

1.4

Nüüdisaegsed elamistingimused – kelle privileeg?

Anneli Kährik ja Annika Väiko

- Pool eestimaalastest on arvamisel, et nende elamistingimused vajavad parandamist, ning parem majanduslik elujärg annab võimaluse elada kvaliteetsemal elamispinnal.

1990 aastatel Eesti ühiskonnas aset leidnud muutused mõjutasid oluliselt eluasemevaldkonna korraldust. Omandireformi käigus sai suurem osa elanikest omanikuks, kuid ka vastutus eluaseme korrashoiu eest jäi inimeste endi õlule. Toimus siire üürimajade ühiskonnast omanike ühiskonda – eluaseme omamine muutus „normiks“ ning üüriturule jäid need, kellel (veel) puudus võimalus oma eluaseme ostuks. Eluasemetega jaotust hakkas kujundama turg.

Siinses artiklis käsitleme elamistingimuste olukorda Eestis, piirkondlikke erinevusi, riigi rolli muutumist eluasemevaldkonna korraldamisel ja praeguse aja valikukohti. Küsime, kelle privileeg on tänases Eestis elada nüüdisaegsetes elamistingimustes. Arutame võimaluste üle, kuidas riigi, omavalitsuse, investori ja elanike koostöös jõuda sihtrühmiti ning piirkondlikult ühtlasema tulemuseni elamistingimustes ja eluasemetega varustamisel. Inimese eluase on tüüpiliselt olnud erasfäär ja mitte avalik ruum. Avalik huvi ja kogu ühiskonda mõjutav valdkond on aga eluasemesektor kindlasti, sest see, millised on elamistingimused ning mil määral on ajakohased eluasemed kättesaadavad riigi eri paigus ja linna eri osades, on inimeste elukvaliteedi

Elamistingimused ning nende kättesaadavus on elukvaliteedi ja ühiskondliku õigluse küsimus.

di ja ühiskondliku õigluse küsimus. Just sellest vaatenurgast lähtuvalt käsitleme eluasemetega teemat siin artiklis.

Eesti riiklik eluasemepoliitika rõhutab peamiste sihtidena eluasemetega kättesaadavuse parandamist ja eluasemefondi ajakohastamist (nt energiamajanduse arengukava aastani 2030). Elamistingimuste kvaliteeti nähakse ka rahvusvaheliselt ühe olulise osana elanike heaolust. Kehvad elamistingimused, näiteks mugavuste puudumine, rõsked seinad, pehkinud aknad ja põrandad, ülerahvastatus või ka eluasemetega piiratud kättesaadavus liigkõrge hinna tõttu on ainelise ilmajaätuse näitajad üleeuroopalistes analüüsid (nt Eurostati klassifikatsioon). Eluaseme hinda mõjutab tüüpiliselt selle asukoht. Eestis on suurim hinnagalopp toimunud Tallinnas ja Tartus ning hind sõltub omakorda eluaseme linnasisesest asukohast. Hea asukoht linnakeskuse lähedal tagab hõlpsa ligipääsu teenustele, töökohtadele, haridusasutustele ja vaba

aja veetmise võimalustele. Hea asukoht on aga suhteline mõiste. Head elamistingimused (nt uued eeslinnakodud) võivad olla ka asukohas, kus eluaset ümbritsev avalik ruum ja ligipääs teenustele jätab soovida, kuid olukord võib olla ka vastu-pidine (nt kehvast seisusest üürikodu linna-keskuses).

Artiklis kasutatakse põhiliselt Eesti sotsiaaluuringu (2017) andmeid. See on osa üleeuroopalisest sissetulekute ja elamistingimuste uuringust EU-SILC (ingl *European Union Statistics on Income and Living Conditions*) ja Eestis korraldas selle Statistikaamet. Artikli teine osa käsitleb riiklikke eluasemepoliitika meetmeid ning nende regionaalset jaotumist, võttes aluseks KredExi andmed renoveerimistoetuste jaotumise kohta.

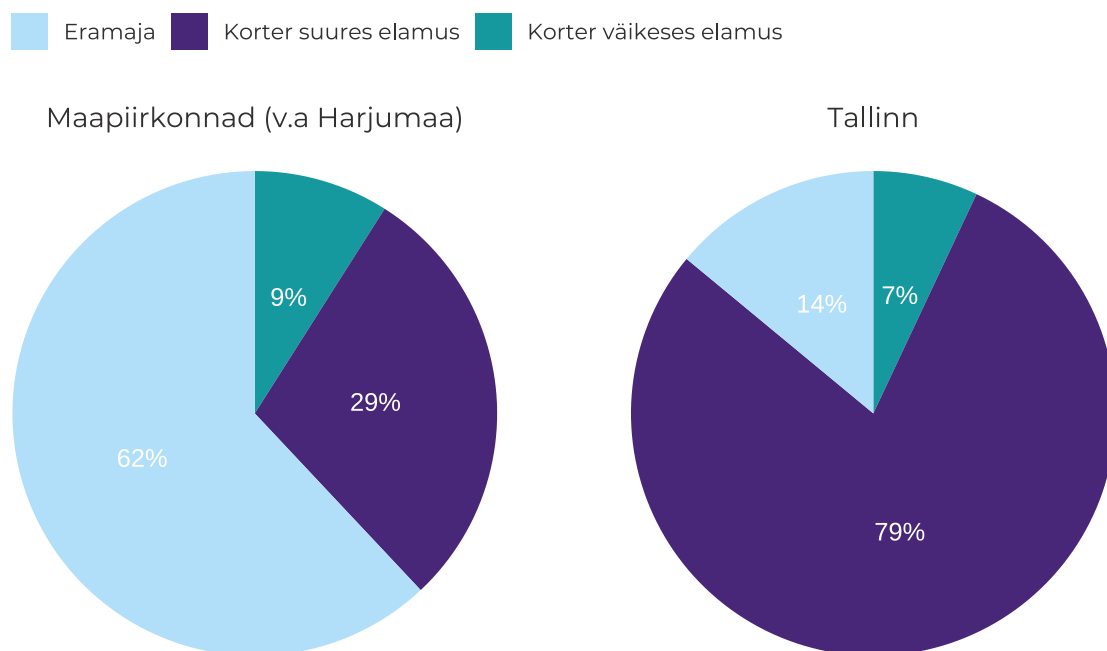
Väljaspool suuremaid linnu ja eriti maapiirkondades on elamispindade ülejääk, asustamata on koguni iga viies eluruum.

Tüüpiline eestimaalane elab tüüpkorteris, eluasemefond uueneb kiiremini pealinna-regioonis

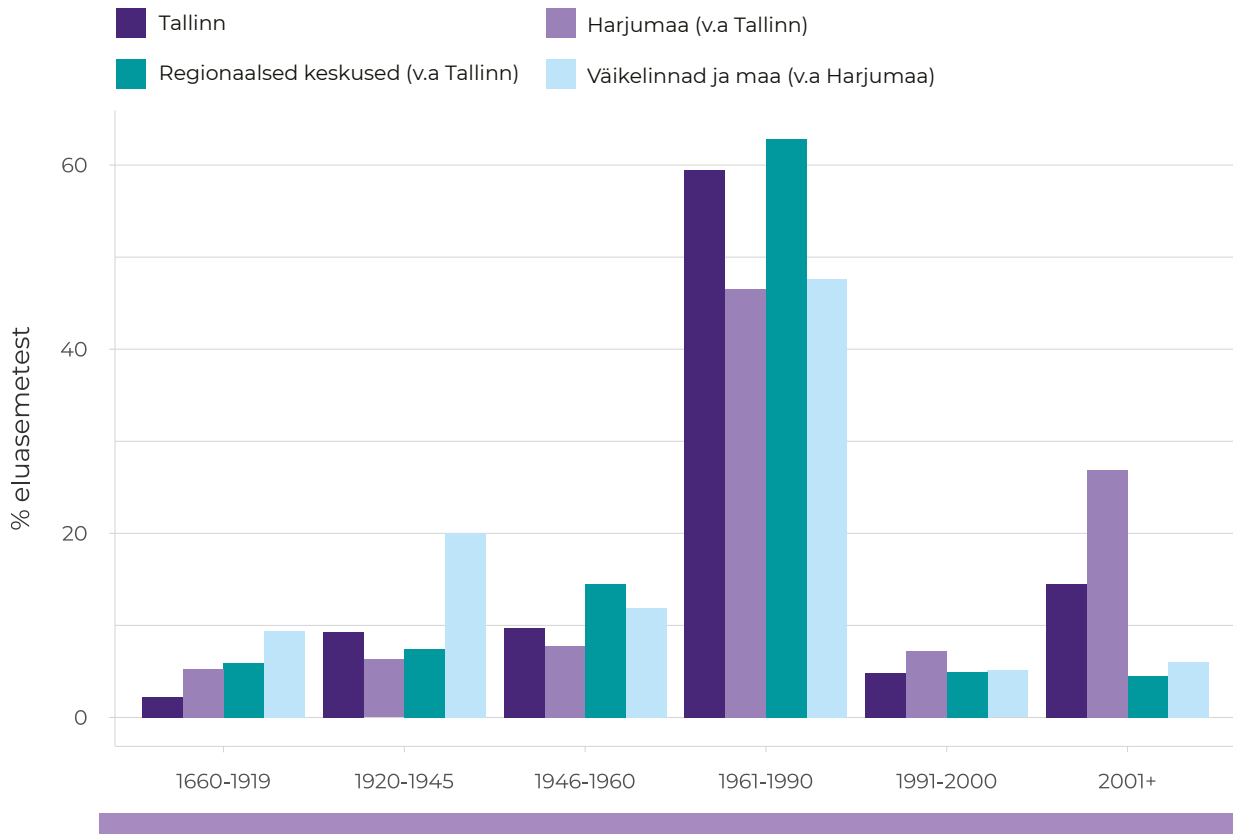
Kuna Eesti rahvaarv on võrreldes 1990. aastaga langenud, pole Eestis tervikuna eluasemete puudust – 2011. aastal oli Statistikaameti andmetel riigis kokku 650 000 tavaeluruumi 600 000 leibkonna kohta. Siiski pole eluasemete jaotus vastavuses leibkondade ruumilise jaotumise ja rändetrendidega. Väljaspool suuremaid linnu ja eriti maapiirkondades on elamispindade ülejääk, asustamata on koguni iga viies eluruum. Tallinnas ja Tartus on nõudlus eluasemete järele suurem kui pakkumine, kusjuures 7% eluruume on asustatud mitme leibkonna poolt. See ei näita veel eluasemete puuduse tegelikku ulatust, sest raskused eluasemeturule pääsemisel ei võimalda noortel leibkonnana iseseisvuda ja vanematekodust lahkuda.

Kuigi eramajades elavate leibkondade osakaal on veidi suurenenud, elab koguni 70% Eesti leibkondadest korterites.

Joonis 1.4.1. Eluasemete jaotus eluasemetüübi alusel Tallinna linnas (vasakul) ja ääremaal (maakonnad ilma keskusteta, v.a Harjumaa) (paremal)



Allikas: Eesti sotsiaaluuring 2017 (Statistikaamet).

Joonis 1.4.2. Eluasemete ehitusaeg (regionaalsed keskused on maakonnakeskused)

Allikas: Eesti sotsiaaluuring 2017 (Statistikaamet).

Korterite osakaalu poolest ületame märgatavalt Euroopa Liidu keskmist näitajat, mis on 41%. Korterelamute osatähtsus on ülekaalukalt suurim Tallinnas, eramajade osakaal aga keskustest väljaspool ja kaugemal pealinnaregioonist (joonis 1.4.1).

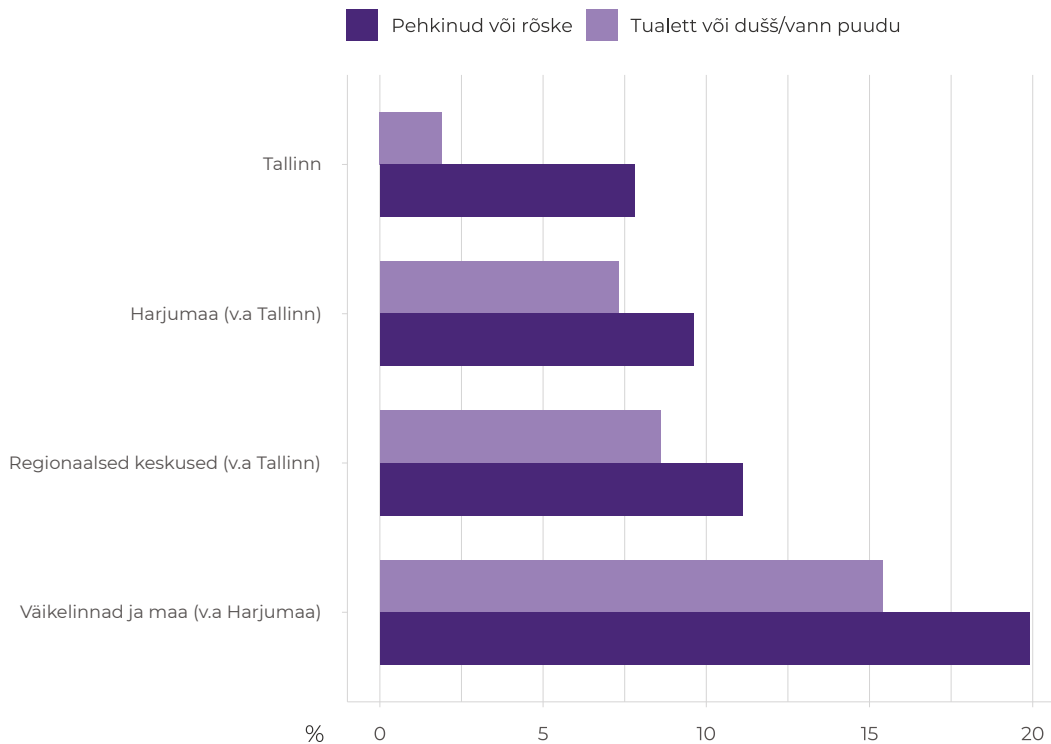
Suurem osa Eesti eluasemefondist pärineb nõukogude perioodist (joonis 1.4.2). Tüüpprojektiga korterelamute ehitamise kõrgaeg oli aastatel 1960–1990, mil kogu Eestis lisandus igal aastal ligikaudu 13 000 uut eluaset. See periood langeb kokku tööstuse kiire kasvu ja uue tööjõu sissetoomisega. Suured kortermajad kerkisid eelkõige linnadesse, moodustusid terved uued linnajaod. Selline tööstuslik ja majanduslikult ökonoomne väikekorterite ehitus jõudis ka maapiirkondadesse. Viimastesse püstitati madalamaid, kahe- ja kolmekorruselisi elamuid. Kõigi mugavustega varustatud moodsad korterid olid nõukogude aja eluaseme puudust arvestades paljudele ihaldatud eluase. Eramute ehitus toimus sel ajal enamasti riikliku toetuseta, olles ainus võimalus elamistingimuste parandami-

seks neile, kes ei saanud riigilt või töökohta kaudu korterit. Oli siiski ka neid, kellele isehitamine oli eneseteostuse võimalus või kes soovisid elada ruumikamal pinnal (Kõre jt 1996). Nõukogude Eestis tehti riigistatud sõjaeelsete elamispindade korrashoiuks vähe investeringuid. Ajaloolised elamurajoonid linnades muutusid aguliteks ning ka maapiirkondades eelistati üldjuhul uusi tüüpkortereid (samas).

Uuselamuehitus sai uue suurema tõuke pärast 2000. aastat, kui paranesid üldine elujärg ja laenuvõimalused. Tallinnas ja Harjumaal on ehitustegevus olnud hoogsam kui mujal Eestis (joonis 1.4.2). Tallinnas elab iga viies pere pärast 1991. aastat ehitatud eluasemel, Harjumaal väljaspool Tallinna koguni iga kolmas.

Suurema osa eestimaalaste elamistingimuste paranemine on saanud toimuda vana eluaset renoveerides.

Joonis 1.4.3. Eluasemeprobleemide esinemine ja mugavuste puudumine asustustüüpide lõikes (regionaalsed keskused on maakonnakeskused)



Allikas: Eesti sotsiaaluuring 2017 (Statistikaamet).

Mujal Eestis on elamute ehitusaktiivsus olnud oluliselt väiksem. Seega on suurema osa eestimaalaste elamistingimuste paranemine saanud toimuda vaid vana eluaset renoveerides.

Eluruumidega varustatus on aastatega paranenud ning ka ruumi inimese kohta on rohkem. Kui rahvaloenduse andmetel oli aastatuhande vahetuse ajal elaniku kohta 24,4 m² elamispinda ning 1,08 tuba, siis 2011. aastaks juba 31,4 m² ning 1,28 tuba. Selle näitaja alusel oleme Euroopa Liidu riikidega võrreldes suhteliselt kõrgel positsioonil.

Eluasemefondi seisukord on paranemas, kuid viletsamas seisus on maapiirkondade eluruumid

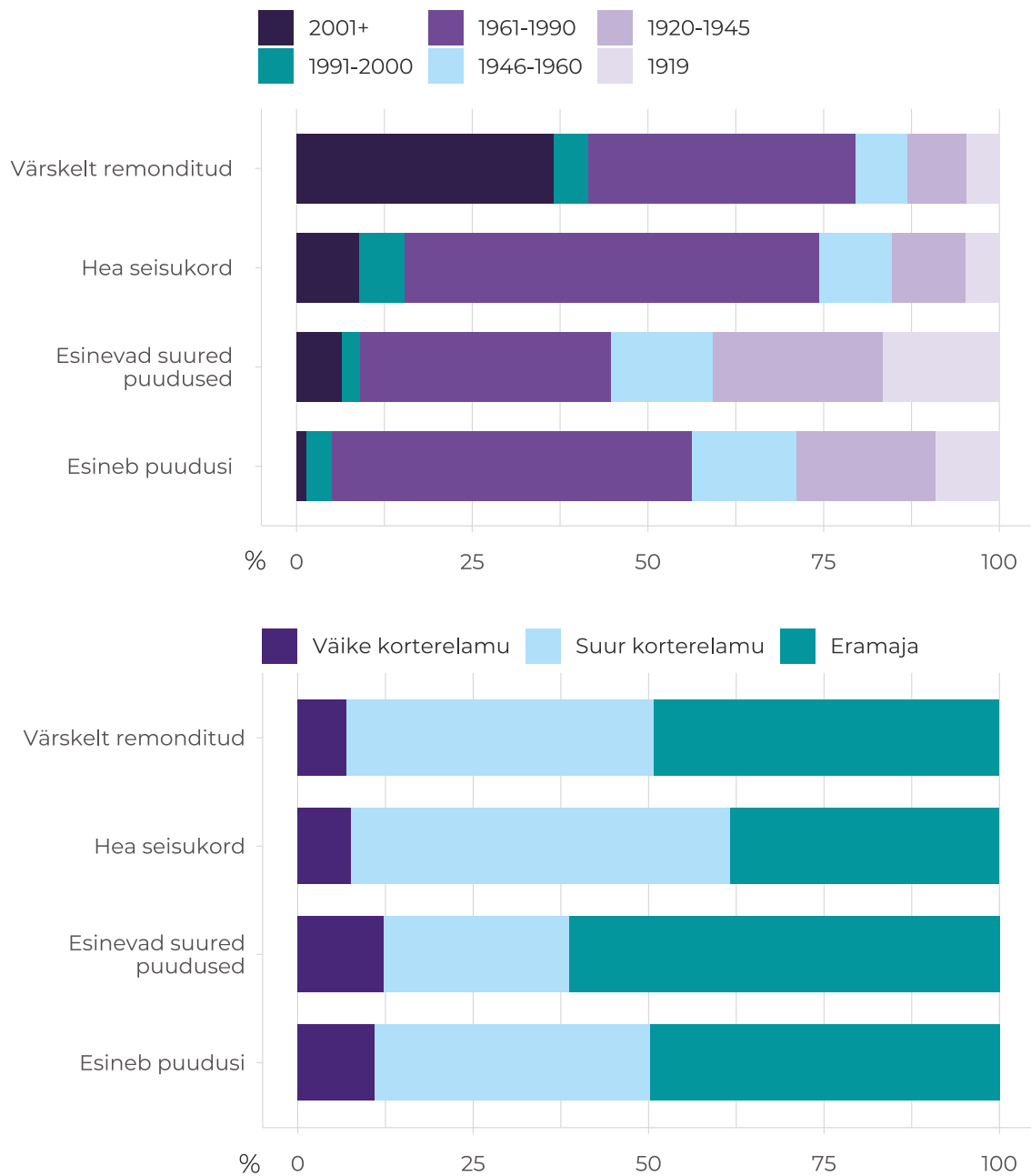
Eesti elamufond on suhteliselt amortiseerunud ning vajab ajakohastamiseks suuri investeeringuid. Nõukogude ajal kerkinud eluhooned on praegu juba üsna vanad. Eestis elab endiselt kõigi mugavusteta elamispindadel tervelt 13% leibkondadest – nende elu-

ruumis puudub kas eluaseme ainukasutuses olev veega tualettruum ja/või tänapäevased pesemistingimused (dušš või vann). Nihe paranemise suunas on toimunud, kui võrrelda olukorda 2000. aastaga, kuid Euroopa Liidu võrdluses oleme viimaste hulgas. Probleem on suurim väikelinnades ja maapiirkondades. Kehvade elamistingimuste (rõsked seinad, pehkinud aknad/põrandad) üle kurdab koguni iga viies ääremaa pere (joonis 1.4.3).

Ligikaudu pool Eesti elanikest elab eluruumides, mis nende enda hinnangul vajavad ajakohastamist, olles kas väga viletsas seisundis või oluliste puudustega. Elamistingimustega rahulolu mõjutab eluhoone vanus ja ka tüüp – probleeme

Eestis elab endiselt kõigi mugavusteta elamispindadel 13% leibkondadest. Selle näitajaga on Eesti Euroopa Liidu võrdluses viimaste hulgas.

Joonis 1.4.4. Inimeste hinnang eluaseme seisukorrale eluhoone vanuse (üleval) ning tüübi (all) järgi



Allikas: Eesti sotsiaaluuring 2017 (Statistikaamet).

on rohkem vanemates elamutes asuvate eluasemetega, samuti väiksemate hoonetega (nii korterelamud kui ka eramajad) (joonis 1.4.4). Suurte kortermajade (suhteliselt uuemad) elanikud hindavad eluasemete seisukorda veidi paremaks. Kehvem on väikelinnade ja maapiirkondade eluasemete olukord ning üürisektor tervikuna on mõnevõrra suuremate puudustega kui omanike poolt asustatud eluasemed.

Majanduslik kindlustatus – võti elamistingimuste parandamiseks

luasemeprobleemid on suures osas majanduslikku laadi. Suurem sissetulek annab võimaluse elada renoveeritud või uuel pinnal ning väiksema sissetuleku tõttu ei saa inimesed endale lubada elamistingimuste parandamist (joonis 1.4.7). Väikese sissetulekuga pere-

Eluasemeturu olukord väikelinnades ja pealinnas on erinev

Väikelinnade valikud ja võimalused taskukohast elamispinda pakkuda on teistsugused kui Tallinnas või Tartus. Viimastes toimub just siselinna vanemates elupiirkondades ajaloolise elamufondi uuendamine (joonis 1.4.5). Seda kannustab turu nõudlus ja investorite huvi. Samad turuprotsessid ei toimi aga pealinnast kaugemal asuvates väikelinnades. Näite võib tuua Valga linnast (joonis 1.4.6), kus jääb tühjaks just see osa elamufondist, mis suurlinnades keskklassistub. Omanikud ja pärijad on oma varast isegi loobunud, kuna kinnisvaral turuväärtus peaaegu puudub. Samuti pole samal põhjusel võimalik pangast hoone rekonstrueerimiseks laenu saada. Nii eelistatakse väikelinnades pigem korterit paneelmajas, kuna nende hoonete ja eluasemete seisund on parem.

Joonis 1.4.5. Kalamaja elamud Tallinnas on kahe viimase aastakümne jooksul suures osas renoveeritud



Allikas: Anneli Kährik.

Joonis 1.4.6. Valgas ei ole kesklinna puitmajadele nõudlust hoolimata sellest, et tegemist on väärtusliku miljööga



Allikas: Valga vald.

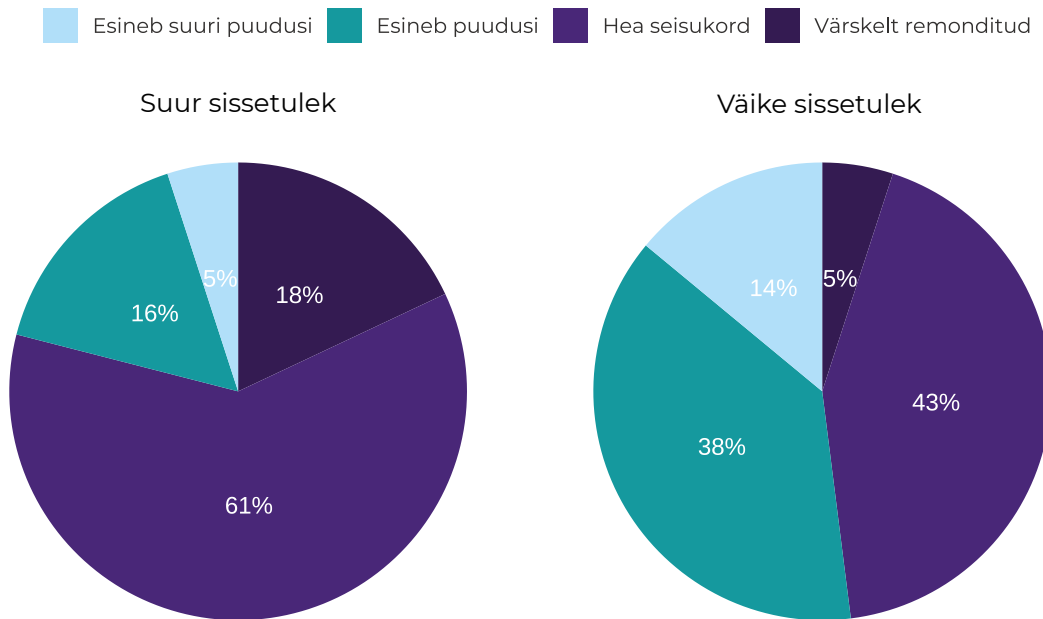
del moodustab eluaseme ülalpidamisele kuluv summa suure osa pere eelarvest, investeringuteks raha ei jätku. Iga neljas väikese sissetulekuga leibkond leiab, et eluasemekulud (kommunaalmaksud, üür/eluasemelaen) koormavad nende pere eelarvet väga suurel määral, seevastu suurema tulu saajatest kurdab sama vaid 5% peredest. Ka lasterikkad pered elavad mõnevõrra kehvemates elamistingimustes võrreldes peredega, kus on ükskaks last. Võrreldes Eesti lastega perede elamistingimusi teiste Euroopa Liidu riikide olukorraga, torkab Eesti puhul silma suurem rahulolematuse (22% lastega peredest pole rahul oma eluaseme kvaliteediga, sama näitaja on Euroopa Liidus keskmiselt 12%).

Ootuspäraselt on Tallinnas ja Harjumaal paremal majanduslikul järjel ole-

vaid leibkondi rohkem. Sellest tulenevalt on pealinna regiooni elanikel rohkem võimalusi oma eluaseme kvaliteeti parandada. Asulatüüpide erinevused jäävad aga kehtima ka siis, kui võrrelda sarnast tulu teenivate leibkondade elamistingimusi. Pealinna eluasemete seisukorda hinnatakse paremaks ka siis, kui leibkonna enda ressursid nii suured ei ole (joonis 1.4.8). Keskmiselt 70% pealinlastest elab renoveeritud või heas seisukorras oleval

Väikese sissetulekuga peredel moodustab eluaseme ülalpidamisele kuluv summa suure osa pere eelarvest, investeringuteks raha ei jätku.

Joonis 1.4.7. Inimeste hinnang eluaseme seisukorrale sissetulekugruppide alusel (kõige väiksema sissetulekuga viiendik elanikkonnast – vasakul, kõige suurema sissetulekuga viiendik elanikkonnast – paremal)



Allikas: Eesti sotsiaaluuring 2017 (Statistikaamet).

eluasemel. Siin võib rolli mängida Tallinna elamufondi noorem keskmine vanus, kuid edutegur võib olla seotud ka suurema sotsiaalse mitmekesisusega pealinna kortermajades ja asumites – kui ühes eluhoones elab peale väiksema sissetulekuga elanike ka majanduslikult paremal järjel inimesi, avaldab see kokkuvõttes positiivset mõju kõigile.

Taasiseseisvumise järel oli eluasemekorraldus täielikult suunatud turupõhisele eluasemefondile

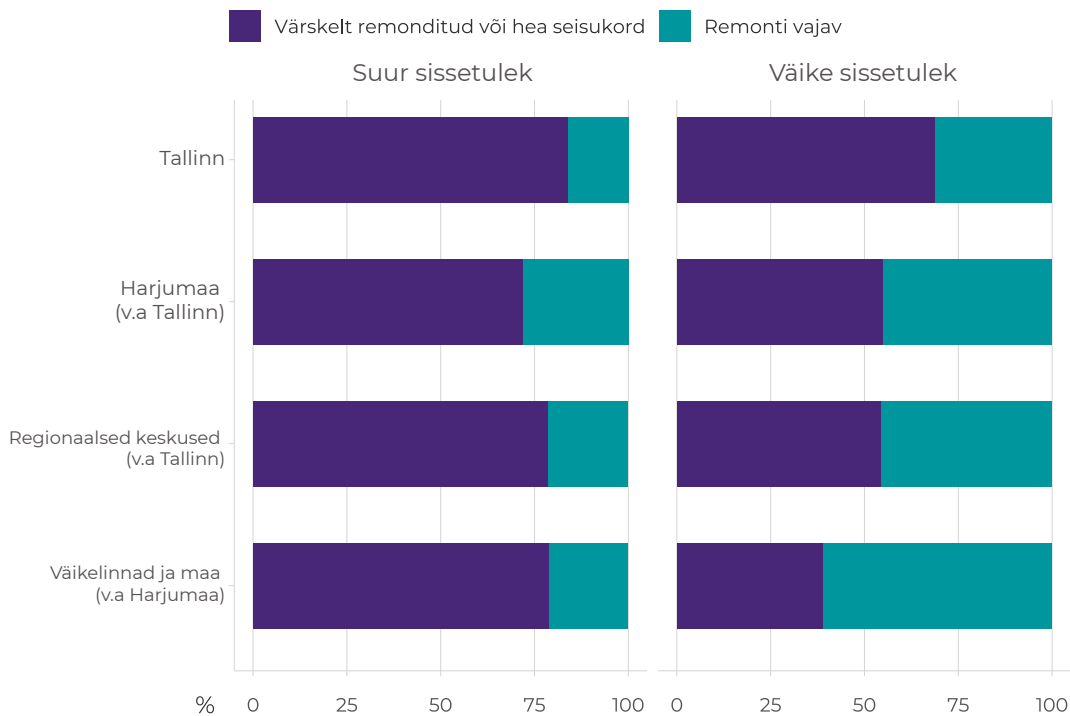
Pärast 1991. aastat toimusid elamupoliitikas suured ümberkorraldused. Riigi prioriteediks sai elamufondi erastamine ning valitsuse eemaldumine eluasemete korrashoiu ja uuendamise seotud küsimustest. Ajavahemikul 1994–2002 vähenes avalikule sektorile kuulunud elamufond 64%-lt (linnades 72%-lt) 4%-le. Avalikule võimule jäi vähe hoobasid, et toetada majanduslikult raskemas olukorras leibkondi eluaseme

soetamisel või renoveerimisel. 1990. aastate reformide kolm tugisammast olid järgmised:

- 1) masserastamine – 98% nõukogude ajal ehitatud korterelamute eluruumidest erastati riigi väljastatud väärtpaperite (EVPde) abil;
- 2) eluasemete tagastamine õigusjärgsetele omanikele – nn sundüürnikele kompenseeriti neile tekitatud ebaõiglus kas rahaliselt või teise eluaseme kasutusse andmisega;
- 3) liberaalse eluasemeturu tekkeks vajalike tingimuste loomine riiklike üripiirmäärade kaotamise kaudu.

Üüriturg arenes välja järk-järgult ja peamiselt erastatud korterite baasil, mille omanikud olid eri põhjustel vabaks jätnud. Arendajate initsiatiiv üürikortereid rajada on olnud tagasihoidlik. Aastaks 2011 moodustas eraüürisektor umbes 15% turuosast, omanikuuasustus aga tervelt 83% (joonis 1.4.9). Euroopa Liidu riikides moodustab viimane 69%, soodusüüriga

Joonis 1.4.8. Hinnangud oma eluasemete seisukorrale sissetuleku ja asustustüübi alusel (regionaalsed keskused on maakonnakeskused), vasakul: suurimat tulu saav viiendik, paremal: väikseimat tulu saav viiendik



Allikas: Eesti sotsiaaluuring 2017 (Statistikaamet).

eluasemete osakaal on enamasti Eesti omast suurem. Üürnike osakaal kokku on suurim pealinnas (ligikaudu 22%), kus on ka kõige enam avaliku sektori pakutavaid üürikortereid. Tüüpiline erasektori üürnik on noor üksi või paarisuhtes elav isik, suuremate leibkondade ning kesk- ja vanemaealiste hulgas on üürnikke vähe.

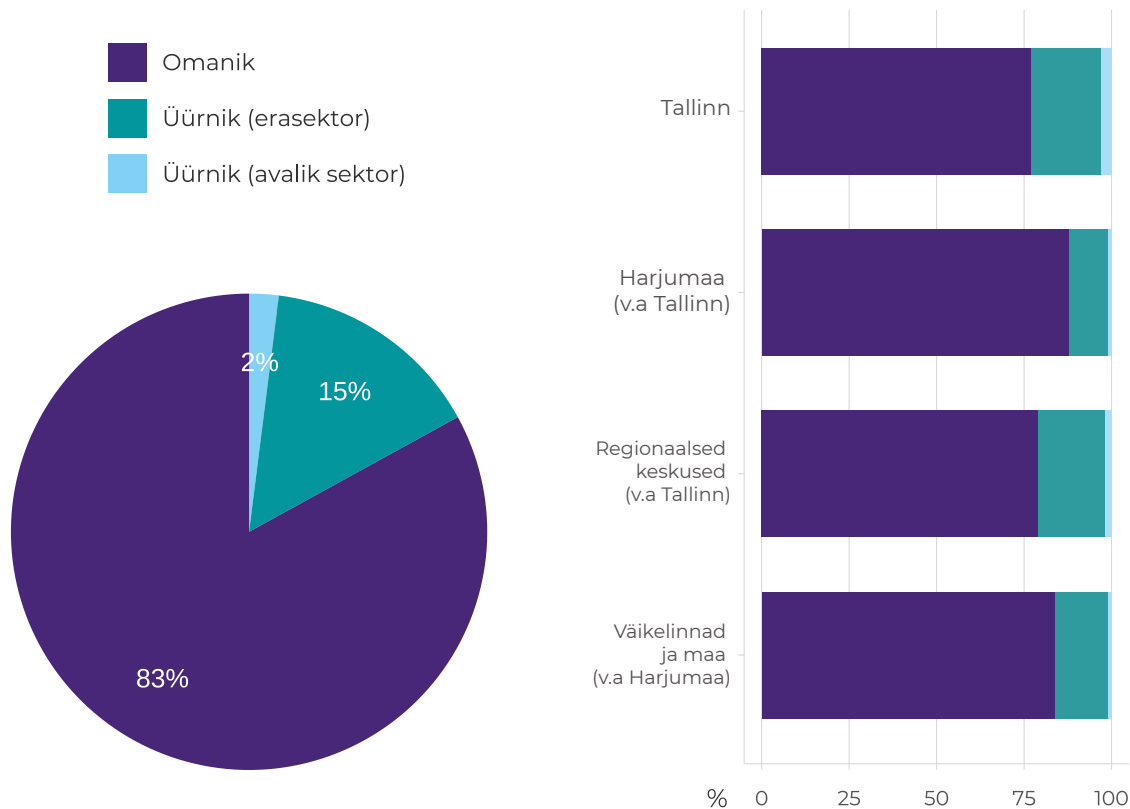
Kuni 2000. aastateni oli riik eluasemepoliitikast peaaegu täielikult taandunud ning eluasemeturg toimus turumajanduslikel põhimõtetel. Siis aga selgus, et turg ja elanike oma algatus üksi ei taga eluasemete kättesaadavust, eluasemefondi kvaliteedi parandamist ja piisavat uuendamist, ning nii on 2000. aastatel lisandunud ka elamufondi kvaliteedi tõstmist ning ka üürielarumufondi arendamist soodustavaid meetmeid.

Avaliku sektori meetmeid on ajaga lisandunud

Riiklikult on kõige pikema praktikaga omanikuasustuse toetamine (Eesti elamumajanduse arenguka-

va aastateks 2003–2008). Et toetada noori eluasemeturule sisenemisel, on KredEx neile pakkunud täiendavaid laenugarantiisid (tabel 1.4.1). Samuti on rakendatud maksusoodustust eluasemelaenu intressilt. Sotsiaaltoetusena on kasutusel olnud toimetulekutoetus, mis katab eluasemega seotud jooksvad kulutused (v.a laenu tagasimaksud) ulatuses, mis jätab toetuse saajale kätte toimetulekuks vajaliku raha. Kui 1990. aastate lõpus sai seda toetust koguni 14% Eesti leibkondadest, siis nüüdseks on saajate hulk alla 1%.

Avaliku sektori üürielarumufondi rajamise toetust – kuni 50% projekti abikõlblikest kuludest – on riik väljastanud kohalikele omavalitsustele perioodil 2003–2007 ning samalaadne toetus on taas süsteemsemalt olemas alates 2018. aastast. Esmatähtis eesmärk on nüüdisaegse eluasemefondi loomine piirkondades, kus esinevad „turutõrked“ (kuid toetust väljastatakse ka teistele omavalitsustele). Toetusmeetmega soovitakse tugevdada piirkondade konkurentsivõimet, uute eluasemete sihtrühmaks on liikuvad

Joonis 1.4.9. Jaotus omandisuhte alusel (vasakul kogu Eesti, paremal asustustüüpide lõikes) (regionaalsed keskused on maakonnakeskused)

Allikas: Eesti sotsiaaluuring 2017 (Statistikaamet).

töötajad ning vähekindlustatud leibkonnad.

Riigi toetus on mõeldud elamufondi kvaliteedi parandamiseks. KredEx väljastab korterelamute rekonstrueerimistoetusi. Tegemist on otsetoetusega, mis katab osaliselt hoonete soojustamise ja küttesüsteemide uuendamise kulud. Põhieesmärk on energiakokkuhoiu saavutamise kodumajapidamistes ning hoonete seisukorra ja üldise elukeskkonna parandamine. Toetusi pakutakse ka väikeelamute kvaliteedi ja energiatõhususe parandamiseks (30% ulatuses abikõlblikest kuludest). Eraldiseisev eluasemete kvaliteeti mõjutav toetusmeede „Kodutoetus“ on sihitud väiksema sissetulekuga paljulapselistele peredele eluaseme ehituseks, ostuks või renoveerimiseks. Riiklikku toetust väljastatakse ka kohalikele omavalitsustele erivajadustega inimeste eluruumide füüsilise kohandamise toetamiseks.

Rekonstrueerimistoetused aita- vad elamistingimusi parandada, kuid regiooniti ebaühtlaselt

Eesti maakondades ja eri asustustüüpides paiknevate eluruumide omanikud on KredExi väljastatud rekonstrueerimistoetusi kasutanud eri aktiivsusega. Toetused on kõige suurema tõenäosusega jõudnud kolme maakonda – peale Harjumaa ja Tartu maakonna ka Lääne-Virumaale. Kõige harvem on aga toetusi väljastatud Ida-Virumaale, Võrumaale ning Hiiu- ja Läänemaale, teisisõnu kõige kaugematele ääremaa-aladele Eestis (joonis 1.4.11). Mida jõukam piirkond, seda rohkem toetusi kasutatakse, mahajäämusega kaasneb ka loium toetuste kasutamine (vt ka Lihtmaa jt 2018). Väikeelamute rekonstrueerimistoetuste puhul on piirkonna majandusareng ja toetuste kasutamine veidi vähem seotud, kuid siingi on Ida-Virumaa ja Kagu-Ees-

Tabel 1.4.1. Eluasemepoliitika kehtivad riiklikud meetmed ja nende sihtrühmad

TOETUSE TÜÜP	SIHTRÜHM
Omanikuasustuse soodustamine	
Eluasemelaenu käendus (vähendab esmasse sissemakse kohustust, omafinantseering minimaalselt 10% laenu tagatisvara väärtusest)	Noored pered, noored spetsialistid jt sihtrühmad, kes soovivad võtta laenu eluaseme ostmiseks või olemasoleva renoveerimiseks
Tulumaksusoodustus eluasemelaenu intressilt	Eluasemelaenu võtnud isikud
Sotsiaaltoetused	
Toimetulekutoetus (riigi rahaline abi puuduses elavatele inimestele)	Väikese sissetulekuga leibkonnad, kelle sissetulek eluasemekulude tasumise järel jääb alla toimetulekupiiri
Üürielamufondi rajamine	
Elamufondi arendamise investeringutoetus kohalikele omavalitsustele	Liikuvad töötajad ja majanduslikult vähekindlustatud sihtrühmad (kohalik omavalitsus kehtestab reeglid)
Elamufondi kvaliteedi parandamine	
Korterelamute rekonstrueerimistoetus	Enne 1993. aastat püstitatud korterelamute omanikud, kelle eluhoone vajab rekonstrueerimist
Väikeelamute rekonstrueerimistoetus	Enne 1993. aastat püstitatud väikeelamute omanikud, kelle eluhoone vajab rekonstrueerimist
Kodutoetus paljulapselistele peredele	Väikese sissetulekuga kolme või enama lapsega pered, kelle eluase vajab remonti või kellel puudub vajadustele vastav eluase
Puuetega inimeste eluruumide füüsilise kohandamise toetus	Erivajadustega inimesed, kelle eluase vajab füüsilist kohandamist

Allikas: KredEx; energiamajanduse arengukava aastani 2030; sotsiaalhoolekande seadus (autorite koostatud tabel).

ti nõrgemas seisus. Võrreldes universaalsemat tüüpi toetustega näitab paljulapselistele peredele suunatud eluaseme renoveerimistoetuste jaotumine (nn kodutoetus) teist laadi tulemust. See toetus on jõudnud ka kaugematesse maakondadesse, kuid Ida-Virumaa leibkonnad kasutavad ka seda toetust vähem.

Seega võib tõdeda, et mida vähem on piirkonnas majanduslikku ning ka sotsiaalset ja oskuskapitali, seda vähem riiklike üldisi toetusmeetmeid kasutatakse. Mõju on akumuleeruv – kui ehitus- ja renoveerimistegevust ei toimu, siis ei kujune ümbruskonnas välja ka positiivseid rollimudeleid. Initsiatiiv renoveerimisel

Kõige aktiivsemalt on omavalitsustest uusi munitsipaalelamuid rajanud Tallinn

Tallinna munitsipaalelamuehitust toetavad programmid on osaliselt ellu viidud riigi toel (ligikaudu 25% projektide maksumusest). Uued elamud asuvad peamiselt Lasnamäel (joonis 1.4.10) ja Põhja-Tallinna linnaosas. Aastatel 2003–2012 lisandus uute programmidega umbes 3000 uut eluaset, mis moodustab ligi 2% Tallinna elamufondist. Eluasemed paiknevad 5–15-korruselistes elamutes. Eluasemed olid mõeldud tagastatud majade üürnikele ümberasumiseks ning teistele vajaduspõhiste sihtrühmadele, nagu noored pered, linnale vajalik töajõud, sotsiaalhoolekande grupid. 40% rajatud uutest eluasemetest on kohaliku omavalitsuse omanduses, teised on rajatud aga erakapitaliga või avaliku ja erasektori koostööprojektidena (erasektori omanduses). Viimaste puhul seisnes linna osalus ehituseks maa pakkimises ning taristu väljaehitamises. Ka üksnes erasektori poolt arendatud korterites on üür subsideeritud – turuüüri ja nn sotsiaalüüri vahe maksab kinni Tallinn. Esialgse plaani kohaselt pidi üür katma $\frac{2}{3}$ kulupõhisest üürist kohalikule omavalitsusele kuuluvais korterites (v.a ehituskulu) ning poole turuüürist erasektori korterites (Tallinna elamuehitusprogramm I ja II). Hiljem fikseeriti üürিতase eraarendaja ellu viidud projektides 20 aastaks tasemega 9,09 eur/m² kuus, millest 21% katab üürnik, ülejäänud aga kohalik omavalitsus.

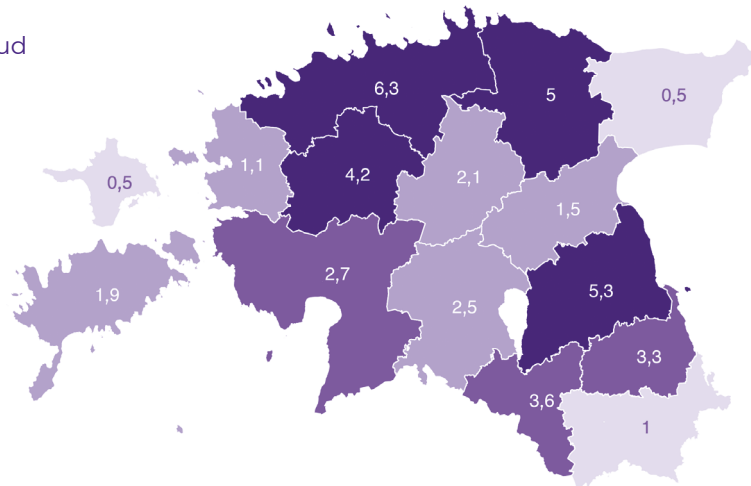
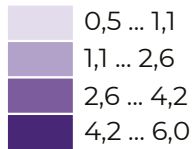
Joonis 1.4.10. Munitsipaalehitusprogrammid Tallinnas (Raadiku asum)



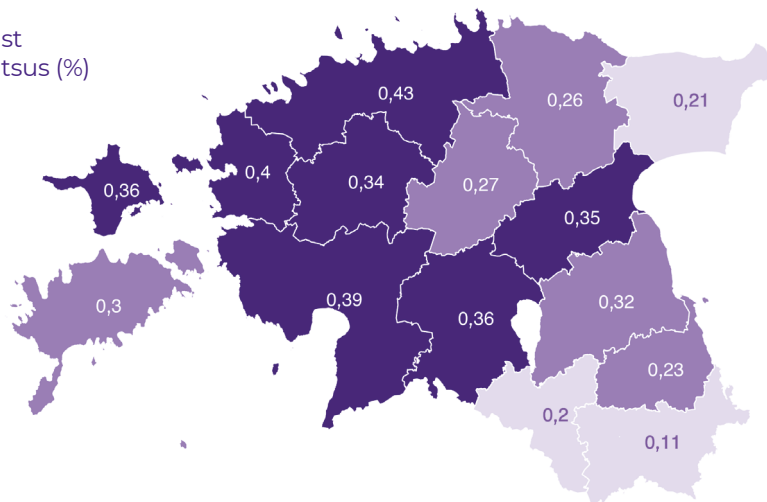
Allikas: Anneli Kährik.

Joonis 1.4.11. KredExi meetmete piirkondlik jaotumine

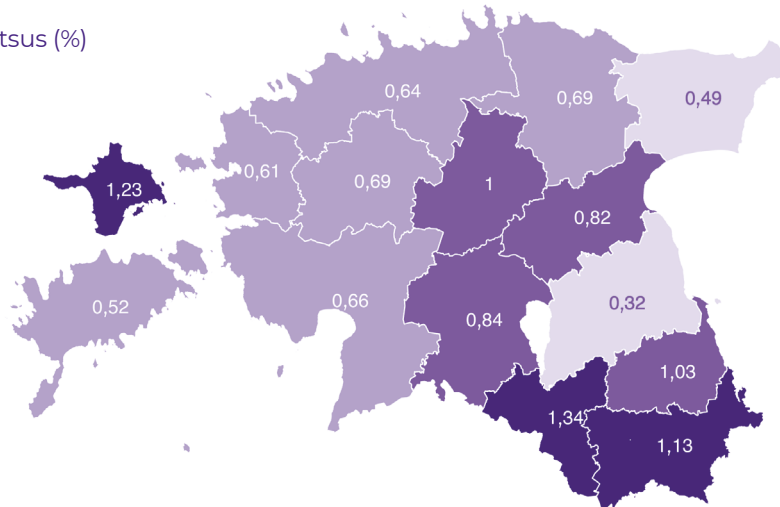
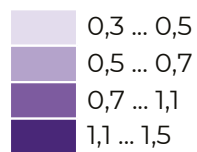
KredExi toetusega remonditud hoonete osatähtsus korterelamutest (%)



2016–2018 renoveerimistoetust saanud väikeelamute osatähtsus (%)



2016–2018 kodutoetust saanud leibkondade osatähtsus (%)



Märkus: Andmed toetuste väljamaksmiste kohta kogu toetuste väljamaksmise perioodil.

Allikas: KredEx.

toob kasu ka majanduslikult kehvemal järjel olijatele samades eluhoonetes. Varasemad uuringud näitavad, et Tallinna linna sees rekonstrueerimistoetuse saamise aktiivsuse ja kortermajade elanikkonna keskmise jõukuse taseme vahel olulist seost leitud pole (Hess jt 2019). See viitab asjaolule, et sotsiaalne mitmekesisus on korterelamute renoveerimise seisukohalt ressurs, millest saavad kasu kõik elanikud. Sissetulekupõhine toetus te iseloom aitab aga kaudselt ühtlustada ka regionaalset ebavõrdsust.

Võtmeküsimus eluasemevaldkonnas – millised on sekkumise võimalused?

Alates 2011. aastast on eluasemehinnad suuremates linnades pidevalt tõusnud. Hinnatõusuga ei ole aga jõudnud sammu pidada sissetulekute kasv (Kährik 2019). Suure nõudlusega linnades käivad nii üür- kui ka ostuhinnad töökarjääri alustavale noorele või noorele perele üle jõu. Samuti pole neil püsiva töösuhte ja piisava sissetuleku puudumise korral lihtne pangast eluasemelaenu saada. Noorte ligipääs eluasemeturule on üha enam sõltuv vanemate rahakotist ja vanemate laenugarantiidest. Kõigil noortel ei ole võimalik aga sellele toetuda. Kas osta või üürida, see on ka valikute küsimus. Liikuvate noorte inimeste jaoks on sageli mõistlikum valik elada üüripinnal, koormamata end pikaajalise laenuga ja kinnistamata end kindla eluaseme külge (MKM 2013). Väiksemate linnade arengutakistus on nüüdisaegsetele standarditele vastavate üürieluasemete nappus või puudumine. Peale noorte soovivad ka eakad, et nende eluasemevalikud oleksid mitmekülgsemad (Toots ja Idnurm 2015). Riiklikult pelgalt omanikusektori toetamine muudab eluasemeturu haavatavaks majandustsüklitest. Seda iseloomustab kiire hindade kasv buumi perioodil ning kriisidega kaasnev hindade järsk langus. Suurema üürisektori osakaal või-

Mida jõukam piirkond, seda rohkem toetusi kasutatakse, mahajäämusega kaasneb ka loium toetuste kasutamine.

maldab seevastu kinnisvaraturu ülekuumenemist vältida.

Praegu puudub Eestis tõsiseltvõetav alternatiiv eluaseme omamisele. Üüriturug on suhteliselt väike ja killustunud ega paku pikaajalist turvalisust ei üürnikule ega üürileandjale. Eraarendajatele pole üürimajade projektid seni olnud kasumlikud, kuigi huvi selliste arenduste vastu kasvab. Avalikul sektoril aga napib ressursse, et suuremahulisemat üüriturgu oma vahenditega arendada, mistõttu laiemaid rühmi, nagu noored pered, on sihtrühmadena harva käsitletud. See omakorda mõjutab munitsipaalpindade mainet.

Suuremahulisem, diferentseeritud hindadega ja kindlustunnet pakkuva regulatiivse raamistikuga üüriturug aitaks valikuid suurendada ning muuta eluasemeturgu stabiilsemaks. Oluline on arvestada regionaalsete eripärade, leibkondade vajaduste ja elukeskkondade mitmekesisusega uute üüriprogrammide rakendamisel. Kuna üüripinna vajajaid on mitut tüüpi, siis on vajadus eri üüri- ja kvaliteeditasemetega elamispiindade järele alates nn toetatud elamise teenusest erivajadusega kliendile või eakale kuni lastega pere eluasemeni.

Mitmes riigis pakutakse subsideeritud üüritasemega eluasemeid koostöös erasektoriga. Selliseid projekte viiakse ellu avaliku sektori subsidiumide ja motivat-

Riiklikult pelgalt omanikusektori toetamine muudab eluasemeturu haavatavaks majandustsüklitest.

sioonipakettide toel, näiteks otsetoetused üüripindade ehituseks või maapoliitika meetmete rakendamine (taristu väljaehitamine, soodushinnaga maa pakkumine), riiklike laenugarantiide pakkumine ehituseks (nt Soomes) ning erinevad maksusoodustused. Avaliku sektori toel on võimalik üüritaset sihtrühmapõhiselt diferentseerida. Mitmes Euroopa riigis (nt Inglismaa, Holland, Soome) on levinud omandivormide poolest mitmekülgsete elamukvartalite rajamine – lisaks omanikuasustusele peavad uued elamualad sisaldama nii turu- kui ka soodusüüriga üürieluasemeid. Reeglit, mis näeb ette, kui suur osakaal peab rajatavates arendustes olema soodusüüriga eluasemetel, nimetatakse ka miinimumprotsendi seaduseks.

Oluline probleemide ring seostub elamufondi kvaliteedi tõstmise vajadusega. Kuigi olemasolevad meetmed ning erainvesteeringud on toonud kaasa järkjärgulise elamistingimuste paranemise, on investeeringuvajadus endiselt suur ja käib eraomanikel üle jõu. Peale majanduslike võimaluste napib ka oskusi. Eluasemetüüpidest ning nende eri vanusest tulenevalt on ka renoveerimisvajadus erinev. Silma torkavad piirkondlikud erinevused elamistingimustes. Äärealad ja väikelinnad kaotavad tööealist nooremast rahvastikku ning majanduslikku võimekust. Kehvad elamistingimused vähendavad nende piirkondade atraktiivsust veelgi. Investeeringuid elamufondi takistab

ka renoveerimise majandusliku kasumlikkuse vähesus ääremaal. Sageli jääb renoveerimine aga pigem teabe, oskuste ja eeskujude puudumise taha. Selleks et väikelinnades ja maapiirkondades renoveerimist ning elamufondi uuendamist ergutada, oleks vaja regionaalse suunitlusega toetusi, mis lisanduksid juba hästi toimivatele universaalsetele KredExi toetustele. Teavitustegevusi tuleks suunata rohkem keskustest väljapoole. Kuna peale regionaalse aspekti on perede majanduslik olukord põhiline takistav ja soodustav tegur investeeringute tegemisel, siis tõenäoliselt aitaks elamistingimuste ühtlustamisele kaasa ka laialdasem toetuste diferentseerimine leibkondade elatustaseme järgi.

Ebavõrdsus elamistingimustes süvendab üldist regionaalset ebavõrdsust Eestis. Seda ebavõrdsust aitaksid vähendada sihtrühmapõhised ja regionaalse suunitlusega toetused. Ka kohaliku omavalitsuse ja riigi läbimõeldumad piirkondliku suunitlusega meetmed ning koostöö eraarendajatega võimaldaks kasvava nõudlusega üürielamufondi laiendada ja mitmekesistada. ■

Ebavõrdsus elamistingimustes süvendab üldist regionaalset ebavõrdsust Eestis.

Viidatud allikad

Hess, D. B., Väiko, A., Tammaru, T. 2019. Effects of New Construction and Renovation on Ethnic and Social Mixing in Apartment Buildings in Estonia. Centre for Migration and Urban Studies, Department of Geography, University of Tartu.

Kõre, J., Ainsaar, M., Hendrikson, M. 1996. Eluasemepoliitika Eestis 1918–1995. – Akadeemia, 10, 2133–2163.

Kährlik, A. 2019. Kuidas ohjata kasvavat ebavõrdsust eluasemeturul? – Müürileht, 14.04.2019, <https://www.muurileht.ee/kuidas-ohjata-kasvat-ebavordsust-eluasemeturul/>.

Lihtmaa, L., Hess, D. B., Leetmaa, K. 2018. Intersection of the global climate agenda with regional development: Unequal distribution of energy efficiency-based renovation subsidies for apartment buildings. – Energy Policy, 119, 327–338.

MKM – Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2013. Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs. Uuringuraport. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp.

Toots, A., Idnurm, T. 2015. Üürielamufondi vajalikkus 50+ elanike hulgas. Uuringuraport. Tallinn: Tallinna Ülikooli Riigiteaduste Instituut.