Bigbank

Noorte võimalusest oma koduni jõuda

Arthur Taavet
2026

Bigbank

Miks on oluline, et noored saaksid võimalikult vara oma kodu osta?

Varasem ligipääs eluasemele = rohkem lapsi

Brasiilia uuringu näitel: noored said juhuslikkuse alusel kiirema ligipääsu oma kodule

+32%
20–25 a tõenäosus saada laps
pärast juhuslikku ligipääsu

+33%
laste arv samas rühmas
põhjuslik hinnang

≈ 2×
suurem mõju laste arvule
kui ligipääs tuleb 20ndates vs 30ndates

≈ 0
oluline mõju 40+
uuringus sisuliselt puudus

Kodu saamise puhul ei ole oluline ainult „kas“.
Oluline on „millal“ ja „milline“ kodu.

Allikad: Van Doornik et al., Housing and Fertility; Housing Studies 2026; European Journal of Population 2025 (van Wijk et al.; Lersch).

Veel sobiva kodu ja laste arvu seostest

+35%

suurem lapse saamise tõenäosus koduomanikel võrreldes eraturu üürnikega.

(van Wijk & Feijten 2026, Holland)

+35%

suurem lapse saamise tõenäosus ≥125 m² kodus võrreldes <75 m² koduga.

(van Wijk & Feijten 2026, Holland)

+38%

suurem lapse saamise tõenäosus eramus võrreldes korterelamuga.

(van Wijk & Feijten 2026, Holland)

+12%

suurem kolmanda lapse saamise tõenäosus eramus võrreldes korteriga.

(Kulu & Vikat 2007, Soome)

+2%

suurem lapse saamise tõenäosus iga ~13 000 € koduväärtuse kasvu kohta.

(Daysal et al. 2021, Taani)

+3% vs −5%

10% hinnatõus suurendas omanike, kuid vähendas üürnike laste saamist.

(Aksoy 2016, Inglismaa)

KOKKUVÕTE: oma kodu, suurem elamispind ja eramus elamine seostuvad suurema laste saamise tõenäosusega; hinnatõus võib omanikele ja üürnikele mõjuda vastassuunaliselt.

Märkus: protsendid on ümardatud täisarvudeni; 100 000 DKK ≈ 13 000 € (30.08.2026 kurss).

Bigbank

Noorte arvamus oma kodu ostmisest

89%

plaanib järgmise 10 aasta jooksul kodu osta

Norstat, dets 2025

85%

sooviks pigem kodu osta, kuid ei pea seda praegu realistlikuks

Norstat, aug 2026

86%

arvab, et nende põlvkonnal on kodu raskem osta kui varasematel

Norstat, aug 2026

Allikad: Norstat, kolm eraldi 2025–2026 uuringulainet (LHV, Bonava tellimusel)

Bigbank

Peamised probleemid oma kodu ostmisel 20-30-aastaste hulgas

Peamised takistused kodu ostmisel

66%

peab sissemakse kokkusaamist suurimaks takistuseks

(Norstat, okt–nov 2025)

≈33%

18–29-aastastest toob takistusena välja ka madala sissetuleku

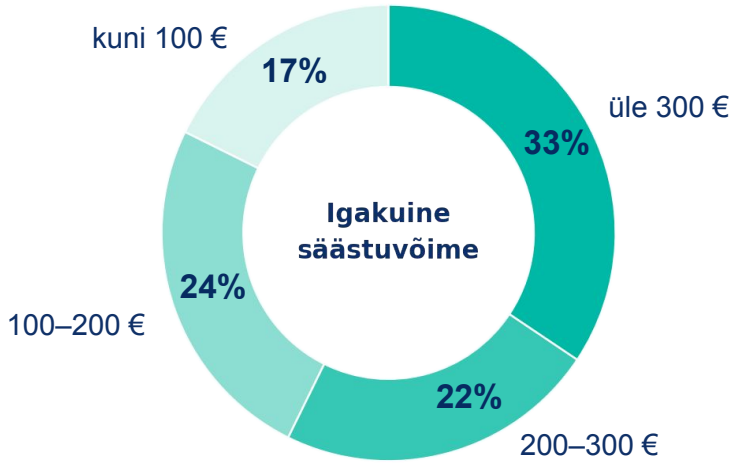
(Norstat, okt 2025)

75%

plaanib sissemakse koguda igakuiselt säästes

(Norstat, okt–nov 2025)

Kui palju noored kuus säästa suudavad?



(Norstat, okt–nov 2025)

Allikad: Norstati uuringud 2025; Tartu Ülikool & Eesti Kunstiakadeemia, taskukohase eluasemepoliitika analüüs 2025.

Pere võimalused on maakonniti erinevad

Maakond	120 m² hind	15% sissem.	Kuumakse	Perele jääb*	Tööpakkumised
Harju	318 000 €	48 000 €	1 333 €	1 920 €	**2 194**
Pärnu	222 000 €	33 000 €	931 €	1 552 €	**173**
Lääne	213 000 €	32 000 €	890 €	1 552 €	**40**
Hiiu	187 000 €	28 000 €	785 €	1 704 €	**19**
Tartu	187 000 €	28 000 €	783 €	2 256 €	**383**
Rapla	164 000 €	25 000 €	686 €	1 845 €	**86**
Valga	150 000 €	22 000 €	627 €	1 738 €	**94**
Viljandi	144 000 €	22 000 €	604 €	1 940 €	**113**
Saare	132 000 €	20 000 €	551 €	1 861 €	**54**
Ida-Viru	124 000 €	19 000 €	521 €	1 903 €	**195**
Lääne-Viru	106 000 €	16 000 €	444 €	2 055 €	**156**
Võru	90 000 €	14 000 €	379 €	2 025 €	**61**
Järva	79 000 €	12 000 €	331 €	2 341 €	**127**
Jõgeva	77 000 €	12 000 €	322 €	2 097 €	**64**
Põlva	60 000 €	9 000 €	251 €	2 207 €	**35**

Perele jääb = näitlik kahe keskmise netopalga summa vastavas maakonnas – kuumakse.
CV.ee töökohtade arv on 30.08.2026 seisuga.

Metoodika: Kinnisvara24 I kv 2026, 100–149 m² majade pakkumishinnad × 120 m²; 15% sissemakse; 30 a; intress 1,5% + 6 kuu Euribor 2,762% = 4,262%.

Bigbank

Reeglid pankadele ja meetmed perede toetamiseks

Reeglid kodulaenu andmiseks

Makrofinantsjärelevalve piirangud ja vastutustundliku laenamise nõuded mõjuvad korraga.

85%
LTV
EIS käendusega 90%

50%
DSTI
kõik laenumaksed / neto

≥6%
stress
lepinguintress või 6%, kõrgem

30 a
tähtaeg
maksimaalne tagasimaksmine

15% ERANDIKVOOT

Pank võib kuni 15% kvartali uute eluasemelaenude mahust anda tingimustel, mis ületavad piirmäärasid.

SISSETULEK

Eesti Panga määrus: regulaarne ja tõendatud maksudejärgne sissetulek.

Finantsinspektsiooni käsiraamat: tõendamata eeldatavale olulisele palgakasvule ei tohi maksevõimet rajada.

Allikad: Eesti Panga presidendi määrus nr 17 §§3–5; Eesti Pank; KAVS §§49–50; FI käsiraamat p 4.1.

EIS-i meetmed, mis mõjutavad kodu ostu

Need meetmed aitavad sissemakse, tagatise või elutingimuste parandamisega, kuid ei lahenda noorte perede jaoks sobiva omandikodu varajase saavutamise laiemat probleemi.



1. Eluasemelaenu käendus

Eesmärk: vähendada omafinantseeringu ja lisatagatise vajadust.
Sihtrühmad: noor pere, noor spetsialist, lasterikas pere, energiatõhus kodu, veteran, sundüürnik.

Omafinantseering 10% | lasterikas pere 5%

Puudujääk

„Noore pere“ tingimus eeldab juba vähemalt üht last.
Veel lasteta noor peab sobituma mõnda teise sihtrühma.
0% sissemakset ei võimalda.



2. Maapiirkonna eluasemelaenu käendus

Eesmärk: lahendada madala tagatisväärtuse probleem – laen võib ületada vara turuväärtust.
Sihtrühm: kodu ostja või rekonstrueerija määratud maapiirkonnas.

Käendus kuni 80% / 150 000 € | laen kuni 200 000 €

Puudujääk

Piiratud geograafiliselt ja 200 000 € laenulagi.
Ei lahenda Harjumaa/Tartu kõrge hinna ega üldist noorte sissemakseprobleemi.



3. Kodutoetus lasterikastele peredele

Eesmärk: osta, ehitada, laiendada või renoveerida pere kodu.
Sihtrühm: vähemalt 3 kuni 19-aastast last; sissetulek kuni 550 € pereliikme kohta kuus.

Toetus kuni 12 000 €

Puudujääk

Abi jõuab alles siis, kui kolm last on juba olemas – ei mõjuta esimese, teise ega kolmanda lapse eelselt koduostu. Kitsas sissetulekupiir ja piiratud eelarve.

PUUDUV LÜLI: tugi enne laste sündi – 0% sissemakse, pikem laenutähtaeg ja noore sissetulekukasvu mõistlik arvestamine.

Allikas: EIS, avatud eraisikumeetmed, seisuga 28.08.2026.

NÄIDE

2021: 20-aastased noored otsustasid kodu osta ja pere luua

Vaatame, mis võimalused neil olid ja kuhu nad tänaseks jõudsid

2021: 20-aastane paar otsustab, et tahab oma kodu

200 000 €
kodu hind 2021 alguses

Harju 3-toalise kodu näitel
2021–2025: +≈66%

30 000 €
15% sissemakse siht

15% kodu hinnast
2021–2025: +≈66%

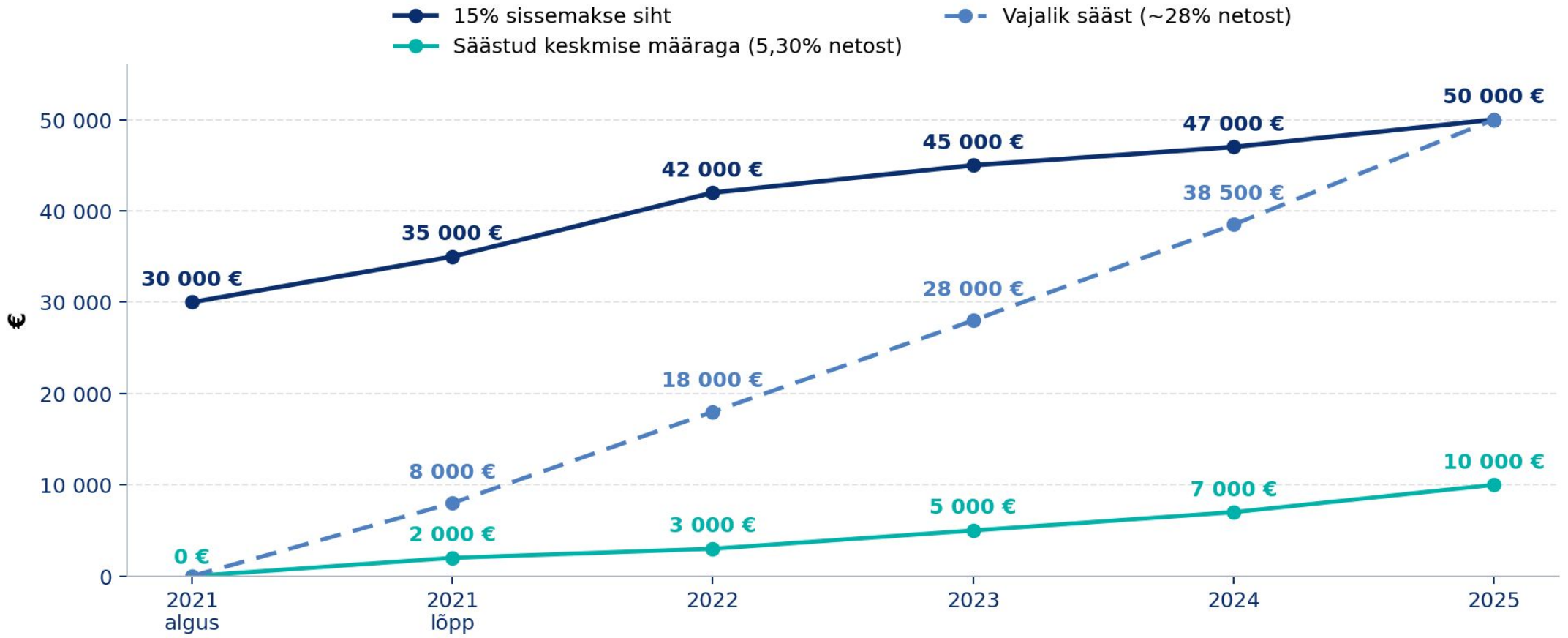
≈2 510 €/kuu
näidispere netosissetulek

2 × Eesti keskmine netopalk 2021
2021–2025: +≈35%

Allikad: Statistikaamet; Finantsinspektsiooni käsiraamat p 4.4; Eurostat säästumäär ja HICP actual rentals; Kinnisvara24.

Sissemakse siht liigub säästude kasvust kiiremini

Kui 2021–2025 ajaloolised kasvutempod jätkuksid, kasvaks kodu hind kiiremini kui palk ja palgaga koos kasvav sääst.



Vajalik säästumäär ≈28% paari netosissetulekust.

Ehk üle 5 x rohkem kui keskmine inimene.

Allikad: Statistikaamet, eluasemehinna indeks ja palk; Eurostat 2021-2024 keskmine Eesti leibkondade säästumäär

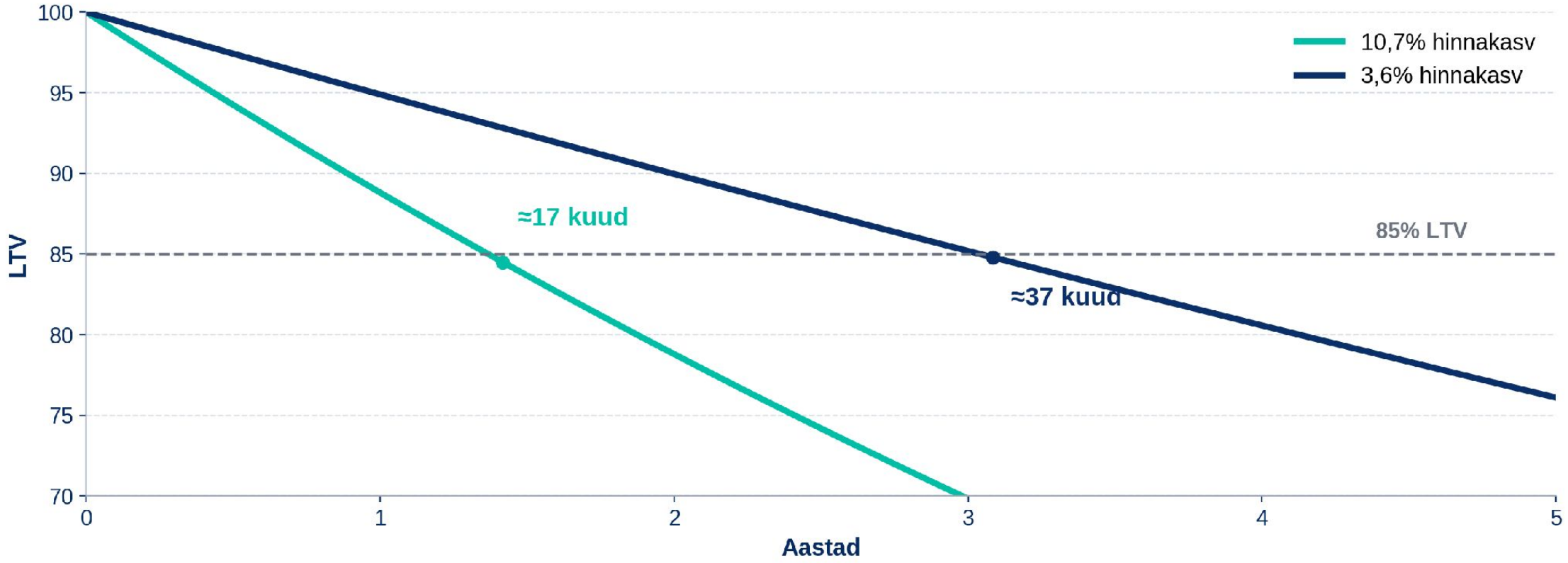
Bigbank

ETTEPANEK 1

kasvava pere esimese kodu garantii enne esimest last ehk pere jaoks 0% sissemakse tagamine riiklikult

0% sissemakse garantii ei pea olema aastakümnete risk

Sihitud garantii võimaldaks esimese kodu puhul 100% LTV-d; riik kataks ainult 85–100% ülemise riskikihi.



85% LTV saavutatakse näites ligikaudu 17 kuuga 10,7% hinnakasvu ja 37 kuuga 3,6% hinnakasvu korral.
Arvutus sisaldab ka laenujäägi vähenemist.

Arvutus: 200 000 € laen, 30 a, 4,262%; laenujääk väheneb annuiteetgraafiku järgi. Hinnakasv 10,7% vs 3,6% aastas.

0% sissemakse 2021 vs kogu 5 aastat (tänane lahendus)

Bigbank

Üüriva pere puhul eeldame võrdluseks, et säästumäära tõstetakse nii palju, et 15% sissemakse on 2025 lõpuks tõesti koos.

KUI VÕIMALDAKSIME OSTA KOHE 0% SISSEMAKSEGA

Keskmine laenumakse	**889 € / kuu**
Laenumaksed 5 aastaga	**53 000 €**
Kodu turuväärtus	**200 000 → 333 000 €**
Laenujääk 2025 lõpus	**179 000 €**
Sissetulek - laenumakse	**2 070 € / kuu**

OMAKAPITAL 2025 + 154 000 €

133 000 € on potentsiaalne realiseeritav varaline võit kinnisvara hinnakasvust +
21 000 € laenujäägi vähenemisest.

MIDA ME TÄNA NOORTELT OOTAME?

Üür 5 aastaga (kulu)	**53 000 €**
Sissemakseks sääst (vara)	**50 000 €**
Keskmiselt kuus	**875 € üür + 832 € sääst**
Laenujääk 2025. aasta lõpus	**283 000 €**
Sissetulek - üür - sääst	**1 250 € / kuu**

ÜÜRIKULU ENNE KODU OSTU - 53 000 €

Raha, mis kulub üürile ega kasvata pere omakapitali enne ostu.

Allikad: Statistikaamet eluasemehinnad; Eurostat HICP actual rentals; Kinnisvara24 Harjumaa 3-toaline (07/2026 955 €/kuu); Bank of Finland Euribor. Hooldus-, kindlustus- ja müügikulusid ei arvestata.

Bigbank

ETTEPANEK 2

kaotada 30 aasta maksimum

30 aastat ei ole ainus viis krediidiriski juhtida

EESTI 2014

30 a

maksimaalne tähtaeg

2014. aasta ülempiir kalibreeriti valdavalt toonase turupraktika järgi.

Puudub analüüs, mis põhjendaks just 30 aastat sisuliselt optimaalse piirina Eestis.

SOOME 2026

40 a

maksimaalne tähtaeg

Alates 1.06.2026.

Reformi põhjendati väiksema kuumakse, suurema finantseerimispaindlikkuse ning eluasemeturu ja ehituse toetamisega.

ŠVEITS

Piiri pole

maksimaalne tähtaeg puudub

Kõrgema LTV osa amortiseeritakse kiiremini.

Kuni ligikaudu 2/3 LTV ulatuv osa ei pea kindla maksimaalse aastate arvuga nulli jõudma.

Allikad: Eesti Pank 2014 kalibreerimisanalüüs; Soome valitsus 07.05.2026; FINMA / UBS Switzerland.

Pikem tähtaeg = väiksem kohustuslik kuumakse

Kasutame sama Harjumaa näidet nagu maakondlikus tabelis: 318 000 € kodu, 15% sissemakse, laen 271 000 €.

30 a	40 a	50 a	60 a
1 333 €	**1 175 €**	**1 091 €**	**1 042 €**
maakonnatabeli baas	-158 €/kuu vs 30 a	-242 €/kuu vs 30 a	-291 €/kuu vs 30 a

MIDA SEE TEEB?

30 aasta piiri kaotamine ei kohusta pikemat tähtaega valima.

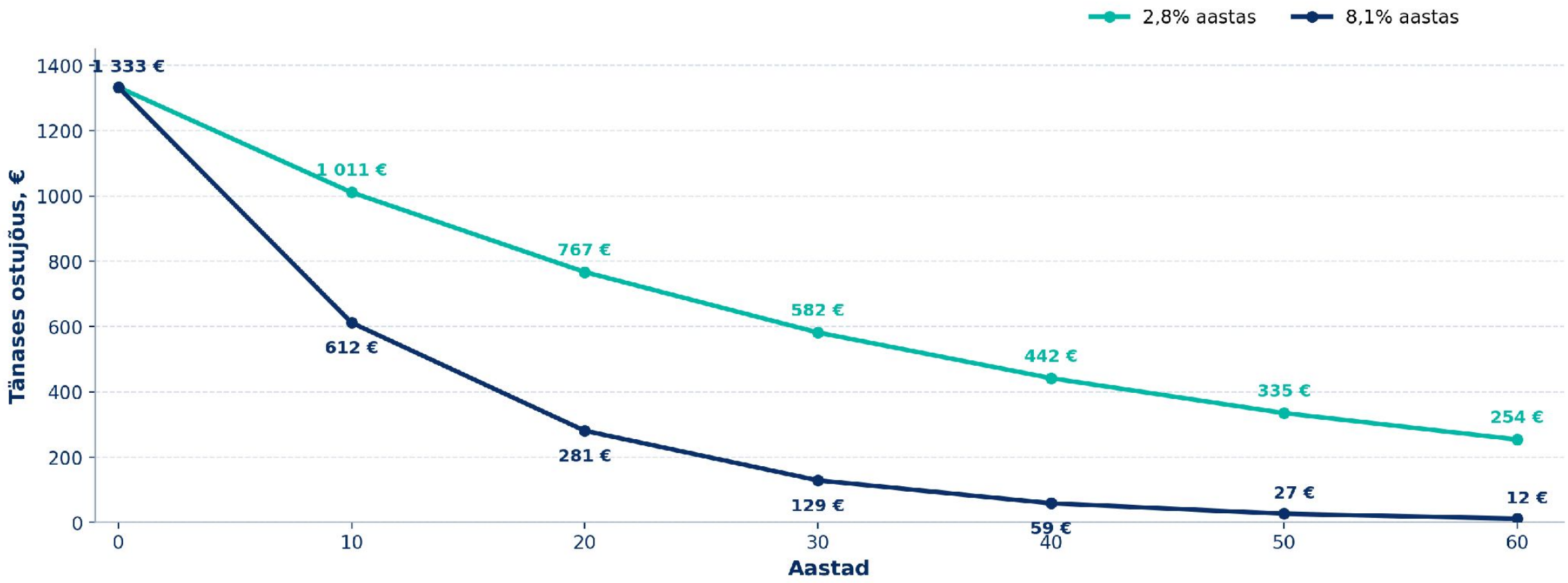
See annab kliendile ja pangale võimaluse vähendada pere algusaastate kohustuslikku kuumakset.

TÄNA: §5 maksimaalselt 30 aastat → ETTEPANEK: eemaldada absoluutne tähtajapiir; sobiva tähtaja määrab pank maksevõime alusel.

Arvutus: annuiteet; panga marginaal 1,5% + 6 kuu Euribor 2,762% = 4,262%.

Inflatsioon vähendab kuumakse reaalset koormust

Nominaalne makse ei kao. Muutub selle ostujõud.



0 aasta väärtus = tänane kuumakse 1 333 €.

Arvutus: 1 333 € lähtekuumakse; reaalse väärtuse tundlikkus 2,8% ja 8,1% aastase inflatsiooniga. 8,1% = 2021–2025 annualiseeritud ajalooline tempo, mitte prognoos.

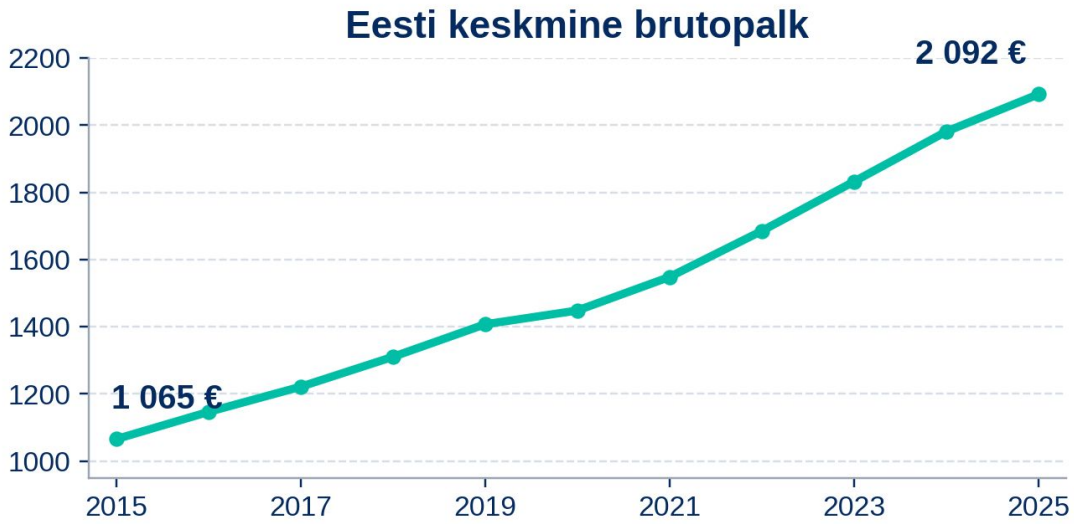
Bigbank

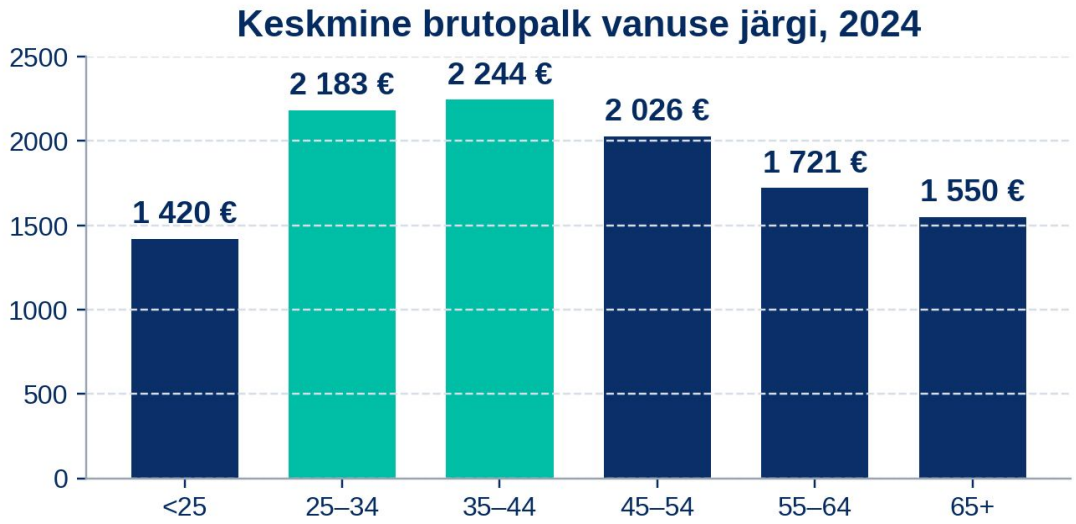
ETTEPANEK 3

võimalus arvestada sissetuleku kasvuga laenuperioodi jooksul

Sissetulek ei jää 20. eluaasta tasemele

Palgad kasvavad pikaajaliselt; noore inimese palk on sageli madalam kui 30.–40. eluaastates.





ETTEPANEK

Arvestada maksevõime analüüsis kuni 3,5% nominaalset sissetulekukasvu aastas kogu tööea jooksul kuni pensionieani.

3,5% = pool Eesti 2015–2025 keskmisest nominaalsest palgakasvust (~7,0% p.a.).

Allikad: Statistikaamet, keskmine brutopalk 2015–2025; 2024 vanusegruppide palgaandmed (Statistikaamet / registriandmed).

Bigbank

Kokkuvõte

3 muudatust, et toetada suurema pere loomist

1 Kasvava pere esimese kodu garantii

0% omafinantseering ja abi enne esimest last

2 30 aasta maksimum ära kaotada

Ei uut vanuse- ega aastapiiri.
Pere valib endale ise sobiva laenuperioodi.

3 Sissetuleku kasvuga arvestamine

Ka kõige konservatiivsemal hinnangul saab öelda, et pikaajaliselt palgad kasvavad.

NÄIDE: 0% sissemakse ja 50 aastat kodulaenu

2021–2025 võrdlus andmete põhjal

TÄNANE TEE – OSTA 5 A HILJEM	
Oma koju jõudmine	**5 aastat hiljem**
Üür 5 aastaga	**53 000 €**
Sissemakseks kogutud	**50 000 €**
Sissemakse ostul	**50 000 €***
Laenumaksed 5 aastaga	**0 €**
KV hinnakasvus võit	**0 €**
Sissetulek – üür ja sääst	**1 245 €**
Laenujääk 2025 lõpus	**283 000 €**
Netovara 2025	**- 53 000 €**

0% + 50 AASTAT – OSTA KOHE	
Oma koju jõudmine	**kohe**
Üür 5 aastaga	**0 €**
Sissemakseks kogutud	**0 €**
Sissemakse ostul	**0 €**
Laenumaksed 5 aastaga	**43 000 €**
KV hinnakasvust võit	**+133 000 €**
Sissetulek – kodulaenu makse	**2 245 €**
Laenujääk 2025. aasta lõpus	**192 000 €**
Netovara 2025	**141 000 €**

2021–2025 retrospektiiv. 50 a laen: 200 000 €, 0% sissemakse, marginaal 1,5% + ajalooline 6 kuu Euribor. Harju 3-toalise üür: 2021 proxy ≈700 €/kuu; K24 07/2026 keskmine 955 €/kuu.

Bigbank

Suurema pere eelduseks on varasem ligipääs sobivale kinnisvarale.

Oluline ei ole ainult, kas sobiv kodu kunagi saadakse, vaid ka millal see saadakse.