



TARTU ÜLIKOOL

Taskukohase eluaseme sihtgrupi täpsustamine

Analüüsi raport

Tellija: Tallinna Strateegiakeskus

Autorid: Kadi Kalm, Anneli Kährik (Tartu Ülikool)

2026

ANALÜÜSI EESMÄRK

Selgitada, kui suur on Tallinna eluasemepoliitika sihtrühm, kellele peaks olema suunatud taskukohane eluase. See hõlmab leibkondi, kes ei kvalifitseeru sotsiaaleluasemele, kuid ei suuda turult eluaset soetada või üürida ilma, et see ülemääraselt koormaks leibkonna eelarvet (vt täpsem määratlus Uuringu "Tallinna taskukohase eluasemepoliitika arendamise võimaluste analüüs" lõppraport¹).

ANDMED JA METOODIKA

Sihtrühma täpsustamine toetub 2021. aasta rahvaloenduse andmetele (31. detsembri 2021. aasta seis). See andmestik sai valitud, sest sisaldas kõiki olulisi tunnuseid, mida sihtrühma täpsustamiseks vaja läks, näiteks töökoha asukoha tunnus ja leibkonna identifikaator. Lisaks oli võimalik andmetele lisada loenduse aastaga sobivaid lisatunnuseid (nt sissetuleku tunnus).

Loenduse andmestikule lingiti juurde 2022. aasta rahvastikuregistri andmed (1. jaanuari seis), et oleks võimalik välja filtreerida inimesed, kelle registrijärgne elukoht on Tallinnas. Lisaks lingiti rahvastiku statistilise registri andmestikust juurde õppekoha asukoha tunnus, et oleks võimalik võtta analüüsi ka need inimesed, kes õpivad Tallinnas.

Sissetuleku tunnuse puhul kasutati 2021. aasta andmestikku (aasta lõpu seis) ning täpsemalt lingiti rahvaloenduse andmestikule juurde netosissetuleku tunnus (aastas).

Sissetulekurühmade piiritlemisel lähtusime Statistikaameti poolt arvatud suhtelise ja absoluutse vaesuse näitajatest (absoluutne ja suhteline vaesus aastal 2021), mis peegeldavad sissetulekuvaesust. Absoluutse vaesuse võtsime piiriks, millega analüüsist välja filtreerida inimesed, kellel stabiilne sissetulek puudub. Kuna kasutame 2021. aasta loenduse andmeid, siis sel aastal oli selleks 233,57 eurot. Ja taskukohase eluaseme pakkumise sihtrühma sissetuleku piiri määramisel lähtusime suhtelise vaesuse piiri näitajast, mis oli 2021. aastal 8896 eurot aastas (741 eurot kuus). Võrdluseks, Eesti Sotsiaaluuringu andmetel oli 2021. aastal 1. sissetulekukvintili keskmine (ekvivalentneto) sissetulek 511 ning 2. kvintilil 867 eurot kuus².

SIHTRÜHMA KUJUNEMINE

1) Andmestikku jäävad inimesed, kelle registrijärgne elukoht on Tallinnas või kes töötavad või õpivad Tallinnas ehk on Tellija poolt etteantud kriteeriumidest lähtuvalt tähenduslikult seotud Tallinnaga. Kokku on selliseid inimesi 535 310 (263 547 leibkonda, kelle leibkonnaliikmed on Tallinnaga tähenduslikult seotud).

2) Nimetatud indiviidide hulgast võtame välja inimesed, kes ei oma eluruumi (defineeritud loenduse tunnuse järgi, mis näitab, kas eluruumi omanik elab eluruumis või mitte; kuna 2021.

¹ 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". Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia.

² https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu_sissetulek/ST11/table/tableViewLayout2

aasta loendusel on leibkond defineeritud eluruumipõhiselt, siis sobib selle tunnuse kasutamine siin hästi).

Selle filtri lisamisel jääb andmestikku 151 406 inimest.

3) Keskendume analüüsis tavaleibkonnas elavatele inimestele ehk võtame andmestikust välja inimesed, kes elavad institutsioonides (nt vangla või hooldekodu). Nüüd jääb andmestikku 143 555 inimest.

4) Et sihtrühma määratleme leibkonnapõhiselt, siis struktureerime andmestiku ümber leibkonnapõhiseks. Leibkondadesse jagati inimesed rahvaloenduses oleva leibkonna ID järgi. Rahvaloenduse metoodikast ning täpsemast leibkondade moodustamisest on võimalik rohkem infot saada [siit](#). Kuna 204 inimesel puudus andmestikus leibkonna_ID, siis need inimesed eemaldatakse andmestikust.

Kokku jääb andmestikku 143 351 inimest, kes kuuluvad 78 841 leibkonda.

Leibkondade lõikes ning sisetulekupiiride järgi leibkondi grupeerides jääb taskukohase eluaseme sihtrühmaks **32 843 leibkonda (12% kõikidest leibkondadest, kelle leibkonnaliikmetest vähemalt ühel Tallinnaga tähenduslik seos oli)**. Kokku elas neis leibkondades 77 744 inimest.

See hulk leibkondi on selle analüüsi alusandmete (sh registripõhine sisetulek) põhjal ja eelpool kirjeldatud sammude alusel määratletud suurusjärk, kellel võiks olla vajadus taskukohasele eluasemele. See on aga üpris suur hulk leibkondi ning sihtrühma veelgi paremaks defineerimiseks tuleks nende leibkondade sisse detailsemalt minna. Tabel 1 annab ülevaate, kuidas on leibkonnad jagunenud selle järgi, kuidas nad on Tallinnaga täpsemalt seotud.

Tabel 1. Leibkondade seos Tallinnaga.

Seos Tallinnaga	Leibkondade arv	Leibkondade osakaal
Registrijärgne elukoht on Tallinn, ei õpi ega tööta Tallinnas	12 369	37,7
Registrijärgne elukoht on Tallinn ja töökoht on Tallinnas	6443	19,6
Registrijärgne elukoht on Tallinn ja õppekoht on Tallinnas	1075	3,3
Registrijärgne elukoht on Tallinn, töökoht on Tallinnas, õppekoht on Tallinnas	5977	18,2
Töökoht on Tallinnas, registrijärgne elukoht on mujal	5456	16,6
Õppekoht on Tallinnas, registrijärgne elukoht on mujal	541	1,6
Õppekoht ja töökoht on Tallinnas, registrijärgne elukoht on mujal	982	3,0
KOKKU	32 843	100

Märkus: Seos Tallinnaga on leibkonna kohta kokku summeeritud ehk tabelis olevad sisukategooriad näitavad seda, kas ja kuidas on vähemalt üks leibkonnaliige Tallinnaga seotud

Sihtrühma kuuluvatest leibkondadest 25 864 on sellised, kelle registrijärgne elukoht on Tallinn (79% algselt defineeritud sihtrühmast). See moodustab 13,9% kõikidest tavaleibkondadest, kelle registrijärgne elukoht on Tallinnas (kokku selliseid leibkondi 186 528). Ülejäänud leibkonnad on Tallinnaga seotud töö või õppimise läbi. Statistikaameti paiksusindeksi järgi elab Tallinnas 25 361 leibkonda, kes algsesse sihtrühma kuulusid, ehk on osa leibkondi, kes on end Tallinnasse elama registreerinud, aga tegelikkuses elavad Tallinnast väljas.

Kitsendades võimalikku taskukohase eluaseme sihtgruppi ainult neile leibkondadele, kes elavad registrijärgselt Tallinnas ning kes on ka töökoha või õppimiskoha alusel Tallinnaga seotud, saame leibkondade arvuks 13 495 leibkonda.

Kui keskenduda leibkondadele, kelle registrijärgne elukoht on Tallinnas, siis leibkonnaliikmete arvu järgi kuulub sihtrühma kõige enam üheliikmelisi leibkondi (tabel 2), kellest enamik on vanemaealised (keskmine vanus 65,8 ja 61,9% on pensioniealised) (Tabel 3). Suuremad leibkonnad on nooremad, kus osa leibkonnaliikmetest moodustavad ka lapsed ja noored (tabel 2). Leibkondi, kus oli vähemalt üks alaealine, oli kokku 3474 ehk 13,4% kõikidest leibkondadest, kel registripõhine elukoht on Tallinn. Seega moodustavad väga suure osa tasukohast eluaset vajavatest inimestest vanemaealised ning lastega leibkondi on nende hulgas suhteliselt vähem. Leibkonnatüüp on üks tunnus, mille järgi oleks võimalik sihtrühma veelgi täpsemalt määratleda (nt lastega leibkonnad, üksikud pensioniealised).

Tabel 2. Tallinna eluasemepoliitika sihtrühm leibkonna suuruse järgi

Leibkonnaliikmete arv	Sihtrühma kuuluvate leibkondade arv	%	Leibkonna keskmine vanus
1	11 313	43,7	65,8
2	6078	23,5	46,6
3	3638	14,1	28,9
4	2811	10,9	24,1
5	1273	4,9	23,5
6	466	1,8	23,5
7	156	0,6	23
8	68	0,3	23,6
9+	61	0,2	23,3
KOKKU	25 864	100	

Tabel 3. Üheliikmeliste leibkondade vanuseline jaotus

Vanusrühm	Leibkondade (=inimeste) arv	Osakaal
18-29	611	5,4
30-49	2259	20,0
50-64	1436	12,7
65+	7007	61,9
KOKKU	11 313	100

Analüüsis sai algselt keskendutud neile leibkondadele, kes eluruumi ei oma. Statistikaameti loenduse tunnus võimaldab aga eristada ka leibkonnad, kes elavad lähedase omataval elamispinnal. Täpsem jaotus selle tunnuse alusel on välja toodud tabelis 4. Teoreetiliselt võiks taskukohast eluaset vajada ka inimesed, kes elavad eluruumis, mida omab keegi nende lähedastest (kokku 37,6%). Sihtrühma kitsendamise soovi puhul on aga võimalus keskenduda ka ainult neile, kes eluruumi üürima peavad (14 432 leibkonda; 55,8% kõikidest leibkondadest, kelle registripõhine elukoht on Tallinn).

Tabel 4. Eluruumi kasutamise alus leibkondade puhul, kes ei ela endale kuuluvas eluruumis või kelle puhul on kasutamise alus teadmata.

Staatus	Leibkondade arv	Osakaal
Leibkond elab eluruumis, mida omab keegi lähedastest	9715	37,6
Üürnik	14 432	55,8
Eluruumi kasutamise alus teadmata	1717	6,6
KOKKU	25864	100

Tallinnas elavatest (registrijärgne elukoht Tallinn) sihtrühma kuuluvatest inimestest elab kõige rohkem inimesi Lasnamäel (30,3%), Mustamäel (16,8%) ja Põhja-Tallinnas (15,8%) (tabel 5).

Tabel 5. Tallinnas elavate leibkondade jaotus linnaosade lõikes

Linnaosa	Inimeste arv	%
Haabersti	2373	9,2
Kesklinn	3217	12,4
Kristiine	1667	6,4
Lasnamäe	7843	30,3
Mustamäe	4229	16,4
Nõmme	1789	6,9
Pirita	665	2,6
Põhja-Tallinn	4081	15,8
KOKKU	25964	100

Võrdlus eluasemekuludega koormatud leibkondade hulgaga

Tuginedes uuringu "Tallinna taskukohase eluasemepoliitika arendamise võimaluste analüüs" (2025) raames läbiviidud analüüsile³ selgus, et **Tallinnas on kokku hinnanguliselt 32 tuhat leibkonda** (täpsemalt 31 793 leibkonda), kelle jaoks on eluasemekulutused liiga koormavad⁴.

³ Analüüsis kasutati Eesti Sotsiaaluuringu 2023. aasta andmeid, Eesti Statistikaamet.

⁴ Eluasemekulutuste hulka loetakse koormavaks, kui leibkond kulutab üle 40% oma kasutatavast sissetulekust eluasemega seotud kuludele. 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. Koduomanike puhul sisaldab eluasemekulude arvutamine hüpoteegi tagasimakseid

Võrreldes 2020. aastaga kasvas 2023. aastaks eluasemekuludega koormatute osakaal (9,5%-lt 14,3%-le kõigist Tallinna leibkondadest).

Eluasemekuludega koormatust peetakse kõige probleemsemaks, kui see esineb madalamate sissetulekurühmade hulgas. Suurimaks riskigrupiks ehk **kõige haavatavamaks rühmaks** on just Eesti keskmise järgi alumist 20% tulu teenivad leibkonnad (st esimesse tulukvintiili kuulujad, kelle puhul kuusissetulek leibkonnaliikme kohta oli 2023. aastal keskmiselt 515 EUR).

1. tulukvintiili leibkondade hulgas oli koormatuid kokku 16 866 leibkonda⁵. Selle arvu hulgas on ka leibkonnad, kes on oma eluruumi omanikud ja ei maksa tagasi eluasemelaenu (st. enamik neist sai eluruumi omanikuks eluruumi erastamise teel). Kui jätta sellised leibkonnad arvutusest välja, siis **on 1. kvintiilis kokku ligikaudu 10 100 kulukoormatud leibkonda.** Kuigi haavatavaid on ka suuremat sissetulekut teenivates rühmades, siis võib siiski öelda, et just selline hulk leibkondi on eluasemeturul **kõige keerulisemas olukorras ehk moodustavad kõige haavatavama rühma, ning vajavad esmajärjekorras taskukohast või sotsiaaleluruumi.**

Järgnevas tabelis on toodud koormatud leibkondade absoluutarvud sissetulekugruppide lõikes (2023. aasta Eesti Sotsiaaluuringu andmed):

	On koormatud (leibkondade arv kokku)	Ei ole koormatud (leibkondade arv kokku)	
Esimene kvintil (515 €)	16866	18614	35480
Teine kvintil (751 €)	5859	34017	39876
Kolmas kvintil (1160 €)	5122	34885	40007
Neljas kvintil (1592 €)	2132	47383	49515
Viies kvintil (2555 €)	1814	55060	56874
KOKKU	31793	189959	221752

Koormatust mõjutas uuringu järgi lisaks sissetulekule tugevalt eluaseme kasutuse tüüp. Eluasemekulude koormatus oli kõige suurem turuhinnaga eluaset üürivate leibkondade seas. Ligi 100% alumise sissetulekukvintiili leibkondadest, kes üürisid turuhinnaga, olid eluasemekuludega koormatud, teise kvintiili leibkondadest olid koormatud 87% turuüüri maksvatest leibkondadest. **Turuüüri maksvatest üürnikest oli uuringu järgi kokku koormatud 11 809 leibkonda. Neist, kes omavad laenumaksega, oli koormatud 5 964 leibkonda.**

ja intressimakseid, millest on maha arvatud kõik maksusoodustused. Üürnike puhul hõlmab arvutus üürimakseid.

⁵ Teise kvintiili leibkondade hulgas oli kokku 5859 koormatud leibkonda, kokku 1. ja 2. kvintiilis oli selliseid leibkondi 22 725.

Kokkuvõte

Antud analüüsis on toodud kahe erineva meetodika alusel saadud sihtrühmade suurused. Registripõhine analüüs annab ülevaate võimalikest sihtgruppi kuuluvate leibkondade arvust, kasutades erinevaid kriteeriume. Nt **arvestades sihtrühma leibkonnad, kelle registrijärgne elukoht on Tallinn, ja kes on ka töö- ja õppimiskohaga Tallinnaga seotud, kuid kes ei ela endale kuuluval elamispinnal, saame leibkondade arvuks 13 495 leibkonda**. Nende leibkondade hulgas on aga ka need, kes elavad nt lähisugulasele kuuluval elamispinnal ehk võimalus on lisaks ka nende leibkondade arvelt sihtrühma prognoositud suurust vähendada. Täpne sihtrühm sõltub kriteeriumidest, mille alusel seda määratleda.

Erinevaid arvutuskäike kasutades (registripõhised andmed ja sissetulekupõhine arvutus, ning sissetulekupõhine eluasemekuludega koormatute arvutus) võib kokkuvõttes öelda, et **Tallinnas on vajadus vähemalt ligikaudu 10 000 täiendava eluruumi järele, mis oleks nõ taskukohase hinnaga** (ehk turuhinnast soodsam)⁶.

⁶ Võrdluseks, uuringus "Tallinna taskukohase eluasemepoliitika arendamise võimaluste analüüs" (2025) toodi välja, et Tallinnas oli 2024. aastal kokku ligi viis tuhat (4 845 eluruumi) munitsipaal- ja sotsiaaleluruumi.