

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hallitusohjelmataavoitteet 2023–2027

Asuntomarkkinoiden ja asuntopolitiikan iso kuva

Kiinteistönvälitysalalla on merkittävä rooli asumisen arvoketjussa. Asuntokaupan toiminnan ja asuntomarkkinoiden tasapaino on tärkeä osa toimivaa yhteiskuntaa. Suomen asuntomarkkinat toimivat kansainvälisesti vertailtuna erittäin hyvin. Omistusasuntomarkkinat ja vuokramarkkinat ovat toimineet, mikä on osaltaan mahdollistanut ihmisten muuttamisen itselle sopiviin koteihin ja sijainteihin.

Tarvitaan kuitenkin toimenpiteitä, jolla hyvä tilanne saadaan ylläpidettyä ja asuntomarkkinoiden tasapaino varmistettua. Omistusasuminen on suurelle valtaosalle ensisijainen vaihtoehto. Asuntopolitiikalla pitää varmistaa, että omistusasuminen on mahdollista myös jatkossa. Parhaiten tätä toteutetaan markkinaehtoisen asuntorakentamisen mahdollistamisella. Valtion tukeman asuntotuotannon roolia pitääkin keventää, jotta asuntomarkkinoiden tasapaino säilyy.

Asuntolainojen korkovähennysoikeus poistettiin pitkällä aikavälillä ja vuonna 2023 korkovähennysoikeutta omistusasuntolainoista ei ole enää ollenkaan. Kustannusten nousun myötä ihmisten asumismenot ovat nousseet, mikä on luonut epävarmuutta myös koteihin ja perheisiin. Nyt olisi tärkeä antaa selkeä signaali perheille ja kotitalouksille siitä, että asuntokauppaa merkittävästi vaikeuttavasta varainsiirtoverosta luovuttaisiin. Verotutkimuksen mukaan varainsiirtovero on yksi haitallisimmista, ellei haitallisin vero, joten valtion näkökulmasta verotulojen kerääminen olisi järkevämpää kerätä muilla tavoin.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hallitusohjelmakirjaustavoitteet:

- Asuntomarkkinoiden vakaudesta pidetään huolta ja markkinaehtoiselle asumiselle annetaan enemmän tilaa.
- Varainsiirtoverosta luovutaan pitkällä aikavälillä kokonaan, kuten asuntolainojen korkovähennysoikeudestakin omistusasumiseen on luovuttu.
- Asuntorahoituksen sääntelyä ei tulevalla hallituskaudella kiristetä.
- Asuntorakentamisessa noudatetaan VTT:n Asuntotuotantotarveselvityksen tavoitetta noin 35 000 aloitetusta asunnosta.
- Valtion tukeman asuntotuotannon ohjaamisessa toimitaan vastasyklisesti, jotta rakentamisen suhdannetta ei kuumenneta ja heikkoihin rakentamisen suhdannetilanteisiin voidaan vastata.
- Valtion aluehallinnon rakenteiden uudistaminen on tehtävä seuraavan vaalikauden aikana. Aluehallintovirastojen yhdistäminen yhdeksi uudeksi Aluehallintovirastoksi säästää kustannuksia, helpottaa resurssien kohdentamista, mahdollistaa yhdenmukaisten linjausten tekemisen ja asiantuntemuksen vahvistamisen.

Koulutuksen ja osaamisen kehittäminen

Kiinteistöalalle tarvitaan lisää tekijöitä ja osaamista. Kiinteistönvälitysalalla on merkittävää eläköitymistä lähivuosina ja uusia osaajia tarvitaan. Toimialan vaatimukset ovat kasvaneet viime vuosina erittäin paljon ja myös kokeneilla kiinteistönvälittäjillä on uusia osaamistarpeita. Kiinteistönvälitysalan koulutuspolkuja ja osaamisvaatimuksia on syytä kehittää, jotta asuntokauppa on turvallista, asuntokauppariidat vähenevät ja alalle on helpompi tulla.

Kiinteistönvälitysalan koulutuspolkujen kehittämisessä on hyviä esimerkkejä muiden Pohjoismaiden kiinteistönvälitysalan koulutusohjelmista. Vastaavia rakenteita tarvitaan myös Suomessa. Vihreä siirtymä, rakennusten energiatehokkuuden uudet vaatimukset sekä kansallisvarallisuuden arvosta huolehtiminen vaatii lisää myös kiinteistönvälitysalalta. Yhteiskunnallisesti on erittäin merkittävää, kuinka saamme osaamistasosta huolehtimalla pidettyä asuntokaupan sujuvuudesta, asumisviihtyvyydestä sekä voimme välttää tarpeettomia riitoja.

- LKV-pätevyysvaatimuksen nostaminen pitkällä tähtäimellä 100 prosenttiin kiinteistönvälitysalan liiketoiminnissa. Seuraavalla vaalikaudella vaatimuksen nostaminen 80 prosenttiin välitystyötä tekevästä. Lisäksi pitää selvittää LKV-pätevyyden jatkokouluttaminen ja osaamisen varmistaminen esimerkiksi 5 vuoden välein. Kiinteistönvälitysala esittää työryhmän perustamista tämän kehittämistä varten. Vuonna 2016 otettiin käyttöön sääntely, jonka mukaan puolella välittäjistä on oltava LKV-pätevyys.
- Korkeakoulutasoisen koulutusohjelman tuominen kiinteistönvälitysalalle. Esimerkiksi osana tradenomikoulutusta voisi suorittaa LKV-tutkinnon. Koulutusohjelman rakentaminen olisi järkevintä rakentaa yhteistyössä muiden kiinteistöalan toimintojen kanssa hyvässä yhteistyössä korkeakoulujen, alan yritysten ja liittojen kanssa.

Asuntomarkkinoiden ”korjaussarja”

Tulevaan hallitusohjelmaan on välttämätöntä sisällyttää tarpeellisia sääntelymuutoksia, jotta asuntokauppa voi sujua hyvin, epäselvyyksiä ja turhaa työtä saadaan poistettua sekä tehtyä asuntokaupasta entistä turvallisempaa. Nämä uudistukset olisi vietävä läpi viipymättä. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto haluaa nostaa myös nykyisen hallitusohjelman tekemättä jääneitä kirjauksia esiin, jotta ne saadaan vietyä täytäntöön.

Asuntomarkkinointiasetuksen uudistaminen (Oikeusministeriön vastuulla)

- Some ja netti-ilmoittelun huomioiminen.
- Hintatermit: Myyntihintapyyntö ja velaton hintapyyntö.
- Tarjouskaupan ja valinnaisen vuokratontin huomioiminen.
- Asumiskustannusten ilmoittaminen: Sähköstä kulutustietojen ilmoittaminen kokonaiskustannusten sijaan.
- Pinta-alat: Ilmoittelun osalta tulisi olla riittävää, että ilmoitetaan rakennuksen/huoneiston huoneistoala.
- Välitysliikkeen ilmoitusvelvollisuuden tulisi kaikilta osin vastata isännöitsijäntodistuksen sisällölle asetettuja vaatimuksia.

Kuntotarkastajien vastuu (Ympäristöministeriön vastuulla)

- Marinin hallitusohjelmassa (s. 50): Tuodaan kuntotarkastustoiminta lainsäädännön piiriin ja asetetaan kuntotarkastajille pätevyysvaatimukset.
- Asuntokaupan kuntotarkastuksesta ja kuntotarkastajien vastuusta tulisi ehdottomasti säätää erillinen laki.
- Tarkastusten laatu ja sisältö.

- Tarkastajien pätevyudet ja vastuu

Asuntokauppalain uudistaminen (Oikeusministeriön vastuulla)

- Suorituskyvyttömyysvakuus: Tämän hetken haaste se, että korvaa vasta vuositarkastuksen jälkeen ilmenneet virheet. On ollut useampia tilanteita, joissa on puuttunut kokonaan, valvonta ei käytännössä toimi.
- Rakennustyön tarkkailija pakolliseksi jokaisessa uudiskohteen rakennushankkeessa.
- 4 luvun soveltaminen ja elinkeinonharjoittajan määritelmä. Esim. tilanteet, joissa sijoittaja on ostanut kohteesta useampia asuntoja, mutta myy nämä eteenpäin vasta kohteen valmistuttua. Lisärakentamishankkeisiin liittyviä täsmennyksiä erityisesti 4 lukuun.

Välityslainsäädännön uudistaminen=välityslaki ja välityслиikelaki (Työ- ja elinkeinoministeriön vastuulla)

- Pätevyysvaatimukset: LKV-pätevyys sekä muut koulutusvaatimukset → LKV-pätevyysvaatimuksen nostaminen 80 prosenttiin.
- Seuraamukset: ajantasaisempia seuraamuksia AVIn käyttöön.
- Vastuuhenkilöt: vastaavan hoitajan ja vastuuhenkilöiden aiempi toiminta/historia huomioitaisiin luotettavuuden arvioinnissa.
- Välitystoiminnan määritelmän ja rajojen selkeyttäminen.
- Välityслиikeregisteriin merkittävät tiedot: erityisesti hallinnollisen toimipaikan käsitteestä luopuminen (tilalle kotipaikka, mikä ilmenee kaupparegisteriotteelta).
- Välityslain läpikäyminen, poistettava digitalisaation esteet. Toimeksiantosopimusten solmiminen sähköisesti etänä.