

Tarkastusviraston mukaan korjausavustukset olivat jopa haitallisia ja nostivat hintoja

RAKENNUSLEHTI 17.06.2014 - 11:30

Valtiontalouden tarkastusvirasto (VTV) arvostelee vuosien 2009–2010 elvytyskeinona käytettyä korjaamisen suhdanneavustusta, vaikka se lisäsin rakennusalan työllisyyttä ja paransi lisääntyneen korjaamisen myötä asuntokannan laatua. VTV:n mukaan kiireessä valmisteltu avustus lähinnä vain nopeutti jo valmisteltuja hankkeita ja saattoi jopa haitata asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallista kiinteistöjen kunnossapitoa. Myös hinnat nousivat.

Tarkastusvirasto haki vastausta kysymykseen, oliko suhdanneavustus tuloksellinen ja tarkoituksenmukainen keino elvyttää rakennusalaa sekä ylläpitää ja parantaa rakennuskannan kuntoa. Sen johtopäätös on, että suhdanneavustus ennen kaikkea nopeutti jo etukäteen suunniteltuja tai valmisteltuja hankkeita. Asunto-osakeyhtiöt saivat jo pitempään vireillä olleita hankkeita liikkeelle. Toisaalta korjaushankkeita ei juurikaan pystytty aloittamaan puhtaalta pöydältä avustuksen lyhyen voimassaolon takia.

VTV toteaa, että tarkastushavaintojen perusteella suhdanneavustuksen toteuttamisessa olisi tullut ottaa paremmin huomioon asuinyhteisöjen korjausrakentamisen prosessi.

Strategian vastaista

VTV:n mukaan olisi ollut loogista, että elvytystoimet olisivat olleet jo laaditun korjausrakentamisen strategian mukaisia (Korjausrakentamisen strategia 2007–2017), ja edistäneet suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kunnossapito- ja korjauskulttuuria. Tarkastushavaintojen perusteella näin ei kuitenkaan tapahtunut. Rakennusalan elvytyskeinojen hyväksyttävyyden ja tuloksellisuuden kannalta tulisi varmistaa, että keinot olisivat muiden rakentamiseen liittyvien strategioiden mukaisia.

”Elvytyskeinojen tulisi olla sellaisia, että ne läpäisevät myös normaalina aikana kustannus-hyötyanalyysin”, tarkastusraportissa todetaan.

Lisää taloyhtiöiden epävarmuutta

VTV:n mukaan lyhytaikainen korjausavustusjärjestelmä ei tue pitkäjänteistä kiinteistön kunnossapitoa ja kehittämistä. Tarkastushavaintojen perusteella korjausavustus voi pikemminkin tuoda epävarmuutta taloyhtiöiden toimintaan. Kun taloyhtiöillä ei ole tietoa siitä, millaisia tukimuotoja milloinkin on olemassa, niillä ei ole kannustinta pitemmän aikavälin suunnitelmalliseen kiinteistöjen korjaamiseen ja kehittämiseen. Elvytykseen ja rakennuskannan kuntoon liittyvät tavoitteet näyttivätkin olevan tarkastuksen perusteella ristiriidassa keskenään.

Valtiontalouden kannalta olisi kustannustehokkaampaa ja vaikuttavampaa kohdentaa ohjauskeinoja korjaushankkeiden suunnittelu- ja valmisteluvaiheeseen. ”Taloyhtiöiden ei tulisi olettaa automaattisesti, että valtion tehtävänä on osallistua yksityisten omistamien kiinteistöjen kunnossapitoon”, tarkastusvirasto toteaa.

Työvoima ei siirtynyt korjaamiseen

Vuonna 2008 uudisrakentamisen aloitukset putosivat, mutta korjaamisessa oli ollut kasvupaineita. Korjausrakentamisen elvyttämiseen päädyttiin ajatellen, että työvoimaa ja toimijoita siirtyisi uudisrakentamisesta korjaamiseen. VTV:n tarkastushavaintojen perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että korjaus- ja uudisrakentamisen työmarkkinat ovat pitkälti erilliset. Lisäksi asunto-osakeyhtiöillä on usein tapana pyytää urakkatarjouksia tutuilta ja turvallisilta urakoitsijoilta, mikä ei sekään tue uusien toimijoiden tuloa alalle lyhyellä aikavälillä.

Hinnat nousivat

Korjaus- ja uudisrakentamisen erilliset työmarkkinat merkitsevät VTV:n mukaan sitä, että suhdanneluonteinen, valtion talouden kannalta merkittävä korjausavustus voi aiheuttaa liikkakysyntää. Tällöin syntyy suurempi riski siitä, että korjausavustus nostaa korjaushankkeiden

urakkahintoja. Tarkastushavaintojen perusteella voidaan VTV:n mukaan todeta suuntaa antavasti, että suhdanneavustukset nostivat jossain määrin korjaushankkeiden urakkahintoja.

Elvytyksen kohdistamista korjaamiseen ei voi tarkastusviraston mukaan perustella edes sillä, että korjausrakentaminen olisi uudisrakentamista työvoimavaltaisempaa. Suhteessa käytettyyn rahamäärään korjausrakentaminen työllistää asiantuntijoiden mukaan saman verran kuin uudisrakentaminen.

Vapaavuorella poikkeuksellinen rooli

Suhdanneavustuksen käyttöönottoa perusteltiin 1990-luvulla käytetyn 10 prosentin korjausavustuksen hyvillä kokemuksilla. VTV:n mukaan siitä ei kuitenkaan ole jälkikäteen laadittua kattavaa vaikutusarviointia. Suhdanneavustuksen valmistelun tietopohja perustui pitkälti jo edellistä korjausavustusta valmistelleiden virkamiesten kokemusperäiseen tietoon. Avustuksen valmistelivat ympäristöministeriön virkamiehet ja lisäksi asuntonministeri (**Jan Vapaavuori**) osallistui VTV:n mukaan valmisteluun "poikkeuksellisen intensiivisesti".

Tiukan aikataulun takia jouduttiin säädösvalmistelun laadukkuudesta tinkimään ja esimerkiksi vaikuttavuusarviointi jäi erittäin pinnalliseksi muodollisuudeksi.

"Kiire säädösvalmistelussa sekä heikko tietopohja muodostavat yleisesti riskin siitä, että poliittiset linjaukset rajaavat tarpeettomasti mahdollisuuksia avoimelle ja laadukkaalle säädösvalmistelulle", tarkastusvirasto toteaa. Avustuksen parempi kirjallinen dokumentointi olisi helpottanut päätöksentekoketjun hahmottamista. Tarkastusvirasto olisi halunnut saada paremmin selville, kuinka päädyttiin elvyttämään korjausrakentamista ja vielä tarkemmin asuinyhteisöjen korjausrakentamista.

Tukea enemmän julkisiin kohteisiin

VTV neuvoo jatkossa pohtimaan valtion tuen suuntaamista enemmän julkisen sektorin rakennuskantaan. Tosin vuosien 2009–2010 elvytyksessä julkiset korjauskohteet tuskin olisivat olleet VTV:n mukaan vaikuttavampi, sillä esimerkiksi kosteus- ja homehaittojen korjaamiseen oli liittynyt epäkohtia, jotka ovat vaikeuttaneet rakennuksen saamista terveelliseksi. Kosteus- ja hometalkoissa avustusjärjestelmään on kuitenkin pystytty sisällyttämään sellaisia mekanismeja, joilla taataan korjaushankkeiden parempi onnistuminen ja sisäilmaongelmien poistuminen.

Otollinen harmaalle taloudelle

VTV myös toteaa, että suhdanneavustus oli voimassa harmaan talouden harjoittamisen kannalta otollisilla markkinoilla. Suhdanneavustusta saaneiden taloyhtiöiden korjaushankkeissa esiintyi lakisääteisten velvollisuuksien laiminlyöntejä. VTV katsoo, että valtion tulisi korjausrakentamisen avustusjärjestelmissä pyrkiä ehkäisemään kattavasti harmaata taloutta.

VTV:n mukaan ympäristöministeriön tulisi jatkossa toteuttaa elvytyskeinojen käytöstä kattava vaikutusarviointi, joka auttaisi päätöksentekoa tulevissa elvytystilanteissa. Myös korjausrakentamisen tilastoinnin tasoa tulisi kehittää.

Avustusta 260 miljoonaa

Alun perin erittäin lyhytaikaiseksi suunnitellun suhdanneavustuksen voimassaoloaikaa jatkettiin kaksi kertaa. Kaikkia 5000 euron ylittäviä asuinyhteisöjen parannus- ja korjaustoimenpiteitä voitiin avustaa 10 prosentin suhdanneavustuksella. 15 prosentin energiapainotteista suhdanneavustusta myönnettiin energiatehokkuutta edistäviin toimenpiteisiin. Suhdanneavustuksia myönnettiin kaikkiaan 259,9 miljoonaa euroa.

[Mikko Kortelainen](#)