

# Uuring kasutusest väljalangenud ja mahajäetud elamufondi võimalikust probleemsusest

Tellijä: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Teostaja:  
DTZ Kinnisvaraekspert

# Sisukord

<b>Sissejuhatus</b>	<b>3</b>
<b>Mõisted</b>	<b>4</b>
<b>Kokkuvõte</b>	<b>5</b>
<b>1. Metoodika</b>	<b>7</b>
<b>2. Andmete kogumine</b>	<b>7</b>
<b>3. Analüüs</b>	<b>9</b>
3.1. Töötus ja kinnisvara hinnad	9
3.2. Rahvastiku muutus tulevikus	10
3.3. Korterelamud Eestis	12
3.4. Probleemsete korterelamute ankeetküsitlus ja intervjuud	14
3.5. Probleemsete korterelamute arv Eestis	21
3.6. Lisanduvate probleemsete korterelamute arv aastatel 2015- 2030	22
3.7. Järeldused, ettepanekud ja meetmete maksumus	25
<b>Lisa 1. Lammutamisele ja renoveerimisele kuuluvad korterelamud (ankeetidest)</b>	<b>28</b>
<b>Lisa 2. Eakate arvu maakondliku muutuse prognoos aastaks 2030</b>	<b>30</b>

## Sissejuhatus

Eesti Vabariigi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud ja DTZ Kinnisvaraeksperti poolt läbi viidud uuringu eesmärgiks oli kaardistada kasutusest väljalangenud ja mahajäetud eluruumidega korterelamute hetkeolukord (sellise elamufondi hulk), välja selgitada olukorra problemaatilisus ning välja töötada võimalikud lahendusvariandid olukorra parandamiseks. Ühe võimaliku lahendusena analüüsiti erastatud korteritest loobumist kohaliku omavalitsuse kasuks või nende sundvõõrandamist. See võimaldaks piirkonda allesjäänud elanikke koondada paremas seisukorras olevatesse korterelamutesse ning tühjaks jäänud ja amortiseerunud elamute lammutamist elamufondi jätkusuutliku majandamise huvides.

Uuringu tulemusi kasutatakse sisendina „Energiamajanduse arengukava aastani 2030, visiooniga 2050“ raames koostatava elamumajanduse valdkondlikus arengukavas kui ka muude võimalike meetmete või tegevuskavade väljatöötamisel. Uuringu tulemusi on võimalik kasutada sisendina muudatuste tegemisel seadusandluses.

Uuringu läbiviimine oli ajaliselt piiratud, mistõttu ei olnud võimalik teostada kõiki valdu ja linnu hõlmavat küsitlust. Samas puudus selleks ka vajadus, kuna probleemi olemusest tingituna tuli keskenduda piirkondadele, kus kinnisvaraturg efektiivselt ei toimi. Neid piirkondi iseloomustab madal kinnisvara hinna tase. Valiku tegemisel jäeti kõrvale Hiiu ja Saare maakond ning Eesti atraktiivseimad kinnisvaraturu piirkonnad. Uuriti 13 maakonda, kusjuures Ida-Viru- ja Valga maakonnas küsitleti kõiki valdu ja linnu. Põhjuseks oli nende maakondade kõrgeim töötuse määr, millest tulenevalt eeldati just nende maakondade puhul suurimaid probleeme. Seda eeldust toetas ka varasemalt ajakirjanduses avaldatud info Valga ja Kohtla-Järve probleemsete korterelamute kohta.

Uuringu põhilised küsimused:

- Kui palju on probleemseid korterelamuid, mis vajaksid lammutamist?
- Kui palju on probleemseid korterelamuid, milles on tühjad vähemalt 25% korteritest?
- Millised on korterelamute tühjaks jäämise põhjused?
- Milliste võtetega on võimalik kiirendada probleemsete korterelamute lammutamise või pooltühjadest korterelamutest elanike ümberasustamise protsessi?

Uuringu viis läbi Toomas Rei, uuringu teostamisel osales Aivar Tomson.

## Mõisted

Probleemne korterelamu	kolme ja enama korteriga elamu, milles on tühjad vähemalt 25% korteritest
Tühi korter	korter, mida ei kasutata. Tegemist on peremeheta varaga või korteriga, mille puhul on tuvastatav, et omanik ei kasuta seda ise ega ei ole andnud korterit ka üürile vähemalt üheaastase perioodi jooksul ning puuduvad tõendid, mis näitaksid omaniku tahet korteri kasutusele võtmiseks. Üheks tühja korteri iseloomulikuks tunnuseks võib olla kaasomandi majandamisel tekkinud maksete tasumata jätmine.

## Kokkuvõte

Uuringu eesmärk oli kaardistada kasutusest väljalangenud ja mahajäetud eluruumidega korterelamute hetkeolukord (sellise elamufondi hulk), välja selgitada seonduv probleemistik ning pakkuda võimalikke lahendusvariante olukorra parandamiseks.

Uuringu olulisimaks sisendiks olid ankeetküsitluse vastused. Ankeetküsitlust kasutati 65 valla-linna puhul. Lisaks küsitlusele intervjuueriti valimisse kuulunud omavalitsustest Kohtla-Järve ja Valga linna ning Põdrala, Vinni, Tootsi, Türi ja mitmed teisi valdu. Ankeetküsitlustele laekus vastuseid 62-lt omavalitsuselt, neist probleemseid korterelamuid (kolme ja enama korteriga elamu, milles on tühjad vähemalt 25% korteritest) oli 43-s omavalitsuses. Lisaks ankeetküsitlusele laekus info probleemsete korterelamute puudumisest veel 7 valla-linna kohta. Ankeetküsitlus saadeti kõigile Valga maakonna ja Ida-Viru maakonna omavalitsustele, kuna seal olid töötuse näitajad kõige suuremad ning eelinfo põhjal probleem kõige teravam. Teistele omavalitsustele saatmisel lähtuti korteri ostu-müügitehingute madalast hinnatasemest.

Ankeet täideti iga probleemse elamu kohta. Ligi 65% juhul vastustest märgiti, et elamus olevate tühjade korterite omanikuks on kas füüsilised või juriidilised isikud. Omavalitsus või riik on omanikuks 20% juhtudest ning tühjadest korteritest ligi 15% on erinevate omanikega ehk kus probleemses elamus on omanikke mõlemast eelmainitud omanike grupist.

Küsitluses püüti välja selgitada ka probleemsete korterelamute elanike suhtumist ümberasutamisse teise elamusse. Protsentuaalselt jaotusid vastused järgmiselt: ümberasumisega ei nõustuks eelduslikult 26%, asula piires nõustuvad 40% ning omavalitsuse piires nõustuvad 34% elanikest. Tuleb silmas pidada, et ankeedi täitjateks olid omavalitsusüksuse esindajad, kes tuginesid peamiselt oma arvamusele, mis ei pruugi ühtida probleemsete korterelamute elanike arvamusega.

Probleemsete korterelamute tekke peamiseks põhjuseks tõid omavalitsused elanikkonna vananemise ning töökohtade vähesusest tingitud rahvastiku vähenemise.

Kõige rohkem oli probleemseid korterelamuid Valga maakonnas (108, sh Valga linnas 87) moodustades 17,3% maakonna korterelamutest. Probleemsuselt teine piirkond oli Ida-Viru maakond (86, sh Kohtla-Järvel 42), kus olid probleemsed 3,6% maakonna korterelamutest ning kolmas Lääne-Viru maakond (52 probleemset korterelamut), kus olid probleemsed 6,7% küsitletud omavalitsuste korterelamute koguarvust. Ankeetide põhjal selgus, et kokku oli probleemseid elamuid valimi kohta 302, millest vajavad lammutamist 167 ja renoveerimist 135. Määratluse probleemse elamu lammutamisele või renoveerimisele kuuluvuse kohta tegid omavalitsused iseseisvalt. Vestluses

omavalitsustega selgus, et omavalitsused vajaksid rahalist tuge lisaks lammutamisele ka lammutusjärgses krundi korrastamises.

Piirkondlikke hinnatasemeid vaadeldes selgus, et 99% lammutamisele kuuluvatest elamutest asus piirkonnas, kus korterite hinnatase oli kuni 186 €/m<sup>2</sup>. Renoveeritavatest elamutest jäid samasse hinnatasemesse 84%. Kortere lamutest, mis kuulusid omavalitsusse hinnatasemega kuni 186 €/m<sup>2</sup>, oli probleemseid 6,9% (sh 4,1% lammutamisele ja 2,8% renoveerimisele kuuluvaid). Samasid küsitluse põhjal leitud protsentuaalseid osakaale kasutati ka tervet Eestit koondavate üldistuste tegemisel.

Hinnanguliselt vajab Eestis lammutamist 253 ja renoveerimist 223 probleemset korterelamut ehk kokku 476 tühja või vähemalt 25% ulatuses tühja korterelamut. Nende 253 korterelamu lammutamiseks kuluks ca 4,5 miljonit eurot. Omanikele makstav kompensatsioonisumma oleks ca 3,0 miljonit eurot. Seda juhul, kui kompensatsioon korteri kohta oleks 1000 €. Probleemsete korterelamute renoveerimisele kuluks ca 2,7 miljonit eurot tingimustel, et iga osaliselt renoveeritava korterelamu renoveerimistoetuse summaks korteri kohta oleks 1000 €. Renoveerimisele kuulusid need probleemsed korterelamud, millesse asustataks elanikud teistest probleemsetest ja hiljem tõenäoliselt lammutamisele kuuluvates elamutest.

Tuginedes rahvastiku maakondliku muutuse prognoosile leiti uuringus ka probleemsete korterelamute ligikaudne lisanduv hulk aastateks 2015-2030. Prognoosi tulemuseks saadi 644 lisanduvat probleemset korterelamut. Nimetatud arvu tuleb siiski suhtuda ettevaatlikult, sest tegemist on lihtsustatud kujul läbiviidud prognoosiga ning ebakindlustegurite osakaal on kõrge. Ometigi võib väita, et seesuguseid elamuid on eeldatavalt hulgaliselt lisandumas.

## 1. Metoodika

Uuringu aruanne koosneb kolmest põhiosast ja allosadest. Esimene osa hõlmab ülevaadet andmete kogumise protsessist. Teises osas esitatakse andmete analüüs ning kolmandas osas kokkuvõtte, järeldused ja ettepanekud.

Uuringus kasutati ankeetküsitlust, intervjuud ning teostati meie poolt kogutud ja muudest allikatest saadud informatsiooni analüüs.

Uuringu olulisimaks sisendiks on ankeetküsitluse vastused. Uuringu läbiviimise ajalise piiratuse tõttu ei teostatud kõiki valdu ja linnu hõlmavat küsitlust, valimi moodustamine tugines korterite hinna (Maa-amet andmed) ja tööpuuduse (Statistikaameti andmed) regionaalse statistika näitajatele. Valimi moodustasid linnad, mille korterite keskmine ostu-müügi hind jäi alla 40% Vabariigi keskmisest ning vallad, mille korterite keskmine ostu-müügi hind jäi alla 30% maakonna keskmisest. Ida-Viru ja Valga maakondadest, kui kõrgeima töötusega maakondadest otsustati küsitleda kõiki omavalitsusi. Ankeetküsitluse läbiviimiseks kasutati veebiküsitlust. Küsitluse vastused laekusid küsitluskeskkonda veebis või e-kirja teel erinevates formaatides.

Andmed viidi sobivale kujule, hinnati andmete kvaliteeti ning vajadusel korrigeeriti täpsustades andmeid ankeetküsitluse täitnud omavalitsuse esindajaga. Teostati kirjeldav analüüs (tabelid, graafikud). Laekunud tulemuste põhjal leiti probleemse kinnisvara hinnataseme nõ ülempiir ning saadud piirtaset kasutati Eestit hõlmava üldistuse tegemiseks.

Võimalike lisanduvate probleemsete korterelamute hulga leidmisel aastatel 2015-2030 kasutati uuringus "Rahvastiku võimalikud arengutrendid 2012-2030" (Geomedia 2012) leitud rahvastiku muutuse baasprognoosi. Leiti ligikaudne probleemsete korterelamute arv tulevikus.

Eraldi osana on esitatud kokkuvõtte, järeldused ja ettepanekud.

Kasutati andmeallikaid Statistikaametist, Ehitisregistrist, Maa-ametist.

## 2. Andmete kogumine

Väga madala kinnisvara nõudlusega piirkondades on korterite hinnatase madal ning kortereid on raske või isegi võimatu müüa. Valimi koostamisel lähtuti eeldusest, et probleemsed korterelamud asuvad pigem madala korterite hinnatasemega omavalitsustes. Vaadeldi Maa-ameti tehingute statistika põhiseid valdade ja linnade korteriomandite ostu-müügitehingute hinnatasemeid perioodil 2008-2012. Mitmeaastane periood korterite hindadele valiti põhjusel, et väiksemates valdades on

tehingute aktiivsus madal, mistõttu tehingutes ei pruugi vähese tehingute arvu tõttu kajastuda piirkonna kinnisvaraturu tegelik hinnatase. Valimi moodustamisel otsustati küsitleda kahest kõige kõrgema töötusega maakonnast Valga ja Ida-Viru maakonnast kõiki omavalitsusi. Nende maakondade kohta oli olemas ka ajakirjanduses ilmunud info, mille kohaselt on neis piirkondades suured probleemid tühjade korterelamutega. Teistest maakondadest küsitleti linnu, mille korterite ostu-müügi tehingute hinnatase jäi alla 40% riigi keskmisest ning maakondi, mille korterite hinnatase jäi alla 30% maakonna keskmisest hinnatasemest (periood 2008-2012). Lõplikku valimisse, kellele saadeti ankeedid, jäi 65 valda-linna.

Valiku tegemisel jäeti täielikult kõrvale Hiiu ja Saare maakonnad nende väikese korterelamute arvu ning suhteliselt kõrge kinnisvara hinna tõttu. Eeldati, et probleemseid korterelamuid nendes pole või on väga vähe. Ankeetküsitluse jaoks loodi veebiankeet, mille täitmiseks oli omalitsustel aega kuni 2 nädalat. Veebiankeet oli loodud hoonepõhiselt ehk iga elamu kohta pidi täitma eraldi ankeedi. Ankeetides koguti probleemsete korterelamute kohta järgmisi andmeid:

- korterelamu asukoht
- korterelamu korterite koguarv
- tühjade korterite arv
- hinnang pärimise teel saadud korterite koguarvule
- tühjade korterite omanik
- korterite tühjaksjäämise oletatav põhjus
- hoone küttesüsteem
- ühistu olemasolu
- meetme (lammutamine/renoveerimine) rakendamise vajadus
- elanike ümberasustamise võimalused
- krundi hilisem kasutusotstarve peale lammutust
- selgitused ja ettepanekud

Küsitletud 65-st omavalitsusest vastas ankeetküsitlusele 62 omavalitsust (sealhulgas 4 edastasid oma vastused e-kirja teel), neist probleemseid korterelamuid oli 43-l. Laekunud andmed korrigeeriti ja viidi analüüsiks sobivale kujule. Ankeetidest laekunud tulemuste põhjal otsustati lisaks küsitlusele veel intervjuuerida Kohtla-Järve ning Valga linna, Vinni ja Põdrala valda.

Korterelamute põhjalik andmestik saadi Ehitisregistrist ja korterite hinnatasemed Maaameti tehingute statistikast. Andmed puhastati ning viidi analüüsiks sobivale kujule.

Probleemsete elamute tulevikuproгноosi koostamisel kasutati Siseministeeriumi poolt tellitud uuringus "Rahvastiku võimalikud arengutrendid 2012-2030" (Geomedia 2012) leitud maakondlikke rahvastiku muutuse baasprognose.

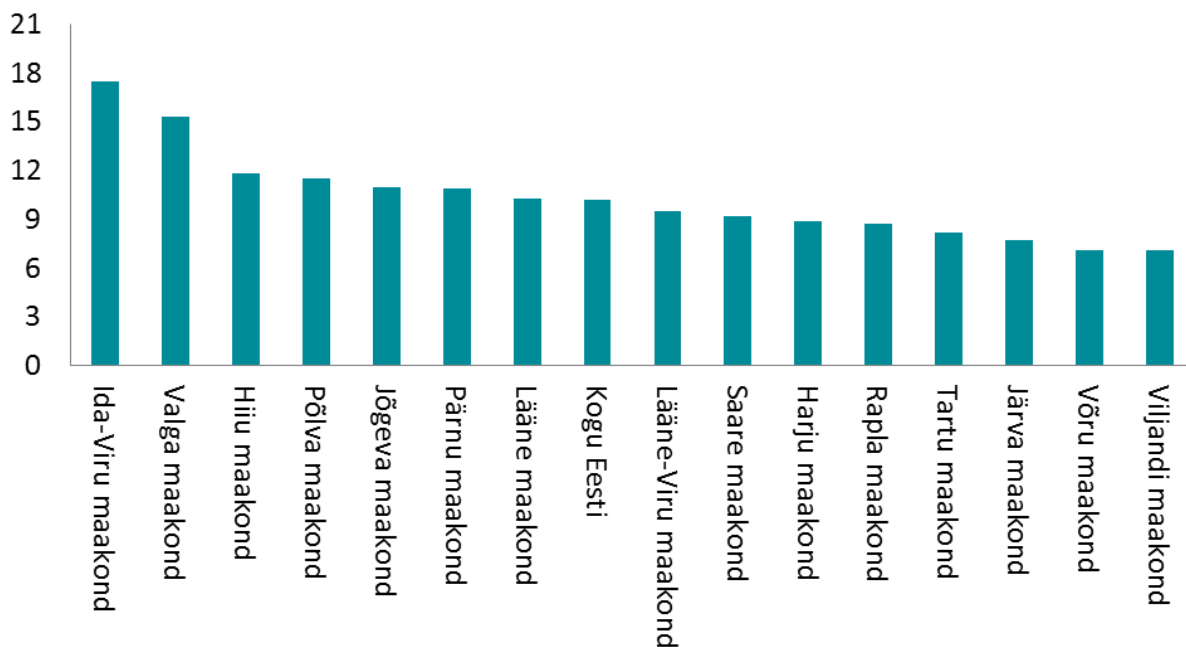


### 3. Analüüs

#### 3.1. Töötus ja kinnisvara hinnad

Aastal 2012 oli kõrgeim aasta keskmine töötuse määr Ida-Viru (17,5%) ja Valga (15,3%) maakondades. Teistes maakondades oli töötuse määr oluliselt madalam (alla 12%). Kõrge tööpuudus on üheks peamiseks rahvastiku piirkondliku vähenemise põhjuseks.

Joonis 1 Töötuse määr maakondades (2012 keskmine), %



Allikas: Statistikaamet

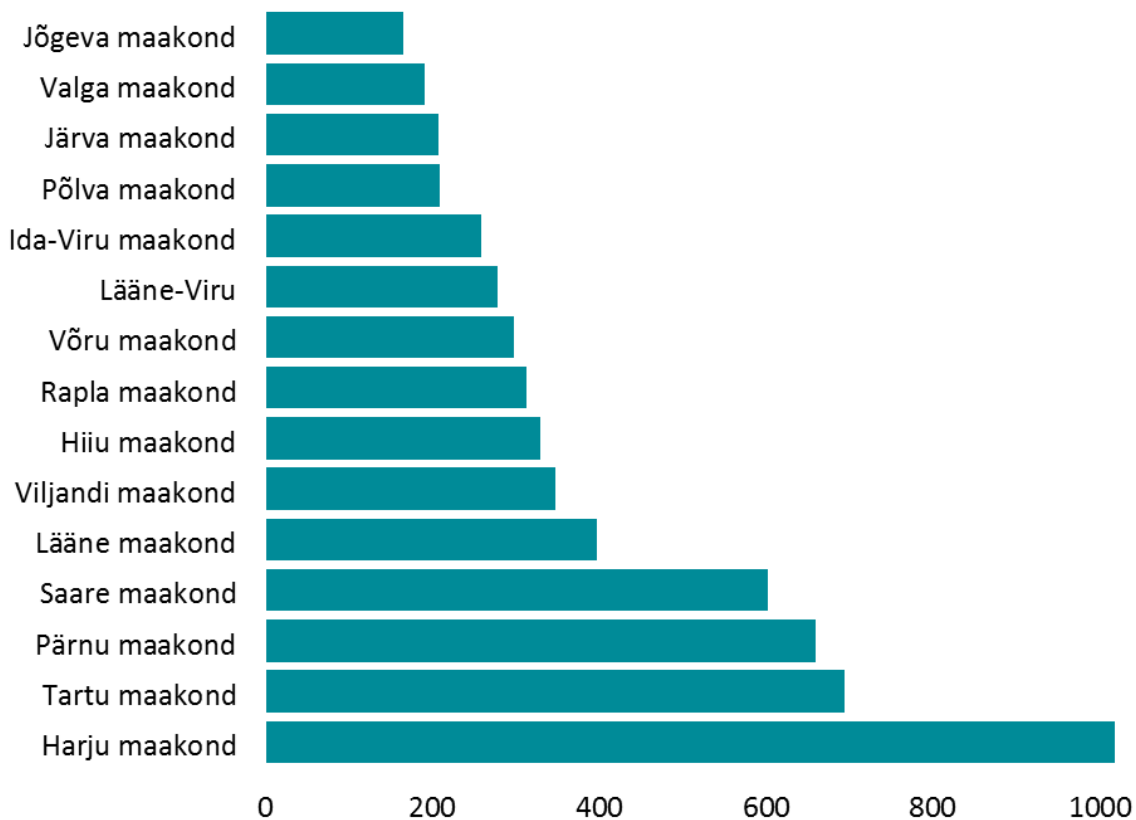
Kõrge töötuse määr ja väljaränne mõjuvad piirkonna kinnisvara nõudlusele negatiivselt. Mida suurem on töötus, seda madalamaks kujuneb elanikkonna ostuvõime ja pikemaajalise töötuse puhul toimub lisaks ostuvõime vähenemisele ka väljaränne, mis omakorda vähendab nõudlust kinnisvarale. Nõudluse vähenedes kinnisvara hind langeb.

Madala kinnisvara hinnaga piirkonnas on raske leida kinnisvarale ostjat. Kinnisvara likviidsus on sedavõrd madal, et kinnisvarale ei pruugi ostjat leida ka sümboolse hinna eest. Madala kinnisvara hinnaga piirkond on keskkond, millele on omane probleemsete

korterelamute teke – väljarände tõttu jäävad elamispinnad tühjaks ning madala nõudluse tõttu need uusi omanikke ei leia.

Vaadeldes korteriomandite ostu-müügi tehinguid perioodil 2008-2012, on madalaimad keskmised ruutmeetri hinnad Jõgeva, Valga ja Järva maakonnas. Alla kolmandiku Harjumaa korteri ruutmeetri hinnast oli hinnatase veel Põlva, Ida-Viru ja Lääne-Viru maakondades. Korteriite hinnad ruutmeetri põhiselt:

Joonis 2 **Korteriite keskmine hind, €/m<sup>2</sup> (2008-2012)**



Allikas: Maa-amet

### 3.2. Rahvastiku muutus tulevikus

Tuginedes uuringule „Rahvastiku võimalikud arengutrendid 2012-2030“ vähenes elanike arv Eestis perioodil 2000-2012 keskmiselt 0,2% aastas. Samas tempos

vähennemist prognoositakse ka 2010-ndate aastate teiseks pooleks. Alates 2020-ndatest rahvastiku vähenemine kiireneb tasemeni 0,3-0,4% aastas.

Rahvaarvu kasv jätkub kuni 2020. aastani Harju- ja Tartumaal. Kiire elanike vähenemine toimub aastaks 2020 Ida-Virumaal (5%) ja mõõdukas elanike vähenemine toimub muudes maakondades (1,5-3%). Ida-Virumaa suuremates linnades, Narvas ja Kohtla-Järvel, väheneb elanike arv 1-2% aastas.

Elanikkond koondub Harju- ja Tartumaale. 2030. aastal ületab Harjumaal elanikkond enam kui 43% ja Tartumaal enam kui 11% Eesti elanikkonnast. Tartumaa elanike arv kasvab prognoosi kohaselt Ida-Virumaast suuremaks 2020-ndatel aastatel. Tabelis 1 on toodud maakondlikud elanike arvu muutuse prognoos kuni aastani 2030.

Tabel 1 **Maakondlik elanike arvu muutuse prognoos aastani 2030**

Maakond	Elanike arv 2005-2012		Elanike arvu prognoos baasstsenaarium				Muutus 2015-2030 (%)
	2005 (01.01)	2012 (01.01)	2015	2020	2025	2030	
Harju	528 755	569 140	572 512	573 971	571 466	566 102	-1,10%
Hiiu	10 872	10 123	10 066	9 880	9 606	9 286	-7,70%
Ida-Viru	177 045	162 032	158 222	150 793	142 891	134 725	-14,90%
Jõgeva	37 926	34 331	33 785	32 702	31 465	30 186	-10,70%
Järva	37 373	33 821	33 463	32 686	31 766	30 819	-7,90%
Lääne	28 995	26 880	26 547	25 800	24 888	23 899	-10,00%
Lääne-Viru	69 859	64 613	63 970	62 580	60 922	59 189	-7,50%
Põlva	32 814	30 446	30 007	29 131	28 165	27 188	-9,40%
Pärnu	91 516	88 832	88 151	86 500	84 352	82 046	-6,90%
Rapla	37 781	36 485	36 213	35 575	34 780	33 909	-6,40%
Saare	37 135	35 581	35 282	34 529	33 545	32 494	-7,90%
Tartu	148 975	149 432	149 879	149 940	149 394	148 636	-0,80%
Valga	35 923	33 299	32 874	32 021	31 036	30 006	-8,70%
Viljandi	57 506	52 100	51 414	50 027	48 424	46 772	-9,00%
Võru	39 828	37 055	36 496	35 421	34 253	33 085	-9,30%

Allikas: Rahvastiku võimalikud arengutrendid 2012-2030 (Geomedia 2012)

Lammutamist vajavaid pooltühje elamuid ja korterelamuid lisandub kindlasti ka tulevikus. Peamiseks põhjuseks on rahvastiku vähenemise ja kinnisvara madala hinna koosmõju selles piirkonnas. Nende kahe indikaatori põhjal saab prognoosida piirkonna probleemse elamufondi ilmumist vastaval perioodil. Tuginedes uuringus "Rahvastiku võimalikud arengutrendid 2012-2030" leitud maakondlikele elanike arvu muutuse prognoosile ning korterite ostu-müügi hinnale (€/m<sup>2</sup>), on allolevas tabelis märgitud nende mõju probleemi tekkele perioodil 2015-2030. Prognoos on leitud arvesse võtmata muutusi korterelamufondi suuruses ja korterite hindades. Punasega on

tähistatud indikaatorid, mis omavad probleemi esilekerkimises suurt mõju. Kollasega on tähistatud keskmise mõjuga indikaatorid.

Tabel 2 **Probleemsete korterelamute teket mõjutavad tegurid**

Maakond	Rahvastiku arv (31.12.11)	Rahvastiku muutuse prognoos 2015-2030	Korterite keskmine hind, €/m <sup>2</sup> (2008-2012)
Harju	552 927	-1,10%	1018
Hiiu	8 482	-7,70%	329
Ida-Viru	149 172	-14,90%	258
Järva	30 537	-7,90%	207
Jõgeva	31 376	-10,70%	165
Lääne	24 140	-10,00%	397
Lääne-Viru	59 842	-7,50%	278
Pärnu	82 598	-6,90%	659
Põlva	27 448	-9,40%	209
Rapla	34 914	-6,40%	312
Saare	31 317	-7,90%	602
Tartu	150 528	-0,80%	694
Valga	30 123	-8,70%	190
Viljandi	47 599	-9,00%	347
Võru	33 452	-9,30%	297

Tabelist tuleneb, et suurim rahvastiku vähenemine toimub Ida-Viru, Jõgeva, Lääne Põlva ja Võru maakondades. Samas kõige teravamalt avaldub selle mõju piirkondades, kus kinnisvara hinnatasemed on madalaimad. Sellisteks piirkondadeks on Valga, Põlva, Jõgeva ja Järva maakond.

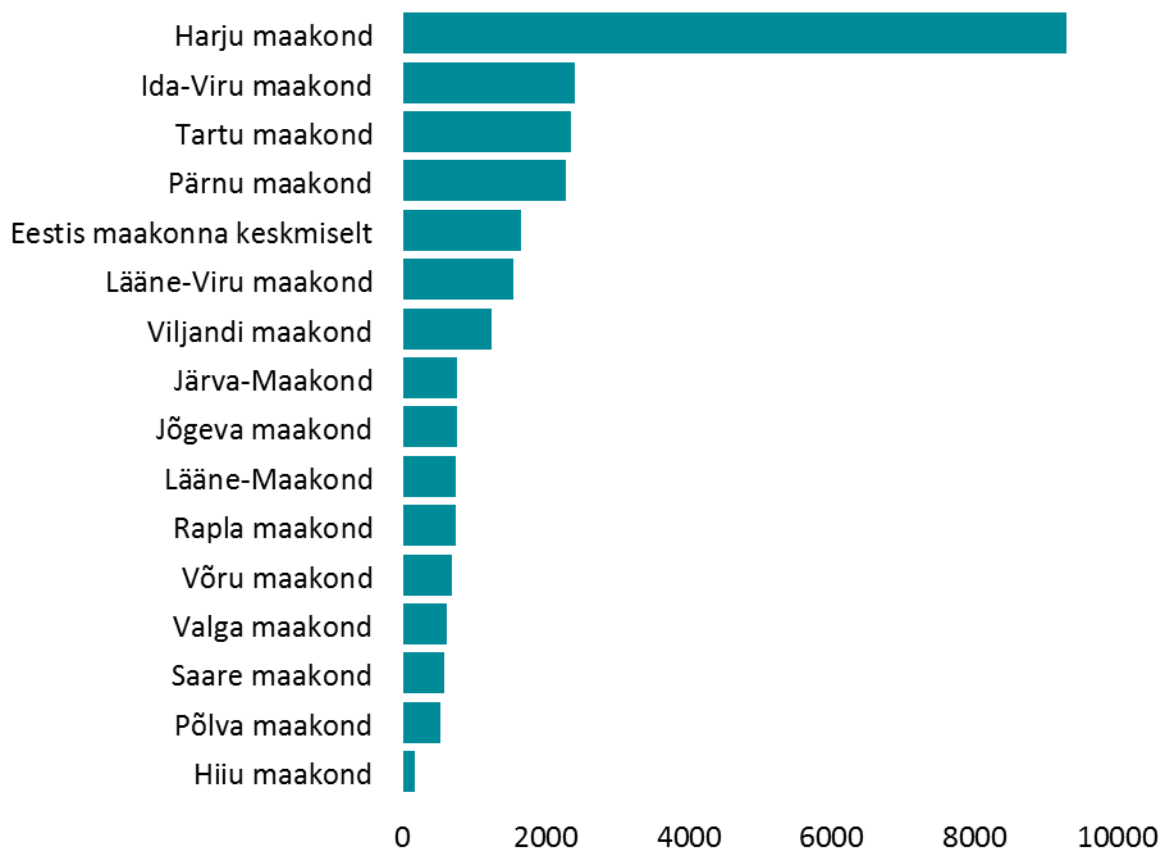
### 3.3. Korterelamud Eestis

Tuginedes Ehitisregistri käesoleva aasta septembri alguse seisule on Eestis 24 710 kolme ja enama korteriga korterelamut. Suurim korterelamute hulk on Harju maakonnas (9283), järgnevad Ida-Viru (2 415), Tartu (2 355) ja Pärnu maakond (2 274). Korterelamutes paikneb ligi 69% tavaeluruumidest. Enim on kahekorruselisi korterelamuid, mis moodustavad 49% kõigist kolme ja enama korteriga korterelamute arvust. Kõige rohkem korruseid on keskmiselt ühe korterelamu kohta Ida-Viru maakonnas (3,4) ja Harju maakonnas (3,3). Kuna need kaks maakonda on selle näitaja poolest ülejäänutest selgelt erinevad ja hõlmavad ligi poole kogu kolme ja

enama korteriga korterelamute hulgast, siis ei ulatu ühegi teise maakonna vastav näitaja isegi Eesti keskmiseni (2,8).

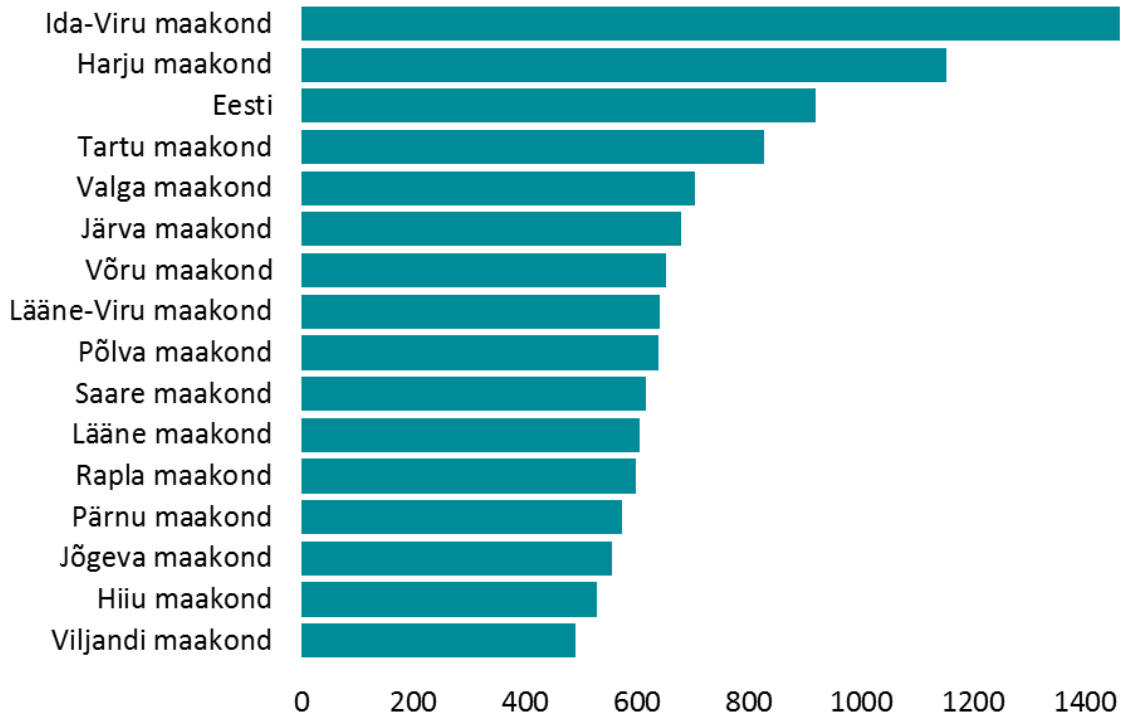
Piirkonnas, kus on madal korterite hinnatase ja suur korterelamute arv, võib tühjadest korterelamutest kujuneda omavalitsusele suur probleem (näiteks Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järvel).

Joonis 3 **Korterelamute arv maakondades**



Allikas: Ehitisregister

Korterelamute suurusest erinevates piirkondades annab veel ülevaate joonis 4, kus on maakonniti korterelamute eluruumide keskmised suurused. Suurim on kolme ja enama korteriga elamu keskmine eluruumi pind Ida-Viru maakonnas (1 462 m<sup>2</sup>). Keskmiselt on Ida-Virumaal korterelamu kohta 31 korterit, mis arvestades enamuse maakondade 14 korteriga näitab, et piirkonnas on palju suuri korterelamuid.

Joonis 4 **Eluruumi pind korterelamu kohta, m<sup>2</sup>**


Allikas: Ehitisregister

### 3.4. Probleemsete korterelamute ankeetküsitlus ja intervjuud

#### Lamutamisele ja renoveerimisele kuuluvad korterelamud

Küsitleti kokku 72 valda-linna, kelle hulgast ankeetküsitlust kasutati 65 valla-linna puhul. Seitsmele omavalitsusele ei saadetud ankeeti, kuna eeluuringu käigus selgus, et neil puuduvad probleemsed korterelamud. Ankeetküsitlustele laekus vastuseid 62-lt omavalitsuselt, neist probleemseid korterelamuid oli 43 - l.

Kõige rohkem oli probleemseid korterelamuid Valga maakonnas (108, sh Valga linnas 87) moodustades 17,3% maakonna korterelamutest. Probleemsuselt teine piirkond oli Ida-Viru maakond (86, sh Kohtla-Järvel 42), kus olid probleemsed 3,6% korterelamutest ning kolmas Lääne-Viru maakond (52 probleemset korterelamut), kus olid probleemsed 6,7% küsitatud omavalitsuste korterelamute arvust. Seejuures tuleb siiski arvestada, et Ida-Viru ja Valga maakonnas küsitleti kõiki, teistes maakondades aga vaid osasid valdu-linnu.

Ankeetide põhjal selgus, et kokku oli probleemseid korterelamuid 302, millest lammutamist vajaksid 168 ja renoveerimist 134. Määratluse probleemse elamu lammutamisele või renoveerimisele kuuluvuse kohta tegid omavalitsused iseseisvalt. Lisas 1 on toodud renoveerimisele ja lammutamisele kuuluvate hoonete ankeetküsitluste arvud omavalitsuste lõikes. Lammutamist või renoveerimist ootavate korterelamute (vähemalt 25% ulatuses tühjad) hulgad ankeetküsitluse vastustes maakonniti:

Tabel 3 Lammutamisele ja renoveerimisele kuuluvad korterelamud maakoniti

Maakond	Omavalitsusi kokku	Küsitatud omavalitsused	Tagasiside küsitlustest ja ankeetidest	Hooned lammutamisele	Hooned renoveerimisele
Harju	23	5	5	1	0
Hiiu	4	0	0	0	0
Ida-viru	20	20	20	44	42
Järva	12	2	2	6	9
Jõgeva	13	5	5	1	3
Lääne	10	1	1	3	0
Lääne-Viru	15	9	9	29	23
Pärnu	19	3	3	3	1
Põlva	13	1	0	0	0
Rapla	10	2	2	5	6
Saare	16	0	0	0	0
Tartu	22	4	4	3	9
Valga	13	13	11	69	39
Viljandi	12	4	4	4	2
Võru	13	3	3	0	0
<b>KOKKU</b>	<b>215</b>	<b>72</b>	<b>69</b>	<b>168</b>	<b>134</b>

Tabel 4 Lammutamisele ja renoveerimisele kuuluvad korterelamud omavalitsusüksuse tüübi lõikes

	Lammutamisele	Renoveerimisele
Linn	92	66
Vald	76	68
<b>KOKKU</b>	<b>168</b>	<b>134</b>

## Probleemsete korterelamute tekke põhjused

Ankeetides oli probleemsete korterelamute tekke põhjuste märkimiseks kolm võimalust: 1) piirkonna peamise töödaja pankrot 2) elanikkonna vananemine ja töökohtade vähesus või 3) muu põhjus.

Tabel 5 Probleemsete korterelamute tekke põhjused

Maakond*	Piirkonna peamise töödaja pankrot	Elanikkonna vananemine ja üldine töökohtade vähesus	Muud põhjused
Harju	1	0	0
Ida-Viru	7	63	14
Järva	5	8	2
Jõgeva	1	2	1
Lääne	0	3	0
Lääne-Viru	14	27	11
Pärnu	0	1	3
Rapla	0	10	1
Tartu	1	9	2
Valga	3	7	8
Viljandi	0	6	0
<b>KOKKU</b>	<b>31</b>	<b>136</b>	<b>42</b>

\*Tabelis kajastati ainult neid maakondi, kellelt laekus vastava küsimuse kohta vastused.

Tühjade korterelamute tekke muude põhjustena toodi ankeedis esile:

- sovhoosi likvideerimisel eluruumide tühjenemine, samuti ettevõtte või asutuse likvideerimise tõttu omavalitsusele üle läinud elamud ja ühiselamud,
- elamu amortiseerumine ja elamiskõlbmatuks muutumine,
- kehvad elamistingimused (näiteks puudub veevarustus),
- põlemiskahjustus,
- küttesüsteemi väljalülitamine või küttesüsteemi rike, mille tagajärjel hooned jäeti maha,
- endised sõjaväelaste elamud, mis armee lahkudes jäid tühjaks,
- pooleliolevad korterelamud, mida nõudluse ebapiisavuse tõttu ei ole kavas lõpuni ehitada.



## Probleemsete korterite omanikud

Ankeedis, mis täideti iga probleemse elamu kohta märgiti ligi 65% juhul vastustest, et elamus olevate tühjade korterite omanikuks on kas füüsilised või juriidilised isikud. Omavalitsus või riik on omanikuks 20% juhtudest ning tühjadest korteritest ligi 15% on erinevate omanikega (sh. omanikuta kortereid esines alla 1%).

Tabel 6 Tühjade korterite omanikud

Maakond*	Omavalitsus/riik	Füüsiline või juriidiline isik	Erinevad omanikud
Ida-Viru	32	27	27
Järva	2	12	1
Jõgeva	0	4	0
Lääne	3	0	0
Lääne-Viru	12	34	5
Pärnu	0	1	3
Rapla	3	8	0
Tartu	0	11	1
Valga	8	92	7
Viljandi	1	5	0
<b>KOKKU</b>	<b>61</b>	<b>194</b>	<b>44</b>

\*Tabelis kajastati ainult neid maakondi, kellelt laekus vastava küsimuse kohta vastused.

## Muud probleemseid korterelamuid käsitlevad andmed ankeetidest

### Elanike ümberasustamine

Küsitlusega koguti ka probleemsete korterelamute elanike kohta käivaid hinnangulisi andmeid. Küsimus selle kohta, milline võiks olla elanike nõustumine ümberasumisega teise korterelamusse, oli üks keerukamaks osutunud osa ankeedist. Vastuseid esitati vähe, kuid vastusevariantide vahelised osakaalud annavad siiski ettekujutuse sellest, kuidas elanikud võiksid omavalitsustöötajate hinnangul sellesse suhtuda. Tuleb silmas pidada, et ankeedi täitjateks olid omavalitsusüksuse esindajad, kes tuginesid peamiselt oma arvamusele, mis ei pruugi ühtida probleemsete korterelamute elanike arvamusega. Samas võib eeldada, et omavalitsuste töötajad on üldiselt valitseva meelsusega kursis. Ümberasumisega ei nõustuks hinnanguliselt 26%, asula piires ümberasumisega võiksid hinnanguliselt nõustuda 40% ning omavalitsuse piires võiksid hinnanguliselt nõustuda 34% elanikest.

Tabel 7 **Elanike nõustumine ümberasustamisega (omavalitsusüksuse esindaja arvamus)**

Maakond*	Ei nõustu ümberasustamisega	Nõustuvad ümberasustamisega asula piires	Nõustuvad ümberasutamisega omavalitsusüksuse piires
Ida-Viru	4	7	13
Järva	3	3	2
Jõgeva	3	0	0
Lääne	0	0	0
Lääne-Viru	5	9	8
Pärnu	1	0	2
Rapla	0	0	0
Tartu	0	5	0
Valga	2	4	2
Viljandi	2	3	0
<b>KOKKU</b>	<b>20</b>	<b>31</b>	<b>27</b>

\*Juhul, kui kogu maakonnast ei ole laekunud vastava küsimuse kohta vastuseid, siis neid maakondi tabelis ei kajastatud.

#### Pärimise teel saadud tühjad korterid

Pärijatel on pärandusena saadud korteri vastu huvi madal, kui seda müüa ei õnnestu. Seega pole harvad juhtumid, kui pärandist loobutakse ning omavalitsus saab vara omanikuks. Ankeedis tuli märkida nende korterite osakaal tühjade korterite koguarvust, mis on omandatud pärimise teel. Vastamise lihtsustamiseks oli loodud neli vahemikku: 0-20;21-40;41-60;61-100%. Kõige rohkem oli esimesse vahemikku kuuluvaid kortereid 83%, teise kuulus 8%, kolmandasse 2% ja neljandasse 7%.

#### Probleemsete elamute küttesüsteemid

Kõige rohkem on ahjuküttega (56%) probleemseid elamuid. Küte puudub või on kombineeritud küte 20% ning tsentraalse küttega on 18% probleemsetest elamutest. Küttesüsteemide kohta koguti andmeid, et saada rohkem infot probleemset elamut iseloomustavatest näitajatest. Nendest andmetest võib abi olla ka hilisemal renoveerimismahtude arvutamisel.

Tabel 8 **Probleemsete kortermajade küttesüsteemid**

Maakond*	Tsentraalne keskküte	Lokaalne keskküte	Ahjuküte	Elektriküte	Küttesüsteem puudub, kasutatakse erinevaid küteliike
----------	----------------------	-------------------	----------	-------------	--

<b>Ida-Viru</b>	38	0	5	0	38
<b>Järva</b>	2	1	6	0	6
<b>Jõgeva</b>	0	0	3	0	1
<b>Lääne</b>	0	1	2	0	0
<b>Lääne-Viru</b>	2	2	45	3	0
<b>Pärnu</b>	1	0	2	0	0
<b>Rapla</b>	1	0	0	0	4
<b>Tartu</b>	0	0	9	0	1
<b>Valga</b>	5	6	85	4	5
<b>Viljandi</b>	1	0	2	0	3
<b>KOKKU</b>	50	10	159	7	58

\*Juhul, kui maakonnast ei laekunud vastava küsimuse kohta vastuseid, siis neid maakondi tabelis ei kajastatud.

### Lammutusjärgne krundi kasutus

Haljasalana võetakse kasutusele 71% kruntidest, muul otstarbel kasutatakse 15%, uue elamu ehituseks soovitakse kasutada 11% (mis korterite nõudlust silmas pidades ilmselt siiski ei realiseeru) ning laste mänguväljak tehakse 3%-le kruntidest, kus nähakse ette korterelamu lammutamist. Omavalitused soovivad abi ka lammutusjärgses krundi korrastamises, mistõttu kogutud andmeid on võimalik kasutada potentsiaalse kogumahu arvutamisel.

Tabel 9 **Lammutusjärgne krundi kasutus**

Maakond*	Haljasala	Uue elamu krunt	Laste mänguväljak	Muu otstarve
<b>Ida-Viru</b>	34	4	0	12
<b>Järva</b>	5	0	0	2
<b>Jõgeva</b>	0	1	0	0
<b>Lääne</b>	2	0	1	0
<b>Lääne-Viru</b>	22	3	0	2
<b>Pärnu</b>	2	0	1	0
<b>Rapla</b>	2	0	0	0
<b>Tartu</b>	2	1	0	1
<b>Valga</b>	7	2	2	0
<b>Viljandi</b>	5	1	0	0
<b>KOKKU</b>	81	12	4	17

\*Tabelis kajastati ainult meid maakondi, kellelt laekus vastava küsimuse kohta vastused.

Küsitluses koguti andmeid ka selle kohta, kui paljudes probleemsetes korterelamutes on loodud ühistud. Renoveerimist ootavate korterelamute hulgast oli ühistu loodud 4%-

I, lammutamisele minevatest korterelamutest aga vaid 0,4%-l. Vastused viitavad sellele, et nendes elamutes on elanike tahe elamu probleemidega tegeleda madal.

## Intervjuud

Intervjueeriti Kohtla-Järve ja Valga linna, Vasalemma, Tootsi, Põdrala, Vinni, Türi valda.

Intervjuudest selgus, et omavalitsustel on korterelamute lammutamiseks ja renoveerimiseks vaja riigipoolset abi. Lammutamise puhul oodatakse abi ka lammutusjärgsel krundi korrastamisel. Omavalitsused nendes piirkondades ei ole jõudnud ning tühjalt seisvad elamud ei ole nii prioriteetsed, et nende lammutamiseks raha leitaks. Siiski on omal jõul korterelamuid ka lammutatud. Lisaks lammutamisele ja renoveerimisele tõstatati küsimus hoonete ümberehituse riigipoolse toetamise kohta. Mainiti probleemi, kus suurte korterite küttekulud on kõrged, mistõttu nõudlus nende korterite järele kinnisvaraturul puudub. Korteri tühjenemine algavat just suurematest korteritest. Avaldati arvamust, et kui oleks võimalik suured korterid väiksemateks ümber ehitada, oleks probleemseid kortereid vähem. Peamise põhjusena elamute tühjaksjäämisel toodi elanikkonna vähenemine ja töökohtade puudus.

Vestlustest selgus, et mitmed lammutamist ootavad hooned ei ole Ehitisregistri põhjal korterelamud. Sellisteks hooneteks on näiteks ühiselamud ja üksikelamud.

Tervikliku pildi ühest probleemsest piirkonnast saab Valga linna näitel. Valgas on kinnisvara nõudlus väga madalal tasemel, mistõttu kinnisvaraturg hästi ei toimi. Valga linnaarhitekti Jiri Tintera sõnul on linnas 20 aasta jooksul ehitatud üks uus korterelamu ja selle kortereid ei suudeta kuidagi realiseerida. Valga suurimaks probleemiks on puidust korterelamud. Paljud nendest on ehitisregistris registreeritud üksikelamuna, kuna eelnevalt on hoonel olnud üks omanik ning korteriomandeid ei ole moodustatud. Valga linna puhul ei ole näha, et linna elanike arvu suudetakse suurendada, pigem tuleb linnal kohanduda olemasoleva ja veel väheneva elanike arvuga. Linna puhul võiks linnaarhitekti arvates kaaluda äärealade põllumaastamist, mille käigus äärealadel tühjalt seisvad puidust üksikelamud lammutataks ning maa saaks uuesti põlluna kasutusele võtta. Probleemi teravus on aga suurim kesklinnas, kus on palju muinsuskaitsealuseid puumaju, mida omanikud ei suuda korda teha ja mis seisavad tühjana. Kesklinna jaoks võiks olla mingi eraldi rahalise toetuse programm, mis võimaldaks selliste hoonete kordategemist. Kahjuks ei olevat omanikel ka 50% omapoolset finantseeringut, et neid hooned renoveerida. Muinsuskaitsealuste elamute puhul tuleks kaaluda ka sundvõõrandamist, mille tagajärjel saaks hoone korrastada ja see ei rikuks enam kesklinnas linnapilti. Linnaarhitekti sõnul kasutatakse Saksamaal süsteemi, kus linnadele, mille elanike arv väheneb 15% võrra, antakse vastavast riigiagentuurist rahalist toetust seesuguste probleemide lahendamiseks. Selle asutuse rahalised vahendid tulevad aga maa sihtotstarbe muutmise laekuvatest tuludest ehk kui soovitakse näiteks põllumaale ehitada, siis tuleb selle eest maksta küllaltki kõrget tasu, mida hiljem on võimalik kasutada sihtotstarbeliste toetuste maksmiseks.

Saksamaal kasutatavat ka mudelit, kus linn võtab omanikuga ühendust ja pakub talle võimalust, et omanik võib anda linnale oma krundi 15 aastaks kasutada. Linn omalt poolt lammutab hoone ja puhastab krundi. Peale 15 a möödumist võib omanik krundi oma kasutusse võtta või siis pikendada linnaga lepingut.

### 3.5. Probleemsete korterelamute arv Eestis

Uuringu raames küsitleti kokku 72 valda-linna, kelle hulgast ankeetküsitlust kasutati 65 valla-linna puhul. Seitsmele omavalitsusele ei saadatud ankeeti, kuna eeluuringu käigus selgus, et neil puuduvad probleemsed korterelamud. Kokkuvõtte tegemises arvestati ka nendega. Ankeetküsitlustele laekus vastuseid 62-lt omavalitsuselt, neist probleemseid korterelamuid oli 43 - I. Vaatamata sellele, et küsitlusel keskenduti probleemseimatele piirkondadele ning Ida-Viru ja Valga maakonnast küsitleti kõiki omavalitsusi, siis probleemsete elamute hulk Eestis kokku on kindlasti sellest numbrist (302) suurem.

Selleks, et leida probleemsete elamute hulk terve Eesti kohta, lähtuti eeldusest, et korterite hinnatase väljendab nõudlust ning alates mingist hinnatasemest allapoole võib rääkida nõudluse puudusest või nõudlusest äärmiselt madalal tasemel, mille tagajärjel korterelamud jäävad tühjaks.

Vaadeldes küsitletud omavalitsuste piirkondlikke hinnatasemeid selgus, et 99% lammutatavatest korterelamutest asus piirkonnas, kus korterite hinnatase oli kuni 186 €/m<sup>2</sup>. Renoveeritavatest korterelamutest jäid samasse hinnatasemesse 84% (vt lisa 1).

Ankeetide ja Ehitisregistri andmetele tuginedes selgus, et 6,9% korterelamutest, mis jäid kuni 186 €/m<sup>2</sup> keskmise hinnatasemega asukohta, olid probleemsed (sh 4,1% kuulub lammutamisele ja 2,8% renoveerimisele). Renoveeritavaid korterelamuid oli arvestatavas koguses (22 korterelamut) ka kõrgemal keskmisel hinnatasemel kui 186 €/m<sup>2</sup>, jäädes hinnavahele 186 kuni 296 €/m<sup>2</sup>. Protsentuaalselt moodustasid need 2% selles hinnavahele paiknevate piirkondade korterelamute arvust. Samasid protsentuaalseid osakaale kasutati ka tervet Eestit puudutavate tulemuste arvutamisel. Seega hinnatase, mille puhul saame rääkida probleemsetest korterelamutest, jääb tasemest 296 €/m<sup>2</sup> allapoole. Ankeetide statistika põhjal leitud osakaalude ning omavalitsuste korterite hinnatasemete põhjal leiti probleemsete korterelamute arv kogu Eesti kohta. Kuna Ida-Viru ja Valga maakonna puhul küsitleti kõiki omavalitsusi, siis nende puhul ei kasutatud probleemsete korterelamute arvu leidmiseks prognoosi, vaid ankeetvastuste tulemusi. Hinnanguliselt on Eestis lammutamist vajavaid korterelamuid 253 ning renoveerimist ootavaid korterelamuid 223 ehk kokku 476 tühja või vähemalt 25% ulatuses tühja korterelamut, mis vajavad lammutamist või renoveerimist. Maakonniti on tulemus järgnev:

Tabel 10 **Eeldatav lammutamisele ja renoveerimisele kuuluvate korterelamute**

Maakond	Lammutamisele	Renoveerimisele
Harju	2	10
Hiiu	1	3
Ida-viru	44	42
Järva	19	18
Jõgeva	9	9
Lääne	11	5
Lääne-Viru	22	27
Pärnu	14	15
Põlva	16	11
Rapla	13	11
Saare	2	2
Tartu	5	13
Valga	69	39
Viljandi	17	13
Võru	9	5
<b>KOKKU</b>	<b>253</b>	<b>223</b>

Lisaks eeltoodule on kindlasti veel võimalusi nn lammutamisele kuuluvate abikõlbulike korterelamute määratlemiseks. Üheks võimaluseks on määrata korterite väärtuse nn nullpunkt. Nn nullpunkt oleks hinnatasemel, kus krundi hind on võrdne hoone lammutuse maksumusega. Juhul, kui krundi hind on madalam lammutamise maksumusest, siis puudub omanikul motivatsioon kasutada elamut lammutada. Siin peakski sekkuma riik ning aitama omanikke. Kivihoonete lammutuskulud on riigihangete registrile tuginedes 14-21 €/m<sup>2</sup> (sisaldab käibemaksu). Näiteks lammutati korterelamud hangete viitenumbritega 143104, 146363, 144743 hinnavahevahemikus 19,9-21,3 €/m<sup>2</sup>, samas hange viitenumbri 141681 hinnaga 14,1 €/m<sup>2</sup>. Sellele tasemele tuginedes saaks välja selgitada iga hoone puhul eraldi, kas see oleks abikõlbulik või mitte. Selle meetodi plussiks on universaalsus ning on võimalik, et abikõlblikuks osutuksid ka korterelamud keskmise hinnaga piirkondadest.

### 3.6. Lisanduvate probleemsete korterelamute arv aastatel 2015-2030

Selleks, et prognoosida täpsemalt valdade ja linnade lõikes probleemsete korterelamute juurdeteket tulevikus on vajalik tugineda rahvastiku kasvu ja kahanemise prognoosidele. Teadaolevalt ei ole kohalike omavalitsuste lõikes sellist prognoosi tehtud. Suurima detailsusega oli võimalik kasutada prognoosi, mis käsitleb rahvastiku muutusi maakondade lõikes. Rahvastiku maakondliku muutuse protsente

on kasutatud omavalitsuste lõikes toimunud muutuste fikseerimiseks. Kindlasti ei ole selline käsitlus päris täpne, kuid antud juhul ainukene lahendus probleemsete korterelamute arvu prognoosimiseks. Lisaks rahvastiku näitajate muutusele on prognoosis arvestatud kinnisvara hinnatasemeid valdades/linnades. Kinnisvara hinnataseme all on mõeldud korterite ostu-müügitehingute ruutmeetri keskmist hinda perioodil 2008-2012. Mitmeaastane periood on võetud põhjusel, et väiksemates valdades ja linnades ei ole lühema perioodi jooksul piisavalt tehinguid, et keskmised hinnad saaksid väljendada piisavalt täpselt turu hinnataset. Saadud vahetulemust mõjutab veel elanike kohta leitava keskmise pinna kasvuprognoos aastaks 2030, milles arvestati ligi 10% keskmise pinna kasvuga elaniku kohta.

Aastal 2000 toimunud rahvaloendusel oli asustatud tavaeluruumi keskmine pind elaniku kohta 24 m<sup>2</sup>. Aastal 2011 oli vastav näitaja 30,5 m<sup>2</sup>. Kasv 11 aastaga on olnud ligi 27%. Nii suure kasvuga ei saa prognoosimisel arvestada, seda eriti piirkondades, kus on madal kinnisvara hinnatase ning uusi kinnisvaraarendusi tehakse väga harva. Madala kinnisvara hinnatasemega piirkondades tuleneb vastava näitaja kasv ennekõike elanikkonna vähenemisest ja vananemisest. Uuring „Rahvastiku võimalikud arengutrendid 2012-2030“ kohaselt väheneb rahvastik aastaks 2030 ligi 3%. Eakate osakaal suureneb alates 2% Valga maakonnas, kuni 6,2%-ni Hiiu maakonnas. Tuginedes selle uuringu eakate osakaalu muutusele (vt lisa 2) on arvestatud 10%-lise korteri pinna kasvuga elaniku kohta.

Sarnase näitaja leidmisel Eesti kohta, tuleb ka prognoosimisel arvestada nn. tasakaalu hinnaga, ehk mis hinnapiirist alates kinnisvaraturg toimib ning millest madalamal tasemel ei toimi ning tekivad probleemsed korterelamud.

Kuna tuleviku hinnatasemete muutusi nii pika perioodi kohta ei ole võimalik leida, siis kasutatakse ka prognoosi puhul valdade praeguste (periood 2008-2012) hinnatasemetega. Kuni hinnatasemeni 186 €/m<sup>2</sup> kasutatakse rahvastiku vähenemise mõju puhul koefitsienti 1, sellest kõrgema hinnaga kuni tasemeni 296 €/m<sup>2</sup>, kasutatakse lineaarselt vähenevat koefitsienti. Koefitsienti kasutatakse põhjusel, et kõrgema hinnataseme puhul on probleemsete korterelamute tekke tõenäosus väiksem, kuna ollakse lähemal nn. tasakaaluhinnale. Prognoosimisel ei arvestatud võimalike struktuursete muutustega elamufondis. Kokkuvõttes on tegemist lihtsustatud prognoosiga mille puhul ebakindlustegur on suhteliselt kõrge.

Arvestades eelnimetatut on aastatel 2015-2030 Eestis lisandunud 644 probleemset korterelamut. Tegemist on seega probleemiga, millega tuleb tegeleda jätkuvalt ka tulevikus.

Tabel 11 **Lisanduvate probleemsete korterelamute prognoos aastatel 2015-2030**

Maakond	Elanike vähenemine vallas aastatel 2015- 2030	Aastatel 2015- 2030 lisanduvad probleemsed korterelamud
---------	---	---

---

<b>Harju</b>	-1,1%	4
<b>Hiiu</b>	-7,7%	4
<b>Ida-Viru</b>	-14,9%	222
<b>Järva</b>	-7,9%	42
<b>Jõgeva</b>	-10,7%	57
<b>Lääne</b>	-10,0%	25
<b>Lääne-Viru</b>	-7,5%	61
<b>Pärnu</b>	-6,9%	44
<b>Põlva</b>	-9,4%	35
<b>Rapla</b>	-6,4%	21
<b>Saare</b>	-7,9%	9
<b>Tartu</b>	-0,8%	0
<b>Valga</b>	-8,7%	43
<b>Viljandi</b>	-9,0%	52
<b>Võru</b>	-9,3%	25
<b>KOKKU</b>		644

---



### 3.7. Järeldused, ettepanekud ja meetmete maksumus

#### Järeldused ja ettepanekud

Madala kinnisvara hinnatasemega omavalitsuste jaoks on tühjad ja osaliselt tühjad (25% ja enam) korterelamud suureks probleemiks. Riik peaks sellise elamufondi probleemi lahendamisel abistama neid omavalitsusi, kus kinnisvaraturg ei toimi. Nendes korterelamutes elavatel inimestel puuduvad tihti võimalused elamu seisukorda parandada, kuna sissetulekud on madalad ning lisaks enda korteri kuludele tuleb tihti maksta ka tühjade korterite eest. Tühjade korterite eest tasumisel on elanikud sundolukorras, kuna tasumata jätmisel võib tekkida olukord, kus võlgnevuse tõttu jääb elamu ilma küttest või veest. Omavalitsuse eestvedamisel tuleks probleemsetest elamutest inimesed kokku asustada paremas korras olevatesse hoonetesse ning seejärel tühjaks jäävad elamud lammutada. Nii on võimalik panustada linnaruumi üldilme parandamisse, vähendada linnaosade „getostumist“ ning aidata kaasa elamistingimuste üleüldisele paranemisele.

Juhul kui tegemist on omavalitsusele kuuluva ning kasutu elamuga, siis puuduvad üldjuhul keerukused, mis segaksid hoone lammutamist. Erandiks võivad olla muinsuskaitselist vms väärtust omavad hooned, aga neid ei saa üldisemas mõttes ka kasutatuna käsitleda. Elamu, kuuludes eraõiguslikele isikutele, tuleb kõigepealt lahendada omandiõiguslikud küsimused. Põhiline lahendus on siinkohal loobumine omavalitsuse kasuks. Kui selleks valmisolek puudub, siis võib olla lahenduseks sundvõõrandamine, mille algatajaks on samuti kohalik omavalitsus. Kuna sundvõõrandamine eeldab õiglase ja kohese hüvituse maksmist, siis ei saa sellest erinevalt käsitleda ka vabatahtlikku loobumist. Omaette probleemiks võivad olla olukorrad, kus korteritele on õigusi kolmandatel isikutel, näiteks tagatisena olevad probleemse maja korterid. Siin on vajalik kokkuleppe saavutamise tagatise vabastuse osas. Tuleb silmas pidada, et suur osa hoonetest on väga halvas seisukorras ja nende turuväärtus (harilik väärtus) on nullilähedane või teatud puhkudel ka negatiivne.

Ettepanekud tingimustele, millele omavalitsus või hoone peaks abi saamisel vastama:

a) Abikõlbliku objekti tüüp

Abikõlblikud objektid võiksid olla korterelamud, üksikelamud ja ühiselamud. Kehtiks tingimus, et see peaks kuuluma riigile, kohalikule omavalitsusele või on omanik sõlminud omavalitsusega pikaaegse (näiteks 15 aastat) krundi tasuta kasutuslepingu

või on objektile kehtestatud pikaajaline sundvaldus kohaliku omavalitsuse kasuks. Kokkuleppe mittesaavutamisel võiks äärmisel juhul kaaluda sundvõõrandamist.

#### b) Tingimused omavalitsusele või objektile

Rahaliste vahendite piiratuse tõttu tuleb seada piir, millised omavalitsused kvalifitseeruvad riigipoolsele rahalisele abile ja millised mitte. Abikõlbuliku omavalitsuse määramiseks on soovituslik kasutada korterite ostu-müügitehingute hinnataset kuni 296 €/m<sup>2</sup> renoveeritavate korterelamute ning hinnataset kuni 186 €/m<sup>2</sup> lammutatavate korterelamute puhul. Need hinnatasemed on leitud perioodi 2008-2012 kohta. Omavalitsuse puhul, kus ei toimunud piisavalt tehinguid, et keskmised hinnad statistikas kajastuksid, nende puhul tuleks lähtuda naaberomavalitsuste hinnatasemetest.

Teine võimalus abikõlbuliku omavalitsuse määramiseks on elanike arvu vähenemise kohaselt (näiteks 15% vähenemine) mingi perioodi jooksul (näiteks 20 aastat). Teise variandi miinuseks on selle võimalik mittevastavus tegelikele vajadustele, mistõttu abi ei pruugi jõuda kõikide omavalitsuseni, kes seda tegelikult vajavad

Kolmas võimalus on määratleda abikõlbulik objekt kinnisvaraobjekti hinna ja lammutuse maksumuse kohaselt. Kolmanda võimaluse puhul tuleb läheneda objektipõhiselt ning ei saa rääkida omavalitsuse abikõlbulikkuse määramisest.

Riik peaks abistama nende elamute renoveerimisel, kuhu ümberasustataks elanikke pooltühjadest elamutest. Neid elamuid võiks riik toetada soodustingimustel renoveerimislaenuga või renoveerimistoetusega. Omavalitsused peaksid abistama nendes elamutes ühistute loomist, kuna neis elavatel inimestel ei pruugi olla piisavalt teadmisi ja julgust nii keerulist sammu ette võtta. Tasub kaaluda ka ühistute olemasolu eeltingimust abikõlbulikkuse määramisel.

Elanikele, kellele vald pakub ümberasustamise võimalust, peaks riik kompenseerima ümberasustamisega seotud kulud. Neile, kes ümber asumisest ei ole huvitatud, kuid on valmis omandiõigusest kohaliku omavalitsuse kasuks loobuma, tuleks hüvitada korter turuväärtuse (hariliku väärtuse) alusel või kõikide teistega kompenseeritutega samadel alustel.

Muinsuskaitseobjektiks tunnistatud elamud peaksid olema eelisseisus renoveerimisel. Muinsuskaitsealuste elamute puhul võiks kasutada sundvõõrandamist, kui omanikul ei ole vahendeid või tahtmist hoonet korda teha. Sundvõõrandamise protsessi toetab Kinnisasja sundvõõrandamise seadus, kus § 3 lõige 1 punkt 8 käsitleb kinnisasja sundvõõrandamise lubatavust juhul kui kinnisasi kahjustab ümbrust või maastikupilti ning omanik ei ole ettekirjutusi tähtajaks teinud.

Teine võimalus oleks pikaajalise „kasutuslepingu“ sõlmimine omavalitsusega. Juhul kui omanik ei ole nõus vabatahtlikult sellise lepingu sõlmimisest, siis võiks olla

sundvalduse võimalus, mis kehtestataks näiteks 15 aastaks. Omavalitsus saaks renoveeritavat korterelamut kasutada sotsiaalpinnana.

### Meetmete potentsiaalne maksumus

Ankeetküsitluse vastuste põhjal selgus, et keskmiselt on lammutatava elamu kohta ca 12 korterit. Kuna küsitlusega ei kogutud andmeid lammutamisele kuuluvate hoonete suletud netopinna kohta ega ka korterite ruutmeetrite kohta, siis tuli selle leidmisel tugineda Ehisregistri andmete põhjal leitud keskmisele. Kümne kuni kahekümne korteriga korterelamu keskmine suletud netopind Eestis ühe korteri kohta oli 82 m<sup>2</sup>. Arvestades seda, oleks keskmiselt ühe lammutamisele kuuluva korterelamu suletud netopinnaks 984 m<sup>2</sup>. Arvestades lammutuskulukuks 18 €/m<sup>2</sup>, kulukuks keskmiselt ühe hoone lammutuseks 17 712 €. **Käesolevas uuringus märgitud 253 lammutamisele kuuluva korterelamu lammutamiseks kulukuks ca 4,5 miljonit eurot.**

Omanikele makstava hüvituse mahtu on keeruline hinnata. Hüvitust makstaks neile, kes ei soovi ümberasustuda omavalitsuse poolt pakutavale elamispinnale loobudes oma korterist omavalitsuse kasuks. Siin võiks kehtida miinimumkompensatsiooni määr, näiteks 500-1000 €, millega oleks kaetud enamuse korterite turuväärtus. Juhul, kui omanik ei nõustu pakutud summaga, siis tuleks tellida eksperthinnang korteri maksumusele. Samamoodi tuleb kasutada eksperthinnangut sundvõõrandamisel makstava kompensatsiooni määramiseks. **Lammutamisele kuuluva 253 majas asuva 3036 korteri hüvitiseks kulukuks kompensatsioonimäär 1000 € puhul ca 3,0 miljonit eurot.**

Renoveerimistoetuse mahu arvestamisel tuleks lähtuda sarnasest lihtsustatud lähenemisest, nagu hüvitise maksmise puhul. Toetust võiks arvestada iga renoveeritava korterelamu korteri kohta. Toetus peaks olema piisavalt suur, et motiveerida elanikke ümberasustuma. Näiteks võiks renoveerimistoetus olla kuni 1000 € iga renoveeritava korterelamu korteri kohta. Renoveerimist vajavad 223 probleemset korterelamut, milles igaühes on ca 12 korterit. **Renoveerimistoetuse kogumahuks ca 2,7 miljonit eurot.**

## Lisa 1. Lammutamisele ja renoveerimisele kuuluvad korterelamud (ankeetidest)

Vald/linn	Maakond	Lammutamine	Renoveerimine	Hind, € (keskmine)
Anija	Harju	0	0	239
Loksa linn	Harju	0	0	224
Padise	Harju	0	0	258
Paldiski linn	Harju	0	0	282
Vasalemma	Harju	1	0	144
Alajõe	Ida-viru	0	0	241
Aseri	Ida-viru	5	0	72
Avinurme	Ida-viru	1	0	71
Iisaku	Ida-viru	0	0	117
Illuka	Ida-viru	0	0	119
Jõhvi	Ida-viru	1	0	262
Kiviõli linn	Ida-viru	4	8	97
Kohtla	Ida-viru	0	0	140
Kohtla-Järvelinn	Ida-viru	24	18	128
Kohtla-Nõmme	Ida-viru	2	0	92
Lüganuse	Ida-viru	0	0	73
Mäetaguse	Ida-viru	0	1	42
Maidla (Lüganuse vald)	Ida-viru	0	0	75
Narva-Jõesuu linn	Ida-viru	0	0	853
Püssi linn (Lüganuse vald)	Ida-viru	3	0	55
Sillamäe linn	Ida-viru	0	7	266
Sonda	Ida-viru	4	0	31
Toila	Ida-viru	0	0	284
Tudulinna	Ida-viru	0	8	245
Vaivara	Ida-viru	0	0	125
Albu	Järva	3	6	59
Türi	Järva	3	3	146
Jõgeva	Jõgeva	1	2	122
Jõgeva linn	Jõgeva	0	0	179
Mustvee linn	Jõgeva	0	0	194
Pajusi	Jõgeva	0	1	49
Põltsamaa	Jõgeva	0	0	70
Lihula	Lääne	3	0	49
Kunda linn	Lääne-Viru	1	1	140

<b>Laekvere</b>	Lääne-Viru	0	0	56
<b>Rägavere</b>	Lääne-Viru	1	1	58
<b>Rakke</b>	Lääne-Viru	7	2	56
<b>Tamsalu</b>	Lääne-Viru	5	4	56
<b>Tapa</b>	Lääne-Viru	4	0	102
<b>Väike-Maarja</b>	Lääne-Viru	4	5	114
<b>Vinni</b>	Lääne-Viru	7	7	185
<b>Viru-Nigula</b>	Lääne-Viru	0	3	120
<b>Lavassaare</b>	Pärnu	0	0	194
<b>Saarde</b>	Pärnu	2	1	73
<b>Tootsi</b>	Pärnu	1	0	77
<b>Märjamaa</b>	Rapla	0	6	278
<b>Vigala</b>	Rapla	5	0	34
<b>Kallaste linn</b>	Tartu	2	0	175
<b>Konguta</b>	Tartu	1	9	134
<b>Rõngu</b>	Tartu	0	0	245
<b>Helme</b>	Valga	1	4	97
<b>Õru</b>	Valga	2	1	54
<b>Otepää</b>	Valga	0	1	296
<b>Palupera</b>	Valga	0	3	185
<b>Põdrala</b>	Valga	5	0	40
<b>Puka</b>	Valga	0	0	60
<b>Sangaste</b>	Valga	0	0	144
<b>Taheva</b>	Valga	2	0	36
<b>Tõlliste</b>	Valga	1	0	28
<b>Tõrvalinn</b>	Valga	0	1	186
<b>Valga linn</b>	Valga	58	29	171
<b>Abja</b>	Viljandi	1	0	93
<b>Mõisaküla linn</b>	Viljandi	0	2	60
<b>Tarvastu</b>	Viljandi	3	0	117
<b>Võhma linn</b>	Viljandi	0	0	108
<b>Antsla</b>	Võru	0	0	97
<b>Misso</b>	Võru	0	0	58
<b>Mõniste</b>	Võru	0	0	29

## Lisa 2. Eakate arvu maakondliku muutuse prognoos aastaks 2030

Maakond	Eakate osakaal			Eakate osakaalu prognoos baastsenaarium				
	2005	2012	Muutus 2005-2012	2015	2020	2025	2030	Muutus 2015-2030
<b>Harju</b>	13,9%	14,4%	0,6%	15,5%	17,1%	19,0%	20,7%	5,2%
<b>Hiiu</b>	14,6%	16,5%	1,9%	18,2%	20,6%	22,5%	24,4%	6,2%
<b>Ida-Viru</b>	20,2%	20,3%	0,1%	20,9%	22,4%	24,1%	25,5%	4,6%
<b>Jõgeva</b>	17,5%	19,0%	2,3%	20,5%	21,6%	22,7%	23,6%	3,1%
<b>Järva</b>	15,1%	17,6%	2,5%	18,3%	19,3%	20,3%	21,1%	2,8%
<b>Lääne</b>	17,0%	19,6%	2,6%	20,7%	22,3%	24,4%	25,5%	4,8%
<b>Lääne-Viru</b>	16,6%	18,1%	1,5%	18,6%	19,5%	20,6%	21,8%	3,2%
<b>Põlva</b>	19,5%	19,9%	0,4%	20,3%	20,7%	21,8%	23,2%	3,0%
<b>Pärnu</b>	16,5%	18,5%	2,0%	19,2%	19,8%	20,7%	22,0%	2,8%
<b>Rapla</b>	15,9%	17,6%	1,8%	18,5%	19,1%	19,9%	20,8%	2,3%
<b>Saare</b>	18,5%	20,2%	1,8%	21,4%	22,0%	22,4%	24,7%	3,3%
<b>Tartu</b>	18,8%	18,9%	0,2%	19,6%	20,5%	22,2%	23,0%	3,4%
<b>Valga</b>	18,6%	20,1%	1,5%	20,5%	20,7%	21,6%	22,5%	2,0%
<b>Viljandi</b>	18,1%	19,5%	1,4%	20,2%	21,1%	22,1%	23,1%	2,9%
<b>Võru</b>	19,6%	20,1%	0,5%	20,2%	20,5%	21,3%	22,9%	2,7%

Allikas: Rahvastiku võimalikud arengutrendid 2012-2030 (Geomedia 2012)

## DTZ Baltic

### Estonian offices

#### Tallinn office

Ahtri 6A

10151 Tallinn, Estonia

Tel: +372 626 4250

Email: [dtz.tallinn@dtz.ee](mailto:dtz.tallinn@dtz.ee)

[www.dtz.ee](http://www.dtz.ee)

#### Tartu office

Raekoja plats 20

51004 Tartu, Estonia

Tel: +372 733 3351

Email: [dtz.tartu@dtz.ee](mailto:dtz.tartu@dtz.ee)

[www.dtz.ee](http://www.dtz.ee)

### Latvian office

#### Riga office

Gertrudes 66

LV-1009 Riga, Latvia

Tel: +371 6 7244811

Email: [dtz.latvia@dtz.lv](mailto:dtz.latvia@dtz.lv)

[www.dtz.lv](http://www.dtz.lv)

### Lithuanian office

#### Vilnius office

Vilniaus 31

LT-01402 Vilnius, Lithuania

Tel: +370 5 2 100252

Email: [dtz.lithuania@dtz.lt](mailto:dtz.lithuania@dtz.lt)

[www.dtz.lt](http://www.dtz.lt)

#### Pärnu office

Kuninga 36

80010 Pärnu, Estonia

Tel: +372 442 0700

Email: [parnu@dtz.ee](mailto:parnu@dtz.ee)

[www.dtz.ee](http://www.dtz.ee)