

ELUASEMETE TASKUKOHAUSE TRENDID EESTIS

Tartu Planeerimiskonverents
15. mai 2025

Anneli Kährik
Linnageograafia kaasprofessor



TARTU ÜLIKOOL



Valmimisel



TARTU ÜLIKOOL

EKA

EESTI TASKUKOHASE JA KÄTTESAADAVA ELUASEMEPOLIITIKA VÕIMALUSTE ANALÜÜS

UURINGU ARUANNE



Tellija:

Kliimaministeerium

Koostajad:

Tartu Ülikool ja Eesti Kunstiakadeemia



TARTU ÜLIKOOL

EKA

TALLINNA TASKUKOHASE ELUASEME POLIITIKA ARENDAMISE VÕIMALUSTE ANALÜÜS

UURINGU ARUANNE



Tellija:

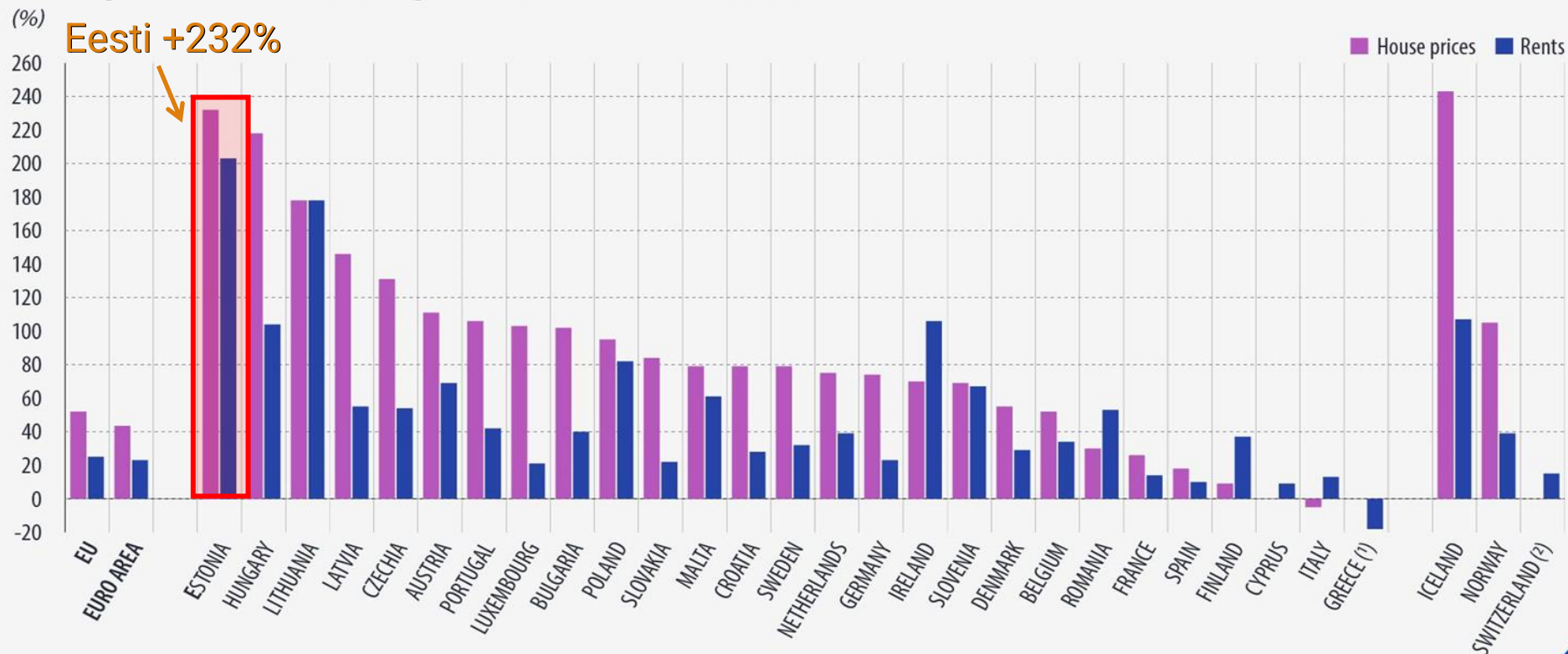
Tallinna Strateegiakeskus

Koostajad:

Tartu Ülikool ja Eesti Kunstiakadeemia

ELUASEMEHINDADE KIIRE TÕUS EESTIS 2010-2023

House prices and rents, change between 2010 and Q2 2024



- Eluasemete kaubastumine ehk muutumine tuluallikaks

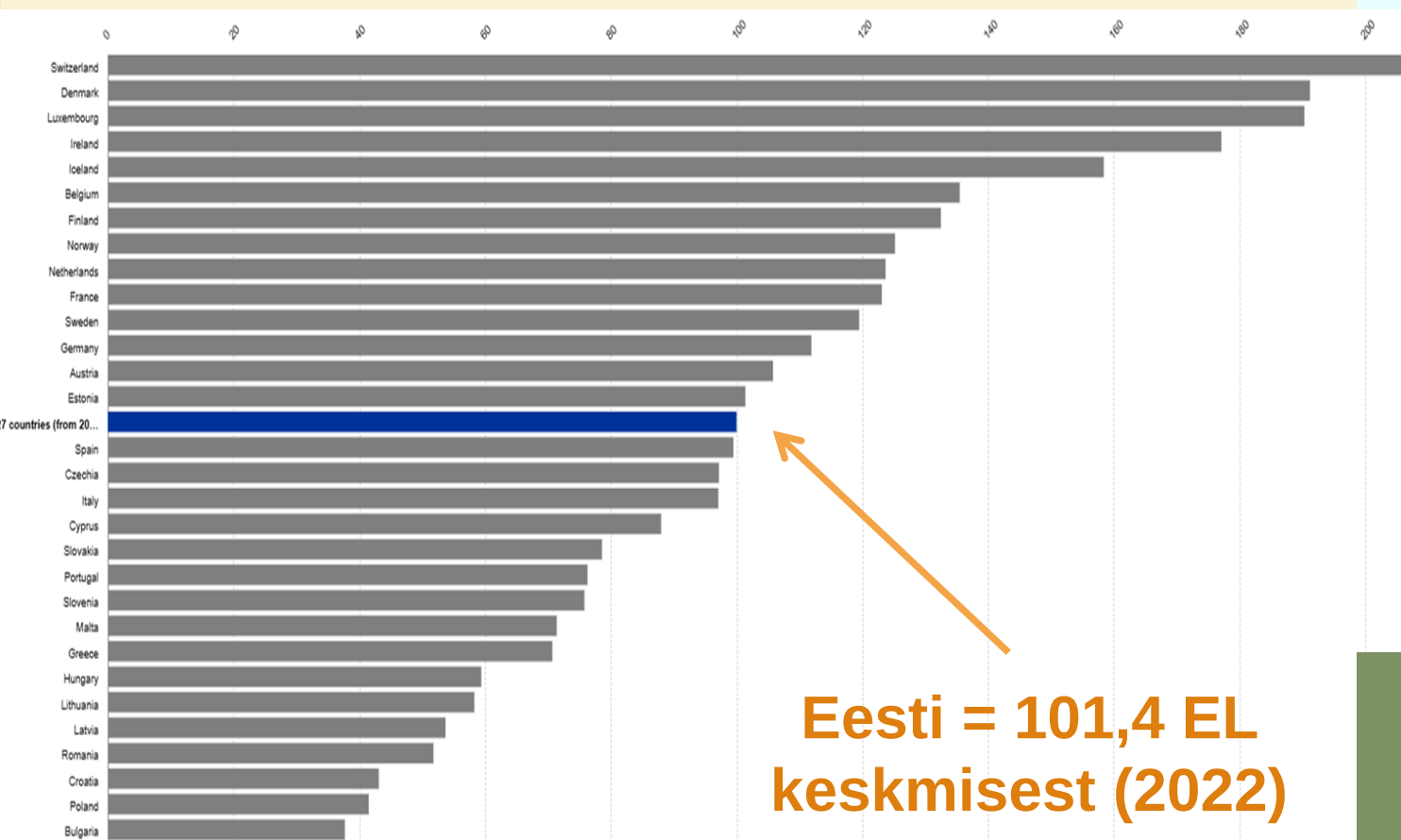
- Makromajanduslikud tegurid, inflatsioon

- Investorite hulga kasv ja nõudlus üüripindade järele

- Uuselamuehituse kasv

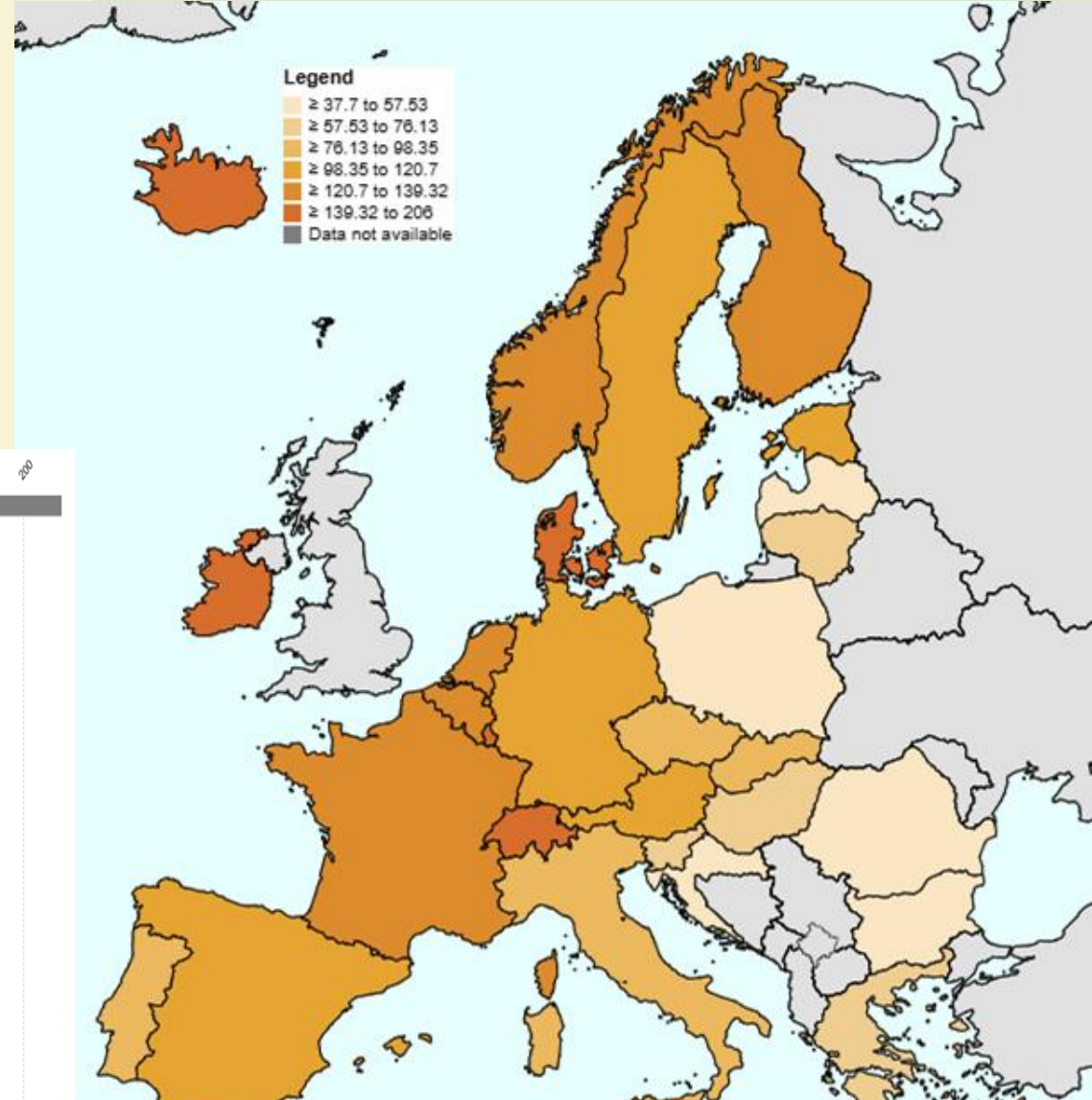
- Eluasemekulutusi on suurendanud energiahindade tõus ning rohepöördega kaasnevad energiatõhususe nõuded

- Ida-Euroopa maadest on eluasemehinnad Eestis kõige kõrgemad
- Hinnad on võrreldavad Lõuna-Euroopa riikide ja Austriaga ning Saksamaaga
- Madalamad Põhja-Euroopast, Hollandist



Eesti = 101,4 EL keskmisest (2022)

<https://ec.europa.eu/eurostat>



Eluasemehinnad võrreldes EL keskmisega

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

Olulised kolm komponenti: sissetulek, kulude tase, kvaliteet

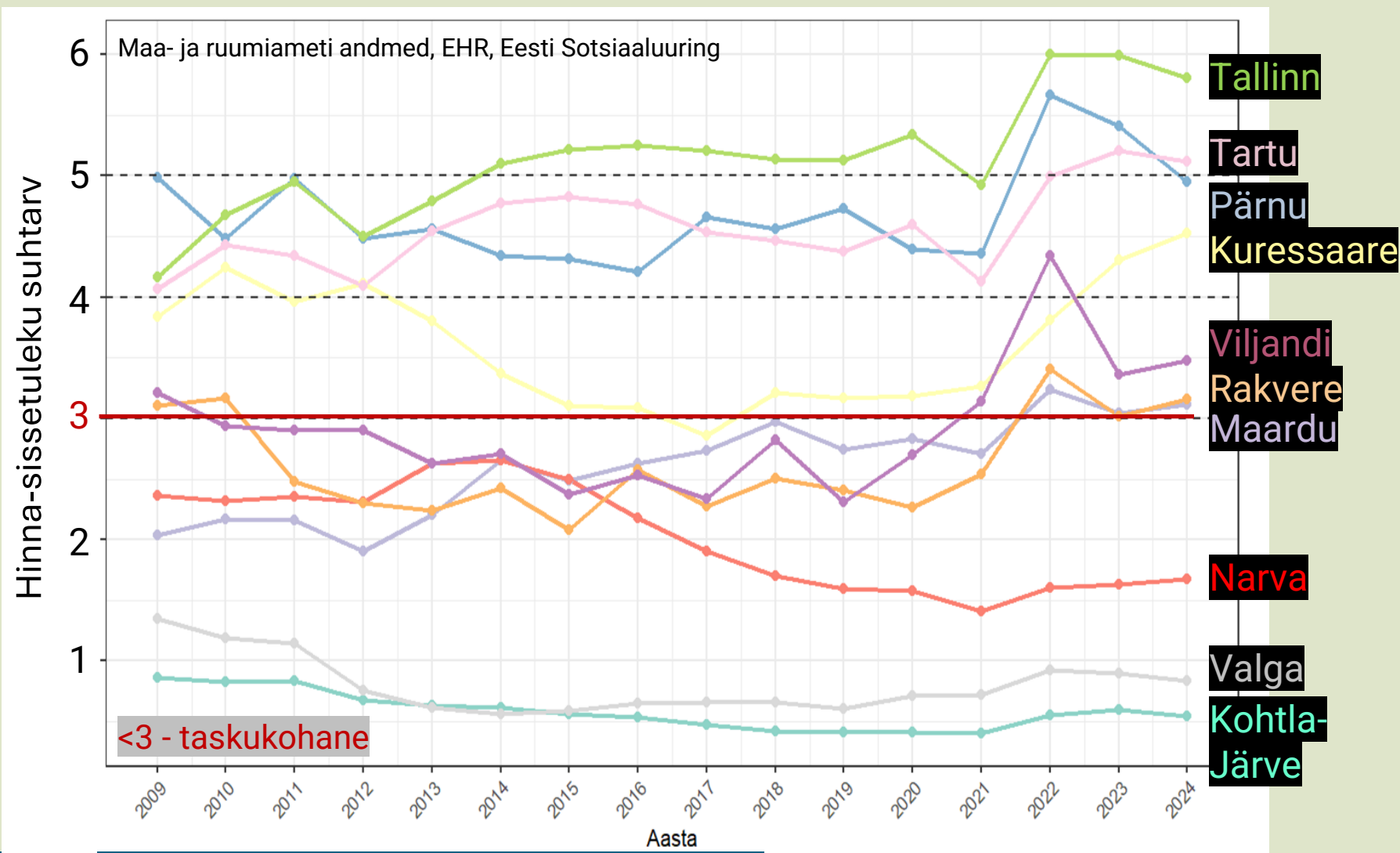
HINNA TASKUKOHASUS

HALB – TALLINN, TARTU, PÄRNU

- Suurim taskukohasuse vähenemine Tallinna linnaregioonis
- Keskmise 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

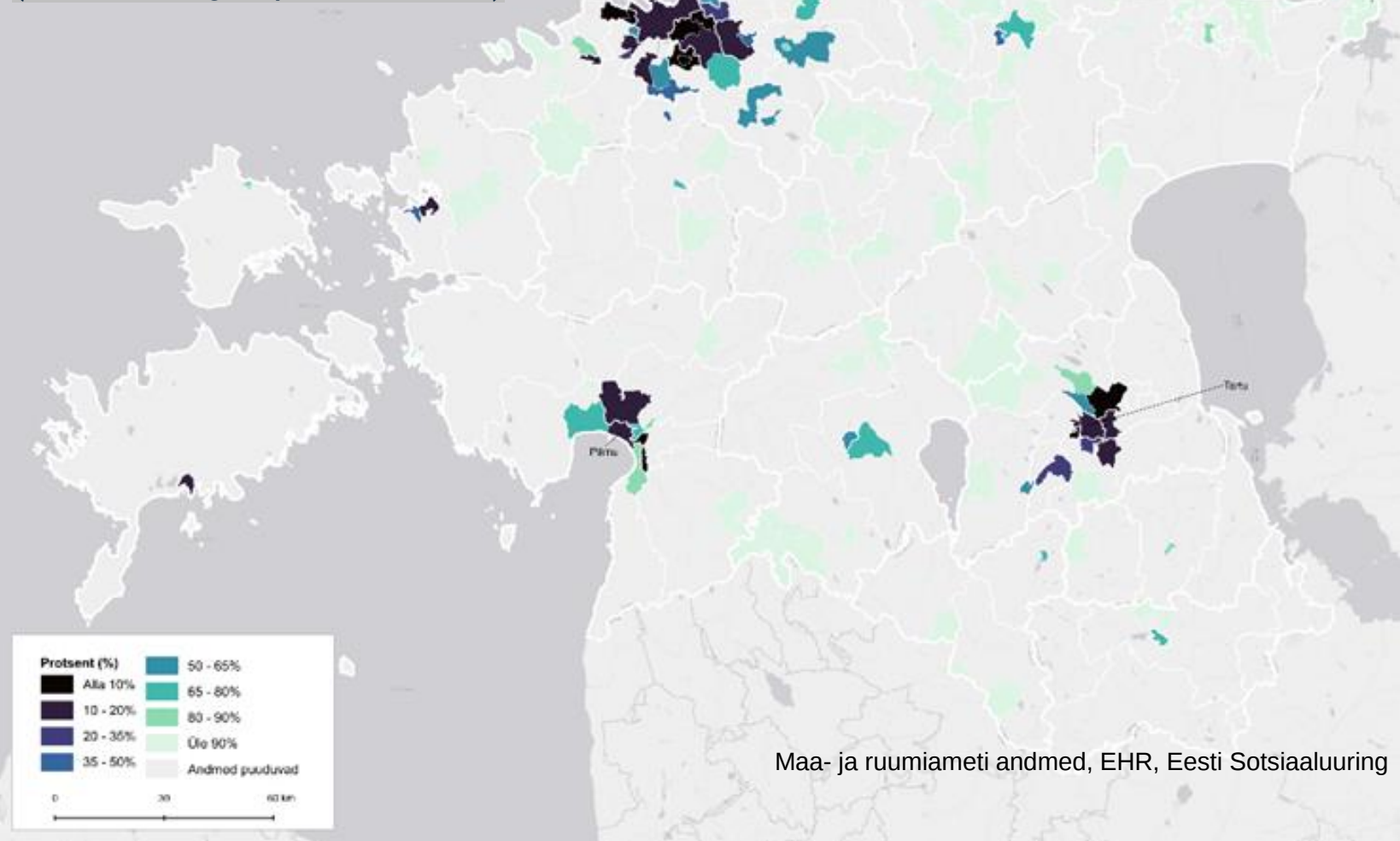
Eluasemehinna taskukohasus 2009-2024



SUUREMATES LINNA- REGIOONIDES ON PUUDUS TASKU- KOHASTEST ELUASEMETEST

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

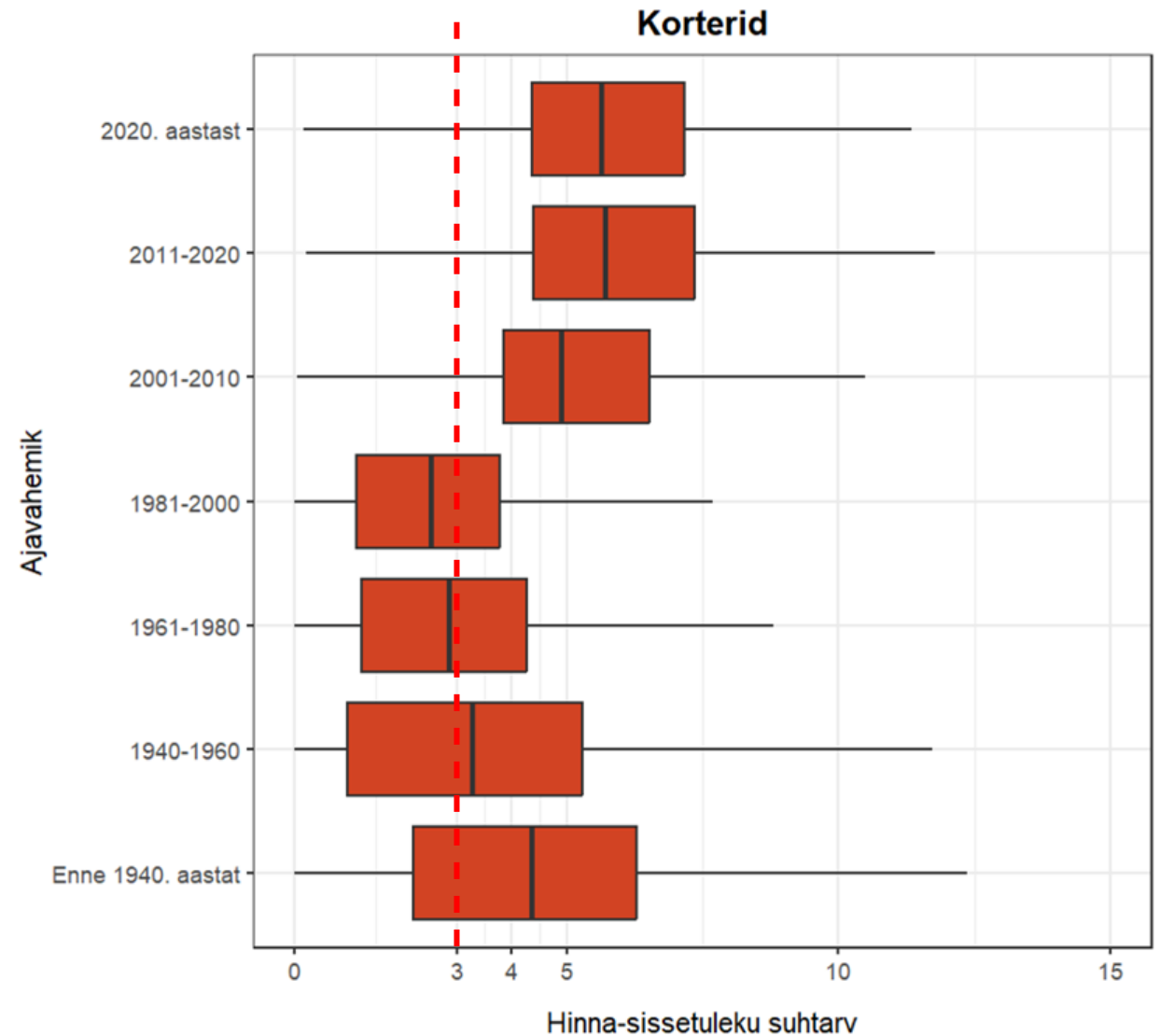
Tumelillaga on kandid, kus taskukohasuste eluasemete pakkumine on madal (alla 1/3 kõigist pakkumistest)



Tumeda värviga on kandid, kus taskukohase hinnaga korterite osakaal on väiksem kui 1/3 kõigist pakkumisel olevatest korteritest.

ELUASEMETE TASKUKOHA SUST MÕJUTAB KÕIGE ENAM EHITUSAE G

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



3>taskukohane

Maa ja ruumiameti andmed, HER, Eesti Sotsiaaluuring

Eluasemekuludega koormatus

OBJEKTIIVNE KOORMATUS:

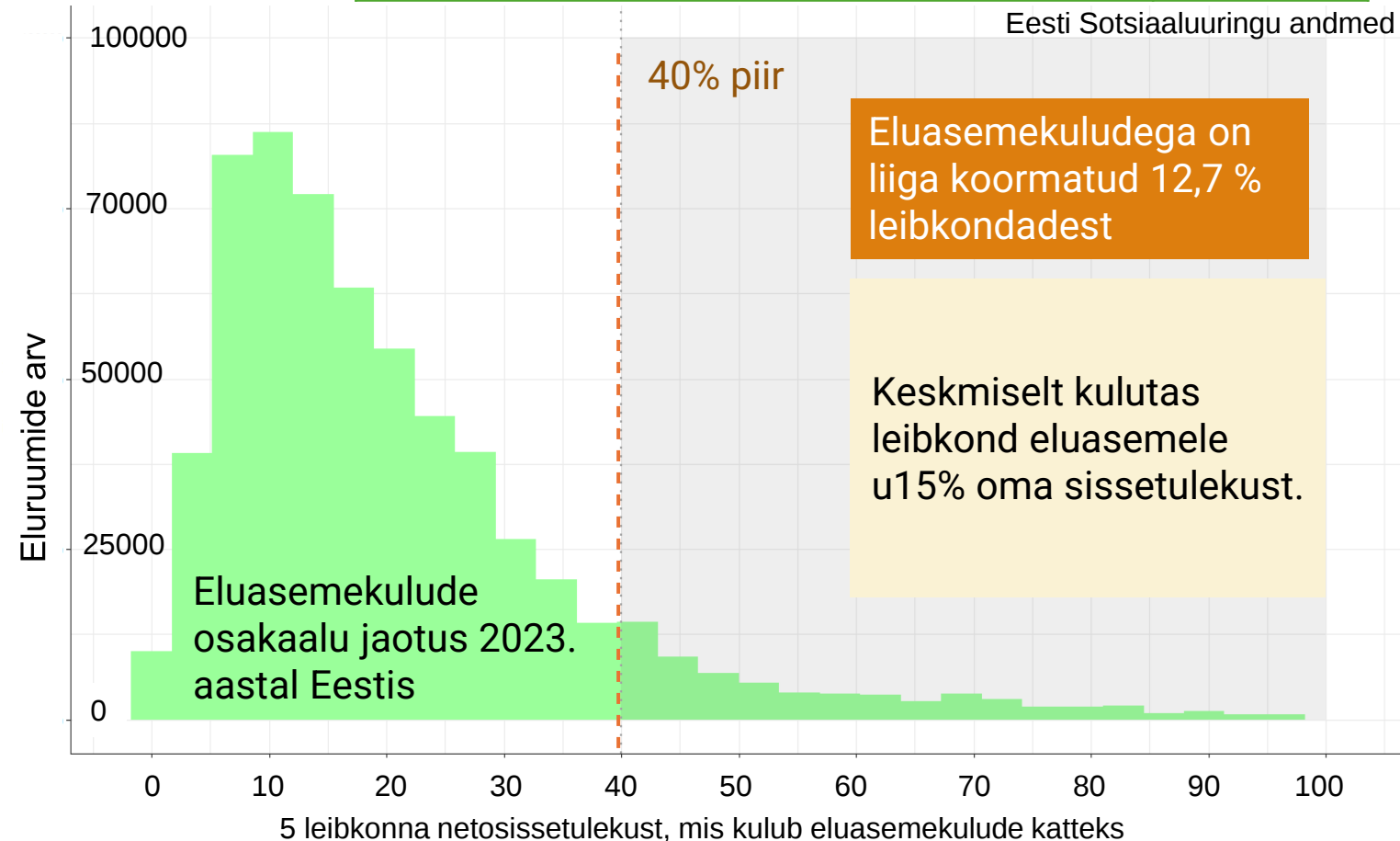
2023 oli koormatud **12,7%** leibkondadest (2010- 10% ja 2020 – 7,8%).

SUBJEKTIIVNE KOORMATUS:

2023. aastal “väga koormatud” 15,3%.

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

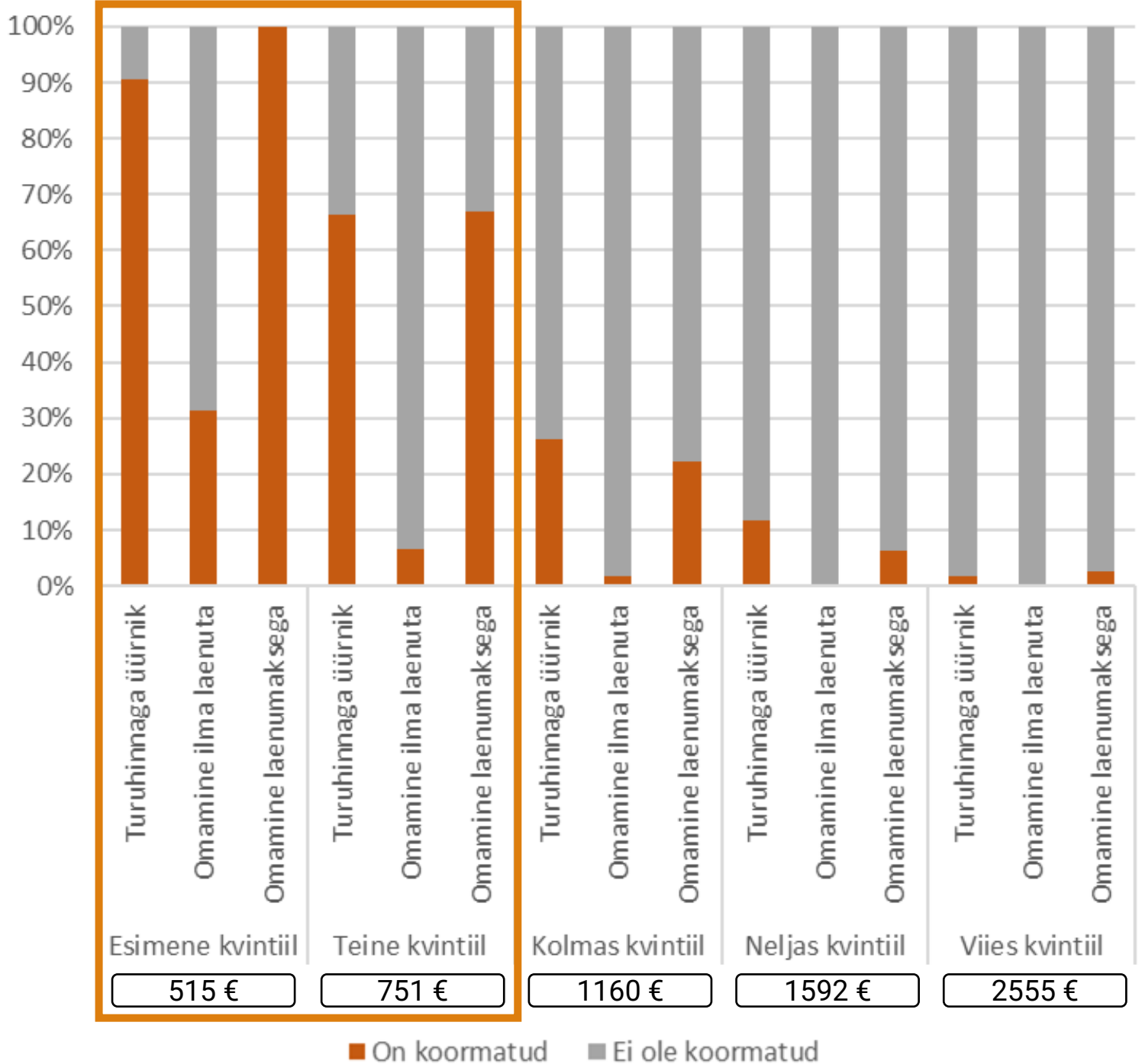
	2023
Omamine laenuga	11,3
Omamine ilma laenuta	8,8
Üürimine turuhinnaga	41,1
Üürimine turuhinnast odavamalt	27,9
KOKKU	12,7



Eluasemekulud koormavad eelkõige madalamat 40% tulu teenijaid

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

Eluasemekulude koormavus, 2023. Eesti Sotsiaaluuringu andmed (kvintilide all sissetulek leibkonna liikme kohta (leibkonna ekvivalentnetosissetulek))



PÕLVKONDADE VAHELINE EBAVÕRDSUS

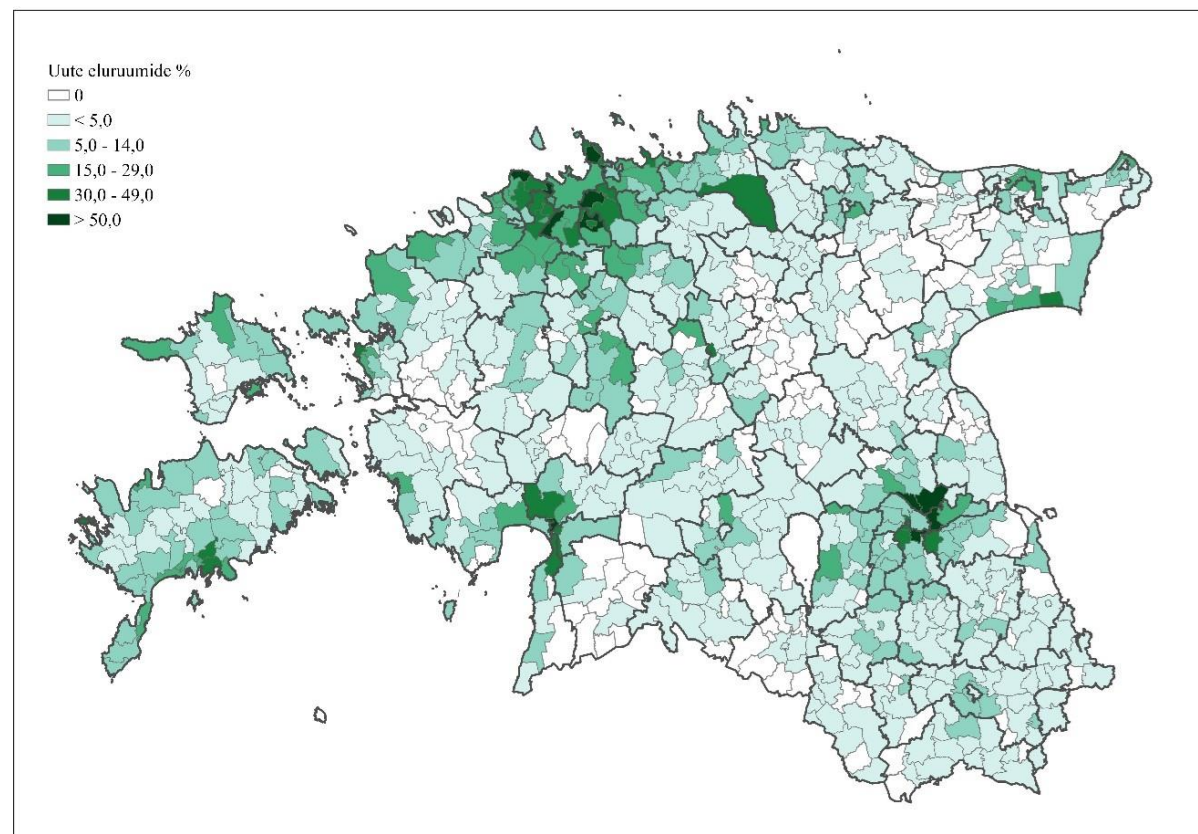
- Vanemad põlvkonnad said erastamise teel omanikuks ja nende eluaseme kogukulude koormus on suhteliselt hea.
- Noortest (kuni 35a) on pooled üürnikud ja eluasemelaenuga omanikuks saajaid ning nende kulud on koormavamad.
- Vanematega kooselavate, kuid tööl käivate noorte osakaal, on kasvanud.



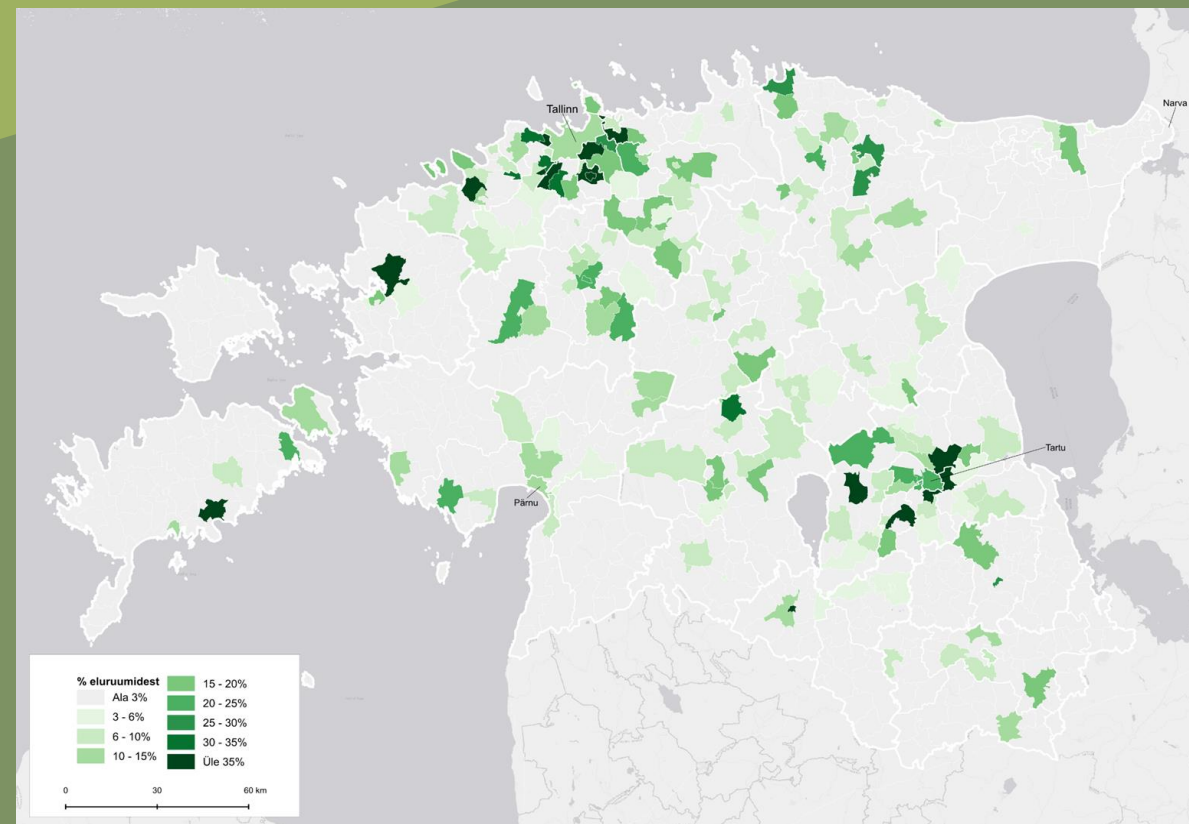
ELUASEMEFONDI KAASAJASTAMISE EBAÜHTLANE TEMPO

- Väljakutseks on rek. toetuste vähene maht ja renoveerimise ebaühtlane jaotamine.

- Uusi elamuid ehitatakse väljaspool suuremaid linnaregioone minimaalselt.



Uute eluruumide osakaal

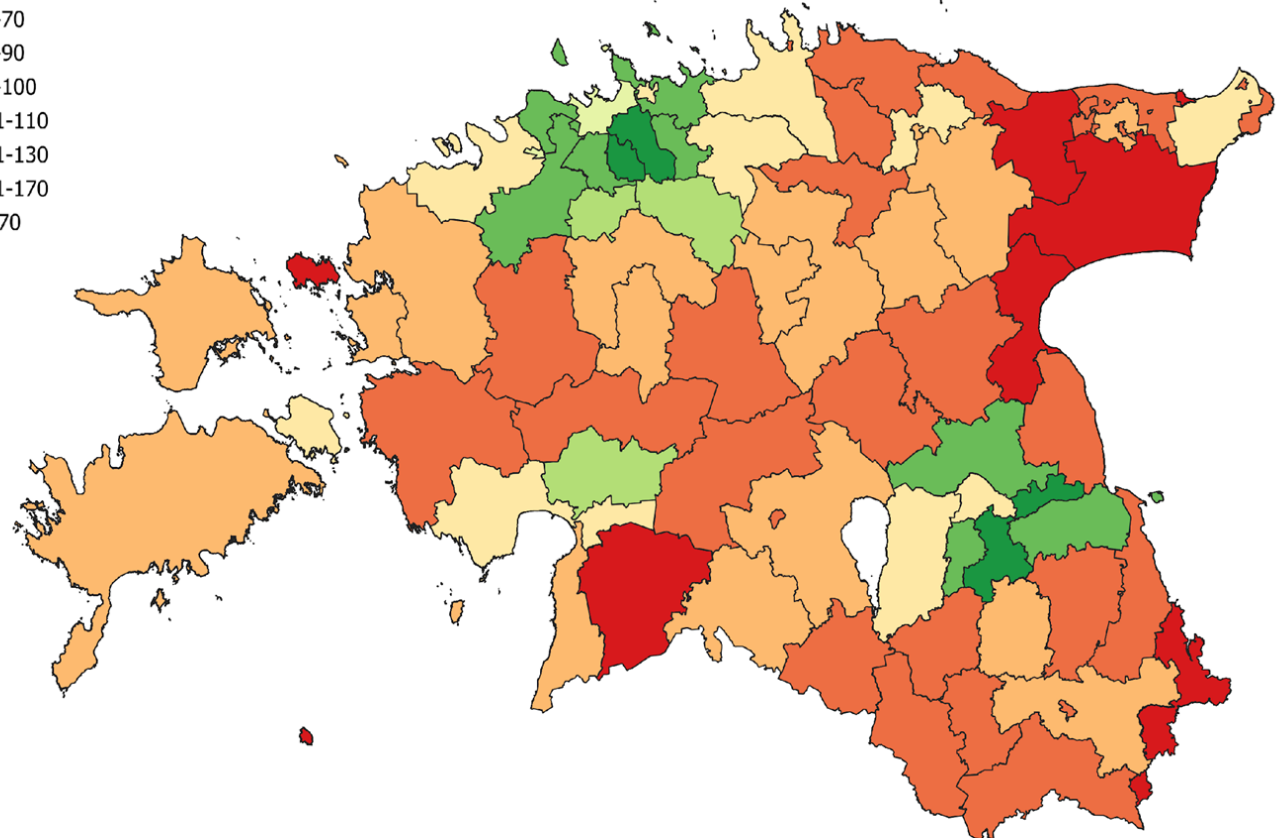
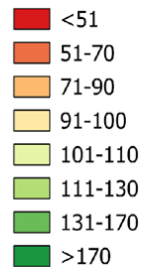


Kredexi toetusega renoveeritud korterite
osakaal 2009.-2023. Andmed: EIS; EHR

Kuidas arvestada rahvastiku arengu trendidega (2050) eluasemepoliitikas?

- Seniste rahvastiku trendide jätkudes on surve eluasemehindadele jätkuvalt suur just Tallinna, Tartu ja Pärnu linnapiirkondades.
- Ülejäänud piirkonnad kaotavad rahvastikku ning nõudlust eluasemete järele.
- Samas on soodsam eluaseme hinnasissetuleku suhe võimalus kahanevate piirkondade arenguks – kas kaasajastatud ning uute eluruumide lisandumine on võti piirkondade arenguks?

Stsenaariumi A rahvastiku muutus 2024-2050, % (2024=100%)



ASUSTAMATA
ELURUUMID JA
NENDEGA
TEGELEMINE –

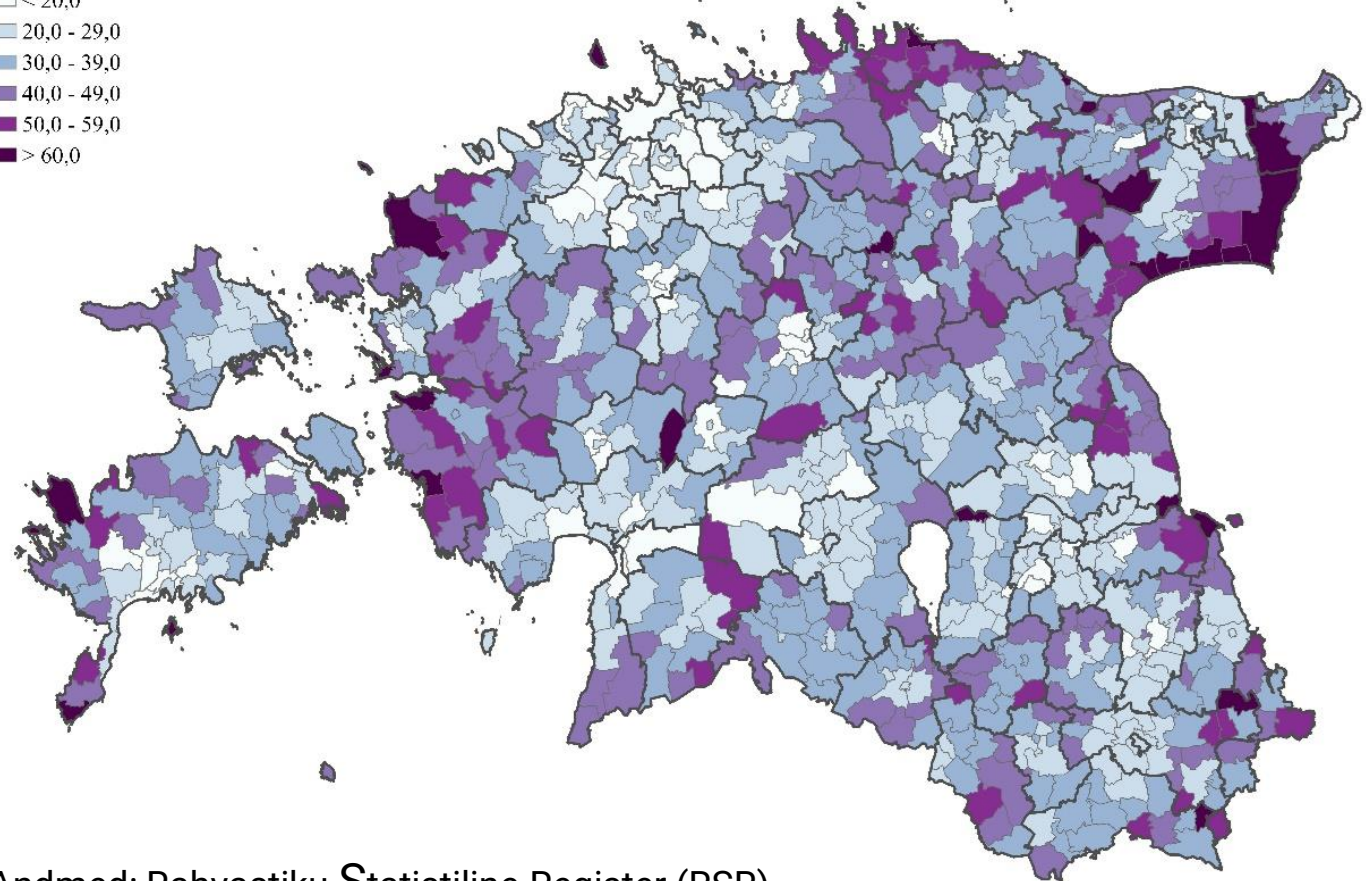
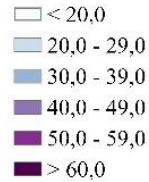
NUTIKAS
KAHANEMISEGA
KOHANEMINE

&

AKTIIVNE
MAAPOLIITIKA

- Asustamata eluruume: **2011. aastal 16%,**
2024. aastal 25%

Asustamata eluruumide %, 2024



Andmed: Rahvastiku Statistiline Register (RSR)

PROBLEEMISTIK

TASKUKOHAUSE
probleemi teravik
suuremates
linnaregioonides
vs
Kaasajastatud
elamispinna
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

Ebavõrdne ligipääs tööturule
ja haridusvõimalustele

KUIDAS SOODUSTADA TASKUKOHASTE ELUASEMETE PAKKUMIST KASVAVA RAHVASTIKUGA PIIRKONNAS?

Eesmärk: Soodustada taskukohaste eluasemete pakkumist (ost ja üür) erifookusega suure nõudlusega linnapiirkondades.

Meetmed:

- Avaliku ja erasektori partnerlused – kvaliteedipõhised arendajakonkursid linna (riigi)maal pikaajalise hoonestusõigusega ja nõuetega taskukohaste eluasemete määrale ja kvaliteedile.
- Planeerimis- ja menetlusprotsesside efektiivsus - eriti taskukohaste eluasemete rajamisel, soosides mittetulunduslikke ja kulupõhiseid eluasemepakkujaid.
- Alakasutatud maa ja/või kinnisvara kõrgem maksustamine (sh ajutine eluasemearendus)
- Teatud % uusarendusest taskukohane, et ohjata segregatsiooni kasvu.



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

KUIDAS TAGADA ELAMUFONDI KAASAJASTAMINE KAHANEVA RAHVASTIKUGA PIIRKONDADES?

Eesmärk: Renoveerimise strateegiline toetamine ja uusarenduse pakkumine piirkondades, kus erasektori huvi on väike, eriti kahanevates piirkondades

Kesksed meetmed:

- Renoveerimistoetused (sh suunatud ja ka grupipõhiselt sihitud)
- Riigi osalusel rajatud elamuarendus suurlinnaregioonidest väljaspool (piirkonna jaoks vajalik tööjõud jt grupid)
- Eluasemelaenude (renoveerimine ja ehitus) käendused (eriti maapiirkondades)
- Käibemaksusoodustus renoveerimise toetamiseks



Hiljuti riigi toetusega valminud üürimaja @



TÄNÄN KUULAMAST!

anneli.kahrik@ut.ee