

Eluasemepoliitika

RIA6001 Eesti avalikud poliitikad
9. loeng

Anneli Kommer

Millest täna räägime?

- ◆ Mis on eluasemepoliitika?
- ◆ Eluaseme kättesaadavust näitavad indikaatorid
- ◆ Eluasemereform ja selle tagajärjed
- ◆ Eesti eluasemepoliitika probleemid
- ◆ Meetmed olukorra parandamiseks

Mis on eluase?

- ◆ Eluasemevajadus kuulub inimese põhiliste (tarbimis-) vajaduste hulka.
- ◆ Halvad elamistingimused või eluaseme kaotus mõjuvad negatiivselt inimese tervisele ja põhjustavad sotsiaalset tõrjutust.
- ◆ On tõestatud, et elukeskkond mõjutab inimeste integratsiooni ühiskonda, juurdepääsu teenustele ja tööturule.

Mis on eluase?

- ◆ Eluase on üks inimese baasvajadusi, mistõttu on õigus eluasemele iga indiviidi sotsiaalne õigus. Sotsiaalsed õigused moodustavad koos poliitiliste ja tsiviilõigustega osa inimõigustest.
- ◆ Samas on eluase turul müüdav-ostetav kaup, millel on oma hind.

Mis on eluasemepoliitika?

- ◆ Sellest kahetisest arusaamast tulenevad ka erinevad lähenemised eluasemepoliitikale.
- ◆ Eesmärgiks on kompromissi leidmine eluaseme sotsiaalsete ja majanduslike aspektide vahel.

Mis on eluasemepoliitika?

- ◆ Arenenud riigid püüavad riiklike ja kohalike omavalitsuste eluasemepoliitika meetmete kaudu saavutada olukorra,
- ◆ mis kindlustab nii **efektiivse eluasemeturu toimimise**
- ◆ kui ka **eluasemete kättesaadavuse** kõigile ühiskonnagruppidele

Mis on eluasemepoliitika?

- ◆ Eluasemepoliitikat ehk elamupoliitikat võib defineerida meetmete kompleksina, mis avaldab mõju eluasemete kvaliteedile, kvantiteedile, nende hinnale ja omandusele ning kontrollile elamufondi üle.
- ◆ **Keskseks küsimuseks on kuidas saab keskmine perekond rahuldada oma elamispinna vajaduse**

Eluasemepoliitika tüübid

- ◆ Võib eristada kolme põhilist eluasemepoliitika tüüpi:
- ◆ Liberaalne
- ◆ Korporatiivne
- ◆ Sotsiaaldemokraatlik

Liberaalne eluasemepoliitika

- ◆ USA, Kanada, Austraalia
- ◆ Avalik sektor reguleerib eluasemeturgu minimaalselt
- ◆ Domineeriv on omanikuasustus
- ◆ Eraüürisektori trend on vähenev
- ◆ Avaliku üürisektor on marginaalne
- ◆ Peamine poliitika intressitoetused keskklassile ja eluasemetoetused madalama sissetulekuga peredele
- ◆ Tagajärg – sotsiaalselt ja ruumiliselt isoleeritud eluasemeturg

Korporatiivne eluasemepoliitika

- ◆ Saksamaa, Austria, Prantsusmaa
- ◆ Üle poole eluruumidest omanikuasustuses
- ◆ Suurem osa üürikorteritest eraomanduses
- ◆ Avalik üüriturg märkimisväärne, nii madalama sissetulekuga peredele kui ka keskklassile
- ◆ Riik sekkub erinevate meetmetega erinevatele sotsiaalse kuuluvusega gruppidele
- ◆ Eluasemepoliitika põhieesmärk – sotsiaalselt segunenud ühiskond

Sotsiaaldemokraatlik poliitika

- ◆ Rootsi, Taani, Norra
- ◆ Tugev valitsuse kontroll maa omanduse ja finantseerimisvõimaluste üle
- ◆ Üürisektor on tugevalt kontrollitud üürnike poolt
- ◆ Suur riikliku ja munitsipaalalamuehituse osakaal turul
- ◆ Eluasemepoliitika puudutab kõiki sotsiaalseid kihte (nii madalama kui suure sissetulekuga peresid)
- ◆ Kvaliteetne eluase on kättesaadav kõikidele

Avaliku sektori eluasemepoliitikad on suunatud:

- ◆ turu majanduslikult efektiivsemale toimimisele (turu optimeerimisele), st turutõrgete likvideerimisele
- ◆ eluasemete tarbimise mõjutamisele, et kindlustada eluasemete kättesaadavus kõigile ühiskonna gruppidele

Majanduslik reguleerimine

- ◆ Itaalia majandusteadlane V. Pareto on loonud teooria, mis väidab, et turg toimib majanduslikult kõige efektiivsemalt, kui on saavutatud optimaalne ressursside paigutus (*Pareto optimum*)
- ◆ Turu tulemus on optimaalne kui antud ressursside jaotumisele ühiskonnas ei leidu teist alternatiivset ressursside jaotust, mis võimaldaks suurendada ühe süsteemis osaleja saadavat tulu ilma vähendamata teiste osalejate tulu.
- ◆ Eluasemepoliitika puhul peaks avalik sektor sekkuma turu mehhanismidesse seni, kuni on saavutatud maksimaalne majanduslik efektiivsus (optimaalne tulemus)

Majanduslik reguleerimine

- ◆ **Majandusliku efektiivsuse saavutamise eelduseks on turutõrgete puudumine:**
- ◆ täieliku konkurentsi olemasolu turul (vaba turg ja monopolide kõrvaldamine eluasemeturult
- ◆ avaliku sektori poolse pakkumise puudumine,
- ◆ välismõjude puudumine,
- ◆ täieliku informatsiooni olemasolu, info parem levitamine vabade eluasemete kohta eluasemeturule tulijate seas (näiteks noorte perekondade seas)
- ◆ eluasemeturu makromajanduslike mõjude puudumine (mõju inflatsioonile, tööpuudusele ja majanduskasvule)

Majanduslik reguleerimine

- ◆ Kui kasvõi üks neist tingimustest pole täidetud, pole turg iseenesest võimeline optimaalset tulemust saavutama, küll võib sellele kaasa aidata avaliku sektori poolne sekkumine.
- ◆ Optimaalse turu tulemuse saavutamisel on majandusanalüütikute klassikaline koolkond soovitanud, et valitsuse ülesanne peaks olema eelkõige seadusandliku regulatsiooni kehtestamine kaupade vahetuseks ning omanikuõiguste kaitse kindlustamine.

Valitsuse poolne reguleerimine

- ◆ Reaalsuses on optimaalse tulemuse saavutamine turul raskesti teostatav, kuna peaaegu alati on majandusse sekkumise tagajärjeks kellegi kasu suurendamine ja teise vähendamine
- ◆ Küll aga leidub mitmeid sekkumise võimalusi, mille tagajärjel majanduslikult paremal järjel olevad saavad toetada kehvemal järjel olijaid, ilma et nende elujärg sellest oluliselt halveneks.
- ◆ See tähendab majandusliku efektiivsuse kriteeriumi asendamine sotsiaalse õigluse kriteeriumiga

Valitsuse poolne reguleerimine

- ◆ Kui majandusliku efektiivsuse saavutamine väljendub turutõrgete kõrvaldamises ehk turu optimeerimises
- ◆ siis **sotsiaalse tulemuslikkuse saavutamise eesmärgiks on eelkõige eluaseme kättesaadavuse** (või võimaldamise) parem tagamine kõigile ühiskonnagruppidele.

Sotsiaalselt tulemuslik reguleerimine

- ◆ Sotsiaalse tulemuslikkuse hindamisel peetakse silmas kahte asjaolu:
 - Kas ressursse on kulutatud eesmärgipäraselt, st kas ressursid on suunatud puudustkannatavatele peredele ja erivajadustega gruppidele?
 - Kas eluasemepoliitika sihtgruppide elamistingimused on ka tegelikult tänu tarbimise mõjutamisele paranenud, ja kas äkki on mõni tegelikult abivajavatest gruppidest jäänud tähelepanuta?

Sotsiaalselt tulemuslik reguleerimine

- ◆ Põhjuseid, miks mõni subsideerimist vajav grupp on toetusesaajate hulgast välja jäänud, võib olla kaheksuguseid.
- ◆ Esiteks, süsteem võib olla ebaefektiivselt üles ehitatud;
- ◆ teiseks, mõned grupid võivad olla halvasti informeeritud (või kardavad nad muutuda sotsiaalselt märgistatuks, ning võivad seetõttu ise süsteemist kasu saamist vältida).

Eluasemepoliitika meetmed

- ◆ Eluasemepoliitikas on levinud **kahte tüüpi meetmed**, millega avalik sektor kindlustab eluaseme parema kättesaadavuse:
 - 1) sissetulekupõhine rahaliste toetuste süsteem, mis suurendab madalama sissetulekuga perede sissetulekut - nõudluse ehk tarbimise reguleerimine
 - 2) meetmed, mis on suunatud eluaseme hinna reguleerimisele, vähendades seeläbi madalama sissetulekuga perede väljaminekuid - pakkumise reguleerimine

Eluasemepoliitika meetmed

- ◆ Teoreetiliselt on rahaline toetus majanduslikult efektiivsem eluasemeturu mõjutamise meetod kui elamuehituse subsideerimine.
- ◆ Reaalsuses on aga olukord keerulisem ja ainult nõudlusele suunatud subsiidiumide rakendamine ei pruugi väljenduda majanduslikult efektiivsemas ressurside jaotumises.

Põhilised eluasemepoliitika meetmed eluasemete kättesaadavuse parandamiseks

- ◆ üüriregulatsioon (või diferentseeritud üüritaseme kehtestamine);
- ◆ sotsiaaleluasemete jaotusmehhanismid ja üüripoliitika;
- ◆ uute sotsiaaleluasemete rajamiseks (ehitamise või renoveerimise käigus) suunatud toetused;
- ◆ eluasemetoetused või muud rahalised toetused tarbijale;
- ◆ maksusoodustused ja intressisoodustused omanikuasustuse toetuseks;
- ◆ eluasemeteenused spetsiaalsetele gruppidele (nt hooldekodud vanuritele, kohandatud eluasemed puuetega inimestele, varjupaigad kodututele).

Eluasemepoliitika

- ◆ Eluasemete jaotuse ja tarbimise mõjutamine avaliku sektori poolt on saanud eluasemepoliitika teljeks enamikes arenenud riikides.
- ◆ Eluasemepoliitika üldiselt tunnustatud eesmärgiks on eluaseme kättesaadavuse tagamine kõigile ühiskonnagruppidele.
- ◆ Eluaseme kättesaadavus tähendab võimalust soetada teatava standardiga eluase hinna või üüritaseme juures, mis kolmanda osapoole arvates (tavaliselt valitsuse) ei ole liigselt koormav leibkonna eelarvele.

Indikaatorid

- ◆ Olukorda eluasemeturul hinnatakse arenenud riikides üha enam indikaatorite kaudu, mis näitavad eluaseme finantsilist kättesaadavust leibkondadele.
- ◆ Järgnevalt vaatleme indikaatoreid, mis iseloomustavad Eestis eluasemete kättesaadavust

Eluruumide arv

- ◆ 2008. aasta 1. jaanuari seisuga oli Eesti elamufondi suurus 645 400 eluruumi.
- ◆ Eluruumide arv ületab leibkondade arvu — iga leibkonna kohta on keskmiselt 1,1 eluruumi.
- ◆ Keskmiselt kuulub leibkonda 2,3 liiget, seega on tuhande elaniku kohta 481 eluruumi.

Eluruumide arv

- ◆ Ehkki mõnikord on ühel leibkonnal mitu eluruumi, elab paljudes eluruumides koos mitu leibkonda.
- ◆ Mitme leibkonna kooselamisel võivad olla nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed põhjused.
- ◆ Näiteks puuduvad noortel sageli ressursid oma eluaseme soetamiseks ja iseseisva elu alustamiseks.
- ◆ 2000. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel elas 5% asustatud eluruumides rohkem kui üks leibkond.

Eluaseme suurus

- ◆ Üks eluruumi kvaliteedi näitajaid on suurus.
- ◆ Eestis on iga elaniku kohta keskmiselt 29 m² eluruumi pinda.
- ◆ Võrreldes 1994. aastaga on eluruumi pind inimese kohta suurenenud viiendiku võrra.
- ◆ Seda on mõnevõrra vähem kui vanades Euroopa Liidu riikides (ligi 35–45 m²), kuid uute liikmesriikidega võrreldes on see näitaja veidi üle keskmise.

Eluaseme suurus

- ◆ Ka eluaseme keskmise suuruse ja tubade arvu kohta võib välja tuua samasuguse struktuuri erinevuse vanade ja uute ELi liikmesriikide vahel:
- ◆ kui vanades ELi liikmesriikides on eluruumi keskmine suurus ligikaudu 90–100 m² ning eluase on tüüpiliselt kolme-neljatoaline, siis Eesti (ja teiste uute ELi liikmesriikide) puhul on vastavad näitajad 60 m² ja 2–3 tuba
- ◆ Kuna leibkonna suurus on suhteliselt sarnane riikide lõikes, siis elab eestlane mõnevõrra kitsamates oludes kui lääne-eurooplane

Eluaseme suurus

- ◆ Kõige levinumad on kahetoalised eluruumid, nende osatähtsus eluruumide üldarvus on 36%.
- ◆ Veidi vähem kui kolmandik eluruumidest on kolmetoalised, ühetoalisi on 15%.
- ◆ Peaaegu poolelt leibkondadel (45%) on eluruumis tube rohkem kui liikmeid, kolmandikul on tubade ja liikmete arv võrdne, üle viiendiku elab tingimustes, kus iga inimese kohta on vähem kui üks tuba.
- ◆ Võrreldes linnas elavate leibkondade eluasemetega on tubade arv maal veidi suurem.
- ◆ Elaniku kohta on tube rohkem Lääne-Eestis, eriti Hiiumaal, kus 72%-l leibkondadest on eluruumi tubade arv liikmete arvust suurem.

Eluasemete struktuur

- ◆ Eestis elab 583 700 leibkonda, neist üle kahe kolmandiku koduks on kortermaja, neljandik elab taludes või ühepereelamutes, ülejäänud 6% kahepere-, rida-, ühisvõi muudes elamutes.
- ◆ Kortermajades elab kõige rohkem leibkondi linnastunud piirkondades — Põhja- ja Kirde-Eestis (vastavalt 84% ja 86%).
- ◆ Teistes piirkondades (Kesk-, Lääne- ja Lõuna-Eestis) on eramute osatähtsus palju suurem ja korteris elab vaid pool leibkondadest.

Eluasemete struktuur

- ◆ Korterelamute suur osatähtsus on tingitud eelkõige sellest, et 1950.–1990. aastatel ehitati peamiselt seda tüüpi elamuid.
- ◆ Võrreldes põhjanaabrite Soome ja Rootsiiga, kus eramajade osatähtsus küündib 40–45%ni elamufondist, on Eestis korterelamuid märksa rohkem.
- ◆ Eesti tänases uusehituses võib siiski täheldada elamufondi struktuuri kohanemist Põhjamaadele omasemas suunas.

Elamufondi vanuseline struktuur

- ◆ 2000. aastal läbi viidud rahva- ja eluruumide loenduse tulemused näitavad, et Eesti elamufondi vanuselises struktuuris on uute ehitiste osatähtsus võrdlemisi väike – kuni 15 aasta vanused eluruumid moodustavad Eesti elamufondist hinnanguliselt vaid 5,3%.
- ◆ Koos Läti (3,7%) ja Leeduga (6,3%) jääb Balti riikides uuemate ehitiste osatähtsus elamufondis ELi riikide madalamate hulka
- ◆ Kolmandik Eesti eluruumidest on aastatel 1971–1989 ehitatud korterelamud.
- ◆ Sellest suhteliselt suurest ehitusmahust lühikese ajavahemiku jooksul tuleneb ka remondivajaduse järsk kasv, kui nende hoonete eluiga hakkab läbi saama.

Elamispinna kvaliteet

- ◆ Elamispinna kvaliteedilt jääb Eesti – ja ka teised Balti riigid – oluliselt alla ELi keskmisele tasemele.
- ◆ Elamufondi teenindav infrastruktuur ja kommunikatsioonid ei vasta kaasaja nõuetele.
- ◆ Rohkem kui viiendikul Eesti eluruumidest puudub vesitualett ning sooja vee ja pesemisvõimalus, samas kui ELi vanades liikmesriikides on taolisi eluruume vaid mõni protsent.

Elamispinna kvaliteet

- ◆ Seega on Eesti olemasolev elamufond võrreldes arenenud ELi liikmesriikidega vähemkvaliteetne
- ◆ Eesti eluruumid on väiksemad, vanemad, mõnel juhul halvema tehnovarustatusega ning korterite osakaal on suurem.
- ◆ Sissetulekute kasvades suureneb tõenäoliselt nõudlus paremate eluruumide järele ning elamufondi kvaliteet tõuseb.
- ◆ Eesti elamufond on siiski võrreldavas olukorras teiste uute ELi liikmesriikidega.

Elamuasemete pakkumine

- ◆ Lähtudes nii elamuehituse statistikast kui ka elamufondi vanuselise struktuurist, võib järeldada, et ajavahemikul 1919–1945 ehitati Eestis juurde keskmiselt 3000–3300 uut eluruumi (192 000 m²) aastas.
- ◆ Okupatsiooniperioodil hakkas elamuehituse maht Eestis järk-järgult kiirenema: ajavahemikul 1946–1959 ehitati igal aastal keskmiselt juurde ligikaudu 4200 uut eluruumi (231 000 m²).
- ◆ Eesti elamuehituse maht saavutas lae aastatel 1960–1990, mil igal aastal ehitati juurde keskmiselt 13 000 uut eluruumi (umbes 700 000–800 000 m² aastas), mis kajastab eelkõige korterlinnaosade kiiret kerkimist ja suure sisserändega seotud demograafilisi tegureid.

Elamuasemete pakkumine

- ◆ Pärast taasiseseisvumist 1990ndate alguses langes Eesti ehitusmaht terveks kümnendiks rohkem kui viisteist korda: elamuehituse maht vähene 1990ndate esimeses pooles 2000 ning teises pooles kõigest 900 uut eluruumini aastas (vastavalt 275 000 ja 103 000 m² aastas).
- ◆ Põhjuseid ehitusmahtude madalseisuks 1990ndatel on mitmeid, alustades üleminekuperioodiga seotud ebakindlustest ja ehituse finantseerimisraskustest ning lõpetades erastamis- ja kinnistamisprotsesside aegluse ja erastamisega seotud omandivaidlustega.
- ◆ Madalseisak jätkus ka uue aastatuhande alguses: aastal 2001 anti ametliku statistika järgi uusi eluruume kasutusse kõigest 619 ehk 25 korda vähem kui tippaastatel.

Elamuasemete pakkumine

- ◆ Uusehituse arengutendentside puhul ei saa märkimata jätta ka demograafilisi tegureid.
- ◆ 1990ndate alguses oli rahvaarv 1,57 miljonit, kahanedes 2006. aasta alguseks 1,34 miljoni elanikuni.
- ◆ Elamuehituse vähenemine olnud märkimisväärne ka demograafilisi tegureid arvestamata: kui 1970ndatel ehitati 100 000 elaniku kohta ligi 1000 uut eluruumi aastas, siis uue aastatuhande alguses kõigest 50 ning 2004. aastal 230 uut eluruumi.
- ◆ Kuivõrd eelmise sajandi alguses oli Eesti elanikkond umbes 1,1 miljonit inimest, siis jääb tänane elamuehitus 100 000 elaniku kohta aastas ka toliaegsele 270-le alla (kuigi mitte ruutmeetrite arvestuses)

Elamuasemete pakkumine

- ◆ Uute elamute rajamine sai hoo sisse alates 2002. aastast.
- ◆ Uusehituse mahu suurenemist soodustas ka krediidi odavnemine ja laenuitingimuste paranemine.
- ◆ Elamuehituse viimase aja arengus mängis olulist rolli ka olemasolevate tüüporterite hindade kiire tõus, mis sai alguse 2003. aastal ning viis hinnavahe vähenemiseni vanemate elamispindade ja uusehitiste vahel.
- ◆ Sissetulekute kasvust ja eelpoolnimetatud teguritest tulenevalt muutusid uued elamispinnad kättesaadavamaks suuremale hulgale majapidamistele, mis viis ka uute elamispindade pakkumise suurenemiseni

Elamuasemete pakkumine

- ◆ 2007. aastaks jõudis kasutusse antud ehitiste arv 7073 eluruumini.
- ◆ See ületab mõnevõrra okupatsioonieelse aja ehitismahu, kuid jääb kaks korda alla 1960–90ndate ehitismahule.

Elamufondi uuenemine

allikas Statistikaamet

KASUTUSSE LUBATUD ELURUUMID (UUSEHITUS) ---			
	Eluruumide arv	Eluruumide pind, 1000 m ²	Eluruumi keskmine suurus, m ²
2000	720	78.9	109.6
2001	619	70.7	114.2
2002	1135	112.7	99.3
2003	2435	217.0	89.1
2004	3105	277.1	89.2
2005	3928	325.6	82.9
2006	5068	392.0	77.3
2007	7073	566.7	80.1
2008	5300	458.4	86.5

Elamufondi uuenemine

- ◆ Kuigi võib tunduda, et ehituse kasv on olnud viimastel aastatel väga kiire, moodustab see tegelikult üksnes 1,7% kogu elamufondist.
- ◆ Teiste riikidega võrreldes on näitajad võrdlemisi tagasihoidlikud.
- ◆ Näiteks Austrias ulatus uusehituse osakaal ainuüksi 2003. aastal 5%ni elamufondist.
- ◆ Teisalt ei saa jätta tähele panemata, et suur osa uusehitusest on toimunud Tallinnas ja Harjumaal.
- ◆ Kõrvutades uusehituse andmeid Tallinna korterifondiga, saame 2005. aasta ehitismahuks Tallinnas 2,2–2,4% elamufondist.

Eluasemekulutused

- ◆ 2007. aastal oli leibkonnaliikme kuu keskmine sissetulek 5286 krooni ja väljaminek 4358 krooni.
- ◆ Nii tulud kui ka kulud igas järgmises tuludetsiilis suurenevad.
- ◆ Esimeses tuludetsiilis on keskmine netosissetulek 1591 krooni ja väljaminek 2123 krooni leibkonnaliikme kohta.
- ◆ Viimases tuludetsiilis on sissetulek 9,2 korda ja väljaminek 4,7 korda suurem.

Eluasemekulutused

- ◆ Eluasemele kulutati keskmiselt leibkonna liikme kohta 625 krooni, lisaks 258 krooni erinevateks majapidamisvajadusteks.
- ◆ Eluasemekulutused on toidukulutuste järel teisel kohal — toidule kulub neljandik, eluasemele 14% kogukulutustest
- ◆ Sundkulutused (kulutused toidule ja eluasemele) hõlmavad kõige vaesema kümnendiku väljaminekust poole, osatähtsus rikkaima kümnendiku väljaminekus on neljandik.
- ◆ Põhiliselt tuleneb erinevus toidukulutustest, eluasemekulutuste osakaal on mõlemas tuludetsiilis sarnane (16% esimese tuludetsiili ja 11% viimase tuludetsiili väljaminekust).

Eluasemekulutused

- ◆ Eluasemekulutuste osatähtsus kogukulutustes on kõige suurem Ida-Virumaal ja Tallinnas, kõige väiksem Hiiumaa, Saare- ja Jõgevamaal.
- ◆ Näiteks tuleb Tallinnas eluasemele kulutada keskmiselt 782 krooni, aga Hiiumaal vaid 368 krooni leibkonnaliikme kohta.

Eesti eluasemepoliitika

- ◆ Eesti taasiseseisvuses valiti liberaalne süsteem.

Eluasemereform

- ◆ Eluruumide erastamine ja tagastamine algas 1994. aastal ja toimus erastamisväärtpaberite (EVP-de) alusel ning erastajate tegelikud finantskulutused olid väga väikesed.
- ◆ Sotsiaalsed taotlused (eraomandi ja eraomanike tekitamine, turvalisuse loomine) domineerisid majanduslike üle.
- ◆ Reformi peamine taotlus oli turusuhetel põhineva elamumajanduse taastamine ja eraomandi muutmine domineerivaks eluaseme omamise vormiks.
- ◆ 1992. aastal, enne reformide tegeliku algust, kuulus Eestis 25,8% eluruumidest riigile, 34,7% kohalikele omavalitsustele, 34,5% eraomanikele ja 5% elamukooperatiividele

Eluasemereform

- ◆ Elamureformi tulemusena kuulub enamik eluruumidest eraomandusse
- ◆ Riik ja kohalikud omavalitsused on vaid 4% elamufondi omanikud (kusjuures kohalikele omavalitsustele kuulub 75% ja riigile 25% avaliku sektori eluruumidest).
- ◆ Leibkondade seas on eluruumi omavaid leibkondi 85%, eluruumi üürivaid või tasuta kasutavaid leibkondi 15%.
- ◆ Üle poole leibkondadest (54%), kes ei ela enda eluruumis, saavad seda kasutada tasuta või turuhinnast soodsamalt (näiteks ameti- või sotsiaalkorterina). 2007. aastal oli selliseid leibkondi üle 45 000.
- ◆ Neljandik üürikest elab eluruumis, mille omanik on riik või omavalitsus, ülejäänud (75%) üürivad eluaset eraisikult

Riik	Kogu üüripind, %	Sotsiaalruumid, %	Üürikest suuremates linnades, %
Sveits	69	14	Genf 85
Saksamaa	59	30	Berliin 90
Holland	48	38	Amsterdam 83
Taani	45	20	Kopenhaagen 50
Austria	42	24	Viin 75
Rootsi	40	22 (avalik sektor)	Stockholm 49 (2001. a)
Prantsusmaa	38	16	
Belgia	35	6	Brüssel 57
Suurbritannia	31	21	London 41
Luksemburg	30	6	
Portugal	28	5	
Soome	28	14	Helsinki 47 (2001)
Norra	24	4	Oslo 30 (2001. a)
Ameerika Ühendriigid	33		New York 70 Chicago 60 San Francisco 65

Eluasemereformi tagajärjed

- ◆ Positiivne:
 - avaliku sektori ressursid on vabanenud elamuehitusest ja elamumajanduse subsideerimisest,
 - eluruumide omaniku ja haldajana on tugevnenud era- ja mittetulundussektor,
 - leibkonnad on kohandanud elamispinna kasutamise oma majanduslike võimalustega,
 - mõnevõrra on paranenud elamumajanduse ja kommunaalteenuste kvaliteet.

Eluasemereformi tagajärjed

- ◆ Negatiivne:
 - avaliku üürisektori marginaliseerumine, ruumiline segregatsioon (elupiirkondade kujunemine elanike sotsiaalse tausta alusel ja halva mainega elupiirkondade teke),
 - kodutus,
 - omanike ja üürnike tugev vastasseis,
 - üürielamispinna ehituse lakkamine,
 - uute leibkondade (eriti noorte) raskused eluruumi saamisel,
 - korteriomanike erinevaist majanduslikest võimalustest ühistuile tekkivad probleemid

Eluasemevaldkonna probleemid (1)

- ◆ Eluasemed pole kõigile Eesti elanikele kättesaadavad.
- ◆ Erivajadustele vastavaks kohandatud korterite vähesus.
- ◆ Eluasemefondi amortiseerumine ja kvaliteedi langus.
- ◆ Eluasemefondi suured energiakulutused.

Eluasemevaldkonna probleemid (2)

- ◆ Eluasemekeskonna planeerimise ebaefektiivsus
- ◆ Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade seisundi halvenemine
- ◆ Õuealade omandiga seonduvad probleemid ja kohalike omavalitsuse ning elanikkonna nõrk koostöö
- ◆ Elanikkonna vähene teadlikkus

Eesmärgid Eesti eluasemepoliitikas

- ◆ Tuli luua keskkond, et:
 - 1) kujuneksid omanikud, kes on võimelised ja motiveeritud investeerima, tagamaks vajalik eluasemekvaliteet ning
 - 2) kujuneks turvaline koduidentiteet.
- ◆ Tuli luua munitsipaalalamufond, mis oleks võimeline tagama eluaseme ohustatud sotsiaalsetele gruppidele (majanduslikult vähekindlustatud ja erivajadustega, noored, lastega pered, kodutud) ja neile, kes erinevail põhjustel ei suuda või ei taha omanikud olla.
- ◆ Tuli korraldada äärmuseni tarvenud omandisuhted eluasemeturul (sundüürnikud – sundomanikud).
- ◆ Vajalik oli korrastada eluasemealane terminoloogia ja luua optimaalne koolitussüsteem.

Meetmed olukorra parandamiseks

- ◆ Probleemgruppidele (madala sissetulekuga inimesed) on ette nähtud eluasemelaenu riiklik tagamine ja maksusoodustused eluasemelaenu intressidelt
- ◆ Eluasemete vastavusse viimine puuetega inimeste ja eakate erivajadustele
- ◆ Munitsipaal-üürieluasemefondi suurendamise toetamine
- ◆ Toimetulekutoetuste maksmine
- ◆ Korterelemute renoveerimise toetamine, renoveerimislauade riiklik tagamine
- ◆ Elanike teavitamine elamute energiasäästlikkuse teemal, elamute korrashoiuga ning majandamisega tegelevate inimeste koolitamine ja teavitamine
- ◆ Eluasemekeskonna kvaliteedi tõstmine
- ◆ Eluasemevaldkonna õigusliku keskkonna kaasajastamine

Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013

- ◆ Heaks kiidetud VV poolt 17.01.2008
- ◆ visioon: "Kõikidele Eesti elanikele on sobiv ja võimalustekohane eluase kättesaadav, eluasemefond on kvaliteetne ning eluasemepiirkonnad on mitmekesised ja arenenud säästva arengu põhimõtete järgides."

Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013

- ◆ Eesti eluasemevaldkonna peamine ülesanne on tagada Eestis elanikele sobiva ja võimalustekohase eluase kättesaadavus, kvaliteetne ja jätkusuutlik eluasemefond ning eluasemepiirkondade mitmekesisus ning tasakaalustatud ja säästev areng.

Riigi ülesanded

- ◆ Riigi ülesanne on luua eluasemeturul sellised tingimused (õiguslik regulatsioon, institutsionaalne korraldus ja toetusmeetmed), mis võimaldavad elanikel iseseisvalt oma eluasemeprobleeme lahendada ning eluasemesektoris tegutsevatel ühendustel valdkonda arendada.
- ◆ Riikliku eluasemepoliitika peamised eesmärgid, tegevussuunad ning rakendusmeetmed sätestatakse valdkondlikus arengukavas.
- ◆ Seejuures on oluline, et eluasemepoliitika rakendamist toetaksid töö-, hoolekande- ja regionaalpoliitika meetmed.

KOV ülesanded

- ◆ Põhiseadusest ja kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt vastutab elamu- ja kommunaalmajanduse korralduse eest oma haldusterritooriumil kohalik omavalitsus.
- ◆ Kohalike omavalitsuste kohustuseks on eluruumi või eluruumi kasutusõigust mitteomavate, samuti elamistingimuste parandamisel abi vajavate isikute arvestuse korra kehtestamine;
- ◆ munitsipaalomandis olevate eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise korra, sealhulgas hooldus- ja remondieeskirjade kehtestamine ning muude küsimuste otsustamine, mis on seadusega antud kohaliku omavalitsuse volikogu võimkonda.
- ◆ Samuti peab kohalik omavalitsus tagama planeerimis- ja ehitustegevuse arendamise, seaduslikkuse ja aruandluse

Üksikisiku ülesanded

- ◆ Üksikisikute ülesandeks eluasemevaldkonnas on, vastavalt seadusandlikele aktidele ja ühiskonnas kujunenud headele tavadele,
- ◆ täita neile pandud kohustusi ning majandada, hooldada, ja parendada nende omanduses või kasutuses olevaid eluaseid ja ümbritsevat eluasemekeskonda.

- ◆ Eesmärgid on: muuta eluase kõigile Eesti elanikele kättesaadavaks, arendada eluasemefond kvaliteetseks, energiatõhusaks ja jätkusuutlikuks ning tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus, tasakaalustatud säästev areng.

Eesmärgid

- ◆ Peamised eesmärgid elamumajanduse valdkonnas lähtuvad vajadusest
- ◆ pikendada olemasolevate elamute eluiga, eeskätt hoida ära korterelamute kasutuskäibest väljumist ebapiisava hoolduse ja remondi tõttu,
- ◆ suurendada elamute energiatõhusust, parandada eluasemekeskonna kvaliteeti, tõsta inimeste teadlikkust eluaseme majandamisega seonduva osas ning
- ◆ suurendada sotsiaalsete sihtgruppide eluaseme finantseerimisvõimalusi.

Meetmed

- ◆ Käesoleva arengukava alusel investeerib riik munitsipaal-üürieluasemefondi suurendamisse, eluasemeteenuste kättesaadavaks tegemisse, eluasemefondi kvaliteedi ja energiasäästlikkuse tõstmisesse ning eluasemepiirkondade arendamiseks vajalikesse töödesse.
- ◆ Esmatähtis on elanikkonna koolitamine ja teavitamine eluasemevaldkonna olulistest küsimustes.
- ◆ Riigi ülesandeks on korraldada järelevalvet kohalike omavalitsuste kui ehitustehnilise järelevalve peavastutajate ning ehitussektoris teenuste pakkujate üle.

Arengukava raames toetatavateks sihtgruppideks on:

- ◆ noored spetsialistid ja noored pered,
- ◆ vanemliku hoolitsuseta lapsed ja noored,
- ◆ puuetega inimesed,
- ◆ eakad inimesed,
- ◆ paljulapselised pered,
- ◆ vanglast vabanenud ja kriminaalhooldusalused,
- ◆ kodutud,
- ◆ tagastatud elamute omanikud,
- ◆ üliõpilased,
- ◆ korteri- ja hooneühistud ja korteriomanike ühisused ning
- ◆ eluasemekeskonna planeerimisega ja arendamisega tegelevad spetsialistid.

Riikliku eluasemepoliitika elluviijad on

- ◆ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium,
- ◆ Sotsiaalministeerium
- ◆ Siseministeerium
- ◆ Justiitsministeerium
- ◆ SA KredEx
- ◆ Samuti kohalikud omavalitsused ja asjakohased valdkonnas tegutsevad mittetulundusühingud.

Näited

- ◆ Tallinna munitsipaal korterite ehitus programm "5000 eluaset Tallinnasse" 2003-2007

Kasutatud kirjandus

- ◆ Anneli Kährik Eesti eluasemepoliitika võimalused. RiTO 5, 2002
<http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=11903>
- ◆ Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis
<http://www.praxis.ee/index.php?id=375>
- ◆ Eluasemepoliitika üleminekuriikides
<http://www.praxis.ee/index.php?id=375>
- ◆ Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008 – 2013
<http://www.mkm.ee/index.php?id=345312>
- ◆ Lättemäe, R., Touart, K. Eesti eluasemeturu struktuur ja areng
http://www.eestipank.info/pub/et/dokumendid/publikatsioonid/seeriad/kroon_majandus/2006/2006_2/3.pdf?ok=1
- ◆ Leibkondade elamistingimused (teemaleht)
<http://www.stat.ee/33163>