



§ 355

Tilahankkeiden enimmäishinnan sitominen rakennuskustannusindeksiin

HEL 2024-005081 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 09 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää tilahankkeiden enimmäishinnan sitomisesta rakennuskustannusindeksiin (RKI) aiemmin käytetyn tarjoushintaaindeksin (THI) sijaan taannehtivasti huhtikuun 2024 alusta alkaen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallituksen 11.12.2023 § 752 hyväksymien

[tilahankkeiden käsittelyohjeiden](#)

kohdassa 7.4.5 todetaan hankesuunnitelmien hinta-arvion ja sisällön sitovuudesta, että normaalisuhdanteessa enimmäishinta sidotaan tarjoushintaaindeksiin (THI) ja, että poikkeustilanteessa voidaan käyttää rakennuskustannusindeksiä (RKI, aiemmin RI) tai perustellusta syystä muuta indeksiä.



Tilahankkeiden enimmäishinnan sitomisella indeksiin tavoitellaan päätetyn enimmäiskustannuksen säilymistä vertailukelpoisena hankkeen valmisteluajana tapahtuvista mahdollisista suhdanne- ja kustannusmuutoksista huolimatta hankkeen eri vaiheissa. Näin varmistetaan hankkeiden suunniteltu eteneminen tilanteissa, joissa urakkatarjouksen laskentavaiheen hintataso on voinut muuttua suhdanteiden mukana olennaisesti hankesuunnitelmien enimmäishintalaskelman laatimisen ja lopullisen hanke- tai vuokrauspäätöksen välisenä aikana. Esimerkiksi kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluvien tilahankkeiden hankesuunnitelmien enimmäishintalaskelma on saatettu valmistella jopa vuosi ennen lopullista hankepäätöstä. Jos enimmäishintaisena päätetyn hankkeen urakkatarjouksesta laskettu kustannusarvio ylittää hankkeelle asetetun indeksin muutoksella korjatun enimmäishinnan, on enimmäishinnan korottaminen päätettävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen. Tästä johtuvasta tilahankkeen viivästyksestä voi seurata palveluiden tuottamiselle ennakoimattomia lisätilatarpeita ja häiriöitä. Periaate on kuvattu tarkemmin tilahankkeiden käsittelyohjeiden kohdassa 7.4.5.

Tarjoushintaindeksillä tarkoitetaan urakkatarjoushintojen mittaamista sovittuun perusvuoteen nähden. Sen avulla on voitu tarkastella kilpailutilanteesta ja tuottavuuden kehityksestä aiheutuneita tarjoushintatason muutoksia. Tarjoushintaindeksiä on tuottanut Rapal Oy, joka ilmoitti joulukuussa 2023 sulautuvansa vuoden 2024 aikana EG Finland Oy:hyn ja samalla lopettavansa tarjoushintaindeksin tuottamisen. Rapal Oy:n julkaiseman tarjoushintaindeksin lisäksi myös Haahtela Oy on julkaissut omaa tarjoushintaindeksiään.

Koska tarjoushintaindeksin julkaisun verrattain ennakoimaton lopettaminen olisi myöhästyttänyt useita tilahankkeita, kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus sopi Rapal Oy:n kanssa tarjoushintaindeksin tuottamiselle kolmen kuukauden jatkoojan, joka päättyi 31.3.2024.

Tilahankkeiden hankesuunnitelmien enimmäishinnan sitominen rakennuskustannusindeksiin

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja kaupunginkanslian yhteisen arvion mukaan tarjoushintaindeksin tuottamisen lakkautua maaliskuun 2024 lopussa on perusteltua sitoa hankesuunnitelmien enimmäishinta (tai toteutusmuodon niin edellyttäessä enimmäishinta-arvio), tilahankkeiden käsittelyohjeessa määritellyt vertailuhinnat sekä vuokrahankkeissa vuokrien kokonaisarvo rakennuskustannusindeksiin taannehtivasti huhtikuun 2024 alusta alkaen.

Tilahankkeiden käsittelyohje päivitetään vastaamaan muutosta teknisesti. Käsittelyohjetta ei tuoda tältä osin erikseen päätettäväksi.



Rakennuskustannusindeksi on kuukausi-indeksi, joka kuvaa talonrakentamisessa käytettävien tuotantopanosten hintakehitystä. Panokset voidaan jakaa kolmeen päälajiin: työhön, tarvikkeisiin ja palveluihin. Indeksillä julkaistaan kokonaisindeksinä sekä talohanketyypeittäin. Indeksillä on käytännössä rakennusalan inflaatiomittari ja soveltuu hyvin pitkän aikavälin kustannuskehityksen tarkasteluun. Käytännössä indeksillä julkaistaan noin puolitoista kuukautta datan keräyksen jälkeen. Rakennuskustannusindeksiä on nykymuodossaan tuottanut vuodesta 1990 alkaen valtiovarainministeriön alainen Tilastokeskus.

Rakennuskustannusindeksiä on yleisesti käytetty rakennusurakoiden sopimusindeksinä. Lisäksi sitä on käytetty kiinteistöverotuksen ja vakuutusmaksujen tarkistusindeksinä sekä osittain tuetun asuinrakentamisen enimmäishintalaskelmissa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 09 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 18.04.2024
§ 51

HEL 2024-005081 T 10 06 00

Eesitys



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti hyväksyttävien hankesuunnitelmien enimmäishinnan sitomista rakennuskustannusindeksiin (RKI) mukaisen aiemmin käytetyn tarjoushintaaindeksiin (THI) sijaan huhtikuun 2024 alusta alkaen.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi