

TARTU ÜLIKOOL
Majandusteaduskond

Kristin Karp

ELUASEME TASKUKOHASUS EESTIS PERIOODIL 2015-2025: KINNISVARAHINDADE
JA TÖÖTASUDE DÜNAAMIKA ANALÜÜS

Magistritöö

Juhendaja: Maire Nurmet, PhD

Tartu 2026

Olen koostanud töö iseseisvalt. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Eluaseme taskukohasuse teoreetiline raamistik.....	6
1.1. Eluaseme taskukohasuse käsitlused.....	6
1.2. Kinnisvara- ja tööturu seosed ning eluaseme taskukohasust mõjutavad tegurid.....	9
1.3. Eluaseme taskukohasuse mõõtmise meetodid	12
1.4. Eesti eluasemeturu eripärad ja areng	15
2. Eluaseme taskukohasuse empiiriline analüüs Eestis	20
2.1 Uurimismetoodika ja andmed	20
2.2. Kinnisvarahindade dünaamika Eestis perioodil 2015-2025	23
2.3. Kinnisvarahindade ja töötasude muutuste võrdlus Eestis perioodil 2015-2025	29
2.4. Eluaseme taskukohasuse hindamine Eestis perioodil 2015-2025.....	32
2.5. Eluaseme taskukohasus netosissetuleku ja laenuvõimekuse põhjal	39
2.5.1. Sissemakse kogumise võimekus ja noorte eluasemeturule sisenemise keerukus	45
Kokkuvõte	49
Kasutatud kirjandus	52
Summary.....	55

Sissejuhatus

Viimase kümnendi jooksul on eluaseme taskukohasus kujunenud üheks olulisemaks majanduslikuks ja sotsiaalseks probleemiks nii Euroopas kui ka Eestis. Kinnisvarahindade kiire kasv, eriti suuremates linnapiirkondades, on mitmel juhul ületanud leibkondade sissetulekute kasvu, mistõttu on eluaseme soetamine muutunud paljudele leibkondadele järjest keerulisemaks. Euroopa Liidu tasandil on eluaseme taskukohasus tõusnud oluliseks poliitikakujundamise teemaks, kuna see mõjutab otseselt leibkondade heaolu, tööjõu mobiilsust ning regionaalset arengut.

Eesti eluasemeturul on perioodil 2015-2025 toimunud märkimisväärsed muutused. Ühelt poolt on kiire majanduskasv ja palgataseme tõus suurendanud leibkondade ostujõudu ning parandanud finantsvõimekust. Teiselt poolt on kinnisvarahinnad, eriti Tallinna, Harjumaa ja Tartumaa piirkondades, kasvanud mitmel perioodil töötasudest märksa kiiremini. Lisaks on eluaseme taskukohasust mõjutanud finantstingimuste muutumine, eelkõige intressimäärade tõus, mis Eestis kandub kiiresti üle leibkondade laenukoormusse seoses Euriboriga seotud eluasemelaenude laialdase kasutusega.

Sellest tulenevalt kerkib esile uurimisprobleem: mil määral on kinnisvarahindade ja töötasude dünaamika Eestis olnud tasakaalus ning kuidas on nende omavaheline muutus mõjutanud eluaseme taskukohasust perioodil 2015-2025. Kuigi nii kinnisvarahinnad kui ka töötasud on vaadeldaval perioodil kasvanud, ei pruugi nende kasv olla olnud proportsionaalne, mis võib viidata eluaseme taskukohasuse halvenemisele, eriti keskmise ja madalama sissetulekuga leibkondade jaoks.

Käesoleva magistritöö eesmärk on välja selgitada eluaseme taskukohasus Eestis perioodil 2015-2025, keskendudes kinnisvarahindadele ja töötasudele. Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

- anda ülevaade eluaseme taskukohasuse teoreetilistest käsitlustest;
- analüüsida kinnisvara- ja tööturu vahelisi seoseid käsitlevat kirjandust;
- kirjeldada eluaseme taskukohasuse mõõtmise peamisi meetodeid;
- selgitada eluasemeturgu mõjutavaid makromajanduslikke tegureid;
- tuua välja Eesti eluasemeturu eripärad;
- analüüsida kinnisvarahindade dünaamikat Eestis perioodil 2015-2025;
- analüüsida töötasude dünaamikat samal perioodil;
- saada ülevaade kinnisvarahindade, intressimäärade ja eluasemelaenude mahust Eestis;
- hinnata eluaseme taskukohasuse arengut Eestis perioodil 2015-2025 kinnisvarahindade ja töötasude dünaamika põhjal.

Empiiriline analüüs põhineb Statistikaameti, Maa-ameti ja Eesti Panga andmetel, mis võimaldavad koostada usaldusväärseid aegridasid kinnisvarahindade ja töötasude kohta. Eluaseme taskukohasuse hindamisel kasutatakse peamiselt *price-to-income* suhtarvu, mida täiendatakse indekseerimise, eluaseme ostujõu ning netosissetuleku ja laenuvõimekuse analüüsiga. Analüüsis rakendatakse kvantitatiivset lähenemist, mille käigus võrreldakse näitajate muutust ajas ning hinnatakse nende omavahelist dünaamikat erinevates majandustsükli etappides.

Magistritöö koosneb kahest peatükist, millele lisanduvad sissejuhatuse ja kokkuvõtte. Töö esimeses peatükis käsitletakse eluaseme taskukohasuse teoreetilisi aluseid, sealhulgas erinevaid taskukohasuse käsitlusi, mõõtmismeetodeid ning kinnisvaraturu ja tööturu vahelisi seoseid. Lisaks analüüsitakse eluasemeturgu mõjutavaid makromajanduslikke tegureid ning antakse ülevaade Eesti eluasemeturu peamistest eripäradest ja arengusuundadest.

Töö teises peatükis viiakse läbi empiiriline analüüs, milles uuritakse kinnisvarahindade ja töötasude dünaamikat Eestis perioodil 2015-2025 ning hinnatakse eluaseme taskukohasuse arengut erinevate näitajate põhjal. Analüüs hõlmab eluaseme ostujõu, netosissetuleku ja laenuvõimekuse muutusi ning käsitleb ka noorte ja esmakordsete koduostjate võimalusi koguda eluaseme soetamiseks vajalikku omafinantseeringut.

Kokkuvõttes esitatakse töö peamised järeldused ning tuuakse välja uurimistulemuste olulisemad tähelepanekud Eesti eluasemeturu ja eluaseme taskukohasuse arengu kontekstis.

Märksõnad: eluaseme taskukohasus, eluasemeturg, *price-to-income* kinnisvaraturul, kinnisvarahinnad

Teaduseriala kood CERCS: S180 Majandus

1. Eluaseme taskukohasuse teoreetiline raamistik

1.1. Eluaseme taskukohasuse käsitlused

Eluaseme taskukohasus on viimastel aastatel kujunenud üheks olulisemaks majanduslikuks ja sotsiaalseks probleemiks nii Euroopas kui ka Eestis. Eluaseme taskukohasus mõjutab otseselt leibkondade heaolu, võimalusi eluasemeturul osaleda ning pikemas perspektiivis ka sotsiaalset ja regionaalset arengut. Euroopa Komisjoni (2025) hinnangul on eluaseme taskukohasus muutunud kogu Euroopa Liidus järjest olulisemaks probleemiks, kuna eluasemehinnad ja üürihinnad on paljudes riikides kasvanud kiiremini kui leibkondade sissetulekud. Selle tulemusena suureneb leibkondade finantskoormus ning väheneb võimalus katta muid esmavajalikke kulusi.

Kaasaegses majanduskirjanduses käsitletakse eluaseme taskukohasust mitmetahulise nähtusena, mille hindamisel ei piirduta enam üksnes kinnisvarahindade ja sissetulekute lihtsa võrdlemisega (Mazáček, 2024). Samas puudub eluaseme taskukohasusele ühtne universaalne definitsioon ning erinevad autorid käsitlevad seda mõistet erinevatest vaatenurkadest. Kõige üldisemalt seostatakse eluaseme taskukohasust leibkonna võimega katta eluasemega seotud kulusid ilma, et see kahjustaks teiste esmavajalike vajaduste rahuldamist (OECD, 2021). Erinevad käsitlused võivad aga rõhutada erinevaid aspekte, nagu sissetulekute ja eluasemekulude suhe, leibkonna tegelik toimetulek pärast eluasemekulude tasumist või finantseerimistingimuste mõju eluaseme kättesaadavusele.

Tabel 1.

Eluaseme taskukohasuse definitsioonid erinevate autorite käsitluses

Autor	Eluaseme taskukohasuse definitsioon / käsitlus	Peamine rõhuasetus
Stone (2006)	Eluaseme taskukohasus tähendab, et leibkonnale jääb pärast eluasemekulude tasumist piisavalt sissetulekut teiste esmavajaduste katmiseks	Leibkonna tegelik toimetulek pärast eluasemekulusid
OECD (2021)	Eluaseme taskukohasust hinnatakse sageli eluasemekulude ja leibkonna sissetuleku suhtena	Eluasemekulude koormus leibkonnale
Ezennia ja Hoskara (2022)	Eluaseme taskukohasus on mitmemõõtmeline nähtus, mida mõjutavad lisaks hinnatasemele ka sotsiaalmajanduslikud ja finantsilised tegurid	Mitmeteguriline käsitlus
Mazáček (2024)	Eluaseme taskukohasusel puudub universaalne definitsioon ning selle hindamine sõltub kasutatavast mõõtmismeetodist	Metodoloogiline lähenemine

Ben-Shahar, Gabriel ja Oliner (2020)	Eluaseme taskukohasus sõltub lisaks sissetulekule ka finantseerimistingimustest ja krediidikättesaadavusest	Finantseerimistingimuste mõju
European Commission (2025)	Eluaseme taskukohasus väljendab leibkonna võimet katta eluasemekulud ilma teiste oluliste kulutuste arvelt järeleandmisi tegemata	Eluaseme mõju elukvaliteedile ja sotsiaalsele heaolule

Allikas: autori koostatud kirjanduse põhjal.

Tabelis 1 esitatud definitsioonid näitavad, et eluaseme taskukohasust käsitletakse majanduskirjanduses erinevalt ning universaalne lähenemine puudub. Osa autoreid seob taskukohasuse eelkõige eluasemekulude ja sissetulekute suhtega, samas kui teised rõhutavad leibkondade tegelikku toimetulekut pärast eluasemekulude tasumist või finantseerimistingimuste mõju eluaseme kättesaadavusele. Seetõttu sõltub eluaseme taskukohasuse hindamine suuresti uurimuse eesmärgist, kasutatavast metoodikast ning analüüsi tasandist.

Üheks enam kasutatavaks eluaseme taskukohasuse mõõtmise meetodiks peetakse *price-to-income* suhtarvu, mis väljendab eluaseme hinna ja leibkonna sissetuleku vahelist suhet. Mida kõrgem on eluasemehind võrreldes sissetulekuga, seda madalamaks peetakse üldjuhul eluaseme taskukohasust (OECD, 2021). Selle meetodi eeliseks on lihtsus ning võimalus võrrelda erinevaid riike ja ajaperioode. Samas on selle peamiseks puuduseks asjaolu, et see ei arvesta leibkondade tegelikke elamiskulusid, maksukoormust ega finantseerimistingimusi.

Alternatiivse lähenemisena käsitleb Stone (2006) eluaseme taskukohasust *residual income* meetodi kaudu, mille kohaselt ei ole oluline üksnes eluasemekulude osakaal sissetulekust, vaid ka see, kui palju jääb leibkonnale pärast eluasemekulude tasumist alles teiste esmavajalike kulutuste katmiseks. Selline lähenemine võimaldab hinnata eluaseme taskukohasust realistlikumalt, kuna võtab arvesse leibkondade tegelikku toimetulekut.

Lisaks sissetulekutele ja eluasemehindadele mõjutavad eluaseme taskukohasust ka finantseerimistingimused. Madalad intressimäärad ja parem krediidikättesaadavus võivad suurendada leibkondade laenuvõimekust ning nõudlust eluasemete järele, mis omakorda võib kiirendada kinnisvarahindade kasvu (Bernanke & Gertler, 1989). Seetõttu ei pruugi laenuitingimuste paranemine tähendada eluaseme taskukohasuse pikaajalist paranemist, kuna suurenenud nõudlus võib väljenduda kõrgemates kinnisvarahindades.

Olulist rolli eluasemehindade kujunemisel mängib ka eluasemepakkumise paindlikkus. DiPasquale'i ja Wheaton'i (1996) käsitluse kohaselt kujunevad kinnisvarahinnad nõudluse, pakkumise ja finantseerimistingimuste koosmõjus. Kui nõudlus kasvab kiiremini kui eluasemepakkumine, võib see põhjustada kinnisvarahindade kiire kasvu ning vähendada

eluaseme taskukohasust isegi olukorras, kus sissetulekud suurenevad. Linnapiirkondades võib sellist arengut võimendada maa piiratud kättesaadavus ning planeerimis- ja ehitusregulatsioonidest tulenev pakkumise jäikus (Glaeser & Gyourko, 2003).

Rahvusvahelised organisatsioonid on viimastel aastatel pööranud eluaseme taskukohasusele järjest rohkem tähelepanu. OECD (2021) analüüside kohaselt on eluasemehinnad paljudes arenenud riikides kasvanud kiiremini kui leibkondade sissetulekud, eriti suuremates linnapiirkondades. Samal ajal on eluasemepakkumine mitmel pool olnud piiratud, mis on suurendanud hinnasurvet ning süvendanud taskukohasuse probleeme. OECD rõhutab, et eluaseme taskukohasuse vähenemine võib suurendada sotsiaalset ebavõrdsust, kuna nooremad ja madalama sissetulekuga leibkonnad peavad kulutama järjest suurema osa oma sissetulekust eluasemele.

Sarnastele järeldustele on jõudnud ka Rahvusvaheline Valuutafond. IMF-i (2022) hinnangul suurendas pikaajaline madalate intressimäärade periood pärast globaalset finantskriisi laenukättesaadavust ning soodustas kinnisvarahindade kasvu paljudes riikides. Intressimäärade tõustes suureneb aga leibkondade finantskoormus ning väheneb laenuvõimekus, mis võib mõjutada nii nõudlust kui ka eluaseme taskukohasust.

Lisaks makromajanduslikele teguritele on eluaseme taskukohasust käsitletud ka sotsiaalmajandusliku ebavõrdsuse kontekstis. Gan ja Hill (2009) leidsid, et kinnisvarahindade kiire kasv võib suurendada varalist ebavõrdsust, kuna olemasolevad kinnisvaraomanikud võidavad hinnatõusust, samas kui uued turule sisenejad peavad maksma järjest kõrgemat hinda. Selline areng võib muuta eluaseme soetamise nooremate leibkondade jaoks oluliselt keerulisemaks ning suurendada põlvkondadevahelist ebavõrdsust.

Euroopa Keskpanka (ECB, 2022) uuringud näitavad, et euroala eluasemehindade kasv viimase kümnendi jooksul oli suuresti seotud madalate intressimäärade ja krediidituruga. Samas sõltus hinnakasvu tempo riigiti nii majanduskasvust, demograafilistest trendidest kui ka eluasemepoliitikast. Mõnes riigis aitasid tugevam regulatsioon ja suurem eluasemepakkumine hinnakasvu pidurdada, samas kui teistes riikides kasvasid kinnisvarahinnad märkimisväärselt kiiremini kui sissetulekud.

Eesti kontekstis on eluasemeturu arengut analüüsinud mitmed uuringud ning institutsioonid, sealhulgas Eesti Pank ja Statistikaamet. Nende analüüsid viitavad sellele, et Eesti kinnisvaraturg on tundlik nii sissetulekute muutuste kui ka intressimäärade suhtes. Kiire majanduskasvu perioodidel suureneb nõudlus eluaseme järele ning hinnad võivad kiiresti tõusta. Samal ajal võib intressimäärade tõus või majandusaktiivsuse aeglustumine vähendada turu aktiivsust ning mõjutada eluaseme taskukohasust. Selline tsüklilisus on iseloomulik väikestele ja

avatud majandustele, kus kinnisvaraturg reageerib suhteliselt kiiresti muutustele majanduskeskkonnas ja finantstingimustes.

Varasema kirjanduse põhjal võib järeldada, et eluaseme taskukohasus on kompleksne nähtus, mida mõjutavad samaaegselt sissetulekute areng, kinnisvarahindade dünaamika, intressimäärad, krediitingimused, eluasemepakkumine ning laiem makromajanduslik keskkond. Kuigi sissetulekute kasv võib parandada leibkondade võimalusi eluaseme soetamiseks, võib kinnisvarahindade kiirem kasv taskukohasust samal ajal vähendada. Seetõttu on eluaseme taskukohasuse analüüsimisel oluline käsitleda neid tegureid terviklikult ning hinnata nende omavahelisi seoseid.

Käesolev magistritöö lähtub eeltoodud teoreetilistest käsitlustest ning analüüsib kinnisvarahindade, töötasude ja eluaseme taskukohasuse üldisi arengusuundi Eestis perioodil 2015-2025. Järgnevas peatükis kirjeldatakse uurimismetoodikat, kasutatavaid andmeid ja analüüsimeetodeid, mille abil analüüsitakse kinnisvarahindade ja töötasude dünaamikat ning eluaseme taskukohasuse arengut Eestis.

1.2. Kinnisvara- ja tööturu seosed ning eluaseme taskukohasust mõjutavad tegurid

Kinnisvaraturu ja tööturu vahelised seosed on majandusteaduses olulised, kuna mõlemad turud mõjutavad otseselt leibkondade heaolu ning majanduse üldist toimimist. Eluasemeturg ei eksisteeri eraldiseisvalt, vaid on tihedalt seotud tööturu arenguga, sissetulekute taseme, majanduskasvu ja demograafiliste muutustega. Tööturg mõjutab eluasemenõudlust eelkõige sissetulekute kaudu, samas kui kinnisvaraturu areng võib omakorda mõjutada tööjõu liikuvust, regionaalset arengut ja majanduse struktuuri (DiPasquale & Wheaton, 1996).

Üks keskseid seoseid kinnisvaraturu ja tööturu vahel tuleneb leibkondade sissetulekutest. Töötasud määravad suurel määral leibkondade võime eluaset soetada või üürida. Kui sissetulekud kasvavad, suureneb leibkondade ostujõud ning nõudlus eluaseme järele võib suurened. Selline nõudluse kasv võib omakorda viia kinnisvarahindade tõusuni, eriti olukorras, kus eluasemepakkumine ei suuda kiiresti nõudluse muutustele reageerida. Kinnisvaraturu teoreetilised mudelid rõhutavad, et sissetulekute kasv on üks peamisi eluasemenõudlust mõjutavaid tegureid, kuna eluaset käsitletakse normaalse hüvena, mille nõudlus suureneb koos sissetulekute kasvuga (DiPasquale & Wheaton, 1996).

Lisaks sissetulekute tasemele mõjutavad kinnisvaraturgu ka tööturu struktuursed muutused. Majanduskasv ja töökohtade loomine võivad suurendada nõudlust eluaseme järele, eriti piirkondades, kus majandustegevus ja töövõimalused koonduvad. Urbaniseerumine suurendab nõudlust eelkõige suuremates linnades, kus kõrgem palgatase ja parem ligipääs

töökohtadele muudavad need piirkonnad atraktiivsemaks. Glaeser ja Gyourko (2003) on näidanud, et linnades, kus töökohtade kasv on kiire, kipuvad tõusma ka eluasemehinnad, kuna nõudluse kasv ei pruugi olla tasakaalus eluasemepakkumisega. Selline areng võib vähendada eluaseme taskukohasust ning suurendada regionaalseid erinevusi kinnisvaraturul.

Kinnisvaraturg võib omakorda mõjutada tööturu toimimist. Kui eluasemehinnad või üürikulud kasvavad liiga kiiresti, võib see piirata tööjõu liikuvust ning vähendada inimeste valmisolekut kolida töövõimaluste tõttu teistesse piirkondadesse. Kõrged eluasemekulud võivad takistada tööjõu efektiivset jaotumist majanduses ning pidurdada majanduskasvu. Selliseid seoseid on täheldatud mitmes arenenud riigis, kus suuremate linnade kõrged eluasemehinnad muudavad tööjõu ligipääsu nendele piirkondadele keerulisemaks (Gan & Hill, 2009).

Eluasemenõudlust on võimalik selgitada ka elutsükli hüpoteesi kaudu, kuigi tegemist ei ole otsese ega ainumäärava seosega. Elutsükli teooria kohaselt kohandavad leibkonnad oma tarbimis- ja investeerimisotsuseid vastavalt nii praegusele kui ka oodatavale tulevasele sissetulekule (Modigliani, 1966). See tähendab, et eluaseme soetamise otsus ei sõltu ainult hetke sissetulekust, vaid ka leibkondade ootustest ja kindlustundest tuleviku suhtes. Kui leibkonnad tajuvad oma sissetulekut stabiilsena ning ootavad selle kasvu tulevikus, võivad nad olla valmis võtma pikaajalisi laenukohustusi ja investeerima kinnisvarasse. Samas võib ebakindlus tööturul või majanduskeskkonnas vähendada valmisolekut eluaseme soetamiseks isegi juhul, kui sissetulekute tase seda võimaldaks.

Lisaks tööturu arengule mõjutavad eluasemenõudlust olulisel määral ka krediidingimused ja rahapoliitiline keskkond. Tööturu olukord on tihedalt seotud leibkondade krediidivõimekusega, kuna pangad hindavad laenu andmisel laenuvõtja sissetulekute suurust ja stabiilsust. Kui tööturg on tugev ning töötuse määr madal, suureneb pankade valmisolek anda eluasemelaene. See võib suurendada nõudlust eluaseme järele ning mõjutada kinnisvarahindade kasvu. Vastupidiselt võib majanduslangus või töötuse suurenemine vähendada krediidikättesaadavust ning pidurdada kinnisvaraturu aktiivsust (Bernanke & Gertler, 1989).

Makromajanduslikus kontekstis mõjutavad eluasemeturgu tugevalt intressimäärad, inflatsioon ja krediidingimused. Kuna eluaseme soetamine on enamasti seotud pikaajalise laenuga, sõltub eluaseme taskukohasus suurel määral nii leibkondade sissetulekutasemest kui ka finantseerimistingimustest (Iqbal et al., 2025). Madalad intressimäärad vähendavad laenukulusid ning suurendavad leibkondade võimalusi eluaseme soetamiseks. Euroopa Keskpanga uuringud näitavad, et euroala eluasemehindade kasv viimase kümnendi jooksul oli tihedalt seotud madalate intressimääradega, mis suurendasid krediidikättesaadavust ja eluasemenõudlust (ECB,

2022). Intressimäärade tõustes väheneb aga leibkondade laenuvõimekus ning eluasemenõudlus võib väheneda isegi olukorras, kus töötasud jätkavad kasvu.

Euroala kontekstis mõjutas eluasemeturgu viimase kümnendi jooksul tugevalt Euroopa Keskpanga rahapoliitika. Pärast globaalset finantskriisi hoiti baasintressimäärasid pikka aega väga madalal tasemel, mis soodustas krediidikättesaadavust ning kinnisvaraturu aktiivsust. Madalad intressimäärad võimaldasid leibkondadel võtta suuremaid eluasemelaene ning suurendasid nõudlust kinnisvara järele. Samal ajal muutis selline keskkond kinnisvaraturu tundlikumaks hilisemate intressimäärade tõusude suhtes (ECB, 2022).

Eestis on eluasemelaenu tavaliselt seotud EURIBORi intressimääraga, mistõttu mõjutavad Euroopa Keskpanga rahapoliitilised otsused otseselt Eesti laenuurgu. Aastatel 2015-2021 olid EURIBORi intressimäärad väga madalad, mis soodustas eluasemelaenude võtmist ning suurendas kinnisvaraturu aktiivsust. Alates 2022. aastast hakkasid intressimäärad aga kiiresti tõusma, kuna Euroopa Keskpank karmistas inflatsiooni pidurdamiseks rahapoliitikat. Intressimäärade tõus suurendas eluasemelaenude kuumakseid ning vähendas paljude leibkondade laenuvõimekust, mis omakorda mõjutas eluasemenõudlust ja taskukohasust.

Oluline makromajanduslik tegur on ka inflatsioon, mis mõjutab leibkondade reaalselt ostujõudu ja elamiskulusid. Kui nominaalpalgad ei kasva samas tempos inflatsiooniga, väheneb leibkondade reaalne sissetulek ning eluaseme soetamine võib muutuda keerulisemaks. Samas võib inflatsioon vähendada olemasolevate laenude reaalselt väärtust ning leevendada juba laenu võtnud leibkondade finantskoormust (IMF, 2022). Eestis oli inflatsioon eriti kõrge aastatel 2022 ja 2023, mil energiahindade ja tarbekaupade kallinemine mõjutas oluliselt majanduskeskkonda. Kiire hinnatõus vähendas leibkondade ostujõudu ning suurendas majapidamiste igapäevaseid kulusid. Samal ajal kasvasid ka ehituskulud, mis mõjutasid uusarenduste hindu ning kinnisvaraturu pakkumispoolt.

Lisaks intressimääradele ja inflatsioonile mõjutavad eluasemeturgu ka krediidingimused ning finantsregulatsioon. Paljudes riikides, sealhulgas Eestis, kehtestavad keskpangad laenuurule piiranguid, mille eesmärk on vähendada finantsstabiilsuse riske. Näiteks kasutatakse sageli laenu ja tagatise suhte (*loan-to-value, LTV*) ning laenumakse ja sissetuleku suhte (*debt-service-to-income, DSTI*) piiranguid. Sellised meetmed aitavad vähendada liigse laenamise riski ning pidurdada kinnisvaraturu võimalikke hinnamulle (Eesti Pank, 2023).

Eesti Pank on alates 2015. aastast rakendanud mitmeid makrofinantsilisi meetmeid, et tagada eluasemelaenu turu stabiilsus. Nende hulka kuuluvad näiteks laenu ja tagatise suhte piirangud ning nõuded laenuvõtja sissetulekute hindamisele. Kuigi selliste meetmete peamine

eesmärk on finantsstabiilsuse tagamine, võivad need mõjutada ka eluaseme taskukohasust, kuna piiravad maksimaalset laenusummat, mida leibkonnad saavad võtta.

Makromajanduslike tegurite mõju eluasemeturule ei avaldu tavaliselt koheselt, vaid sageli teatud viitajaga. Näiteks võivad intressimäärade muutused mõjutada eluasemenõudlust alles mitme kvartali või isegi aasta jooksul. Samuti võivad majanduskasvu ja tööturu muutused mõjutada leibkondade eluasemeotsuseid järk-järgult, kui leibkonnad kohandavad oma finantskäitumist vastavalt uutele majandustingimustele.

Kinnisvaraturu ja tööturu vahelised seosed avalduvad ka regionaalsel tasandil. Piirkondades, kus majandustegevus ja töövõimalused on koondunud, on eluasemehinnad sageli kõrgemad kui piirkondades, kus majandustegevus on tagasihoidlikum. Selline regionaalne diferentseerumine on iseloomulik paljudele riikidele ning võib suurendada eluaseme taskukohasuse probleeme suuremates linnades. Samal ajal võivad väiksema majandusaktiivsusega piirkonnad kogeda madalamat hinnataset, kuid ka väiksemat nõudlust eluaseme järele.

Varasema kirjanduse põhjal võib järeldada, et eluaseme taskukohasus kujuneb kinnisvaraturu, tööturu ja makromajandusliku keskkonna koosmõjus. Sissetulekute kasv võib parandada leibkondade võimalusi eluaseme soetamiseks, kuid samaaegselt võivad intressimäärade muutused, inflatsioon ja kinnisvarahindade kiirem kasv taskukohasust vähendada. Seetõttu on eluaseme taskukohasuse analüüsimisel oluline käsitleda kinnisvarahindade, töötasude ja finantseerimistingimuste dünaamikat tervikliku majandusliku süsteemi osana.

1.3. Eluaseme taskukohasuse mõõtmise meetodid

Eluaseme taskukohasus on keerukas majanduslik ja sotsiaalne nähtus, mille mõõtmine ei ole üheselt määratletud. Majanduskirjanduses kasutatakse erinevaid lähenemisi, mis püüavad kirjeldada eluasemega seotud kulude ja leibkondade sissetulekute vahelist suhet. Kasutatava meetodi valik sõltub uurimuse eesmärgist, andmete kättesaadavusest ning analüüsi tasandist (Ezennia & Hoskara, 2022). Rahvusvahelises kirjanduses on välja kujunenud mitu peamist eluaseme taskukohasuse mõõtmise lähenemist, millest enim kasutatud on eluasemekulude osakaalu meetod, kinnisvara hinna ja sissetuleku suhtarv (*price-to-income*) ning ressursijäägi ehk *residual income* lähenemine (Mazáček, 2024; OECD, 2021). Need meetodid käsitlevad eluaseme taskukohasust erinevatest perspektiividest ning nende kombineeritud kasutamine võimaldab saada terviklikuma ülevaate eluasemeturu toimimisest ja leibkondade finantskoormusest.

Üks enim kasutatud eluaseme taskukohasuse mõõtmise meetodeid põhineb eluasemekulude osakaalul leibkonna sissetulekust. Selle lähenemise kohaselt peetakse eluaseme taskukohaseks juhul, kui eluasemele tehtavad kulutused ei ületa kindlat osa leibkonna sissetulekust. Rahvusvahelises praktikas kasutatakse sageli 30% piirmäära, samas kui Euroopa Liidu statistikas käsitletakse üle 40% suurust eluasemekulude osakaalu eluasemekulude ülekoormusena (Eurostat, 2023). Meetodi peamine eelis seisneb selle lihtsuses ja heas võrreldavuses, mistõttu kasutatakse seda sageli rahvusvahelistes võrdlustes ning poliitikaanalüüsides.

Samas on eluasemekulude osakaalu meetod saanud ka kriitikat. Peamine probleem seisneb selles, et sama kulude osakaal võib erineva sissetulekutasemega leibkondade jaoks tähendada väga erinevat majanduslikku olukorda. Kõrgema sissetulekuga leibkond võib kulutada eluasemele suure osa sissetulekust ilma, et see piiraks oluliselt tema tarbimisvõimalusi, samas kui madalama sissetulekuga leibkonna jaoks võib ka väiksem eluasemekulu osakaal tähendada märkimisväärset finantskoormust. Seetõttu on mitmed autorid rõhutanud, et pelgalt eluasemekulude osakaal ei pruugi piisavalt täpselt kirjeldada eluaseme tegelikku taskukohasust (Stone, 2006).

Teine laialdaselt kasutatav lähenemine on price-to-income suhtarv, mis väljendab eluaseme hinna suhet leibkonna aastasesse sissetulekusse. Tegemist on ühe enim kasutatud makrotasandi eluaseme taskukohasuse näitajaga, mida rakendavad näiteks OECD ja Maailmapank rahvusvahelistes võrdlustes (OECD, 2021; World Bank, 2020). Näitaja võimaldab hinnata, kui mitu aastat sissetulekut on vajalik tüüpilise eluaseme soetamiseks. Mida kõrgem on suhtarv, seda vähem taskukohane on eluaseme ostmine.

Price-to-income lähenemise peamine eelis seisneb selle lihtsuses ning võimaluses võrrelda eluaseme taskukohasust erinevate riikide ja ajaperioodide lõikes. Kuna näitaja põhineb makromajanduslikel andmetel, sobib see hästi pikaajaliste trendide analüüsimiseks. Samas on sellel lähenemisel ka piiranguid. Esiteks ei arvesta see otseselt laenuitingimusi, näiteks intressimäärasid või laenutähtaega, mis mõjutavad oluliselt leibkondade tegelikku finantskoormust. Teiseks ei kajasta see sissetulekute jaotust ega regionaalseid erinevusi kinnisvarahindades.

Käesolevas töös käsitletakse leibkonda makrotasandi analüütilise lihtsustusena ühe keskmise sissetulekuga isikuna, lähtudes keskmise brutopalga näitajast. Selline lähenemine võimaldab hinnata kinnisvarahindade ja sissetulekute üldist dünaamikat ning võrrelda eluaseme taskukohasuse muutusi ajas. Kuigi tegelikud leibkonnad erinevad nii suuruse, sissetulekute

struktuuri kui ka kulude poolest, võimaldab keskmistel näitajatel põhinev lähenemine analüüsida eluaseme taskukohasuse üldisi arengusuundi Eesti eluasemeturul perioodil 2015-2025.

Statistikaameti andmed näitavad, et viimase kahekümne aasta jooksul on Eestis märkimisväärselt suurenenud ühe liikmega leibkondade osakaal (Statistikaamet, 2026). See viitab muutustele leibkondade struktuuris ning toetab käesolevas töös kasutatud lähenemist, kus eluaseme taskukohasust hinnatakse peamiselt ühe keskmise sissetulekuga isiku vaatenurgast. Kuigi selline lähenemine ei võimalda modelleerida kõiki leibkonnatüüpe, võimaldab see hinnata kinnisvarahindade ja sissetulekute üldisi arengusuundi ning nende mõju eluaseme taskukohasusele Eesti makrotasandil.

Eluaseme taskukohasuse realistlikumaks hindamiseks on kirjanduses välja toodud ka ressursijäägi ehk *residual income* lähenemine. Selle meetodi kohaselt hinnatakse, kas leibkonnale jääb pärast eluasemekulude tasumist piisavalt vahendeid muude esmavajalike kulude katmiseks. *Residual income* lähenemine võimaldab hinnata eluaseme taskukohasust detailsemalt, kuna arvestab lisaks eluasemekuludele ka leibkondade tegelikku toimetulekut ja elamiskulusid (Stone, 2006). Sellise meetodi rakendamine eeldab aga detailseid mikrotasandi andmeid, mistõttu kasutatakse makrotasandi uuringutes sagedamini lihtsamaid suhtarvupõhiseid näitajaid.

Lisaks eeltoodud näitajatele kasutatakse eluaseme taskukohasuse analüüsimisel ka täiendavaid indikaatoreid, mis aitavad hinnata kinnisvaraturgu laiemas majanduslikus kontekstis. Näiteks kasutatakse price-to-rent suhtarvu kinnisvaraturu tasakaalu hindamiseks ning võimalike hinnamullide tuvastamiseks, kuna see võimaldab võrrelda kinnisvara ostuhinda üürituluga (Himmelberg, Mayer & Sinai, 2005). Samuti analüüsitakse sageli kinnisvarahindade, palkade ja eluasemelaenu muutu, et hinnata leibkondade tegelikku finantskoormust ja eluaseme taskukohasuse muutumist ajas.

Rahvusvahelised uuringud näitavad, et eluaseme taskukohasus on tihedalt seotud makromajanduslike teguritega, nagu intressimäärad, inflatsioon ja krediitingimused. Madalad intressimäärad võivad suurendada leibkondade laenuvõimekust ning parandada lühiajaliselt eluaseme kättesaadavust, samas kui intressimäärade tõus võib suurendada laenumakseid ja vähendada eluaseme taskukohasust (ECB, 2022). Seetõttu ei sõltu eluaseme taskukohasus üksnes kinnisvarahindade ja sissetulekute suhtest, vaid ka finantseerimistingimustest ja laiemast majanduskeskkonnast.

Käesoleva magistr töö eesmärkidest tulenevalt kasutatakse eluaseme taskukohasuse hindamiseks peamiselt *price-to-income* lähenemist, mida täiendatakse eluaseme ostujõu, netosissetuleku ja laenuvõimekuse analüüsiga. Selline kombineeritud lähenemine võimaldab

hinnata kinnisvarahindade ja töötasude üldist dünaamikat ning eluaseme taskukohasuse muutusi Eestis perioodil 2015-2025.

Valitud metoodika keskendub eelkõige makrotasandi arengusuundade analüüsimisele ning ei pretendeeri kõigi leibkonnatüüpide või regionaalsete eripärade detailsele modelleerimisele. Seetõttu tuleb saadud tulemusi tõlgendada eelkõige üldiste eluasemeturu trendide ja finantseerimistingimuste muutuste kontekstis.

1.4. Eesti eluasemeturu eripärad ja areng

Eesti eluasemeturg erineb mitmetest teistest Euroopa riikidest nii oma struktuuri, institutsionaalse raamistiku kui ka ajaloolise arengu poolest. Kuigi eluasemeturu toimimise üldised mehhanismid, nagu nõudluse ja pakkumise vastastikmõju, sissetulekute roll ning finantseerimistingimuste mõju, on majandusteorias universaalsed, avalduvad need Eesti kontekstis mitmel juhul eripärasel viisil. Nende eripärade mõistmine on oluline, sest kinnisvarahindade, töötasude ja eluaseme taskukohasuse vaheliste seoste tõlgendamine ilma Eesti-spetsiifiliste institutsionaalsete ja regionaalsete tingimusteta jääks pealiskaudseks. OECD hinnangul iseloomustavad Eesti eluasemeturgu kõrge koduomandi määr, regionaalne killustatus ning väike üüriturg, mistõttu ei kujune eluaseme taskukohasus üksnes hinnataseme, vaid ka asukoha, finantskeskkonna ja turule sisenemise võimaluste koosmõjul (OECD, 2024).

Üheks olulisemaks Eesti eluasemeturu eripäraks on selle tugev sõltuvus rahvusvahelisest finantskeskkonnast, eelkõige euroala rahapoliitikast. Kuna Eesti kuulub euroalasse, kujuneb intressikeskkond Euroopa Keskpanga otsuste kaudu. Eluasemelaenude seisukohalt on see eriti oluline, sest Eestis väljastatakse eluasemelaene valdavalt ujuva intressimääraga. Eesti Panga makrofinantsraamistik lähtub sellest, et fikseerimata intressimääraga laenude puhul tuleb laenumaksete võimet hinnata stressistsenaariumis vähemalt 6% intressimääraga. See viitab sellele, et muutuvintressilised laenud on Eesti eluasemelaenuturul keskse tähtsusega. Ka Eesti Panga võrdlev käsitlus Soome ja Eesti laenuturust rõhutab, et sarnaselt Põhjamaadele on ujuva intressimääraga eluasemelaenud Eestis ülekaalus, mis muudab leibkonnad intressitsükli suhtes tundlikuks (Eesti Pank, 2024a; Eesti Pank, 2024b).

Muutuva intressimääraga laenude domineerimine tähendab, et Eesti leibkonnad on intressimäärade kõikumise suhtes tundlikumad kui riikides, kus levinumad on pika fikseeritud intressiga eluasemelaenud. Madalate intressimäärade perioodil suurendab selline süsteem kiiresti laenuvõimekust ja toetab kinnisvaranõudlust, kuid intressimäärade tõusu korral kandub finantskoormuse suurenemine kiiresti üle kodumajapidamistele. Just seetõttu võib eluaseme taskukohasus Eestis muutuda suhteliselt lühikese aja jooksul isegi juhul, kui kinnisvarahinnad ise

ei muutu sama kiiresti. See on analüütiliselt oluline, sest üksnes kinnisvara hinna ja sissetuleku suhe ei pruugi Eesti tingimustes anda täielikku pilti leibkonna tegelikust finantskoormusest. Eesti Panga eluasemelaenuõuded, mis seavad alates 2015. aastast piirid nii LTV-le, DSTI-le kui ka laenu maksimaalsele tähtajale, näitavad samuti, et laenuitingimuste mõju eluasemeturule peetakse finantsstabiilsuse seisukohalt süsteemselt oluliseks (Eesti Pank, 2024a).

Teiseks oluliseks eripäraks on Eesti kõrge koduomandi määr. OECD 2024. aasta riigiraport märgib, et umbes 76% leibkondadest elab omaniku kasutuses olevas eluasemes ning üüriturg on väike. Ka Eurostati andmed näitavad, et omandis elamine on Eestis selgelt domineeriv eluasemevorm, nagu enamikus Kesk- ja Ida-Euroopa riikides. Eesti puhul on see seotud nii 1990. aastate erastamisprotsessiga kui ka laiemate ühiskondlike hoiakutega, mille kohaselt käsitletakse eluaseme omamist sageli pikaajalise sotsiaalse ja majandusliku kindlustunde allikana. Sellises süsteemis avalduvad taskukohasuse probleemid eriti teravalt just turule sisenejate, näiteks noorte leibkondade jaoks, kuna neil puudub varasem kinnisvaraomand, mille arvelt uut ostu finantseerida (OECD, 2024; Eurostat, 2024/2026).

Kõrge koduomandi määr mõjutab turu toimimist mitmel viisil. Esiteks suunab see nõudluse eelkõige omanditurule, mistõttu eluaseme taskukohasuse küsimus tõuseb Eestis teravamalt esile just kodu ostmise, mitte üksnes üürimise kontekstis. Teiseks tähendab väike üüriturg piiratud alternatiive olukorras, kus eluaseme ostmine muutub kalliks või raskesti kättesaadavaks. Kolmandaks võib kõrge koduomandi määr vähendada tööjõu mobiilsust, kuna elukoha vahetamine on seotud suuremate tehingukulude ja jäigema eluasemestruktuuriga. OECD on rõhutanud, et Eesti regionaalsed hinnavahed on Euroopa suurimate seas ning need võivad piirata tööjõu ümberpaiknemist tootlikumatesse piirkondadesse, eriti juhul, kui odavamates piirkondades elavatel inimestel puudub reaalne võimalus kallimates keskustes eluaset soetada või üürida (OECD, 2024).

Kolmandaks eripäraks on Eesti kinnisvaraturu tugev regionaalne diferentseerumine. Majandustegevus, kõrgema palgatasemega töökohad ja rahvastiku kasv on suurel määral koondunud Tallinna ja Harjuma piirkonda, mis on toonud kaasa ka eluasemenõudluse koondumise nendesse keskustesse. Statistikaameti 2025. aasta palgaandmetel oli kõrgeim keskmine brutokuupalk Harjumaal ning kõrgeim palgatase Tallinnas, mis näitab selget territoriaalset palgakeskust. Samal ajal on OECD märkinud, et suurlinnapiirkonna ja äärealade kinnisvarahindade vahe on Eestis üks suurimaid Euroopas. Seetõttu ei ole võimalik rääkida Eesti eluasemeturust kui ühest ühtlasest tervikust, vaid pigem mitmest erineva nõudlus- ja hinnaloogikaga piirkondlikust turust (Statistikaamet, 2026; OECD, 2024).

Tallinna ja ülejäänud Eesti erinevus ei väljendu ainult hinnatasemes, vaid ka turu dünaamikas. Tallinnas ja selle lähiümbruses on eluasemeturg aktiivsem, uusarenduste osakaal suurem ning hinnad reageerivad kiiremini nii intressimäärade kui ka majanduskeskkonna muutustele. Väiksemates piirkondades on turuaktiivsus tagasihoidlikum, tehinguid tehakse vähem ning kohanemine võib olla aeglasem. See tähendab, et keskmised hinnanäitajad võivad anda eksitava pildi, kui neid ei täiendata regionaalse vaatega. Samuti võib eluaseme taskukohasus olla formaalselt parem piirkonnas, kus hinnad on madalamad, kuid tegelik heaolu ja võimalus eluaset säilitada sõltuvad seal rohkem töökohtade kättesaadavusest, transpordiühendustest ja palgatasemest. Seetõttu on eluaseme taskukohasus Eestis tihedalt seotud regionaalarenguga, mitte ainult kinnisvara hinnatasemega.

Lisaks regionaalsele diferentseerumisele iseloomustab Eesti eluasemeturgu suhteliselt väike turumaht. Väikesel turul võivad nii nõudluse kui ka pakkumise muutused avaldada hinnatasemele tugevamat mõju kui suuremates ja sügavamates kinnisvaraturgudes. Näiteks ehituskulude kiire tõus või uusarenduste mahu ajutine vähenemine võib Eestis väljenduda hinnataseme märgatavas muutuses juba suhteliselt lühikese aja jooksul. Sama kehtib finantskeskkonna muutuste kohta: intressimäära tõus või langus kandub väiksemal turul kiiremini üle tehinguaktiivsusse ja hinnatasemesse. Statistikaameti eluaseme hinnaindeks näitas 2024. ja 2025. aastal mõõdukat taastumist pärast varasemat langusfaasi, mis kinnitab, et Eesti turg reageerib tsüklilistele muutustele kiiresti ja selgelt (Statistikaamet, 2026).

Demograafilised tegurid annavad Eesti eluasemeturule veel ühe eripärase mõõtme. Rahvaarvu üldine kasv on Eestis tagasihoidlik, kuid linnastumine ning töö- ja õppekeskuste atraktiivsus suurendavad nõudlust just suuremates linnades. 2021. aasta rahvaloenduse andmetel oli Eestis üle 737 000 eluruumi, millest märkimisväärne osa ei olnud püsivalt asustatud (Statistikaamet, 2021. aasta rahvaloendus). See ei tähenda siiski, et tegemist oleks täielikult kasutamata elamufondiga, kuna nende hulka võivad kuuluda näiteks suvilad, hooajalises kasutuses olevad elamud, maakodud või muud ajutiselt kasutuseta pinnad. Probleem seisneb pigem selles, et elamufond ei paikne alati seal, kus nõudlus on suurim. Seetõttu võivad ühes piirkonnas eksisteerida vakantsed või alakasutatud eluruumid, samal ajal kui Tallinnas ja teistes suuremates keskustes kasvab hinnasurve jätkuvalt. Selline ruumiline ebakõla on Eesti eluasemeturul oluline struktuurne tunnus, sest taskukohasust ei saa parandada ainult eluruumide koguarvu suurendamisega, kui uued eluruumid ei teki nõudluse seisukohalt õigesse asukohta (OECD, 2024).

Eesti eluasemeturgu mõjutavad märgatavalt ka institutsionaalsed tegurid, sealhulgas pangandussektori struktuur ja laenupoliitika. Eesti pangandussektor on kontsentreeritud ning

eluasemelaenuturu toimimist mõjutavad suured pangad, kelle riskihinnangud ja hinnastamis-põhimõtted kujundavad tugevalt seda, millistel tingimustel leibkonnad turule pääsevad. Eesti Panga kehtestatud makrofinantsnõuded, sealhulgas maksimaalne 85% LTV, 50% DSTI, kuni 30-aastane laenutähtaeg ning nõue hinnata ujuva intressimääraga laenu teenindamisvõimet vähemalt 6% intressimäär juures, loovad finantsstabiilsust toetava raamistiku. Samal ajal tähendavad need, et turule sisenemine eeldab piisavat omafinantseeringut ja sissetulekut. Seetõttu võivad konservatiivsed laenutingimused vähendada riske finantssüsteemi jaoks, kuid olla takistuseks neile leibkondadele, kelle sissetulek on stabiilne, kuid säästud piiratud (Eesti Pank, 2024a; Eesti Pank, 2024c).

Eesti eluasemeturu eripärasid süvendab ka asjaolu, et eluasemete hinnad ja laenukoormus on viimastel aastatel liikunud keskkonnas, kus inflatsioon ja ehituskulud on kiiresti muutunud. Statistikaameti andmetel tõusis eluaseme hinnaindeks 2024. aastal 6,1% ning 2025. aasta teises kvartalis oli aastane kasv 5,5%. Samuti näitas hinnatõusu omaniku kasutuses olevate eluasemete hinnaindeks. See viitab sellele, et isegi pärast 2022.-2023. aasta intressišokki ei kadunud hinnasurve täielikult, vaid turg liikus pigem uude tasakaalu. Kui ehituskulud püsivad kõrgel ja pakkumine ei kasva piisavalt kiiresti, kandub see surve edasi uusarenduste hindadesse ning sealt laiemale turule. Seetõttu ei määra Eesti eluaseme taskukohasust ainult nõudlus, vaid ka see, millise kulutasemega on uue pakkumise loomine võimalik (Statistikaamet, 2026).

Varasema kirjanduse põhjal võib järeldada, et eluaseme taskukohasus kujuneb kinnisvaraturu, tööturu ja makromajandusliku keskkonna koosmõjus ning seda ei ole võimalik hinnata üksnes kinnisvarahindade ja sissetulekute lihtsa suhtena. Eluaseme taskukohasust mõjutavad samaaegselt töötasude areng, intressimäärad, krediititingimused, eluaseme-pakkumine, regionaalsed erinevused ning laiem majanduskeskkond. Eesti eluasemeturule annavad täiendava eripära kõrge koduomandi määr, ujuva intressimääraga laenude laialdane kasutamine ning tugev regionaalne diferentseerumine, mistõttu võivad muutused finants-keskkonnas ja kinnisvaraturul kanduda suhteliselt kiiresti üle leibkondade finantsvõimekusse ja eluaseme taskukohasusse.

Käesolev magistritöö lähtub eeltoodud teoreetilistest käsitlustest ning analüüsib kinnisvarahindade, töötasude ja eluaseme taskukohasuse arengut Eestis perioodil 2015-2025. Empiirilises osas hinnatakse kinnisvarahindade ja töötasude dünaamikat ning võrreldakse nende muutusi erinevates majanduskeskkondades. Eluaseme taskukohasuse hindamiseks kasutatakse peamiselt *price-to-income* lähenemist, mida täiendatakse netosissetuleku, laenuvõimekuse ja sissemakse kogumise analüüsiga. Selline lähenemine võimaldab hinnata eluaseme taskukohasuse

üldisi arengusuundi ning keskmise sissetulekuga leibkondade võimalusi eluaseme soetamiseks vaadeldaval perioodil.

2. Eluaseme taskukohasuse empiiriline analüüs Eestis

2.1 Uurimismetoodika ja andmed

Käesoleva magistritöö empiirilise osa eesmärk on välja selgitada eluaseme taskukohasus Eestis perioodil 2015-2025, keskendudes kinnisvarahindadele ja töötasudele. Empiiriline analüüs põhineb kvantitatiivsel uurimismeetodil, mis võimaldab võrrelda kinnisvarahindade, töötasude ja eluaseme taskukohasust iseloomustavate näitajate muutusi ajas. Analüüsi käigus hinnatakse kinnisvarahindade ja töötasude arengut ning nende muutuste seost eluaseme taskukohasuse üldiste arengusuundadega Eestis.

Uurimisperioodiks valiti aastad 2015-2025, sest see hõlmab erinevaid majandustsükli etappe ning võimaldab analüüsida kinnisvaraturu arengut muutuvates majandustingimustes. Periood sisaldab nii suhteliselt stabiilset majanduskasvu enne 2020. aastat kui ka sellele järgnenud kiire hinnakasvu, intressimäärade tõusu ning finantskeskkonna muutust. Samuti jäävad vaatlusalusesse perioodi COVID-19 pandeemia ning sellele järgnenud inflatsiooniline ja geopoliitiline ebakindlus, mis mõjutasid nii kinnisvaranõudlust kui ka eluasemete finantseerimistingimusi.

Uurimuses kasutatakse sekundaarandmeid, mis pärinevad ametlikest statistika- ja institutsionaalsetest andmeallikatest. Kinnisvarahindade dünaamika analüüsimiseks kasutatakse Maa-ameti kinnisvaratehingute statistikat, mille põhjal hinnatakse eluruumide keskmise ruutmeetrihinna muutusi Eestis perioodil 2015-2025 (Maa-amet, 2026). Töötasude arengut analüüsitakse Statistikaameti keskmise brutokuupalga andmete põhjal (Statistikaamet, 2026a). Eluaseme taskukohasuse ja makromajandusliku keskkonna analüüsi täiendamiseks kasutatakse Eesti Panga, Eurostati ja OECD andmeid, mis võimaldavad käsitleda intressimäärade, inflatsiooni, krediitingimuste ja laiemate majandustrendide mõju eluasemeturule (Eesti Pank, 2023; Eurostat, 2023; OECD, 2021).

Käesolevas töös käsitletakse leibkonda analüütilise lihtsustusena ühe keskmise sissetulekuga isikuna, lähtudes keskmise brutopalga ja hinnangulise netopalga näitajatest. Selline lähenemine võimaldab võrrelda kinnisvarahindade ja sissetulekute üldist dünaamikat ning hinnata eluaseme taskukohasuse muutumist pikema perioodi jooksul. Samas tuleb arvestada, et tegelikud leibkonnad erinevad nii sissetulekute struktuuri, liikmete arvu kui ka kulude poolest, mistõttu ei pruugi kasutatud lähenemine täielikult kajastada kõigi leibkonnatüüpide olukorda. Statistikaameti andmed näitavad siiski, et viimase kahekümne aasta jooksul on Eestis märkimisväärselt suurenenud ühe liikmega leibkondade osakaal, mis toetab käesolevas töös kasutatud üldistatud lähenemist.

Majanduskirjanduses käsitletakse eluaseme taskukohasust sageli kinnisvarahindade, sissetulekute ja finantseerimistingimuste kaudu (OECD, 2021; Mazáček, 2024). Ezennia ja Hoskara (2022) rõhutavad, et eluaseme taskukohasuse mõõtmise meetodid sõltuvad suuresti uuringu eesmärgist ja analüüsi tasandist ning makrotasandi käsitlustes kasutatakse sageli üldistatud sissetuleku- ja hinnanaõtjaid, et hinnata eluasemeturu üldisi arengusuundi. Seetõttu võimaldab käesolevas töös kasutatud lähenemine analüüsida kinnisvarahindade ja sissetulekute dünaamikat Eestis perioodil 2015-2025 ning hinnata nende mõju eluaseme taskukohasusele üldisel tasandil.

Analüüsis kasutatakse aegridade võrdlust ning indekseerimist. Andmete võrreldavuse tagamiseks valiti baasaastaks 2015, mille väärtuseks määrati 100. Indekseerimine võimaldab võrrelda erinevate näitajate suhtelist muutust ajas ning hinnata, kas kinnisvarahindade ja sissetulekute kasv toimus tasakaalus või erines kasvutempo märkimisväärselt.

Eluaseme taskukohasuse hindamisel kasutatakse mitut näitajat. Esmalt rakendatakse *price-to-income* suhtarvu, mida peetakse üheks levinumaks eluaseme taskukohasuse mõõdikuks (OECD, 2021; Mazáček, 2024). Traditsiooniliselt väljendab see eluaseme hinna ja leibkonna aastase sissetuleku suhet. Käesolevas töös kasutatakse näitaja lihtsustatud vormi, kus võrreldakse keskmist eluaseme ruutmeetrihinda keskmise brutokuupalga tasemega. Selline lähenemine võimaldab hinnata kinnisvarahindade ja sissetulekute suhtelist muutust ajas ning sobib pikaajaliste trendide analüüsimiseks.

Täiendavalt kasutatakse eluaseme ostujõu näitajat, mis väljendab, mitu ruutmeetrit elamispinda on võimalik keskmise brutokuupalga eest soetada. Näitaja arvutatakse järgmise valemi alusel:

$$\text{Eluaseme ostujõud} = \text{keskmise brutokuupalk} / \text{eluaseme ruutmeetrihind}$$

Ostujõu näitaja aitab siduda sissetulekute ja kinnisvarahindade muutused praktiliselt tõlgendatavaks mõõdikuks ning hinnata, kuidas muutub keskmise sissetulekuga inimese võimalus kinnisvara soetada erinevatel perioodidel.

Käesolevas töös kasutatakse täiendavalt 50 m² suuruse tüüp korteri hinnataset, mis arvutatakse keskmise ruutmeetrihinna põhjal. Selline lähenemine võimaldab siduda keskmise hinnataseme realistlikuma eluasemeobjektiga ning hinnata eluaseme taskukohasust praktilisemas kontekstis. Maa-ameti andmete põhjal jäi vaadeldaval perioodil müüdud korterite keskmine pindala ligikaudu 55-56 m² juurde, mistõttu võib 50 m² suurust korterit pidada Eesti eluasemeturul realistlikuks lähenduseks keskmisele eluasemele.

Lisaks brutopõhisele analüüsile kasutatakse töös netosissetuleku ja laenuvõimekuse põhist lähenemist. Kuna eluasemelaenu teenindatakse praktikas netosissetulekust, võimaldab selline meetod hinnata eluaseme taskukohasust realistlikumalt kui üksnes brutopalga põhinev analüüs. Netoarvutuste lihtsustamiseks tuletatakse hinnanguline netopalk brutopalga põhjal, kasutades keskmist maksukoormust. Kuigi selline lähenemine ei arvesta individuaalseid maksuerisusi, võimaldab see säilitada andmete võrreldavuse kogu perioodi vältel.

Laenuvõimekuse analüüsis eeldatakse, et maksimaalne eluasemelaenu kuumakse moodustab kuni 50% netosissetulekust ning laenuperiood on 30 aastat. Arvutustes kasutatakse 7% stress-intressimäära, mida kasutatakse praktikas laenuvõtja maksevõime hindamisel. Selline lähenemine võimaldab hinnata, kuidas mõjutavad intressimäärade muutused keskmise sissetulekuga inimese võimalusi eluaset finantseerida.

Täiendavalt analüüsitakse sissemakse kogumise võimekust. Selleks hinnatakse, kui palju aega kulub keskmise sissetulekuga inimesel 20% suuruse omafinantseeringu kogumiseks eeldusel, et igal aastal säästetakse 15% netosissetulekust. Analüüsi eesmärk on hinnata eluasemeturule sisenemise võimalusi ning täiendada traditsioonilist taskukohasuse käsitlust, mis keskendub peamiselt laenumakse teenindamise võimekusele.

Analüüsi toetamiseks kasutatakse kirjeldavat statistikat, mille abil hinnatakse peamiste näitajate muutlikkust ja üldisi arengusuundi. Tulemused esitatakse tabelite ja jooniste abil, mis võimaldavad võrrelda kinnisvarahindade ja töötasude dünaamikat ning nende omavahelist seost. Tabel 2.

Kinnisvarahindade, brutopalga ja ostujõu kirjeldav statistika Eestis perioodil 2015-2025

Näitaja	Vaatluste arv	Keskmine	Miinimum	Maksimum	Standardhälve
Kinnisvarahind (€/m ²)	11	1 549	1 030	2 160	431.10
Brutokuupalk (€)	11	1 534	1 061	2 148	364.32
Ostujõud (m ²)	11	1.00	0.89	1.07	0.06

Allikas: Autori arvutused Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal

Tabelis 2 esitatud kirjeldav statistika näitab, et kinnisvarahindade varieeruvus oli vaadeldaval perioodil suurem kui töötasude puhul. Kinnisvarahindade kõrgem standardhälve viitab sellele, et hinnad reageerisid majanduskeskkonna ja finantstingimuste muutustele tugevamalt kui töötasud. Samal ajal muutus eluaseme ostujõud suhteliselt kitsas vahemikus, kuid üldine trend oli perioodi jooksul langev, mis viitab eluaseme taskukohasuse järkjärgulisele halvenemisele.

Käesoleval uurimisel on ka piiranguid. Analüüs põhineb peamiselt keskmistel näitajatel ega pruugi täielikult kajastada erinevate sissetulekurühmade või leibkonnatüüpide olukorda.

Samuti ei käsitleta detailsemalt eluaseme kvaliteeti ega kõiki regionaalseid eripärasid. Lisaks põhineb netosissetuleku arvutus lihtsustatud eeldustel, mis ei arvesta individuaalseid maksuerisusi ega erinevaid kulustruktuure. Kuigi teoreetilises osas käsitleti regionaalseid erinevusi Eesti eluasemeturul, keskendub käesolev empiiriline analüüs andmete võrreldavuse eesmärgil Eesti keskmistele näitajatele. Sellest hoolimata võimaldab kasutatud meetodika hinnata eluaseme taskukohasuse üldisi arengusuundi Eestis perioodil 2015-2025 ning vastab käesoleva töö eesmärkidele.

2.2. Kinnisvarahindade dünaamika Eestis perioodil 2015-2025

Kinnisvarahindade areng Eestis perioodil 2015-2025 ei olnud ühtlane, vaid seda iseloomustasid selgelt eristuvad arenguetapid. Perioodi alguses liikusid kinnisvarahinnad mõõdukamas tempos, kuid alates 2020. aastast kiirenes hinnakasv märgatavalt. Seetõttu ei saa kinnisvarahindade dünaamikat selgitada üksnes sissetulekute kasvuga, vaid arvesse tuleb võtta ka intressikeskkonda, krediidikättesaadavust, pakkumispoolseid piiranguid ning regionaalse nõudluse koondumist. Selline käsitus on kooskõlas DiPasquale'i ja Wheaton'i (1996) kinnisvaraturu mudeliga, mille kohaselt kujuneb kinnisvara hind kasutusturu, investeerimisturu, finantseerimistingimuste ja pakkumise koosmõjus.

Aastatel 2015-2017 oli Eesti kinnisvaraturg suhteliselt stabiilses kasvufaasis. Hinnakasv oli mõõdukas ning liikus üldjoontes koos töötasude kasvuga. Seda perioodi võib tõlgendada olukorrana, kus kinnisvarahindade areng oli suuremas ulatuses seotud fundamentaalsete teguritega, nagu majanduskasv, tööturu paranemine ja leibkondade ostujõu suurenemine. Kuna hinnakasv ei olnud järsk, võib järeldada, et nõudluse ja pakkumise vaheline tasakaal ei olnud sellel perioodil veel oluliselt nihkunud.

Alates 2018. aastast hakkas kinnisvaraturg muutuma. Majanduskasv ja palgatõus suurendasid leibkondade ostuvõimet, kuid samal ajal muutusid üha olulisemaks finantseerimistingimused. Madal intressikeskkond vähendas eluasemelaenu teenindamise kulu ning parandas leibkondade laenuvõimekust. Euroopa Keskpanga käsitluse kohaselt võivad madalad intressimäärad suurendada eluasemenõudlust, kuna leibkonnad saavad sama sissetuleku juures teenindada suuremaid laenusummasid (ECB, 2022). Eesti puhul oli see mõju eriti oluline, sest eluasemelaenud on valdavalt seotud muutuva intressimääraga.

Lisaks sissetulekutele ja laenuitingimustele mõjutas kinnisvaranõudlust ka leibkondade varanduslik seis. Kinnisvarahindade tõus suurendas olemasolevate kinnisvaraomanike netovara ning võis lihtsustada uute ostude finantseerimist olemasoleva vara väärtuse kasvu arvelt. Euroopa Komisjoni hinnangul mõjutavad kinnisvaraturu dünaamikat üha enam lisaks töötasudele

ka varanduslikud ja finantsilised tegurid, mis võivad toetada hinnakasvu ka olukorras, kus sissetulekute kasv ei selgita hinnatõusu täielikult (European Commission, 2025). See tähendab, et kinnisvaraturg ei peegelda ainult jooksvaid sissetulekuid, vaid ka varade ja krediidi kättesaadavust.

Kõige intensiivsem hinnakasv toimus aastatel 2020-2022. Sellel perioodil langesid kokku mitu hinnakasvu toetavat tegurit: madalad intressimäärad, suurenenud säästus, aktiivne laenuturg ja piiratud eluasemepakkumine. COVID-19 pandeemia ajal vähenesid paljud tavapäraseid tarbimisvõimalused, mistõttu osa leibkondadest suurendas sääste. Osa kogunenud säästudest suunati kinnisvarasse, mida tajuti inflatsioonilise ja ebakindla majanduskeskkonna tingimustes suhteliselt turvalise varana. Samal ajal võimaldas madal Euribor võtta suuremaid eluasemelaene, mis suurendas nõudlust veelgi.

Nõudluse kiire kasv ei toonud kaasa samaväärset pakkumise suurenemist. Eluasemepakkumine on lühiajaliselt jäik, kuna uute eluruumide planeerimine ja ehitamine võtab aega ning sõltub ehituskuludest, tööjõu kättesaadavusest ja regulatiivsetest tingimustest. Glaeseri ja Gyourko (2003) käsitle kohaselt põhjustab pakkumise piiratus olukorra, kus nõudluse kasv väljendub eelkõige hinnatõusus, mitte eluasemete hulga kiires suurenemises. Eesti kinnisvaraturul võimendas seda veel ehitusmaterjalide ja tööjõukulude kallinemine, mis tõstis uusarenduste omahinda ning kandus edasi müügihindadesse. Kinnisvarahindade ja töötasude dünaamika kvantitatiivne ülevaade on esitatud tabelis 3.

Tabel 3.

Kinnisvara hinnaindeksi ja palgaindeksi dünaamika Eestis perioodil 2015-2025

Aasta	Hind €/m ²	Brutopalk €	Kinnisvara hinnaindeks	Palgaindeks
2015	1 030	1 061	100	100
2016	1 087	1 139	105.53	107.33
2017	1 163	1 218	112.94	114.79
2018	1 241	1 310	120.46	123.44
2019	1 312	1 407	127.37	132.63
2020	1 413	1 449	137.18	136.53
2021	1 569	1 531	152.28	144.27
2022	1 905	1 696	184.92	159.82
2023	2 065	1 884	200.51	177.54
2024	2 088	2 033	202.72	191.57

2025	2 165	2 148	210.22	202.43
------	-------	-------	--------	--------

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Tabelist 3 nähtub, et perioodil 2015-2025 kasvasid nii kinnisvarahinnad kui ka brutopalk, kuid nende kasvutempo ei olnud ühesugune. Kui perioodi alguses liikusid hinnaindeks ja palgaindeks suhteliselt sarnases tempos, siis alates 2020. aastast hakkas kinnisvarahindade indeks palgaindeksist kiiremini eemalduma. See viitab sellele, et kinnisvarahindade kasv ei olnud enam täielikult kooskõlas sissetulekute arenguga. OECD (2021) on toonud välja, et paljudes arenenud riikides on viimase kümnendi jooksul kinnisvarahinnad kasvanud kiiremini kui leibkondade sissetulekud, mis on vähendanud eluaseme taskukohasust eelkõige nooremate ja keskmise sissetulekuga leibkondade jaoks. Eesti andmed viitavad sarnasele suundumusele.

Hinnakasvu sügavamaks mõistmiseks tuleb vaadelda kinnisvarahindade arengut koos intressimäärade ja eluasemelaenude mahuga. Kinnisvaraturg on Eestis tugevalt seotud laenuhagaga, mistõttu ei väljenda kinnisvarahindade muutus ainult nõudlust eluaseme järele, vaid ka seda, millistel tingimustel on leibkondadel võimalik ostu finantseerida. Bernanke ja Gertleri (1989) finantskiirendi mehhanismi kohaselt võivad soodsad krediitingimused võimendada varahindade kasvu, kuna madalamad intressimäärad suurendavad laenuvõimekust ja nõudlust varade järele.

Tabel 4.

Kinnisvarahindade, intressimäärade ja eluasemelaenude mahu dünaamika Eestis perioodil 2015-2025

Aasta	Hind €/m ²	Hinnamuutus %	Keskmine 6 kuu Euribor %	Eluaseme-laenude jääk milj €	Laenumahu muutus %
2015	1 030		0.05%	6 323	
2016	1 087	5.5%	-0.16%	6 661	5.3%
2017	1 163	7.0%	-0.26%	7 107	6.7%
2018	1 241	6.7%	-0.27%	7 603	7.0%
2019	1 312	5.7%	-0.30%	8 119	6.8%
2020	1 413	7.7%	-0.36%	8 656	6.6%
2021	1 569	11.0%	-0.52%	9 449	9.2%
2022	1 905	21.4%	0.67%	10 492	11.0%
2023	2 065	8.4%	3.69%	11 106	5.9%
2024	2 088	1.1%	3.48%	11 967	7.7%
2025	2 165	-3.0%	2.20%	13 169	10.0%

Allikas: autori koostatud Maa-ameti (2026), Eesti Panga (2025) ja European Central Bank (2025) andmete põhjal.

Tabelis 4 esitatud andmed näitavad, et aastatel 2015-2021 püsis 6 kuu Euribor negatiivsel tasemel. See tähendas, et eluasemelaenude intressikulu oli ajalooliselt madal ning laenuraha kättesaadavus soodne. Samal perioodil suurenes eluasemelaenude jääk järjepidevalt, mis viitab krediidituru aktiivsusele. Selline areng toetab järeldust, et kinnisvarahindade kasvu ei mõjutanud ainult palgakasv, vaid ka laenuvõimekuse paranemine ja krediidikättesaadavuse suurenemine.

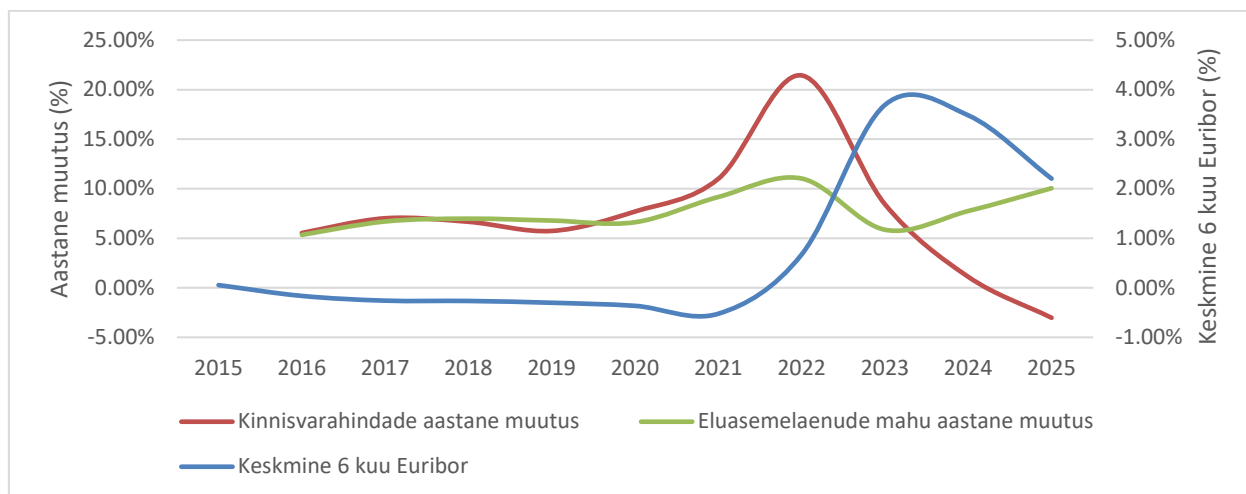
Kõige selgemalt avaldus krediidingimuste mõju aastatel 2021-2022, mil kinnisvarahindade aastane kasv oli perioodi kõrgeim. Samal ajal suurenes märgatavalt ka eluasemelaenude jääk. See viitab nõudluse tugevale kasvule olukorras, kus laenuraha oli endiselt suhteliselt soodne ja turuosaliste ootused kinnisvara väärtuse suhtes positiivsed. Selline areng on kooskõlas IMF-i (2022) käsitlusega, mille kohaselt võivad madalad intressimäärad ja krediidikättesaadavus suurendada kinnisvarahindu eriti kiiresti väiksematel ja avatud turgudel, kus pakkumine ei suuda nõudluse muutustele kiiresti reageerida.

Alates 2022. aastast muutus finantskeskkond järsult. Euroopa Keskpanga rahapoliitika karmistamine tõi kaasa Euribori kiire tõusu, mille tulemusena suurenesid eluasemelaenude finantskulud ja vähenes leibkondade laenuvõimekus. Kuigi töötasud jätkasid nominaalset kasvu, ei kompenseerinud see täielikult kõrgematest intressimäärade tulenevat finantskoormust. ECB (2022) rõhutab, et intressimäärade tõus mõjutab eluaseme taskukohasust eriti tugevalt riikides, kus eluasemelaenud on valdavalt muutuva intressimääraga. Eesti kuulub selliste riikide hulka, mistõttu kandus rahapoliitika muutus kiiresti üle leibkondade laenumaksetesse.

Intressimäärade mõju kinnisvarahindadele ei avaldunud siiski koheselt. Kuigi Euribor hakkas kiiresti tõusma juba 2022. aastal, aeglustus hinnakasv tugevamalt järgnevatel aastatel. See viitab kinnisvaraturu viitajaga kohanemisele. Ostuotsused, arendusprojektid ja laenulepingud ei reageeri intressimäärade muutustele hetkega, mistõttu võib finantstingimuste muutuse mõju avalduda kinnisvarahindades alles mitme kvartali või aasta jooksul. Selline viitajaga mõju on kooskõlas makromajandusliku käsitlusega, mille kohaselt rahapoliitika mõju varaturgudele kandub üle järk-järgult. Finantstingimuste, krediidikasvu ja kinnisvarahindade seost illustreerib joonis 1.

Joonis 1.

Kinnisvarahindade aastase muutuse, eluasemelaenude mahu muutuse ja 6 kuu Euribori dünaamika Eestis perioodil 2015-2025



Allikas: autori koostatud Maa-ameti (2025), Eesti Panga (2025) ja European Central Bank (2025) andmete põhjal.

Joonis 1 näitab, et madala Euribori perioodil kiirenes kinnisvarahindade kasv ning eluasemelaenude maht suurenes. See viitab krediidsükli olulisele rollile kinnisvaraturu kujunemisel. Samas on oluline märkida, et eluasemelaenude jääk jätkas kasvu ka pärast intressimäärade tõusu. Seda ei saa tõlgendada üksnes nõudluse tugevusena, sest laenujääk peegeldab ka varem võetud pikaajalisi laene, kõrgemat hinnataset ja laenuportfelli kumulatiivset iseloomu. Seetõttu annab laenujäägi kasv pigem ülevaate krediidituru mahust, mitte ainult uute laenude aktiivsusest.

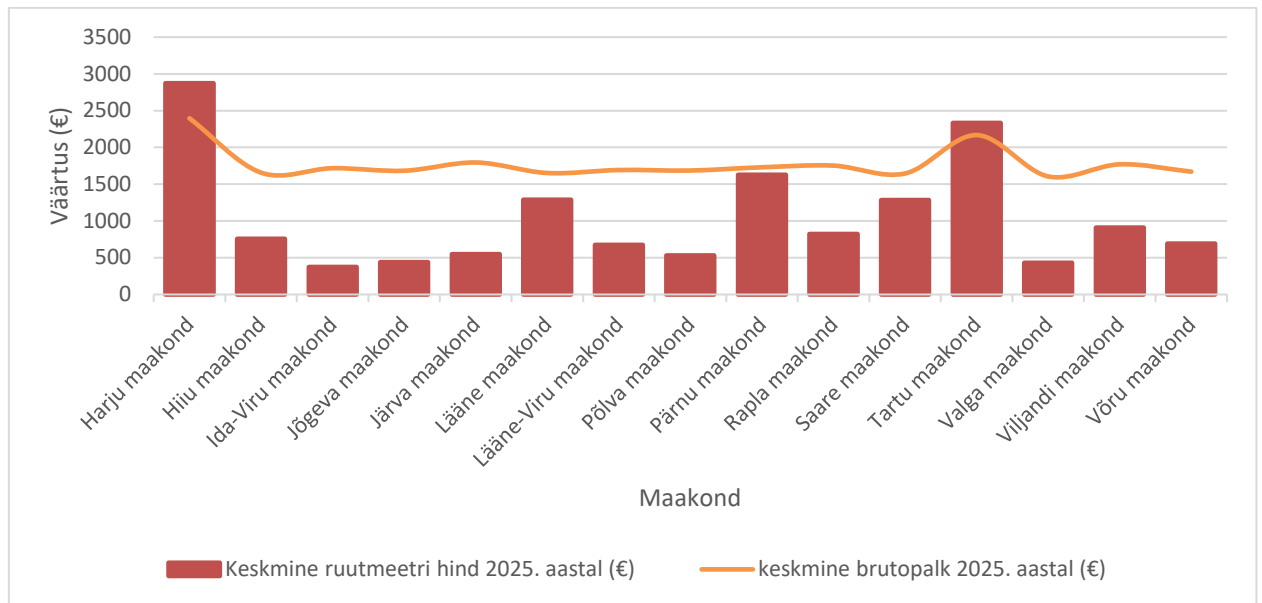
Pärast intressimäärade tõusu muutus kinnisvaraturu hinnadünaamika ettevaatlikumaks. Kui 2022. aastal oli hinnakasv veel väga kiire, siis järgnevatel aastatel see aeglustus ning 2025. aastal oli aastane hinnamuutus negatiivne. See viitab sellele, et kõrgem intressikeskkond vähendas ostjate laenuvõimekust ja jahutas nõudlust. Samal ajal ei tähendanud hinnakasvu aeglustumine automaatselt eluaseme taskukohasuse paranemist, sest kõrgemad intressimäärad suurendasid laenumakseid ning vähendasid tegelikku ostuvõimet.

Lisaks ajalisele dünaamikale tuleb arvestada kinnisvarahindade regionaalset erinevust. Eesti eluasemeturg ei ole ühtne tervik, vaid koosneb piirkondlikest turgudest, mille hinnatase ja nõudlus sõltuvad töökohtade paiknemisest, sissetulekute tasemest, rahvastiku koondumisest ja majandustegevuse aktiivsusest. OECD (2024) on rõhutanud, et Eesti eluasemeturgu iseloomustavad tugevad regionaalsed hinnavahed ning tööjõu koondumine suurematesse keskustesse. Seetõttu võib riigi keskmine hinnatase varjata olulisi piirkondlikke erinevusi.

Regionaalseid erinevusi illustreerib joonis 2.

Joonis 2.

Keskmise brutopalka ja kinnisvara ruutmeetrihinna võrdlus maakondade lõikes 2025. aastal



Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Joonis 2 näitab, et kinnisvarahindade erinevused maakondade lõikes on suuremad kui brutopalkade erinevused. Harju- ja Tartumaal on ruutmeetrihinnad märgatavalt kõrgemad kui enamikus teistes maakondades, kuid palgatase ei erine samas ulatuses. See tähendab, et suuremates majanduskeskustes võib eluaseme taskukohasus olla surve all isegi kõrgema keskmise palga korral. Glaeseri ja Gyourko (2003) käsitluse järgi on selline olukord iseloomulik piirkondadele, kus nõudlus on tugev ning eluasemepakkumine ei suuda nõudlusega piisavalt kiiresti kohaneda.

Väiksemates maakondades on kinnisvarahinnad üldjuhul madalamad, kuid see ei tähenda automaatselt paremat eluaseme taskukohasust. Madalama hinnatasemega kaasnevad sageli madalamad sissetulekud, väiksem töökohtade valik ja tagasihoidlikum majandusaktiivsus. Gan ja Hill (2009) rõhutavad, et eluaseme taskukohasust ei saa hinnata ainult hinnataseme põhjal, vaid arvesse tuleb võtta ka leibkondade sissetulekuid, säästmisvõimet ja majanduslikke võimalusi. Eesti kontekstis tähendab see, et regionaalne taskukohasus sõltub hinnataseme ja tööturu võimaluste koostmõjust.

Analüüsi tulemused näitasid, et perioodil 2015-2025 kasvasid Eestis nii kinnisvarahinnad kui ka töötasud, kuid kinnisvarahindade kasvutempo ületas mitmel perioodil sissetulekute kasvu. Eriti selgelt avaldus see aastatel 2020-2022, mil madalad intressimäärad, aktiivne krediiditurg ja piiratud eluasemepakkumine kiirendasid kinnisvarahindade tõusu. Tulemused viitavad sellele, et

eluasemeturu areng ei olnud seotud ainult töötasude kasvuga, vaid olulist mõju avaldasid ka finantseerimistingimused ja krediidikättesaadavus. Lisaks näitas regionaalne võrdlus, et suuremates majanduskeskustes olid kinnisvarahinnad kasvanud kiiremini kui palgatase, mis suurendas survet eluaseme taskukohasusele. Saadud tulemused on kooskõlas teoreetilises osas käsitletud käsitlustega, mille kohaselt kujuneb eluaseme taskukohasus kinnisvaraturu, tööturu ja makromajandusliku keskkonna koosmõjus.

2.3. Kinnisvarahindade ja töötasude muutuste võrdlus Eestis perioodil 2015-2025

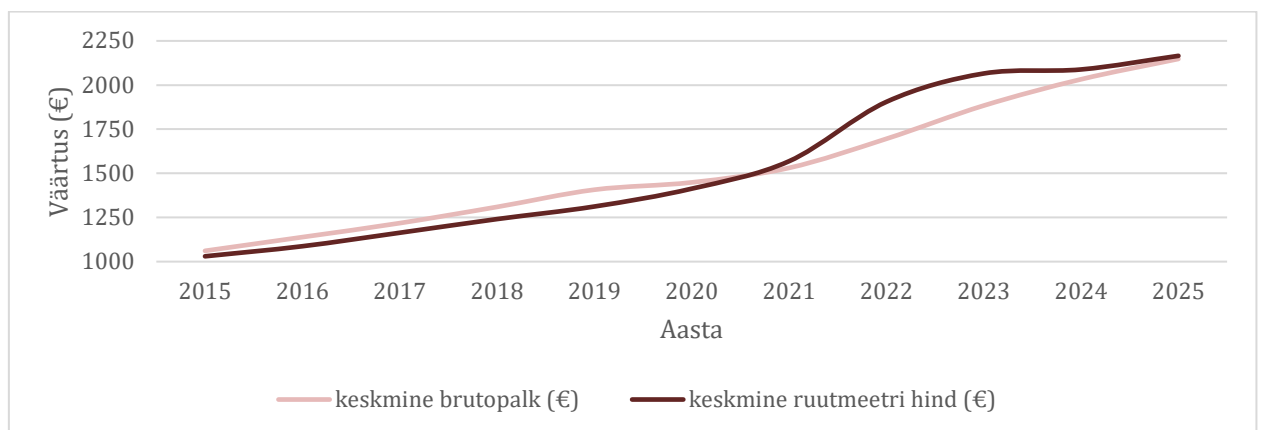
Eluaseme taskukohasuse hindamisel peetakse oluliseks kinnisvarahindade ja sissetulekute muutuste võrdlemist ajas, kuna nende omavaheline areng peegeldab leibkondade üldisi võimalusi eluaseme soetamiseks. Kuigi eluaseme taskukohasust käsitletakse sageli kui eluasemekulude ja sissetulekute vahelist suhet, ei ole see suhe ajas konstantne, vaid kujuneb erinevate majanduslike ja finantsiliste tegurite koosmõjul. Seetõttu on oluline hinnata, kuidas kinnisvarahinnad ja töötasud ajas muutuvad ning kas nende kasv toimub tasakaalus.

Euroopa Komisjoni analüüside kohaselt on eluaseme taskukohasus viimastel aastatel muutunud üheks keskseks probleemiks kogu Euroopa Liidus, kuna kinnisvarahinnad ja üürihinnad on kasvanud kiiremini kui sissetulekud, eriti madalama ja keskmise sissetulekuga leibkondade puhul (European Commission, 2019; European Commission, 2025). Lisaks on täheldatud, et kuigi sissetulekute ja kinnisvarahindade vahel eksisteerib tugev seos, on see viimastel aastatel nõrgenenud, mis viitab turu võimaliku tasakaalutuse suurenemisele (European Commission, 2025, lk 76). Selline areng loob vajaduse analüüsida kinnisvarahindade ja töötasude dünaamikat ka Eesti kontekstis.

Kinnisvarahindade ja keskmise brutokuupalga arengut ajas illustreerib joonis 3.

Joonis 3.

Kinnisvarahindade ja keskmise brutokuupalga muutus Eestis perioodil 2015-2025



Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Jooniselt 3 nähtub, et nii kinnisvara ruutmeetri hind kui ka keskmine brutokuupalk olid perioodil 2015-2025 selges kasvutrendis. Samas ei toimunud nende näitajate kasv kogu perioodi vältel ühtlase tempoga. Perioodi alguses, ligikaudu aastatel 2015-2019, liikusid kinnisvarahinnad ja töötasud suhteliselt sünkroonselt, mis viitab sellele, et kinnisvaraturg oli sel ajal suures osas kooskõlas fundamentaalsete majandusnäitajatega, eelkõige sissetulekute kasvuga.

Alates 2020. aastast on aga täheldatav oluline muutus nende näitajate dünaamikas. Kinnisvarahindade kasv kiirenes märgatavalt võrreldes brutopalga kasvuga, mis viitab sellele, et turu areng ei olnud enam otseselt seotud üksnes sissetulekute muutusega. Selline lahkumine on oluline signaal võimalikust turu tasakaalutusest ning viitab eluaseme taskukohasuse halvenemisele. Hinnakasvu kiirenemist võisid mõjutada mitmed tegurid, sealhulgas madalad intressimäärad, suurenenud nõudlus ning piiratud pakkumine, mis on kooskõlas kinnisvaraturu tsüklilisust käsitleva teoreetilise kirjandusega (DiPasquale & Wheaton, 1996; Glaeser & Gyourko, 2003).

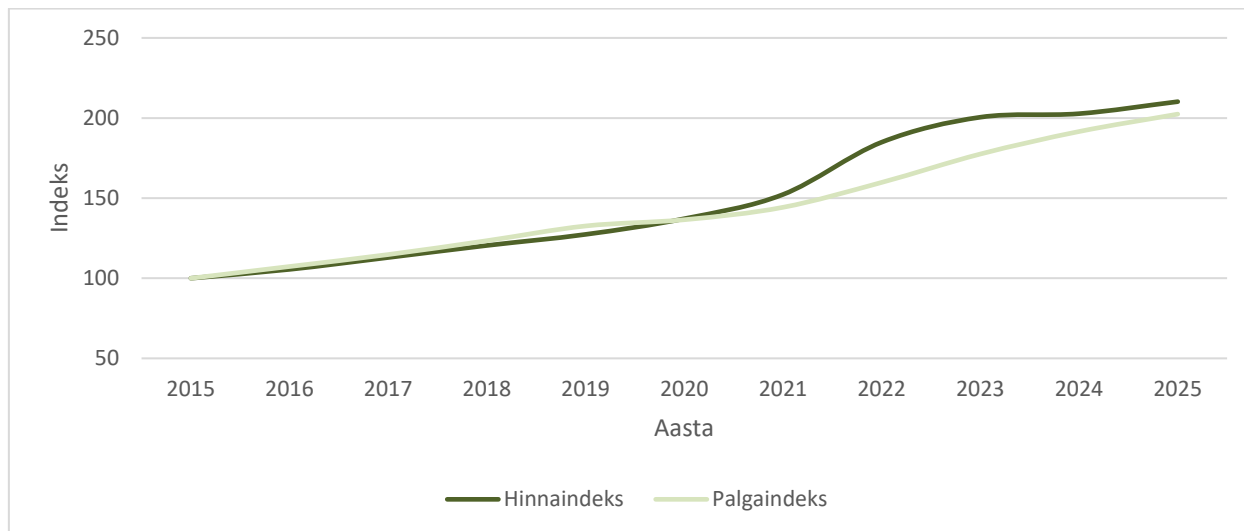
Lisaks finantstingimustele mõjutas nõudlust ka töökohtade ja majandustegevuse koondumine suurematesse keskustesse, eelkõige Tallinna ja Tartu piirkonda. Statistikaameti andmetel paiknes 2025. aastal ligikaudu 55% töökohtadest Tallinnas ja Harjumaal ning 14% Tartumaal, mis viitab majandusaktiivsuse tugevale regionaalsele kontsentratsioonile (Statistikaamet, 2026). Selline töökohtade ja kõrgema palgataseme koondumine suurendab nõudlust eluasemete järele ning avaldab täiendavat survet kinnisvarahindadele suuremates keskustes. OECD (2024) hinnangul kasvab nõudlus majanduskeskustes sageli kiiremini kui eluasemepakkumine, mille tulemusena suureneb hinnasurve eelkõige suuremates linnapiirkondades.

Tuleb ka arvestada, et kinnisvarahindade kasv mõjutab erinevaid leibkonnagruppe erinevalt. Euroopa Komisjoni hinnangul parandab kinnisvarahindade tõus küll olemasolevate kinnisvaraomanike varanduslikku seisu, kuid samal ajal võib see sundida madalama sissetulekuga leibkondi vähendama muid tarbimiskulusid, et katta eluasemega seotud väljaminekuid (European Commission, 2019, lk 64). See viitab sellele, et kinnisvaraturu arengul on oluline sotsiaalne mõõde, mis ulatub kaugemale pelgalt hinnataseme muutusest.

Kuigi absoluutnäitajate võrdlus annab olulise esmase ülevaate, ei pruugi see piisavalt selgelt esile tuua kasvutempo erinevusi. Seetõttu kasutatakse käesolevas töös täiendavalt indekspõhist lähenemist, mis võimaldab võrrelda kinnisvarahindade ja brutopalga suhtelist muutust ajas.

Kinnisvarahindade ja brutopalga suhtelist muutust ajas illustreerib joonis 4.

Joonis 4.

Kinnisvarahindade ja töötasude indeks (2015 = 100)

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Joonis 4 esitab kinnisvarahindade ja brutopalga indeksid, võttes aluseks 2015. aasta taseme. Selline lähenemine võimaldab paremini hinnata, millises ulatuses on nende näitajate kasvutempo erinenud ning millal on toimunud olulisemad muutused.

Indekspõhine analüüs kinnitab, et kinnisvarahindade kasv oli brutopalga kasvust kiirem, eriti alates 2020. aastast. Indeksite lahkumine viitab sellele, et kinnisvaraturg eemaldus järkjärgult sissetulekute dünaamikast, mis omakorda viitab eluaseme taskukohasuse vähenemisele. Selline trend on kooskõlas Euroopa tasandi arengutega, kus sissetulekute ja kinnisvarahindade vaheline seos on nõrgenenud ning hinnakasvu on üha enam mõjutanud muud tegurid, nagu finantstingimused ja investeerimisnõudlus.

Lisaks sissetulekutele mõjutab kinnisvaranõudlust ka leibkondade varanduslik seis. Euroopa Komisjoni andmetel võib varanduslik jõukus suurendada nõudlust kinnisvara järele ning toetada hinnakasvu ka olukorras, kus sissetulekute kasv ei ole piisav (European Commission, 2025, lk 77). See viitab sellele, et kinnisvaraturu dünaamika ei sõltu üksnes töötasude muutusest, vaid ka laiematest finantsilistest ja varanduslikest teguritest.

Samuti tuleb arvestada, et kinnisvarahindade volatiilsus võib olla suurem riikides, kus koduomand on laialt levinud (European Commission, 2019, lk 65). Eesti kontekstis, kus koduomand domineerib eluasemeturul, võib see tähendada suuremat tundlikkust majanduskeskkonna muutuste suhtes, mis omakorda mõjutab kinnisvarahindade ja sissetulekute vahelist dünaamikat.

Kinnisvarahindade ja töötasude arengut ajas iseloomustab seega muutuv seos, kus algselt suhteliselt tasakaalustatud dünaamika asendus järkjärgult kinnisvarahindade kiirema kasvuga

võrreldes sissetulekute kasvuga. Selline lahknemine viitab sellele, et eluasemeturg ei reageeri enam üksnes leibkondade sissetulekute muutustele, vaid seda mõjutavad üha enam ka finantstingimused ja nõudluse struktuursed tegurid.

Kinnisvarahindade ja töötasude võrdlus näitas, et perioodil 2015-2025 ei toimunud nende näitajate kasv täielikult tasakaalus. Perioodi alguses liikusid kinnisvarahinnad ja brutopalk suhteliselt sünkroonselt, kuid alates 2020. aastast kiirenes kinnisvarahindade kasv märgatavalt võrreldes sissetulekute kasvuga. Indekspõhine analüüs kinnitas, et kinnisvaraturg eemaldus järkjärgult töötasude dünaamikast, mis viitab eluaseme taskukohasuse vähenemisele. Tulemused näitavad, et kinnisvarahindade kujunemist mõjutasid lisaks sissetulekutele üha enam ka finantstingimused, krediidikättesaadavus ning regionaalse nõudluse koondumine suurematesse keskustesse. Saadud tulemused on kooskõlas teoreetilises osas käsitletud käsitlustega, mille kohaselt ei sõltu eluaseme taskukohasus ainult palkade kasvust, vaid kujuneb tööturu, kinnisvaraturu ja makromajandusliku keskkonna koosmõjus. Kuigi töötasud kasvasid vaadeldaval perioodil märkimisväärselt, ei olnud nende kasv piisav kinnisvarahindade kiirema tõusu tasakaalustamiseks. Seetõttu on vajalik hinnata eluaseme taskukohasust otsesemalt, sidudes kinnisvarahinnad sissetulekute, ostujõu ja laenuvõimekusega, mida käsitletakse järgmises alapeatükis.

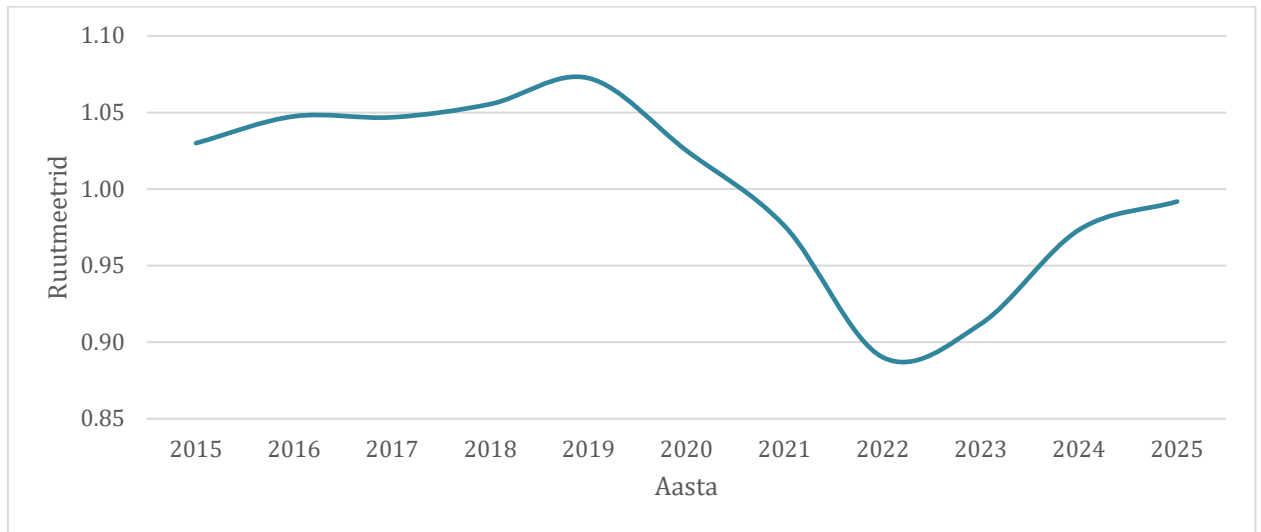
2.4. Eluaseme taskukohasuse hindamine Eestis perioodil 2015-2025

Eluaseme taskukohasuse hindamine eeldab kinnisvarahindade ja sissetulekute omavahelise seose analüüsi viisil, mis võimaldab hinnata nende mõju leibkondade reaalsele ostuvõimele. Kuigi eelnevates alapeatükkides käsitletud kinnisvarahindade ja töötasude dünaamika annab olulise ülevaate turu arengust ajas, ei kajasta see üksinda piisavalt selgelt eluaseme tegelikku kättesaadavust. Seetõttu on vajalik kasutada täiendavaid mõõdikuid, mis seovad hinnataseme ja sissetulekud ühtseks analüütiliseks raamistikuks.

Käesolevas töös kasutatakse eluaseme taskukohasuse hindamiseks ostujõu näitajat, mis väljendab, mitu ruutmeetrit elamispinda on võimalik soetada keskmise brutokuupalga eest. See näitaja võimaldab hinnata eluaseme kättesaadavust otsesemalt ning annab intuiitiivse mõõdme kinnisvarahindade ja sissetulekute suhte. Erinevalt üksnes hinnataseme või sissetulekute eraldi vaatlemisest võimaldab ostujõu analüüs hinnata nende näitajate koosmõju ning selle mõju leibkondade tegelikele võimalustele eluaseme soetamisel.

Eluaseme ostujõu muutust ajas illustreerib joonis 5.

Joonis 5.

Eluaseme ostujõud (m^2 keskmise brutopalga eest)

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Jooniselt 5 nähtub, et eluaseme ostujõud on perioodil 2015-2025 vähenenud, kuigi muutus ei ole olnud lineaarne. Perioodi alguses oli ostujõu langus mõõdukas, kuid alates 2020. aastast muutus langustrend märgatavamaks. See viitab sellele, et kinnisvarahindade kasv ületas sissetulekute kasvu järjest suuremas ulatuses. Selle tulemusena vähenes elamispinna hulk, mida oli võimalik keskmise brutokuupalga eest soetada, mis omakorda viitab eluaseme suhtelise kättesaadavuse halvenemisele.

Ostujõu vähenemine ei ole üksnes statistiline näitaja, vaid sellel on otsene mõju leibkondade majanduslikele võimalustele. Euroopa Komisjoni analüüside kohaselt võib kinnisvarahindade ja eluasemekulude kasv sundida madalama sissetulekuga leibkondi vähendama muid tarbimiskulusid, et katta eluasemega seotud väljaminekuid (European Commission, 2019, lk 64). Seega mõjutab eluaseme kallinemine lisaks kinnisvaraturule ka leibkondade üldist tarbimisvõimet ja elatustaset.

Joonisel 5 esitatud ostujõu näitajat tuleb käsitleda eelkõige lihtsustatud suhtelise mõõdikuna, mis võimaldab võrrelda kinnisvarahindade ja sissetulekute omavahelist suhet maakondade lõikes. Näitaja ei kirjelda otseselt leibkondade tegelikku eluaseme taskukohasust, kuna praktikas ei ole võimalik kogu sissetulekut eluaseme soetamiseks kasutada. Tegelikku taskukohasust mõjutavad lisaks brutosissetulekule ka netosissetulek, leibkonna püsikulud, säästmisvõimekus ning piirkondlik hinnatase. Seetõttu kasutatakse käesolevas töös hilisemates alapeatükkides täiendavalt netosissetuleku, laenuvõimekuse ja sissemakse kogumise põhiseid näitajaid, mis võimaldavad hinnata eluaseme taskukohasust realistlikumalt.

Lisaks ajas toimuvatele muutustele on eluaseme taskukohasuse analüüsimisel oluline arvestada regionaalsete erinevustega, kuna Eesti kinnisvaraturg ei ole homogeenne. Majandustegevuse, kõrgemapalgaliste töökohtade ja elanikkonna koondumine suurematesse keskustesse, eelkõige Tallinna ja Tartu piirkonda, mõjutab samaaegselt nii sissetulekute taset kui ka kinnisvarahindu. Selle tulemusena kujunevad erinevates piirkondades märkimisväärselt erinevad eluaseme taskukohasuse tingimused. Sarnast regionaalset kontsentratsiooni ja selle mõju eluasemeturule on rõhutanud ka OECD (2024), mille kohaselt kasvab nõudlus majanduskeskustes sageli kiiremini kui eluasemepakkumine, põhjustades hinnataseme kiiremat tõusu võrreldes ülejäänud piirkondadega.

Kinnisvarahindade ja brutopalgade regionaalseid erinevusi illustreerib joonis 4, millest nähtub, et kinnisvarahinnad varieeruvad maakondade lõikes märksa rohkem kui sissetulekud. Kuigi brutopalgade erinevused piirkondade vahel on olemas, on need suhteliselt mõõdukad võrreldes kinnisvarahindade erinevustega. See viitab asjaolule, et kinnisvaraturu regionaalne diferentseerumine on Eestis oluliselt suurem kui tööturu diferentseerumine.

Kõige kõrgemad kinnisvarahinnad esinevad Harju- ja Tartumaal, kus paiknevad ka Eesti suurimad majanduskeskused. Samas ei ole palgavahed võrreldes ülejäänud maakondadega proportsionaalselt sama suured kui hinnavahed. See tähendab, et kõrgem sissetulekutase ei kompenseeri täielikult kõrgemat hinnataset ning eluaseme taskukohasus on nendes piirkondades madalam. Selline areng viitab sellele, et majanduskeskustes kujuneb eluasemenõudlus suuremaks kui pakkumine, mille tulemusena kasvavad hinnad kiiremini kui leibkondade ostuvõime. Glaeser ja Gyourko (2003) on toonud välja, et piiratud pakkumisega piirkondades võib kasvav nõudlus viia olukorrani, kus kinnisvarahinnad eemalduvad järjest enam kohalike sissetulekute dünaamikast.

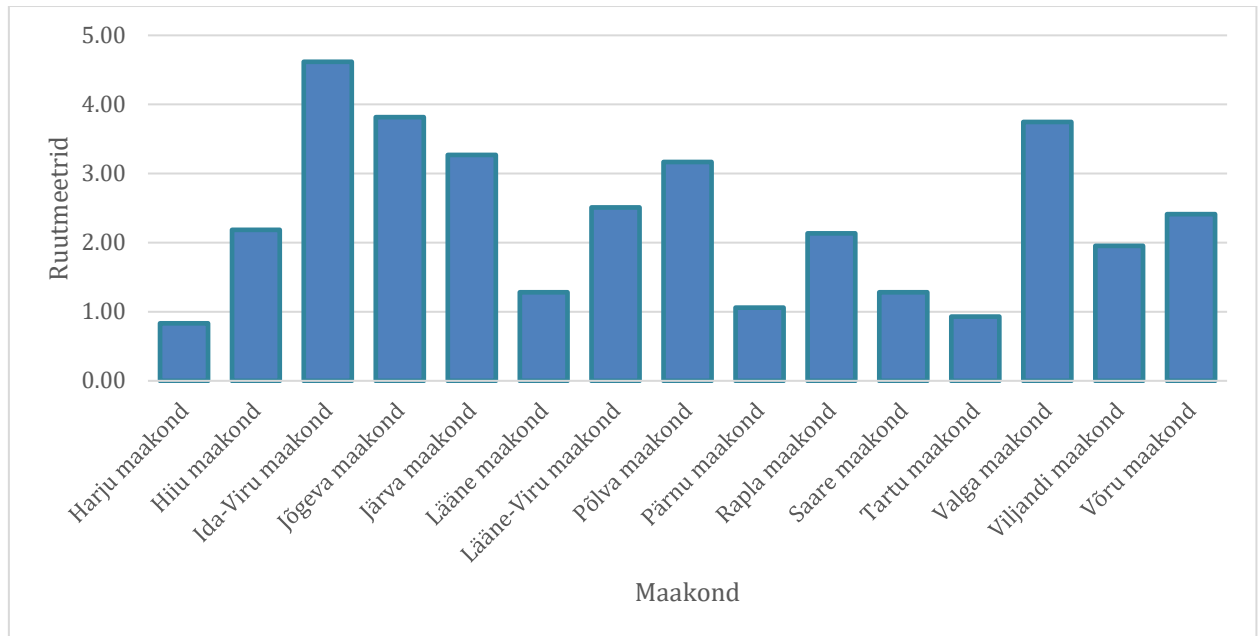
Väiksemates maakondades on kinnisvarahinnad küll märgatavalt madalamad, kuid samaaegselt on seal sageli ka madalam palgatase ning piiratumad töö- ja haridusvõimalused. Seetõttu ei saa eluaseme taskukohasust hinnata üksnes kinnisvarahinna absoluutse taseme põhjal. Madalam hinnatase ei tähenda automaatselt paremat taskukohasust, kui piirkonna elanike sissetulekud ja majanduslikud võimalused on samuti tagasihoidlikumad. Euroopa Komisjoni analüüsid rõhutavad, et regionaalsed erinevused eluasemehindades võivad mõjutada tööjõu mobiilsust ning süvendada sotsiaalset ja majanduslikku ebavõrdsust, kuna kõrged eluasemekulud piiravad inimeste võimalusi liikuda piirkondadesse, kus on paremad töövõimalused (European Commission, 2019).

Regionaalse taskukohasuse täpsemaks hindamiseks kasutatakse käesolevas töös eluaseme ostujõu näitajat, mis väljendab, mitu ruutmeetrit elamispinda on võimalik soetada keskmise

brutokuupalga eest erinevates maakondades. Eluaseme ostujõudu maakondade lõikes illustreerib joonis 6.

Joonis 6.

Eluaseme ostujõud (m^2 keskmise brutopalgast 2025. aastal maakondade lõikes)



Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Joonis 6 näitab, et eluaseme ostujõud varieerub Eestis märkimisväärselt ning piirkondlikud erinevused ei ole lineaarsed. Kõige madalam on ostujõud Harju- ja Tartumaal, kus kõrge kinnisvarahinna mõju ületab kõrgema sissetulekutaseme positiivse mõju. See tähendab, et vaatamata kõrgemale brutopalgale on nendes piirkondades võimalik keskmise kuupalga eest soetada väiksem osa elamispinnast kui mitmes väiksemas maakonnas. Selline tulemus kinnitab, et majanduskeskustes on eluaseme taskukohasus sageli piiratum isegi kõrgema palgataseme tingimustes.

Kõrgem ostujõud esineb peamiselt väiksemates maakondades, kus kinnisvarahinnad on madalamad. Samas ei tähenda kõrgem ostujõu näitaja tingimata paremat majanduslikku olukorda või kõrgemat elatustaset. Nendes piirkondades võivad töövõimalused, palgatase ja majandusaktiivsus olla märksa piiratumad. Seetõttu tuleb ostujõu näitajat käsitleda eelkõige suhtelise mõõdikuna, mis võimaldab võrrelda kinnisvarahindade ja sissetulekute omavahelist suhet, kuid ei kirjelda täielikult leibkondade tegelikku finantsolukorda ega elukvaliteeti.

Lisaks tuleb arvestada, et käesolevas analüüsis kasutatakse sissetuleku näitajana brutopalka, mis ei kajasta leibkondade reaalselt kasutatavat raha pärast maksude ja vältimatute kulude tasumist. Tegelik eluaseme taskukohasus sõltub lisaks brutotulule ka netosissetulekust, püsikuludest, säästmisvõimekusest ning laenutingimustest. Seetõttu kasutatakse töö järgmistes

alapeatükkides täiendavalt netosissetuleku, laenuvõimekuse ja sissemakse kogumise põhiseid näitajaid, mis võimaldavad hinnata eluaseme taskukohasust realistlikumalt ning siduda makrotasandi trendid leibkondade tegeliku finantsvõimekusega.

Eluaseme taskukohasuse täiendavaks hindamiseks analüüsiti, mitu aastat keskmist brutotulu vastaks tüüpilise eluaseme väärtusele. Tegemist on suhtelise taskukohasuse näitajaga, mis võimaldab hinnata kinnisvarahindade ja sissetulekute omavahelist dünaamikat erinevatel perioodidel. Kuigi selline lähenemine ei kirjelda tegelikku säästmis- ega finantseerimisprotsessi, kasutatakse sarnaseid *price-to-income* tüüpi näitajaid laialdaselt makrotasandi eluaseme taskukohasuse hindamisel (OECD, 2021; Mazáček, 2024).

Analüüsis eeldati 50 m² suuruse korteri ostu, mida käsitletakse käesolevas töös tüüpilise eluasemenäitajana. Selline lähenemine võimaldab siduda keskmise ruutmeetrihinna realistlikuma eluasemeobjektiga ning muuta tulemused paremini võrreldavaks nii ajas kui ka teiste taskukohasuse mõõdikutega.

Analüüsi ei kaasatud kõiki vaadeldava perioodi aastaid, vaid valiti iseloomulikud võrdluspunktid, mis peegeldavad kinnisvaraturu erinevaid arenguetappe. Aasta 2015 esindab perioodi algust, mil kinnisvarahinnad ja sissetulekud olid suhteliselt tasakaalus. Aasta 2020 tähistab perioodi enne hinnakasvu kiirenemist, samas kui 2022 kajastab kinnisvarahindade kiire kasvu faasi. Aasta 2025 esindab kõige uuemat andmepunkti ning võimaldab hinnata, kas sissetulekute kasv on hinnataseme muutustega kohanenud.

Käesolevas analüüsis kasutatakse lihtsustatud lähenemist, mille eesmärk on hinnata eluaseme taskukohasuse muutust makrotasandil. Praktikas ei ole võimalik suunata kogu brutotulu eluaseme soetamiseks, kuna leibkondadel tuleb katta ka igapäevased elamiskulud, maksud ning muud finantskohustused. Seetõttu tuleb tabelis esitatud näitajat käsitleda eelkõige indikatiivse mõõdikuna, mis võimaldab võrrelda kinnisvarahindade ja sissetulekute suhtelist muutust ajas.

Tabel 5.

Keskmise eluaseme (50 m²) soetamiseks kuluv aeg valitud aastatel Eestis

Aasta	Hind €/m ²	Korteri hind (50 m ²)	Aastapalk (€)	Vajalikud aastad
2015	1 030	51 506	12 732	4.05
2020	1 413	70 656	17 383	4.06
2022	1 905	95 244	20 348	4.68
2025	2 165	108 273	25 774	4.20

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Tabelis 5 esitatud tulemused näitavad, et keskmise suurusega eluaseme väärtuse ja keskmise aastase brutotulu suhe ei muutunud vaadeldaval perioodil lineaarselt. Aastatel 2015 ja 2020 püsis näitaja ligikaudu samal tasemel, mis viitab sellele, et kinnisvarahindade kasv oli sel perioodil üldjoontes kooskõlas sissetulekute kasvuga. Seega ei halvenenud eluaseme suhteline taskukohasus perioodi esimeses pooles märkimisväärselt, kuigi nii hinnad kui ka töötasud suurenesid.

Oluline muutus ilmnes 2022. aastal, mil 50 m² suuruse tüüpkorteri väärtus moodustas keskmise brutopalga suhtes märgatavalt suurema osa kui varasematel võrdlusaastatel. See näitab, et kinnisvarahindade kasv ületas selleks ajaks sissetulekute kasvu ning eluaseme suhteline kättesaadavus halvenes. Saadud tulemus on kooskõlas OECD (2021) käsitlusega, mille kohaselt vähendab kinnisvarahindade kiirem kasv võrreldes sissetulekutega eelkõige keskmise ja madalama sissetulekuga leibkondade võimalusi eluasemeturule siseneda.

2025. aastaks oli näitaja võrreldes 2022. aastaga mõnevõrra paranenud, mis viitab sellele, et sissetulekute kasv oli osaliselt kinnisvarahindade tõusule järele jõudnud. Samas jäi näitaja siiski kõrgemaks kui perioodi alguses, mistõttu ei saa rääkida eluaseme taskukohasuse täielikust taastumisest. Pigem viitab see sellele, et aastatel 2020-2022 toimunud hinnakasv avaldas eluaseme kättesaadavusele pikemaajalist mõju.

Tabelis 5 kasutatud näitajat tuleb käsitleda indikatiivse makrotasandi mõõdikuna, mitte tegeliku säästmisperioodina. Praktikas ei ole võimalik kogu brutotulu eluaseme soetamiseks kasutada, kuna leibkondadel tuleb katta maksud, igapäevased elamiskulud ja muud finantskohustused. Kui eeldada, et leibkond suudab säästa näiteks 15% netosissetulekust, kujuneks eluaseme omafinantseeringu või ostuhinna kogumiseks vajalik periood oluliselt pikemaks. Seetõttu annab tabel 5 eelkõige võrdleva pildi hinnataseme ja sissetulekute suhtelisest muutusest, kuid ei kirjelda täielikult leibkondade tegelikku finantsvõimekust.

Keskmistel näitajatel põhineva analüüsi piirang seisneb ka selles, et aritmeetiline keskmine võib varjata erinevusi sissetulekute ja kinnisvaratehingute jaotuses. Kõrgema sissetulekuga töötajad tõstavad keskmist palganäitajat, samas kui tüüpilise töötaja sissetulek võib olla sellest märgatavalt madalam. Samuti võivad kinnisvaraturul üksikud väga kõrge või madala hinnaga tehingud mõjutada keskmist ruutmeetrihinda. Seetõttu on eluaseme taskukohasuse hindamisel oluline täiendada keskmistel põhinevat analüüsi mediaannäitajatega, mis kirjeldavad paremini tüüpilist olukorda.

Tabel 6.

Keskmete ja mediaannäitajate võrdlus eluaseme taskukohasuse hindamisel Eestis aastatel 2021-2025

Aasta	Brutopalk (€)	Mediaan-palk (€)	Keskmine hind €/m ²	Mediaanhind €/m ²
2021	1 531	1 200	1 569	1 623
2022	1 696	1 340	1 905	2 009
2023	1 884	1 501	2 065	2 115
2024	2 033	1 628	2 088	2 110
2025	2 148	1 724	2 165	2 202

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Tabelis 6 esitatud andmed näitavad, et mediaanpalk jäi kogu vaadeldaval perioodil märgatavalt madalamaks kui keskmine brutopalk. See tähendab, et keskmise palga põhjal hinnatud eluaseme taskukohasus võib anda tegelikkusest optimistlikuma pildi, kuna aritmeetilist keskmist mõjutavad kõrgema sissetulekuga töötajad. Mediaanpalk kirjeldab paremini tüüpilise töötaja sissetulekut ning seetõttu on see eluaseme kättesaadavuse hindamisel oluline täiendav näitaja.

Samal ajal oli mediaankinnisvarahind kõigil vaadeldavatel aastatel keskmisest ruutmeetrihinnast kõrgem. See viitab sellele, et tüüpilise kinnisvaratehingu hinnatase võis olla kõrgem kui aritmeetiline keskmine näitab. Kui mediaanpalk on keskmisest palgast madalam ja mediaanhind keskmisest hinnast kõrgem, tähendab see, et tüüpilise sissetulekuga inimese jaoks on eluaseme soetamine keerulisem kui keskmistel näitajatel põhinev analüüs eeldaks.

Eriti selgelt ilmnas see aastatel 2022-2023, mil kinnisvarahinnad saavutasid kiire kasvufaasi järel kõrge taseme, samal ajal kui mediaanpalk jäi keskmisest brutopalgast oluliselt madalamaks. Selline erinevus näitab, et hinnakasvu mõju ei jaotunud leibkondade vahel võrdselt. Kõrgema sissetulekuga leibkonnad võisid turul jätkuvalt osaleda, samas kui mediaansissetulekuga inimesed kogesid suuremat survet nii laenuvõimekuse kui ka omafinantseeringu kogumise seisukohalt.

Tabeli 6 tulemused kinnitavad, et eluaseme taskukohasuse hindamisel ei piisa üksnes keskmiste näitajate kasutamisest. Keskmised näitajad sobivad üldiste makrotasandi trendide kirjeldamiseks, kuid võivad alahinnata taskukohasuse probleemi ulatust tüüpilise leibkonna jaoks. OECD (2024) ja European Commissioni (2025) käsitlused rõhutavad samuti, et eluaseme kättesaadavuse analüüsimisel tuleb arvestada sissetulekute ja varade jaotust, kuna taskukohasuse probleem avaldub tugevamalt just madalama ja keskmise sissetulekuga leibkondade seas.

Seega näitavad tabelid 5 ja 6 koos, et eluaseme taskukohasus halvenes vaadeldaval perioodil mitmel tasandil. Esiteks kasvas tüüpilise eluaseme väärtus 2022. aastaks sissetulekute kiiremini. Teiseks näitavad mediaanandmed, et keskmistel põhinev analüüs võib tegelikku olukorda pehmendada, sest tüüpiline sissetulek on keskmisest madalam ja tüüpiline kinnisvarahind keskmisest kõrgem. Kolmandaks ei kajasta brutotulul põhinev suhtarv tegelikku säästmisvõimet, kuna leibkondade kasutatav tulu sõltub maksudest, elamiskuludest, säästmisvõimest ja laenuitingimustest. Sellest tulenevalt käsitletakse järgmises alapeatükis eluaseme taskukohasust netosissetuleku ja laenuvõimekuse põhjal, mis võimaldab hinnata leibkondade tegelikke võimalusi eluaseme finantseerida.

Eluaseme taskukohasuse hindamine näitas, et perioodil 2015-2025 vähenes Eestis keskmise sissetulekuga inimese võimalus eluaseme soetada. Ostujõu analüüs kinnitas, et kinnisvarahindade kasv ületas mitmel perioodil sissetulekute kasvu, mille tulemusena vähenes elamispinna hulk, mida oli võimalik keskmise brutopalgaga eest soetada. Regionaalne võrdlus näitas, et suurimates majanduskeskustes, eriti Harju- ja Tartumaal, ei kompenseerinud kõrgem palgatase kinnisvarahindade kiiremat kasvu ning eluaseme taskukohasus oli seal madalam kui mitmes väiksemas maakonnas. Lisaks ilmnes, et keskmistel näitajatel põhinev analüüs võib anda tegelikust olukorrast optimistlikuma pildi, kuna mediaanpalk jäi keskmisest brutopalgast madalamaks ning mediaankinnisvarahind keskmisest kõrgemaks. Saadud tulemused kinnitavad teoreetilises osas käsitletud seisukohta, et eluaseme taskukohasus ei sõltu ainult kinnisvarahindade ja sissetulekute suhtest, vaid ka sissetulekute jaotumisest, regionaalsetest erinevustest ning leibkondade tegelikust finantsvõimekusest. Kuna brutotulul põhinevad näitajad ei kajasta täielikult leibkondade reaalseid võimalusi eluaseme finantseerida, käsitletakse järgmises alapeatükis eluaseme taskukohasust netosissetuleku ja laenuvõimekuse põhjal.

2.5. Eluaseme taskukohasus netosissetuleku ja laenuvõimekuse põhjal

Varasemas analüüsis hinnati eluaseme taskukohasust peamiselt brutopalgale tuginevate näitajate abil, mis võimaldavad kirjeldada kinnisvarahindade ja sissetulekute dünaamikat makrotasandil. Selline lähenemine on rahvusvahelises kirjanduses laialdaselt kasutatav ning sobib pikaajaliste trendide analüüsimiseks ja riikidevaheliseks võrdluseks (OECD, 2021). Samas ei pruugi brutotulul põhinev analüüs anda täielikult realistlikku pilti leibkondade tegelikust ostuvõimest, kuna eluaseme soetamine ja sellega seotud finantskohustuste täitmine toimub netosissetuleku arvelt. Seetõttu täiendatakse käesolevas töös varasemat analüüsi netosissetulekul

ja laenuvõimekusel põhineva lähenemisega, mis võimaldab hinnata täpsemalt, kas keskmise sissetulekuga leibkonnal on võimalik tüüpilist eluaset finantseerida.

Käesolevas analüüsis käsitletakse leibkonda analüütilise lihtsustusena ühe keskmise sissetulekuga isikuna. Selline lähenemine võimaldab hinnata kinnisvarahindade ja sissetulekute üldist dünaamikat makrotasandil ning säilitada andmete võrreldavuse kogu vaadeldava perioodi jooksul. Tegelikult võivad leibkondade sissetulekud ja kulustruktuurid märkimisväärselt erineda sõltuvalt leibkonna suuruselt, laste arvust ning muudest finantskohustustest. Samuti võivad kahe sissetulekuga leibkonnad omada oluliselt suuremat laenuvõimekust kui käesolevas töös kasutatud lihtsustatud mudel eeldab. Seetõttu tuleb tulemusi käsitleda eelkõige indikatiivse makrotasandi hinnanguna, mitte konkreetse leibkonnatüübi täpse finantsanalüüsina.

Käesolevas töös tuletatakse netosissetulek keskmisest brutopalgast, arvestades Eesti maksusüsteemi keskmist maksukoormust. Kuigi tegelik netosissetulek sõltub individuaalsetest teguritest, nagu maksuvaba tulu, ülalpeetavate arv ning muud maksuerisused, võimaldab keskmise maksukoormuse kasutamine säilitada analüüsi võrreldavuse ajas ning hinnata üldisi suundumusi eluaseme taskukohasuses.

Eluaseme taskukohasuse realistlikumaks hindamiseks kasutatakse laenuvõimekusel põhinevat lähenemist, mille kohaselt eeldatakse, et leibkond saab suunata eluasemelaenu teenindamiseks kuni 50% netosissetulekust. Tegemist on konservatiivse stressistsenaariumiga, mis põhineb Eesti pankade praktikas kasutatavatel *debt-service-to-income* tüüpi hindamispehmõtetel. Praktikas jääb enamiku leibkondade tegelik laenukoormus sellest madalamaks, kuna lisaks eluasemelaenule tuleb katta ka muud igapäevased kulud ja finantskohustused. Samas võimaldab 50% piirmäära kasutamine hinnata maksimaalset teoreetilist laenuvõimekust olukorras, kus leibkond soovib suunata olulise osa oma sissetulekust eluaseme finantseerimiseks.

Eesti tingimustes on selline koormus realistlikum eelkõige kõrgema sissetulekuga või kahe sissetulekuga leibkondade puhul. Mediaansissetulekuga ühe inimese jaoks võib 50% netosissetuleku suunamine eluasemelaenu teenindamiseks kujuneda pikaajaliselt väga koormavaks, eriti kõrgema inflatsiooni ja intressimäärade keskkonnas. Seetõttu tuleb käesoleva analüüsi tulemusi tõlgendada pigem maksimaalse võimaliku laenuvõimekuse hinnanguna kui tüüpilise leibkonna tegeliku finantskäitumise kirjeldusena.

Sellest tulenevalt arvutatakse esmalt leibkonna maksimaalne kuumakse, mis moodustab 50% netosissetulekust. Seejärel hinnatakse sellele vastav maksimaalne laenusumma, arvestades 30-aastast laenuperioodi ning 7% stressintressimäära. Selline eeldus peegeldab pankade konservatiivset lähenemist laenuvõimekuse hindamisel ning võimaldab hinnata, milline oleks

leibkonna maksimaalne finantsvõimekus eluaseme soetamiseks ka kõrgema intressikeskkonna korral.

Analüüsi praktilisemaks muutmiseks võrreldakse saadud laenuvõimekust konkreetse eluaseme hinnaga. Selleks kasutatakse 50 m² suuruse korteri hinnangulist maksumust, mis tuletatakse keskmisest ruutmeetrihinnast. Kuigi keskmine ruutmeetrihind põhineb kõigi tehingute keskmisel, tuleb arvestada, et tegelik hind varieerub sõltuvalt korteri suuruselt, asukohast ja seisukorrast. Väiksemate korterite puhul võib ruutmeetrihind olla keskmisest kõrgem, mistõttu võib keskmisel hinnal põhinev lähenemine mõnevõrra alahinnata väiksemate eluasemete tegelikku maksumust. Siiski võimaldab selline lähenemine siduda hinnataseme realistliku ostuobjektiga ning annab parema ülevaate leibkondade tegelikust ostuvõimest.

Eluaseme taskukohasuse hindamiseks võrreldakse hinnangulist laenusummat ja 50 m² korteri maksumust. Kui laenuvõimekus ületab eluaseme hinna, loetakse eluaseme soetamine taskukohaseks. Kui laenusumma ja eluaseme hind on ligikaudu samal tasemel, käsitletakse olukorda piiripealsena. Kui laenusumma jääb eluaseme hinnale alla, loetakse eluaseme soetamine keskmise sissetulekuga leibkonna jaoks raskendatuks. Selline lähenemine võimaldab muuta abstraktsed finantsnäitajad intuiitiivselt arusaadavaks ning siduda need otseselt eluaseme ostu võimalikkusega.

Tabel 7.

Keskmise sissetulekuga leibkonna eluaseme taskukohasus netosissetuleku ja laenuvõimekuse alusel Eestis aastatel 2015-2025

Aasta	Bruto-palk €	Neto-palk €	Maksimaalne laenu kuumakse €	Hinnanguline antav laenusumma	Hind €/m ²	Korteri hind (50 m ²)	Taskukohasus
2015	1 061	828	414	62 196	1 030	51 506	Hea
2016	1 139	888	444	66 753	1 087	54 355	Hea
2017	1 218	950	475	71 394	1 163	58 170	Hea
2018	1 310	1 022	511	76 777	1 241	62 045	Hea
2019	1 407	1 098	549	82 488	1 312	65 605	Hea
2020	1 449	1 130	565	84 916	1 413	70 656	Hea
2021	1 531	1 194	597	89 732	1 569	78 431	Hea
2022	1 696	1 323	661	99 400	1 905	95 244	Piiripealne
2023	1 884	1 469	735	110 420	2 065	103 272	Piiripealne
2024	2 033	1 585	793	119 150	2 088	104 413	Hea
2025	2 148	1 675	838	125 906	2 160	107 994	Hea

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Tabelis 7 esitatud tulemused näitavad, et eluaseme taskukohasus ei olnud vaadeldaval perioodil püsiv, vaid muutus vastavalt kinnisvarahindade, sissetulekute ja finantstingimuste erinevale dünaamikale. Perioodil 2015-2021 oli keskmise sissetulekuga leibkonna jaoks tüüpilise eluaseme soetamine hinnanguliselt realistlik, kuna arvutuslik laenuvõimekus ületas 50 m² korteri maksumust. See viitab sellele, et kinnisvaraturg toimis sel perioodil valdavalt kooskõlas leibkondade ostuvõimega ning hinnakasv ei ületanud veel oluliselt sissetulekute ja laenuvõimekuse kasvu.

Alates 2022. aastast ilmneb aga selge muutus, kus eluaseme taskukohasus halveneb. Selle põhjuseks oli eelkõige kinnisvarahindade kiirem kasv võrreldes sissetulekute kasvuga, mille tulemusena vähenes laenuvõimekuse ja eluaseme hinna vahe. Aastatel 2022-2023 kujunes taskukohasus piiripealseks, mis viitab olukorrale, kus keskmise sissetulekuga leibkond suutis teoreetiliselt eluaset finantseerida, kuid ainult maksimaalse laenukoormuse tingimustes. Selline olukord suurendab leibkonna haavatavust intressimäärade, elukalliduse või muude kulude muutuste suhtes.

Aastatel 2022-2023 mängis olulist rolli ka intressimäärade tõus. Kuigi sissetulekud jätkasid kasvu, vähendas kõrgem intressikeskkond laenuvõimekust ning suurendas eluasemelaenu teenindamise koormust. See näitab, et eluaseme taskukohasus ei halvene üksnes kinnisvarahindade kasvu tõttu, vaid ka finantskeskkonna muutuste mõjul. Euroopa Keskpanga hinnangul võib intressimäärade tõus vähendada leibkondade laenuvõimekust ning seeläbi halvendada eluaseme kättesaadavust (ECB, 2022).

Aastatel 2024-2025 on täheldatav mõningane stabiliseerumine, kus sissetulekute kasv aitab osaliselt kompenseerida varasemat hinnakasvu. Samas ei tähenda see, et eluaseme taskukohasus oleks täielikult taastunud. Kuna analüüsis kasutatakse maksimaalset võimalikku laenukoormust ehk 50% netosissetulekust, võib tegelik taskukohasus olla madalam, sest leibkonnal tuleb katta ka muud vältimatud kulud. See aspekt on kooskõlas *residual income* lähenemisega, mille kohaselt sõltub eluaseme taskukohasus sellest, kui palju sissetulekust jääb pärast eluasemekulude katmist muude vajaduste jaoks (Stone, 2006).

Eluaseme taskukohasuse realistlikumaks hindamiseks analüüsitakse täiendavalt, kui suur finantsiline puhver jääb keskmise sissetulekuga inimesele pärast eluasemelaenu maksimaalse kuumakse tasumist ning esmatarbekulude katmist. Varasem laenuvõimekuse analüüs põhines eeldusel, et kuni 50% netosissetulekust võib suunata eluasemelaenu teenindamiseks. Kuigi selline lähenemine on kooskõlas pankade kasutatavate maksevõime hindamise põhimõtetega, ei

pruugi see täielikult kajastada leibkondade tegelikku finantsolukorda, kuna lisaks eluasemekuludele tuleb katta ka muud vältimatud igapäevased kulud.

Seetõttu hinnatakse käesolevas analüüsis täiendavalt leibkonnale pärast laenumakse tasumist alles jäävat summat võrreldes hinnanguliste tarbimiskuludega. Hinnangulised tarbimiskulud põhinevad Statistikaameti leibkonna eelarve uuringu andmetel. Aastate kohta, mille otsesed andmed puudusid, korrigeeriti kulutusi tarbijahinnaindeksi (THI) muutusega, et hinnata kulude kasvu võrreldavas hinnatasemes. Selline lähenemine võimaldab hinnata, kuidas muutus leibkondade tegelik finantsiline puhver erinevates majanduskeskkondades.

Analüüsis eeldatakse, et pärast maksimaalse lubatud laenumakse tasumist jääv summa on kasutatav muude esmatarbekulude katmiseks. Finantsiline puhver leitakse alles jääva summa ja hinnanguliste tarbimiskulude vahena. Kuigi tegemist on lihtsustatud makrotasandi lähenemisega, võimaldab see hinnata, milline oli keskmise sissetulekuga inimese finantsiline olukord maksimaalse laenukoormuse tingimustes pärast eluasemelaenu ja esmatarbekulude katmist.

Tabel 8.

Keskmise sissetulekuga inimese hinnanguline finantsiline puhver pärast eluasemelaenu ja esmatarbekulude katmist valitud aastatel Eestis

Aasta	Netopalk (€)	Maksimaalne lubatud laenumakse (€)	Alles pärast laenumakset (€)	Hinnangulised tarbimiskulud (€)	Finantsiline puhver (€)
2015	828	414	414	395	19
2020	1 130	565	565	477	88
2022	1 323	661	661	650	11
2025	1 675	838	838	772	66

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) andmete põhjal.

Tabelis 8 esitatud tulemused näitavad, et kuigi keskmise netosissetuleku kasv suurendas vaadeldaval perioodil nominaalselt leibkondade laenuvõimekust, ei paranenud nende tegelik finantsiline olukord samas tempos. Hinnangulised tarbimiskulud kasvasid kiire inflatsiooni tingimustes märkimisväärselt, mistõttu vähenes pärast laenumakse ja esmatarbekulude katmist alles jääv finantsiline puhver.

Eriti ilmnes see 2022. aastal, mil kõrge inflatsioon ja kinnisvarahindade kiire kasv vähendasid oluliselt leibkondade tegelikku ostuvõimet. Kuigi keskmise netopalka põhjal jäi pärast maksimaalset laenumakset alles ligikaudu 661 eurot, ulatusid hinnangulised tarbimiskulud samal aastal ligikaudu 650 euron. See tähendab, et pärast esmavajalike kulude katmist jäi leibkonnale alles vaid minimaalne finantsiline puhver.

Selline tulemus viitab sellele, et üksnes laenuvõimekuse põhjal hinnatud eluaseme taskukohasus võib anda tegelikust olukorrast optimistlikuma pildi. Praktikas sõltub eluaseme taskukohasus ka sellest, kui palju jääb leibkonnale pärast eluaseme- ja igapäevakulude katmist alles muudeks vajadusteks ning säästmiseks. See on kooskõlas *residual income* lähenemisega, mille kohaselt ei peeta eluaset taskukohaseks juhul, kui pärast vältimatute kulude katmist ei jää leibkonnale piisavat rahalist puhvrit (Stone, 2006).

Netosissetulekul ja laenuvõimekusel põhinev analüüs näitab, et eluaseme taskukohasus ei sõltu üksnes kinnisvarahindade ja sissetulekute suhtest, vaid ka leibkondade finantsilisest vastupidavusest ning ligipääsust krediidile. Kuigi käesolevas töös kasutatakse analüüsi alusena keskmist sissetulekut, viitavad tulemused sellele, et erinevate leibkonnarühmade võimalused eluasemeturul võivad erineda märkimisväärselt. Madalama sissetulekuga leibkondade puhul mõjutavad kõrgemad intressimäärad ja kasvavad elamiskulud taskukohasust proportsionaalselt tugevamalt, kuna suurem osa sissetulekust kulub vältimatutele igapäevastele kuludele. Samal ajal võivad kõrgema sissetulekuga või suuremate säästude ja varaliste tagavaradega leibkonnad säilitada ligipääsu eluasemeturule ka olukorras, kus keskmise sissetulekuga leibkondade finantsvõimekus halveneb.

Selline areng viitab eluasemeturu suurenevale kihistumisele, kus eluaseme kättesaadavus sõltub üha enam mitte ainult töötasust, vaid ka olemasolevast varast, säästmisvõimekusest ning finantsilisest stabiilsusest. OECD (2024) hinnangul võib selline trend süvendada varanduslikku ebavõrdsust ning suurendada põlvkondadevahelisi erinevusi, kuna eluaseme omandamise võimalus sõltub järjest rohkem leibkonna varalisest taustast ja kogutud kapitalist.

Netosissetuleku ja laenuvõimekuse põhine analüüs näitas, et eluaseme taskukohasus sõltus perioodil 2015-2025 lisaks kinnisvarahindade ja sissetulekute suhtele tugevalt ka finantskeskkonnast ning leibkondade tegelikust maksevõimest. Kuigi keskmise netosissetuleku kasv suurendas nominaalselt laenuvõimekust, halvenes taskukohasus märgatavalt aastatel 2022-2023, mil kinnisvarahindade kiire kasv ja kõrgemad intressimäärad vähendasid leibkondade finantsilist paindlikkust. Tabelite 7 ja 8 tulemused näitasid, et maksimaalse võimaliku laenukoormuse tingimustes jäi pärast eluasemelaenu ja esmatarbikulude katmist leibkondadele alles väga väike finantsiline puhver, eriti kõrge inflatsiooni perioodil. See viitab sellele, et üksnes laenuvõimekuse põhjal hinnatud eluaseme taskukohasus võib anda tegelikust olukorrast optimistlikuma pildi.

Samuti kinnitas analüüs, et eluaseme kättesaadavus sõltub üha enam säästmisvõimest, olemasolevast varast ja finantsilisest stabiilsusest, mis võib süvendada eluasemeturu kihistumist erinevate sissetulekurühmade vahel. Saadud tulemused on kooskõlas teoreetilises osas käsitletud

residual income lähenemisega, mille kohaselt sõltub eluaseme taskukohasus sellest, kui palju sissetulekust jääb pärast vältimatute kulude katmist alles muude vajaduste jaoks. Kuna eluaseme soetamisel mängib olulist rolli ka omafinantseeringu olemasolu, käsitletakse järgmises alapeatükis täiendavalt sissemakse kogumise võimekust ning selle mõju noorte ja esmakordsete koduostjate võimalustele eluasemeturule siseneda.

2.5.1. Sissemakse kogumise võimekus ja noorte eluasemeturule sisenemise keerukus

Eluaseme taskukohasuse hindamisel ei ole oluline üksnes see, kas leibkond suudab teenindada eluasemelaenu, vaid ka see, kas tal on võimalik koguda vajalik omafinantseering ehk sissemakse. Praktikas kujutab just sissemakse kogumine paljude noorte ja esmakordsete koduostjate jaoks üht suurimat takistust eluasemeturule sisenemisel. Kuigi töötasud on Eestis viimase kümnendi jooksul märkimisväärselt kasvanud, on samaaegselt tõusnud ka kinnisvarahinnad, mistõttu on suurenenud ka vajalik sissemakse summa. See tähendab, et palgakasv ei pruugi automaatselt parandada noorte leibkondade võimalusi eluaset soetada, kui kinnisvarahindade kasv suurendab omafinantseeringu vajadust kiiremini kui leibkondade säästmisvõimekust. OECD (2021) hinnangul on paljudes arenenud riikides kinnisvarahindade kasv ületanud sissetulekute kasvu, mis on muutnud eluaseme soetamise noorematele leibkondadele järjest keerulisemaks.

Eestis nõuavad pangad eluasemelaenu väljastamisel üldjuhul vähemalt 15-20% suurust omafinantseeringut. See tähendab, et isegi juhul, kui leibkonna sissetulek võimaldab laenu teenindada, peab laenuvõtjal olema eelnevalt kogutud märkimisväärne summa raha. Kõrgete kinnisvarahindade tingimustes võib see kujuneda eriti keeruliseks noortele inimestele, kellel puuduvad varasemad säästud või olemasolev kinnisvara, mille arvelt uut eluaset finantseerida. OECD (2024) on rõhutanud, et kõrge koduomandi määraga riikides võib sissemakse kogumine kujuneda oluliseks sotsiaalse ebavõrdsuse allikaks, kuna turule sisenemise võimalus sõltub üha rohkem leibkondade varalisest taustast.

Käesolevas analüüsis hinnatakse sissemakse kogumise keerukust lihtsustatud mudeli abil, mille eesmärk on illustreerida eluasemeturule sisenemise võimaluste muutust perioodil 2015-2025. Analüüs põhineb eeldusel, et leibkond säästab igal aastal 15% oma netosissetulekust ning kogu sääst suunatakse eluaseme sissemakse kogumiseks. Käesolevas töös käsitletakse leibkonda analüütilise lihtsustusena ühe keskmise sissetulekuga isikuna, lähtudes keskmise netopalgast näitajast.

Sissemakse suuruse arvutamisel lähtutakse 50 m² suuruse tüüp korteri hinnast ning eeldatakse, et pank nõuab 20% suurust omafinantseeringut. Selline lähenemine võimaldab

hinnata, kui palju aastaid kuluks keskmise sissetulekuga inimesel vajaliku sissemakse kogumiseks erinevatel perioodidel. Tabelis 5 on esitatud hinnanguline aeg, mis kuluks 20% sissemakse kogumiseks eeldusel, et leibkond säästab igal aastal 15% oma netosissetulekust.

Varasemas alapeatükis läbi viidud netosissetuleku ja tarbimiskulude analüüs näitas, et pärast eluasemelaenu maksimaalse lubatud kuumakse tasumist jäi keskmise sissetulekuga inimesele alles suhteliselt piiratud finantsiline puhver. See viitab sellele, et tegelik säästmisvõimekus võib olla märkimisväärselt väiksem kui lihtsustatud mudelites eeldatud. Seetõttu tuleb ka sissemakse kogumiseks vajalikku aega käsitleda pigem indikatiivse hinnanguna, kuna praktikas mõjutavad säästmisvõimekust lisaks sissetulekule ka inflatsioon, Tabel 9.

20% sissemakse kogumiseks vajalik aeg keskmise netosissetuleku põhjal

Aasta	50m ² korteri hind	20% sissemakse	Keskmine netopalk aastas	Kui säästa 15% netopalgast, mitu aastat kogumiseks kulub
2015	51 506	10 301	9 931	6.92
2020	70 656	14 131	13 559	6.95
2022	95 244	19 049	15 871	8.00
2025	107 994	21 599	20 104	7.16

Allikas: autori koostatud Statistikaameti (2026) ja Maa-ameti (2025) andmete põhjal.

Tabelis 9 esitatud andmed näitavad, et kuigi keskmine netosissetulek suurenes kogu vaadeldava perioodi jooksul märkimisväärselt, ei paranenud sissemakse kogumise võimekus samas tempos. Aastatel 2015 ja 2020 kulus hinnanguliselt ligikaudu seitse aastat, et koguda vajalik 20% suurune omafinantseering. See viitab sellele, et kinnisvarahindade kasv neutraliseeris suurel määral sissetulekute suurenemise mõju ning eluasemeturule sisenemine ei muutunud noorte jaoks oluliselt lihtsamaks.

Kõige keerulisem olukord ilmnas 2022. aastal, mil kinnisvarahinnad kasvasid väga kiiresti ning vajalik sissemakse suurenes märkimisväärselt. Samal ajal ei suutnud netosissetulekute kasv kinnisvarahindade tõusule täielikult järele jõuda, mistõttu pikenes hinnanguline kogumisperiood ligikaudu kaheksa aastani. Selline areng viitab sellele, et noorte leibkondade võimalus eluasemeturule siseneda halvenes vaatamata palkade kasvule. Sarnastele järeldustele on jõudnud ka ECB (2022), mille kohaselt võib kiire kinnisvarahindade kasv koos kõrgemate intressimääradega vähendada noorte leibkondade ligipääsu eluasemeturule isegi siis, kui tööturg ja sissetulekud paranevad.

Samas tuleb tabelis 9 esitatud tulemusi käsitleda lihtsustatud indikatiivse hinnanguna, kuna analüüs eeldab sisuliselt staatilist keskkonda, kus eluaseme hinnatase jääb säästmisperioodi jooksul muutumatuks. Tegelikkuses muutuvad samaaegselt nii kinnisvarahinnad, sissetulekud kui ka säästude võimalik tootlus. See tähendab, et vajalik sissemakse ei püsi säästmise ajal konstantsena, vaid suureneb koos kinnisvarahindade kasvuga.

Kui eeldada, et inimene alustas 2015. aastal sissemakse kogumist ning säästis igal aastal 15% oma netosissetulekust, siis ei pruukinud ta kinnisvarahindade jätkuva kasvu tõttu jõuda 20% suuruse omafinantseeringuni sama kiiresti, kui lihtsustatud mudel näitab. Kuigi sissetulekud vaadeldaval perioodil kasvasid, suurenes samal ajal ka tüüp korteri hind ning koos sellega kasvas vajalik sissemakse summa. Seetõttu võis tegelik säästmisperiood kujuneda märkimisväärselt pikemaks ning ulatuda ligikaudu kümne aastani. Samas tuleb arvestada, et käesolev hinnang ei hõlma säästude võimalikku investeerimist ega intressitulu, mis võiksid kogumisperioodi mõnevõrra lühendada.

Sissemakse kogumise keerukust võivad suurendada ka muud majanduslikud tegurid. Kõrge inflatsioon ja elamiskulude kasv vähendavad leibkondade võimalusi osa sissetulekust säästa, samal ajal kui kõrged üürikulud võivad piirata noorte leibkondade võimet koguda vajalikku omafinantseeringut. Gan ja Hill (2009) rõhutavad, et kasvavad eluasemekulud võivad vähendada leibkondade säästmisvõimekust ning süvendada pikaajalist varalist ebavõrdsust.

Eluasemeturule sisenemise keerukus võib omada ka laiemat sotsiaalmajanduslikku mõju. Kui noortel leibkondadel puudub võimalus vajalikku sissemakset koguda, võib see edasi lükata iseseisvumist ning suurendada sõltuvust vanemate või teiste pereliikmete rahalisest abist. Sellisel juhul ei sõltu eluaseme omandamine enam üksnes sissetulekust ja tööalasest edukusest, vaid üha enam ka perekondlikust varalisest taustast. OECD (2024) hinnangul on turule sisenemise barjäärid muutumas üheks keskseks eluasemepoliitiliseks probleemiks paljudes Euroopa riikides.

Tabelis 9 esitatud tulemused täiendavad eelnevat laenuvõimekuse analüüsi ning näitavad, et eluaseme taskukohasus ei sõltu ainult võimest teenindada igakuist laenumakset. Kinnisvarahindade kasv suurendab samaaegselt nii vajalikku laenusummat kui ka omafinantseeringu suurust, mistõttu võib eluasemeturule sisenemine muutuda keeruliseks ka olukorras, kus sissetulekud kasvavad. Seetõttu tuleb eluaseme taskukohasust hinnata lisaks laenu teenindamise võimele ka sellest vaatenurgast, kui realistlik on keskmise sissetulekuga inimesel vajalik omafinantseering kokku koguda.

Sissemakse kogumise võimekuse analüüs näitas, et perioodil 2015-2025 ei muutunud eluasemeturule sisenemine noorte ja esmakordsete koduostjate jaoks oluliselt lihtsamaks, vaatamata sissetulekute kasvule. Kuigi keskmine netosissetulek suurenes kogu vaadeldava

perioodi jooksul märkimisväärselt, kasvasid samaaegselt ka kinnisvarahinnad ning vajalik omafinantseering. Tabeli 9 tulemused näitasid, et 20% suuruse sissemakse kogumiseks kulus keskmise sissetulekuga inimesel hinnanguliselt ligikaudu seitse kuni kaheksa aastat, kusjuures kõige keerulisem olukord ilmnes 2022. aastal kiire hinnakasvu ja kõrge inflatsiooni tingimustes.

Samuti kinnitas analüüs, et eluaseme taskukohasus ei sõltu üksnes laenu teenindamise võimekusest, vaid ka võimalusest vajalik omafinantseering kokku koguda. Kõrged elamiskulud, inflatsioon ning kinnisvarahindade jätkuv kasv võivad praktikas pikendada säästmisperioodi veelgi, mistõttu võib eluasemeturule sisenemine sõltuda üha enam olemasolevast varast või perekondlikust rahalisest toest. Saadud tulemused on kooskõlas teoreetilises osas käsitletud käsitlustega, mille kohaselt võib kinnisvarahindade kiirem kasv võrreldes sissetulekutega süvendada varanduslikku ebavõrdsust ning raskendada noorte leibkondade ligipääsu eluasemeturule.

Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö eesmärk oli välja selgitada eluaseme taskukohasus Eestis perioodil 2015-2025, keskendudes kinnisvarahindadele ja töötasudele. Eluaseme taskukohasus on viimastel aastatel kujunenud oluliseks majanduslikuks ja sotsiaalseks probleemiks nii Eestis kui ka laiemalt Euroopas, kuna kinnisvarahindade kasv on mitmel perioodil ületanud leibkondade sissetulekute kasvu. Selle tulemusena on eluaseme soetamine muutunud paljude leibkondade jaoks keerulisemaks ning suurenenud on nii finantskoormus kui ka risk eluasemeturult kõrvale jääda.

Töö teoreetilises osas käsitleti eluaseme taskukohasuse peamisi käsitlusi, kinnisvara- ja tööturu vahelisi seoseid ning eluaseme taskukohasuse mõõtmise meetodeid. Analüüsi põhjal selgus, et eluaseme taskukohasus on mitmeteguriline nähtus, mida mõjutavad samaaegselt kinnisvarahinnad, sissetulekud, intressimäärad, krediititingimused, inflatsioon ning eluasemepakkumise paindlikkus. Selline käsitlus on kooskõlas Mazáčeki (2024) ja OECD (2021) lähenemisega, mille kohaselt ei sõltu eluaseme taskukohasus üksnes kinnisvarahindade ja sissetulekute suhtest, vaid ka laiemast majandus- ja finantskeskkonnast. Lisaks anti ülevaade Eesti eluasemeturu eripäradest, milleks on kõrge koduomandi määr, muutuva intressimääraga eluasemelaenu laialdane kasutamine ning märkimisväärsed regionaalsed hinnavahed. Teoreetilise käsitluse põhjal järelitati, et eluaseme taskukohasust ei ole võimalik hinnata ainult kinnisvarahindade ja töötasude lihtsa võrdlemise kaudu, vaid vajalik on arvestada ka leibkondade tegelikku finantsvõimekust ja makromajanduslikku keskkonda.

Empiiriline analüüs põhines Statistikaameti, Maa-ameti, Eesti Panga, Eurostati ja OECD andmetel perioodil 2015-2025. Analüüsis kasutati kvantitatiivset lähenemist, mille käigus võrreldi kinnisvarahindade, töötasude ja eluaseme taskukohasust iseloomustavate näitajate muutusi ajas. Eluaseme taskukohasuse hindamiseks kasutati peamiselt *price-to-income* lähenemist, mida täiendati eluaseme ostujõu, netosissetuleku, laenuvõimekuse ja sissemakse kogumise analüüsiga. Selline lähenemine võimaldas hinnata lisaks üldistele makrotasandi trendidele ka seda, kuidas muutus keskmise sissetulekuga inimese tegelik võimalus eluaset finantseerida.

Uurimistulemused näitasid, et kinnisvarahinnad kasvasid Eestis kogu vaadeldava perioodi jooksul märkimisväärselt, kuid hinnakasv ei olnud ajaliselt ühtlane. Kui perioodi alguses toimus kinnisvarahindade kasv suhteliselt mõõdukas tempos ning oli suuremas ulatuses kooskõlas töötasude kasvuga, siis alates 2020. aastast kiirenes hinnakasv märgatavalt. Kõige intensiivsem hinnatõus toimus aastatel 2021-2022, mil kinnisvarahinnad suurenesid kiiremini kui brutopalgad ja netosissetulekud. Selline areng viitas eluaseme taskukohasuse halvenemisele

vaatamata üldisele sissetulekute kasvule ning on kooskõlas OECD (2021) ja ECB (2022) tähelepanekutega, mille kohaselt kasvasid mitmes Euroopa riigis kinnisvarahinnad pärast 2020. aastat kiiremini kui leibkondade sissetulekud.

Analüüs näitas, et kinnisvarahindade kiire kasv oli seotud mitme teguri koosmõjuga. Eluasemenõudlust suurendasid madalad intressimäärad, kasvavad sissetulekud ning hea krediidi-kättesaadavus, samal ajal kui eluasemepakkumine ei suutnud nõudluse kasvule piisavalt kiiresti reageerida. Lisaks mõjutasid kinnisvaraturgu COVID-19 pandeemia järgne majandus-keskkond, inflatsioon ning ehituskulude kasv. Tulemused kinnitasid, et kinnisvarahindade dünaamika ei sõltunud üksnes töötasude kasvust, vaid olulist rolli mängisid ka finantskeskkond ja krediidingimused. Selline areng on kooskõlas DiPasquale'i ja Wheaton'i (1996) käsitlesega, mille kohaselt kujunevad kinnisvarahinnad nõudluse, pakkumise ja finantseerimistingimuste koosmõjus. Samuti selgus, et intressimäärade ja eluasemelaenude mahu muutused olid tugevalt seotud kinnisvaraturu arenguga. Aastatel 2015-2021 püsis Euribor negatiivsel tasemel ning eluasemelaenude maht suurenes järjepidevalt, mis toetas kinnisvarahindade kasvu. Alates 2022. aastast tõi Euroopa Keskpanga rahapoliitika karmistamine kaasa intressimäärade kiire tõusu, mis vähendas leibkondade laenuvõimekust ning aeglustas kinnisvarahindade kasvu järgnevatel aastatel.

Eluaseme ostujõu analüüs näitas, et keskmise brutopalgast oli võimalik perioodi jooksul soetada järjest vähem elamispinda. Kuigi töötasud kasvasid kogu vaadeldava perioodi jooksul märkimisväärselt, ei olnud sissetulekute kasv kiire hinnakasvu perioodil piisav kinnisvarahindade tõusu kompenseerimiseks. Eriti selgelt ilmnes see aastatel 2021-2023, mil kinnisvarahinnad kasvasid töötasudest kiiremini ning keskmise sissetulekuga leibkondade võimalused eluaseme soetamiseks halvenesid. Regionaalne analüüs näitas, et eluaseme taskukohasus erines maakonniti märkimisväärselt. Kõige kõrgemad kinnisvarahinnad olid Harju- ja Tartumaal, kus kõrgem palgatase ei kompenseerinud täielikult kiiret hinnakasvu. See viitab sellele, et suuremates majanduskeskustes oli eluaseme taskukohasus surve all isegi kõrgema keskmise palga tingimustes.

Töö oluline järeldus seisneb selles, et eluaseme taskukohasus Eestis sõltub lisaks kinnisvarahindadele ja sissetulekutele olulisel määral ka finantseerimistingimustest. Netosissetuleku ja laenuvõimekuse analüüs näitas, et intressimäärade tõus aastatel 2022-2023 vähendas märkimisväärselt leibkondade tegelikku laenuvõimekust. Kuna Eestis kasutatakse valdavalt ujuva intressimääraga eluasemelaene, kandusid Euroopa Keskpanga rahapoliitilised muutused kiiresti üle leibkondade laenumaksetesse ja finantskoormusse. Saadud tulemused kattuvad ECB (2022) järeldustega, mille kohaselt mõjutavad intressimäärade muutused eriti

tugevalt neid riike, kus kasutatakse valdavalt ujuva intressimääraga eluasemelaene. Samuti näitas finantsilise puhvri analüüs, et pärast eluasemelaenu ja esmatarbekulude katmist jäi leibkondadele eriti kõrge inflatsiooni perioodil alles väga väike rahaline puhver. See viitab sellele, et üksnes laenuvõimekuse põhjal hinnatud eluaseme taskukohasus võib anda tegelikust olukorrast optimistlikuma pildi.

Täiendavalt selgus, et eluaseme taskukohasust ei määra üksnes võime teenindada eluasemelaenu, vaid ka võimalus koguda vajalik omafinantseering. Sissemakse kogumise analüüs näitas, et kuigi netosissetulekud perioodil 2015-2025 kasvasid, suurenes samaaegselt ka vajalik sissemakse summa. Selle tulemusena ei muutunud eluasemeturule sisenemine noorte ja esmakordsete koduostjate jaoks oluliselt lihtsamaks. Analüüsist ilmnas, et kui inimene säästaks igal aastal 15% oma netosissetulekust, kuluks 20% suuruse omafinantseeringu kogumiseks ligikaudu seitse kuni kaheksa aastat ning kinnisvarahindade jätkuva kasvu korral võib tegelik säästmisperiood kujuneda veelgi pikemaks. Selline areng toetab Gan ja Hilli (2009) käsitlust, mille kohaselt võib kinnisvarahindade kiire kasv suurendada noorte leibkondade turule sisenemise barjääre ja süvendada varalist ebavõrdsust.

Käesoleva magistr töö tulemused võimaldavad järeldada, et eluaseme taskukohasus Eestis perioodil 2015-2025 halvenes mitmel perioodil vaatamata töötasude kasvule. Töö eesmärk saavutati ning uurimisülesanded täideti, sest analüüs võimaldas hinnata eluaseme taskukohasuse arengut kinnisvarahindade, töötasude, intressimäärade ja laenuvõimekuse dünaamika kaudu.

Tulemused näitasid, et eluaseme taskukohasust mõjutasid samaaegselt kinnisvarahindade kasv, finantseerimistingimused, krediidikättesaadavus ning leibkondade võime koguda vajalik omafinantseering. Seetõttu ei ole eluaseme taskukohasus Eestis üksnes kinnisvaraturu küsimus, vaid laiem majanduslik ja sotsiaalne probleem, mis mõjutab leibkondade heaolu, noorte võimalusi eluasemeturule siseneda ning regionaalset arengut.

Kasutatud kirjandus

1. Bernanke, B. S., & Gertler, M. (1989). *Agency costs, net worth, and business fluctuations*. American Economic Review, 79(1), 14-31.
2. DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Prentice Hall.
3. Eesti Pank. (2023). *Kinnisvaraturu ülevaade*. <https://www.eestipank.ee>
4. Eesti Pank. (2024a). *Eluasemelaenude statistika ja finantsstabiilsuse ülevaade*. <https://www.eestipank.ee>
5. Eesti Pank. (2024c). *Finantsstabiilsuse ülevaade*. <https://www.eestipank.ee/publikatsioonid/finantsstabiilsuse-ulevaade/2024/finantsstabiilsuse-ulevaade-22024>
6. Eesti Pank. (2025). *Kodumajapidamistele antud laenude jääk ja arv laenuliigi, valuuta ja tagatise lõikes (miljon eurot)*. <https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/650/r/1172/1021>
7. European Central Bank. (2026). *Euribor 6-month - Historical close, average of observations through period, Euro area, Monthly*. ECB Data Portal. https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/FM/FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR6MD_.HSTA
8. European Central Bank. (2022). *Housing market developments in the euro area: Focus on housing affordability* (Discussion Paper 171). Directorate-General for Economic and Financial Affairs. https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2022-09/dp171_en.pdf
9. European Commission. (2019). *Housing affordability and sustainability in the EU*. Publications Office of the European Union. https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2021-02/ecso_ar_housing_affordability_2019_0.pdf
10. European Commission. (2025). *European affordable housing plan (COM(2025) 1025)*. European Commission. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52025DC1025>
11. European Commission. (2025). *Housing market data factsheets for EU Member States*. European Commission. https://housing.ec.europa.eu/document/d34bed29-daca-45e7-8459-61f73098190a_en
12. European Commission. (2025). *Understanding the housing crisis (Commission Staff Working Document SWD(2025) 1053/2)*. European Commission. https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-ef2ee059cf97_en
13. Eurostat. (2023). *Housing statistics*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics

14. Eurostat. (2024). *House price index*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=House_price_index
15. Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. (2022). *Applications of housing affordability measurement approaches used in planning affordable housing: A systematic review*. *Journal of Building Construction and Planning Research*, 10(1), 1-36.
<https://doi.org/10.4236/jbcpr.2022.101001>
16. Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). *Measuring housing affordability: Looking beyond the median*. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115-125.
<https://doi.org/10.1016/j.jhe.2009.04.003>
17. Glaeser, E. L. (2011). *Triumph of the city*. Penguin Press.
18. Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2002). *The impact of zoning on housing affordability* (NBER Working Paper No. 8835). National Bureau of Economic Research.
<https://doi.org/10.3386/w8835>
19. Himmelberg, C., Mayer, C., & Sinai, T. (2005). *Assessing high house prices: Bubbles, fundamentals and misperceptions*. *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), 67-92.
<https://doi.org/10.1257/089533005775196769>
20. International Monetary Fund. (2022). *World economic outlook: Countering the cost-of-living crisis*. IMF. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/10/11/world-economic-outlook-october-2022>
21. Iqbal, J., Brdedthauer, J., & Decker, C. S. (2025). *Determinants of housing affordability in the USA*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 18(1), 158-177.
<https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2023-0071>
22. Maa-amet. (2025). *Kinnisvaratehingute statistika*.
<https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx>
23. Mazáček, D. (2024). *Affordable housing: Concept and affordability measurements*. *Socio-Economic and Humanities Studies*, 19(1), 5-30. <https://doi.org/10.61357/sehs.v19i1.20>
24. Modigliani, F. (1966). *The life cycle hypothesis of saving, the demand for wealth and the supply of capital*. *Social Research*, 33(2), 160-217.
25. OECD. (2021). *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5d9127d4-en>
26. OECD. (2023). *Brick by brick: Building better housing policies*. OECD Publishing.
<https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
27. OECD. (2024). *Housing policy in Estonia*. OECD Publishing.
<https://doi.org/10.1787/e724159a-en>

28. Statistikaamet. (2026). *IA02: Tarbijahinnaindeks*.
https://andmed.stat.ee/et/stat/Lepetatud_tabelid__Majandus.%20Arhiiv__Hinnad.%20Arhiiv/IA02
29. Statistikaamet. (2026). *LE202: Leibkonnaliikme kulutused aastas maakonna järgi*.
https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu__leibkonnad__leibkonna-eelarve__aastakulutused/LE202
30. Statistikaamet. (2025). *LEM04: Leibkonnad suuruse järgi* [Andmetabel].
https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu__leibkonnad__leibkondade-uldandmed/LEM04
31. Statistikaamet. (2026). *PA006: Keskmise brutokuupalk*.
https://andmed.stat.ee/et/stat/Lepetatud_tabelid__Majandus.%20Arhiiv__Palk%20ja%20toojeukulu.%20Arhiiv/PA006
32. Statistikaamet. (2026). *PA119: Keskmise brutokuupalk, mediaan ja töötajate arv*.
https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus__palk-ja-toojeukulu__palk__luhiajastatistika/PA111
33. Stone, M. E. (2006). *What is housing affordability? The case for the residual income approach*. Housing Policy Debate, 17(1), 151-184.
<https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
34. World Bank. (2020). *Housing finance policy toolkit*. World Bank.
<https://doi.org/10.1596/33626>

Summary

HOUSING AFFORDABILITY IN ESTONIA IN 2015-2025: AN ANALYSIS OF HOUSING PRICES AND WAGE DYNAMICS

Kristin Karp

This master's thesis examines housing affordability in Estonia during the period 2015-2025, focusing on housing prices, wages, and the broader development of housing affordability. Housing affordability has become an increasingly significant economic and social issue in Estonia and across Europe, as housing prices in many countries have grown faster than household incomes. As a result, access to homeownership has become more difficult, particularly for younger and middle-income households. The aim of the thesis is to assess housing affordability in Estonia during 2015-2025 by analysing the relationship between housing prices, wages, financing conditions, and household purchasing power.

The theoretical part of the thesis provides an overview of the main approaches to housing affordability, the relationship between housing and labour markets, and the most commonly used housing affordability measurement methods. The analysis demonstrates that housing affordability is a multidimensional concept influenced not only by housing prices and incomes, but also by interest rates, credit availability, inflation, housing supply, and regional disparities. Particular attention is given to the characteristics of the Estonian housing market, including the high homeownership rate, the widespread use of variable-rate mortgage loans, and significant regional differences in housing prices.

The empirical analysis is based on quantitative research methods and uses secondary data obtained from Statistics Estonia, the Estonian Land Board, the Bank of Estonia, Eurostat, and OECD databases. The study analyses changes in housing prices, wages, interest rates, mortgage loan volumes, and housing affordability indicators between 2015 and 2025. Housing affordability is evaluated using several approaches, including the price-to-income ratio, housing purchasing power, net income analysis, mortgage borrowing capacity, and the ability to accumulate a down payment.

The results show that both housing prices and wages increased considerably during the analysed period; however, housing prices grew faster than wages, especially after 2020. The strongest price growth occurred during 2021-2022, when low interest rates, favourable credit conditions, increased household savings during the COVID-19 period, limited housing supply, and rising demand accelerated housing price growth. Although wages increased significantly, they were not sufficient to fully offset the rapid increase in housing prices. Consequently, the

purchasing power of average-income households deteriorated, and the amount of housing that could be purchased with an average salary decreased.

The analysis also demonstrates that housing affordability in Estonia is strongly influenced by financing conditions. Rising Euribor rates after 2022 significantly reduced household borrowing capacity and increased financial pressure on mortgage borrowers. Since mortgage loans in Estonia are predominantly linked to variable interest rates, changes in European Central Bank monetary policy were transmitted rapidly into household loan payments. In addition, the study found that accumulating the required down payment became increasingly difficult for younger and first-time buyers. Even when saving 15% of annual net income, accumulating a 20% down payment for a typical apartment could take approximately seven to eight years.

The thesis concludes that housing affordability in Estonia worsened during 2015-2025 despite wage growth. Housing affordability was shaped not only by housing prices and income growth, but also by interest rates, credit conditions, inflation, and regional housing market disparities. The findings indicate that access to homeownership increasingly depends on financial stability, savings capacity, and existing wealth, making housing affordability a broader economic and social issue rather than solely a housing market problem.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kristin Karp, annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose „Eluaseme taskukohasus Eestis perioodil 2015-2025: kinnisvarahindade ja töötasude dünaamika analüüs“, mille juhendaja on Maire Nurmet, reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Kristin Karp 19.05.2026