

**Asuntojen ja kiinteistöjen hintatietoja tarjotaan nykyään paljon aikaisempaa paremmin. Uusien tietopalvelumuu-  
tojen hyöty on kiistaton. Artikkelissa kerrotaan, mitä voisimme vielä tehdä paremmin.**

**MUISTATKO VIELÄ AIKAA**, kun asuntojen ja kiinteistöjen hinnoista ei ollut saatavilla tietoa? Ei ollut *Ammattilaisen karttapaikkaa*, ei *Etuovea*, ei *Oikotietä*, ei ympäristöministeriön *asuntojenhintatiedot*-palvelua, eikä iltpäivälehdissä ollut juttuja julkisten ostamista hienoista ja kalliista asunnoista. Ei ollut edes tietoa asuntojen hintakehityksestä, koska tilastolaitos ei tuottanut asuntojen hintaindeksiä. Tuo aika oli 30 vuotta sitten, kun jotkut meistä ostivat ensimmäisen asuntonsa.

Tiedot toteutuneista kauppahinnoista olivat tuolloin kuulopuheiden varassa. Jotakin tietoa sentään oli tarjolla. Sanomalehdissä oli asuntojen myynti-ilmoituksia: tosin hintapyyntöä ei tarvinnut mainita eikä aina mainittu. Paras näkymä hin-

tamaisemaan olivat välittäjiltä saatavat myyntiesitteet.

Sen jälkeen on paljon tapahtunut, meillä ja muualla, kaikkein eniten muuttaman viime vuoden aikana. Ulkomailla jo toimivat kiinteistöjen hinta- ym. tietopalvelut tarjoavat innostavia esimerkkejä merkittävästi kotimaista kattavammasta tietosisällöstä ja hyvin toimivasta tietopalvelusta (esim. propertyshark.com, boliga.dk).

Kuinka pitkälle markkinainformaation tarjonnassa vielä edetään? Kuinka tarkka kuva hintamaisemasta on tarpeellinen? Visiona voisi olla, että kuka tahansa kansalainen voi olla selvillä kaikkien kiinteistöjen ja kiinteistöntapaisten hyödykkeiden maksetuista kauppahinnoista, ja vieläpä

**Risto Peltola**

# Visioita kiinteistöjen hintatietomaisemaan



Maisemakuva: Pekka Lehtonen

hintahistoriasta eli kaikista aikaisemmista toteutuneista kaupoista.

### **Miten hintatiedon tarjonta vaikuttaa?**

Jo toteutunut markkinainformaation määrän ja laadun parantuminen on ollut lähes pelkästään positiivista. Tiedon puute on ollut vakava este kiinteistömarkkinoiden toiminnan kannalta: Puutteellinen tai epätasaisesti jakautunut markkinainformaatio johtaa tehostomiin markkinoihin, kuten **George Akerlov** osoitti artikkelissaan ”The market for lemons”. Jos markkinainformaatio on harvojen osapuolten hallussa, riskien määrittely vaikeutuu ja transaktiokustannukset kasvavat.

Kiinteistömarkkinoiden tehokkaan toiminnan kannalta kiinteistöjen ja asuntojen hintojen laaja julkisuus on monella tavoin hyödyllistä. Ostaja ja myyjä käyttävät paljon aikaa ja vaivaa vertailukauppätiedon hankkimiseen. Kun tiedot saa helposti, paljon vaivaa säästyy, ja hinnasta sopiminenkin nopeutuu.

Kaupantekoprosessin nopeutuessa asunnot ja toimitilat ovat lyhyemmän aikaa tyhjillään. Yksittäiset hinnoitteluvirheet ja mahdollisuus sopimuskumppanin tietämättömyyden hyväksikäyttöön vähenevät. Kansalaisten kiinteistömarkkinoita koskeva yleissivistys nousee, kun tietoa on saatavilla.

Parempi hintatieto tuo siis tehoa markkinoille. Nykyisessä markkinatilanteessa, jossa kaupankäynnin vähäisyys johtuu tulevaisuutta koskevasta epävarmuudesta eikä taaksepäin katsovan tiedon puutteesta, hintainformaation saatavuus saattaa tuntua toissijaiselta. Silti juuri nyt toteutuneita hintoja koskeva tieto on paras lääke hintatasoa koskevaan epävarmuuteen.

### **Aukkoja asuntojen hintatiedon tarjonnassa**

Osakemuotoisten asuntokauppojen hintatiedot kuuluvat kiinteistönvälittäjien monopoliin. Ympäristöministeriön (yhteistyössä kolmen suurimman välittäjän kanssa) tuottama uusi tietopalvelu on saanut suuren suosion ja on osaltaan murtautunut tuota tietomonopolia. Tietosuoja koskevien säännösten tulkinta lienee kuitenkin ollut syynä siihen, että asuntojen hintatiedot -palvelussa ei anneta tietoja muodossa, jossa kohde voitaisiin tunnistaa. Olisiko tietosuoja tulkittu liian ankarasti?

Argumentit tarkemman asuntojen hintatiedon julkisuuden puolesta koskevat markkinoiden toimivuuden lisäksi yhdenvertaisuutta. Tuhansilla kiinteistön-

välittäjillä on jo nyt käytössään tietosuojaan piirissä oleva hintatieto. Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla muiden tiedonsaantia ei pitäisi kieltää. Myyjä toimeksiantajana voi paremmin valvoa välittäjää, jos hänellä on käytössään hintatieto. Myyjän ei tarvitse maksaa välittäjälle taustatiedon saamisesta, vaan myynnistä. Ostaja ja myyjä ovat tasaveroisemmassa asemassa, jos ostajalla on sama hintatieto kuin myyjällä tai tämän asiamiehellä (välittäjällä). Kun kiinteistöjä koskevat hintatiedot jo nyt ovat julkisia, olisi loogista ja yhdenvertaista, jos myös asuntohintoihin sovellettaisiin samaa.

### **Maanmittauslaitoksen rooli**

Maanmittauslaitos on jo 28 vuoden ajan ylläpitänyt Kiinteistöjen kauppahintarekisteriä (KHR), johon on vuosien saatossa tallennettu 2 miljoonan kiinteistökaupan tiedot. KHR:n arvokas tietosisältö voisi palvella potentiaalisia käyttäjiä nykyistä paljon paremmin mm. kotitalouksien suunnitelmassa ja toteuttaessa elämänsä suuria ratkaisuja. Laitoksen sisäisenä projektina valmistui viime vuonna esiselvitys, jossa visioitiin kiinteistöjen kauppahintarekisterin kehitysnäkymiä, tulevaa tietosisältöä ja toiminnallisuutta ulkomaisten verkossa toimivien tietopalvelujen inventoinnin ja käyttäjäkyselyn perusteella.

Tulevaisuudessa KHR:n ylläpitoa helpottaa sähköisen kiinteistönvaihdannan käyttöönotto, ja tietosisältöä parantavat mm. kuntien palvelurajapinta ja standardimuotoisen paikkatiedon saatavuuden paraneminen EULIS-hankkeen ja Inspire-direktiivin myötä. Teknisen kehityksen perusteella voi uskoa, että kymmenen vuoden kuluttua jokamiehellä on paremmat ja helppokäyttöisemmät hintatietotyökalut kuin ammattilaisilla nykyään. Kenties on myös kattava eurooppalainen kiinteistöjen hintatiedon tarjonta.

Maanmittauslaitoksen rooli on ensisijaisesti tiedon eikä niinkään palvelujen tuottaminen. Maanmittauslaitos on myös paikkatietopalvelujen tuottaja muiden joukossa. Joskus se tuottaa palvelua, jota kukaan muu ei tuota. *Ammattilaisen karttapaikka* on esimerkki Maanmittauslaitoksen paikkatietopalveluista ja jo nykyisellään toimiva tekninen ratkaisu myös hintatiedon selaamiseen.

Käyttäjien kasvavat tarpeet aiheuttavat sen, että Maanmittauslaitoksen on sekä itse lisättävä KHR:n tietopalvelua että mahdollistettava laitoksen ulkopuolinen tehokas tietopalvelu. Palvelujentuottajien on myös varauduttava jakamaan tietoa EU-maiden kesken.

KHR:n ylläpidossa tärkeimpiä lähiajan uudistuksia on kuntaGML:n rajapinnan hyödyntäminen KHR:n ylläpidossa sekä yhteisissä tietopalveluissa ja sähköisen kiinteistönvaihdannan aloittaminen. KHR:n tietosisältö laajenee, koska uutta tietoa voidaan automaattisesti linkittää kaupan perustietoihin. Samalla manuaaliset tallennus- ja tarkistustoimet vähenevät. Kuntien ja valtion yhteistyöllä on mahdollista luoda portaali, joka palvelee tavallista kansalaista kiinteistöihin ja asuntoihin liittyvissä tietotarpeissa ja transaktioissa.

KHR-tietopalvelussa tärkein uudistus pidemmällä aikavälillä on monikanavaisuus: KHR-tietoja saadaan useista eri medioista ja portaaleista käyttäjälle parhaiten sopivalla tavalla. KHR-tietojen rinnalla voidaan lukea suurta määrää asuntoa, kiinteistöä ja aluetta koskevaa paikkatietoa.

### **Paikattavia aukkoja asuntojen hintatiedoissa**

Ympäristöministeriön kokemukset asuntojen hintatiedot-palvelusta osoittavat asuntojen hintatietoihin kohdistuvan suuren kysynnän. Sama kysyntä kohdistuu myös omakotitalojen hintatietoihin. Omakotitalokaupat ovat kohde, joissa on selvä tarve uudelle tietopalvelutuotteelle. Kysyntää vastaavan tiedon tarjonta on toteutettavissa, tosin teknisiä ja hallinnollisia ongelmia rakennustietojen osalta esiintyy.

Näitä tietoja tarjotaankin *Ammattilaisen karttapaikalla*, siis aivan erityyppisessä palvelussa kuin mitä osakemuotoisten asuntokauppojen hintatietopalvelu on (itse asuntoja ja taloa koskevat tiedot puuttuvat, mutta hinta- ja paikkatietopalveluna tuote on laadukas). Maksullista *Ammattilaisen karttapaikkaa* käyttävät kuitenkin lähinnä ammattilaiset. Tavalliset kansalaiset käyttävät maksutonta *Kansalaisen karttapaikkaa*, josta omakotitalojen hintatietoja ei saa.

**”Puutteellinen tai epätasaisesti jakautunut markkinainformaatio johtaa tehostomiin markkinoihin.”**

Ilmeinen tarve olisi tuottaa karttapaikan pohjalta omakotitalokaupoista kiinnostuneille käyttäjille maksuton palvelu, johon yhdistettäisiin perusrekistereistä ja ehkä välittäjiltä asunto- ja rakennuskohtaista tietoa. Tuotetta voitaisiin ehkä markkinoida oman tuotemerkin avulla ja omalla nettiosoitteella, vaikkapa ”omakotitalojenhintatiedot” erään esikuvansa mukaan.

*Ammattilaisen karttapaikan* pohjalta kiinteistöjen hintatiedot tulisi saattaa kaikkien ulottuville nykyistä tehokkaammin ja halvemmalla. Tietosuojasäännökset estävät kuitenkin tiedon vapaan jakelun verkossa. Kansalaiskäyttäjien pääsy *Ammattilaisen karttapaikan* tietojen piiriin näyttäisi siten vaativan sellaisen muutoksen lakiin kiinteistöjen kauppahintarekisteristä, jossa mm. poistetaan vaatimus tiedon käytön luvanvaraisuudesta.

Vielä pari hieman spesifimpää kohdetta: vuokratonteilla olevat omakotitalot, joissa vuokraoikeus myydään talon mukana, eivät ole minkään tietopalvelun piirissä. Näitä kauppoja koskevan tietopalvelun luomisen edellytykset tulisi selvittää. Ongelmana on selvittää kaupan normaalitietojen lisäksi vuokraoikeuteen liittyvät lisätiedot, ja tieto itse kauppatapahtumasta.

Oma erityistapaus ovat määräsamuotoiset asuntokaupat, jossa esimerkiksi paritalokiinteistö myydään hallinnanjakosopimuksen osoittamin ulottuvuuksin. Myös noihin asuntokauppoihin liittyvistä rakennusten ominaisuuksista tulisi saada luotettavaa tietoa, mielellään julkisista rekistereistä, ja asuntojen hintatietoihin liitettynä.



**Kirjoittaja on johtava asiantuntija Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa. Sähköposti risto.peltola@maanmittauslaitos.fi.**



**MATTI HOLOPAINEN**

## Uudet kuntapäätäjät – entiset haasteet kunnan maapolitiikassa

**UJDET KUNTALAISTEN VALITSEMAT KUNTAPÄÄTTÄJÄT** ovat järjestäytyneet lautakuntiin, kunnanhallitukseen ja valtuustoon. Työ veronmaksajien hyväksi voi alkaa. Millaiset valmiudet uusilla päättäjillä on hahmottaa maankäytön ja maapolitiikan rooli kunnan talouden näkökulmasta?

Yrittäjien edustus kuntien toimielimissä on vahvistunut. Vastaavasti kuntapäätäjistä on merkittävä osa myös kuntien omia työntekijöitä. On pohdittu, aiheuttaako yrittäjien tai vastaavasti kunnan omien työntekijöiden kasvava rooli kunnan päätöksenteossa jääviysongelmia, kun päätetään kunnan vastuulla olevien palvelujen järjestämisestä kunnan omia toimintoja kehittämällä tai vaihtoehtoisesti palveluja yrityksille ulkoistamalla.

Lähtökohtaisesti yrittäjien määrän lisääntymisen kunnan päätöksenteon toimielimissä pitäisi tarkoittaa, että talouden lainalaisuuksien osaaminen on lisääntynyt kunnan asioista päätettäessä. Käytetäänkö tätä osaamista täysimääräisesti kunnan ja kuntalaisten yhteiseksi hyväksi?

Saatujen ennakkotietojen mukaan maanmyynnin määräaikainen verovapaus maata kunnalle myytessä on vaikuttanut erittäin myönteisesti kuntien maanhankintaan. Valitettavasti on saatu myös käytännön varoittava esimerkki siitä, miten lunastamisen rajaaminen kunnan

maapolitiikan keinovalikoiman ulkopuolelle vaikuttaa kunnan maanhankintaa vaikeuttavasti. Viime syksynä eräessä kunnassa päätös lunastamismahdollisuuden jättämisestä pois maapolitiikan keinovalikoimasta aiheutti sen, että allekirjoitusta vaille valmis raakamaakauppa jäi sikseen myyjän ilmoitettua nostavansa merkittävästi hintavaatimustaan kunnan em. päätöksen jälkeen.

Kunnan valmiutta tarvittaessa käyttää lunastamismahdollisuutta on joissakin kunnissa sanottu vastustettavan ideologian perusteina. Käytännössä kuitenkin on kysymys siitä, ajetaanko kunnan päätöksenteossa poikkeuksetta kuntien yhteistä taloudellista etua vaiko jonkin yksittäisen tahon tai ryhmän etua.

Kunnan raakamaanhankintaan perustuvan maapolitiikan merkittävät hyödyt kunnan kokonaistalouden näkökulmasta on nyt tiedostettu laajasti kuntien virkamieskunnassa. Osataanko uusille päättäjille selvittää maapolitiikan valintojen vaikutukset kuntalaisten lähipalvelujen kustannuksiin ja kuntatalouteen?

**Kirjoittaja on maankäytön asiantuntija Suomen Kuntaliitossa. Sähköposti matti.holopainen@kuntaliitto.fi.**