

Pvm 17.12.2019

Dnro TK-01-1567-19

/astaanottaja  
Maa- ja metsätalousministeriö  
PL 30  
00023 VALTIONEUVOSTO

Lausuntopyyntö huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä koskevista ehdotuksista 6.11.2019

/iite

/asia

## Tilastokeskuksen lausunto huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen selvitysraporttiin ja sen ehdotuksiin

Tilastokeskus kiittää mahdollisuudesta kommentoida huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen selvitysraporttia ja erityisesti sen jatkokehittämistä koskevia ehdotuksia. Yleisesti voidaan todeta, että huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ja tietosisällön laajentaminen on tärkeä edistysaskel rakennetun ympäristön ja asuntomarkkinoiden paremman tietopohjan kannalta. Nykytilanteessa tietopohja ei ole tältä alueelta yhteentoimivaa ja siten sen laatu ei vastaa tilastoinnin tarpeita. Alkuperäiset ASREK-hankkeen tavoitteet jäivät 1.1.2019 käyttöön otetussa huoneistotietojärjestelmässä juuri tilastoinnin kannalta relevanteilta alueilta toteutumatta ja siksi niiden kehittämistä on tärkeää jatkaa.

Tällaisia tavoitteita ovat mm.:

- *Mahdollistaa huoneisto- ja osaketietoihin liittyvien tiedon laatuongelmien ratkaisemisen yli toimijoiden. Tieto pidetään yllä vain yhdessä paikassa (tiedon eheys) ja muut tarvitsijat voivat hyödyntää tietoja.*
- *Paremmat mahdollisuudet laskea asunto-osakeyhtiön korjaustarve vuositasolla.*
- *Asumuksen arvioiminen on helpompaa.*
- *Vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyvät tiedot saadaan hoidettua yhteisen tietojärjestelmän kautta.*

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen selvitysraportti on hyvin toteutettu yhteenveto siitä monipuolisesta toiminnallisesta tarpeesta, jota taloyhtiöön liittyvään tietoon kohdistuu ja, miksi yhteisen tietovarannon ja kattavan tietosisällön kehittäminen on yhteiskunnassa tärkeää. Selvitysraportti nostaa hyvin esiin myös rakennustiedon hajanaisuuteen liittyvät haasteet ja sen, että tällä hetkellä rakennuksia koskevien tietojen hallinta ei ole riittävällä tasolla julkisessa hallinnossa. Tilastoinnin näkökulmasta ja tilastotuotannon tehostamisen kannalta on tärkeää, että rakennuksia ja huoneistoja koskevat oleelliset tiedot ovat valtakunnallisena tietovarantona, josta ne ovat kaikkien hyödynnettävissä.

Lisäksi voidaan todeta, että selvitysraportin Tilastokeskusta käsittelevässä luvussa 4.5. on kattavasti kuvattu huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen merkitys tilastoinnille etenkin selvityksen pääkohtien näkökulmasta. Tilastoinnissa huoneistotietojärjestelmän tietoja pystytään laajamittaisesti ja tehokkaasti hyödyntämään, kun sen tietosisältö laajenee asunto-osakekaupan sähköisten prosessien edellyttämistä tiedoista laajempaan taloyhtiötietoon.

Pvm 17.12.2019

Dnro TK-01-1567-19

Selvityksessä esitetyt toimenpiteet ja ehdotukset koskevat:

- kauppahintatietoa
- taloyhtiöiden teknisiä ja taloudellisia perustietoja sekä niiden standardoitua muotoa
- uusia asumismuotoja huoneistotietojärjestelmässä

Seuraavassa on näiden ehdotusten ja tietosisältölaajennusten osalta Tilastokeskuksen kommentit:

### **Kauppahintatiedot**

Asuntomarkkinoita kuvaavien tilastojen kattavuuden ja laadun näkökulmasta kauppahintatiedon sisällyttäminen osaksi huoneistotietojärjestelmää on erittäin tärkeä ja kannatettava asia. Tuomalla kauppahintatieto osaksi huoneistokohtaista tietoa saavutetaan parannusta asuntomarkkinoita koskevan tiedon laadussa, ajantasaisuudessa sekä kattavuudessa. Tämä todennäköisesti tehostaa myös tilastotuotannon prosesseja. Tällä hetkellä tilastointi pohjautuu eri aineistojen yhdistelyyn puutteellisin tunnistetiedoin.

Mikään nykyisistä käytettävistä aineistoista ei kuvaa kattavasti sekä uusien että vanhojen asunto-osakeyhtiöiden kaupankäyntiä. Tilastokeskuksen tuottamat viralliset EU-asetukseen perustuvat asuntojen hintatilastot tuotetaan pääasiassa Verohallinnon tiedoista, jotka on saatu verotuksen toimeenpanon kautta. Verotuksen lainsäädäntömuutokset ovat merkittävästi vaikuttaneet tilastoinnin aineistoon ja myös tilastoinnin jatkuvuuteen vuonna 2019. Tämän vuoksi tarvitaan verotuksesta erillinen tietovaranto, joka kattaa toisaalta rakennuksen ja huoneiston ominaisuustietoja, että kauppaan liittyviä hintatietoja. Kiinteistöjen kauppahintarekisterin kaltaisesti toteutettu ratkaisu toisi pysyvyyttä ja jatkuvuutta tilastointiin myös asunto-osakeyhtiöiden osalta.

Selvitysraportissa ehdotettu kauppahintatiedon kerääminen omistajakirjaushakemusten mukana myös RS-kohteilta toisi selvän parannuksen uusien asuntojen kaupankäynnin aktiivisuuden ja hintakehityksen tilastointiin, johon tällä hetkellä ei ole pohjana sopivaa rekisteritietoa. Ilman kattavaa tietoa uusien osakeasuntojen kauppamääristä ei voida luotettavasti vetää johtopäätöksiä asuntomarkkinoiden suhdanteesta.

Tilastokeskus käsittelee ja tuottaa tilastotietoa yhdistelemällä useita eri yhteiskunnan tietoaaineistoja. Rekisteripohjainen tilastointi on merkittävää niin kansallisen tilastotoimen kuin koko yhteiskunnan kannalta, koska siten voidaan vähentää myös Tilastokeskuksen tekemää suoraa tiedonkeruuta. Erilaisen tiedon yhdistäminen on helppoa, jos luotuja yksilöiviä tunnistejärjestelmiä hyödynnettäisiin laajasti rakennus- ja huoneistokohtaisessa tiedossa. Selvitysraportissa todetaan, että pysyvää huoneistotunnistetta ei toistaiseksi käytetä Väestörekisterikeskuksen ulkopuolella. Tilastokeskus on ottanut käyttöön sekä pysyvän rakennustunnuksen että pysyvän huoneistotunnuksen. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisessä on otettava erityiseksi tavoitteeksi huolehtia siitä, että yhteiset tunnistetiedot otetaan laajasti käyttöön. Tarvittaessa on turvauduttava myös lainsäädännöllisiin pakotteisiin. Esimerkiksi varainsiirtoveroilmoituksessa tulisi olla sekä huoneiston että rakennuksen pysyvät tunnistetiedot.

**Taloyhtiöiden perustiedot, taloudelliset tiedot ja isännöitsijätodistuksen standardoitu tietosisältö**

Tilastokeskus kannattaa selvitysraportin ehdotusta siitä, että taloyhtiöiden tulee ylläpitää tiettyjä perustietoja keskitetyssä tietovarastossa, josta ne olisivat kaikkien toimijoiden käytössä ilman viiveitä. Tilastokeskus tuottaa mm. kansantalouden tilinpidon tietotarpeisiin asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen tietoja oman tiedonkeruun avulla. Jos taloyhtiöiden ja sen osakehuoneistojen korjaushistoria- ja tilinpäätöstiedot ovat rakenteellisessa muodossa yhdessä tietovarastossa, voidaan tilastoinnissa keventää vastaavasti taloyhtiöiden tiedonantorasitetta.

Tällä hetkellä kattava ja yhteiskunnan tarpeita vastaava tilastollinen seuranta rakennuksen elinkaaritapahtumista on rekisteritiedon perusteella mahdotonta. Tuomalla tietoa taloyhtiöissä tehdyistä korjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista yhteiseen tietovarantoon, voidaan karkeasti arvioida missä määrin rakennuksia on korjattu. Tämä parantaa tilastointia asuinrakennusten korjausrakentamisesta sekä korjauksiin käytettyjen eurojen tilastoinnin että korjausrakentamisen määrän näkökulmasta. Taloyhtiön yksittäisen rakennuksen korjausvelan määrän määrittämisen edellytyksenä on korjausrakentamisen arvo- ja hintatietojen saanti. Korjausrakentamisen tilastoinnin näkökulma tulisi ottaa huomioon huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen tavoitteissa.

Taloyhtiön elinkaaren alkuvaiheen tiedot jäävät täysin puutteellisiksi elleivät ne sisällä RS-hankkeen VM:n asetuksen mukaista taloussuunnitelmaa sekä luotonantajien ilmoituksia yhteisölle myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajosta ja lyhennyssuunnitelmista. Tilastokeskuksen näkemys on, että taloyhtiön elinkaaritiedot tulisi saada huoneistotietojärjestelmään koko elinkaaren osalta.

Energiankäyttöä ja kasvihuonepäästöjä koskevat tilastointivelvoitteet lisääntyvät jatkuvasti myös taloyhtiöihin liittyen. Rakennusten energiankäyttöä koskeva tietopohja ei nykyisellään ole riittävä ja sitä on seurattava kyselyin. Poliitiikkatoimenpiteiden myötä syntyy myös uusia tietolähteitä kuten ARAn energiatodistusrekisteri, joiden saaminen yhteiseen käyttöön parantaisi sekä energiankäytön tilastointia ja tukisi poliitiikkatoimenpiteiden toteutusta esimerkiksi helpottamalla pankkien tarjoamien vihreiden lainojen myöntämistä.

Tilastokeskus kannattaa raportissa esitettyä ehdotusta, jossa asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstiedot tulisi raportoida Patentti- ja rekisterihallitukselle. Tämän myötä poistuisi tarve vuosittain isännöitsijöille taloyhtiöiden tilinpäätöksistä tehtävälle kyselylle.

**Uudet asumismuodot huoneistotietojärjestelmään: asunto-osuuskunnat, asumisoikeusasuminen sekä vuokra-asuminen**

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen ehdotukset eivät sisällä tietosisällön laajentamista asunto-osuuskuntiin, asumisoikeusasuntoihin tai vuokra-asuntoihin. Tilastokeskus ei kannata tätä ratkaisua vuokra-asumisen osalta. Selvitysraportissa todetaan, että vuokra-asuntotietojen tuominen osaksi huoneistotietojärjestelmään olisi mahdollista, vaikka haaste on vuokranantajien erilaisuus. Tilastoinnin ja vuokramarkkinan kuvaamisen kannalta nykyisten käytettävissä olevien aineistojen puutteet liittyvät erityisesti yksityisten vuokranantajien vuokra-asuntoihin, jotka selvitysraportinkin mukaan ovat jo nykyisen lainsäädännön perusteella todennäköisesti huoneistotietojärjestelmän piirissä.

Pvm 17.12.2019

Dnro TK-01-1567-19

Vuokra-asuntojen tilastoinnin merkityksessä ei ole vain kyse vuokramarkkinan paremmassa kuvautumisesta, vaan vuokrat vaikuttavat myös välillisesti muihin yhteiskunnan järjestelmiin ja esimerkiksi kuluttajahintaindeksin kautta eläkkeisiin noin 6 prosentin osuudella. Asuntojen vuokratilastointia tuotetaan tällä hetkellä toissijaisen rekisteritiedon perusteella (Kelan asumistukirekisteri) ja mainittu rekisteritieto on ainoa käytettävissä oleva tietolähde vapaarahoitteisten yksityisten vuokranantajien osalta. Tietopohjaan, jolla on näin laajaa vaikutusta, tulisi yhteiskunnassa myös panostaa. Tieto siitä, kuinka suuri osa yhtiön asunnoista on vuokratyössä, toisi läpinäkyvyyttä asuntomarkkinoihin ja kaupantekoon. Asunnon euromääräinen vuokratieto taas mahdollistaisi tietojen liikkuvuuden esim. vuokranantajan ja Kelan välillä.



Mari Ylä-Jarkko  
Tilastojohtaja