RealX.pro
support@realx.pro

The Capital Markets Dealflow Platform
www.realx.pro

Raportti 22.11.2018

KTI Kiradigi-mallin pilotointi transaktioprosessissa, OH280-S51200-07-03 (VN/166/2018, YM38/612/2018) 2.5.-15.11.2018

Hankkeen tausta

Tavoite, kuvattuna hakemuksen yhteydessä

Tuloksena Kiradigi-tietomaliin perustuvat avoimet rajapinnat. Rajapintojen hyödyntäminen kiinteistön myymisessä testattuna oikean asiakkaan toimesta. Tulokset tulevat vahvistamaan Kiradigi-tietomalliin käyttöönottoa laajemmin kiinteistöalalla.

Kaupallisten kiinteistöjen myyntiprojekteissa eräs suurimmista pullonkauloista on myytävän kiinteistön tietojen kasaaminen eri järjestelmistä myyntiä tukevaan muotoon. Tiedon kerääminen vie nykyään sekä omistajalta että välittäjältä tyypillisesti useiden viikkojen työajan. Tämän seurauksena syntyy suoria kustannuksia, myyntiajat pitenevät ja riskit tietojen virheellisyydestä kasvavat. Saavutetut suorat hyödyt ovat tuhansia euroja per kiinteistötransaktio.

Kauppoja tehdään vuodessa vähintään satoja, jopa tuhansia.

Liitteeseen on kuvattu esimerkkitietueita, joiden kerääminen nykyään on todella työlästä ja hidasta.

Hankkeen hallinnollinen raportointi

Kulueittelyssä mainitut menoerät on maksettu, ja ne perustuvat avustuksen saajan kirjanpidossa hyväksyttyihin tositteisiin. Projektissa Linkweb24 Oy:n tuotekehitysyhteistyökumppanina on toiminut Fiare Solutions Oy.

Maksatushakemus on laadittu ministeriön päätösehtojen mukaisesti eikä haettavan avustusosuuteen ole saatu rahoitusta muualta.

Kulueittelyyn sisältyvät menoerät ovat tukikelpoisia kustannuksia, hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisia ja hankkeeseen kuuluvia.

Hankkeen kuvaus

Toteutus

Hankkeessa suunniteltiin KTI-Kiradigimallin pohjalta RealX.pro -palveluun kaupankäyntiä tukeva mahdollisuus myyjälle viestiä (jakaa digitaalisesti) kohteen avaintiedot ostajaehdokkaille.

Kaupankäyntiä tehostamaan luotiin rajanpinta RealX.pro:n ja Assetti.pro -järjestelmien välille, jonka seurauksena myytävän kohteen tiedot on automaattisesti (digitaalisesti) siirrettävissä.

Hankkeen aikana kerättiin käyttäjiltä palautetta heidän kokemuksistaan ja tarpeistaan, sekä siitä miten ratkaisu helpottaa ja nopeuttaa kohteiden tämän hetkisessä ja tulevaisuudessa. Palautetta saatiin sekä Assetti.pro:ta käyttäviltä organisaatioilta, että muilta myyntiään tehostamaan pyrkiviltä toimijoilta.

Haasteet

Alalla on paljon vakiintuneita käytäntöjä ja toimintatapoja, jotka hidastavat uusien ratkaisujen käyttöönottoa. Projekti on selkeästi herättänyt kiinnostusta erityisesti Assettia jo käyttävien toimijoiden keskuudessa. Sellaiset toimijat, kuten Trevian ja Elite ovat nähneet ratkaisussa selkeitä, heidän työtään helpottavia mahdollisuuksia. Monen asiakkaan kohdalla on käytännön etenemisessä kuitenkin havaittu rajoitteeksi yhä omien resurssien allokointiongelmat sekä haasteet kerätä luotettavaa tietoa omista järjestelmistä.

Mahdollisuudet ja vaikutukset

Kehitettyä rajapintaa on jatkossa mahdollista hyödyntää tiedonsiirrossa myös muiden asiakkaiden kiinteistöomaisuudenhallintajärjelmien väliseen kommunikointiin. Projektin aikana asiakkaiden kanssa on jo käyty keskustelua jatkokehityksestä ja mm. tietojen tuomiseen Exquance-palvelusta. Jatkokehityksessä on sivuttu lisäksi myyjätahojen herännyttä kiinnostusta muiden kansainvälisten palveluntarjoajien kanssa kehitettävään rajapintayhteistyöhön ja tähän liittyvää jatkokehitysmahdollisuutta.

Hankkeen tuloksena moni kaupankäynnissä mukana oleva toimija on alkanut nähdä enemmän mahdollisuuksia oman toimintansa tehokkuuden parantamiseen ja kustannushyötyjen saavuttamiseen.

Jatkokehitys

Hankkeessa pyrittiin luomaan kiinteistökaupankäyntiin tiedonsiirrolle yhteinen malli. Saadun palautteen perusteella kaupankäynnissä viestittävät perustiedot vaativat kuitenkin joustavuutta ja ratkaisun kehittämistä joustavuusvaatimuksen täyttämiseksi. Jatkokehityksessä pyritään tukemaan monipuolisemmin markkinan tarpeita jakaa (digitaalisesti) perustietoja, mutta samalla pyrkiä hyödyntämään sekä KTI:n kiradigimallia että tämän hankkeen tuloksia.

Viestintä

Hankkeesta on tiedotettu liikekiinteistön kaupankäynnin keskeisille toimijoille ja hanketta on esitelty Kiradigin tilaisuudessa 24.4. Tiedotteita on tehty sekä RealX.pro (Linkweb24 Oy) että Assetti.pro toimesta. Alaa uudistavasta yhteistyöstä on viestitetty myös alan kansainvälisillä forumeilla kuten Mipim PropTech, Pariisi ja REIN/Expo Real, Munchen. Hankkeessa kehitetty rajapintaa voivat hyödyntää molemmat toimittajaorganisaatiot tiedonsiirrossaan muihin järjestelmiin. Hankkeen tuloksia ja jatkokehitystavoitteita tullaan käymään tammikuussa lävitse Raklin järjestämässä sijoittajakomitean tilaisuudessa.

Tekninen toteutus

Erillisessä liitteessä on kuvattu sekä toiminnallisuus että rajanpinnan kautta kulkevat tietueet.

Hannu Käki

CEO
Linkweb24 Oy

0400642170
hannu.kaki@realsource.eu

LIITE 1. Tekninen toteutus:

Seuraavat tietokokonaisuudet ja tietueet on implementoitu RealX.pro -palveluun KTI-mallin pohjalta ja voidaan myös tuoda Assetti.pro -palvelusta rajapinnan kautta. Perusteena palvelun tämänhetkinen käyttötarkoitus, asiakkaiden tarpeet, sekä Assetin tietomallin ja julkisen rajapinnan tekniset mahdollisuudet. RealX.pro -palvelun jatkokehityksen myötä, myös seuraavat tietokokonaisuudet saattavat tulla osaksi palvelun tietomallia, vaikka eivät tällä hetkellä ole ajankohtaisia palvelun käyttötarkoituksen puitteissa: Huoneistot, Vuokrasopimuset.

Kiinteistökohde

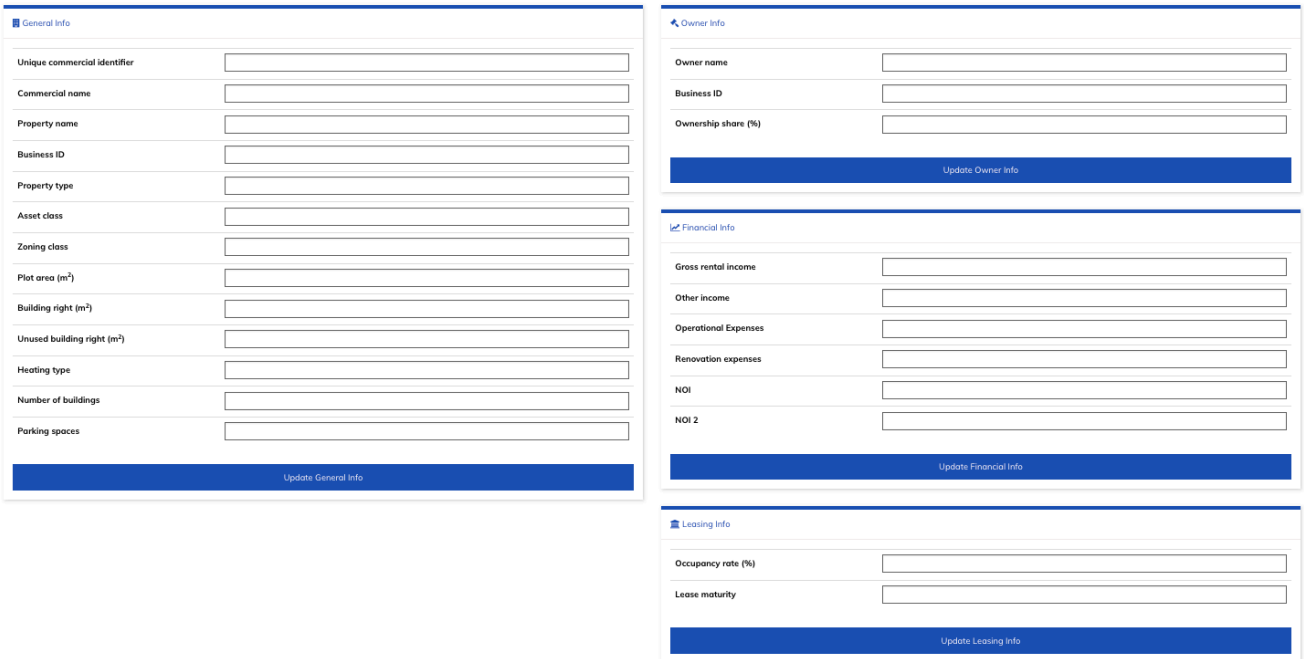
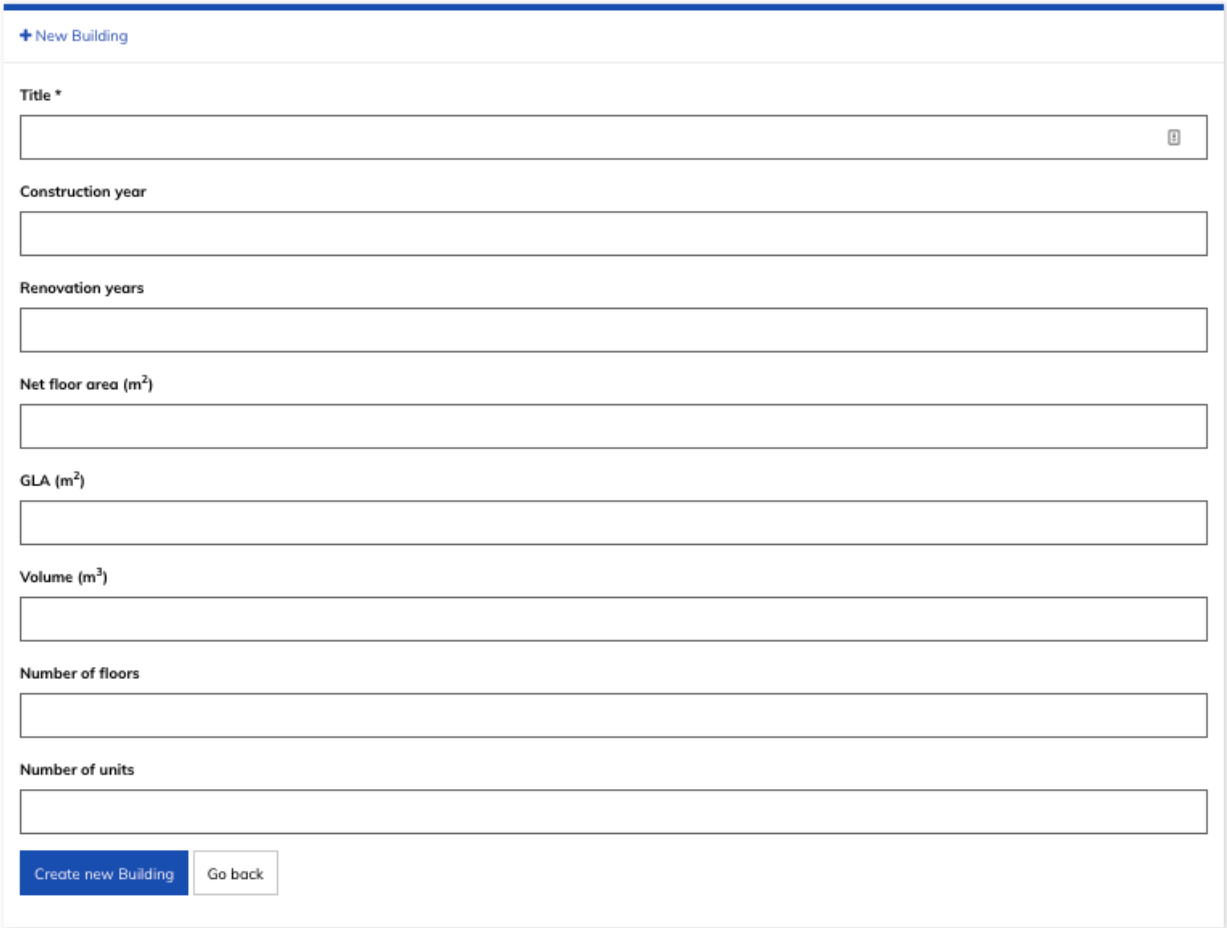
kiinteistokohdetunnus	
kiinteistotunnus	(Unique commercial identifier)
kohdenimi	(Commercial name)
kiinteistonimi	(Title, Property name)
ytunnus	(Business ID)
katuosoite	(Address)
postinumero	(Postal code)
postitoimipaikka	(City)
kunta	(Municipality)
omaisuustyyppi	(Asset class)
kiinteistotyyppi	(Property type)
tontinpintaala	(Plot area)
kaavatiedot	(Zoning class)
rakennusoikeus	(Building right)
kayttamatonrakennusoikeus	(Unused building right)
omistajanimi*	(Owner name)
omistajanytunnus*	(Owner Business ID)
omistusosuus	(Ownership share)
lammitysmuoto	(Heating type)
autopaikat*	(Parking spaces)
rakennustenlukumaara	(Number of buildings)

Rakennus (yhden kiinteistökohteen alla voi olla useita rakennnuksia)

kiinteistokohdetunnus	
rakennuksennimi1	(Title)
rakennusvuosi	(Construction year)
peruskorjausvuodet*	(Renovation years)
huoneistoala	(Net floor area)
tilavuus	(Volume)
vuokrattavapintaala	(GLA)
kerrosluku	(Number of floors)

* tähdellä merkityt kentät eivät ole Assetti-rajapinnan kautta saatavissa, mutta ovat kuitenkin läsnä ja voidaan täyttää manuaalisesti RealX.pro -palvelussa.

Kuva 1. Kohteen avaintiedot



Kuva 2. Rakennuksen tiedot