



TARTU ÜLIKOOL

EKA

TALLINNA TASKUKOHASE ELUASEME- POLIITIKA ARENDAMISE VÕIMALUSTE ANALÜÜS

UURINGU VAHEARUANNE



Tellija:

Tallinna Strateegiakeskus

Koostajad:

Tartu Ülikool ja Eesti Kunstiakadeemia

Viitamine: Kährik, A., Malk, M., Tammis, T., Ojari, A., Kalm, K., Tammaru, T., Gončarovs; K, Mägi, K., Smirnova, I., Fischer, M. A., Krivý, M., Sutela, E., Ruoppila, S. (2025) "Tallinna taskukohase eluasemepoliitika arendamise võimaluste analüüs. Uuringu vahearuanne.". Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia.

Uuringu autorid

Tartu Ülikool

Anneli Kährik
Tiit Tammaru
Kadi Kalm
Irina Smirnova
Kirils Gončarovs
Karoli Mägi
Elina Sutela (Turu Ülikool)
Sampo Ruoppila (Turu Ülikool)

Eesti Kunstiakadeemia

Mattias Malk
Toomas Tammis
Andres Ojari
Mark Aleksander Fischer
Maroš Krivý

Uuringu juhtrühm

Aire Trummal, Tallinna Strateegiakeskus, sotsioloog-analüütik
Airi Andresson, Tallinna Strateegiakeskus, Rohepöörde büroo juht
Andro Mänd, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, peaarhitekt
Helena Männa, Tallinna Strateegiakeskus, elamumajanduse koordinaator
Jõnn Sooniste, Põhja-Tallinna Valitsus, arhitekt
Keiti Kljavin, Tallinna Linnakantselei, abilinnapea nõunik
Kristi Grišakov, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, detailplaneeringute teenistuse juht
Maris Rahnu, Tallinna Strateegiakeskus, Arengu kavandamise büroo juht
Raido Roop, Tallinna Strateegiakeskus, linna strateegiadirektor

Kujundaja: Andres Väiko

SISUKORD

1. ANALÜÜSI EESMÄRK JA PÕHJENDATUS	5
2. ELUASEMEHINDADE TASKUKOHASUST MÕJUTAVAD POLIITIKAD JA SEKKUMISED EESTIS	7
2.1 Taust	7
2.2 Eluasemepoliitika riiklikul tasandil	9
2.2.1 Taust	9
2.2.2 Eluasemevaldkonna arengut suunavad strateegiadokumendid	10
2.2.3 Regulatsioonid	12
2.2.4 Riiklikud meetmed	14
2.3 Eluasemepoliitika Tallinnas	18
2.3.1 Strateegilised suunad: Tallinn 2035	18
2.3.2 Üldplaneeringud	20
2.3.3 Juhendid	22
2.3.4 Meetmed ja regulatsioonid	23
2.3.5 Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide pakkumine	25
2.3.6 Partnerlused munitsipaaleluasemete pakkumisel	30
2.3.7 Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise kord	30
2.3.8 Eraelamufondi rekonstrueerimise toetamine Tallinna linna poolt	35
2.3.9 Kokkuvõtte Tallinna linna lähenemisest eluasemete taskukohasusele	37
2.4 Krediidiasutuste laenupoliitika	38
3. ELUASEMETE JAOTUS JA ELAMISTINGIMUSED TALLINNAS 2010-2024	41
3.1 Eluasemefondi areng Tallinnas ja tänane eluasemetüüpide ja suuruste jaotus	41
3.1.1 Andmed ja metoodika	41
3.2 Ülevaade elamufondi ehituslikust kujunemisest ja tänasest seisust	44
3.3 Uued eluruumid ja nende paiknemine	50
3.4 Asustatud eluruumide suurus ja nende sobivus leibkondade suurusega	59
3.5 Eluasemete jaotus kasutustüüpide alusel	63
3.6 Eluasemete seisukord	66
3.7 Renoveerimine ja eluhoonete energiatõhusus	68
4. ELUASEMEHINDADE JA -KULUDE TASKUKOHASUS TALLINNAS NING LINNAREGIOONIS 2010-2024	75
4.1 Andmed ja meetodid	75
4.2 Eluaseme hinna taskukohasus 2009-2024	83
4.2.1 Müügitehingud	83
4.3 Linna taskukohasuse trendid	89

4.4 Eluasemehindade seosed lühiajalise rendi pakkumistega hoonetes ja hoone ehitusaastaga.....	96
4.5 Üürivate taskukohaste eluruumide osakaal ruumiüksuste lõikes.....	100
4.6 Eluasemekulud ja kulude koormatus	107
5. RUUMILINE SEGREGATSIOON TALLINNAS NING LINNAREGIOONIS 2000-2024.	112
5.1 Andmed ja meetodid.....	112
5.2 Sotsiaal-majanduslikud ruumilised erinevused	113
5.3 Tallinnaga seotud ränne	123
6. LINNADE NÄITED: POLIITIKAD JA SEKKUMISED	130
6.1 Metoodika.....	130
6.2 Euroopa riikides rakendatud lähenemised ja sekkumised	132
6.2.1 Taust	132
6.2.2 Meetmete finantseerimine	134
6.2.3 Koordineerimine.....	138
6.2.4 Eluasemepoliitika sekkumised	139
6.3 Linnade ülevaated	157
6.3.1 Amsterdam	157
6.3.2 Berliin	160
6.3.3 Helsingi	163
6.3.4 Viin.....	166
6.3.5 Bratislava.....	171
6.3.6 Riia... ..	174
6.3.7 Vilnius	175
6.3.8 Varssavi	177
7. KOKKUVÕTE.....	180
8. KIRJANDUS.....	183

1. ANALÜÜSI EESMÄRK JA PÕHJENDATUS

Käesoleva uuringu eesmärk on välja selgitada eluasemete ruumilise arengu, eluasemehindade taskukohasuse ning sotsiaalmajanduslike ruumiarengute trendid Tallinnas ja tagamaal perioodil 2010–2023 ning neile tulemustele ning Euroopa linnade praktikate analüüsile tuginedes anda poliitikasoovitused eluasemete kättesaadavuse parandamiseks. Uuringu läbiviimine on ajendatud eelkõige asjaolust, et pealinnas on viimasel aastakümnel aset leidnud märkimisväärne kinnisvara- ja üürihindade tõus ja taskukohasuse vähenemine, eriti kesk- ja siselinna piirkonnas, kuid ka aktiivsema ehitustegevusega äärelinnas, mis on sundinud paljusid leibkondi omale eluaset otsima väljaspool Tallinna (Kalm et al, 2023). Teisalt ka asjaolu, et arendustegevus ja elamistingimuste kaasajastamine on toimunud ruumiliselt ebaühtlaselt – uusarenduspiirkonnad on ruumiliselt koondunud, olemasoleva elamufondi kaasajastamine on jõudsam seal, kus elavad paremal järjel inimesed – mis omakorda süvendab ruumilist ebavõrdsust. Varasemad uuringud on viidanud sotsiaalmajandusliku segregatsiooni kõrgele tasemele Tallinnas, kusjuures segregatsiooni kasv on alates 2000. aastast olnud üks Euroopa kiireimaid (Tammaru jt. 2014).

Laias plaanis mõjutab eluasemehindade taskukohasust vabaturumajanduse kontekstis kõige enam globaalsetel finantsturgudel toimuv (mõju eluasemelaenu kättesaadavusele ja intressimäärade, hindade inflatsioonile), elamuehituse aktiivsus ja nõudlus elamispinna järele. Avaliku sektori poolt pakutavad meetmed võivad samuti hindu kergitada (näiteks ebaproportsionaalne omanikuasustuse toetamine ja liiga madalad subsiidiumid pakkumise suurendamiseks), samas kui sihipärane poliitika võib hindade inflatsiooni pidurdada ja taskukohasust parandada. See, millised sotsiaalmajanduslikud ebavõrdsused eluasemeturul välja kujunevad, sõltub aga omakorda leibkondade sissetulekute erinevusest ja tööturu eripäradest (näiteks ametialade ja majandussektorite jaotus konkreetses piirkonnas, sissetulekute jaotus). Lisaks on elukohaerinevuste tekkemehhanismid seotud iga linna eripäraga, näiteks eluasemetüüpide ja -kvaliteediklasside ruumilise jaotusega.

Uuring annab sisendi Tallinna taskukohase eluasemepoliitika väljaarendamisse. Keskseks väljundiks on poliitikasoovitused Tallinna linnale, mis panustavad linna arengueesmärkide täitmisel eluasemete kättesaadavuse, elamistingimuste kaasajastamise ja mitmekesistamise ning segregatsiooni ohjamise aspektist. Pakutavad poliitikasoovitused ja meetmed tuginevad muuhulgas teiste linnade senistele praktikatele ning pakuvad lahendusi nii kohalike arengustrateegiate arendamise, maapoliitika (sh ruumilise planeerimise), linnavara juhtimise, kui ka finantseerimise ja erinevad osapooli kaasavate koostöö mudelite arendamise kaudu.

Soovituste väljatöötamisel lähtutakse arengustrateegias „Tallinn 2035“¹ seatud eesmärgist, et linna eluasemete valik on mitmekesine, võimaldades igal leibkonnal leida endale sobiv ja taskukohane² kodu, ning strateegias välja toodud järgmistest põhimõtetest:

- » kõikides linnaosades on erineva suurusega eluruume, mis võimaldavad elukorralduse muutumisel leibkondadel paindlikult kodu vahetada;
- » peredel on Tallinnas hea elada ning linnas on piisavalt kodusid ka erivajadustega inimestele ja eakatele;
- » linna pakutavad jõukohase hinnaga elamispinnad asuvad linna eri piirkondades.

Aruanne koosneb kuuest suuremast peatükist. Esimene keskendub eluasemepoliitika tänastele sekkumistele, teine eluasemete ruumimustritele, kolmas, eluasemete hindade taskukohasuse trendidele, neljas ruumilisele segregatsioonile, viies teiste riikide ja linnade poliitikasekkumistele ja kuues eluasemepoliitika soovitustele Tallinna linna jaoks.

¹ <https://strateegia.tallinn.ee/>

²Taskukohasus tähendab ühe võimaliku määratluse kohaselt, et keskmised eluasemekulud ei ületa 1/3 leibkonna mediaan- sissetulekust.

2. ELUASEMEHINDADE TASKUKOHASUST MÕJUTAVAD POLIITIKAD JA SEKKUMISED EESTIS

Peatükis antakse ülevaade:

- » Põhitrendidest, mis mõjutavad eluasemevaldkonna arengut ja poliitikate täna-
seisu;
- » Eluasemevaldkonna arengu suundadest, sekkumistest ja meetmetest riiklikul
tasandil;
- » Eluasemevaldkonna arengu suundadest, sekkumistest ja meetmetest kohalikul
tasandil Tallinnas;
- » Avaliku sektori poolt ja toel rajatud sotsiaalüürisektori tänasest seisust ja teistest
kohaliku tasandi meetmetest kasusaajate ulatusest.

2.1 Taust

Eluasemehindade tõus ja eluasemete kättesaadavuse halvenemine on tõsised probleemid kogu Euroopas ning eriti suuremate linnade piirkonnas. Selle põhjustena on välja toodud eluasemete „kaubastumist“ ehk muutumist pigem kasumi allikaks ja tulutoovaks ettevõtmiseks (üürimine, sh lühiajaline rent), avaliku sektori finantseerimisvõimaluste (subsiidiumide) kokkutõmbumist eluasemete pakkumisse ja krediitiasutuste laenutingimusi. Kui majandustsükli tõusuperioodid ja soodsad intressimäärad (sh madal Euribor, mis püsis nullilähedane 2005 aastast kuni 2022. aastani) mõjutavad omanikuasustuse paisumist, siis Covid-19 järgne majanduslanguse periood ning tõusnud Euribori tase³ piiravad laenamismõimalust paljudele leibkondadele ning kasvatavad nõudlust üüripindade järele.

Ka igakuiste eluasemekulude ja energiahindade tõus on suurendanud leibkondade raskusi eluasemekulude tasumisel (OECD 2020⁴). Valitsused on üha enam hakanud (taas)kasutama poliitikasekkumisi, mis aitavad leibkondadel eluasemekuludega paremini

³ Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) viitab hinnale, millega Euroopa pangad üksteisele raha laenavad. Euriboril on otsene mõju eraisikute laenutingimustele.

⁴ OECD (2020), Housing and Inclusive Growth, OECD Publishing, Paris,
<https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.

toime tulla ning omale eluaset soetada ([Housing Policies in the EU](#), 2022; OECD 2021; 2023⁵). Linnapiirkondades on hindade tõus eriti valusalt tabanud just eraüürisektorit, kus üürnikud tajuvad eluasemekulude koormatust oluliselt suuremal määral kui omanikud, nt Tallinnas koges $\frac{1}{3}$ erasektori üürnikest eluasemekulude koormatust, omanikuasustuse sektoris jäi see määr 2018. aastal alla 5% (Caturianas jt, 2020). Seega on inimesed, kel on ligipääs omanikuasustusele, paremas seisus kui üürnikud, kes on finantsiliselt palju ebakindlamas olukorras. Lisaks on üürnike hulgas rohkem energiavaesust ning nad on ebakindlamas olukorras seoses üürihindade kõikumiste, üürilepingute tähtajalisuse ning vähereguleeritud üürituru tõttu. Omanikest leibkonnad võivad aga kogeda ootamatuid raskusi eluasemekulude tasumisel seoses intressimäärade suure kõikumisega (mõjutades igakuiseid hüpoteegi makseid) (Bogdon ja Can, 1997).

Omanikuasustuse kättesaadavuse vähenemine (hindade tõus, laenuitingimuste karmistumine, subsiidiumide vähenemine) ja eraüürisektori järjest suurem kasumlikkus on paisutanud eraüürisektorit nii Eestis kui mujal Euroopas. Kasvav nõudlus üürisektori järgi, lisaks lühiajalise rendituru laienemine (eluasemeturu segment, mis on tegelikult kohalike jaoks elamispinnana kasutusest väljas) on tõstnud üüritasemeid, mis on valitsusi pannud järjest enam (taas)kasutama üüri reguleerimise mehhanisme.

Rohepöördega seotud renoveerimislaine on elamufondi kaasajastamiseks äärmiselt vajalik, kuid kallinevate eluaseme kogukulude tõttu (kuigi energiakokkuhoiu tõttu küttekulud vähenevad, kergitavad ühistute poolt võetud laenu tagasimaksed siiski kodumajapidamiste jaoks igakuiseid eluasemekulutusi) on sellest saanud ka uus ebavõrdsuse allikas.

Eestis on eluasemete ja üürihindade kasv olnud Euroopa Liidus üks kiiremaid (Eurostat⁶). Kesklinnas ja mõnes siselinnas asumis on kiire hinnatõus ja gentrifikatsioon mõjutatud IKT-sektori kiirest arengust. Tallinnas on Eestisse siserändevoogude suurenemisest tulenevalt kui ka siserände tõttu eluasemeturul suur nõudlus nii uute pindade kui teise ringi eluasemete järgi (Kalm jt. 2023), samas mõjukad eluasemepoliitika sekkumisviisid puuduvad, mis aitaksid eluasemete hinnainflatsiooni pidurdada ja eluasemete kättesaadavust parandada. See olukord on teinud eluasemeturu eriti vastuvõtlikuks hinnatõusudele ja kobarkriisi mõjudele, nagu majandus- ja finantskriis ning põgenike kriis. Noorte jaoks on see olukord raskendanud ligipääsu eluasemeturule ning iseseisva

⁵ OECD (2021), [Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable](#), Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, [http://oe.cd/affordable\[1\]housing-2021](http://oe.cd/affordable[1]housing-2021)
OECD (2021), [Brick by Brick \(Volume 1\): Building Better Housing Policies](#), OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
OECD (2023), [Brick by Brick \(Volume 2\): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era](#), OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en>

⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/all_themes

eluasemekarjääri alustamist – 2020. aastaks oli kuni 34-aastaste hulgas üürnike osakaal juba ligi pool, samas kui 2010. aastal oli üürnikke vaid kolmandik samast vanusegrupist (Kährik ja Pastak, 2023).

Hinnakättesaadavuse halvenemine ja suuremate elamispindade vähesus on sundinud kohalikke elanikke liikuma äärelinna suunas ja linna tagamaa valdadesse, suurendades valglinnastumist (Tammaru jt. 2022). Seda liikumist on soodustanud ka kaugtöö võimaluste levik. Linna praegused eluasemeturu trendid ei soodusta linna arengustrateegias toodud eesmärkide täitmist. Seetõttu on oluline, et linn kujundaks tervikliku eluaseme valdkonna poliitika, mis arvestaks nii üle-Euroopaliste arengutrendide ja poliitikasoovitustega kui kohaliku kontekstiga.

2.2 Eluasemepoliitika riiklikul tasandil

2.2.1 Taust

Alates 1990ndate aastate lõpust on Eesti eluasemepoliitika olnud neoliberaalse suunitlusega ning välja kujunenud turumajanduslikel alustel ja neoliberaalsetel põhimõtetel. Peale eluruumide erastamise ja tagastamise õigusjärgsetele omanikele, kujunes omanikuühiskond (2000. aastal 96% omanikud). Usk “koduomandisse” ja selle soodustamise vajalikkusse on juhtinud valitsevat eluasemepoliitikat, mistõttu Eestist sai Ida-Euroopale tüüpiline “koduomanike ühiskond” aastakümneteks. Eraüüriturg on välja kujunenud järk-järgult ja peamiselt erastatud korterite baasil, hilisematel ajajärgudel on paisatud üüriturule ka uusi elamispindu. Arendajate huvi üürikorterite pakkumise vastu oli madal kuni 2015 aastani, kuid on just viimase 10 aasta vältel pidevalt kasvanud.

Tänapäeval keskendub Eesti eluasemepoliitika peamiselt olemasoleva elamufondi kvaliteedi parandamisele (renoveerimisele ja energiatõhususe parandamisele), kuna suur osa elamufondist on pärit nõukogude ajast ning vajab ajakohastamist. Üks olulisemaid riiklikke institutsioone eluasemepoliitika rakendamisel on Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus EIS (endine KredEx), mis pakub mitmesuguseid toetuseid ja garantiisid elamufondi energiatõhususe parandamiseks ning kodu soetamiseks või renoveerimiseks. Näiteks korterelamute rekonstrueerimistoetuseid, mis aitavad parandada hoonete energiatõhusust ja vähendada küttekulusid (KredEx, 2023).

Eesti eluasemepoliitika teine oluline suund on sotsiaalelamute arendamine. Meetmed on olnud suunatud taskukohase eluaseme kättesaadavuse parandamiseks, sealhulgas sotsiaalelamute arendamisse. Kohalikud omavalitsused vastutavad sotsiaalelamute pakkumise eest neile, kes ei ole suutelised eluaset turutingimustel soetama. Riik toetab omavalitsusi sotsiaalelamute rajamisel ja renoveerimisel. Siiski on valdkonnas

väljakutseid, kuna nõudlus sotsiaalelamute järele ületab pakkumist, eriti suuremates linnades (Sotsiaalministeerium 2023).

Üürituru reguleerimine on Eestis vähem arenenud kui paljudes Lääne-Euroopa riikides. Eestis puudub näiteks rendiga seotud riiklik regulatsioon, mis muudab üürituru vähem kaitstuks ja stabiilseks. Siiski on arutelusid üürituru suurema reguleerimise ja avaliku sektori üürikorterite arendamise üle, mis võiksid parandada taskukohase eluaseme kättesaadavust (Praxis 2023).

Eesti eluasemepoliitika on tihedalt seotud ka keskkonnapoliitikaga. Euroopa Liidu eesmärkide toetamiseks on ellu viidud meetmeid, mis soodustavad energiatõhususe parandamist ning taastuvenergia lahenduste kasutuselevõttu elamumajanduses. Näiteks toetab riik soojuspumpade ja päikesepaneelide paigaldamist kodumajapidamistes, et vähendada fossiilkütuste kasutamist ja aidata kaasa süsinikuneutraalsuse saavutamisele (European Green Deal, 2020; KredEx, 2023).

Riiklikult toetatakse ka omanikuasustust – sihtgrupipõhiste laenusubsiidiumide kaudu.

Kuigi eluasemepoliitika keskmes on olnud elamufondi ajakohastamine ja energiatõhususe parandamine, on üks valdkonna peamisi kitsaskohti taskukohaste eluasemete nappus, eriti Tallinnas ja Tartus. Samuti on väljakutseks kodutuse probleem, mille lahendamiseks puudub veel terviklik riiklik strateegia (Eesti Kodanikuühiskonna Sihtkapital, 2023).

2.2.2 Eluasemevaldkonna arengut suunavad strateegiadokumendid

Varasemalt oli eluasemepoliitikat suunavaks dokumendiks “Eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013” (Eesti elamumajanduse arengukava aastateks 2003–2008). Selle eesmärk oli tagada kvaliteetsed, taskukohased ja jätkusuutlikud elamistingimused. Siiski jäid eesmärgid suures osas saavutamata, sealhulgas kohalike omavalitsuste piiratud ressursi tõttu. Tänapäeval ei ole riiklikul tasandil eraldiseisvat eluasemevaldkonda suunavat strateegiat, kuid on valdkonna suunamiseks olulisi dokumente ja plaane. Uue strateegia väljatöötamist on rõhutatud ekspertide poolt (Metspalu jt 2022) ning ka hiljutistes valitsusprogrammides, sh vajadust analüüsida eluasemepuudust ja pakkuda tõendus põhiseid lahendusi (Aadli 2024).

Eluaseme ja ruumilise arengu eesmärgi kajastab hetkel vähesel määral “Eesti 2035” strateegia. Dokument käsitleb eluasemepoliitikat laiemalt elukeskkonna arendamise kontekstis, seades eesmärgiks tagada kvaliteetne ja taskukohane eluruum igale Eesti elanikule. Strateegia rõhutab linnade ja maapiirkondade tasakaalustatud arendamist, kliimaneutraalsuse ja energiatõhususe saavutamist ning sotsiaalse ja majandusliku sidususe suurendamist. Eluasemepoliitikas on oluline osa sotsiaalse võrdsuse ja taskukohasuse edendamisel, sealhulgas toetuste ja muude meetmete abil madala

sissetulekuga peredele ning eluasemelaenu ja üürisüsteemide arendamisel. Samuti rõhutatakse vajadust parandada eluasemete kvaliteeti ja vastupidavust, eriti vanemates hoonetes, et tagada turvalisus ja vähendada energiatarbimist. Strateegia toetab investeeringuid taastuenergia lahendustesse elamumajanduses ning kohalike omavalitsuste rolli eluasemeprobleemide lahendamisel, sh sotsiaalelamute rajamisel ja renoveerimisel. Üldine eesmärk on luua kaasaegne ja vastupidav elukeskkond, mis toetab nii Eesti elanike heaolu kui ka riigi pikaajalist jätkusuutlikkust ja konkurentsivõimet globaalses kontekstis. (Eesti 2035)

Elamute renoveerimise ja energiatõhususe tõstmise vajalikkust rõhutab Eesti riiklik energiamajanduse arengukava (ENMAK). ENMAK näeb ette renoveerimist toetavaid meetmeid eesmärgiga parandada hoonete energiatõhusust ning et saavutada kliimaneutraalsus aastaks 2050 ja vähendada energiatarbimist ning CO₂ heitmeid. Kava edendab päikesepaneelide ja muude taastuenergia tehnoloogiate kasutamist elamutes, tagades sellega madalamad energiakulud ja vähendatud keskkonnamõju. 2021. aastal algatati Energiamajanduse arengukava (ENMAK) aastani 2035 koostamine, mille kinnitamine on planeeritud 2025. aasta lõpu (Energiamajanduse arengukava 2024).

Hoonete energiatõhususe ja üldise kvaliteeti tõstmist aastaks 2050 näeb ette ka Eesti hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia (2020). Strateegia põhieesmärgiks on viia olemasolev hoonefond energiatõhususe C-klassi tasemele. See hõlmab ligi 80% Eesti elamufondist, keskendudes terviklikule rekonstrueerimisele, mis hõlmab energiatõhususe, sisekliima parandamist, ja hoonete keskkonnamõju vähendamist. Strateegia eesmärk on tagada, et 80% Eesti elanike elamistingimused paranevad korrastatud, ohututes ja taskukohastes hoonetes. See toob kaasa ca 14 000 kortermaja ja ca 100 000 üksikelamu rekonstrueerimise aastaks 2050. Riikliku renoveerimiskava olemasolu näeb ette Euroopa Liidu Hoonete energiatõhususe direktiiv 2024/1275. Direktiivi kohaselt koostavad kõik liikmesriigid riikliku renoveerimiskava, mis peab valmima 2026. aasta lõpuks. Renoveerimiskavas peab mh välja tooma, kuidas jõuda heitevaba hoonefondini aastaks 2050, tegema detailse ülevaate hoonefondist, teekaardi energiakasutuse ja kasvuhoonegaaside heite vähendamise sihtidest, rakendatavatest meetmetest ja poliitikatest, investeerimisvajadustest (sh rahastusallikatest) ning meetmetest hoonete renoveerimiseks. (Hoonete enegriatõhususe direktiiv 2024)

Eesti eluaseme strateegiliste suuniste uuendamisel mängivad rolli ka Euroopa Liidu põhimõtted, näiteks "Uue Euroopa Bauhausi" initsiatiiv, mis seab eesmärgiks kestliku, kaasava ja esteetilise ruumiplaneerimise. Sellised lähenemised mõjutavad ka Eestis elamispiindade renoveerimis- ja ehitusprojekte (Valk-Siska 2024).

2.2.3 Regulatsioonid

Eestis reguleerivad eluasemevaldkonda mitmed õigusaktid ja regulatsioonid, mis jagunevad laias laastus seadusteks, määrusteks ja kohalike omavalitsuste poolt kehtestatud reegliteks.

Ehitusseadustik määrab ehitusprotsesside raamistiku, sealhulgas ehituslubade väljastamise, ehitusprotsesside järelevalve ning hoonete ohutuse tagamise. Dokument mõjutab ka elamute ehitamise ja renoveerimise regulatsioone (Ehitusseadustik 2024).

Eluruumide miinimumnõuded sätestab Majandus- ja taristuministri määrus "**Eluruumile esitatavad nõuded**". Eluruumi kohta kehtivad miinimumnõuded peavad tagama tervisliku ja ohutu elukeskkonna.⁷

Võlaõigusseadus (VÕS) ja Asjaõigusseadus (AÕS) reguleerivad olulisi eluasemevaldkonna aspekte, keskendudes üüriühetele, omandile ja kinnisvara kasutamisele. Seadused tagavad selged reeglid üürnike ja omanike vaheliste suhete jaoks, vähendades võimalikke vaidlusi. AÕS keskendub omandiõigusele ja kinnisvara valdamisega seotud küsimustele, sealhulgas elamute ostmisele ja kinnisvaraga seotud õigustele. AÕS sätestab kinnisasja omandiõiguse üleandmise ja omandi piirangud, mis on olulised elamispindade soetamise või müügi korral (AÕS § 68-84). Samas seaduses on reguleeritud eluasemelaenu tagatiseks seatud hüpoteegid, mis annab selged reeglid kinnisvara pantimise ja nõuete täitmise kohta (AÕS § 325-342). VÕS reguleerib üürilepinguid, mis on keskse tähtsusega eluasemete kasutamise valdkonnas. Seadusega määratletakse üürniku ja üürileandja õigused ja kohustused. Näiteks peab üürileandja tagama eluruumi kasutuskõlblikkuse, samal ajal kui üürnik peab tasuma kokkulepitud üüri (VÕS § 271-276). Seadus reguleerib üürileandja õigust nõuda lisakulusid, nagu kommunaalarved (VÕS § 293) ja sätestab,

⁷ Elu-, töö- ja magamistubade pind peab määruse olema vähemalt 8 m², laius vähemalt 2,4 m ning kõrgus vähemalt 2,5 m (ühe korteriga elamu puhul 2,3 m). Katusekorruse kaldseintega ruumides tuleb vähemalt poole toa ulatuses tagada miinimumkõrgus 1,6 meetrit. Eluruumil peab olema eraldi sissepääs ukse kaudu ning igal eraldi ruumis asuval toal peab olema vähemalt üks uks. Lisaks peab igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis tagab loomuliku valguse ja tuulutamise võimaluse. Eluruumid, mis asuvad hoone neljandal korrusel või kõrgemal, peavad olema ligipääsetavad lifti abil. Sisekliima osas peab eluruumis olema loomulik või mehaaniline ventilatsioon, mis tagab vajaliku õhuvahetuse. Siseõhu temperatuur ei tohi langeda alla 18 °C kaugkütte või hoone katlamajaga köetavates ruumides, ning suhteline niiskus peab jääma vahemikku 40–60 protsenti. Samuti on sätestatud piirangud siseõhu müratasemele, mis ei tohi päeval ületada 40 detsibelli ega öösel 30 detsibelli. Eluruum peab olema varustatud tualetiga või vähemalt tagama tualeti kasutamise võimaluse samas hoones või selle teenindusalal. Samuti peab olema tagatud vähemalt külma vee saamise võimalus eluruumis või sama hoone teenindusalal.

millistel tingimustel on võimalik üürilepingut üles öelda nii üürniku kui üürileandja poolt, pakkudes kaitset ebaõiglaste väljatõstmiste vastu (VÕS § 313-316).

Põhiseadustest, riigi määrustest või kohalike omavalitsuste regulatsioonidest tuleneb õigus riigilt abi saamisele. Olulist rolli mängib sotsiaalelamupoliitika. Sotsiaalelamupoliitika elluviimine on delegeeritud peamiselt kohalike omavalitsuste tasandile, kuid nende strateegiad ja tegevused sõltuvad iga kohaliku omavalitsuse poliitilisest orientatsioonist ja rahalistest ressurssidest.

Täpsemalt sätestab **Sotsiaalhoolekande seadus (1995)** isikute õiguse vajaduse korral riigiabile, kohustades kohalikud omavalitsused tagama ka eluaseme (Sotsiaalhoolekande seadus 1995, vt ka Kährik jt 2003a). Eluruumi tagamise teenus toetab inimest või perekonda, kes ei ole võimelised oma sotsiaalmajanduslikust olukorrast tingituna enda vajadustele vastavat eluaset ostma või vabaturult üürima, aga võimelised iseseisvalt toime tulema, näiteks tasuma eluruumi kasutamisega seotud kulude eest, taotledes vajaduse korral toimetulekutoetust. Kohalik omavalitsus tagab teenuse raames KOV omanduses oleva eluruumi või kasutab vabaüürituru pakutavaid võimalusi, näiteks üürides vabaturult korteri ja vahendades seda eluruumi vajajale. Juhul kui inimene või perekond on ise võimeline jooksvalt eluruumi üüri eest tasuma, kuid tal puudub võimalus esimese sissemaks tegemiseks, võib kohalik omavalitsus toetada esmase üüri sissemaksega⁸. Kohalik omavalitsus peab tagama eluruumi inimesele, kelle elukoht on registreeritud selles omavalitsuses, kus ta teenust taotleb ja reaalselt elab⁹. Kohalik omavalitsus saab abivajajatele eluruumi tagada erinevate võimaluste abil nn. tema omandis oleva eluruumi abil (nt sotsiaalkorter), toetada abivajajaid esmase üüri sissemaksega või pakkuda lahendusi kinnisvaraturult eluruumi hankides (nt üürides kinnisvaraturult korteri ja vähendada seda eluruumi abivajajale inimesele või tema perekonnale). (Eluruumi tagamise teenuse juhend 15.04.2024)

Eluruumi tagamise teenus tagatakse tavaliselt munitsipaalalamufondi kaudu. Tallinnas peetakse eraldi arvet sotsiaaleluruumide üle, mida eraldatakse sotsiaalhoolekande klientidele üleminekujärgsel perioodil, ja eristatakse muid munitsipaaleluruume, mis on erastamata avaliku eluaseme jääk koos endiste üürnikega või eraldatud eluruumid teistele üürnike gruppidele. Tegelikult on erinevus sotsiaal- ja muude munitsipaaleluruumide vahel ebamäärane, kuna klientuurirühmade sotsiaalmajanduslikud omadused võivad olla üsna sarnased. Sotsiaaleluruumid on Eestis valdavalt kohalike omavalitsuste omanduses ja halduses.

⁸<https://www.sm.ee/lapsed-ja-hoolekanne/hoolekanne/kohaliku-omavalitsuse-sotsiaalteenused-ja-toetused#eluruumi-tagamise-te>

⁹ Riigikohtu lahend 09.12.2019 nr 5-18-7 <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=5-18-7>

2.2.4 Riiklikud meetmed

Riiklikult on kõige pikema praktikaga omanikuasustuse toetamine. Selleks on rakendatud täiendavaid laenugarantiisid hüpoteeklaenudele ja intressitoetust, mida saavad taotleda koduostjad, ning kuni 2024. aasta lõpuni kehtib osaline tulumaksutagastus eluasemelaenuintressidelt. Et toetada noori spetsialiste eluasemeturule sisenemisel¹⁰, on KredEx neile pakkunud täiendavaid laenugarantiisid (vt tabel 2.1). Eluasemelaenu käendus, mida väljastab Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus (EIS):

- » EISI käendust kasutades on võimalik laenu saada 10% omafinantseeringuga. Lasterikka pere sihtrühma kuulumise korral on omafinantseering alates 5%.
- » Omades vähemalt 10% ulatuses omafinantseeringut, puudub vajadus kasutada lisatagatist.

Kõige haavatavamatele rühmadele on suunatud vajaduspõhiste toetuste maksmine. Selleks on kasutusel toimetulekutoetus, mis katab eluasemega seotud jooksvad kulutused (v.a laenu tagasimaksed) ulatuses, mis jätab toetuse saajale kätte toimetulekuks vajaliku raha. Energiakriisi perioodil (september 2021 kuni aprill 2022) kehtis üleriigiliselt ka vajaduspõhist meedet – Elektri-, gaasi- ja küttearvete hüvitamine kuni keskmise sissetulekuga leibkondadele¹¹. Kuni keskmise sissetulekuga peredele hüvitati elektri-, gaasi- ja küttearvete põhjal konkreetse energialiigi hinnatõusu osa 80% ulatuses. Toetust maksti üksikisikutele ja peredele, kelle netosissetulek jäi alla mediaani, mis oli leibkonna esimese liikme kohta 1126 eurot kuus. Toetusetaotlusi menetlesid kohalikud omavalitsused.

Avaliku sektori üürielamufondi 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 (kuid toetuse mahu piiratuse tõttu maksti seda vaid piiratud perioodi jooksul). KOV elamufondi arendamise investeeringutoetust väljastab Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS)¹². 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 mobiilne tööjõud ning vähekindlustatud leibkonnad.

¹⁰ Kredexi laenukäendus noortele spetsialistidele.

¹¹<https://www.fin.ee/energiakulude-huvitamine>

¹²<https://www.mkm.ee/uudised/sugisest-saavad-omavalitsused-taotleda-toetust-elamufondi-arendamiseks> Tallinnas toetuse kasutamisest: <https://www.tallinn.ee/et/uudis/pohja-tallinnas-avati-vastvalminud-seenioride-maja>

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS) elamufondi arendamise investeeringutoetus

EIS pakub kohalikele omavalitsustele elamufondi arendamise investeeringutoetusi. Elamufondi arendamise investeeringutoetus kohalikele omavalitsustele on mõeldud kohalikule omavalitsusele üürielamu ehitamiseks või olemasoleva hoone üürielamuks ümberehitamiseks. Toetuse määr on kuni 50 protsenti, ülejäänud kulutused peavad tulema kohaliku omavalitsuse omafinantseeringust. Maksimaalne toetussumma kõigi taotlusvoorude peale kokku on kuni 2,5 miljonit eurot kohaliku omavalitsuse kohta. 2017.a oli toetuse tarbeks planeeritud 2,5 miljonit eurot, järgnevat kolmeks aastaks 20 miljonit eurot aastas.

Tallinn kasutas toetust näiteks aadressil Maleva 18 seenioride maja ehitamiseks. Hoone sai valmis 2021 aastal, selle ehitustööde kogumaksumus oli 7,5 miljonit eurot, millest investeeringutoetuse suurus oli 2,5 miljoni eurot.

Riiklikud toetuskeemid on olnud suunatud ka elamufondi kvaliteedi parandamiseks. EIS väljastab korterelamute rekonstrueerimistoetusi¹³. Tegemist on otsetoetusega, mis katab osaliselt hoonete soojustamise ja küttesüsteemide uuendamise kulud. Põhieesmärk on energiakokkuhoiu saavutamine kodumajapidamistes ning hoonete seisukorra ja üldise elukeskkonna parandamine. Toetusi akutakse ka väikeelamute kvaliteedi ja energiatõhususe parandamiseks (30% ulatuses abikõlblikest kuludest). Kasutusel on olnud ka toetusmeede „Kodutoetus“, mis oli sihitud madalama sissetulekuga paljulapselistele peredele eluaseme ehituseks, ostuks või renoveerimiseks, kuid hetkel seda toetust ei väljastata. Kasutusel on olnud ka kohalikele omavalitsustele suunatud

¹³ <https://kredex.ee/et/uudised/rekonstrueerimistoetuse-abil-saavutasid-majad-aastas-45-mln-eurose-kokkuhoiu> 2010–2012: Toetusi eraldati 7,18 miljoni euro ulatuses, mis aitas investeerida kokku 31 miljonit eurot korterelamute renoveerimistöödesse (<https://kredex.ee/et/uudised/kredexi-toel-investeerisid-korterelamud-renoveerimisse-aastaga-26-miljonit-eurot>) 2010. aastal väljastasid pangad 135 EISI korterelamu soodusintressiga renoveerimislaenu kogusummas 11,4 miljonit eurot.

Teostatavate rekonstrueerimistöödega saavutatav keskmine energiasääst on 33,2%. Pooled lepingutest on sõlmitud Tallinnas asuvate korterelamute rekonstrueerimiseks ning peamiselt teostatakse laenu abil korterelamute fassaadide ja katuse soojustamist ning küttesüsteemide renoveerimist.

(<https://kredex.ee/et/uudised/2010-aastal-tehti-kredexi-renoveerimislaenuga-korda-135-korterelamut>)

2020: Erakorraline taotlusvoor võimaldas toetust 30% ulatuses tööde maksumusest, kogusummaga kuni 1 miljon eurot elamu kohta. See oli suunatud korterelamutele, mis on ehitatud enne 2000. aastat.

(<https://kredex.ee/et/uudised/kredex-avas-ue-korterelamute-rekonstrueerimistoetuse-taotlusvoor>)

2024: Käivitati kõigi aegade suurim taotlusvoor, mille kogueelarve ulatub 170 miljoni euroni. Sellest Tallinnale eraldati 10 miljonit eurot. (<https://kredex.ee/et/uudised/koigi-aegade-suurim-korterelamute-rekonstrueerimise-taotlusvoor-avaneb-28-oktoobril>)

Lisaks perioodil 01.11.2020-03.05.2021 kestis [korterelamu tehaselise rekonstrueerimise toetuse](#) taotlusvoor. Toetuse eelarve oli 12 miljonit eurot, summa jagunes tüüpprojektide vahel võrdset. Toetust oli võimalik saada 50% abikõlblikest kuludest ning kuni 1 000 000 eurot ühistu kohta.

(<https://kredex.ee/et/element>)

erivajadustega inimeste eluruumide füüsilise kohandamise toetus. Ülevaade riiklikest toetusmeetmetest on esitatud tabelis 2.1.

Tabel 2.1. Riiklikus eluasemepoliitikas kasutusel olnud ja ehtivad riiklikud meetmed ja nende sihtrühmad.

TOETUSE TÜÜP	SIHTRÜHM	KEHTIVUS
Omanikuasustuse soodustamine		
Eluasemelaenu käendus (vähendab esmase sissemakse kohustust, omafinantseering minimaalselt 5 või 10% laenu tagatisvara väärtusest)	Noored pered, noored spetsialistid jt sihtrühmad, kes soovivad võtta laenu eluaseme ostmiseks või olemasoleva rekonstrueerimiseks	Jah
Tulumaksusoodustus eluasemelaenu intressilt	Eluasemelaenu võtnud isikud	Jah (kuni 31.12.2024)
Sotsiaaltoetused		
Toimetulekutoetus (riigi rahaline abi puuduses elavatele inimestele)	Väikese sissetulekuga leibkonnad, kelle sissetulek eluasemekulude tasumise järel jääb alla toimetulekupiiri	Jah
Üürielamufondi rajamine		
Elamufondi arendamise investeeringutoetus kohalikele omavalitsustele	Liikuvad töötajad ja majanduslikult vähekindlustatud sihtrühmad (kohalik omavalitsus kehtestab reeglid)	Jah
Elamufondi kvaliteedi parandamine		
Korterelamute rekonstrueerimistoetus	Enne 1993. aastat püstitatud korterelamute omanikud, kelle eluhoone vajab rekonstrueerimist	Jah
Väikeelamute rekonstrueerimistoetus	Enne 1993. aastat püstitatud väikeelamute omanikud, kelle eluhoone vajab rekonstrueerimist	Jah*
Kodutoetus paljulapselistele peredele	Väikese sissetulekuga kolme või enama lapsega pered, kelle eluase vajab remonti või kellel puudub vajadustele vastav eluase	Jah**
Puuetega inimeste eluruumide füüsilise kohandamise toetus	Erivajadustega inimesed, kelle eluase vajab füüsilist kohandamist	Jah

* <https://kredex.ee/et/teenused/vaikeelamute-rekonstrueerimistoetus-2022-2023-taotlused-kuni-30062023>; <https://kredex.ee/et/kutteseadmete-toetus>; ** <https://kredex.ee/et/kodutoetus>.

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

Uuringud on näidanud, et rekonstrueerimistoetuste kasutamisel on mitmeid takistusi (seni eelkõige toetuste väike maht, kuid ka kogukondade vähene initsiatiiv ja majanduslikult ebavõrdsed võimalused). Toetuste kasutamine ja energiatõhususega seotud rekonstrueerimistööde läbiviimine on olnud regiooniti ja linnapiirkonniti ebaühtlane, sõltudes piirkonna sotsiaalmajanduslikust taustast (Lihtmaa et al., 2018).

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus (EIS ja endine Kredex) panustab riiklikult elamufondi energiatõhususe eesmärgil teostatavaid parandamisi alates 2010. aastast. Aastatega on toetust saanud ühistute arv kasvanud, eriti pärast 2019. aastat, kui rekonstrueerimistoetuste tingimusi uuendati ja suurem rõhk pandi tervikrenoveerimisele. Korterelamute rekonstrueerimistoetuse eraldamiseks kasutati vahendeid, mis saadi Eesti riigi kasutamata saastekvootide müügist Luksemburgile. Rekonstrueerimistoetust sai taotleda EISilt 15%, 25% ja 35% projekti kogumaksumusest sõltuvalt korterelamu rekonstrueerimise terviklikkuse tasemest.

Perioodiks 2022–2027 [korterelamute rekonstrueerimistoetusteks](#) on riik eraldatud 330 miljonit EUR Euroopa Liidu struktuurifondide raha. Tallinna korteriühistutele toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest projekti kohta on 30%. Toetust saab kasutada erinevate korterelamute rekonstrueerimistööde jaoks, sealhulgas:

- » Fassaadi ja katuse rekonstrueerimine ning soojustamine;
- » Rõdude, lodžade ja akende renoveerimine;
- » Keldri ning küttesüsteemi uuendamine ja tasakaalustamine;
- » Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine;
- » Soojustagastusega ventilatsiooni paigaldamine ja mõõdistamine;
- » Taastuenergia seadmete paigaldamine ning elektrisüsteemide uuendamine;
- » Liftide ja üldkasutatavate pindade renoveerimine, sealhulgas panduste paigaldamine;
- » Tehnilise dokumentatsiooni ja konsultatsioonide jaoks, sh ehitusprojektid ja omaniku järelevalve.

Toetuse eesmärk on korterelamute renoveerimine, eesmärgiga parandada energiatõhusust ja elamistingimusi. Toetust saab taotleda enne 1993. aastat ehitatud korterelamu korrastamiseks, milles on korteriühistu või mis on tervikuna kohaliku omavalitsuse üksuse omandis.

2024. aastal käivitati kõigi aegade suurim taotlusvoor, mille kogueelarve ulatus 170 miljoni euroni. Sellest Tallinnale eraldati 10 miljonit eurot.

EIS pakub korteriühistutele ka päikesepaneelide toetust, eesmärgiga toetada korteriomanike võimekust investeerida tegevustesse, mis soodustavad hoonete

energiatõhusust ja lokaalse taastuenergia kasutuselevõttu. EISI toetus katab 30% ja 40% projekti kogumaksumusest, kuid mitte rohkem kui 150 000 eurot taotleja kohta¹⁴. EIS pakub korteriühistutele ka korterelamulaenu käendust ja korterelamu renoveerimislaenu. Laenukäendus sobib korteriühistule, kes võtavad pangalaenu elanike elukvaliteedi parandamisega seotud tööde rahastamiseks, kuid kelle riski hindab pank tavalisest suuremaks¹⁵. Laen on suunatud ühistutele, kes on saanud pangast renoveerimislaenu taotlusele eitava vastuse või pakkumise, mille tingimused on ebamõistlikud (nt väga lühike tähtaeg, tavapärasest olulisemalt kõrgem intress). Seda võib kombineerida EISI pakutava rekonstrueerimistoetusega, et anda korterelamule terviklikult uus hingamine¹⁶.

Eraüürisektoris ei ole üüritasemele keskselt regulatsioone kehtestatud. Eraüüriturg toimib peamiselt „musta turu põhiselt“ (millele on tähelepanu juhtinud eksperdid soovitusel üüriturg paremini legaliseerida) ning üürnike elamistingimused varieeruvad suurel määral. Üürilepingud võivad olla tähtajalised (pikkusega tavapäraselt üks aasta) või tähtajatud. Täpsemalt uuriti eraüürisectori toimimise aluseid TENLAW projekti raames¹⁷.

2.3 Eluasemepoliitika Tallinnas

2.3.1 Strateegilised suunad: Tallinn 2035

Tallinna 2035 arengustrateegia¹⁸ tegevusvaldkond “Linnavara hoidmine ja arendamine” näeb ette, et linna kinnisvarakeskkond on heaperemehelikult hoitud ja targalt majandatud. Selle üheks strateegiliseks sihiks on “Kodu, mis algab tänavast”, mis näeb ette, et eluasemeteenuse pakkumine aitab tagada abivajajate vajadustele vastavad, taskukohased, ligipääsetavad, energiatõhusad ja mugavad kodud eriilmelistes asumites. Korteriomanike ja -ühistute nõustamine ja toetamine arendab korteriühistute kinnisvara majandamise oskusi ning aitab muuta elukeskkonna ohutumaks ja atraktiivsemaks. Lisaks kehtib ka “Rohelise pöörde” siht, mis keskendub uute optimaalse ruumiprogrammi ja energiasäästlike linnahoonete kavandamisesse ning Tallinna kodude energiatõhususse

¹⁴ <https://www.kredex.ee/et/paikesepaneelid>

¹⁵ <https://www.kredex.ee/et/korterelamulaenu-kaendus>

¹⁶ <https://www.kredex.ee/et/renoveerimislaen>

¹⁷ TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. National Report for Estonia (Hussar 2014) https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/EstoniaReport_18062014.pdf

¹⁸ <https://strateegia.tallinn.ee/linnavara>

panustamisesse kliimaneutraalsuse ja ressursitõhususe saavutamise toetamiseks. Sama strateegilist sihti panustab ka, näiteks, sotsiaalhoolekanne ja linnaplaneerimise tegevusvaldkonnad.

Tegevusvaldkonna üheks eesmärgiks on tagada, et linnal oleks vajadustele vastav eluasemefond nii abivajajatele kui linna strateegiliste sihtide saavutamiseks. Samuti, et linna elamufond säiliks ja areneks ning et kõigile abivajajatele oleks tagatud vajadustele ja õigusaktide nõuetele vastav eluruum. Strateegiliseks eesmärgiks on sätestatud, et linnalt eluaset taotlevate inimeste arv väheneb (sellesse panustavad olulisel määral ka teised valdkonnad, nt sotsiaalhoolekanne) ning 2025. aastaks taotlejast taotlejate arv langeb 2443-lt (1.01.2020) kuni 2100-ni.

Arengustrateegia raames kehtib valdkondlik programm “Abivajajatele ja linnale olulistele töötajatele on tagatud elamispinnad”, mis näeb ette, et linnal on olemas sotsiaalteenuste osutamiseks vajalikud elamispinnad, sotsiaaleluruumid abivajajatele ning elamispinnad selleks, et motiveerida linnale oluliste töötajate Tallinna tööle asumist ja siia jäämist. Hädasti eluruumi vajavad inimesed saavad eluaseme mõistliku aja jooksul. Inimesele pakutakse vajadustele vastavat majutust. Programmi olulisemad tegevussuunad on sotsiaalmajutusüksuste projekteerimine, ehitamine, rekonstrueerimine, sisustamine; sotsiaaleluruumide projekteerimine, ehitamine, rekonstrueerimine, sisustamine; eluruumide üürile andmine; elamumajandusprojektide toetamine; eluruumide kohandamine erivajadustega inimestele ja elamumajanduse tegevusprogrammi koostamine.

Lisaks on välja toodud programm “Korteriomanike ja -ühistute nõustamine, sh vaidluste ja koostööprobleemide lahendamine ning toetusmeetmete rakendamine”. Programm näeb ette, et korteriomanikud ja korteriühistute juhid tunnevad nende tegevust reguleerivaid õigusakte ning oskavad oma kinnisvara paremini majandada. Korteriühistud saavad toetust erinevate meetmete kaudu (nt nõustamine, vaidluste lahendamine, rahalised toetused), et aidata muuta elukeskkonda ohutumaks, atraktiivsemaks ja keskkonnasäästlikumaks. Tallinna linna üürikomisjon lahendab linna haldusterritooriumil asuvate eluruumide üürivaidlusi. Lisaks nõustab korteriomanikke ja korteriühistuid Tallinna korteriühistute teabekeskus, kes aitab lahendada nende koostööprobleeme ja koordineerib asutustevaheliste küsimuste lahendamist. Programmi olulisemad tegevussuunad on korteriomanike ja -ühistute juhtide koolitamine ja nõustamine; korteriühistute toetamine, et need saaksid muuta oma elukeskkonna turvalisemaks, atraktiivsemaks ja keskkonnasäästlikumaks; üürikomisjoni töö korraldamine; korteriühistukomisjoni töö korraldamine ning vaidekomisjoni loomise algtamine.

2.3.2 Üldplaneeringud

Tallinna üldplaneering

Elamuvaldkonna planeerimine kajastub Tallinna üldplaneeringus nii ruumilise arengu põhimõtetes kui ka üksikasjalikes regulatsioonides, mis toetavad linna jätkusuutlikku, kaasavat ja kvaliteetset elukeskkonda. **Tallinna üldplaneering** on dokument, mis määratleb linna ruumilise arengu pikaajalised põhimõtted. Üldplaneering on strateegiline dokument, mis sisaldab juhiseid ja eesmärke, kuidas Tallinnas elu- ja elukeskkonda korraldada. Üldplaneering kajastab, millised piirkonnad on prioriteetsed arenduseks ja millised säilitamiseks.

Elamuvaldkonna planeerimise kajastamine üldplaneeringus hõlmab tihedust ja funktsionaalsuse planeerimist. Üldplaneering sätestab, millistes linnaosades ja piirkondades on tiheasustus (korterelamud) ja kus säilib madalama tihedusega asustus (eramud, ridamajad). Dokumendis rõhutatakse mitmeotstarbelisi piirkondi, kus eluhooned on kombineeritud äri- ja teenindusasutustega, et luua multifunktsionaalseid ja isemajandavaid linnaosasid. Elamupiirkondade kavandamisel pööratakse tähelepanu rohealadele, vihmavee kogumisele ja linnasoojuse optimeerimisele. Uued arendusprojektid ja hoonestus peavad vastama kaasaegsetele energiatõhususe nõuetele, sealhulgas soositakse taaskasutatavate ja loodussõbralike materjalide kasutamist. Üldplaneering arvestab vajadusega pakkuda erinevatele sissetulekutasemetele vastavat elamispinda, sealhulgas sotsiaalelamuid ja üürielamuid. Planeerimine tagab erinevate eluviiside ja leibkondade vajadusi rahuldava elamispinna, sh noorte perede ja eakate tarbeks. Elamupiirkondade kavandamisel pööratakse tähelepanu ühistranspordiühenduste kättesaadavusele, jalgrattateede rajamisele ja jalakäijate mugavusele. Lähtutakse põhimõttest, et elamupiirkondadele on tagatud läheduses koolid, lasteaiad, arstiabi ja muud teenused. Üldplaneering soosib linna sisestruktuuri tihendamist, et vähendada linnalise laienemise mõju looduskeskkonnale. Dokumendis on kindlaks määratud alad, kuhu on lubatud uued elamuarendused, ja säilitatakse piirkonnad, kus domineerib looduslik elukeskkond. Üldplaneeringus arvestatakse, et ajaloolised elamupiirkonnad ja miljööväärtuslikud alad säiliks ja neid arendatakse kooskõlas pärandväärtustega. Uusehitised peavad sobituma olemasolevasse linnaehituslikku konteksti.

Lisaks Tallinna üldplaneeringule on kehtestatud ka **linnaosade üldplaneeringud**. Need keskenduvad spetsiifiliste linnaosade vajadustele, täpsustades üldplaneeringu põhimõtteid kohaliku tasandi vajadustest lähtuvalt. Ühtlasi linnaosade üldplaneeringud peavad vastama Tallinna üldplaneeringus määratletud raamistikule.

Linnaosade üldplaneeringud

Elamuvaldkond kajastub Tallinna linnaosade üldplaneeringutes erinevalt, sõltuvalt piirkonna iseloomust ja arengusuundadest. *Põhja-Tallinna* üldplaneering on vastuvõtmise eelses staadiumis. *Põhja-Tallinna* üldplaneeringus pannakse suurt rõhku uute elamualade planeerimisele ja olemasolevate elumupiirkondade arendamisele. Tähelepanu on pööratud elukeskkonna kvaliteedile ning rohevõrgustiku säilitamisele ja arendamisele. Planeering hõlmab ka rekreatsioonivõimaluste laiendamist ja infrastruktuuri täiustamist, sealhulgas ühistranspordi kättesaadavuse parandamist.

Haabersti üldplaneeringus keskendub elamuvaldkond pigem tihedamale elamuehitusele, mis sobitub looduslike alade lähedusse, näiteks Rocca al Mare ja Stroomi ranna ümbrusse. Planeeringus käsitletakse ka kõrghoonete kõrguspiiranguid ja rohealade integreerimist linnakeskkonda. *Pirita* üldplaneering iseloomustab linnaosa valdavalt väikeelamute piirkonnaks ning keskendub loodusliku elukeskkonna säilitamisele. Eesmärk on säilitada piirkonna identiteet kui loodusega harmooniline ja inimsõbralik elurajoon. Elamuarenduses on rõhk keskkonnasäästlikel ja rekreatsiooniga seotud lahendustel. *Nõmme* üldplaneering rõhutab linnaosa säilitamist metsa- ja aedlinnana, mille keskmes on väikeelamud ja pereelamud. Uute korterelamute rajamine on lubatud vaid asumikeskustes ja tingimusel, et luuakse linlik elukeskkond, näiteks väikeärid. *Lasnamäel* keskendub üldplaneering eelkõige elukeskkonna kvaliteedi tõstmisele. Uute elumupiirkondade kavandamisel rõhutatakse multifunktsionaalseid asumikeskusi, kus teenused ja elamispinnad oleksid kergesti ligipääsetavad. Eesmärk on luua atraktiivne ja terviklik elukeskkond, suurendades rohealasid ja parandades ühendusi teiste linnaosadega. Tähelepanu on pööratud ka olemasolevate kortermajade renoveerimisele ja energiatõhususe suurendamisele. *Kristiines* soosib üldplaneering väikeelamuid, kuigi teatud piirkondades on lubatud ka korterelamud. Linnaosa arengut juhivad säästlikkus ja mitmekesisus, sealhulgas rohealade ja asumikeskuste arendamine. Eesmärgiks on säilitada linnaosa elukeskkond atraktiivse ja kaasaegse elupiirkonnana. *Kesklinnas* rõhutab üldplaneering tasakaalu tiheda hoonestuse ja elukvaliteedi vahel. Prioriteediks on korterelamute ja segakasutusega hoonete arendamine, et soodustada linnakeskuse elurikkust ja multifunktsionaalsust. Samas on oluline roll ka ajaloolise linnaruumi ja miljööväärtuste säilitamisel. Muuhulgas taotlevad linnaosade üldplaneeringud elumupiirkondade ja sotsiaalse infrastruktuuri tasakaalustatud arengut.

Detailplaneeringud

Detailplaneeringus otseselt ei määrata kohustust sotsiaalse taristu rajamise, kuna puudub selge seaduslik alus. Praktikas kehtestatakse selline kohustus detailplaneeringu kinnitamise otsuses kõrvaltingimusena. Kuid mida ulatuslikum ja piiravam on kehtestatav kohustus, seda rohkem tekib küsimusi selle õiguspärasuse kohta – seda seetõttu, et

intensiivsete piirangute korral peab alusõigus olema täpselt ja ühemõtteliselt sätestatud¹⁹. Sotsiaaltaristu, sealhulgas sotsiaalkorterite, rajamise kohustuse lisamine detailplaneeringusse eeldab planeerimisseaduse täiendamist, mis annaks kohalikele omavalitsustele selge õigusliku aluse selliste kohustuste kehtestamiseks.²⁰

2.3.3 Juhendid

Kortermajade planeerimist Tallinnas suunab linnaorganisatsiooni sisene töödokument **“Hea kortermaja kavandamise juhend”** (Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2024), mida kasutatakse arhitektuurivõistluste lähtetingimuste juhendina uute elupiirkondade tarbeks ning arvestatakse soovitusena ka detailplaneeringute koostamisel. Tegemist on halduseeskirjaga. Juhendit ei saa käsitleda iseseisva õigusnormina ega kasutada ehitusloa menetluses lisanõuete kehtestamiseks, kuna need ei tulene õigusaktidest ega planeeringutest (Õiguskantsler 2024)²¹.

Hea kortermaja kavandamise juhend rõhutab elukeskkonna kvaliteedi, elanike mitmekesisuse ja keskkonnasõbralikkuse tagamist. Kortermajas peaks olema erineva suurusega kortereid, sealhulgas suuremaid perekortereid, et vältida segregatsiooni ja pakkuda sobivaid elamispindu kõigile. Iga korteri juures peaks olema suur rõdu või lodža, mis toimiks suvetoana. Haljasalad peavad moodustama vähemalt 30–50% krundist, sealhulgas kõrg- ja mitmekesine haljastus, mis vähendab kuumasaarte teket ja toetab looduslikku sadevee imendumist.

Maja esimesel korrusel on oluline rajada mugavad ja turvalised hoiuruumid lapsevankrite ja kergliikurite jaoks, koos laadimisvõimalusega. Parkimine tuleks peamiselt lahendada hoone sees, vältides hoonete vahele rajatud panduseid ja säilitades elanikele mõeldud

¹⁹ Advokaadibüroo RASK õigusarvamus 16.01.2024 teemal „Eluasemete kättesaadavuse parendamine“ vastusena linna poolsele päringule.

²⁰ Näiteks Uus-Veerenni elamukvartali detailplaneeringu kehtestamise otsuse punktiga 2 seati tingimuseks, et „Detailplaneeringus kavandatud 40 elamust võib enam kui 20 elamut ja kavandatud 18 äri- ja eluhoonest võib enam kui 9 äri- ja eluhoonet, milles kokku ei või olla rohkem kui 810 korterit, välja ehitada ainult tingimusel, et krundile positsioon 4 (aadressi ettepanekuga Tiiu tn 8) on välja ehitatud 120-kohaline lasteaed ja hoone kasutamiseks on väljastatud kasutusluba.“ (advokaadibüroo RASK õigusarvamus 16.01.2024 teemal „Eluasemete kättesaadavuse parendamine“ vastusena linna poolsele päringule).

²¹

https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/Tallinna%20Linnaplaneerimise%20Ameti%20juhised%20hea%20kortermaja%20kavandamiseks.pdf

puhkealad. Köögid peavad olema akendega ning suuremate korterite puhul peaksid aknad avanevad mitmesse ilmakaarde.

Kortermajad tuleb kavandada selliselt, et kõik ruumid oleksid hästi valgustatud ja kompaktse planeeringuga. Trepikojad peaksid olema avarad ja akendega, pakkudes mugavust ja loomulikku valgust. Hoone sügavus ei tohiks ületada 14 meetrit, et tagada ruumide valgustatus. Tehnoseadmed tuleb integreerida hoone mahtu ja arhitektuuriga, et säilitada visuaalne terviklikkus. Iga korterelamu krunt peab olema inimkeskne, pakkudes kvaliteetset ja mitmekülgset elukeskkonda.

Halduslepingud

Haldusleping on tänaseks praktikas juurdunud tööriist, millega on võimalik arendajale panna sotsiaaltaristu loomise kohustust, kuid hetkel kehtiva kohtupraktika kohaselt ei ole võimalik selle abil seada piiranguid või kitsendusi, mis parandaksid eluruumide kättesaadavust läbi müügi- või üürihinna piirangute. Kehtiva õiguse kohaselt on võimalik sõlmida kokkuleppeid seoses sotsiaalse taristu väljaehitamise või rahastamisega üksnes arendusega „otseselt seotud“ ehitiste ja rajatiste suhtes ning arendajale pandav kohustus peab olema õiglaselt ja mõistlikult seotud arenduse mahu ja tüübiga. Samas ei ole aga nt uue elamukvartali arendamisel planeeringulahenduse realiseeritavus kuidagi „otseselt seotud“ sellega, kas arenduses on kuidagi piiratud eluruumide müügi- või üürihinda. Samal ajal kui näiteks lasteaia ehitamise kohustuse seadmine uue elamukvartali arendajale omab „otsest seost“ loodava hoonestusega ja planeeringu realiseeritavusega ning on seeläbi põhjendatav ja kontrollitav. Tavaliselt detailplaneeringukohase sotsiaalobjektide (nt lasteaed, kool) puhul nõutakse pigem rohkem nende objektide kaasfinantseerimist arendajate poolt. Sotsiaalse infrastruktuuri tasu ehk maksu seadmine võib olla alternatiiviks sotsiaalkorterite rajamise tingimustele, kuid selle kehtestamine eeldab vastavasisulise seadusliku aluse (volitusnormi) loomist.²²

2.3.4 Meetmed ja regulatsioonid

Ülevaade Tallinna toetusmeetmetest, mille mõjul soovitakse parandada elukeskkonda ja aidata haavatavaid ühiskonnagruppe, on esitatud tabelis 2.2. Toetuste eesmärk on tagada taskukohane ja kvaliteetne eluase lastele, peredele, eakatele, erivajadustega inimestele ning ajutistes raskustes olevatele isikutele. Lisaks toetavad need meetmed hoonete renoveerimist ja energiatõhusust, edendades samal ajal ligipääsetavust ja sotsiaalset heaolu.

²² Advokaadibüroo RASK õigusarvamus 16.01.2024 teemal „Eluasemete kättesaadavuse parendamine“ vastusena linna poolsele päringule.

Tabel 2.2 Tallinna eluasemepoliitikas kasutusel olnud meetmed ja nende sihtrühmad.

TOETUSE TÜÜP	SIHTRÜHM	KEHTIVUS
Munitsipaaleluruumide üürile andmine		
Tallinna linnale vajalikele töötajatele eluruumide üürile andmine	Linna jaoks vajalike võtmetöötajad, nn kultuuriasutuste töötajad, õpetajad, doktorandid, busi-, trammi- ja trollijuhid, päästjad ja politseinikud ning arstid ja õed, ning noored pered	Jah
Sotsiaalteenused		
Eluruumi tagamine	Abivajavad inimesed väikese sissetulekuga, nn lastekodulapsed, paljulapselised ja noored pered, eakad, puudega inimesed, erivajadustega isikud, sotsiaalselt haavatavad grupid (nt üksikvanemad, suurpered, pikaajalised töötud) ning ajutistes raskustes olevad inimesed.	Jah
Elamufondi kvaliteedi parandamine		
Korterelamute rekonstrueerimistoetus	Tallinna korteriühistud, kes on renoveerinud enne 2000. aastat ehitatud korterelamu fassaadi, katuse või tehnosüsteemid ning esitanud pärast tööde lõpetamist kasutusteatisi või saanud kasutusloa.	Jah
Restaureerimistoetus	Juriidilised ja füüsilised isikud, kes omavad või õiguspäraselt valdavad Tallinnas asuvaid elamuid või kortereid, Tallinna üldplaneeringuga kehtestatud miljööväärtuslikes piirkondades või Tallinna linna haldusterritooriumil paiknevates enne 1940. aastat ehitatud ja/või arhitektuuriliselt väärtuslikes elamutes.	Jah

Allikas: tallinn.ee

Toetus üürnikele

Enne eluaseme tagamise teenuse osutamist ja sotsiaaleluaseme eraldamist võib linn abistada isikut eluruumi leidmisel vabaturul ja vajadusel tagada selleks ka nõustamise ja toetuse. Toetusega kaetakse üürileandjale osalised üürikulud ja toetust makstakse kord kolme kalendriaasta jooksul. Toetust makstakse üürimisega seotud kulude osaliseks katmiseks üürile andjale, põhjendatud juhtudel toetuse taotlejale. Üüritoetus Tallinnas on maksimaalselt 900 eurot leibkonna kohta (**Sotsiaalteenuste osutamise tingimused ja kord ja Sotsiaaltoetuste määrad**).²³

2.3.5 Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide pakkumine

Soodsate üürieluruumide pakkumine (edaspidi kui sotsiaal- või munitsipaaleluruumid) moodustab vaid 2% kogu Tallinna elamufondist, seega selle mõju taskukohasusele on olnud üsna tagasihoidlik. Sektor hõlmab enamasti mõlemat – nii sotsiaalhoolekande sihtgruppe kui ka “noori peresid” ja “linnale võtmetähtsusega töötajad” (nt õed, õpetajad).

Andmed

Uuringu jaoks saadi andmed Tallinna Linnavaarametilt, mis sisaldas andmeid kõigi sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide kohta seisuga 25.10.2024. Andmestik sisaldas infot eluruumide kohta ja neis asustavate leibkondade suuruse kohta (leibkonnaliikmete arv). Sama andmestik sisaldas ka infot igakuiste kulude kohta üürieluasemetel. Eluasemekulude suurus on esitatud järgnevas peatükis, kus analüüsitakse eluasemekulude koormavust. Andmed ei sisaldanud ruumiidentifikaatorit, kuid sisaldas Ehitisregistri koodi (EHR_kood), seega liideti andmed registriandmetega ja topograafiliste andmetega, et viia läbi ruumianalüüs.

Ülevaade jaotusest

Tallinna munitsipaalelamute hulk (sisaldab nii sotsiaal- kui munitsipaalelurume) ulatub mitme tuhande eluasemeni, paiknedes peamiselt Mustamäe, Lasnamäe ja Põhja-Tallinna linnaosades. Viimastel aastatel on lisandunud uusi energiatõhusaid üürielamuid (Tallinna sotsiaalmajad 2024). Tallinna Linnavaarameti andmetel oli Tallinnas 25.10.2024 seisuga kokku 4845 munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi (tabel 2.3), mis paiknesid kas üürimajades (58;

²³ Ühtlasi on leitud, et üürnikule suunatud toetused tõstavad kokkuvõttes turul eluasemete hindasid ja seega ei muuda eluasemeid taskukohasemaks. (RASK õigusarvamus 2024) Sotsiaalteenuste osutamise tingimused ja kord <https://www.riigiteataja.ee/akt/415102021020?leiaKehtiv>

Sotsiaaltoetuste määrad <https://www.riigiteataja.ee/akt/422122022004?leiaKehtiv>

kokku 4502 eluruumi) (joonis 2.1 ja 2.2) ning väiksemas mahus korteritena segaomandivormidega hoonetes (343 eluruumi). Eraldiseisvad korterid on integreerumise mõttes parem lahendus, kuid munitsipaalalamufondi haldamise vaates on neid üleval pidada keerukam.

Tabel 2.3 Tallinna sotsiaal- ja munitsipaalpindade jaotus.

Linnaosa	Üürimajad	Eluruumid	Eluruumi mediaanpind (m ²)	Tubade arv			
				1	2	3	4+
Kesklinn	3	83	40.8	41	28	12	2
Kristiine	2	114	21.85	85	27	2	0
Lasnamäe	33	2836	47.8	1076	1051	491	218
Mustamäe	4	475	23.2	421	45	7	1
Nõmme	4	186	37	101	67	17	1
Pirita	0	34	42.1	17	16	1	0
Põhja-Tallinn	12	1117	35.4	756	233	68	15
Tallinn KOKKU	58	4845	38	2497	1467	598	237

Andmed: Tallinna Linnavaaramet, 25.10.2024

Üürimajade paiknemine on näidatud joonistel 2.1.

Hooned ja eluruumid on üsna tugevalt ruumiliselt koondunud: 57% kõigist sotsiaal-üürielamutest ehk 33 maja asub Lasnamäel, Põhja-Tallinnas 21% (12 maja). Lasnamäel asub ligi 60% kõigist Tallinna munitsipaal- ja sotsiaaleluruumidest (joonis 2.2). Sotsiaaleluruumide erinevuse indeks on 0.87 (87.4%) – teisisõnu, nii suur osa sotsiaaleluruumidest peaks asukohta vahetama, et sotsiaaleluruumide jaotus allasumite vahel oleks ühtlane (erinevuse indeksi metoodika vt Sakoda, 1981) ²⁴

²⁴ Erinevuse indeksi väärtused ulatuvad nullist, mis kujutab endast täiesti tasakaalustatud jaotust, kuni ühe, täiesti tasakaalustamata jaotuseni. Erinevuse indeksit on kasutatud eluaseme taskukohasuse uuringutes, et hinnata taskukohaste eluasemete ruumilist jaotust linna tasandil, näiteks Kang jt (2024) uuring suurlinnapiirkondade kohta Ameerika Ühendriikides. Erinevusindeks arvutati Tallinna sotsiaaleluruumide kohta allasumite tasandil. Eluruumide koguarv määrati ehtisregistri andmete põhjal.

$$\text{Dissimilarity Index} = 12 \cdot \frac{\text{inSHD}}{\text{iSHD} - \text{ODiOD}}$$

Kus: SHD – sotsiaaleluruumide koguarv,
OD – kõigi eluruumide arv, v.a sotsiaaleluruumid,
i – Tallinna allasum.

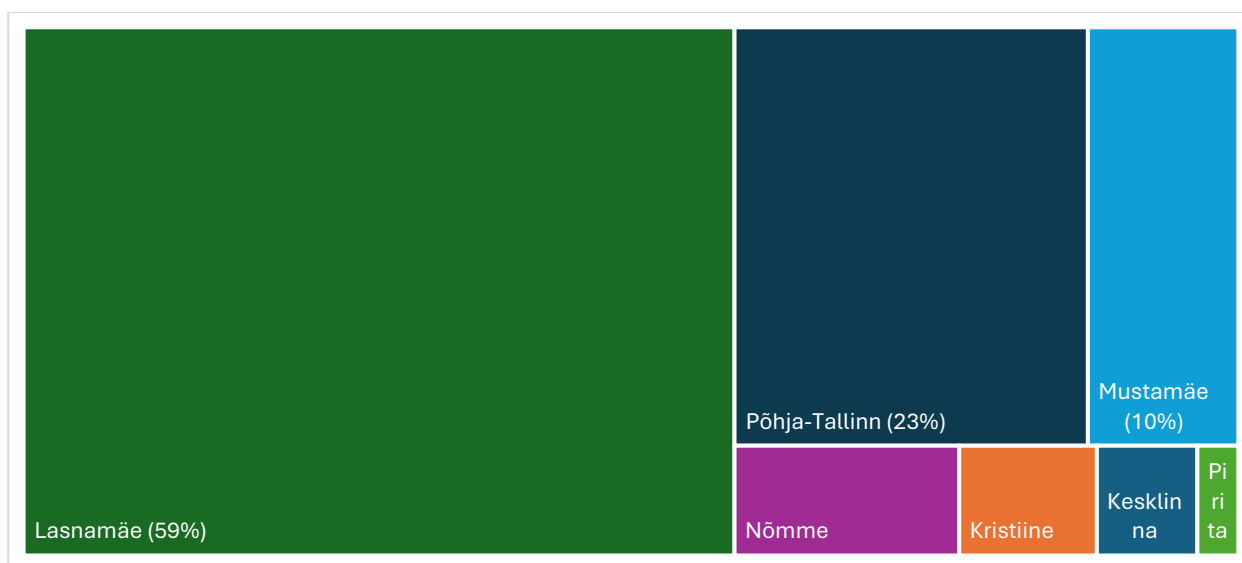
Sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide paiknemine ja osakaal koguelamufondist on näidatud joonistel 2.3, 2.4 ja 2.5.



Joonis 2.1

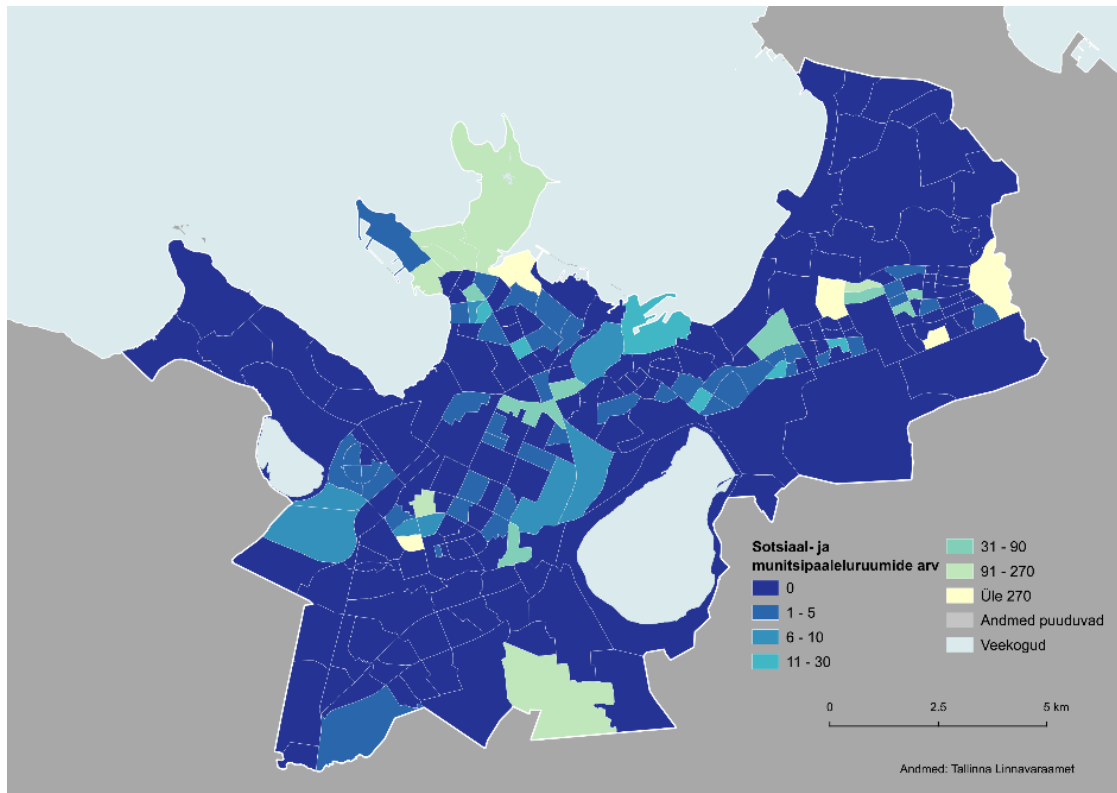
Sotsiaal- ja munitsipaaleluruumidega üürimajade hulk Tallinna linnaosades

Andmed: Tallinna Linnavaaramet, 25.10.2024



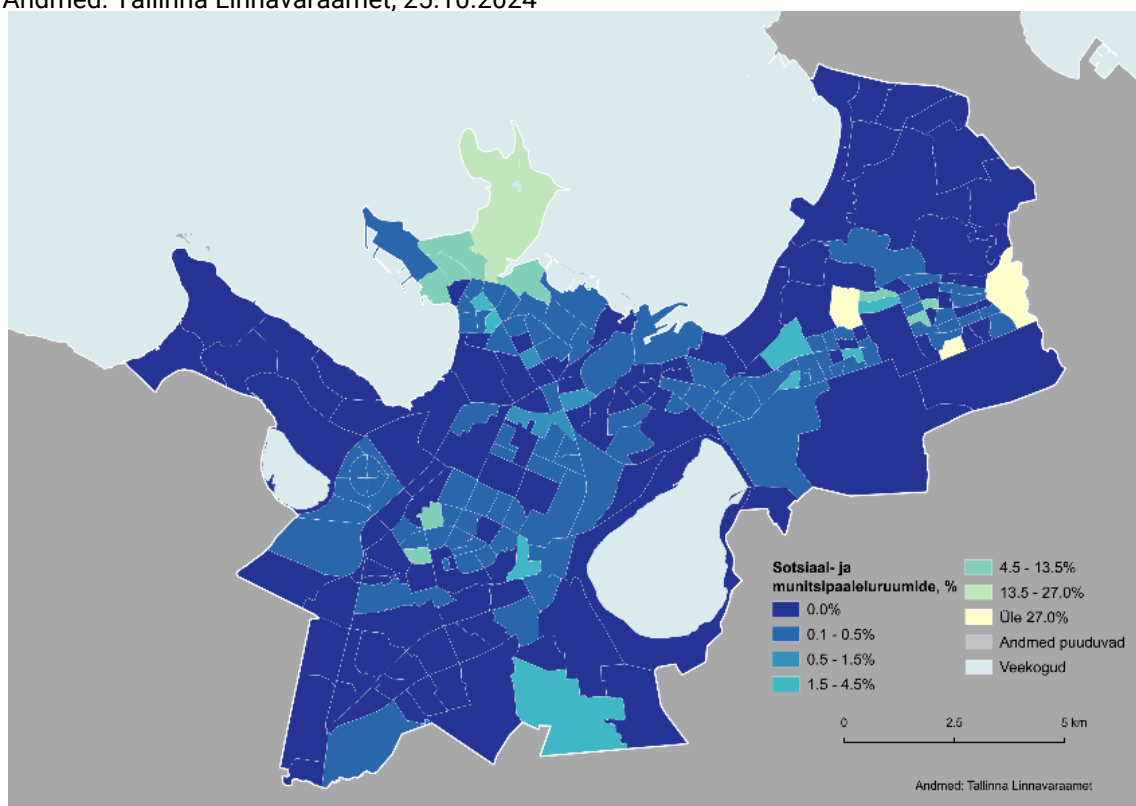
Joonis 2.2.

Tallinna sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide jaotus linnaosade vahel (% kõiigist sotsiaal- ja munitsipaaleluruumidest). Andmed: Tallinna Linnavaaramet, 25.10.2024

**Joonis 2.3.**

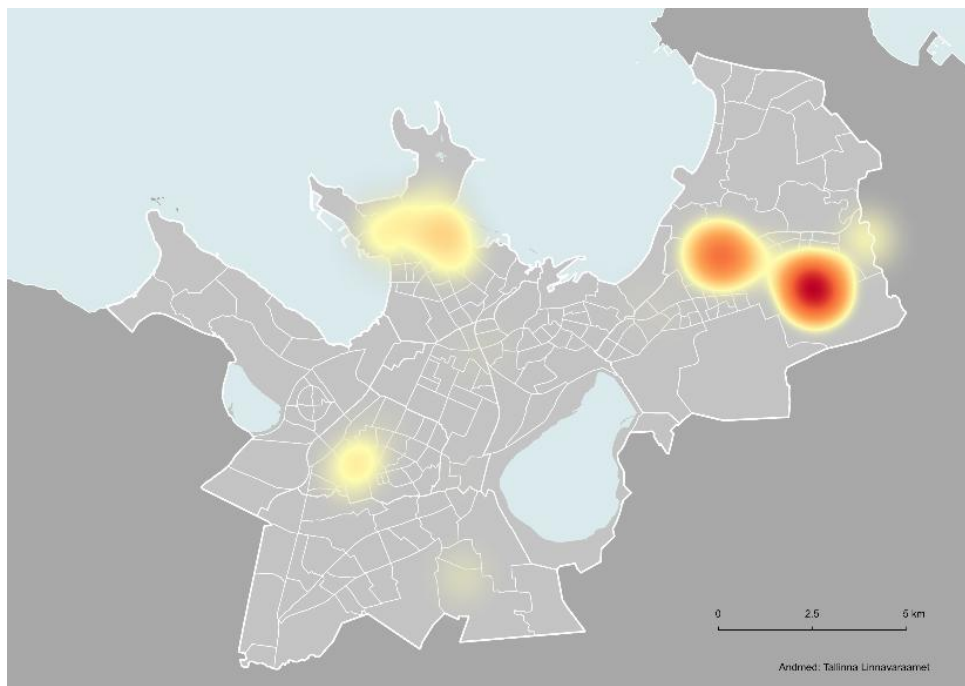
Kõigi Tallinna sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide paiknemine allasumiti (koguarv).

Andmed: Tallinna Linnavaaramet, 25.10.2024

**Joonis 2.4.**

Kõigi Tallinna sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide paiknemine allasumiti (suhtarvuna kogu elamufondi).

Andmed: Tallinna Linnavaaramet, 25.10.2024

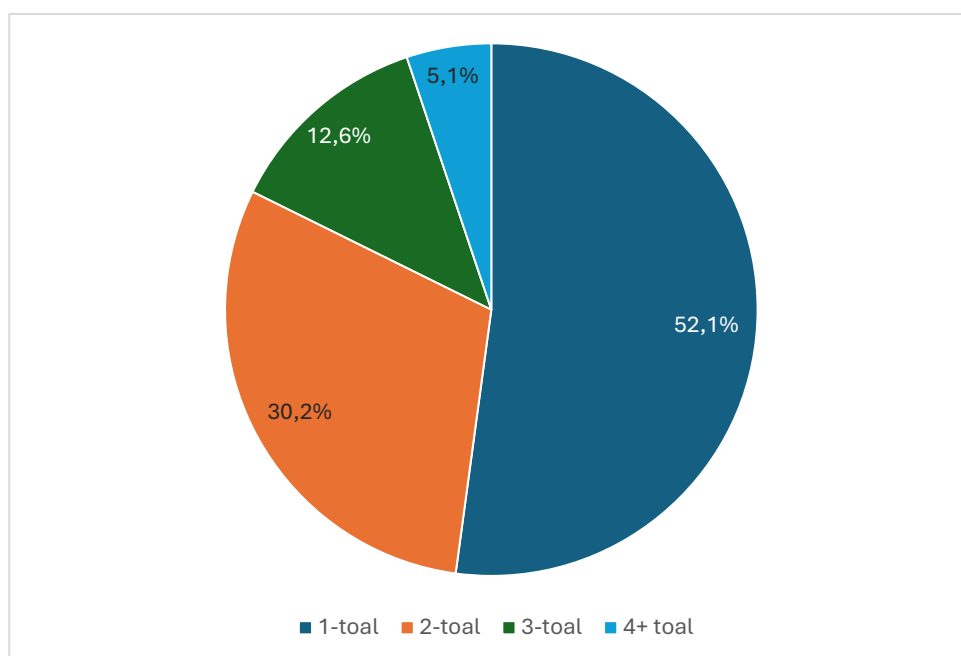
**Joonis 2.5.**

Kõigi Tallinna sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide paiknemine (kuumkohad).

Andmed: Tallinna

Linnavaaramet, 25.10.2024

Keskmiselt on munitsipaaleluruumides 38 m² netopinda eluruumi kohta. Eluruumid asuvad kõige sagedamini 1-toalistes korterites (ligikaudu pooled eluruumid; 52%) ning 31% asuvad 2-toalistes korterites (joonis 2.6).

**Joonis 2.6.**

Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide suurus Tallinnas.

Andmed: Tallinna

Linnavaaramet,

25.10.2024

2.3.6 Partnerlused munitsipaaleluasemete pakkumisel

Partnerlusi erasektoriga viidi ellu Tallinna elamuehitusprogrammide raamistikus (Tallinna

1. elamuehituse programm "5000 eluaset Tallinna" (2002) ja Tallinna

2. elamuehitusprogramm (2008).

Programmide rakendamise perioodil 2002-2012 rajatud uued üürielamud olid mõeldud eluasemepuuduse lahendamiseks taskukohasuse probleemi linnas ja selleks, et pidurdada eluasemehindade tõusust tulenevat kiiret inflatsiooni (programmidokumentide tekst).

Programmid viidi osaliselt ellu riigi toel (riigi toetus ligikaudu 25% projektide maksumusest). Uued elamud asuvad peamiselt Lasnamäel ja Põhja-Tallinna linnaosas. Kui esimesest programmist kasusaajad olid esmajoones tagastatud majades elavad üürnikud, siis teisest elamuehitusprogrammist kasusaajate ring oli oluliselt laiem – noortest peredest kuni linna jaoks vajalike võtmetöötajateni, kelleks olid määratletud kultuuriasutuste töötajad, õpetajad, doktorandid, bussi-, trammi- ja trollijuhid, päästjad ja politseinikud ning arstid ja õed. Programmi raames reguleerib eluruumide kasutamist **Tallinna linnale vajalikele töötajatele eluruumide üürile andmise kord**. Linnaosade eluasemekomisjonid teevad eelisjärjekorras korteri üürileandmise ettepaneku taotlejatele, kelle eluasemevajadus on suurem. Eluasemevajaduse hindamisel arvestatakse taotleja seniseid elamistingimusi, ülalpeetavate arvu, tööstaaži, korteri üürimist taotleva isikuna arvelevõtmise aega ning muid sotsiaalseid asjaolusid.²⁵

2.3.7 Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide üürile andmise kord

Tallinna munitsipaaleluruumide üürile andmist reguleeritakse määrusega **Tallinna eluruumide üürilepingute üldtingimused**. Üürihinna on kehtestatud käskkirjaga, kuid sotsiaalhoolekandeline abi andmise kord võimaldab teenuse eest tasu maksmise kohustuse osaliselt või täielikult üle võtta inimeselt, kui tema või tema ülalpidamiskohustuslaste majanduslik olukord ei võimalda tal teenuse eest täies ulatuses tasuda. Eluruum antakse kasutusse sotsiaalabi vajavale linlasele, kelle abivajaduse on eelnevalt hinnanud linnaosa sotsiaalhoolekande osakond; linnale vajalikele töötajatele (sh õpetajad, hooldustöötajad,

²⁵<https://live.s3.teliahybridcloud.com/s3fs-public/inline-files/2025%20EA%20raamat%20-%20KOOND%20%2822.11.2024%29.pdf>

Kährik, A. & Kõre, J. (2013). „Estonia: Residualization of social housing and the new programs”, in Social Housing in transition Countries, ed Hegedus, J., Lux, M. and Teller, N. (Routledge), 163-179.

kultuuritöötajad, päästeametnikud, politseinikud) ja/või ajutiseks elamiseks neile inimestele, kelle eluruum on erakorralise juhtumi tõttu muutunud elamiskõlbmatuks.

Üürileping sõlmitakse kuni kolmeks aastaks (erandiks on omandireformi subjektid, kelle leping kehtib kuni viis aastat). Linn võib lepingu erakorraliselt lõpetada, kui kahe kuu üür ja kõrvalkulud on tasumata ning üürnik on varasemalt kahel korral oma kohustusi täitnud hilinemisega. Üüri võib tõsta üks kord aastas.

Sotsiaaleluruumi eraldamist reguleerib **Sotsiaalteenuste osutamise tingimused ja kord**. Eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normiks arvestatakse igale pereliikmele 18 m², millele lisandub 15 m² kogu pere kohta ning arvestuslik eluruumi üldpind on maksimaalselt 105 m². Sotsiaaleluruumi saab kasutusse abivajav linlane, kes ei saa sotsiaalmajanduslikust olukorrast või puudest tingituna ise omale elamispinda tagada. Sotsiaaleluruumi antakse kasutada maksimaalselt kolmeks aastaks, pärast mida viiakse läbi uus abivajaduse hindamine. Abivajaduse hindamise käigus vestleb linnaosa sotsiaalhoolekande osakonna sotsiaaltöötaja inimesega erinevatel igapäevast toimetulekut puudutavatel teemadel, et selgitada välja, millised on inimese mured ja takistused, mis segavad tema iseseisvat toimetulekut. Sotsiaaleluruumi kasutajate sihtrühmad on erinevad – nn. lastekodulapsed, paljulapselised pered ja noored pered, kes vajavad taskukohast eluaset; eakad ja pensionärid, kelle sissetulekud on piiratud, puudega inimesed ja erivajadustega isikud, kellele on oluline ligipääsetavus ja madalamad kulud; sotsiaalselt haavatavad grupid, näiteks üksikvanemad, suurpered ja pikaajalised töötud; ajutises raskuses olevad inimesed, kelle sissetulek või eluaseme seis on järsult halvenenud.²⁶

Partnerlused üürieluasemete pakkumisel Tallinnas

Tallinnas on sotsiaal- ja munitsipaal-eluruumide valdkonnas rakendatud avaliku ja erasektori partnerlusi. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 21. aprilli 2005 otsusega nr 97 kehtestatud tingimustele valmis 2008. aastal Loopealse elamurajoonis Lasnamäel 10 maja 680 korteriga ja eluruumide kogupinnaga 35 273 m². Korterid paiknevad 5-15-korruselistes elamutes.

Linn sai hoonestajaga sõlmitud rendilepingu kohaselt õiguse sõlmida linnale rendile antud elamutes asuvate korterite osas üürilepinguid linna poolt määratud isikutega ja linna poolt kindlaks määratud tingimustel. Hoonestaja-rendileandja kohustub rendilepingu kohaselt hooldama ja haldama rendile antavaid elamuid ning esindama linna suhetes üürnikega, mh linna esindajana sõlmima ja lõpetama eluruumide üürilepinguid ning koguma eluruumide eest makstavat üüri ning tasu kommunaalteenuste eest. Linn tasub hoonestajale-rendileandjale renti linnale rendile antud korterelamute kasutamise eest. Eluruumi üürnik tasub linnale üüri eluruumi kasutamise eest. Loopealse asumi rendimakse 2024. aastal on 8,91 €/m², millest elanik maksab linnale üüri 2,11 €/m².

²⁶ <https://www.tallinn.ee/et/eluruumid>

Rendimakse iga-aastase muutuse koefitsient on pool eelmise aasta keskmisest THI muutusest. Linn tasub hoonestajale-rendileandjale makstava rendi ja üürnike poolt tasutud üüri vahe.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 23. augusti 2007 otsusega nr 197 kehtestatud tingimustele valmis aastatel 2009-2011 Raadiku elamurajoonis 9 maja 1215 korteriga ja eluruumide kogupinnaga 74 872 m². Raadiku asumi rendimakse 2024. aastal on 13,97 €/m², millest üürnikud maksavad olenevalt eluruumi saamise ajast ja põhjusest kas 1,92 €/m² või 2,30 €/m². * Rendimakse muutub igal aastal 2%, millele lisandub pool eelmise aasta THI muutusest, mis on suurem kui 2%.



Munitsipaal-ehitusprogrammid
Tallinnas (Raadiku asum)

Aastatel 2003–2012 lisandus uute programmide elluviimisega Tallinna ligikaudu 3000 uut eluaset, mis moodustab ligi 2% Tallinna elamufondist. 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 pakkumises ning taristu väljaehitamises. Ka üksnes erasektori poolt arendatud korterites on üür subsideeritud – turuüüri ja üürnikelt küsitava üüri vahe tasub kohalik omavalitsus. Esialgse plaani kohaselt pidi üürnikelt küsitav üür katma $\frac{2}{3}$ kulupõhisest üürist kohalikule omavalitsusele kuuluvais korterites (va ehituskulu), ning poole turuüürist erasektori korterites (Tallinna elamuehitusprogramm I ja II). Hiljem fikseeriti üüritase eraarendaja ellu viidud projektides 20 aastaks tasemega 9,09 eur/m²/kuus, millest 21% katab üürnik, ülejäänu aga kohalik omavalitsus.

Munitsipaaletururuumi taotlejate arv on alates 2015. aastast aasta-aastalt langenud. 2024. aasta algul oli taotlejate hulk umbes 700 isikut (st leibkonda). Taotluste arvu vähenemist on mõjutanud mitmed asjaolud, sh määruse muudatused (varasem määrus võimaldas arvele võtta rohkem taotlejaid), linnaosad on kehtestanud ka erinevaid reegleid, millistele kriteeriumidele täpselt taotlejad peavad vastama (nt on taotlejate arv vähenenud eriti

Põhja-Tallinnas). Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi ning teise elamuehitusprogrammi taotlejana arvele võetud isikute arvu dünaamika aastate lõikes on esitatud tabelis 2.4.

Tabel 2.4. Munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi ning teise elamuehitusprogrammi taotlejana arvele võetud isikute arvu dünaamika.

	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Munitsipaaleturuumi taotlejana arvele võetud isikute arv	1274	1334	898	788	742	682	232
Sotsiaaleluruumi taotlejana arvele võetud isikute arv	406	553	509	422	374	344	103
Tallinna teise elamuehitusprogrammi raames arvele võetud isikute arv, sh	1072	1529	946	758	648	483	205
selles noorte perede arv	917	1278	775	625	507	360	153
linnale vajalike töötajate arv	155	251	171	133	141	123	52
arstide ja õdede arv (arstide ja õdede maja)		73	59	54	51	27	30
õpetajate arv (Õpetajate kodu)			32	12	54	23	23
Tallinnas eluruumi taotlejana arvele võetud isikute koguarv	2752	3489	2444	2034	1869	1559	593

Allikas: LVA andmed

Linna arenguks vajalikele töötajatele on ehitatud munitsipaaleturumud Raadiku tänaval Lasnamäe linnaosas. Üüri suurus on kehtestatud Tallinna Linnavaarameti käskkirjaga. Hetkel kehtiva käskkirja kohaselt 2024.a Raadiku tn eluruumide 1 m² hinnad varieeruvad vahemikus 1,92 kuni 2,30 EUR. Lisaks üürile peab üürnik tasuma kõrvalkulud, mida sõltuvalt kululiigist arvestatakse vastavalt tema poolt tegelikult tarbitule (vesi, elekter jm) või vastavalt tema kasutuses olevate eluruumide üldpinnale (küte, prügivedu, heakord jm).²⁷ Õpetajatele eluruumide kasutusse andmine on reguleeritud Õpetajate Kodu asuvate eluruumide üürile andmise korraga. Eluruumi üürimist on õigus taotleda isikul, kes töötab Tallinna linnas asuvas koolieelses lasteasutuses, põhikoolis, gümnaasiumis, huvikoolis või kutseõppeasutuses õpetajana ja kelle enda või kellega koos ühist eluruumi kasutada soovivate isikute omandis ei ole Harju maakonnas asuvat eluruumi ega hooneühistu

²⁷ <https://www.tallinn.ee/et/tallinna-linnale-vajalikele-tootajatele-eluruumide-uurile-andmine>

liikmelisust, mis annab õiguse kasutada eluruumi.²⁸ Seoses kasvava vajadusega toetada linna arste ja õdesid eluasemeprobleemi lahendamisel on linn loonud arstidele ja õdedele võimaluse taotleda linnalt jõukohase üüriga munitsipaaleluruume.²⁹

Lisaks sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide pakkumisele pakutakse majutuskohti linnale kuuluvates sotsiaalmajutusüksustes – tegemist on nõ eluruumi vajajatest kõige vähem maksejõulisele sihtgrupile suunatud elamispinna pakkumisega koos sotsiaalteenuste pakkumisega. Tallinna Sotsiaaltöö Keskuse senises majutusüksustes on kokku 675 kohta (01.04.2024 seisuga).

Eluaseme tagamise teenuse lisaks võib abi vajav inimene taotleda toimetulekutoetust. Toetuse määramisel lähtutakse sissetulekupiirist ehk rahasummast, mis peab jääma inimesele või perele pärast rahvastikuregistrisse kantud eluasemega seotud kulude katmist. Toetuse määramist reguleerib **Sotsiaaltoetuste maksmise tingimused ja kord**. Alates 01.01.2024 on sissetulekupiir 360€ (720€ kaheliikmelisele perele, 1080€ kolmeliikmelisele perele jne). Toetuse maksimaalmäär täiskasvanule on maksimaalselt 250€ ja lapsel 350€ kuus. Sissetulekust sõltuvat toetust toimetuleku tagamiseks on võimalik taotleda erinevatel juhtudel: lapse huvi- ja sporditegevuse toetamiseks, tervise säilitamiseks, taastamiseks ja abivahendite soetamiseks, õnnetusjuhtumite ja muude erakorraliste juhtumite puhul. Toetuse määramisel on aluseks taotleja ja tema pereliikmete taotlusele eelnenud kuul laekunud netosissetulekud. Toetust saab taotleda eelneval ning jooksva kuul tehtud põhjendatud kulude kompenseerimiseks maksimaalselt üks kord kuus ja minimaalne kulu taotluse kohta on 10€.³⁰

²⁸ Eluhoone asub aadressil Uuslinna tänav 3a. 40 ühetoalist korterit (suurus 24,0-36,5 m²) ning 35 kahetoalist korterit (suurus 38,7-50,7 m²). Eluruumide üüri suurus on 6,25 eurot eluruumi üldpinna ruutmeetri kohta ühes kalendrikuus, sellele lisanduvad kõrvalkulud (küte, vesi, elekter jms).

<https://www.tallinn.ee/et/opetajate-kodu>

²⁹ Arstidele ja õdedele Akadeemia tee 48 asuvate eluruumide üürile andmise kord. Korra kohaselt taotlemisõigus on isikul kes on registreeritud Terviseameti tervishoiutöötajate registris arsti, hambaarsti, õe või ämmaemandana või kellel on üliõpilasena õigus osaleda tervishoiuteenuse osutamisel tervishoiuteenuste korraldamise seaduse § 4³ lõike 1 kohaselt ja kes töötab Tallinna haldusterritooriumil tegutsevas tervishoiuteenuseid osutavas asutuses (edaspidi tervishoiuasutus) arsti, hambaarsti, õe või ämmaemanda ametikohal. Taotleja või tema koos ühist eluruumi kasutada soovivate isikute omandis ei tohi olla Harju maakonnas asuvat eluruumi või hooneühistu liikmelisust, mis annab õiguse kasutada eluruumi. Eluasemeid (1 või 2 toal. eluruumid) pakutakse 97 meditsiinitöötajale aadressil Akadeemia tee 48. Hetkel kehtiva käskkirja kohaselt 2024.a eluruumide 1 m² hind on 3,60 eur. Ruumide kasutusse andmist reguleerib <https://www.tallinn.ee/et/arstide-ja-odede-maja>

³⁰ <https://www.tallinn.ee/et/teenused/sissetulekust-soltuv-toetus-toimetuleku-tagamiseks>

Toimetulekutoetuste saanud taotlejate arvu dünaamika aastate lõikes on esitatud tabelis 2.5.

Tabel 2.5. Toimetulekutoetuste saanud taotlejate arvu dünaamika

	2020	2021	2022	2023	2024
Toimetulekutoetust saanud taotlejate arv	2 356	2323	10 971	6820	

2022. aastal vajas toimetulekutoetust Tallinnas 10 971 peret. Toimetuleku saajate suur arv oli tingitud ajutise kaitse saanud abi vajavate Ukraina sõjapõgenike arvuga. 2023. aastal oli abi vajavaid peresid 6820. Ennekõike on toimetulekutoetuse saajate arv vähenenud nende ajutise kaitse saanud Ukraina sõjapõgenike võrra, kes on leidnud töö ega vaja enam toimetulekuks seda toetust. Samas on toimetulekutoetust saavate perede arv jätkuvalt palju suurem kui 2021. aastal, mil toetust saanud peresid oli 2323. (Majandusaastaaruanne 2023)

2.3.8 Eraelamufondi rekonstrueerimise toetamine Tallinna linna poolt

2050. aastaks Tallinnas on vaja rekonstrueerida ligi 5000 amortiseerunud korterelamut.³¹ Tallinna linn pakub korteriühistutele rohepöördetoetuse mille koosseisus saab taotleda „**Fassaadid korda**“ toetust, mis on mõeldud:

- » taastuenergia tootmise seadmete, energia muundamise ja energiatoodangu salvestamise seadmete paigaldamiseks;
- » korterelamu tehaselise moodulrekonstrueerimise projekteerimiseks;
- » korterelamu tehaseliste moodulelementidega rekonstrueerimiseks.

Toetusmeede aitab säilitada linna ajaloolist ja esteetilist miljööd ning parandada hoonete energiatõhusust ja üldist seisukorda (Fassaadid korda 2024). Toetuse taotlemist ja väljamaksmist reguleerib **Korteriühistutele toetuste andmise kord**. Taotlusi võetakse vastu aastaringselt, kuni toetuse maksmiseks kavandatud eelarves raha jätkub. Toetuse „Fassaadid korda“ objekt on korterelamu, mis on ehitatud ja kasutusele võetud enne 2000. aastat. Renoveerimistoetuse ülemmäär 10% ehitustööde maksumusest, kuid

³¹ <https://www.tallinn.ee/et/uudis/mustamael-toimub-kortermajade-renoveerimispaev>

maksimaalselt 20 000 eurot. Renoveerimistoetuse taotlus tuleb esitada 6 kuu jooksul kasutusteatise esitamisest või kasutusloa väljastamisest.³²

2024. aastal on toetuse eelarve 360 000 eurot. 2023. aastal eraldatud toetuste summa oli 231 440,94 eurot. 2022. aastal eraldatud toetuste summa oli 293 814,53 eurot. (Fassaadid korda 2022 ja 2023 tabel). Ajavahemikus 2010–2024 oli eraldatud kokku toetust 280 hoone renoveerimiseks.³³ 2024. aastal restaureerimistoetusteks eraldatud summa oli 450 000 eurot, 2025. aasta eelarve eelnõus on restaureerimistoetusteks planeeritud 750 000 eurot.

Tallinnas kehtib **Restaureerimistoetuse andmise kord**, mis on mõeldud Tallinna linna haldusterritooriumil paiknevate mälestiste, muinsuskaitsealal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal paiknevate ehitiste ning üld- või detailplaneeringus väärtusliku üksikobjektina määratletud ehitiste restaureerimiseks. Toetuse maksimaalne määr on kuni 75% (maksimaalselt 35 000,00 eurot) toetatava restaureerimistöö maksumusest.

Tallinn kasutab aktiivselt ka välistoetusi (sh koostöös erasektoriga) elamufondi renoveerimiseks. Renoveerimisega seotud projektidest on olulisem projekti „SOFTacademy - Ühisloome mudel modernistlike linnaosade standardlahendusteks hubaste elukeskkondade taaselustamisel 2023–2027“, mis on 5 miljoni euro raames rahastatud Euroopa Liidu programmist European Urban Initiative (ERDF rahastus). Antud projekti peamine eesmärk on välja töötada ning testida linnavalitsustele mõeldud kaasamismudelit paneelmajade renoveerimistegevuse kiirendamiseks. Koostööl põhineva renoveerimismudeli puhul taaselustatakse naabruskonnad korteriühistutega ühiselt, kasutades selleks kombineeritavaid standardelemente nii hoonete kui ka nende vahelise ruumi parendamiseks. Projekti pilootpiirkonnaks on Mustamäe ning projekti demo lahendusena renoveeritakse koostöös korteriühistutega neli kortermaja: Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22. Projekti raames korrastatakse hoonete vaheline linnaruum ning töötatakse välja kogukonna kaasamise mudel hoonete ja õueala tervikrenoveerimiseks. Projekt kestab kuni 2027. aastani.^{34 35}

³² <https://www.tallinn.ee/et/teenused/toetus-fassaadid-korda>

³³ Tallinn arvudes <https://statistika.tallinn.ee/>

³⁴ <https://www.tallinn.ee/et/uudis/mustamael-toimub-kortermajade-renoveerimispaev>

³⁵ Sama projekti raames on välja kuulutatud ka SOFTacademy projekti hooviala jälgendusala konkursi, mille raames saavad Mustamäe korteriühistud esitada taotluse hoovialade uuendamiseks 300 000 euro ulatuses. Toetus toetab nii disainilahenduse loomist kui ka renoveerimistööde elluviimist. Kandidateerida saavad Mustamäe taotlejad, mille vähemalt üks naabruses asuv kortermaja peab olema renoveerimisprotsessi ette valmistamas (juhatuse tasemel otsus olemas).

<https://www.softacademy.ee/uudised/korteriuhistutel-avaneb-voimalus-uuendada-hooviala-300-000-euro-ulatuses/>

2.3.9 Kokkuvõte Tallinna linna lähenemisest eluasemete taskukohasusele

Eluasemete arendamisega seotud sihid ja tegevused on Tallinna linna strateegias küll ette nähtud, kuid linna roll kajastub pakkumises pigem läbi kitsa „vajadus-põhise“ lähenemise (keskendudes kitsalt piiritletud sihtrühmadele, kusjuures „vajadus“ pole täpsemalt määratletud) ja turvavõrgu pakkumise, pigem sotsiaalhoolekande tähenduses, neile, kes turutingimustes ise hakkama ei saa. Linn ei näe praeguses strateegias end läbi oma varade juhtimise kui aktiivset eluasemeturu protsesside mõjutajat, et juhtida turu erinevaid osapooli taskukohaste hindadega eluasemeid pakkuma, samuti ei tooda välja linna rolli ruumilisi ebavõrdsuse vähendajana või kinnisvara hinnaralli pidurdajana ega ürituru reguleerijana. Näiteks ei mainita strateegias maapoliitikat kui olulist eluasemeturu mõjutust, segregatsiooni pidurdamise vajadust ning selleks rakendatavaid instrumente, või kolmanda sektori osapoolte, elanikega koostöös või erasektoriga koostöövõimalusi taskukohaste eluasemete rajamisel. Strateegiast ei leia ka eluasemevaldkonna finantseerimise korralduse suunal sihte ega tegevusi, selleks, et suunata suuremat hulka rahalisi vahendeid eluasemepakkumise tõhustamisele.

Advokaadibüroo RASK õigusarvamus³⁶ toob välja järgmist:

Kohalikud omavalitsused, sealhulgas Tallinn, on võtmerollis ruumilise planeerimise ja eluasemepoliitika kujundamisel. Eestis puudub õiguslik raamistik, mis võimaldaks riigil või kohalikel omavalitsustel kohustada arendajaid rajama sotsiaalkortereid või pakkuma taskukohast eluaset. Hetkel toimib vaid süsteem, kus arendajad panustavad halduslepingutega avalike taristute loomisesse (nt teed, lasteaiad). Sotsiaaleluasemeid käsitletakse pigem toimetulekuabina vähekindlustatud gruppidele, mitte kui üldist turu osa. Praegused meetmed tuginevad planeeringutele ja halduslepingutele. Kohaliku omavalitsuse tasandil ruumikasutust kõige abstraktsemal tasandil suunav alusdokument on arengukava. Arengukavadel puudub haldusväliste isikutele iseseisev õiguslik mõju. Tegemist on linna strateegilise dokumendiga ja sellest võivad tuleneda kaalutusotsuste tegemisel arvestatavad asjaolud. Arendajad panustavad taristusse vastavalt detailplaneeringu nõuetele, kuid kus otsesed sotsiaaleluaseme nõuded puuduvad.

Olukorra paremaks muutmiseks oleks vaja tagada kohalike omavalitsuste pädevust planeerimismenetlustes, et nad saaksid detailplaneeringuga määrata arendajatele sotsiaalelamute loomise kohustuse. Ja välja töötada õiguslikud normid, mis lubaksid kehtestada sotsiaalse infrastruktuuri tasu, mis oleks sisuliselt maks arendustegevuselt, pakkudes rahalisi vahendeid sotsiaalkorterite ja taristu arendamiseks. Selliste piirangute kehtestamine puudutaks omandiõigust, ettevõtlusvabadust ja võrdsusõigust, kuid see

³⁶ 16.01.2024 teemal „Eluasemete kättesaadavuse parendamine“ vastusena linna poolsele päringule.

võib olla põhiseaduspärane, kui seda õigustab ülekaalukas avalik huvi ja meetmeid rakendatakse proportsionaalselt.

Praeguse süsteemi probleemiks on see, et näiteks Tallinna omandis ja kasutuses olevad eluasemed on kättesaadavad vaid väga väikesele ja spetsiifiliselt määratletud ringile Tallinna elanikest. 2017. aastal sai eluruumi vaid alla 2% seda taotlenud noortest peredest ja linnale vajalikest töötajatest. Probleemiks on samuti sotsiaal- ja munitsipaalkorterite koondamine lähestikku, mis põhjustab linnaosades segregatsiooni, kuivõrd sarnase probleemse eluviisiga isikud koonduvad ühte kohta kokku.

Tallinnal oleks mõistlik määratleda üldised sotsiaaltaristu ehitamise ja rahastamise põhimõtted ning võimalike kohustuste tekkimise ja nende suuruse osas.

Tallinn seisab silmitsi taskukohaste eluasemete vähesusega. Selle probleemi lahendamiseks võiks linn teha ettepanekuid riigitasandil seadusemuudatusteks, mis annaks omavalitsustele võimaluse lisada detailplaneeringutesse sotsiaalelamute rajamise nõuded. Linn võib toetada tehtud analüüsile, rõhutades vajadust ja avalike huvide esikohale seadmist. Linna ettepanekul võib kaasata arendajaid partneritena ja motiveerida neid sotsiaalset infrastruktuuri arendama vastutasuks soodustingimustele, näiteks madalama maa hinna või hoonestusõiguse andmise kaudu või pakkudes soodsamaid tingimusi finantseerimise ja planeerimisprotsesside osas, kui nad võtavad kohustuse luua taskukohaseid eluasemeid. Tingimused võivad sisalduda kohaliku omavalitsuse arengukavades, et kajastada lähenemist sotsiaaltaristu ehitamisse või rahastamise kohustuse seadmisele.

2.4 Krediidiasutuste laenupoliitika

Eluasemete finantseerimist mõjutab suurel määral erakrediidiasutuste laenupoliitika, kuna Eestis on eluasemelaenu eraisikutele finantseeritud üksnes erakapitali toel. See, kas leibkonnal on võimalik omale eluase soetada, sõltub eluasemehindade üldise taseme kõrval sellest, kas neil puudub ligipääs hüpoteeklaenule. Viimase tingimuseks on vajaliku sissemakse olemasolu (mis on kõige sagedamini 15% eluaseme maksumusest, kuid laenusubsiidiumide korral on sissemakse 5-10% eluaseme hinnast) ning piisava tagatise olemasolu. Leibkond, kes soovib eluaseme ostu finantseerimiseks krediiti saada, peab tõendama, et ta sissetulek on stabiilne ja piisavalt suur (sh püsiv tööleping), et katta igakuised laenu tagasimaksed. Lisaks arvestab pank võimaliku intressimakse tõusuga, st sissetuleku ja laenumaksete ning muude leibkonna kulutuste vahele peab jääma piisav puhver, mis leevendab riski laenu ja intressi tagasimaksetega hätta jääda.

Uute tagatisega eluasemelaenu keskmine intressimäär on viimastel aastatel pidevalt tõusnud (tänu Euribori tõusule), jõudes oktoobriks 2023. aastal 5,8%-le, kuid hakkas

seejärel langema, jõudes 2024. aasta aprilliks 5,4%ni. Selle põhjuseks on nii Euribori väike langus kui ka laenumarginaal, mis uute laenude puhul mõnevõrra langes (1,5%-ni 2024. aasta keskpaigaks). Enamiku laenude baasintressimääraks olev kuue kuu Euribor langes oktoobriks saavutatud tipust ehk 4,1%-lt aprilli lõpuks 3,8%-le.

Selleks, et saada ülevaade, milline on tänaste Tallinna korterite hindade juures esialgne sissemakse summa ning laenu ja intressi tagasimakse summa, oleme teinud järgneva arvutuse, kasutades finantskalkulaatorit.³⁷ Tulemus on kirjeldatud tabelis 2.6.

Tabel 2.6. Eluasemelaenu esialgse sissemakse ja igakuiste tagasimaksete finantskalkulatsioon Tallinna keskmise korterihinna korral (2024. aasta seisuga), tuginedes tänastele erakrediidiasutuste laenutingimustele (3 stsenaariumit).

Sissemakse 15% korral (ilma riikliku subsidiumita ja tänase intressiga)		Sissemakse 5% korral (riikliku subsidiumiga ja tänase intressiga)		Sissemakse 15% korral (ilma riikliku subsidiumita ja euribori 0 korral)	
Hind (keskmine)	138 500 EUR	Hind (keskmine)	138 500 eur	Hind (keskmine)	138 500 eur
Sissemakse (15%)	20 775 €	Sissemakse (5%)	6 925 €	Sissemakse (5%)	6 925 €
Laen	117 725 €	Laen	131 575 €	Laen	131 575 €
Intress	5,52 (6 kuu euribor 3,89 ja baasintress 1,63)	Intress	5,52 (6 kuu euribor 3,89 ja baasintress 1,63)	Intress	1,63 (6 kuu euribor 0 ja baasintress 1,63)
Põhiosa + intress (kuus)	711 € (26a laen) 670 € (30a laen)	Põhiosa + intress (kuus)	795 € (26a laen) 749 € (30a laen)	Põhiosa + intress (kuus)	518 € (26a laen) 462 € (30a laen)

*<https://www.city24.ee/finance-center>

2024. aastal oli keskmine Tallinna korteri ostuhind Maa-ameti andmetel 138 500 EUR, mille ostmiseks oli vaja 15% sissemakse korral 20 775 EUR, ning laenu osaks jäi 117 725 eurot.

³⁷ <https://www.city24.ee/finance-center>

Keskmine netoekvivalentsissetulek leibkonna liikme kohta (2023) oli 1213 €. Rahvusvahelise metoodika alusel loetakse piiriks 30%, mida leibkond võib eluasemelaenu eest igakuiselt tasuda, ilma et laenukulud teda koormaks. Keskmise 1-liikmelise leibkonna teeks see 364 EUR. 2-liikmelise leibkonna korral 728 EUR.

26-aasta pikkuse laenu ja 5% sissemaks korral maksaks 2-liikmeline leibkond sellise keskmise korteri ostu eest Tallinnas 33% sissetulekust eluasemelaenu eest tasumiseks. Sõltuvalt intressi tasemest on meie näite puhul 2-liikmelisel leibkonnal enam-vähem võimalik tänaste sissetulekute ja keskmiste korteri hindade juures ja laenu saamiseks kvalifitseerumise korral võimalik endale eluaseme ostmist lubada, ilma et eluasemekulud seda leibkonda väga koormaks. Eelduseks on siiski, et leibkonnal on olemas sissemaksuks vajalik summa ja laenugarantii, samas ka kindel tööleping.³⁸ 1-liikmelisel või vähem tulu teenival leibkonnal (nt alumist 40% sissetulekut teeniva 2 töötava liikmega perel) pole võimalik tänaste tingimuste juures endale keskmise hinnaga korterit soetada.

³⁸ Tegemist on väga esialgse arvutuskäiguga. Näiteks ei arvestata sellega, et pankadel võivad olla lisaks karmistavad kriteeriumid, nt kui suur osa leibkonna sissetulekust võib kuluda laenu igakuistele tagasimaksetele. Nt Swedbank puhul on välja toodud, et laenukohustused ei tohiks ületada 30-50% igakuisest sissetulekust, kuid siin võetakse lisaks võetavale eluasemele arvesse ka teisi krediidikohustusi.

3. ELUASEMETE JAOTUS JA ELAMISTINGIMUSED TALLINNAS 2010-2024

Peatükis antakse ülevaade:

- » Eluasemefondist Tallinnas linnaosade ja allasumite lõikes (linnaehituslik kujunemine, eluasemetüübid, eluasemete suurusklassid, kasutus- ja omanditüübid);
- » Elamistingimustest linnaosade lõikes.

Peatükis uuritakse eluasemevaldkonna tänast seisu ja ruumilisi trende Tallinnas viimasel aastakümnel (2010-2020; osade tunnuste lõikes ka 2000-2023).

3.1 Eluasemefondi areng Tallinnas ja tänane eluasemetüüpide ja suuruste jaotus

3.1.1 Andmed ja metoodika

Elamistingimuste hindamiseks kasutame järgmisi andmestikke:

- » Rahva- ja eluruumide loenduse (2011, 2021) ja rahvastiku statistilise registri (RSR) 2024. aasta andmed (elamiseks kasutatavate eluruumide suurus, eluaseme tüübid, kasutustüübid);
- » Eesti Sotsiaaluuringu³⁹ andmeid (2010 ja 2020, 2023 aastal) (eluasemete seisukord elanike hinnangu kohaselt);
- » Ehitusregistri andmeid (energiatõhusate eluhoonete osakaal kogu elamufondid);
- » Andmed KredEx kortermajade rekonstrueerimistoetuste jagunemise kohta Tallinnas (aitavad hinnata suuremate rekonstrueerimistöde ulatusest kortermajade piirkondades); andmeid hoonete energiasertifikaatide kohta (EHR avaandmed).

³⁹ Uuritavasse üldkogumisse kuuluvad kõik alaliselt Eestis elavad leibkonnad, va institutsioonides (nt lastekodudes, hooldekodudes) elavad inimesed. Uuringus osalejad valitakse rahvastikuregistrist juhuvalikuga vähemalt 14-aastaste isikute hulgast, kes toovad valimisse kaasa oma leibkonna. Küsitluses osalevad kõik leibkonna vähemalt 15-aastased liikmed. Iga leibkonda küsitletakse neli aastat järjest, kord aastas. Igal aastal osa leibkondadest vahetub, et tagada täpsus. Küsitletakse ligikaudu 1% rahvastikust ja tulemused laiendatakse kogu elanikkonnale, kus iga osaleja esindab umbes sadat Eesti elanikku. Uuringu 2023. aasta Tallinna valim oli 1353 leibkonda.

Metoodika

Elamistingimuste analüüsiks kasutatakse analüüsi alusena peamiselt Eesti Sotsiaaluuringu küsimusi: Kui rahul on Teie leibkond oma eluruumidega?, Milline on teie eluruumi peamine kütmisvõimalus? ning Kas Teie leibkonna eluruumi on võimalik hoida talvel soojana⁴⁰?

Hoonete ja eluruumide energiatõhusust uuriti järgnevate küsimuste abil: Milline on Teie eluruumi peamine kasutatav kütmisvõimalus? ning Milliseid töid on Teie majas viie viimase aasta jooksul tehtud energiatõhususe parandamiseks? (valikvastus: akende vahetamine; küttesüsteemi uuendamine; välisseinte soojustamine; katuse soojustamine; põrandate soojustamine). Viimase küsimuse põhjal loodi eraldi tunnus – renoveeritud (kui midagi eelnevast loetelust on tehtud)/ei ole renoveeritud.

Andmeid analüüsitakse seoste analüüsi meetodil (ruumiüksused, eluaseme tüübid jm).

Ruumiüksused analüüsis

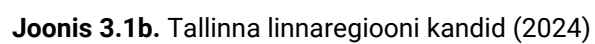
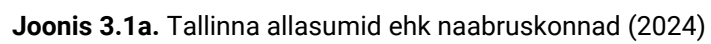
Ruumilise jaotuse analüüs viiakse läbi **allasumite** lõikes (233 ruumiüksust, vt joonis 3.1a; keskmine elanike arv 1998, 2024. aasta seisuga). Allasumid omakorda moodustavad asumid ning on üldistamiseks agregeeritud ka linnaosade tasemele. Allasumid on morfoloogiliselt sidusad ning neid luues on arvestatud nende kohtade kasutamist planeerimispraktikas, piirkondade ajaloolist kujunemist, tänavate ja hoonete paiknemist ning kohalikku identiteeti (Tammaru jt. 2014).

Eluasemehindade taskukohasuse ja segregatsiooni analüüsid tehakse ka Tallinna tagamaal **kantide** lõikes (vt joonis 3.1b) (tagamaa defineeritud 2011. aasta pendelrände järgi), kus keskmine elanike arv oli 2024. aasta seisuga 2048 inimest. Kant on asustussüsteemi esmane (alama astme) funktsionaalselt terviklik või ühtne koostisosa, mille moodustab asustusüksus või nende rühm (Statistikaamet 2014)⁴¹.

Tallinn ja Tallinna tagamaa koos moodustavad Tallinna linnaregiooni. Tallinna tagamaa on defineeritud 2011. aasta rahvaloenduse andmete järgi ning Tallinna tagamaa alla kuulusid 2011. aastal need kohalikud omavalitsused, kust 30% inimestest käis Tallinnas tööl. See Tallinna tagamaa piir on erinevate aastate andmebaasides üle kantud kantidele ja ajas vaatame muutusi samade piiride lõikes. Tulemused esitatakse erinevate aastate lõikes jooniste (sh kaartidena) ja tabelitena.

⁴⁰ Selle küsimuse juures on palutud vastajal arvestada eluruumi küttesüsteemi ja soojapidavusega ning mitte seotud rahaliste kulutustega.

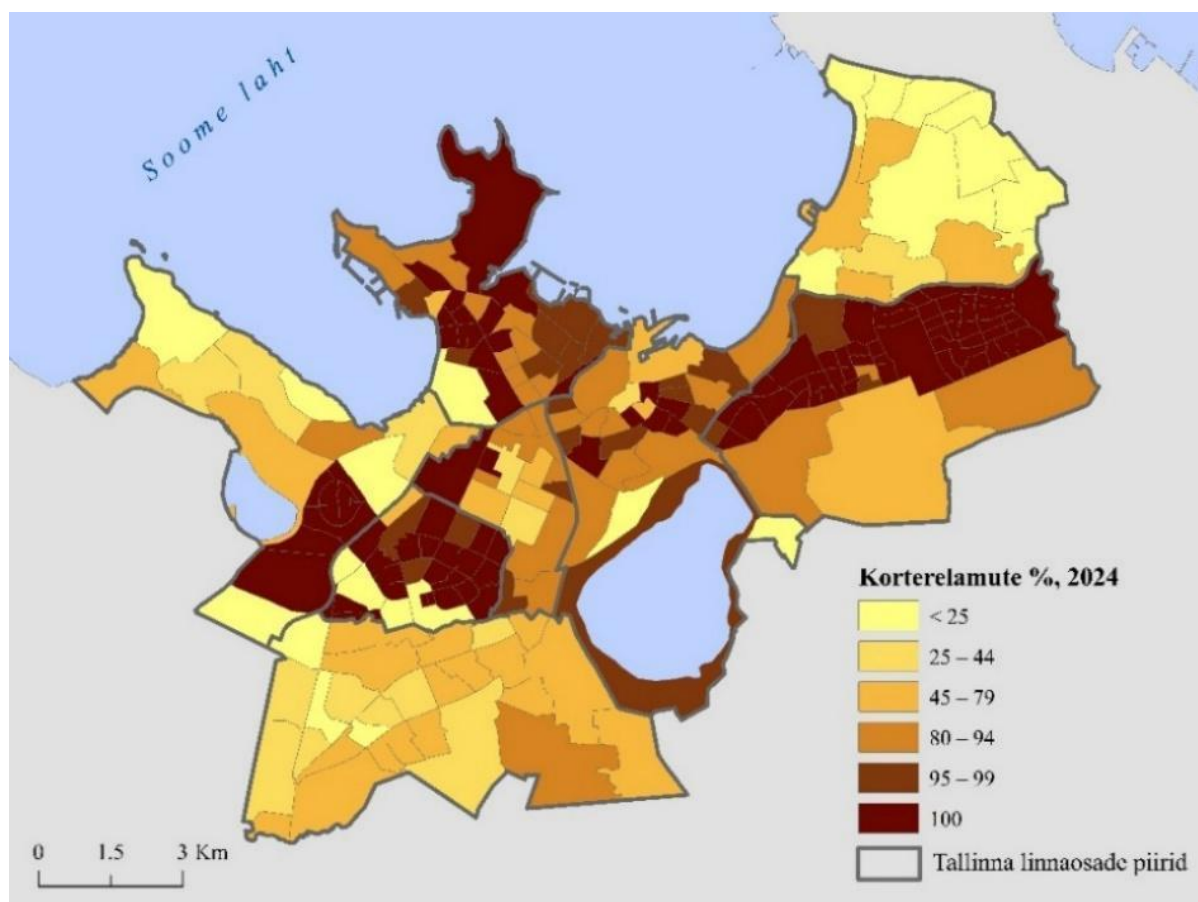
⁴¹ https://www.stat.ee/sites/default/files/2020-07/Kvartalikirj_nr_3-14.pdf



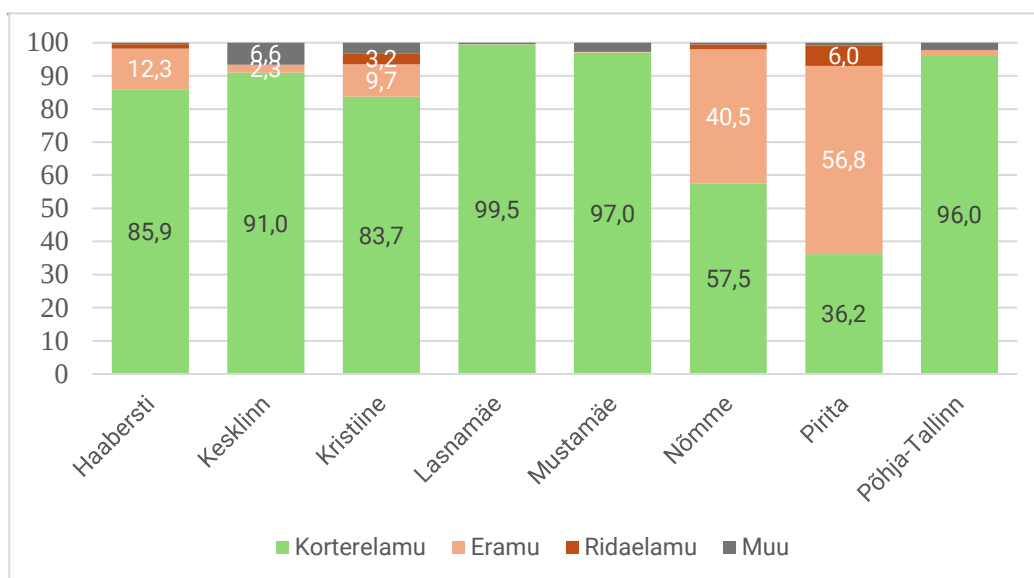
3.2 Ülevaade elamufondi ehituslikust kujunemisest ja tänasest seisust

2024. aastal on Tallinnas 231 173 tavaeluruumi, millest 90% moodustavad korterid. Peaaegu kõikides Tallinna linnaosades on korterid valdavaks eluasemetüübiks, erandiks on Pirita, kus korterid moodustavad 36% kõikidest tavaeluruumidest (joonis 3.2). Pirital on valdavaks eluasemeks eramud, mis moodustavad 57% elamufondist. Teistest linnaosadest on erinev ka Nõmme, kus on 57% kõikidest tavaeluruumidest korterid ning 41% eramud. Kõikides ülejäänud linnaosades moodustavad korterid vähemalt 80% kogu elamufondist. Lasnamäel, Mustamäel ja Põhja-Tallinnas on korterite osakaal veelgi kõrgem, rohkem kui 95%.

Eelpool kirjeldatud muster ilmneb selgelt ka jooniselt 3.3. Samas näeme, et linnaosades on eluasemetüübid allasumite lõikes ebaühtlaselt jaotunud. Kuigi Haaberstis on 86% kõikidest eluruumidest korterid, siis näeme, et korter on valdav eluasemetüüp (100% korterid) Väike-Õismäe ja Astangu asumites, ülejäänud allasumites on korterite osakaal oluliselt väiksem, mitmes allasumis lausa vähem kui 25% (nt Kakumäe ja Veskimetsa). Suuri erinevusi asumite vahel on ka mitmes teises linnaosas (nt Mustajõe, Kesklinn, Kristiine).

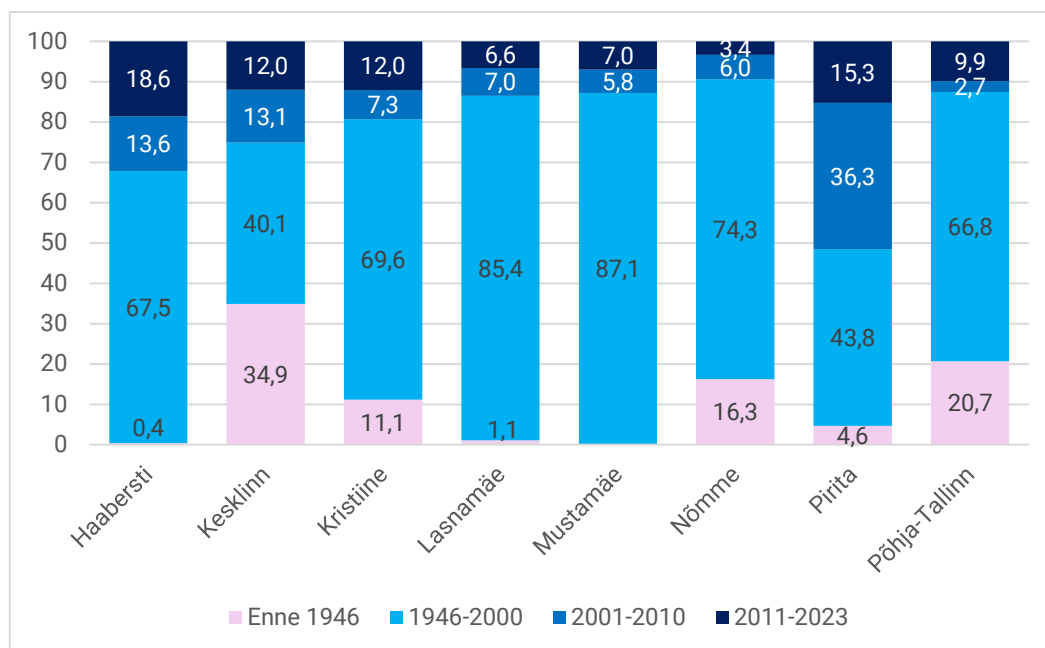


Joonis 3.2. Tavaeluruumide jaotus hoonetüübi alusel Tallinnas, 2023.

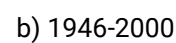


Joonis 3.3.
Korterite
osakaal
Tallinna
allasumites,
2024.

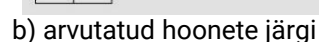
Südalinn ja linna vanemad osad kujunesid välja 19. sajandil ja 20. sajandi alguses. Tallinna eluasemete struktuur on põhimahus siiski välja kujunenud nõukogude ajajärgul. Tallinna eluruumidest on 70% ehitatud perioodil 1946–2000, 11% ehitatud enne 1946. aastat ja 19% pärast 2000. aastat. Ka eluruumide ehitusaja puhul esinevad Tallinna linnaosade vahel mitmed erinevused (joonis 3.4). Lasnamäel ja Mustamäel on 85% eluruumidest ehitatud perioodil 1946–1990. Samal perioodil on ehitatud suurem osa ka Haabersti, Kristiine, Nõmme ja Põhja-Tallinna eluruumidest. Ehitusaja mõttes on teistest linnaosadest erinevad Kesklinn ja Pirita. Esimese puhul on rohkem kui kolmandik kõikidest eluruumidest ehitatud enne 1946. aastat, Pirita puhul on aga rohkem kui pool kogu eluasemefondist ehitatud pärast 2000. aastat.



Joonis 3.4.
Eluruumide
ehitusaeg
linnaosade
lõikes



innaosade sees ilmnevad aga allasumite lõikes taaskord mitmed erinevused (joonis 3.5.a ja joonis 3.5.b) ja linnaruumis on sageli kõrvuti väga erinevatel perioodidel kujunenud allasumid. Näiteks on Kesklinnas mitmeid allasumeid, kus 60% kogu elamufondist on ehitatud enne 1946. aastat (nt Vanalinn, Veerenni, Torupilli), seal samas on aga ka allasumeid, kus rohkem kui 75-94% elamufondist on ehitatud perioodil 1946-1990 (nt Keldrimäe, Kompassi). Naabruskondade muutust on palju mõjutanud ka uuselamuehitus, millele keskendub eraldi ka alapeatükk 3.1.3.



Joonis 3.6. Tallinna asumite ehituslik tüüp eluruumide ja hoonete põhjal, 2024.

Et saada parem ülevaade, millist tüüpi eluasemeid Tallinna allasumitest leiab ning millised hooned naabruskonnale näo annavad, loodi eluruumi hoone kasutusotstarbe ja hoone ehitusaja tunnuste alusel tüpoloogia, mis aitab olukorda paremini kirjeldada. Kahe nimetatud tunnuse alusel jagunesid Tallinna allasumid ehituslikesse tüüpidesse ja need tüübid näitavad, milliseid elurume (joonis 3.6.a) ning hooned (joonis 3.6.b) me ruumiüksusest kõige enam leiame. Homogeenne ehituslik tüüp on selline, kus rohkem kui 80% eluruumidest/hoonetest kuulub ühte tüüpi (eluruumi hoone kasutusotstarbe ja ehitusaja alusel); domineeriv on ehituslik tüüp siis, kui 50–79% eluruumidest/hoonetest kuuluvad ühte kategooriasse ja segunenud on allasum siis kui ühtegi ehitusliku tüübi kategooriat ei ole allasumis rohkem kui 50%.

Kui vaadata jaotust eluruumide põhjal (joonis 3.6.a), siis on selle tüpoloogia alusel Tallinna 233-st allasumist 100 sellised, kus rohkem kui 80% kõikidest eluruumidest kuulub ühte ehituslikku tüüpi. Neist enamik on perioodil 1946–2000 ehitatud korterid. See on ka tüüp, millesse Tallinnas kõige rohkem allasumeid kuulub, eriti torkab selles osas silma Lasnamäe. Kui Lasnamäe linnaosa allasumid ongi eluruumide mõttes pigem ühetaolised (kuigi näeme ka allasumeid, kus on ülekaalus uued korterid), siis teised linnaosad on eluruumide ehitusliku tüübi osas mitmekesisemad.

Märkus: eluruumitüübi puhul on homogeensed (legendis lühend hom.) allasumid sellised, kus rohkem kui 80% eluruumidest kuulub ühte tüüpi (eluruumitüübi ja ehitusaja alusel); domineeriv (lühend dom.) tähendab seda, et asumis kuulub 50–79% eluruumidest ühte eluruumitüüpi.

Kui vaadata jaotust hoonete põhjal (joonis 3.6.b), siis ilmneb, et siin on pilt mõnevõrra erinev. Lasnamäel, Mustamäel ja Põhja-Tallinnas kuuluvad paljud asumid samasse ehituslikku tüüpi nii eluruumide kui ka hoonete põhjal arvutades. Ka varasem uuring

(Kährrik jt, 2019) on Tallinnas eristanud nelja suuremat homogeense hoonestusega piirkonda, mis koosnevad nõukogudeaegsetest kortermajadest, ning need paistavad selgelt välja ka jooniselt 3.6.b:

- » Pelguranna Põhja-Tallinnas (rajatud 1950–60ndatel);
- » Mustamäe (rajatud 1960ndatel);
- » Väike-Õismäe Haaberstis (rajatud 1970ndatel);
- » Lasnamäe (rajatud 1980ndatel) (rahvaarvult ja tiheduselt suurim linnaosa, 25% kogu linna elanikkonnast).

Teistes piirkondades on kahe tüpoloogia vahel muutusi rohkem. Kristiine linnaosas ilmnevad ühed suurimad erinevused. Eluruumide järgi on Kristiine linnaosas palju selliseid allasumeid, kus on erinevad eluruumitüübid segamini (segunenud tüüp) ja omajagu ka perioodil 1946–2000 ehitatud kortereid. Hoonete järgi loodud tüpoloogia aga

näitab, et suure osa linnaosa välisilmest annavad hoopis enne 2000. aastat ehitatud eramud. On ootuspärane, et suuremad muutused tulevad tüpoloogiate võrdluses välja piirkondades, kus on rohkem eramaju (nt ka Nõmme ja Pirita). Inimesi ja eluruumi on neis piirkondades vähem ja niimoodi on juba ühe kortermaja mõju tüüpide arvutamisel suur, samas kui naabruskonna välisilmet see ei pruugi palju mõjutada. Seega on naabruskondade tüpoloogia puhul on väga oluline läbi mõelda, mida soovitakse kirjeldada (nt milline on naabruskonna hoonestus, milliseid eluruumi on naabruskonnas kõige rohkem, millistes eluruumides elab kõige enam inimesi) ja milline üksus aluseks võtta (hooned, eluruumid, inividid). Siin analüüsis oleme ülevaate andnud kahest esimesest, hoonetest ja eluruumidest.

Asustamata eluruumid

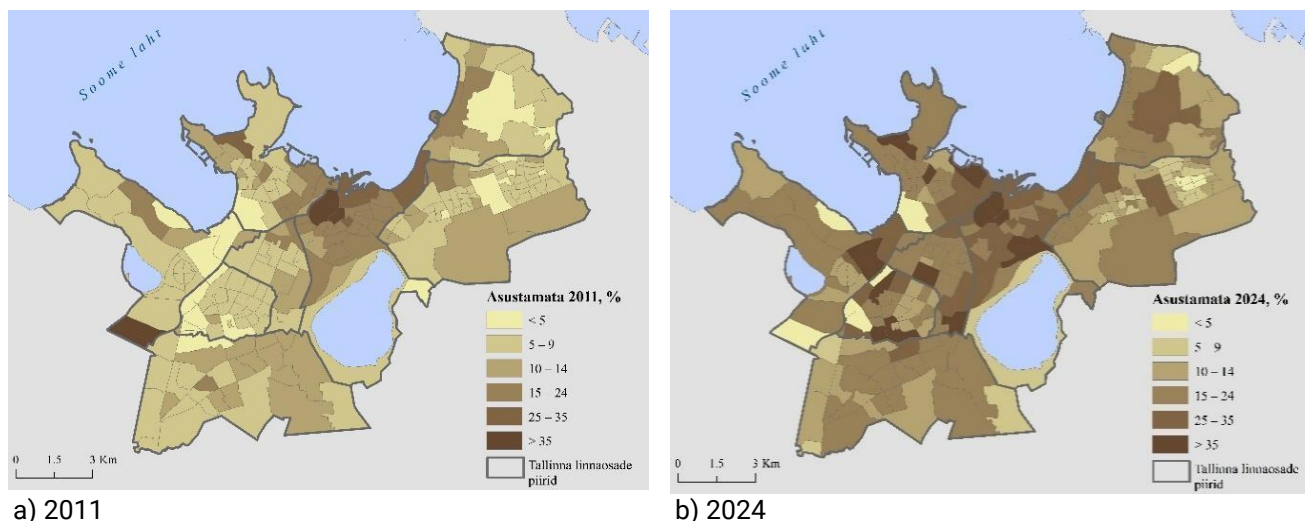
Tavaeluruumid võivad olla asustatud (neis elab vähemalt üks alaline elanik) või asustamata (ehk püsielaniketa). 2011. aastal oli 11% kõikidest Tallinna tavaeluruumidest asustamata, 2024. aastaks on asustamata eluruumide osakaal kõikidest tavaeluruumidest tõusnud 19%-ni (tabel 3.1). Kõige enam asustamata eluruumi on 2024. aastal Kesklinnas, kus need moodustavad kõikidest eluruumidest 28%, ligi neljandik eluruumidest on asustamata Põhja-Tallinnas ja Kristiines. Kõige vähem on asustamata eluruumi Lasnamäel ja Pirital, vastavalt 12% ja 13%.

Tabel 3.1. Asustamata ja asustatud eluruumide arv ja osakaal Tallinna linnaosades, 2024.

Linnaosa	Asustamata		Asustatud		Kokku
	N	%	N	%	
Haabersti	4333	18	20404	82	24737
Kesklinn	10419	28	27035	72	37454
Kristiine	4161	23	13848	77	18009
Lasnamäe	6722	12	49610	88	56332
Mustamäe	6605	18	29309	82	35914
Nõmme	2790	18	13017	82	15807
Pirita	1001	13	6436	87	7437
Põhja-Tallinn	8550	24	26933	76	35483
KOKKU	44581	19	186592	81	231173

2024. aasta sagedustele ja osakaaludele lisatakse järgnevas versioonis ka 2011. aasta andmed.

Kui vaadata asustamata eluruumide ruumilist paiknemist täpsemalt, siis näeme, et perioodil 2011–2024 on asustamata eluruumide osakaal kasvanud peaaegu kõikjal Tallinnas (joonis 3.7.a ja joonis 3.7.b). Kui aastal 2011 olid asustamata eluruumid koondunud väga selgelt kesklinna piirkonda, siis aastal 2024 on asustamata eluruumide osakaal kõrge ka mitmetes Mustamäe, Kristiine ja Põhja-Tallinna allasumites. Põhja-Tallinnas paistavad silma Kalamaja, Sitsi ja Kopli asumid, kus on kõikjal rohkem kui 35% asustamata eluruumide. Neis kõigis allasumites on perioodil 2011–2024 toimunud küllaltki palju uuselamuehitust ning üheks põhjuseks, miks seal on rohkem asustamata eluruumide võib olla ka see, et need on alles valminud eluruumid, kuhu inimesed ei ole jõudnud veel sisse kolida. Samas võivad olla need ka inimeste teised kodud või ajutiseks koduks inimestele, kes ei ela püsivalt Eestis (Statistikaamet 2022). Lisaks võivad asustamata eluruumid olla seotud lühiajalise üürituruga.



Joonis 3.7. Asustamata eluruumide osakaal Tallinna allasumites 2011 ja 2024.

3.3 Uued eluruumid ja nende paiknemine

Iga linna jaoks on oluline omada ülevaadet, kuhu ehitatakse uusi eluruumid, millised need eluruumid on ja kes sinna elama asuvad. Tavapäraselt meelitavad uued eluruumid kõrgema sissetulekuga inimesi ja kui uute eluruumide ehitus koondub väga selgelt mingitesse kindlatesse piirkondadesse, siis võib see suurendada sotsiaalmajandusliku segregatsiooni ehk inimeste ruumilise eraldatuse suurenemist. Linnaplaneerimisel on oluline arvestada erinevate sotsiaalsete gruppide vajadustega ja tagada, et uued elumupiirkonnad oleksid mitmekesised ja hõlmaksid erinevaid eluaseme tüüpe.

Siinses analüüsis loeme uuteks eluruumideks neid tavaeluruumid, mis on ehitatud perioodil 2001-2023, ning täpsemas analüüsis eristatakse ka perioode 2001-2010 ja 2011-2024. Analüüsi on kaasatud nii asustatud kui ka asustamata tavaeluruumid (asustamata eluruumid moodustavad uutest eluruumidest 22%). Andmeanalüüs toetub 2024. aasta rahvastiku statistilise registri eluruumide andmebaasile. Mõnede tunnuste puhul (nt tubade arv) on kasutatud 2021. aasta rahva- ja eluruumide loenduse andmeid.

Viimase 23 aasta jooksul on uute eluruumide ehitus koondunud Kesklinna (20% kõikidest uutest eluruumidest), Haabersti ja Lasnamäe (mõlemasse 19% kõikidest uutest eluruumidest) linnaossa (tabel 3.2). Kuigi Lasnamäele on uusi eluruumid ehitatud väga palju, moodustavad need sealsest kogu elamufondist pigem väikese osa (13%). Kesklinnas ja Haaberstis on uute eluruumide ehituse koondmõju olnud suurem, seal moodustavad perioodil 2001-2023 ehitatud eluruumid vastavalt 21% ja 29%. Kõige suurem on uute eluruumide ehitamise intensiivsus olnud Pirital, kus need moodustavad poole kõikidest eluruumidest – aga need on ruumiliselt koondunud kindlatesse asumitesse (Tabel 3.2).

Nõmmele on uusi eluruumide ehitatud kõige vähem (4% kõikidest uutest eluruumidest; moodustavad 9% kogu elamufondist).

Tabel 3.2. Uued tavaeluruumid Tallinna linnaosades ja nende osakaal kogu elamufondist

Linnaosa	Uued eluruumid	% kõikidest uutest eluruumidest	Kogu elamufond	Uute eluruumide % kogu elamufondist
Haabersti	7284	19	24737	29
Kesklinn	8008	20	37454	21
Kristiine	3295	8	18009	18
Lasnamäe	7479	19	56332	13
Mustamäe	3706	9	35914	10
Nõmme	1432	4	15807	9
Pirita	3693	9	7437	50
Põhja-Tallinn	4217	11	35483	12
KOKKU	39114	100	231173	17

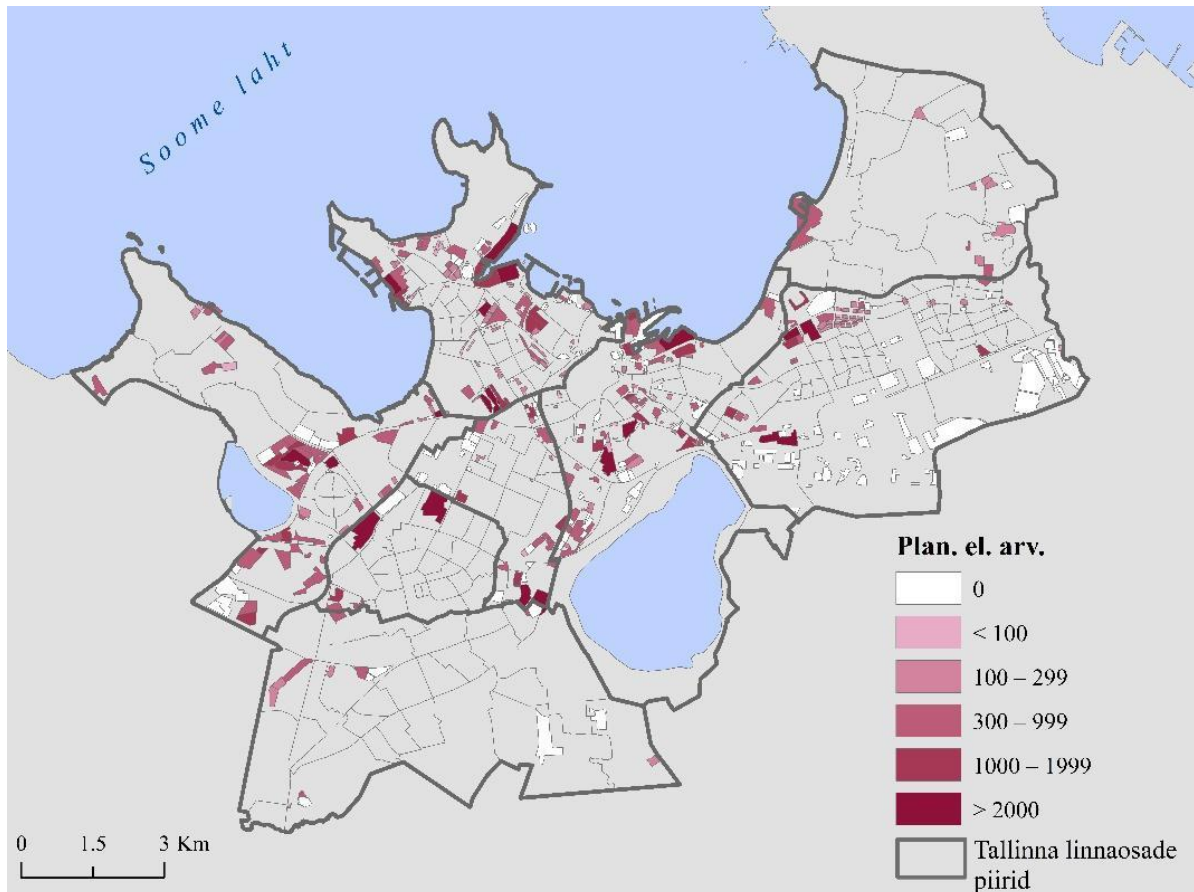
Kui vaadata uute eluruumide ehitust viimaste aastakümnete jooksul eraldi kahe perioodi lõikes – 2001-2010 ja 2011-2023, siis näeme, et aja jooksul on toimunud nii mõnedki huvitavad nihked. Perioodil 2011-2023 on uute eluruumide ehitus varasemaga võrreldes oluliselt kasvanud Põhja-Tallinna linnaosas, kus uute eluruumide arv on kasvanud rohkem kui kolm korda (tabel 3.3). Uusi eluruumide on võrreldes varasemaga rohkem ehitatud ka Haabersti, Kristiine ja Mustamäe linnaosas. Uute eluruumide ehitamine on oluliselt vähenenud Pirita linnaosas, kus perioodil 2011-2023 on uusi eluruumide ehitatud rohkem kui kaks korda vähem kui perioodil 2001-2010. Oluliselt vähem ehitati ka Nõmmele. Mõlemas linnosas on ammendumas ka ehituspotentsiaal (joonis 3.8), mistõttu võib arvata, et ehitusmahud jäävad seal pigem tagasihoidlikuks ka edaspidi.

Tabel 3.3. Uued eluruumid Tallinna linnaosades perioodide lõikes

Linnaosa	Ehitatud 2001-2010	% kõikidest uutest eluruumidest	Ehitatud 2011-2023	% kõikidest uutest eluruumidest
Haabersti	3059	17	4225	20
Kesklinn	3861	22	4147	19
Kristiine	1263	7	2032	10
Lasnamäe	3827	22	3652	17
Mustamäe	1315	7	2391	11
Nõmme	929	5	503	2
Pirita	2629	15	1064	5
Põhja-Tallinn	864	5	3353	16
KOKKU	17747	100	21367	100

Kesklinn ja Haabersti, aga ka Põhja-Tallinn saavad ilmselt tulevikus samuti olema need linnaosad, kuhu suur osa uutest eluruumidest ehitatakse. Tallinnasse on planeeritud palju uusi elamualasid (joonis 3.8), aga praegu on veel raske öelda, millised planeeringud realiseeruvad. Kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute ning üldplaneeringu alusel näeb aga seda, et uuselamuehitus koondub just mainitud kolme linnaosasse.

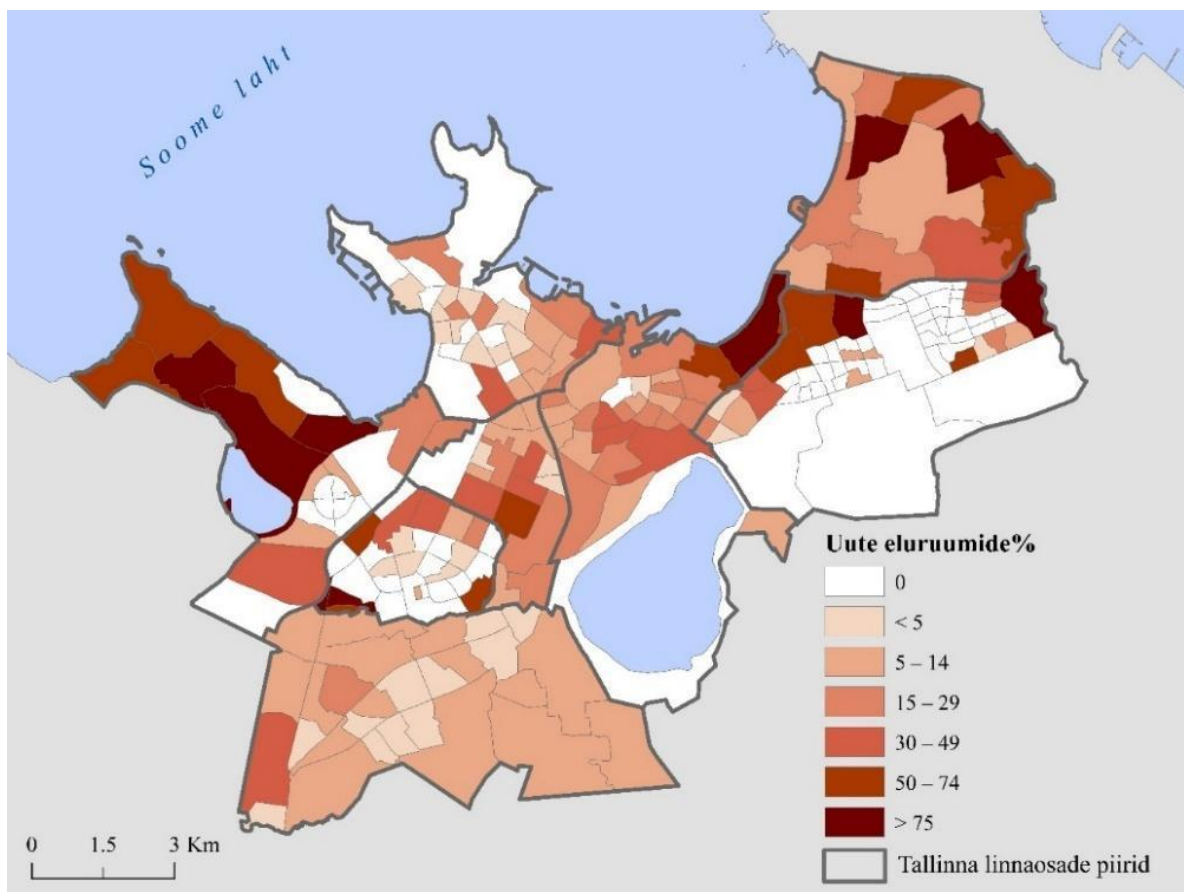
Tallinna linnaosad on sisemiselt erinäolised ning seepärast on oluline uute eluruumide ehitamise geograafiat vaadata ka väiksemate ruumiüksuste lõikes. Joonis 3.9 näitab kui suure osa kogu allasumi elamufondist moodustavad uued eluruumid. Eelnevas linnaosade analüüsis selgus, et palju on uusi eluruumid ehitatud Lasnamäe linnaosasse. Kui vaadata uute eluruumide paiknemist aga täpsemalt asumite lõikes, siis näeme, et Lasnamäel on uuselamuehitus koondunud üksikutesse asumitesse ja enamus asumeid on tegelikult selliseid, kus ei ole üldse uusi eluruumid ehitatud. Väga oluliselt on viimase kahe aastakümne jooksul muutunud Pirita linnaosaga külgnevad Loopealse ja Priisle asumid, kus on rohkem kui 75% kogu elamufondist uued eluruumid. Kesklinnas on uusi eluruumid allasumite lõikes ehitatud ühtlasemalt. Seal paistab teiste allasumite seast välja Kadrioru asum, mida on uute eluruumide ehitamine kõige enam mõjutanud. Haaberstis on väga vähe ehitatud Väike-Õismäe suurte kortermajade piirkonda, kus on sarnaselt Lasnamäele suur olemasoleva elamufondi maht.



Joonis 3.8. Planeeringualade (kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute ning üldplaneeringu alusel) ruumiline jaotus ja nende täitumise korral neisse lisanduvate elanike arv (eeldused: eluruumi keskmine suurus 80 ruutmeetrit, keskmine leibkonna suurus 2,3 inimest).

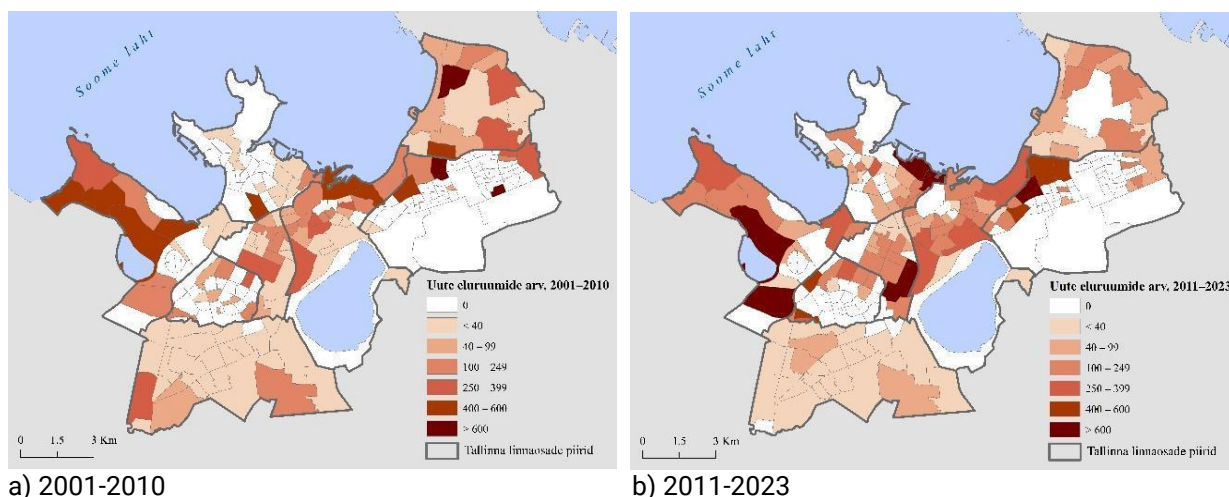
Allikas: Tallinna Linnavalitsus.

Uute eluruumide ehitamine on olnud intensiivne Harku järve ääres olevasse Pikaliiva asumisse ja sellega külgnevatesse asumitesse (nt Vismeistri). Linnaosa siseselt on uute eluruumide ehitamine olnud ruumiliselt ebaühtlane ka Mustamäe ja Põhja-Tallinna linnaosades. Viimases on uute eluruumide osakaal suurem kesklinnale lähemal olevates allasumites (nt Kalamaja), Kopli poolsaare tipus paistab silma aga ka Kopli asum, kus on uute eluruumide osakaal oluliselt suurem kui teistes külgnevates allasumites. Sealne endine Kopli liinide piirkond on väga oluliselt muutunud ning suure arendusprojekti tulemusel on mere äärde ehitatud täiesti uus elamupiirkond. Nõmme allasumites jääb uute eluruumide osakaal kogu elamufondist enamasti vahemikku 5-14%, seega ei ole seal väga suur mõju uuselamuehitusel olnud. Pirital on uute eluruumide ehitus rohkem mõjutanud Lepiku ja Mähe allasumeid, kus rohkem kui 75% kogu eluasemefondist moodustavad uued eluruumid.



Joonis 3.9. Uute eluruumide osakaal Tallinna asumite elamufondist, 2024.

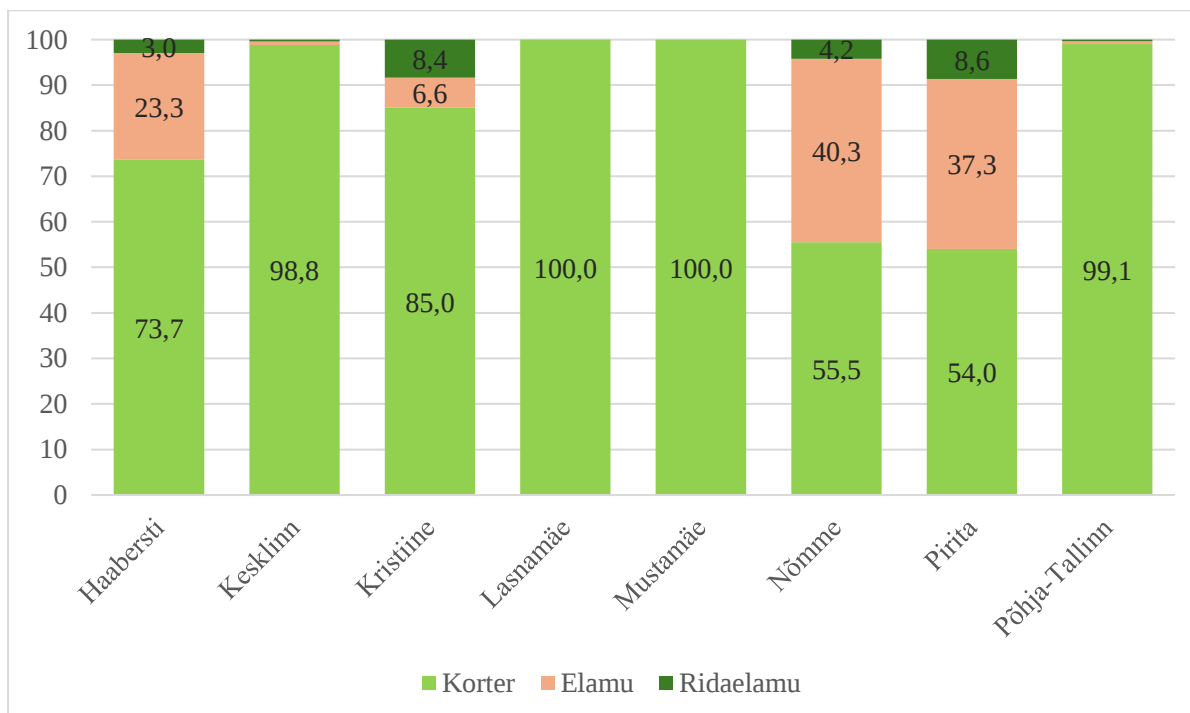
Kui vaadata kaht kümnendit eraldi ka allasumite lõikes (2001–2010 ja 2011–2023, joonis 3.10.a ja joonis 3.10.b), siis näeme, et uute eluasemete ehitamise geograafia on ka asumite lõikes veidi muutunud. Kui esimesel perioodil ehitati kõige rohkem uusi eluruumi (rohkem kui 600) Pirita linnaosa Mähe allasumisse ja Lasnamäe Loopealse allasumisse, siis perioodil 2011–2023 on uuselamuehitus koondunud viide allasumisse – Pikaliiva ja Astangu (Haabersti), Kalamaja (Põhja-Tallinn), Tondi (Kristiine) ja Kurepõllu (Lasnamäe), kuhu on kõikjale ehitatud rohkem kui 600 uut eluruumi.



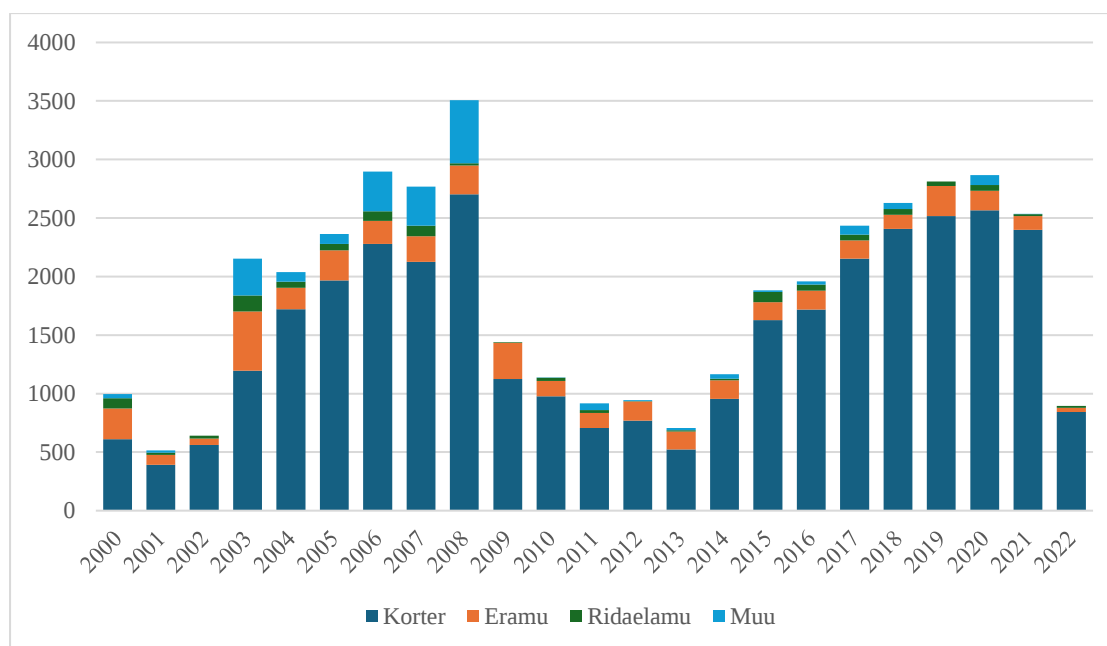
Joonis 3.10. Uute eluruumide ehitamise geograafia perioodil 2001-2010 (a) ja perioodil 2011-2023 (b). Osakaal arvutatud kõikidest sel perioodil ehitatud eluruumidest.

Allikas: 2024. aasta Rahvastiku statistiline register

Kõikidest Tallinna uutest eluruumidest moodustavad korterid 88% (34235 eluruumi), eramud 10% (3958) ja ridaelamud 2% (921) (joonis 3.11). Teatud erinevused eluruumitüüpide lõikes ilmnevad linnaosasis eraldi vaadates. Lasnamäele ja Mustamäele on ehitatud ainult kortereid. Eramute suurem osakaal paistab silma Nõmmel (40%), Pirital (37%) ja Haaberstis (23%). Ridaelamuid on teistest linnaosadest enam ehitatud Kristiinesse ja Piritale (vastavalt 8% ja 9% kõikidest eluruumidest).



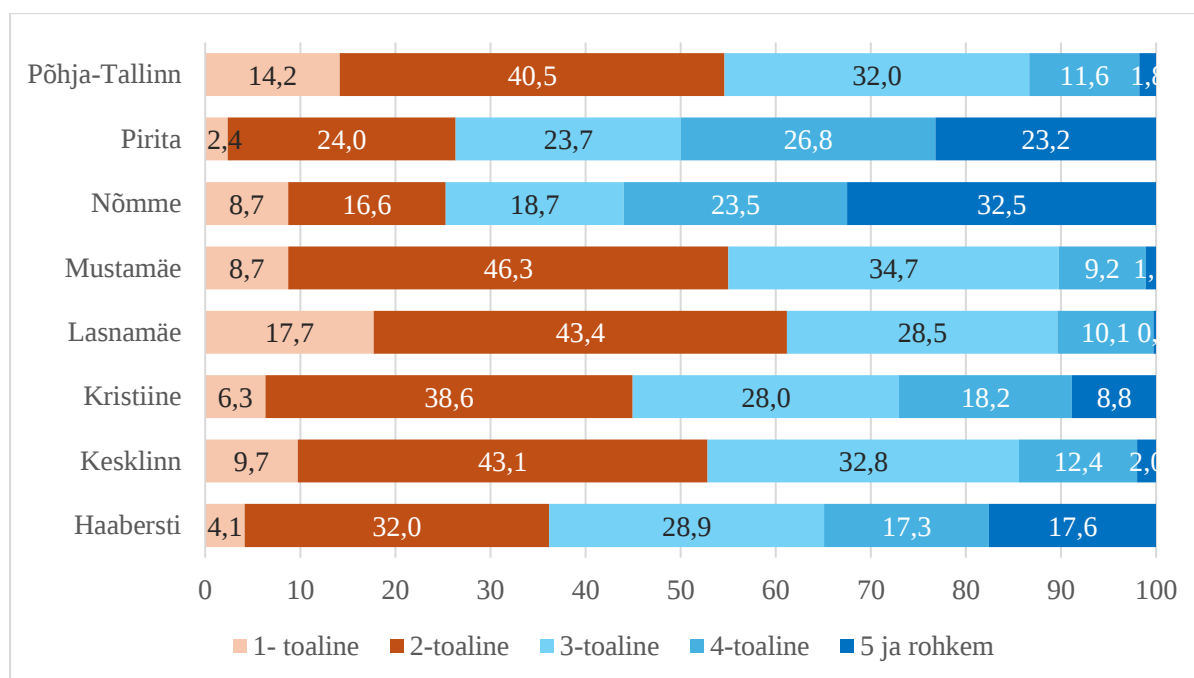
Joonis 3.11. Erinevate eluruumitüüpide osakaal Tallinna linnaosades (uued eluruumid), 2024.



Joonis 3.12. Erinevate eluruumitüüpide ehituse ajaline dünaamika

Uute eluruumide ehitus ei ole aastate vahel võrdselt jaotunud. Näeme jooniselt 3.12, et ehitus käib ühte sammu majandustsüklitega – eristuvad kaks tippu, 2008. aastal (pärast mida mitmeks aastaks ehitusaktiivsus järsult langes) ning 2020 (2021-2022 oli ehituses samuti madalseis).

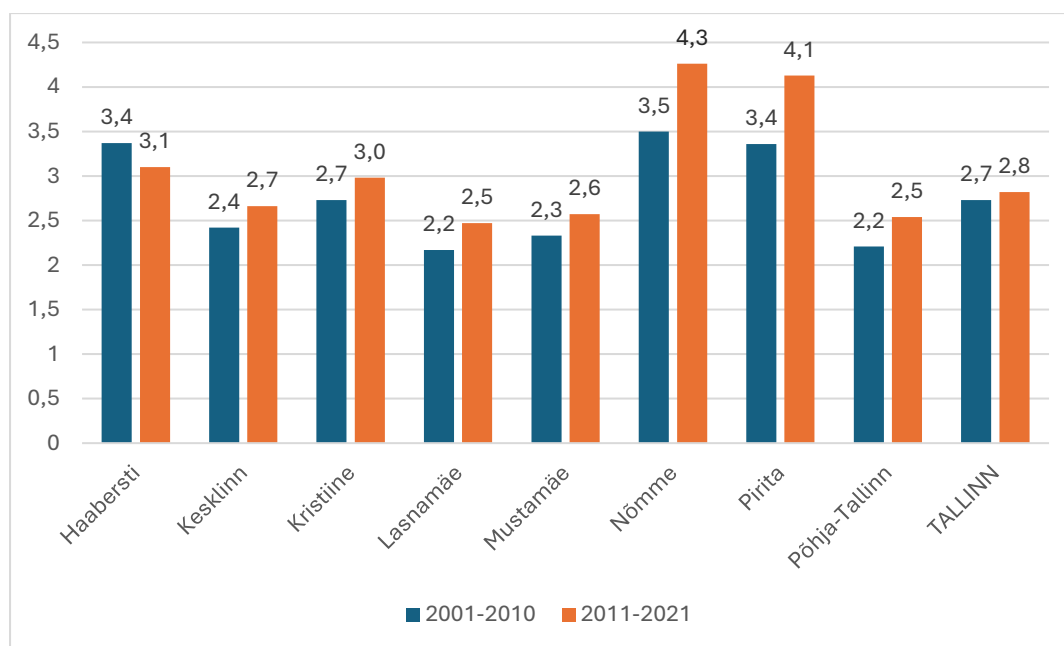
Kui vaadata seda, milliseid uusi eluruumi on tubade arvu mõttes Tallinna ehitatud, siis ka siin ilmnevad linnaosade vahel mitmed huvitavad erinevused (joonis 3.13). 1- ja 2- toalisi eluruumi on kõige vähem Pirital ja Nõmmel (vastavalt 26% ja 25% kõikidest uutest eluruumidest). Rohkem kui pooled kõikidest eluruumidest on mõlemas linnaosas vähemalt 4-toalised. Suurem on tubade arv eluruumis võrreldes teiste linnaosadega ka Haaberstis. Kui uute eluruumide suurust hinnata tubade arvu järgi, siis kõige enam väikeseid eluruumi (1- ja 2- toalisi) on Lasnamäel, Põhja-Tallinnas, Mustamäel ja Kesklinnas. Lasnamäel moodustavad 1- ja 2 toalised korterid lausa 61% kõikidest uutest eluruumidest, 4- ja 5-toalisi eluruumi on seal vaid 10%. Varasematest analüüsides on teada, et just Lasnamäel on viimaste aastakümnete jooksul kasvanud nii rahvuspõhine kui ka sotsiaalmajanduslik elukohasegregatsioon (Tammaru jt 2016). Ideeliselt võiks uuselauehitus segregatsiooni kasvu pidurdada ja aidata seda isegi ümber pöörata, selleks on aga oluline, et uued eluruumid oleksid mitmekesised ja hõlmaksid nii erineva suuruse kui ka hinnaklassiga eluruumi. Lasnamäele on teiste linnaosadega võrreldes ehitatud aga oluliselt rohkem just väiksemaid eluruumi. **Väiksemad eluruumid (nii ostu- kui ka üürihinnad) on tavapäraselt odavamad ja meelitavad just väiksema sissetulekuga inimesi. See võib aga lõpuks viia hoopis sotsiaalmajandusliku segregatsiooni suurenemiseni. Viimast suurendab ka turuhinnast odavamate üürikorterite ja sotsiaaleluruumide pakkumine Lasnamäe linnaosas** (vt eluasemete taskukohasuse peatükk).



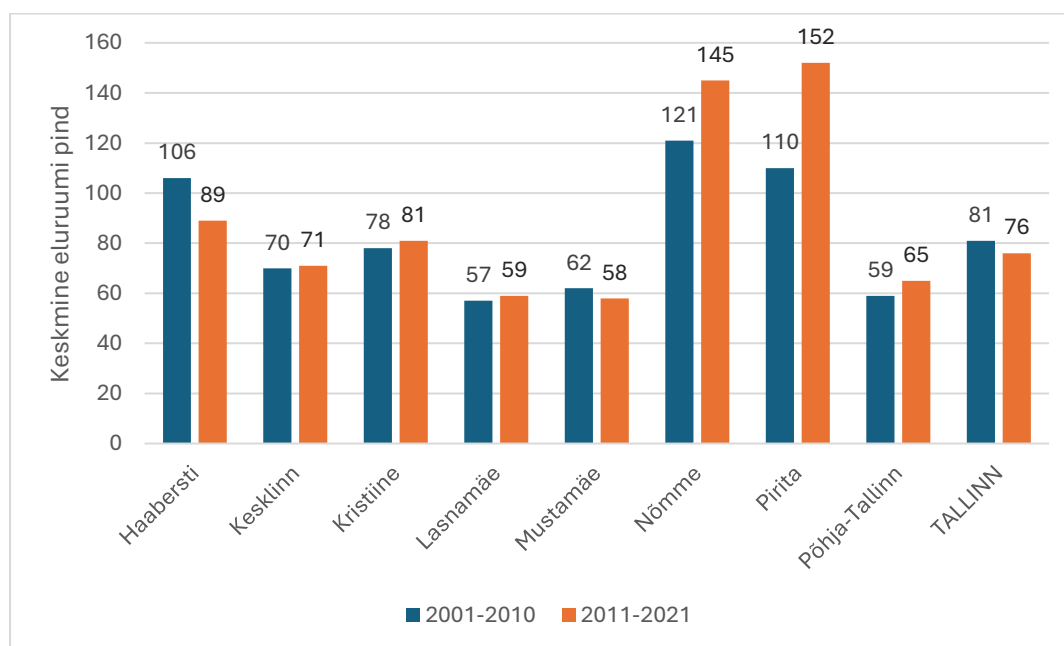
Joonis 3.13. Tubade arv uutes eluruumides linnaosade lõikes

Allikas 2021. aasta loendus

Kui eluruumide suurust vaadata kahe kümnendi võrdluses ning lisaks tubade arvule keskenduda keskmisele eluruumi pinnale, siis ilmneb et Tallinnas tervikuna on perioodil 2011-2023 keskmine tubade arv kasvanud (joonis 3.14), samal ajal on keskmine eluruumi pind aga vähenenud (joonis 3.15 ja joonis 3.16). Seega ehitatakse Tallinnasse üha väiksemaid elurume. Linnaosade lõikes ilmnevad siin aga mitmed erinevused. Nagu me ka varasemast analüüsist nägime, siis ehitatakse kõige suuremaid elurume Nõmmele ja Piritale ning siinne analüüs näitab, et kahe kümnendi võrdluses on neisse linnaosadesse varasemaga võrreldes veelgi suuremaid elurume hakatud ehitama (nii keskmise tubade arvu kui ka keskmise eluruumi pinna järgi). Samas tuleb meeles pidada, et Piritale ja eelkõige Nõmmele on võrreldes teiste linnaosadega ehitatud pigem vähe. Teistes linnaosades on muutused eluruumi suuruse näitajate osas kahe kümnendi võrdluses olnud pigem väikesed. Ainus linnaosa, kus on vähenenud nii keskmine tubade arv kui ka keskmine eluruumi pind, on Haabersti. Mitmete teiste linnaosadega võrreldes on uued eluruumid Haaberstis küll suuremad, aga sinna on hakatud selgelt väiksemaid elurume ehitama (perioodil 2001-2010 oli keskmine eluruumi pind 106m², perioodil 2011-2021 oli sama näitaja 89m²).

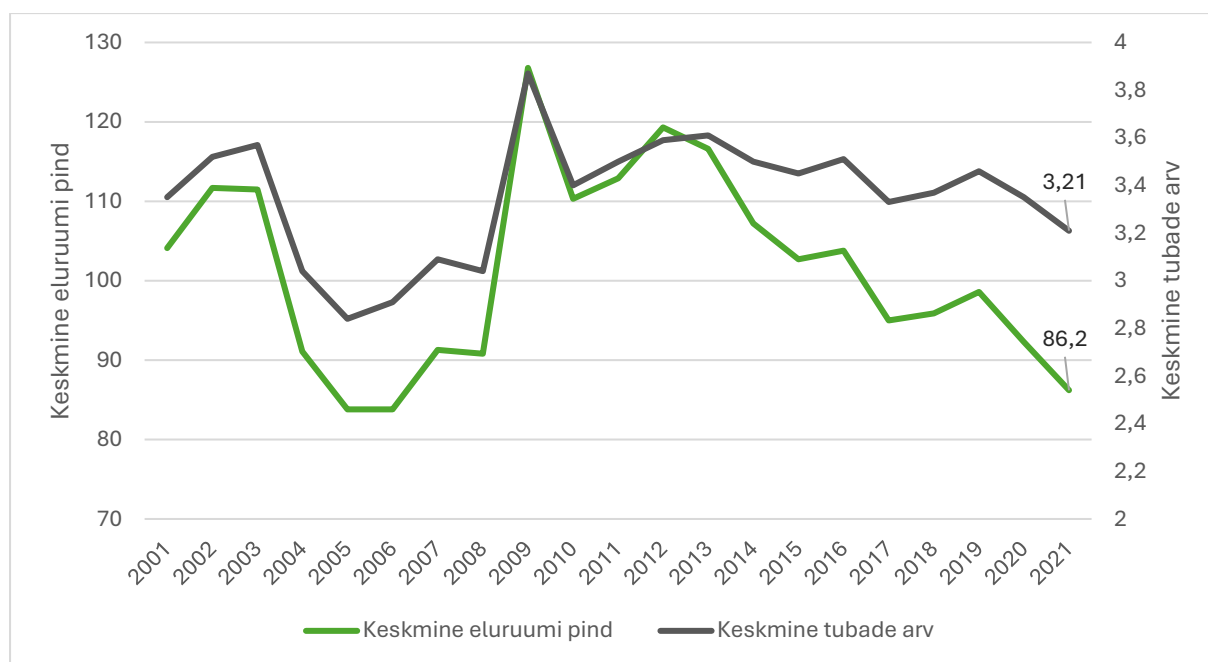


Joonis 3.14. Tallinna linnaosade eluruumide keskmine tubade arv, 2001-2010 ja 2011-2021.



Joonis 3.15. Tallinna linnaosade eluruumide keskmine pind 2001-2010 ja 2011-2023.

Eluruumide suuruse näitajate muutumist ajaliselt detailsemalt vaadates selgub, et üldiselt on keskmise tubade arvu ja eluruumi pinna muutumise suundumused olnud küllaltki sarnased (joonis 3.16). Mõlemad näitajad on aastate jooksul päris palju kõikunud. Selgem ja stabiilsem langustrend on aga saanud pärast 2013. aastat, mil nii keskmine tubade arv kui ka keskmine eluruumi pind hakkasid langema. Eriti kiiresti on aga langenud keskmine eluruumi pind, mis näitab, et iga aastaga ehitatakse üha väiksemaid elurume. Isegi kui tube on eluruumis palju, siis need toad on oma pinnalt väiksemad.



Joonis 3.16. Keskmine eluruumi pind ja keskmine tubade arv Tallinnas perioodil 2001-2021.

3.4 Asustatud eluruumide suurus ja nende sobivus leibkondade suurusega

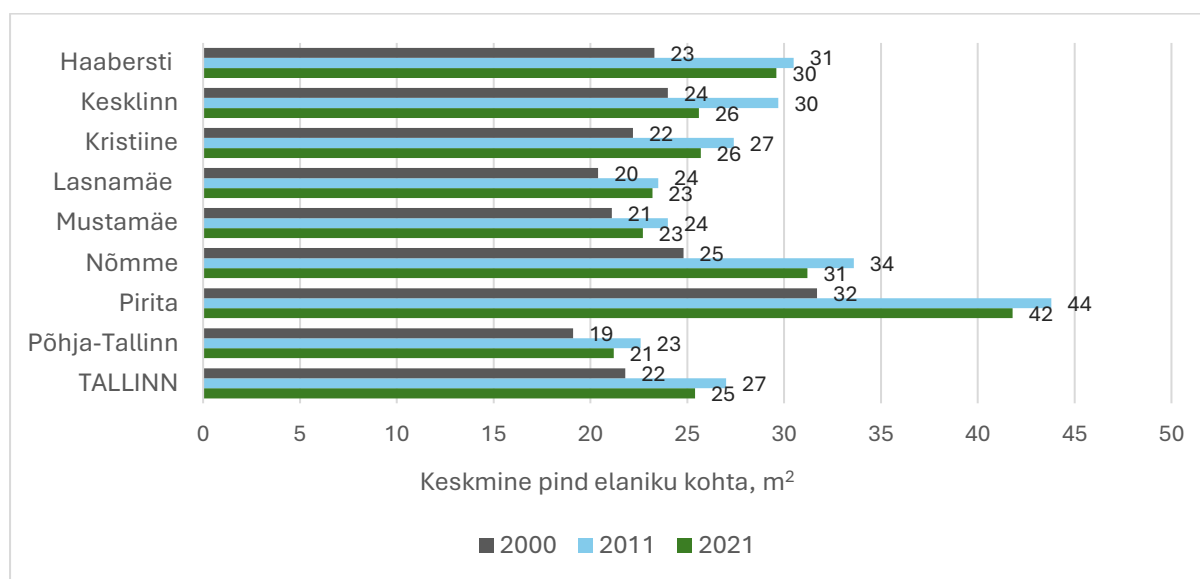
Asustatud tavaeluruumide arv on Tallinnas kolme viimase rahva- ja eluruumide loenduse vahel kasvanud peaaegu 23 000 eluruumi võrra ning kasvanud on ka eluruumide kogupind⁴². Perioodil 2000-2011 on kasvanud ka eluruumi pind ja tubade arv elaniku kohta ja seda nii Tallinnas kui ka kõikides linnaosades ehk inimese vaatest on esimesel loenduste vahelisel kümnendil inimeste elamistingimused ruumikuse mõttes paranenud (joonis 3.17 ja joonis 3.18). Kui aastal 2000 oli Tallinnas eluruumi pinda elaniku kohta 22 m² ja tube elaniku kohta 0,97, siis aastaks 2011 olid mõlemad näitajad kasvanud ning aastal 2011 oli pinda elaniku kohta 27m² ning tube elaniku kohta 1,12. See on seotud nii rändetrendidega kui ka uute eluruumide ehitamisega. Perioodil 2000-2011 vähenes Tallinna elanike arv nii eeslinnastumise kui ka välisrände tõttu, lisaks ehitati sel perioodil Tallinnasse palju uusi elurume (tabel 3.3).

Perioodil 2011-2021 on mõlemad näitajad aga vähenenud, mis näitab, et Tallinna elanikud, ja seda kõikides linnaosades, elavad kitsamates tingimustes kui seda aastakümne varem (joonis 3.17 ja joonis 3.18). Kõige suurem muutus kitsamate elamistingimuste poole on toimunud Kesklinnas, minimaalsed on muutused olnud Lasnamäel. Kuigi ka sel perioodil on Tallinnasse hulganisti uusi elurume juurde ehitatud, siis ei ole eluruumide arv ja

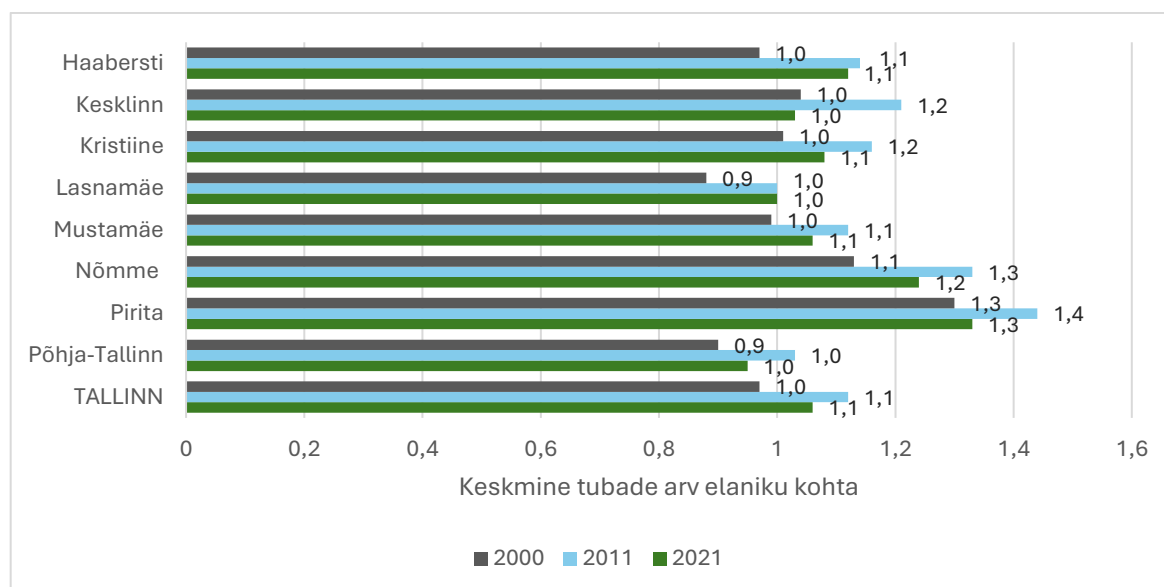
⁴² Statistikaamet 2024

suurus pidanud sammu Tallinna suureneva rahvaarvuga (seotus eelkõige välisrände ja rändepöördega 2015. aastal). Teame ka seda, et uute eluruumide ehitus on kahe aastakümne võrdluses (2001-2010 ja 2011-2021) liikunud selles suunas, et Tallinnas tervikuna ehitatakse pigem väiksemaid eluruumi (vt eelmine peatükk).

Üldiselt on kõige ruumikamad elamistingimused Pirita ja Nõmme linnaosa elanikel ning ka Haabersti on selles osas suure sammu edasi teinud. See on aga ka ootuspärane, sest need on linnaosad, kus on eramute osakaal kogu elamufondist suurem kui teistes linnaosades. Kõige kitsamates tingimustes elavad Põhja-Tallinna, Lasnamäe ja Mustamäe elanikud.



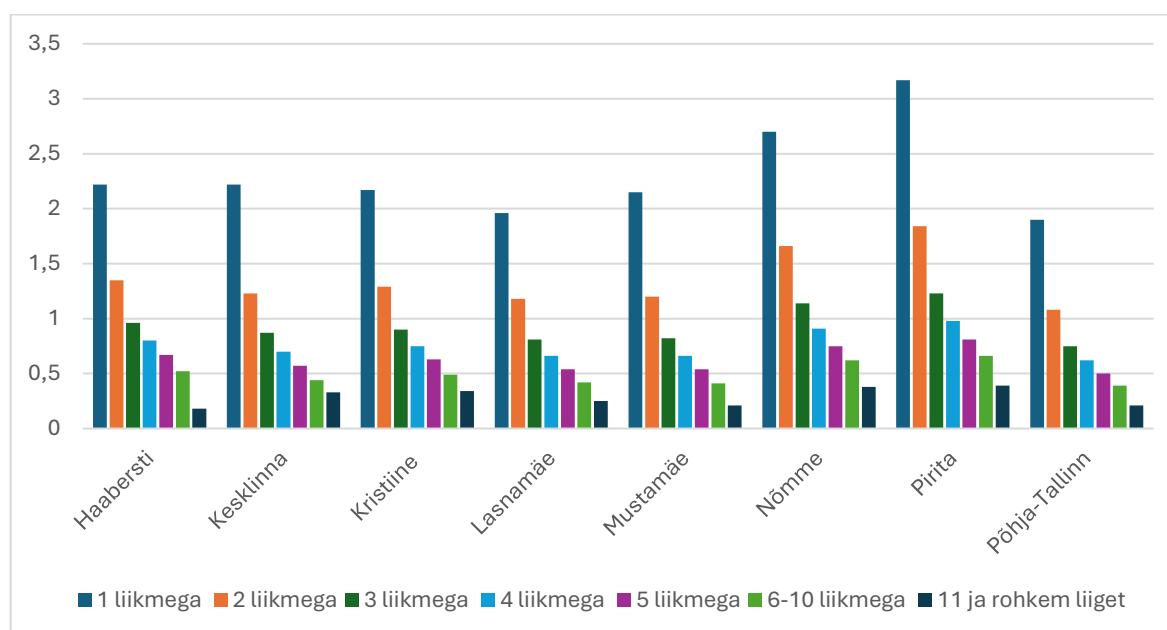
Joonis 3.17. Keskmise pind elaniku kohta Tallinnas ja Tallinna linnaosades, 2000, 2011 ja 2021.



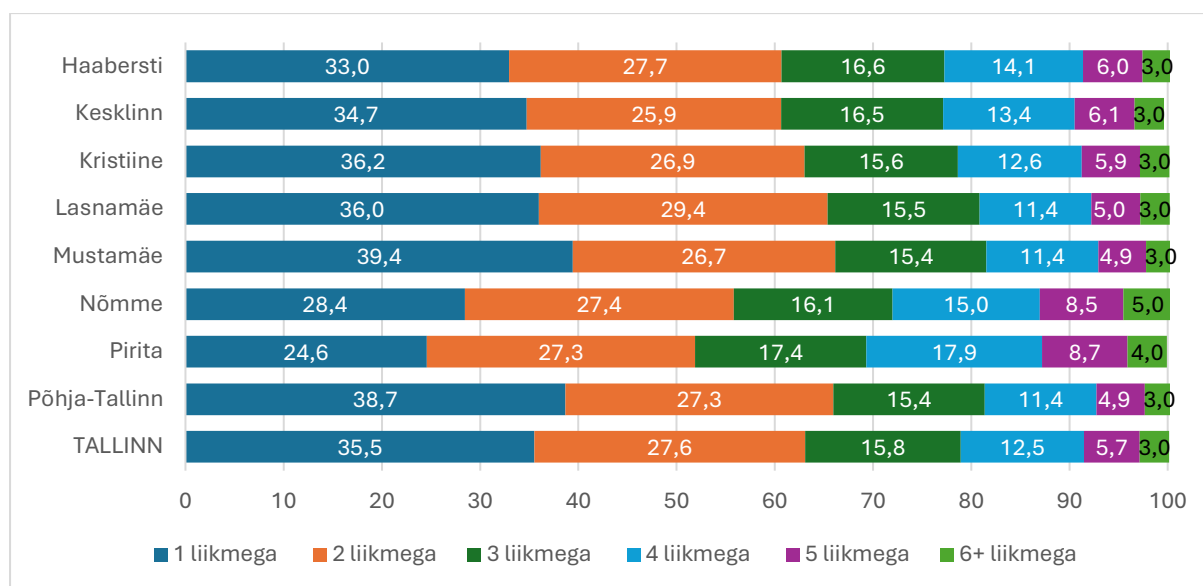
Joonis 3.18. Keskmise tubade arv elaniku kohta Tallinnas ja Tallinna linnaosades, 2000, 2011, 2021

Kui vaadata, millised elamistingimused on ruumikuse mõttes erineva suurusega leibkondadel, siis ilmneb küllaltki ootuspäraselt, et kõige rohkem tube elaniku kohta on väikestel ühe- ja kaheliikmelistel leibkondadel (joonis 3.19). Mida suuremaks lähevad leibkonnad, seda vähem ruumi jääb ühe elaniku kohta. Pirita ja Nõmme paistavad ka jooniselt 3.19 silma ja need linnaosad pakuvad kõige ruumikamaid tingimusi kõikide suurusega leibkondade jaoks. Neis linnaosades on suuri leibkondi ka kõige enam (joonis 3.20). Kui väiksemate leibkondade puhul on tube elaniku kohta piisavalt (vähemalt 1 tuba elaniku kohta) kõikides linnaosades, siis suuremate leibkondade jaoks (nt 5 ja rohkem liikmega) on kõige kitsamad olud Põhja-Tallinnas, Lasnamäel ja Mustamäel. Suuri leibkondi on seal võrreldes teiste linnaosadega ka vähem. Sellegipoolest kuulub ligi viiendik nende kolme linnaosa elanikest leibkonda, kus on 5 või enam liiget. Näiteks Lasnamäe puhul räägime ligikaudu 22 000st inimesest, kel on tube elaniku kohta 0,5 või vähem.

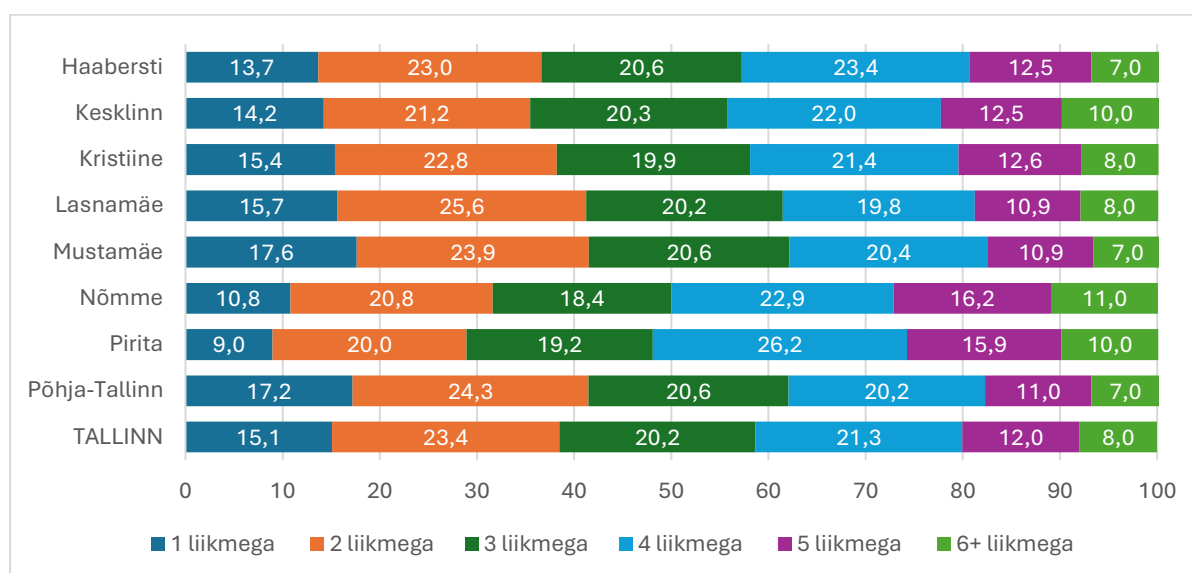
Üldiselt elavad Tallinnas väikesed leibkonnad – kuni 3 liikmega leibkonnad (tavapäraselt kaks täiskasvanud + 1 laps) moodustavad Tallinnas tervikuna 79% ja Tallinna elanikest elab sellistes leibkondades 59% inimestest (joonis 20). Suuremad leibkonnad elavad Tallinna tagamaal (Mägi 2024). Ka rändeanalüüs näitas, et Tallinnast lahkuvad inimesed eelkõige Tallinna tagamaale ja rändajateks on paljuski pereelised koos lastega. Lisaks asutakse tagamaale kolides sageli elama just eramusse (45% kõikidest tagamaale rändajatest), mis viitab, et väga suur osa Tallinnast tagamaale rändajatest suundubki sinna suurema eluruumi soovi tõttu. Samas tahetakse jääda pealinna lähedale, mis viitab, et võimalusel jääksid paljud pered ilmselt ka Tallinnasse. Seda aga takistab mitmete tegurite koosmõju – eramuid on Tallinnas vähe, uued eluruumid pigem väikesed ning Tallinnas asuvad suuremad eluruumid ei ole paljudele hinna mõttes kättesaadavad.



Joonis 3.19. Keskmine tubade arv elaniku kohta erineva suurusega leibkondade jaoks Tallinna linnaosades



a) Leibkondade arvu järgi

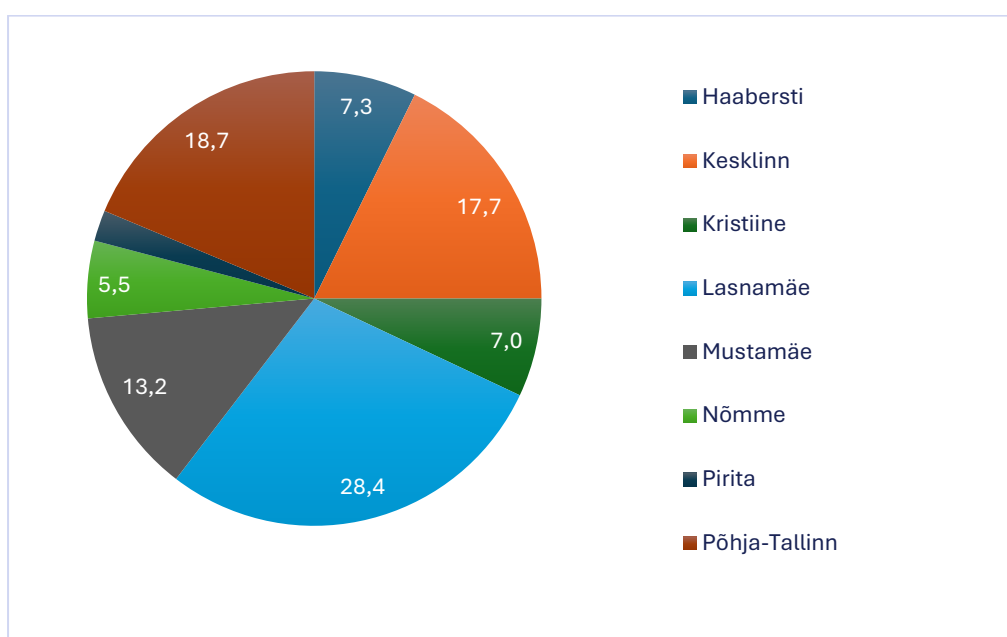


b) leibkonnaliikmete arvu järgi

Joonis 3.20. Tavaleibkondade suurus Tallinna linnaosades leibkondade arvu (a) ja leibkonnaliikmete arvu järgi (b).

Kuna Tallinnas on ülekaalus väikesed leibkonnad (3 liiget ja vähem) ja nende leibkondade elamistingimused ruumikuse mõttes on küllaltki head, siis ei saa me rääkida suurest kitsikuse probleemist. Küll aga viitavad selle töö raames tehtud analüüsid, et Tallinna eluasemete võimalused pärsvad leibkondade suurenemist ning suuremate leibkondade elamist Tallinnas. Praegune analüüs eluruumide suuruse sobivusest erineva suurusega leibkondadele näitab, et Tallinnas on ruumikuse mõttes keerulisem just suurematel leibkondadel. Järgnevalt vaatame veelgi täpsemalt, kes elavad Tallinnas kõige kitsamates tingimustes ehk kel on tube eluruumi elanike kohta vähem kui 0,5.

Kõikidest Tallinna eluruumidest on 5% sellised, kus tube on eluruumi elaniku kohta vähem kui 0,5. Kogu Tallinna elanikkonnast elab sellistes eluruumides 12% (veidi enam kui 50 000 inimest). Enamik neist eluruumidest (72%) on nõukogude perioodil ehitatud korterid, 15% moodustavad enne 1946. aastat ehitatud korterid. Kui vaadata, kus väga kitsastes elutingimustes elavad inimesed elavad, siis selgub, et 28% neist elab Lasnamäel, 19% Põhja-Tallinnas ja 18% Kesklinnas (joonis 3.21). Kui leibkonda iseloomustavatele tunnustele keskenduda, siis 67% kitsastes elutingimustes elavatest inimestest elab lastega paarileibkonnas ja kõige suurem osa 35% on 5 liikmega leibkonnad. Ametialase staatuse järgi on 44% kitsastest elutingimustes elavatest töötavatest inimestest madala ametialase staatusega. See viitab sellele, et suurel osal sellistes eluruumides elavatest inimestest ei ole ilmselt head võimalust oma elamistingimusi parandada.



Joonis 3.21. Väga kitsastes elamistingimustes elavate inimeste jaotus linnaosade lõikes 2021.

3.5 Eluasemete jaotus kasutustüüpide alusel

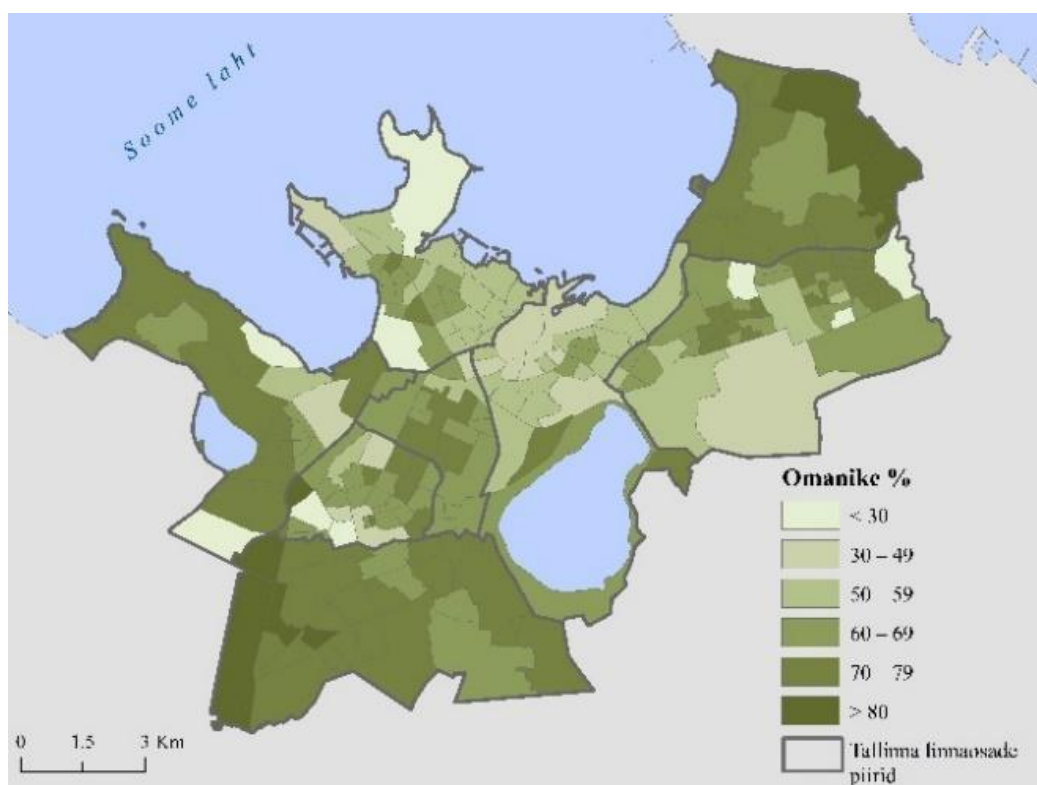
Aastal 2024 on 65% Tallinna asustatud tavaeluruumidest sellised, kus elab eluruumi omanik ja 19% sellised, mida välja üüritakse (tabel 3.4). Ligi kümnendiku kõikidest eluruumidest moodustavad sellised, kus elab omaniku lähedane. Kui vaatame omandisuhet linnaosade lõikes, siis ilmnevad küllaltki suured erinevused. Kõige enam elurume, kus elab eluruumi omanik, on Pirital (77%), Nõmmel (74%) ja Haaberstis (72%), kõige vähem Kesklinnas (53%), kus on omakorda kõige suurem üürnike osakaal (27%). Selline linnaosade muster paistab hästi välja ka joonistelt 3.22.a ja 3.22.b. Allasumite lõikes jäävad aga silma ka mitmed linnaosasisesed erinevused. Põhja-Tallinna linnaosas on Kalamaja piirkonnas võrreldes ülejäänud linnaosaga suurem osakaal üürnikke, Kesklinnas paistab kõige suurema üürnike osakaaluga silma Sadama asum.

2000. aastal oli Tallinnas omanike osakaal 83% ning osakaal vähenes 80%-ni 2010. aastaks (REL). Alates 2005. aastast on eluaseme finantseerimiseks laenuvõimalused olnud väga soodsad, mis muutis eluaseme ostmise atraktiivseks. Nihe eluasemelaenu ligipääsu karmistumisele ja hindade taskukohasuse vähenemine toimus just 2010–2020 perioodil. 2021. aastaks 70.4 % leibkondadest omasid ja ülejäänud elasid pinnal, mis neile ei kuulunud; Tallinna linnaregioonis oli omanike osakaal 76%. Eesti Sotsiaaluuringu andmetel võib ka täpsemalt välja tuua tüüpilise erasektori üürniku profiili, kelleks on noor üksi või kooselus elav isik. Suuremate leibkondade ning kesk- ja vanemaealiste hulgas on üürnikke suhteliselt vähe.

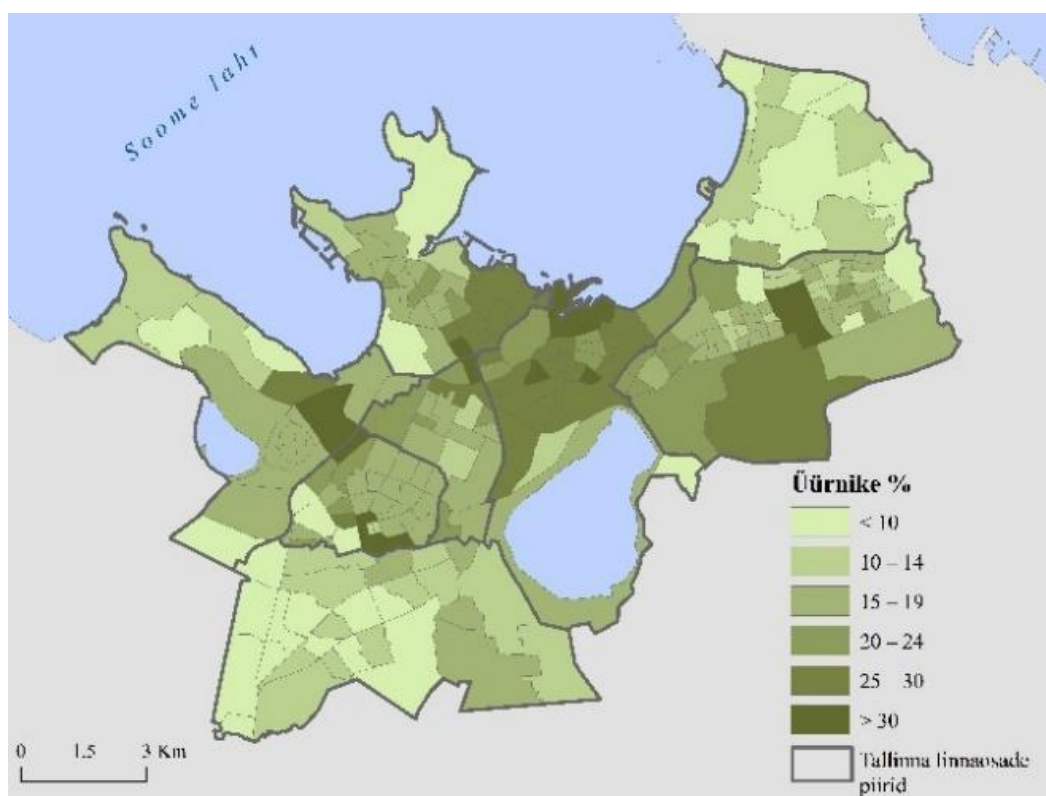
	Omanik		Üürnik		Eluruumis elab omaniku lähedane*		Teadmata		Kokku
Linnaosa	N	%	N	%	N	%	N	%	N
Haabersti	14652	72	3320	16	1853	9	579	3	20404
Kesklinn	14275	53	7274	27	2074	8	3412	13	27035
Kristiine	9135	66	2856	21	1278	9	579	4	13848
Lasnamäe	32914	66	8299	17	4701	9	3696	7	49610
Mustamäe	19110	65	5269	18	3061	10	1869	6	29309
Nõmme	9648	74	1583	12	1226	9	560	4	13017
Pirita	4981	77	716	11	469	7	270	4	6436
Põhja-Tallinn	16108	60	5730	21	2384	9	2711	10	26933
Kokku	120823	65	35047	19	17046	9	13676	7	186592

*lähedane=lähisugulane või abikaasa

Tabel 3.4. Tavaeluruumide osakaal Tallinna linnaosades omandisuhte järgi, 2024.



a) omanike osakaal



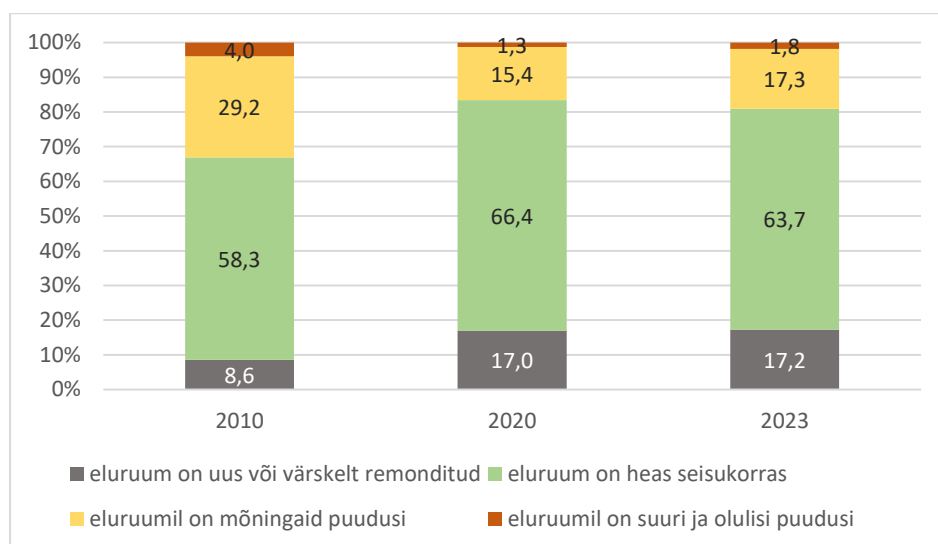
b) üürnike osakaal

Joonis 3.22. Üürnike ja omanike osakaal Tallinnas, 2024.

3.6 Eluasemete seisukord

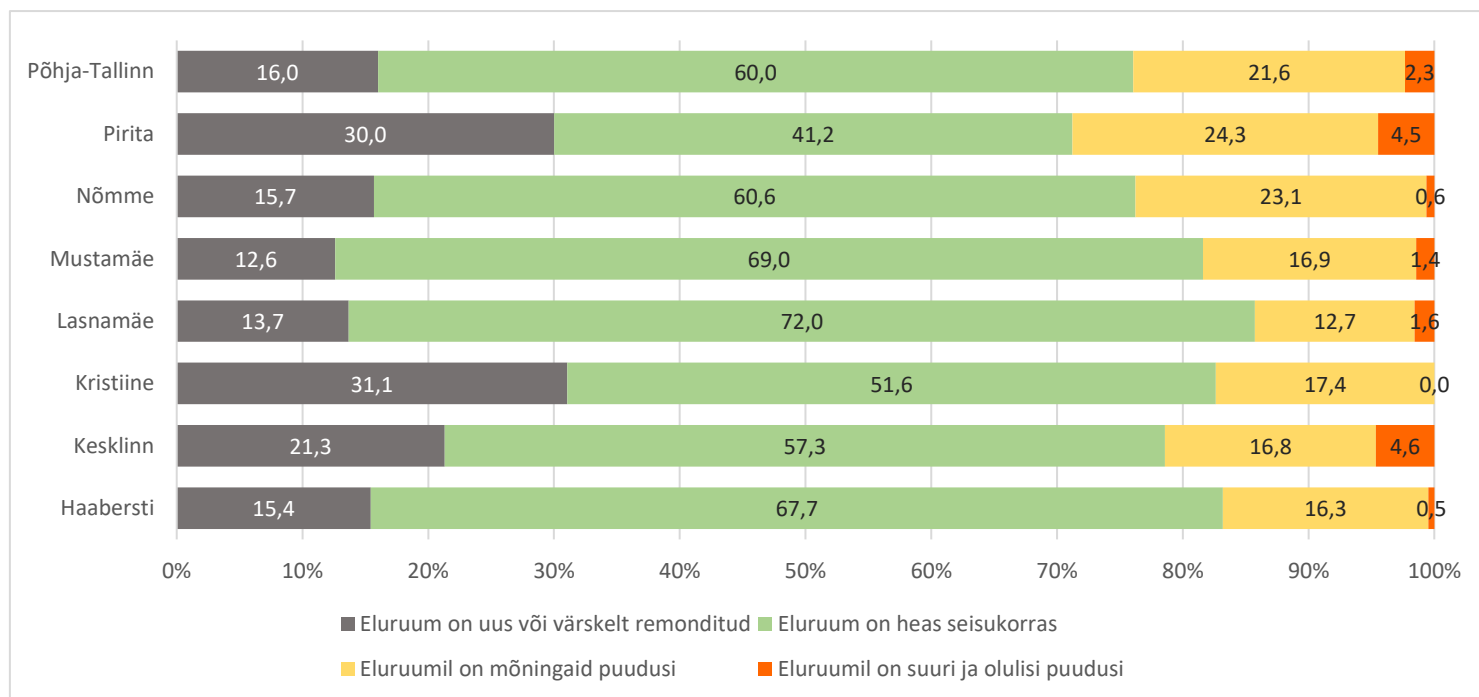
Oma eluaseme seisukorda hindavad tallinlased suhteliselt heaks ja ajaga on pigem olukord läinud paremaks, kuigi hüpe paremuse suunas oli just 2010–20 perioodil (joonis 3.23). Aastatega on kasvanud uute või värskest renoveeritud eluruumide osakaal, mis oli 2010. aastal alla 9%, kuid 2020. ja 2023. aastaks on see peaaegu kahekordistunud. Samuti on suurenenud heas seisukorras eluruumide osakaal võrreldes 2010. aastaga. Suurte ja oluliste puudustega eluruumide osakaal on järk-järgult vähenenud, olles 2023. aastaks langenud alla 2%.

Linnaosade vahel on ka eluasemete seisukorras mõningaid erinevusi (joonis 3.24). Eramute elanikud on veidi vähem rahul (eramute puhul tõdetakse, et puuduseid on 30% eluasemetest), teistest vähem rahul on ka vanemates elamutes, mis on ehitatud enne 1946. aastat, elavad leibkonnad (joonis 3.25).

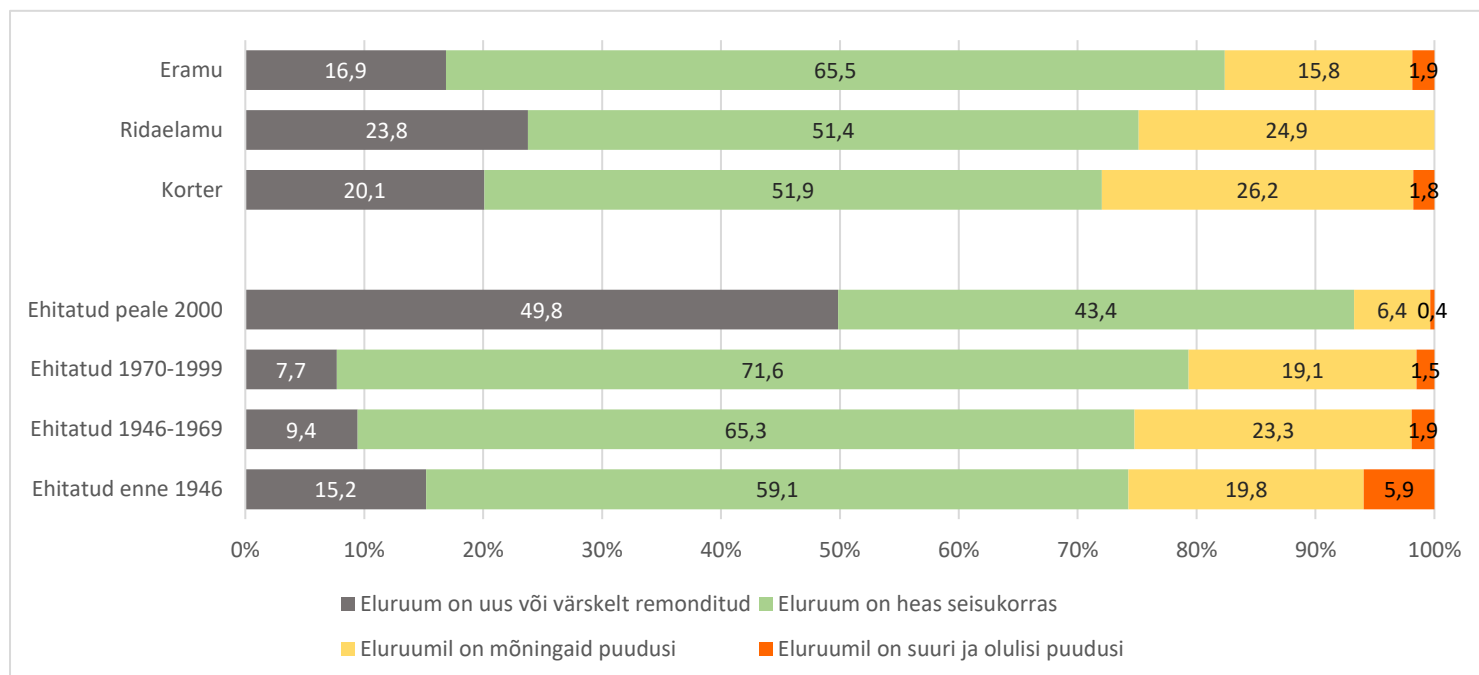


Joonis 3.23. Tallinnas elavate leibkondade eluruumi seisukord 2010, 2020, 2023. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

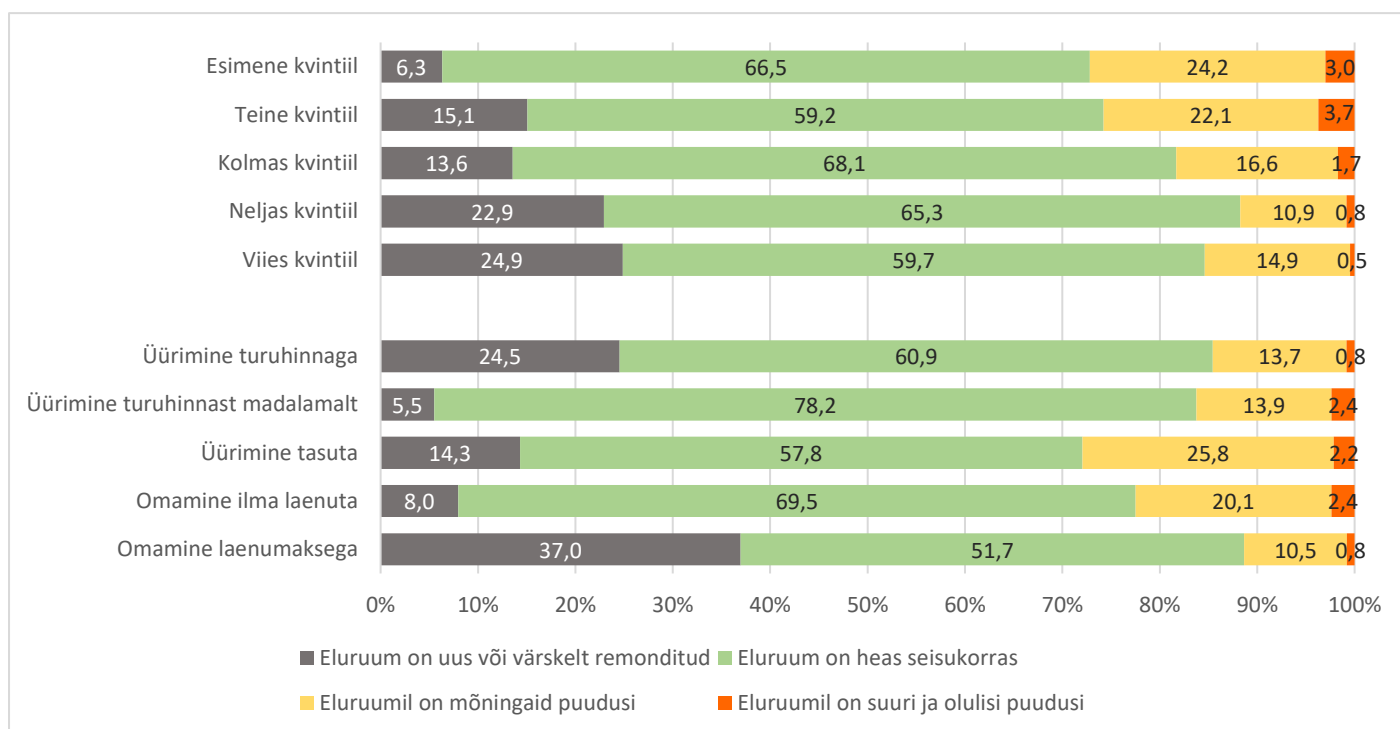
Joonis 3.26 illustreerib hästi seda, et mida jõukamad on inimesed (viies kvintiil – kõige suuremat tulu saavad leibkonnad), seda parem on nende eluruumide seisukord. Tallinlaste esimese kvintiili leibkondadest vaid 6% leiab, et nende eluruum on uus või värskest renoveeritud, samas on uus või renoveeritud eluase igal neljandal viienda kvintiili leibkonnal. Eluaseme omamise ja üürimise lõikes on kõige rohkem uusi või värskest renoveeritud eluruumi laenumakseid tasuvate omanike seas (ligi 40%). Turuhinnaga üürijate seas on see osakaal samuti kõrge, samas kui turuhinnast madalamalt üürivatel leibkondadel on uus või renoveeritud eluruum kõige harvem.



Joonis 3.24. Tallinnas elavate leibkondade eluruumi seisukord 2010, 2020 ja 2023. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring



Joonis 3.25. Tallinnas elavate leibkondade eluruumi seisukord elamu tüübi ja ehitusaastate lõikes, 2023. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring



Joonis 3.26. Tallinnas elavate leibkondade eluruumi seisukord leibkondade tulukvintiliide ja eluaseme kasutustüüpide lõikes, 2023.

Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

Tunnuse „Kas Teie leibkonna eluruumi on võimalik hoida talvel soojana?“ analüüsist selgub, et eluruumi küttesüsteemi ja soojapidavuse seisukohast on kõige enam probleeme korteritega, mis asuvad enne 1946. aastat ehitatud hoonetes, ning 1946-1999 ehitatud ridaelamutes (kus vastavalt 9% ja 12% elanikest leidis, et nende eluruumi ei ole võimalik talvel piisavalt soojana hoida). Teiste eluaseme kategooriate puhul oli see probleem oluliselt väiksem (jäädes alla 4%).

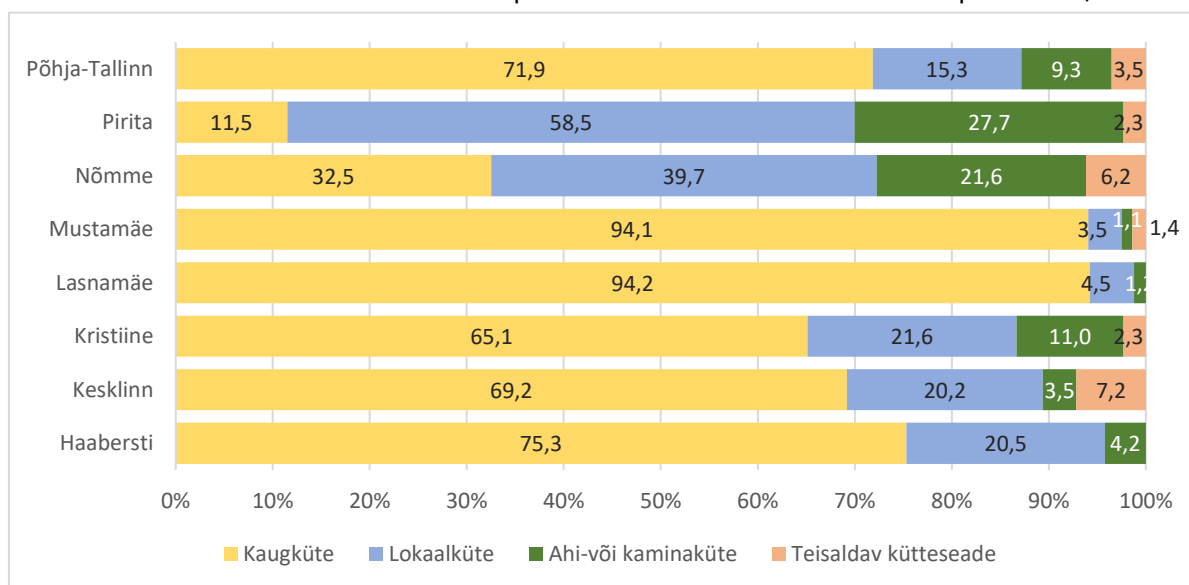
3.7 Renoveerimine ja eluhoonete energiatõhusus

Kütmissviisid

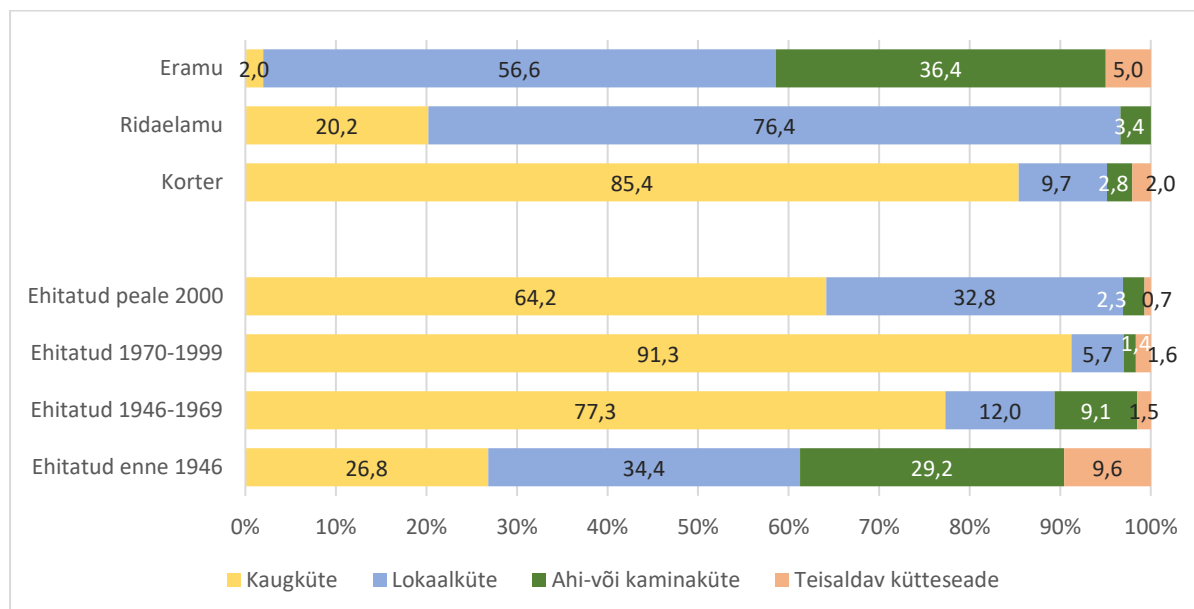
Kütmissviis koos peamise kasutatava kütteallikaga viitab sellele, kui energiatõhusalt hooneid ja elurume soojaks koetakse. Kui kaugkütet loetakse pigem energiasäästlikuks kütmissviisiks, siis ahi- või kaminaküte peamise kütmise viisina, on pigem vähe energiatõhus. Teisaldatav kütteseade tähendab sageli suurt elektrikulu leibkonnale. Enamikes linnaosades on peamiseks kütmissviisiks kaugküte (joonis 3.27). Kõige enam on kaugküttega elamuid Lasnamäel ja Mustamäel (mõlemas linnaosas 94%). Vaid Pirital ja Nõmmel on enam levinud lokaalküte (vastavalt 58% ja 40%). Kaugküte on kõige tavapärasem kütmissviis korterites (85%) (joonis 3.27). Ridaelamutes ja eramutes on

peamiseks kütmisviisiks lokaalküte (vastavalt 76% ja 57%). 36% eramutest on peamiseks kütmisvõimaluseks ka ahi-või kaminaküte ning ridaelamutest 20% kasutatakse peamiselt just kaugkütet. 1946-1999. aastal ehitatud eluasemete puhul on kaugküte domineeriv kütmisviis, kuid hilisemal ajal ehitatud eluasemeid köetakse lisaks kaugküttele ka lokaalkütte meetodil. Vanemate eluruumide puhul on kütmisviisid üsna erinevad (joonis 3.28)

Joonis 3.27 Tallinna leibkondade eluruumi peamine kütmisvõimalus eluruumitüüpide lõikes, 2023



Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

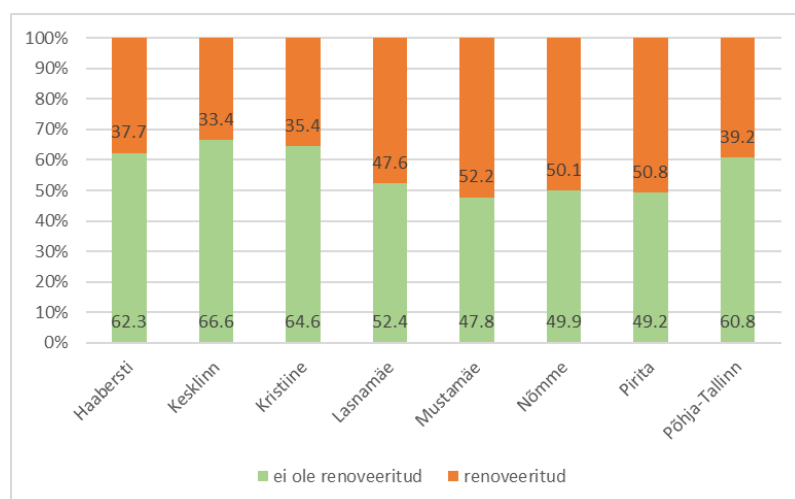


Joonis 3.28. Tallinna leibkondade eluruumi peamine kütmisvõimalus elamutüüpide ja elamute ehitusaastate lõikes, 2023. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

Eluasemete renoveerimine

Kõige enam on tallinlaste eluruumides perioodil 2018-2023 jooksul energiatõhususe parandamiseks soojustatud välisseinu (23%). Pääaegu 19%-l eluruumidest on uuendatud ka küttesüsteemi. Kõige vähem on soojustatud põrandaid (5% eluasemetest).

Kõige hoogsamalt on viimastel aastatel eluhooneid renoveeritud Mustamäel (52% kõikidest Mustamäe hoonetest) ning ka Nõmmel ja Pirital on mingil määral renoveeritud pea pooli hooneid (joonis 3.29). Kõige vähem renoveeritud hooneid on Kesklinnas (33% kõikidest Kesklinna hoonetest). Ka Haaberstis, Kristiines ja Põhja-Tallinnas on renoveeritud alla 40% hooneid. Selline erinevus võib viidata ühelt poolt sellele, et keskkinnale lähemates piirkondades on renoveerimised toimunud juba varem, või on neis piirkondades rohkem uusi hooneid, mis renoveerimist ei vaja.



Joonis 3.29. Tallinna linnaosade eluruumide renoveerituse lõikes, 2023.

Andmed: Eesti sotsiaaluuring

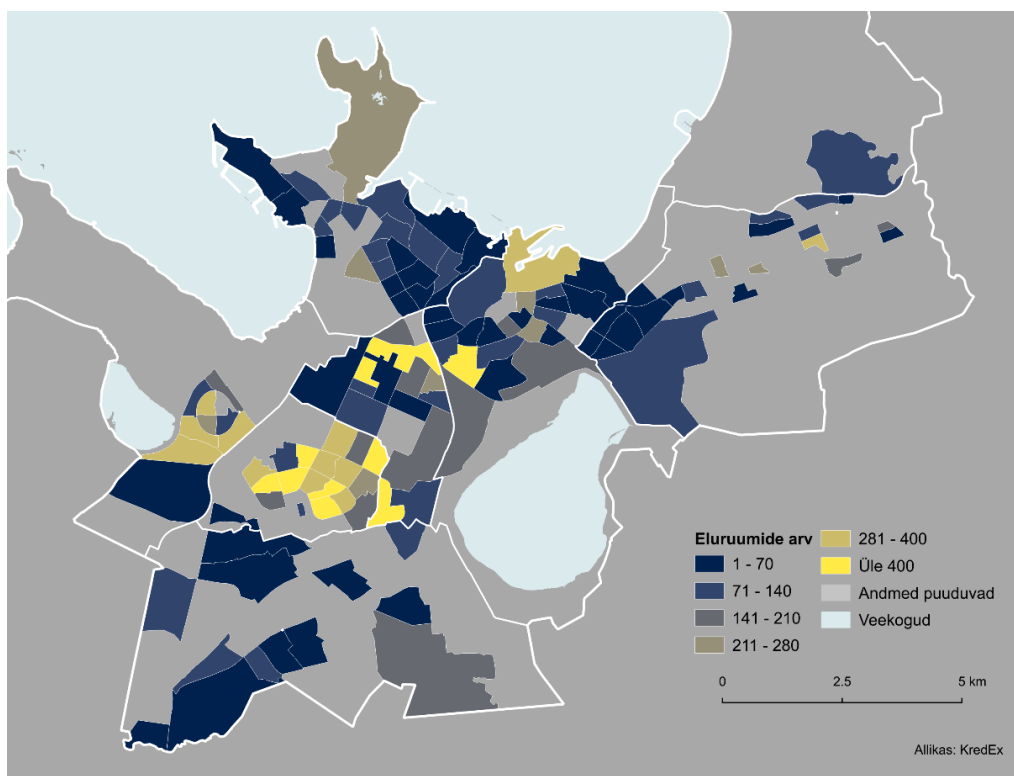
KredEx rekonstrueerimistoetuste kasutamine Tallinnas (korterelamud)

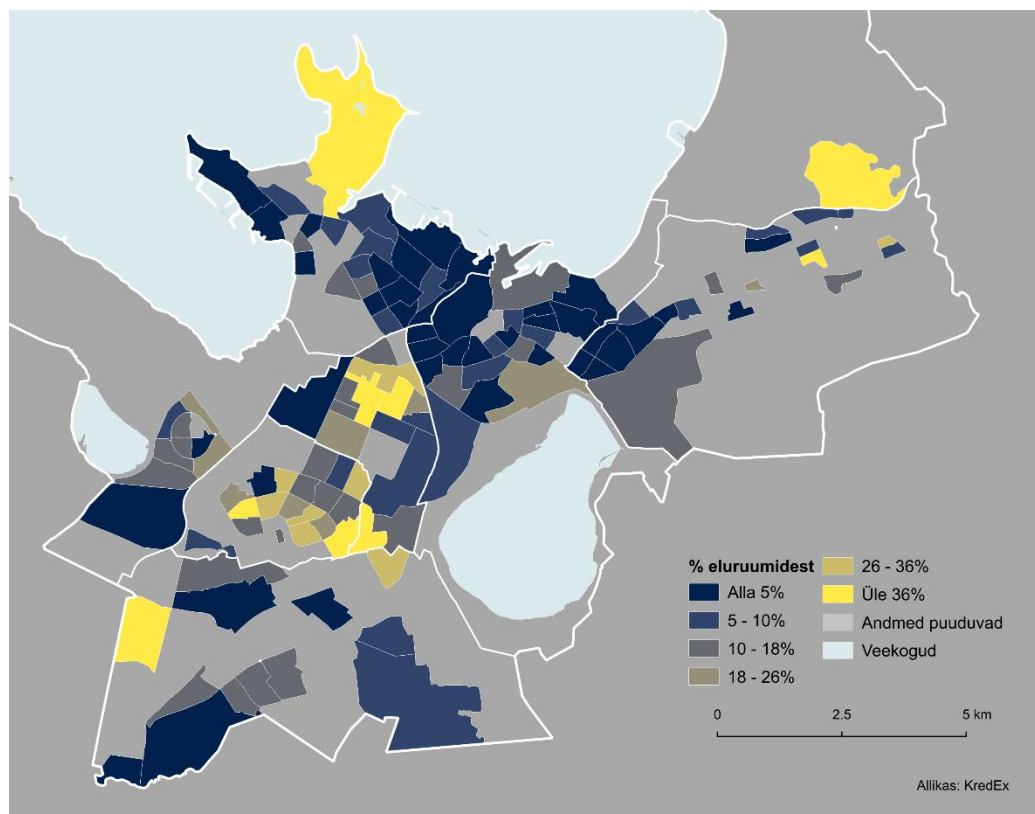
Tallinn ja Harjumaa on riiklike rekonstrueerimistoetuste kasutamise aktiivsusest üks esimeste hulgas, mida on põhjendatud elanike sotsiaalmajanduslikult paremal järjel olemisega. Üldiselt, mida paremal järjel piirkond, seda enam toetuseid kasutatakse (Lihtmaa jt 2018). 01.12.2024 seisuga on Tallinnas KredExi renoveerimistoetust saanud kortermajade arv 413 ja neis asuvate eluruumide arv 18 tuhat. 5,2% kõigist kortermajadest ja 5,7% kõigist eluruumidest kortermajades on renoveeritud KredExi toetusega (tabel 3.6). 2000 ja vanematest kortermajadest on kokku 6,7 % ja 7,9% kõigist eluruumidest saanud KredExi renoveerimistoetust.

Tabel 3.6. KredEx rekonstrueerimistoetuste kasutamine Tallinnas 01.12.2024 seisuga.

Renoveerimistoetust saanud kortermajade arv/ suhe kogu kortermajade arvu/ <2001 ehitatud	413 / 5,2 (6,7)
Eluasemete arv kortermajades, mis on renoveeritud KredEx toetuse abil/ suhe kortermajades asuvatesse eluasemetesse/ kõigisse <2001 ehitatud eluasemetesse	18 273 / 5,7 (7.9)

Toetusega on renoveeritud kortermaju ja neis asuvaid eluruume rohkem Tallinnas Kesklinnas, Kristiine linnaosas, Mustamäel ning Väike-Õismäe asumis Haaberstis (joonis 3.30). Nagu näha jooniselt 3.31 on toetusi väga vähe kasutatud Lasnamäe linnaosas, kus on aga suur enne 2000 ehitatud kortermajade tihedus. Lasnamäel ei ole toetust kasutanud enamik asumeid.

**Joonis 3.30.** Eluasemete arv, mis on renoveeritud KredExi toetuse toel Tallinnas (2023. aasta lõpu seisuga). Andmed: KredEx (EIS 2024)



Joonis 3.31. Eluasemete, mis on renoveeritud KredExi toetuse toel, osakaal kõigist 2000 ja varem ehitatud korterelamutes asuvatest eluasemetest Tallinnas (2023. aasta lõpu seisuga). Andmed: KredEx (EIS 2024)

Üheks indikaatoriks, mis peegeldab hoonete energiatarbimise ulatust ja sellega seoses ka vajaminevat igakuiste kulutuste suurust eluasemele, on hoonete energiatõhusus. Mida energiatõhusamas hoones elatakse, seda optimaalsemad on kulutused. Teiselt poolt peegeldab hoone energiatarbe klass ka hoonete üldist seisukorda ja renoveerimisvajadust. Üldiselt, mida uuema hoonega on tegemist, seda energiatõhusam see on, ja mida vanem hoone, seda suurem on renoveerimis- ja kaasajastamistööde vajadus. Hoonete energiatõhususe ja üldise kvaliteeti tõstmist aastaks 2050 näeb ette ka Eesti hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia (2020). Strateegia põhieesmärgiks on viia olemasolev hoonefond energiatõhususe C-klassi tasemele.

Hoonete energiamärgised (EPC) võeti 2002. aastal hoonete energiatõhususe direktiivis⁴³ kasutusele kui vahend hoonete energiatõhususe jälgimiseks ELis. Energiamärgis, mille väärtused määratakse kindlaks riiklikul tasandil, kirjeldab hoone energiatarbimise standardiseeritud tulemuslikkust (mis põhineb aastasel summaarsel energiatarbimisel (kWh/m^2)). Hoonete energiatõhususe direktiivi hiljutine redaktsioon tagab aga senisest suurema standardiseerituse, eriti kõrgeimate energiamärgiste klasside puhul. Eestis määratakse energiamärgiste vahemikud "Nõuded energiamärgise andmisele ja

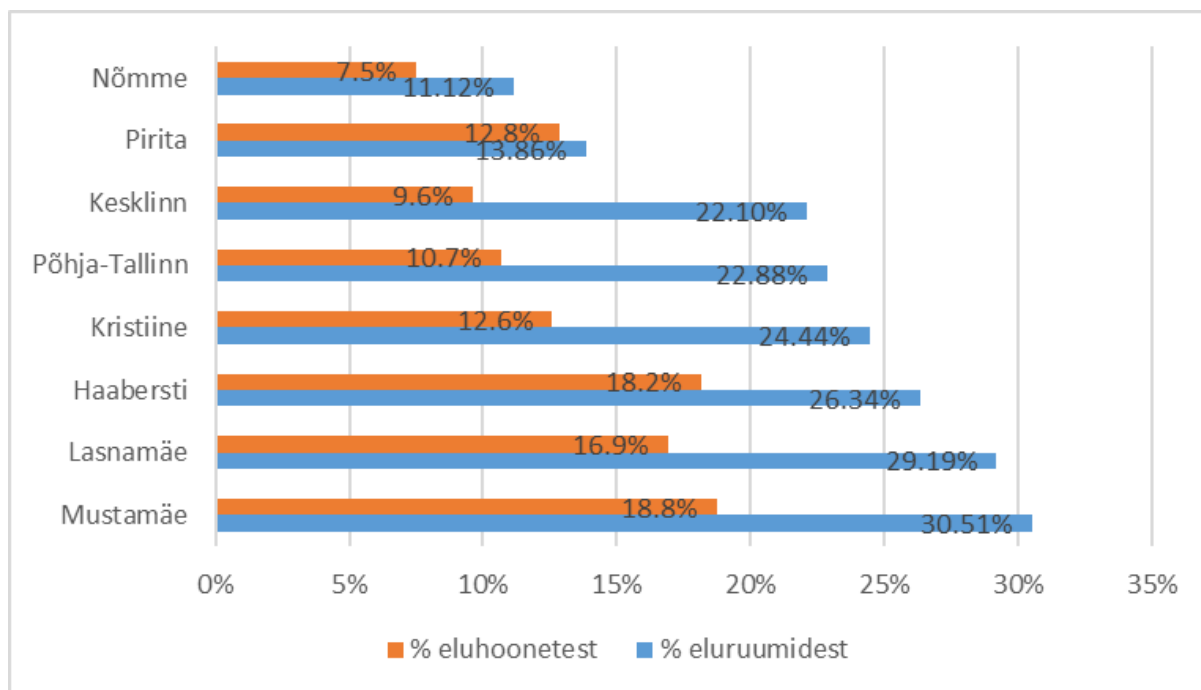
⁴³ Energy Performance of Building Directive in 2002

energiamärgisele" määruse raames. Tabelis 3.7 on esitatud korterelamute energiamärgise väärtused, mis põhinevad aastasel energiatarbimisel ruutmeetri kohta.

Tabel 3.7. Mitmepereelamu energiamärgis vastavalt aastasele energiatarbimisele.

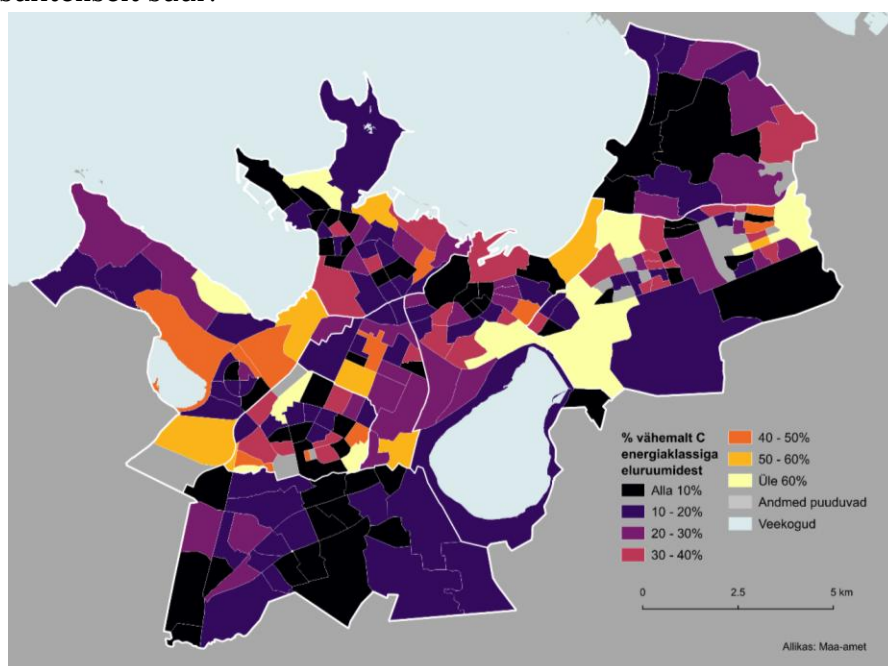
Aastane summaarne energiatarbimine (kWh/m², vahemik)	Energiamärgis
Kuni 105	A
106-125	B
126-150	C
151-180	D
181-220	E
221-280	F
281-340	G
Üle 340	H

Eluhoonete energiatõhusus Tallinnas kuulub A, B või C klassi 10-20% eluhoonete puhul (Tallinnas keskmiselt 23,8% eluasemetest ja 11,8% eluhoonetest), ülejäänud hoonete puhul on tegemist kas madalama energiatõhususe klassiga või ei ole hoone kohta andmeid (mis enamasti tähendab, et tegemist on kas C või siis madalama energiatõhususe klassiga). Mustamäe, Lasnamäe ja Haabersti linnaosade elamud kuuluvad enamvähem võrdse ulatusega A-C energiaklassi (joonis 3.32). Kuigi Lasnamäel on renoveerimiste ulatus olnud madal, on need hooned püstitatud hilisemal ajajärgul kui Mustamäel ning on seetõttu suhteliselt hea energiatõhususega ka ilma renoveerimata. Energiamärgiste (EPC) puudumine enamiku hoonete puhul on aga endiselt probleemiks hoonete energiatõhususe määramisel. Energiamärgised muutusid ehitusseadusega kohustuslikuks 2009. aastal.



Joonis 3.32. A, B ja C energiatõhususe klassi kuuluvate eluhoonete osakaal ja eluruumide osakaal Tallinnas (kõigist eluhoonetest ja eluasemetest). Andmed: EHR 01.12.2024

Allolev kaart (joonis 3.33) peegeldab ka asumite vahelisi erinevusi energiatarbimises – A, B ja C energiaklassi hooned on alaesindatud eramajade piirkondades Nõmmel ja Pirital, kuid ka Kesklinnas ja Põhja-Tallinnas ning mujal on mitmeid asumeid, kus on vastava energiaklassi elamuid alla 10%. Üldiselt on madala energiatõhususega elamud koondunud Pirita ja Nõmme piirkonda (aga ka Kesklinna), mida võib seostada nende piirkondade oluliselt vanema hoonefondiga. Lisaks on Tallinna äärelinna linnaosades suurem energiatõhusate hoonete osakaal. Allasumite lõikes on energiatõhususe varieerivus suhteliselt suur.



Joonis 3.33. Eluruumid A, B ja C energiaklassiga (01.12.2024 seisuga). Tallinnas.

Andmed: Ehitusregister.

4. ELUASEMEHINDADE JA -KULUDE TASKUKOHASUS TALLINNAS NING LINNAREGIOONIS 2010-2024

Peatükis antakse ülevaade:

- » Eluasemehindade (ostu-müügihind, üür) taskukohasusest Tallinnas linnaosade ja allasumite lõikes ning Tallinna linnaregioonis;
- » Tallinna elanike eluasemekuludest ja eluasemekulude koormatusest ning seostest sotsiaalmajandusliku tausta ning eluaseme kasutus- ja omanditüübiga.

4.1 Andmed ja meetodid

Ostu-müügitehingute andmebaas

Eluasemete ostu-müügi ajalugu on Maa-ameti poolt kogutud andmekogu eluruumidega tehtud tehingute kohta aastatel 2005–2024⁴⁴. Mikroandmed, mis on saadud Maa-ametilt, ja millel analüüs tugineb, sisalduvad andmeid eluruumi liigi, tehinguaasta, eluruumi hinna, eluruumi kogupinna, hoone kohta, kus eluruum asub, ning asukoha kohta. Eluaseme ostu-müügi ajaloo andmestikku kasutatakse selleks, et hinnata eluaseme taskukohasuse muutuse ajalist dünaamikat Tallinna linnas ja linnaregioonis. Selles andmekogumis jagati andmed kaheks andmehulgaks – ühepereelamutega tehtud tehingud (hõlmab eluhoonetega kinnistuid) ja korterelamute tehingud (hõlmab korteriomandeid).

Kasutatakse andmeid perioodi 2009–2023 kohta.

Eluruumide üüri- ja müügipakkumiste nimekirjad

Üürihindade suurust, ruumilist jaotumist ja taskukohasust analüüsime peamiselt veebiportaalide üürihinnastatistika põhjal. Uuringus kasutatud eluruumide üüri- ja ostukuulutuste andmestik sisaldab 2024. aasta aprillist kuni oktoobrini veebiportaalide andmete kraapimis-meetodil kogutud infot koos geoasukohtadega. Andmekogumine viidi

⁴⁴ <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx>

läbi ESPON House4All projekti raames⁴⁵. Andmekogus on olemas kõik asjakohased andmed eluruumi ja hoone ning geograafilise asukoha kohta. Andmestiku põhjal loodi kaks andmete alamhulka – üks ühepereelamute ja teine korterelamute jaoks. Nimetatud andmestikud võimaldavad analüüsida piirkondlikke erinevusi üürihindades ja üürihindade taskukohasuse mustreid Tallinnas. Konteksti paremaks mõistmiseks tutvutakse ka teemakohaste avaldatud artiklitega (nt Kinnisvaraturu aastaülevaated)⁴⁶ ⁴⁷ ning varasemate läbiviidud uuringute ja analüüsidega⁴⁸.

Eesti Sotsiaaluuringu andmed

Eluasemete üürihindade dünaamikat analüüsitakse ka Eesti Sotsiaaluuringu (EU-SILC) andmete põhjal (perioodi 2010-2023 kohta, st tuginedes 2010, 2020 ja 2023 aastal kogutud andmetele üüri suuruse kohta). Kuna tegemist on valimi-põhise küsitlusuuringuga, siis on võimalik neid andmeid agregeerida minimaalselt linnaosa tasemele.

Eluasemekulutuste analüüs tugineb Eesti Sotsiaaluuringu andmetele aastatest 2010 ja 2020 ning 2023, eristatakse kululiike nagu küttekulu, elektrienergia, vesi ja kanalisatsioon, eluasemeintresside maksed, üürimaksud, jne., andmed on Tallinna linnaosade lõikes. Analüüsitakse eluasemekulude koormatust ning seost linnaosade ja eluaseme tüübiga. Uuringu metoodika vt t 3.1.1.

Tallinna Linnavaarametilt saadud andmed sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide kohta.

Sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide andmestik saadi Tallinna Linnavaarametilt, ning see hõlmab 2024. aasta oktoobris kõiki arvel olnud linna sotsiaal- ja munitsipaalelurume. Andmestik sisaldab teavet eluruumi (aadress, suurus, sihtgrupp) ja leibkonnaliikmete arvu

⁴⁵ Kuna nimetatud ESPON projekt ei ole veel lõppenud, pole andmed avalikult kättesaadavad, kuid ESPON sekretariaadi nõusolekul oleme saanud andmete kasutusõiguse Tallinna ja Tallinna linnapiirkonna kohta ning sõlminud andmete kogumise ja töötlemise eest vastutava asutusega (Viini Tehnikaülikool) vastavasisulise andmete kasutamise lepingu. Projekti HOUSE4ALL info: <https://www.espon.eu/news/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all>

⁴⁶ <https://www.kv.ee/hinnastatistika> ; <https://www.city24.ee/real-estate-news-story/19841/uurimine-tallinna-uuriturul-on-pakkumisi-palju-ja-uurihind-pusib-stabiilne?tag=uurihinnad-tallinnas> ; <https://www.city24.ee/real-estate-news-story/19527/uurikorterid-kui-palju-kusitakse-tallinnas-korterite-est-uuri?tag=uurihinnad-tallinnas>

⁴⁷ https://maamet.ee/kinnisvaraturu-aastaulevaated?view_instance=0¤t_page=1;
<https://www.hoovi.ee/articles-et/uurihinnad-tallinna-asumites-mida-naitab-statistika>;
<https://pungas.ee/projektid/korterid-tallinnas-hinnastatistika/>

<https://www.err.ee/1609055972/korterite-uuriturul-toimus-vaike-hinnalangus-kuid-pikka-odavnemist-pole-naha>

⁴⁸ Nt [Tallinna ja selle linnaosade rände ja rahvastiku analüüs ning prognoos aastani 2050](#).

kohta eluruumide põhiselt. Lisaks kasutame Tallinna Linnavaraameti andmeid eluasemekulude jaotuse kohta 2024. aasta oktoobris. Andmed ei sisaldanud ruumilisi koordinaate, seega seoti need ruumianalüüsi tegemiseks ehitisregistri ja topograafiliste andmetega. Andmestiku põhjal antakse ülevaade sotsiaalelupindade ulatusest Tallinnas, ruumilisest jaotusest, ning kulude taskukohasusest sotsiaal- ja munitsipaalururuumides.

Eluruumide lühiajaliste üüripakkumiste nimekirjad

Lühiajaliste üüripakkumiste nimekirjad, mis annavad ülevaate üüripakkumiste ruumilisest jaotumisest, saadi veebiportaalide lühiajalise rendipakkumiste statistika põhjal. Andmestik sisaldab 2024. aasta juuli kuus veebiportaalide *Booking* ja *Airbnb* andmete kraapimis-meetodil kogutud infot koos geoasukohtadega. Andmestik sisaldab andmeid geograafilise asukoha kohta, mille kaudu lingiti andmed Ehitisregistri andmetega, mis omakorda võimaldavad hinnata, milliste karakteristikutega hoonetes lühiajalisel rendil olevad pinnad asuvad. Nimetatud andmestik võimaldab analüüsida lühiajalisel rendil olevate pindade osakaalu elamufondist ning uurida täpsemalt eluasemesegmente, kus lühiajalised rendipinnad asuvad. Peamiselt aga on huvi orbiidis lühiajalise rendi pindade seosed eluasemehindadega, st kas lühiajalised rendipinnad tõstavad eluasemehindu ja muudavad neid vähem kättesaadavaks kohalikele elanikele.

Ehitisregistri andmed

Selle analüüsi osa juures kasutati Ehitisregistri andmeid lisatunnuste loomiseks, et selgitada välja näiteks eluasemete ehitusaja seoseid eluasemehindadega.

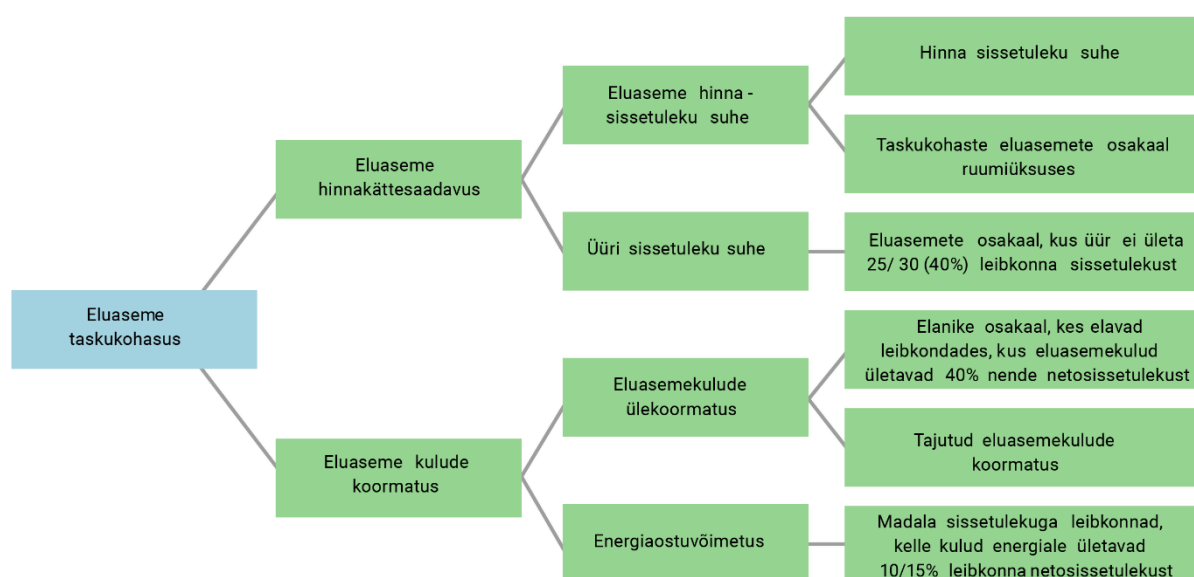
Meetodid

Erinevate andmeallikate põhjal töötati välja näitajad, et teha kindlaks eluaseme taskukohasuse erinevad aspektid Tallinnas (joonis 4.1). Järgmistes alajaotistes kirjeldatakse kõiki uuringus kasutatud näitajaid ja nende arvutusmeetodeid.

Kirjeldavas osas kasutame analüüsimeetode nagu nt seoste analüüs ja rahvusvaheliselt käibel olevaid eluaseme taskukohasuse hindamise metoodikaid, nt eluasemehinna (üüri)-sissetuleku suhe. Lisaks tuuakse välja ruumilised koondumised ja seosed, milleks kasutatakse nt geoinfoanalüüsis kasutusel olevat kuumkohtade metoodikat ning ruumilist regressioonianalüüsi, et uurida ruumi mõju tunnuste vahelistele seostele (nt seos eluasemete vanuse ja elupinna m² hinna vahel). Sotsiaaluuringu andmete analüüsil kasutame ka mitteruumilist regressioonianalüüsi, et uurida eluasemekvaliteedi ning

eluasemekulutuste seost leibkonna ja eluasemekarakteristikutega.⁴⁹ Geograafiliselt kaalutud regressioon on meetod, mis võimaldab määrata sõltumatute muutujate mõju ennustatavale tunnusele, võttes arvesse tunnuste varieeruvust ruumis. Ruumianalüüsi tulemused kuvatakse kaartidel.

Taustaks tutvume ka teemakohaste avaldatud publikatsioonidega, mis annavad lisainfot ja konteksti trendide paremaks mõistmiseks⁵⁰.



Joonis 4.1. Eluaseme taskukohasuse mõõtmiseks kasutatavad näitajad

⁴⁹ Taustatunnustena võimalik kasutada: leibkonnapea vanus, sissetulek leibkonnaliikme kohta, ametialane staatus, leibkonna etniline staatus ja eluruumi seisund, vanus, tüüp.

⁵⁰ <https://www.kv.ee/hinnastatistika> ; <https://www.city24.ee/real-estate-news-story/19841/uurimine-tallinna-uuriturul-on-pakkumisi-palju-ja-uurihind-pusib-stabiilne?tag=uurihinnad-tallinnas> ; <https://www.city24.ee/real-estate-news-story/19527/uurikorterid-kui-palju-kusitakse-tallinnas-korterite-eest-uuri?tag=uurihinnad-tallinnas>

Eluaseme hinna taskukohasuse mõõtmine

Hinna ja sissetuleku suhe (*price to income ratio* ehk PIR) on rahvusvaheliselt käibel olev standardiseeritud näitaja eluaseme ostmise taskukohasuse mõõtmiseks. Selle arvutamise aluseks on leibkonna keskmine aastane sissetulek, mis on vajalik eluaseme ostmiseks.

PIR-i klassifikatsioon, mille on esitanud Suhaida *et al.* (2011):

1. Tõsiselt mitte-taskukohane (*severely unaffordable*): keskmine PIR on suurem kui 5.1
2. Mõõdukalt mitte-taskukohane (*seriously unaffordable*): keskmine PIR on vahemikus 4.1 kuni 5.0
3. Mõõdukalt mitte-taskukohane (*moderately unaffordable*): keskmine PIR on vahemikus 3.1 kuni 4.0
4. Taskukohane (*affordable*): keskmine PIR on väiksem kui 3.

Lo *et al.* uuringus (2024) kasutati sarnast metoodikat Ühendkuningriigis läbi viidud uuringus (tabel 4.1). Tulemused näitavad, et eluaseme ostmine on Londonis tõsiselt mitte-taskukohane, Walesis ja Inglismaal tõsiselt taskukohane ning Šotimaal ja Walesis mõõdukalt taskukohane.

Käesolevas uuringus arvutatakse hinna-sissetuleku suhe eluasemete ostumüügitehingute andmestiku põhjal, mis saadi Maa-ametilt. Kuna Maa-ameti andmestikus ei ole tubade koguarv kättesaadav, siis lähtutakse leibkonnaliikmete arvu prognoosimisel Harju maakonna keskmisest eluruumipinnast elaniku kohta, mis on 22,7 m²/inimene (Statistikaamet, RL21807). Kuna eluasemete ostutehingute andmed sisaldavad andmeid ajavahemiku 2009–2024 kohta, kasutatakse konkreetsel aastal mediaankeskmist kasutada olevat sissetulekut leibkonnaliikme kohta (Statistikaamet, ST08). Hinna-sissetuleku suhte väärtus arvestati igale eluasemele, arvestades eluruumi suurust ja vastavas eluruumis elava keskmise leibkonna suurust, jagades müüditehingu väärtuse keskmise leibkonna sissetulekuga. Saadud väärtused erinevate eluasemetüüpide kohta agregeeritakse Tallinna allasumite ja Tallinna linnaregiooni kantide tasandile.

Tabel 4.1. Eluaseme hinna-sissetuleku suhe Ühendkuningriigi eri piirkondades (Lo *et al.*, 2024; metoodika Suhaida *et al.* 2011)

	Ühendkuningriik	Inglismaa	Šotimaa	Wales	Põhja-lirimaa	London
PIR	4.7	4.8	3.9	4.1	3.7	5.5
Aasta	2021	2021	2021	2021	2021	2021

Eluasemete kättesaadavuse (st eluaseme hinna/ üüri -sissetuleku suhte) arvutamisel oleme lähtunud keskmisest eluaseme pinnast leibkonna liikme kohta – seega võtab antud näitaja eluaseme standardi arvestusse sisse elamispinna suuruse kriteeriumi. Näitaja arvestamisel lähtutakse keskmisest eluruumi kvaliteedist vaadeldavas piirkonnas.

Antud uuringus lähtume eluasemekulude koormatuse määratlusest leibkonna netosissetuleku alusel ning hüpoteeklaenu põhiosa maksed (millest on maha arvatud kõik maksusoodustused) oleme arvestanud kogukulude sisse. Sarnaselt Eurostati määratlusele kasutame uuringus eluasemekulude koormatuse näitaja suhtarvu künnisväärtuseks 40% – arvestades leibkonna kulude jaotust tundub see Tallinna suhteliselt kõrgeid eluasemekulutusi arvestades sobivam künnis võrreldes 30% määratlusega. Eluaseme kogukulude protsent arvutati leibkonna keskmisest igakuisest netosissetulekust.

Et saada kinnitust eluaseme hinna-sissetuleku suhte näitaja väärtuse 3 sobivusest Tallinna konteksti (kui eluaseme taskukohasuse piir), siis võrreldi erinevate väärtuse tasemete korral, mis hetkest alates muutuvad hüpoteeklaenu korral igakuised laenu tagasimaksed keskmise sissetulekuga leibkondadele koormavaks. Arvutus näitas, et ka hinna-sissetuleku 3 juures on eluaseme kogukulud koormavad 1-liikmelisele leibkonnale, ning suuremate leibkondade korral muutuvad eluaseme kogukulud koormavaks hinna-sissetuleku taseme 5 ja 6 juures. 2-liikmega leibkondade korral on 40% künnis siiski ületatud 20-a laenu puhul.

See, kas eluasemekulud on erineva hinna-sissetuleku suhte korral leibkonnale koormavad, sõltub mitmest tegurist – (töötavate) liikmete arvust peres, sissemakse suurusest, intressist, laenuperioodi pikkusest. Lisaks tuleb arvestada ka sellega, et eluaseme soetamiseks on vaja tasuda esialgne sissemakse. Ka selleks peavad leibkonnad leidma vahendid – kui pole sääste, siis tuleb ka selle osa katmiseks võtta laenu, mis suurendaks «eluaseme kogukulusid» veelgi, muutes haavatavaks ka suuremad leibkonnad. Sellises vaates tundub see mõistlik nimetada hinna-sissetuleku väärtust 3 taskukohaseks ja 4 mõõdukalt mittetaskukohaseks. HSS väärtust 3 on kõige enam just rahvusvaheliselt kasutatud taskukohasuse võrdlusbaasina.

Üüripindade taskukohasuse ja eluasemekulude koormatuse mõõtmine

Üüritavate taskukohaste eluruumide osakaalu hindamiseks ruumiüksustes (Tallinna allasumite, linnaregioonis kantide lõikes) kasutati analüüsis kahte künnist, 25 ja 30%. Sissetulekute arvutamise aluseks oli 2023. aasta keskmine Tallinna elanike kuusissetuleku näitaja (ekvivalentnetosissetulek leibkonnaliikme kohta), mis oli 1213 eurot kuus (Statistikaamet, ST08). Kuna keskmine kasutatav sissetulek on normaliseeritud leibkonnaliikme kohta, siis hinnati leibkonna suurust, jagades tubade koguarvu Harju maakonna keskmise tubade arvuga elaniku kohta, mis oli 2023. aastal 0,88 tuba elaniku

kohta (Statistikaamet, RL21807). Üüri-sissetuleku suhe arvutati, jagades üürihinna leibkonna sissetulekuga, võttes arvesse iga eluruumi suurust ja leibkonna suurust.

Näitaja näitab taskukohaste eluruumide osakaalu võrreldes kogu saadaoleva üüritava eluasemefondiga ruumiühiku kohta. Üürieluaset loetakse uuringus taskukohaseks, kui üüri igakuine kulu leibkonnale ei ületa 25% leibkonna sissetulekust (Meen, 2018). Seda näitajat kasutatakse sarnaselt eluasemekulude ülekoormuse määraga, mis kirjeldab elanikkonna osakaalu, kes elab leibkonnas, kus eluasemekulud kokku moodustavad üle 40% kasutatavast sissetulekust (Eurostati indikaator eluasemekulude koormatuse mõõtmiseks). Nende kahe näitaja peamine erinevus on aga see, et eluasemekulude koormatuse näitaja võtab arvesse ka muud eluasemega seotud kulutused, näiteks elekter, vesi, küte.

Üüri-sissetuleku suhte 25% korral on eluaseme kogukulud Tallinna leibkondade jaoks koormavad kõige enam 1-liikmelisele leibkonnale. Seega võib öelda, et nimetatud taskukohasuse näitajad langevad suhteliselt hästi kokku leibkondade igakuise võimekusega eluasemekulude eest tasuda ning on Tallinna konteksti sobivad.

Samas on oluline rõhutada, et eluaseme taskukohasust tuleb pigem käsitleda kui suhtelist nähtust mitte kui normatiivset (nt nagu eluasemekulude koormavuse näitaja), st konkreetne „taskukohasuse piir“ on kokkuleppe küsimus. Oluline on seirata taskukohasuse näitaja (hinna ja sissetuleku suhe) muutumist ajas ning erisusi piirkondade ja eluasemeturu segmentide lõikes ning kas liigutakse soovitavas suunas.

Eluasemekulutuste taskukohasuse mõõtmine

Eluase on leibkonna eelarve suurim kuluartikkel ja suure osa leibkondade jaoks peamine rikkuse kogunemise allikas. Nagu eespool kirjeldatud, loetakse liiga suureks kulude määraks, kui leibkond kulutab üle 40% oma kasutatavast sissetulekust eluasemega seotud kuludele. Näitajat nimetatakse eluasemekulude ülekoormuse määraks (*housing cost overburden rate*), mis mõõdab elanikkonna protsenti, kes elab leibkondades, kus eluaseme kogukulud moodustavad rohkem kui 40% kasutatavast sissetulekust.

Eluasemekulud on igakuised kulud, mis on seotud õigusega elada eluruumis. See hõlmab kommunaalteenuste, nagu vesi, elekter, gaas, küte, prügivedu, kohustuslik kindlustus, regulaarne hooldus ja remont, kulusid. Arvesse võetakse ainult makstud eluasemekulusid, olenemata sellest, kes neid katab. Koduomanike puhul sisaldab eluasemekulude arvutamine hüpoteegi tagasimakseid ja intressimakseid, millest on maha arvatud kõik maksusoodustused. Üürnike puhul hõlmab arvutus üürimakseid. Seda näitajat mõõdetakse üle-Euroopaliselt sissetulekuid ja elutingimusi käsitlevas EU-SILC uuringus, seega ka käesolevas uuringus oleme eluasemekulutuste taskukohasust mõõtnud Eesti

Sotsiaaluuringu (EU-SILC Eestis läbiviidud uuring⁵¹) andmetele tuginedes. Võrdleme aastaid 2010, 2020 ja 2023. Aastate 2020 ja 2023 vaheline muutus annab aimu just energiahindade hüppelise tõusu mõjudest leibkondade eelarvele ja eluasemekulude koormatusele. Eluasemekulude ulatust ja koormatust leibkondade eelarvele uuritakse küsimuse „Kui palju maksab Teie leibkond keskmiselt kuus järgmiste teenuste eest? (täpsemalt küsitud järgnevate kululiikide kohta: vesi ja kanalisatsioon, küte, elekter); „Kui palju maksate keskmiselt kuus üüri?“; ning „Kui suured on Teie leibkonna eluasemelaenu põhiosa tagasimaksed ja intressi maksed igakuiselt“?

Lisaks uuritakse ka subjektiivset eluasemekulude koormatust järgneva küsimuse baasil: „Palun mõelge oma eluruumi kommunaalmaksetele ja üürile või eluasemelaenu intressidele. Mil määral koormavad eluruumiga seotud rahalised kulud Teie leibkonda?“ Analüüsitakse eluasemekulude koormatust ning seost linnaosade ja eluaseme tüübiga.

Nagu eespool kirjeldatud, loetakse liiga suureks kulude määraks, kui leibkond kulutab üle 40% oma kasutatavast sissetulekust eluasemega seotud kuludele.

Ülekoormuse määra arvutamise aluseks Tallinna sotsiaal- ja munitsipaaleluruumides kasutatakse 2024. aasta oktoobri eluasemekulude ülevaadet, mis saadi Tallinna Linnavaraametilt. Kasutada oleva sissetuleku hindamise alusena (leibkonnaliikme kohta) kasutati üleriigilise leibkonna esimese ja teise detsiili keskmist näitajat, mis oli 458,30 EUR leibkonnaliikme kohta 2023. aastal (Statistikaamet, ST10⁵²) (kuna meile ei olnud kasutada sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide üürnike keskmiste sissetulekute andmeid). Eeldasime, et sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide üürnikud on majanduslikult suhteliselt haavatavast grupist (üldiselt otseselt sissetulek ei ole sotsiaal- ja munitsipaalkorterite taotlemise aluseks, kuigi seda on arvestatud näiteks munitsipaalkorteri taotlejate puhul). Hinnanguliselt eeldame, et sotsiaal- ja munitsipaalpindade üürnikud jäävad ligilähedasse sissetulekuklassi.

⁵¹ Ülevaade uuringu metoodikast ja valimist vt pt 3.1.1.

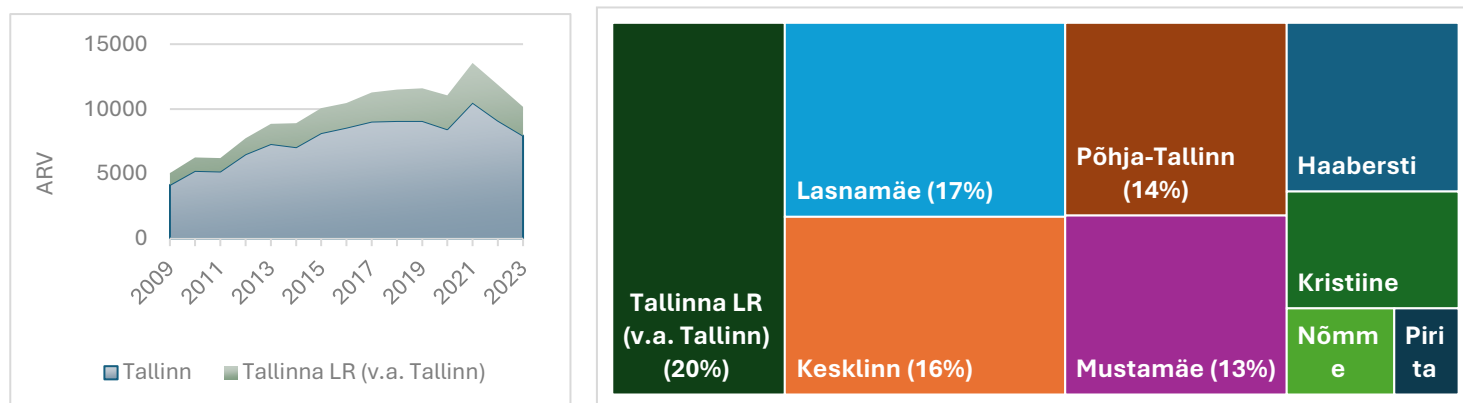
⁵² https://andmed.stat.ee/en/stat/sotsiaalelu_sissetulek/ST10/table/tableViewLayout2

4.2 Eluaseme hinna taskukohasus 2009-2024

4.2.1 Müügitehingud

Perioodil 2009 kuni 2021 tehingute arv tõusis – kokku tehti sel perioodil kogu linnaregioonis 151 817 ostumüügi tehingut. 2021. a tehti Tallinna korterite turul rekordiline arv tehinguid, ulatudes novembris 1103 ostu-müügitehinguni, kui kõige aktiivsemad piirkonnad olid Lasnamäe, Kesklinna, Põhja-Tallinna ja Mustamäe linnaosad⁵³.

2022-2023 oli tehingute arv languses, mille oluliseks põhjuseks oli pankade laenutingimuste karmistumine (joonis 4.2). Kõigist korteritega tehtud tehingutest 80% tehti Tallinnas ja 20% tagamaal. Tallinna linnaosadest olid suurima tehingute koguarvuga Lasnamäe, Kesklinn ja Põhja-Tallinn, vastavalt 22%, 20% ja 17% Tallinna linna sisestest tehingute koguarvust, mis on ka kõige suurema eluruumide arvuga linnaosad.

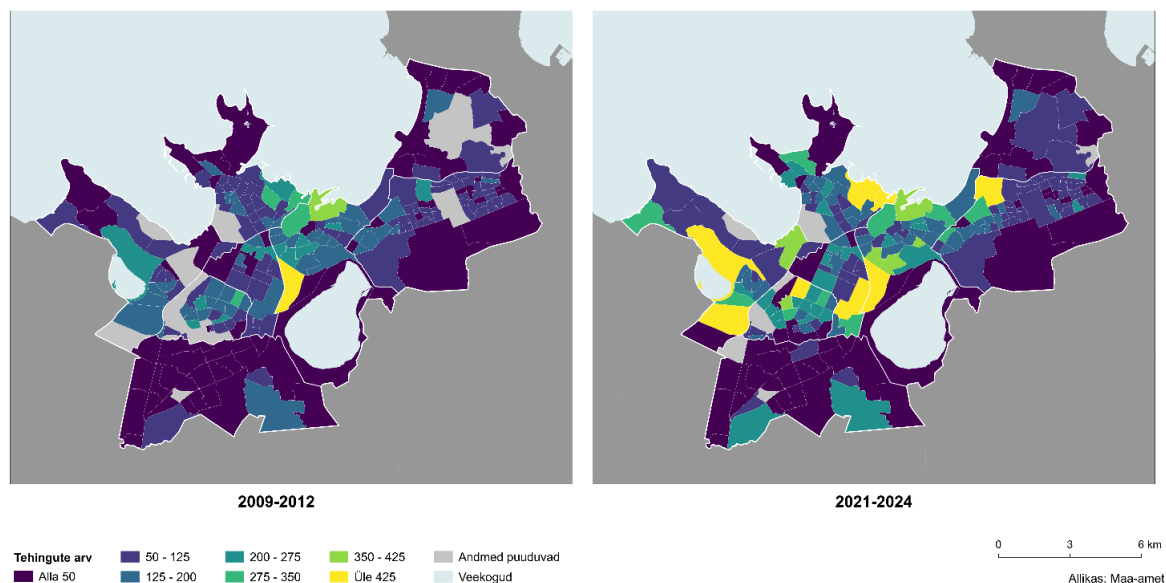


Joonis 4.2. Korteritega tehtud ostumüügitehingute jaotus Tallinna linnaregioonis perioodil 2009-2023.

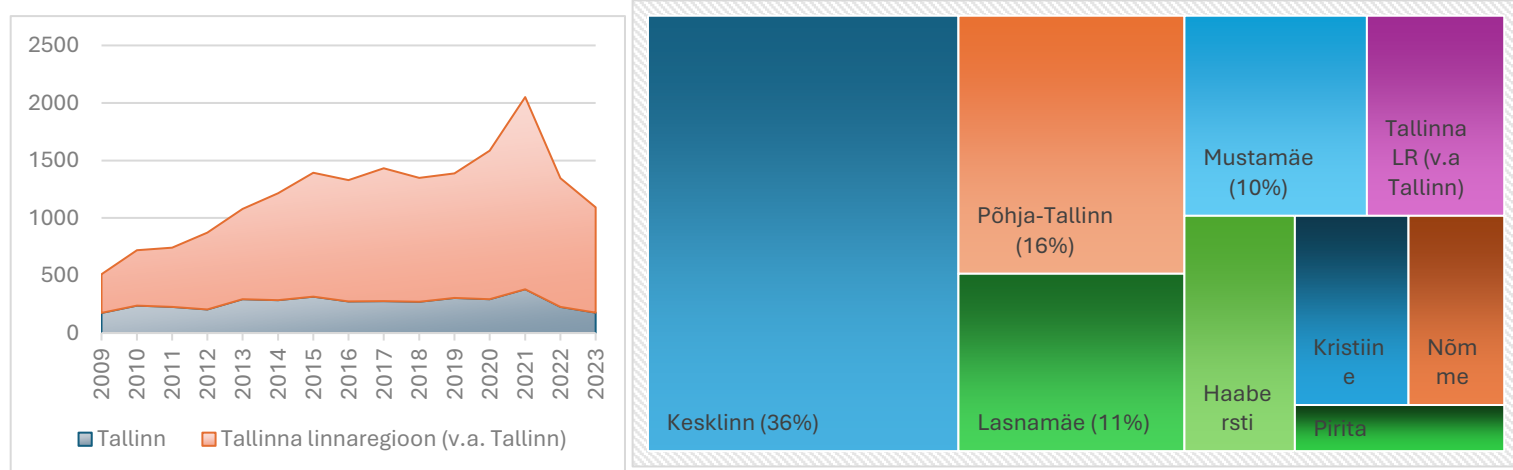
Vaadates väiksemaid ruumiüksuseid ehk allasumeid, siis kõige suuremad korteritega tehtud tehingute arvud olid Kalamajas (Põhja-Tallinn), Sadama, Kitseküla ja Veerenni asumites (Kesklinn), Paeväljal (Lasnamäel) ja Pikaliival (Haaberstis) (2021-2024 aasta kaart joonis 4.3).

Tallinna linnaregioonis tehti kokku 19 116 tehingut eramutega (2009-2024 3 kv), neist ligi 15 000 tagamaal (joonis 4.4). Seega on eramute pakkujaks peamiselt tagamaa (ligi 80%) ja Tallinnas vaid 20% ulatuses – siit tuleneb põhiline eluasemeturu erisus. Eramu soovijad, kelleks on valdavalt noored pered, ei leia enda ootustele vastavat pinda Tallinnast ja on sunnitud seda otsima ja kolima linnapiiri taha.

⁵³ <https://www.lahekinnisvara.ee/kv-kinnisvara-korterite-ja-majade-muugi-statistika/>



Joonis 4.3. Korterite müügitehingute arv aastatel 2009-2012 ning 2021-2024 Tallinna naabruskondades (arv).

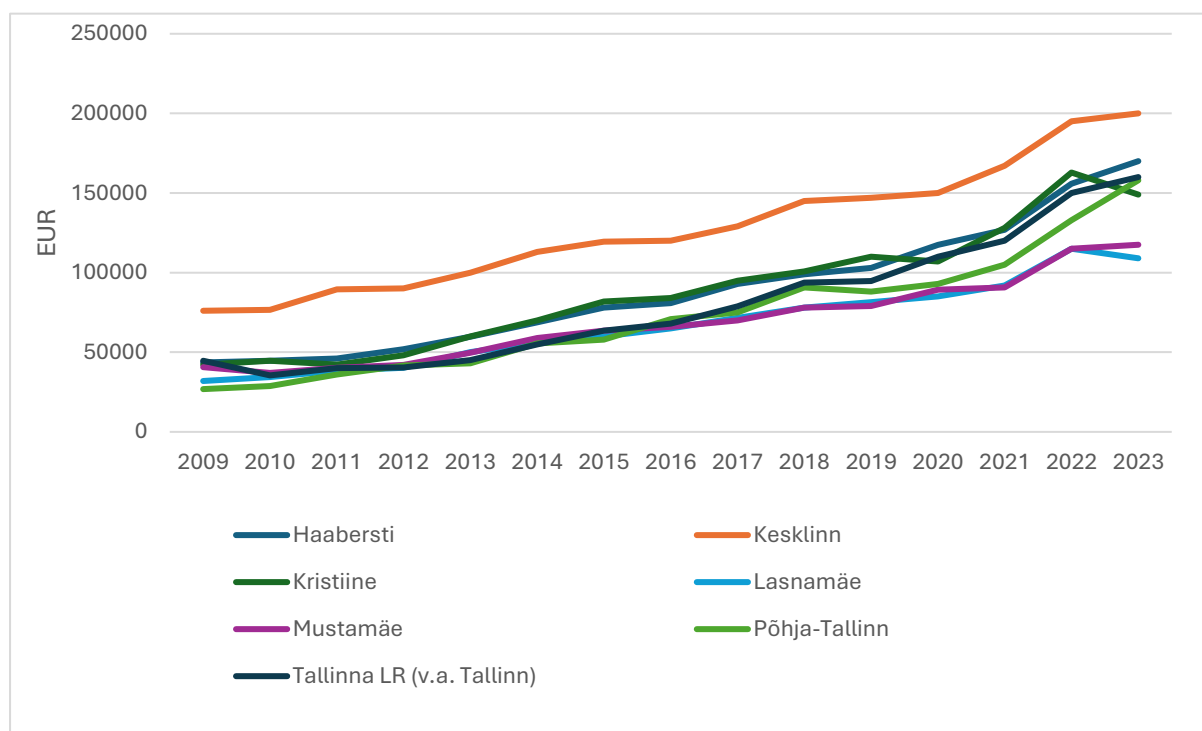


Joonis 4.4. Eramutega tehtud ostu-müügitehingute jaotus Tallinna linnaregioonis perioodil 2009-2023.

Eluasemehinnad Tallinnas tõusid kiiresti pärast seda, kui turg taastus 2008–2010 majanduskriisist. Kogu Tallinna eluasemeturul on aastatel 2010–2024 toimunud ulatuslik hinnatõus. Eurostati andmetel on Eestis eluasemehinnad alates 2010 kuni 2023 (3 kv-ni) tõusnud üle kolme korra, mis on Euroopa Liidu kõrgeim näitaja, mistõttu on eluasemehinna kättesaadavus vähenenud (korterihinnad on kasvanud kiiremini kui keskmised sissetulekud). Võrdluseks, EL-is tõusid hinnad samal perioodil eluaseme ostujõu indeksi kohaselt tõusnud keskmiselt 48%⁵⁴.

⁵⁴ <https://stat.ee/et/uudised/eluaseme-hinnaindeksi-aastakasv-oli-viimaste-aastate-vaikseim> ja <https://kodu.geenius.ee/rubriik/kinnisvara/eesti-uuri-ja-eluasemehinnad-on-2010-aastast->

Hinna poolest müüdi kõige kallimaid kortereid kogu perioodi vältel Tallinnas Kesklinnas, järgnesid Kristiine, Haabersti ning Mustamäe ja Lasnamäel müüdud korterid olid kõige madalamate hindadega (joonis 4.5). Hind kerkis perioodi vältel 3.6 kordseks – kui 2009 aastal oli keskmine korteri hind Tallinna LR-s 41 000 EUR (Kesklinnas 76 000 EUR), siis 2023. aastaks oli see tõusnud 150 000 EUR-ni (Kesklinnas 200 000 EUR-ni). Hindade lõhe kõige kallima ja kõige taskukohasema linnaosa vahel on ligikaudu kahekordne (proportsionaalne hinnalõhe on ajaga siiski veidi vähenenud).



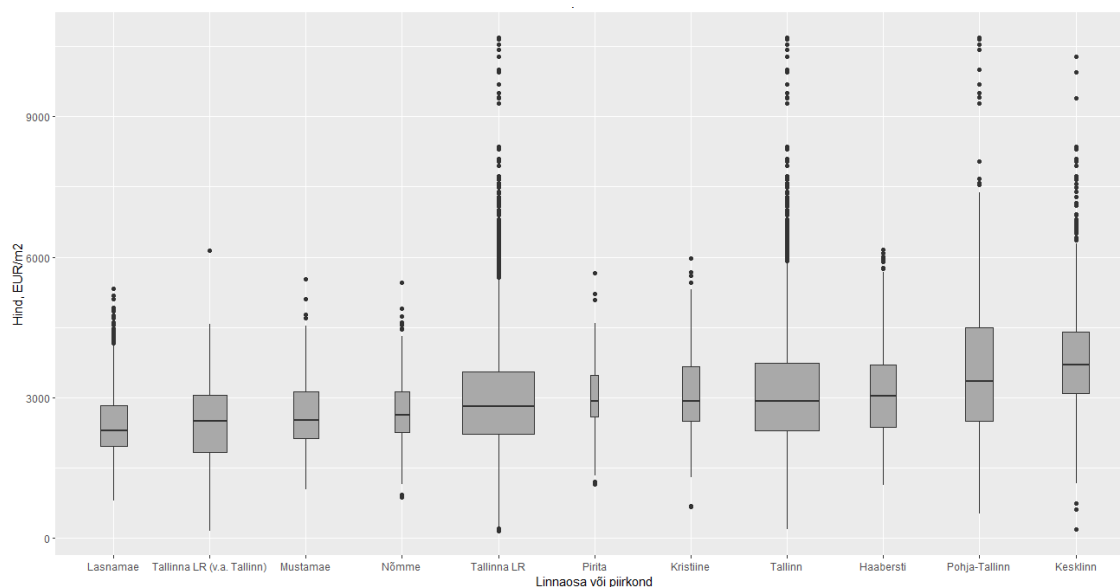
Joonis 4.5. Korterite keskmiste hindade muutus Tallinna linnaregioonis 2009-2023.

Viimasel perioodil on asumitest kõige kallimahinnalisemate korteritega Vanalinn ja mereäärsed piirkonnad Kadriorus, Pirital ((Maarjamäe, Pirita, Merivälja) ning Haabrestis Õismäe ja Kakumäe asumid, kus keskmised hinnad jäävad korterite puhul üle 325 tuhande euro. Madalamate hindade korral nii selget mustrit ei eristu, kuid nõukogudeaegsed kortermajade naabruskonnad on üldjoontes madalama hinnatasemega. Varasemad uuringud on samuti viidanud just nn magalarajoonide kättesaadavamale hinnatasemele, mis muudab need korterid atraktiivsemaks noortele ja madalama sissetulekuga rühmadele (Mägi et al., 2016; Kährik jt, 2019).

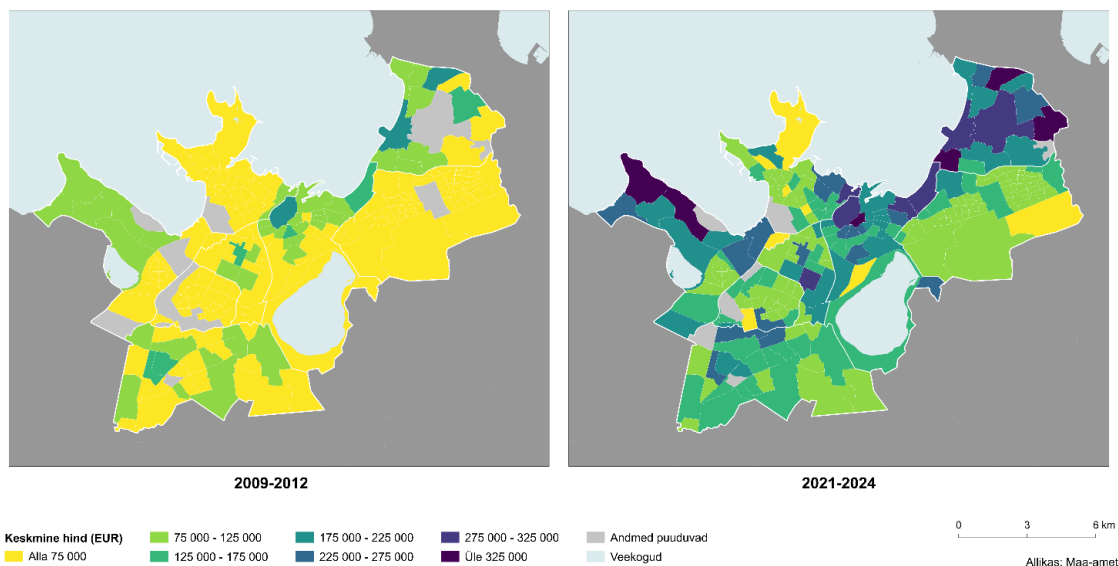
Joonis 4.6 näitab korteritehingute standardiseeritud keskmist hinda (EUR/m² kohta) ja keskmiste hindade varieerivust linna piirkondade lõikes. Kui keskmiselt jäi 2023. aastal Tallinnas korterite müügihind 3000 EUR / m² kanti, siis me näeme, et Põhja-Tallinn on

[kolmekordistunud](https://www.err.ee/1609430566/tallinna-urikorterite-hind-on-hakanud-ulespoole-liikuma); <https://www.err.ee/1609430566/tallinna-urikorterite-hind-on-hakanud-ulespoole-liikuma>

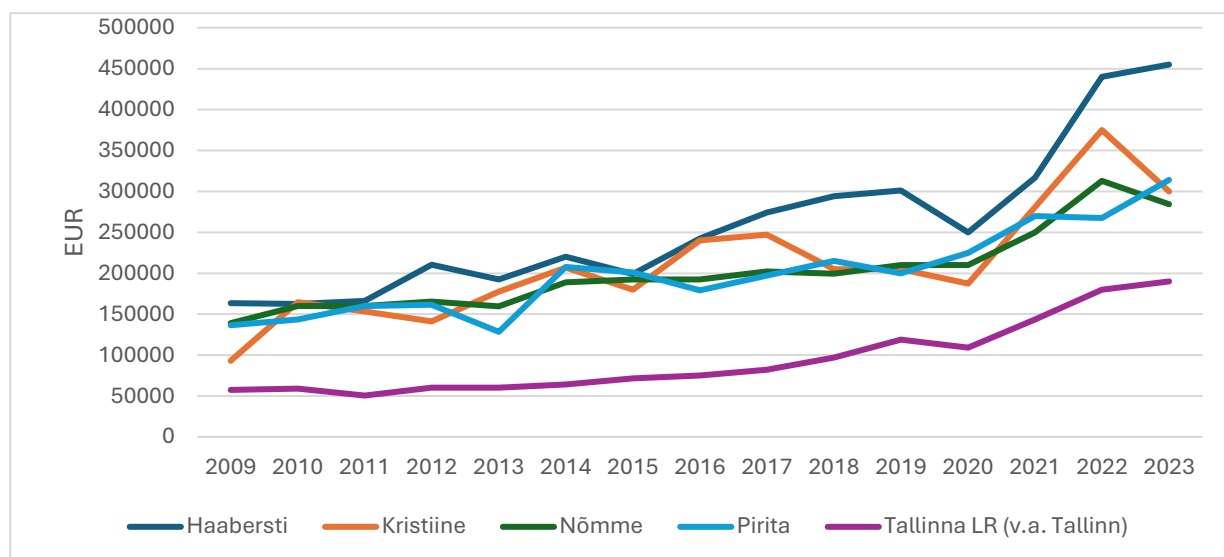
kõige suurema hinnavariatsioonidega linnapiirkond, juba 50% tehingute puhul kõigub hind 2500 ja 4500 EUR vahemikus m² kohta ning Kesklinnas on hinnavarieerivus samuti suur. Teistes piirkondades on variatsioonid oluliselt väiksemad (sh Tallinna tagamaal). Standardiseeritud m² keskmisi hindu arvestades jäävad Lasnamäe korterihinnad veidi madalamale ka tagamaa korterite keskmisest hinnast.



Joonis 4.6. Korterite keskmine hind 2023. aastal Tallinnas ja tagamaal (EUR/ m²) (kastid tähistavad hinnavahemikku, millesse eluaseme m² hind jääb 50% tõenäosusega, ning 95% tõenäosusega jääb see vahemikku, mis on näidatud joonte ja punktiiriga).



Joonis 4.7. Korterite keskmine hind (EUR) aastatel 2009-2012 ning 2021-2024 Tallinna allasumites (ajaperioodide keskmised).



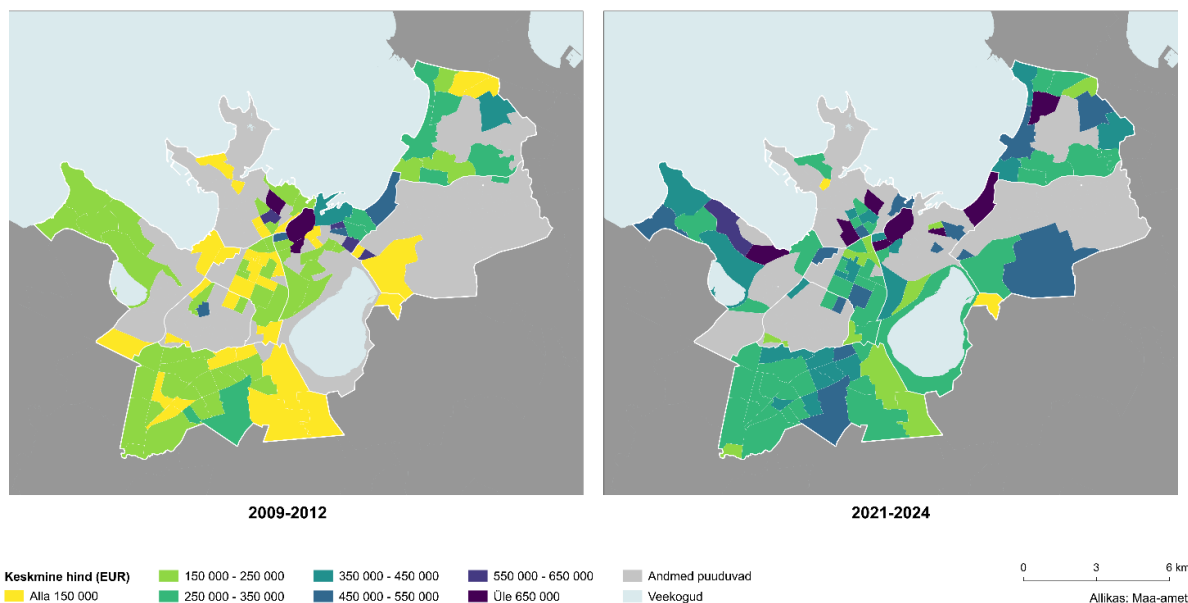
Joonis 4.8. Korterite keskmiste hindade muutus Tallinna linnaregioonis 2009-2023.

Tallinna uue korteri keskmine hind m2 kohta oli 2023. aasta II kvartalis 3908 eurot. Kuigi Kesklinn on kallim piirkond, on Lasnamäe endiselt populaarne piirkond, kus tehakse palju tehinguid tänu oma taskukohastele hindadele ja arenduste aktiivsusele.⁵⁵ 2024. aasta novembri seisuga oli Tallinna korteri keskmine ruutmeetri hind 3006 eurot ning uusarenduste ruutmeetri hind on keskmiselt 4200 eurot, olles Balti pealinnadest kõrgeim (Vilniuses 3300 eur/m², Riias 2800 eur/m²). Kõrgeimad hinnad registreeriti Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosades. Järelturu korterite keskmine hind oli 2024. aasta III kvartalis 2586 eurot m² kohta. Kõige taskukohasemad hinnad olid Lasnamäe ja Mustamäe linnaosades.⁵⁶

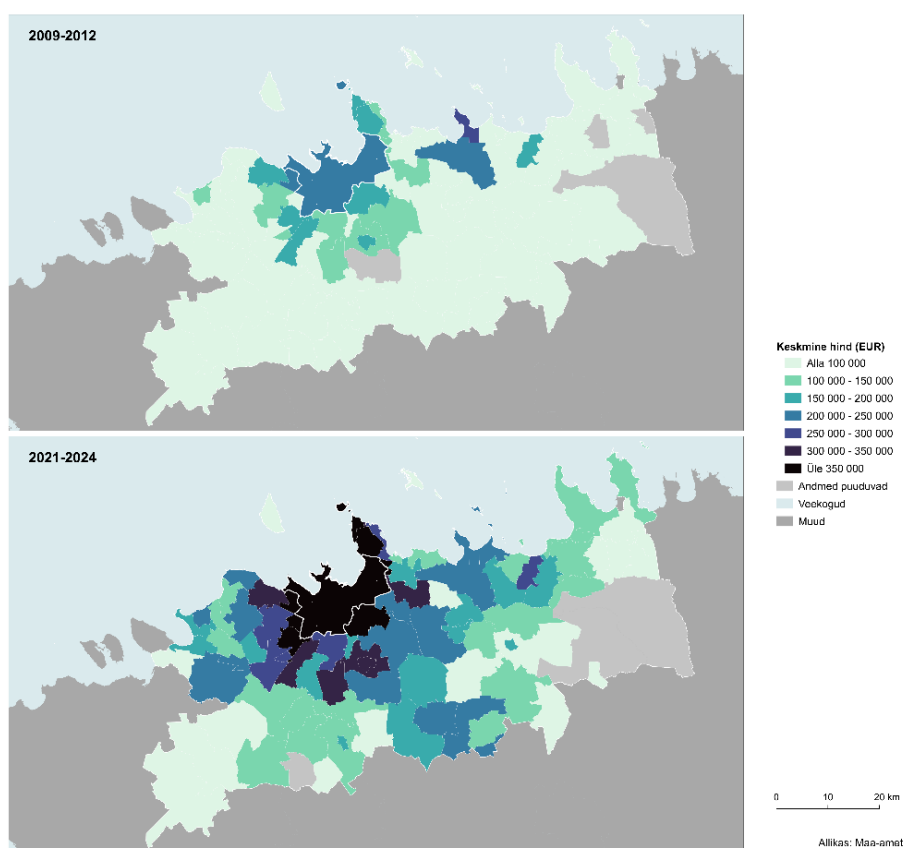
Linna eramud ja paarismajad langevad suhteliselt kõrgesse hinnaklassi. Eramute hindade puhul torkab silma samuti kõrgem hind Haabersti, Pirita ja Kadrioru mereäärsetes asumites, samuti Kesklinna piirkonnas ja Kalamajas (joonis 4.9). Kantide võrdlusest Tallinna linnaregioonis näeme, et kui 2009-12 perioodil domineeris eramute hindadega Tallinn, siis dekaad hiljem on kõrgelt hinnatud eramupiirkonnad välja arenenud ka linnapiiri taga – eriti Peetri, Loo, Kiili, Kajamaa, Tabasalu, Harku, Laagri kandi ning Viimsi-Haabneeme (joonis 4.10).

⁵⁵ <https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2023-07/2023%20II%20kvartal.pdf>

⁵⁶ <https://www.city24.ee/real-estate-news/kinnisvarastatistika>; <https://uusmaa.ee/statistika-ued-korterid-on-kalleimad-tallinnas-ja-odavaimad-riias/>; https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2024-10/2024%20III%20kvartal_0.pdf



Joonis 4.9. Eramute keskmine hind (EUR) aastatel 2009-2012 ning 2021-2024 Tallinna asumites (ajaperioodide keskmised).

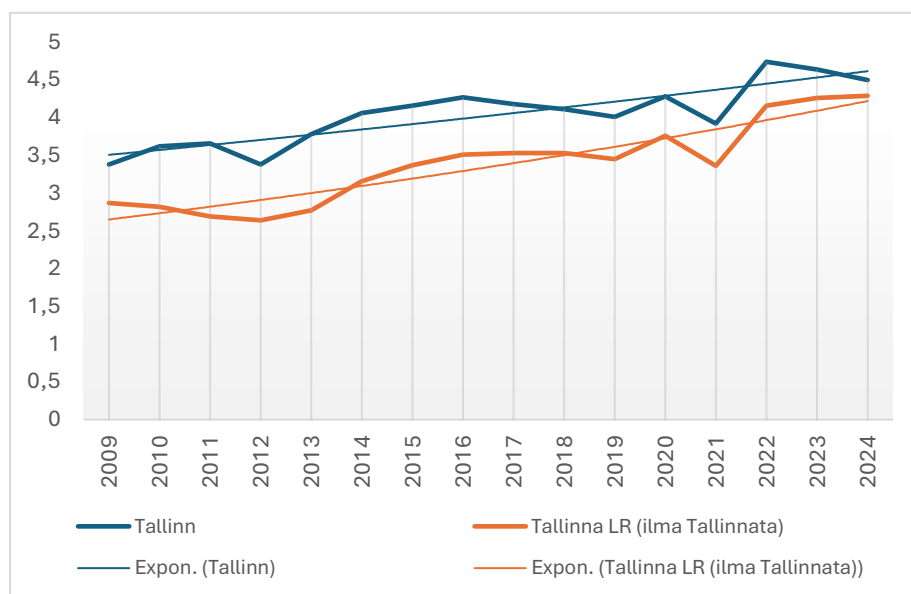


Joonis 4.10. Eramute keskmine hind (EUR) aastatel 2009-2012 ning 2021-2024 Tallinnas ja tagamaa kantides (ajaperioodide keskmised).

4.3 Linna taskukohasuse trendid

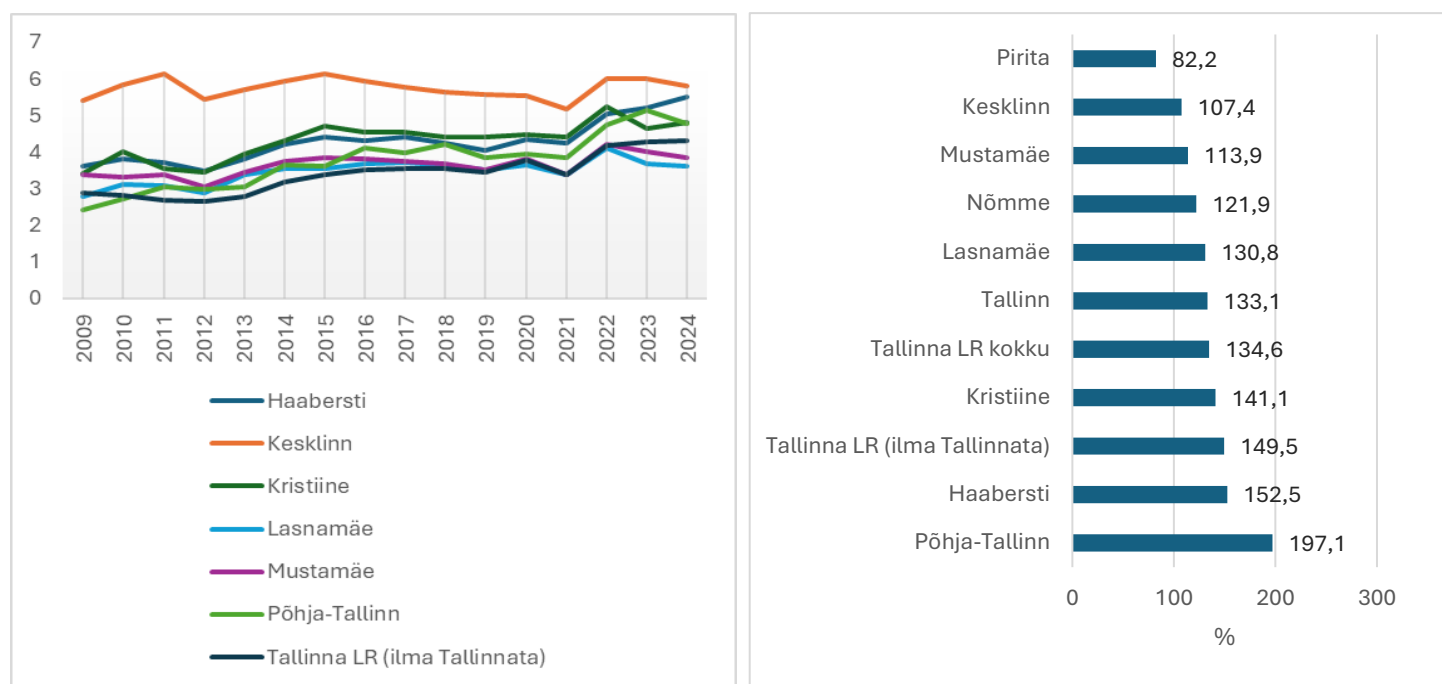
Korterid

Hindade taskukohasus (mõõdetuna hinna ja sissetuleku suhte alusel) on perioodil 2009–2024 vähenenud ligikaudu 1.5 korda tagamaal ja 1.3 korda Tallinnas (joonis 4.11) – trendiks on hinnavahe ühtlustumine Tallinna ja tagamaa vahel, kuid Tallinnas on üldine taskukohasus veidi siiski madalam kui tagamaal (vastavalt näitaja väärtused 4.5 ja 4.3 2024. aastal). Kui 2009. a võib rahvusvahelise eelpool kirjeldatud näitaja alusel hindu lugeda keskmiselt taskukohasuse piiril olevaks (PIR näitaja 3.4 Tallinnas ja 2.9 tagamaal), siis 2024 aastaks liigitub keskmine taskukohasuse näitaja «mõõdukalt mitte-taskukohase» hinna klassi. Teisisõnu, eluasemehinnad peaksid olema Tallinnas kolmandiku võrra soodsamad, et need oleksid taskukohased (tagamaal 30% soodsamad).⁵⁷



Joonis 4.11.
Korterihindade
taskukohasus
Tallinnas ja
tagamaal 2009-
2024 (hinna-
sissetuleku suhe)

⁵⁷ City24 andmetel on kodu kättesaadavus 2024. aastal mõnevõrra paranenud (<https://www.city24.ee/real-estate-news-story/20548/kodu-kattesaadavus-on-tanavu-vaikselt-paremaks-lainud>)

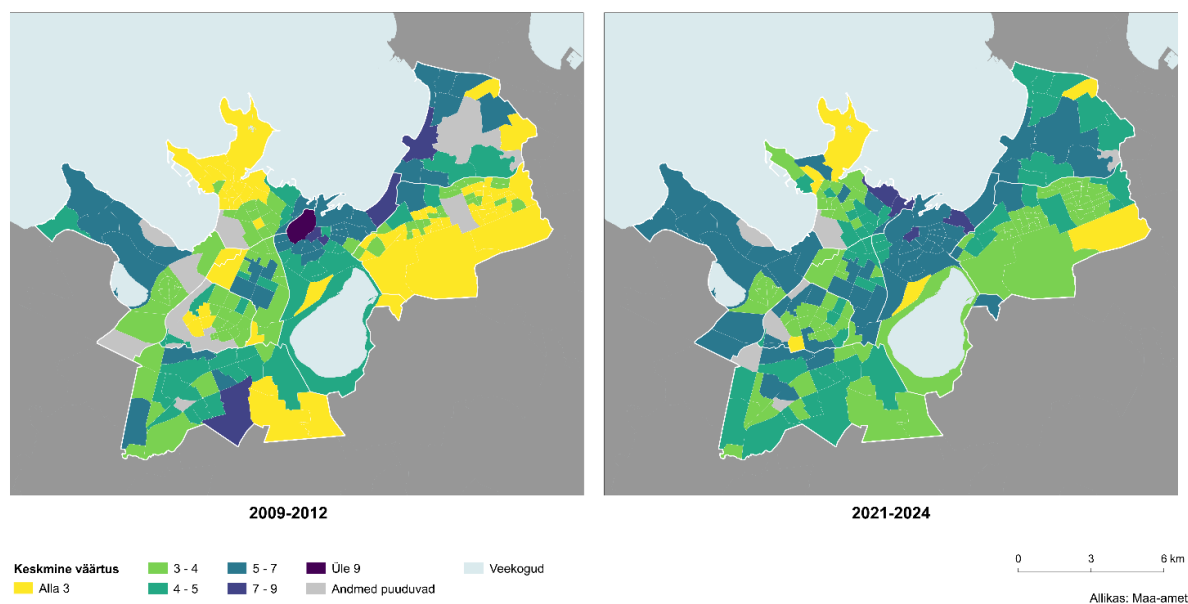


Joonis 4.12. Korterihindade taskukohasus Tallinna linnaregiooni piirkondade lõikes (hinna-sissetuleku suhe) (vasakul) ja korterihindade taskukohasuse muutus 2009-2024 perioodil (2009=100) (paremal)

Linnaosade erisustena võib välja tuua kõrge mitte-taskukohasuse määra Kesklinnas, mis on püsinud ühtlaselt kõrge kogu perioodi vältel, kuna aga kõik ülejäänud piirkondades on taskukohasus vähenenud. Suurima muutuse taskukohasuse vähenemises on läbi teinud Põhja-Tallinn (joonis 4.12), kus hinnad on muutunud kaks korda vähem taskukohasemaks (2009 aasta tase = 100), näiteks aga Kesklinnas ja Pirital on korterite hindade taskukohasus jäänud samale tasemele (Pirital oli see näitaja 2009. a sama kõrge kui Kesklinnas⁵⁸). Kokkuvõttes võib öelda, et kuigi taskukohasuse nõ käärid on linnaregiooni piirkondade (ja Tallinna linnaosade vahel ühtlustunud), siis keskmise taskukohasuse tase on Tallinna linnaregioonis (sh Tallinnas) 15-aastase perioodi (2009-2024) vältel vähenenud kolmandiku võrra. Eluaseme hinna ja sissetuleku suhte erinevused on kesklinna ja äärelinna vahel märkimisväärsed. Kesklinna korterid on 1.6 korda vähem taskukohasemate hindadega kui äärelinnas Lasnamäel (2024. aastal).

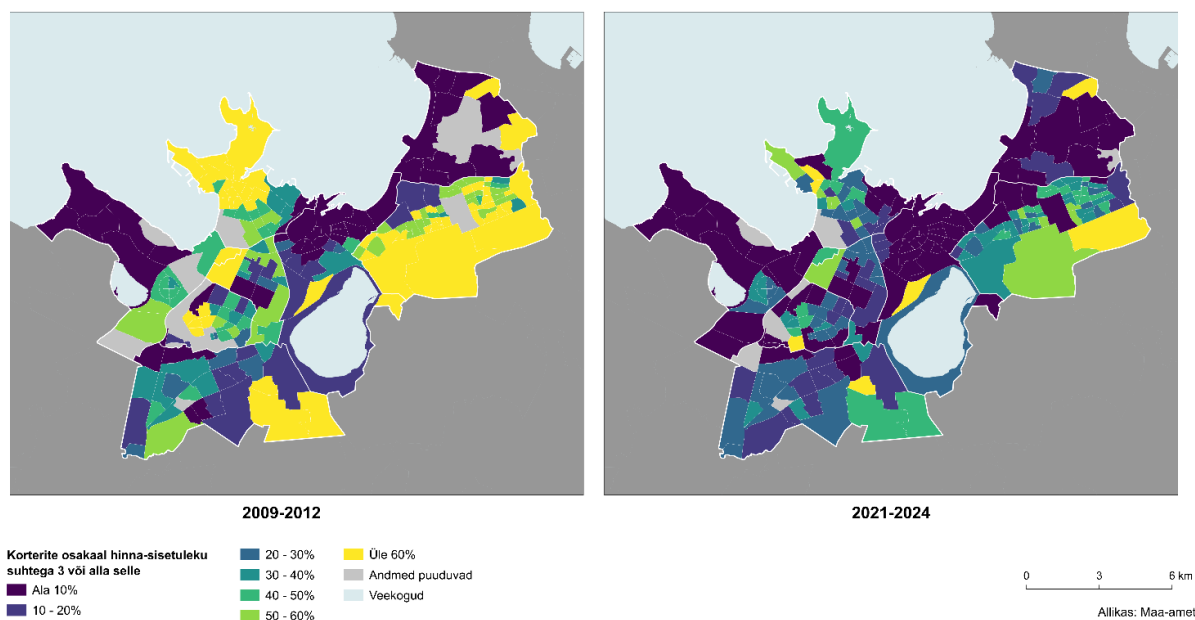
Asumite lõikes oli 10-15 aasta eest keskmine eluasemehind taskukohane mitmetes linna piirkondades, nt Lasnamäel (v.a Paevälja ja Loopealse), Põhja-Tallinnas (va Kalamajas ja Pelgulinnas), Männikul (Nõmme), Lillekülas (Kristiine). 2021-24 perioodil olid aga ka need asumid muutunud mitte-taskukohasteks. Kesklinn, Haabersti ja Pirita asumid paistavad silma kõige mitte-taskukohasemate hindadega (joonis 4.13).

⁵⁸ Pirita kõrged korterite hinnad on tingitud sealsete korterite suuremast pinnast. Kui standardiseerida korterihinnad pinnauhiku alusel, siis on Pirital korterihinnad oluliselt madalamad kui Kesklinnas (vt eelnevalt toodud joonis).

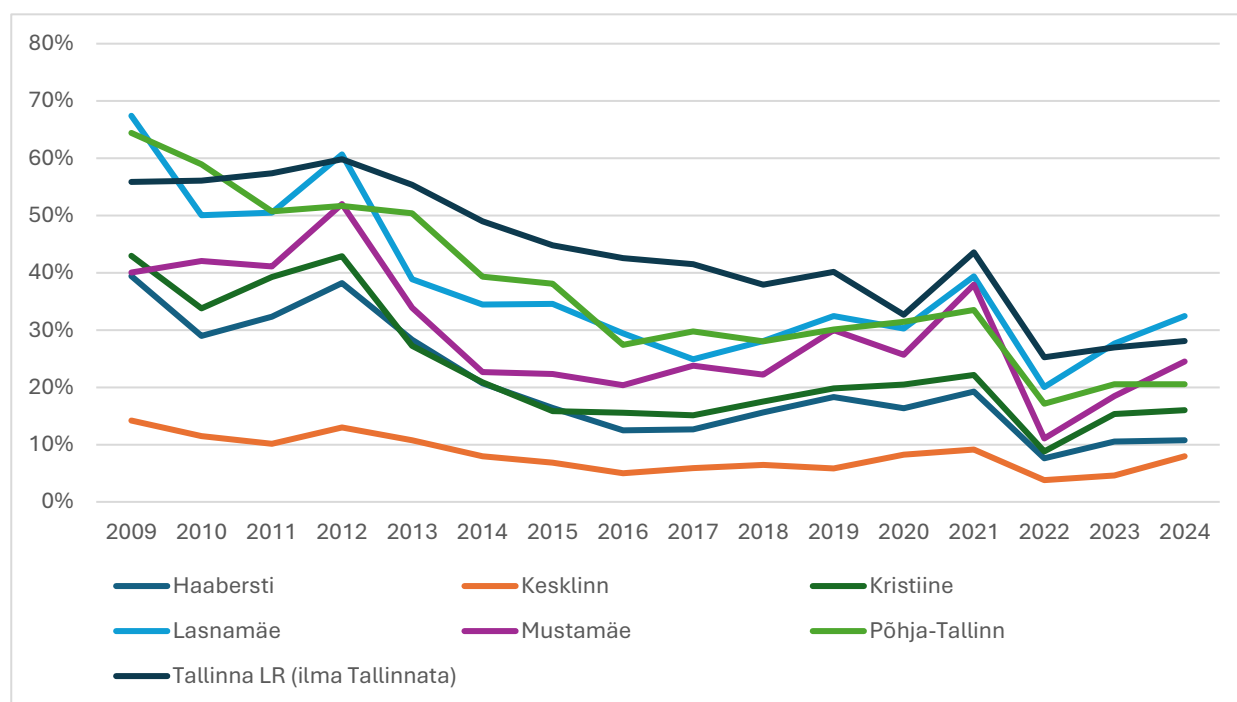


Joonis 4.13. Keskmine korteri hinna-sissetuleku suhe aastatel 2009-2012 ning 2021-2024 Tallinna allasumites.

Joonis 4.14 näitab taskukohaste eluasemete osakaalu naabruskondades, ehk milline on selliste korterite osakaal, kus hinna-sissetuleku suhe on alla kolme. Kui 10-15 aasta eest olid ligikaudu pooled Tallinna naabruskonnad sellised, siis viimastel aastatel on selliseid naabruskondi üksikud (kõige enam Lasnamäel). Ligikaudu pooltes Tallinna allasumites on taskukohase hinnaga eluasemeid alla 10% kõigist korteritest (joonis 4.15).



Joonis 4.14. Korterihindade taskukohasus Tallinna allasumites aastatel 2009-2012 ning 2021-2024.



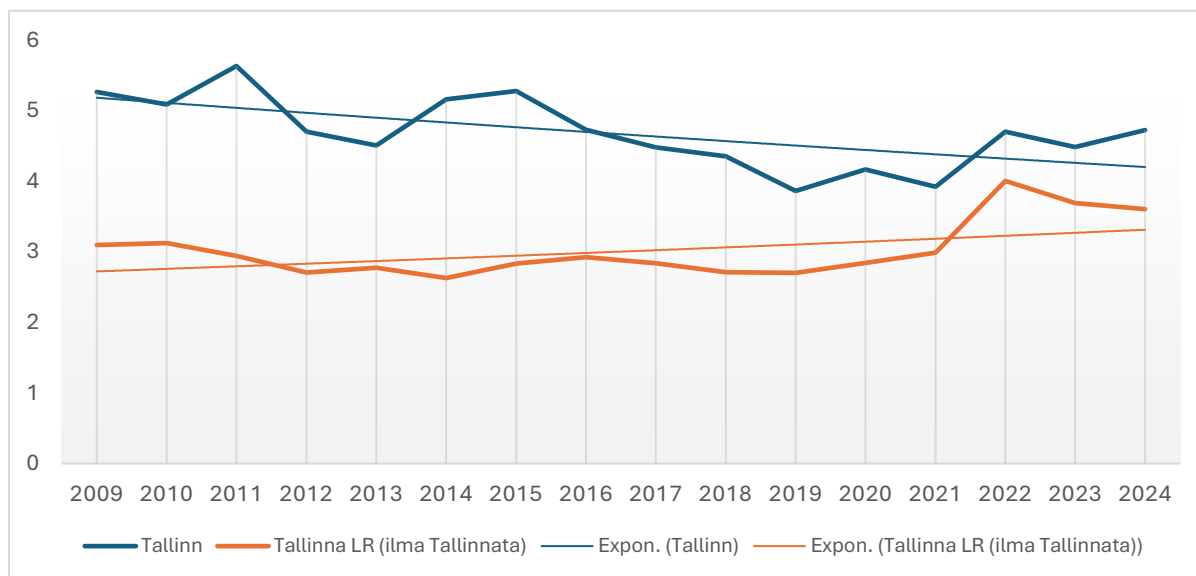
Joonis 4.15. Taskukohaste hindadega korterite pakkumine Tallinnas ja tagamaal 2009-2024

(% eramutest, mille hind ei ületa 25% leibkonna sissetulekust)

Taskukohaste hindadega korterite osakaal langes Tallinna linnaregioonis tervikuna 46%-lt 21%-ni, sh Tallinnas 44%-lt 19%-ni. Teisisõnu, kui 2009. aastal sai laenuvõimaluste korral keskmist ja ka alla keskmist sissetulekut teeniv pere endale soetada taskukohase eluaseme, siis 2024. aastal on selliseid kortereid jäänud kaks korda vähemaks (ehk 50% leibkondadest peab oma eluaseme valiku tegema 21% korterite hulgast, mis on müügis). Siit tuleneb potentsiaalne probleem ligikaudu 30% leibkondadele, kes Tallinna eluasemeturule sisenevad, ja kelle sissetulek ei võimalda nii suure rahalise koormusega toime tulla). Taskukohaste elupindade arv vähenes Tallinna LR-s (sh Tallinnas) kokku viiendiku võrra (25 protsendipunkti), kõige enam Põhja-Tallinnas (44 protsendipunkti), kõige väiksem muutus oli Pirital ja Kesklinnas.

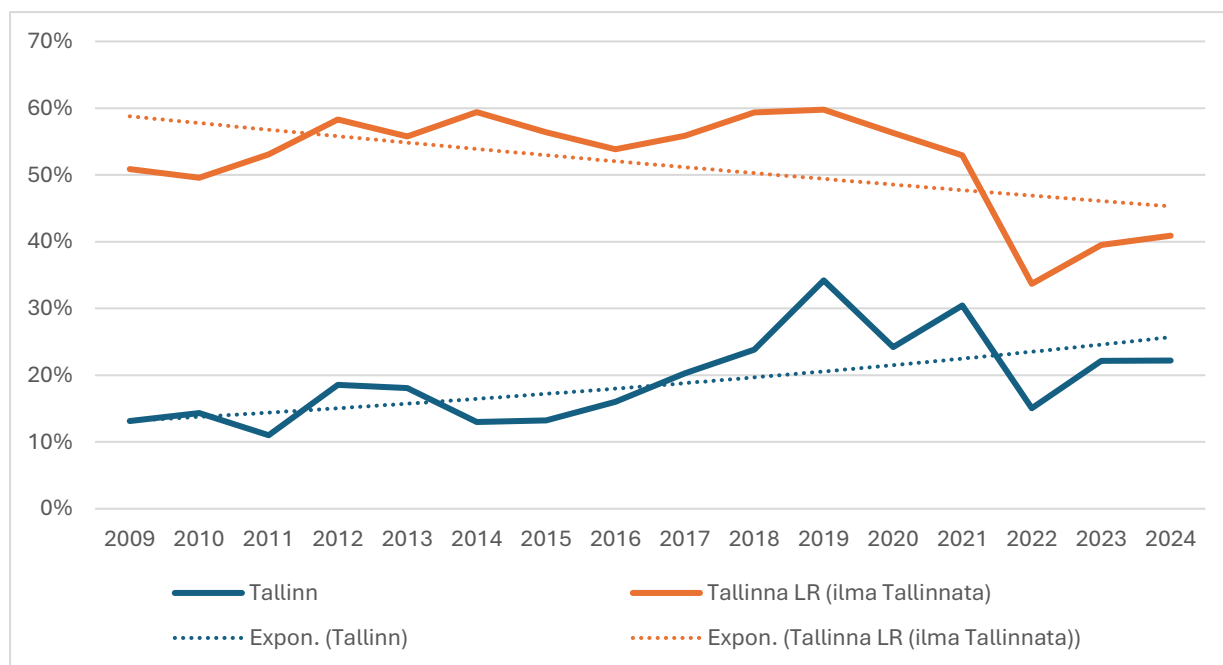
Eramud

Eramute puhul jäi linnaregioonis kokku taskukohasuse tase samaks. Muutus taskukohasuse vähenemise suunas oli suurim tagamaal (kus see vähenes 16 protsendipunkti), kuna aga 15 aasta perioodi jooksul taskukohasuse näitaja eramute puhul Tallinnas isegi veidi paranes (nt Haaberstis, vaatamata suurele hinnatõusule, taskukohasuse määr paranes ligikaudu 20 protsendipunkti võrra), kuigi hinna ja taskukohasuse kõikumised aastate vahel on suuremad kui korterite puhul (joonis 4.16).



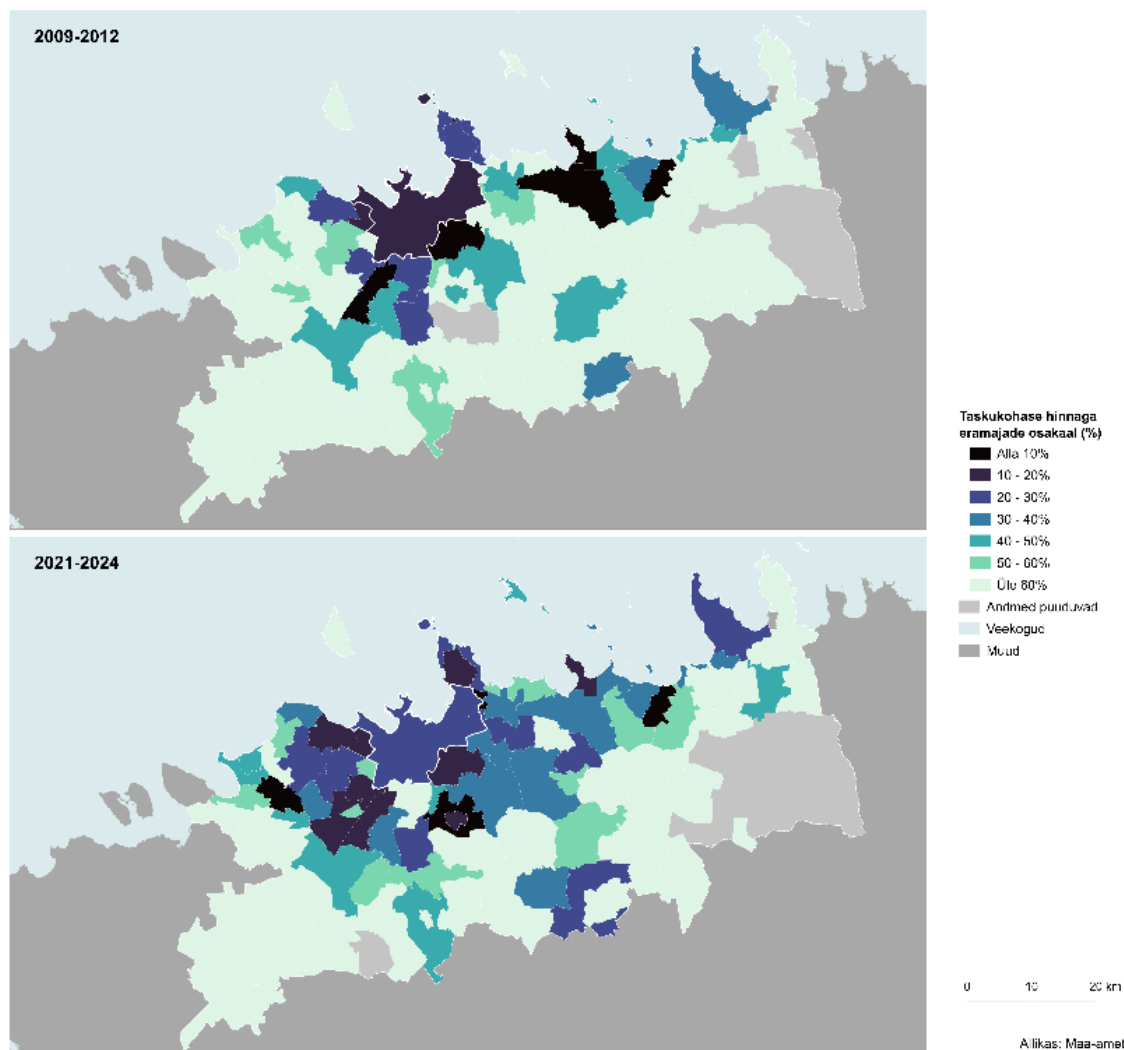
Joonis 4.16. Eramuhindade taskukohasus Tallinnas ja tagamaal 2009-2024 (hinna-sissetuleku suhe)

Kui Tallinna tagamaal oli taskukohaste hindadega eramuid 15 aasta eest 50% (joonis 4.17), siis on nende osakaal vähenenud 40%-ni (2024. aastal). Tallinna linnas (millest suurima panuse annab Haabersti linnaosa) oli taskukohaste eramute osakaal 10% ringis, ning see näitaja tõusis ligikaudu 20% peale. Kuid eramute (joonis 4.18) puhul on aastate vahelised kõikumised väga suured, ja eramute hinnad varieeruvad suurel määral.



Joonis 4.17. Taskukohaste hindadega eramute pakkumine Tallinnas ja tagamaal 2009-2024

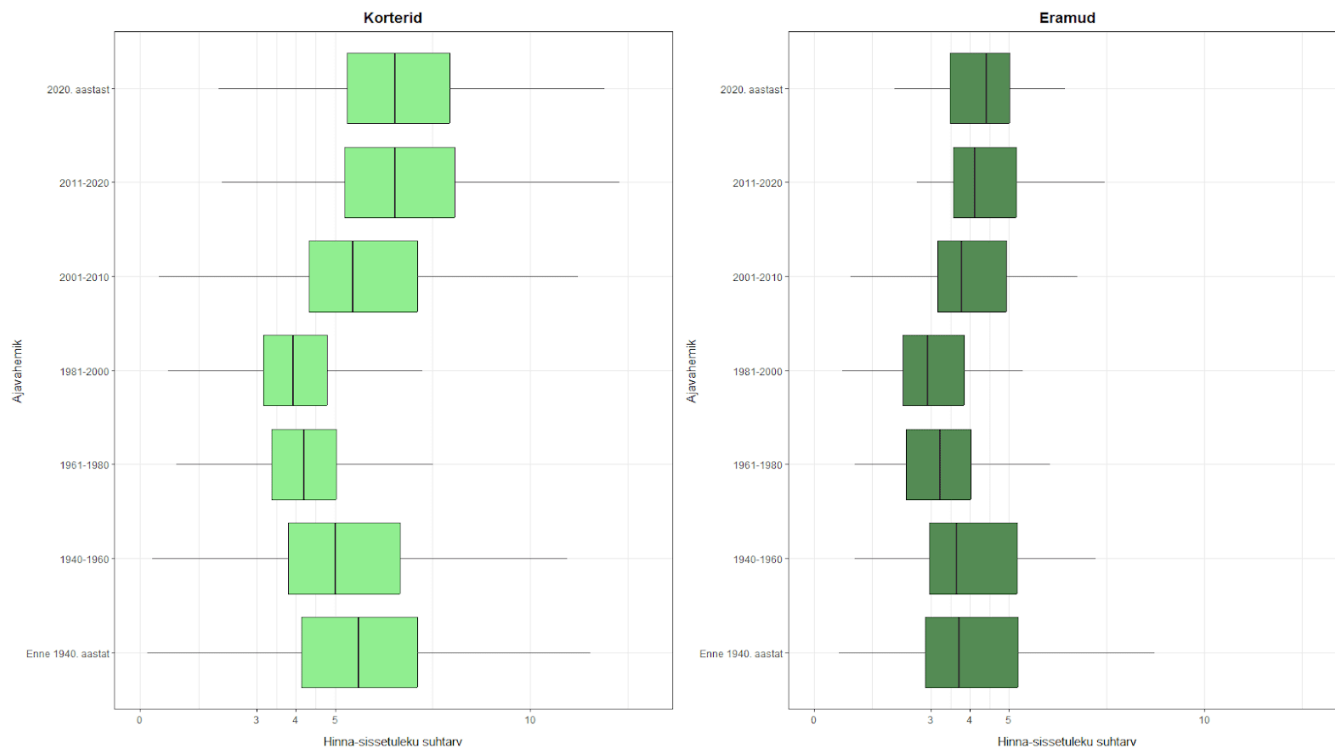
(% eramutest, mille hind ei ületa 25% leibkonna sissetulekust)



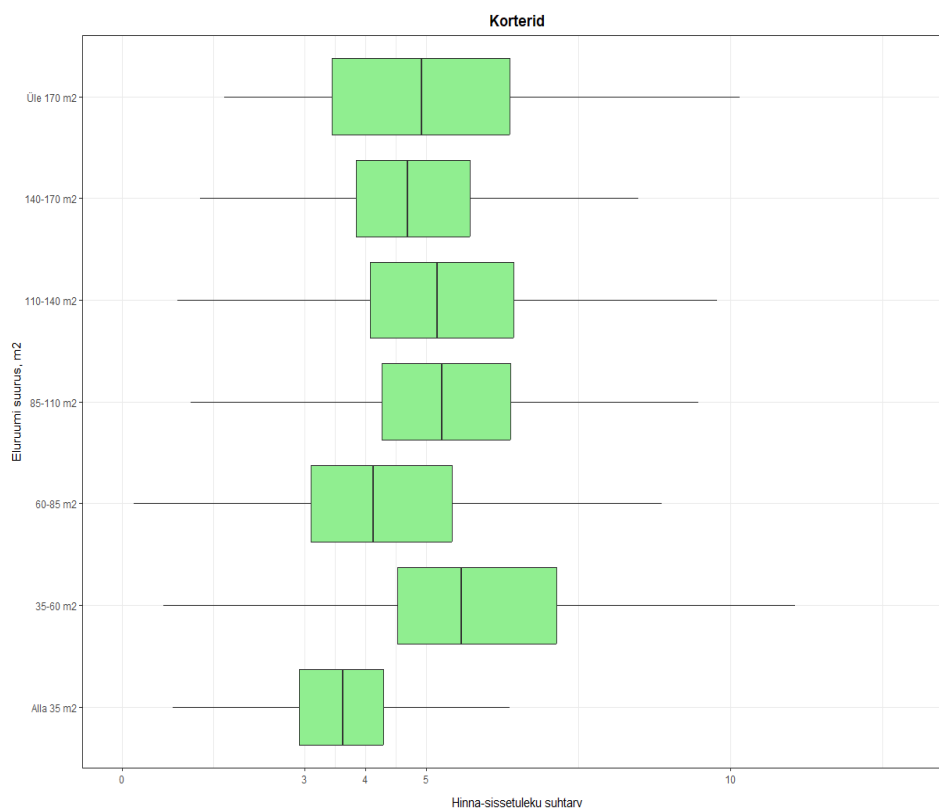
Joonis 4.18. Taskukohaste hindadega eramute osakaal Tallinna linnaregiooni kantides aastatel 2009-2012 ning 2021-2024.

Eluasemehinna seosed ehitusaja ja eluaseme suurusega

Eluaseme hinna taskukohasus sõltub lisaks asukohale kõige enam eluaseme ehitusajast ning kõige vähem taskukohaste hindadega on mõistagi uued eluasemed, kui neid pakutakse turupõhiselt (joonis 4.19). Nii näeme, et hinna-sissetuleku suhtega 7 on peale 2010 ehitatud korterid ning suhtega 4-5 eramud. Siiski mängib rolli ka eluaseme suurus. Kõige väiksema taskukohasusega on 2-toalised korterid suurusega 35-60 m² (joonis 4.20), mille keskmine taskukohasuse näitaja on ligi 6 (vähem taskukohased on ka suured perede elamispinnad - üle 85 m²) ning kõige taskukohasema hinnaga on alla 35 m² 1-toalised korterid. Selline taskukohasuse erinevus võib olla tingitud ka sellest, et uusarendustes domineerivad just 35-60m² elamispinnad.



Joonis 4.19. Eluaseme hinna taskukohasuse seosed eluaseme ehitusajaga (korterite ja eramute puhul).



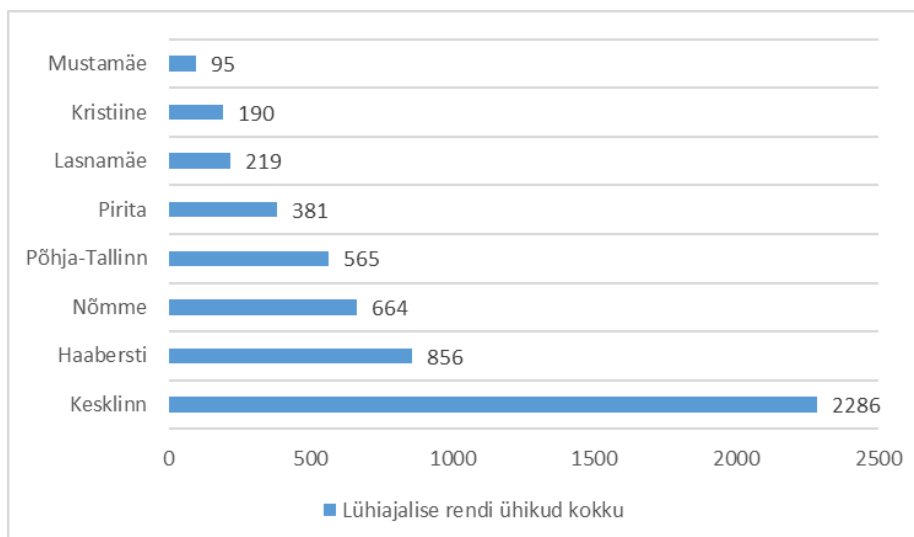
Joonis 4.20. Korterite hinna taskukohasuse seosed eluaseme suurusega.

4.4 Eluasemehindade seosed lühiajalise rendi pakku- mistega hoonetes ja hoone ehitusaastaga

Lühiajaliste üüripindade hindamine põhines 2024. aasta juulis *Booking* ja *Airbnb* majutusplatvormidel tehtud andmete kraapimise meetodil kogutud infol, mille asukoht kodeeriti punktidenä. Selle analüüsi jaoks loendati punktide koguarv iga allasumi kohta ning lühiajaliste üüriühikute osakaal põhines eluruumide koguarvul allasumites. Lisaks koondati statistika linnaosade lõikes. Liitmise tulemused on esitatud tabelis. Kokku oli Tallinnas 2024. aasta juulis 5 254 lühirendi pakkumist, mis moodustas 0,75% Tallinna tavaeluruumidest (Haabersti kõige rohkem ehk 1.4% , Nõmmel 1.3, Kesklinnas 1.1% eluruumidest ning teistes linnaosades jäi osakaal alla 1%) (tabel 4.2, joonis 4.21).

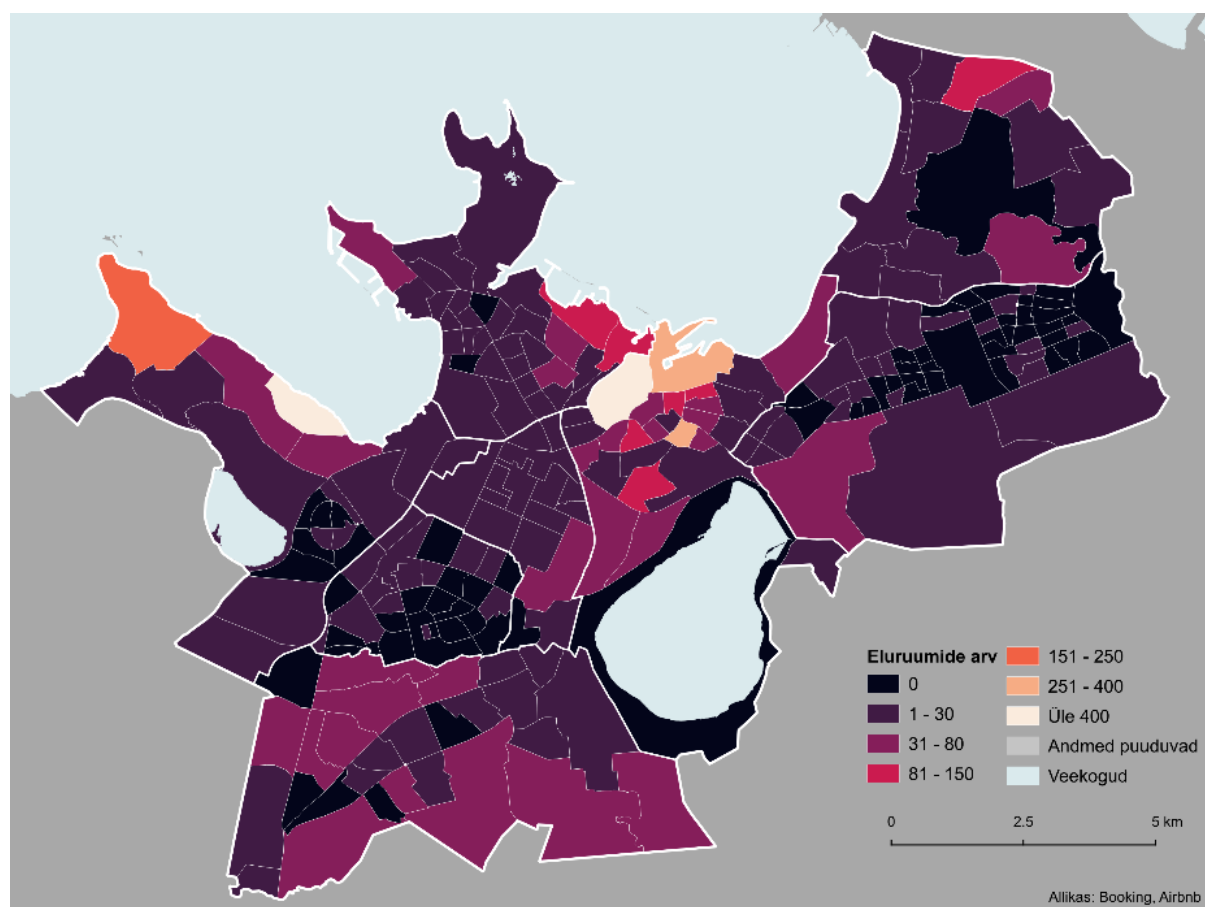
Tabel 4.2. Lühirendi eluruumide arv Tallinna linnaosades

Linnaosa	Kokku (arv)	% eluruumide koguarvust
Haabersti	856	1.41%
Kesklinn	2286	1.12%
Kristiine	190	0.30%
Lasnamäe	219	0.17%
Mustamäe	95	0.13%
Nõmme	664	1.31%
Pirita	381	0.99%
Põhja-Tallinn	565	0.71%
Tallinn KOKKU	5254	0.75%



Joonis 4.21.
Eluruumides
paiknevate lühirendi
pindade arv Tallinna
linnaosade lõikes

Linnaosade lõikes on Mustamäel ja Lasnamäel lühiajaliste üüripakkumiste osakaal kõige väiksem, vastavalt 0.1 ja 0.2% kõigist elamispindadest. See võib olla tingitud nõudluse puudumisest lühiajaliste rendipindade järgi nendes piirkondades, kuid ka sobivate kaasaegsete eluasemete pakkumise nappusest. Lühiajalise rendipakkumiste arv allasumite lõikes on näidatud joonisel 4.22.



Joonis 4.22. Lühiajaliste eluruumis asuvate rendipakkumiste arv juulis 2024 Tallinnas. Andmed: Booking, Airbnb.

Lühiajalise üüripindade andmeid kasutati koos teiste ruumitunnustega, et töötada välja geograafiliselt kaalutud regressioonimudel, mis ennustab Tallinna eluasemete hinnakättesaadavust. Eluaseme hind, mille arvutused põhinesid Maa-ameti ostutehingute andmestikul aastatel 2020-2024, on prognoosimudelis sõltuv muutuja. Hinnad normaliseeriti tasemele EUR/m². Lisaks lühirendiühikute arvule hoones kasutati teise sõltumatu muutujana hoone ehitamise aastat ehitisregistrist. Lõplik mudel, mida hindamisel kasutati, oli järgmine:

$$\text{Eluaseme hind} = (x, y) + yoc + stru$$

Kus:

Hind – eluruumi hind aastatel 2020–2024, eurot/m²,

(x, y) – hoone koordinaadid, kust eluruum osteti,

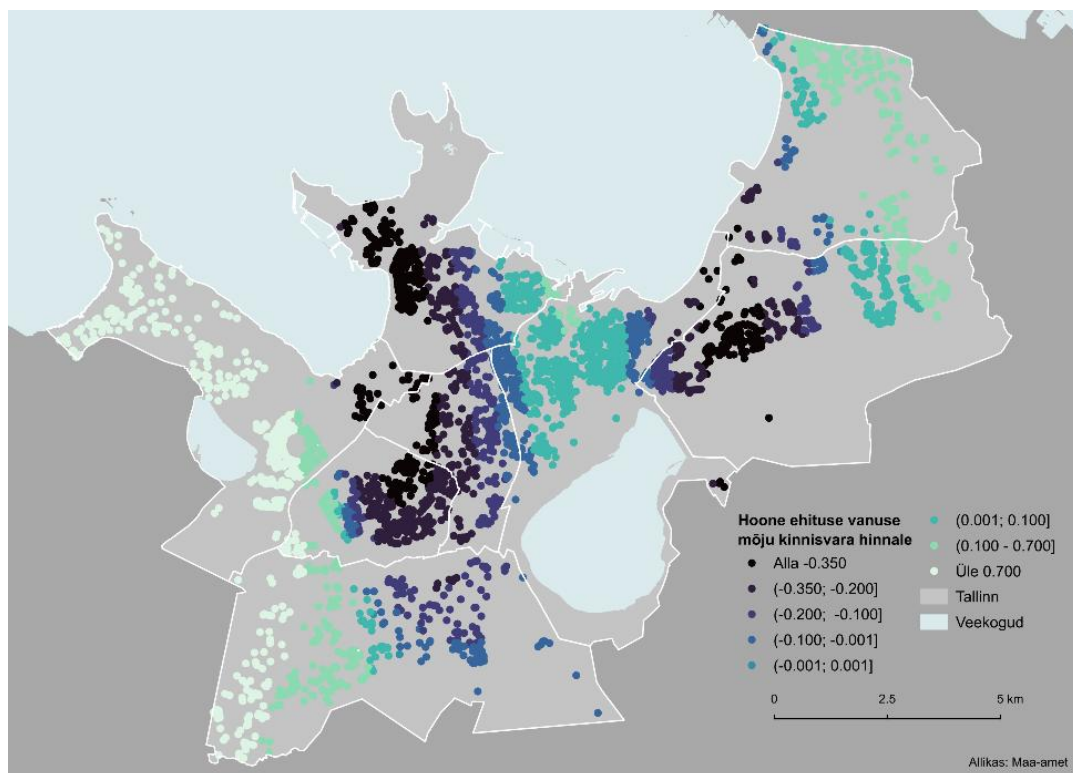
yoc – ehitusaasta,

stru – lühiajalise üüri ühikute arv hoones.

Ehitusaasta mõju varieeruvusest geograafiliselt kaalutud regressioonimudel annab ülevaate joonis 4.23. Hoone ehitusaasta mõju iseloomustavad kolm eristuvat väärtuste vahemikku: negatiivsete väärtustega, nullilähedaste väärtustega ja positiivsete väärtustega. Nullist väiksemad väärtused tähistavad negatiivset seost hoone ehitamise aasta ja kinnisvara hinna vahel (ehk teisisõnu, vanemate hoonete suurem osakaal mõjutab kinnisvara hinda positiivselt); nullilähedased väärtused ei avalda ehitusaastale olulist mõju; ja positiivsed väärtused viitavad sellele, et just uuemad hooned piirkonnas tõstavad elamispindade turuväärtust. Kuigi koefitsiendi väärtuste vahemik on väike, on mõju siiski oluline, kuna sõltumatu muutujana kasutatakse ehitusaastat.

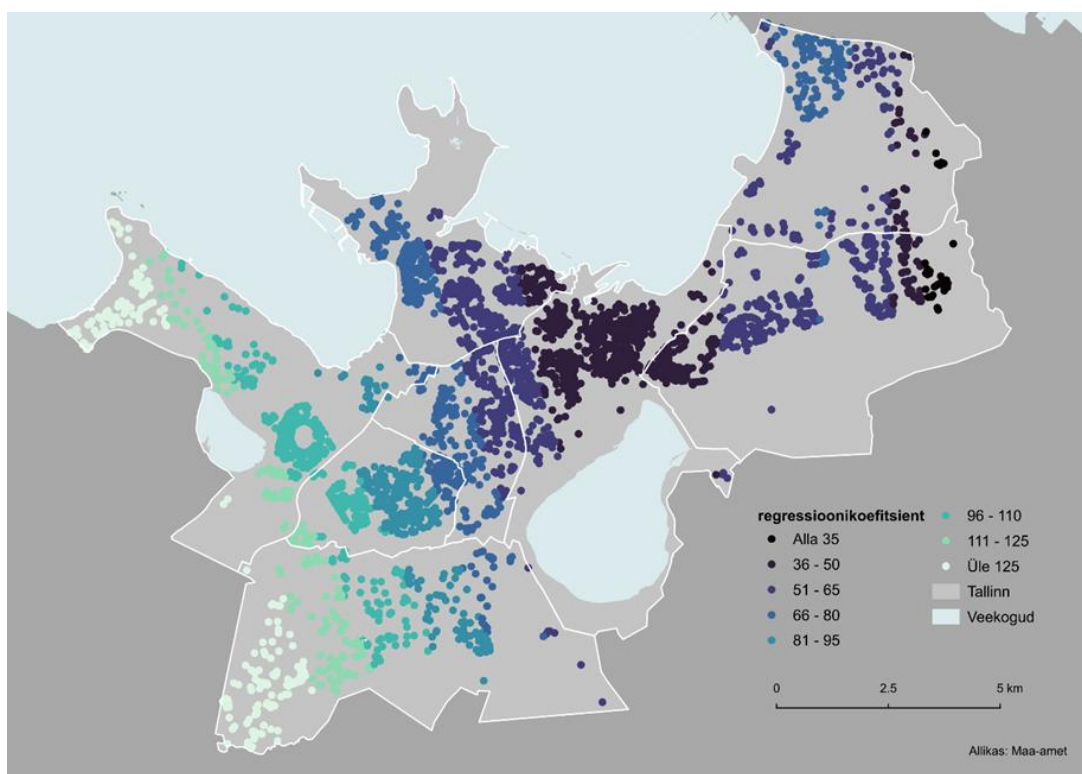
Regressioonianalüüsi tulemused on järgmised: Kesklinnas hooneehituse vanus eluaseme hinda oluliselt ei mõjuta. Olulist seost hoonete vanuse ja kinnisvarahindade vahel näeme aga Põhja-Tallinna, Kristiine, Mustamäe ja Lasnamäe linnaosades, kus esineb seos kõrgemate kinnisvarahindade (m² kohta) ja vanemast ajast pärit eluasemefondi vahel. Oluline on aga see, et paljud neist linnaosadest on nõukogude perioodil ja enne seda ehitatud hoonete kombinatsioon, kusjuures just viimase kategooria hoonetel ja eluruumide kõrgema hinna vahel on positiivne seos. Linna äärealadel on aga uuematel hoonetel oluliselt kõrgemad turuväärtused kui vanematel hoonetel.

Lühiajalise rendi pindade arvu mõju varieeruvust geograafiliselt kaalutud regressioonimudel näitab joonis 4.24. Analüüsist selgub, et kõik koefitsiendi väärtused on positiivsed, mis tähendab, et lühiajaliste rendipindade olemasolu mõju hoonetes on positiivses seoses eluruumide hinnaga. Lühiajaliste üüripindade pakkumine avaldab aga Haaberstis, Nõmmel ja Mustamäel Kesklinnaga võrreldes oluliselt suuremat mõju. Hoones olevate lühiajaliste üürieluruumide arvu väiksemat mõju võib mõnevõrra seostada eluasemete üldise kõrge hinnatasemega naabruskonnas.



Joonis 4.23. Hoone ehitusvanuse ja kinnisvarahinna seos aastatel 2020-2024 Tallinnas.

Andmed: Maa-amet.



Joonis 4.24. Lühiajalise üürimajutuse olemasolu hoonetes seos kinnisvara hinnaga aastatel 2020-2024 Tallinnas.

Andmed: Maa-amet.

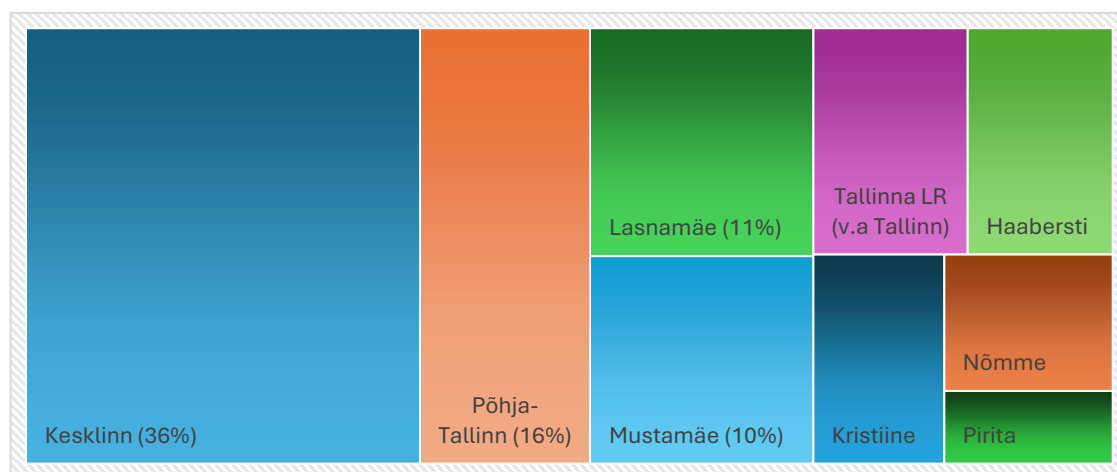
4.5 Üüritavate taskukohaste eluruumide osakaal ruumiüksuste lõikes

Korterid

Vaadeldaval perioodil olid Tallinna linnaregioonis aktiivsed 9099 üüripakkumist korteritega. 92.6% kõigist neist pakkumistest olid Tallinnas (täpsem jaotus vt joonis 4.25), millest omakorda 39% asukohaga Kesklinnas, 17% Põhja-Tallinnas ja 12% Lasnamäel.

Tallinna linnaregioonis on üüripakkumiste arv suurem (60-120 pakkumist) Viimsi-Haabneeme, Maardu linna ja Peetri asumites, samuti Keilas ja mõnevõrra vähem Laagris (joonis 4.26).

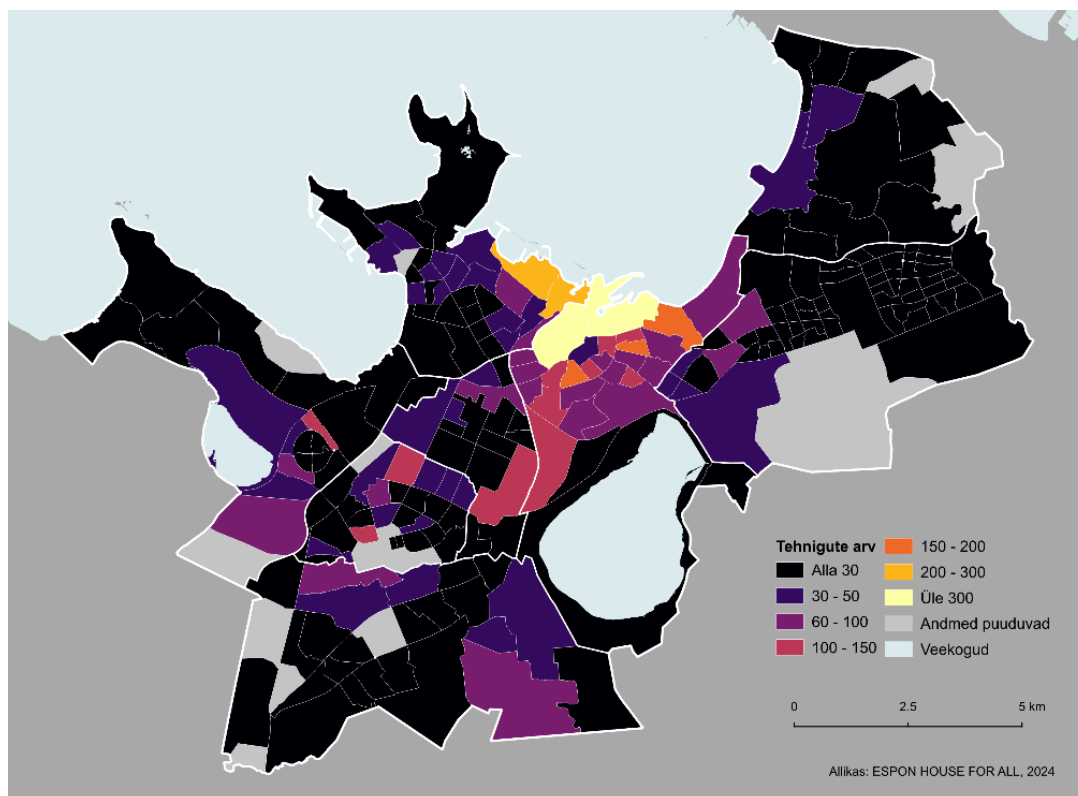
Üürihinnad on alates 2010. aastast Eestis kasvanud enam kui kolmekordseks, ületades samuti Euroopa Liidu keskmist, kus hinnatõus oli 22%. 2024. aasta juunis oli korterite keskmine pakkumishind 13,2 €/m². Väikeste korterite üürihinnad jäävad sageli 10–15 €/m² vahemikku, olenevalt asukohast ja korteri seisukorrast.⁵⁹ Üürihinnad on tõusnud seoses suurenenud nõudluse ja piiratud pakkumisega turul. Üürihinnad on kasvanud kiiremini kui sissetulekud, mis raskendab eluasemete kättesaadavust. ERR-i ja Ärilehe andmetel on üüriturul viimastel kuudel täheldatud aktiivsuse kasvu ning üürihinnad on tõusnud 5–10%. Üürihindade kasvu veab peamiselt Tallinna piirkond.⁶⁰



Joonis 4.25.
Pakkumisel olevate üürikorterite koguarvu jaotus linnaosade vahel Tallinna linnaregioonis (2024)

⁵⁹ <https://kodu.geenius.ee/rubriik/kinnisvara/eesti-uuri-ja-eluasemehinnad-on-2010-aastast-kolmekordistunud/>

⁶⁰ Vt ka <https://domus.ee/2024/08/22/tallinna-uurikorterite-hind-on-hakanud-ulespoole-liikuma/> ja <https://www.arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/122803-luhiulevaade-eesti-kinnisvaraturust-juuli-2024> <https://www.err.ee/1609430566/tallinna-uurikorterite-hind-on-hakanud-ulespoole-liikuma> ja <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120324454/kinnisvaraturg-elavneb-arendaja-soodne-hetk-kodu-ostmiseks-ei-kesta-loputult>

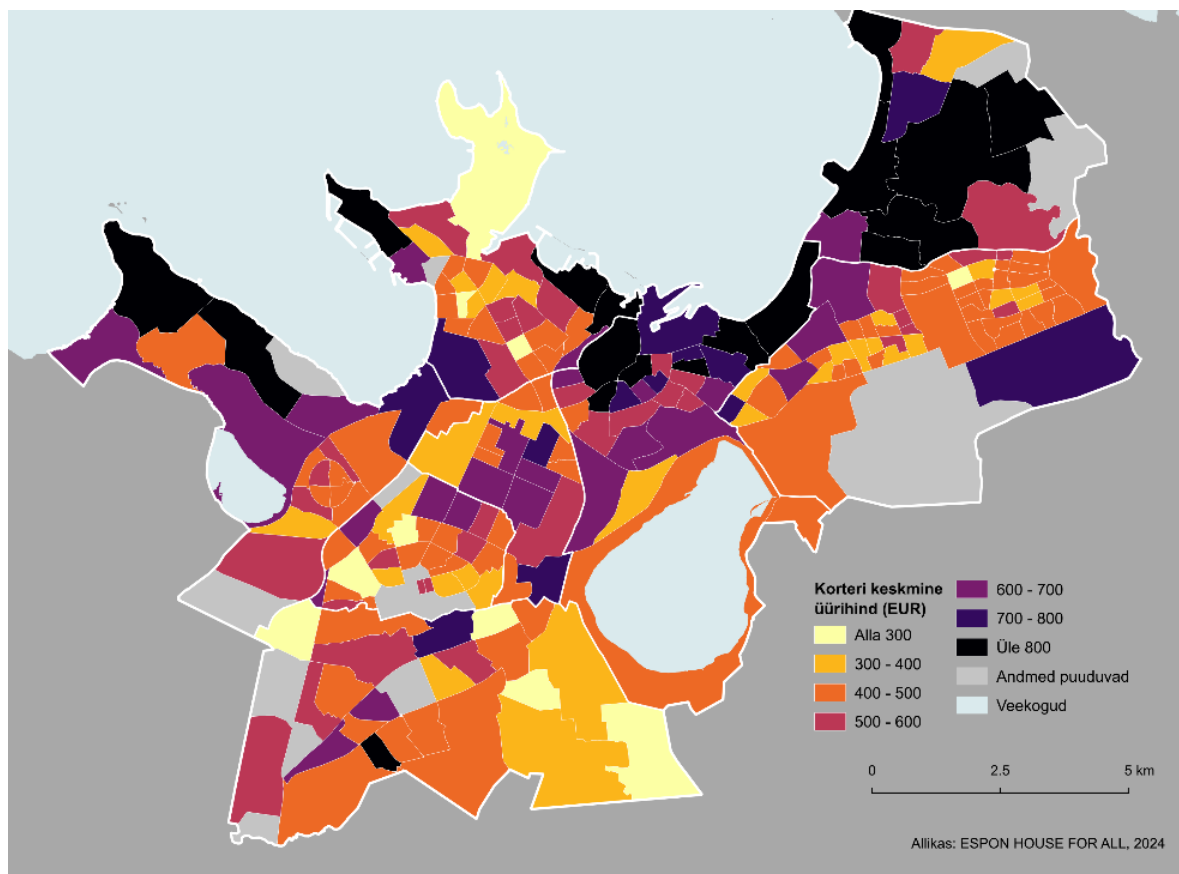


Joonis 4.26. Pakkumisel olevate üürikorterite koguarvu jaotus Tallinna allasumite lõikes (2024).

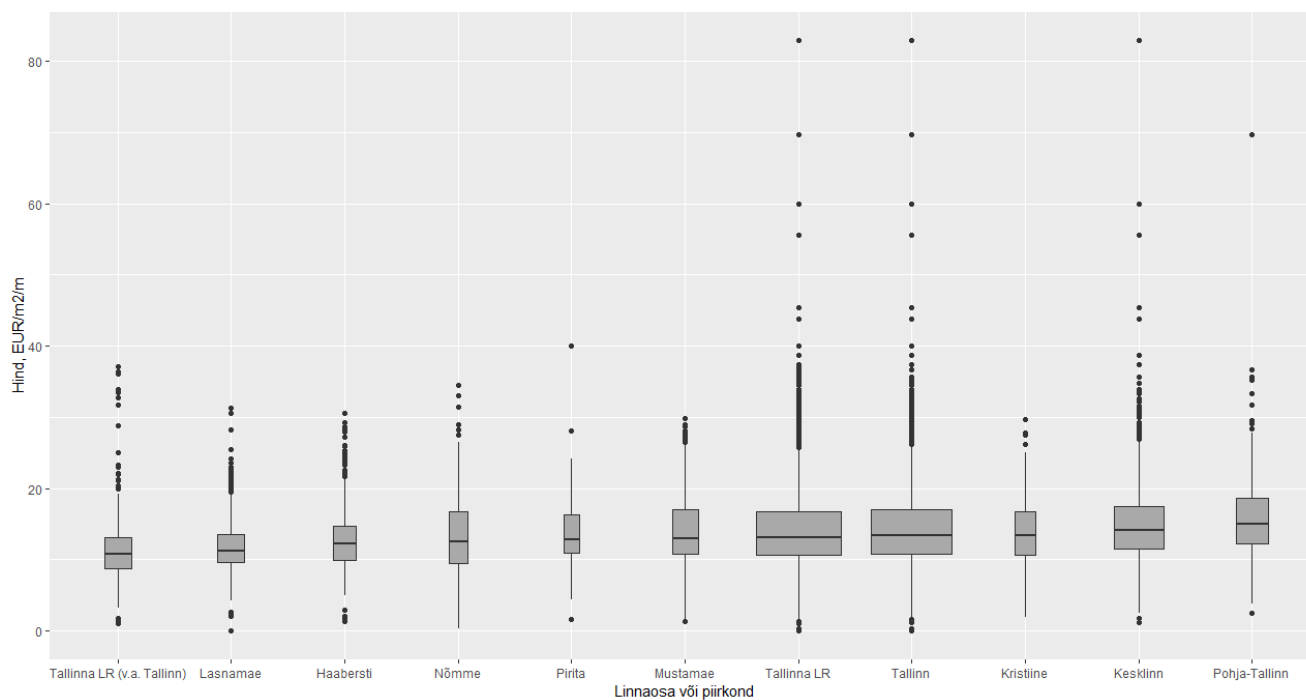
Kõige kõrgema kuuüüriaga korterid (12–15 €/m²) on Tallinna Kesklinnas (keskmine üür 1300 EUR), Pirital (910 EUR), Põhja-Tallinna Kalamaja asumis (760 EUR), mujal jäävad need enamasti vahemikku 500–650 keskmine üür). Kristiine ja Haabersti näitavad samuti kõrgemaid üürihindu. Lasnamäel ja Mustamäel on üürihinnad madalamad (umbes 8–12 €/m²). Regioonis on korterite üürihinnad veidi soodsamad, kuid Viimsi ja Peetri asumis korterite üürihinnad ei erine Tallinnast (kaart vt lisa).⁶¹

Joonis 4.27 näitab korteritehingute standardiseeritud keskmist üürihinda (EUR/m² kohta) ja keskmiste üürihindade varieerivust linna piirkondade lõikes. Kui keskmiselt jäi 2023. aastal Tallinnas korterite üür 13 EUR/m² kanti, siis jooniselt 4.28 näeme, et Põhja-Tallinn on standardiseeritud üüritase kõige kõrgem – keskmiselt 15 EUR/m² ning et Kesklinn, Põhja-Tallinn, Kristiine, aga ka Mustamäe ja Nõmme korterid on kõige suurema hinnavariatsioonidega, varieerudes suuremalt jaolt 10–20 EUR/m² vahemikus. Tallinna tagamaal ja Lasnamäel on korterite üürihinnad kõige soodsamad, varieerudes ka oluliselt väiksemal määral.

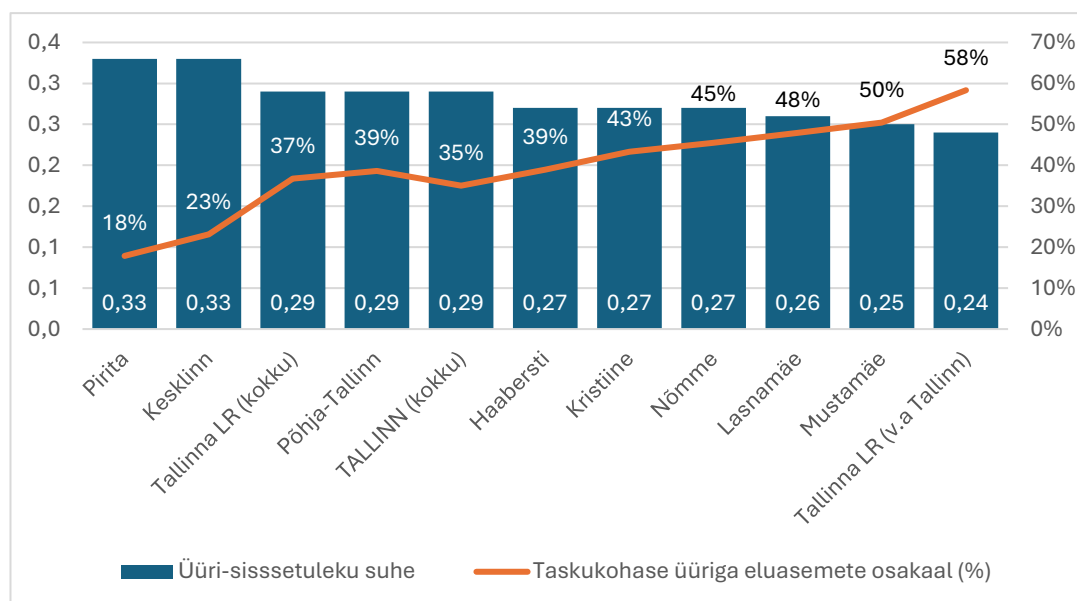
⁶¹ Vt ka <https://www.city24.ee/real-estate-news-story/19527/uurikorterid-kui-palju-kusitakse-tallinnas-korterite-eest-uuri?tag=uurihinnad-tallinnas> ja <https://www.city24.ee/real-estate-news-story/19841/uurimine-tallinna-uuriturul-on-pakkumisi-palju-ja-uurihind-pusib-stabiilne?tag=uurihinnad-tallinnas>



Joonis 4.27. Pakkumisel olevate korterite keskmised üürihinnad 2024. a Tallinnas



Joonis 4.28. Korterite keskmiste (mediaan) üürihindade varieerivus Tallinna linnaregioonis piirkondade lõikes (EUR/ m2) (kastid tähistavad hinnavahemikku, millesse eluaseme m2 üür jääb 50% tõenäosusega, ning 95% tõenäosusega jääb see vahemikku, mis on näidatud joonte ja punktiiriga).



Joonis 4.29. Pakkumisel olevate üürikorterite hinna-sissetuleku suhe ja taskukohase üürihinnaga korterite osakaal Tallinnas 2024. aastal.

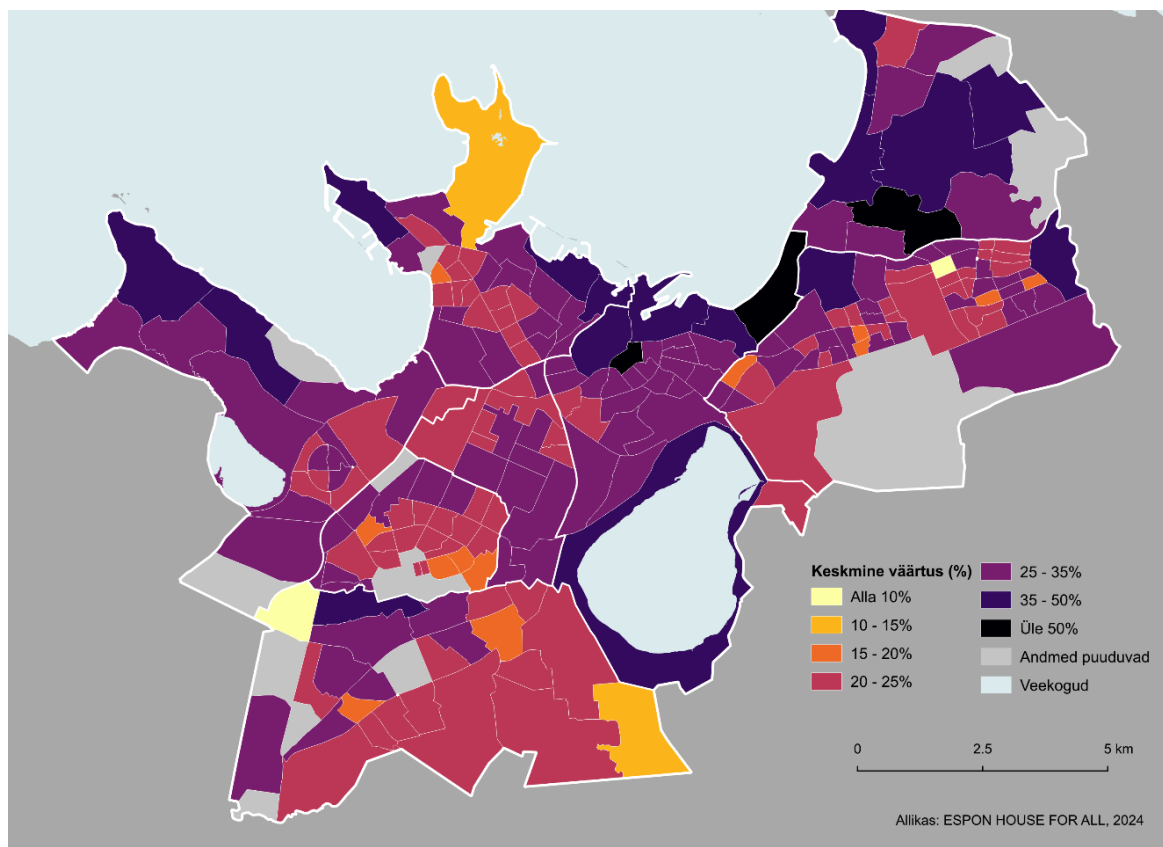
Üürihinnad on Kesklinnas, Pirital ja Põhja-Tallinnas ka kõige vähem taskukohased (joonis 4.29). Võttes taskukohasuse piiri lävendiks 25% keskmisest leibkonna sissetulekust, on vähemalt 40% taskukohase üüriga elamispindu Tallinna tagamaal, Mustamäel, Lasnamäel, ehk neis linnaosades on üürikorterid kõige enam vastavuses elanike sissetulekute jaotusega. Kõige suuremad käärid sissetulekute ja üürihindade vahel on aga Pirital ja Kesklinnas, kus on taskukohase üüriga kõigist üüripakkumistest 18% ja 23% ehk seal peaks taskukohaste üürikorterite pakkumiste hulka tõstma 2-3 kordselt, et oleks üürivõimalusi ka keskmise sissetulekuga peredele.

Asumite lõikes on üürihinnad samuti kõige vähem taskukohasemad Kesklinna Vanalinna, Sadama ja Kadrioru asumites, Põhja-Tallinnas Kalamajas ja Koplis, Pirital ja Haaberstis Kakumäe ja Õismäe asumites (joonis 4.30).

Põhja-Tallinnas on vähene taskukohasus Kalamajas, kuid mujal asumites on taskukohaseid üürikortereid pakkumisel sarnaselt Lasnamäe ja Mustamäega. Kesklinna ja Pirita asumid valdavalt taskukohaste üürikorterite pakkujad ei ole, samuti on hinnad kõrged Haabersti mereäärsetes asumites.

Arco Vara 2024. aasta juuli kinnisvaraturu ülevaates märgitakse, et üürihindade kasv on viimastel kuudel Tallinna eestvedamisel kiirenenud, mis peegeldab pealinna turu aktiivsust ja nõudluse kasvu⁶².

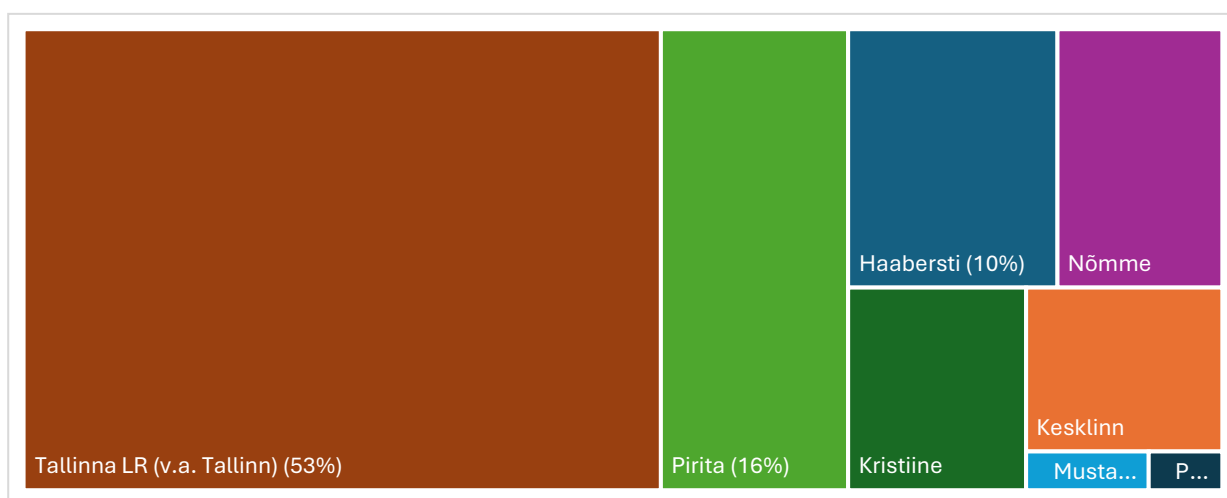
⁶² <https://www.arcovara.ee/et/blogi/69-turuulevaated/122803-luhiulevaade-eesti-kinnisvaraturust-juuli-2024>



Joonis 4.30. Pakkumisel olevate üürikorterite hinna-sissetuleku suhe Tallinnas 2024. aastal (üüriks kuluv osa sissetulekust).

Eramud

Eramajade üüripakkumisi oli Tallinnas vaadeldaval perioodil kokku 273, Tallinna tagamaal aga 310, seega olid enamus üürimajasid pakumisel väljaspool Tallinna – 53%, ning Tallinnas kõige enam Pirital ja Haaberstis, vähesel määral Nõmmel ja Kristiine linnaosas (joonis 4.31).

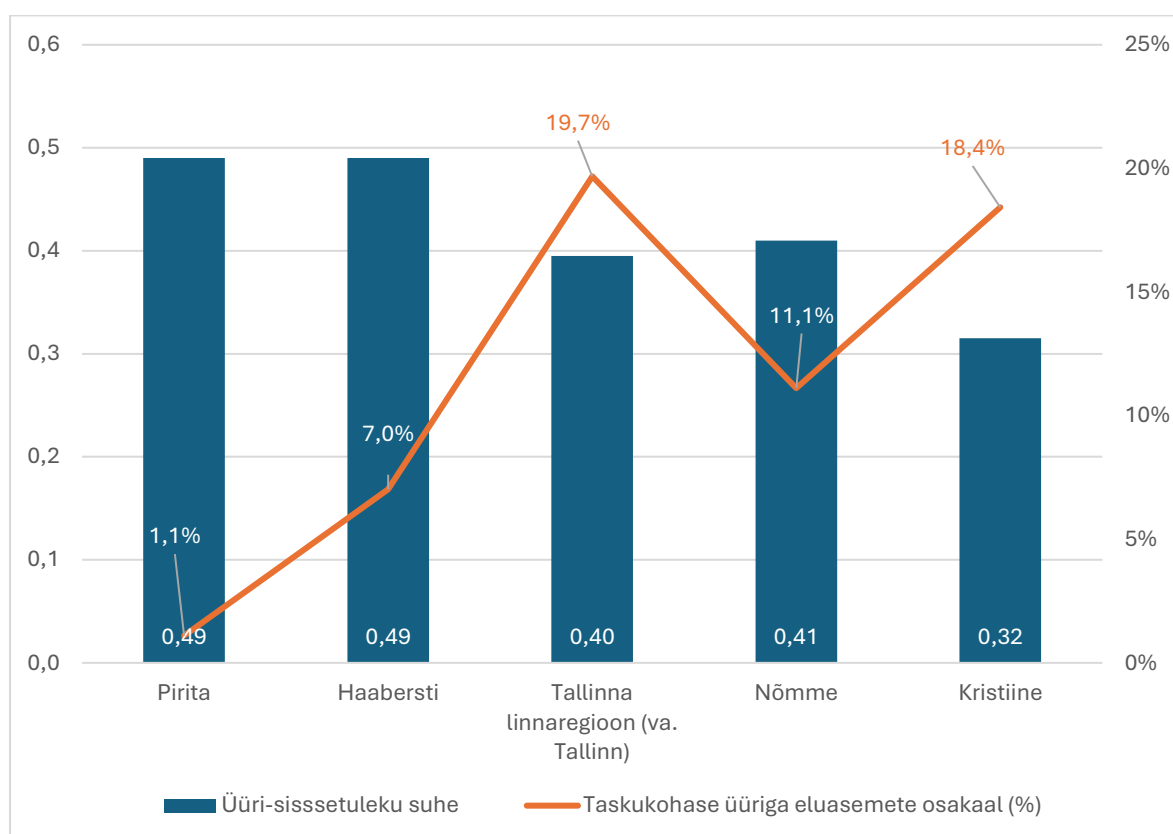


Joonis 4.31. Pakkumisel olnud üürimajade jaotus Tallinna linnaregioonis (2024)

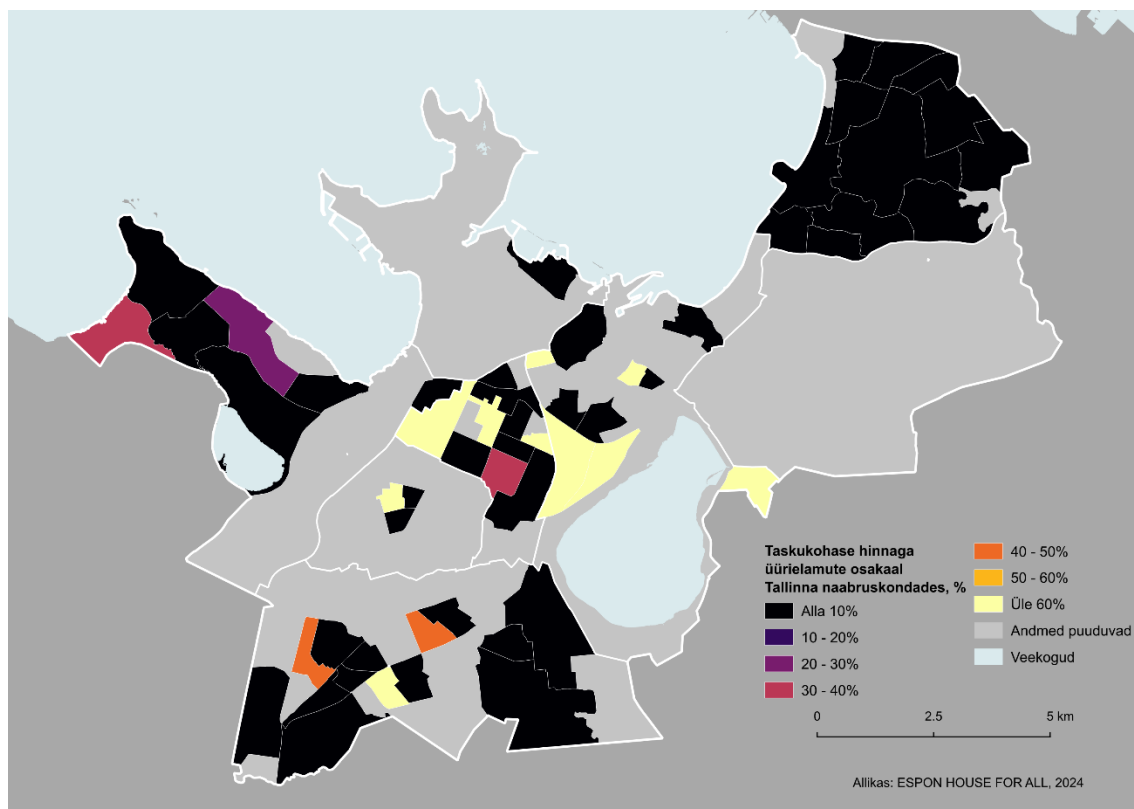
Eramutes asuvate üüripindade keskmised hinnad jäävad kõrgemasse üüriklassi Pirital, Haaberstis, Pääskülas Nõmmel ja siselinnas mõnes Kristiine linnaosa allasumis. Tagamaal asuvad hinnatuimad eramud Rae vallas, Viimsis, Tabasalu ja Suurupi asumites Harkus (kaardid vt lisa).

Eramute puhul on enamiku linnaosade puhul üüri-sissetuleku suhe tasakaalust rohkem väljas (joonis 4.32). Näiteks Tallinna puhul keskmiselt peab eramajas elamise eest keskmiselt välja käima keskmise sissetulekuga pere poole oma kuu sissetulekust, linnaregioonis 41%. Kuid see on tingitud ka osaliselt sellest, et eramutes on üüripakkumisi vähe ning üksikud kõrgehinnalised pakkumised viivad keskmise hinna üles. Tallinnas on keskmiselt 11% eramute müüdi-pakkumistest taskukohase hinnaga, linnaregioonis 16%.

Eramute puhul on üüri-sissetuleku suhe kõige vähem taskukohasem Haaberstis ja Pirital, Nõmmel Männikul ja Pääskülas, Kristiines Tondil (joonis 4.33). Eramute puhul on kõige vähem taskukohaseid üürielamuid (alla 10%) Pirita asumites, Nõmmel ja Haaberstis, samuti mõnes Kristiine linnaosa allasumis.



Joonis 4.32. Üüri-sissetuleku suhe ja taskukohase üüri eluasemete osakaal (%) eramute puhul (2024).



Joonis 4.33. Taskukohase üürihinnaga eramute osakaal Tallinnas 2024. aastal.

Tagamaal on eramute taskukohasus alla 10% valdavalt Rae vallas, Viimsis, Harkus ja Saku vallas (kaart vt lisa).

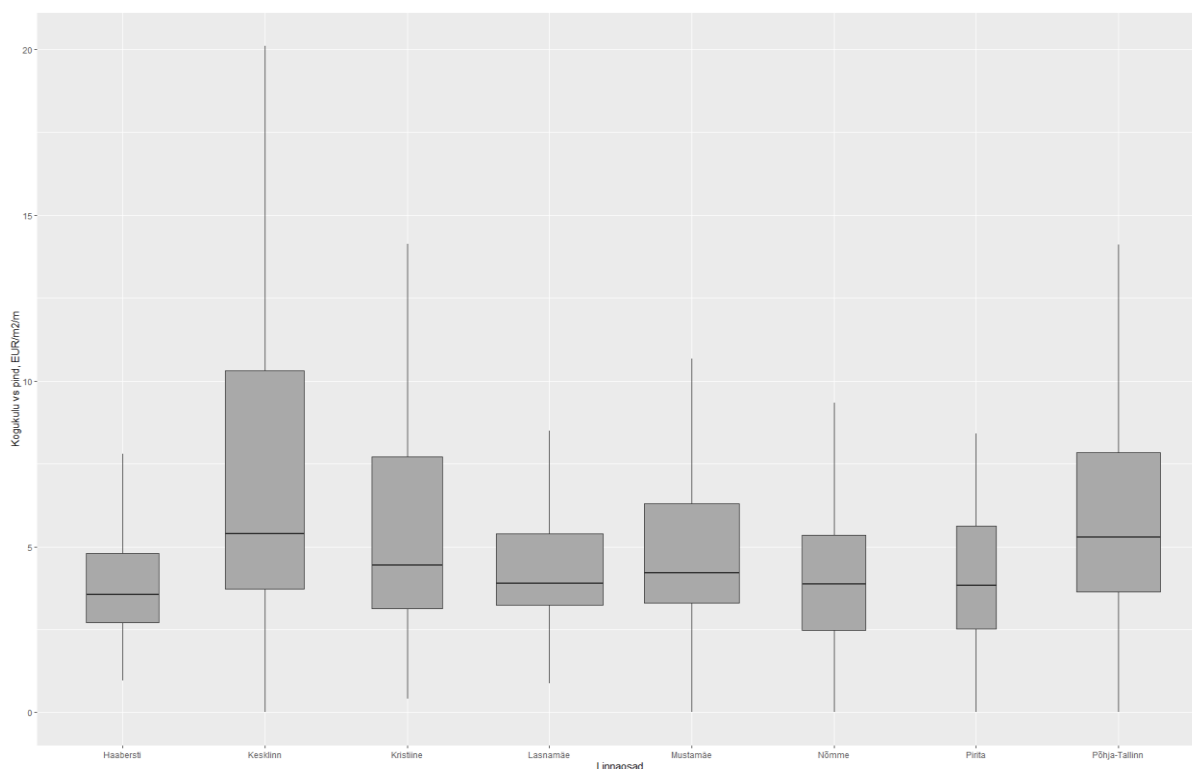
Kokkuvõttes võib öelda, et kuigi taskukohasuse käärid on linnaregiooni piirkondade (ja Tallinna linnaosade vahel ühtlustunud), siis keskmise taskukohasuse tase on linnaregioonis (sh Tallinnas) vähenenud kolmandiku võrra. Kuna hinnatase tõuseb ja taskukohasus väheneb kogu linnaregioonis, siis on see eeldatavalt mõjutamas kogu elanikkonna struktuuri – kasvab nende leibkondade osakaal, kes saavad eluaset Tallinnas ja selle tagamaal lubada ning väheneb madalama staatusega elanike osakaal, kes on sunnitud eluaset otsima väljaspool Tallinna, ja järjest enam ka väljaspool Kuldset Ringi (Tallinna ümber paiknevat lähivööndit). Teiseks võimaluseks on elamine kitsamates tingimustes või vähem kaasajastatud elamistingimustes selleks, et eluaseme soetamine oleks leibkondadele jõukohane. Kui 2009. aastal sai laenuvõimaluste korral keskmist ja ka alla keskmist sissetulekut teeniv pere endale soetada taskukohase eluaseme, siis 2024. aastal on selliseid kortereid jäänud kaks korda vähemaks (ehk 50% leibkondadest peab oma eluaseme valiku tegema 21% korterite hulgast, mis on müügis). Siit tuleneb potentsiaalne probleem ligikaudu 30% leibkondadele, kes Tallinna eluasemeturule sisenevad, ja kelle sissetulek ei võimalda nii suure rahalise koormusega toime tulla).

Kokkuvõttes võib öelda, et arvestades keskmist leibkonna sissetulekut, on lõhed üürikorterite pakkumise ning leibkondade sissetulekust tuleneva maksevõimekuse

vahel märkimisväärsed. Kui Tallinna tagamaa, Mustamäe, Lasnamäe, Nõmme ja Kristiine linnaregiooni osades on taskukohasemate üürikorterite kättesaadavus keskmiselt kõige parem, siis mujal linnaosades (Põhja-Tallinn, Kesklinn, Pirita, Haabersti) tuleks üürieluruumide taskukohasuse nimel teha suuremaid pingutusi.

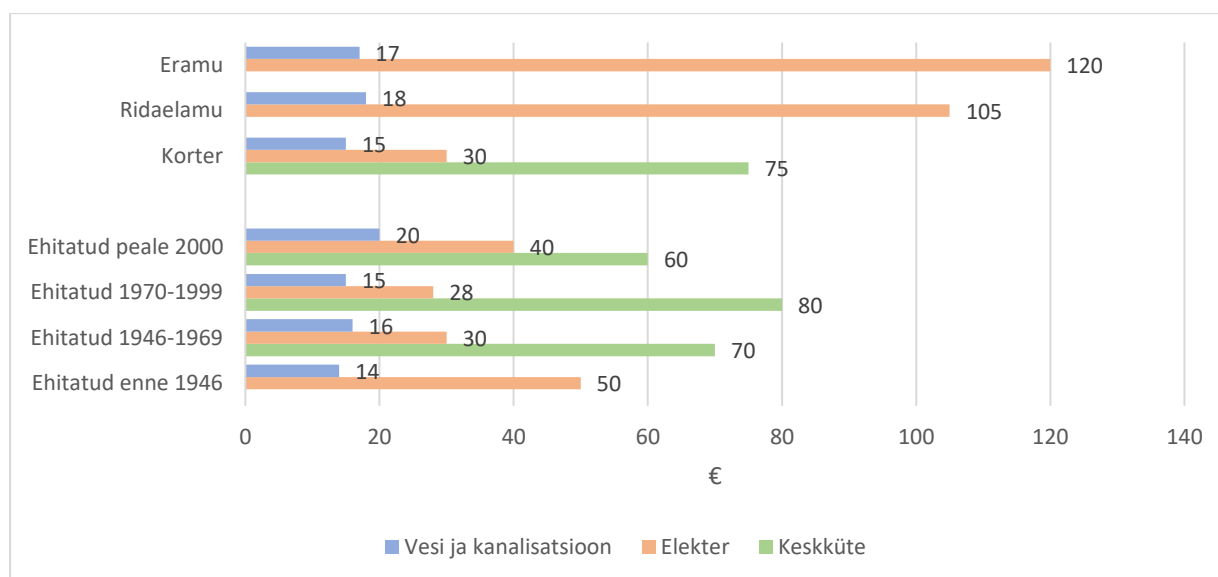
4.6 Eluasemekulud ja kulude koormatus

Eluaseme kogukulud pinnaühiku kohta on kalleimad Põhja-Tallinnas ja Kesklinnas, kuid seal on ka kulude varieerivus suurim (joonis 4.34).



Joonis 4.34. Eluaseme kogukulude keskmine ja kulude varieerivus Tallinna linnaosade lõikes. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring 2023.

Kui elamu tüüpide vahel veekulude osas suuri erinevusi pole, siis elektrikulud on oluliselt kallimad eramute ja ridaelamute puhul ning enne 1946. aastat ehitatud elamute puhul (joonis 4.35). Keskkütte kulud on seevastu suuremad peale 1946. aastat ehitatud korterite puhul. Muude hoonete tüüpides on suurema osakaaluga teised kütmisviisid.



Joonis 4.35. Tallinnas elavate leibkondade keskmised (mediaan)eluasemekulud leibkondade elamutüüpide ja elamute ehitusaastate lõikes, 2023. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

2023. a oli objektiivse koormatuse näitaja alusel **koormatud 14,3% Tallinna leibkondadest** (kogu Eesti vastav näitaja oli 12,7%). Keskmiselt kulutas leibkond eluasemele u 15% oma sissetulekust. Eluasemekulude koormatus on viimastel aastatel suurenenud – 2010. aastal oli see 11,8% ja 2020. aastal vaid 9,5%.

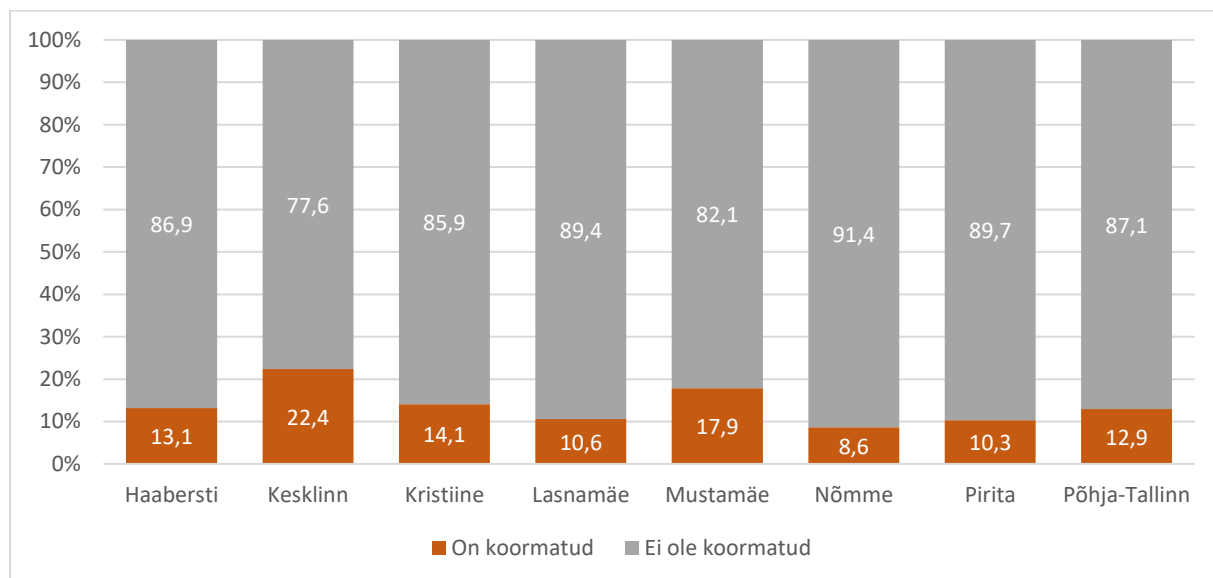
2023. aastal oli subjektiivse koormatuse näitaja alusel “väga koormatud” 17,6% leibkondadest (2010. aastal oli selliseid leibkondi 25,4 ning 2020. aastal 8,1%). Objektiivne ja subjektiivne eluasemekoormus ei lange alati kokku (tabel 4.3). Kuigi enamik inimesi, kellel objektiivset koormatust ei ole, ei tunne ka subjektiivset koormatust (87,7%), on siiski ka neid, kes tajuvad end mõningal määral või väga koormatuna, kuigi nende eluasemekulud objektiivselt koormavad ei ole. Samas on objektiivselt koormatud leibkondadel subjektiivne tajutav koormus märkimisväärselt kõrgem, mis näitab selle tunnuse paremat sobivust eluasemekulude koormatuse hindamiseks (vaid 12,3% neist, kes on objektiivselt koormatud ise nii ei tunne).

Tabel 4.3. Subjektiivselt vs objektiivselt eluasemekuludega koormatud elanikud Tallinnas, 2023.

		Objektiivne koormatus	
		On koormatud	Ei ole koormatud
Subjektiivne koormatus	Ei ole koormatud	12,3	87,7
	Mõningal määral koormatud	10,3	89,7
	Väga koormatud	31,1	68,9

Andmed: Eesti Sotsiaaluuring, 2023

Kulude koormatus on suurim Kesklinnas (enam kui viiendik leibkondadest). Mustamäel on samuti märkimisväärne osa leibkondadest koormatud (joonis 4.36).



Joonis 4.36. Tallinna leibkondade eluasemekulude objektiivne koormatus linnaosade lõikes, 2023.

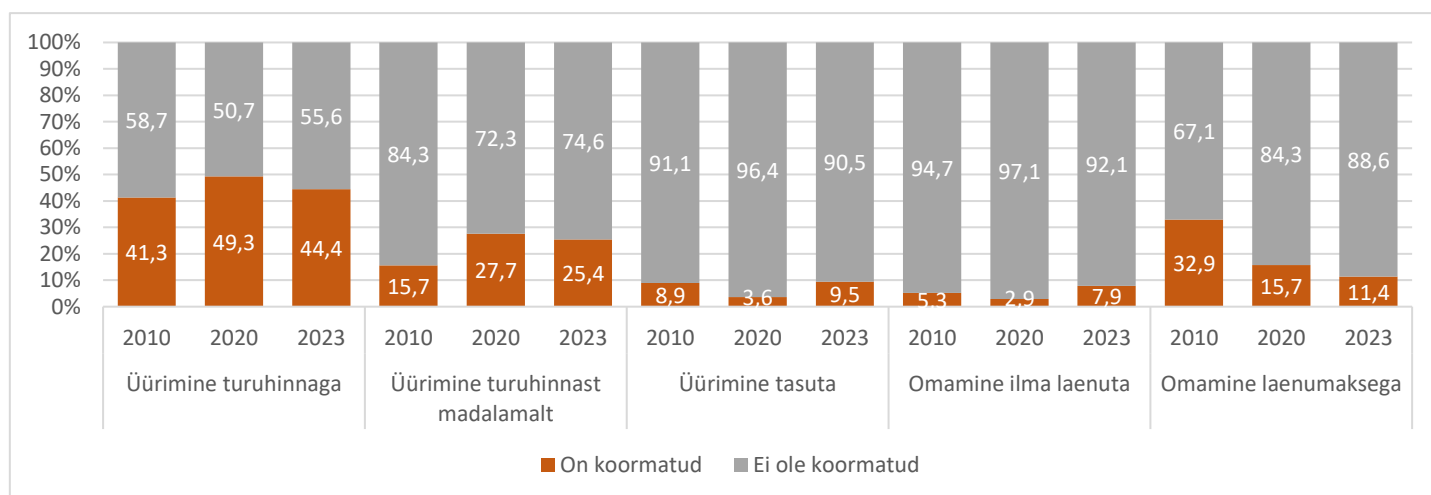
Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

Eluasemekulu koormatus on kõige suurem turuhinnaga üürnike seas (joonis 4.37), kus 40–50% inimestest kogeb olulist koormust kõigil kolmel vaadeldud aastal (2010, 2020, 2023), 2023. aastal on see näitaja 44%. Samuti on näha, et turuhinnast madalamalt üürivate inimeste seas on koormatute osakaal väiksem, kuid siiski märkimisväärne – iga neljas üürnik on koormatud (25,5%).

Üürimine tasuta või kodu omamine ilma laenuta on kõige vähem koormav. See viitab, et kodu omamine, eriti ilma laenukohustusega, on pikaajaliselt kõige stabiilsem ja vähem finantsilist survet tekitav eluasemevorm.

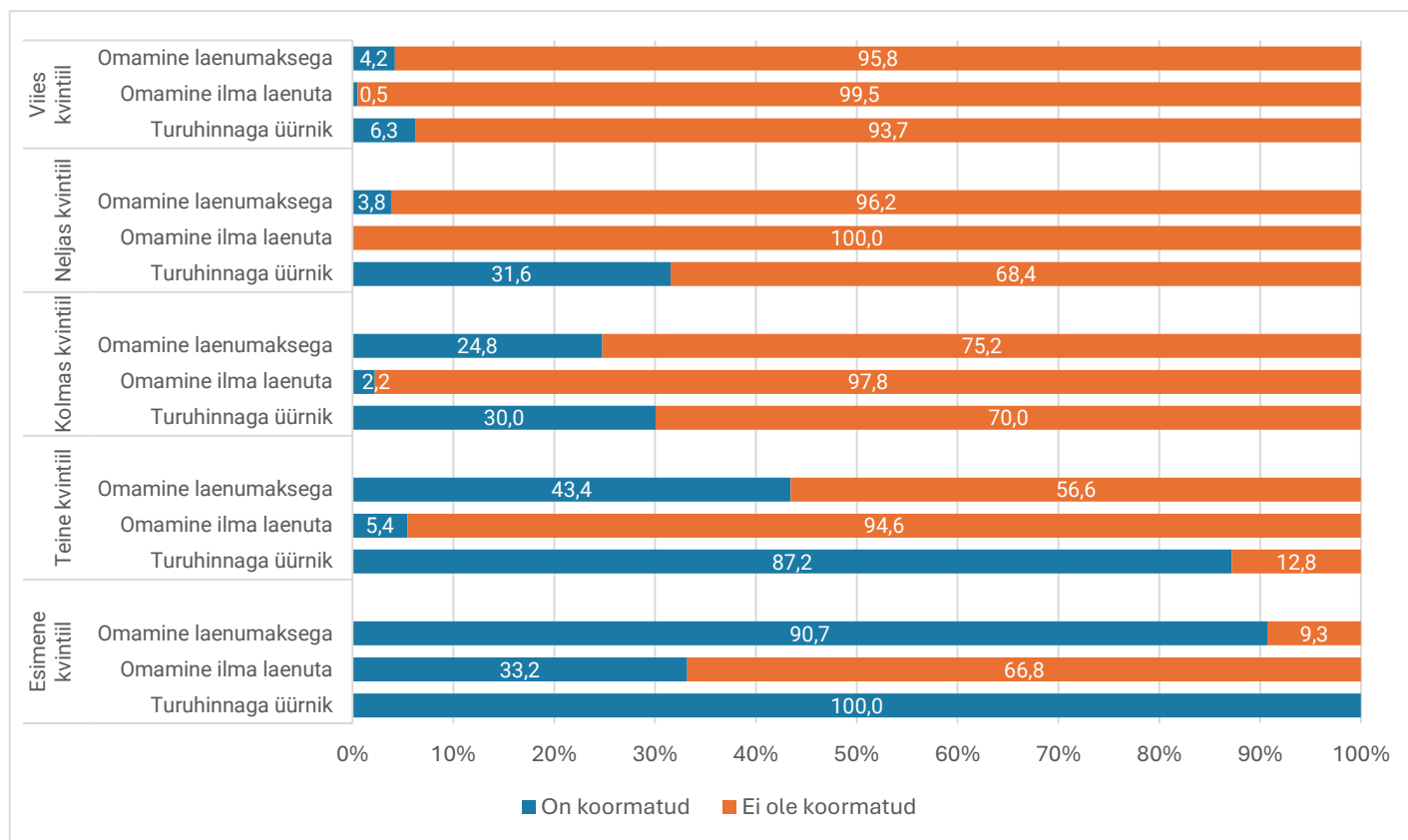
Laenumakseid tasuvate omanike seas on koormatus väiksem kui üürnikel, kuid siiski suurem kui laenuta omanikel. 11,4% oli koormatud 2023. aastal – nende osakaal on aga võrreldes 2010 aastaga oluliselt langenud – 2007–9 laenu võtnud, kui ligipääs laenule oli kerge, sattusid ilmselt paljud majanduskriisi vältel raskustesse.

Üldiselt on trendid viimase kümnendi jooksul olnud üsna püsivad, kuid turuhinnaga üürimine on jäänud kõige haavatavamaks eluasemevormiks, kus paljud leibkonnad kogevad suurt finantskoormust.



Joonis 4.37. Tallinna leibkondade koormatus kasutustüübi lõikes, 2010, 2020, 2023. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

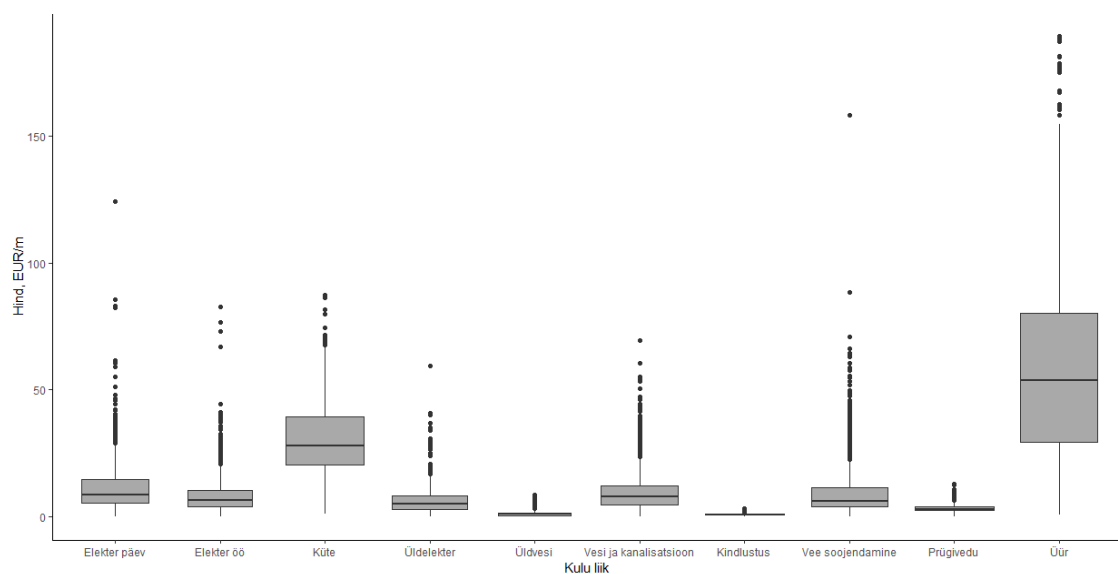
Haavatavad rühmad eluasemekulude koormatuse osas on **1.-2. tulukvintiili leibkonnad** (Eesti keskmisega võrreldes alumist 40% tulu teenivad inimesed – selliseid leibkondi on Tallinnas veidi üle 20%), ning eriti need, kes **üürivad või maksavad eluasemelaenu tagasi** (joonis 4.38). Esimeses ja teises kvintiilis on turuhinnaga üürnike seas valdav osa koormatud. Samal ajal on eluaseme omanikel, eriti ilma laenukohustuseta omanikel, koormus tunduvalt väiksem.



Joonis 4.38. Eluasemekulude koormatus kulukvintiilide ja kasutustüüpide lõikes, 2023. Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

Kulud sotsiaal- ja munitsipaaleluruumides

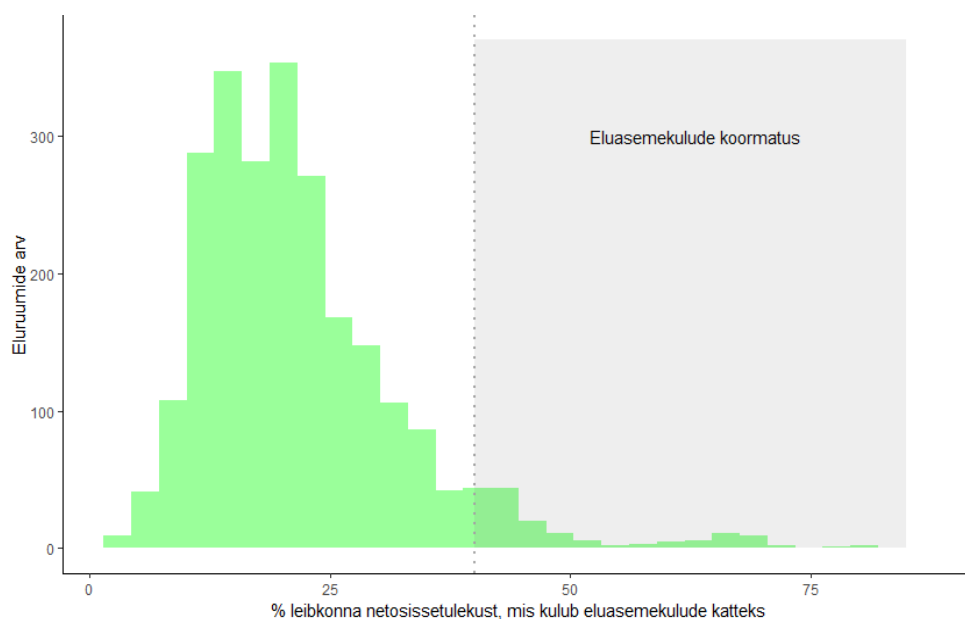
Eluasemekulud on oluliselt taskukohasemad sotsiaal- ja munitsipaaleluruumide korral. Hindade jaotus erinevatele eluaseme kommunaalteenustele ja üürile on näidatud joonisel 4.39.



Andmed: Tallinna linnavalitsus **Joonis**

4.39 Eluasemekulude jaotus liigiti sotsiaal- ja munitsipaaleluruumides (oktoober, 2024) (hind, EUR). Andmed: Tallinna Linnavaraamet, autorite joonis. Kastid näitavad 50% kõige sagedasemat väärtuste vahemikku ja jooned näitavad 95% usaldusvahemikku (punktid tähistavad väärtusi väljaspool 95% CI).

Suhteliselt väikese osa eluruumide kogukulud on sellise sissetulekugrupi sissetulekuid arvestades koormavad. Kokku 6,0% ehk 144 sotsiaal- ja munitsipaalkorterites elavat leibkonna puhul võib eeldada, et kogetakse kulude ülekoormatust (joonis 4.40).



Joonis 4.40. Eluasemekulude koormatuse jaotus sotsiaal- ja munitsipaaleluruumides Tallinnas 2024. aasta oktoobris. Andmed: Tallinna Linnavaraamet, autorite joonis.

4. RUUMILINE SEGREGATSIOON TALLINNAS NING LINNAREGIOONIS 2000-2024

Peatükis antakse ülevaade sotsiaal-majanduslikest ruumilistest erinevustest ehk segregatsioonist.

Uuritakse eluasemevaldkonna tänast seisut ja ruumilisi trende Tallinnas viimasel aastakümnel (2010-2020; osade tunnuste lõikes ka 2000-2023).

5.1 Andmed ja meetodid

Segregatsioonimustrite ja eluasemete (tüübid, ehitusperioodid, kasutusala, omanikutüüp) analüüs põhineb viimase kolme REL andmetel (2000, 2011, 2021) ja 2024. aasta RSR andmetel. Segregatsiooni ja eluasemete ruumilise jaotuse (nt eri tüüpi ja vanuses eluasemed) analüüs tehakse allasumite lõikes (229 ruumiüksust; keskmine elanike arv 1998 (2024. aasta seisuga)). Segregatsiooni analüüsid tehakse ka Tallinna tagamaal kantide lõikes (tagamaa defineeritud 2011. aasta pendelrände järgi), kus keskmine elanike arv oli 2024. aasta seisuga 2048 inimest. Sotsiaal-majandusliku segregatsiooni (ametirühmade gruppide lõikes) ja eluasemete ruumilise jaotuse analüüs viiakse läbi pikemas vaates – 2000-2023 (ajahetkedena 2000, 2011, 2021 ja 2023 seisuga); 2023. aasta RSR andmetele lisatakse juurde eluruumi andmed.

Tallinna tagamaa segregatsioonimustrite analüüsil kasutatakse peamise ruumiüksusena kante. Nagu eelnevalt viidatud, siis kant on asustussüsteemi esmane (alama astme) funktsionaalselt terviklik või ühtne koostisosa, mille moodustab asustusüksus või nende rühm (Statistikaamet 2014)⁶³.

Sotsiaal-majanduslikku segregatsiooni analüüsitakse peamiselt inimese ametiala tunnust kasutades. See tunnus on olemas kõikides loendustes ning seda on võimalik linkida ka viimaste aastate RSR andmetele. See võimaldab analüüsida segregatsiooni muutumist ajas. Ametiala on heaks indikaatoriks inimese sissetuleku kohta ja seda on paljudes analüüsides kasutatud ka sissetuleku asemel. Selle analüüsi raames vaadatakse aga eraldi ka sissetulekut, aga seda vaid 2023. aasta kohta (andmed ei ole varasemate analüüsis kasutatavate aastate kohta kättesaadavad). Segregatsioonimustrite analüüsiks

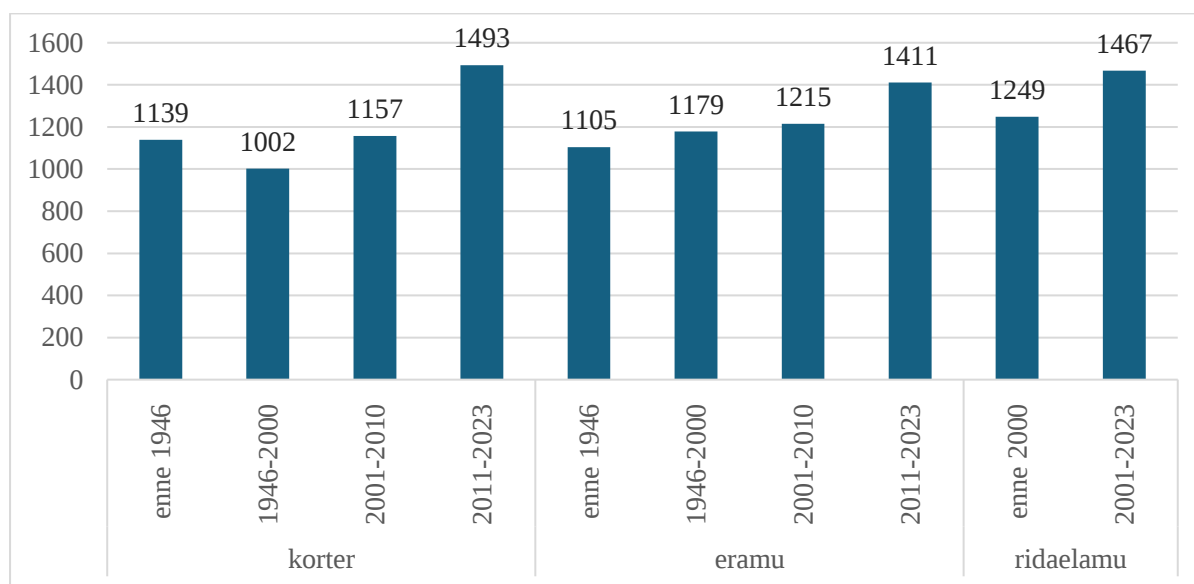
⁶³ https://www.stat.ee/sites/default/files/2020-07/Kvartalikirjeldus_nr_3-14.pdf

arvutatakse segregatsioonindeksid (nt *dissimilarity index* ja *location quotient*) ning arvutatakse teisi näitajaid, mille abil naabruskondi klassifitseerida (nt osakaalude abil). Tulemused esitatakse erinevate aastate lõikes jooniste (sh kaartidena) ja tabelitena.

5.2 Sotsiaal-majanduslikud ruumilised erinevused

Mediaansissetulek kuus Tallinna erinevates eluruumitüüpides

Järgnevalt vaadatakse täpsemalt, millised sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed erinevates eluasemetüüpides elavad. Analüüsiks kasutatakse 2022. aasta registripõhise sissetuleku tunnust. Ootuspäraselt elavad kõige suurema sissetulekuga inimesed kõige uuemates eluruumides. Kõige suurem mediaansissetulek (1493 eur/kuus) on uutes korterites (ehitatud perioodil 2011-2023) elavatel inimestel. Kõige madalama mediaansissetulekuga (1002 eur/kuus) paistavad silma perioodil 1946-2000 ehitatud korterid (joonis 5.1)



Joonis 5.1. Mediaansissetulek kuus (neto) erinevate eluasemetüüpide lõikes. Arvutatud tööealise elanikkonna kohta.

Väga põnevad erinevused ilmnevad, kui mediaansissetulekut vaadata nii eluasemetüübi kui ka linnaosa lõikes (tabel 5.1). Mitmel juhul on sama eluasemetüübi puhul mediaansissetulekus linnaosade lõikes üpris suured erinevused. Suuremad erinevused ilmnevad näiteks uute korterite puhul. Perioodil 2001-2010 ehitatud korterites on Lasnamäel mediaansissetulek 861 eurot, samas Nõmmel on samas eluasemetüübis keskmine mediaansissetulek 1482 eurot (erinevus 621 eurot) ja Mustamäel 1426 eurot (erinevus Lasnamäega 565 eurot). Perioodil 2011-2023 ehitatud korterite puhul on erinevus Nõmme ja Lasnamäe puhul veidi suuremgi (645 eurot). See toetab varasemas alapeatükis (pt eluruumide peatükk 3) kirjutatud, et uute eluruumide ehitamine ei pruugi

aidata segregatsiooni leevendada. Kui uued eluruumid on oma kvaliteedilt (sh eluruumide suurus) väga erinevad nagu seda Nõmme ja Lasnamäe näide on (suuremad vs väiksemad eluruumid), siis võib uuselamuehitus segregatsioonitrende hoopis võimendada.

Tabel 5.1. Mediaansissetulek kuus (neto) linnaosade ja erinevate eluurumitüüpide lõikes. Arvutatud tööealise elanikkonna kohta.

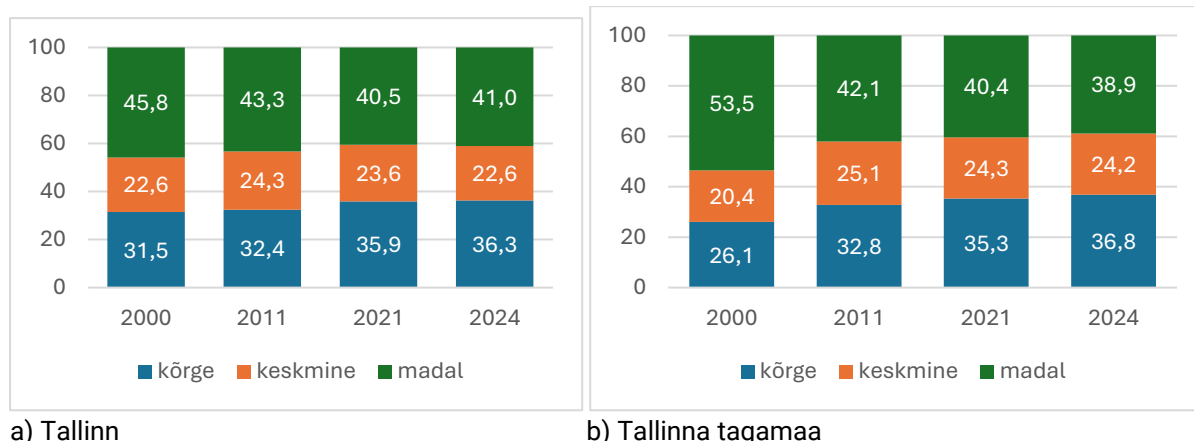
Elurumitüüp	Linnaosa	Inimeste arv	Mediaansissetulek
enne 1946 korter	Kesklinna linnaosa	13491	1158,7
	Kristiine linnaosa	1556	1139,6
	Lasnamäe linnaosa	648	1149,0
	Nõmme linnaosa	1578	1197,9
	Pirita linnaosa	140	1163,7
	Põhja-Tallinna linnaosa	7199	1098,9
	KOKKU	24622	1139,2
1946-2000 korter	Haabersti linnaosa	15864	1002,8
	Kesklinna linnaosa	15425	1127,2
	Kristiine linnaosa	11293	1085,2
	Lasnamäe linnaosa	55926	943,4
	Mustamäe linnaosa	33954	1053,2
	Nõmme linnaosa	7640	1112,5
	Pirita linnaosa	600	985,3
	Põhja-Tallinna linnaosa	24735	957,8
	KOKKU	165437	1002,2
2001-2010 korter	Haabersti linnaosa	2638	1246,1
	Kesklinna linnaosa	4525	1332,3
	Kristiine linnaosa	1339	1396,5
	Lasnamäe linnaosa	5353	861,4
	Mustamäe linnaosa	1822	1425,8
	Nõmme linnaosa	713	1481,9
	Pirita linnaosa	2195	1250,8
	Põhja-Tallinna linnaosa	1155	1143,2
	KOKKU	19740	1156,8
2011-2023 korter	Haabersti linnaosa	4586	1481,6
	Kesklinna linnaosa	4865	1589,9

	Kristiine linnaosa	1939	1767,7
	Lasnamäe linnaosa	5066	1249,0
	Mustamäe linnaosa	3283	1501,6
	Nõmme linnaosa	371	1894,9
	Pirita linnaosa	483	1346,1
	Põhja-Tallinna linnaosa	3922	1638,3
	KOKKU	24515	1493,4
enne 1946 elamu	Haabersti linnaosa	104	944,5
	Kesklinna linnaosa	484	955,8
	Kristiine linnaosa	503	1126,9
	Lasnamäe linnaosa	17	825,9
	Mustamäe linnaosa	19	858,7
	Nõmme linnaosa	1600	1154,4
	Pirita linnaosa	273	1067,2
	Põhja-Tallinna linnaosa	438	1148,6
	KOKKU	3438	1104,6
1946-2000 elamu	Haabersti linnaosa	1815	1174,3
	Kesklinna linnaosa	511	1075,8
	Kristiine linnaosa	1633	1152,0
	Lasnamäe linnaosa	46	1031,6
	Mustamäe linnaosa	93	1025,6
	Nõmme linnaosa	6503	1209,1
	Pirita linnaosa	3602	1160,3
	Põhja-Tallinna linnaosa	297	1000,1
	KOKKU	14500	1179,2
2001-2010 elamu	Haabersti linnaosa	1822	1218,8
	Kesklinna linnaosa	47	1286,6
	Kristiine linnaosa	214	1340,5
	Nõmme linnaosa	655	1315,4
	Pirita linnaosa	1235	1131,5
	Põhja-Tallinna linnaosa	17	2137,2
	KOKKU	3990	1215,5
2011-2023 elamu	Haabersti linnaosa	1258	1273,4

	Kesklinna linnaosa	59	1817,0
	Kristiine linnaosa	238	1708,3
	Nõmme linnaosa	449	1819,0
	Pirita linnaosa	1137	1394,5
	Põhja-Tallinna linnaosa	18	1312,4
	KOKKU	3163	1410,8
enne 2000 ridaelamu	Haabersti linnaosa	103	1195,7
	Kesklinna linnaosa	21	1216,7
	Kristiine linnaosa	391	1208,3
	Nõmme linnaosa	223	1291,3
	Pirita linnaosa	157	1194,4
	Põhja-Tallinna linnaosa	50	1561,3
	KOKKU	954	1248,6
2001-2023 ridaelamu	Haabersti linnaosa	399	1326,4
	Kesklinna linnaosa	73	2481,6
	Kristiine linnaosa	528	1859,7
	Nõmme linnaosa	94	1610,7
	Pirita linnaosa	567	1178,0
	Põhja-Tallinna linnaosa	24	2036,3
	KOKKU	1685	1467,1

Sotsiaal-majanduslik segregatsioon Tallinnas ja Tallinna tagamaal

Kui vaadata ametialase struktuuri muutusi nii Tallinnas kui ka Tallinna tagamaal (joonis 5.2.a ja joonis 5.2.b), siis näeme, et viimase ligikaudu 25 aasta jooksul on aset leidnud professionaliseerumise protsess, mille käigus on nii Tallinnas kui ka tagamaal kasvanud kõrgemate ametialade osakaal; aastal 2000 oli kõrgemate ametialade esindajate osakaal Tallinnas 31%, aastal 2024 aga 36%. Tallinna tagamaal on muutus olnud aga veelgi suurem. Kui aastal 2000 oli vaid 26% kõikidest töötavatest inimestest kõrge ametialase staatusega, siis aastal 2024. on selle rühma osakaal tõusnud 37%-ni. Samal ajal on nii Tallinnas kui ka tagamaal vähenenud madala ametialase staatusega inimeste osakaal. See näitab, et Tallinna linnaregioonis elavate inimeste hulgas on aset leidnud ülespoole suunatud sotsiaalne mobiilsus.

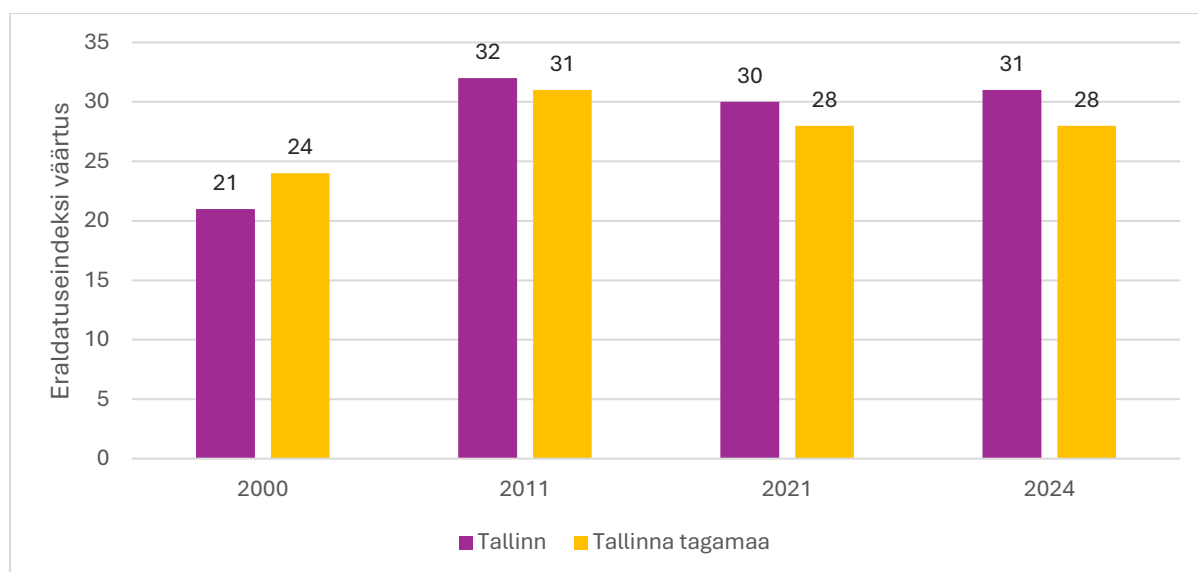


Joonis 5.2. Ametialane struktuur Tallinnas ja Tallinna tagamaal

Märkus: Ametialase struktuuri analüüsil ja esitamisel kasutati ametite liigitust ISCO kategooriate alusel. Kasutasime ISCO-88 kutsekategooriate suuremaid rühmi (rahvusvaheline standardne ametite klassifikaator). 1 – juhid, 2 – professionaalid, 3 – tehnikud ja abispetsialistid, 4 – kontoritöötajad, 5 – teenindus- ja müügitöötajad, 7 – käsitöölised ja sellega seotud ametid, 8 – tehase- ja masinaoperaatorid ning komplekteerijad, 9 – lihttöölised. ISCO 1-2 kategooriad liigitati kõrgema staatusega ametirühmaks, ISCO 3 ja 4 keskmise staatusega rühmaks ning ISCO 5 ja 9 madalama staatusega rühmaks.

Nii Tallinnas kui ka Tallinna tagamaal on perioodil 2000-2024 kasvanud ametialane segregatsioon ehk ruumiline eraldatus erinevate ametirühmade vahel. Segregatsiooni mõõtmiseks kasutasime selles analüüsis üht tuntuimat segregatsiooni mõõdikut – eraldatuseindeksit (*dissimilarity index*), mille väärtused ulatuvad nullist sajani. Mida madalam väärtus, seda ühtlasem on ametialaste gruppide jaotus ühes naabruskonnas. Kui indeksi väärtus oleks 100, siis elaksid igas asumis vaid ühe ametirühma esindajad, st osas Tallinna asumitest elaksid ainult ühe ametirühma ja osas teise ametirühma esindajad. Sotsiaalmajandusliku segregatsiooni puhul peetakse madalaks segregatsiooniks selliseid väärtusi, mis jäävad alla 20 ja kõrgeks selliseid, mis on üle 40.

Perioodil 2000–2011 on ruumiline eraldatus kõrge ja madala ametiala esindajate vahel tõusnud märkimisväärselt ja seda eriti Tallinnas (2000. aastal on indeksi väärtus 21, aastal 2011 on indeksi väärtus 32) (joonis 5.3). Kuna 1990. aastatel oli inimeste ränne madal ja suurte ühiskondlike muutuste jõudmine ruumi toimub teatava viitega, siis peegeldab 2000. aasta seis nõukogude perioodi lõpu seisu, mil sotsialistliku süsteemi pärandina oli sotsiaalmajanduslik segregatsioon madal. Iseseisvuse taastamise järgsed suured ühiskondlikud muutused ja ebavõrdsuse kasv avaldusid ruumis 2011. aastaks. Selleks ajaks olid Tallinnas ja ka Tallinna tagamaal üsna selgelt välja kujunenud piirkonnad, kus elasid kõrge ja kus madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed. Järgnevate aastate jooksul on sotsiaalmajanduslik segregatsioon Tallinnas püsinud küllaltki stabiilsena ja suuri kõikumisi eraldatuseindeksi väärtustes olnud ei ole. Perioodil 2011–2021 on segregatsiooniindeks ametirühmade vahel pisut vähenenud, perioodil 2021–2024 on aga taas pisut tõusnud. Ka Tallinna tagamaal on segregatsiooni näitajad alates 2011. aastast olnud pigem stabiilsed, aga trend on selgemalt olnud segregatsiooni vähenemise suunas.

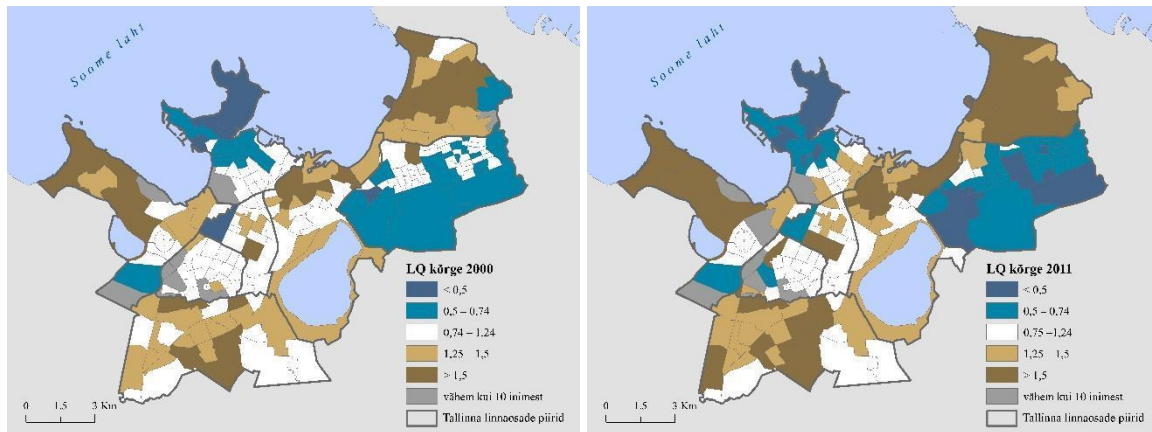


Joonis 5.3. Eraldatuseindeksi väärtused Tallinnas 2000, 2011, 2021 ja 2024 (kõrge ja madala ametialase staatusega inimeste vahel).

Et saada parem pilt ka ametirühmade ruumistest mustritest, siis vaatame järgnevalt asukoha koefitsiendi väärtuseid (*location quotient - LQ*) nii Tallinnas kui ka kogu Tallinna linnaregioonis. Asukoha koefitsient näitab ühe kindla grupi koondumist teatud piirkonnas (siinses analüüsis allasumites) võrreldes ülejäänud uuritavate gruppidega. See näitaja väljendab suhet, mis võrdleb vaadeldavat piirkonda kogu piirkonnaga. LQ väärtus 1,25 ja kõrgem näitab antud rühma olulist koondumist ning LQ väärtus 0,75 ja madalam näitab tugevat alaesindatust.

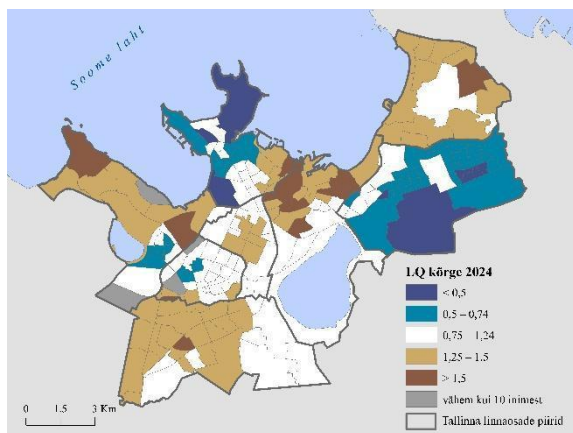
Ruumiliste mustrite analüüs näitab samuti, et 2000. aastal on Tallinnas järgnevate aastatega võrreldes rohkem allasumeid, kus on ametirühmad segunenud ehk ükski rühm ei ole selgelt ala- ega üle-esindatud (joonis 5.4 ja joonis 5.6). Selgemalt paistavad ametirühmade koondumiskohad välja 2011. ja 2024. aasta joonistelt.

Kui vaadata kõrge ametiala esindajate ruumilist paiknemist (joonis 5.4), siis näeme, et kõrge ametialase staatusega inimesed on üle-esindatud väga mitmetes Kesklinna allasumites (eriti kõrge üle-esindatus kõikidel aastatel nt Vanalinna ja Tõnismäe allasumites), paljudes Pirita, Nõmme, Haabersti allasumites (nt Lepiku Piritall, Kakumäe Haaberstis) ning mõningates Kristiine linnaosa allasumites. Kõige suuremad muutused on perioodil 2000-2024 toimunud Põhja-Tallinna kesklinnapoolses piirkonnas, eelkõige Kalamajas. Kui aastal 2000 ei olnud seal ükski ametialane rühm üle- aga ka alaesindatud, siis on aastaks 2024. kasvanud seal oluliselt kõrge ametialase staatusega inimeste üle-esindatus. Üldse on kesklinna piirkond kõrgema ametiala esindajate jaoks saanud aastate jooksul üha olulisemaks elukeskkonnaks. Lisaks sellele, et kesklinna piirkonnas on kasvanud nende asumite arv, kus kõrge ametiala esindajad on üle-esindatud, on vähenenud selliste allasumite hulk, kus kõrge ametiala esindajad on alaesindatud. Näiteks Lasnamäe linnaosa kesklinnapoolne osa.



a) 2000

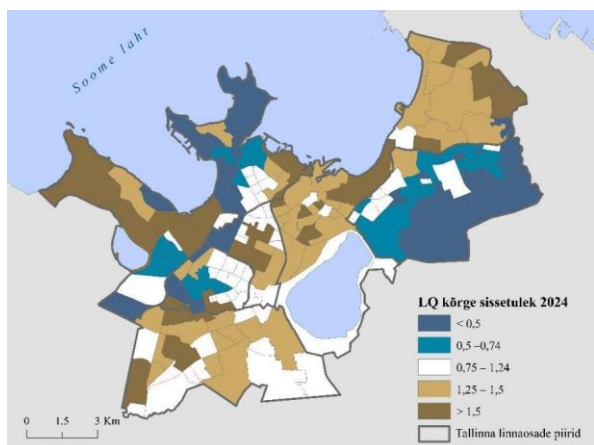
b) 2011



c) 2024

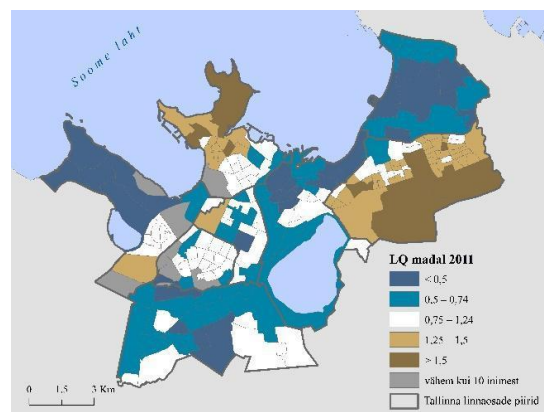
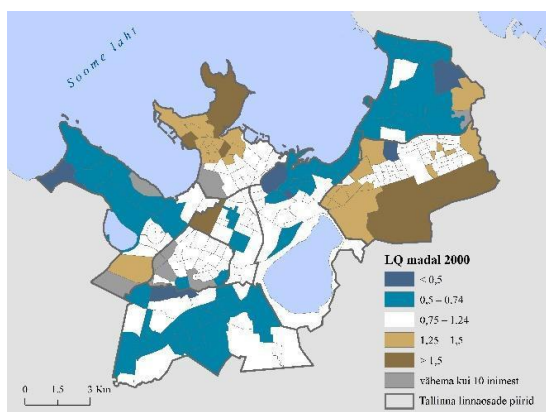
Joonis 5.4. Asukoha koefitsiendi väärtused Tallinna allasumites kõrge ametiala kohta, 2000, 2011, 2024

Sissetuleku puhul on meil võimalik analüüsida vaid üht aastat (joonis 5.5). Üldjoontes lähevad kõrge sissetulekuga (viies kvintil) inimeste ruumilised mustrid ootuspäraselt paljuski kokku kõrge ametialase staatusega inimeste ruumiliste mustritega. See kinnitab ka seda, et ametialane staatus peegeldab hästi inimese sotsiaalmajanduslikku staatust. Võrreldes ametialase staatuse joonistega tulevad sissetuleku analüüsist veidi enam esile näiteks Haabersti allasumid (nt Mustjõe), Kadriorg Kesklinnas ja mitmed Kristiine allasumid (Lilleküla). Üldiselt on kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed ülesindatud sellistes piirkondades, kus on olnud ka rohkem uuslamuehitust.



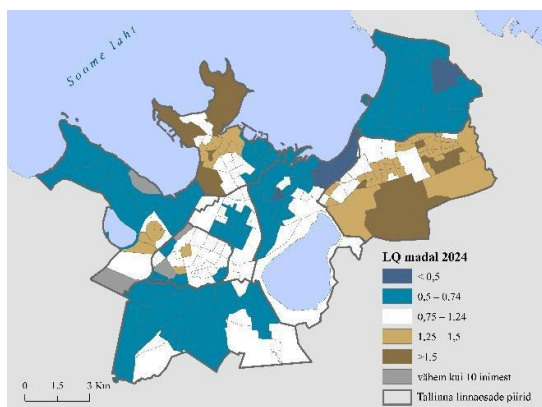
Joonis 5.5. Asukoha koefitsiendi väärtused Tallinna allasumites kõige kõrgema sissetulekukvintili, 2024

Madala ametiala esindajad on väga selgelt üle-esindatud Lasnamäe allasumites ja Põhja-Tallinna poolsaare tipu poolses osas (nt Pelguranna, Karjamaa asumid) (joonis 5.6). Segregatsiooni kasv perioodil 2000–2011 paistab ka kaardi pealt selgelt välja ja on eelkõige seotud Lasnamäe linnaosaga. Samas näeme, et perioodil 2011–2024 on osades Lasnamäe allasumites toimunud ka segregatsiooni vähenemine (nt kesklinna lähedal asuvad Sikupilli allasumid). Segregatsiooni vähenemine on toimunud ka osades Kopli allasumites (Kopli liinide piirkond, seotud ilmselt sealsete uusarendustega). Madala ametiala esindajate koondumine on vaatlusaluse perioodi jooksul aga kasvanud Väike-Õismäe paneelelamupiirkonnas ja ka mõnes Mustamäe allasumis.



a) 2000

b) 2011

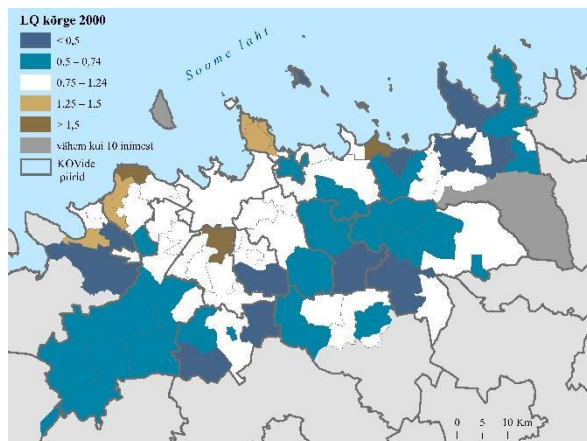


c) 2024

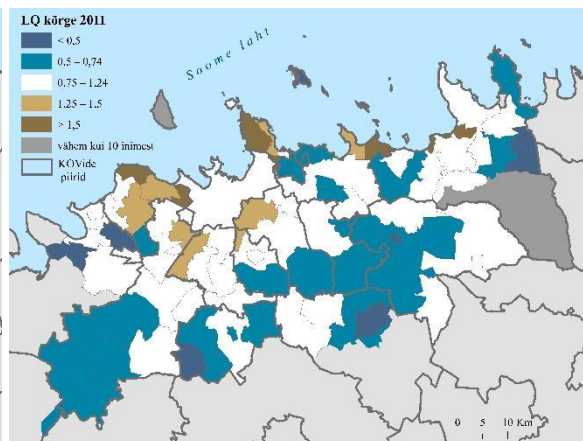
Kuna Tallinn on funktsionaalselt seotud oma tagamaaga, siis vaatame segregatsiooni analüüsides ka seda, millised muutused on ametialaste rühmade ruumilises paiknemises toimunud Tallinna tagamaal. Kui vaadata kogu Tallinna linnaregiooni koos, siis Tallinn ise on ametialase staatuse poolest segunenud – kogu linnaregiooni vaates ei ole üksi ametirühm Tallinnas selgelt üle- ega alaesindatud. Rühmade koondumine kindlatesse

piirkondadesse ilmneb kui Tallinnasse sisse vaadata (eelnev analüüs). Kui 2000. aastal oli Tallinna tagamaal palju kante, kus olid üle-esindatud madalama ametiala esindajad ning ala-esindatud kõrge ametiala esindajad (joonis 5.7.a ja joonis 5.8.a), siis kahe viimase aastakümne jooksul on pilt muutunud ja tagamaa on ametirühmade mõttes rohkem segunenud. Kõrge ametiala esindajad on üle-esindatud kantides, mis asuvad Tallinna vahetus läheduses (joonis 5.7). Silma paistavad Viimsi poolsaare kandid, Peetri kant, kuhu on väga palju uusarendusi kerkinud, ning mitmed mereäärsed kandid (nt Harku valla mereäärne piirkond). Madala ametiala staatusega inimesed on üle-esindatud eelkõige Tallinnast kaugemale jäävates kantides. Silma paistab ka Maardu linn, kus on kõikidel analüüsialustel aastatel madala ametialase staatusega inimesed üle-esindatud ning ajas on koondumine isegi kasvanud. Ametirühmade ruumilised mustrid tagamaal peegeldavad üsna hästi sealseid kinnisvarahindade ruumilisi erinevusi – kõrgemad on hinnad vahetult Tallinna lähistel, madalamad Tallinnast kaugema.

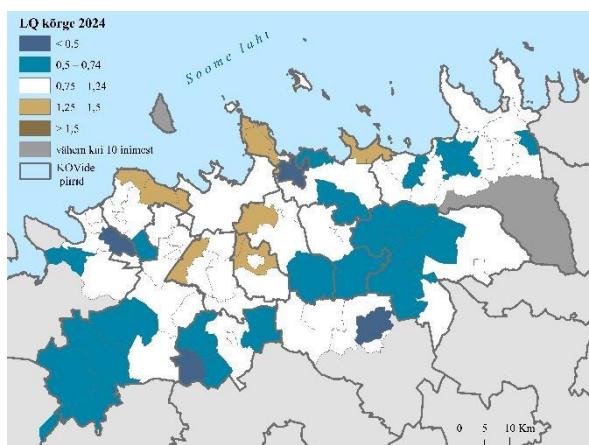
Joonis 5.6. Asukoha koefitsiendi väärtused Tallinna allasumites madala ametiala kohta 2000., 2011. ja 2024. aastal.



a) 2000

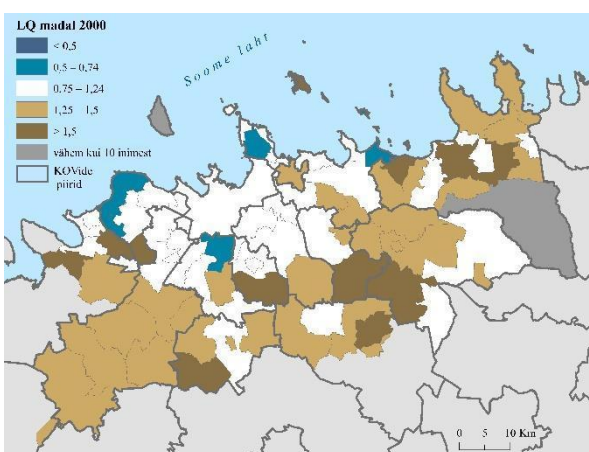


b) 2011

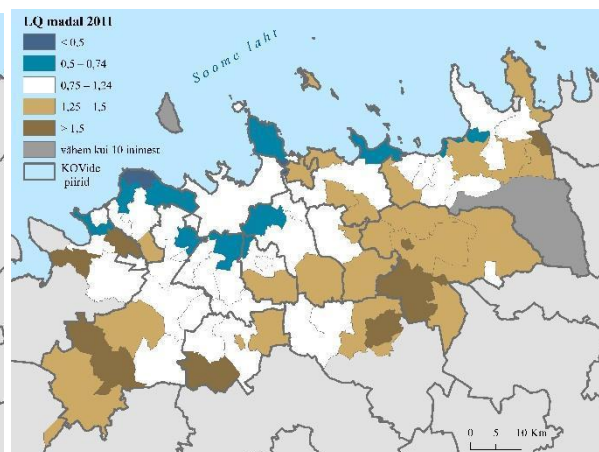


c) 2024

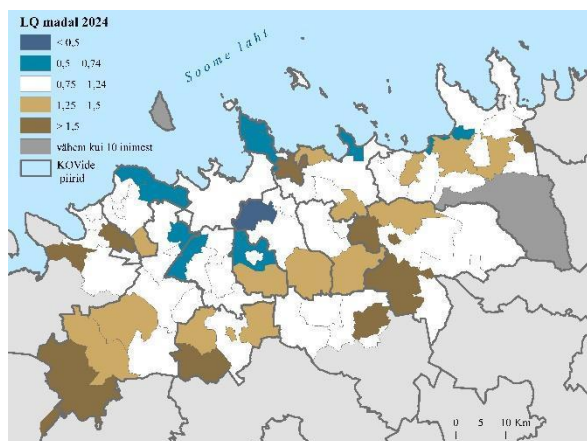
Joonis 5.7. Asukoha koefitsiendi väärtused Tallinna linnaregioonis kõrge ametiala kohta, 2000, 2011, 2024



a) 2000



b) 2011



c) 2024

Joonis 5.8. Asukoha koefitsiendi väärtused Tallinna linnaregioonis madala ametiala kohta, 2000, 2011, 2024

Segregatsiooni analüüsi kokku võttes saab öelda, et sotsiaalmajanduslik segregatsioon on Tallinna linnaregioonis perioodil 2000–2024 oluliselt kasvanud ning paistab segregatsiooni iseloomustavate näitajatega silma ka teiste Euroopa linnapiirkondade hulgas (Tammaru jt 2016). See tähendab, et erineva sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed on Tallinna linnaregioonis viimaste aastakümnete jooksul üksteisest ruumiliselt üha enam eraldi elama hakanud. Kuigi viimase aastakümne jooksul on segregatsioonitase stabiliseerunud ja perioodil 2011–2021 isegi vähenenud, ei saa me kuidagi rääkida madalast segregatsioonist. Näeme ka seda, et Tallinnas on aastatel 2021–2024 on ruumiline eraldatus ametirühmade vahel taas veidi kasvanud, mis võib viidata keerulisele ajale erinevate kriiside ja hinnatõusuga seoses. Ametirühmade ruumiline eraldatus kogu Tallinna linnaregioonis näib olevat väga oluliselt seotud eluasemetüübiga, kus inimesed elavad. Madalama ametiala esindajad on üle-esindatud perioodil 1946–2000 ehitatud suurte kortermajade piirkondades ja väga selgelt alaesindatud piirkondades, kus on viimaste aastakümnete jooksul toimunud rohkem uus-elamuehitust. Uued eluasemed tõmbavad jõukamaid inimesi teistest piirkondadest ära ja see suurendabki ruumilist ebavõrdsust. Kui uuselamehitus toimub n-ö vaesemates piirkondades, siis üldiselt aitab see selle piirkonna elanike mitmekesisust suurendada. Siin on aga oluline ka tähele panna, milliseid uusi eluasemeid ehitatakse (kui suured, mis eesmärgil (nt sotsiaalkorterid)). Lasnamäe puhul näeme, et sinna ehitatud uutes korterites on elanike mediaansissetulek võrreldes sama eluasemetüübiga teistes linnaosades oluliselt madalam. Lisaks on sinna ehitatud palju sotsiaalkortereid. Sellised uued arendused ja arengusuunad võivad segregatsiooni mõnes piirkonnas hoopiski võimendada.

5.3 Tallinnaga seotud ränne

Et segregatsioonimustrite muutumist paremini mõista ja näha, kuidas Tallinna kinnisvarahindade tõus rändetrende mõjutab (nt kas surutakse madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimesi linnast välja), vaatame täpsemalt ka seda, milline on olnud Tallinnaga seotud ränne viimaste aastakümnete jooksul ning täpsemalt just viimaste aastate jooksul.

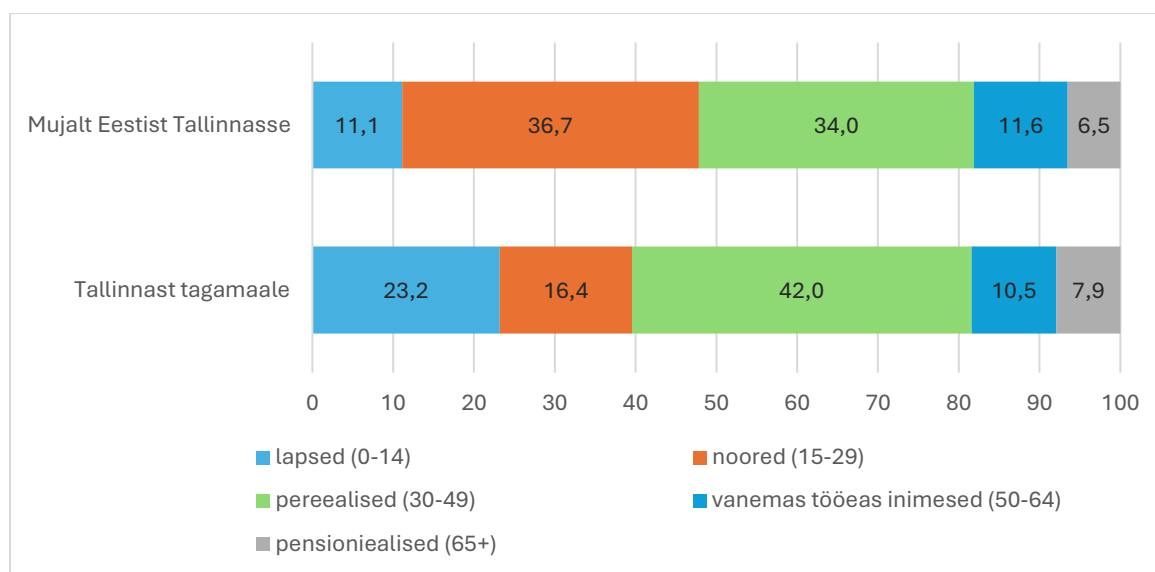
Eesti-siseses rändes on viimaste aastakümnete jooksul olnud valitsev Tallinna-suunaline ränne ehk rahvastiku koondumine Tallinna linnaregiooni. Kui aastal 2000 elas Tallinna linnaregioonis 38% kogu Eesti rahvastikust, siis aastal 2024 elas Tallinna linnaregioonis juba 47% kogu Eesti rahvastikust (33% Tallinnas, 14% Tallinna tagamaal). Viimased kümme aastat on Tallinna linnaregiooni kasvu toitnud ka positiivne välisränne, mis suuresti koondub just Tallinnasse: ligukaudu 65% kõikidest Eestisse saabujatest asub elama Tallinnasse (vt nt Kalm ja Tammaru 2021). Tallinna siseselt on välisrändest kõige enam mõjutatud Kesklinna ja Lasnamäe linnaosad, kuhu asuvad elama enam kui pooled kõikidest Tallinna saabujatest (Kalm jt 2023). Praegused rahvastikuproгноosid näitavad, et Tallinna linnaregiooni roll kogu Eesti rahvastiku vaates kasvab tulevikus veelgi (ÜRP aruanne), kuid suurem rahvastiku kasv leiab aset just vahetult Tallinna linna piiri taha jäävates kohalikes omavalitsustes; nt kasvab Rae vald praeguste demograafiliste trendide jätkudes 111%, Tallinn ise 6% (ÜRP raport).

Kui vaadata Tallinna linnaregiooni sisse, siis Tallinna linna rändesaldo on Eesti-siseses rändes olnud negatiivne alates 2018. aastast, mis tähendab, et Tallinnast lahkub mujale Eestisse rohkem inimesi kui Tallinnasse saabub. Seega on Tallinna kasv viimase kümne aasta sees olnud peamiselt seotud välisrändega. Tallinna negatiivse siserände saldo juures tuleb aga rõhutada, et peamiselt kaotab Tallinn rahvastikku oma tagamaale (Leetmaa ja Väiko 2015; Kalm jt 2023). Ka viimaste aastate analüüs näitab (ränne perioodil 2021-2024), et Tallinn on rahvastikku kaotanud just tagamaale (Tallinna rändesaldo tagamaa suhtes - 7214) (tabel 5.2). Varasemate uuringute (ÜRP raport) põhjal teame, et Tallinn võidab rahvastikku peamiselt noorte (16-29-aastaste) arvelt ning kaotab inimesi kõikides teistes vanusrühmades, eelkõige aga pereelisi ja lapsi.

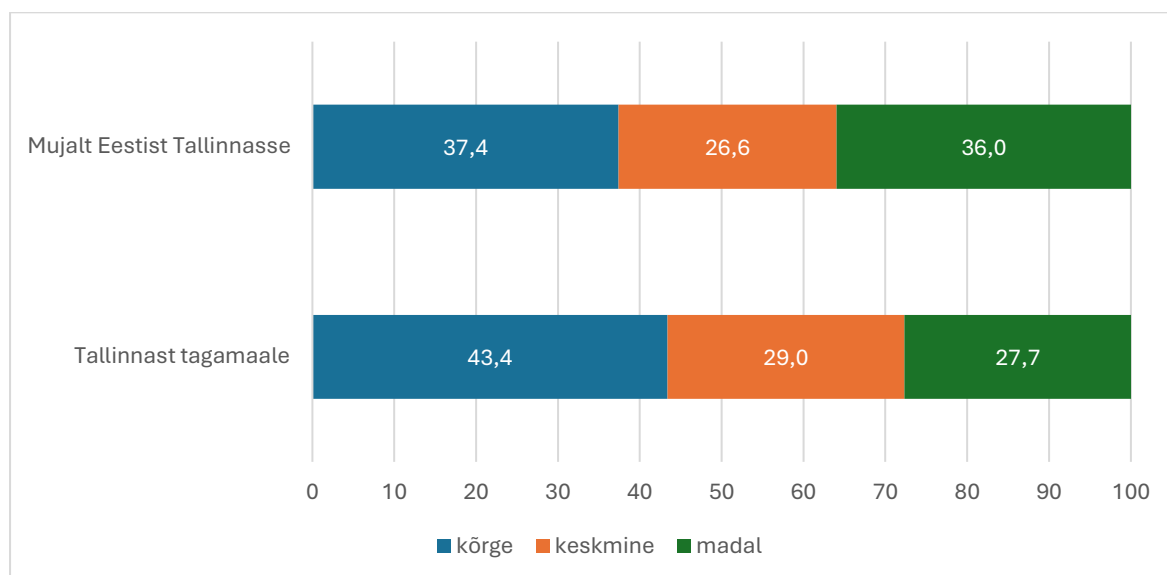
Tabel 5.2. Agregeeritud asustushierarhia tasemete rändesaldo, 2021-2024

	Tallinna	Tallinna tagamaale	Tartu ja Pärnu linna-regioonidesse	Ida-Viru keskus-linnade linna-regioonidesse	maakonna-keskuste linnaregioonidesse	väike-linnadesse	maa-valdadesse
Tallinnast	0	7214	-495	-1114	-102	-185	160
Tallinna tagamaalt	-7214	0	149	-91	-122	4	158
Tartu ja Pärnu linna-regioonidest	495	-149	0	-101	-875	-203	-528
Ida-Viru keskuslinnade linna-regioonidest	1114	91	101	0	-9	-56	-23
maakonna-keskuste linna-regioonidest	102	122	875	9	0	127	-12
väikelinnadest	185	-4	203	56	-127	0	28
maavaldadest	-160	-158	528	23	12	-28	0
rändesaldo	-5478	7116	1316	-1218	-1223	-341	-217

Keskendudes viimaste aastate rändele näeme (joonis 5.9), et Tallinnasse on perioodil 2021-2024 tulnud palju noori inimesi. 37% kõikidest Tallinnasse saabunud inimestest on vanuses 15-29. Tallinna tagamaale minejate hulgas on ülekaalus pereelised, kellega koos rändavad sageli ka lapsed (pereelised ja lapsed moodustavad tagamaale rändajatest 65%). Ametialase staatuse puhul näeme, et Tallinnasse saabujate hulgas on peaaegu võrdselt kõrge ja madala ametialase staatusega inimesi (vastavalt 37% ja 36%) (joonis 5.10). Tallinna tagamaale minejate hulgas on aga proportsionaalselt rohkem neid, kes on kõrgema ametialase staatusega (43% kõikidest tagamaale rändajatest).



Joonis 5.9. Tallinnasse ja Tallinna tagamaale rändajate osakaal vanuserühmade lõikes (2021-2024 ränne).

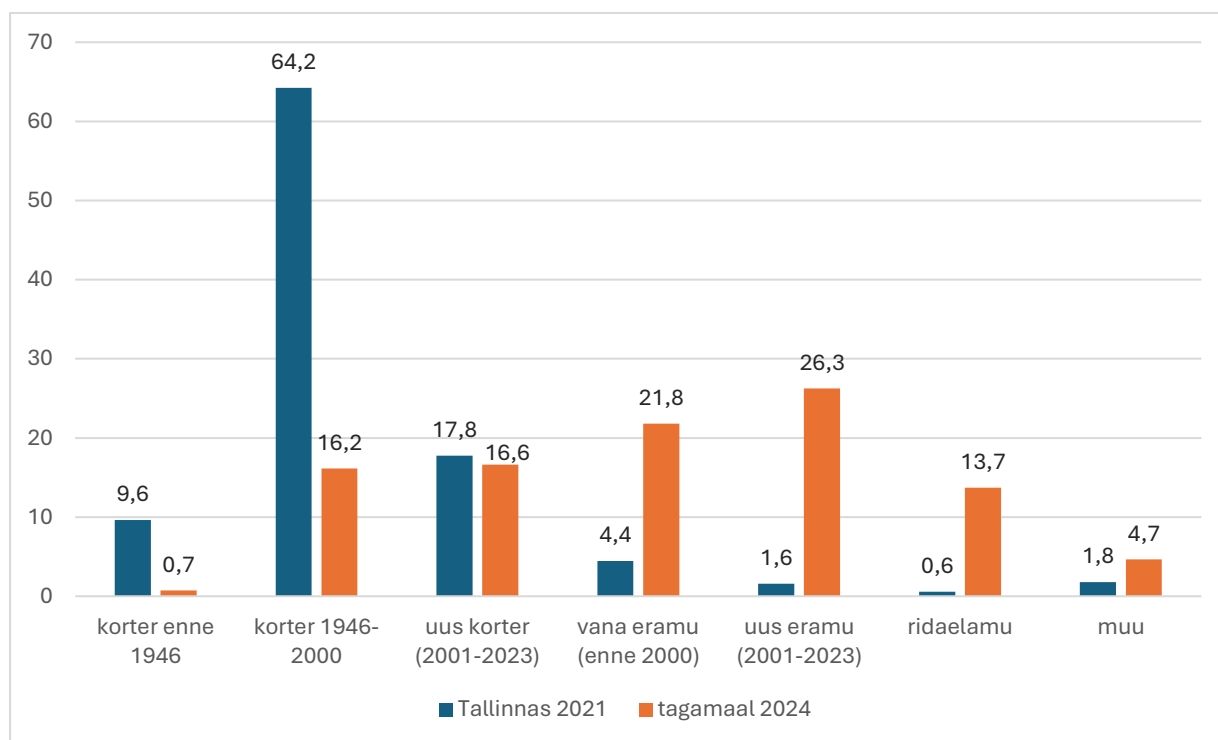


Joonis 5.10. Tallinnasse ja Tallinna tagamaale rändajate osakaal ametialase staatuse lõikes (2021-2024 ränne).

Kui vaadata täpsemalt seda, milliste eluasemetüüpide vahel inimesed rändavad, siis näeme, et 64% Tallinnast tagamaale kolinud inimeste lähtekohaks on perioodil 1946-2000 ehitatud korter (joonis 5.11). Kõige enam minnakse eramutesse (nii uuematesse kui ka vanematesse), kuhu on elama asunud 48% kõikidest perioodil 2021-2024 Tallinna tagamaale kolinud inimestest. Korteritesse asus elama 33% kõikidest tagamaale kolinud inimestest ning seal on üsna võrdselt jaotunud need, kes asuvad elama uuematesse ja vanematesse korteritesse. **See viitab sellele, et inimesed kolivad Tallinnast ära eelkõige sooviga elama asuda suuremal eluasemel.** Varasemast nägime, et suur osa tagamaale kolijatest on pereelised ning teame ka seda, et ruumikaid eluasemeid on Tallinnas vähe. Ilmselt otsitaksegi Tallinna piiri tagant rahulikumat keskkonda ning pere suurenedes ka

ruumikamat elamispinda, samas soovitakse jääda Tallinna vahetusse lähedusse. Tagamaal on kinnisvara hinnad (eriti eramute puhul) ka soodsamad kui Tallinnas ning võib arvata, et suurema eluaseme soetamine tagamaal tundub paljudele mõistliku valikuna. Huvitava tulemusena ilmneb, et 80% neist kes tagamaale kolivad omavad sealset eluaset (joonis 5.12); suur osa neist (52%) olid omanikud juba ka 2021. aastal, väga suur osa tagamaale kolijatest on kinnisvara omanikuks saanud just tagamaale kolides. **See näitab, et Tallinnast tagamaale kolivad suures osas pigem jõukamad inimesed, kes on suutelised endale sinna kinnisvara ostma.** Kui võiks arvata, et viimaste aastate pealinna kõrgete kinnisvarahindade valguses suunduvad paljud inimesed tagamaale eesmärgiga elama asuda odavamale elamispinnale, siis perioodi 2021-2024 rände analüüs seda väga selgelt ei näita. Kinnisvarahindade erinevus Tallinna ja Tallinna tagamaa vahel on ilmselt üks ajend, miks inimesed tagamaale elama asuvad (nt on Tallinnas eramut osta väga kallis), aga kuna enamik neist ostavad tagamaale kinnisvara, siis ei saa siin kindlasti rääkida kehvemal järjel inimestest, kes ei ole võimelised Tallinna eluasemehindadega hakkama saama. Pigem

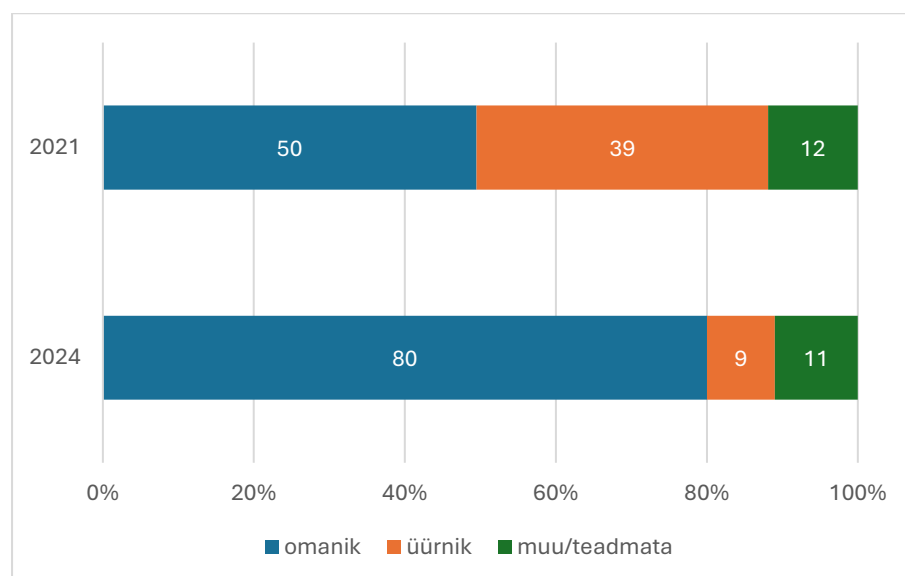
Samas asub osa tagamaale minejatest elama samasse eluasemetüüpi, milles nad Tallinnas elasid. Näiteks on 73% nõukogude perioodil ehitatud (1946-2000) korterisse kolijatest inimesed, kes elasid samas eluasemetüübis ka Tallinnas (tabel 5.3). Lisaks elab 32% üürnikest (2024. aastal) just selles eluasemetüübis (joonis 5.13). Seega, kuigi enamik tagamaale kolijatest läheb sinna mõistlikuma hinnaga suuremat eluaset otsima, siis väike osa rändajatest võib olla siiski kolinud eluasemehindade tõusu tõttu. Hetkel näib nende inimeste osakaal olevat aga pigem väike.

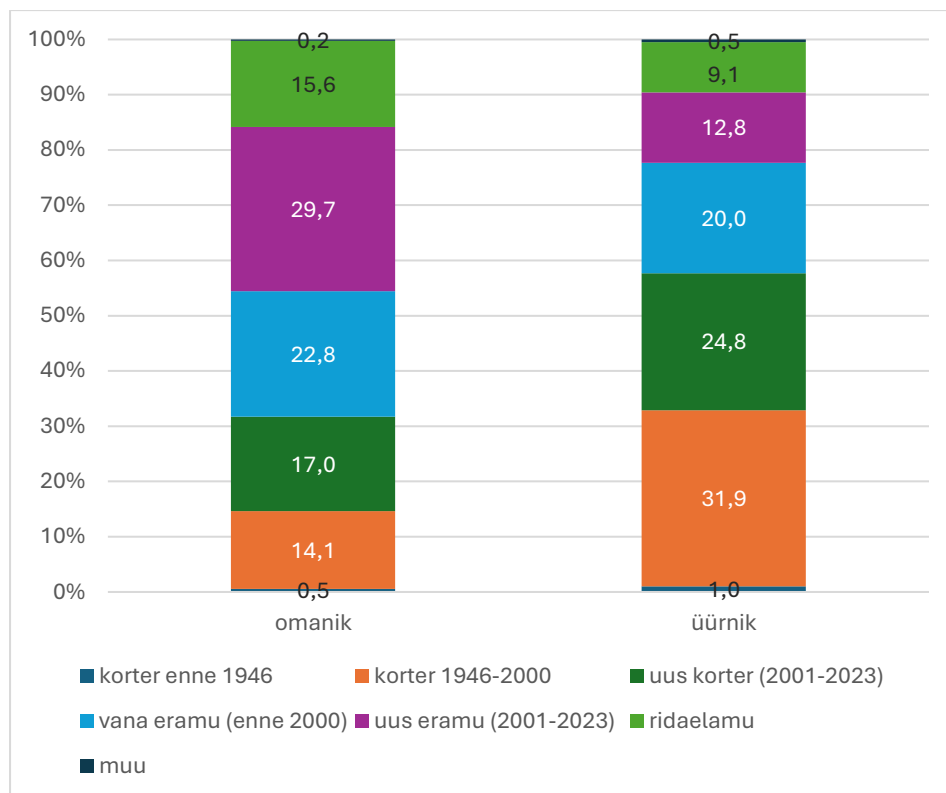


Joonis 5.11. Tallinna tagamaale rännanud inimeste eluasemetüüp 2021. ja 2024. aastal.

Tabel 5.3. Tallinnast tagamaale kolinud inimeste eluasemetüüp aastal 2021 (Tallinnas) ja 2024 (Tallinna tagamaal).

	korter enne 1946	korter 1946-2000	uus korter 2001-2023	vana eramu enne 2000	uus eramu 2001-2023	ridaelamu	muu
korter enne 1946	23	184	176	298	270	99	26
korter 1946-2000	50	1317	1141	1637	1750	890	394
uus korter (2001-2023)	vähem kui 20	190	349	280	657	458	46
vana eramu (enne 2000)	vähem kui 20	75	101	129	122	24	42
uus eramu (2001-2023)	vähem kui 20	vähem kui 20	36	33	63	32	vähem kui 20
ridaelamu	vähem kui 20	vähem kui 20	vähem kui 20	vähem kui 20	20	vähem kui 20	vähem kui 20
muu	vähem kui 20	29	40	44	54	23	vähem kui 20

**Joonis 5.12** Tallinnast tagamaale kolijad eluruumi kasutamise aluse järgi, osakaal.



Joonis 5.13. Tallinnast tagamaale rännanud inimesed eluruumi kasutamise aluse ja eluasemetüübi lõikes.

6. LINNADE NÄITED: POLIITIKAD JA SEKKUMISED

Peatükk koondab võimalikke eluasemepoliitika sekkumisviise ning illustreerib neid näidetega Euroopa linnadest.

Peatükis antakse ülevaade eluasemepoliitikatest Euroopa riikides ja linnades, mis mõjutavad eluasemehindade taskukohasust ja vähendavad segregatsiooni.

Konkreetsetest linnadest on analüüsi fookuses Amsterdam, Berliin, Helsingi ja Viin kui võimalikult kõige enam edukaid näiteid pakkuvad linnad ning Bratislava, Vilnius, Riia ja Varssavi kui Tallinna eluasemevaldkonna olukorraga võrreldavate linnade näited.

Näited on toodud peamiselt uuringus vaatluse all olevatest linnadest, kuid mõnel juhul ka mujalt, kus vastavat meetet on edukalt rakendatud. Linnade ülevaated on esitatud kokkuvõtetena; põhjalikumad ülevaated asuvad aruande lisas.

6.1 Metoodika

Eluasemevaldkonna sekkumiste, mis on suunatud eelkõige eluasemete hindade taskukohasuse suurendamisele, trende Euroopas ja sekkumisviiside tüpoloogiad analüüsitakse kirjandusallikatele ja infoportaalidele tuginedes, mille põhjal saadakse esmalt taustateadmine, millised sekkumisviisid on Euroopa riikides levinud. Erinevaid sekkumisviise ja poliitikaid on lisaks illustreeritud näidetega linnadest, mida lähemalt uurisime.

Linnade valik, millele lähemalt keskendume, hõlmab 4+4 linna:

- » Neli väljakujunenud toimiva taskukohase eluaseme poliitikaga linna: Amsterdam, Berliin, Helsingi, Viin;
- » Võrreldava kontekstiga linnad: Bratislava, Varssavi, Vilnius, Riia.

Amsterdam (Holland), Berliin (Saksamaa), Viin (Austria) ja Helsingi (Soome) on linnad, kus on rakendatud uuenduslikke/ hästi töötavaid poliitikalahendusi, mis võiksid olla edukalt ülekantavad (vajadusel kohaldatavad) Tallinna konteksti, kuid nende linnade eluasemevaldkonna kontekst on mõnevõrra eristuv Tallinnast. Enamasti iseloomustab neid linnu oluliselt suurem üürielamufondi osakaal (sh sotsiaalüüripindade osakaal). Need linnad ei ole enamasti läbinud nõukogude ajajärgust pärit mõjutusi (v.a Berliin) nagu

ekstensiivne elamuehitus kompaktsete tiheasustusega korterelamupiirkondade rajamise näol, mis mõjutab linnade ehituslikku struktuuri ja segregatsioonimustreid tänapäeval olulisel määral. Ka tänane eluasemepoliitika korraldus ja meetmed on neis linnades Eesti ja teiste Kesk- ja Ida-Euroopa (KIE) riikidega võrreldes rohkem avaliku sektori poolt juhitud – see väljendub just reguleeritud üürituru suuremas osakaalus, suuremas sotsiaaleluasemete pakkumises ja maapoliitika meetmete jõulisemas rakendamises, mis mõjutavad elamispiindade hinnakättesaadavust ja segregatsiooni. Kuna need linnad on oma edukate poliitikate vaates Tallinnale esmajoonel huvipakkuvad, antakse neist linnadest ka kõige põhjalikum ülevaade.

Ülevaade tehti ka **Barcelonast**, kuna seal on mitmeid huvipakkuvaid algatusi, millel on võimalikke ülekandeaspekte (nt "Õiguse eluasemele" strateegiaga).

Bratislava, Varssavi, Vilnius, Riia on Tallinna jaoks sarnase linnaehitusliku ja eluasemepoliitika kontekstiga, võrreldav on ka sotsiaalmajanduslik olukord ja segregatsioonitasemed (Tammaru et al 2014; 2021). Eluasemefond pärineb suures osas nõukogude ajajärgust ning vajab suuresti kaasajastamist. Kuna aga nendes linnades ei ole Tallinnaga võrreldes palju enam eluasemete taskukohasuse vallas ära tehtud, siis me piirdume nende linnade puhul lühema ülevaatega, tuues välja pigem üksikuid meetmeid, aspekte, mis Tallinnale võiks huvi pakkuda⁶⁴. Konteksti kirjeldavaid aspekte tuuakse välja vaid sel määral, kui see mõjutab nende linnade praktikate võimalikku ülekannet.

Linnade ülevaadete koostamisel lähtume peamiselt kirjanduse ja veebiportaalides kättesaadavatest materjalidest, ning algandmete analüüsi tasemele nende hinnangute andmise juures ei minda (teatud juhtudel oleme uurimisküsimustele vastamiseks kaasanud kohalikke eksperte). Alateemad, millele linnade analüüsis keskenduti (esimese grupi linnade puhul põhjalikumalt, teise grupi puhul põgusamalt):

- » Linna- ja eluasemepoliitika põhimõtted eluasemeturu ja eluasemehindade taskukohasuse mõjutamisel, poliitikate sihtrühmad;

⁶⁴ Policy Actions for Affordable Housing in Lithuania (https://www.oecd.org/en/publications/policy-actions-for-affordable-housing-in-lithuania_ca16ff6d-en.html), Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund (https://www.oecd.org/en/publications/strengthening-latvia-s-housing-affordability-fund_84736a67-en.html) ja Policy Actions for Affordable Housing in Latvia (https://www.oecd.org/en/publications/policy-actions-for-affordable-housing-in-latvia_cd00e977-en.html; <https://www.archdaily.com/981407/concrete-estates-the-legacy-of-soviet-era-housing>).

- » Maapoliitika sekkumise viiside rakendamine (sh planeeringute kaudu arengute mõjutamine);
- » Subsideeritud eluasemete, sh munitsipaaleluasemete pakkumise, viisid;
- » Finantseerimise skeemid, mida linnad kasutavad eluasemehindade taskukohasuse mõjutamisel;
- » Avaliku sektori roll elamuühistute käivitamisel;
- » Erinevate elamuturu osapoolte koostöömudelid ja koordineerimine.

Raportis on toodud linnade analüüsist kokkuvõte, põhjalikum analüüs on toodud raporti lisas 4.2.

6.2 Euroopa riikides rakendatud eluaseme- ja maapoliitika lähenemised ja sekkumised

6.2.1 Taust

Riigid ja linnad erinevad eluasemevaldkonna korralduse poolest suuresti, ning seda on paljuski mõjutanud ajaloolised arengutrajektoolid. Spektri ühes otsas on riigid, kus on seoses sotsiaaleluasemete pakkumisega välja kujunenud tugevad traditsioonid, mis mõjutavad ka tänaseid arenguid. Näiteks Ühendkuningriigis ja Prantsusmaal on vaatamata mõningasele sotsiaalsele mahajäämusele sotsiaaleluasemete osakaal suur ning see mängib olulist rolli üürituru toimimisel, moodustades eraüürisectoriga nn ühtse üürituru (*unitary rental market*) – vahe avaliku sektori ja erasektori üürisegmendi vahel pole suur ja ka sihtrühmade osas on suuri kattuvusi. Spektri teises otsas on riigid, kus sotsiaaleluruumide roll on ühiskonnas marginaalne (sektor on väike, koosnedes vähem kui 5% eluruumidest, ning see on tavaliselt tugevalt subsideeritud), ning kus selle funktsiooniks on pakkuda nn turvavõrku kõige haavatavamale osale ühiskonnast, ning sihtgrupid on kindlate kriteeriumidega määratletud (nn lahknev ehk duaalne üürisektor, st sotsiaaleluruumid ja turuhinnaga üüripinnad tegutsevad erinevatel areenidel). Kõik postsotsialistlikud riigid, kus 1990ndatel aastatel toimus ulatuslik erastamine, langevad sellesse kategooriasse.

Järgjärguline avaliku sektori subsiidiumide kokkutõmbumine alates 1980ndate lõpust kuni 2010ndate keskpaigani leidis lisaks KIE riikidele aset ka Lääne-Euroopas, kus '80ndate lõpu majanduslangus sundis vähendama avaliku sektori investeeringuid ning tagajärjeks oli sotsiaalüürisectori kokkutõmbumine, seda küll oluliselt väiksemal määral kui

postsotsialistlikes maades (OECD, 2021; Angel, 2000⁶⁵). Riikide kulutused tõusid aga leibkondadele suunatud vajaduspõhiste toetuste, mis enamasti lähtuvad sissetulekukriteeriumidest nagu eluaseme- ja energiatoetused. Samuti on suurenenud omanikuasustuse kasvu toetavad laenusubsiidiumid ja garantiid, mille mõju on olnud aga see, et tõusid eluasemehinnad ning eluasemehindade taskukohasus vähenes (Caturianas et al., 2020)⁶⁶. Seda trendi suurendas ka eluasemete nn „kaubastumine“. Linnad üle Euroopa seisavad seetõttu täna (erinevate teiste kriiside kontekstis nagu COVID-19, põgenike kriis, majanduskriis, kliimamuutused) silmitsi eluasemekriisiga – eluasemehinnad on kõrged ja ei pea sammu sissetulekutega.

Olukord, kus sellised nn. neoliberaalsed arengud loovad kasvavat ebavõrdsust sotsiaalsete rühmade ja generatsioonide vahel, on pannud valitsusi otsima lahendusi regulatsioonide (taas)kehtestamise ja uudsete lähenemiste järele eluasemepoliitikas. Mõnede autorite väitel on neoliberaalsest majanduspoliitilisest ideoloogiast lähtuv arengusuund asendumas post-neoliberaalsega, mida iseloomustab avaliku sektori suurem roll – alati mitte küll otseselt **eluasemete pakkuja ja haldajana**, vaid kui teadlikult linna- ja eluasemepoliitika meetmete ja – võtetega arengute suunaja, kaasates planeerimisse ja poliitikate elluviimisse erinevaid osapooli ja valitsemise tasandeid. Viimane tähendab eeskätt:

- » soovitud arenguid võimaldavate finantsinstrumentide loomist;
- » regulatsioonidega mõjutamist;
- » juriidiliste takistuste kõrvaldamist (mis takistavad erinevaid osapooli eluasememaastikule sisenemast või seal tegutsemast);
- » maa-poliitika võtetega sekkumisi;
- » uute 'kehade' loomist (nt taskukohaste hindadega eluasemete rajamiseks ja haldamiseks). (Bohle and Seabrooke, 2020; Kadi et al., 2021)

Tõhusate sekkumiste eelduseks on osapoolte koostöös loodud riiklikud ja kohaliku tasandi strateegiad ja tegevuskavad, kus on seatud soovitud eesmärgid, täpsustatud osapoolte

⁶⁵ OECD (2021), Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, [http://oe.cd/affordable\[1\]housing-2021](http://oe.cd/affordable[1]housing-2021)
Angel, S. (2000). *Housing policy matters: A global analysis*. Oxford University Press.

⁶⁶ Caturianas, D., Lewandowski, P., Sokołowski, J., Kowalik, Z., Barcevičius, E. (2020). Policies to ensure access to affordable housing. Luxembourg: European Parliament.

rollid ja finantseerimis põhimõtted. Läbivad teemad strateegilise planeerimise juures on kestlikkuse põhimõtetel baseeruv integreeritud areng, eluaseme (ja elukeskkonna) kvaliteedistandardite seadmise põhimõtted, institutsionaalse võimekuse tõstmine ning erinevate osapoolte kaasamine eluasemeküsimuste lahendamisse.⁶⁷

Kaks läbivalt suurt ja mõjukat teemat strateegilise planeerimise raamistiku juures on a) finantseerimine ja b) koordineerimine.

6.2.2 Meetmete finantseerimine

Tavapäraselt finantseeritakse meetmeid kombineeritult erinevatest allikatest – riiklikest vahenditest (mõnedes maades ka regiooni), kohalike omavalitsuste poolt, era- ja mittetulundussektori ning elanike vahenditest. Senine liberaalne lähenemine on soosinud pigem omanikuasustuse arengut (maksusoodustused, soodusintressid), mis on aga paisutanud üles eluasemehinnad ning hindade taskukohasus on halvenenud. Laenuvõimaluste piiratus (krediitdiasutuste poliitika) on hoidnud tagasi ka võimalikke eluasemepakkujaid, eriti mittetulundussektorist. Viimaste aastate ülemaailmse finantskriisi mõjul on karmistunud eluasemelaenude võtmise tingimused ning kõrge Euribori tase kasvatanud kulutusi laenule, mis mõjutab keskmise ja madalama sissetulekuga elanikke ja esmaseid eluasemeostjaid. Kuna turuüür jääb madalama sissetulekuga leibkondadele kättesaamatuks, on nende leibkondade võimalused ligipääsuks taskukohasele eluasemele piiratud.

Avaliku sektori finantseerimisega on seotud eelkõige järgmised tegevused:

- » investeeringud taskukohaste hindadega eluasemete pakkumisse (subsideeritud eluase),
- » laenusubsiidiumide ja -garantiide pakkumine ostuks, ehituseks,
- » toetused eluasemehindade taskukohasusemaks muutmiseks.

⁶⁷ Housing 2030 (UNECE, UN-Habitat, Housing Europe)

OECD raport (2021) soovitab riike investeerima rohkem sotsiaaleluasemete pakkumisse⁶⁸. Võti on siiski erinevate meetmete kombineeritud käsitluses.

Housing 2030 (lk 52-53) raportis pakutakse taskukohaste ja kaasavate eluasemete edendamiseks välja järgmised finantsseimisinstrumendid:

- 4 **Regulatsioonid krediidasutustele** investeringute paremaks suunamiseks, et soodustada taskukohaste eluasemete rajamist (potentsiaalne mõju ka eluasemehindade tõusu pidurdamisele) ning teatud sihtrühmadele laenude väljastamist;
- 5 **MTÜde ja piiratud tulu teenivate osapoolte** tegevuste finantseerimine eluasemete pakkumisel, kus pärast ehituse finantseerimist ja tegevuskulude mahaarvamist investeeritakse tulu uuesti eluasemete pakkumisse;
- 6 Vajadus- või asukohapõhiste **üürisubsiidiumide maksmine ning üüri reguleerimine**;
- 7 Väikeste hüpoteeklaenu tagatiseta **laenude** võimaldamine madalama sissetulekuga leibkondadele, kes aga võivad selle toel oma elamistingimusi parandada;
- 8 **Eraisikute säästude kogumisfondid**, mida kasutatakse selleks, et luua sihtotstarbeline rahavoog taskukohase eluaseme programmide rahastamiseks või hüpoteegiga koduostjate laenude täiendavateks garantiideks;
- 9 **Avaliku sektori investeringud** (toetused, aktsiad, laenud), ning tegevustoetused eluaseme pakkujatele, mis on olulised taskukohaste eluasemete loomisel;
- 10 **Koduostjate laenusubsiidiumid** (intressitoetused, laenugarantiid, kindlustus);
- 11 **Finantsvahendajate kasutamine**, kes suunavad raha turgudelt, hoiustajatelt või mujalt taskukohase eluaseme pakkumisele (mittetulundus, avalikus või erasektoris);
- 12 **Osalise osaluse** (omakapitali) kasutamine eluasemete pakkumisel ja soetamisel;
- 13 **Maksustamine** eluasemeinvesteeringute mõjutamiseks (ehitus, investeerimine, asustamine, haldus).

⁶⁸ OECD, "Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris, OECD, 2021). Available at <http://oe.cd/affordable-housing-2021>.

Eluasemesubsiidiumid Viinis

Austria ja Viini sotsiaaleluasemete süsteemi üheks alustalaks on eluasemetoetused. Austrias kulutatakse suurem osa toetustest elamuehitusele. Fikseeritud osa tulumaksust (0,5% tööandjale ja 0,5% töötajale) suunatakse sihipärasele eluasemete rahastamiseks. Alates 1989. a-st on föderaalne eluasemeeelarve jagatud otse liidumaade (osariikide) kätte, millest üks on Viin. See teeb umbes 250 miljonit eurot aastas. See moodustab suurema osa Viini elamuehituse eelarvest, mille suurus on 400 miljonit eurot aastas. Toetusi makstakse arendajatele madala 1% intressimääraga laenuna tähtajaga kuni 40 aastat ja see katab ligikaudu 35% ehituskuludest. Nende toetuste ja maapoliitika (sh maa eraldamise) sidumise kaudu arendajakonkurssidega kontrollib omavalitsus seda, millist tüüpi elamuid linnas ehitatakse.

Poolas Bank Gospodarstwa Krajowego soodustingimustel laenu abil sotsiaaleluasemehituse toetamine

Võimutasand: Riiklik

Seotud osapooled ja huvigrupid: sotsiaaleluaseme ühingud, elamuühistud, munitsipaalettevõtted

Sihtgrupid: Madala ja keskmise sissetulekuga leibkonnad.

Kirjeldus: Poola riiklik arenduspank Bank Gospodarstwa Krajowego käivitas 2015.–2025. aastaks uue elamuarendusprogrammi Sotsiaaleluaseme Ühingu (TBS) raames. Selle eesmärk on arendada vähemalt 30 000 TBS-i eluaset. Rahastus toimub soodsate pikaajaliste laenude kaudu, et arendada taskukohaseid eluasemelahendusi. Programmi kogueelarve on 4,5 miljardit zlotti, mille rahastus tuleb Riiklikust Arengupangast ning lisaks eraldatakse 751,9 miljonit zlotti riigieelarvest. Laene antakse kuni 75% ulatuses projekti kogukuludest, mida saab kasutada nii uute sotsiaalelamute ehitamiseks kui ka olemasolevate ruumide ja korterite kohandamiseks TBS-i eluasemeteks.

Sotsiaalelamute ehituse toetamine Poolas

Võimutasand: Riiklik

Seotud osapooled ja huvigrupid: Omavalitsused, maakonnad (*powiatid*), omavalitsusühendused, kommunaalteenuste pakkujad, munitsipaalettevõtted

Sihtgrupid: Sotsiaalkorterite saamisele kvalifitseeruvad leibkonnad; öömaja vajavad inimesed (abisajad)

Kirjeldus: Toetusprogramm katab 30–55% projekti kuludest sotsiaalkorterite, kaitstud korterite, avalikus omandis olevate korterite, öömajade ja kodututele mõeldud eluaseme

arendamiseks. Rahastuse tagab Poola Riiklik Arengupank. Aastatel 2007–2015 kaasrahastas programm 11 249 eluaseme ja 1232 öömajakohaga seotud projekte.

Eluasemefondid tegutsevad nii riiklikul kui KOV tasandil. Nt Taanis tegutseb riiklik ehitusfond (*Denmark's National Building Fund*) ning Soomes ARA (*Housing Finance and Development Centre (ARA)*) või Sloveenia Eluasemefond.⁶⁹ Eluasemefondid võimaldavad pakkuda täiendavaid subsiidiume madala intressiga pikaajaliste laenude või otsetoetuste näol.

Elamumajanduse finants- ja arenduskeskus (ARA), Soome

ARA tegutseb keskkonnaministeeriumi alluvuses oleva riigiasutusena (kuni 2024. aastani, integreeritud alates 2025. aastast) ja haldab eelarvevälist fondi (kuni 2024. aastani, integreeritud alates 2025. aastast), mis pakub pakkujapoole subsiidiume eelkõige üldiste sotsiaalelamute ja konkreetsetele rühmadele suunatud sotsiaalelamute nagu üliõpilaskorterite ja eakate hooldekodude ehitamiseks. Toetused on suunatud linnade elamumajanduse tütarettevõtetele ja muudele üldhuviteenuste pakkujatele (mittetulunduslik poleks päris täpne tõlge; soomekeelne termin „yleishyödyllinen“ viitab üldhuvile, kuid nendele pakkujatele on lubatud piiratud ulatuses kasumi teenimine).

Toetused, intressitoetused ja garantiid kaetakse Soome eluasemefondist (tuntud kui VAR), mis on aastaeelarvest eraldiseisev fond. Kui riigi elamufond on eelarveväline ja väljaspool finantsraamistikku, siis selle ressursside kasutamine suurendab valitsussektori laenuvõtmist ja puudujääki.

Sloveenia Eluasemefond

Sloveenia Eluasemefond on avaliku sektori kinnisvarafond. See rajati 1991. aastal, et finantseerida ja rakendada riiklikku eluasemeprogrammi (mida uuendatakse 5-aastaste tsüklitena). Fondi eesmärgid on ajas muutunud, kuid fookus eluasemete ja hoonete ehitusele, renoveerimisele ja haldusele, mille sihtgruppideks on vajaduspõhised grupid nagu pered, noored, eakad ja roomad, pole muutunud. Põhilised finantsinstrumendid eesmärkide saavutamiseks on pikaajaliste laenude subsideerimine, investeeringud uudsetesse lahendustesse ning rahvusvahelised uuringud. Eluasemefond on avaliku sektori asutus, mis investeerib elamumajandusse, ning kaasrahastab kohalikke kogukonnapõhiseid eluasemelahendusi, täiendades nii kohalike omavalitsuste ja mittetulundussektori püüdluseid eluasemevaldkonnas.

⁶⁹ https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

Fond ostab ka maad ja hooneid otse turult. 2006. aastast kehtib sotsiaaleluasemetele, mida reguleeritakse Eluasemeseadusega, subsideeritud, turuüürist madalam üür. Need eluasemed on üürnike poolt iõrgelt nõutud. Sihtrgupi üürnikele kehtivad tähtajatud üürilepingud. 2019. aastal sai fond CEIB-lt pikaajalist 50 miljonilist laenu.

6.2.3 Koordineerimine

Integreeritud eluasemepoliitika rakendamine eeldab kõigi eluasemete pakkumises osalejate edukat koostöö koordineerimist. Headeks näideteks on *Barcelona Municipal Housing and Rehabilitation Institute* ning Viinis tegutsev „Wohnfonds Wien” – linna maa panganduse korporatsioon.

Barcelona linna eluaseme- ja renoveerimisinstituut (Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona - IMHAB)

2017. aastal loodi munitsipaalasutusena Barcelona eluaseme- ja renoveerimisinstituut (Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona – IMHAB), mis vastutab sotsiaalkorterite arendamise ja ehitamise, elamufondi haldamise ning korterite ja hoonete renoveerimise eest. IMHAB on tugeva ja sihipärase kohaliku juhtimise tulemus, mille eesmärk oli reformida killustunud eluasemesüsteemi. Barcelona eluasemereformid näitavad, kuidas avalikud institutsioonid saavad luua tõhusaid koostöövorme kolmandate osapooltega ning kuidas elanikud saavad osaleda oma eluasemevajaduste täitmisel. Barcelona Sotsiaalelamute Nõukogu (Consell de l’Habitatge Social de Barcelona – CHSB) korraldab elanikele mõeldud üritusi nagu arutelud ja koosolekud, mille käigus koostatakse ettepanekuid eluasemepoliitika kujundamiseks. Tulemused avaldatakse ametlikes aruannetes, mis kajastavad elanike teadmisi ja kogemusi ning rõhutavad nende kaasamise kasulikkust paremate eluasemepoliitikate väljatöötamisel.

„Wohnfonds Wien” – linna maapank

Alates 1995. aastast on „Wohnfonds Wien” – linna maapank (täpsemalt kirjeldatud III peatükis) rakendanud „nelja samba” konkurentsipõhist maa jaotamise süsteemi, mis on avatud kõigile arendajatele. Võitjal on kohustus ehitada oma kavandatud arendus vastavalt Viini eluasemetoetuste skeemis sätestatud tingimustele, mis muu hulgas kehtestab üürile kulupiiri, mis on praegu umbes 5 eurot/m². Avalik žürii hindab konkursile esitatud ettepanekuid kvaliteedi, ehituskulude, üüritaseme (mis peab põhinema kuludel), hinna ja kvaliteedi suhte, arhitektuurse disaini, tulevaste hoolduskulude ning keskkonna-, ökoloogilise ja sotsiaalse jätkusuutlikkuse alusel. Viimane kriteerium hõlmab positiivsete ja kaasavate kogukondade loomist, sotsiaalse mitmekesisuse edendamist ja üürnike suuremat kaasamist subsideeritud elamuarendustesse.

Žürii ametiaeg on kaks aastat ning see koosneb hoonete ja maastikuarhitektidest, eluasemetööstuse esindajatest, ökoloogia-, majandus- ja õigusekspertidest ning Viini linna ja Wohnfondsi esindajatest.

6.2.4 Eluasemepoliitika sekkumised

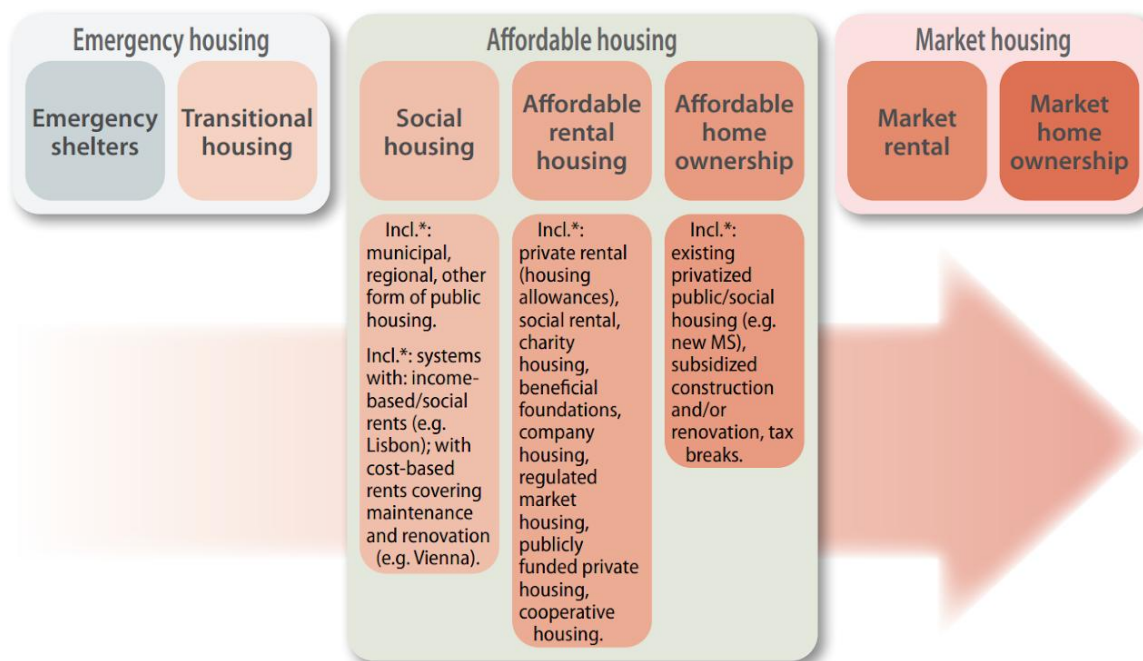
Eluasemepoliitika sekkumise viise, mis eelkõige hindade taskukohasust mõjutavad, jagatakse tavapäraselt:

- » pakkumise mõjutamisele ja mitmekesistamisele suunatud meetmed nagu "subsideeritud eluase" ja "üürihinna reguleerimise" meetmed. Sageli kombineeritakse neid sekkumisi maapoliitika meetmetega. Nt uutes elurajoonides taskukohase hinnaga ja erineva suurusega ning omanditüübiga eluasemete osakaalu mõjutamine, et tagada parem eluasemehinna kättesaadavus ning pidurdada segregatsiooni⁷⁰;
- » nõudluse mõjutamisele suunatud meetmed
 - ◆ toetuste süsteem, sh energiahinna toetused, mis vähendavad vaesust ja leibkondade kuludega koormatust, ja mida tavapäraselt makstakse vajaduspõhiselt;
 - ◆ laenusubsiidiumid ja intressitoetused koduostjatele või koduehitajatele; ning
- » täiendavad instrumendid, mis on seotud näiteks eluruumide kvaliteedi reguleerimisega, energiapoliitika rakendamisega⁷¹ või täiendavate planeerimisalaste sekkumistega⁷². Arvestades sihtrühmade eripärasid, vajadusi ja võimalusi, on sekkumise viisid neile taskukohaste eluasemete pakkumisel erinevad (joonis 6.1).

⁷⁰ Nt planeerimispoliitika Hollandis, millega tagatakse taskukohaste ja erinevaid elanikegrupe ühendavate elurajoonide olemasolu kõikides linnaosades. Eluasemed rajatakse kindla reegli järgi – 30% taskukohased üürielupinnad, 30% eraomandisse ostetavad elupinnad, 40% turuhinnaga üürielupinnad.

⁷¹ Süsinikdioksiidi hinnakujunduse mõjutamine, hoonete energiatõhususe toetamise meetmed ja reguleerimine ning toetusi, et saavutada null-eesmärgid, võttes samal ajal arvesse eluasemeturu eripära.

⁷² Nt "Rent Pressure Zone" lirimaa – kõrgete või kiirelt tõusvate rendihindadega piirkondades elumualade määratlemine, kus üüri aastane kasvumäär ei tohi ületada inflatsiooni määra.



Incl.*: Including but not limited to.

Source: Urban Agenda for the EU, *The Housing Partnership Action Plan*, December 2018. Available at https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_2018_1.pdf.

Joonis 6.1. Eluasemete kasutajaprofiilist sõltuv tüpoloogia

Rääkides subsideeritud eluasemetest on levinud „**sotsiaaleluasemete**“ mõiste. Sellele mõistele ühtset määratlust pole. Riikide vahel on suured erinevused sotsiaaleluasemefondi tähenduse osas, struktuuris ning korraldusviisides (van Bortel et al., 2019). Euroopa maades, kus sotsiaaleluasemete osakaal on suur ning sotsiaalne turg on otseselt konkureerimas eraüürituruga (unitaarne üüri sektor), on sotsiaal(üüri)eluasemete pakkujaks sageli avalik sektor või mittetulundussektor, ning üürid põhinevad kulude katmise printsiibil; sihtrühmad on tavapäraselt laiemad grupid kui kõige haavatavamad (Tsenkova, 2021). Sotsiaaleluasemete pakkumise eesmärk on suurendada eluasemete pakkumist, mille üür/ hind on alla turuhinna ning mis on suunatud madala kuni keskmise sissetulekuga leibkondadele (teatud juhtudel võivad kehtida ka mitte-sissetulekupõhised kriteeriumid). Riikides, kus sotsiaaleluasemete osakaal on väga väike (postsotsialistlikud maad), on pakkujaks tavaliselt avalik sektor (või selle all tegutsev sihtasutus).

Sotsiaaleluasemete pakkumises osalevad väga erinevad osapooled alates kohalikest omavalitsustest ja avalik-õiguslikest äriühingutest kuni mittetulundusühingute ja äriühinguteni ning elamuühistuteni (nt elamuühistud Varssavis (Poolas) või Amsterdamis või piiratud kasumiga elamuühistud (Limited-Profit Housing Associations (LPHA)) Viinis.

Sotsiaalelamute ühistud (TBS) Varssavis

Võimutasand Riiklik

Seotud osapooled ja huvigrupid: Omavalitsused, munitsipaalettevõtted

Sihtgrupid: Madala ja keskmise sissetulekuga leibkonnad, eriti karjääri alguses olevad noored

Kirjeldus: Sotsiaalelamute ühistud (TBS – Towarzystwa Budownictwa Społecznego) on mittetulunduslikud või kasumipiiranguga organisatsioonid, mis ehitavad ja haldavad üürikortereid keskmise sissetulekuga leibkondadele. TBS-organisatsioonid vastutavad nii üürikorterite arendamise kui ka nende haldamise eest. TBS-korterid on mõeldud leibkondadele, kelle sissetulek on liiga kõrge, et taotleda munitsipaalkorteri üürimist, kuid samas liiga madal, et saada pangalaenu eluaseme ostmiseks. Enamik kortereid on ehitatud Riikliku Eluasemefondi (enne 2009. aastat) või Riikliku Investeeringispanka toetusel, mistõttu suur osa TBS-korterite üüritulust suunatakse ehitamiseks võetud laenude tagasimaksmiseks (2014. aastal moodustas see 58%). Euroopa Investeeringispank andis täiendavat rahalist toetust TBS-korterite arendamiseks ka teistes Poola piirkondades. TBS-üürimäärad on kulupõhised ning seadusega reguleeritud. Siiski ei ole renditud korterite hilisem väljaostmine võimalik.

Elamuühistud Amsterdamis

Potentsiaalselt isemajandav eluasememudel, mis põhineb riigi või omavalitsuse poolt pakutaval odaval ja kergesti ligipääsetaval krediidil. See süsteem hoiab osa elamufondist eemal tavaturult ning pakub eluaset nii keskmise kui ka madala sissetulekuga leibkondadele.

Kasumipiiranguga elamuühistud Viinis (LPHA)

Föderaaltasand: Kasumipiiranguga elamuühistute tegevusraamistiku määrab kasumipiiranguga elamuühistute seadus (WGG). Viin kasutab seda mehhanismi enamiku uute subsideeritud eluasemete loomiseks. Kodanikud saavad selle raamistiku alusel moodustada ka oma elamuühistuid.

See meede on osa föderaalseadusega kehtestatud raamistikust. Viin on erandlik, kuna lisaks avalikule ja erasektorile on seal ka tugev kolmas sektor, mida esindavad kasumipiiranguga elamuühistud (LPHA-d). Need ühistud moodustavad 17% Austria elamufondist ja 21% Viini esmase elukoha korteritest. LPHA-d jagunevad kaheks – kooperatiivid (*Genossenschaften*) ja osaühingud või aktsiaseltsid (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung* või *Aktiengesellschaften*). Mõlemad tegutsevad Austria

kasumipiiranguga elamuühistute seaduse (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, WGG) alusel. See arendus on hinnanguliselt 34–37% odavam kui eraüürikorterid. LPHA-d saavad madalama intressimääraga laene, kuna taskukohased üürid ja üürnike sissemaksed vähendavad finantsriske. (Üürniku sissemaks on poollaen, mis makstakse kolimisel tagasi, arvestades 1% aastast amortisatsiooni.)

Levinud on ka eraldi „kehade“ (agentuurid, sihtasutused jms) asutamine (sageli avaliku sektori osalusega), mis tegelevad eluasemete rajamise (sh maa omandamine), üürile andmise ja haldamisega, või soodustingimustel müügiga teatud sihtgruppidele.

Kogukondlik maafond Brüsselis (CLTB) (Community Land Trust in Brussels)

Kogukondlik maafond Brüsselis (Community Land Trust Brussels, CLTB) loodi vastusena Brüsseli pealinnapiirkonna (BCR) sotsiaalkorterite nappusele. CLTB koosneb kahest üksusest: avalikel eesmärkidel asutatud sihtasutusest (FUP), mis vastutab maa omandamise ja haldamise eest, ning mittetulundusühingust (ASBL), mis tegeleb elamuarenduse ja CLTB igapäevase juhtimisega.

Linna uuendamise skeemid (Contrats de Quartier) võimaldavad CLTB-l soetada maad kõige soodsamal viisil, saades rahastust BCR-i ja teiste linnapoliitika ja arendusega seotud organisatsioonide kaudu. Contrats de Quartier võimaldab BCR-il eraldada linnadele ja omavalitsustele toetusi, mis võimaldavad neil müüa maad turuhinnast madalama hinnaga, andes CLTB-le võimaluse selle omandamiseks soodsamatel tingimustel.

Elamuehituse rahastamise osas kaetakse ligikaudu 40% arenduskuludest kas CLTB investeerimiskomponendist või suunatud projektikonkursside kaudu. Ülejäänud 60% rahastatakse leibkondadele antavate hüpoteeklaenude kaudu, mida pakub Fonds du Logement (eluasemefond), poolavalik organisatsioon, mis tegeleb taskukohase eluaseme arendamise ja haldamisega BCR-is. Fonds du Logement pakub soodsamate tingimustega laene võrreldes teiste finantsasutustega, sealhulgas 25-aastast krediiti keskmise intressimääraga umbes 2%, kusjuures maksimaalne igakuine tagasimakse on piiratud 30%-ga leibkonna sissetulekust. Laenud on tagatud CLTB (FUP) kaudu.

Kogukondlik Maafond on huvitav mudel edasiseks uurimiseks, kuna see tegutseb rahvusvaheliselt mitmes riigis. Ühe võimaliku lahendusena võib olla selle mudeli "eksportimine" ja kohandamine Tallinna konteksti.

Sotsiaalüürisektori finantseerimise mehhanismides võib eristada ka pakkumise poolt ja nõudluse poolt. Pakkumise suurendamiseks rakendatakse maa-poliitika sekkumisi, subsideeritud laene, tegutsevate osapoolte omakapitali, maksusubsiidiume. Nõudluse poolelt üürisubsiidiume (turuüürist allpool üür), üüriseadmise põhimõtteid, tegevustoetuseid (tabel 6.1).

Tabel 6.1. Sotsiaaleuasemesektori puhul rakendatavad võimalikud toetusmeetmed. Lawson, et al 2018; Housing 2030 study⁷³.

Capital for housing provision (supply side)		Revenue from housing (demand side)	
Generally social landlords are public bodies or charities which do not generate profits to tax. May also be exempt from value added tax	Tax subsidies	Operating subsidies	Government may provide operating subsidies to social housing landlords often in the form of subsidies towards the interest on loans
Social landlords may invest their own equity in housing provision or use tenants or private investors' equity. Government grants are also often provided	Equity investment	Rent subsidies	Government rent subsidies may be paid to either the tenant or the social housing landlord
Loans from government, banks, bond markets or non-profit lenders such as Sparkasse, or household savings schemes also fund the capital costs of housing provision. Government guarantees, guaranteed funds and also regulation of social housing landlords can help to reduce the interest rates	Loans	Rent paid by tenants	Tenants' rents are not usually linked to market developments. Rather they are linked to tenants' incomes, dwelling size, quality, or cost of housing provision
Low cost or free land may be provided for social housing developments. This can be provided by a dedicated land banking agency, via the planning system, conditional title transfer, lease arrangements and land trusts	Land costs		

Võimaliku jaotusena võib sotsiaaleuasemete kategoorias eristada:

- A.** munitsipaalaluruumide pakkumist, ning
- B.** taskukohase hinnaga eluasemete pakkumist mittetulundussektori või erasektori poolt.

⁷³ https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf, lk 58

Munitsipaaleluruumide pakkumine

See on tavapärane subsideeritud eluasemete pakkumise vorm.

Munitsipaalkorterid Vilniuses

Omaavalitsused haldavad ja jaotavad sotsiaalkortereid vastavalt riiklikele juhistele sobilikele elanikele. Samuti võivad nad välja töötada kohalikke strateegiaid, et vastata oma kogukondade eluasemevajadustele. Siiski on sotsiaalkorterite sektor väga väike – Vilniuse munitsipaalne eluasemeamet „Vilniaus Miesto Būstas“ haldab ligikaudu 7 000 elamispinda, mis asuvad erinevates linnaosades. Need eluruumid on peamiselt mõeldud sotsiaalkorteriteks, pakkudes eluaset madala sissetulekuga peredele, abivajajatele ja teistele haavatavatele rühmadele. Üldiselt on selle mõju segregatsioonimustritele minimaalne.

Munitsipaalkorterid Viinis

220 000 munitsipaalkorterit, mida haldab ja majandab Wiener Wohnen, kõrge sissetulekulävi (75% viinlastest); peamine takistus: 2 aastat alalist elukohta Viinis

Viinis on 220 000 munitsipaalkorterit, mida haldab ja majandab Wiener Wohnen, mis on Euroopa suurim munitsipaalkinnisvara haldusettevõte. Juurdepääs nendele munitsipaalkorteritele toimub Wiener Wohn Ticket-i kaudu. Viini eluasemepoliitika peamine suundumus on liikunud munitsipaalkorterite ehitamiselt taskukohaste üürikorterite subsideerimisele, mida haldavad peamiselt piiratud kasumiga eluasemeühistud (LPHA-d). Elamuehitus peatati täielikult 2004. Aastal. Üks Viini munitsipaalkorterite fondi eripära on see, et elamispinnad on suhteliselt hajutatud, mis aitab vältida segregatsiooni.

Nõuded taotlejatele: vanus vähemalt 16 aastat, kaheaastane püsiv elukoht samal aadressil Viinis, Austria kodakondsus või seaduslikult samaväärne kodakondsus (EEA või kolmandate riikide kodanikel), sissetulek allpool WWFSG määratud piirmäära, selge perekonnaseis ja ülalpeetavaye arv.

2024. Aasta sissetulekuläved leibkondadele on: ühele inimesele 57 600, kahele inimesele 85 830, kolmele inimesele 97 130, neljale inimesele 108 420 ja igale järgnevale inimesele + 6330. Need kõrged sissetulekulävendid võimaldavad munitsipaalkorteritele juurdepääsu ka keskklassile, kuna 75% Viini elanikkonnast vastab nendele tingimustele.

Mõju: Viinis on munitsipaalkorterid üks peamisi võimalusi taskukohase eluaseme saamiseks madalama sissetulekuga elanikele, kes ei saa endale lubada esimese sissemakse tasumist, mida LPHA-d nõuavad. Siiski on linna poliitika selgelt suunatud pikaajalistele Viini elanikele, kuna munitsipaalkorterite taotlemiseks peab olema Viinis alaline elukoht

vähemalt 2 aastat. Lisaks saavad viis aastat Viinis elanud taotlejad eelisjärjekorra, mis tähendab, et uusasukatele on see märkimisväärne takistus.

Taskukohase hinnaga eluasemete pakkumine mittetulundussektori või erasektori poolt

Sellist turuhinnast madalama üüriga/ hinnaga eluasemete pakkumise viisi on sageli rakendatud Lääne-Euroopa maades, kuna aga üleminekuriikides on sellised vormid alles hiljuti tekkinud. Taskukohasuse hinna saavutamiseks on mitmeid lähenemisi, neist levinumad on:

- » otsetoetused;
- » (soodus)laen ehituseks;
- » maksusoodustused;
- » subsideeritud maa pakkumine;
- » muud liiki toetus, nt üüri tagatised.

Linna- ja eluasemepoliitikat loetakse siiski tulemuslikumaks juhul, kui lisaks taskukohaste eluasemete pakkumist toetavatele meetmetele, mis on suunatud turupõhiste lahendustele (nt arendajatele antavad toetused), vaid kus reguleeritakse ka eluaseme müümist ja spekulierimist, ning laiendatakse ka turuväliseid alternatiive. Eluasemeteadlase Matthias Bernti (2022) *turuhinnastamise lõhe teooria* tõstab esile eluaseme ja muude regulatsioonide rolli gentrifikatsiooni kontrollimisel: dekommodifitseeritud või reguleeritud maal saavutatav maarent on madalam kui eraomandis oleva reguleerimata maa rent.

Taskukohaste eluasemete rajamist soodustatakse lisaks uusehitusele olemasoleva hoonetefondi **taaskasutust** kasutusotstarbe muutmise läbi (mitteeluruumidest eluruumideks) – nt alakasutatavate hotellide ja kontoripindade kasutuselevõtt eluruumidena. Uusehituse puhul kasutatavad moodul- ja tehaselised tehnoloogiad aitavad samuti pakutava eluaseme hinda kontrollida.

Taskukohased eluasemelahendused peavad olema kooskõlas kestlikkuse põhimõtetega. Taskukohaseid eluasemeid tuleks vaadata kui kriitilist sotsiaalse taristu osa, mis on tähtis ka rahva tervise tagamiseks ning sotsiaalse kaasatuse eesmärkide saavutamiseks. Sellest ei piisa, et taskukohased eluasemed on olemas, vaid oluline on, mis kvaliteediga need on ning millises asukohas ja võimaluste keskkonnas.

Pakutavad eluasemed võivad omakorda olla suunatud kindlatele sihtgruppidele (näiteks noored või eakad), või erineda üürilepingu perioodi pikkuse poolest (1-2-aastased lepingud, versus 5-aastased või pikemad lepingud, kuni tähtajatuteni). Järjest enam on

levinud nn „flex-housing“ tüüpi lühema perioodiga rendile antavad elamispindade pakkumine, nt Amsterdamis või Kopenhagenis.

Paindlik eluaseme mudel Amsterdamis

Paindlik lühiajalise eluaseme mudel, mis koosneb eesmärgipäraselt ehitatud valmis- ja modulaarsetest üksustest või ümberkujundatud hoonetest. Seda saab kasutada kooskõlas tühjade eluruumide seadusega (*Vacancy Act*), et vähendada tühjalt seisvaid kinnisvaraobjekte. See mudel võimaldab kiireid eluasemelahendusi maale, mis ei ole (veel) elamuehituseks määratud.

Kooperatiivide ja kaasava ühiseluasemete (nn „co-housing“ tüüpi) eluasemevormide toetamine

Tähtsat rolli mängib elanike enda initsiatiiv taskukohase elamispinna rajamisel, kuid see peab olema võimaldatud riiklike ja kohaliku tasandi regulatsioonide, maapoliitika ning finantsinstrumentidega. Headeks näiteks on kooperatiivide ja ühiseluasemete rajamisel Viini linn, või Berliin. Viisid, kuidas linn või riik saab seda tüüpi algatusi soodustada, on sarnased eelnevalt kirjeldatuga.

Kaasavad ühiseluasemed ja ühistud Viinis

Toetused ja maa eraldamine iseorganiseeruvatele elamuühistutele ja ühiseluasemegruppidele (*Baugruppen*).

Kuna suur osa 1980. aastate järel ehitatud subsideeritud elamufondist on anonüümne ja utilitaarse disainiga, hakkas 2000. aastate lõpus ja 2010. aastate alguses toimuma nihe kaasavate elamuühistute ja ühiseluasemete suunas. Pärast Wohnprojekti, einszueins architekturi poolt loodud ühiseluasemeid hakkas linn teadvustama ühiseluasemete väärtust avaliku hüve ja uute linnapiirkondade kogukonnaelu loomise vahendina. Seestadt Asperni üldplaneeringus eraldati esimest korda viis krunti sellistele ühiseluasemegruppidele. See suundumus on kasvanud: 2015. aasta Sonnenwendvierteli üldplaneeringus eraldati juba seitse krunti ja linn on otsustanud luua erifondi nende projektide subsideerimiseks aastaks 2025. Kuna need projektid sisaldavad sageli külaliskortereid, on need viimasel ajal muutunud eriti kasulikuks migrantide ja Ukraina sõjapõgenike majutamiseks. Autori parima teadmise järgi reguleerib seda meedet WGG seadus.

Ühistueluasemed Berliinis

Üks mittetulunduslik eluasemevorm on ühistueluasemed. See põhineb ühisomandil, kus liikmed omavad osakuid ja omavad demokraatlikku kontrolli elumuprojekti üle, kuna kõigil on võrdne hääleõigus. Pärast osaku ostmist maksab liige igakuiseid tasusid, mis katavad hoolduskulud ja perioodilised taasinvesteeringud. Elamuühistute kohustus on teenida oma liikmete huve, mistõttu on juurdepääs sellele eluasemevormile mõnevõrra piiratud. Solidaarsusel ja vastastikusel abistamisel põhinev süsteem kujunes välja viisina, kuidas püsivalt kaitsta ühiseid eesmärke.

Tänapäeva Berliinis on ligikaudu 80 elamuühistut ja umbes 200 000 eluruumi, mis moodustavad 12% kogu üürikorterite fondist. Suurim neist on Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg, mille hallata on üle 10 000 eluruumi. Uutele elamuühistutele on suurimaks väljakutseks ehitusmaa leidmine. Alates 2017. aastast tegutseb "Uute Ühistute Liit" (*Alliance of New Cooperatives*), mis ühendab 35 Berliini elamuühistut, eesmärgiga tugevdada ühistuliikumist. Linna toetusel on liit teatanud plaanist ehitada vähemalt 100 000 eluaset aastaks 2026. Üks nende hiljutisi projekte on "Coop-City Tegel", mis asub endise lennujaama territooriumil, kus teevad koostööd 10 erinevat elamuühistut.

Taskukohase hinnaga omanikuasustuse eluasemete pakkumine (sh üüri- omanikuasustuse vahelised pakkumise vormid)

Teatud sihtgruppidele (sageli nt noored pered) on suunatud ka elamuehituseks subsideerimised omanikuasustuse eluasemete soetamiseks/ rajamiseks. Kõige tavapärasemad on laenusoodustused (madalam intress, täiendavad laenugarantiid, väiksem sissemakse, tagasimakse soodustused), kuid makstakse ka riigipoolsed toetused eluaseme kaasfinantseerimise näol (Poolas) ning sageli kombineeritakse subsideerimise meetmeid ka maapoliitika sekkumistega. Nt on Soomes kasutusel nn „kasutusõiguse ostmine“ (right of occupancy).

„Balsts” toetus lastega peredele Lätis

Võimutasand: Riiklik

Seotud osapooled ja huvigrupid: Majandusministeerium, ALTUM

Sihtgrupid: Vähemalt kolme lapsega või puudega lastega perekonnad

Kirjeldus: „Balsts” toetusprogramm pakub ühekordset toetust pangalaenu võtmiseks, et osta või ehitada kodu. Toetuse kogusumma sõltub leibkonna koosseisust:

» Pered, kus on kolm last või puudega laps, võivad saada kuni 8000 eurot toetust

» Pered, kus on vähemalt neli last, võivad saada kuni 10 000 eurot toetust

» Täiendavalt lisatakse 2 000 eurot, kui ostetav või kavandatud elamu on peaaegu nullenergiahoone.

Toetus on ette nähtud leibkondadele, kellel puudub oma kinnisvara.

Maksimaalne tehingu maksumus eluaseme ostmiseks või ehitamiseks on 300 000 eurot.

“Mieszkanie dla młodych” ja “Pierwsze mieszkanie” programmid Poolas

Võimutasand: Riiklik

Seotud osapooled ja huvigrupid: Riik

Sihtgrupid: Abielupaarid ja kuni 35-aastased isikud, kes ostavad oma esimese eluaseme hüpoteeklaenuga, samuti pered, kus on vähemalt kolm last.

Kirjeldus: „Mieszkanie dla młodych” (2014–2018) ja sellele järgnev „Pierwsze mieszkanie” (alates 2023. aastast) on programmid, mille eesmärk on suurendada noorte perede ja üksikisikute koduomanike osakaalu Poolas. Riik pakub nende programmide raames kaasrahastust, mille suurus sõltub leibkonnas olevate laste arvust: “Mieszkanie dla młodych” programmis saavad pered ilma lasteta 10% kaasrahastust, ühe lapsega pered 15%, kahe lapsega pered 20% ning vähemalt kolme lapsega pered 30%. Lisaks on määratletud arvutuslik eluaseme suurus: Leibkondadel, kus on vähemalt kolm last, on eluaseme suurus 65 m² ning leibkondadel kellel on alla kolme lapse on eluaseme suurus 50 m². Kui ostetava eluaseme pindala ületab arvutusliku suuruse, siis riiklik kaasrahastus seda vahet ei kata. Üldiselt on programm väga populaarne noorte perede ja üksikisikute seas.

Üürituru regulatsioonid

Eluaseme üüritaset reguleeritakse erinevates eluasemesüsteemides ja kontekstides mitmel erineval viisil:

- » Algse üüritaseme reguleerimine (kas esialgsed üürid on üürileandja ja üürnike vahel vabalt kokku lepitud või on üürisumma määramiseks konkreetset reeglid, mida üürileandja võib küsida);
- » Regulaarsed üüritõusud (kas üüritasemed tõusevad regulaarselt mingi seadusega kehtestatud mehhanismi, nt. tarbijahinnaindeksiga (CPI) vastavad kohandused)

- » Üüri indekseerimine;
- » Eluasemekulude suurenemine, mis kajastub üüritõusus, kas üürileandjatel on lubatud kulude suurenemisel üüri tõsta ja milliseid kulusid on lubatud üüris sisaldada.

Taanis kehtestatakse üüritasemed enne 1999. aastat ehitatud eluruumidele, mis moodustavad ligikaudu 80% kogu erasektori üürifondist. Iga-aastased üüritõusud arvutatakse netohinnaindeksi alusel.

Prantsusmaal lubab 2018. aasta ELAN-seadus kuuma eluasemeturuga linnastutel katsetada viieks aastaks üürikontrolli meetet (meetet pikendati kuni 2026. aastani), kus esialgsed üüritasemed määratakse kindlaks (võrdlusüüri) piires (mõnede eranditega). Pariisi linn oli esimene jurisdiktsioon, mis rakendas meetet 2019. aastal, Euroopa suurlinnapiirkond Lille rakendas meetme 2020. aasta märtsis, Lyon ja Villeurbanne 2021. aastal ning Bordeaux ja Montpellier 2022. aastal.

Saksamaal kehtivad reguleeritud üürid eluruumidele piirkondades, kus on surve eluasemeturule suur, mistõttu võivad üüritasemed ületada piirkonna võrdlusüüri vaid kuni 10%. See määrus kehtib föderaalriikidele, kes on kehtestanud vastavad määrad.

Rootsis võib üüri üle kaubelda vabalt, kuid see ei tohiks ületada liiga palju võrreldavate ühikute üüritaset (mõistlikuks peetakse 5% erinevust).

Üüritaseme määramise aluseks on erinevaid lähenemisi:

Turupõhine.

Üüritasemed määratakse (vähemalt osaliselt) protsendina sarnaste kinnisvaraobjektide turutaseme üüritasemetest. Seda nimetatakse sageli "taskukohaseks" eluasemeks ja see võib hõlmata nii üüri- kui ka taskukohaseid ostuvõimalusi. (nt Saksamaa, Iirimaa, Iisrael ja Ühendkuningriik (Inglismaa))

Kulupõhine.

Üüritasemed on (vähemalt osaliselt) määratud eluruumi ehitamise/soetamise kuludega, et võimaldada pikaajalist kulude katmist (Austria, Tšehhi, Taani, Eesti, Soome (ainult sotsiaalüüripindadel, erasektoris pole üür reguleeritud), Prantsusmaa, Ungari, Slovaki Vabariik, Šveits ja Ühendkuningriik (Šotimaa))

Sissetulekupõhine.

Üüritasemed määratakse (vähemalt osaliselt) leibkonna sissetulekute taseme järgi (nt kohandatud nii, et see kajastaks seda, mida leibkonnad saavad endale lubada). Bulgaaria, Prantsusmaa, Iirimaa, Luksemburg, Malta, Portugal, Ühendkuningriik (Inglismaa, Šotimaa)

Eluaseme tunnuskomplekti põhine.

Üüritasemed määratakse administratiivselt (vähemalt osaliselt), võttes arvesse eluruumi omadusi (mis võivad hõlmata suurust, mugavusi, asukohta), sageli punktisüsteemi kasutades. Prantsusmaa, Iisrael, Leedu, Holland, Poola, Hispaania, Ühendkuningriik (Inglismaa, Põhja-Iirimaa, Šotimaa, Wales).

Kindlad üüri piirmäärad.

Fikseeritud üüri ülemmäära võib kohaldada lisaks muudele kriteeriumidele. Prantsusmaal, Hollandis, Hispaanias.⁷⁴

Üürikontroll Viinis

Eluaseme taskukohasusel on tähtis tegur keeruline mehhanism üürikontrolli ja pikaajaliste üürilepingute traditsioon koos seadustega, mis neid kaitsevad. Sellele süsteemile on iseloomulik see, et iga uus seadusandlus väldib olemasolevate õiguste ja lepingute sekkumist. Austrias on üürikontrolli peamine seadusandlus üürilepingute seadus (MRG-Mietrechtsgesetz) ja piiratud kasumi eluasemeseadus - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

1982. Aasta üürilepingute seadus (MRG-Mietrechtsgesetz) on föderaalseadus, mis seab üüri piirangud ja kaitseb üürnikke väljatõstmise eest. See põhineb 1922. aasta Mietengesetz-MG põhimõtetel. Seadus puudutab peamiselt üürnikke, üürileandjaid, aga ka ehitussektorit, eriti renoveerimistöid. Kuigi tegemist on föderaalseadusega, annab see liidumaadele õiguse rakendada oma üüri piirmäärasid.

Üldiselt sätestab 1982. aasta üürilepingute seadus (MRG) üürikontrolli üüritud ning enne 8. maid 1945 ehitatud kinnisvarale, üle 130 m² suurustele korteritele ja alalistele üürilepingutele, kus üürilepingu üleandmine toimus üle aasta tagasi. On kolm üürikontrolli süsteemi, mille puhul MRG kehtib täielikult: sihttaseme üür

⁷⁴ Source: Adapted from OECD, "Social housing: A key part of past and future housing policy", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris, OECD Publishing, 2020) Available at <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020pdf>

"Richtwertmietzins", kategooria üür "Kategoriemietzins", piisav üür "Angemessener Mietzins".

Kuna üle kolmandiku Viini elamufondist pärineb teise maailmasõja eelsest ajast ja paljusid lepinguid on tavaks sõlmida pikaajalistena, mõjutab see õigussüsteem olulisel määral Viini eluaseme taskukohasust.

Mõju: Ennetab kiiret gentrifikatsiooni piirkondades, mis on rajatud enne Teist maailmasõda

Ehitussektor ja üürileandjad on sageli väitnud, et sihttaseme üür on kunstlikult madal, mis takistab edasisi investeeringuid hoonete moderniseerimiseks. See olevat kõige asjakohasem Viinis, kus üür on võrreldes teiste liidumaadega äärmiselt madal.

Eluaseme hindamine punktisüsteemi abil Amsterdamis

Läbipaistev süsteem eluruumide hindamiseks. Moodustab aluse üürikontrolli lävenditele ja suunab kõrgema kvaliteediga eluasemete poole, kui seda kombineeritakse aktiivsete planeerimismeetmetega.

Kulu-põhine üür Budapesti sotsiaalpindadel

Omaavalitsus määrab kulu-põhise üüri, mis on proportsionaalne eluaseme kvaliteediga (sõltuvalt hoone renoveerimisest ja eluaseme tehnilistest omadustest). Majapidamistel on õigus üüritoetuste saamiseks oma sissetuleku põhjal, st et madalama sissetulekuga üürnikud maksavad madalamat üüri. Kõige ebasoodsamas olukorras olevate rühmade puhul (HUF 47 000 alla sissetulekule inimese kohta) on üür 15% kulu-põhisest üürist. Üür tõuseb proportsionaalselt sissetuleku suurenemisega kuni üürijad pole enam sobilikud kandidaadid (HUF 110 000 inimese kohta), pärast mida iga majapidamine maksab automaatselt kulu-põhist üüri.

Lisaks võivad majapidamised saada eraldi eluasemetoetust, mis on mõeldud katma ainult teatud osa majapidamise sissetulekust (protsent sissetulekust) eluasemekulude katmiseks. Erinevus sissetuleku osa ja eluasemekulude vahel kompenseeritakse kohaliku omaavalitsuse poolt kuni HUF 50 000 ulatuses. Fakt, et majapidamised peavad osa oma sissetulekust panustama, sõltub majapidamiste sissetulekust inimese kohta, seega oodatakse madalama sissetulekuga peredelt madalamaid panuseid.

Üürnike õiguskaitse

Levinud viis, mida riigid kasutavad taskukohase eluaseme tagamisel, on seadusega määratud õiguskaitse andmine üürnikele eluaseme üürilepinguga. Üheks heaks näiteks on siin Berliin, aga ka Amsterdam.

Üürnike õiguskaitse Berliinis

Berliini mudeli võtmeelement on hulk üürnike kaitsemeetmeid. 1970. aastatel kehtestatud seadusandlikud meetmed keskendusid lepingute lõpetamise kaitse asümmeetrilisele süsteemile, mis oli mõeldud üürniku kaitsmiseks. Üürileandjatele lubati olemasolev leping lõpetada ainult selgelt määratletud põhjustel, nagu üüri maksmata jätmine või isikliku kasutamise nõudmine (täna on isikliku kasutamise tingimus muutunud omamoodi kassi ja hiire mänguks, kus üürileandjad otsivad erinevaid õiguslikke kitsaskohti).

Berliinis käib üürnike õiguslik kaitse käsikäes tugeva "üürikultuuri" olemasoluga, mis omakorda toetab tugevat kodanikuühiskonda ja poliitilist rõhku eluaseme taskukohasusele ja vastupanule. Berliini Üürnike Ühing (Berliner Mieterverein e.V.) esindab üürnike huve kogu linnas. See on Berliini suurim üürnike organisatsioon, millel on 190 000 liiget. Ühing pakub üürnikele õigusnõustamist ja avaldab igakuist väljaannet MieterMagazin. Üürnike nõustamiskogud (Mieterbeirat) on kohalike vabatahtlike üürnike organisatsioonide grupid, kes on otseselt seotud üürnike huvide esindamisega elamukompleksides, mida omavad ja haldavad Berliini linnavalitsuse eluasemefirmad (Howoge, Degewo, Gewobag, Gesobau, WBM, Stadt ja Land).

Huvitav areng on hiljuti loodud Conny idufirma, õigustehnoloogia platvorm, mis pakub *justice-as-a-service* teenust. Conny aitab raskustes üürnikel oma õigusi kaitsta (lisaks tegutseb see ka teistes valdkondades, nagu näiteks tööõiguse valdkonnas).

Conny ärimudeli järgi tasaarvestab teenusepakkuja teenustasu üürniku nõudega üürileandja vastu. Üürnik maksab ainult edu korral ja tasu arvestatakse saavutatud kokkuvõttega. Seega on tasu oluliselt madalam harilikest advokaadi- ja kohtukuludest.

Üürnike õiguskaitse Amsterdamis

Seadused, mis soodustavad pikaajalisi lepinguid ja piiravad iga-aastaseid üüritõuse. Koos sõltumatu vahekohtuteenusega muudavad need üürimise pikaajalises plaanis mõistlikumaks kui oma kodu omamise.

Maapoliitika vahendid eluasemete taskukohasuse mõjutamiseks

Maapoliitika mängib taskukohasete kodude loomisel eluasemesüsteemide suutlikkuse parandamisel olulist rolli. Hea maapoliitikaga saab kujundada eluasemete pakkumist ja jaotust, toetades kaasavama ja jätkusuutlikuma elukeskkonna kujundamist, ning võimaldades soodsama hinnaga eluasemete pakkumist. Halvasti korraldatud maapoliitikal võivad olla negatiivsed tagajärjed kogukondadele ja sotsiaalsele kaasatusele ning see võib suurendada ebavõrdsust. Näiteks kui piiratakse maakasutuse võimalusi olukorras, kui

selleks on vajadus, võivad suureneda eluasemekulud ning eluasemevajajad võivad olla sunnitud mujale elama asuma (mis omakorda soodustab valglinnastumist).

Linn osaleb järgmistes tegevustes, mille kaudu saab toimuda eluasemehindade mõjutamine:

- » **Osalemine maaturgudel** maa ostmise, ettevalmistamise (nt taristu rajamine), rentimise ja vabastamise läbi, et mõjutada eluasemete pakkumist (*Land readjustment*);
- » **Maa väärtuse mõjutamine** (*Land value capture*);
- » **Linna ja naabruskonna planeerimine** (*City and neighbourhood planning*);
- » **Maakasutuse reguleerimine ja kaasav tsoneerimine** (*Land-use regulation and inclusionary zoning*);
- » **Maa maksustamine** sobiva kasutuse tagamiseks ja investeeringute mõjutamiseks (*Land value taxation*).

Maapoliitika vahendid aitavad mõjutada eluasemehindade taskukohasust ja juurdepääsu, kehtestades selged omaniku- ja kasutusõigused ning kohustused. Hea maapoliitika soodustab läbipaistvaid ja usaldusväärseid tehinguid maaga ning sihipärast arendustegevust. Maapoliitikameetmed, mida rakendatakse sotsiaal- ja taskukohaste hindadega eluasemete ehituseks, on:

- » **Juriidilised regulatsioonid**, mis võimaldavad maa kohustuslikku võõrandamist ja selle õiglast hüvitamist, mille alusel antakse kogu maa või osa sellest sotsiaaleluasemete arendamiseks;
- » **Avaliku sektori maapangandus** (*public land banking*)⁷⁵, mille käigus avalik sektor ostab maad otse turult kinnisvaraportfelli loomiseks (mida saab kasutada arendusteks, rentimiseks või muul viisil, mis on avalike huvidega kooskõlas. Avalik sektor (vastav asutus) ostab maad kokku aegsasti enne seda, kui seda vaja läheb. Luuakse maafond ja tagatakse selle strateegiline kasutus sotsiaal- ja taskukohaste eluasemete pakkumiseks (nt *Wohnfonds Wien* Austrias Viinis⁷⁶);

⁷⁵ Cameron K. Murray, "Time is money: How land banking constrains housing supply", *Journal of Housing Economics*, vol. 49, 101708 (September 2020). Available at <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137720300449>

⁷⁶ https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf; authors

- » **Linna/riigimaa otsepakkumine** (selleks volitatud asutuse poolt) eluasemete arenduseks, kas turu-, ristsubsideeritud või allaturuhinnaga, era- või mittetulunduslikele arendajatele;
- » **Maa otsene pikaajaline rentimine** (*public land leasing*) sotsiaaleluasemete pakkujatele, sageli tingimusel, et nende eluasemete kasutamine on sihipärane (vajadus-põhistel ootenimekirjadel põhinev). Rendikulud on asjakohaselt indekseeritud ja aja jooksul kohandatavad;
- » **Konkreetsete maa-alade määratlemine** soodushinnaga eluasemete rajamiseks planeeringutes/ strateegilistes plaanides (koos tsoneerimismäärustega ja arendustingimustega);
- » **Tööstusalade või rohealade restruktureerimine** käigus määratakse kindlaks, milline on arenduses see osa elupindadest, mis on renditavad sotsiaaleluasemetena;
- » **Konkursside läbiviimine ja koostööstrateegiate rakendamine** vabade maatükkide korral, mille üheks kriteeriumiks on sotsiaaleluasemete pakkumine arendusplaanis (nt arendaja valitakse selle alusel, kui suure osakaaluga on plaanis rajada taskukohaste hindadega eluasemeid).

Wohnfonds Wien – Viin, Austria

Viini maade hanke ja linnauuenduse fond (saksa keeles: Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds), tuntud kui Wohnfonds Wien, asutati 1984. aastal linnavalitsuse poolt. See on mittetulunduslik, finantsiliselt sõltumatu korporatsioon, mida juhib linnavolikogu esimees ja mida reguleeritakse Fondi Seaduse alusel. Wohnfonds Wienist on saanud jõuline ja edukas avalike huvide kaitsja Viini eluasemeturul, tagades taskukohase eluaseme pideva ehitamise ja haldamise paljude linnaelanike jaoks.

Wohnfonds Wien ostab ja vabastab maad avaturul arendamiseks vastavalt Viini strateegilise suurlinna plaani eesmärkidele. See regulaarselt uuendatava plaani eesmärk on tagada linna arenevate eluaseme- ja taristuvajaduste rahuldamine, näiteks sobivate taskukohaste eluasemete pakkumine võtmetöötajatele. Juurdepääs Wohnfonds Wieneri maapangale on avatud kõigile ehitusfirmadele, nii mittetulunduslikele kui ka kasumit taotlevatele, kes osalevad ainulaadsetes avatud konkurssides. 2018. aastaks oli kogunenud 3 256 059 m² maad, strateegiliselt edendades taskukohast ehitamist ja renoveerimist kogu linnas.

Alates 2019. aastast nõuab iga krunt, millel on rohkem kui 5000 m² elamispinda, et ⅓ ühikutest oleks subsideeritud.

Wohnfonds Wien suunab arendusväljavaateid kahe põhivahendi abil: tingimuslikud eluaseme arendamise toetused ja konkurentsivõimeline kavandamisprotsess, mis hõlmab kodanike žüriisid. Samuti korraldab ta arendajate konkurse suurte maaarenduste (üle 500

eluruumi) jaoks, olenemata sellest, kas need on saanud avalikke toetusi, et tagada strateegiliste planeerimise eesmärkide täitmise.

Enamikel juhtudel on taskukohased kodud osaliselt subsideeritud madala intressiga avalike laenude kaudu. Need soodsad laenud antakse tingimusel, et toodetud eluasemed on üüritud allpool teatud üüri piirmäära. Et tagada, et madalamad rahastamiskulud viiksid madalamate üürideni, peavad saajad tegutsema vastavalt kulu-põhise üüri põhimõtetele. Need põhimõtted on selgelt määratletud Austria piiratud kasumi eluasemeseaduses.

Wohnfonds Wien hõlbustab ka rehabilitatsioonitegevusi nagu ajalooliste elumajade ja ka uute linnapiirkondade „pehme“ ja piirkonna kaupa uuendamist. Näiteks algatas Wohnfond Wien Sonnwendvierteli läjedal terve kvartali renoveerimise, et julgustada vanale elamispinnale uue elu andmist, samas taskukohasust säilitades.

Maapoliitika võtteid saab edukalt rakendada segregatsiooni vältimiseks. Kombineerides erinevaid eelpooltoodud võtteid mõjutatakse segunenud sissetulekutega naabruskondade rajamist (*mixed-income neighbourhoods*). Planeeringutes ja strateegilistes plaanides määratakse ära erinevate omanditüüpide ja eluasemete kasutustüüpide (omamine/ semi/ üürimine) osakaal, hinnaklassid, ning rajatavate eluasemete sihtgrupid (nt 40-40-20 printsiip ja maatsoneerimine Amsterdamis).

40-40-20 uusarendused Amsterdamis

Võimutasand: Omavalitsus

Seotud osapooled ja huvigrupid: omavalitsused, arendajad

Sihtgrupid: Kõik kohalikud elanikud kõikide sissetulekugruppide lõikes

Kui linn kehtestab planeerigus elamurajoonid, on arendajatel ranged nõuded, milline peab olema taskukohaste elamupindade osakaal. Kui teised aruandes välja toodud poliitikad kehtivad riiklikul tasandil, sealhulgas Amsterdamis, siis Hollandi riiklikud eluasemepoliitikad ei ole hästi kohandatud Amsterdami eluaseme turu ebavõrdsuse vastu võitlemiseks. Linn on kehtestanud täiendavad poliitikad selleks, et lisaks erasektori üüripindadele rajataks ka taskukohaseid üüripindasid

Näiteks alates 2017. aastast on linnavalitsus rakendanud 40-40-20 reeglit uute eluasemearenduste puhul (üle 10 eluruumi). See reegel tähendab, et uutest elamuprojektidest peaks 40% rajatavatest eluasemetest olema sotsiaalpinna, 40% taskukohased erasektori üüripinnad (kuumakse vahemikus 763 € kuni 1068 €) või taskukohased eraomandis olevad pinnad (alla 325 000 €), ja ainult 20% võib olla turuhindadega. Lisaks, et leevendada kinnisvara väljaüürimise eesmärgil tehtavate

investeeringute negatiivset mõju, kehtestati 2022. aastal kohustus müüa kinnisvara isikule, kes seal füüsiliselt sees elama hakkab. See kohustus sätestab, et **alla 512 000 eurose katastri väärtusega eluruume võib müüa ainult inimestele, kes ei anna seda eluruumi üürile nelja aasta jooksul pärast müüki.**

Samuti on olemas mitmed erandid, et poliitikat saaks paindlikult rakendada. Nende hulka kuuluvad olukorrad, kus madal kaubanduslik huvi ei õigusta kogu 40-40-20 reegli rakendamist. Enamikul juhtudel, kui sotsiaalelamuid ei ole vaja ehitada, on siiski nõutud keskmise hinnaga eluaseme ehitamine.

See poliitika on olnud suures osas edukas peatamaks taskukohaste ja turuhinnaga eluasemete vahelise lõhe suurenemist. On täheldatud investorite huvi mõningast vähenemist, ning sellistel juhtudel on eeldatud, et elamuühendused sekkuksid arendusprotsessidesse.

Aktiivne maaplaneerimine Amsterdavis

Linn omandab maad, valmistab need ette ehituseks ja kasutuseks ning seejärel annab maa turule. Linnaga seotud roll ei ole seaduslikult määratletud, vaid teadlik poliitiline valik, mis suunab arendust ja loob tulu linna maast.

2016. aastal hakkas Amsterdam kasutama pideva baasüüri süsteemi. Uues süsteemis arvutab linn summa, mida maa üürnikud peavad maksma linnale kuuluva (ehitatud) maa kasutamise eest ainult üks kord. Kui linn annab maad uueks arenduseks, väljastatakse igavene maaüürileping. Eksisteerivate lepingute puhul pakub linn maaüürnikele võimalust muuta olemasolevad (50-aastased) lepingud igavesteks lepinguteks. See annab maaüürnikele rohkem selgust baasüüri maksumuse kohta. Baasüür on indekseeritud, hinnastatus vaadatakse üle igal aastal. Kuigi uus süsteem võimaldab linnal teenida tulu maakasutuse muutumisest kohest tulu, ei püüa see enam ajas toimuvate väärtuse muutuste kaudu koguda väärtust, mida saaks kasutada avalikuks hüvanguks.

Vajaduspõhised toetused

Eluasemetoetused võivad olla ka universaalsed (näiteks lühiajaline energiahinna toetus kõigile leibkondadele), kuid tavapäraselt on need disainitud sissetulekupõhiseks ning suunatud vaid madalamate sissetulekuga leibkondadele.

Küttetoetused Vilniuses

Võimutasand: Riiklik, Omavalitsus

Seotud osapooled ja huvigrupid: Leedu omavalitsused, Sotsiaalministeerium

Sihtgrupid: Majapidamised, mille sissetulekud jäävad teatud piirmääradele ja mille kogu omatava kinnisvara väärtus on madalam kui piirkonna keskmine.

Kirjeldus: Määratud sihtgruppidesse kuuluvad majapidamised on õigustatud omavalitsuse toetusele kütte, joogivee ja sooja vee kulude katmiseks. Programm välistab selgelt elektrienergia kulud. Üldiselt piirdub toetus majapidamise (pere) igakuiste energiamaksete katmisega, mis ei ületa 10% pereliikme sissetuleku ja iga pereliikmele pakutava riigi toetatud sissetuleku (OECD, 2023) vahe kogusummast. Hiljutises kütte toetusreformis tuleb toetust saavatel majapidamistel nõustuda ettepanekutega oma hoone renoveerimistöödeks. Vastasel juhul ei pakuta majapidamisele kütte toetust.

Ülekandmise võimalikud aspektid: Nõuete integreerimine, mis puudutavad kohustust osaleda mitme korteriga hoone renoveerimisprojektides, et jätkata kütte toetuse pakkumist.

6.3 Linnade ülevaated

6.3.1 Amsterdam

Linna- ja eluasemekontekst

Madalmaades on pikaajaline universaalne elamupoliitika, mis tagab sotsiaalelamute kättesaadavuse laiendatud madala ja keskmise sissetulekuga leibkondadele. Sotsiaalelamute programmi kvalifitseerub sissetulekulävendite alusel enam kui pool elanikkonnast. Keskne üüriregulatsioon kehtib nii sotsiaal- kui ka eraomandis olevale kinnisvarale. 75% kõigist reguleeritud rendimääraga kodudest haldavad elamuühingud isemajandavas mittetulunduslikus mudelis. Pikaajalisele ja hästi toimivale sotsiaalelamute süsteemile vaatamata, on Hollandi eluasemeturg suure surve all. Taskukohase elamise leidmine on üha keerulisem – Amsterdamis võib ootejärjekord olla kuni 15 aastat. Seetõttu on omavalitsuse strateegiline sekkumine nagu Amsterdami 40-40-20 poliitika rakendamine muutumas üha olulisemaks vahendiks taskukohase elamufondi puudujääkide leevendamisel.

Rahvastik ja segregatsioon

Aastatel 2013–2023 vähenes märgatavalt taskukohaste eluasemete osakaal 62%-lt 48%-le ja keskmise sissetulekuga eluasemete osakaal langes 12,5%-lt 10,7%-le. Kallite elamispindade osakaal tõusis järsult, samas kui madala ja keskmise sissetulekuga eluasemete nõudlus ületas pakkumist. Erasektoris maksab 1/3 üürnikest rohkem kui 35% oma sissetulekust üürile, võrreldes elamuühinguga, kus sama näitaja on 1/8. Kodu omanikest kulutab 40% eluasemekuludele alla 15% oma sissetulekust. Sotsiaalmajanduslik

segregatsioon Amsterdavis on vähene. Etnilisel taustal põhinev segregatsioon on märgatavam – Morokkost, Türgist jt mitte-EU riikidest pärit immigrandid elavad sagedamini madalama staatusega piirkondades.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Hollandi eluasemepoliitika on valdavalt riiklikul tasemel reguleeritud. Üüriturgu reguleerib Taskukohase üüri akt (*Wet betaalbare huur*) ja üürilae määrab ühtlustatud kvaliteedi-hinna punktisüsteem (*Woningwaarderingssstelsel*). Üüritoetust makstakse vajaduspõhiselt. Omaniku ja üürniku vahelist suhet reguleerib ülalhoiukohtustuste ühtlustatud seadus ja üürnikuseadus (pikaajaliste lepingute soosimine, üüritõusu piiramine). Konfliktide lahendamiseks on loodud erapooletu riiklik Üürikomisjon (*Huurcommissie*). Ka elamuühingud (*Woningcorporaties*) tegutsevad üleriigiliselt.

Amsterdami eluasemepoliitikas on elamuühingutel tähtis roll ja linn teeb nendega aktiivset koostööd, näiteks tsoneerides neile eritingimustel maad elamuehituseks. Erasektori eluasemehituse reguleerimiseks on loodud uusarendustele nõ 40-40-20 süsteem, mille alusel 40% ehitatud elupindadest peavad olema sotsiaalse üüri piirmäärades, 40% reguleeritud rendiga keskmise hinnaklassi elupinnad ja 20% võivad olla vaba turuhinnaga elupinnad. Flex-housing täidab Amsterdavis kõige pakilisemate elamuprobleemide lahendamise rolli. Neid pindasid jagatakse lühemate lepingute alusel asüüli taotlejatele, migrantidele, tudengitele jt.

Eluasemepoliitika peamised meetmed

Punktisüsteem ja rendilagi

Võimutasand: riiklik

Elamute hindamise punktisüsteem (*Woning Waarderings Stelsel*) on läbipaistev süsteem elamispindade hindamiseks. Moodustab aluse üürikontrolli lävenditele ja suunab kõrgema kvaliteediga elamispindade poole, kui seda kombineerida aktiivsete tsoneerimise-meetmetega.

Elamuühistud

Võimutasand: riiklik

Elamuühistud on detsentraliseeritud iseseisev mittetulunduslik elamufondi mudel, mis on isemajandav, kuid tugineb soodsatel pikaajalistel (riiklikel või riigi garanteeritud erasektori) laenudel ja koostööl linnavõimudega (tsoneerimine ja soodsatel tingimustel soetatud arenduskruudid). Elamuühistud tagavad sotsiaalse rendimääraga pindade kättesaadavuse.

Tsoneerimine, kui aktiivne planeerimisinstrument

Võimutasand: omavalitsus

Passiivse haldamise asemel (turumõjudele vastavalt) kasutab Amsterdam tsoneerimist aktiivse planeerimisvahendina soovitud muudatuste algatamiseks. Linn omandab maad, valmistab selle arenduseks ette ja annab seejärel turule.

40-40-20

Võimutasand: omavalitsus

Kui linn tsoneerib krundi elamuarenduseks, vastutab arendaja, et 40% pindadest vastavad sotsiaalse üüri, 40% keskmise sissetuleku ja 20% vabaturu üürimääradele (punktisüsteemi alusel).

Flex housing

Võimutassand: omavalitsus

Paindlik lühiajaline eluasememudel, mis koosneb spetsiaalselt ehitatud tehases valmistatud ja modulaarsetest elamispindadest või renoveeritud hoonetest. Võimaldab kiireid eluasemelahendusi maale, mis ei ole (veel) elamuehituseks tsoneeritud.

Ülekantavuse võimalikud aspektid

Amsterdami näite põhjal võiks Tallinn lühiajalises perspektiivis luua koostöös riiklike institutsioonidega seadusliku aluse renditasemete reguleerimiseks, peatada linna maa müümise ilma selgete nõudmisteta arendajatele ja kaaluda flex-housing lahendust PPP

udelil. Lähiaastatel võiks Tallinn luua aktiivse tsoneerimispoliitika alused ja arendada üürituru reguleerimiseks Madalmaade eeskujul punktisüsteemi. Pikaajalises perspektiivis tasub linnal kaaluda erastatud maade tagasiostmist ja maade müümise asemel arendajatele pikaajalise kasutusõiguse määramist. Amsterdami eeskujul võiks Tallinn kaaluda ka 40-40-20 süsteemile sarnast lahendust, mis sätestaks mittetulundusliku elamufondi rolli.

6.3.2 Berliin

Linna- ja eluasemekontekst

19. sajandi algusest 1920. aastateni arendati Berliinis mitmeid eesrindlike elamumudeleid, kuid 1929. aasta majanduskriis, natsipartei võimuletulek ja II maailmasõda sekkusid linna arengusse jõuliselt. Sõjajärgselt arenesid Ida- ja Lääne Berliin radikaalselt erinevate suunistega. Idas ehitati paneelelamuid ja loodi tööliiskooperatiive samal ajal kui läänes läheneti linnaruumile kohatundlikult ja tühjana seisvates hoonetes kerkis skvottimis-kultuur, millest arenesid välja omakorda eksperimentaalsed elamumudelid nagu IBA Neu / IBA Alt. Saksamaa ühendamisjärgset elamufondi Berliinis ilmestab esile kerkinud turumajanduse ja erisuguste isealgatuslike ja sotsiaalsete elamumudelite segu.

2019. aasta seisuga jaguneb Berliini elamufond: 24.8% erafirmad (pangad, ühistud, kinnisvarafirmad), 49,7% eraomand ja 25.5% munitsipaalomand, kooperatiivid ja mittetulundusühingud.

Rahvastik ja segregatsioon

2001. aastal suunati Saksamaa taskukohase eluasemepoliitika universaalsest suunatud lähenemisele. Selle ajendil vähenes Berliinis sotsiaalelamute maht pea poole võrra. Elamufondi erastamine ja toetuste piiramine süvendas taskukohase elamise probleeme. Vahemikus 2009–2019 kahekordistus keskmine üür Berliinis, kuniks Berliin oli 2018. aastaks üürikulult kiireimini kallinev linn maailmas. Tänapäevaks on Berliini peamine segregatsiooni ajendaja keskklassistumine, mis on varasemast aimatavast järk-järgulisest muustrist laienenud ülelinlikuks probleemiks.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Berliin paistab silma oma mitmekesise eluasemepoliitikaga, milles segunevad eluasemekorraldus, sotsiaalelamupoliitika, õiguslikud meetmed ja rohujuuretasandi algatused. Nende kombineeritud eesmärk on piirata turu mõju eluasemete

kättesaadavusele. Lühiajaliste meetmetena kasutab Berliin näiteks üüripiirmäärasid. Keskpikas perspektiivis toetatakse elamuühistute toimet ja muude turuväliste eluasemevormide teket. Pikemas perspektiivis kaalutakse ka eraettevõtjatelt eluasemete sundvõõrandamist ja maa remunitsipaliseerimist.

2014. aastal loodi Berliinis elamuehituse liit, eesmärgiga suurendada taskukohaste eluasemete arvu, ehitades 2025. aastani 10 000 uut eluruumi aastas. Nii munitsipaal- kui ka erasektori elamuettevõtted peavad vähemalt 10% ehitatud eluruumidest välja üürima üürimääraga alla 7,5 EUR m²/kuus. Soovitu saavutamiseks toetatakse ehitustöid intressivaba laenuga, kui 20%-33% arendatavatest eluruumide üürimäär on 7,5 EUR/m²/kuus. Lisaks rakendab Berliin kaasavat tsoneerimispoliitikat eesmärgiga hõlbustada taskukohaste eluasemete arendust igas uues elamuehituse arendusprojekti.

Eluasemepoliitika peamised meetmed

Sotsiaalkorterid

Võimutasand: omavalitsus

Sotsiaalelamute rajamiseks pakub linn pikaajalisi 0-intressiga laenusid ja erisuguseid toetusmeetmeid. Laenu tagasimaksmise järel (30 aastat) pole hoonetel enam sotsiaalelamu kohustust. Teine, nn mittetulunduslik, elamumudel on aga suunatud kooperatiividele ja mittetulundusühingutele. Kuigi 1990. aastal mudeli erisoodustused kaotati, taastatakse need 2025. aastal.

Munitsipaalmaa kasutus

Võimutasand: omavalitsus

2016. aastast alates otsustas Berliin linnamaad mitte müüa, vaid määrata pikaajalist kasutusõigust, mida jagatakse kvalitatiivsete hangete alusel (*Konzeptverfahren*). Lisaks nõuab linn arendajatelt sotsiaaltaristu arendamist ning 30% elamute ulatuses sotsiaalseid rendimäärasid. 2020. aastast alates tegeleb Berliin ka maade tagasiostmisega (*Bodenfonds*).

Üürikukaitse

Võimutasand: mittetulundusühingud, omavalitsus

Üürnike õiguste kaitseks on Berliinis üürnike ühistu (*Berliner Mieterverein*). Ühistuid on ka naabruskondliku tasandil (*Mieterbeirat*). Sarnast tuge leiab ka startup-sektorist (*Conny*). Omavalitsus on turgu sekkunud ka üürimäärade tõstmise piirangutega, kuid Saksamaa keerulise föderaalse süsteemi tõttu, on linnadel selleks piiratud õigused.

Sundvõõrandamine

Võimutasand: omavalitsus

Linnal on plaanis piirata elamufondi monopoolseid eraettevõtteid – piirates eraettevõtete portfooliod 3000. ühikuni.

Baugruppe

Võimutasand: eraomand

Baugruppe on väikeinvestorite ühing, kes arendavad elamuid enda tarbeks.

Kooperatiivsed elamuvormid

Võimutasand: eraomand

Mittetulunduslikud elamuvormid, kus omandivorm on kooperatiivne (u 12% Berliini elamufondist).

Ülekantavuse võimalikud aspektid

Berliini eeskujul tasub Tallinnal lühiajalises perspektiivis piirata linnamaa müümist, seada linn taskukohase elamufondi arendamise eestkõnelejaks ja keskenduda üürnikukaitsele. Kesk-pikas perspektiivis võiks Tallinn arendada munitsipaalmaa kasutuseks selged suunised ja toetada mittetulunduslike elamuvormide teket koostöös Berliini (ja Viini) omavalitsustega. Pikemas perspektiivis tuleks linnal keskenduda maaomandi suurendamisele.

6.3.3 Helsingi

Linna- ja eluasemekontekst

Arvestades Soome hilist linnastumist, on Helsingi eluasemeturg arenenud ja elanikkond kasvanud oluliselt pärast Teist maailmasõda. Peamine seadusandlik akt oli Arava seadus (1949), mis võimaldas madala intressimääraga riiklike laenude jagamist kõigi elamuehituse liikide hõlbustamiseks. Soome majanduse kiire industrialiseerimine ja uued planeerimisideoloogiad suunasid Helsingi laienemist, mis viis 1960. ja 1970. aastatel paljude uute eeslinnaliste elamurajoonide ehitamiseni. Sotsiaalse segunemise meetmed integreeriti uute elamute arendamisse alates 1970. aastatest. Viimastel aastakümnetel on toimunud veel üks linnastumise laine. Peaaegu veerand (24,4%) Helsingi eluasemefondist on ehitatud alates 2000. aastast. 1990. aastate alguses viidi Soomes läbi üürituru reeglite lõdvendamine. Üürileandjatele (eraüürikorterite puhul) lubati määrata turupõhised üürid, mis muutis erasektori üüriinvesteeringud atraktiivsemaks. Viimase kolme aastakümne jooksul on erasektori üürilepingud oluliselt kasvanud. Seda selgitab osaliselt uute investeeringute tegemine erasektori üürikodudesse, osaliselt omanike poolt oma eluruumide muutmine erasektori üüripindadeks, aga ka osaliselt ARA subsideeritud endiste sotsiaalkorterite piirangute lõppemine, mis on muudetud erasektori üürikorteriteks. Selle protsessi käigus on mitmed varasemalt avalikke huve teenindanud ettevõtted asunud üüripindu pakkuma hoopis turupõhiselt.

2023. aastal jagunes Helsingi 356 248 eluaset järgmiselt: omandis 45,5%, erasektori üürikorterid 33,5%, sotsiaalkorterid 17% ja kasutusõigusega eluasemed 3,6%.

Rahvastik ja segregatsioon

2022. aastal peeti Helsingi elanikest vaesusriskiks 12,7% ja püsiva vaesuse määraga 6,4%. Samal aastal moodustas põhisotsiaalkaitse suurema osa brutosissetulekust, Helsingis 71 035 (11,02%) inimest, kusjuures sellest sõltus täielikult 35 180 inimest (5,61%).

Üldised heaolupoliitikad ning sotsiaalse segunemise pikaajalised ja integreeritud põhimõtted on toonud kaasa madalamad segregatsiooni tasemed võrreldes paljude teiste Euroopa pealinnadega. Siiski jäävad suhtelised erinevused alles ja on viimastel aastakümnetel kasvanud. Üldiselt on kesklinn, enamik rannaäärsetest aladest ja peamiselt ühepereelamute piirkonnad põhjaosas jõukamad piirkonnad, samas kui madalama sotsiaalmajandusliku staatusega rühmade kontsentratsioon on suurem perifeersemates piirkondades, eriti kirdeosas.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Kõige olulisemad meetmed on pakkumistoetused taskukohaste eluasemete ehitamiseks, nõudlustoetused ulatusliku eluasemetoetuste pakkumise kaudu, et toetada üürnikke erasektori ja sotsiaalsete üürikorterite turul, ning planeerimispoliitika, mis tagab erinevad üürivormid erinevates mitmepereelamute piirkondades, et vähendada sotsiaalruumilist segregatsiooni.

Pakkumispoolsed toetused, peamiselt Soome Eluasemefinantseerimise ja Arendamise Keskuse (ARA) pakutavad intressitoetusega laenud, on olnud olulised omavalitsuste ja teiste mittetulunduslike eluasemefirmade jaoks, kes arendavad sotsiaalseid üürikortereid. Sotsiaalsete üüripindade osas on liigutud igale üürnikugrupile sobivate elamispindade ehitamiselt elamispindade ehitamisele eelnevalt määratud "erigruppidele" nagu üliõpilastele, puudega inimestele või varem kodututele, millega on omakorda kitsendanud nende eluasemevõimalusi, kes on põhimõtteliselt õigustatud üldisele sotsiaalsele eluasemele. Seetõttu on sotsiaalelamud muutunud eluasemeturuks madala sissetulekuga majapidamiste jaoks. Sotsiaalsete üürikorterite suurim pakkuja on Helsingi linna enda ettevõtte Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka).

Erasektori üürihindade määramine ei ole reguleeritud, kuid üürilepingud on muul viisil kaitstud. Eluasemete väljakutsete leevendamiseks pakub riik eluasemetoetusi, mida kasutavad paljud ilma igasuguse stigmatiseerimiseta.

Eluasemepoliitika peamised meetmed

Poliitikameede 1: hästitoimiv eraüürisektor

Võimutasand: Soome riik, Helsingi linn

Seotud osapooled ja huvigrupid: Üürikorterid otse omanikult, institutsionaalsetest omanikest ja investoritest kuni eraomanikeni.

Huvigrupid: Igat tüüpi leibkonnad

Kirjeldus: Eraomanike üürikorteritele ei ole kehtestatud regulatsioone, kuid kõik muu on rangelt reguleeritud (vt eespool). Era üürikorterite sektor on mänginud olulist rolli elamufondi suurendamisel kasvavates linnades. Madala sissetulekuga leibkondade eluaseme taskukohasuse tagamiseks on vajalikud eluasemetoetused.

Ülekantavuse võimalikud aspektid: üüriturgu reguleerivate meetmete rakendamine ja uute investeeringute soodustamine, eluasemetoetuste rakendamine. „Musta üürituru“ kaotamine, et arendada ja uuendada seda sektorit.

Poliitikameede 2: Vahepealsed omandivormid

Võimutasand: Helsingi linnavalitsus, riik

Seotud osapooled ja huvigrupid: munitsipaalettevõtted ning teised mittetulunduslikud ettevõtted ja sihtasutused

Sihtgrupid:

Kirjeldus: Praegu ei ole Helsingi vahendajate ametiaja osas plakatipoiss. Vald ise loobus Hitase subsideeritud omanike kasutuses olevate eluasemete arendamisest ja riigi valitsus otsustas hiljuti keelata uute elamisõiguslike eluruumide rahastamise. Helsingi kaalub aga hoopis oma elamisõiguskorterite arendamist. Vahepealsed valdused on mänginud olulist rolli inimeste jaoks, kelle jaoks reguleerimata omaniku kasutuses olev eluase on liiga kallis, kuid kes saavad investeerida oma eluaseme positsiooni kindlustamiseks. Sotsiaalsetes segamispüüdlustes on otsustavat rolli mänginud ka vahendajate ametiajad. Iga vahepealse valduse olemus peaks olema eluaseme pakkumine kommunalteenusena, mitte investeringuna.

Ülekantavuse võimalikud aspektid: Tallinn peaks uurima võimalusi oma vaherendi mudeli (intermediart model) väljatöötamiseks, et laiendada eluasemevalikuid neile, kes soovivad saavutada stabiilsust, kuid kellel on raskusi omanikuasustuse eluaseme soetamisega. Tõenäoline lahendus on lähemal elamuühistule või elamisõigusele kui kulukale subsideeritud omanikule (nagu Hitase mudel).

Poliitikameede 3: sotsiaalüüripindade järjekindel arendamine

Võimutasand: Helsingi linn

Seotud osapooled ja huvigrupid: ARA (riiklikult toetatud laenud), MAL-lepingud riigi ja linnapiirkondade vahel, munitsipaalalamuettevõtted ning teised mittetulunduslikud elamupakkujad

Sihtgrupid: Madala sissetulekuga leibkonnad

Kirjeldus: Kuigi kogu Euroopas on palju räägitud eluasemevaldkonna kärbetest ning Soome elamumajandussüsteem on liikunud turupõhisema lähenemise suunas, on oluline märkida, et sotsiaalüüripindade maht ja osakaal on Helsingis endiselt suur. Sotsiaalüüripinnad mängivad kesket rolli, tagades madala sissetulekuga leibkondadele juurdepääsu eluasemele ning parandades nende elamistingimusi.

Ülekantavuse võimalikud aspektid: Linna vastutuse põhimõtte omaksvõtmine eluaseme kättesaadavuse ja elamistingimuste toetamisel neile, kellel on reguleerimata turul peaaegu olematud valikuvõimalused. Tallinnas võiks avalikku üürifondi arendada, omandades ja renoveerides juba olemasolevaid elamispindu.

Poliitikameede 4: ambitsioonikas sotsiaalse segamise poliitika

Võimutasand: Helsingi linn

Seotud osapooled ja huvigrupid: Kõik eluasemete arendajad, kes aktsepteerivad põhimõtet

Sihtgrupid: Linnaelanikud laiemalt

Kirjeldus: Linn on järginud pikaajalist ja mõjukat poliitikat, et luua kogu linnas segunenud naabruskondi ja vähendada segregatsiooni. Linnal on eesmärgid iga valduse keskmise osakaalu kohta uute arendatavate elamurajoonide kohta. Vanade linnaosade reaktiivne sotsiaalne segunemine taaselustamise ja tiheduse suurendamise kaudu toimub vähemal määral.

Ülekantavuse võimalikud aspektid: Kui Tallinn hakkab arendama sotsiaalkortereid või vahepealseid valdusi, on soovitatav mõelda taktikaliselt nende ruumilisele hajutamisele. See võib juhtuda ka siis, kui planeerimisagentuurile soovitatakse suuri eraüürielarumute projekte.

Ülekantavuse võimalikud aspektid

Kuna Tallinnas on eraomandis olevate eluasemete osakaal kõrge, võib Hitas-elamuprogrammi üldise mudeli kohandamine olla sobiv lahendus, eriti arvestades omandiõiguse jaotuse asümmeetriat eri vanuserühmades. Ülekantavuse aspektid Helsingist Tallinnale võiksid olla: 1) Hästi toimiv eraüüriturg (selged seadusandlikud reeglid, leibkondadele mõeldud nõudluspõhine toetus). 2) Algatused „vaherendi” eluasemevormide loomiseks (Hitas, kasutusvaldusõigus). 3) Suhteliselt laiaulatuslik toetatud üürimajutuse sektor. 4) Ulatuslik sotsiaalse segunemise poliitika.

Tulenevalt Tallinna linna suure omanike hõivatuse osakaalust võib Hitase eluasemeprogrammi tervikmudeli kordamine olla sobiv tee, eriti arvestades omandistaatuse asümmeetriat erinevates vanuserühmades.

Ülekantavuse osas võiksid neli Helsingi palgatõusu olla 1) hästi toimiv eraüüriturg (selged seadusandlikud reeglid, toetus nõudluse toetusega kodumajapidamistele), 2) algatused "keskmise omandiõiguse" loomiseks (hitas, elamisõigus), 3) suhteliselt lai subsideeritud üürielarumusektor, 4) laiaulatuslik sotsiaalse kombinatsiooni poliitika.

6.3.4 Viin

Linna- ja eluasemekontekst

Viin on Austria kontekstis eraldi liidumaa ning omab seetõttu märkimisväärset kontrolli elamupoliitika üle. Sotsiaalelamute traditsioon Viinis ulatub tagasi 1920. aastatesse ja on tänagi oluline osa linna elamufondist. 1989. aastast on föderalsed eluasemetoetused liidumaade halduses ja taskukohaste eluasemete loomine viidud piiratud kasumiga elamufondide haldusse. 1980. aastate „pehme linna uuendamise“ programm külmutas üürid ja toetas renoveerimist segregatsiooni piiramiseks, kuid 1995. aastal EL-iga liitumine ja 2008. aasta finantskriis on vähendanud taskukohaste eluasemete kättesaadavust linnas. 77% kogu elamufondist koosneb üürikorteritest, millest omakorda 21% on

munitsipaalomandis ja 21% kuulub piiratud kasumiga elamuühingutele. 73% kõigist eraomandis olevatest korteritest on omakorda riiklikult piiratud üürimääraga.

Rahvastik ja segregatsioon

Viin on üks suuremaid linnasid Euroopas ja ühtlasi ka üks kiiremini kasvamaid (13.5% elanikukasv, 2022). 34% linna elanikest on välismaalased ja 50% on migranditaustaga (näiteks mõlemad vanemad sündinud välismaal). Päritolust tulenevalt erinevad arvestatavalt ka elanike sissetulekud – sama haridustasemega austrialased võivad teenida kuni 1000 eurot kuus enam, kui mitteaustrialased. Ka eluasemepoliitika soosib pikaajalisi elanikke. Ruumiline segregatsioon on siiski piiratud, kuna sotsiaalelamud asetsevad linnas hajali.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Viin on üks kõige aktiivsema eluasemepoliitikaga linnu Euroopas läbi ajaloo. Oluline on vaadata ka hetke regulatsioone, mis määratlevad taskukohase eluaseme mahtusid. 2019. aasta märtsis võeti Viini üldplaneeringus kasutusele kategooria "subsideeritud elamumajandus" (näiteks, üle 5000m² elupinnaga arendustes peab olema 2/3 subsideeritud). Lisaks on maakulud külmutatud 40 aastaks ning eluruume saab üürida ainult üüriseaduses sätestatud hinnatingimustel. Lisaks lõi linn 2012. aastal SMART korterikontseptsiooni, mis pakub kvaliteetseid väikeseid tüüpkortereid (näiteks, 55 m² kahetoalise korteri maksimaalne üür on 412,50). SMART-korterid moodustavad kolmandiku kõigist sotsiaalkorteritest ja on suunatud madala sissetulekuga leibkondadele. Taskukohase eluasemefondi olukorda parandab Viinis ka piiratud kasumiga elamuühistute olemasolu, mis haldavad 20% elamufondist ja pakuvad pidevalt kvaliteetset eluaset oluliselt madalamate hindadega.

Riiklikul tasemel reguleerib üüripiirmäärasid üüriseadus (*Mietrechtsgesetz*) ja piiratud kasumi elamuakt (*Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz*). Lisaks suunab riik 1% tulumaksust (0.5% tööandjalt ja 0,5% töötajalt) eluasemetoetuste rahastusse. See moodustab üle poole Viini aastasest eluasemeehituse eelarvest. Linn suunab toetused omakorda arendajatele pikaajaliste madalaintressiga laenude näol. Kombinatsioonis aktiivse tsoneerimiskava ja arhitektuurivõistluste korraldamisega suunab Viin aktiivselt elamufondi arendust.

Eluasemepoliitika peamised meetmed

Eluaseme subsiidiumid tulumaksust

Võimutasand: föderaalne

Osa tulumaksust (0,5% tööandjale ja 0,5% töötajale) suunatakse eluasemete arendusse. Enamus eelarvest eraldatakse madala intressiga (1%) kuni 40-aastasteks laenudeks. Lisaks eraldatakse osa eelarvest üüritoetusteks madala sissetulekuga leibkondadele.

Üüriseadus (MRG) ja üüri ülempiirid

Võimutasand: riiklik, liidumaadel piiratud õigused

Üleriigiline seadus, mis määrab üüri ülempiirid vanematele alavarustatud hoonetele.

Munitsipaalkorterid

Võimutasand: omavalitsus

Linnaettevõtte hallatav elamufond, mille eripära on väga kõrge sissetuleku piirmäär, mis tagab ligipääsu 75%-le Viini elanikest. Peamine piirang on nõue 2. aastane sissekirjutuse nõue.

Piiratud kasumiga elamuühistud

Võimutasand: riiklik

Piiratud kasumiga elamumajanduse määrus seab seadusliku raamistiku ja ühingute majandusmudeli. Viini linn kasutab antud mudelit taskukohase eluasemefondi ehitamiseks. Kodanikel on võimalus uusi kooperative luua.

Erisoodustusega maa

Võimutasand: föderaalne, omavalitsus

Wohnfonds_wien ostab taskukohaste eluasemete rajamiseks maad ja linn määrab kruntidel, mil vahetatakse maa sihtotstarvet elamumaaks ja mahutab rohkem kui 5000 m² elamispinda $\frac{2}{3}$ elamu ühikutest subsideeritud elamuteks. Nii maad kui ka eluaseme erisoodustusi jagatakse kvaliteedipõhiste mehhanismidega nagu näiteks arendajakonkursid.

Smart living

Võimutasand: föderaalne, omavalitsus

Nõue majanduslikult tõhusamate eluruumide järele subsideeritud elamuehituses ja piiratud kasumiga eluasemeühistutes, vähendamaks ehituskulusid ja sissemakse suurust.

Ülekantavuse võimalikud aspektid

Eelkõige on Viin musternäide põimitud mitmekülgsest taskukohasest elamupoliitikast (siin toodud vaid väike läbilõige), kus taskukohane elukoht on kättesaadav suurele osale sissekirjutatud elanikkonnast. Lühiajalises perspektiivis võiks Tallinn kehtestada maapoliitika, kus maa müük või kasutusõiguse andmine toimub kvaliteedipõhise konkursi alusel. Ka munitsipaalkorterite hajutamine on lühiajaliselt saavutatav. Kesk-pikas perspektiivis võiks kaaluda eluasemetoetuste fondi loomist, mis rahastaks pikaajaliste madala intressiga laenude toel taskukohaste elamute ehitust. Pikas perspektiivis tuleks Viini eeskujul luua elamuühistutele sarnanev juriidilis-majanduslik elamufondi mudel, mis pakuks turutingimuste alternatiivina taskukohast eluaset suurele osale elanikkonnast. See eeldab aga uute seaduste vastuvõtmist ja läbimõeldud toetusmeetmete paika seadmist.

Linna- ja eluasemekontekst

Rahvastik ja segregatsioon

Barcelonas on rahvastiku jaotuse ja segregatsiooni osas keeruline sotsiaalmajanduslik dünaamika. Kuigi uuringud ei ole tuvastanud tugevaid etnilise segregatsiooni mustreid, on teatavates linnaosades märkimisväärne kolmandate riikide kodanike kontsentratsioon. Linn seisab silmitsi märkimisväärsede väljakutsetega, kuna 24.4. aastal on 2023% Kataloonia elanikkonnast vaesuse või sotsiaalse tõrjutuse ohus. Huvitav on see, et

uuringud on täheldanud kõrgelt kvalifitseeritud töötajate seas isejärgse segregatsiooni suundumust ja koolide segregatsioon on endiselt märkimisväärne probleem. Eluasemestressi ja võimalikku ümberasumist on seostatud elanike halva vaimse ja üldise tervise suurenenud riskiga.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Barcelona on mitme poliitilise sekkumise kaudu välja töötanud tervikliku lähenemisviisi eluaseme taskukohasuse käsitlemiseks. Barcelona eluasemeõiguse plaan aastateks 2016–2025 on peamine strateegiline dokument, mis keskendub kolmele peamisele tegevusvaldkonnale: eluaseme hädaabi, olemasoleva elamufondi renoveerimine ja taskukohaste eluasemevõimaluste laiendamine.

Linn on rakendanud mitmeid uuenduslikke meetmeid eluasemete kättesaadavuse parandamiseks. Nende hulka kuuluvad linnaarengukava muudatused, mis nõuavad 30% uute elamuarenduste eraldamist sotsiaalkorteritele, ja eesmärk (seatud 2007. aastal) saavutada 15% sotsiaalkortereid (kuigi 2014. aastaks oli see jõudnud vaid 1,5%-ni). Riiklikul tasandil integreeritakse eluasemeõigused universaalse õigusena 26. mail 2023. Omavalitsus on loonud ka toetavaid mehhanisme, nagu sotsiaalelamute nõukogu, ja võtnud kasutusele rahalised stiimulid taskukohase eluaseme edendamiseks. Näiteks suurendatakse renoveerimistoetust 20 000 euro võrra, kui eluruumid liidetakse üürielamute reserviga. Aastatel 2016–2022 lõi linn 5 008 avalikku eluruumi ja andis 188 473 eluasemetoetust kogusummas 316,26 miljonit eurot, mis näitab märkimisväärset pühendumust eluasemetoetusele.

Eluasemepoliitika peamised meetmed (lühike ülevaade, võimutasand, mõju)

- » **Habitatge Metropolis Barcelona (HMB):** HMB loodi eesmärgiga kiirendada sotsiaalelamute arendamist Barcelonas, edendades avaliku ja erasektori partnerlust. Programmis osalevatel era- ja avalikel osapooltel on võrdne kapitaliosalus. Organisatsiooni esimene eesmärk on arendada 4500 taskukohast sotsiaalelamut, mille keskmine pindala on 70 m² ning üürihind 7 EUR/m².
- » **Üüritasude toetused:** Üüritasude toetused on üks peamisi vahendeid, mis aitavad leibkondadel oma eluaset säilitada. Aastatel 2016–2022 eraldati 188 473 eluasemetoetust koguväärtusega 316,26 miljonit eurot, millest 54% suunati hädaolukorra eluasemetele, 37% maksti välja stabiilsete toetustena, 5% eraldati eakatele ja 4% läks sotsiaalelamutele. Ainuüksi 2022. aastal aitasid üüritoetused 91 500 inimesel oma kodud säilitada.

- » **Eraldised elukondliku kinnisvara arendamisel:** Linna üldplaneeringu muudatustega nõutakse, et 30% uutest või suuremahuliselt ümberehitatud elamutest oleks eraldatud sotsiaaleuasemeteks

Ülekantavuse võimalikud aspektid (lühiajaline ja pikaajaline perspektiiv)

Tallinna jaoks pakub Barcelona mudel mitmeid võimalikke teadmisi. Avaliku ja erasektori partnerlusel põhinev HMB lähenemisviis võib olla eriti hästi ülekantav, näidates, kuidas ühiselt toimuv juhtimine võib kiirendada sotsiaalelamute arendamist. Põhjalik toetussüsteem ja strateegiline keskendumine haavatavatele elanikkonnarühmadele annavad tugeva raamistiku, mida saaks kohandada kohalikele oludele

6.3.5 Bratislava

Linna- ja eluasemekontekst

Bratislava on viimasel kümnendil kogenud märgatavat SKP ja rahvaarvu kasvu, kuid eluasemete taskukohasus on samal ajal järsult langenud. Eluasemete hinnad tõusid 2021 aastal 16 % ja ületavad Slovakkia keskmist arvestavalt (2 805 €/m² vs 1 941 €/m²). Kõrgetele eluasemehindadele vaatamata on pealinn tööeliste seas atraktiivne. 1990. aastatest alates on uute eluasemete puudus ja kallis hind põhjustanud ka arvestatavat äärelinnastumist. Piiratud munitsipaalelamufond, massiline erastamine 1990. aastatel ja üürituru regulatsioonide puudumine süvendavad taskukohaste elamispindade vähesust. 83% Bratislava elanikkonnast on oma korteri omanikud, vaid 0,7% elavad munitsipaalomandis elamupindadel. Elamuturul on ka äärmuslik puudus üürikorteritest. Arhitektist linnapea Matuš Vallo juhtumise all on Bratislava aga rakendamas mitmeid uuenduslikke meetmeid, mis võiks olla eeskujuks ka Tallinnale.

Rahvastik ja segregatsioon

Bratislava rahvastik kasvab iga-aastaselt kvalifitseeritud tööjõu sisserände arvelt (mujalt Slovakiast ja välismaalt). Linnal puudub aga põhjalik ülevaade sotsiaalmajanduslikust segregatsioonist. Munitsipaaltasandil jälgitakse pigem Roma-kogukondade paiknemist ja kodutute kogukondi.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Slovakkias on peamine taskukohaste eluasemete mõjutamise hoob Riiklik Eluasemete Laenuühistu (*Štátny Fond Rozvoja Bývania*). Ühistu pakub pikaajalisi ja madala intressiga laenusid (isegi kuni 100%-list rahastust) nii eraomandis elamufondi renoveerimiseks kui ka munitsipaalomandis olevate sotsiaalpindade arenduseks.

Bratislava taskukohase elamispoliitika alused on puudulikud. Siiski, linnapea Matuš Vallo (endine arhitekt) juhtimisel on linn selle oma prioriteediks võtnud. Esmalt on linnal plaanis munitsipaalomandi audit kaardistamiseks elamuarenduseks sobivad krundid ja hooned. Ka tsoneerimise kaudu suunatakse arendajaid üürikortereid ehitama. Lisaks piloteerib linn ka erinevaid PPP mudeleid üldiseks üürikorterite turuosa suurendamiseks nagu munitsipaalne rendiagentuur (*Mestská Nájomná Agentúra*).

Eluasemepoliitika peamised meetmed

Riiklik laenuühistu

Võimutasand: riiklik

Riiklik laenuühistu asutati 1996. aastal ja on laenu tagasimaksete toel tänaseks osaliselt isemajandav. Osaliselt rahastatakse laenuühistut endiselt riigi toetusest, osaliselt Euroopa Liidu struktuurfondist. Ühistu pakutud laenud on kuni 40. aastase perioodiga ja 0-2% intressimääraga. Rahastust saavad taotleda nii eraomanikud, eraettevõtted kui ka omavalitsused, kuid jagamise aluseks on riiklik elamupoliitika (prioriteedid: renoveerimine, üürikorterite turuosa suurendamine, sotsiaalelamute ehitamine).

Tsoneerimine, kui aktiivne planeerimismeetod

Võimutasand: omavalitsus

Kui maaomanik taotleb krundil tsoneeringu muutmist (näiteks elamuehituseks), mis toob tulu ja suurendab maa väärtust, võib linn positiivse tsoneerimisotsuse vastutasuks küsida osa tekkivast tulust või uuest elamufondist.

Sotsiaalkorterid (võtmetöötajad, haavatavad grupid)

Võimutasand: omavalitsus

Sotsiaalkortereid hallatakse vajaduspõhiselt. Peamised sihtgrupid on võtmetähtsusega töötajad (õpetajad, päästjad jne), erivajadustega elanikud ja kodutud. Kõik sotsiaalkorterid kuuluvad linnale, kuid haldusteenuseid võivad osutada erafirmad. Bratislava planeerib täiendava munitsipaalelamufondi ehitamiseks piloteerida ka PPP mudeleid.

Munitsipaalne elamuagentuur (linn, kui vahendaja) – piloot

Linn täitab vahendaja elamuagentuurina vahendaja rolli omanike ja üürnike vahel. Linn pakub omanikule garanteeritud tulu ja vähest halduskoormust. Üürnikke valitakse vajaduspõhiselt.

Ülekantavuse võimalikud aspektid

Bratislava elamufond seisab Tallinnaga sarnaste probleemide ees, kuid linnavõim on taskukohase elamupoliitika suunas teinud juba esimesi samme. Lühiajaliselt võiks Tallinn võtta Bratislavast eeskju taskukohase elamupoliitika aluste vormimisel. Sealhulgas tuleks mõtestada linna roll elupinna pakkujana. Tuleks peatada linna maade müük arendajatele ilma selgete nõudmisteta taskukohaste pindade arendamiseks ja viia läbi linnale kuuluvate kruntide ja hoonete audit elupindade arendamise seisukohast. Paariaastase perspektiiviga võiks Tallinn kaaluda tsoneerimise aktiivsemat kasutust taskukohase elamufondi kujundamisel. Seda saaks teha ka koostöös riigivõimuga, et luua selleks õiguslik alus ja võimalikud soodustused. Kuna linnale kuulub Bratislavale sarnaselt vähe kinnisvara, tasub kaaluda ka munitsipaalse elamuagentuuri sarnast pilootprojekti. Pikemas perspektiivis võiks Tallinn teha riigivõimuga koostööd riikliku laenuühistu rajamiseks (võttes arvesse ka vähenevat Euroopa Liidu struktuurfondide osakaalu).

6.3.6 Riia

Linna- ja eluasemekontekst

Riia eluasemeturg on olnud sügavalt mõjutatud postsovetlikust üleminekust, mida iseloomustavad 1990. aastate algusest alates neoliberalistlikud poliitikad, sealhulgas erastamine, regulatsiooni ja riigi sekkumise vähendamine. Linn on läbi teinud märkimisväärse rahvastikukao, kaotades alates 1990. aastatest umbes 300 000 elanikku, kusjuures jätkuv äärelinnastumine on seda suundumust veelgi süvendanud. Riia elamufond koosneb peamiselt korterelamutest, moodustades 93,5% kõigist eluruumidest. 2023. aasta seisuga omas 63,6% leibkondadest enda kodu, 17,8% elas üüripindadel ning 18,6% kasutasid alternatiivseid omandivorme.

Rahvastik ja segregatsioon

Riia sotsiaal-majanduslikku maastikku iseloomustab suhteliselt madal segregatsioonitase võrreldes teiste postsovetlike linnadega, mida võib seostada Läti tugevalt eraomandile suunatud elamupoliitikaga. Linna elamufond peegeldab selle ajaloolist arengut – 39,69% hoonetest on ehitatud aastatel 1961–1980, peamiselt Nõukogude-aegsete suurarenduste perioodil. Elamistingimused kujutavad endast siiski väljakutset – 16,9% leibkondadest teatas müraga seotud probleemidest ning 17,9% koges keskkonnareostuse ja tolmuiga seotud probleeme.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Riia ja kogu Läti elamupoliitika keskendub peamiselt eraomandi toetamisele erinevate sihtprogrammide kaudu. Kuna sotsiaalmajutust pakuvad peamiselt kohalikud omavalitsused, iseloomustab kohalike omavalitsuste lähenemist sotsiaalelamutele bürokraatlik eluasemete jaotamine. Üüriturg on reguleeritud eluruumide üüriseadusega, mis paljudel juhtudel pigem pärsib üürielamute arendamist, suunates elanikke eraomandi eelistamisele.

Linn on rakendanud mitmeid innovatiivseid kodu ostmist soosivaid toetusmeetmeid. 2024. aastal olid peamiseks kodu soetamise toetusprogrammid järgmised: eluasemegarantiid lastega peredele, eluasemegarantiid karjääri alustavatele noortele ning „Balsts“ toetused lastega peredele. Märkimist väärib mitmepereelamute renoveerimisprogramm, mille raames pakutakse kodu energiatõhusaks renoveerimisel toetusi kuni 49% ulatuses renoveerimistöode kogumaksumusest.

Eluasemepoliitika peamised meetmed (lühike ülevaade, võimutasand, mõju) (kuni 5 meedet) (3/4 lk, tekstina)

- » **"Balsts" toetus:** Riiklik programm, mis pakub ühekordseid toetusi eluaseme ostmiseks või ehitamiseks peredele, kus on vähemalt kolm last või puudega lapsi. Toetused jäävad vahemikku **8 000–10 000 eurot**, lisastiimulid kehtivad peaaegu nullenergiahoonetele.
- » **Eluasemegarantiid karjääri alustavatele noortele:** Riiklik programm, mis pakub **laenugarantiisid**, et vähendada **esimese sissemakse suurust** alla 35-aastastele kutse- või kõrgharidusega isikutele, katta võib kuni **20% tehingu maksumusest**.
- » **Eluasemegarantiid lastega peredele:** Riiklik programm, mis pakub **diferentseeritud laenugarantiisid**, sõltuvalt laste arvust ja asukohast. Maksimaalsed garantiid jäävad vahemikku **10 000–30 000 eurot**.

Mitmepereelamute renoveerimisprogramm: 57,2 miljoni euro suurune programm, mis toetab kuni **49% renoveerimiskuludest**, keskendudes eluasemete **energiasäästlikkuse parandamisele**.

Ülekantavuse võimalikud aspektid (lühiajaline ja pikaajaline perspektiiv) (1/4 lk)

Kui tekib vajadus muuta elamispindade müügihindu taskukohasemaks, võib neid koduomanike toetusprogramme korrata ja laiendada. Seejuures võib eristada rohkemaid sihtrühmi.

6.3.7 Vilnius

Linna- ja eluasemekontekst

Leedu elamupoliitika määratakse peamiselt riiklikul tasandil, kus valitsus kehtestab üldised raamistikud, regulatsioonid ja suunised elamuarenduse, sotsiaalelamute ning muude seotud küsimuste jaoks. Siiski on linnadel ja omavalitsustel teatud autonoomia nende poliitikate rakendamisel, kohandades neid kohalikele vajadustele ja lahendades piirkondlikke väljakutseid. Eluasemehinnad Leedus on alates 2010. aastast tõusnud kiiremini kui OECD keskmine, kusjuures hinnakasv kiirenes oluliselt COVID-19 pandeemia ajal. Vilniuse maakonnas on kokku 458 151 eluaset, millest 452 700 on eraomandis ning vaid 5 451 kuuluvad omavalitsusele või teistele avalik-õiguslikele asutustele.

Rahvastik ja segregatsioon

Vilniuse segregatsioonisuundumusi mõjutavad nii etniline kui ka sotsiaalmajanduslik koosseis. Lisaks süvendavad segregatsiooniprotsesse intensiivsed äärelinnastumise protsessid. Kõigist Leedu linnadest peetakse Vilniust kõige enam segreerunud linnaks.

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Kuigi riigi valitsus määrab kindlaks linnaplaneerimise üldised raamistikud, on omavalitsustel õigus koostada kohalikke plaane, mis reguleerivad maa kasutust, planeerimist ja elamuarendust. Lisaks vastutavad omavalitsused sotsiaalelamute haldamise ja jaotamise eest. Vilniuse sotsiaalelamute fond on siiski väga väike. Samas on Vilniuse linnavalitsus eluasemepoliitika teistes valdkondades väga aktiivne, keskendudes peamiselt hoonete renoveerimisele. Selleks loodi 2019. aastal spetsiaalne kõik-ühes teenus (Atnaujinkime miestą,) mis pakub linnas kohandatud tuge hoonete renoveerimiseks. Lisaks pakutakse erinevaid sotsiaaltoetusi ja energiatoetusi, sealhulgas osalist toetust madala sissetulekuga üürnikele ning kütte, joogivee ja sooja vee hüvitisi.

Eluasemepoliitika peamised meetmed

Madala sissetulekuga leibkondade toetamine mitme korteriga elamute renoveerimiskulude katmiseks: Mitmekorterelamute uuendusprogrammi raames võivad küttekulude toetusele õigust omavad leibkonnad taotleda avalikku toetust eluaseme renoveerimiskulude katmiseks. Kui taotlus kinnitatakse, saab leibkond renoveerimistegevuste täieliku hüvitamise. Seda toetust pakutakse riiklikul tasandil.

Küttekulude toetus: Määratletud sihtrühmadesse kuuluvad leibkonnad on õigustatud saama toetust omavalitsustelt kütte-, joogivee- ja soojaveekulude katmiseks. Hiljutise küttekulude toetuse reformi kohaselt peavad toetust saavad leibkonnad nõustuma oma hoone jaoks pakutud renoveerimisprojektidega. Kui leibkond keeldub renoveerimisprojektist, ei saa nad küttekulude toetust. Seda toetust pakutakse nii omavalitsuse kui ka riiklikul tasandil.

Ülekantavuse võimalikud aspektid

Küttekulude toetuse laiendamise ja arendamise korral oleks võimalik integreerida nõudeid hoonete renoveerimise edendamiseks, et toetuse jätkumine oleks tagatud vaid renoveerimisprojektidega nõustumise korral. Lisaks võiks seda meetet siduda muude madala sissetulekuga leibkondadele mõeldud toetustega, mis aitaksid osaliselt katta

renoveerimiskulusid. See looks kahesuunalise stiimulpaketi, mis toetaks nii elamufondi uuendamistkui ka madala sissetulekuga leibkondade eluaseme kvaliteedi parandamist.

6.3.8 Varssavi

Linna- ja eluasemekontekst

Varssavi elamupoliitikat iseloomustab oluline üleminek **tsentraliseeritud riiklikust kontrollist kohaliku halduse juhtimisele**. Linna pikaajaline eluasemestrategia, mis on sätestatud **Elamufondi pikaajalises juhtimisprogrammis (2021–2025)**, keskendub neljale põhivaldkonnale:

- » Linna omandis olevate hoonete tehnilise seisukorra säilitamisele
- » Elamistingimuste parandamisele
- » Üürikorterite arvu suurendamisele
- » Kohaliku omavaltsuse elamispindade kasutuse parandamisele ja ratsionaalsemaks muutmisele

Poliitikameetmete hulka kuuluvad mitmed sekkumisstrateegiad, sealhulgas: sissetulekupõhised eluasemetoetused, munitsipaalkorterite üürihinna vähendamine, riiklikud toetused sotsiaalelamutele, hoonete renoveerimistoetused.

Eluasemeturg on reguleeritud sotsiaalelamute kulude fikseeritud määrade kaudu, kusjuures majanduslikes raskustes olevatele üürnikele on ette nähtud märkimisväärsed üürisoodustused (kuni 80%). Elamupoliitika ökosüsteemis tegutsevad mitmed osapooled, sealhulgas riiklikud asutused ja omavalitsused, mittetulunduslikud elamuühendused, sotsiaalelamute ühingud, elamuühistud.

Rahvastik ja segregatsioon

Varssavis esineb sotsiaalmajanduslikust staatusest sõltuvat eluasemesegregatsioon, kuid väiksemal määral võrreldes teiste Kesk- ja Ida-Euroopa linnadega. Segregatsiooni iseloomustavad hajutatud kõrgema staatusega naabruskonnad väikestes enklaavides, enamasti segatud sotsiaalmajandusliku koosseisuga naabruskonnad ning linna äärealadel rohkem polariseerunud piirkonnad.

Haavatavad rühmad on eluasememaksete raskustes selgelt nähtavad:

221,233 mittemunitsipaalkorteril olid maksevõlad

35,394 munitsipaalkorteril esines maksevõlgnevusi

» Eluasemetoetust said:

- ◆ 59.0% kohalikule omavalitsusele kuuluvad korterid
- ◆ 22.0% korteriühistute korterid
- ◆ 4.7% eraomandis olevatest korteritest
- ◆ 0.5% sotsiaalelamuühenduste (TBS) korteritest

Linna- ja eluasemepoliitika põhialused (eluasemehindade taskukohasuse mõjutamiseks)

Linna elamupoliitikat kujundavad peamiselt riiklikud ja munitsipaalmeetmed, mille eesmärk on lahendada eluaseme taskukohasuse probleemi. Avaliku sektori osalised mängivad elamupoliitikas peamist rolli, järgides detsentraliseeritud lähenemisviisi, mis kujunes välja pärast Poola Rahvavabariigi kokkuvarisemist. Munitsipaalvõimud haldavad sotsiaalelamuid, kusjuures enamik algatusi ja rahastust tuleb riigi valitsuselt.

Oluline tähelepanu on suunatud koduomandi suurendamisele riiklike programmide kaudu, mis on suunatud noortele peredele ja esmakordsetele koduostjatele. Need programmid pakuvad hüpoteeklaenu intressitoetusi ja toetusi, ilma rangeid sissetulekupiire kehtestamata. Linn kasutab ka avaliku ja erasektori partnerlusi, et arendada taskukohase eluaseme lahendusi, sealhulgas sotsialistliku ajastu hoonefondi renoveerimisprojekte ja erinevaid taskukohaseid elamuarendusi. Taskukohase eluaseme arendamise edendamiseks loodi sotsiaalelamuühistud (TBS), et täita eluaseme puudujääki peredele, kes ei kvalifitseeru sotsiaalelamule, kuid kellel ei ole piisavalt vahendeid, et taodelda laenu eluaseme ostmiseks.

Eluasemepoliitika peamised meetmed

- » **Sotsiaalelamuühendused:** Sotsiaalelamuühendused (TBS) on mittetulunduslikud või piiratud kasumiga organisatsioonid, mis ehitavad ja haldavad üürikortereid keskmise sissetulekuga leibkondadele. TBS-korterid on saadaval leibkondadele, kelle sissetulek on liiga kõrge, et kvalifitseeruda munitsipaalkorteri üürimiseks, kuid samas liiga madal, et saada laenu eluaseme ostmiseks. Enamik neist korteritest on ehitatud **Riikliku Eluasemefondi (2009. aastani) või Riikliku Investeeringispanga toetusel**, mistõttu suur osa TBS-korterite üürimaksest suunatakse laenu tagasimakseteks ehituse eest (**2014. aastal 58%**). See süsteem

toimib **riiklikul tasandil**, kaasates **omavalitsusi ja munitsipaalettevõtteid**, mis keskenduvad **madala- ja keskmise sissetulekuga leibkondadele**.

- » **Sotsiaalelamute ehituse toetamine:** Sotsiaalelamute ehitamise toetamiseks pakub toetusprogramm **30–55% projekti kogukuludest**, et arendada **sotsiaalkortereid, kaitstud kortereid, avalikus omandis olevaid kortereid, öömaju ja kodututele mõeldud eluasemeid**. Rahastus tuleb **Riiklikust Arengupangast**.
- » **Sotsiaalürielamute ehitamise toetamine eelistatud finantseerimise alusel, mida pakub Bank Gospodarstwa Krajowego:** Poola Riiklik Arengupank (*The National Development Bank of Poland*) töötas aastatel **2015–2025** välja uue programmi sotsiaalelamuühenduste (TBS) eluaseme arendamiseks. Programmi eesmärk on luua vähemalt **30 000 TBS-korterit**, pakkudes **soodsatel tingimustel pikaajalisi laene**, mis katavad **75% projekti kogukuludest**
- » **“Mieszkanie dla młodych” ja “Pierwsze mieszkanie” programmid:** “Mieszkanie dla młodych” (2014–2018) programm ja sellele järgnenud “Pierwsze mieszkanie” (alates 2023) on loodud eesmärgiga suurendada **noorte perede ja üksikisikute kodude eraomandi määra Poolas**. Toetus toimub **riikliku kaasrahastamise kaudu**, kusjuures toetuse osakaal sõltub **leibkonnas olevate laste arvust**.
- » **Hoonete energiatõhususe suurendamise ja renoveerimise programmid:** Programmi eesmärk on pakkuda **kaasrahastamist** investoritele, kes viivad läbi hoonete energiatõhususe suurendamist, renoveerimist ja taastuenergia allikate projektide elluviimist mitmepereelamutes. Kaasrahastus anti **16% + 5% (päikeseenergia jaoks)** hoonete omanikele, kes saavutasid vähemalt **25% energiakokkuhoiu** kogu energiatõhususe suurendamise kuludest.

Ülekantavuse võimalikud aspektid

Taskukohase eluaseme lahenduse arendamine TBS-i kujul võib olla Tallinnale sobiv tee, sihtrühmaks oleksid leibkonnad, kelle sissetulek ületab sotsiaalelamule kvalifitseerumise läve. Siiski eeldaks see täiendavat märkimisväärtset investeerimisvoogu, et luua stiimulipakett taskukohase eluaseme arendamiseks ning võimalikku koostööd finantsasutustega. Teise võimalusena võiks olla eluasemeturu jaoks noorte täiskasvanute koduomandi suurendamise toetusprogramm, pakkudes kaasrahastamise lahendusi või soodsamaid laenutingimusi olukorras, kus noorte seas suureneb koduomandist võõrandumine.

5. KOKKUVÕTE

Analüüs keskendus tänase eluasemepoliitika seisuga uurimisele Eestis ja Tallinnas, ning tehti ülevaade eluasemevaldkonna trendidest – elamufondi kujunemisest, elamistingimustest, eluasemehindade dünaamikast, leibkondade eluasemekulude struktuurist ja finantsilisest koormatusest ning ruumilist segregatsioonist. Trende uuriti perioodil 2010 (2000) kuni 2023 allasumite ehk naabruskondade tasandil (elamistingimuste ja eluasemekulutuste osas valdavalt linnaosade tasandil).

Analüüsi tulemused aitavad selgitada muuhulgas, kas viimase 10-20 aasta trendid Tallinnas on viinud lähemale strateegia eesmärkide täitmisele, nt (a) kas uusehituse trendid soosivad linnaehituslikku ruumilist mitmekesisust eluasemetüüpide ja elamispinna suuruste lõikes, (b) kas eluasemehinna taskukohasus on kasvamas või kahanemas, ja c) kas elamistingimused on paranemas ühtlaselt üle linna või näeme tendentsi, et teatud piirkonnad jäävad uuendustest maha.

Uuriti ka teiste Euroopa linnade eluasemepoliitika lähenemisi ja sekkumisi. Nii eluasemevaldkonna trendide analüüs kui teiste linnade näidete uurimine annavad sisendi eluasemepoliitika soovitude väljatöötamiseks Tallinna linnale.

Alljärgnevalt on esitatud mõned senised järeldused:

- » Riiklik eluasemepoliitika on seni olnud keskendunud pigem omanikuasustuse toetamisele. See on koosmõjus makromajanduslike tingimustega soosinud pigem eluasemehindade inflatsiooni ja omanikuasustuse jätkuvat kõrget osakaalu, samas ka üürisektori arendamise tahaplaanile jätmist. Tallinna kontekstis on taskukohase eluasemefondi arendamine, sh üürikorterite pakkumine, olnud suunatud suhteliselt kitsale rühmale ja pole toonud suunamuutust eluaseme üldise taskukohasuse paranemise osas.
- » Nõukogude aja ruumilise pärandina on Tallinnas välja kujunenud suhteliselt homogeense ehitusliku tüübiga kortermajade piirkonnad, mida iseloomustab ka madalamate ametirühmade koondumine. Ka uuem elamuehitus ei ole nende piirkondade arengutrajektoori suuri muutuseid toonud. Lasnamäele on ehitatud küll palju, aga pigem samatüüpeid ja väikeseid kortereid, mis on küll taskukohasema hinnaga ja üüritasemega, aga taasloovad segregatsiooni. Seda on võimendanud ka linna eluasemepoliitika, mis on soodustanud sotsiaalüürimajade koondumist nii Lasnamäele kui Musamäele.
- » Mugal linnaosades leidub nii era- kui kortermaju; ehitusliku tüübi poolest eristuvad pigem allasumid (nt Haaberstis või Piritas). Haaberstis ja Piritas on uued eluasemed oluliselt ruumikamad kui näiteks Lasnamäel, samas ka hinna poolest suunatud pigem jõukamale ostjale või üürnikule.

- » Elamistingimuste seos pole linnaosaga seos nii selge-mustriline. Seotud on aga kindlasti leibkonna sotsiaalmajanduslik taust ja elamistingimused. Silma torkab ka renoveerimiste ruumiline ebaühtlane jaotus, kus näiteks KredEx toel renoveeritud hooned on koondunud siselinna ja ka Mustamäele, aga Lasnamäel on selliselt renoveeritud hooneid vähe.
- » Tallinna eluaseme- ja üüriturul on viimase 14 aasta jooksul toimunud märkimisväärne hinnatõus ja taskukohasuse vähenemine. See peegeldab nii majanduskasvu, nõudluse suurenemist kui ka piiratud pakkumist pealinna kinnisvaraturul, kasvanud on ka investorite huvi Tallinna kinnisvaraturu vastu, soodustades eluasemete kaubastumist. Hinnakättesaadavus on mõjutanud linna piirkondi erinevalt – kõige vähem taskukohased on Kesklinn, Põhja-Tallinn, Pirita ja Haabersti linnaosad. Lasnamäe ja Mustamäe on kõige taskukohasemate hindadega.
- » Ka eluasemekulutuste ja sotsiaalmajanduslike tingimuste vahel on tugev seos. Seotud on ka eluaseme kasutustüüp ja eluasemekulutused – turuüüri maksvad üüرنикud on kõige haavatavamas seisus. Samas on nende hulgas nii hästi toimetulijaid kui väga haavatavas seisus rühmi, millele tuleks eluasemepoliitikas kindlasti tähelepanu pöörata.
- » Eluasemekulude eest tasumisega on rohkem probleeme ka neil, kes elavad kehvemates elamistingimustes ning vähesema soojapidavusega hoonetes, kus sageli on ka valdavaks küttetüübiks teisaldatav kütteseade, mis toob endaga kaasa suure elektrikulu.
- » Sotsiaalmajanduslik segregatsioon on Tallinnas üsna märkimisväärne ning Tallinn paistab kõrge segregatsioonitaseme puhul silma ka teiste Euroopa linnade hulgas; aastatel 2021-2024 on ruumiline eraldatus ametirühmade vahel taas veidi kasvanud, mis võib viidata keerulisele ajale erinevate kriiside ja hinnatõusuga seoses. Ametirühmade ruumiline eraldatus Tallinnas näib olevat väga oluliselt seotud eluasemetüübiga, kus inimesed elavad. Madalama ametiala esindajad on üle-esindatud perioodil 1946-2000 ehitatud suurte kortermajade piirkondades ja väga selgelt alaesindatud piirkondades, kus on viimaste aastakümnete jooksul toimunud rohkem uus-elamuehitust. Uued eluasemed tõmbavad jõukamaid inimesi teistest piirkondadest ära ja see suurendabki ruumilist ebavõrdsust.
- » Kui uuselamehitus toimub n-ö vaesemates piirkondades, siis üldiselt aitab see selle piirkonna elanike mitmekesisust suurendada. Siin on aga oluline ka tähele panna, milliseid uusi eluasemeid ehitatakse (kui suured, mis eesmärgil (nt sotsiaalkorterid). Lasnamäe puhul näeme, et sinna ehitatud uutes korterites on elanike mediaansissetulek võrreldes sama eluasemetüübiga teistes linnaosades oluliselt madalam.

Eluasemete arendamisega seotud sihid ja tegevused on strateegias küll ette nähtud, kuid linna roll kajastub pakkumises pigem läbi kitsa „vajadus-põhise“ lähenemise (keskendudes kitsalt piiritletud sihtrühmadele, kusjuures „vajadus“ pole täpsemalt määratletud) ja turvavõrgu pakkumise neile, kes turutingimustes ise hakkama ei saa. Linn ei näe praeguses strateegias end läbi oma varade juhtimise kui aktiivset eluasemeturu protsesside mõjutajat, et juhtida turu erinevaid osapooli taskukohaste hindadega eluasemeid pakkuma, samuti ei tooda välja linna rolli ruumilisi ebavõrdsuse vähendajana või kinnisvara hinnaralli pidurdajana ega üürituru reguleerijana.

Poliitikad, mida järjest enam riigid ja linnad rakendavad, mis aitavad mõjutada eluasemehindu ja parandada kättesaadavust, ja mille laiemat kasutuselevõttu võiks soovitude väljatöötamise osas kaaluda:

- » Riigid ja linnad on taas **järjest enam mõjutamas maa- ja eluasemepoliitikaga elamispindade pakkumist ja jaotust**, et eluasemed oleks taskukohasema hinnaga ega tekitaks nii palju ebavõrdsust rahvastikurühmade ja generatsioonide vahel. Ainult nõudluspõhiste toetustega taskukohasuse probleemi lahendamine ei tööta, vaid kergitab hindu turul.
- » **Uued finantseerimisraamistikud ja erinevate osapoolte ja rahastuse kaasamine** võimaldab saavutada paremaid tulemusi. Nt üürimise ja omamise vahelvormid, kus elanikud osalevad oma rahastusega osaliselt, ja saavad kasutusõiguse.
- » Jõudsalt soodustatakse **limiteeritud tulu või mittetulundusorganisatsioonide loomist ja tegevust** eluasemete pakkumisel ja seda toetavad ka paremad finantseerimisvõimalused.
- » Esmatähtis linnades on teadliku **maapoliitika arendamine** – linn maaomanikuna saab väga palju mõjutada, kes, mida, kui palju ehitab, kellele ning mõjutada eluasemete hindu. Linnad on lisaks oma varudele ostmas kokku ka maad turult, et seda mõistlikult ja sotsiaalselt õiglaselt taaskasutusse anda eluasemete rajamiseks.

Tallinn seisab silmitsi taskukohaste eluasemete vähesusega. Linn võib kaasata arendajaid ja teisi eluasemeturu võimalikke osapooli partneritena ja motiveerida neid sotsiaalset infrastruktuuri (sh taskukohaseid eluasemeid) arendama vastutasuks soodustingimustele, näiteks madalama maa hinna kaudu või pakkudes soodsamaid tingimusi finantseerimise ja planeerimisprotsesside osas. Tallinnal on potentsiaal olla Eestis eestvedaja uue eluasemepoliitika lähenemise kujundamisel, võttes eeskujuks välispraktikad.

6. KIRJANDUS

- » Aadli, H. (2024). Kodu, kallid kodu. Mürileht. <https://www.muurileht.ee/kodu-kallis-kodu/>
- » Affordable Housing Database Website: <http://www.oecd.org/social/affordablehousing-database.htm/>
- » AHA Budapest - Affordable Housing for All, <https://www.urban-initiative.eu/ia-cities/budapest/about-projects>
- » Bernt, M. (2022). The commodification gap: gentrification and public policy in London, Berlin and St. Petersburg. John Wiley & Sons.
- » Black 2012
- » Bogdon, A. S., and Can, A. (1997). Bogdon, A. S., and Can, A. (1997). Indicators of local housing affordability: comparative and spatial approaches. Real Estate Econ. 25, 43–80. doi: 10.1177/0042098019895227
- » Burneika, D., Ubarevičienė, R. & Baranuskaitė, R. (2019). Nõukogude elamurajoonid Vilniuses – sotsiaal-etniline struktuur ja tuleviku(–vähem?) perspektiivid, in Housing Estates in the Baltics: The Legacy of Central Planning in Estonia, Latvia, and Lithuania, toimetanud D. Hess & T. Tammaru. Springer.
- » Caturianas, D., Lewandowski, P., Sokołowski, J., Kowalik, Z., Barcevičius, E. (2020). Policies to ensure access to affordable housing. Luxembourg: European Parliament.
- » Delft (2024), <https://www.delfi.lt/news/ringas/politics/algis-caplikas-lietuvos-busto-politika-desimt-aukliu-o-vaikas-be-galvos-95988601> (leedu keeles)
- » European Commission. (2023). EU Housing Strategies.
- » European Environment Agency. (2023). Housing Energy Efficiency Policies.
- » Eurostat (2024). Eluasemekulude ülekoormuse määr tennuri staatuse järgi. Juurdepääs 6. detsembril 2024.
- » Euroopa andmed (2024). Eluasemekulude ülekoormuse määr. Juurdepääs 6. detsembril 2024. URL: <https://data.europa.eu/data/datasets/o8o5zdalo7wogo78gooqsw?locale=en>
- » Geneva UN Charter on Sustainable Housing (2015). <https://unece.org/housing/charter>
- » Haffner ja Hulse (2021) Haffner, M. E. A., and Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. Int. J. Urban Sci. 25, 59–79. doi: 10.1080/12265934.2019.1687320
- » Hansson, A. G. (2019) City strategies for affordable housing: the approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg, International Journal of Housing Policy, 19:1, 95–119, DOI: 10.1080/19491247.2017.1278581

- » Hess, D. B., Väiko, A., Tammaru, T. 2019. Effects of New Construction and Renovation on Ethnic and Social Mixing in Apartment Buildings in Estonia. Tartu Ülikooli Rände- ja Linnauringute Keskus.
- » United Nations Economic Commission for Europe, Housing Europe. 2021. #Housing2030“ https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf
- » Housing development plan (2018–2025), Amsterdam; [Concrete actions for social and affordable housing in the EU](#), 2021 (Page 46–63)
- » Housing Partnership Action Plan16 of the Urban Agenda for the European Union (EU) https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_2018_1.pdf
- » Kalm, K., Kährik, A., Zälite, J., Noorkõiv, R., Tammaru, T. (2023) Tallinna ja selle linnaosade rände analüüs ja prognoos aastateks 2023–2050. Tartu Ülikool. Tellija: Tallinna Strateegiakeskus.
- » Kang, S., Jeon, J. S., & Airgood-Obrycki, W. (2024). Ameerika Ühendriikide suurlinnasisese taskukohase eluaseme ebakõla uurimine. *Urbanistik*, 61(2), 231–253.
- » KredEx. (2023). Eluasemetoetuste ja garantii programmid Eestis.
- » KredEx. (2023). Eluaseme ja energiatõhususe toetuste programmid Eestis.
- » Kährik, A., Kõre, J. (2013). „Estonia: Residualization of social housing and the new programs“, in *Social Housing in transition Countries*, ed Hegedus, J., Lux, M. and Teller, N. (Routledge), 163–179.
- » Kährik, A., Pastak, I. (2023). Access to homeownership in decline—rising housing inequalities for young people in the neoliberal housing market of Tallinn. *Frontiers in Sustainable Cities*, 5, 1149087.
- » Kährik, A. et al. (2019). Socio-Economic and Ethnic Trajectories of Housing Estates in Tallinn, Estonia. In: Hess, Daniel Baldwin; Tammaru, Tiiu (Ed.). *Housing Estates in the Baltic Countries: The Legacy of Central Planning in Estonia, Latvia, and Lithuania*. (203–223). Springer. (The Urban Book Series). DOI: 10.1007/978-3-030-23392-1_10.
- » Kährik, A. 2019. Kuidas ohjata kasvavat ebavõrdsust eluasemeturul? – Müürileht, 14. aprill 2019, <https://www.muurileht.ee/kuidas-ohjata-kasvavat-ebavordsust-eluasemeturul/>.
- » Krivý, M., Ma, L. (eds.) (2023) , “Berlin”, in *Urbanizing Suburbia: Hyper-Gentrification, the Financialization of Housing, and the Remaking of the Outer European City*, eds. Tahl Kaminer, Leonard Ma, Helen Runting (pp. 114–173). Berlin: Jovis, 2023.
- » Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: estimates and analytical results. *Hous. Policy Debate* 16, 113–142. doi: 10.1080/10511482.2005.9521536
- » Kõre, J., Ainsaar, M., Hendrikson, M. 1996. Eluasemepoliitika Eestis 1918–1995. (Housing Policy in Estonia 1918–1995). – *Akadeemia* 10, 2133–63.

- » 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.
- » Lo, D., McCord, M. J., & Squires, G. (2024). Eluaseme taskukohasuse piirkondlik ülekandumine: empiiriline uuring elamuturgude kohta esmakordsete ostjate jaoks Ühendkuningriigis. *Rakenduslik majandusteadus*, 56(35), 4251–4268.
- » LRT (2024), <https://www.lrt.lt/naujienos/verslas/4/2199540/segaloviciene-busto-politikoje-si-vyriausybe-nieko-reiksmingo-nedaro> (leedu keeles)
- » LNTPA (2024), <https://lntpa.lt/en/news/housing-affordability-society-misses-a-more-targeted-housing-policy-in-lithuania/> (inglise keeles)
- » Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2013. Ürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs. Uuringuraport. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli Linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp.
- » Meen, G. (2018). Kuidas tuleks mõõta eluaseme taskukohasust. Ühendkuningriigi eluasemetöendite koostöökeskus, 3, 3–29.
- » Md, N. (2015). Hinna ja sissetuleku suhte lähenemisviis eluaseme taskukohasusele. *J. Buss Econ. Manag*, 3, 1190–1193.
- » Metspalu, P., Oidjärv, T., Tammet, T., Johansson, U., Udén, R., Lee L. Y., Biemann, M. (2024). Tervikliku ruumipoliitika kujundamine Eesti kvaliteetse ja jätkusuutliku elukeskkonna nimel. https://eehitus.ee/wp-content/uploads/2024/02/D4-Proposal-for-a-spatial-development-strategy-concept_Estonian-Final.pdf
- » Mägi, K. (2024). Erineva suurusega leibkondade ruumilised mustrid Eestis perioodil 2000–2021. Bakalaureusetöö geograafias. Tartu ülikool. <https://dspace.ut.ee/server/api/core/bitstreams/6187cdb5-b8dc-474d-b9a6-1416c9b40639/content>
- » Nasarre-Aznar, S., Ftacnik, M., Lambea-Llop, N., Rasnaca, L. (2021) Concrete actions for social and affordable housing in the EU (Page 94-106)
- » Ober Haus (2024), Real Estate Market Report: Baltic States Capitals Vilnius, Riga, Tallinn. (2024). <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2024.pdf>
- » OECD, “Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable”, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris, OECD, 2021). Available at <http://oe.cd/affordable-housing-2021>.
- » OECD 2022. Making Norway's housing more affordable and sustainable. Allikas: https://www.oecdilibrary.org/economics/making-norway-s-housing-more-affordable-and-sustainable_c740833e-en
- » OECD (2017), Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constraints in New Member States, 2017 https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/2018.10.22_affordable_housing_in_central_and_eastern_europe.pdf

- » OECD (2020), Policy Actions for Affordable Housing in Latvia, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/cd00e977-en>.
- » OECD (2023), Policy Actions for Affordable Housing in Lithuania, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/ca16ff6d-en>.
- » OECD (2023), Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/84736a67-en>.
- » OECD (2020), Housing and Inclusive Growth, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.
- » OECD (2021), [Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable](https://doi.org/10.1787/cd00e977-en), Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, [http://oe.cd/affordable\[1\]housing-2021](http://oe.cd/affordable[1]housing-2021)
- » OECD (2021), [Brick by Brick \(Volume 1\): Building Better Housing Policies](https://doi.org/10.1787/b453b043-en), OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- » OECD (2023), [Brick by Brick \(Volume 2\): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era](https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en), OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en>
- » OECD taskukohase eluaseme andmebaas (OECD Affordable Housing Database). <https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>
- » Ronkainen, M., Eskelä, E., Helsinki's Housing Policy: A Historical Overview and the Current Situation, 2022. <https://julkaisut.hel.fi/en/reports/helsinkis-housing-policy-historical-overview-and-current-situation>
- » Salvi del Pero, A., et al. (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>.
- » OECD (2023), Brick by Brick (Volume 2): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en>
- » Sakoda, J. M. (1981). Erinevuste üldine indeks. Demograafia, 18(2), 245-250.
- » Social housing as infrastructure: an investment pathway 2018. Authors: [Julie Lawson Hal Pawson Laurence Troy Ryan van den Nouwelant Carrie Hamilton](https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/306) <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/306>
- » Statistikaamet, ST03: Rahvastik näitaja, elukoha, sissetulekukvintiili ja vaatlusperioodi järgi.
- » Statistikaamet, ST08: Leibkonnaliikme kuu keskmine netosissetulek elukoha ja sissetulekuallika järgi. Juurdepääs 8. novembril 2024.
- » Statistikaamet, ST10: Leibkonnaliikme kuu keskmine netosissetulek sissetulekuallika ja haridustaseme/sissetulekudetsiili järgi. Juurdepääs 28. novembril 2024.
- » Statistikaamet, RL21807: Asustatud tavaeluruumide keskmine pind ja keskmine tubade arv elaniku kohta elanike soo, vanuserühma, rahvuse ja elukoha (haldusüksuse) järgi, 31. detsember 2021. Juurdepääs 8. novembril 2024.
- » Statistikaamet, RLV2052: Asustatud tavaeluruumide arv, kogupind ja pind elaniku kohta (haldusüksus) järgi (2000, 2011, 2021). Juurdepääs 24.03.2024.

- » Statistikaamet 2022. Peaaegu veerand Eesti eluruumidest on püsielaniketa (viimati vaadatud 20.12.2024). <https://www.stat.ee/et/uudised/peaaegu-veerand-eesti-eluruumidest-pusielaniketa>
- » Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H., & Yuzainee, M. Y. (2011). Eluaseme taskukohasus: maja hinnaindeksi kontseptuaalne ülevaade. *Procedia Engineering*, 20, 346–353.
- » Tallinn 2035. Tallinn arengustrateegia 2035. <https://strateegia.tallinn.ee/>
- » Tammaru, T., Marcińczak, S., Van Ham, M., & Musterd, S. (2014). Socio-economic segregation in European capital cities. Abingdon: Routledge.
- » Tammaru, T., Kährik, A., Mägi, K., Novák, J. and Leetmaa, K. (2016). The ‘market experiment’: Increasing socio-economic segregation in the inherited bi-ethnic context of Tallinn. In: Socio-Economic Segregation in European Capital Cities. East meets West, 333–357. Tammaru, T., Marcińczak, S., van Ham, M. and Musterd, S. (eds.) London and New York: Routledge.
- » Tammaru, T., Sinitsyna, A., Akhvizadegan, A., van Ham, M., Marcińczak, S., & Musterd, S. (2021). Income inequality and residential segregation in European cities. Urban inequality and segregation in Europe and China: Towards a new dialogue, 39–54.
- » Toots, A., Idnurm, T. 2015. Üürielamufondi vajalikkus 50+ elanike hulgas. Uuringuraport. Tallinn: TLÜ Riigiteaduste Instituut.
- » Tsenkova, S. (Ed.). (2021). Cities and Affordable Housing: Planning, Design and Policy Nexus (1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003172949> Ch 1 Affordable Housing and the Future of Cities By [Sasha Tsenkova](#)
- » Ubarevičienė, R. & Burneika, D. (2020). Vilniuse kiire ja koordineerimata eeslinnastumine Leedu rahvastikukao kontekstis.. Keskkonna- ja sotsiaalmajanduslikud uuringud, 44–56.
- » Vale, L. J., Shamsuddin, S., Gray, A., & Bertumen, K. (2014). What Affordable Housing Should Afford: Housing for Resilient Cities. *Cityscape*, 16(2), 21–50. <http://www.jstor.org/stable/26326882>
- » Valk-Siska, V. (2024). Eesti eluasemepoliitika uuenduskuuri lävel. MAJA. <https://ajakirimaja.ee/eesti-eluasemepoliitika-uuenduskuuri-lavel/>

JUHENDID JA POLIITIKARAAMISTIKUD

- » UN-Habitat. (2022). Housing Policy Frameworks.
- » World Bank. (2021). Affordable Housing Initiatives.
- » OECD. (2021). Homelessness and Social Housing Policies.
- » Sotsiaalministeerium. (2023). Sotsiaalelamute arendamise kavad ja toetusmeetmed.
- » Praxis. (2023). Üürituru regulatsioonid ja nende mõju taskukohasusele.
- » European Green Deal. (2020). Energiasääst ja taastuvenergia elamumajanduses.

- » Eesti Kodanikuühiskonna Sihtkapital. (2023). Kodutuse probleemid ja lahendused Eestis.
- » Ehitusseadustik <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv>
- » Võlaõigusseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235?leiaKehtiv>
- » Asjaõigusseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023058>
- » Energiamaajanduse aruanne
https://kliimaministeerium.ee/energiamaajanduse_arengukava
- » Hoonete energiatõhususe direktiiv (2024) <https://kliimaministeerium.ee/hoonete-energiatohususe-direktiiv-20241275>
- » Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia (2020)
- » Eluruumi tagamise teenuse juhend 15.04.2024

LINNAPLANEERIMINE JA ELUASEME TASKUKOHASUS

- » https://scholar.google.com/scholar?hl=en&as_sdt=0%2C5&q=city+planning+affordable+housing&btnG=
- » Eurostat (housing affordability measurement)
<https://www.housingeurope.eu/resource-1357/are-currentmeasures-of-housing-affordability-fit-for-purpose>.
- » Meen, G. and Whitehead, C. Understanding Affordability – The Economics of Housing Markets (Bristol, Bristol University Press, 2020).
- » https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ILC_LI45
- » OECD, Table 1.1. Selection of affordability measures in OECD and EU countries, in Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris, OECD, 2021). Available at https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060_1060075-0eik3l4uil&title=ENG_OECD-affordable-housing-policies-brief

MUUD VEEBILINGID

- » <https://ugovern.eu/regional-affordability/>