

1.4.2022

**Helsingin kaupunki, Hitas-työryhmä**

Viitteet: Toteutussopimus 5.5.2021 ja Toteutussopimuksen muutos 21.12.2021 (aikataulusiirto)

## Asunto Oy Helsingin Nihdin Kulma, Hitas-hintapuitteen tarkistaminen

YIT ja A-Kruunu Oy ovat osallistuneet konsortiona keväällä 2020 Helsingin kaupungin järjestämään Nihdin uuden asemakaava-alueen Lukki-nimisen korttelin 10668 asuinkerrostalotonttien laatukilpailuun. Kilpailualueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin, valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusta/tai vuokra-asuntoja. YIT:n ja A-Kruunu Oy:n muodostama konsortio valittiin voittajaksi ja Toteutussopimuksen mukaisesti A-Kruunu Oy:n velvoitteeksi jäi toteuttaa valtion tukemat vuokra-asunnot (tontti 2) ja YIT toteuttaa muut asuinrakennukset (tontit 3, 5 ja 6)

Korttelin 10668 (AK) tontille 6 saa rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin vähintään 2 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 150 k-m<sup>2</sup>, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Kohteen perustiedot:

- Tontti vuokrataan pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka.
- Hitas-asuntojen hintapuite on talvella 2020 julkaistun kilpailuohjelman ja Toteutussopimuksen mukaisesti 4.850 euroa/asm<sup>2</sup>, jota tarkistetaan asuinkerrostalon rakennuskustannusindeksillä (vertailuluku 2019M12).
- Hitas-asuntojen hintapuitteeseen voidaan kilpailuohjelman mukaisesti lisätä autopaikkojen toteutuskustannukset, mikäli autopaikat jäävät taloyhtiön omistukseen. Helsingin kaupunki ja YIT ovat myöhemmin sopineet, että autopaikat voidaan myydä osakkeina markkinahintaan.
- Laajuustiedot:
  - Asunnot: 2.304,5 asm<sup>2</sup>, 29 kpl
  - Liiketilat 134 htm<sup>2</sup>, 2 kpl
  - 2 autopaikkaa

Helmikuun lopulla alkanut kansainvälinen kriisi pakotteineen ja vastapakotteineen vaikuttaa voimakkaasti hyvin monien rakennusmateriaalien saatavuuteen sekä hinnoitteluun. Jo nyt toteutuneiden rakennusmateriaalien hintatasojen merkittävän nousun takia Hitas-hankkeen kannattavuus on painunut tappiolliseksi, emmekä pysty käynnistämään hanketta ilman Hitas-hintapuitteen korjaamista vastaamaan paremmin tämän hetken kustannustasoa.

Rakennuskustannusindeksi tulee reagoimaan tapahtuneeseen muutokseen viiveellä eikä indeksitarkistuksen suorittaminen huomioida riittävästi kustannustasossa tapahtunutta ja tulevaa äkillistä nousua. Joudumme toteuttamaan ison osan rakennushankkeen materiaalihankinnoista vasta

1.4.2022

syksyllä 2022 sekä keväällä 2023, jolloin rakennusmateriaalien kustannustasot ovat ennusteiden mukaisesti nousseet entistä korkeammalle, mutta Hitas-hintapuitteen indeksitarkistus lukitaan rakentamisen aloituskuukauden (arvio kesäkuu 2022) mukaisesti. Rakentamisen aloittamisen jälkeen tapahtuva rakennusmateriaalien hintatason nousu heikentää edelleen hankkeen kannattavuutta.

Venäjän käynnistämä sotatila Ukrainassa on aiheuttanut suomalaisessa rakentamisessa valtavat rakennusmateriaalien ja työvoiman haasteet ja tarpeen rakennusmateriaalien toimitusketjujen uudelleenjärjestelyille. Nämä seikat vaikuttavat jo nyt ja jatkuvat pitkälle eteenpäin, jopa useita vuosikymmeniä.

Rakennushankkeen hankintatoiminnassa olemme havainneet mm. seuraavanlaisia tilanteita, jotka vaikuttavat suoraan rakennuskustannuksiin:

- Kohteen kantava runko on suunniteltu toteutettavaksi paikalla valettuina teräsbetonivälipohjina, ontelolaattoina, kantavina teräsbetoniväliseininä sekä kantavina ulkoseinäelementteinä. Teräksen saatavuuden heikkeneminen ja hintatason jatkuva nousu kallistaa runkorakenteiden kustannuksia. Myös elementeissä käytettävien eristeiden hinnat ovat nousussa.
- Kohteeseen valittu tiilitoimittaja on lopettanut kortteliin tulossa olevien kahden tiilityypin / -mallin valmistuksen. Korvaava tiilimalli löydetään, mutta korvaavan tiilimallin hinta on huomattavasti aiempaa tiilimallia kalliimpi.
- Useat materiaalitoimittajat ja aliurakoitsijat eivät anna ollenkaan tarjouksia vedoten Ukrainan ja Venäjän välisen sodan aiheuttamaan materiaalien toimitusongelmiin ja materiaalikustannusten epävakauteen.
- Mm. terästä, alumiinia, lasia tai puutavaraa sisältävien hankintanimikkeiden tarjoajat eivät sitoudu tarjouksissaan kiinteään hintaan. Raaka-aineiden hinnat muuttuvat tällä hetkellä jopa päivittäisellä syklillä, joka aiheuttaa materiaalimarkkinassa suurta epävarmuutta. Tämä koskee projektikaupankäynnin lisäksi myös useita kausisopimuksia. Tämä tarkoittaa sitä, että kesken sopimuskauden toimittajat nostavat tuotteiden hintoja.
- Yleinen energiakustannusten (sähkö, polttoaineet, lämmitys) jatkuva nousu vaikuttaa merkittävästi rakentamisen aikana työmaakustannuksiin ja polttoaineiden hinnannousun johdosta kallistuneet kustannukset ovat tuoneet mukanaan toimittajien tarpeen lisätä tuotteisiinsa kuljetuslisää.
- Materiaalitoimitusten loppuminen Venäjältä on tarkoittanut tuotehintojen nousua ja epävarmuutta toimitusajoissa, toimituskapasiteetin loppumisesta korvaavista lähteistä, kuljetusmatkojen kasvua ja polttoaineen kallistumisen lisäksi sitä kautta rahtihintojen nousua.
- Sisämateriaalien saatavuudessa on jo nyt haasteita ja tällaisia tuotteita ovat esimerkiksi laatat, lattia- ja saunamateriaalit (puu) sekä RST-tuotteet.
- Materiaalitoimittajat ja aliurakoitsijat sitovat sopimusta tehdessä hyvin usein kauppahintansa vasta toimitusajankohdan mukaiseen hetkeen.

Venäjän aloittaman sodan aiheuttaman kriisin mahdolliset vaikutukset rakennusmateriaalien saatavuuteen ovat vielä isolta osin epäselvät ja eräiden tuotteiden saatavuus voi jopa loppua kokonaan, jolloin rakennushankkeiden käynnistäminen vaikeutuu.

1.4.2022

Asuntorakentamisessa on kohteen aloitushetkellä tehty perinteisesti kiinteähintaisia sopimuksia kaikista isoimmista rakennusmateriaalien toimituksista sekä aliurakoista. Tällöin rakentamisen aloitushetkellä pääurakoitsijalla on ollut hyvä käsitys toteutuvasta kustannustasosta. Ukrainan sodan alkamisen jälkeen toimittajat ja aliurakoitsijat eivät suostu sitomaan materiaali- ja urakkahintojaan rakentamisen aloitushetkellä tehtävissä sopimuksissa, vaan he varaavat oikeudet tarkastaa hintojaan toimitushetken mukaisesti. Toimitushetken hintataso saattaa poiketa huomattavasti indeksin tarkastushetken hintatasosta.

YIT esittää otsikkokohteen hintapuitteeseen 600 €/asm<sup>2</sup> -korotusta ja siten uudeksi Hitas-asunnon hintapuitteeksi 5.450 €/asm<sup>2</sup>, jota tarkistetaan kilpailuohjelman mukaisesti asuinkerrostalon rakennuskustannusindeksillä (vertailuluku 2019M12=104,7) rakentamisen aloitushetkellä. Tuorein julkaistu indeksi (2022M02) on 114,4, joten tällä hetkellä hintapuitteen indeksitarkistus olisi noin +9,3 %.

Nihdin Kulman rakennusaika on noin 1,5 vuotta ja Hitas-asunnon hintapuitteen lukitseminen rakentamisen aloitushetkellä ei huomioi rakentamisen aikana tapahtuvia muutoksia, jotka ovat ennustettavissa vallitsevassa poikkeustilanteessa ja kuvattu tässä kirjeessä.

Mikäli Helsingin kaupunki ei puolla Hitas-asuntojen hintapuitteen nostoa, niin YIT tulee esittämään koko kortteliin valmistumisaikaan muutosta Toteutussopimuksen kohdan 8 mukaisesti. Yhtenä mahdollisuutena on myös suunnitelmien kehittäminen toteutusajan siirtämisen yhteydessä.

Toivomme kuitenkin, että pystymme toteuttamaan Nihdin uuden asemakaava-alueen Lukki-nimisen korttelin 10668 suunnitellussa aikataulussa ja pystymme sopimaan Hitas-asuntojen hintapuitteen tämän kirjeemme mukaisesti.

Helsingissä 1.4.2022

Ystävällisin terveisin

**YIT Suomi Oy**  
Asuntorakentaminen, itäinen pääkaupunkiseutu

