

## **SELETUSKIRI**

### **Eesti seisukohad Euroopa Komisjoni Euroopa taskukohaste eluasemete kava avaliku konsultatsiooni kohta**

#### **Ülevaade ja eesmärk**

Algatus tuleneb vajadusest suurendada taskukohaste ja kestlike eluasemete kättesaadavust ja leevendada liiduülest eluasemekriisi. Taskukohaste eluasemete kava laiemaks eesmärgiks on luua lahendusi, mis võimaldaksid kõigil turuosalistel pakkuda taskukohasemaid eluasemeid, tagades seeläbi sotsiaalse õigluse ja kaasatuse ning konkurentsivõime. Kavaga on plaanis toetada ELi liikmesriike, piirkondi ja linna taskukohaste ja kestlike eluasemete pakkumise suurendamisel. Samuti on eesmärgiks parandada abivajajate juurdepääsu eluasemele, näiteks lahendades struktuurseid probleeme ning võimaldades avaliku ja erasektori investeeringuid. Konsultatsiooni raames uuritakse sektori hetkeprobleeme ja nende põhjuseid ning mõju erinevatele osapooltele.

Avalik konsultatsioon võimaldab Euroopa Komisjonil koguda täiendavaid tõendeid ja teadmisi, mis aitaksid määrata kindlaks taskukohaste eluasemete kava poliitikameetmed. Need meetmed peaksid andma lisandväärtust Euroopa tasandil ning neid tuleks vajaduse korral kohandada riiklikule, piirkondlikule ja kohalikule tasandile. Võimalike meetmetena on Komisjon hetkel välja toonud erinevatel valitsustasanditel investeeringute kaasamise, digitaliseerimise, lubade andmise ja avalike hangete kiirendamise ja üüriturgude toimimise parandamise. Kavas on planeeritud lõimida ka ehituse valdkonna teemad, täpsemalt oskuste puudumisega tegelemine, töötingimuste parandamine ning ehitusteenuste osutamise hõlbustamine.

Eluasemed on üleüldiselt viimastel aastatel muutunud ELis vähem taskukohaseks. Enamikus ELi riikides seistakse praegu silmitsi kriitilise eluasemepuudusega, eelkõige suurlinnades ja muudes kasvukeskustes. Eluasemekulud on võrreldes sissetulekutega märkimisväärselt tõusnud, kujutades endast suurt sotsiaalset probleemi ja koormust lastega peredele, noortele ja ühiskonna kõige haavatavamatele. See mõjutab ka ELi konkurentsivõimet, sest piirab tööjõu liikuvust ja juurdepääsu töökohtadele, sealhulgas ühiskonnas oluliste töötajate (nt tervishoiu-, haridus- ja muid teenuseid osutavate töötajate) jaoks. Eluasemega seotud probleemid on eriti teravad linnapiirkondades, kus elab kolm neljandikku ELi elanikkonnast. Lisaks võivad suured eluasemekulud põhjustada vähekaitsitud leibkondades ka energiaostuvõimetust ning muid takistusi esmatähtsatele teenustele juurdepääsul.

Toetame taskukohaste eluasemete temaatika tugevamat käsitlemist EL tasandil ning loodame, et see aitab liikmesriikidel pakkuda inimväärset ja taskukohast eluaset neile, kes seda vajavad – vähendades samas vajadust pikaajalise sotsiaalabi järele. ELi tasandi meetmed annaksid Eesti vaates kõige rohkem lisaväärtust taskukohaste, energiatõhusate ja kestlike eluasemete kättesaadavuse ning eluasemekriisi leevendamisel. EL taskukohase eluaseme kava tõenäoliselt eluasemekulusid automaatselt alla ei too, kuid loob eeldusi selleks, et uusi finantseerimislahendusi ja ärimudeleid katsetada, samuti seista EL jätkuva rahastuse eest eluasemevaldkonda. Näeme võimalusi tagamaks järgmist:

- Järjepidev EL tasandi renoveerimise rahastus, sh innovatiivsetele lahendustele (nt tehaseline rekonstrueerimine)
- Finantsinnovatsioon, mis ei konkureeri eraturuga, vaid aitab turule tuua uusi ärimudeleid
- Riigiabiireeglite paindlikkus, et soosida uudseid rahastus- ja finantseerimisvõimalusi

Siseriiklikult oleme välja töötamas eluasemepoliitika strateegiat, mille tarbeks valmis meil äsja Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs. Elamumajanduse valdkonnas on meie jaoks EL tasandil oluliseks taskukohaste eluasemete ehitamist toetavate riigiabi reeglite ülevaatamine ja lihtsustamine, taskukohase eluaseme määratluse täpsustamine, erasektori investeeringute suurendamine ning EL rahaliste vahendite (sh toetusskeemide) suurendamine ning mõjusam sihistamine. Siinjuures märgime, et Eesti jaoks on eluasemete taskukohasuse ning kättesaadavuse parandamise juures oluliseks osaks ka olemasolevate hoonete põhjalik ning kvaliteetne renoveerimine, mitte ainult uute hoonete ehitamine.

## Koostajad

Seletuskirja on koostanud Kliimaministeeriumi ehituse ja elukeskkonna osakonna elamumajanduse valdkonnajuht Veronika Valk-Siska ([veronika.valk-siska@kliimaministeerium.ee](mailto:veronika.valk-siska@kliimaministeerium.ee)), elamuinvesteeringute valdkonna juht Kaspar Alev ([kaspar.alev@kliimaministeerium.ee](mailto:kaspar.alev@kliimaministeerium.ee)), ehituse ja elukeskkonna osakonna nõunik Marit Rüüsak ([marit.ruusak@kliimaministeerium.ee](mailto:marit.ruusak@kliimaministeerium.ee)) ja välissuhete osakonna nõunik Rahel Kelus ([rahel.kelus@kliimaministeerium.ee](mailto:rahel.kelus@kliimaministeerium.ee)). Valdonna eest vastutab elukeskkonna ja ringmajanduse asekanstler Ivo Jaanisoo.

## Avalikule konsultatsioonile vastamise üldpõhimõtted

Avalikule konsultatsiooni küsimustele vastamisel on lähtutud järgnevatest riiklikest arengukavadest ja raamdokumentidest:

- Strateegia „Eesti 2035“, mis on Riigikogu poolt vastu võetud 12. mai 2021;
- “Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs,”<sup>1</sup> mis on Kliimaministeeriumi tellimusel Eesti Kunstiakadeemia ja Tartu Ülikooli poolt läbiviidud, avaldatud 2025. aastal;
- „Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia”<sup>2</sup>, mis on heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 9. juuli 2020 istungil;
- „Ehituse pikk vaade 2035”<sup>3</sup>, mis on heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 27. aprilli 2021 istungil;

<sup>1</sup> Kährik, A., Malk, M., Tammis, T., Ojari, A., Kalm, K., Tammaru, T., Gončarovs, K., Smirnova, I., Fischer, M. A., Mägi, K., Kantšukov, M., Chebotareva, M., Alfieri, L., Krivý, M., Sutela, E. (2025) “Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs”. Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia.

<sup>2</sup> Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia, 2020, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

<sup>3</sup> Ehituse pikk vaade 2035, 2022, Civitta ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

- „Kliimapoliitika põhialused aastani 2050“<sup>4</sup>;
- „Riiklik energia- ja kliimakava“<sup>5</sup>;
- „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“<sup>6</sup>;
- Eesti seisukohad Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse ettepaneku kohta, mis käsitleb lühiajalise majutuse üüriteenustega seotud andmete kogumist ja jagamist ning millega muudetakse määrust (EL) 2018/1724, mis kinnitati Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 2023 istungil;
- Eesti seisukohad Euroopa Komisjoni avaliku konsultatsiooni „Üldist majandushuvi pakkuvate teenustega seotud riigiabieskirjade läbivaatamine, eelkõige elamumajanduse valdkonnas (taskukohased eluasemed)“ kohta, mis kinnitati Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2025 istungil.

## Taust

Kliimaministeeriumi tellimusel on Tartu Ülikooli ja Eesti Kunstiakadeemia koostöös äsja valminud „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“<sup>7</sup>. Uuringu eesmärk oli välja selgitada eluasemete kättesaadavuse ja taskukohasuse arengutrendid Eestis ning pakkuda välja soovituslike meetmete pakett, mis võimaldaks lahendada eluasemete taskukohasuse sõlmküsimusi. Uuringus tehti ka poliitikasoovitusi Eesti nn kodupoliitika strateegia väljatöötamiseks.

Analüüs leidis, et Eesti jaguneb ühelt poolt aktiivse eluasemeturuga Tallinna, Tartu ja Pärnu linnaregioonideks ning teisalt piirkondadeks, kus eluasemehinna ja sissetuleku suhe on hea, kuid napib kvaliteetset elamispinda. Jätkuv pealinnastumine on seda olukorda võimendamas. Kallinev eluase seab üha enam peresid majanduslikult keerulisse olukorda ning selle olukorra tõsidust tunnetavad kõige enam keskmisest madalamat tulu teenijad, eriti aga noored – nii eluasemeturule sisenejad kui need, kel pere kasvamas ja on vaja ruumikamat eluaset.

Uued eluasemed ja siselinna ajaloolisemad eluasemed peamistes kasvukeskustes on keskmist tulu teenivatele leibkondadele kõige enam kättesaamatud. Mõnevõrra jõukohasema hinnaga on aktiivse elamuturuga piirkondades vaid nõukogudeaegsed tüüpkorterid, kuid nende elamualade elukeskkonna kaasajastamine kulgeb aeglaselt. Uued turujuhitud elamuarendused on kättesaadavad vaid jõukamatele peredele. Renoveerimata majad ja elukeskkonna madal kaasajastamise tempo suurendavad omakorda noorte ja eriti lastega perede soovi mujale kolida.

Kahanevates piirkondades on probleemiks elamufondi veelgi aeglasem kaasajastamine ning noorte ja tööealiste väljaränne, mis vähendab elanikkonna võimekust elukeskkonda investeerida ja muutuseid eest vedada. Uut elamispinda lisandub vähe, ent kvaliteetne elamispind ja elukeskkond on väravaks, et noored saaksid ja tahaksid tulla ning eelduseks, et loodavad ettevõtted või avaliku sektori asutused saaksid endale sobiva tööjõu.

<sup>4</sup> Kliimapoliitika põhialused aastani 2050

<sup>5</sup> Ajakohastamisel REKK 2030 versioon 20250520

<sup>6</sup> [Energiamajanduse arengukava \(ENMAK\) | Kliimaministeerium](#)

<sup>7</sup> [Taskukohane eluase\\_Eesti.pdf](#)

Taskukohaste ja kvaliteetsete eluasemete vähene kättesaadavus ja taskukohasus ning selle suured regionaalsed käärid vähendavad pikas perspektiivis riigi regionaalset konkurentsivõimet ja piiravad majanduslikku arengut ja tööjõu pakkumisi. Uuringus välja pakutud õiglase eluasemevaldkonna arendamise kava tugineb neljale alussambale: strateegiline suunamine ja seire, aktiivne maapoliitika, taskukohaste eluasemete pakkumise soodustamine (erifookus kasvavatel keskustel) ning kvaliteetse eluaseme tagamine (erifookus kahanevatel asumatel).

Eelloetletud põhjustel on Kliimaministeerium asumas koos Euroopa Investeeringuspangaga (EIP) välja töötama uudseid lahendusi. Lähtume põhimõttest, et kogu Eesti oleks kaetud võimalustega elada taskukohasel ja kvaliteetsel elamispinnal ning selleks on vaja, et eluasemepoliitika rõhuasetused oleks ühelt poolt sellel, et ükski piirkond ei galopeeriks hindade ja kvaliteedi poolest kaugele eest ära, ning et kõik piirkonnad leiaksid oma jätkusuutliku arenguraja, mis võimaldab kaasaegset elukeskkonda ning uue kvaliteetse elamufondi lisandumist.

Hiljutiste arutelude ja valitsuse strateegiliste prioriteetide valguses on meie eesmärk lahendada kaks peamist väljakutset Eesti eluasemesektoris:

- Kvaliteetsete eluasemete kättesaadavus maapiirkonna tõmbekeskustes, et tugevdada regionaalset arengut ja vähendada territoriaalset tasakaalustamatust;
- Eluaseme taskukohasus peamistes linnakeskustes – Tallinnas, Tartus ja Pärnus.

Uuenduslike ja jätkusuutlike rahastamisstruktuuride väljatöötamise eesmärgil otsib Eesti valitsus EIP-lt tuge (oskusteavet) eelkõige järgmistele rahastamis- ja rakendusmodelitele:

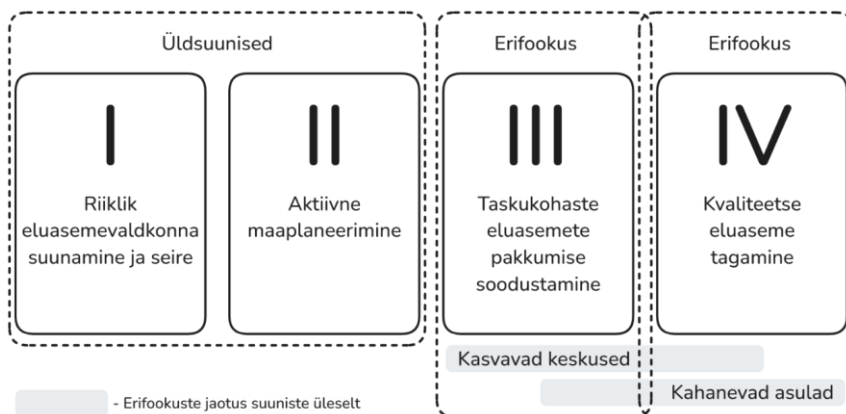
- Erasektori juhitud mudelid (PLM, *private-led models*);
- Kontsessioonipõhised lähenemisviisid;
- Avaliku ja erasektori partnerlus (PPP, *public-private partnerships*).

Usume, et EIP nõustamisabi on oluline järgmistes valdkondades:

- Projekti ulatuse määratlemine ja sobivate kohalike omavalitsuste ja rakenduskohtade leidmine;
- Pikaajalise raamistiku väljatöötamine taskukohase eluasemesektori institutsionaliseerimiseks;
- Õiguslike ja regulatiivsete raamistike analüüsimine;
- Institutsioonilise suutlikkuse hindamine ja jätkusuutliku süsteemi rakendamine.

Strateegilises vaates oleme käivitanud nn kodupoliitika koostamise protsessi, kaasates laia ringi partnereid ja huvigruppe. Teisisõnu, Kliimaministeeriumi algatusel on Eesti välja töötamas eluasemepoliitika strateegiat, et kvaliteetsed ja taskukohased kodud oleksid kättesaadavad igas Eesti otsas. Loodav eluasemepoliitika tugineb neljale strateegilisele sambale taskukohaste eluasemete kättesaadavuse parandamiseks Eestis.

Need neli sammast on:



1. Riiklik eluasemevaldkonna suunamine ja seire – korrektselt ajastatud ja raamistatud avalik-õiguslik sekkumine eluasemete pakkumisse ja kättesaadavusse, mis põhineb valdkonna hetkeolukorra ja trendide seirel, eri osapoolte koostööraamistikel, kombineeritud rahastusel ja riigi selges prioriteedis parandada taskukohaste eluasemete õiglast kättesaadavust. Siinjuures on oluline roll kulupõhise eluasemearenduse mudeli väljatöötamisel ja piloteerimisel.
2. Aktiivne maaplaneerimine – avalikus omandis oleva maaomandi heaperemehelik hoidmine ja arendamine, mis seab taskukohaste eluasemete arendamise prioriteediks ja teostab seda koostöös erasektori ja järjest enam ka kolmanda sektori arendajatega.
3. Taskukohaste eluasemete pakkumise soodustamine – planeerimisprotsesside efektiivsuse tõstmine ja ajaraami lühendamine, soodustades erasektori arendusprotsessi. Täiendavate planeerimisprotsesside kehtestamine, mis soodustavad avaliku ja erasektori, kuid järjest enam ka kolmanda sektori, koostööd, põhinevad aktiivsel maaplaneerimisel ja efektiivsel menetlusel, erifookusega kasvavatel majanduskeskustel, kus taskukohaste eluasemete kättesaadavus on piiratud.
4. Kvaliteetse eluaseme tagamine – eluasemete kaasajastamise ja uusehituste ühtlustamine Eesti lõikes, selgete ruumikvaliteedi kriteeriumide alusel, toetusmeetmetele põhinedes ja erifookusega kahanevatel asulatel ja maapiirkondadel, kus on piiratud ressursid eluaseme- ja maapoliitika elluviimiseks ja madal turuhuvi.

Nende põhisuundade rakendamisel on oluline lähtuda iga Eesti paiga ruumilistest eripäradest, eelkõige eluasemefondi ja taskukohasuse hetkenäitajatest, arvestades Eesti terviklikke arenguperspektiive, kohalikke erisusi ja elanikkonna vajadusi. Lisaks uusarenduste ja alakasutatud maade ning hoonete juhtimisele, on ka renoveerimine ja elukeskkonna terviklik kaasajastamine elumapiirkondades oluline osa Eesti eluasemepoliitikast.

## Esialgse mõjude analüüsi kokkuvõte

Taskukohaste eluasemete vähese kättesaadavuse pikaajalised mõjud<sup>8</sup>

Ebakõlad tööturul	Taskukohaste eluasemete puudus ja/või ruumiline koondumine kindlatesse piirkondadesse piirab madalamapalgaliste, kuid
-------------------	---

<sup>8</sup> Kährlik, A., Malk, M., Tammis, T., Ojari, A., Kalm, K., Tammaru, T., Gončarovs, K., Smirnova, I., Fischer, M. A., Mägi, K., Kantšukov, M., Chebotareva, M., Alfieri, L., Krivý, M., Sutela, E. (2025) "Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs". Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia.

	asulate toimimisele kriitilise tähtsusega tööjõu (õpetajad, medõed, teenindav personal) võimalusi asulas elada.
Madalam majanduslik konkurentsivõime	Kõrged eluasemekulud vähendavad asulate atraktiivsust töötajatele ja investoritele, eriti teadmispõhistes tööharudes. Piirkondades, kus puudub taskukohane kvaliteetne eluase või vastupidi, eluasemekulud on liiga kõrged pidurdub uute ettevõtete loomine ja ettevõtlusesse investeerimine. Tulemusena väheneb tarbijate ostujõud (veelgi), mis pärsib sisetarbimist ja pidurdab majanduskasvu.
Kasvav ebavõrdsus	Eluasemestressi tulemusena tõuseb surve avalikele teenustele ja toetustele.
Piiratud kulutamine ja investeerimine	Kõrged eluasemekulud vähendavad elanike võimekust tarbida teisi teenuseid ja tooteid ning võimet investeerida (nii eluasemetesse kui ka ettevõtlusesse).
Mõjud peredele	Noored elavad kauem vanematekodus ja loovad peresid oluliselt hiljem (Sotsiaalministeeriumis on hetkel käimas eraldi iibe ja eluasemete taskukohasuse seose uuring). Kitsad eluasemeolud lükkavad edasi või takistavad laste sündi (mida rohkem tube, seda enam soodustab sündivust).
Eluasemeturu volatiilsus	Kasvab musta turu osakaal ja spekulatsioon eluasemeturul.
Täiendav taristukulu	Pendelränne lähivaldadest suurendab survet tänavavõrgule ja avalikule transpordile ja vähendab omavalitsuse maksubaasi.
Täiendav kulu avalikule sektorile	Valglinnastumine ning pendelränne lähivaldade vahel suurendab kulutusi taristule ning avaliku sektori poolt pakutavatele teenustele (uute tänavavõrkude ning taristu loomine, surve olemasolevale taristule, ühistranspordile, sotsiaalteenustele).
Mõju keskkonnale	Olemasolevate eluasemete renoveerimine ning linnade tihendamine vähendab looduse ja põllumajandusmaade muutmist asustusaladeks. Eluasemed, mis on integreeritud olemasolevasse asustusstruktuuri – nii renoveeritud kui ka uusehitised – on elutsükli vältel valglinnastumisest madalama süsinikujalajäljega (võttes arvesse taristu ja transpordi mõju).

Regionaalareng	<p>Eluaseme kvaliteedi erinevuste kasv (sh elamufondi erikiiruselise uuenemise trendid) vähendab väljaspool suuremaid linnaregioone (Tallinn, Tartu, Pärnu) tasakaalustatud regionaalarengu potentsiaali. Kuigi suuremate linnaregioonide kvaliteetse kinnisvara vähene hinnakättesaadavus piirab sissearännet kasvukeskustesse (eelkõige pealinna piirkonda), ei taga see tasakaalustatud regionaalarengut.</p> <p>Eestis esineb eluaseme nappust peaaegu kõikides piirkondades. Kasvukeskustes ületab eluruumide nõudlus pakkumist. Ka stabiilsetes piirkondades ja kahanevates piirkondades on puudus kvaliteetsest eluruumist, st renoveeritud, energiatõhusast ja tänapäevastele elustandarditele vastavatest elupindadest. Sellise pinna puudumine pärsib piirkondlikku arengut, sest ei võimalda uute elanike ja tööjõu lisandumist piirkonda.</p> <p>Eluaseme nappus väljendub erinevates piirkondades erinevalt. Seega ei tohiks üldist majandushuvi pakkuvad teenused olla suunatud vaid kasvupiirkondadesse ehk piirkondadesse, kus nõudlus ületab pakkumist.</p> <p>Eesti eripära on, et tõmbekeskustest väljaspool uusi eluruumi ei ehitata. Seega ei ole Eesti jaoks regionaalne piiritlemine vajalik ega põhjendatud. Tuleb arvestada, et eluasemenappus on riigiti ning nii ajas kui ka asukohas muutuv. Taskukohaste eluasemetega seotud teenuseid tuleks pigem soodustada erinevates piirkondades, et kujuneksid piirkonnad, kus on erinevat tüüpi eluasemeid ja elanikkonda.</p>
Mõju julgeolekule	<p>Suureneb sotsiaalne ebavõrdsus ja rahulolematus, mis võib panustada ühiskondliku ebastabiilsuse kasvamisse. Kahanevate asulate (eriti äärealade) elanikud on vastuvõtlikumad äärmuslikele ideoloogiatele ja vaenulikele välismõjudele. Samuti raskendab kvaliteetsete eluasemetega vähene kättesaadavus kriitilise tähtsusega töötajate püsimist piiriregioonides, nõrgendades nii kaitsevõimet ja valmisolekut kriisideks.</p>
Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele	<p>Baastasemel reguleerib avalik sektor eluasemetega ehitust, kvaliteeti, ostu-müüki ja üürimist õiguslike meetmete ja protsessidega. Ka finantssektori regulatsioonidel ja taristu arendamisel ja hooldusel on oluline mõju eluasemetega kättesaadavuse ja taskukohasuse kujundamisel. Avaliku sektori otsesem sekkumine eluasemetega pakkumisse võib aga olla vajalik juhul, kui erasektor ei suuda või pole majanduslikult motiveeritud</p>

---

pakkuma piisavas koguses ja kvaliteedis tasku-kohaseid eluasemeid.

Elanikkonna nõudlusele, võimekusele ja vajadustele vastav, hästi ajastatud ja suunatud avalik-õiguslik sekkumine elu-ase-me--turgu on oluline taskukohaste elu-ase-mete õiglase kättesaadavuse paranda-miseks ja turutingimuste tasanda-miseks. Siinjuures peab eluaseme-vald-konna strateegia põhinema hetkeolukorra ja trendide analüüsil ning meetmete mõju seirel. Riigil on ka oluline roll teadliku tellija ja suunanäitajana kestliku ja inimkeskse ruumi arendamisel. Võttes arvesse regio-naalseid erisusi kvaliteetsete ja tasku-kohaste eluasemete kättesaadavuses, üüri-sektori vähest määra (~20%) ja eluaseme-arenduse erasektoripõhisust, on Eestis ka selge potentsiaal kulupõhise eluaseme-arendusmudeli loomisel.

Lisaks uute eluasemete rajamisele ja olemasolevate korrastamisele mõjutab eluasemete taskukohasust eluasemetega seotud maksukoormus leibkondadele. Kättesaadavust võib omakorda mõjutada eluasemete spekulatiivne väärtus. Siinjuures on riigil roll kujundada ka maksusüsteem, mis toetab erisuguste leibkondade võimet sobiva kvaliteedi ja asukohaga eluaset leida ja ülal pidada (nt maa ja varade progresseeruv maksus-tamine). Lisaks on riiklikul maksusüsteemil (Soome näitel) võimekus vähendada mitteametlikke üüritehinguid, parandada turu läbipaistvust ja parandada üürimise pikaajalist taskukohasust. Siinjuures tuleb aga eraldi ära märkida, et maksu-soodustused ja -erisused on Eesti kontekstis senises avalik-õiguslikus praktikas pigem ebatavalised ja nõuavad rakendamiseks täiendavat analüüsi ja põhjalikku demokraatlikku protsessi.

---

#### Mõju riigieelarvele

Eesti jaoks on oluline juhtpõhimõte olla riigieelarvega võimalikult tõhus ja vältida riigivõla suurenemist.

Korterelamute renoveerimine on majanduse elavdamine riigieelarveneutraalselt: ehitussektor saab tööd, inimestel vähenevad kommunaalarved ja riik saab osa investeringust maksudena tagasi ehk riigieelarve pikaajaline positsioon ei halvene. Renoveerimise täpsed mahud saavad paika riiklikus renoveerimiskavas (koostamisel).

---

### Eesti seisukohad

- 1. Eesti jaoks on eluasemete taskukohasuse ning kättesaadavuse parandamise oluliseks osaks ka olemasolevate hoonete terviklik ning kvaliteetne renoveerimine.**



Selgitus: Peamine on pakutava teenuse kvaliteet (vastavus nõuetele). Arvestada tuleb, et sihtgrupile pakutav hüve ei tekitaks sotsiaalselt ebavõrdsust, mistõttu hüvega kaetav eluase ei tohiks oluliselt erineda riigi keskmisest eluaseme kvaliteedist. See omakorda tähendab pigem renoveerimist kui uue hoone ehitamist, mis on ka turutõrke lahendamiseks ja ka üldise elukeskkonna ja hoonete seisundi vaates pigem ratsionaalsem lahendus. Eestis moodustab märkimisväärse osa elukondlikust kinnisvarast üle 10 aasta vanused elamud ning umbes 70% elanikkonnast elab korterites (sh paaris- või ridamajas). Seetõttu ei ole majanduslikult otstarbekas eelistada üksnes uuselamuid – toetada tuleks ka vanemate elamute ja korrusmajade renoveerimist.

Ebapiisav renoveerimine ja olemasolevate hoonete kõigi võimaluste kasutamata jätmine avaldab negatiivset mõju kliima- ja energiaeesmärkide saavutamisele. Seetõttu on Eesti võtnud sihiks pakkuda laiapõhjalisi renoveerimistoetusi EL ning vähesel määral riigieelarve vahenditest EISi kaudu. Toetuste eraldamise tingimuseks võib kaasneda nõue täita eluasemete ruumikvaliteedi kriteeriume ja üüripindade puhul indekseeritud tõus renoveerimise järgselt (vältimaks renoveerimise põhjustatud survet üürnikele). Oluline on siinkohal arvestada, et korterelamute finantseerimise turutõrge on suures pildis juba lahendatud läbi riikliku rekonstrueerimislaenu käenduse või vajadusel rekonstrueerimislaenu. Üldjuhul on erapankade laenutingimused (sh intressimäärad ja tagasimakse perioodid) muutunud väga mõistlikuks, mida tuli 10-15 aastat tagasi riiklikult stimuleerida. Siiski ei aita üksnes soodsa finantseerimise olemasolu lahendada paljude teatud tüüpi hoonetega seotud takistusi, mis tulenevad kas ebasoodsast asukohast (hooned väljaspool Tallinna ja Tartu piirkondi) või kõrgest ehitushinnast ruutmeetri kohta (väikesed ja kultuuriväärtuslikud hooned). Kvaliteetse lõpptulemuseni aitab viia rahaline otsetoetus.

Soovime laiendada EIS (või võimaliku eluasemevaldkonna rahastusfondi) rahastust turutõrke piirkondades ka eraarendustele (eluaseme-strateegiast ja üleriigilisest planeeringust lähtuvalt), mis loovad kvaliteetseid ja taskukohaseid eluasemeid.

Eestile on olulised EL vahenditest täiendavad suunatud renoveerimistoetused – täiendavad EIS toetused naabruskonnapõhisele renoveerimisele, tehaselisele rekonstrueerimisele, aga ka madalama energiatõhususega hoonetele ja madala sissetulekuga leibkondadele. Selleks soovime jätkata erikategooriatega renoveerimistoetuste suunamisel. Peame nimelt väga oluliseks tehnilise innovatsiooni eelisjärjekorras toetamist, näiteks on meil häid kogemusi tsentraalse ventilatsioonisüsteemi põhiste süsteemidega ja tehaselisel meetodil renoveerimise kvaliteedi tõstmisega. Samuti annab uusi võimalusi digitaliseerimine, sh renoveerimisspassid, registripõhine energiatarbimise info, tüüplahenduste andmebaasid jpm.

Kahanevates asumites on tihtipeale tarvilik tühjenevate korterelamute elanike grupeerimine ühte renoveeritavasse elamusse. Täiendavalt soovime kaaluda erilahenduste piloteerimist, kus on potentsiaali ka välisrahastuse kaasamisele: sh korterite kokku ehitamine, uute funktsioonide lisamine, elamufondi tüüpsuse mitmekesistamine renoveerimise kaudu.

Väga olulised on eluasemelaenude käendused (renoveerimine ja ehitus), eriti kahanevates asulates, kus hüpoteeklaenude saamine võib olla keeruline. Täiendava kaaslaenu pakkumine (nt hetkel Maaelu Edendamise Sihtasutuse eluaseme kaaslaenu eeskujul) võib osutuda vajalikuks.

2. **Toimiv taskukohane üürieluasemesektor vajab soodsaid rahastusmudeleid nagu nt EIB pikaajaline madala intressiga laen ja/või toetused erasektorile üürimajade arendusteks turutõrke piirkondades, mis samas ei pärsiks turuosaliste motivatsiooni üüripindu arendada turutingimustel. Peame vajalikuks liikmesriigi otsustusõiguse säilitamist üürieluasemesektori toimetumudeli (üürimudel või ostuõigusega üürimudel) valikul.**

Selgitus: Kuigi ELil puudub eluasemepoliitika üle otsene pädevus, mängib EL eluasemevaldkonnas olulist toetavat ja koordineerivat rolli. ELi vahendeid kasutatakse üha enam eluasemega seotud investeeringuteks. Eestigi kasutab ELi struktuurifonde, näiteks Euroopa Regionaalarengu Fondi ja taaste- ja vastupidavusraha, renoveerimise jaoks, mis tõstab taskukohaste eluasemete kvaliteeti üle riigi. Soovime kasutada edaspidi EL rahastust taskukohase üürieluasemesektori arendamisel.

Näeme võimalusi koostööks erasektoriga, nt suunatud eritingimustel laenu (näiteks Euroopa Investeeringuspanka pikaajaline madala intressiga laen), soodustused või toetused erasektori arendustes. Seetõttu otsimegi EIP-lt tuge (oskusteavet) eelkõige järgmistele rahastamis- ja rakendusmodelitele:

- Erasektori juhitud mudelid;
- Kontsessioonipõhised lähenemisviisid;
- Avaliku ja erasektori partnerlus.

Taskukohaste eluasemete turusegmendi puhul räägime uude rahastusmodelite vajadusest eeskätt seoses üürieluasemetega ning kättesaadavuse parandamisest piiratud ulatuses, arvestades sekkumise proportsionaalsuse põhimõtet. Üürieluasemete eelistamisel oleks kasusaajaid rohkem, sest eluruumi üürimise võimalus on paljudele kättesaadavam kui ostmine. Taskukohane üürikodu võiks anda võimaluse elanikel soovi korral säästa piisavalt raha, et vabal turul soovi korral omanikuks saada. Ühtlasi välditakse sellega spekulatiivseid tehinguid. Täiendava paindlikkuse võimaldamiseks võiks alternatiivina üüri- ja omamisturu kõrval pakkuda ka taskukohast nõ *right-of-occupancy* (Soome mudelit), mis on midagi üürimise ja omamise vahepealset. Selline astmestiku loomine võimaldab esimese kodu soetajatel liikuda üüriturult omamisele. Üürimise ja *right-of-occupancy* mudelid tagaksid ka kinnisvara jätkusuutliku haldamise ja väldiksid renoveerimisvõla tekkimist, s.t ohtusid, millega omanike ühistud Ida-Euroopas pidevalt silmitsi seisavad. Kuigi meie eelistus kahest on üürimudel, toetame paindlikkuse säilitamist ja liikmesriigi valikuvabadust, millist konkreetset mudelit antud juhul kasutada.

Ühtaegu peaks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamine olema avatud kõigile eluasemepakkujatele (st avatud süsteem). Tuleks võimaldada konkureerimisvõimalusi kõigile soovitud tingimustele vastavatele pakkujatele, piiramata üht või teist sõltuvalt tema tegutsemisvormist. Sõltuvalt regioonist võib pakkuja olla nii avaliku sektori kui erasektori asutus.

Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul peaks olema ette nähtud maksimaalne hüvitissumma ja seda tuleks kohaldada ruutmeetri kohta. Sekkumise korral peaks olema tagatud kompensatsioonimeetme proportsionaalsus. Maksimumsumma

ruutmeetri kohta aitab vältida tegevuste ülekompenseerimist. Küll saab ruutmeetri hinnast rääkida siiski konkreetse liikmesriigi sees toimuvate tegevuste vaates ning arvestades hindade suurt variatiivsust liikmesriikide vahel, ei tohiks regulatiivselt piirata hinda EL üleselt.

Taskukohane eluasemesektor peab olema võimeline investeerima ka majanduslanguse perioodil. Läbi selle on võimalik tagada hoonefondi hädavajalik taastootmine, pehmendada mõõna, vähendada tööpuudust ja hoida ehitussektorit kokku kukkumast. Sellest lähtuvalt leiti, et projekti või aastapõhine lagi võib osutada oluliseks takistuseks kõige kriitilisematel perioodidel.

Eluasemete finantseerimist mõjutab suurel määral lisaks Keskpankade regulatsioonile ka erakrediitiasutuste laenupoliitika, kuna Eestis on eluasemelaenu eraisikutele finantseeritud erakapitali toel.

### **3. Taskukohase eluaseme definitsioonis tuleb eristada sotsiaaleluruume teistest avaliku sektori pakutavatest üüripindadest, et võimaldada uute piiratud kasumiga eluasemearenduse ärimudelite, sh mittetulunduslike ja kulupõhiste, teket. Täiendav ettepanek on taskukohase eluaseme terminisse tuua sisse turutõrke olemasolu.**

Selgitus: Sotsiaaleluruum on osa pakutavast sotsiaalteenusest, mida pakutakse kõige haavatavamatele rühmadele. Taskukohane eluase seevastu (nt EIB kohaselt) tähendab kodu, mille kulud ei koorma leibkonda ebamõistlikult. Näiteks Eurostat määratleb selle piirmäärana 40% leibkonna sissetulekust.

Piiratud kasumiga arendus viitab tavaliselt elamute või muude projektide ehitamisele ja haldamisele, mille peamine eesmärk on kulude katmine ja pikaajaline taskukohasus, mitte kasumi maksimeerimine. Peamised omadused hõlmavad muuhulgas piiratud kasumi jaotamist omanikele ning ülejäägi regulaarset uuesti investeerimist elamuehitusse. See kontseptsioon on kesktee traditsioonilise kasumiga arenduse ja avalike või sotsiaalkorterite vahel, mille eesmärk on tasakaalustatud lähenemisviis, mis tagab mõistliku hinnaga eluaseme pakkumise laiale elanikkonna osale põlvkondade vältel.

Soovitame taskukohase eluaseme määratlemisel ja hinnastamise mudeli välja töötamisel võtta kasutusele OECD arvutusmetoodika, kus eluase loetakse taskukohaseks, kui selle kulu (rent või laenumakse) on vähem kui teatud protsent (rendi- või laenukulud 30%, eluaseme kogukulu 40%) leibkonna brutosissetulekust.

Taskukohased eluasemed võivad vähendada vajadust pikemaegse sotsiaalabi (sotsiaaleluaseme) järele, kuid sotsiaaleluruumide kasutajate hulgas on ka neid, kelle sotsiaalmajanduslikud probleemid on sügavamad kui eluaseme või rahaliste vahendite puudumine.

Kui leibkonnal pole võimalik taskukohaselt eluaset lubada, siis sisuliselt turutingimused seda ei võimalda. Sarnane olukord on nõ turutõrke piirkondades, kus kodu võib olla taskukohane, aga ei vasta energiatõhususe nõuetele või normaalsetele elutingimustele.

Taskukohane eluase on sotsiaalse toimetuleku eeltingimus ning toetab sotsiaalpoliitika elluviimist. Paljud inimesed, kes vajavad eluruumi tagamise teenust kohaliku omavalitsuse kaudu, satuvad sellesse vajadusse just seetõttu, et neil ei ole võimalik turutingimustel eluaset üürida või omandada. Seega toetab taskukohase eluasemepoliitika tugevdamine ka sõltumatumat toimetulekut ning vähendab sotsiaalabist sõltuvust.

Eesti suuremates linnades (Tallinn, Tartu, Pärnu) toimib kinnisvaraturg üldiselt hästi ning turutõrkeid ei esine, kuid uued eluasemed on muudes piirkondades laiale hulgale inimestele kättesaamatud, kui uute elamispiindade hind on alates 4000 eurot/m<sup>2</sup> või puudub pakkumine sootuks.

#### **4. Vajalik on EL investeeringute suunamine Uue Euroopa Bauhausi toel kvaliteetsete eluasemete kättesaadavuse parandamiseks eeskätt maapiirkonna tõmbekeskustes, et tugevdada regionaalset arengut ja vähendada territoriaalset tasakaalustamatust.**

Selgitus: Uute eluasemete rajamine ja olemas-olevate kaasajastamine on Eesti lõikes ebaühtlaselt jaotunud. Seega, ligipääs kvaliteetsele eluasemele väljaspool kasva-vaid majanduskeskuseid nagu Tallinn ja Tartu (aga ka Pärnu regioon), on nii kvantitatiivne kui ka kvalitatiivne probleem. Siinjuures on nii EL algatustel kui ka riigil oluline roll turutingimuste tasandamisel, sotsiaalsete ja ruumiliste ebavõrdsuste vähendamisel ja eluasemete õiglase kättesaadavuse parandamisel.

Kvaliteetse ruumiloome aluseks peavad olema kaalutletult suunatud investeeringud ja selged kvaliteedikriteeriumid. Uute eluasemete rajamisel on oluline võtta arvesse asukoha eripärasid, eeskätt hinnangut teenuste ligipääsetavusele, asukoha potentsiaali seoses Eesti rahvastikuproгноosiga aastani 2050 ja Eesti pendelrände põhiste toimepiirkondadega (ÜRP asustuse arengu-stsenaariumite koonduring). Lisaks tuleks arvestada senistes maakonna-planeeringutes käsitletud teenuskeskustega ning elamute kasutusest väljalangevusest ja tühjenemise mustrites välja toodud asustusüksuste hinnangutega.

Kvaliteetne kinnisvara, sh üürikinnisvara, keskmise suurusega linnastute keskustes aitaks kõrvaldada ühe tänase peamise takistuse mobiilse tööjõu, eelkõige tippspetsialistide, kaasamiseks väljaspool kasvavaid majanduskeskusi. Liikuv tööjõud ja selle aluseks olev kvaliteetse eluaseme kättesaadavus panustab majanduse ühtlasemasse arengusse ja toetab regionaalset tasakaalustamatust.

Nii kasvavate majanduskeskuste kui ka kahanevate asulate puhul on oluline järgida asustuse kompaktsuse printsiipi. Kasva-vates majanduskeskustes tuleb võimaluste piires vältida uute maa-alade kasutusele-võttu ning prioriseerida olemasolevate asumite tihendamist. Kahanemise tingimustes on kompaktsuse saavutamine küll keerukam, kuid soosides tihedust asula keskosas ja võimalusel lammutada ala-kasutatud hooneid asula servadest on võimalik luua terviklikum elukeskkond ja mõjutada ka kinnisvara väärtust positiivselt.

Olenemata, kas piirkond kasvab või kahaneb, on renoveerimisel ja eluasemete kaasajastamisel oluline osa kvaliteetse eluaseme tagamisel. Lisaks uusehitustest madalamale keskkondlikule jalajäljele, piirab eluasemete renoveerimine ka sotsiaal-ruumilist segregatsiooni ja loob leibkondadele võimaluse kaasajastada olemasolevat ruumi kohas, kus nad juba elavad. Renoveerimise toetamise puhul on oluline ka koostöö kohaliku omavalitsusega – suunates

tähelepanu enim vajalikele asukohtadele ja haavatavatele rühmadele. Üldisemast ruumikvaliteedi parandamise seisukohast on renoveerimisel oluline tegeleda ka naabruskondliku skaalaga – renoveerides mitu maja korraga ja kaasajastades ka majadevaheline ruum.

Kvaliteetse eluaseme kättesaadavust toetab Uue Euroopa Bauhausi algatus, mis aitab sisustada mõistet “kvaliteetne” – kestlik, kaunis, kaasav. Siin peitub võimalus UEB egiidi all suunata EL vahendeid otsesemalt kvaliteetsete eluasemete kättesaadavuse parandamiseks eeskätt maapiirkonna tõmbekeskustes, et tugevdada regionaalset arengut ja vähendada territoriaalset tasakaalustamatust. UEB naabruskonnapõhine lähenemine on mõeldud Euroopa roheleppe rakendamiseks kohalikul tasandil, kogukonna juhitud projektide ja uuenduslike lahenduste kaudu. UEB eesmärk on luua kaunist, keskkonnasõbralikku ja taskukohast elukeskkonda. Naabruskonnapõhise lähenemise elluvijateks on UEB väärtuste kohaselt kodanikud, eksperdid ja avaliku, era- ning kolmanda sektori organisatsioonid üheskoos.

**5. Peame vajalikuks eluasemepoliitika riigiabi reeglite muutmist. Toetuskõlblikud peavad olema teiste seas ka need rekonstrueeritavad kortermajad, kus on äripindasid ja/või kohaliku omavalitsuse üüriruume. Eluasemelaenude riiklike käenduste puhul peab olema võimalik tõsta riigipoolse tagatise määra üle 80%.**

Selgitus: Taskukohaste eluasemetega seotud investeerimispuudujäägi katmine eeldab märkimisväärsel hulgal investeringuid ja riigiabimeetmed võivad anda stiimuli vajalike investeringute tegemiseks.

Hoonete rekonstrueerimisel vajame riigiabireeglite muutmist selliste meetmete kujundamiseks, kus toetust saaksid teiste seas ka need kortermajad, kus on äripindasid ja/või kohaliku omavalitsuse üüriruume.

Eluasemepoliitika vaates tuleb vähendada riigiabireeglite konservatiivsust seoses eluasemelaenudega. Nimelt on riigi ressursikasutuse vaates kõige tõhusamad ja suurima võimendusega lahendused, mis hõlmavad riigipoolset laenude käendamist. EL Garantiide Teatise kohaselt ei tohi riik tagada laene suuremal määral kui 80%, seejuures ülejäänud risk peab jääma panga kanda. Meie hinnangul ei ole see piisav olukordades ja piirkondades (nt ääremaa asulad), kus kinnisvara väärtus on väga madal. See toob kaasa näiteks ebamõistlikud laenutingimused või lisatagatise vajaduse, mida madala kinnisvaraväärtusega piirkonnas elaval leibkonnal suure tõenäosusega ei ole. Teatise kohaselt, kui liikmesriik soovib anda garantiid, mis ületab 80% lävendi, tuleb seda põhjendada, näiteks kogu tehingu korralduse põhjal ning tuleb teavitada komisjoni võimaliku riigiabi hindamiseks. Seni on Euroopa Komisjon soovinud taolise kinnituse andmise eeltingimuseks näha, et riigis oleks mehhanism, mis kindlustaks kogu käendusest tekkiva eelise edasikandumise panga kliendile ehk. laenusaaajale (pangale ei tohi eelist tekkida). Reaalselt võttes on selline risk ainult teoreetiline ja olemuselt tühise mõjuga (laenude andmise turul eksisteerib vaba konkurents), samuti on selle nõutud maandamise mehhanismi väljaarendamine praktiliselt võimatu. Seega soovime, et riigiabi reeglid oleksid eluasemelaenude käendamisel paindlikumad ja eelnimetatud tühise mõjuga riske tuleks küll jälgida, kuid mitte alati maandada.

Eestit huvitab ka taskukohase eluaseme hinnastamise mudeli kujundamine. Juhul kui Euroopa taskukohaste eluasemete kava koostamise raames kujundatakse ka hinnastamise mudel, soovime olla kaasatud. Taskukohaste eluasemete maksimaalne üüri- või müügihind peaks olema üks garantiidest, et see pakub toodet/teenust eeldatavale sihtgrupile ja ei loo juurde lihtsalt tavahinnaga lisapakkumist. Üürihinna puhul peab olema määratud metoodika taskukohase ja ühtlasi jätkusuutliku üürimäära kehtestamiseks, mis võib olla ka allpool teoreetilist turuhinda. Samas arvame, et taskukohase eluaseme sihtrühmale ei peaks seadma sissetuleku ülem- ega alampiire. Sotsiaalpindadel elavatel leibkondadel tõenäoliselt puudub võimalus lubada endale taskukohase eluaseme sektoris elamist. Ülempiiri seadmisel puudub ka oluline vajadus. Tõenäoliselt eelistavad kõrgema sissetulekuga leibkonnad üürimisele omamist. Sihtrühmale ülempiiri seadmine tähendab, et see võib negatiivselt mõjuda taskukohase elamusektori finantsvõimekusele. Võib osutada vajalikuks üürida pindasid jõukamatele sihtrühmadele, et tagada piisav üüritulu, mille arvelt madalama sissetulekuga leibkodadele taskukohasemat teenust pakkuda. Seega kärbiks sissetuleku piiride seadmine oluliselt taskukohase eluasemesektori toimimist.

### **Arvamuse saamine ja kooskõlastamine**

Kliimaministerium küsis avalikus konsultatsioonis osalemiseks sisendit oma allasutustelt ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumilt, Sotsiaalministeriumilt, Regionaal- ja Põllumajandusministeriumilt, Rahandusministeriumilt, Kultuuriministeriumilt ja Haridus- ja Teadusministeriumilt koos nende asjakohaste allasutustega. Samuti teavitati lisas 1 toodud huvirühmi konsultatsiooni toimumisest, et huvirühmad saaks soovi korral otse Komisjonile tagasisidet anda, kuna konsultatsiooni aeg on väga lühike. Huvirühmadele saadeti teadmiseks ja kooskõlastamiseks avaliku konsultatsiooni seletuskiri ja seisukohad. Saabunud sisendid ning nendega arvestamine on välja toodud lisas 2.

### **Jätkutegevuste plaan**

Komisjon avaldab Euroopa taskukohaste eluasemete kava 2026. aasta I kvartalis.