

ELUASEMETE TASKUKOHASUSE TRENDID JA SOOVITUSED

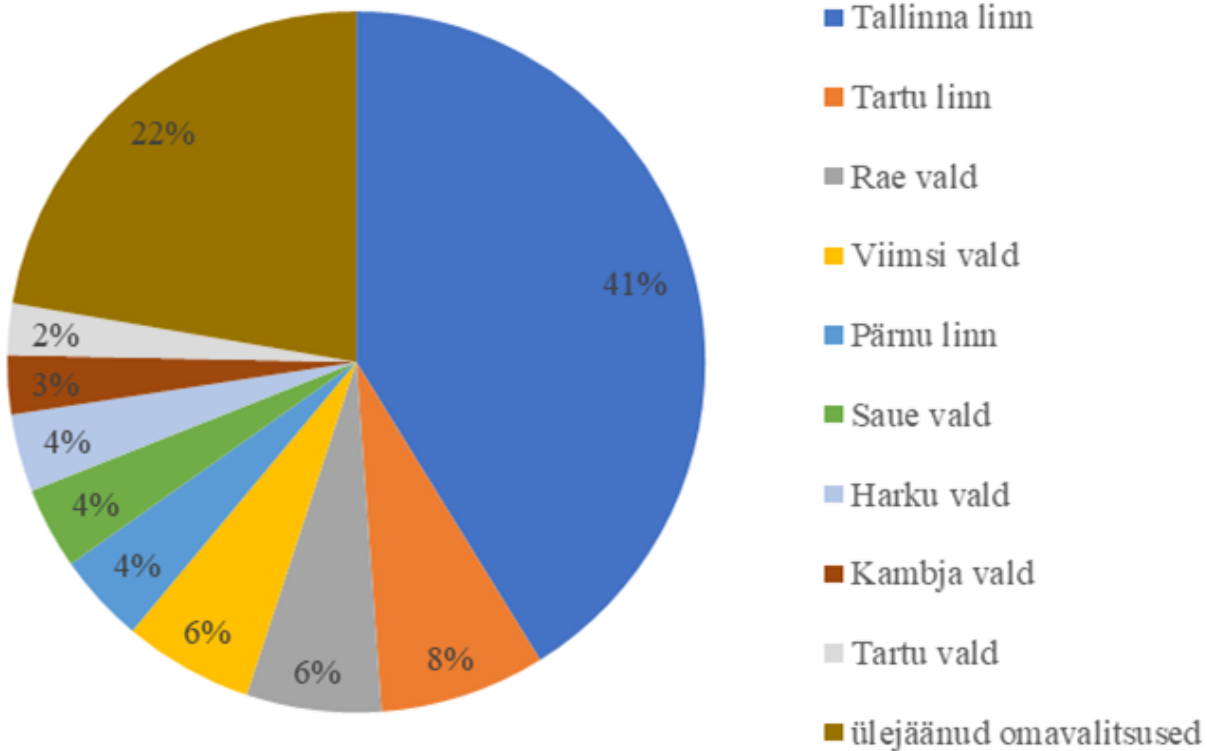
Pühajärve
13. septembril 2025

ANNELI KÄHRIK
Linnageograafia kaasprofessor



TARTU ÜLIKOOL

ELUASEMEPROBLEEMIDE KAKS TAHKU

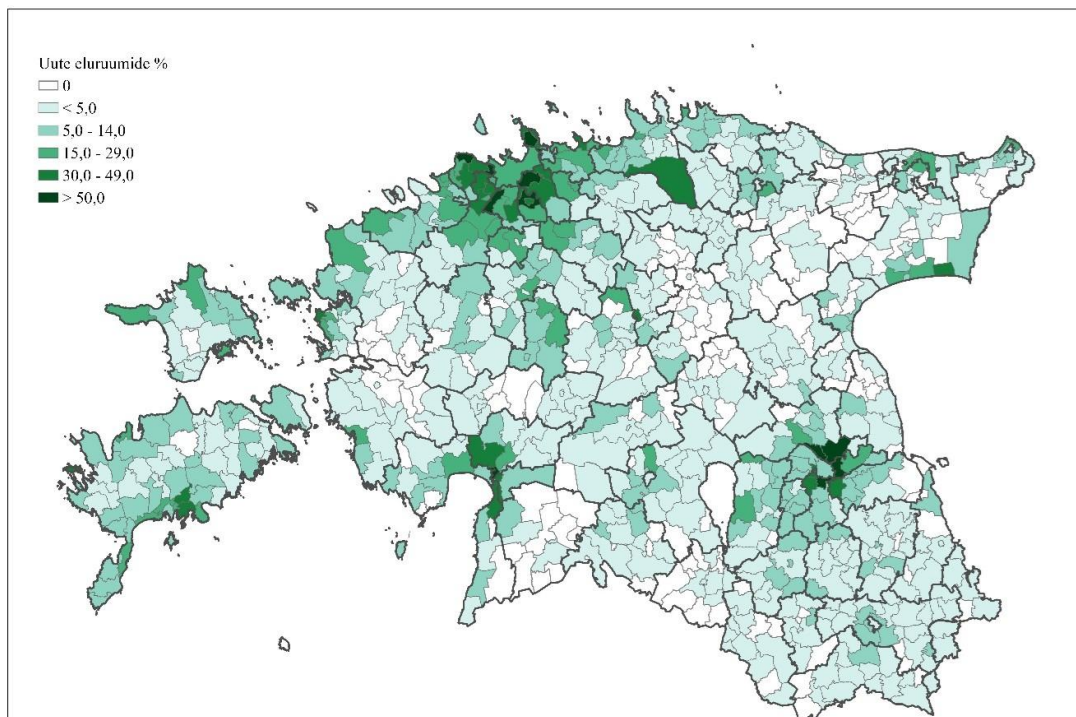


- **Taskukohasuse vähesus – Tallinn ja Tartu (Pärnu)**
 - 78% kõigist uutest eluruumidest 9 KOV-s
 - Eluaseme soetamine kulukas
 - Pakkumine ei ole piisav
 - Uute korterite suurus (kvaliteet) väheneb
- **Kvaliteetse eluaseme kättesaadavuse vähesus – muu Eesti**
 - Uute eluruumide ehitus aeglane, eriti vähe on kortermaju (finantseerimine ja tasuvus)
 - Pidurdab regionaalset arengut ja tööjõu mobiilsust
 - Pidurdab investeerimist ja majanduskasvu

ELUASEMEFONDI KAASAJASTAMISE TEMPO EBAÜHTLANE

- Uusi elamuid ehitatakse väljaspool suuremaid linnaregioone (Tallinn, Tartu, Pärnu) minimaalselt.

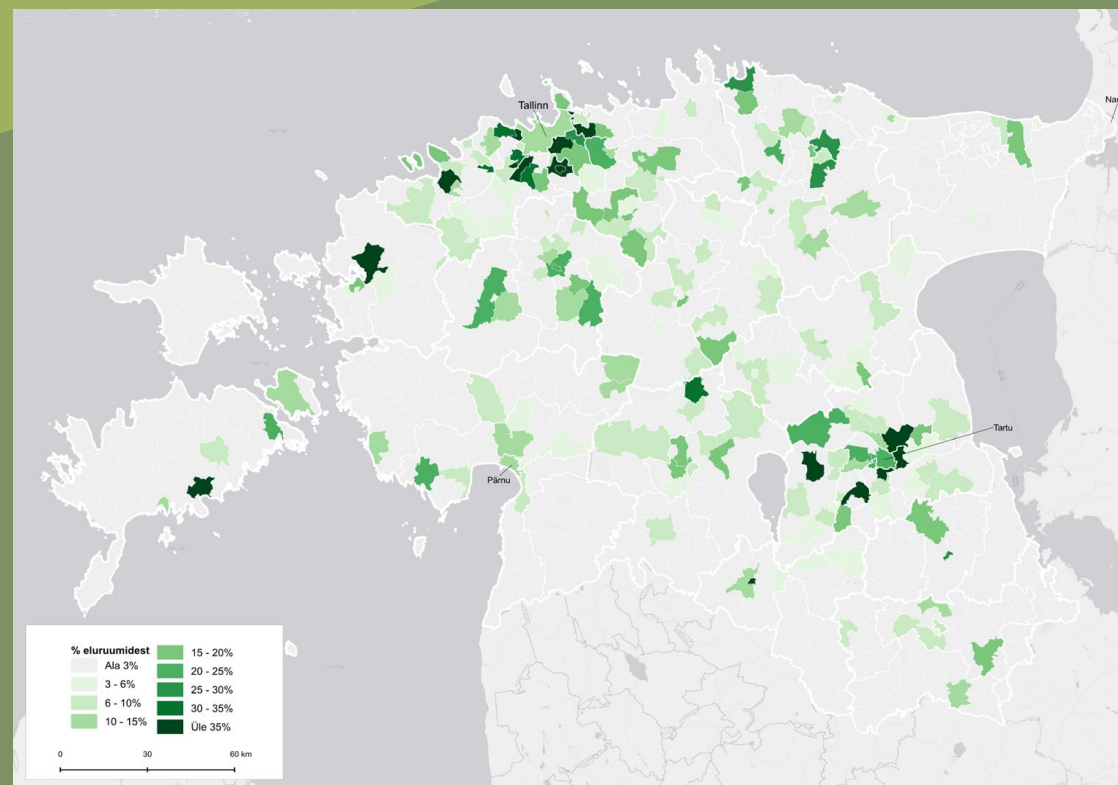
- Väljakutseks on renoveerimistoetuste vähene maht ja renoveerimise ebaühtlane kulg.



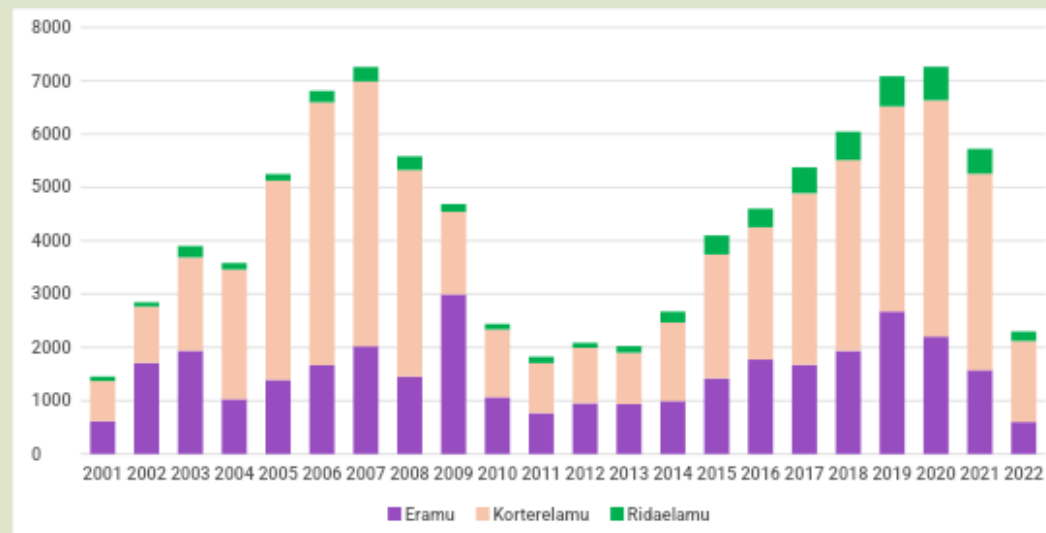
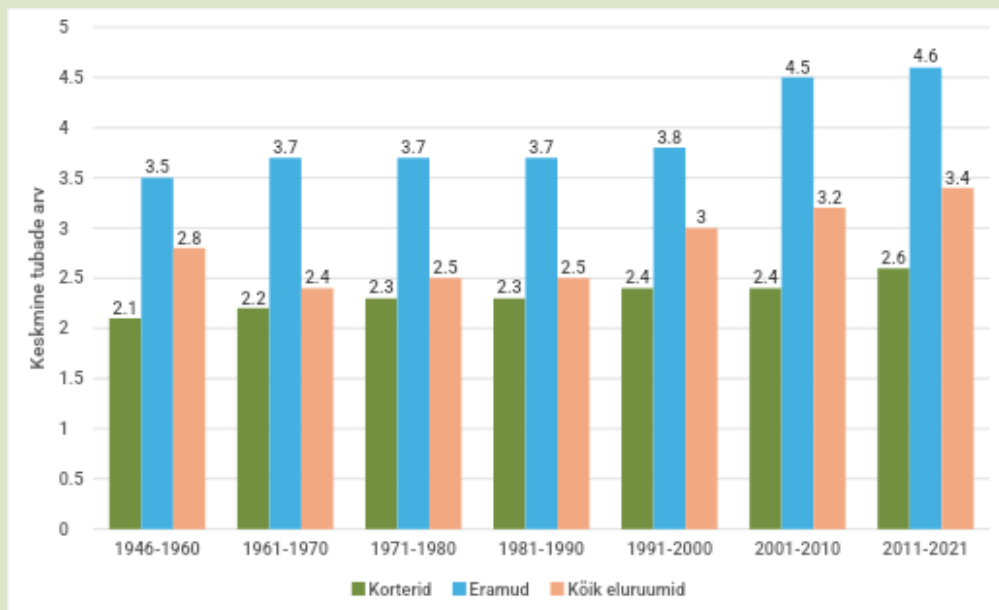
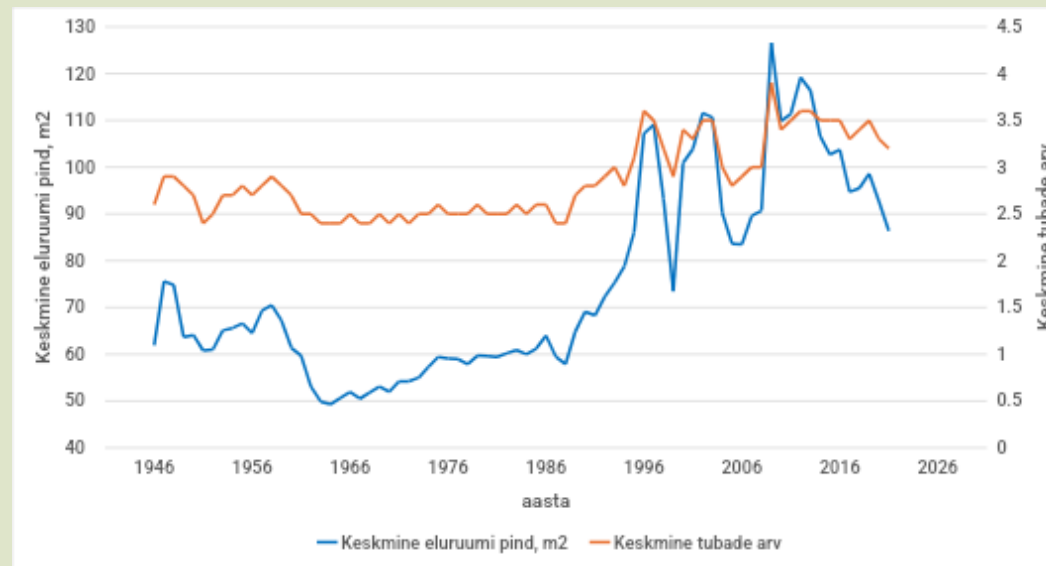
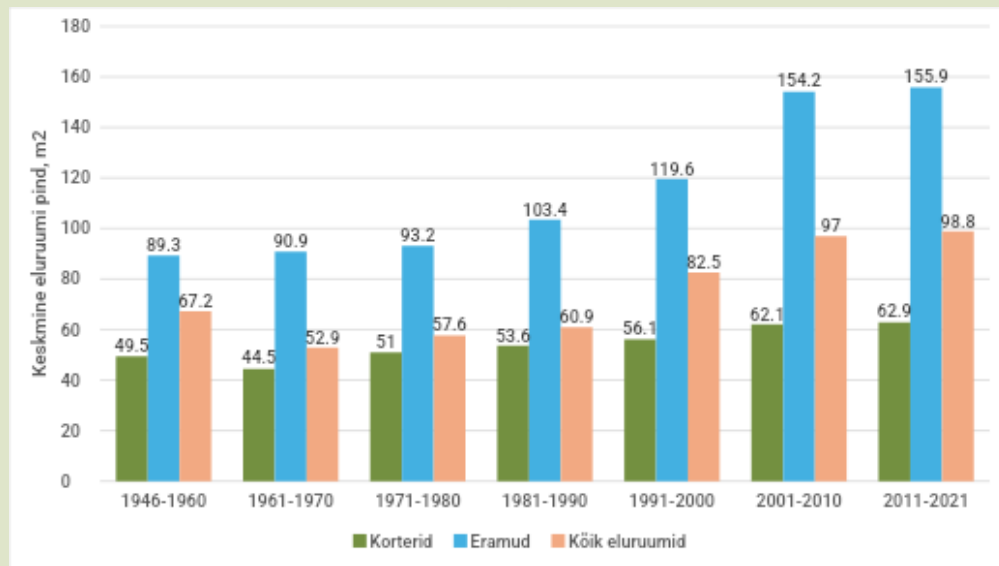
Uute eluruumide (2000+) osakaal kantides 2023. aastal. Andmed: RSR

Kaardirakendus eluasemete taskukohasuse ja renoveerimise kohta, leitav aadressilt

<https://moblab.ut.ee/shiny/AffordabilityEstonia/>



Kredexi toetusega renoveeritud korterite osakaal 2009-2023
Andmed: EIS; EHR



Andmed: RSR

Eluruumide ehitus (eluasemetüüpide jaotus)

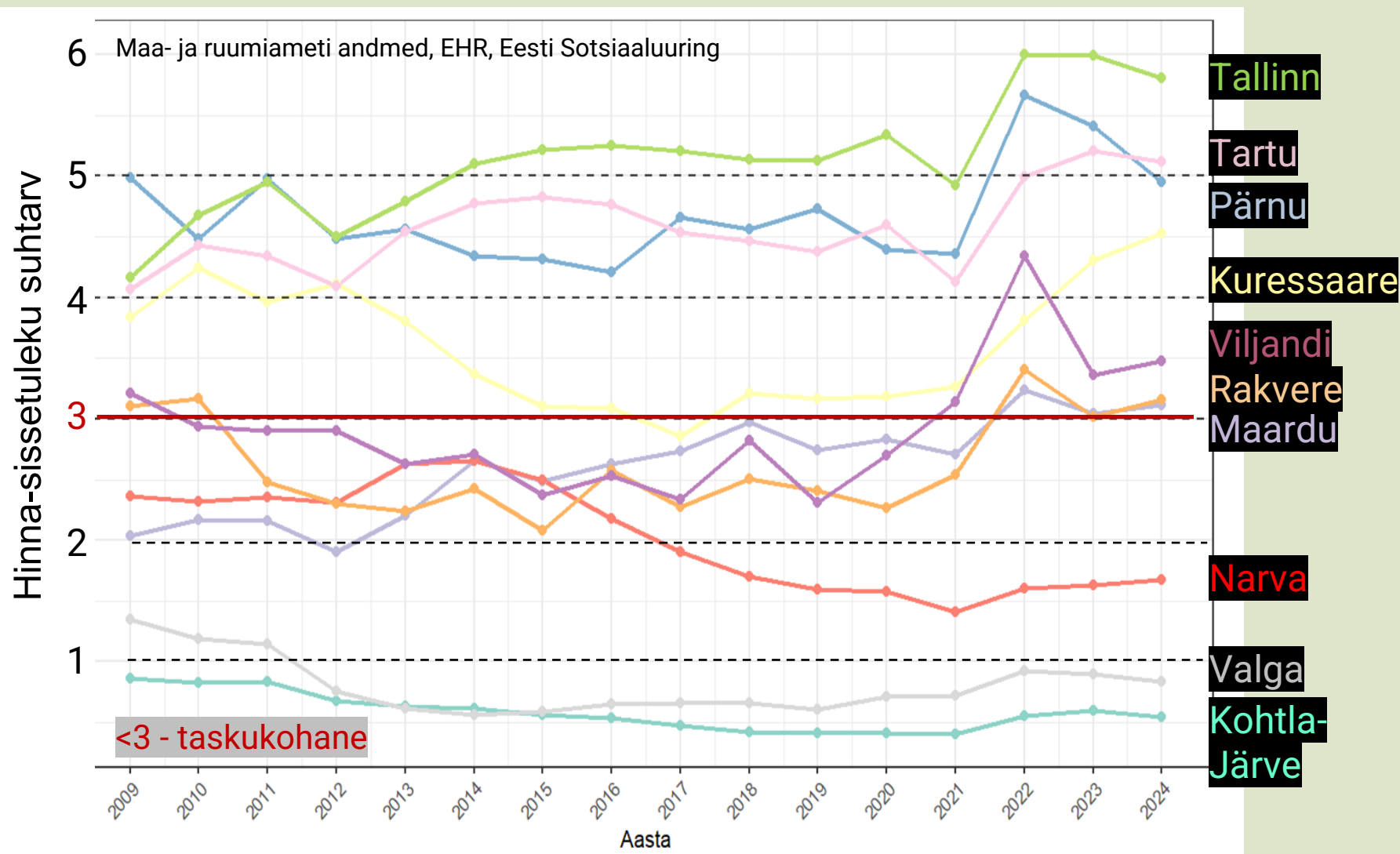
Keskmise eluruumi suurus ja tubade arv
ehitusperioodide võrdluses

ELUASEME HINNA TASKUKOHASUS ON HALVENENUD EESKÄTT TALLINNAS, TARTUS JA PÄRNUS NING NENDE LÄHIÜMBRUSES

- Suurim taskukohasuse vähenemine Tallinna linnaregioonis
- Keskmine taskukohasus - Rakvere, Viljandi, Kuressaare
- Hinnad taskukohased - Kohtla-Järve, Narva, Valga

Eluaseme hinna ja sissetuleku suhe kasvas Eestis (st ostujõud vähenes) perioodil 2009-2024 keskmiselt 1,2 korda

Eluaseme hinna taskukohasus 2009-2024



MIDA TÄHENDAB TASKUKOHANE ELUASE?

Eluase on taskukohane, kui selle hind, üür ja igakuine kulu võimaldab leibkonnal elada piisava kvaliteediga kodus, ilma et see koormaks liigselt nende eelarvet.

Ostuhinna taskukohasus:

Eluase on taskukohane, kui leibkond saab selle osta vähem kui kolme aasta netosissetuleku eest.

Üüri taskukohasus:

Üürieluase on taskukohane, kui üür jääb alla 25% keskmisest leibkonna sissetulekust.

Eluasemekulude taskukohasus

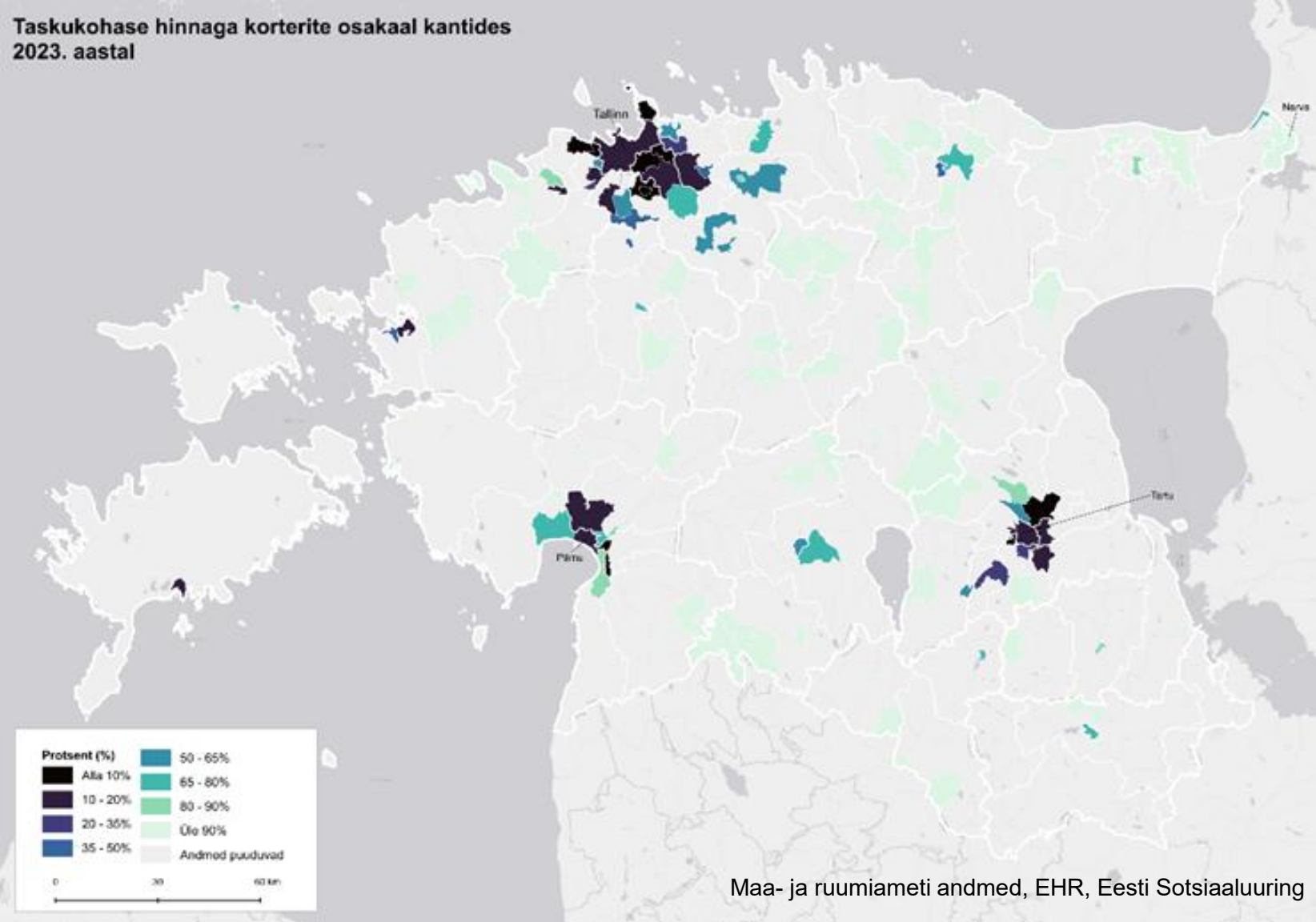
Eluasemekulud (üür või laen ning kommunaalarved) on taskukohased, kui need ei ületa 40% leibkonna sissetulekust

Eluasemete taskukohasus on tasakaal leibkonna sissetulekute, eluaseme kulutuste ja eluaseme kvaliteedi vahel

SUUREMATES LINNA- REGIOONIDES ON PUUDUS TASKU- KOHASTEST ELUASEMETEST

- Eluasemetega seotud avaliku poliitika vaakumi on täitnud spekulatiivsed investeeringud.
- Eluase on muutunud investeerimisobjektiks ja kasumiallikaks
- Alternatiive turulahendustele on väga vähe, mis aitaks hindade tõusu stabiliseerida ja pakkuda taskukohasemaid lahendusi.

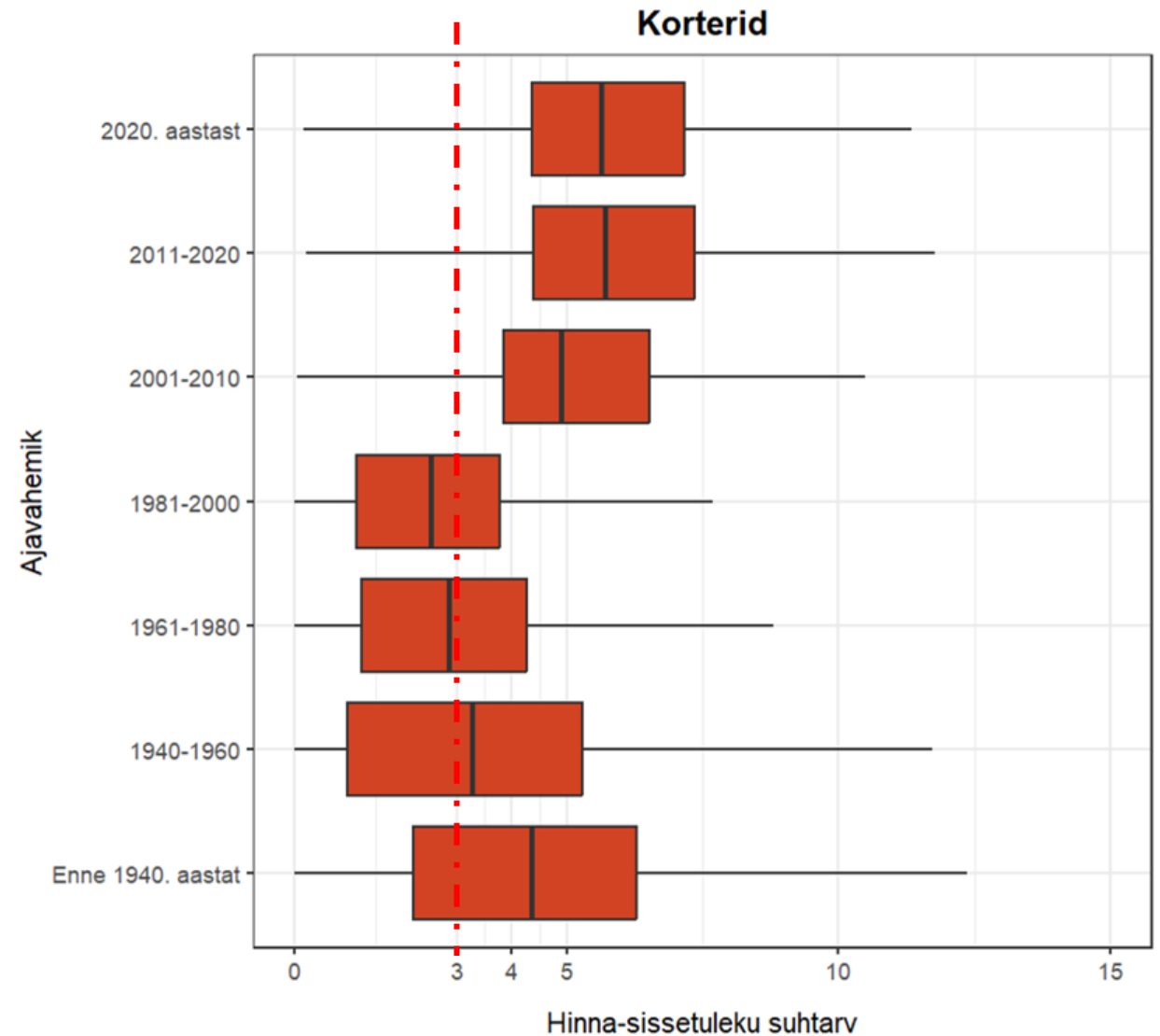
Taskukohase hinnaga korterite osakaal kantides
2023. aastal



Tumelilla värviga on tähistatud alad, kus taskukohase hinnaga korterite osakaal on väiksem kui 1/3 kõigist pakkumisel olevatest korteritest.

ELUASEMETE TASKUKOHA SUST MÕJUTAB KÕIGE ENAM EHITUSAEG

- Uued eluasemed ületavad taskukohasuse määra kahekordselt.
- Ajaloolistes hoonetes olevad korterid on muutunud samuti mitte-taskukohaseks.
- Kõige taskukohasema hinnaga on nõukogude perioodil ehitatud korterid.



3>taskukohane

Maa ja ruumiameti andmed, HER, Eesti Sotsiaaluuring

ELUASEMEKULUDEGA KOORMATUS

OBJEKTIIVNE KOORMATUS:

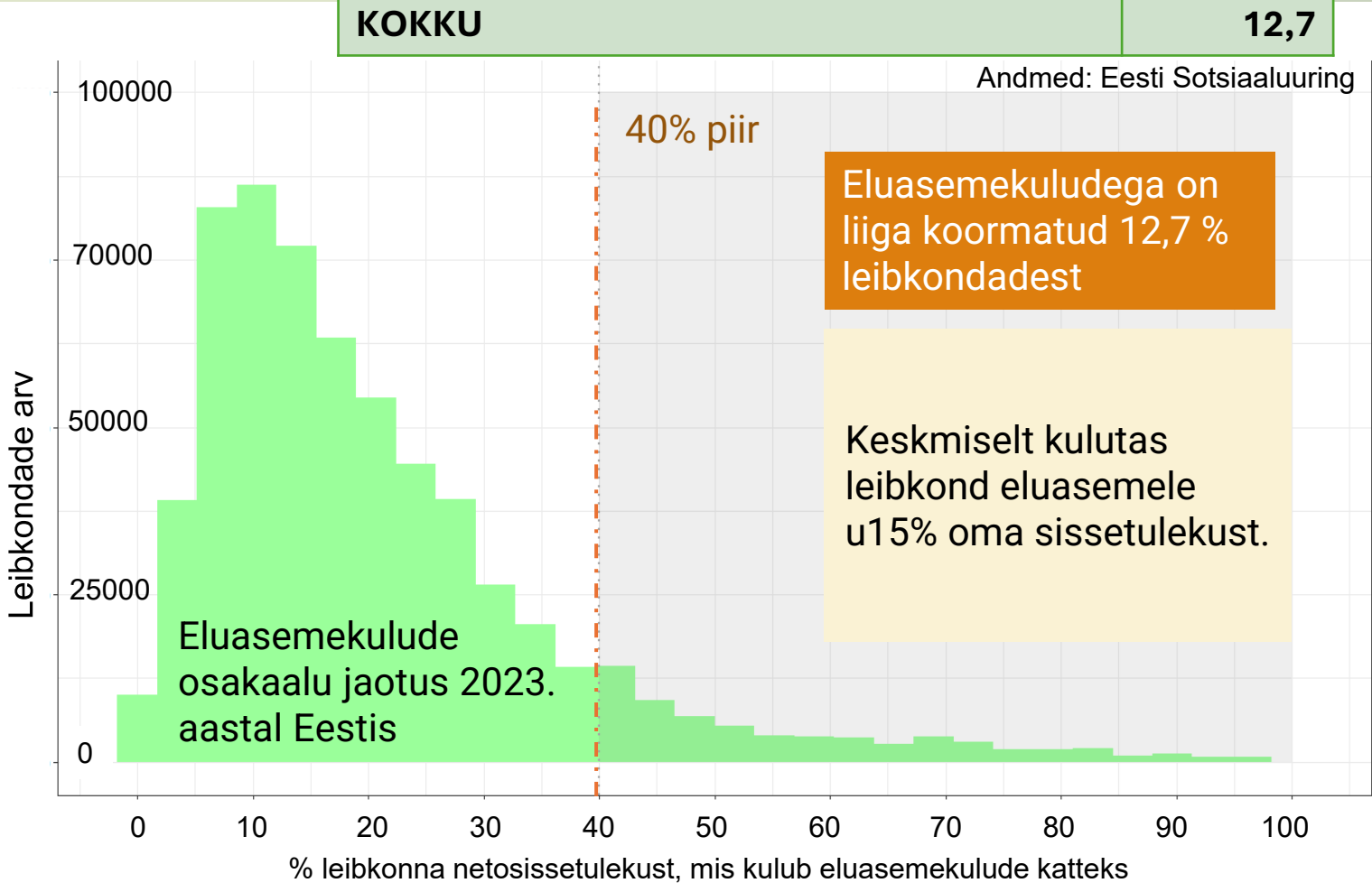
2023 oli koormatud **12,7% leibkondadest** (2010- 10% ja 2020 – 7,8%).

SUBJEKTIIVNE KOORMATUS:

2023. aastal “väga koormatud” 15,3%.

Madalamat 20% sissetulekut teenivatest leibkondadest on liiga koormatud üle poolte.

	2023
Omamine laenuga	11,3
Omamine ilma laenuta	8,8
Üürimine turuhinnaga	41,1
Üürimine turuhinnast odavamalt	27,9
KOKKU	12,7

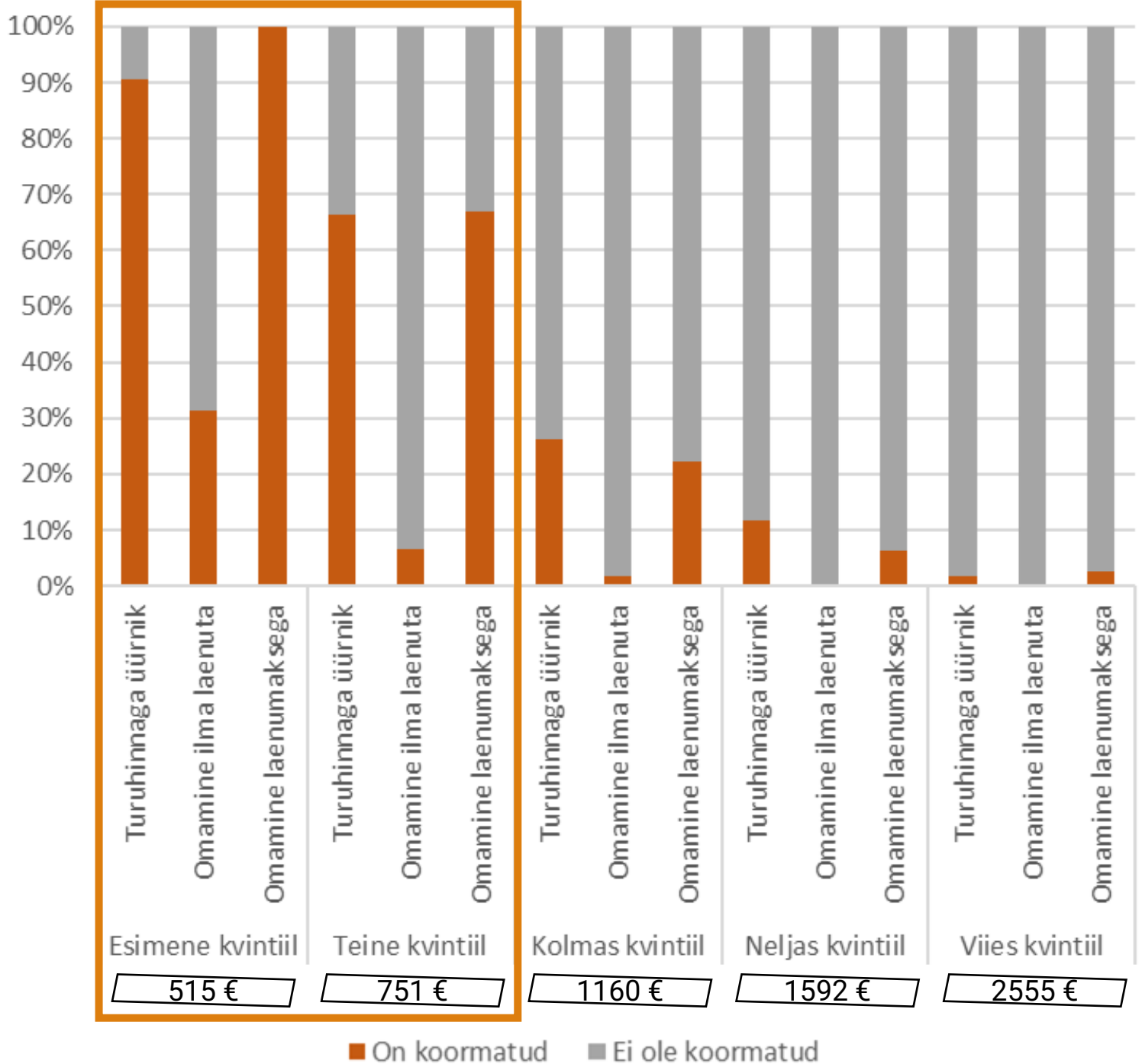


**Eluasemekulud
koormavad eelkõige
madalamat 40% tulu
teenijaid**

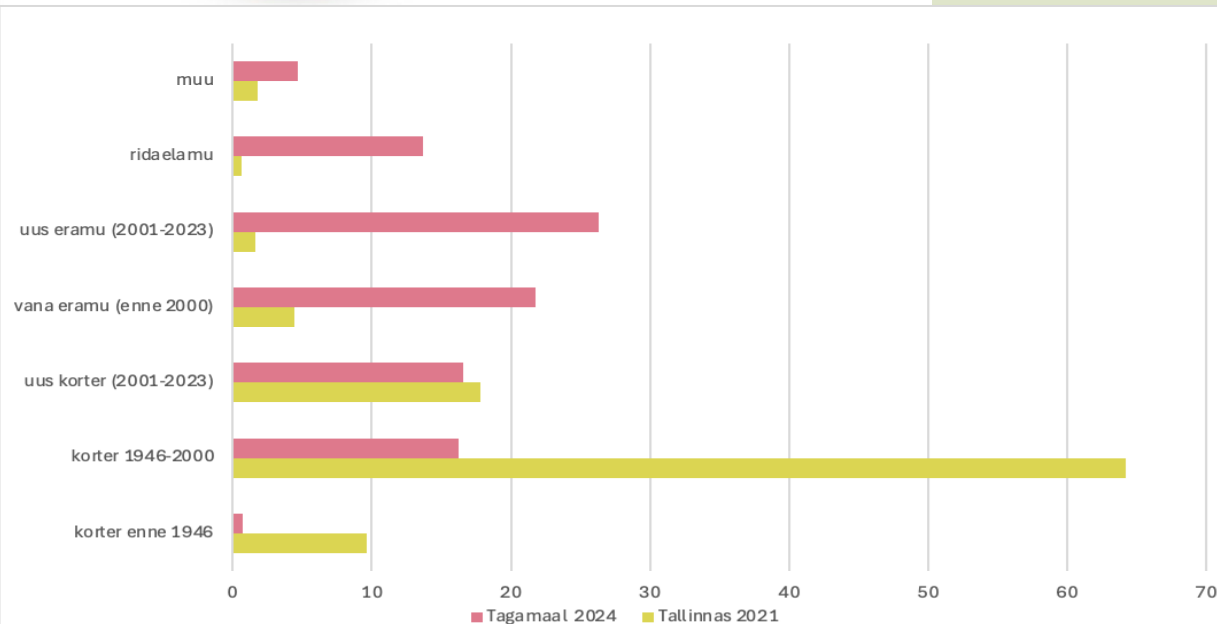
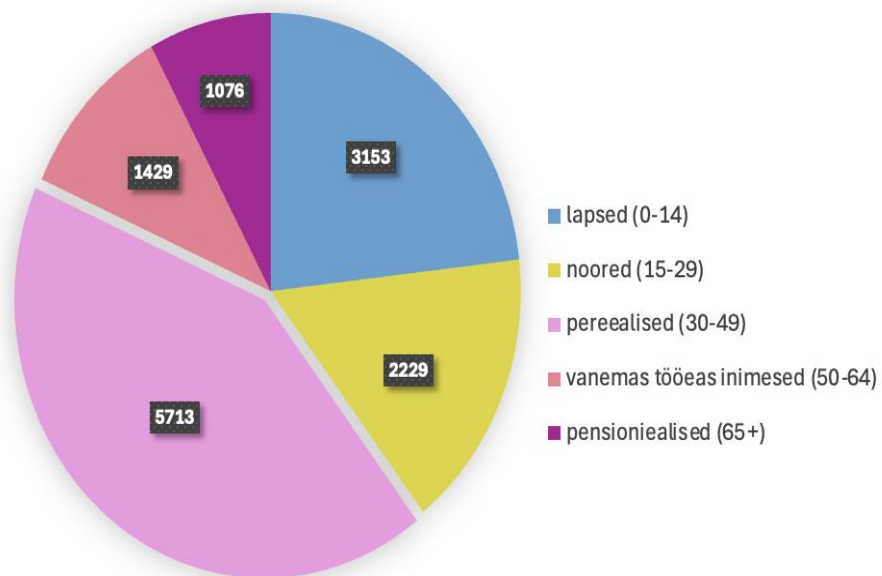
**Riskigrupid on eriti
madalamat tulu teenivad
turuhinda maksvad
üürnikud ning
omanikud, kes maksavad
tagasi eluasemelaenu**

Andmed: Eesti Sotsiaaluuring, 2023

(kvintilide all sissetulek leibkonna liikme
kohta ehk leibkonna
ekvivalentnetosissetulek)



Tallinnast selle tagamaale rändajad (2021–2024)



Rändajate eluasemetüübid lähte (kollasega)- ja sihtkohas (tagamaal)

Andmed: RSR

RÄNNE

- Mujalt Eestist Tallinna suunal
- Tallinn, Tartu, Pärnu – kasvavad pigem eeslinnad
- Alates Covid-19 on kasvanud ka vastulinnastumine, eriti perede hulgas
- Eeslinna ja kaugemale peamiselt noored ja pereelised
- Kolitakse peamiselt korterist Tallinnas (või mujal linnas) eramusse või ridaelamusse tagamaal

PROBLEEMISTIK

**ELUASEME
TASKUKOHAUSE**
probleem
suuremates
linnaregioonides

**KAASAEGSE
ELAMISPINNA
KÄTTESAADAVUSE**
probleem mujal

**HAAVATAVAD
RÜHMAD:**

**NOORED JA
MADALAMA
SISSETULEKUGA
LEIBKONNAD**

Segregatsioon

Valglinnastumine

Ruumikitsikus

Kehvad
elamistingimused

Vanematega koos
elamine

Ebakindlus ja –turvalisus, mis
lükkab edasi laste sündi

Mõju töötajate mobiilsusele ja
tööturule

TASKUKOHASTE KVALITEETSETE ELUASEMETE VÄHESE KÄTTESAADAVUSE MÕJUD PEREDELE

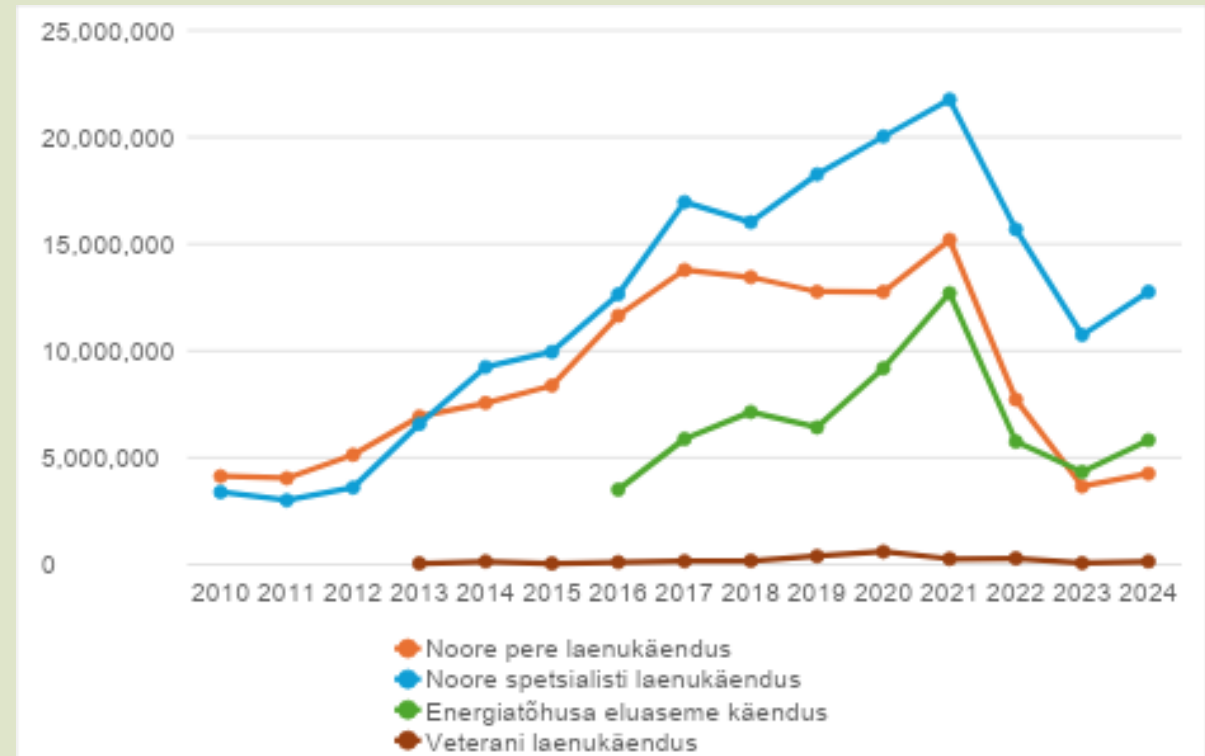
- **Noored elavad kauem vanematekodus** ja alustavad pereloomist hiljem
- **Üürimise osatähtsuse kasv** (sh sunnitud valik) – noortest (kuni 35a) on pooled üürnikud – üürimisega seotud ebakindlus ja kulude koormavus
- **Kitsad eluasemeolud** lükkavad edasi või takistavad laste sündi (eluaseme suuruse ja sündimuse seos)
- Jõukohasema hinnaga on aktiivse elamuturuga piirkondades vaid **nõukogudeaegsed tüüpkorterid**, kus aga toimub elukeskkonna kaasajastamine aeglaselt ning korterid ei vasta perede vajadustele ega tänaste noorte inimeste ootustele.
- **Uued turujuhitud elamuarendused** on kättesaadavad vaid jõukamatele peredele.
- Lastega pered liiguvad eeslinnadesse või vastulinnastuvad (elutsükli põhine ränne, mida soodustab kaugtöö võimalus). Toob kaasa soovimatu **valglinnastumise, kuid sellisel rändel on ka positiivsed mõjud**.
- **Etnilise segregatsiooni süvenemine** – nii linnades kui regionaalsel skaalal



TÄNASED MEETMED PEREDELE

Riiklikud:

- Täiendavad laenukäendused (EIS) – noored spetsialistid, noored pered, 3+ last kasvatavad pered, maapiirkondade elanikud
- Eluasemelaen krediidasutusega, et elamu ehitada, osta või renoveerida maapiirkondades (Maaelu Edendamise Sihtasutus MES)
- „Kodutoetus“, sihitud madalama sissetulekuga paljulapselistele peredele eluaseme ehituseks, ostuks või renoveerimiseks
- Üürielamuprogramm (mobiilsete töötajate sihtgrupp, turutõrkepiirkonnad, kriteeriumina ka pere majanduslik seisukord) (nt Imavere üürimaja, Haapsalu üürimaja – elamispinnad peredele)



EIS eluasemelaenu käenduste (eurodes) dünaamika aastatel 2010–2024 (Andmed: EIS).

Erasektori näide:

"Eesti vajab rohkem lapsi" (Invego), lastega peredele uue kodu soetamisel ostutoetus kuni 25 000 EUR. Toetuse suurus sõltub peres kasvavate laste arvust (5 tuh EUR lapse kohta) - Invego arendustes, nt Keila Pargikodudes ning Tallinnas Uus-Järvekülas, Tiskreojas ja Luccarannas. Arendustes on saadaval 4-5-toalised korterid, mis on mõeldud eelkõige lastega peredele.

KUIDAS SOODUSTADA TASKUKOHASTE ELUASEMETE PAKKUMIST KASVAVA RAHVASTIKUGA PIIRKONNAS?

Kesksed meetmed:

- **Avaliku ja erasektori partnerlused** – kvaliteetsed elamispinnad linna (riigi)maal pikaajalise hoonestusõigusega ja nõuetega taskukohaste eluasemete määrale ja kvaliteedile.
- **Planeerimis- ja menetlusprotsesside** tõhustamine, lihtsustamine - eriti taskukohaste eluasemete rajamisel, soosides mittetulunduslikke ja kulupõhiseid eluasemepakkujaid.
- **Alakasutatud maa ja/või kinnisvara kõrgem maksustamine** (sh ajutine eluasemearendus), peale- ja juurdeehituste soosimine
- **Uusarenduste segmenteerimine**: sisaldab taskukohast eluaset X%
- Finants- ja legaalne raamistik **kooperatiivsele elamuarendusele**
- Kombineerida **nõudluspõhiste meetmetega** (laenukäendused, laenusoodustused noortele peredele, otsetoetused)
- Üürimise ja omamise vahevormid (nt “üüri, et osta” meede)



Näide mittetulunduslikust elamuarendusest (Ghent, Belgium - Co-housing Bijgraadehof)
@ Oana Bogdan 2024

KUIDAS TAGADA ELAMUFONDI KAASAJASTAMINE KAHANEVA RAHVASTIKUGA PIIRKONDADES?

Kesksed meetmed:

- Renoveerimistoetused (sh regionaalselt suunatud ja ka grupipõhiselt sihitud)
- Riigi poolt toetatud elamuarendus suurlinnaregioonidest väljaspool (turutõrkepiirkonnad) – nt sooduslaenu arendajatele ja ostjatele
- Eluasemelaenude (renoveerimine ja ehitus) käendused (eriti maapiirkondades)
- Maksusoodustused, nt renoveerimise toetamiseks



Hiljuti riigi toetusega valminud üürimaja Imaveres @



TÄNÄN KUULAMAST!

anneli.kahrik@ut.ee