

HITAS-UUSTUOTANTO

UUDEN HITAS-ASUNNON OSTAMINEN

Uudet Hitas-asunnot varataan ja ostetaan kohteen rakennuttajalta. Asuntotuotanto (ATT) markkinoi ja myy kaupungin oman Hitas-tuotannon. Muut Hitas-rakennuttajat markkinoivat ja myyvät omat Hitas-kohteensa.

Tietoja tulevista kohteista ja asuntojen hakuajankohdista saa rakennuttajilta. Ostajat valitaan ensisijaisesti arvonnalla. Hitas-rakennuttajien yhteystiedot löytyvät asunto-osaston nettisivun tiedostosta: <http://www.hel.fi/static/kv/asunto-osasto/hitasrakennuttajat.pdf>

Rakennuttajat toimittavat kopiot kauppakirjoista asunto-osastolle Hitas-jälleenmyynnin ja omistajuusrajoitusten valvontaa varten.

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 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.

Hitas-hinta uustuotannossa

Hitas-yhtiön rakennussuunnitelmat ja -kustannukset käsitellään Hitas-työryhmässä. Yhtiön rakennussuunnitelmat ja hankinta-arvo (=hinta) hyväksytään kiinteistöviraston asunto-osastolla.

KUINKA PALJON UUSI HITAS-ASUNTO MAKSAA?

Rakenteilla olevien (6/2014) Hitas-yhtiöiden keskineliöhinnat vaihtelevat noin 3 300 eurosta 4 600 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 (6/2014) mm. Arabianrannassa, Hermannissa, Viikinmäessä, Kalasatamassa, Jätkäsaarella, Myllypurossa, Käpylässä ja Länsi-Pakilassa.

VOIKO HITAS-ASUNNON OMISTAJA OSTAA UUDEN HITAS-ASUNNON?

Uuden Hitas-asunnon ostaminen on mahdollista, vaikka talouskunnalla 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 asunto-osasto valvovat myyntiehdon täyttymistä.

HITAS-ASUNNON MYYMINEN VALMISTUMISEN JÄLKEEN

Miten Hitas-hinta lasketaan?

Hitas-enimmäishinta lasketaan kahdella eri indeksillä, 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 lisätä 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.

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 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 (hyväksytyt velaton ensimmäinen hankinta-arvo)
 + Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt
 = Perushinta
 +/- Indeksien 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

1/2015

	markkinahinta-	rakennuskustannus-
Valm.ajankohdan 3/2011 indeksi mhi/rki	134.0	117.0
Laskenta-ajankohdan 6/2014 indeksi mhi/rki	146.0	122.6

Yhtiölainaosuus (jäljellä laskenta-ajankohtana) 48 000 euroa

Markkina- hintaindeksillä	Rakennuskustannus- indeksillä	Rajahinnalla 3 306 e/m ²
200 000	200 000	
+ 10 000	10 000	
= 210 000	210 000	
+ 18 806 (*)	10 051 (**)	
+ 951 (+)	924 (**)	parannuksia ei lisätä
= 229 757 (3829 e/m ²)	220 975 (3683 e/m ²)	198 360 (3306 e/m ²)
- 48 000	48 000	48 000
= 181 757	172 975	150 360

(=korkein enimmäishinta)

(*) $146.0/134.0 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 18\,806$ euroa

(**) $122.6/117.0 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 10\,051$ 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	138.1 119.4
Laskenta-ajankohdan 6/2014 indeksi	146.0 122.6

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.

(+) $(146.0/138.1 \cdot 36\,000) = 38\,059/2400 \cdot 60 = 951$ 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.

(++) $(122.6/119.4 \cdot 36\,000) = 36\,965/2400 \cdot 60 = 924$ euroa.

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

Esimerkki huoneistokohtaisesta rajahinnasta

Velaton enimmäishinta	60 * 3 306 = 198 360 euroa
Osuus yhtiön lainoista	- 48 000 euroa
Enimmäishinta kaupanteossa	150 360 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 remontoitujen asunnot ovat täysin samanhintaisia 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 kiinteistöviraston asunto-osastolle isännöitsijäntodistuksen tai yhtiön hallituksen (isännöitsijä) 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. Asunto-osastolla on maksuton ilmoituspaikka, jonne myyjä voi halutessaan jättää asuntonsa myynti-ilmoituksen www.hitaskoti.fi

KUINKA KAUAN HITAS-SÄÄNTELY KESTÄÄ?

Hitas-rajoitukset päättyvät 30 vuoden kuluttua asunto-osaakeyhtiön 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 (asunto-osastolle).

LUNASTAMINEN

Kaupunki voi lunastaa Hitas-asunnon osakkeet kaupan tapahduttua. Lunastusoikeutta ei käytetä, jos asunto luovutetaan luonnolliselle henkilölle enintään kaupungin vahvistamalla enimmäishinnalla tai voimassaolevalla rajahinnalla.

VUOKRAAMINEN

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

Hitas-asunnon vuokraaminen on kuitenkin mahdollista.

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 yhtiöjärjestyksen ns. Hitas-pykäliä ilman kaupungin suostumusta.

POIKKEUKSET

Muutamissa Hitas-yhtiöissä sovelletaan kiinteistölautakunnan päätöksen mukaisesti valmistumisajankohdasta (1.1.2011 jälkeen) riippumatta kaikilta osin ns. vanhoja jälleenmyyntiohjeita.