

27.4.2018

HITAS-UUSTUOTANTO

UUDEN HITAS-ASUNNON OSTAMINEN

Uudet Hitas-asunnot varataan ja ostetaan kohteen rakennuttajalta. Kaupunkiympäristön asuntotuotanto markkinoi ja myy kaupungin oman Hitas-tuotannon. Muut Hitas-rakennuttajat markkinoivat ja myyvät omien Hitas-kohteidensa asunnot.

Tietoja tulevista kohteista ja asuntojen hakuajankohdista saa rakennuttajilta. Hitas-yhtiöiden ennakkomarkkinoinnista ilmoitetaan asuntopalvelut yksikön verkkosivuilla. Ostajat valitaan arvonnalla. Hitas-rakennuttajien yhteystiedot löytyvät asuntopalveluiden verkkosivun tiedostosta:

https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas_rakennuttajat.pdf

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

MITÄ HITAS TARKOITTAÄ?

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

Hitasin tarkoituksena on tarjota ostajille kohtuuhintaisia ja niiden tuotantokustannuksiin perustuvia omistusasuntoja. Kaupunki vahvistaa asunnon enimmäishinnan myös asunnon valmistumisen jälkeen tapahtuvissa kaupoissa.

Kaupungin vuokratontti

Kaikki Hitas-yhtiöt ovat kaupungin vuokratonteilla. Tontin maanvuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. 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 hoitovastikkeessa. Tonttia ei voi lunastaa omaksi.

Rakennussuunnitelmien laadun valvonta

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

27.4.2018

Hitas-hinta uustuotannossa

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

KUINKA PALJON UUSI HITAS-ASUNTO MAKSAA?

Rakenteilla olevien (6/2017) Hitas-yhtiöiden keskineliöhinnat vaihtelevat noin 3 600 eurosta 5 200 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 (6/2017) mm. Kalasatamassa, Jätkäsaarella, Myllypurossa, Kruunuvuorenrannassa, Honkasuolla ja Kuninkaantammassa. Joitakin kohteita rakennetaan myös vanhoille asuinalueille.

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 valmistuttua ja sen omistusoikeuden siirtymistä. Rakennuttaja ja asuntopalvelut valvovat myyntiehdon täyttymistä.

27.4.2018

HITAS-ASUNNON MYMINEN 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. rajahinta. Rajahinta tulee vain 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 rajahinnan perusteella (m²). Rajahinnan perusteella vahvistettuun enimmäishintaan ei voi lisätä enää erikseen rakennuttajalta tilattujen muutos- ja lisätöiden eikä yhtiökohtaisten parannusten kustannuksia.

HITAS-JÄLLEENMYNTIHINTA

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.

27.4.2018

Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt

Rakennuttajalta rakentamisen aikana tilatut rakennusaikaiset muutos- ja lisätöiden kustannukset lisätään hintaan ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä muutostyötilauksen 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 rakennuskustannus- indeksillä) seuraavan kaavan mukaan:

Huoneiston hankinta-arvo (hyväksytty velaton ensimmäinen hankinta-arvo)
 + Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt
 = Perushinta
 +/- Indeksin muutos (valmistumisajankohdasta laskenta-ajankohtaan)
 + Osuus yhtiön parannuksista (30 euroa/m² ylittävä osuus indeksitarkistettuna)
 = Osakkeiden velaton enimmäishinta
 - Osuus yhtiön lainoista
 = Enimmäishinta 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	<u>50 000 euroa</u>		
Velaton hinta (=hankinta-arvo)	200 000 euroa	3333,33 e/m ²	
Muutos- ja lisätyöt	<u>10 000 euroa</u>		
Hankinta-hinta yhteensä	210 000 euroa (=perushinta)	3500,00 e/m ²	
		markkinahinta-	rakennuskustannus-
Valm.ajankohdan 3/2011 indeksi mhi/rki	134.00		117.00
Laskenta-ajankohdan 5/2017 indeksi mhi/rki	153.30		124.63

27.4.2018

Yhtiölainaosuus (jäljellä laskenta-ajankohtana) 48 000 euroa

Markkina- hintaindeksillä	Rakennuskustannus- indeksillä	Rajahinnalla 3 359 e/m ²
200 000	200 000	
+ 10 000	10 000	
= 210 000	210 000	
+ 30 247 (*)	13 695 (**)	
+ 999 (+)	939 (++)	parannuksia ei lisätä
= 241 246 (4021 e/m ²)	224 634 (3744 e/m ²)	213 540 (3559 e/m ²)
- 48 000	48 000	48 000
= 193 246	176 634	165 540
(=korkein enimmäishinta)		

 (*) $153.30/134.00 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 30\,247$ euroa

 (**) $124.63/117.00 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 13\,695$ euroa

Yhtiön parannusten laskenta (huoneiston osuus)

Yhtiön as. pinta-ala	2400 m ²	
Yhtiön parannukset	108 000 euroa	
	markkinahinta-	rakennuskustannus-
Parannusten valm. ajankohdan 1/2012 indeksi	138.10	119.40
Laskenta-ajankohdan 5/2017 indeksi	153.30	124.63

 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.

 (+) $(153.30/138.10 \cdot 36000) = 39\,962/2400 \cdot 60 = 999$ 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.

 (++) $(124.63/119.40 \cdot 36000) = 37\,577/2400 \cdot 60 = 939$ 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	$60 \cdot 3\,559 = 213\,540$ euroa
Osuus yhtiön lainoista	- 48 000 euroa
Enimmäishinta kaupanteossa	165 540 euroa

27.4.2018

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

Asumisaikana tehty huoneistokohtaiset parannukset

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

HITAS-ASUNNON MYYMINEN

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

HITAS-ENIMMÄISHINNAN VAHVISTAMINEN

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

Hitas-enimmäishinnan laskemista varten asunnon omistaja toimittaa asuntopalveluille isännöitsijäntodistuksen 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).

27.4.2018

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. Pienissä yhtiöissä kaupunki ei ole osakkaana. Näissä yhtiöissä, yhtiö sitoutuu olemaan muuttamatta yhtiöjärjestyksensä sekä yhtiöjärjestyksen ns. Hitas-pykäliä ilman kaupungin suostumusta.