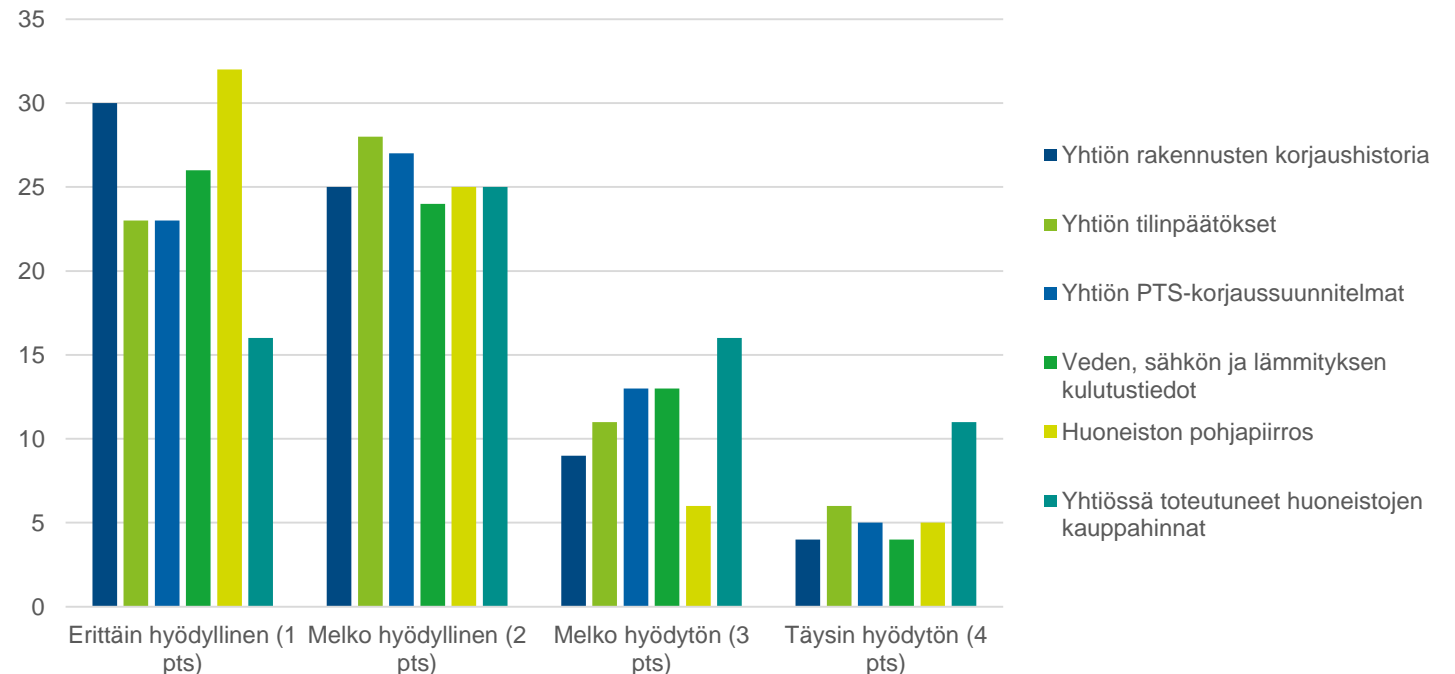
Kysely HTJ2 kehittämisestä

- 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

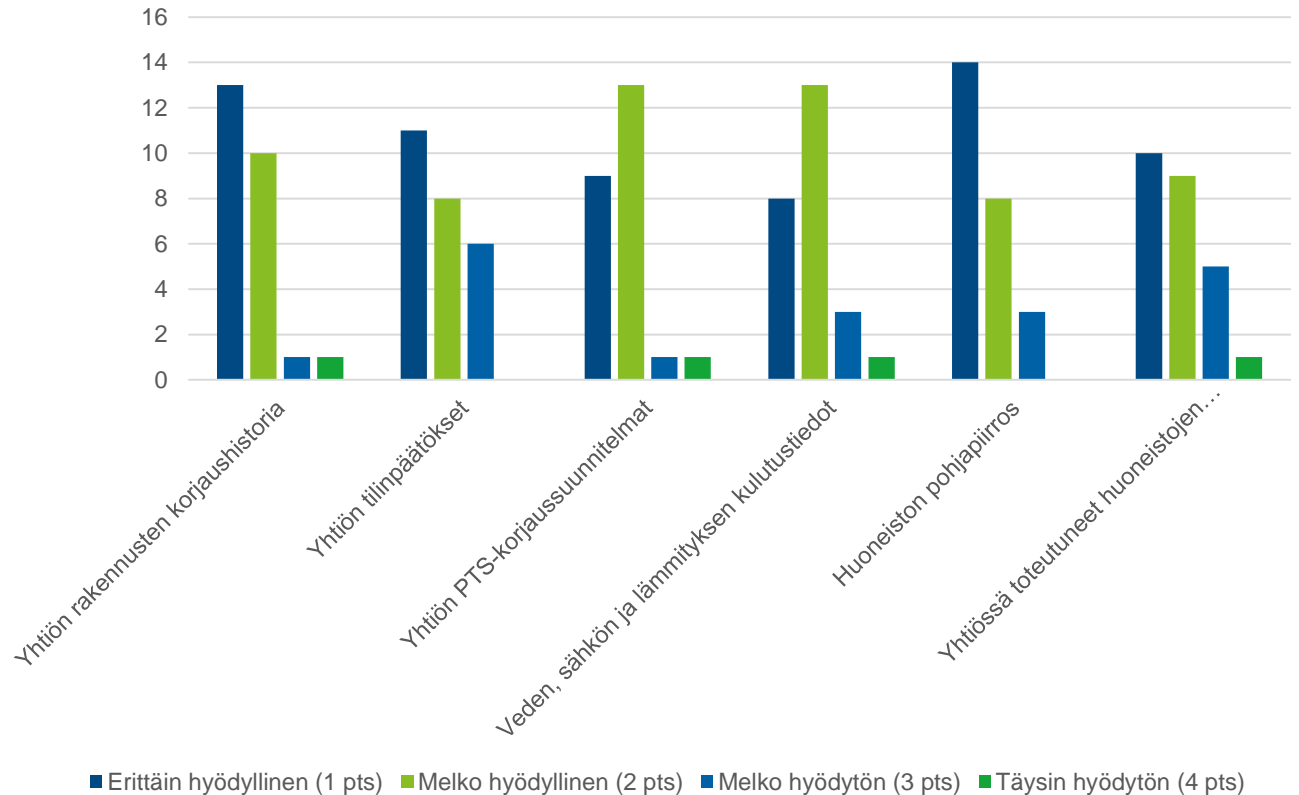
- Kuinka paljon oma toimintanne hyötyisi siitä, että seuraavat asunto-osakeyhtiötä koskevat tiedot olisivat saatavissa valtakunnallisesta järjestelmästä samalla tavalla kuin esim. ajoneuvon perustiedot ajoneuvorekisteristä?





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

- Pitäisikö taloyhtiön tietojen tallentamisen tällaiseen tietovarastoon olla yhtiöille pakollista?

Isännöitsijät	%
Kyllä, kaikille yhtiöille	30,77
Kyllä, mutta vain yli 10 asunnon yhtiöille	43,08
Ei	26,15

Taloyhtiöt	%
Kyllä, kaikille yhtiöille	32
Kyllä, mutta vain yli 10 asunnon yhtiöille	52
Ei	16





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



Kysely – isännöitsijöiden vastaukset

- Kuinka suuri merkitys isännöitsijäntodistuksesta perittävillä maksuilla on isännöintialan kannattavuudelle?

	%
1 = Erittäin merkittävä	4,69
2 = Merkittävä	28,12
3 = Vähäinen	51,56
4 = Erittäin vähäinen	15,62



Kysely – kiinteistönvälittäjät

- Kuinka monta päivää osakehuoneiston isännöitsijäntodistuksen saaminen yleensä kokemuksesi mukaan kestää?

Keskiarvo	5,4
Mediaani	5



Kauppahintatiedot – selvityksessä ehdotettu toimintamalli

- 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

Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot - toimintamalliehdotus



- Yhteinen standardi, joka kattaa kaikki isännöitsijäntodistuksen tiedot
 - Velvoittava käyttöönotto
 - Taloyhtiön tulisi antaa pyydettäessä isännöitsijäntodistus standardin mukaisessa rakenteisessa muodossa niin pyydettäessä
 - Voidaan muodostaa joko isännöintijärjestelmässä tai hyödyntäen huoneistotietojärjestelmää



Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot - toimintamalliehdotus

- Keskitettyyn tietovarastoon harvoin muuttuvia perustietoja
 - velvoite
 - korjaushistoriatiedot (yhtiö- ja huoneistokohtaiset tiedot)
 - suunnitellut korjaustyöt
 - päätetyt korjaustyöt
 - korjausvelka (korjausvelka sisältyy hallituksen ohjelman 6.6.2019 selvitettäviin asioihin)
 - Taloudelliset tiedot
 - Osakas voi viedä omien osakehuoneistojensa tietoja huoneistotietojärjestelmään esim. asuntokauppaa varten
 - Tiinpäätöksen raportointi PRH:lle
- Taloyhtiön, osakkaan, kiinteistövälittäjän ja luottolaitoksen perustietotarpeet
- Taloyhtiö voisi viedä myös kaikki isännöitsijäntodistuksella annettavat tiedot huoneistotietojärjestelmään niin halutessaan

Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot - toimintamalliehdotus



- Velvoittavuutta vai ei?
 - Isännöintiala on ns. matalan alalle pääsyn kynnyksen ala
 - fragmentoitunut ja pienyritysvaltainen
 - sääntelyn korvaaminen isännöintiä palvelevan ohjelmistoliiketoiminnan sisäisellä alan omaehtoisella standardisointityöllä
 - riskinä teknologialähtöiset standardit ja yhteistyökäytänteet estävät alalle tuloa tai aiheuttavat alalta poistumista tai vaarantavat alan pienten ja keskisuurten yritysten toimintamahdollisuuksia
 - Kyvykkyyksiltään erilaiset toimijat tarvitsevat erilaisia ratkaisuja
 - Toimintaympäristössä olisi hyvin vaikea ellei mahdoton saada aikaan omaehtoista yhteistyötä yhteisen standardin ja toimintamallin aikaan saamiseksi eri toimijoiden kesken
 - Pienet taloyhtiöt?
 - Palvelukerroksen syntyminen edellyttää yhtenäisiä ja koko toimialan kattavia toimintamalleja
 - Tiedonvälitysstandardin käyttö ei voi olla poikkeus, koska poikkeuksen varaan ei rakenneta palveluita



Taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot - toimintamalliehdotus

- Mahdollisuus viedä kaikki isännöitsijäntodistuksen sisältämät tiedot huoneistotietojärjestelmään
- Pienille taloyhtiöille ylläpitoliittymä
- Isännöintijärjestelmiin rajapinta
- Tietojen muuntaminen standardin mukaiseksi
- Perustietosisältö pakollista – laaja tietosisältö mahdollista
- Pakollista kaikille asunto-osakeyhtiöille



Muut asumismuodot

- Asunto-osuuskunnat
 - Monta erilaista toimintamallia, vähäinen määrä, vakuuskohde epäselvä
 - Tuleminen HTJ:n piiriin edellyttää asunto-osuuskuntalainsäädäntöä
- 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
 - ASO-asuntoihin liittyvä vakuustoiminta hyvin pientä, mutta kasvaa hitaasti