



Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehittyminen 2010–2017. Huom. Graffit kuvaavat vain hintakehitystä eli todelliset hinnat eivät ole olleet samalla tasolla 2010. Syyskuussa 2017 vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 666 ja muualla Suomessa 1 715 euroa.

HYVÄÄ VÄLITYSTAPAA PÄIVITTÄMÄSSÄ

Teksti ja kuvat Ari Laitala

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton järjestämään Hyvän Välitystavan Päivään osallistui 11.10.2017 kolmisensataa alan ammattilaista. Vilkaasti keskusteleavassa ja sisältörikkaassa päivässä pohdittiin niin sähköisiä panttikirjakäytäntöjä, keinoölyä kuin muitakin alan muutosvoimia. Kaiken taustalla tuntui varsin konkreettisenä kysymys siitä, miten lisätä asiakkaan kokemaa arvoa?



Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton toimitusjohtaja Jukka Malila tiivistää avauspuheenvuoronsa alan trendeihin. Digitalisaation eteneminen on itsestäänselvyys, joka tuo alalle uusia liiketoimintamalleja mutta mahdollistaa myös olemassa olevien tehostumisen. Myös säädösympäristössä tapahtuu. Tämä kaikki kiteytyy kasvavaan koulutustarpeeseen. Koulutustarjonnan uusiin tulokas on Kiinteistöliiketoiminnan Korkeakouludiplomikoulutus, jota käynnistyi vain muutama viikko sitten Jyväskylän (JAMK) ja Oulun ammattikorkeakouluissa (OAMK).



Sanna Suni (Kiinteistömaailma Oy) puhuu ostotoimeksiantosopimuksista, joka on nyt uutena osiona lisätty Hyvän Välitystavan ohjeeseen. Yksityiskohtana mainittakoon tilanne, jossa ostotoimeksiannon tekijä voi joutua tilanteeseen, jossa asunto-osakeyhtiössä käytetään (mahdollista) oikeutta osakkeen lunastukseen. Välittäjä on tällöinkin oikeutettu palkkioon, vaikka ostotoimeksiannon tekijä ei kohdetta saisikaan.

Kati Piilo (OP) kertoi ajankohtaisen tilanteen panttikirjauudistukseen liittyen. Tätä luettaessa pankeissa vakuutena olevien panttikirjojen ns. massakonversion pitäisi olla valmis eli paperisista panttikirjoista pitäisi nyt olla olemassa myös sähköiset versiot.



Sähköiset panttikirjat

- 1.6.2017 alkaen uudet vahvistetut panttikirjat on myönnetty vain sähköisinä
- Loka-marraskuussa 2017 pankkien vakuutena olevat panttikirjat muutetaan sähköiseksi ns. massakonversiossa (muutokset tapahtuvat pääsääntöisesti lokakuun lopussa ja marraskuun alussa)
 - Sähköisten panttikirjojen määrä kasvaa merkittävästi
- Paperisia panttikirjoja voidaan käyttää vakuutena vuoden 2019 loppuun asti, minkä jälkeen uusien luottojen vakuudeksi kelpaavat vain sähköiset panttikirjat
- Sähköisen panttikirjan rekisteriin merkityllä haltijalla on oikeus siirtää panttikirja edelleen uudelle haltijalle
 - Sähköisen kiinteistönvaihdon palvelussa tai kirjallisesti
- Kiinteistönvälityksessä tulee etellä panttikirjojen tyyppi sekä siirtokustannukset panttikirjojen osalta



Verkkoanalytiikkaan perehtynyt tutkija Jenna Oldenburg kertoi kiinteistönvälitysalan digimarkkinointia koskevista löydöksistään.

KIRA-digi ohjelman digipäällikkö Teemu Lehtinen kertoo jälleen kerran, miten digitalisaatio – alustatalous etunenässä – muuttaa lopulta nekin liiketoimintaympäristöt, jotka eivät vielä ole muuttuneet. Monien mieltä tuntui askarruttavan uuden blok.ai-toimijan konsepti, jossa välityspalkkio on puserrettu alle prosenttiin.



Kyse on kulttuurin muutoksesta! Siilotaloudesta alustatalouteen? Panttaamistaloudesta jakamistalouteen?



Projektipäällikkö Mikko Hämäläinen hahmottelee sitä, millaiseen tekemiseen keinoäly voisi taipua kiinteistönvälitysbiisinessä.