



Eesti Pank  
EUROSÜSTEEM

Andre Hanimägi  
Riigikogu  
[riigikogu@riigikogu.ee](mailto:riigikogu@riigikogu.ee)

Teie 23.04.2026  
Meie 08.05.2026 nr 1.12.1/167-1

Vastus kirjalikule küsimusele  
eluasemelaenude kohta

Lugupeetud Andre Hanimägi

Täname küsimuste eest, mis puudutavad Eesti eluasemelaenuturu arengut ja riske ning võimalusi toetada noori peresid. Eesti Panga hinnangul on Eestis eluasemelaenude kättesaadavus praegu hea. Sellele viitavad eluasemelaenude kiire kasvutempo ja soodsad laenuitingimused. Tänu sellele, et pankadevaheline konkurents on tihenened, on keskmine laenuintressimarginaal 0,8 protsendipunkti madalam kui viie aasta eest. Praegu on see nimelt 1,4%, mis on üsna sarnane euroala ujuva intressimääraga välja antud laenude keskmise tasemega.

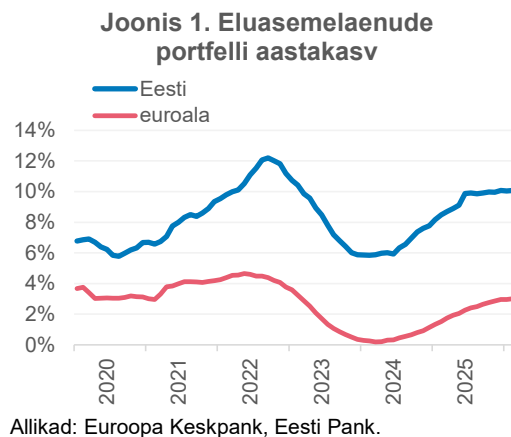
Riigi praegused tugimeetmed on üldjoontes sobival tasemel, et tagada eluasemeturu tasakaalustatud areng ja eluasemete kättesaadavus pikaajalises vaates. Noortele peredele on omafinantseeringu rahastamise toetamiseks EISI käendus ja see lahendus toimib hästi. Kui riigi tugimeetme skoopi liigselt laiendada ning nõudeid ja tingimusi leevendada, siis võib tekkida oht, et kinnisvara hakkab kiiresti kallinema. Meetmete positiivne mõju võib seega jääda lühikeseks ja ettevaates eluasemete kättesaadavus uute turule sisenejate jaoks hoopis halveneks.

Eesti Panga seisukoht on, et omafinantseering on eluasemelaenu võtmisel tähtis eeltingimus. See on ühelt poolt oluline laenuvõtja enda kaitseks võimaliku sissetuleku vähenemise või kinnisvarahinna languse eest. Teiselt poolt on see tähtis ka panga riskiarvestuses, sest laseb tänu väiksemale kapitalikulule pakkuda laenuvõtjatele madalamat intressimarginaali. Pikaajalises vaates peaks riik eelkõige seisma hea selle eest, et eluasemehinna kasv oleks kooskõlas sissetulekute kasvuga. Seda saaks toetada näiteks eluasemete piisava pakkumise tagamisega.

Allpool anname esitatud küsimustele põhjalikumad vastused.

**1. Kuidas on eluasemelaenude maht, uute laenude väljastamine ja keskmine laenusumma muutunud viimastel aastatel, eeskätt aastatel 2023–2026?**

Pärast 2021.–2022. aastat, kui eluasemelaenude maht väga hoogsalt kasvas, taandus majapidamiste laenuaktiivsus 2023. aastal korra, sest intressimäärad tõusid ja majanduslik ebakindlus suurenes. 2024. aasta keskpaigast alates on aga eluasemelaenude kasvutempo taas kiirenenud. Viimased kuus kuud on aastakasv ületanud 10%, mis on üle kolme korra kiirem kasv kui euroalal keskmiselt (vt joonis 1).



Koos kinnisvarahinna tõusuga on kasvanud keskmine eluasemelaenu väärtus. Kui 2022. aastal väljastatud laenude keskmine laenusumma oli 115 000 eurot, siis 2025. aastal 142 000 eurot.

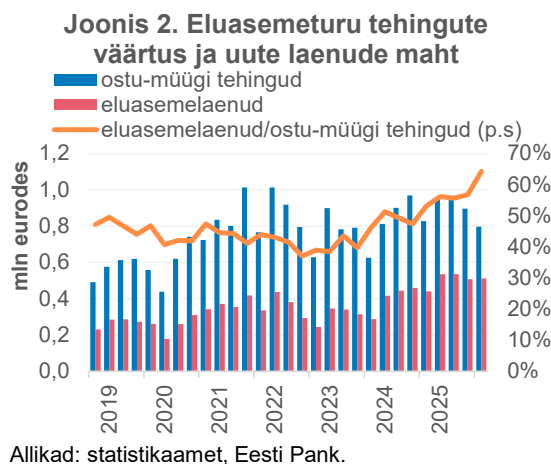
**2. Kas saate palun anda ülevaate kodulaenuvõtjate statistikast: vanus, kooselu, laste arv, sugu jm?**

Eesti Pank kogub leibkonna tasandi andmeid peamiste varade ja kohustuste kohta finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuringuga (ingl *Household Finance and Consumption Survey*, HFCS). Tegemist on valikuuringuga, mida korraldatakse euroala riikides ühtse meetodika alusel iga kolme-nelja aasta tagant. Uuringus kogutakse eri leibkonnagruppide kaupa andmeid ka [kinnisvaratagatisega laenude](#) kohta. Viimased avaldatud andmed on 2021. aasta kohta ning toona vastas uuringu küsimustikule Eestis 2247 leibkonda. 2021. aasta uuringu tulemuste analüüsi leiab teemapaberist [„Eesti leibkondade varad ja kohustused: 2021. aasta uuringu tulemused“](#). 2024. aasta uuringu tulemused avaldatakse 20. mail 2026.

Seniste uuringute põhjal saab öelda, et kinnisvaralaenuga leibkondade osakaal on jõudsalt kasvanud nooremates vanuserühmades. Näiteks 2021. aastal oli vastav osakaal 16–34-aastaste vanuserühmas 35% ja 35–44-aastaste vanuserühmas 52%. Need suhtarvud on euroala keskmisest tasemest märksa kõrgemad. Pensionieas inimestel on aga kinnisvaratagatisel laene väga vähe. Statistikat selle kohta, milline on kodulaenuvõtjate sugu, kooselu laad või laste arv, Eesti Pank ei tee.

**3. Millised tegurid on Eesti Panga hinnangul viimastel aastatel kodulaenude turu trendide muutumist kõige enam mõjutanud? Palun kirjeldage muuhulgas euribori, pankade marginaalide, palgakasvu, kinnisvarahindade ja üldise kindlustunde mõju.**

Ühest küljest on laenumahu suurenemisele kaasa aidanud eluasemetehingu ja laenusumma keskmise väärtuse kasv. Lisaks on viimastel aastatel kasvanud eluasemelaenude maht kiiremini kui korterite ja majadega tehtud ostu-müügitheingute väärtus, mis viitab [pangafinantseeringuga tehingute osakaalu suurenemisele](#). Kui varasematel aastatel moodustas uute eluasemelaenude maht 40% eluasemeturutehingute väärtusest, siis 2026. aasta esimeses kvartalis oli see osakaal üle 60% (vt joonis 2).



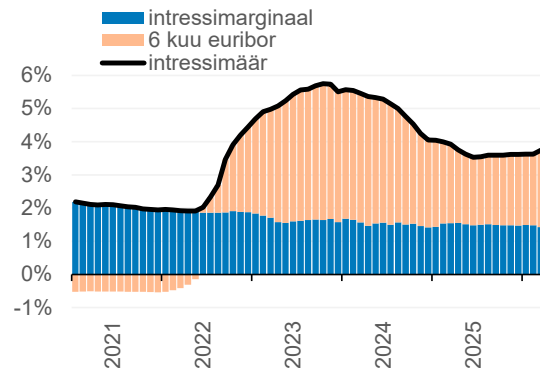
2021.–2022. aastal toimus eluasemeturul hüppeline nõudluse suurenemine, mis hoogustas ka [kinnisvarahindade kasvu](#). Keskmine aastane hinnakasv ulatus neil aastatel ligi 20%-ni. Järgnenud paaril aastal jahutasid kinnisvaraturgu mõnevõrra nii ebakindluse suurenemine tulenevalt Venemaa eskaleerunud sõjast Ukraina vastu kui ka üldine tarbijahindade kasv koos järsult kerkinud intressimääradega. Alates 2024. aasta keskpaigast

hakkas tehinguaktiivsus eluasemeturul taas kosuma ning ulatus mullu pikaajalise keskmise lähedale. Eluasemehinnad kasvasid 2024. aastaga võrreldes ligikaudu 5%. Keskmise kinnisvarahinna dünaamikat mõjutab üsna palju see, kui suure osa tehingute struktuurist moodustavad uute, kõrgema hinnaga korteritega tehtud tehingud. Kui viis aastat tagasi oli see osakaal umbes 25%, siis viimasel aastal 9–10%. Seega eelistavad inimesed nüüd pigem osta eluaseme järelturult, sest hinnatase on kerkinud kõrgele.

Eluasemelaenu turu hoogustumist on toetanud ka vahepealsetest tippudest madalamale langenud intressimäärad ja laenude hea kättesaadavus. Pankade huvi ja võimekust eluasemelaene väljastada ilmestab keskmise eluasemelaenu intressimarginaali alanemine, mis oli märtsis viimase kümne aasta kõige madalamal tasemel ehk 1,4% (vt joonis 3).

Ettevaates toetavad eluasemelaenude nõudlust majanduse elavnemine ja inimeste ostujõu paranemine. Aasta alguses rakendunud tulumaksumuudatused toetavad netosissetulekute kasvu, mis omakorda võib suurendada tehinguaktiivsust ja hinnasurvet eluasemeturul.

**Joonis 3. Eluasemelaenude intressimäär**

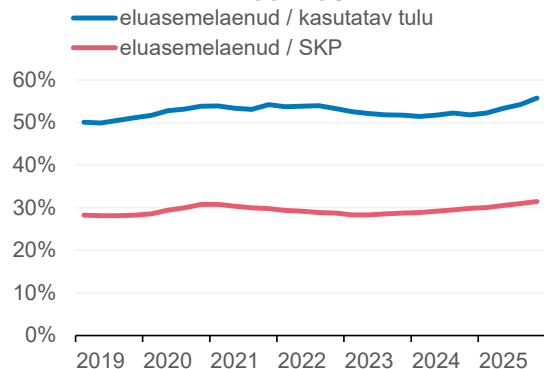


Allikad: Euroopa Keskpank, Eesti Pank.

#### 4. Kas Eesti Pank näeb praeguses eluasemelaenude väljastamise tempos probleeme või riske? Kui jah, siis milles see risk seisneb ja milliste näitajate põhjal seda hinnatakse?

Eluasemelaenude kasvutempo on viimase aasta jooksul ületanud nii majapidamiste kasutatava tulu kui ka nominaalse SKP kasvu ehk majapidamiste võlakoormus on hakanud suurenema (vt joonis 4), peegeldades riskide kasvu. Majapidamiste võlakoormuse kasv tähendab majapidamiste haavatavuse suurenemist, mis tähendab, et majanduslanguse korral võib raskustesse sattuda suurem hulk laenuvõtjaid. See omakorda suurendab riske pangandusele ning riski realiseerumisel võib tekkivate laenupakkumisi piirangute kaudu kokkuvõttes takistada majanduse taastumist. Lisaks survestab tugev laenuaktiivsus kinnisvarahindu, suurendades kinnisvara ülehinnatuse riski. Majanduslanguse korral on suurem oht ulatuslikuks hinnakorrektsiooniks.

**Joonis 4. Eluasemelaenude koormus**



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

#### 5. Mida täpselt hõlmab eluasemelaenude statistika? Kas sinna lähevad kõik elamukinnisvara ostmiseks, ehitamiseks või renoveerimiseks võetud laenud või on võimalik eristada ka esimese kodu ostu, koduvahetust ja investeerimise eesmärgil tehtud oste?

Eesti Pank käsitleb eluasemelaenuna kõiki laene, mille sihtotstarve on eluaseme ostmine, püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine. Otseselt esimese kodu ostu ei ole võimalik statistikas eristada. Samas on [uute eluasemelaenulepingute aruande](#) põhjal võimalik välja tuua, kas laenulepingu sõlmimise hetkel on tegemist laenusaaaja ainsa laenuga või on tal veel mõni varasemast ajast kehtiv eluasemelaenuleping. Näiteks 2025. aastal välja antud laenudest 14% puhul oli laenusaajal juba varasem eluasemelaenukohustus, mis tõenäoliselt sisaldab ka koduvahetuseks võetud laene. Samuti sisaldab aruanne infot selle kohta, kas eluasemelaenuga soetatakse elamukinnisvara enda tarbeks või on peamiseks eesmärgiks see üürile anda (ingl *buy-to-let housing*). Üürile andmiseks võetud eluasemelaenude osakaal moodustab selle statistika järgi ligikaudu 8–10% uute laenude kogumahust.

**6. Milline on Eesti Panga teadmine kodulaenude teenindamisest? Kui hästi saavad laenuvõtjad praegu oma kohustustega hakkama ning kuidas on muutunud viiviste, maksepuhkuste või muude makseraskuste näitajad?**

Majapidamised saavad kodulaenude teenindamisega üldiselt hästi hakkama. Sellised eluasemelaenud, mille puhul on makseviivitus kestnud kauem kui 60 päeva, moodustavad kõikidest eluasemelaenudest alla 0,2%. Sellel tasemel on see näitaja olnud nüüdseks viis aastat.

**7. Kas Eesti Pangal on andmeid või hinnanguid selle kohta, millistes leibkonnarühmades on makseraskuste risk suurem? Näiteks noored pered, madalama sissetulekuga leibkonnad, suurema laenukoormusega leibkonnad või Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS) käendust kasutanud laenuvõtjad.**

Eesti leibkondade finantskäitumise ja tarbimisharjumuste uuringul (HFCS) põhinev info [leibkondade keskmise laenukoormuse](#) kohta on kättesaadav Eesti Panga veebilehel. Laenukohustustele kulub sissetulekust keskmisest suurem osa neil, kelle sissetulek on väiksem, ja neil, kellel on vähem finantsvarasid. Ka nooremate laenuvõtjate laenumaksekoormus on keskmisest suurem (vt tabel 1).

EISI käenduse kasutamist saab Eesti Panga statistikas eristada ainult uute laenulepingute puhul. Uute eluasemelaenude võtjate kõikide laenumaksete ja sissetulekute (ingl *debt service-to-income*, DSTI) suhtarv on nii käenduse kasutajate kui ka mittekasutajate puhul üsna sarnane, 2025. aasta neljandas kvartalis väljastatud laenulepingutes keskmiselt 32,4%. Nende andmete põhjal ei saa järeldada seost laenusaaaja makseraskuste riski ja EISI käenduse vahel.

Tabel 1. Laenumaksete ja sissetulekute suhtarv\* (HFCS 2021)

<b>Kõik leibkonnad</b>	<b>9,0%</b>
<b>Leibkonna suurus</b>	
1	10,7%
2	7,6%
3	9,2%
4	8,8%
5 ja rohkem	8,5%
<b>Sissetuleku protsentiil</b>	
Vähem kui 20	18,8%
20–39	12,4%
40–59	11,4%
60–79	8,6%
80–100	7,5%
<b>Netovara protsentiil</b>	
Vähem kui 20	9,5%
20–39	10,5%
40–59	8,3%
60–79	8,1%
80–100	8,7%
<b>Viiteisiku vanus</b>	
16–34	9,5%
35–44	9,7%
45–54	8,0%
55–64	7,8%
65–74	5,8%
75 ja vanem	

\* ei sisalda liisingu-, arvelduskrediidi- ega krediitkaardimakseid

**8. Kuidas hindab Eesti Pank EISI käenduse mõju eluasemelaenuturule? Kas see suurendab pigem eluaseme kättesaadavust või võib samal ajal võimendada nõudlust ja hinnatõusu?**

Eesti Pank peab riiklike eluasemeturumeetmeid põhjendatuks olukordades, kus need aitavad kõrvaldada turutõrget, on selge sotsiaalse suunitlusega või toetavad Eesti kliimaeesmärkide saavutamist. Riikliku käenduse pakkumine peab olema suunatud kitsale sihtgrupile, sest vastasel juhul võib meede hakata oma eesmärgile vastu töötama – tuua kaasa kõrgemad kinnisvarahinnad ning seeläbi halvendada eluasemete kättesaadavust. 2022. aasta veebruaris kitsendati Vabariigi Valitsuse määrusega EISI eluasemelaenu käenduse sihtgruppe ja sihtgruppi kuulumise tingimusi, tänu millele muutus riiklike laenutagatiste andmise sihipärasemaks. Eesti Panga hinnangul oli tegemist sammuga õiges suunas.

EISI käendusega võetud laenude osakaal uutes laenudes kahanes 2025. aasta lõpuks 15%-le (tiiprase, ligi 30%, saavutati 2020. aasta lõpus). Praegusel tasemel riigi tugi on laenuvõtjate struktuuri viimaste aastate muutuste ning turu üldise arengu kontekstis põhjendatud ja mõistlik ega tekita Eesti Panga hinnangul finantsstabiilsusele lisariske.

**9. Mida arvab Eesti Pank sellest, kui riikliku käenduse puhul vähendada omafinantseeringu nõuet seniselt 10%-lt 5%-le või isegi 0%-le? Milliseid riske näeb Eesti Pank sellise muudatuse puhul nii laenuvõtja, pankade kui ka kinnisvaraturu vaatest?**

Esmalt tuleks silmas pidada, et eluasemelaenu omafinantseering on vajalik eelkõige laenuvõtjale endale, et ta oleks kaitstud võimaliku sissetuleku vähenemise või kinnisvarahinna languse korral, aga ka laenuvõtja säästmisvõime ja kaudsemalt tema finantsdistsipliini tõendamiseks. Laenu tagatuse (ingl *loan-to-value*, LTV) suhtarvu vaates on lisaks tähtis see, et parem laenu tagatus vähendab panga jaoks riske ning hoiab kapitalikulu madalamal, mis omakorda võimaldab pakkuda laenuvõtjale madalamat intressimarginaali.

Kui laial laenuvõtjate ringil oleks eluaseme ostuks võimalik kasutada väikest omafinantseeringut, võib tekkida oht, et pikema aja jooksul eluasemete kättesaadavus ja laenuitingimused hoopis halvenevad. Nõuete leevenemisega kaasneb üldiselt kinnisvarahindade tõus ning seetõttu on uutel eluasemeturule sisenejatel raskem oma kodu soetada. Lisaks kasvab suurema laenukoormuse ja väiksema finantspuhvri tõttu laenuvõtjate haavatavus ning kaasnevad riskid finantsstabiilsusele.

Kokkuvõttes ei pea Eesti Pank mõistlikuks ettepanekuid, mis langetavad laiema hulga laenuvõtjate omafinantseeringu nõude 5%-le või koguni 0%-le. Kehtiv lahendus, kus EIS võimaldab määratud sihtgruppidel võtta eluasemelaenu 10% omafinantseeringuga (paljulapselistel peredel 5% omafinantseeringuga), on piisav meede.

Taustaks täpsustame, et Eesti Pank otseselt omafinantseeringu miinimumnõuet kehtestanud ei ole. Laenu tagatuse ehk LTV piirmäära nõudega on määratud, kui suur võib maksimaalselt olla eluasemelaenu summa kinnisvaratagatise väärtuse suhtes. Üldjuhul on LTV piirmäär 85%, kuid riikliku tagatisega laenude puhul 90%. Pank võib siiski otsustada, et annab eluasemelaenu isegi siis, kui LTV suhtarv ületab ühte või teist piirmäära, aga sellisel juhul on tegemist erandiga. Erandlikel tingimustel võib pank laene väljastada kuni 15% kvartali laenumahust. Viimastes kvartalites on turul tervikuna erandeid kasutatud umbes pooles ulatuses. Erandite alla lähevad praegu näiteks ka EISI paljulapseliste perede käendustootega laenud, mis võimaldab laenusaajal kasutada 5% omafinantseeringut. Juhul kui riik peaks otsustama, et leevendab riikliku käenduse omafinantseeringu nõudeid, saaksid pangad selliseid laene väljastada piiratud mahu ja eranditena. LTV piirmäära tõstmist 90%-le ja EISI käendusega laenude puhul 95%-le ei pea Eesti Pank praegu ei vajalikuks ega mõistlikuks.

**10. Kui eesmärk oleks toetada noori peresid esimese kodu soetamisel, siis milliseid lahendusi peab Eesti Pank kõige mõistlikumaks ja finantsstabiilsuse seisukohast kõige vähem riskantseks?**

Praegune lahendus, kus EIS võimaldab määratud sihtgruppidel võtta eluasemelaenu 10% omafinantseeringuga (paljulapselistel peredel 5%ga), on Eesti Panga hinnangul piisav

meede. Selle asemel, et omafinantseeringu nõuet vähendada, tuleks pigem rõhutada säästude kogumise vajalikkust. Eesti Pank peab omafinantseeringu kogumist oluliseks ka seetõttu, et see näitab laenuvõtja suutlikkust oma rahaasju distsiplineeritult juhtida.

Riik võiks kaaluda lisameetmeid, mis aitaksid suurendada eluasemete pakkumist. See aitaks pikaajaliselt kinnisvarahindade kasvu ohjata ning parandada eluasemete kättesaadavust.

#### 11. Mida arvab Eesti Pank plaanist võimaldada teist pensionisammast kasutada kodulaenu tagatisena?

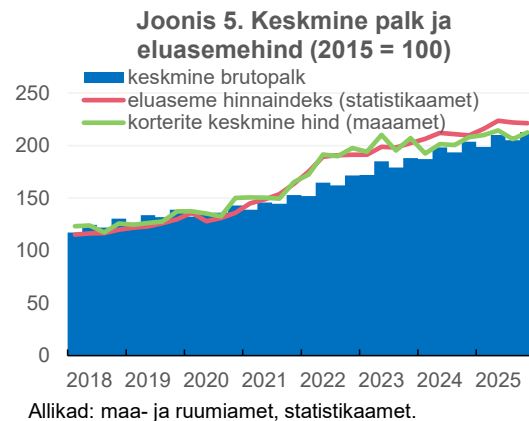
Eluasemelaenu käsitletakse hüpoteegiga tagatud laenu, mille sihtotstarve on eluaseme ostmise, püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine. Pensionifondi osakute pantimine otseselt eluasemelaenu tagatiseks ei mõjuta seega LTV suhtarvu.

Iseenesest on laenuvõtjal võimalik teatud finantsvarasid pantida ja võtta eraldi laenu selleks, et rahastada eluasemelaenu omafinantseeringut. Eesti Pank ei pea aga õigeks II samba pensionifondi osakute pantimist laenu tagatiseks. Kui kinnisvarahinnad peaksid langema ja laenusaaaja ei suudaks laenu teenindada või sooviks muudel põhjustel laenukohustusest ja kinnisvarast loobuda, siis kaotaks ta ka pensionifondi osakud. Tegemist on tõsise riskiga, mis ohutab pikaajalist pensionikindlustatust, mistõttu ei saa me seda lahendust toetada.

#### 12. Kas Eesti Panga hinnangul on noorte perede peamine takistus täna sissemakse suurus, ebapiisav laenuvõime, kõrge hinnatase, sobiva eluaseme puudus või nende tegurite koosmõju?

2025. aastal RAIT Faktumi korraldatud uuringus Eesti elanike finantskäitumise kohta märkis 18–29-aastaste vanusegrupis üle 70% vastajatest, et on eluasemelaenu taotlenud ja seda ka saanud. See oli suurem osakaal kui teistes vanusegruppides. Põhjusena, miks 18–29-aastaste vanusegrupi noor ei ole eluasemelaenu taotlenud, toodi küsitluse vastustes suhteliselt rohkem välja, et sissetulek on liiga väike või tagatise ei ole piisavalt. Kõigis vanusegruppides on väga väike osakaal neid, kes jätavad eluasemelaenu taotlemata põhjusel, et laenuitingimused pole piisavalt soodsad.

2021.–2022. aastal halvenes eluasemete taskukohasus Eestis märgatavalt, kuivõrd kinnisvarahinnad kasvasid inimeste sissetulekutest märksa kiiremini (vt joonis 5). Hinnakasvu tõukas tagant see, et kinnisvaraturule liikus korraka suurem hulk raha. Selle taga olid eelkõige koroonapandeemia tõttu kogunenud säästud, II samba pensionifondidest välja võetud vahendid ning iduettevõtete omanike tavapärasest suuremad investeeringud elamukinnisvarasse. Eluasemeturul kiiresti tekkinud ülehinnatus on ilmikas näide sellest, kuidas rahastamisvõimaluste ja -tingimuste järsk leevenemine võib turuolukorda järgneval pikemal perioodil hoopis raskendada. Nüüdseks on eluasemete taskukohasus viimase kümne aasta keskmisega võrreldes endiselt halvem, kuigi viimastes kvartalites on see näitaja veidi paranenud. Selleks, et eluase oleks pikaajaliselt kättesaadav, on tähtis vältida käitumist, mis võiks suurendada ebakõla kinnisvarahinna ja elanikkonna sissetulekutaseme vahel.



#### 13. Mis on Eesti Panga hinnangul on noorte perede peamine takistus täna eluaseme soetamiseks (sissemakse suurus, ebapiisav laenuvõime, kõrge hinnatase vms)?

Vt eelmist vastust.

#### 14. Kas Eesti Pank näeb vajadust muuta lähiajal kehtivaid eluasemelaenude andmise nõudeid või peab praegust raamistikku piisavaks?

Eesti Pank kehtestas 2015. aasta märtsis kolm nõuet (laenu tagatuse piirmäär, laenumaksete piirmäär ja maksimaalne laenutähtaeg), mida pangad peavad eluasemelaenude väljastamisel täitma. Kehtestamise ajast saati on need piirmäärad püsinud muutumatuna; vahepeal on olnud vaja täpsustada üksnes mõningaid nõuete arvestamise detaile.

Eesti Pank ei pea praegu vajalikuks raamistikku muuta. Kolm piirmäära nõuet täiendavad üksteist ning aitavad koostoimes pikaajaliselt kindlustada, et majapidamiste laenukoormus ja kinnisvaraturu hinnatõus oleksid kooskõlas inimeste sissetulekute kasvuga. See aitab ühtlasi ohjata kinnisvara hinnakasvu ja hoida ära eluasemete kättesaadavuse halvenemise.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Müller  
president

Jana Kask  
jana.kask@eestipank.ee