

# Hitas uustuotanto

## Sisällys

<b>UUDEN HITAS-ASUNNON OSTAMINEN</b>	<b>2</b>
<b>MITÄ HITAS TARKOITTA?</b>	<b>2</b>
<b>KAUPUNGIN VUOKRATONTTI</b>	<b>2</b>
<b>RAKENNUSSUUNNITELMIEN LAADUN VALVONTA</b>	<b>2</b>
<b>HITAS-HINTA UUSTUOTANNOSSA</b>	<b>3</b>
<b>KUINKA PALJON UUSI HITAS-ASUNTO MAKSAA?</b>	<b>3</b>
<b>MIKSI HITAS-ASUNTO?</b>	<b>3</b>
<b>LIITTYYKÖ OSTAMISEEN KAUPUNGIN TAI VALTION LAINOITUSTA?3</b>	
<b>KAUPPAHINTA JA YHTIÖLAINAOSUUS</b>	<b>3</b>
<b>MIHIN HITAS-ASUNTOJA RAKENNETAAN?</b>	<b>3</b>
<b>VOIKO HITAS-ASUNNON OMISTAJA OSTAA UUDEN HITAS-ASUNNON?3</b>	
<b>HITAS-ASUNNON MYYMINEN VALMISTUMISEN JÄLKEEN</b>	<b>4</b>
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	8
Vuokraaminen	8
Kaupungin osakkuus Hitas-yhtiöissä	8
<b>PUOLIHITAS</b>	<b>8</b>

## Uuden Hitas-asunnon ostaminen

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

Hitas-yhtiöiden ennakkomarkkinoinnista ilmoitetaan asuntopalvelut-yksikön verkkosivuilla noin kaksi viikkoa ennen asuntojen hakuajan alkua. Hakuohje ja muut yhtiön asiapaperit löytyvät tällöin rakennuttajan verkkosivuilta. Ostajat valitaan arvonnalla. Asuntoja voi kuitenkin jäädä arvonnasta jälkeen vapaaksi, jolloin ne siirtyvät vapaaseen myyntiin.

### Lapsiperheillä on ostojärjestyksen arvonnassa etusija perheasuntoihin:

- lapsiperheeseen kuuluu hakuajan päättyessä
  - vähintään yksi alaikäinen lapsi
  - raskaus ja vireillä oleva adoptio otetaan huomioon
- perheasuntoja ovat
  - kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot

Hitas-asunnon ostamiseen ei liity tulo- ja varallisuusrajoja, mutta ostajan tulee olla täysi-ikäinen, oikeustoimikelpoinen luonnollinen henkilö. Kuolinpesä ei voi olla uuden Hitas-asunnon ostajana.

## Mitä Hitas tarkoittaa?

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

Hitas-järjestelmän tarkoituksena on tarjota ostajille kohtuuhintaisia ja niiden tuotantokustannuksiin perustuvia omistusasuntoja. Kaupunki laskee ja vahvistaa asunnon enimmäismyyntihinnan 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 vuokraa maksetaan hoitovastikkeessa tai erillisessä tonttivastikkeessa. Tonttia ei voi lunastaa omaksi.

## Rakennussuunnitelmien laadun valvonta

Laatutason ohjaus ja valvonta koskevat asuntojen ja asuinympäristön laatua. Hankkeen suunnitelmia kehitetään yhteistyössä rakennuttajan kanssa. Hitas-järjestelmään ei sisälly omaa rakennusaikaista laadun valvontaa, vaan 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 asuntopalveluyksikössä Hitas-työryhmän lausunnon perusteella.

## Kuinka paljon uusi Hitas-asunto maksaa?

Rakenteilla olevien (2021/3) Hitas-yhtiöiden velattomat keskineliöhinnat vaihtelevat noin 4 100 eurosta 5 500 euroon neliöltä. Asuntojen myyntihinnat eroavat yhtiön keskineliö hinnasta siten, että pienet asunnot ja ylemmät kerrokset ovat suhteellisesti kalliimpia.

## Miksi Hitas-asunto?

Hitas-asunto on yleensä edullisempi ostaa, koska sen kauppahinnassa ei makseta tontin osuutta. Asumiskustannukset ovat vastaavasti yleensä korkeampia, koska vastikkeessa maksetaan tontin vuokraa.

## Liittyykö ostamiseen kaupungin tai valtion lainoistusta?

Hitas-asunnot ovat vapaarahoitteista asuntotuotantoa, eikä niiden rahoittamiseen liity kaupungin tai valtion lainaa. Ostaja maksaa Hitas-asuntonsa aivan kuten minkä tahansa omistusasunnon omalla rahoitustavallaan.

## Kauppahinta ja yhtiölainaosuus

Asunnon kokonaishinta (velaton kauppahinta) 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 (3/2021) mm. Kalasatamassa, Verkkosaarella, Jätkäsaarella, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa ja Koskelan sairaalan alueella.

## Voiko Hitas-asunnon omistaja ostaa uuden Hitas-asunnon?

Uuden Hitas-asunnon ostaminen on mahdollista, vaikka ostajalla/ostajataloudella olisi jo ennestään Hitas-asunto. Tällöin uuden Hitas-asunnon kauppakirjaan tulee ehto, että aikaisempi Hitas-asunto on myytävä omistusoikeudella viimeistään uuden Hitas-asunnon valmistumiseen mennessä. Rakennuttaja ja asuntopalvelut valvovat myyntiehdon täyttymistä.

Ostaja/ostajatalous voi 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 osakeasuntojen hintaindeksillä (markkinahintaindeksi) ja rakennuskustannusindeksillä. Molemmilla indekseillä laskentatapa on sama. Indeksit julkaisee Tilastokeskus (perusvuosi 2005=100).

Lisäksi on käytössä ns. velaton rajaneliöhinta. Rajaneliöhinta tulee kuitenkin 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 rajaneliö hinnalla tarkoitetaan?

Rajahinta on kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräinen neliöhinta. Se lasketaan valmiiden ja hintasääntelyn piirissä olevien Hitas-yhtiöiden laskennallisten keskineliöhintojen perusteella, eikä se perustu toteutuneisiin kauppahintoihin. Rajaneliöhinta lasketaan ja vahvistetaan neljännesvuositain samoina ajankohtina kuin markkinahintaindeksi julkaistaan 1.2., 2.5., 1.8. ja 1.11.

Rajaneliöhintaa 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 rajaneliö hinnän perusteella. Rajaneliö hinnän perusteella vahvistettuun asunnon enimmäishintaan ei voi lisätä enää erikseen rakennuttajalta tilattujen muutos- ja lisätöiden eikä yhtiökohtaisten parannusten kustannuksia

## Hitas-jälleenmyyntihinta

<b>Markkina- hintaindeksi</b>	<b>Rakennuskustannus- indeksi</b>	<b>Rajahinta</b>
-----------------------------------	---------------------------------------	------------------

Hitas-jälleenmyyntihinta lasketaan asunnon alkuperäisen hankintahinnan, rakennuttajalta tilattujen rakennusaikaisten muutos- ja lisätöiden kustannusten, indeksien muutosten, yhtiölaina-osuustietojen sekä yhtiön tekemien yhtiökohtaisten hyväksyttävien parannusten kustannusten 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 alkuperäiseen velattomaan hankinta-arvoon ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä muutostyötilauksen/-vahvistuksen ja kuitit muutostöiden maksamisesta.

## Yhtiökohtaiset parannukset

Asunnon enimmäishintaan lisätään huoneistokohtainen osuus yhtiön parannusten kustannuksista. Omavastuun (30 e/m<sup>2</sup>) ylittäviin kustannuksiin tehdään indeksitarkistus parannusten valmistumisajankohdasta laskenta-ajankohtaan. *Omavastuuosuus on myöhemmin tekstissä olevan esimerkiasunnon osalta 1 800 euroa (60\*30e/m<sup>2</sup>).*

## 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	(hyväksytty ensimmäinen velaton hankinta-arvo)
+	Rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt
=	Perushinta
+/-	Indeksin muutos (valmistumisajankohdasta laskenta-ajankohtaan)
+	Osuus yhtiön parannuksista (30 euroa/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Myyntihinta	150 000 euroa
Yhtiölainaosuus	50 000 euroa
Velaton hinta (=hankinta-arvo)	200 000 euroa 3333,33 e/m <sup>2</sup>
Muutos- ja lisätyöt	10 000 euroa
Hankinta-hinta yhteensä	<b>210 000 euroa</b> (=perushinta) 3500,00 e/m <sup>2</sup>

	markkinahintaindeksi	rakennuskustannusindeksi
Valm.ajankohdan 3/2011 indeksi mhi/rki	134.00	117.00
Laskenta-ajankohdan 2/2021 indeksi mhi/rki	179.20	130.48

Yhtiölainaosuus (jäljellä laskenta-ajankohtana) 48 000 euro

Markkina- hintaindeksillä	Rakennuskustannus- indeksillä	Rajahinnalla
200 000	200 000	
+ 10 000	10 000	
= 210 000	210 000	
+ 70 836 (*)	24 195 (**)	
+ 1 168 (+)	984 (**)	parannuksia ei lisätä
= <b>282 004</b> (4700 e/m <sup>2</sup> )	235 179 (3920 e/m <sup>2</sup> )	272 820 (4547 e/m <sup>2</sup> )
- 48 000	48 000	48 000
= 234 004	187 179	224 820
(=korkein enimmäishinta)		

(\*)  $179.20/134.00 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 70\,836$  euroa

(\*\*)  $130.48/117.00 \cdot 210\,000 - 210\,000 = 24\,195$  euroa

### Yhtiön parannusten laskenta (huoneiston osuus)

Yhtiön as. pinta-ala	2400 m <sup>2</sup>		
Yhtiön parannukset	108 000 euroa		
		markkinahintaindeksi	rakennuskustannusindeksi
Parannusten valm. ajankohdan 1/2012 indeksi	138.10		119.40
Laskenta-ajankohdan 2/2021 indeksi	179.20		130.48

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  $60 \text{ m}^2$  ja yhtiön pinta-alojen  $2400 \text{ m}^2$  suhteessa.

(+)  $(179.20/138.10 \cdot 36\,000) = 46\,714/2400 \cdot 60 = 1\,168$  euroa

**Rakennuskustannusindeksillä:** Omavastuun ylittävään osuuteen  $36\,000$  ( $108\,000 - 72\,000$ ) tehdään indeksitarkistus ilman poistoja. Huoneiston osuus lasketaan huoneiston  $60 \text{ m}^2$  ja yhtiön pinta-alojen  $2400 \text{ m}^2$  suhteessa.

(++)  $(130.48/119.40 \cdot 36\,000) = 39\,341/2400 \cdot 60 = 984$  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	$60 \cdot 4\,547 =$	272 820 euroa
Osuus yhtiön lainoista	-	48 000 euroa
Enimmäishinta kaupanteossa		224 820 euroa

Esimerkki osoittaa, että tässä tapauksessa rajaneliö hinnalla laskettu velaton hinta on korkeampi kuin rakennuskustannusindeksillä laskettu. Sillä ei ole kuitenkaan merkitystä, koska korkein enimmäishinta saadaan markkinahintaindeksillä laskettaessa.

## 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

<b>Isännöitsijän- todistus</b>	<b>Enimmäishinnan vahvistamislomake</b> (jolla, ilmoitetaan yhtiön parannukset)	<b>Rajahinnan käyttäminen</b> (ilman enimmäishinnan vahvistamista)
------------------------------------	--	---

Hitas-enimmäishinnan laskemista varten asunnon omistaja toimittaa asuntopalveluille isännöitsijäntodistuksen tai yhtiön isännöitsijän täyttämän Hitas-enimmäishinnan vahvistamislomakkeen.

Rakennuttajalta rakennusvaiheen aikana tilatuista lisä- ja muutostöistä tarvitaan tilausvahvistus ja kuitit lisä- ja 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 yhtiöjärjestyksen Hitas-pykäliin perustuen lunastaa Hitas-asunnon osakkeet kaupan ja omistusoikeuden siirron jälkeen.

## 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 ostaja/ostajatalous omistaisi Hitas-asunnon.

Puolihitas-asuntoja on rakenteilla (3/2021) Malmilla, Malminkartanossa, Vartioharjussa, Länsi-Herttoniemessä, Maununnevalla ja Tapanilassa.

Asuntopalvelut/Hitas  
p. (09) 310 13033 (ma-to klo 9-11)  
[hitas@hel.fi](mailto:hitas@hel.fi)  
[www.hel.fi/hitas](http://www.hel.fi/hitas)