

1 KORJAUSKUSTANNUSTEN RAHALLINEN ARVO

Voidaksemme ymmärtää ilmiön laajuutta, meidän pitää ymmärtää korjauskustannusten rahallista arvoa. Perusparannus- ja kunnostuskustannusten tilastoissa Tilastokeskus katsoo niiden muodostavan korjausrakentamisen kustannukset. Rakennusten laajennukset, peruskorjaukset, itse tehty työ tai talkootyöt eivät kuulu korjausrakentamisen tilastoihin. Näin ollen esimerkiksi linjasaaneeraus ei ole mukana korjauskustannusten tilastoissa, koska se katsotaan peruskorjaukseksi. Alla olevissa taulukoissa on esitetty vuosina 2018–2021 muodostuneet korjauskustannukset eri käyttötarkoituksiin (Tilastokeskus 2022).

Korjauskustannukset kokonaisuudessaan ovat yli 11 miljardia euroa vuositasolla, joka vastaa yli 4,5 %:a bruttokansantuotteesta (taulukko 5). (Tilastokeskus 2022.)

Taulukko 5. Rakennusten ja asuntojen korjauskustannukset ja bruttokansantuote (Tilastokeskus 2022)

	Miljoona euroa			
	2018	2019	2020	2021
Omistusasunnot, omakoti- ja paritalot	4 163	3 719	4 004	4 629
Asunto-osakeyhtiöt	2 146	2 321	2 412	2 218
Aravavuokrataloyhtiöt	446	448	506	442
Teollisuus- ja varastorakennukset	1 305	1 415	1 279	837
Palvelurakennukset	1 595	1 834	1 639	1 654
Toimistorakennukset	1 120	1 256	976	951
Liikerakennukset	648	709	623	616
Yhteensä	11 423	11 702	11 439	11 347
B1GMH Bruttokansantuote markkinahintaan	233 462	239 858	238 043	251 367
Korjausrakennuskustannusten %-osuus BKT:stä	4,89 %	4,88 %	4,81 %	4,51 %

Yksityistalouksien korjauskustannukset olivat 6 000–6 850 miljoonaa euroa (taulukko 6), mikä vastaa yli 50 %:a kokonaiskorjauskustannuksista, osoittaen, että yksityistalouksien merkityksellisyys korjausrakentamisessa on kiistatonta. (Tilastokeskus 2022.)

Taulukko 6. Yksityisen sektorin korjauskustannukset yhteensä (Tilastokeskus 2022)

	Korjaukset, miljoonaa eur			
	2018	2019	2020	2021
Omakoti- ja paritalot	3 351	2 958	3 184	3 721
Rivitalot	720	708	814	874
Kerrostalot	2 237	2 372	2 417	2 251
Yhteensä	6 308	6 038	6 415	6 846

Taulukossa 7 on esitetty virheiden korjauskustannukset vuosina 2018–2021. Vuonna 2021 omakoti- ja paritalojen sekä rivitaloasuntojen virheiden korjauskustannukset olivat noin 3 % korjauskustannuksista, kun taas kerrostaloasuntojen virheiden korjauskustannusten osuus samana vuonna oli noin 5 %. Kokonaisuudessaan vuonna 2021 virheiden korjauskustannukset ovat huikeat yli 250 miljoonaa euroa. Tilastokeskus on poistanut virheiden korjauskustannusten tilastoista ne kustannukset, joiden käsittely on päättynyt siviilioikeusprosessiin. Näitä tai niiden riita-asioita koskevia kustannustietoja ei ole Tilastokeskukselta saatavissa. (Tilastokeskus 2022.)

Taulukko 7. Rakennus- tai suunnitteluvirheet (Tilastokeskus 2022)

	2018	2019	2020	2021
Omakoti- ja paritalot, miljoonaa eur	3 351	2 958	3 184	3 721
Prosenttiosuus vastanneista	5 %	3 %	1 %	3 %
Kustannukset virheistä, miljoonaa eur	167,55	88,74	31,84	111,63
Rivitaloasunnot, miljoonaa eur	720	708	814	874
Prosenttiosuus vastanneista	3 %	2 %	1 %	3 %
Kustannukset virheistä, miljoonaa eur	21,60	14,16	8,14	26,22
Kerrostaloasunnot, miljoonaa eur	2 237	2 372	2 417	2 251
Prosenttiosuus vastanneista	4 %	3 %	1 %	5 %
Kustannukset virheistä, miljoonaa eur	89,48	71,16	24,17	112,55
Kokonaiskustannukset virheistä, miljoonaa eur	278,63	174,06	64,15	250,40

Taulukko 7 osoittaa, että virheiden korjauskustannukset laskivat vuonna 2019 ja 2020, mutta nousivat jälleen vuonna 2021 olleen 250 miljoonaa euroa. Varinkin koronan täyssulun aikana vuonna 2020 virheiden korjauskustannusten osuus laski jyrkästi, jolloin kustannukset olivat vain noin 65 miljoonaa euroa.

Seuraavassa luvussa (luku 5) käsitellään tarkemmin virhekustannukset ja niihin vaikuttaneet tekijät. (Tilastokeskus 2022.)

Virheiden korjauskustannusten laskuun on vaikuttanut vuoden 2020 koronapandemiasta johtunut lisääntynyt etätyö. Lähes kaikki, joilla oli mahdollista tehdä työnsä etänä, joutuivat pakon edestä olemaan etätöissä. Etätöiden seurauksena remonttien valvonta lisääntyi ja virheisiin voitiin puuttua välittömästi. Samalla virheiden korjauksiakin oli mahdollista valvoa tehostetusti. Aihetta käsitellään laajemmin luvussa 5. (Tatu Leskinen 2022.)

2 MÄRKÄTILAN KORJAUSKUSTANNUSTEN VAIKUTUS VIRHEKUSTANNUKSIIN

Tilastokeskus ei tilastoi erikseen, mistä korjausosa-alueista virhekustannukset ovat syntyneet. Tilastokeskus käsittelee virhekustannukset yhtenä kokonaisuutena ilman erittelyä. Tämän takia tutkimuksessani vertaan märkätilojen korjauskustannusten kysynnän kehitystä virhekorjausten kysynnän kehityksen kanssa ja analysoin korrelaation voimakkuutta.

Märkätilojen korjauskustannukset olivat noin 800 miljoonan ja 955 miljoonan euron välillä vuosina 2018–2021. Omakoti-, pari- ja rivitalojen märkätilan korjauskustannukset olivat huomattavasti suuremmat kuin kerrostaloissa. Kerrostaloissa märkätilat korjataan yleensä linjasaneerauksen tai muun peruseräparauksen yhteydessä, jolloin kustannuksia ei tilastoida korjauskustannuksiin. (Tilastokeskus 2023) Vaikka märkätilojen korjauskustannusten tilastoissa ei ole mukana linjasaneerausten ja peruskorjausten kustannuksia, siitä huolimatta kustannukset ovat olleet lähes miljardia euroa.

Taulukossa 8 on esitetty märkätilojen korjauskustannukset vuonna 2018–2021. Märkätilojen osuus kokonaiskorjauskustannuksista kyseessä olevana ajanjaksona oli 12–14 %. (Tilastokeskus 2022.)

Taulukko 8. Märkätilojen ja kaikki korjauskustannukset vuonna 2018–2021 (Tilastokeskus 2023)

		kustannukset miljoonaa euroa			
		2018	2019	2020	2021
1 Asunnon märkätilat	Omakoti- ja paritalot	614	434	473	613
	Rivitalot	133	164	142	151
	Kerrostalot	155	199	183	191
	yhteensä	902	797	798	955
	%-osuus kok.kust.	14 %	13 %	12 %	14 %
4 Ulkopinnat ja rakenteet	Omakoti- ja paritalot	877	853	728	925
	Rivitalot	190	190	249	264
	Kerrostalot	588	642	643	586
	yhteensä	1655	1685	1620	1775
	%-osuus kok.kust.	26 %	28 %	25 %	26 %
SSS Yhteensä	Omakoti- ja paritalot	3351	2958	3184	3721
	Rivitalot	720	708	814	874
	Kerrostalot	2237	2372	2417	2251
	yhteensä	6308	6038	6415	6846

Tilastokeskus ei pidä erillistä tilastoa märkätilojen virhekustannuksista, joten syy-seuraussuhteita yhdistettiin ja etsittiin tilastojen välillä tarkistamalla niiden yhteyttä märkätilojen korjauskustannuksiin.

Taulukossa 7 sivulla 33 esitettiin rakennus- tai suunnitteluvirheiden kustannuksia, joissa vuonna 2020 virheiden kustannukset laskivat yksityissektorilla edelliseen vuoteen verrattuna yli sadalla miljoonalla eurolla, vaikka kokonaiskorjauskustannukset nousivat lähes neljäläsadalla miljoonalla. Virheiden korjauskustannusten laskua selittää osittain koronapandemian seurauksena lisääntynyt intensiivinen valvonta, mutta koronapandemia ei selitä yksinään virheiden kustannusten laskua. Taulukossa 8 on selkeästi havaittavissa, että märkätilojen kokonaiskorjauskustannukset olivat vuosina 2019 ja 2020 yli sata miljoonaa euroa matalammat kuin vuonna 2018. Tästä voidaan päätellä, että virheiden kustannusten laskuun on vaikuttanut märkätilojen korjausrakentamisen kysynnän lasku. (Tatu Leskinen 2022; Tilastokeskus 2023.)

2.1 Vuosi 2019

Taulukossa 9 on havainnoillistettu tapahtumat, jotka esitän seuraavaksi tekstimuodossa. Vuonna 2019 kokonaiskorjauskustannukset laskivat edelliseen

vuoteen verrattuna 270 miljoonaa euroa ja virhekorjauskustannukset laskivat edelliseen vuoteen verrattuna 104,27 miljoonaa euroa. Omakoti- ja paritalojen märkätilojen rakennuskustannukset laskivat 180 miljoonaa euroa, ja ulkopintojen sekä rakenteiden korjauskustannukset 24 miljoonaa euroa. Rivitalojen märkätilojen korjausrakennuskustannukset nousivat 31 miljoonalla eurolla, kun taas ulkopintojen sekä rakenteiden korjauskustannukset pysyivät samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Kerrostalojen märkätilojen rakennuskorjauskustannukset nousivat 44 miljoonalla eurolla ja ulkopintojen ja rakenteiden kustannukset 54 miljoonalla eurolla. (Tilastokeskus 2023.)

Taulukko 9. Tapahtumat 2018–2019. (Tilastokeskus 2023)

Tapahtuma 2019	Miljoona euroa		
	2018	2019	Erotus vuoden 2019 ja 2018 välillä
Kokonaiskorjauskustannukset	6308,00	6038,00	-270,00
Kokonaisvirhekorjauskustannukset	278,33	174,06	-104,27
Omakoti- ja paritalojen märkätilojen korjauskustannukset	614,00	434,00	-180,00
Omakoti- ja paritalojen ulkopinnat ja rakenteet korjauskustannukset	877,00	853,00	-24,00
Rivitalojen märkätilojen korjauskustannukset	133,00	164,00	31,00
Rivitalojen ulkopinnat ja rakenteet korjauskustannukset	190,00	190,00	0,00
Kerrostalojen märkätilojen korjauskustannukset	155,00	199,00	44,00
Kerrostalojen ulkopinnat ja rakenteet korjauskustannukset	588,00	642,00	54,00

Taulukossa 10 on havainnollistettu tapahtumat, jotka esitän seuraavaksi tekstimuodossa. Omakoti- ja paritalojen sekä kerrostalojen virheiden korjauskustannukset laskivat vuonna 2019 edelliseen vuoteen verrattuna yhteensä 78,81 miljoonalla eurolla ja vastaavasti kokonaiskorjauskustannukset laskivat 393 miljoonalla eurolla. Vastaavasti kerrostaloasuntojen ja rivitalojen virheiden rakennuskorjauskustannukset laskivat yhteensä 25,76 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen kokonaisrakennuskustannukset laskivat 11 miljoonalla eurolla. Sen sijaan kerrostalojen kokonaiskustannukset nousivat 135 miljoonalla eurolla. (Tilastokeskus 2023.)

Taulukko 10. virhekustannusten tapahtumat vuosina 2019

Tapahtuma 2019	Miljoona euroa		
	2018	2019	Erotus vuoden 2019 ja 2018 välillä
Omakoti- ja paritalojen virhekorjauskustannukset	167,55	88,74	-78,81
Omakoti- ja paritalojen kokonaiskorjauskustannukset	3 351	2 958	-393,00
Rivi- ja kerrostalojen virhekorjauskustannukset	111	85	-25,46
Rivitalojen kokonaiskorjauskustannukset	720	708	-12,00
Kerrostalojen kokonaiskorjauskustannukset	2237	2372	135,00

Omakoti- ja paritalot sekä pienet rivitalot eroavat suuresti rakennusteknisesti isoista rivitaloista ja kerrostaloista. Esimerkiksi omakoti- ja paritalojen talotekniikka on paljon yksinkertaisempaa kuin kerrostaloissa. Märkätilojen ja ulkopuolisten rakenteiden osalta kerrostaloissa työaikaisen valvonnan suorittaa rakennuttajan nimeämä ammattitaitoinen valvoja, mutta omakoti- ja paritaloissa yleensä työaikaiseen valvontaan ei panosteta, koska sitä pidetään kustannuksena, vaikka todellisuudessa valvonnan kustannukset ovat noin 1–3 % kokonaiskustannuksista. Kuluttaja-asiakas hyötyy rahallisesti, laadullisesti ja henkisesti palkkaamalla ulkopuolisen, pätevän valvojan. Valvoja laatii projektista tarkastuspöytäkirjan, valvoo työn laatua, opastaa ja neuvoa sekä urakoitsijaa että tilaajaa ratkomaan työvaiheessa ilmenneitä ongelmia, jolloin jälleenmyyntiarvo nousee ja virheiden syntymisen riski pienenee. Riitatapauksissa valvojan tekemä tarkastuspöytäkirja ja raportit ovat tärkeitä todistusaineistoja, jotka auttavat riitatapausten selvittelyssä.

Virheiden kustannusten laskua puoltaa vuonna 2019 laskeneiden kokonaiskustannusten lisäksi omakoti- ja paritalojen märkätilojen korjauskustannukset, jotka laskivat 180 miljoonalla eurolla. (Tilastokeskus 2023.)

2.2 Vuosi 2020

Taulukossa 11 on havainnollistettu tapahtumat, jotka esitän seuraavaksi tekstimuodossa. Vuonna 2020 kokonaisvirheiden korjauskustannukset olivat yhteensä 64,15 miljoonaa euroa ja laskua oli 109,91 miljoonaa euroa vuoteen 2019 verrattuna. Märkätilojen korjauskustannusten kokonaiskysyntä kasvoi noin yhdellä miljoonalla eurolla, vaikka korjauskustannusten kokonaiskysyntä

kasvoi 377 miljoonalla eurolla vuoteen 2019 verrattuna. Kokonaiskysynnän ra-
justa kasvusta huolimatta virheiden korjauskustannukset laskivat jokaisella
osa-alueella ennätysellisen alhaiseksi. (Tilastokeskus 2023.)

Taulukko 11. Vuoden 2022 virhekorjauskustannusten kulku (Tilastokeskus 2023)

Tapahtuma 2020	Miljoona euroa		
	2019	2020	Erotus vuoden 2020 ja 2019 välillä
Kokonaiskorjauskustannukset	6038,00	6415,00	377,00
kokonaisvirhekorjauskustannukset	174,06	64,15	-109,91
Märkätilojen kokonaiskorjauskustannukset	797,00	798,00	1,00
Omakoti- ja paritalojen virhekorjauskustan- nukset	88,74	31,84	-56,90
Rivitalojen virhekorjauskustannukset	14,16	8,14	-6,02
Kerrostalojen virhekorjauskustannukset	71,16	24,17	-46,99

Taulukossa 12 on havainnollistettu tapahtumat, jotka esitän seuraavaksi teks-
timuodossa. Vuonna 2020 rivitalojen ja kerrostalojen märkätilojen korjauskus-
tannukset laskivat 38 miljoonalla eurolla, kun taas omakoti- ja paritalojen mär-
kätilojen korjauskustannukset nousivat 39 miljoonalla eurolla. Tästä huolimatta
virheiden korjauskustannukset laskivat vuoteen 2019 verrattuna. Ulkopuolis-
ten rakenteiden korjauskustannukset laskivat omakoti- ja paritalojen osalta
125 miljoonaa euroa, mutta rivitalojen ja kerrostalojen ulkopuolisten rakentei-
den korjauskustannukset nousivat 60 miljoonalla eurolla. (Tilastokeskus
2023.)

Taulukko 12. Korjauskustannusten kulku 2020. (Tilastokeskus 2023)

Tapahtuma 2020	Miljoona euroa		
	2019	2020	Erotus vuoden 2020 ja 2019 välillä
Rivi- ja kerrostalojen märkätilojen korjauskustan- nukset	363,00	325,00	-38,00
Omakoti- ja paritalojen märkätilojen korjauskus- tannukset	434	473	39,00
Omakoti- ja paritalojen ulkopinnat ja rakenteet korjauskustannukset	853	728	-125,00
Rivi- ja kerrostalojen ulkopinnat ja rakenteet kor- jauskustannukset	832	892	60,00

Omakoti- ja paritalojen virheiden korjauskustannukset laskivat 56,9 miljoonalla eurolla edelliseen vuoteen verrattuna, eli yhteensä 31,84 miljoonaan euroon. Vastaavasti kerrostalojen virheiden korjauskustannukset laskivat 46,99 miljoonalla eurolla, eli yhteensä 24,17 miljoonaan euroon. (Tilastokeskus 2023.)

Omakoti- ja paritalojen ulkopuolisten rakenteiden korjausrakenteiden jyrkkä lasku sekä kerrostalojen märkätilojen korjausrakentamisen kustannusten pieneneminen vaikuttivat virheiden korjausrakentamisen kustannusten kokonaislaskuun (Tilastokeskus 2023). Tämän lisäksi koronapandemiasta aiheutuneen poikkeustilan takia pakkoetätyön lisääntyminen vaikutti positiivisesti omakoti- ja paritalojen asukkaiden osallistumiseen työaikaiseen valvontaan. Pandemian seurauksena siirretyt isot rakennusprojektit, esimerkiksi linjasaneeraukset tai peruskorjaukset, mahdollistivat myös kerrostaloasunnoille paremmat edellytykset saada ammattiasiantuntijoita yksittäisen projektin työaikaiseen valvontaan. Lisäksi pakkoetätyön seurauksena asukkaat myös työskentelivät kotona, jolloin valvonnan intensiteetti lisääntyi huomattavasti.

2.3 Vuosi 2021

Taulukossa 13 on havainnollistettu tapahtumat, jotka esitän seuraavaksi tekstimuodossa. Vuonna 2021 korjausrakentamisen kokonaiskustannukset kasvoivat 431 miljoonalla eurolla edelliseen vuoteen verrattuna, eli yhteensä 6 846 miljoonaan euroon. Omakoti-, pari- ja rivitalojen korjausrakentaminen kasvoi 595 miljoonalla eurolla, kun taas kerrostalojen korjauskustannukset laskivat 166 miljoonalla eurolla. Omakoti- ja paritalojen märkätilojen ja ulkopuolisten rakenteiden korjauskustannusten osuus kasvoi 337 miljoonalla eurolla. Rivitalojen korjausrakentaminen nousi lähes kaikissa osa-alueissa yhteensä 60 miljoonalla eurolla. (Tilastokeskus 2023.)

Taulukko 13. Vuoden 2021 korjauskustannukset (Tilastokeskus 2023)

Tapahtuma 2021	Miljoona euroa		
	2020	2021	Erotus vuoden 2021 ja 2020 välillä
Kokonaiskorjauskustannukset	6415,00	6846,00	431,00
Omakoti-, pari- ja rivitalojen kokonaiskorjausrakentaminen	3998,00	4595,00	597,00
Kerrostalojen kokonaiskorjausrakentaminen	2417,00	2251,00	-166,00
Omakoti- ja paritalojen märkätilojen korjauskustannukset	1201,00	1538,00	337,00
Rivitalojen kokonaiskorjauskustannukset	814,00	874,00	60,00

Taulukossa 14 on havainnollistettu tapahtumat, jotka esitän seuraavaksi tekstimuodossa. Virheiden korjausrakentaminen kasvoi 186,25 miljoonalla eurolla edelliseen vuoteen verrattuna, eli yhteensä 250,4 miljoonaan euroon. Omakoti-, pari- ja rivitalojen virheiden korjauskustannukset olivat yhteensä 137,85 miljoonaa euroa, kun taas kerrostalojen virheiden korjauskustannukset nousivat 88,38 miljoonalla eurolla eli olivat yksistään 112,55 miljoonaa euroa. (Tilastokeskus 2023.)

Taulukko 14. 2021 virhekorjauskustannusten kehitys vuonna 2021 (Tilastokeskus 2023)

Tapahtuma 2021	Miljoona euroa		
	2020	2021	Erotus vuoden 2021 ja 2020 välillä
Kokonaisvirhekorjauskustannukset	64,15	250,40	186,25
Omakoti-, pari- ja rivitalojen virhekorjauskustannukset	39,98	137,85	97,87
Kerrostalojen virhekorjauskustannukset	24,17	112,55	88,38

Virheiden korjauskustannusten nousuun on monta syytä, esimerkiksi suuri kysynnän lisääntyminen märkätilan ja ulkopuolisten rakenteiden korjaukseen, työaikaisen valvonnan väheneminen, koronapandemian takia siirrettyjen isojen urakoiden aloittaminen ja suunnitteluvirheiden lisääntyminen. (Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:13.)

Kysynnän jyrkkä kasvu lyhyessä ajassa, pelkästään joulukuussa 2020 asuntoaloituksia tuli noin 2 000 kpl (Valtiovarainministeriö julkaisuja 2021:13), lisää

aikataulussa pysymisen riskiä ja synnyttää pulan ammattiosajista, jolloin virheitä tulee enemmän. Pakotetun etätyön loppuminen ja lähitöihin palaaminen vähensi intensiivistä valvontaa, jolloin työn laadunseuranta jää enemmän asentajan ja ulkopuolisen valvojan vastuulle. Jyrkkä kysynnän kasvu vaikuttaa myös suunnittelun kysyntään ja aikatauluihin. Lyhyessä aikataulussa tehdyt suunnitelmat lisäävät huomattavasti suunnitteluvirheiden riskiä, koska aikataulullisista syistä suunnitelmien tarkistamiseen käytetään vähemmän aikaa. (Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:13)

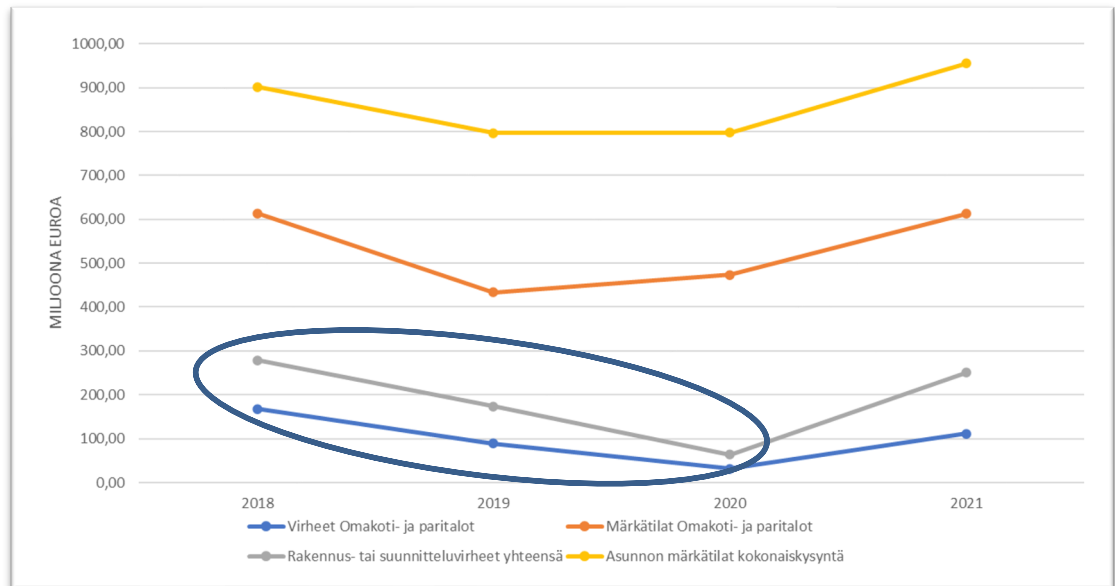
Omakoti- ja paritalojen virheiden nousulle on selvä syy-seuraussuhde märkätilan ja ulkopuolisten rakenteiden korjauskustannusten suuressa nousussa. Sen sijaan kerrostalojen virheiden korjauskustannusten nousulle ei löydy yksittäistä selitystä, vaan kerrostalojen virheiden korjauskustannusten nousu on monen tekijän summa. (Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:13; Tilastokeskus 2023.)

3 POHDINTA JA REFLEKTOINTI

Yksityisellä sektorilla, varsinkin omakoti- ja paritalojen kohdalla, virhekustannusten vaikutus oli lineaarisessa suhteessa märkätilojen korjausrakentamisen kustannusten kanssa. Tästä voidaan päätellä, että märkätilojen kysynnällä omakoti- ja paritalojen kohdalla on suoranainen vaikutus virhekustannusten syntyamisen määrään.

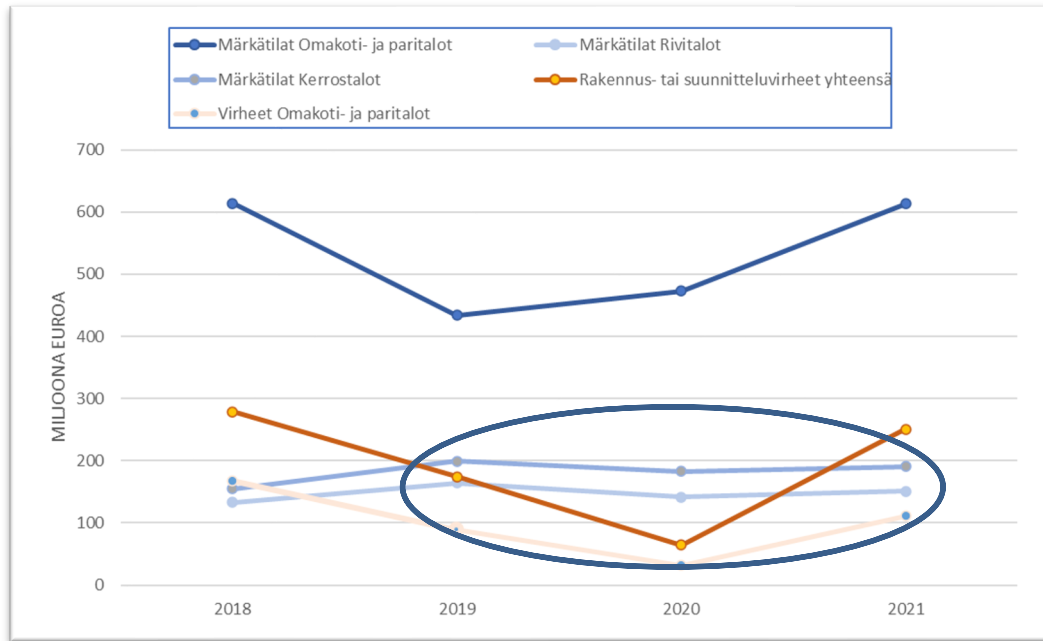
Kuvaajassa 2 on esitetty märkätilan korjausrakentamisen kustannukset, ulkopuolisten pintojen ja rakenteiden korjauskustannukset sekä rakennus- ja suunnitteluvirheiden korjauskustannukset. Rakennus- tai suunnitteluvirheiden korjausrakentamisen kustannusten kehitys on lähestulkoon lineaarinen märkätilojen korjausrakentamisen kustannusten kanssa, poikkeuksena vuosi 2020. Vaikka märkätilojen korjauskustannukset ovat noin 13 %-yksikköä kokonaiskustannuksista, virheiden kustannuksista märkätilan kustannukset muodostavat suurimman osan. Vertaamalla omakoti- ja paritalojen märkätilojen virheiden kustannusten käyrää virheiden kokonaiskustannusten käyrällä huomaa, että ovat lähestulkoon symmetrisiä 2020 vuoteen asti. Varsinkin vuosi 2020

todistaa, että omakoti- ja paritalojen virheiden osuus kokonaisvirheistä muodostaa suurimman osan.



Kuvaaja 2. Kustannusten käyrät (Tilastokeskus 2022)

Vertailun vuoksi kuvaajaan 3 on lisätty rivitalojen ja kerrostalojen märkätilojen korjauksen kysyntä. Kuvaajasta 3 voi heti päätellä, että rivitalojen ja kerrostalojen märkätilan korjauskysyntäkäyrät poikkeavat suuresti virheiden kokonaiskustannusten käyrästä. Näin olleen pelkästään käyrien tarkistamisella voidaan osoittaa, että virheiden kokonaiskustannukset ovat riippuvaisia omakoti- ja paritalojen märkätilojen korjauskysynnästä. Mielestäni tulisi tarkemmin tutkia, mikä on omakotitalokorjausten valvonnan tarpeellisuus ja taloudellinen merkitys kuluttaja-asiakkaille.



Kuvaaja 3. Kustannusten käyrä, jossa mukana kerros- ja rivitalot (Tilastokeskus 2022)

Koronapandemia osoitti, että intensiivinen, työaikainen valvonta lisää työn laatua, mikä näkyi myös korjausrakentamisen virheiden tilastoissa kustannusten laskuna. Märkätilan rakentaminen on yksi kalleimmista yksittäisistä remonteista, jolloin säästötoimenpiteitä etsitään muualta. Yleensä ensimmäinen, helppo säästettävä kohde on valvonta, koska se mielletään ”ylimääräiseksi ja tarpeettomaksi kustannukseksi”. Valvonnalla on muitakin tehtäviä kuten auttaa suunnittelemaan, kilpailuttamaan, vertailemaan tarjoajat ja tarjoukset, neuvottelemaan ja tekemään sopimukset sekä valvoa työn toteutusta, todentaa laatu ja puuttua poikkeamiin ja häiriöihin. Valvoja on siis kuluttajajärjestön kokonaisvaltainen edunvalvoja. Laadullisesti toteutettu projekti myös vähentää huomattavasti oikeudenkäyntiriskiä. Oikeudenkäyntikustannukset voivat olla huomattavia.

Olen ollut oikeudessa usein todistajana märkätilan asiantuntijana. Havaintoni on, että märkätilan vahingot ovat aiheutuneet heikosta työn laadusta. Toteuttajan heikko työmoraali ja/tai ammattitaidottomuus ovat olleet perimmäinen syy työn laatuun.

Mielestäni tilaajalla pitäisi olla velvollisuus perehtyä urakoitsijaan ennen töiden tilaamista, koska rakennusalalla on käytössä erilaisia indikaattoreita, joiden avulla voidaan vertailla urakoitsijan kelpoisuutta. Tänä päivänä urakoitsijan

valintakriteerinä käytetään yleensä hintaa. Tilaajalla pitäisi soida hälytyskellot siinä vaiheessa, kun halvin tarjous poikkeaa hinnaltaan muista tarjouksista oleellisesti. Esimerkiksi urakoitsija tarjoaa työn suoritettavaksi 25 euroa tunti ja tuntiveloituksen lisäksi veloitetaan arvolisävero, joka on 24 % ja tilitetään verottajalle, eli tuntiveloitus on yhteensä kuluttajalle 31 euroa. Normaali työntekijän bruttopalkka kuukaudessa 160 tunnista olleessa 3 000 euroa, jolloin tuntipalkaksi muodostuu noin 18,75 euroa. Sivukulut ovat noin 40 % bruttopalkasta, eli sivukulujen kanssa työntekijän tuntikustannus yrityksellä tulee olemaan noin 26,25 euroa. Näin olleen tuntiveloitus ilman arvolisäveroa ei kata edes työntekijän kustannuksia puhumattakaan yrityksen liikkuvia ja kiinteitä kustannuksia.

Vaikka urakkatarjous olisi asiallinen ja markkinahintainen, niin siitä huolimatta työnsuorittajan työmoraali voi olla heikko, jolloin työn laatuakin on heikkoa. Tilaajan palkkaama pätevä valvoja voi auttaa välttämään virheitä ja varmistamaan, että työ tehdään tarkasti ja tehokkaasti. Valvonta voi myös auttaa varmistamaan, että työ noudattaa laatustandardeja. Ammattivalvojasta voi oppia sekä normaali kuluttaja että työnsuorittaja, koska ongelmatilanteissa on ammattilainen opastamassa ja neuvomassa miten työ tulisi suorittaa asianmukaisesti.

2021 rakentamisen kysyntä lisääntyi huomattavasti kaikilla rakentamisen osaluilla. Tämä aiheutti alalle aikataulupaineita ja ylikysyntää, jolloin virheiden syntymisen riski kasvoi ja toteutui. Kasvu näkyy tilastoissa rakennusvirheiden kustannusten jyrkkänä nousuna.

Rakennusosalalla on panostettava enemmän laadunvarmistamiseen ja erilaisiin valvontatyökaluihin, jotta saadaan työn laatua parannettua. Työn laadun parantamisen lisäksi mielestäni pitäisi olla yksi virallinen ”tiedonhakuopas”, jota ylläpitäisi Rakennustieto. Opas toimisi oppaana tavalliselle kuluttajalle, joka ei ole perillä rakentamisesta. Jos onnistuisimme parantamaan työn laatua ja lisäämään tavallisten kuluttajien tietämystä rakentamisesta, virhekustannukset lasquisivat, jolloin oikeudenkäyntien riitojen määrä ja kustannukset lasquisivat. Rahaa jäisi käytettäväksi enemmän muihin hyödykkeisiin, suomalaisen rakennuskannan korjausvelka laskisi ja rakentamisen liiketoiminnan kannattavuus

paranisi. Kohentamalla rakennustyön laatua kaikki osapuolet voivat vain voittaa, toisin kuin tuomioistuimessa.