



Rakennuta laadukasta – pidä kustannukset kurissa

Pientalon rakentamisessa on karrikkopaikkoja, joihin moni rakentaja törmää. Muista kolme perusasiaa: aikataulu, kustannukset ja laatu.

Aikataulukysymykset ovat erityisen tärkeitä jo suunnitteluvaiheessa. Kaikkiin tehtäviin ratkaisuihin on oltava reilusti perehtymisaikaa ja suunnittelu on teetettävä huolellisesti. Laatuun on panostettava suunnittelusta alkaen. Työn toteutuksessa laadunvalvonnan merkitys korostuu.

Kustannukset on hallittava alusta lähtien. Jo suunnitteluvaiheen käynnistyessä on tunnettava omat taloudelliset raamit ja noudatettava niitä tinkimättömästi. Rakentamisessa käy harvoin niin, että projektin kokonaiskustannukset jäävät budjetoitua pienemmiksi. Kaiken lisäksi

nämä kolme perusasiaa liittyvät tiiviisti toisiinsa. Aikataulujen pettäessä kustannukset riistäytyvät ja kustannusten riistäytyessä laatu jää toissijaiseksi. Laatuvirheet aiheuttavat kustannuksia ja aikataulu venyy.

Laadituta hyvä kustannusarvio

Rakennushankkeelle laadittavan kustannusarvion on oltava realismiin ja todelliseen kustannustasoon perustuva. Kustan-

nusarviointi etenee vaiheittain kuten kaikki muukin rakennushankkeessa. Kun suunnitelmat ovat vielä alustavia ja valittavat ratkaisut mietinnässä, on myös kustannuslaskenta mahdollista tehdä karkealla tasolla. Kustannusten arviointi voi perustua laajuustietoihin eli rakennuksen ja sen eri tilojen pinta-aloihin.

Suunnitelmien tarkentuessa myös kustannuslaskelmaa tarkennetaan. Kun kaikki suunnitelmat ovat valmiina, laaditaan tarkka kustannusarvio. Tarkka kustannusarvio pohjautuu aina suunnitelmista mitattaviin rakennusosiin, esimerkiksi ulkoseinän harkkomäärään, muurauslaastimäärään, rappausmäärään, tasoitemäärään, maalimäärään ja kaikkien näiden asennustyöhön tarvittavaan työmäärään. Tarkkaa kustannusarviota ei voida tehdä rakennuksen neliötietojen pohjalta. Laskenta on aina ammattilaisen työtä.

Tyypillisiä virheitä

Optimismi

Moni rakentaja etenee suunnittelussa ja rakentamisessa yltöpäisen optimismin turvin. Eri lähteistä on kuultu kuinka halvalla voi rakentaa itselleen talon. Näitä käsityksiä pyrkivät monet allalla toimivista kauppamiehistä vauhdittamaan. Oman työn osuudet arvioidaan aivan liian suuriksi. Todellisuudessa normaali päivätyö vie niin suuren osan ajasta, että työmaalla ei ehditä kuitenkaan tehdä juuri mitään.

Erilaiset neliöhinnat ovat erittäin vaarallinen kustannustiedon lähde – niitä maallikot käyttävät pääsääntöisesti väärin. Budjetointi perustetaan monessa tapauksessa optimistisimmän mahdollisen



kustannustason lähtökohdista huomioimatta tontin ja perustusolosuhteiden vaikutuksia; puhumattakaan rakenneratkaisuista ja varustelutasosta. Hinta-arviointiin vaikuttavat myös tuttavien ja työkaverin rehvastelut siitä, kuinka halvalla heidän talonsa on rakennettu.

Puutteellinen organisointi

Moni rakennuttaja etenee puutteellisin tiedoin käyttämättä hyväksi ammattilaisapua. Kokematon rakentaja on pyörällä päästään eri talopakettien ja hankintojen keskellä. Mikään osapuoli tai kumppani ei anna luotettavaa kokonaiskuvaa rakennushankkeesta, ja kaikki vähättelevät kokonaiskustannuksia. Moni luottaa siihen: Kun kaikki ovat vakuuttaneet, että kyllä tämän kokaisen talon saa tehtyä niin ja niin halvalla. Valitettavasti hintataso näissä tapauksissa on usein alakantissa.

Liian suuri rakennus

Ongelmia syntyy liian suuren rakennuksen rakennuttamisesta. Suunnitteluvaiheessa erilaiset vaatimukset ja odotusarvot ohjaavat kalliiseen ratkaisuun. Lisäneliöitä ”keksitään” sinne tänne ja lopuksi päätetään vielä rakentaa kellari, ”kun sen saa melkein kaupan päälle”.

Suunnitteluratkaisun luonteen muuttaminen riittävän varhaisessa vaiheessa saattaa olla erittäin toimiva tapa säästää kymmeniä tuhansia tai jopa yli satatuhatta euroa. Hieman kompaktimpi ratkaisu, jossa vielä kertaalleen mietitään tarvittavat tilat ja niiden sijoittelu, voi tuoda todella suuria kustannussäästöjä.

Jos suunnittelu on edennyt kovin pitkälle – kaikki erikoissuunnitelmatkin on jo laadittu – kun todetaan hankkeen kustannustaso epärealistiseksi, nousee kynnys suunnitteluratkaisun muuttamisesta korkeaksi. Suunnitteluun on saatettu käyttää 5 000 euroa tai enemmän. Silti on järkevämpää tehdä uudet suunnitelmat kuin lähteä toteuttamaan taloa, jonka rakentaminen ajaa rakennuttajan taloudelliseen ahdinkoon.

Yleensä tällaiset kohteet valmistuvat lopulliseen muotoonsa vasta vuosien kuluttua, kun kaikessa joudutaan säästämään. Varsinkin sisustusvaiheessa jää moni asia odottamaan tulevia tilejä, joista vähitellen tehdään hankintoja.

Runkomateriaali vaikuttaa hintaan

Monessa yhteydessä kuulee väitettävän, että runkomateriaalin osuus pientalon kokonaiskus-



tannuksista on alle viidenneksen luokkaa, ja siitä johtuen kalliimman kivirakenteen valitseminen runkorakenteeksi ei voi koko talon hintaa paljoa nostaa.

Käsitys on pääsääntöisesti virheellinen. Runkomateriaalin lisäksi on huomioitava suuri joukko muita töitä, joiden kustannukset nostavat kivirakentamisen hintaa. Esimerkiksi pelkän rappauksen tekeminen saattaa seinäneliötä kohden maksaa suunnilleen saman verran kuin kokonaisen lautaverhoillun puuseinän rakentaminen. Samoin kaikkien sähkö- ja putkiasennusten tekeminen kivirakenteeseen seinään on hidasta ja hankalaa puurunkoiseen rakenteeseen verrattuna.

Pitkän aikavälin seurannassa kivitalojen rakentamisen kustannukset ovat olleet 5 – 20 prosenttia korkeammat kuin vastaavien tyyppisten puurakennusten rakentamisessa. Tyypillisesti liikutaan 10 – 15 prosentin vaiheilla. Tämä tarkoittaa sitä, että 400 000 euroa maksavan kivitalon sijaan saattaa saada vastaavan puutalon 40 000 – 60 000 euroa halvemmalla.

Laajuuden kasvaessa ja rakennuksen muuttuessa monimuotoisemmaksi ja vaikeamman malliseksi, saattaa kustannusero kivi- ja

puurakenteiden välillä kasvaa tätä arviota suuremmaksikin. Ammattitaitoinen kustannuslaskija pystyy selvittämään nämä hintaerot jo suunnitteluvaiheessa.

Varustelussa karkaa mopo käsistä

Sähkö ja LVI-suunnitelmissa on voitu määritellä keskimääräinen varustelutaso, mutta rakennustöiden edetessä tulee mieleen, että kaikenlaista pientä lisää voitaisiin laittaa vielä. Taitava sähköurakoitsija osaa myydä asiakkaalleen lisätarpeita eri vaiheissa. Muutamia kiinteitä valaisimia sinne ja tänne, saunaan ja pesutilaan valokuitua, pihalle lämmitettävä patio ja pysäköintialue, hieman ohjausautomaatiikkaa jne. Lisätöistä, joita ei pysty enää kilpailuttamaan, muodostuu helposti useiden tuhansien eurojen lisälasku.

Sama varustelukierre jatkuu helposti myös kylpyhuonekalusteissa, lattiamateriaaleissa, kaakeloineissa ja keittiössä. Kun päästää kunnolla tutustumaan mahdollisuuksiin, valitaankin hieman tasokkaampia tai ainakin kalliimpia ratkaisuita kuin alun perin piti. Tuhansia euroja palaa silmääkään räpäyttämättä.

Monessa tavanomaisessa kohteessa voidaan kustannustasoa nostaa töiden kuluessa tehtävillä muutoksilla jopa parillakymmenellä tuhannella eurolla. Suhteutettuna alkuperäiseen vaikkapa 200 000 euron rakennusbudjettiin korotus on melkoinen. Ja monelle kaiken lisäksi täydellinen yllätys, vaikka työn kuluessa on tiedetty lisätöiden maksavan erikseen.

Kustannusarvio puuttuu tai on virheellinen

Valitettavan moni lähtee rakennushankkeessaan liikkeelle ilman kustannuslaskelmaa tai kustannuslaskelma on omatoimisesti laadittu tai puutteellisen ammattitaidon turvin teetetty. Näin saadaan täysin virheellinen kuva rakennuskustannuksista.

Moni rakentaja saattaa rakennustöiden jo käynnistyttyä esitellä kustannusarviona laskelmaa, joka on tehty ensimmäisten luonnosten pohjalta. Sen jälkeen suunnitelmiin on tullut mukaan kellari, erilaisia erkereitä, parvekkeita ja muutenkin tiloja on laajennettu. Tällaisella kustannusarviolla ei ole mitään virkaa. Se ainoastaan johtaa rakennuttajaa harhaan, ja antaa vaarallista turvallisuuden tunnetta, kunnes asioiden todellinen laita valkenee.