

Kodude renoveerimine vajab väikest tõuet

Jarek Kurnitski

Euroopa parlamendi 14. märtsi ettepanek renoveerida kõik kodud energiamärgise D-klassi tekitas tormi veeklaasis. Ettepanek oli kahtlemata lõpuni läbi mõtlemata, aga osutas valupunktile: kodude renoveerimine ei lähe meil sellise tempoga, nagu võiks.

Kõige kriitilisemas seisus on vanad korterelamud, kus renoveerimisvõlg on erakordselt suur. Sellised majad ei ole ilma KredExi toetuseta häid tulemusi saavutanud. Tähtis on ka väikeelamute renoveerimine, aga seal on pilt kirjum ja omanikel jõudu rohkem. Enne 2000. aastat ehitatud korterelamutes elab ligi pool Eesti elanikest ja need majad autentsel kujul pakuvad kõike muud kui tänapäevast elukeskkonda. Hoolimata suurtest küttearvetest kipub tuba olema külm ja umbne, sest ei ole ei soojustust ega ventilatsiooni, samuti on suur kogutava remondifondi makse. KredExi toetusega renoveerides jõutakse vähemalt C-klassi või isegi B-klassi, kui elektrivõrgu olukord lubab päikesepaneele paigaldada.

Korteriühistud näitasid oma suhtumist aprillis avatud renoveerimistoetuse taotlemise voores, mis kogus kõigest kaheksa tunni jooksul avaldusi üle 100 miljoni euro eest ja seejärel suleti raha lõppemise tõttu. Nii suur huvi oli üllatus kõigile, sest eeldati, et eelarveperioodiks eraldatud 330 miljoni euroga rahastatakse korterelamute renoveerimist 3–4 aastat. Võib arvata, et taotlusvooru uuesti avamisel tuleks korteriühistutelt pea teise 100 miljoni jagu taotlusi. Ilmselt ongi tekkinud olukord, kus taotlused on kogunenud paisu taha, sest viimati jagati toetusi 2020. aastal. Selline tsüklilisus tõstab renoveerimise maksumust: kui toetused paisatakse korraka suure mahus turule, võib puudu tulla nii ehitajatest kui materjalidest.

Mida teha, et vältida korduvalt samasse ämbrisse astumist? Ilmselt tuleb üle vaadata, et toetus ei oleks ülisoodne. Tallinnas ja Tartus jagatav 30 protsenti renoveerimise maksumust kattev toetus ei pruugi seda olla, sest korteriühistud võtavad laenu projektide teostamiseks laenuvõimekuse piiril. Renoveerimise kogumaksumusest laekub riigieelarvesse käibe- ja tööjõumaksudena tagasi 32 protsenti, ehk sellise protsendiga toetused on eelarveneutraalsed. Regionaalpoliitilistel kaalutlustel suuremad ehk 40- ja 50-protsendised toetused on tunduvalt soodsamad. Nende osakaalu kasvamine võib anda põhjuse tingimuste ülevaatamiseks. Arusaadavalt tuleb väheste vahenditega renoveerida võimalikult palju ning nõudlus ja pakkumine tasakaalu saada. Mis juhtuks siis, kui avada sügisel uus toetusvoor püsivalt minimaalse 30-protsendise toetusega, hoolimata taotluste arvust? Ilmselt laekuksid esitamata jäänud taotlused, aga siis oleks mõnda aega vaikus, sest ei oleks enam ehitusprojekti ja -loaga korteriühistuid. Renoveerimise kavandamine ja projektide tellimine võtab aega paar aastat. Suure huvi korral lõppevad esimesena otsa tehnilised konsultandid ja projekteerijad. Nende hulk määrab projektide valmimise tempo. Korteriühistud saavad aga uusi taotlusi esitada alles siis, kui projektid on valmis ja ehitusluba käes. Nõudluse suurenedes tekib küll projekteerijaid juurde, aga mitte ülearu kiires tempos, sest kõrgharidusega

inseneride koolitamine võtab aega. Nii võiks tekkida olukord, kus jõuame ühtlaste, tasapisi kasvavate mahtudeni, vastavalt turu võimetele. Kui kasv on orgaaniline, ei lõppe otsa ka ehitajad ja materjalid. Omaette küsimus on, kas korteriühistute huvi hakkab mingil hetkel raugema, eriti kui saadaval on ainult minimaalne toetus. Kuid meetme potentsiaali täielikuks realiseerimiseks tulekski see ära katsetada. Kui mahud langevad, on aeg tingimused uuesti üle vaadata.

Miks kirjeldatud stsenaariumit ei võiks rakendada, andes võimaluse kõikidele korteriühistutele teha majad korda minimaalse toetusega? Sest nn paisu tagant valla pääsemiseks läheks ühekordselt vaja suuremat rahastust. Küll aga võimaldaks selline süsteem renoveerida jõukohase ja mõistlikult kasvava tempoga ning eeldatavasti ka soodsalt. Sellest võidaksid kokkuvõttes nii korteriühistud, riik kui ka ettevõtted.

Praegu on uusehituse languse tõttu töökäsi üle ehk renoveerimiseks vajalik ressurss on olemas. Kas suure krediitvõimekusega EASi ja KredExi ühendasutus võiks sellise ühekordse rahastussüsti kasvõi teiste meetmete arvelt ära seedida? Igal juhul on äsja saadud reaalne kinnitus korteriühistute renoveerimise suurest huvist piisav põhjus kirjeldatud stsenaariumi täpsemaks läbimängimiseks. Mõistlik oleks teha minimaalse toetusega renoveerimist nii palju, kui korteriühistutel vähegi huvi on. Eelarvенеutraalse toetusega on majanduslanguse ajal abiks ka uute töökohtade loomine, sest miljon eurot renoveerimishanget loob keskmiselt 17 uut töökohta.

[Ilmunud ajalehes Postimees 13. mail 2023](#)