



# Teemaleht

2

2009

## LEIBKONDADE ELAMISTINGIMUSED

Marin Randoja

**Eluase on inimese üks põhivajadusi. Leibkonna eluruumi kvaliteedist ja suurusest olenevad paljud selle liikmete elu aspektid — tervis, haridus, töövõime, eneseteostus. Kodu tekitab turvatunnet ja loob koos selle juurde kuuluvate väärtustega aluse inimese osalemisele ühiskonnaelus. Kvaliteetne ja leibkonna vajadustele vastav eluruum pole aga kõigile kättesaadav. Enim on eluasemega probleeme materiaalselt vähem kindlustatud leibkondadel.**

Eesti elamufondi olukord	2
Elamistingimused leibkonnatüübiti	5
Elamistingimused sissetuleku järgi	6
Kokkuvõte	9
Kirjandus	9

Eesti eluasemevaldkonna probleemide lahendamiseks ja jätkusuutliku arengu tagamiseks on aastateks 2008–2013 koostatud arengukava (Eesti ... 2008). Selle peamised eesmärgid on kindlustada Eesti elanikele sobiva ja võimalustekohase eluaseme kättesaadavus, suurendada sotsiaalsete sihtrühmade jaoks eluaseme soetamise finantseerimisvõimalusi, parandada eluasemefondi kvaliteeti, tagada eluasemepiirkondade mitmekesisus ning tasakaalustatud ja säästev areng. Arengukava raames toetatavad sihtrühmad on noored spetsialistid ja noored pered, vanemliku hoolitsuseta lapsed ja vanemliku hoolitsuseta noored, puuetega inimesed, eakad inimesed, paljulapselised pered, vanglast vabanenud ja kriminaalhooldusalused, kodutud, tagastatud elamute omanikud, üliõpilased, korteri- ja hooneühistud, korteriomanike ühisused ning eluasemekeskonna planeerimise ja arendamisega tegelevad spetsialistid.

Peamised probleemid, mille lahendamisele arengukavas tähelepanu pööratakse, on järgmised.

- Eluase pole kõigile Eesti elanikele kättesaadav. See puudutab eelkõige majanduslikult vähem kindlustatud leibkondi — uusi leibkondi ja teisi vähem konkurentsivõimelisi rühmasid (töötud leibkonnad, paljulapselised pered, üksikvanemad jne). Eluasemete maksumus ja üür eraüüriturul on neist suurele osale liiga kõrge ning avaliku sektori pakutavate sotsiaaleluasemete hulk on väga väike.
- Erivajadustele kohandatud korterite vähesus. Paljud puudega inimesed vajavad toimetulekuks oma eluruumi kohandamist.
- Eluasemefondi amortiseerumine ja kvaliteedi langus. Suur osa elamutest on ehitatud aastatel 1950–1990 ja vajaks rekonstrueerimist. Rekonstrueerimistöödega viivitamine halvendab elamute olukorda ning viib tulevikus tehtavate kulutuste suurenemisele.
- Eluasemefondi suured energiakulutused. Eesti keskmine energiatarbimine elamutes ruutmeetri kohta on võrreldes teiste Euroopa Liidu liikmesriikidega suurem. Rekonstrueerimise ja renoveerimise tulemusel on võimalik saavutada oluline kokkuvõtte.
- Eluasemekeskonna planeerimise ebaefektiivsus. Eestil puudub hetkel ühtne ja kindel kava, kuidas ühildada eluasemepiirkondade ja linnaruumi kujundamisel tehniline, sotsiaalne, keskkondlik ja majanduslik aspekt.
- Miljööväärtuslike eluasemepiirkondade seisundi halvenemine. Paljud miljööväärtuslikud alad on tõsisel hävimisohul eraomanike vähese keskkonnateadlikkuse ja miljööväärtuslikest piirkondadest vähe hooliva tegevuse tõttu.
- Õuealade omandi küsimused ning kohalike omavalitsuste ja elanike nõrk koostöö. Kortermajade piirkondades on probleemiks õuealade heakorrastus.
- Elanike vähene teadlikkus. Valdav osa elamute majandamisest ja hooldamisest on jäetud elanike kanda, kellel aga puuduvad selleks tegevuseks vajalikud teadmised ja professionaalsus.

Teemaleht keskendub peamiselt ühele probleemile — kvaliteetse eluaseme kättesaadavus ühiskonna nõrgemate rühmade jaoks.

## Eesti elamufondi olukord

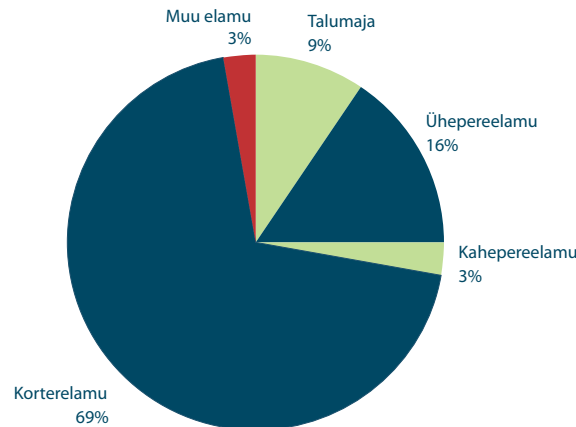
2008. aasta 1. jaanuaril oli Eesti elamufondi suurus 645 400 eluruumi. Eluruumide arv ületab leibkondade arvu — iga leibkonna kohta on keskmiselt 1,1 eluruumi. Keskmiselt kuulub leibkonda 2,3 liiget, seega on tuhande elaniku kohta 481 eluruumi. Ehkki mõnikord on ühel leibkonnal mitu eluruumi, elab paljudes 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.

87% kõigist Eesti eluruumidest on asustatud, asustamata eluruume on 8% (5% eluruumidest on reserveeritud). Eluruumide puudust niisiis olla ei tohiks. Eluaseme kättesaadavust piiravad aga rahalised võimalused ja eluruumide mittevastavus leibkonna vajadustele (liiga suur või väike eluruum, asukoht või hind ei sobi).

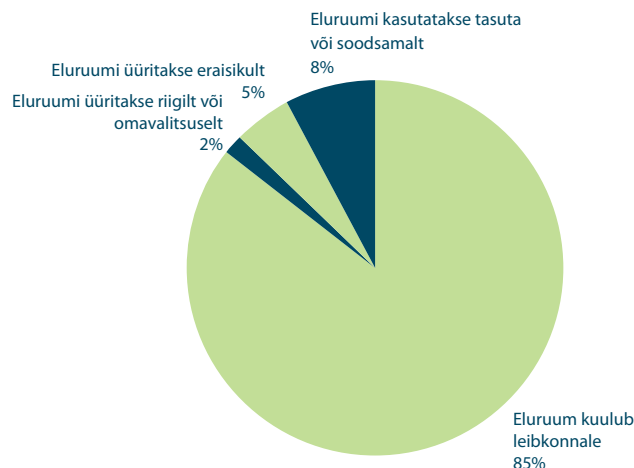
Võrreldes arenenud Euroopa Liidu riikide elamufondiga on Eesti elamufond vähem kvaliteetne — meie eluruumid on väiksemad, vanemad, halvema tehovarustatusega ning korterite osatähtsus on suurem kui eramute osatähtsus.

Eestis elab 583 700 leibkonda, neist üle kahe kolmandiku koduks on kortermaja, neljandik elab taludes või ühepereelamutes, ülejäänud 6% kahepere-, rida-, ühis- või 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. Kortereelamute suur osatähtsus on tingitud eelkõige sellest, et 1950.–1990. aastatel ehitati peamiselt seda tüüpi elamuid.

### Leibkonnad eluruumi tüübi järgi, 2007

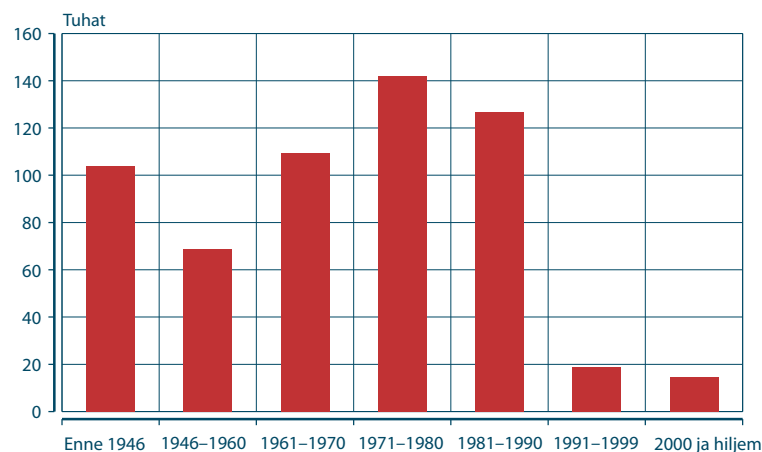


Elamureformi tulemusena kuulub enamik eluruumidest eraomandusse. Riik ja kohalikud omavalitsused on vaid 4% elamufondi omanikud (kohalikele omavalitsustele kuulub 75% ja riigile 25% avaliku sektori eluruumidest). Leibkondade seas on eluruumi omavaid leibkondi 85%, eluruumi üürivaid või tasuta kasutavaid 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. Nejändik üürnikest elab eluruumis, mille omanik on riik või omavalitsus, ülejäänud (75%) üürivad eluaset eraisikult. Võrreldes 2000. aastaga on eluruumi omanike arv veidi kasvanud. Üürnike ja eluruumi kasutajate vahekord on võrreldes 2000. aastaga muutunud — 2000. aastal olid ülekaalus üürnikud, eluruumi kasutas tasuta või soodsamalt 13% eluruumi mitteomavatest leibkondadest (13 000 leibkonda). Seega kasvas selliste leibkondade arv 2007. aastaks 3,5 korda. Peamiselt on kasv toimunud riigilt või omavalitsuselt eluruumi üürivate leibkondade arvel, kelle arv on kahanenud 3,4 korda. Erasisikult eluaset üürivate leibkondade arv on kahanenud ligi 2 korda.

**Leibkonnad eluruumi kuuluvuse järgi, 2007**


Üks eluruumi kvaliteedi näitajaid on suurus. 2008. aastal oli eluruumi keskmine suurus 61 m<sup>2</sup>, elaniku kohta oli pinda 29 m<sup>2</sup>. Võrreldes 1994. aastaga on eluruumi pind inimese kohta suurenenud viiendiku võrra. Kõige levinumad on kahetoalised eluruumid, nende osatähtsus eluruumide üldarvus on 36%. Veidi vähem kui kolmandik eluruumidest on kolmetoalised, ühetoalisi on 15%. Peaaegu pooltel 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. Leibkonna eluaseme suurus oleneb sellest, mis aastal see ehitatud on — uuemad eluruumid on suuremad. Enne 1946. aastat ehitatud eluruumis elaval leibkonnal on kasulikku pinda keskmiselt 69 m<sup>2</sup>, pärast 2000. aastat valminud eluaseme keskmine suurus on 105 m<sup>2</sup>. Kõige kitsamates tingimustes elavad leibkonnad, kelle eluase on umbes 40-aastane (ehitatud aastatel 1961–1970), nende kodus on pinda keskmiselt 50 m<sup>2</sup>.

Vaatamata hiljutiste aastate hoogsale ehitustegevusele on Eesti eluasemefondis uuemaid eluruumi võrdlemisi vähe. Enamik leibkondi (65%) elab majas, mis on ehitatud aastatel 1961–1990. Pärast 1991. aastat ehitatud elamu on kodus väga väikesele osale leibkondadest (6%). Kõige rohkem on vanades elamutes elavaid leibkondi Lääne- ja Lõuna-Eestis, kus peaaegu kolmandik leibkondadest elab majas, mis on ehitatud enne 1946. aastat. Aastatel 1961–1990 valminud elamutes asuvate leibkondade osatähtsus on suurim Põhja- ja Kirde-Eestis (üle 70%), kuna tegemist on linnastunud piirkondadega ja sellel perioodil ehitati peamiselt korterelamuid. Uuemates, pärast 1991. aastat ehitatud elamutes elab teistest enam leibkondi Lääne- ja Kesk-Eestis (vastavalt 9% ja 7%).

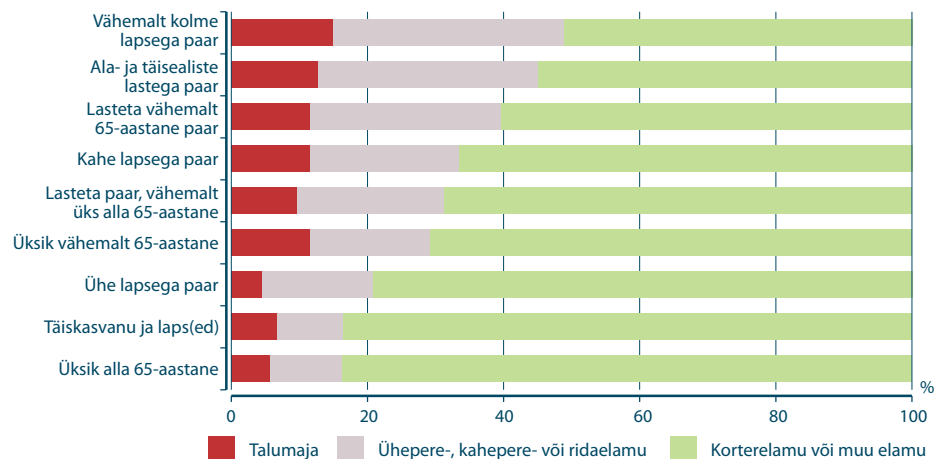
**Leibkonnad eluruumi ehitusaasta järgi, 2007**


## Elamistingimused leibkonnatüübi

Paljud eluasemeprobleemid on seotud leibkondade koosseisuga. Leibkondadel, kes elavad suuremas vaesusriskis, on sageli ebakvaliteetsem eluase, nad on sellega vähem rahul ja neil on oma eluruumi pärast rohkem probleeme. Rohkem on vaeseid leibkondi üksikvanemate, üksikute pensionialiste ja vähemalt kolme lapsega paaride puhul. Üsikumid vähemalt 65-aastased on üksikute tööealiste järel kõige arvukam leibkonnatüüp, neid on 16% kõigist leibkondadest. Lastega paare on ligi neljandik leibkondadest, neist 43% on ühe, 27% kahe ja 9% vähemalt kolme lapsega; ülejäänud viiendiku lastega leibkondade liikmete hulka kuuluvad peale alaealiste ka täisealised lapsed. Üksikvanema leibkonnad hõlmavad 4% kõigist leibkondadest.

Leibkonna eluaseme tüüp oleneb peale rahaliste võimaluste ka leibkonna suuruselt ja piirkonnast. Suuremad ja maapiirkondade leibkonnad elavad sagedamini talumajas või pereelamus. Pool üksikutest tööealistest ja ühe lapsega paaridest elab Põhja-Eestis, kus on suur kortermajade osatähtsus. Seega on mõisteta, et neist vaid viiendiku koduks on talumaja või pereelamu. Kortereelamute osatähtsus on suur ka üksikvanemate ja üksikute vähemalt 65-aastaste puhul. Leibkondadel, kel on rohkem liikmeid — vähemalt kolme lapsega ning ala- ja täisealiste lastega paarid —, on võrreldes teistega sagedamini eluasemeks eramu. Korterris elab vaid veidi rohkem kui pool neist leibkondadest.

### Leibkonnad tüübi ja eluruumi tüübi järgi, 2007



Leibkonna kindlust tuleviku suhtes suurendab eluruumi omanike. Üürnikke on kõige enam üksikute alla 65-aastaste ja üksikvanemate seas (vastavalt 30% ja 23%). Eluruumi omanike osatähtsus on suurim pensionialiste paaride hulgas (94%). Vähemalt kolme lapsega paaride seas on eluruumi omanikke 89% ja üksikute pensionialiste seas 85%.

Kõige rohkem on kodus ruumi üksikutel vähemalt 65-aastastel inimestel. Nende eluruumis on keskmiselt 2,2 tuba ja kasulikku pinda 51 m<sup>2</sup>. Mida rohkem liikmeid on leibkonnas, seda kitsamad on olud. Üksikvanema leibkonnas on tubade arv keskmiselt võrdne liikmete arvuga. Vähemalt kolme lapsega paaridel on inimese kohta 0,7 tuba — 82% neist elab eluruumis, kus ei ole iga liikme jaoks eraldi tuba.

Oma eluruumi seisundit peavad leibkonnad ise üsna heaks. 95% leibkondadest arvab, et seisund on vähemalt rahuldav, kusjuures 53% hindab seda heaks või väga heaks. 5% leibkondadest ehk 29 000 leibkonda arvab, et elab kehvades või isegi elamiskõlbmatutes tingimustes. Võrreldes 2000. aastaga on 2007. aastaks leibkondade

hinnang tunduvalt paranenud. 2000. aastal pidas oma eluruumi kehvaks kümnendik leibkondadest, eluruumi seisund oli hea või väga hea 39% leibkondade arvates. Leibkondadest annavad oma eluruumi seisundile kõige halvema hinnangu vähemalt kolme lapsega paarid ja üksikud vähemalt 65-aastased inimesed. Nende eluruumi kehva seisundi üks põhjus on see, et nad elavad võrreldes teiste leibkondadega vanemates eluruumides, kus puuduvad mugavused. Näiteks pole 13%-l üksikutest pensioniealistest eluruumis jooksvat vett ja neil puudub kanalisatsioon.

Leibkondade kõige olulisemad eluasemeprobleemid on eluruumi liigne kallidus (33% pidas seda oluliseks probleemiks), väike tubade arv (19%), eluruumi väiksus (18%) ja halb seisund (15%). Kõige rohkem muretsevad eluruumi kalliduse pärast üksikud vähemalt 65-aastased inimesed ja üksikvanemad. Üksikutele pensioniealistele valmistab teistega võrreldes rohkem muret mugavuste puudumine eluruumis ja selle kehv seisund. Üksikvanemate peamised eluasemeprobleemid kalliduse kõrval on liiga väike eluruum ja ebaturvaline piirkond. Lasterikastele peredele teeb muret väike ja halvas seisundis eluruum, 38% vähemalt kolme lapsega paaridest soovib rohkem tubasid. Võrreldes 2000. aastaga pole peamised probleemid muutunud, vähem oluliseks peetakse kallidust, mugavuste puudumist ja eluruumi halba seisundit.

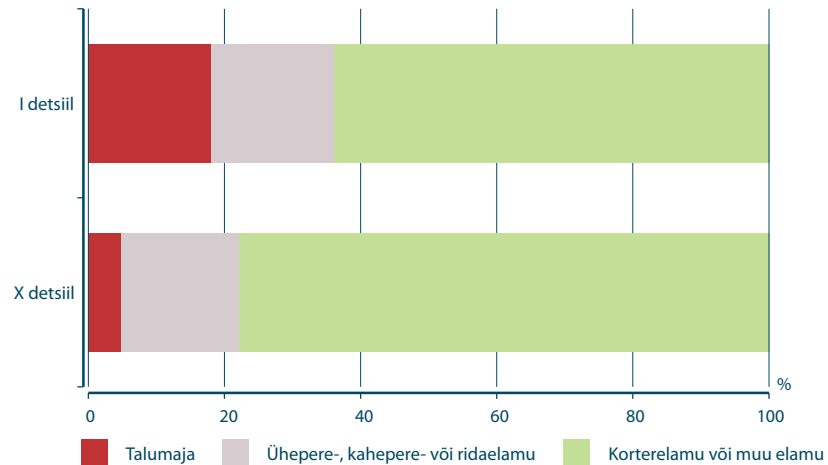
Vaatamata mitmetele puudustele peavad paljud leibkonnad eluruumi enda jaoks sobivaks, see hinnang on aasta-aastalt paranenud. Iga kolmas leibkond hindab oma eluruumi väga sobivaks ja ligi pool leibkondadest enam-vähem sobivaks. Mitte eriti sobivad või täiesti sobimatud eluasemed on 5%-l leibkondadest. Võrreldes 2000. aastaga on leibkondade rahulolematuse vähenenud — siis pidas oma eluaset sobimatuks kümnendik leibkondadest. Kõige ebasobivamad eluruumid on üksikvanematel ja vähemalt kolme lapsega paaridel.

## Elamistingimused sissetuleku järgi

Vaesus on oluline leibkonna elamistingimusi mõjutav tegur. Peale suutmatuse tasuda kalleid eluasemekulusid pole vaesematel leibkondadel näiteks võimalik vajaduse korral eluaset renoveerida, et elamistingimusi parandada. Vaesust saab mõõta mitut moodi. Absoluutse vaesuse puhul loetakse vaesteks need inimesed või leibkonnad, kelle sissetulek jääb allapoole etteantud toimetulekupiiri. Suhteliselt vaesed on need, kelle sissetulek on allpool ühiskonna teatud keskmist taset. Teemalehes on vaesust vaadatud tuludetsiilide järgi. Tuludetsiil on üks kümnendik leibkonna kuusissetuleku alusel järjestatud leibkondadest. Esimesse ehk madalaimasse detšiili kuulub kümnendik kõige vaesemaid leibkondi ja kümnendasse (viimasesse) ehk kõrgeimasse detšiili kümnendik rikkamaid.

Olenemata sissetulekust on kõigi leibkondade seas levinuimaks elamutüübiks korterelamu. Võrreldes esimese detšiili leibkondadega on kümnendas detšiilis korterielanikke rohkem. Kaks kolmandikku viimase detšiili leibkondadest elab Põhja-Eestis, samal ajal kui esimese detšiili leibkondi on seal vaid 23%. Vaesemad leibkonnad elavad enam maapiirkondades — viiendiku kodus on talumaja.

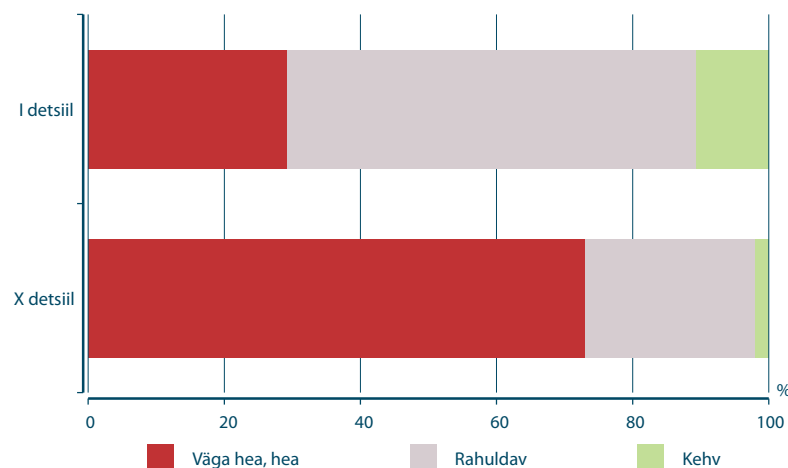
### Leibkonnad detsiili ja eluruumi tüübi järgi, 2007



Ehkki rikkamad leibkonnad on väiksemad (keskmiselt on I detsiili leibkonnas 2,7 liiget ja X detsiili leibkonnas 1,9 liiget), elavad nad suuremates eluruumides. Viimase detsiili leibkonnale kuulub keskmiselt 67 m<sup>2</sup> pinda, esimese detsiili leibkonnale 60 m<sup>2</sup>. Arvestades pinda leibkonna liikme kohta on vahe pooleteisekordne rikaste leibkondade kasuks. Eluruumi omavate leibkondade osatähtsus sissetulekust ei sõltu. Nii rikaste kui ka vaeste hulgas on eluruumi omanikke 80%. Erinevus on nende leibkondade jaotuses, kes ei ole eluruumi omanikud. Madalaima detsiili leibkondade seas on turuhinnaga üürijaid ja tasuta kasutajaid pooleks, kõrgeimas detsiilis üürib enamik leibkondi eluasest turuhinnaga.

Oma eluruumi seisundit hindavad erineva sissetulekuga leibkonnad väga erinevalt. 73% viimase detsiili leibkondadest peab eluruumi seisundit vähemalt heaks, kusjuures neljandik neist hindab seisundi väga heaks. Esimese detsiili leibkondadest arvab nii vähem kui kolmandik. Enamik vaesemaid leibkondi peab oma eluruumi seisundit rahuldavaks ja kümnendik kehvaks.

### Leibkonnad detsiili ja eluruumi seisundi järgi, 2007

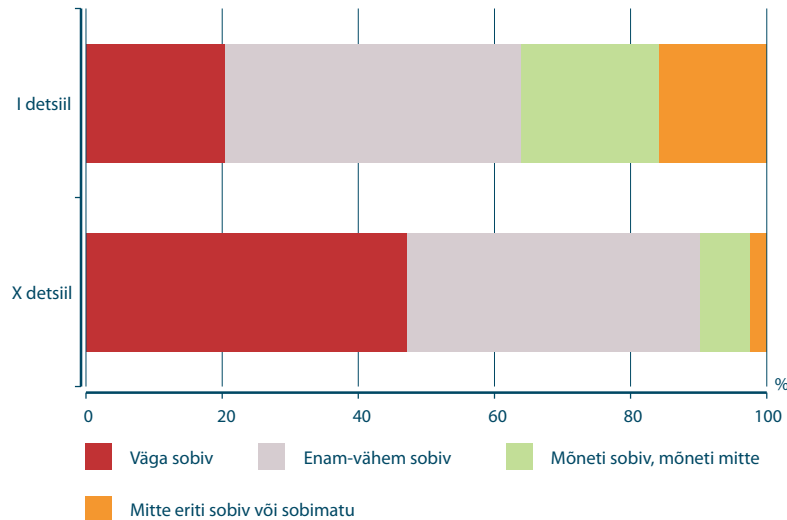


Peamine eluasemega seotud probleem on nii rikastel kui ka vaestel leibkondadel eluruumi kallidus. See on mureks 41%-le ja väga oluliseks probleemiks kolmandikule esimese detsiili leibkondadest. Kümnendas detsiilis on eluruumi kallidus probleemiks vähem kui viiendikule leibkondadest. Oluliseks mureks on vaesemate leibkondade jaoks veel eluruumi väiksus, mugavuste puudumine, halb seisund, tubade vähesus ja ebaturvaline piirkond. Rikkamad leibkonnad muretsevad liiga väikese eluruumi,

tubade vähesuse ja eluruumi liiga suures majas asumise pärast. Võrreldes madalaima detšiiliga, kus probleeme peab oluliseks kolmandik leibkondadest, on kõrgeima detšiili leibkonnad enam rahul oma eluasemega — probleeme esineb kümnendikul leibkondadest.

Leibkonna rahulolu eluasemega peegeldub ka selles, kuidas leibkond hindab eluruumi sobivust endale. Pool kõrgeima detšiili leibkondadest on eluruumiga väga rahul, see sobib nende leibkonna vajadustele väga hästi. Madalaima detšiili leibkondadest peab eluruumi väga sobivaks ainult viiendik. Võrreldes rikkamate leibkondadega on vaeste hulgas üle kolme korda rohkem leibkondi, kellel on probleeme eluaseme sobivusega.

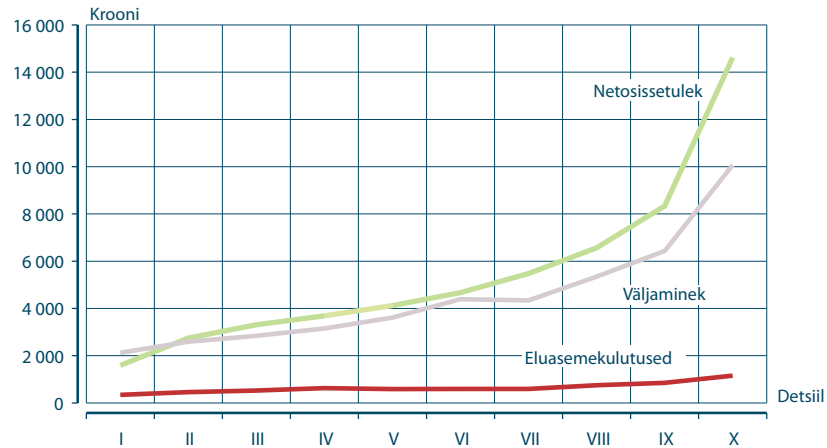
**Leibkonnad  
detsiili ja eluruumi  
sobivuse järgi,  
2007**



2007. aastal oli leibkonnaliikme kuukeskmine sissetulek 5286 krooni ja väljaminek 4358 krooni. Eluasemele kulutati liikme kohta 625 krooni, lisaks 258 krooni erinevateks majapidamisvajadusteks. Eluasemekulutused on toidukulutuste järel teisel kohal — toidule kulub neljandik, eluasemele 14% kogukulutustest. Eluasemekulutuste osatähtsus kogukulutustes on kõige suurem Ida-Virumaal ja Tallinnas, kõige väiksem Hiiu-, Saare- ja Jõgevamaal. Näiteks tuleb Tallinnas eluasemele kulutada keskmiselt 782 krooni, aga Hiiumaal vaid 368 krooni leibkonnaliikme kohta. Nii tulud kui ka kulud igas järgmises detšiilis suurenevad. Esimeses detšiilis on keskmine netosissetulek 1591 krooni ja väljaminek 2123 krooni leibkonnaliikme kohta. Viimases detšiilis on sissetulek 9,2 korda ja väljaminek 4,7 korda suurem. Sundkulutused (kulutused toidule ja eluasemele) hõlmavad kõige vaesema kümnendiku väljaminekust poole, osatähtsus rikkaima kümnendiku väljaminekus on neljandik. Põhiliselt tuleneb erinevus toidukulutustest, eluasemekulutuste osatähtsus on mõlemas detšiilis sarnane (16% esimese detšiili ja 11% viimase detšiili väljaminekust).



### Keskmine netosissetulek, väljaminek ja eluasemekulutused leibkonnaliikme kohta, 2007



## Kokkuvõte

Eluruumi mugavus ja suurus olenevad üha enam leibkonna sissetulekust. Kuigi vaesemad leibkonnad elavad odavamates eluruumides, on neil siiski võrreldes rikkamate leibkondadega rohkem probleeme eluasemekulude tasumisel. Peale hinna teeb vaesematele leibkondadele rohkem muret ka eluruumi halb kvaliteet ja mugavuste puudumine. Üks vaesusega kaasnev nähtus on vaesuse koondumine — vähem kindlustatud leibkonnad liiguvad teatud linnaosadesse või piirkondadesse, kus ka eluruumid on halvema kvaliteediga. Samal ajal koonduvad paremini kindlustatud leibkonnad mujale. Probleeme eluasemeturul ei põhjusta ainult madal sissetulek, kuigi erinevaid riskirühmi ühendab rahapuudus. Täiendavad riskitegurid on töötus, vanus, puue, leibkonna koosseis. Riskirühmade hulka kuuluvad töötute leibkonnad, puuetega inimeste leibkonnad, paljulapselised ja üksikvanemaga leibkonnad, pensionäride leibkonnad, noorte leibkonnad. Kuigi elamistingimused on järjest paranenud, on riskileibkonnad teistega võrreldes endiselt märksa raskemas seisukorras.

## Kirjandus

Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013. (2008). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. [www] <http://www.mkm.ee/index.php?id=1733> (16.03.2009).