

Virossa on neuvostoajan perua suuri betonielementtitalojen kanta. Tallinnan isot kaupunginosat Õismäe, Mustamäe ja Lasnamäe ovat esimerkkejä neuvostoaikaisesta betonirakentamisesta. Talot ovat alun alkaen olleet huonokuntoisia ja ajan hammas ja kunnossapidon puutteet ovat edelleen pahentaneet tilannetta. Viime vuosina korjausrakentaminen on kuitenkin erityisesti Tallinnan alueella lähtenyt liikkeelle. Työmäärä on kuitenkin suuri. Onko Virolla vaurautta tähän? Tätä on AX-Suunnittelu tutkinut yhteistyössä Tallinnan teknillisen yliopiston kanssa, josta mukana on ollut prof. Kaido Hääl. Työn rahoittanut ympäristöministeriö, jossa asiantuntijana on ollut yli-insinööri Laila Hosia.

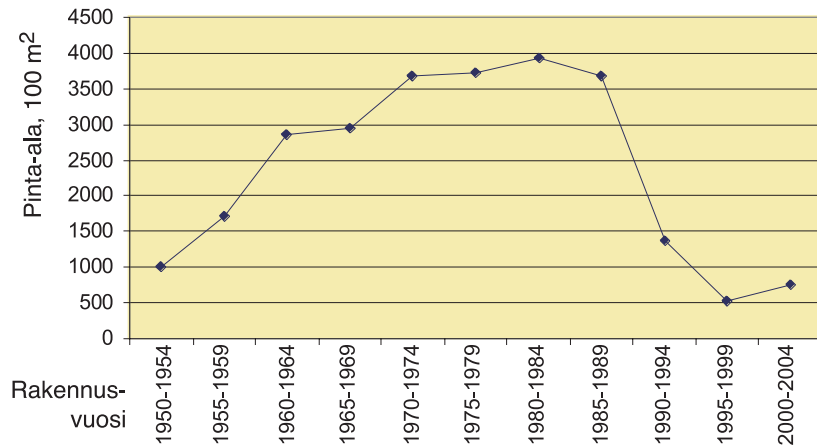
Vanhat betonielementtitalot ja niiden tulevaisuus on Virossa puheenaihe niin kuin Suomessakin. Esimerkiksi Tallinnassa rakennettiin 1960-80 -luvuilla mittavat betonielementtitaloihin perustuvat kaupunginosat Õismäe, Lasnamäe ja Mustamäe. Keskustelua on käyty eritasoisesta korjausrakentamisesta, sen kustannuksista jne. Jotkut ovat jopa ehdottaneet betonielementtitalojen purkamista. Joka tapauksessa virolaiset ovat alun empimisen jälkeen lähteneet korjaamaan taloja. Aina-kin Tallinnan alueella betonielementtitalojen korjaus on ollut varsin vilkasta. Kalliita rakennuksen vaipan korjauksia on tehty silminnähdenkin paljon.

Kerrostalot moniongelmaisia

Neuvostoaikaisten kerrostalojen ongelmat ovat vuosien myötä tulleet tutuksi. Ne ovat tuttuja suomalaisistakin kerrostaloista. Eroa on siinä, että virolaiset talot ovat alun alkaenkin olleet huonokuntoisia. Jos Suomessa nyt korjataan 60-70-luvun taloja, niin Virossa korjaustarvetta on nuoremmissakin taloissa eikä energiakriisit ole vaikuttaneet samalla tavalla rakennusmääräyksiin ja rakennuskäytäntöihin kuin Suomessa.

Viron betonielementtitalojen korjaus on iso juttu

Uudet asuinrakennukset



Taulukko 1. Uudet asuinrakennukset Virossa. Uudisrakennukset ovat pääasiassa betonielementtitaloja. Rakentaminen romahti Neuvostoliiton romahtamisen myötä 80 ja -90-lukujen taitteessa.

Huomattavaa kuitenkin on, että Viron uuden itsenäisyyden jälkeen energian- ja vedenkulutus on laskenut voimakkaasti, eivätkä ne enää oleellisesti poikkea Suomen tasosta. Tähän on vaikuttanut uudet kaukolämmön alakeskukset, joiden moderni sääätötekniikka on leikannut yllämmitystä ja jonkin verran alhaisemmat huonelämpötilat. Veden kulutusta on laskenut asun-kohtainen käyttöveden mittaus, mikä on myös alentanut lämmön kulutusta. Veden kulutus on monesti alle suomalaisen tason.

Virolaistalot ovat moniongelmaisia iästä riippumatta. Seinät kaipaavat elementtisaumojen korjausta ja lisälämmöneristystä, ikkunat ja ovet uusimista tai kunnostamista sekä vesikatot uusimista. Neuvostoajan jäljiltä jonkinasteisen putkiremontin tarpeessa on talo kuin talo. Taloissa on vain luonnollinen ilmavaihto.

Korjatut asunnot lämpötekniisesti erilaisia

Neuvostoaikaiset kerrostalot on yksityistetty 80 %:sti. Erityisesti isoissa kaupungeissa asukkaat ovat lähteneet tekemään sisäremonttia. Samassa talossa saattaa olla laadultaan hyvin erilaisia taloja.

Käytännössä kaikkiin taloihin on uusittu moderni kaukolämpökeskus, jolla on energiansäästöpotentiaalista kuorittu paras kerma pois ja saatu sisäilmasto-olosuhteita parannettua. Muita ns. koko taloon kohdistuvia korjaustoimia on tehty satunnaisemmin. Kattoja on korjattu ja päätyjä lisälämmöneristetty. Ikkunoiden ja parvekeovien korjaukset ovat yleisimpiä rakennuksen vaippaan kohdistuvia toimia. Toisin kuin Suomessa niitä on uusittu asun-kohtaisesti, harvoin koko taloon. Jokainen on vaihtanut ikkunoitaan, jos on ollut tarvetta ja rahaa. Tämän takia asunnot voivat olla lämpötekniisesti erilaisia, mikä vaikeuttaa tasaisten sisäilmaolosuhteiden saavuttamista.

Korjaaminen maksaa, kustannusarvio tarpeen

Korjausrakentamisen kustannusvaikutusten arviointi edellyttää korjausrakentamistoimien hinnoittelua. Hinnoittelu tehtiin hyvin yleiselle 5-kerroksiselle tyyppitalolle, joita on Virossa satoja. Lisäksi vaikka talo ei tyyppitään olisikaan sama, ongelmat ovat vallitsevia talotyyppistä riippumatta. Talotyyppille laskettiin korjaustoimenpiteiden kustannusarviota ominaishintaperiaatteella.

Halvempi toimenpidekokonaisuus pyrki säilyttämään talon kunnon ja kalliimpi nostamaan sen lähemmäksi uuden rakennuksen tasoa.

Laskennallisiksi neliöhinnoiksi muodostui 970 EEK/asuin-m² suppealle paketille ja laajalle 3.030 EEK/asuin-m².

Tallinnan lähiöissä neliöhinnat ovat remontoiduissa asunnoissa yli 10.000 EEK/m², syrjemmällä ja etäällä Tallinnasta vain muutamia tuhansia. Uudet ns. kovan rahan kerrostaloasunnot maksavat 23.000 EEK/m². Tätä selvästi halvemmalla on tehty ns. sosiaalista asuntotuotantoa.

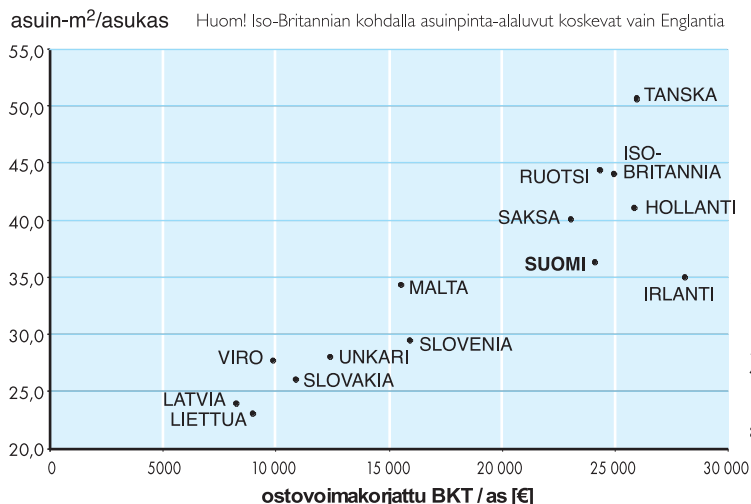
Korjausrakentaminen rahoitetaan lainalla

Pankit myöntävät asuntojen korjaukseen lainaa, jonka korkotaso on varsin edullinen, noin 3,5 %. Lisäksi Virossa on kehitetty monia tukitoimia, joilla korjausrakentamista pyritään edistämään. Osa niistä on korkotukea. Vaikka lainoitus on muuten kunnossa, pankkien yleinen käytäntö rajoittaa lainan suuruuteen 1000 EEK/m². Lisäksi vaaditaan 10 %:n omarahoitusosuus.

Toinen vielä rajoittavampi tekijä on asukkaiden taloudellinen tilanne. Taloyhtiössä on tapana kerätä remonttirahastoa, joka on tyypillisesti 4-10 EEK/m²,kk. Pankkien lainapolitiikka ja asukkaiden maksukyky rajaa pois laajan paketin. Se on ajoitettava usealle vuodelle. Sen sijaan suppean paketin toteuttamiseen on realistiset edellytykset ainakin Tallinnan alueella, jossa asuntojen kysyntä on vilkasta ja asukkaiden tulotaso korkea. Se merkitsisi noin 10 %:n nousua asuntojen neliöhintoihin.

Kansantalous ja korjausrakentaminen

Neuvostoaikainen kerrostalossa on merkittävä. Päätöksillä sen kohtalosta on merkittävä vaikutus Viron niin kuin muidenkin Baltian maiden talouteen. BKT-taulukossa on tarkasteltu eräiden maiden ostovoimakorjatun BKT:n ja asumisväljyyden suhdetta. Havaitaan, että suhde asettuu suuralle, eli suurempi asumisväljyys merkit-



Taulukko 2. Asuinpinta-ala ja ostovoimakorjattu BKT asukasta kohti.

see suurempaa BKT:tä. Kuvan luvuista voidaan edelleen laskea, että Suomella on BKT asuineliömetriä kohti kaksi kertaa enemmän kuin Virolla. Virolla on siis suhteessa varallisuutta vähemmän korjaamiseen kuin Suomella.

Nämä suhteet ovat tietenkin vain yksi indikaattori, joka tulee ottaa huomioon, kun korjausrakentamisen kansantaloudellista rasitusta tarkastellaan. Tämän lisäksi tulisi tietää myös rakennusten kunto, eli mikä on todellinen korjaustarve. Suora vertailua eri maiden rakennusten korjaustarpeesta ei ole olemassa. Käytännön kokemuksen pohjalta voi kuitenkin todeta, että virolaiskerrostalot tarvitsevat enemmän korjausta kuin suomalaistalot. Niissä pitäisi korjata niin rakennuksen vaippaa kuin LVIS-tekniikka huomattavasti laajemmin kuin suomalaistaloissa. Erityispiirre Virossa on se, että 80-luvulla rakennetut talot voivat vaatia jopa enemmän korjausta kuin 60- ja 70-luvuilla rakennetut.

Ominaiskorjaustarve virolaiskerrostaloissa olisi siis suomalaisia suurempi. Kun tämä otetaan huomioon, niin Viron tilanne heikenee Suomeen verrattuna. Viro siis tavaltaan valuu BKT/as vertailussa alaspäin.

Odotukset asumisen laadusta voivat vaihdella maittain. Virossa odotukset ainakin lyhyellä tähtäimellä ovat todennäköisesti jo taloudellisista syistä alhaisemmat kuin Suomessa. Hyvänä asumistasona pidetään vaatimattomampaa tasoa kuin Suomessa. Tämä vähentää korjausrakentamistarvetta ja siten korjausrakentamisen kansantaloudellista rasitusta. Taulukon 2 tietojen

rinnalla on siis mietittävä muitakin asiaan vaikuttavia seikkoja.

Nykyisin Viron korjausrakentamisen arvo on noin miljardi kruunua. Soveltamalla saatuja ominaishintoja saadaan betonielementtitalojen korjausrakentamisen karkeaksi suuruusluokka-arvioksi laajalle paketille 24 miljardia kruunua ja suppealle 8 miljardia kruunua. Jos asetetaan tavoitteeksi, että kaikki betonielementtitalot korjataan suppean paketin mukaan, edellyttää se korjausrakentamisen kaksinkertaistamista. Täytyy kuitenkin muistaa, että nykyisestä Viron rakennuskannasta ei ole kovin luetettavaa aineistoa, esim. 30 %:sta rakennuksista ei rakennusvuotta tilastoitu. Luotettavampien arvioiden teko edellyttäisi rakennuskantaa koskevaa tilastoeselvitystä. Todennäköisesti edellä esitetyt arviot ovat alakantissa.

Tarkastelee Viron korjausrakentamista siten kansantalouden tai yksittäisen asukkaan näkökulmasta johtopäätöksenä on, että tehtävä on mittava. Toisaalta Viron bruttokansantuote on ollut reippaassa kasvussa viime vuosina. Palkat ovat nousseet 10 %:n tahtia eikä inflaatiokaan ole kuin muutama prosentti. Jos kasvu jatkuu, luo se edellytyksiä myös korjausrakentamiselle. Toisaalta asuntojen hinnat ovat olleet jyrkässä 15 %:n nousussa.

Lisätietoa: *Virolaiskerrostalot, Betonielementtitalojen korjausrakentaminen, sen kustannukset ja edellytykset. Tallinnan Teknillinen Yliopisto. Tallinna 2005.*