

Hitas uustuotanto

Sisällys

UUDEN HITAS-ASUNNON OSTAMINEN	2
MITÄ HITAS TARKOITTA?	2
KAUPUNGIN VUOKRATONTTI	2
RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAADUN VALVONTA	2
HITAS-HINTA UUSTUOTANNOSSA	3
KUINKA PALJON UUSI HITAS-ASUNTO MAKSAA?	3
MIKSI HITAS-ASUNTO?	3
LIITTYYKÖ OSTAMISEEN KAUPUNGIN	3
TAI VALTION LAINOITUSTA?	3
KAUPPAHINTA JA YHTIÖLAINAOSUUS	3
MIHIN HITAS-ASUNTOJA RAKENNETAAN?	3
VOIKO HITAS-ASUNNON OMISTAJA OSTAA UUDEN HITAS-ASUNNON?3	
HITAS-ASUNNON MYYMINEN VALMISTUMISEN JÄLKEEN	4
Hitas-jälleenmyyntihinta	4
Hitas-asunnon myyminen	7
Hitas-enimmäishinnan vahvistaminen	7
Miten ja kenelle Hitas-asunnon voi myydä?	7
Kuinka kauan Hitas-sääntely kestää?	7
Asuntokaupasta ilmoittaminen	7
Lunastaminen	7
Vuokraaminen	8
Kaupungin osakkuus Hitas-yhtiöissä	8
Puolihitas	8

Uuden Hitas-asunnon ostaminen

Uusien Hitas-asuntojen ostajat valitaan arvonnassa saadun ostojärjestyksen perusteella. Kaupunkiympäristön asuntotuotanto markkinoi ja myy kaupungin oman Hitas-tuotannon. Muut Hitas-rakennuttajat markkinoivat ja myyvät omien Hitas-kohteidensa asunnot.

Hitas-yhtiöiden ennakkomarkkinoinnista ilmoitetaan asuntopalvelut-yksikön verkkosivuilla noin kaksi viikkoa ennen hakuajan alkua. Hakuohje ja muut yhtiön asiapaperit löytyvät rakennuttajan verkkosivuilta. Ostajat valitaan arvonnalla. Lapsiperheillä on ostojärjestyksen arvonnassa etusija perheasuntoihin. Lapsiperhe on hakijatalous:

- johon kuuluu haku aikana vähintään yksi alaikäinen lapsi
- raskaus ja vireillä oleva adoptio otetaan huomioon

Hitas-asunnon ostamiseen ei liity tulo- ja varallisuusrajoja, mutta ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Mitä Hitas tarkoittaa?

Hitas tarkoittaa Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatu-tason sääntelyä.

Hitasin tarkoituksena on tarjota ostajille kohtuuhintaisia ja niiden tuotantokustannuksiin perustuvia omistusasuntoja. Kaupunki vahvistaa asunnon enimmäismyyntihinnan asunnon valmistuksen jälkeen tapahtuvissa kaupoissa.

Kaupungin vuokratontti

Kaikki Hitas-yhtiöt ovat kaupungin vuokratonteilla. Tontin maanvuokrat on sidottu elinkustannus-indeksiin. Vuokrat tarkistetaan vuosittain. Tonttien maanvuokrat vaihtelevat alueittain. Vuokra-aika on noin 60 - 100 vuotta.

Hitas-asuntojen hintaan ei sisälly tontin hintaa, vaan tontin vuokra maksetaan hoito- tai erillisessä tonttivastikkeessa. Tonttia ei voi lunastaa omaksi.

Rakennussuunnitelmien laadun valvonta

Laatutason ohjaus ja valvonta koskee asuntojen ja asuinympäristön laatua. Hankkeen suunnitelmia kehitetään yhteistyössä rakennuttajan kanssa. Hitas-järjestelmään ei sisälly omaa rakennusaikaista laadun valvontaa, vaan siltä osin Hitas-asuntoja koskevat samat määräykset kuin muutakin rakentamista. Rakennustyön tekninen valvonta kuuluu rakennuttajalle.

Hitas-hinta uustuotannossa

Hitas-yhtiön rakennussuunnitelmat ja -kustannukset käsitellään Hitas-työryhmässä. Yhtiön rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo (=hinta) hyväksytään kaupunkiympäristön asuntopalvelutyksikössä.

Kuinka paljon uusi Hitas-asunto maksaa?

Rakenteilla olevien (2019/2) Hitas-yhtiöiden keskineliöhinnat vaihtelevat noin 4 100 eurosta 5 600 euroon neliöltä. Asuntojen myyntihinnat eroavat yhtiön keskineliöhinnasta siten, että pienet asunnot ja ylemmät kerrokset ovat suhteellisesti kalliimpia.

Miksi Hitas-asunto?

Hitas-asunto on edullisempi ostaa, koska ostohinnassa ei makseta tontin osuutta. Asumiskustannukset ovat vastaavasti korkeampia, koska hoitovastikkeessa maksetaan tontin vuokraa.

Liittykö ostamiseen kaupungin tai valtion lainoitusta?

Hitas-asunnot ovat vapaarahoitteista tuotantoa, eikä niiden ostamiseen liity kaupungin tai valtion tukea. Ostaja maksaa Hitas-asuntonsa aivan kuten minkä tahansa omistusasunnon omalla rahoitustavallaan.

Kauppahinta ja yhtiölainaosuus

Asunnon kokonaishinta muodostuu kauppahinnasta ja yhtiölainaosuudesta. Yleensä rakenteilla olevan uuden Hitas-asunnon kauppahinta maksetaan rakennuttajalle useammassa erässä rakennustöiden edistymisen mukaan.

Mihin Hitas-asuntoja rakennetaan?

Hitas-asuntoja on rakenteilla (2/2019) mm. Kalasatamassa, Verkkosaarella Jätkäsaarella, Kruunuvuorenrannassa ja Haagassa.

Voiko Hitas-asunnon omistaja ostaa uuden Hitas-asunnon?

Uuden Hitas-asunnon ostaminen on mahdollista, vaikka ostajataloudella olisi jo ennestään Hitas-asunto. Tällöin kauppakirjaan tulee ehto, että aikaisempi Hitas-asunto on myytävä viimeistään

uuden Hitas-asunnon valmistumiseen ja asunnon omistusoikeuden siirtymiseen mennessä. Rakennuttaja ja asuntopalvelut valvovat myyntitiedon täyttymistä.

Ostajatalous voi kuitenkin olla varaajana/osakkaana vain yhdessä rakenteilla olevassa hankkeessa (koskee myös ryhmärakennuttamishankkeita).

Hitas-asunnon myyminen valmistumisen jälkeen

Miten Hitas-hinta lasketaan?

Hitas-enimmäishinta lasketaan kahdella eri indeksillä, vanhojen asuntojen hintaindeksillä (markkinahintaindeksi) ja rakennuskustannusindeksillä. Molemmilla indekseillä laskentatapa on sama. Indeksit julkaisee Tilastokeskus (perusvuosi 2005=100).

Lisäksi on käytössä ns. rajaneliöhinta. Rajahinta tulee harvoin kysymykseen uusien (1.1.2011 jälkeen valmistuneiden) Hitas-asuntojen osalta.

Lähes aina korkein enimmäishinta asunnolle saadaan markkinahintaindeksin mukaisella laskentatavalla. Suuntaa-antavan enimmäishinnan voi laskea kertomalla alkuperäisen velattoman hankintahinnan laskenta-ajankohdan ja valmistumisajankohdan suhdeluvulla.

Mitä rajahinnalla tarkoitetaan?

Rajahinta on kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräinen neliöhinta. Se lasketaan yhtiöiden laskennallisten neliöhintojen perusteella, eikä siten perustu toteutuneisiin kauppahintoihin. Rajahinta lasketaan ja vahvistetaan neljännesvuosittain samoina ajankohtina kuin markkinahintaindeksi julkaistaan 1.2., 1.5., 1.8. ja 1.11. Rajahintaa voi käyttää aina kaupanteossa ilman enimmäishinnan vahvistamista.

Rajahinnalla vahvistettu enimmäishinta

Jos markkina- ja rakennuskustannusindeksillä lasketuista neliöhinnoista myös korkeampi enimmäisneliöhinta alittaa kulloinkin voimassaolevan rajahinnan, enimmäishinta vahvistetaan rajaneliöhinnan perusteella. Rajaneliöhinnan perusteella vahvistettuun asunnon enimmäishintaan ei voi lisätä enää erikseen rakennuttajalta tilattujen muutos- ja lisätöiden eikä yhtiökohtaisten parannusten kustannuksia

Hitas-jälleenmyyntihinta

Markkina- hintaindeksi	Rakennuskustannus- indeksi	Rajahinta
---------------------------	-------------------------------	-----------

Hitas-jälleenmyyntihinta lasketaan asunnon alkuperäisen hankintahinnan, rakennuttajalta tilattujen rakennusaikaisten muutos- ja lisätöiden kustannusten, indeksien muutosten, yhtiölainaosuustietojen sekä yhtiön tekemien yhtiökohtaisten hyväksyttävien parannusten perusteella. Velattomaan hintaan tehdään ns. indeksitarkistus. Alkuperäinen hinta kerrotaan laskenta-ajankohdan ja valmistumisajankohdan indeksien suhdeluvulla.

Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt

Rakennuttajalta rakentamisen aikana tilattujen rakennusaikaisten muutos- ja lisätöiden kustannukset lisätään hintaan ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä muutostyötöiden ja kuitit muutostöiden maksamisesta.

Yhtiökohtaiset parannukset

Asunnon enimmäishintaan lisätään huoneistokohtainen osuus yhtiön parannuksista. Omavastuun (30 e/m²) ylittäviin kustannuksiin tehdään indeksitarkistus parannusten valmistumisajankohdasta laskenta-ajankohtaan. *Omavastuuosuus on myöhemmin tekstissä olevan esimerkkiasunnon osalta 1 800 euroa (60*30e/m²).*

Huoneiston yhtiölainaosuus

Asunnon velattomasta enimmäishinnasta vähennetään jäljellä oleva osuus yhtiön lainoista (esimerkissä 48 000 euroa).

Hitas-enimmäishinnan laskenta Markkinahinta- ja rakennuskustannusindeksillä seuraavan kaavan mukaan:

Huoneiston hankinta-arvo	(hyväksyty ensimmäinen velaton hankinta-arvo)
+	Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt
=	Perushinta
+/-	Indeksin muutos (valmistumisajankohdasta laskenta-ajankohtaan)
+	Osuus yhtiön parannuksista (30 euroa/m ² ylittävä osuus indeksitarkistettuna)
=	Osakkeiden velaton enimmäishinta
-	Osuus yhtiön lainoista
=	Enimmäismyyntihinta kaupanteossa

Esimerkki Hitas-enimmäishinnan laskemisesta

Esimerkkiasunnon oletustiedot:

asunto valmistunut 31.3.2011, yhtiön parannukset valmistuneet 31.1.2012

Asunnon koko	60 m ²
Myyntihinta	150 000 euroa
Yhtiölainaosuus	50 000 euroa
Velaton hinta (=hankinta-arvo)	200 000 euroa 3333,33 e/m ²
Muutos- ja lisätyöt	10 000 euroa
Hankinta-hinta yhteensä	210 000 euroa (=perushinta) 3500,00 e/m ²

	markkinahintaindeksi	rakennuskustannusindeksi
Valm.ajankohdan 3/2011 indeksi mhi/rki	134.00	117.00
Laskenta-ajankohdan 1/2019 indeksi mhi/rki	163.40	128.68

Yhtiölainaosuus (jäljellä laskenta-ajankohtana) 48 000 euro

Markkina- hintaindeksillä	Rakennuskustannus- indeksillä	Rajahinnalla
200 000	200 000	
+ 10 000	10 000	
= 210 000	210 000	
+ 46 075 (*)	20 964 (**)	
+ 1 065 (+)	970 (++)	parannuksia ei lisätä
= 257 140 (4286 e/m ²)	231 934 (3866 e/m ²)	235 620 (3927 e/m ²)
- 48 000	48 000	48 000
= 209 140	183 934	187 620
(=korkein enimmäishinta)		

(*) $163.40/134.00 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 46\,075$ euroa

(**) $128.68/117.00 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 20\,964$ euroa

Yhtiön parannusten laskenta (huoneiston osuus)

Yhtiön as. pinta-ala	2400 m ²		
Yhtiön parannukset	108 000 euroa		
		markkinahintaindeksi	rakennuskustannusindeksi
Parannusten valm. ajankohdan 1/2012 indeksi	138.10		119.40
Laskenta-ajankohdan 1/2019 indeksi	163.40		128.68

Yhtiökohtaisen parannuksen omavastuu on $2400 \text{ m}^2 \cdot 30 \text{ euroa/m}^2 = 72\,000$ euroa.

Markkinahintaindeksillä: Omavastuun ylittävään osuuteen 36 000 (108 000-72 000) tehdään indeksitarkistus ilman poistoja. Huoneiston osuus lasketaan huoneiston 60 m² ja yhtiön pinta-alojen 2400 m² suhteessa.

(+) $(163.40/138.10 \cdot 36000) - 36000 = 1\,065$ euroa

Rakennuskustannusindeksillä: Omavastuun ylittävään osuuteen 36 000 (108 000-72 000) tehdään indeksitarkistus ilman poistoja. Huoneiston osuus lasketaan huoneiston 60 m² ja yhtiön pinta-alojen 2400 m² suhteessa.

(++) $(128.68/119.40 \cdot 36000) - 36000 = 970$ euroa.

Esimerkistä voidaan todeta, että markkinahintaindeksillä laskettu enimmäishinta on korkeampi kuin rakennuskustannusindeksillä laskettu. Indeksit kehittyvät eri tavalla ja ne voivat myös laskea. Esimerkkilaskelmassa on käytetty todellisia indeksilukuja siten, että asunto on valmistunut maaliskuussa 2011 ja yhtiökohtaiset parannukset tammikuussa 2012

Esimerkki huoneistokohtaisesta rajahinnasta

Velaton enimmäishinta	$60 \cdot 3\,927 = 235\,620$ euroa
Osuus yhtiön lainoista	- 48 000 euroa
Enimmäishinta kaupanteossa	187 620 euroa

Esimerkki osoittaa, että tässä tapauksessa rajahinnalla ei ole merkitystä, koska jo alkuperäinen velaton hankintahinta ylittää sen.

Asumisaikana tehdyt huoneistokohtaiset parannukset

Yhtiön valmistumisen jälkeen tehtyjen huoneistokohtaisten parannusten kustannuksia ei lisätä asuntojen hintoihin lainkaan. Tällöin lähtöhinnaltaan samanhintaiset sekä perustasoiset että remontoidut asunnot ovat täysin samanhintaisia laskennalliselta enimmäishinnaltaan.

Hitas-asunnon myyminen

Hitas-asunnon myyminen on normaalia osakeasuntokauppaa enimmäismyyntihinnan vahvistamista lukuun ottamatta.

Hitas-enimmäishinnan vahvistaminen

Isännöitsijän- todistus	Enimmäishinnan vahvistamislomake	Rajahinnan käyttäminen
------------------------------------	---	-----------------------------------

Hitas-enimmäishinnan laskemista varten asunnon omistaja toimittaa asuntopalveluille isännöitsijätodistuksen tai yhtiön isännöitsijän täyttämän Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomakkeen. Rakennuttajalta rakennusvaiheen aikana tilatuista muutos- ja lisätöistä tarvitaan tilausvahvistus ja kuitit muutostöiden maksamisesta. Asunnon omistaja voi käyttää kulloinkin voimassaolevaa rajahintaa ilman enimmäishinnan vahvistamista.

Miten ja kenelle Hitas-asunnon voi myydä?

Hitas-asunnon omistaja hoitaa asuntonsa myynnin itse. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Kuinka kauan Hitas-sääntely kestää?

Hitas-rajoitukset päättyvät 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

Asuntokaupasta ilmoittaminen

Huoneiston uusi omistaja ilmoittaa asuntokaupasta yhtiön isännöitsijälle. Isännöitsijä ilmoittaa kaupasta kahden viikon kuluessa kaupungille (asuntopalveluille).

Lunastaminen

Kaupunki voi lunastaa Hitas-asunnon osakkeet kaupan tapahduttua.

Vuokraaminen

Hitas-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti ostajille, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat niihin asumaan.

Hitas-asunnon vuokraaminen on kuitenkin mahdollista, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita.

Kaupungin osakkuus Hitas-yhtiöissä

Kaupunki ostaa Hitas-yhtiöstä yhden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälien pysyvyyden varmistamiseksi. Pienissä yhtiöissä kaupunki ei ole osakkaana, jolloin yhtiöt sitoutuvat maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan noudattamaan yhtiöjärjestystään ja yhtiöjärjestyksen Hitas-pykäliä.

Puolihitas

Tontit luovutetaan ja vuokrataan rakennuttajille sellaisilta alueilta, joilla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa.

Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntihinnat eivät ole sääntelyn piirissä. Puolihitas-asunnon voi ostaa, vaikka ostajatalous omistaisi Hitas-asunnon.

Puolihitas-asuntoja on rakenteilla (2/2019) mm. Malminkartanossa, Roihuvuoressa, Myllypurossa, Kontulassa ja Mellunmäessä.

Asuntopalvelut/Hitas
p. (09) 310 13033 (klo 9-11)
hitas@hel.fi
www.hel.fi/hitas