

EESTI ELUASEMETURU STRUKTUUR JA ARENG

Raoul Lättemäe, Krista Touart

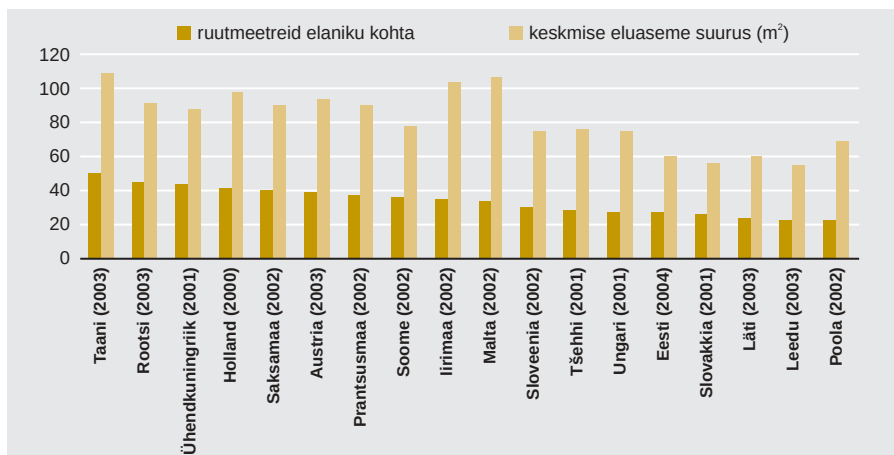
Statistikaameti andmetel oli 2006. aasta alguses Eestis kasutusel hinnanguliselt 633 000 eluruumi, millest enamik (96%) on eraomanduses. Arvestades elanike arvu, on Eesti eluruumide arvu poolest teiste Euroopa riikidega võrreldes suhteliselt heal positsioonil. Järelduste tegemisel tuleb siiski arvestada oluliste erinevustega riikide statistikates ja eluasemefondi kompositsioonis. Käesolevas artiklis on toodud ülevaade Eesti eluasemeturu viimase aja arengust ning analüüsitud Eesti eluasemefondi struktuuri teiste Euroopa Liidu liikmesriikidega võrreldes.

ELAMUFONDI SEISUND EESTIS

Eestis on iga elaniku kohta keskmiselt 28 m² eluruumipinda. Seda on mõnevõrra vähem kui vanades Euroopa Liidu riikides (ligi 35–45 m²), kuid uute liikmesriikidega võrreldes on see näitaja veidi üle keskmise. Ka eluaseme keskmise suuruse ja tubade arvu kohta võib välja tuua samasuguse struktuurierinevuse 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 (vt ka joonis 1). Kuna leibkonna suurus on suhteliselt sarnane riikide lõikes, siis elab eestlane mõnevõrra kitsamates oludes kui lääne-eurooplane. Elatusaseme ja võimaluste suurenemist arvestades kasvavad eeldatavasti ka nõudmised elamispiindade kvaliteedi suhtes. Seda võib täheldada ka uusehitise struktuuri puhul, kus uue ehitatava eluruumi "keskmised näitajad" on Eestis vastavalt 89 m² ja neli tuba.

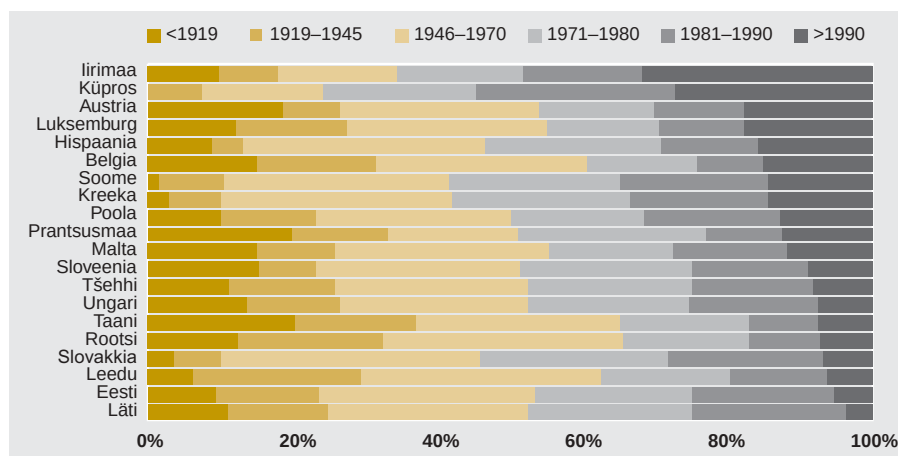
Elamufondi jaotus elamu tüübi järgi näitab, et umbkaudu kolm neljandikku Eesti eluruumidest asetsevad korterelamutes ning üks neljandik eramajades. Korterite suhteliselt suur osatähtsus Eesti elamufondis on tingitud okupatsiooniaegse, peamiselt paneelmajadele suunatud ehitustegevuse struktuurist. Võrreldes põhjanaabrite Soome ja Rootsi, kus eramajade osatähtsus küündib 40–45%ni elamufondist, on Eestis korterelamuid märksa rohkem. Eesti tänases uusehitises võib siiski täheldada elamufondi struktuuri kohanemist Põhjamaadele omasemas suunas.

2000. aastal läbi viidud rahva- ja eluruumide loenduse tulemused näitavad, et Eesti elamufondi vanuselises struktuuris on uute ehitiste osatähtsus täna 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 olemasolevas elamufondis ELi riikide madalamate hulka (vt joonis 2). Kolmandik Eesti eluruumidest on aastatel 1971–1989 ehitatud korterelamud. Sellest suhteliselt suurest ehitismahust lühikese ajavahemiku jooksul tuleneb ka remondi- vajaduse järsk kasv, kui nende hoonete eluiga hakkab läbi saama.



Joonis 1. Eluruumide keskmine suurus Euroopa Liidus

Allikas: *Housing Statistics in the European Union* (2004)



Joonis 2. Eluruumide vanuseline struktuur ehitusaasta järgi Euroopa Liidus

Allikad: *Housing Statistics in the European Union* (2004)

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 elurume vaid mõni protsent.

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 enam-vähem võrreldavas olukorras teiste uute ELi liikmesriikidega. Seetõttu ei ole alust oodata, et Eesti eluasemeturu pikaajaline areng eristuks märkimisväärselt Kesk- ja Ida-Euroopa riikide arengust.

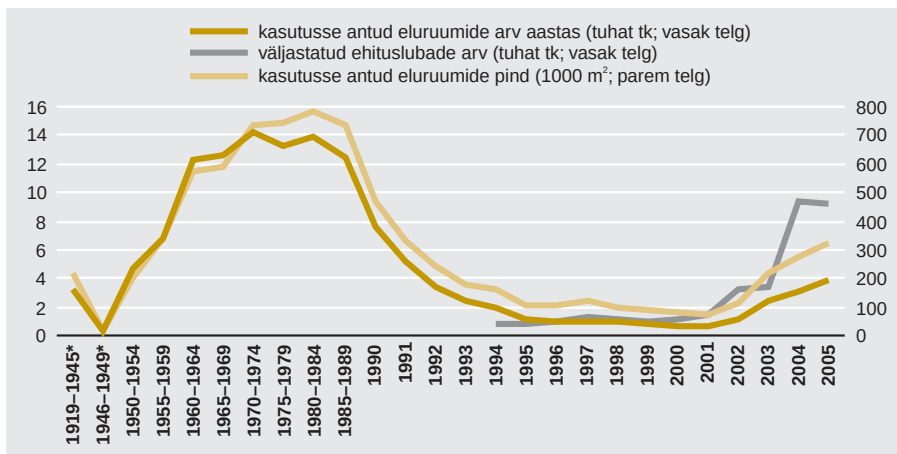
VARASEMATE AASTATE ARENGUTENDENTSID UUSEHITUSES

Lähtudes nii elamuehituse statistikast kui ka elamufondi vanuselisest struktuurist, võib järeldada, et ajavahemikul 1919–1945 ehitati Eestis juurde keskmiselt 3000–3300 uut eluruumi (192 000 m²) aastas. Kui võtta arvesse ka vahepealse aja jooksul kasutusest välja langenud eluruumid, võis tollane ehitusmaht olla tõenäoliselt isegi 10–15% suurem.

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 tipnes 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 tol perioodil, aga ka suure sisserändega seotud demograafilisi tegureid.

Pärast taasiseseisvumist 1990ndate alguses langes Eesti ehitusmaht terveks kümnendiks rohkem kui viisteist korda: varasema 12 000–14 000 uue eluruumi asemel vähenes elamuehituse maht 1990ndate esimeses pooles ligi 2000 ning teises pooles kõigest 900 uue 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 elurume kasutusse kõigest 619 ehk pea 25 korda vähem kui tipp-aastatel.

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



Joonis 3. Uute eluruumide keskmine ehitusmaht aastas ajavahemikul 1919–2005

Allikas: Statistikaamet, autorite arvutused

* Hinnangulised andmed.

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 tolleaegsele 270-le alla (kuigi mitte ruutmeetrite arvestuses).

VIIMASE AJA SUUNDUMUSED ELAMUEHITUSES

Uute elamute rajamine sai hoo sisse alates 2002. aastast. Meie elamufondi olukorda arvestades on ehitismahu suurenemine viimastel aastatel olnud igati ootuspärane. Uusehituse mahu suurenemist on soodustanud ka krediidi odavnemine ja laenuitingimuste paranemine. Elamuehituse viimase aja arengus on oma rolli mänginud ka olemasolevate tüüpkerite hindade kiire tõus 2003. aastal ja 2004. aasta esimesel poolel, mis on vähendanud hinnavahet vanemate elamispindade ja uusehitiste vahel. Sissetulekute kasvust ja eelnimetatud teguritest tulenevalt muutusid uued elamispinnad kättesaadavamaks järjest suuremale hulgale majapidamistele, mistõttu suurenes oluliselt ka uute elamispindade pakumine. 2005. aastaks jõudis kasutusse antud ehitiste arv 3928 eluruumini. See ületab mõnevõrra okupatsioonieelse aja ehitusmahtu, kuid jääb kordades alla 1960–90ndate ehitusmahule.

Seega, kuigi võib tunduda, et ehituse kasv on olnud viimastel aastatel (alates 2002. aastast) väga kiire, moodustab see tegelikult üksnes 1,7% kogu elamufondist. Teiste riikidega võrreldes on meie numbrid siiski 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.

Uusehituse mahu puhul tuleb arvestada, et osa sellest on vajalik olemasoleva elamufondi säilitamiseks senisel tasemel, st elamufondist välja langenud eluruumide kompenseerimiseks. Püüdes anda sellisele väljalangemist kompenseerivale ehitismahule hinnangut meie varasemate kogemuste põhjal, tuleb omaaegset ehitusmahtu ning 2000. aasta elamufondi vanusestruktuuri statistikat kõrvutades tõdeda, et aastatel 1961–1970 ehitatud eluruumidest oli 2000. aastaks elamufondist välja langenud 6,8% ning ajavahemikul 1971–1980 ehitatud elamutest 6,0%. Hilisemat, 1990ndate statistikat ei saa siinkohal täpselt analüüsida, kuna tollasest ajaperioodist on kasutusel rohkem eluruumi, kui ametliku statistika järgi ehitati¹.

Arvestades siiski teatud mööndusega 1960–1980. aastate statistikat, on (kuni 35 aastase) elamufondi aastane keskmine väljalangevus ligikaudu 0,2%. See number tundub aga olevat mõnevõrra alahinnatud, sest sellisel juhul peaks elamufondi elueaks olema 500 aastat ehk ligi kümme korda rohkem, kui tolleaegsete eluasemete normaalseks elueaks peeti. Üldises kontekstis ei pruugi 500aastane elamufondi vahetustsüklus olla ka täiesti välistatud; seda enam, et ka rahvusvahelises võrdluses võib leida nii suuremaid kui ka väiksemaid väljalangevuse protsente.

Seega, võttes aluseks asjaolu, et alates 1990ndatest on uusehitise maht olnud väiksem kui 1% elamufondist ning aastatel 1995–2002 ka vähem kui 0,2%, võib öelda, et viimase aastakümne vältel on Eesti elamufondi olukord halvenenud. Teisisõnu, suure tõenäosusega ei ole uusehitiste pakumine alates 1990ndatest kompenseerinud amortiseerunud elamute väljalangemist elamufondist. Ametlik statistika seda väidet otseselt ei kinnita, sest elamufondi mahu kasv langeb statistika kohaselt viimastel aastatel üks-ühele kokku elamuehituse mahuga. Seega on statistika puhul tõenäoliselt tegu asjaoluga, et elamufondi mahtu hinnatakse täpsemalt pikema ajavahemiku tagant ning vahepealsete aastate statistika ongi hinnanguline. Järelikult ei pruugi uusehituse kasv tähistada kinnisvaraturu ülekuumenemisest tekkinud üleinvesteeringut elamufondi, vaid kajastab ka olemasoleva elamufondi vananemist.

UUSEHITUSEST TULENEVAD STRUKTUURIMUUTUSED EESTI ELAMUFONDIS

Võrreldes uusehituse ja olemasoleva elamufondi struktuuri, võib märgata mõningaid erinevusi. Kui okupatsioonieelses Eestis ehitati ligi 70% uutest eluruumidest (talu)maja või mitmepereelamuna ning ajavahemikul 1960–1990 ligi 90% ulatuses korterelamutena, siis 1990ndate keskpaigaks tõusis eramuehituse osakaal kogu elamuehituses jälle 85%ni. 2004. aastal moodustasid mitmepere-

¹ Ehitusstatistika järgi ehitati ajavahemikul 1991–1999 ligi 17 700 eluruumi, kuid 2000. aasta seisuga kuulus elamufondi tervelt 23 100 tolle ajavahemikul ehitatud eluruumi.

elamud uusehitistest siiski umbes 35%. Seega pakutakse ligi kahte kolmandiku uutest eluruumidest täna korterelamutesse. Samasugust erinevust on näha ehitatavate eluruumide suuruse osas: kui ennesõjaaegsel perioodil oli ehitatava eluruumi suurus hinnanguliselt 67 m², siis okupatsiooniperioodi korteriehituses kahanes keskmise uue eluruumi suurus 45–55 m²-ni. Tänapäevaks on uusehitise keskmine suurus kasvanud üle 80 m². See tähendab, et taasiseseisvusperioodi elamuehitust iseloomustab suund suurematele eluruumidele ning eramajadele ja väiksematele korterelamutele.

Vaadeldes struktuurimuutuseid nii uusehitiste tüübis kui elamispinna suuruses ja eeldades, et viimaste aastate uusehituse pakkumine on järginud nõudlust, võib oletada, et Nõukogude Liidu pärandina aastatel **1960–1990 valminud suurtes kortermajades asuvatel väikestel korteritel põhinev elamufond ei pruugi vastata tänase eluasemenõudluse struktuurile.**