

Tartu Ülikool

Loodus-ja täppisteaduste valdkond

Ökoloogia ja maateaduste instituut

Geograafia osakond

Magistritöö inimgeograafias ja regionaalplaneerimises (30 EAP)

Eluasemekulude koormatus ja selle riskitegurid Eestis

Karoli Mägi

Juhendaja: PhD Anneli Kährik

PhD Kadi Kalm

Tartu 2026

Annotatsioon

Eluasemekulude koormatus ja selle riskitegurid Eestis

Käesoleva magistritöö eesmärk on analüüsida eluasemekulude koormatuse kujunemist Eestis ning selgitada selle erinevusi leibkondade demograafiliste, sotsiaalmajanduslike ja ruumiliste tunnuste lõikes. Töö põhineb Eesti Sotsiaaluuringu 2010., 2020. ja 2024. aasta andmetel ning kasutab peamise analüüsimeetodina binaarset logistilist regressiooni. Analüüsi toetamiseks kasutatakse ka kirjeldavat statistikat. Tulemused näitavad, et eluasemekulude koormatus on suurim eeskätt madala sissetulekuga, üksi elavate ja turuhinnaga üüripindadel elavate leibkondade seas. Olulist rolli mängivad ka eluaseme kasutamise vorm ja eluruumi omadused, kusjuures suurim tõenäosus olla koormatud esineb turuüürnike seas ning kõrgem koormatus on seotud ka pärast 2000. aastat ehitatud eluruumide ja eramutes elamisega. Piirkondlik ja ajaline analüüs osutab, et koormatus on tundlik majanduskeskkonna muutuste suhtes ning kasvas 2024. aastaks märgatavalt. Tulemused viitavad vajadusele sihipärasema eluasemepoliitika järele.

Märksõnad: eluasemekulude koormatus, leibkonnad, piirkondlikud erinevused

CERCS kood: S230 – Sotsiaalne geograafia

Abstract

Housing cost burden and its risk factors in Estonia

The aim of this master's thesis is to analyse the risk factors of housing cost burden in Estonia and to examine differences across demographic, socio-economic, and regional contexts. The study is based on data from the Estonian Social Survey for 2010, 2020, and 2024, applying descriptive statistics and binary logistic regression analysis. The results show that housing cost burden is concentrated among low-income households, single-person households, and market renters. Housing tenure and dwelling characteristics are also important determinants. The temporal and regional analysis indicates that housing cost burden is sensitive to economic changes and increased significantly by 2024. Overall, the findings highlight housing cost burden in Estonia as a structurally stratified issue requiring more targeted housing policy measures.

Keywords: housing cost burden, households, regional differences

CERCS code: S230 – Social geography

Sisukord

Sissejuhatus.....	5
1. Teoreetiline ülevaade.....	7
1.1. Eluaseme ostmise kulud ja koormatuse kuhjumine.....	7
1.2. Üürituru roll koormatuse kujunemisel.....	8
1.3. Haavatavad rühmad ja riskitegurid.....	10
1.3.1 Sissetulek ja eluasemekulude koormatus.....	10
1.3.2. Demograafilised ja leibkondlikud tegurid.....	12
1.3.3. Haridus, tööhõive ja muud tegurid.....	14
1.4. Eluasemekulude regionaalsed erinevused.....	15
1.5. Eluasemekulude koormatuse mõju heaolule.....	17
1.6. Erinevad poliitika lähenemised.....	18
1.6.1. Üldised poliitikamehhanismid ja nende mõjud.....	18
1.6.2. Sotsiaaleluaseme roll ja riskid.....	19
1.6.3. Eluasemepoliitika ja sotsiaaleluasemete praktikad Põhjamaades.....	20
1.7. Eluasemekoormatus Eestis.....	21
1.7.1. Eesti eluasemepoliitika.....	21
1.7.2. Eluasemekulude koormatus ja taskukohasus Eestis.....	22
2. Andmed ja metoodika.....	30
2.1. Andmed.....	30
2.2. Metoodika.....	31
3. Tulemused.....	35
3.1. Eluasemekulude koormatus erinevate tunnuste lõikes Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024.....	35
3.1.1. Leibkondade koormatus ja selle demograafilised erinevused Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024.....	35
3.1.2. Leibkondade koormatus piirkondade lõikes Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024...	40
3.2. Eluasemekulude koormatust mõjutavad tegurid, 2024.....	42

3.2.1. Leibkondade koormatuse mudeli tulemused Eestis.....	42
3.2.2. Leibkondade koormatuse mudeli tulemused Eesti erinevates piirkondades.....	45
4. Arutelu.....	49
Kokkuvõte.....	55
Summary.....	57
Tänuavaldused.....	58
Kasutatud kirjandus.....	59
Lisad.....	65
Lisa 1. Leibkondade demograafilised, sotsiaalmajanduslikud, eluruumi kirjeldavad ja piirkondlikud tunnused Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024.....	65
Lisa 2. Eluasemekuludest koormatud ja koormamata leibkondade osakaalud piirkondades ja suuremates linnades aastatel 2010, 2020 ja 2024 (%)......	67
Lisa 3. Leibkondade eluasemekulude koormatuse riskitegurid ilma kasutamise tingimuseta Eestis, 2024.....	68
Lisa 4. Eluaseme omandivorm vanuserühmade lõikes Eestis, 2024.....	69

Sissejuhatus

Eluaseme taskukohasus on viimastel aastatel muutunud kasvavaks sotsiaal-majanduslikuks probleemiks, mõjutades leibkondade toimetulekut ja elukvaliteeti (Haffner & Hulse, 2021). Paljudes riikides on eluasemekulud kasvanud kiiremini kui sissetulekud, mistõttu kulutab üha suurem osa leibkondadest eluasemele märkimisväärse osa oma sissetulekust, mõjutades otseselt toimetulekut ja elukvaliteeti (Acolin ja Reina, 2022). Eluaseme taskukohasus väljendab leibkonna võimet lubada endale eluaset, samas kui eluasemekulude koormatus kirjeldab, kui suure osa sissetulekust eluasemele kulutatakse ning toimib taskukohasuse kvantitatiivse mõõdikuna (Haffner & Hulse, 2021). Eluasemekulude koormatus on seetõttu üks olulisemaid näitajaid leibkondade majandusliku heaolu ja sotsiaalse stabiilsuse hindamisel (Haffner ja Hulse, 2021). Selle mõõtmiseks kasutatakse sageli Eurostat'i indikaatorit, mille kohaselt peetakse leibkonda kulukoormatuks juhul, kui eluasemekulud moodustavad enam kui 40% tema sissetulekust (Kährlik et al., 2025).

Eluasemekulude koormatusel on ka ruumiline mõõde, kuna eluaseme hind ja kättesaadavus varieeruvad piirkonniti sõltuvalt linnade suurusest, majandusarengust ja elamufondi struktuurist (Ellis & Andrews, 2001; Tsai, 2019). Suuremates linnades, kus eluaseme hinnad on kasvanud kiiremini kui sissetulekud, on suurim tõenäosus olla koormatud (Metcalf, 2018). See soodustab rahvastikurühmade ruumilise eraldatuse teket ja mõjutab mobiilsust, töökohtade kättesaadavust ning sotsiaalset sidusust (Bogdon & Can, 1997). Seetõttu on oluline analüüsida, kuidas eluasemekulude koormatus ruumiliselt jaotub ning millised tegurid kujundavad piirkondlikke erinevusi.

Eesti kontekstis on eluasemekulude koormatus viimase 15 aasta jooksul märkimisväärselt süvenenud, eriti suuremates linnades nagu Tallinn ja Tartu (Kährlik et al., 2025). Kiire hinnatõus, väike ja reguleerimata üüriturk ning sissetulekute aeglasem kasv on viinud olukorrani, kus madala ja keskmise sissetulekuga leibkonnad seisavad silmitsi raskustega taskukohase eluaseme leidmisel (UNECE, 2025). Haavatavus ehk risk sattuda eluasemekulude tõttu majanduslikesse raskustesse, ei ole homogeenne, vaid sõltub sotsiaaldemograafilistest teguritest (nt vanus, leibkonna suurus jne) ning süveneb kriisiolukordades (nt energiahindade tõus või majanduslangus) (Zhu et al., 2021).

Kuigi eluasemekulude koormatust on rahvusvahelises teaduskirjanduses laialdaselt uuritud, keskendudes peamiselt üksikutele teguritele, on vähem tähelepanu pööratud nende koosmõjule ning koormatuse ruumilisele ja ajas muutumisele (Galster & Lee, 2020). Eestis on küll olemas üldised näitajad ja üksikud kirjeldavad analüüsid eluasemekulude koormatuse kohta, kuid teadmised leibkondadega seotud tegurite piirkondlikust jaotusest ja nende muutustest ajas on piiratud. Puudub detailsem analüüs, mis seoks sotsiaal-majanduslikud ja ruumilised tegurid ning selgitaks, millised rühmad on piirkonniti kõige haavatavamad ja kuidas see on ajas muutunud.

See töö käsitleb neid teemasid detailsemalt. Täpsemalt on töö eesmärk analüüsida eluasemekulude koormuse mustreid Eestis ning nende seoseid leibkonna-, sotsiaal-majanduslike ja ruumiliste teguritega, pöörates tähelepanu ka piirkondlikele erinevustele ja muutustele ajas. Analüüs toob esile, millised tegurid on seotud eluasemekulude koormatusega ning millised leibkonnad on kõige haavatavamad. Selline lähenemine aitab paremini mõista koormatuse kujunemist ja toetab tõenduspõhiste poliitikameetmete kujundamist, mis aitaksid vähendada koormatust ja sellega seotud sotsiaalset ebavõrdsust. Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud kolm uurimisküsimust:

- Kuivõrd on eluasemekulude koormatus Eestis seotud leibkondade sotsiaal-majanduslike teguritega ning mil moel need seosed avalduvad?
- Kuidas erinevad eluasemekulude koormatuse riskid Eesti piirkondades?
- Kuidas on eluasemekulude koormatus Eestis ajas muutunud erinevate leibkonnarühmade ja piirkondade lõikes?

Töö teoreetiline ülevaade loob raamistiku eluasemekulude koormatuse mõistmiseks. Selles käsitletakse, miks eluasemekulude koormatus kujuneb, millised sotsiaal-majanduslikud ja demograafilised tegurid suurendavad haavatavust, kuidas koormatus mõjutab leibkondade heaolu ning kuidas see erineb piirkonniti. Lisaks antakse ülevaate poliitikasekkumistest ja nende rollist koormuse leevendamisel. Selline teoreetiline lähtekoht võimaldab empiirilises osas analüüsida, millised tegurid määravad koormatuse riske Eestis ja kuidas need ajas muutuvad.

Selle töö andmeanalüüs toetub Eesti Sotsiaaluuringu andmetele. See on Statistikaameti korraldatav iga-aastane esinduslik leibkondade küsitlusuuring, mis kajastab elanike sissetulekuid, elamistingimusi ja sotsiaal-majanduslikku olukorda.

1. Teoreetiline ülevaade

1.1. Eluaseme ostmise kulud ja koormatuse kuhjumine

Üheks eluasemekulude koormatust mõjutavaks teguriks on eluaseme omamine (Kährik et al., 2025). Eluaseme ostmine on üks inimese elu kulukamaid ja pikaajalisemaid majanduslikke otsuseid, millel on mõju nii leibkonna finantsstabiilsusele kui ka elukvaliteedile (Hassan, Ahmad & Hashim, 2021). Seetõttu rõhutavad Gan ja Hill (2009), et eluaseme taskukohasust tuleb käsitleda mitmemõõtmeliselt, eristades ostuvõimekust (*purchase affordability*), tagasimaksevõimekust (*repayment affordability*) ja sissetuleku taskukohasust (*income affordability*). Ostuvõimekus kirjeldab leibkonna suutlikkust laenata piisavalt vahendeid eluaseme soetamiseks, samas kui tagasimaksevõimekus kajastab võimekust teenindada eluasemelaenu ning taluda sellega kaasnevat maksekoormust. Sissetuleku taskukohasus seevastu viitab leibkonna üldisele võimalusele lubada endale eluaset oma sissetuleku taseme põhjal ning seda mõõdetakse tavaliselt kinnisvara hinna ja sissetuleku suhte kaudu (Gan & Hill, 2009). Kõik kolm mõõdet on omavahel seotud ning koos määravad nad selle, kas ja millistel tingimustel leibkond suudab eluaset soetada ning kui suur on sellega kaasnev pikaajaline finantskoormatus.

Eluaseme ostuotsus ei piirdu siiski pelgalt ostuhinnaga, vaid hõlmab ka laiemat kogukulu, kuhu kuuluvad lisaks laenumaksetele ja intressidele ka hooldus- ja majandamiskulud, maksud ning kindlustus (Hassan, Ahmad & Hashim, 2021). Kuna eluasemelaen seob leibkonna sageli aastakümneteks püsivate maksekohustustega, kujuneb sellest oluline tegur eluasemekulude koormatuse tekkes ja selle võimalikus süvenemises (Kährik et al., 2025). Eluasemekulude koormatus ei ole seega üksnes ostuhetke probleem, vaid dünaamiline protsess, mis võib ajas kuhjuda. Koormatus võib suurenedagi eriti olukordades, kus muutub leibkonna majanduslik olukord või eluasemekulude struktuur. Sissetuleku langus, intressimäärade tõus või ootamatud lisakulud võivad suurendada eluasemekulude osakaalu leibkonna eelarves isegi juhul, kui esialgne ostuotsus oli leibkonna jaoks jõukohane (Deidda, 2014). Seetõttu on eluasemekulude koormatus tihedalt seotud leibkonna võimega toime tulla pikaajaliste finantskohustustega ning peegeldab nende haavatavust majanduslike muutuste suhtes.

Ka Hassan, Ahmad ja Hashim (2021) rõhutavad, et kodu ostmine kujutab endast pikaajalist finantskohustust, mõjutades leibkonna rahalist olukorda aastakümnete vältel. Eluaseme ostuotsust kujundab mitmete tegurite koosmõju, sealhulgas finantsaspektid, asukoht, keskkond ja naabruskond, eluaseme omadused, arendaja maine ning demograafilised näitajad (Hassan, Ahmad & Hashim, 2021). Samuti mõjutavad ostuotsust eluaseme füüsilised omadused, nagu suurus, planeering ja ehituskvaliteet, mis kujundavad nii rahulolu eluasemega kui ka selle pikaajalist väärtust (Deidda, 2014). Eluaseme taskukohasus ei sõltu siiski üksnes eluaseme hinnast või leibkonna sissetulekust, vaid ka eluaseme asukohast ja seda ümbritsevast ruumilisest kontekstist. Asukoht mõjutab ligipääsu töökohtadele, teenustele ja taristule ning kujundab seeläbi leibkondade igapäevast toimetulekut ja elukvaliteeti (Hassan, Ahmad & Hashim, 2021). Eluasemeturgudel esineb sageli selge ruumiline polariseerumine kõrge nõudluse ja kvaliteetsema elukeskkonnaga piirkondade ning madalama nõudlusega perifeersimate alade vahel (Metcalf, 2018). Suuremates linnades ja atraktiivsemates naabruskondades kasvavad eluasemehinnad kiiremini, mis piirab taskukohase eluaseme kättesaadavust (Kährlik et al., 2025). Madalama hinnatasemega piirkonnad paiknevad sageli kaugemal töökohtadest ja teenustest või madalama kvaliteediga aladel, mis võib suurendada leibkondade kogukulusid ja piirata tegelikku taskukohasust (Acevedo-Garcia et al., 2016).

Samas tuleb rõhutada, et eluaseme omamine ei ole üksnes kulu, vaid ka pikaajaline investeering. Erinevalt üürimisest, kus leibkond kannab kulusid ilma vara omandamata, kogub omanik iga laenumaksega omakapitali ning eluase muutub aja jooksul leibkonna varabaasi oluliseks osaks. Vajaduse korral on võimalik eluase müüa ja kogunenud kapital realiseerida, mis pakub omanikele teatud finantsturvalisust. Seetõttu võib eluaseme ostmisega kaasnev lühiajaline koormatus olla pikemas perspektiivis majanduslikult soodsam kui üürimine, eriti kasvavatel eluasemeturgudel. (Haffner & Heylen, 2011)

1.2. Üürituru roll koormatuse kujunemisel

Lisaks eluaseme ostmisele on kinnisvaraturu lahutamatuks osaks ka üüriturg, mille roll eluasemevalikutes on ajas muutunud. Ajalooliselt on paljud riigid liikunud passiivsest üürimisest aktiivse koduomandamise suunas, kuid viimastel kümnenditel on taas täheldatav aktiivse üürimise kasv (Liu et al., 2021). Üüriturg on eluasemekulude

koormatuse kujunemisel eriti oluline, kuna eluaseme üürimine ja omamine jaotavad eluasemega seotud finantsriske leibkondade ja teiste osapoolte vahel erinevalt (Haffner & Heylen, 2011). Eluaseme ost eeldab leibkonnalt pikaajalise finantskohustuse võtmist, mis hõlmab laenukohustusi ning intressi- ja hinnariski kandmist (Haffner & Heylen, 2011). Üürimine seevastu tähendab eluaseme kasutamist ilma vara omandamise ja kapitali investeerimiseta, mistõttu jääb finantsrisk suuremal määral eluaseme omaniku või investori kanda (Haffner & Heylen, 2011). Selline eristus ei tähenda, et üürnikud teeksid vähem teadlikke eluasemevalikuid, vaid peegeldab nende erinevat positsiooni eluasemesüsteemis ning riskide jaotust turuosaliste vahel (Haffner & Heylen, 2011). Kuna enamikus riikides kuulub üüripakkumine valdavalt erasektorile, sõltub üürnike eluasemekindlus ja -püsivus suurel määral omanike otsustest. Eeskätt mõjutavad seda üürihindade kujunemine, eluaseme seisukord ning üürilepingute tingimused (Cook et al., 2024). Omanike motivatsioonid ja strateegiad kujundavad otseselt üürihindade taset, hooldustegevusi ja üürisuhete stabiilsust, mis on kõik olulised tegurid eluasemekulude koormatuse kujunemisel (Cook et al., 2024).

Mitmed uuringud on näidanud, et üürisektori roll eluasemeturgudel on viimastel kümnenditel kasvanud ning üüriturg on kujunenud keskseks eluasemesüsteemi toimimist mõjutavaks teguriks (Liu et al., 2021). Hästi toimiv ja mitmekesine üüriturg võib leevendada eluasemehindade kõikumist ning toimida stabiliseerijana majandusšokkide ja kinnisvarabuumide ajal (Liu et al., 2021). Samas on üürituru taskukohasust viimastel aastatel oluliselt mõjutanud COVID-19 pandeemiast lähtunud inflatsioon, intressimäärade tõus ja üldine elukalliduse suurenemine, mis on suurendanud üürnike eluasemekulude koormatust (Wilson et al., 2024). Üürituru toimimist ja eluaseme taskukohasust mõjutavad ka riiklikud ja kohalikud regulatsioonid, mis kujundavad eluasemepakkumist ja üürihindade taset (Molloy, 2017). Liigne regulatiivne piirang võib vähendada eluasemete pakkumist ja tõsta hindu, kuid mõju sõltub rakendamise kontekstist (Molloy, 2017).

Eluasemepoliitikate ja regulatsioonide rolli, sealhulgas sotsiaaleluaseme tähtsust ning riikidevahelisi erinevusi eluaseme taskukohasuse kujunemisel, käsitletakse põhjalikumalt peatükis 1.6.

1.3. Haavatavad rühmad ja riskitegurid

Eluasemekulude koormatus ei ole pelgalt majanduslik näitaja, vaid toimib ka sotsiaalse tõrjutuse ja marginaliseerumise mehhanismina, mis takistab leibkondade taastumist majanduslikest šokkidest ja suurendab pikaajalist haavatavust (Esnard & Sapat, 2014). Eluaseme kättesaadavus ja sellega seotud haavatavus sõltuvad tugevalt sotsiaalsetest, demograafilistest ja majanduslikest teguritest, mis kujundavad leibkondade eluaseme valikuid ja toimetulekut (Coskun, 2023). Haavatavus eluasemesüsteemis ei piirdu üksnes kõrgete kuludega, vaid hõlmab ka piiratud juurdepääsu töökohtadele, haridus- ja tervishoiuteenustele (Zhu et al., 2021). Sellised piirangud toovad sageli kaasa suuremad transpordi- ja ajakulud, mis võivad süvendada eluaset puudutavat ebakindlust ning suurendavad leibkonna tegelikku kogukoormust (Zhu et al., 2021). Näiteks kui eluasemekulu ise tundub madal, võib kogukulu koos transpordiga osutuda kõrgemaks kui parema asukohaga, kuid kallima eluaseme puhul.

Ka sissetulekute ja eluasemekulude vaheline seos süvendab haavatavust. Haffner ja Heylen (2011) on näidanud, et eluasemekulud võivad suurendada sissetulekute ebavõrdsust, kuna suurem osa leibkonna ressursist kulub püsikulude katmiseks. Võrdlus taskukohases ja ülekoormatud olukorras üürnike vahel toob esile selged mustrid: eluasemekuludest ülekoormatud leibkonnad kulutavad proportsionaalselt rohkem oma sissetulekust üürile, toidule ja transpordile, mis viitab vajadusele prioriseerida esmavajalikke kulutusi muude väljaminekute arvelt (Wilson et al., 2024). Selline kulustruktuur piirab võimalusi investeerida haridusse, tervisesse või eluaseme kvaliteedi parandamisse ning võib seeläbi kinnistada pikaajalist koormatust (Wilson et al., 2024).

1.3.1 Sissetulek ja eluasemekulude koormatus

Madala sissetulekuga leibkonnad, eriti esimeses ja teises sissetulekudetsiilis, kogevad eluasemekulude koormatust kõige enam, kusjuures nende risk olla eluasemekuludest koormatud on mitmekordselt kõrgem võrreldes keskmise sissetulekuga leibkondadega (Hick et al., 2025). Eriti haavatavas olukorras on turuhinnaga üüripinnal elavad leibkonnad, kelle eluasemekulude ja sissetuleku suhe (*Housing Cost-to-Income ratio*, HCI) ulatub keskmiselt 28%-ni, mis on ligikaudu 5% kõrgem kui koduomanikel (UNECE, 2025). Madala sissetulekuga inimesed kogevad suurt eluasemekulude

koormatust ka juhul, kui üür on osaliselt subsideeritud, mis viitab sissetuleku kesksele rollile koormatuse kujunemisel (Haffner & Heylen, 2011). Turuhinnaga üürnike seas on koormatus eriti levinud just madala sissetulekuga rühmades, kus see ületab 36% (UNECE, 2025).

Koduomanikud on nii lühiajalises kui ka pikaajalises perspektiivis üldiselt paremas ja stabiilsemas olukorras, kuna neil on enamasti kõrgem sissetulek ning võimalus saada kasu kinnisvara kapitali kasvust (Haffner & Heylen, 2011). Samas ei ole ka omanike seas koormatus ühtlaselt jaotunud: madala sissetulekuga omanikel võib eluasemekulude osakaal sissetulekust ületada 37%, mis viitab märkimisväärsele finantsriskile (UNECE, 2025). Täiendavas riskirühmas on hüpoteeklaenuga koduomanikud, kelle puhul intressimäärade tõus suurendab oluliselt eluasemekulusid ja maksekoormust (Eurofound, 2023). Eriti haavatavad on need leibkonnad, kes on soetanud eluaseme hiljuti kõrgete hindadega ning kelle laenutingimused on muutuvad, mistõttu on nende kulud tundlikud intressikeskkonna muutuste suhtes (Eurofound, 2023).

Üürnikud seevastu maksavad püsivat renti, mis ei loo kapitali ega pikaajalist investeerimisväärtust ning suurendab eluasemekulude tundlikkust sissetuleku kõikumise suhtes (Haffner & Heylen, 2011). Varasemad uuringud näitavad, et eluasemekulude koormatuse mõju on kõige tugevam just madala sissetulekuga leibkondades, kus kõrge kulukoormus ei tulene niivõrd eluaseme-eelistustest, vaid piiratud juurdepääsust taskukohastele eluasemevõimalustele (Acolin & Reina, 2022). Samas ei piirdu eluasemekulude koormatus enam üksnes madala sissetulekuga rühmadega (Pendall et al., 2012). On täheldatud, et üha sagedamini kogevad eluasemekulude survet ka keskmise ja kõrgema sissetulekuga leibkonnad, mis laiendab probleemi ulatust ja poliitilist tähendust (Pendall et al., 2012). Kuigi need leibkonnad ei vaja samasuguseid toetavaid meetmeid kui madala sissetulekuga rühmad, näitab see eluasemekulude koormatuse laiemat struktuurset iseloomu (Pendall et al., 2012). Colburn et al. (2025) rõhutavad, et eluasemekulude koormatus erineb vaesusest: kui vaesus võib olla ajutine, siis eluasemekulude koormatus on sageli sügavam ja kestvam seisund, millel võivad olla pikaajalised negatiivsed mõjud tervisele, haridusele ja majanduslikule stabiilsusele.

Eluasemekulude kõrge koormatus on tihedalt seotud leibkondade materiaalsete raskustega, mis väljenduvad näiteks toidupuuduses, raskustes arvete tasumisega ning

loobumises vajalikust arstiabist (Shamsuddin & Campbell, 2021). Euroopa Liidu andmed näitavad, et üle 10% elanikkonnast kulutab enam kui 40% oma sissetulekust eluasemele ja energiakuludele ning madalama sissetulekuga rühmades ulatub see näitaja ligi 38%-ni, kusjuures materiaalsete raskuste tõenäosus suureneb koos eluasemekulude osakaalu kasvuga, kuid see seos ei ole lineaarne (Haffner & Hulse, 2021). Shamsuddin ja Campbell (2021) leidsid, et kui eluasemekulude osakaal ületab ligikaudu 50% sissetulekust, ei suurene materiaalsete raskuste risk enam märkimisväärselt, mis viitab lävendiefektile, kus väga kõrge koormatuse korral on leibkonnad juba kriitilises seisus ning täiendav kulusurve nende olukorda oluliselt ei halvenda.

1.3.2. Demograafilised ja leibkondlikud tegurid

Uuringud on näidanud, et eluasemekulude koormatuse risk ei ole ühiskonnas ühtlaselt jaotunud, vaid on seotud teatud rahvastikurühmadega ning on suurem eelkõige madala sissetulekuga leibkondadel, üürnikel, üksikvanematel, vanemaealistel, puuetega inimestel ning etniliste vähemuste hulgas (Zhu et al., 2021). Nende rühmade puhul ületavad eluasemekulud sageli 40% leibkonna sissetulekust, mis viitab tõsisele koormatusele ja piiratud majanduslikule toimetulekule (UNECE, 2025). Sageli on nende leibkondade koormatus kõrge juba enne majanduslikke või eluasemeturgu puudutavaid kriise, muutes nad eriti tundlikuks hindade tõusu, üüriksu ja eluasemepuuduse suhtes (Zhu et al., 2021).

Leibkonnatüüpide lõikes kuuluvad kõige haavatavamate hulka üksikisikud ja üksikvanemad lastega (Kährlik et al., 2025). UNECE (2025) raporti kohaselt on nende leibkondade eluasemekulude ja sissetuleku suhe keskmiselt kõrgem kui teistel leibkonnatüüpidel. Üksi elavate inimeste puhul ületab see suhe keskmiselt 31%, vaesuses elavate üksikisikute seas aga ulatub ligi 48%-ni (UNECE, 2025). Euroopa riikides, sealhulgas Eestis, on üksi elavate inimeste osakaal viimastel kümnenditel märgatavalt kasvanud ning see on tugevalt seotud rahvastiku vananemise ja demograafiliste muutustega, nagu pikem eluiga ja perekonnastruktuuride muutumine (Cohen, 2021). Üheliikmelistes leibkondades elavate inimeste osakaal suureneb järsult alates pensionieast ning eakate seas on üksi elamine kõige levinum eluasemekorraldus, eriti naiste hulgas (Eurostat, 2024). Seda arvesse võttes on alust eeldada, et eluasemekulude koormatus muutub Eestis ja laiemalt Euroopas üha olulisemaks.

ühiskondlikuks probleemiks. Pensionile jäänud üksikisikute sissetulek on tavaliselt madalam ja neil on piiratud võimalused oma sissetulekut suurendada, mis teeb neid eriti tundlikuks eluasemehindade ja -kulude muutustele.

Ka üksikvanemad kogevad tugevat eluasemekulude koormatust, kusjuures vaesuse tingimustes moodustavad eluasemekulud ligikaudu 40% nende sissetulekust (UNECE, 2025). Samuti on lastega leibkondadel keskmiselt kõrgem eluasemekulude ja sissetuleku suhe, mis viitab sellele, et suuremad leibkonnad kogevad eluasemekulude koormatust sagedamini kui üheliikmelised või lasteta leibkonnad (Coskun, 2023). Elukaare teooria kohaselt iseloomustab pereelisi leibkondi samaaegne mitme kulukoormuse kuhjumine, mis suurendab eluasemekulude osakaalu sissetulekus (Haffner & Hulse, 2021). Riskirühma kuuluvad ka kahe täiskasvanu ja neist sõltuvate lastega leibkonnad, kuigi nende koormatus on mõnevõrra madalam võrreldes üksikvanematega (UNECE, 2025).

Elukaare lõikes on haavatavad nii noored kui ka eakad (Kährik & Pastak, 2023). Nooremad täiskasvanud ja tööelised leibkonnad kogevad sageli suuremat eluasemekulude koormatust seoses piiratud sissetulekute ja raskustega iseseisvale eluasemeturule sisenemisel (Coskun, 2023). Lisaks on leitud, et eluaseme taskukohasuse vähenemine ja kasvavad hinnad on muutnud noorte jaoks koduomanikuks saamise järjest keerulisemaks, mistõttu lükatakse iseseisvat eluaseme ostmist edasi ning suureneb sõltuvus vanemate toetusest (Kährik & Pastak, 2023). Sageli elatakse ülerahvastatud tingimustes või ebapiisava ruumiga eluruumides (Eurofound, 2023).

Noored täiskasvanud, kes soovivad kodu soetada, seisavad silmitsi tõkete ja kõrgete sissemaksetega, samas kui eakad, kes elavad fikseeritud sissetulekul, kogevad raskusi kasvavate eluaseme- ja energiakulude tõttu (UNECE, 2025). Pensionärid ja puuetega inimesed vajavad ligipääsetavat ja energiatõhusat eluaset, kuid sageli elavad nad madala kvaliteediga eluruumides, kus on raskusi kommunaalkulude katmisega (Eurofound, 2023). Eluasemekulude suhteline koormus võib hüppeliselt suureneda ka kriitiliste elukaare sündmuste, näiteks lehestumise või partneri kaotuse järgselt, kuna eluruum ja sellega seotud kulud jäävad samaks, kuid leibkonna kogusissetulek väheneb (Matel, 2026). Eurofound (2023) toob esile, et eriti keeruline on olukord postkommunistlikes ja Lõuna-Euroopa riikides, kus paljud koduomanikud elavad küll

hüpoteegivabalt, kuid vaestes elutingimustes ega suuda katta hooldus- ja energiakulusid. Oluline on rõhutada ka haavatavuse intersektsionaalsust: mitme riskiteguri koosmõju võib viia kumulatiivse ebavõrdsuseni (Zhu et al., 2021). Näiteks madala sissetulekuga naised, kes kuuluvad etnilisse vähemusse, kogevad sageli mitmekordset haavatavust, kus sotsiaalsed, majanduslikud ja struktuursed tegurid võimendavad üksteist (Zhu et al., 2021).

Täiendava riskifaktori moodustab etnilisse vähemusse kuulumine (Eurofound, 2023). Sisserändajad ning vähemusrühmad seisavad sageli silmitsi diskrimineerimise ja piiratud ligipääsuga toetustele, mis süvendab nende eluasemeprobleeme (Eurofound, 2023). Äärmuslikku haavatavuse vormi esindavad kodutud ning inimesed, kes elavad mitteametlikes elukohtades või ilma formaalse üürilepinguta, kellel puudub stabiilne ja turvaline elukoht (Eurofound, 2023). Samal ajal võivad ühiskondlikud hoiakud ja vastuseis taskukohasele elamuehitusele, näiteks hirmud kuritegevuse, „rassilise ülemineku“ või kinnisvara väärtuse languse ees, piirata madala sissetulekuga leibkondade eluasemevalikuid ning süvendada ruumilist segregatsiooni ehk ruumilist eraldatust rahvastikurühmade vahel (Hamilton, 2003). Rassilised ja sissetulekupõhised tõkked takistavad sellistel leibkondadel kolimist töökohtadele lähemale, mis omakorda võimendab nn ruumilise mittevastavuse probleemi (Hamilton, 2003).

Uuringud viitavad ka rassilistele erinevustele eluasemekulude koormatuse kestuses ja intensiivsuses (Pendall et al., 2012). Rassilistesse vähemustesse kuuluvad leibkonnad on keskmiselt kauem koormatud seisundis ning nende eluasemekulude koormatusperioodid on pikemad võrreldes enamusrühma kuuluvate leibkondadega (Colburn et al., 2025). Kõige haavatavamad on madala haridustasemega rassilisse vähemusse kuuluvad leibkonnad, kelle puhul veedetakse kuni 40% kümneaastasest perioodist eluasemekulude koormatuse all ning kellel on suur tõenäosus koormatusse taaskord sattuda ka pärast selle ajutist leevenemist (Colburn et al., 2025).

1.3.3. Haridus, tööhõive ja muud tegurid

Haridus- ja tööturupositsioon on eluasemekulude koormatuse kujunemisel keskse tähtsusega (Eurofound, 2023). Kõige haavatavamad on madala haridustasemega inimesed, eriti need, kelle haridus piirdub põhikooliga või on sellest madalam (Coskun, 2023). Nende leibkondade eluasemekulude ja sissetuleku suhe on märkimisväärselt kõrgem võrreldes kõrgema haridusega rühmadega, kinnitades selget seost

haridustaseme, sissetuleku ja eluaseme taskukohasuse vahel (Coskun, 2023). Haridusega seotud ebavõrdsus kandub sageli edasi tööturupositsiooni kaudu (Eurofound, 2023). Samuti kogevad suuremat koormatust väikestes ettevõtetes (10–49 töötajat) töötavad inimesed ning ebastabiilsetes töövormides tegutsevad töötajad, nagu juhutöölised ja füüsilisest isikust ettevõtjad (Coskun, 2023). Elukutsetest kuuluvad kõrgema riskiga rühma elementaarsete ametite esindajad ning teenindus- ja müügitöötajad, kelle palgatase on sageli madal ja töötingimused ebakindlad (Coskun, 2023). Kuigi soolised erinevused ei ole alati üheselt tõlgendatavad, viitavad mitmed näitajad sellele, et naised on teatud tingimustel, näiteks madala haridustaseme või ebastabiilse tööhõive korral, haavatavamad kui mehed (Coskun, 2023).

1.4. Eluasemekulude regionaalsed erinevused

Ellis ja Andrews (2001) on näidanud, et eluasemekulude koormatus ja haavatavus on tihedalt seotud linnade suuruse ja rahvastiku ruumilise jaotusega. Suuremates linnades on eluasemehinnad reeglina kõrgemad kui väiksemates keskustes, mis tõstab riigi keskmist hinnataset ning suurendab eluasemekulude osakaalu leibkondade eelarves (Ellis & Andrews, 2001). Sarnase järelduseni jõuab ka Metcalf (2018), kes leiab, et kõrged hinnad ja piiratud eluasemepakkumine sunnivad madalama sissetulekuga inimesi, samuti neid, kellel puudub kõrge kvalifikatsioon või pärandvara, elama keskustest kaugemale.

Lisaks hinnatasemele mõjutab eluasemekulude koormatust märkimisväärselt elamufondi ja tehnilise taristu kvaliteet (Rušeljuk et al., 2020). Näiteks on Eesti kontekstis leitud, et amortiseerunud ja hajusad kaugküttevõrgud, eriti Ida-Virumaal ja Narvas, põhjustavad suuremaid soojuskadusid ning kõrgemat küttehinda võrreldes uuemate ja kompaktsemate võrkudega linnades nagu Tallinn ja Tartu (Rušeljuk et al., 2020). Sellised erinevused infrastruktuuris suurendavad leibkondade püsikulusid ning süvendavad piirkondlikku ebavõrdsust. On rõhutatud, et energiatõhususe parandamine, sealhulgas hoonete renoveerimine ja tehnosüsteemide uuendamine, võib oluliselt vähendada energiakulusid ja leevendada eluasemekulude koormatust, eriti madala sissetulekuga leibkondade seas (JRC, 2023).

Samas võivad renoveerimisega kaasneda ka lühiajalised riskid, kui eluaseme väärtus ja üüritasemed tõusevad ning puuduvad üürnike kaitsemeetmed (JRC, 2023). Seetõttu

sõltub renoveerimise mõju eluasemekuludele suuresti rakendatavast poliitikaraamistikust (JRC, 2023). Eluasemeturgu kujundavad olulisel määral ka planeerimis- ja ehituspoliitikad ning nendega seotud huvide konfliktid (Metcalf, 2018). Metcalf (2018) toob esile, et kohalikul tasandil domineerivad sageli koduomanikud, kes soovivad kaitsta oma kinnisvara väärtust ning võivad seetõttu vastanduda tihedamale hoonestusele. Selle tulemusena piiratakse eluasemepakkumise kasvu, mis omakorda tõstab hindu ja võib viia ruumilise ning sotsiaalse segregatsioonini (Metcalf, 2018). Sellises olukorras koonduvad jõukamad leibkonnad kallimatesse ja parema ligipääsetavusega piirkondadesse, samas kui madalama sissetulekuga inimesed ja uued tulijad jäävad sageli neist piirkondadest kõrvale, mis piirab nende ligipääsu töökohtadele ja võimalustele (Metcalf, 2018).

Eluasemekulude koormatus ei ole ruumiliselt staatiline, vaid kujuneb dünaamiliste protsesside kaudu (Ellis & Andrews, 2001). Tsai (2019) toob esile, et piirkondadevahelised muutused on omavahel tugevalt seotud – eriti naaberpiirkondade, kuid ka kaugemate piirkondade vahel. See viitab rände rollile: leibkonnad liiguvad piirkondadesse, kus eluasemekulude koormatus on madalam, kuid selline liikumine võib omakorda tõsta seal hindu ja viia tasakaalu uuele tasemele (Tsai, 2019). Londoni näide kinnitab seda, kuna sealne kõrge koormatus on seotud suure netoväljarändega (Tsai, 2019). Lisaks esinevad märkimisväärsed erinevused ka sama piirkonna sees, näiteks elamutüüpide lõikes, kus eramu ja korteri hinnavahe võib ulatuda kahekordseks (Jones et al., 2011). Bogdon ja Can (2003) on leidnud, et taskukohased eluasemed ja madala sissetulekuga leibkonnad koonduvad sageli kesklinnadesse ja nende lähiümbrusesse, samas kui äärelinnades on selliste eluasemete pakkumine piiratud.

Kokkuvõttes kujuneb eluasemekulude koormatus piirkondlikul tasandil kolme omavahel seotud teguri koosmõjul: eluasemehindade ja pakkumise ruumilisest jaotusest, taristu ja elamufondi kvaliteedist ning leibkondade liikumisest piirkondade vahel. Need tegurid ei toimi eraldiseisvalt, vaid võimendavad üksteist — kõrged hinnad suurlinnades sunnivad leibkondi perifeeriasse, mis omakorda suurendab transpordikuludid ja kogukoormust, samal ajal kui halvema taristuga piirkondades süvendavad kõrged energiakulud juba niigi suurt koormatust.

1.5. Eluasemekulude koormatuse mõju heaolule

Eluasemekulude koormatus ei mõjuta üksnes materiaalseid tingimusi, vaid ka subjektiivset rahulolu ja üldist elukvaliteeti (Shamsuddin & Campbell, 2021). Uuringud näitavad, et eluasemega seotud rahulolu ei parane koormatuse kasvuga ning kõrgemad kulud ei ole enamasti seotud parema eluaseme kvaliteedi või tingimustega (Shamsuddin & Campbell, 2021). Acolin ja Reina (2022) leidsid 14 Euroopa riigi andmetel, et majapidamised, kes kulutasid eluasemele üle 30% sissetulekust, teatasid oluliselt madalamast eluga rahulolust võrreldes nendega, kelle kulud jäid alla selle piiri. Mõju oli veelgi tugevam leibkondades, kus eluasemekulud ületasid 50% sissetulekust, viidates, et kõrge koormatus mõjutab heaolu eriti negatiivselt (Acolin & Reina, 2022).

Oluline on, et nii objektiivne koormatus (reaalne kulude osakaal) kui ka subjektiivne tajutud koormatus mõjutavad rahulolu, kuid tegelikul kulutasemel on suurem mõju (Acolin & Reina, 2022). Näiteks leibkonnad, kes tundsid end koormatuna, kuid kelle kulud jäid alla 30%, olid siiski rahulolevamad kui need, kes kulutasid üle 50% ja kogesid samal ajal koormatust (Acolin & Reina, 2022). Samuti ei parane naabruskonna tingimuste ega avalike teenustega seotud rahulolu koos eluasemekulude kasvuga; pigem on kõrgema koormatusega leibkondades rahulolu nende aspektidega mõnevõrra madalam (Shamsuddin & Campbell, 2021). Erandina ilmneb, et lastega leibkondades võib mõõdukas koormatus mõningal määral seostuda kõrgema rahuloluga kodu ja eluruumi osas, mis viitab valmisolekule maksta rohkem parema elukeskkonna eest (Shamsuddin & Campbell, 2021). See positiivne efekt kaob siiski siis, kui eluasemekulude osakaal tõuseb üle 30–50% sissetulekust (Shamsuddin & Campbell, 2021).

Kokkuvõttes näitab kirjandus, et eluasemekulude koormatus ei ole üksnes finantsküsimus, vaid mõjutab laiemalt inimeste heaolu, rahulolu ja elukvaliteeti. See rõhutab, miks koormatuse mõistmine ja mõõtmine on oluline nii teaduslikust kui ka poliitikakujundamise vaatepunktist, kõrge koormatus ei tähenda üksnes, et leibkond kulutab palju eluasemele, vaid et see surve kandub üle inimese igapäevaelu ja heaolusse laiemalt.

1.6. Erinevad poliitika lähenemised

1.6.1. Üldised poliitikamehhanismid ja nende mõjud

Eluaseme taskukohasuse vähenemine ei ole pelgalt majanduslik probleem, vaid mõjutab otseselt ka poliitilisi hoiakuid ja valimiskäitumist (Ansell & Cansunar, 2021). Ansell (2019) on leidnud, et valitsused kujundavad eluasemeturu arengut peamiselt krediidipoliitika ja maksusüsteemi kaudu, kus liberaalsetes majandusmudelites toetatakse madalat intressimäära ning soodustatakse koduomandit maksumeetmetega. Selline lähenemine võib suurendada kinnisvara väärtust ning soodustada kinnisvarapõhise rikkuse kuhjumist, mis omakorda võib süvendada varanduslikku ebavõrdsust (Ansell, 2019).

Eluasemepoliitikate mõju ei avaldu siiski ühtlaselt kogu ruumis (Ansell, 2019). Uuringud näitavad, et hinnakorrektsioonid piirkondade vahel toimuvad aeglaselt, kuna majapidamised liiguvad enamasti lühikeste vahemaade kaupa ning ruumiline hinnatasakaal ei kujune kiiresti (Jones et al., 2011). See tähendab, et eluasemepoliitika ei saa tugineda üldistatud keskmistele, vaid peab arvestama erinevate turupiirkondade ning konkreetsete leibkonnarühmade vajadustega (Jones et al., 2011). Seetõttu soovitatakse kasutada sihitud näitajaid, näiteks teatud ametirühmade (nt noored õpetajad) sissetulekuid, et hinnata tegelikku juurdepääsu erinevatele eluasemetüüpidele (Jones et al., 2011). Kesk- ja Ida-Euroopa riikides piiravad taskukohase eluaseme arendamist täiendavad tegurid, nagu piiratud avalikud ressursid, vähene poliitiline huvi ning ebapiisav sihtimine (Hegedüs et al., 2017). Eluasemekulude kasv mõjutab ka ühiskondlikke hoiakuid riigi sekkumise suhtes (Ansell & Cansunar, 2021). Ansell ja Cansunar (2021) näitavad, et kui eluasemekulud tõusevad kiiremini kui sissetulekud, väheneb keskmine toetus ümberjaotusele ja riigi aktiivsele rollile eluasemeturul. See tuleneb suures osas koduomanike domineerivast osakaalust Euroopa riikides (Ansell & Cansunar, 2021). Koduomanikud tajuvad kinnisvara hinnatõusu varalise kasuna, mida nad soovivad kaitsta maksude ja poliitikameetmete eest, mis võiksid hindu alandada, näiteks intensiivsem elamuehitus (Ansell & Cansunar, 2021). Rentnike olukord on seevastu vastupidine: kuna nad ei saa kinnisvara hinnatõusust otsest kasu, vaid kogevad pigem kõrgemaid üürihindu ja raskusi turule sisenemisel, suureneb nende toetus riigi sekkumisele ja eluasemepoliitilistele meetmetele (Ansell & Cansunar, 2021). Selline huvide lahknevus loob selge poliitilise polarisatsiooni omanike ja rentnike vahel, mis

on eriti terav piirkondades, kus eluasemehinnad on sissetulekute suhtes kõrged (Ansell & Cansunar, 2021).

1.6.2. Sotsiaaleluaseme roll ja riskid

Üheks keskseks eluasemepoliitika valdkonnaks on avaliku ehk sotsiaalse eluaseme pakkumine (Ansell, 2019). Sotsiaaleluaseme peamine eesmärk on pakkuda turuväliselt hinnastatud ja sissetulekuga kohandatud eluaset, mis aitab vähendada eluasemekulude koormatust ning toimib vastukaaluna turupõhisele hinnasurvele (Kemeny, 1995). Uuringud näitavad, et piisava mahuga sotsiaaleluaseme sektor võib leevendada pikaajalisi eluasemekriise, vähendada ruumilist segregatsiooni ning pakkuda leibkondadele stabiilsemaid eluasemelahendusi võrreldes üksnes toetuspõhiste meetmetega (Kemeny, 1995).

Samas ei ole sotsiaaleluaseme mõju üheselt positiivne, vaid sõltub tugevalt selle rakendamisest (Hegedüs et al., 2017). Oluline roll on eluasemete ruumilisel jaotusel, kvaliteedil ning poliitilisel raamistikul, kuna puudujäägid nendes aspektides võivad kaasa tuua uusi riske, nagu segregatsioon ja stigmatiseerumine (Hegedüs et al., 2017). Pärast Teist maailmasõda laialt levinud sotsiaalelamute süsteem on alates 1980. aastatest paljudes riikides vähenenud, eeskätt neoliberaalse poliitika mõjul (Ansell, 2019). Avaliku eluaseme nappus on toonud kaasa suurenenud konkurentsi ligipääsu pärast, mis võib tekitada pingeid erinevate rühmade, sealhulgas sisserändajate ja kohalike elanike vahel ning suurendada toetust populistlikele poliitilistele jõududele (Ansell, 2019). Eluasemepakkumise ruumiline korraldus mängib samuti olulist rolli (Hegedüs et al., 2017). Uued sotsiaalelamud rajatakse sageli äärealadele, mis võib süvendada ruumilist segregatsiooni ning piirata elanike ligipääsu töökohtadele ja teenustele (Hegedüs et al., 2017). Samuti on probleemiks toetuste kapitaliseerumine turul ning puudulikud mehhanismid, mis võimaldaksid eluasemesüsteemil paremini kohaneda majanduslike kriisidega (Hegedüs et al., 2017).

Poliitikameetmete ruumiline fookus on seejuures määrava tähtsusega (Bogdon & Can, 1997). Bogdon ja Can (1997) on näidanud, et meetmed, mis keskenduvad üksnes linnade keskosadele, võivad süvendada sotsiaalset segregatsiooni. Seetõttu soovitatakse suunata ressursse ka äärelinnadesse ja teistesse vähem arenenud piirkondadesse, et parandada ligipääsu töökohtadele ning vähendada eluasemete ja elanikkonna ruumilist koondumist (Bogdon & Can, 1997). Uuringud rõhutavad vajadust käsitleda

eluasemepoliitikat pikaajalise ja süsteemse raamistikuna, mitte üksnes kriisidele reageerivate ajutiste meetmetena (Tsai, 2019). Tsai (2019) toob välja, et tõhus poliitika peab olema suunatud püsiva eluasemekulude koormatuse vähendamisele, arvestades nii ruumilisi eripärasid kui ka erinevate leibkonnarühmade vajadusi.

1.6.3. Eluasemepoliitika ja sotsiaaleluasemete praktikad Põhjamaades

Põhjamaade eluasememudeleid tuuakse eluasemepoliitika aruteludes sageli eeskujuna, kuna nende heaoluriigi mudelid on ajalooliselt taganud laiema ligipääsu taskukohasele eluasemele. Norra, Rootsi ja Soome eluasememudelid esindavad siiski erinevaid lähenemisi eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse kujundamisel ning pakuvad võrdlevat konteksti eluasemepoliitika mõjude mõistmiseks (Ansell, 2019). Norra eluasemepoliitika on olnud ajalooliselt selgelt omandikeskne, mida iseloomustab kõrge koduomanike osakaal ning suhteliselt nõrk üürnike kaitse (OsloMet, 2025). Selline süsteem on viinud olukorrani, kus eluasemeturul esinev ebavõrdsus väljendub eeskätt erinevustes ligipääsus koduomandile ning varasem omand ja kapital mängivad olulist rolli leibkondade positsiooni kujunemisel (OsloMet, 2025). Samas on sotsiaaleluaseme sektoril piiratud roll ning selle kaudu ei suudeta piisavalt tasakaalustada turupõhiseid hinnasurveid (Ansell, 2019).

Rootsi eluasememudel eristub tugeva avaliku üürituru poolest, mis on ajalooliselt pakkunud laiapõhjalist ja stabiilset ligipääsu eluasemele (European Valuers Alliance, 2024). Avaliku sektori roll eluasemepakkumises on aidanud vähendada sõltuvust koduomandist ning pakkuda alternatiive turupõhisele üürisektorile (Terner Center for Housing Innovation, 2017). Samas on viimastel aastatel täheldatud muutusi ligipääsutingimustes, näiteks rangemate sissetulekunoorte kujunemist, mis piirab madalama sissetulekuga ja ebastabiilsete leibkondade võimalusi avalikule üüriturule pääseda (Grander & Sjöland Kozlović, 2025).

Soome eluasemepoliitika ühendab kõrge koduomandi osakaalu riiklikult toetatud üürieluasemete süsteemiga, mis on suunatud eeskätt taskukohasuse parandamisele (KOVA, 2025). Selline lähenemine võimaldab teatud määral tasakaalustada turupõhise eluasemesüsteemi mõjusid ning pakkuda alternatiivseid eluasemevõimalusi (Charlesworth, 2025). Samas esinevad märkimisväärsed piirkondlikud erinevused nii eluasemehindades kui ka eluasemete kättesaadavuses, kusjuures kasvavates linnades on hinnasurve tugevam kui väiksemates piirkondades (KOVA, 2025).

Üldiselt näitavad Põhjamaade näited, et eluasemepoliitika roll eluasemekulude koormatuse kujunemisel on märkimisväärne ning institutsionaalsed lahendused mõjutavad nii eluaseme kättesaadavust kui ka koormuse jaotumist leibkondade vahel (Ansell, 2019). Samas ei taga ükski käsitletud mudel automaatselt taskukohasust kõigile elanikerühmadele, mistõttu tuleb arvestada turu- ja poliitikameetmete koosmõjuga (Tsai, 2019). See kinnitab, et eluasemekulude koormatus on tugevalt kujundatud institutsionaalsete valikute poolt ning, et samad sotsiaal-majanduslikud tegurid, nagu sissetulek, leibkonnatüüp ja elukoht, mõjutavad koormatust erinevalt sõltuvalt sellest, milline eluasemepoliitika raamistik on riigis kehtestatud.

1.7. Eluasemekoormatus Eestis

1.7.1. Eesti eluasemepoliitika

Eestis on eluasemesüsteem tugevalt omandikeskne, mida iseloomustab väga suur koduomanike osakaal ning samal ajal suhteliselt väike ja nõrgalt reguleeritud üüriturg (UNECE, 2025). Selline struktuur kujunes välja juba 1990. aastate alguses, mil toimus elamufondi kiire erastamine (Bohle, 2014). Erastamine leidis aset olukorras, kus turuinstitutsioonid, sealhulgas krediidiregistrid, hindamissüsteemid ja pikaajalise laenamise praktikad, olid alles kujunemisejärgus (Bohle, 2014). Samal ajal taandus riik eluaseme otsestest pakkumisest ja toetamisest, kinnistades arusaama, et eluaseme tagamine on eeskätt üksikisiku vastutus (Bohle, 2014).

Sellest ajaloolisest arengust tulenevalt on ka tänapäevane eluasemepoliitika Eestis kujunenud pigem kaudseks ning keskendunud eeskätt koduomandamise toetamisele, mitte taskukohase üürieluaseme süsteemsele arendamisele (Kährlik & Pastak, 2023). Riiklik sekkumine on piirdunud peamiselt eluasemelaenude, renoveerimise ja energiatõhususe toetamisega, samas kui üüriturg on jäänud suuresti reguleerimata ning sotsiaaleluaseme sektor marginaalseks (Kährlik & Pastak, 2023). Selline mudel vähendab riigi rolli eluasemeriskide jaotamisel ning jätab eluasemekulude koormatuse leevendamise suurel määral leibkondade enda kanda (Dewilde et al., 2025). Selle tulemusena püsib kulukoormus eriti kõrge noorte ja madalama sissetulekuga rühmade seas, kellel puudub ligipääs piisavale kapitalile või stabiilsetele eluasemelahendustele (Dewilde et al., 2025).

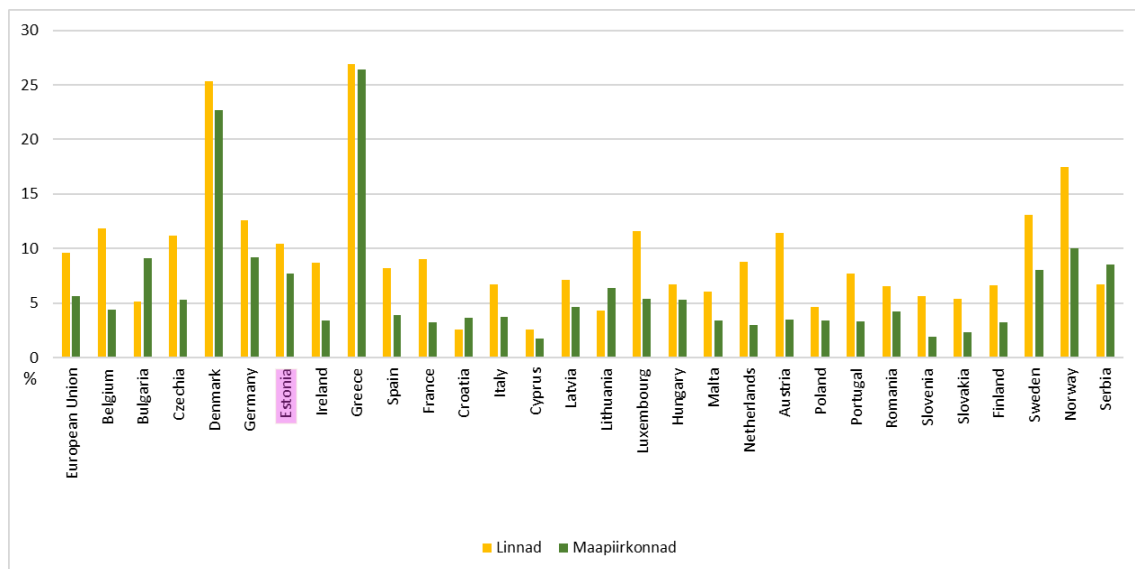
Viimased analüüsid rõhutavad, et Eesti eluasemepoliitika vajab senisest süsteemsemat ja sihipärasemat lähenemist, et tasakaalustada turupõhise eluasememudeli ja sotsiaalsete vajaduste vahelist lõhet. Eelkõige tuuakse välja vajadus suurendada taskukohase eluaseme pakkumist, vähendada ruumilist ja sotsiaalset segregatsiooni ning parandada olemasoleva elamufondi kvaliteeti ja energiatõhusust. Samuti rõhutatakse, et poliitikameetmed peaksid arvestama piirkondlikke eripärasid, kuna eluasemekulude koormatus ja eluasemeturud varieeruvad Eestis märkimisväärselt. (Kährlik et al., 2025)

1.7.2. Eluasemekulude koormatus ja taskukohasus Eestis

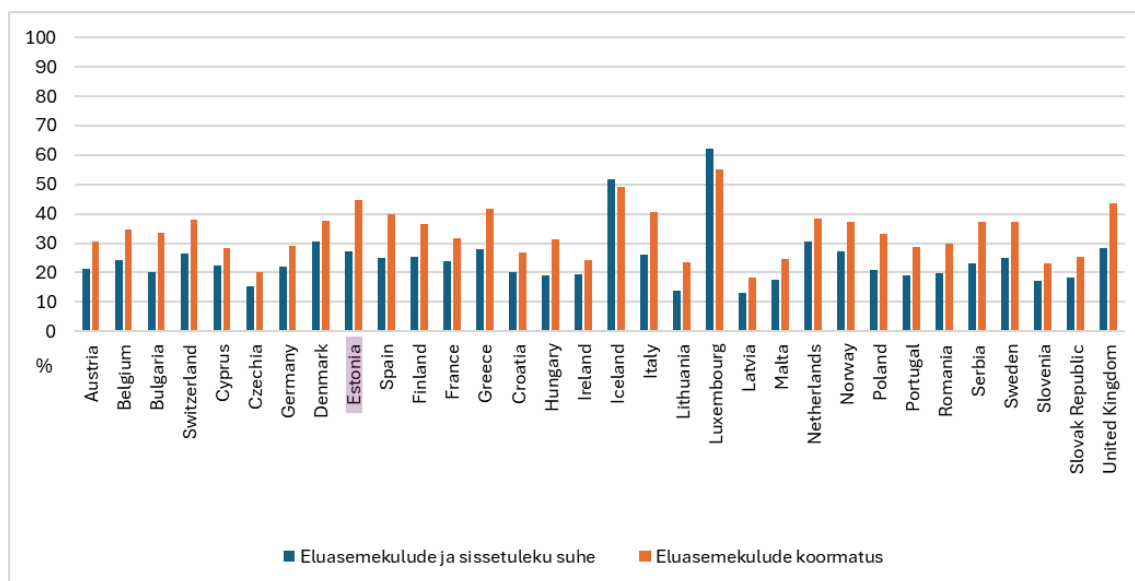
Viimaste aastate rahvusvahelised analüüsid näitavad, et eluasemekulude kiire kasv ja vananev elamufond on kujunenud oluliseks sotsiaal-majanduslikuks probleemiks kogu Euroopas, sealhulgas Eestis (UNECE, 2025). Kuigi Eesti kodumandi osakaal on Euroopa kontekstis väga kõrge, on eluasemekulud paljude leibkondade jaoks kasvanud kiiremini kui sissetulekud, eriti linnades ja turuhinnaga üürisektoris (Kährlik et al., 2025). Seetõttu ei pruugi keskmised näitajad peegeldada tegelikku koormust haavatavatele rühmadele ning eluasemekulude koormatust tuleb analüüsida detailsemalt (UNECE, 2025).

Joonis 1 näitab, et Euroopa Liidu võrdluses ei kuulu Eesti eluasemekulude koormatuse poolest kõige äärmuslikumate riikide hulka (Eurostat, 2025). Euroopa Liidus kulutab keskmiselt ligikaudu 8–9% elanikkonnast üle 40% oma sissetulekust eluasemekuludele, kusjuures kõrgemad näitajad esinevad eelkõige Lõuna-Euroopa riikides, nagu Kreeka, ning mõningates Põhjamaades, näiteks Taanis (Eurostat, 2025). Eesti näitajad on sellele keskmisele suhteliselt lähedased, kuid viitavad veidi suuremale koormusele eelkõige linnades: kui Euroopa Liidus kulutab linnades üle 40% sissetulekust eluasemele ligikaudu 9,6% ja maapiirkondades 5,6% elanikkonnast, siis Eestis vastavad näitajad on 10,4% ja 7,7% (joonis 1). Seetõttu võib riigi üldine eluasemekulude koormatuse tase jätta mulje, et probleem ei ole rahvusvahelises võrdluses eriti terav (Eurostat, 2025). Kährlik et al. (2003) on leidnud, et eluasemekoormatus Eestis on tihedalt seotud leibkonna sissetulekute ja eluaseme kvaliteediga. Jooniselt 2 on näha, et Eestis jääb eluasemekulude ja sissetuleku keskmine suhe ligikaudu 27% juurde, mis on küll veidi üle Euroopa keskmise, kuid jääb alla tavapärasele 30-protsendilisele kriitilisele piirile (UNECE, 2025). See viitab, et enamik leibkondi suudab oma eluasemekulud katta ilma

liigse koormuseta (UNECE, 2025). Oluline on aga see, et eluasemekulude koormatus on tugevalt koondunud väiksemasse leibkondade rühma (UNECE, 2025). Nende leibkondade seas, kelle eluasemekulud ületavad 40% sissetulekust, ulatub kulude osakaal keskmiselt 44–45%-ni, mis tähendab, et peaaegu pool nende sissetulekust kulub eluasemele (UNECE, 2025). Seega ei peegelda Eesti keskmine eluasemekulude tase mitte niivõrd laiapõhjalist taskukohasuse kriisi, vaid pigem viitab koormuse ebaühtlasele jaotumisele, kus suur osa leibkondadest tuleb toime suhteliselt hästi, samas kui väiksem rühm seisab silmitsi väga kõrge kulukoormusega (UNECE, 2025).

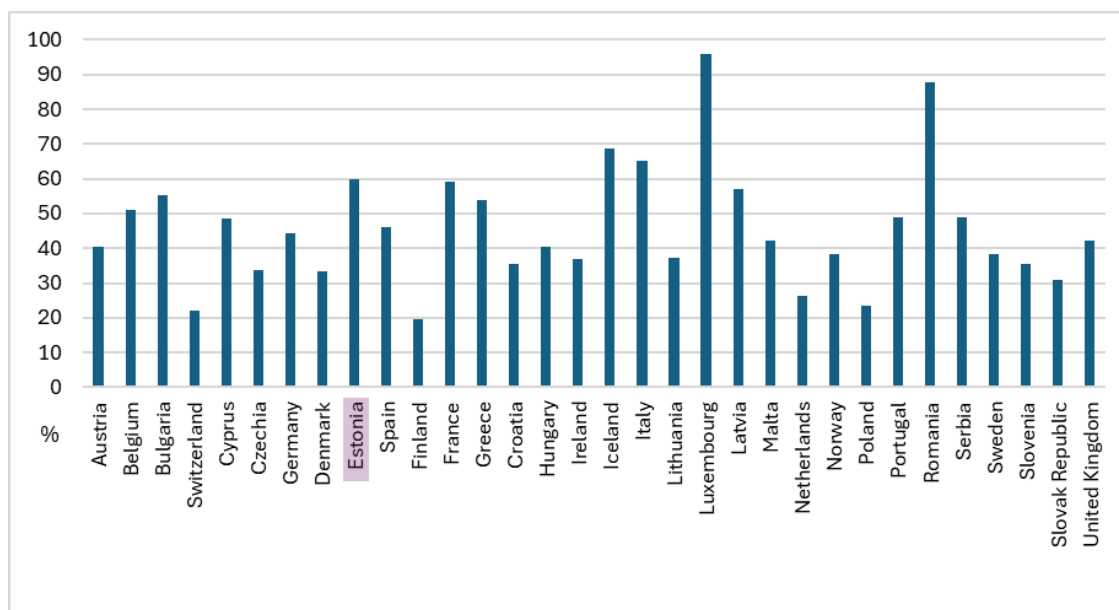


Joonis 1. Eluasemekulude koormatuse määr linnades ja maapiirkondades, 2024 (Allikas: Eurostat (2025), autori koostatud)



Joonis 2. Eluasemekulude ja sissetuleku suhe (kõik leibkonnad) ja eluasemekulude koormatus Euroopa riikides: osakaal leibkondadest, kelle kulud ületavad kriitilise piiri (Allikas: UNECE (2025), autori koostatud)

Veelgi teravam on pilt vaesuspiiri all elavate leibkondade puhul, kus eluasemekulude osakaal sissetulekust ulatub Eestis ligikaudu 60 protsendini (joonis 3). Jooniselt on näha, et Eesti paikneb selles võrdluses pigem kõrgemate väärtustega riikide hulgas, mis viitab eriti suurele koormusele madala sissetulekuga leibkondade seas võrreldes mitmete teiste Euroopa riikidega. Selline kulukoormus suurendab eluasemevaesuse riski ning osutab, et eluaseme taskukohasuse probleem Eestis ei puuduta niivõrd keskmist leibkonda, vaid koondub eelkõige haavatavatesse rühmadesse. (UNECE, 2025)

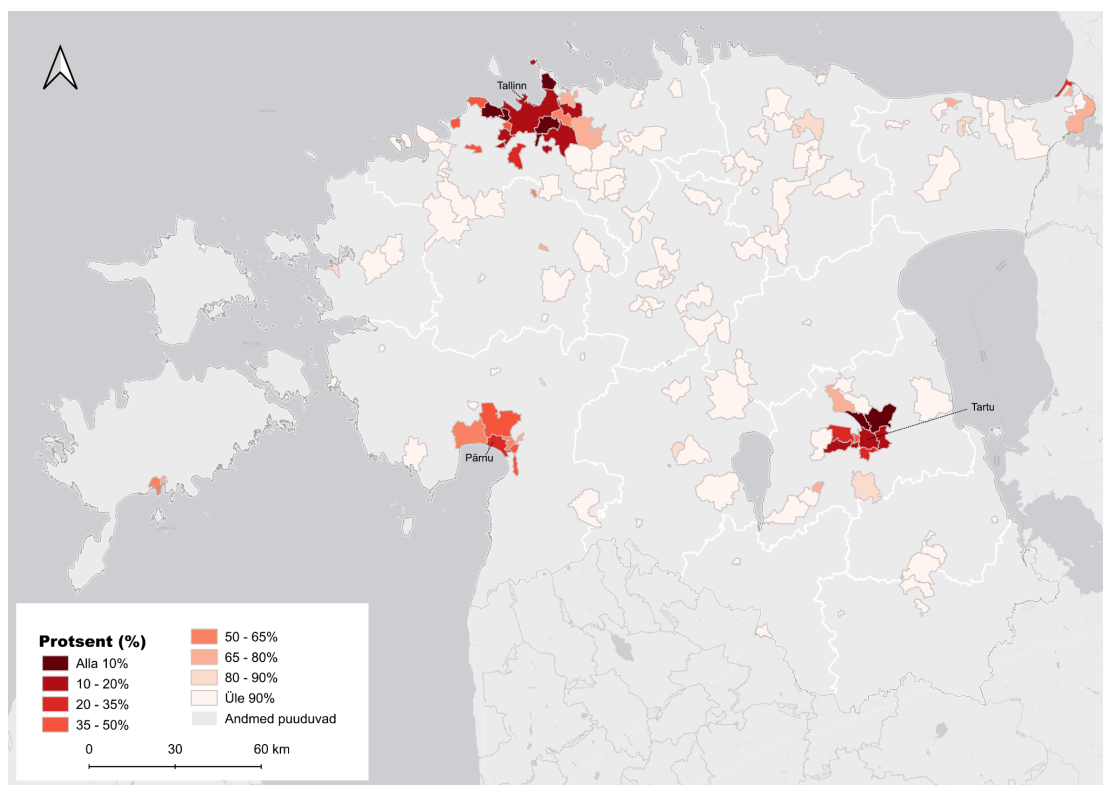


Joonis 3. Eluasemekulude osakaal sissetulekust vaesuspiiri all olevates leibkondades (Allikas: UNECE (2025), autori koostatud)

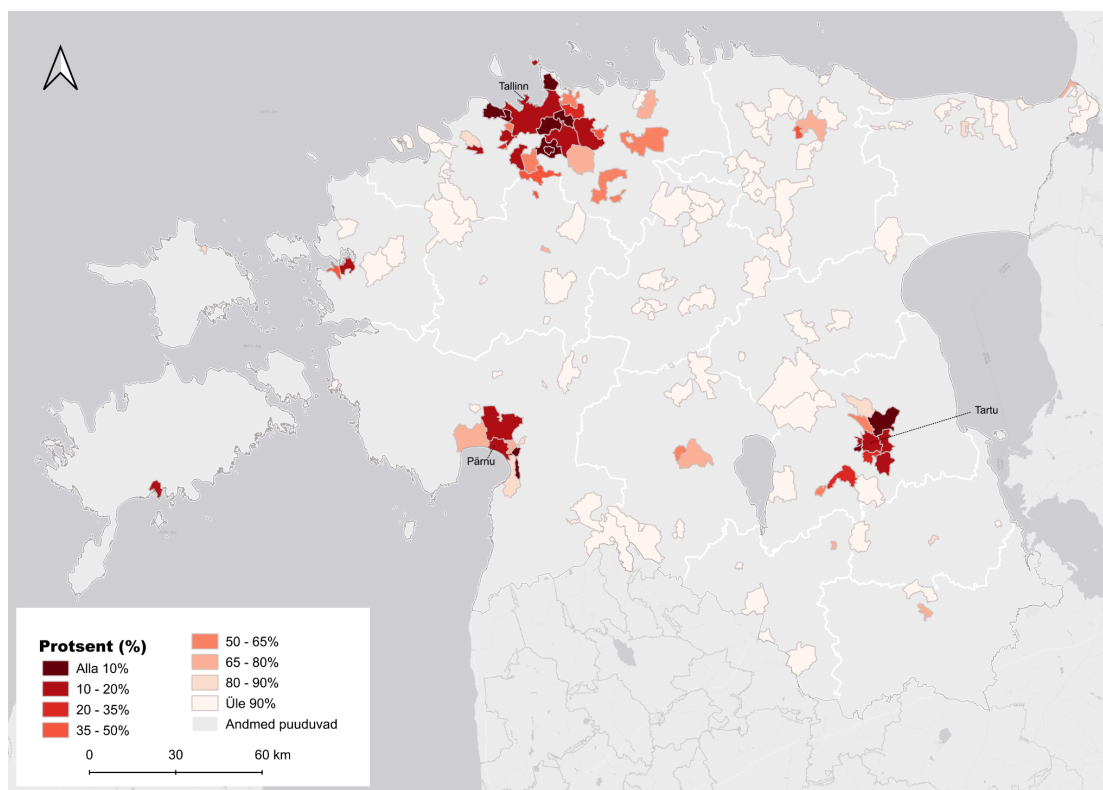
Eesti eluasemeturu struktuur süvendab eluasemekulude ebavõrdset jaotumist (UNECE, 2025). Üle 80% leibkondadest on koduomanikud, mis on üks kõrgemaid näitajaid Euroopas, samas kui turupõhiseid üüripindu on vaid ligikaudu 4% ning sotsiaaleluaseme üüripindu umbes 3% (UNECE, 2025). Lisaks elab umbes 12% leibkondadest tasuta elamispinnal, mis viitab tugevale sõltuvusele peresuhetest ja mitteametlikest eluasemelahendustest (UNECE, 2025). Väike ja reguleerimata üüriturg tähendab, et turuhinnaga üürid on kõrged ning taskukohaste üüripindade pakkumine piiratud, mis vähendab eriti noorte ja madala sissetulekuga leibkondade võimalusi iseseisvat eluaset leida (UNECE, 2025). Eurostati (2025) andmed näitavad, et eluasemekulude koormatus on turuüürnike seas Eestis üks kõrgemaid Euroopa Liidus. Näiteks kulutas 2025. aastal ligikaudu 37% turuüürnikest eluasemele üle 40% oma sissetulekust, samas kui Euroopa Liidu keskmine oli umbes 19% (Eurostat, 2025). Samas ei ole Eesti üüriturg ruumiliselt homogeenne, vaid erineb märkimisväärselt piirkonniti (Martínez & Kljavin, 2025). Kirde-Eestis, eriti Ida-Viru tööstuslinnades, on üürihinnad oluliselt madalamad kui suuremates tömbekeskustes, kuid see ei viita paremale eluasemelisele toimetulekule (Martínez & Kljavin, 2025). Pigem peegeldab see piirkonna rahvastiku vähenemist, nõrka eluasemenõudlust ja suurt elamufondi ülejääki (Martínez & Kljavin, 2025).

Viimase viieteistkümne aasta jooksul on Eesti eluasemeturul toimunud märkimisväärne hinnatõus, mis on olnud üks kiiremaid kogu Euroopa Liidus (Kährik et al., 2025). Eluaseme- ja üürihinnad on kasvanud enam kui kolm korda, samal ajal kui sissetulekute kasv on olnud märgatavalt aeglasem (Kährik et al., 2025). Selle tulemusena on eluaseme taskukohasus halvenenud eriti suuremates linnapiirkondades, nagu Tallinn, Tartu ja Pärnu, kus aastatel 2015–2023 vähenes taskukohaste korterite osakaal märgatavalt (joonised 4 ja 5) (Kährik et al., 2025). Nendes linnades on uued ja sageli ka kvaliteetsemad elamispiinnad keskmise sissetulekuga leibkondadele üha vähem kättesaadavad (Kährik et al., 2025). Ruumilised protsessid, nagu pealinnastumine ja valglinnastumine, süvendavad omakorda eluasemeturul ebavõrdsust (Kährik et al., 2025). Kuigi äärealadel on eluasemehinnad madalamad, on sealne elumufondi kvaliteet sageli kehvem, mis vähendab nende piirkondade atraktiivsust (Kährik et al., 2025). Lisaks erineb eluasemekulude oluline komponent ehk kaugküte, Eestis piirkonniti märkimisväärselt. (Paju, 2022). Paju (2022) on leidnud, et suurtes ja kompaktsetes kaugküttevõrkudes, nagu Tallinnas ja Tartus, on soojuse hinnad üldjuhul madalamad tänu suurele tarbijate arvule, tõhusamale taristule ja mahuefektile. Suuremates ja kompaktsemates võrkudes, nagu Tallinnas ja Tartus, on küttehinnad madalamad tänu suuremale tarbijate arvule ja efektiivsemale taristule, samas kui väiksemates ja hajusamates piirkondades, eriti mitmel pool Kirde-Eestis, on küttekulud kõrgemad (Paju, 2022). Sellised erinevused mõjutavad otseselt leibkondade kogukulu ning võivad suurendada eluasemekulude koormatust sõltumata sissetulekust (Paju, 2022).

Eesti puhul on eluaseme taskukohasuse probleem ruumiliselt ja sotsiaalselt ebaühtlane (Kährik et al., 2025). Keskmised näitajad varjavad jaotuse teravust, kus suurim koormatus koondub madala sissetulekuga leibkondadele ja turuhinnaga üürnikele (UNECE, 2025). Samal ajal on eluasemed muutunud jõukamate leibkondade jaoks investeerimisobjektiks, mida soodustab suhteliselt nõrk riiklik regulatsioon, mis omakorda võimendab hinnatõusu ja süvendab sotsiaalset segregatsiooni (Kährik et al., 2025).



Joonis 4. Taskukohase hinnaga korterite osakaal kantides 2015. aastal (Allikas: Kährrik et al., (2025), autori koostatud)



Joonis 5. Taskukohase hinnaga korterite osakaal kantides 2023. aastal (Allikas: Kährrik et al., (2025), autori koostatud)

Kährik et al. (2025) on toonud välja, et taskukohaste eluasemete osakaal langes 2009. aasta 51,6%-lt 2023. aastaks 42,4%-le (Kährik et al., 2025). Kõige enam on hinnakättesaadavus halvenenud korterituru uusarendustes, kus hinna ja sissetuleku suhe ületab rahvusvaheliste kriteeriumide järgi selgelt mittetaskukohase piiri (Kährik et al., 2025). Näiteks saab keskmist palka teeniv kahe liikmega leibkond Tallinnas lubada endale uusarenduses vaid ligikaudu 24 m² suuruse elamispinna (Kährik et al., 2025). Samal ajal on taskukohaste üürivõimaluste nappus ja väike sotsiaaleluaseme sektor piiranud madala sissetulekuga leibkondade ligipääsu sobivatele eluasemetele (Eurofound, 2023). Ka eluasemete kvaliteet on oluline probleem: Eestis elab 12,3% inimestest ebapiisava elamiskvaliteediga eluruumides ning 14,2% kogeb energiavaesust ehk raskusi kodu piisavalt soojana hoidmisel (Dewilde et al., 2025). Lisaks on mitmes piirkonnas, näiteks Tallinna ja Maardu eramuturul, täheldatud püsivat mittetaskukohasust (Kährik et al., 2025). Eluasemekuludest koormatud leibkondade osakaal on ajas kasvanud: kui 2010. aastal ületas eluasemekulude osakaal sissetulekust 40% ligikaudu 10% leibkondade puhul, siis 2023. aastaks oli see tõusnud 12,7%-ni (Kährik et al., 2025). Subjektiivse hinnangu järgi tunneb end „väga koormatuna“ umbes 15% leibkondadest (Kährik et al., 2025).

Taskukohasuse halvenemine mõjutab kõige enam madala ja keskmise sissetulekuga leibkondi, eeskätt noori ja lastega peresid (Kährik et al., 2025). Üürihinnad on viimase viieteistkümne aasta jooksul kolmekordistunud, eriti Tallinna piirkonnas, mis on muutnud üürisektori paljudele leibkondadele raskesti kättesaadavaks (Kährik et al., 2025). Selle tulemusena on koduomandi kättesaadavus noorte jaoks vähenenud ning üüriperiood pikeneb (Kährik et al., 2025). Näiteks on 31–35-aastaste seas koduomanike osakaal märgatavalt langenud, eriti madala ja keskmise sissetulekuga rühmades (nt madala sissetulekuga rühmas 68% → 55%), mis viitab vähenenud võimalustele siseneda omanditurule (Dewilde et al., 2025). Kuigi laenuga kodu omamine võib lühiajaliselt olla kulukas, on see pikas perspektiivis sageli stabiilsem ja vähem riskantne kui turuhinnaga üürimine (Kährik et al., 2025).

Eelnevalt kirjeldatud Eesti eluasemeturu arengud näitavad, et eluasemekulude koormatus on olemas ja süvenev probleem, kuid senised analüüsid on olnud valdavalt kirjeldavad ning ei ole detailselt käsitletud leibkondlike, sotsiaal-majanduslike ja ruumiliste tegurite koosmõju. Kuigi üldised näitajad annavad pildi olukorrast tervikuna, jääb ebaselgeks, millised leibkonnarühmad on piirkonniti kõige haavatavamad ning

kuidas see on ajas muutunud. Käesolev magistritöö täidab selle lünga, analüüsides eluasemekulude koormatust detailsemalt statistiliste mudelite abil.

2. Andmed ja metoodika

2.1. Andmed

Käesoleva magistritöö analüüs põhineb Eesti Sotsiaaluuringu (EU-SILC) leibkonna tasandi andmetel aastatest 2010, 2020 ja 2024. Leibkondade üldist struktuuri neil aastatel kirjeldavad näitajad on esitatud lisas 1. Eesti Sotsiaaluuringut viiakse läbi alates 2004. aastast kõigis Euroopa Liidu riikides ühtse metoodika alusel. Uuringu vastutav töötleja on Sotsiaalministeerium ning volitatud töötleja Statistikaamet. (Statistikaamet, 2025)

Eesti Sotsiaaluuring aitab hinnata isikute ja leibkondade sissetulekute jaotust, elamistingimusi ja sotsiaalset tõrjutust. Sotsiaaluuringuga kogutakse informatsiooni Eesti elanike arvamuste, kogemuste, majandusliku olukorra ja elamistingimuste kohta, sealhulgas leibkondade sissetulekute, tööhõive, leibkonnatüüpide ja eluasemetingimuste kohta. Andmestik sisaldab infot erinevate eluasemepositsioonide kohta (omanikud, üürnikud ja tasuta eluruumides elavad leibkonnad), mis võimaldab analüüsida eluasemekulude koormatust erinevate rühmade lõikes ning võrrelda koormatust ka piirkondade vahel. Uuringust selgub, kui palju on Eestis leibkondi, millised leibkonnatüübid siin on, kui palju kasvab neis lapsed ja milline on leibkondade majanduslik olukord ning nende andmete alusel saab kujundada riigi sotsiaalpoliitikat ja arendada teenuseid. Uuring hõlmab kõiki alaliselt Eestis elavaid leibkondi, välja arvatud institutsioonilistes asutustes (lastekodudes, hooldekodudes, kloostrites jms) elavad inimesed. Valim moodustatakse juhuvalimiga vähemalt 14-aastaste isikute hulgast rahvastikuregistri põhjal, kusjuures valimisse valitud isik toob kaasa kogu oma leibkonna. Küsitluses osalevad kõik vähemalt 15-aastased leibkonnaliikmed ning sama leibkonda küsitletakse kuni neljal järjestikusel aastal, mis võimaldab jälgida muutusi ajas. Igal aastal vahetub osa valimist. Analüüsis kasutatud valimi suurus oli 2010. aastal 4972 leibkonda, 2020. aastal 6434 ning 2024. aastal 5515 leibkonda. Uuring hõlmab ligikaudu 1% Eesti elanikkonnast ning tulemused kaalutakse representatiivseks kogu elanikkonna suhtes.

Eesti Sotsiaaluuringu leibkonna tasandi andmetele on ligipääs saadud Tartu Ülikooli rände- ja linnauuringute töörühma ning Statistikaameti vahelise koostöölepingu kaudu. Andmete kasutamiseks allkirjastas töö autor konfidentsiaalsusleping ning analüüs

toimus Statistikaameti turvalises kaugtöökeskkonnas. Sotsiaaluuringu käigus kogutud andmeid töödeldakse ainult selles turvalises keskkonnas ning analüüsi tulemid läbivad enne väljastamist Statistikaametis konfidentsiaalsuse kontrolli. Selline ligipääs individuaalandmetele võimaldab leibkonna tasandi detailset analüüsi.

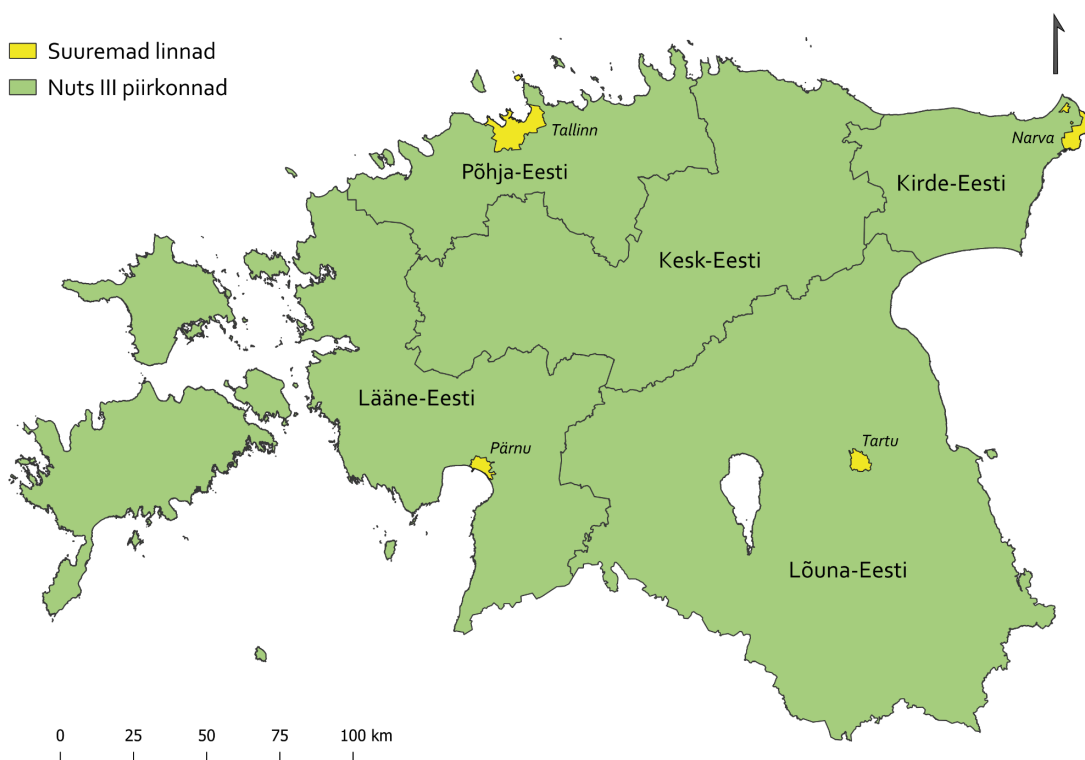
2.2. Metoodika

Ülevaate andmiseks eluasemekulude koormatuse jaotusest erinevate leibkonnarühmade lõikes ning selle muutumisest ajas kasutatakse kirjeldavat statistikat (nt risttabeleid). Töö põhianalüüsi meetodiks on binaarne logistiline regressioon, mida kasutatakse leibkondade eluasemekulude koormatuse riskitegurite hindamiseks. Binaarne regressioonianalüüs tehti kogu Eesti kohta ning piirkondade kaupa. Analüüsis kasutati valimikaalu, et tagada tulemuste representatiivsus Eesti leibkondade suhtes, arvestades valimi kihistust ja valikuprotsessi. Analüüsi keskseks sõltuvaks tunnuseks on eluasemekulude koormatus. Koormatus määratletakse vastavalt Eurostati kasutatavale indikaatorile, mille kohaselt loetakse leibkond koormatuks juhul, kui eluasemekulud moodustavad üle 40% leibkonna netosissetulekust. See lävend on rahvusvaheliselt laialdaselt kasutusel ning võimaldab hinnata olukordi, kus eluasemekulud piiravad oluliselt leibkonna toimetulekut ja võimet katta muid esmavajalikke kulusid. Koormatuse tunnus on kodeeritud binaarselt: koormatud (1) ja mittekoormatud (0).

Eluasemekulude koormatuse näitaja konstrueeriti Eesti Sotsiaaluuringu leibkonna tasandi andmete põhjal. Eluasemekulude kogusumma arvutamisel liideti kokku tunnus HH070, mis kajastab leibkonna regulaarseid eluasemega seotud kulusid (sh üür, eluasemelaenu intress, kommunaalkulud ning muud eluasemega seotud püsikulud), ning tunnus HH071, mis mõõdab eluasemelaenu põhiosa tagasimakseid aastas. Seega hõlmab kasutatud eluasemekulu näitaja nii eluaseme kasutamisega seotud jooksvaid kulusid kui ka laenu põhiosa. Koormatuse määramiseks arvutati eluasemekulude ja leibkonna netosissetuleku suhe ühes kuus, kus sissetulekut kirjeldab tunnus HY020 (leibkonna netosissetulek, kuhu on sisse arvestatud ka erinevad toetused, stipendiumid, pensionid jne). Saadud suhtarv näitab, kui suure osa oma sissetulekust kulutab leibkond eluasemele, ning võimaldab hinnata eluasemega seotud kogukoormust tervikuna.

Binaarne logistiline regressioon võimaldab hinnata erinevate leibkonnatunnuste mõju tõenäosusele kuuluda eluasemekuludest koormatud leibkondade hulka. Töös kasutatakse binaarset logistilist regressiooni, kuna sõltuv tunnus on kahe väärtusega ja kirjeldab leibkonna rahalist koormatust. Logistiline regressioon võimaldab hinnata, millisel määral ja millises suunas mõjutavad sõltumatud tunnused leibkonna tõenäosust kuuluda rahaliselt koormatud leibkondade hulka, kontrollides samal ajal teiste mudelisse kaasatud tunnuste mõju.

Piirkondade kaupa tehtud analüüs toimub Eesti NUTS III tasandil, mis koondab maakonnad gruppideks järgnevalt: Põhja-Eesti – Harju maakond; Lääne-Eesti – Hiiu, Lääne, Pärnu ja Saare maakond; Kesk-Eesti – Järva, Lääne-Viru ja Rapla maakond; Kirde-Eesti – Ida-Viru maakond; Lõuna-Eesti – Jõgeva, Põlva, Tartu, Valga, Viljandi ja Võru maakond (joonis 6). Lisaks NUTS III piirkondadele keskendutakse ka suurematele linnadele (Tallinn, Tartu ja Pärnu), kuna nendes elab suur osa Eesti elanikkonnast ning eluasemeturud erinevad märkimisväärselt ülejäänud piirkondadest. Kogu Eesti analüüsis käsitleti nelja Eesti suurimat linna, sealhulgas Narvat (joonis 6), kuid piirkondlikes regressioonianalüüsides jäeti Narva eraldi kategooriana välja, kuna valimi maht seal oli liiga väike ning hinnangud oleksid olnud statistiliselt ebastabiilsed.



Joonis 6. Eesti NUTS III piirkonnad ja suuremad linnad

Kuna analüüsis kasutatud sõltumatud tunnused on kategoorilised, kodeeriti need binaarseteks rühmatunnusteks (0/1), kus iga kategooria mõju hinnati võrdluskategooria suhtes. Võrdluskategooriate valikul lähtuti kas levinud või keskmisest rühmast (nt 30–49-aastased) või analüütiliselt olulistest rühmadest (nt üürnikud), mis võimaldab tulemusi sisuliselt interpreteerida.

Binaarses regressioonimudelil on kasutatud erinevaid leibkonnatunnuseid, mis võivad olla olulised koormatuse seisukohalt. Sõltumatute tunnustena on mudelites kasutatud: leibkonna liikmete arvu (1, 2, 3-4, 5+), leibkonnapea vanust (18-29, 30-49, 50-64, 65+), leibkonna rahvust (Eesti leibkond, segarahvuseline leibkond (eestlased + mitte-eestlased), mitte-eestlastest leibkond), leibkonna tulukvintiili, mis toetub ekvivalentsissetulekule (esimene, teine, kolmas, neljas, viies), eluruumi kasutamise alust (omamine, üürimine, tasuta kasutamine), maja ehitusaastat (ehitatud enne 1946, ehitatud 1946-1970, ehitatud 1971-1999, ehitatud peale 2000), leibkonna eluruumi tüüpi (korter, eramu, ridaelamu). Mudelite koostamisel lähtuti teoreetilisest lähenemisest, mille kohaselt eluasemekulude koormatus kujuneb erinevate tegurite koosmõjul. Seetõttu kaasati mudelisse tunnused tervikliku mudelina, mis hõlmab demograafilisi, sotsiaalmajanduslikke, eluasemega seotud ja ruumilisi tegureid. Selline lähenemine võimaldab hinnata iga tunnuse sõltumatut mõju koormatusriskile, kontrollides samal ajal teiste tegurite mõju. Eraldi astmelisi mudeleid ei koostatud, kuna töö eesmärk on eelkõige hinnata tegurite suhtelist olulisust lõppmudelil.

Mudeli tulemuste esitamisel kasutatakse nii olulisustõenäosust (sig.) kui ka regressioonikordajat (B), mille alusel tehakse edasised järeldused. Olulisustõenäosus näitab sõltumatu tunnuse statistilist olulisust ehk seda, kui usaldusväärne on vastava tunnuse regressioonikordaja (Tooding, 2015). Käesolevas töös käsitletakse tunnuse mõju statistiliselt olulisena juhul, kui olulisuse tase jääb alla 0,1 (*), 0,05 (**) või 0,001 (***). Regressioonikordaja alusel arvutatakse riskisuhe ($\text{Exp}(B)$), mis kirjeldab erinevate sõltumatute tunnuste mõju suurust (Tooding, 2015). Mudeli sobivust hinnati logistilise regressiooni tavapäraste näitajate abil, sealhulgas pseudo- R^2 statistika põhjal, mis võimaldab hinnata, kui hästi seletavad sõltumatud tunnused sõltuva tunnuse varieeruvust. Kuna pseudo- R^2 näitajad ei ole otseselt võrreldavad lineaarse regressiooni R^2 väärtustega, kasutatakse neid eelkõige mudelite seletusvõime ligikaudseks hindamiseks ja mudelite omavaheliseks võrdlemiseks.

Analüüsis kasutatakse 2024. aasta andmete põhjal koostatud regressioonimudeleid. Selline valik võimaldab keskenduda kõige ajakohasemale olukorrale ning hinnata eluasemekulude koormatuse riskitegureid viimases majanduslikus kontekstis. Regressioonanalüüsis kasutatud vaatluste arv vastab 2024. aasta andmestiku valimile ($N = 5515$), millest jäeti analüüsist välja vaid puuduvate väärtustega vaatlused. Piirkondlikes mudelites oli vaatluste arv väiksem, sõltudes vastava piirkonna valimimahust. Varasemate aastate (2010 ja 2020) andmeid kasutatakse kirjeldavas analüüsis ajas toimunud muutuste illustreerimiseks.

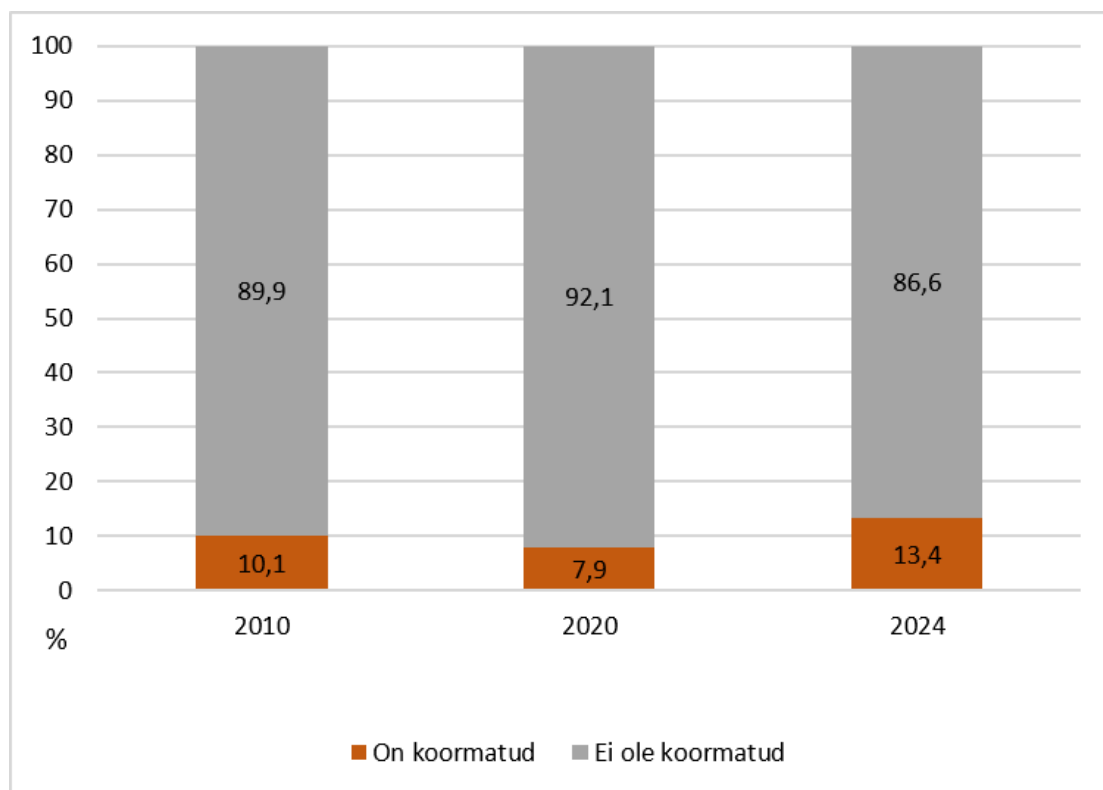
Käesoleva magistritöö koostamisel kasutati tehisintellektil põhinevat tööriista Microsoft Copilot, mida rakendati abivahendina ingliskeelsete teadusartiklite tõlkimisel ning teksti keelelisel toimetamisel. Tehisaru ei kasutatud andmete analüüsimisel, statistiliste mudelite koostamisel ega tulemuste tõlgendamisel. Kõik sisulised järeldused ja tõlgendused on autori tehtud.

3. Tulemused

3.1. Eluasemekulude koormatus erinevate tunnuste lõikes Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024

3.1.1. Leibkondade koormatus ja selle demograafilised erinevused Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024

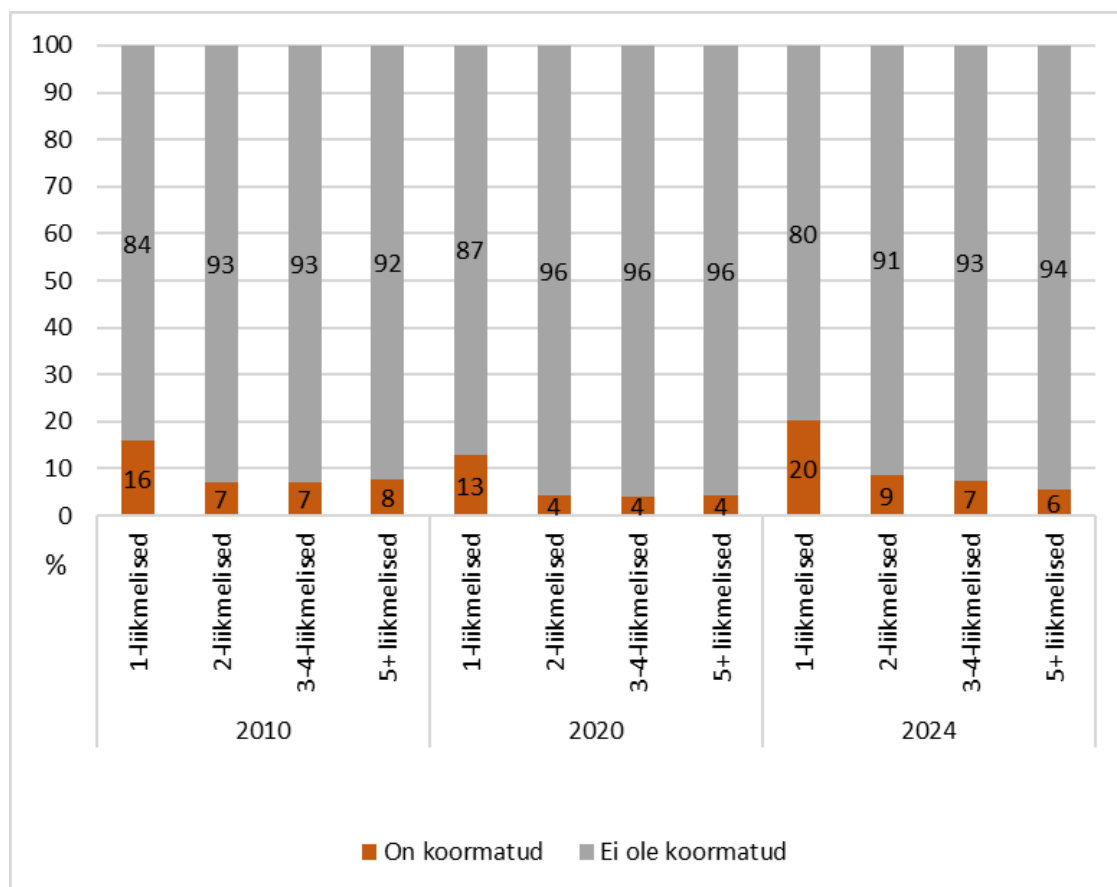
Leibkondade eluasemekulude koormatus on tihedalt seotud nende demograafiliste ja sotsiaalsete tunnustega, sealhulgas leibkonna suuruse, leibkonnapea vanuse ning leibkonna tulukvintiliga. Kui vaadata joonist 7, siis selgub, et eluasemekulude koormatus kõigi leibkondade lõikes on vaatlusalusel perioodil mõnevõrra kõikunud. 2010. aastal oli eluasemekuludest koormatud 10,1% leibkondadest, samas kui 89,9% leibkondadest ei olnud koormatud. 2020. aastaks vähenes koormatud leibkondade osakaal 7,9%-ni, mis viitab ajutisele eluasemekulude ja sissetulekute suhte leevenemisele. 2024. aastal on aga näha selget vastassuunalist muutust, kuna koormatud leibkondade osakaal kasvas 13,4%-ni ning koormamata leibkondade osakaal langes 86,6%-ni. See viitab võimalikule eluasemekulude koormatuse suurenemisele leibkondadele viimastel aastatel ning loob tausta järgnevale analüüsile, kus vaadeldakse koormatuse erinevusi leibkondade demograafiliste ja sotsiaalmajanduslike tunnuste lõikes.



Joonis 7. Leibkondade eluasemekulude koormatus Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024 (%). Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

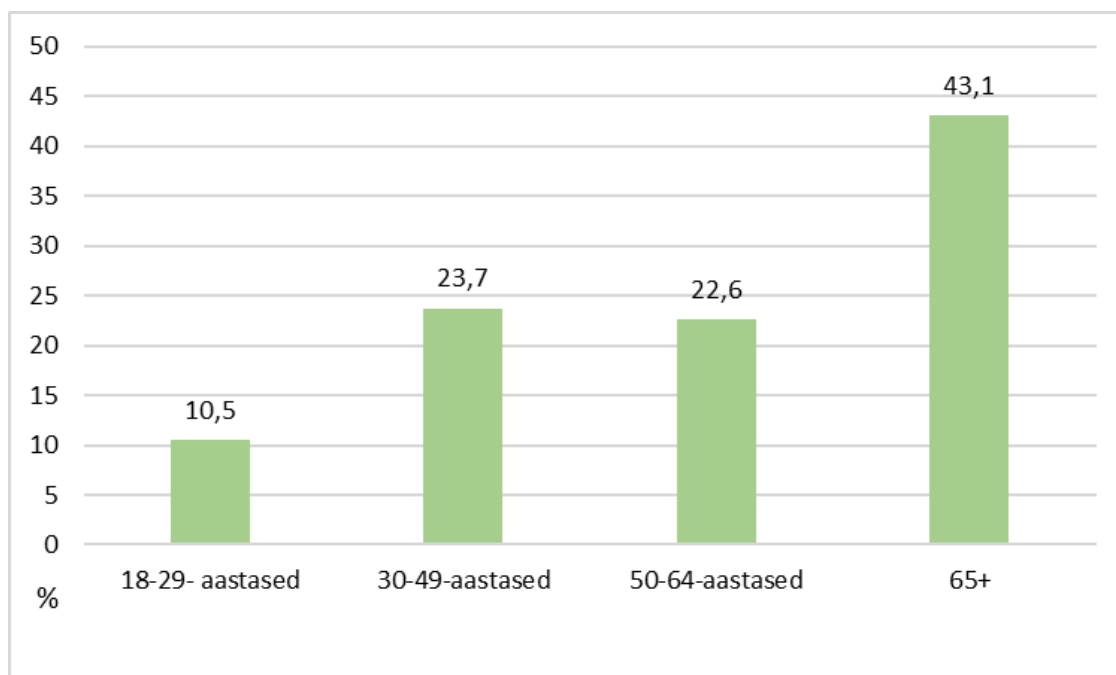
Leibkonna suuruse lõikes ilmnevad selged erinevused eluasemekulude koormatuses (joonis 8). Seejuures on oluline arvestada, et üheliikmeliste leibkondade osakaal on vaatlusalusel perioodil märkimisväärselt kasvanud – 34,5%-lt 2010. aastal 42,5%-ni 2020. aastal ning 45,0%-ni 2024. aastal (vt lisa 1). Just üheliikmelised leibkonnad on kõigil aastatel olnud kõige rohkem koormatud: 2010. aastal oli nendest leibkondadest koormatud 16%, 2020. aastal 13% ning 2024. aastal juba 20%. Suuremates leibkondades on koormatud leibkondade osakaal olnud märkimisväärselt väiksem ning jäänud üldjuhul alla 10%. See viitab sellele, et väiksemates leibkondades, eriti üksinda elavate inimeste seas, on eluasemekulud sissetulekuga võrreldes suurem majanduslik risk. Kaheliikmelistes leibkondades jäi koormatud leibkondade osakaal 2010. aastal 7% juurde, vähenes 2020. aastal 4%-ni ning suurenes 2024. aastal taas 9%-ni. Sarnane muster ilmneb ka 3–4-liikmeliste leibkondade puhul, kus koormatus langes 2010. aasta 7%-lt 2020. aastal 4%-ni ning tõusis 2024. aastal jälle 7%-ni. Viie ja enama liikmega leibkondades on koormatus olnud kõigil vaatlusaastatel üsna madal, ulatudes 2010. aastal 8%-ni ja jäädes 2024. aastal 6% tasemele. See viitab sellele, et kuigi eluasemekulude koormatus on suurim väikestes leibkondades, ei ole ka suuremad

leibkonnad tõenäosusest olla koormatud täielikult vabad, kuid nende majanduslik toimetulek eluasemekulude katmisel tundub sissetulekuga võrreldes stabiilsem.



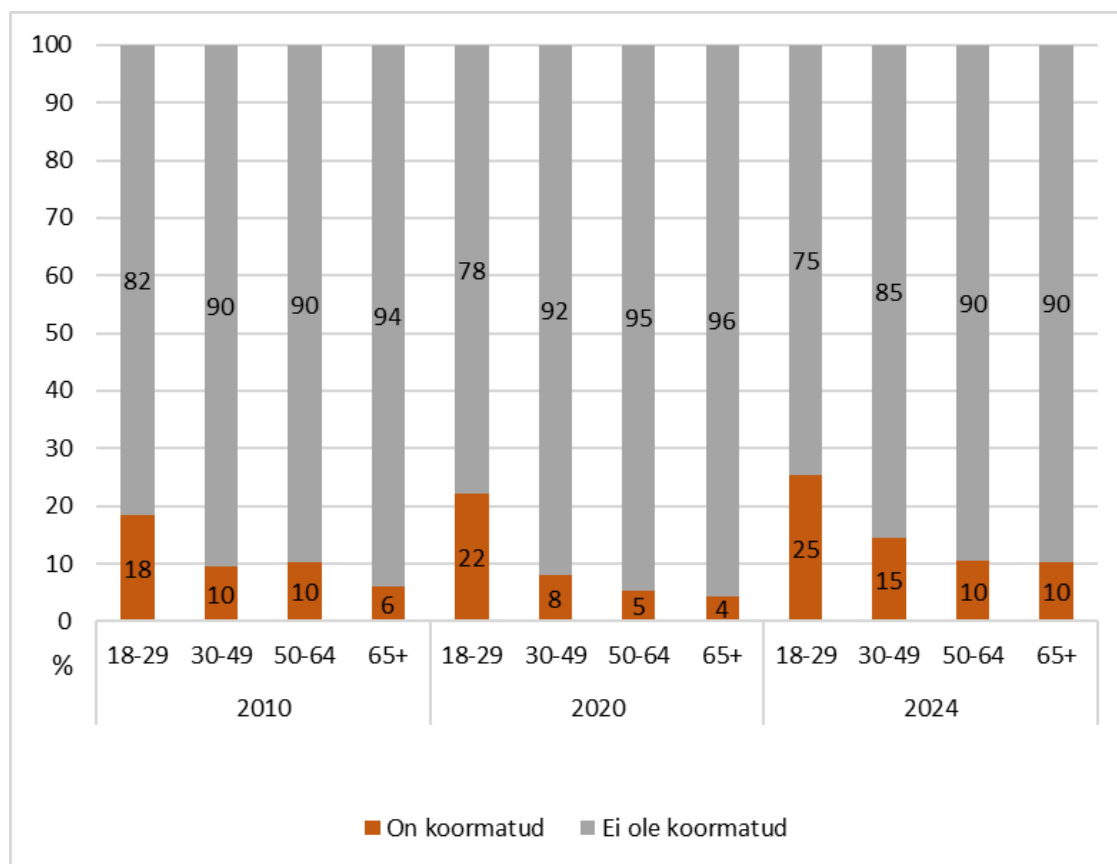
Joonis 8. Leibkondade koormatus leibkonna liikmete arvu ja aasta lõikes aastatel 2010, 2020 ja 2024 (%). Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

Kuna üheliikmelised leibkonnad eristuvad eluasemekulude koormatuse poolest teistest leibkonnatüüpidest, on joonisel 9 esitatud üheliikmeliste leibkondade vanuseline jaotus. Tulemused näitavad, et suurima osa üheliikmelistest leibkondadest moodustavad 65-aastased ja vanemad, kelle osakaal ulatub 43,1 protsendini. Neile järgneb 30–49-aastaste vanuserühm (23,7%) ning 50–64-aastased (22,6%). Alla 30-aastased üheliikmelised leibkonnad moodustavad seevastu suhteliselt väikese osa, ligikaudu 10,5%.



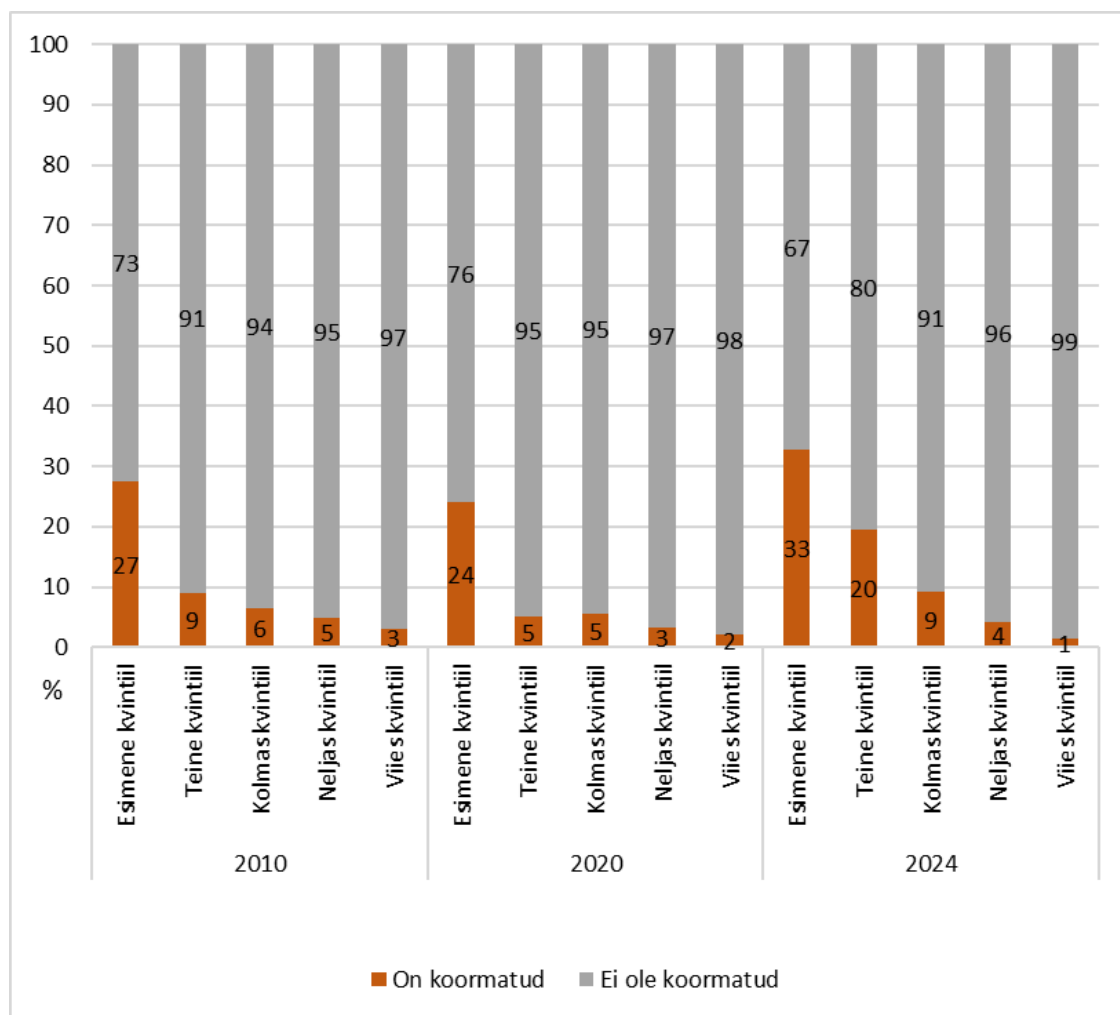
Joonis 9. Üheliikmeliste leibkondade vanuseline koosseis (%) Eestis 2024. aastal.
Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

Kui vaadata joonist 10, siis on näha, et ka leibkonnapea vanus mõjutab oluliselt eluasemekulude koormatust. Kõigil vaatlusaastatel on koormatud leibkondade osakaal suurim noorimate, 18–29-aastaste leibkondade seas. Nende puhul kasvas koormatud leibkondade osakaal 18%-lt 2010. aastal 22%-ni 2020. aastal ning 25%-ni 2024. aastal. Samas on oluline märkida, et noorte leibkonnapeade osakaal kõigist leibkondadest on samal perioodil vähenenud, langedes 14,4%-lt 10,0%-ni (vt lisa 1). See viitab olukorrale, kus noori leibkondi on küll ajas vähemaks jäänud, kuid nende haavatavus eluasemekulude suhtes on suurenenud. Vanemates vanuserühmades on koormatus üldiselt madalam, kuid 2024. aastal on näha mõõdukat kasvu ka 30–49- ja 50–64-aastaste leibkonnapeadega leibkondades. Kõige väiksem koormatus on püsivalt 65-aastaste ja vanemate leibkonnapeade seas, kuigi ka selles rühmas on viimasel vaatlusaastal täheldatav koormatuse kasv võrreldes 2020. aastaga.



Joonis 10. Leibkondade koormatus leibkonnapea vanuse järgi aastatel 2010, 2020 ja 2024 (%). Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

Kui vaadata joonist 11, siis ilmneb selge ja püsiv seos leibkonna sissetulekutaseme ning eluasemekulude koormatuse vahel kõigil vaatlusaastatel. Kõige suurem koormatus esineb järjepidevalt madalaimas sissetulekukvintilis. 2010. aastal oli esimeses tulukvintilis koormatud 27% leibkondadest, 2020. aastal 24% ning 2024. aastal juba 33%, mis viitab koormatuse süvenemisele madalaima sissetulekuga rühmades viimasel vaatlusaastal. Teises tulukvintilis on koormatus oluliselt väiksem, kuid samuti ajas tõusnud, suurenedes 9%-lt 2010. aastal 20%-ni 2024. aastal. Kolmandas ja neljandas kvintilis jääb koormatud leibkondade osakaal kõigil aastatel selgelt madalamaks, jäädes 2024. aastal vastavalt 9% ja 4% tasemele. Kõige väiksem on eluasemekulude koormatus kõrgeima sissetulekuga leibkondades: viiendas tulukvintilis oli koormatud leibkondade osakaal 2010. aastal küll 3%, kuid langes 2020. aastaks 2%-ni ja 2024. aastal 1%-ni.



Joonis 11. Leibkondade eluasemekulude koormatus tulukvintiiilide lõikes Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024 (%). Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

3.1.2. Leibkondade koormatus piirkondade lõikes Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024

Joonis 12 näitab eluasemekulude koormatuse muutust aastatel 2010, 2020 ja 2024 Eesti piirkondade ning suuremate linnade lõikes. Tulemused näitavad, et vaadeldud perioodil on eluasemekulude koormatus üldjoontes suurenenud, kuid muutuse ulatus ja ajastus erinevad märkimisväärselt nii piirkonniti kui ka linnade ja neid ümbritsevate piirkondade vahel. Täpsemad osakaalud (%-na) on näha Lisas 2.

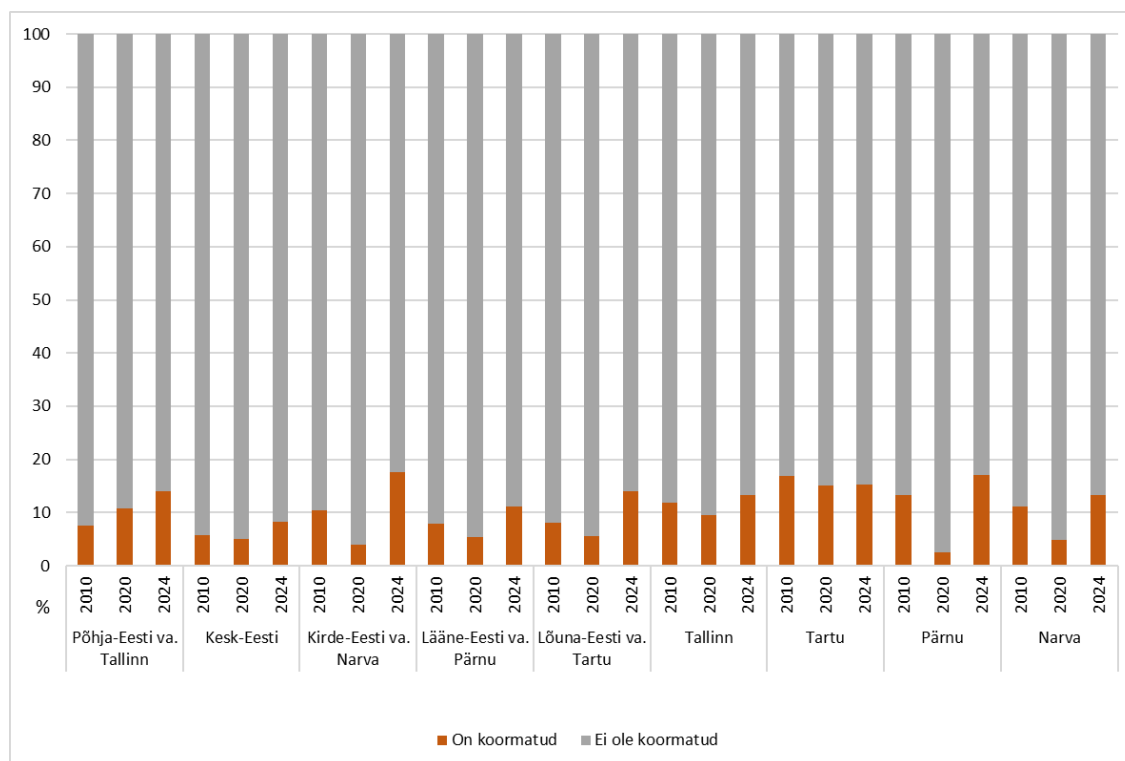
Piirkondlikul tasandil on koormatud leibkondade osakaal 2010. aastaga võrreldes 2024. aastaks kasvanud kõigis vaadeldud piirkondades. Kõige suurem koormatus on 2024. aastal Kirde-Eestis väljaspool Narvat, kus koormatud leibkondade osakaal ulatub 17,6%-ni. Märkimisväärne kasv on toimunud ka Põhja-Eestis väljaspool Tallinna ning

Lõuna-Eestis väljaspool Tartut, kus koormatus suureneb vastavalt 7,5%-lt 13,9%-ni ja 8,1%-lt 13,9%-ni (2020. aastal langes hetkeks 5,5%-ni). Lääne-Eestis väljaspool Pärnut langes koormatud leibkondade osakaal 7,8%-lt 5,5%-le ning tõusis seejärel 11,2%-ni. Kesk-Eestis püsib eluasemekulude koormatus kõigil vaatlusaastatel madalaimana, ulatudes 2024. aastal 8,3%-ni.

Linnade lõikes ilmneb samuti eluasemekulude koormatuse kasv, kuid muutused on ebaühtlased. Tallinnas langes koormatud leibkondade osakaal 2010. aasta 11,8%-lt 2020. aastaks 9,6%-le ning tõusis seejärel 13,2%-ni 2024. aastal. Tartus püsib koormatus kogu vaatlusaluse perioodi jooksul suhteliselt kõrgel tasemel, vähenedes 2010. aastaga võrreldes 2020. aastal 15,0%-ni ning tõustes 2024. aastaks 15,3%-ni.

Pärnus ja Narvas on ajas toimunud kõige suuremad suhtelised muutused. Pärnus langeb koormatud leibkondade osakaal 2010. aasta 13,2%-lt 2020. aastaks 2,5%-ni, kuid tõuseb seejärel järsult ning ulatub 2024. aastal 17,1%-ni. Narvas väheneb koormatus 2010. aasta 11,1%-lt 2020. aastal 4,9%-ni, kuid suureneb seejärel 2024. aastaks 13,3%-ni.

Üldjoontes näitavad tulemused, et eluasemekulude koormatus on vaatlusalusel perioodil kasvanud nii piirkondades kui ka linnades, kusjuures mitmel juhul ilmneb 2020. aasta suhteliselt madalam koormatus võrreldes nii varasema kui ka hilisema perioodiga. Samuti eristuvad mitmed linnad neid ümbritsevatest piirkondadest kas kõrgema koormatuse või järsema muutuse poolest.



Joonis 12. Eluasemekuludest koormatud ja koormamata leibkondade osakaal piirkondades ja suuremates linnades aastatel 2010, 2020 ja 2024 (%). Andmed: Eesti Sotsiaaluuring

3.2. Eluasemekulude koormatust mõjutavad tegurid, 2024

3.2.1. Leibkondade koormatuse mudeli tulemused Eestis

Mudeli tulemused, mis põhinevad kogu Eesti andmetel, näitavad, et leibkondade koormatus Eestis on statistiliselt oluliselt seotud nii demograafiliste, sotsiaalmajanduslike, eluruumi kirjeldavate kui ka piirkondlike tunnustega (tabel 1). Mudeli seletusvõimet hinnati Nagelkerke pseudo- R^2 näitaja abil, mille väärtuseks oli 0,322, viidates mõõdukale seletusvõimele ja sellele, et mudelisse kaasatud tunnused selgitavad olulise osa eluasemekulude koormatuse varieeruvusest.

Leibkonna suurus on koormatuse tõenäosusega tugevalt ja järjepidevalt seotud. Võrreldes üheliikmeliste leibkondadega on kaheliikmelistes leibkondades koormatuse tõenäosus madalam ($\exp(\beta) = 0,486$). Kolme- kuni neljaliikmelistes leibkondades on koormatuse tõenäosus veelgi väiksem ($\exp(\beta) = 0,291$) ning viie ja enama liikmega leibkondades kõige madalam ($\exp(\beta) = 0,172$). See viitab sellele, et koormatuse risk on suurem väikestes, eriti üheliikmelistes leibkondades.

Vanuse mõjul ja koormatusel on samuti oluline seos. Võrreldes 30–49-aastaste leibkondadega on 18–29-aastaste koormatuse risk sarnasel tasemel ($\exp(\beta) = 0,939$) (Tabel 1). Lisas 3 esitatud lisamudel, milles eluaseme kasutamise tunnus on välja jäetud, näitab aga, et 18–29-aastaste leibkondade koormatuse risk on kõrgem võrreldes 30–49-aastastega ($\exp(\beta) = 1,254$). Seega erineb vanuse ja koormatuse vaheline seos sõltuvalt sellest, kas eluasemepositsiooni on mudelis arvesse võetud. Lisas 4 on ka näha, et just noorte seas on eluruumi üürimine kõige levinum ning omandipõhise eluaseme omamise osakaal kasvab leibkonna vanusega.

Vanemates vanuserühmades on koormatuse tõenäosus madalam: 50–64-aastaste leibkondade puhul ($\exp(\beta) = 0,404$) ning 65-aastaste ja vanemate leibkondade puhul ($\exp(\beta) = 0,187$). Rahvuse lõikes ilmnevad samuti statistiliselt olulised erinevused. Võrreldes Eesti leibkondadega on segaleibkondades (eestlased + mitte-eestlased) ja mitte-eestlaste leibkondades koormatuse risk mõnevõrra madalam (vastavalt $\exp(\beta) = 0,889$ ja $0,866$), mis viitab mõõdukale, kuid järjepidevale erinevusele.

Sotsiaalmajanduslikest tunnustest on koormatuse tõenäosus kõige tugevamalt seotud leibkonna sissetulekutasemega. Võrreldes madalaima tulukvintiiliga väheneb koormatud oleku tõenäosus igas järgnevas tulukvintiilis järjepidevalt ja statistiliselt oluliselt. Teise tulukvintiili puhul on $\exp(\beta) = 0,386$ ning kolmandas $0,161$. Kõrgeimates tulukvintiilides on koormatus väga harv ($\exp(\beta) = 0,052$ ja $0,021$). See viitab sellele, et just madalaima sissetulekuga leibkonnad moodustavad eluasemekulude koormatuse seisukohalt kõige haavatavama rühma. Eluaseme omandivorm on samuti koormatusega selgelt seotud. Võrreldes üürnikega on eluaseme omanikel koormatuse tõenäosus madalam ($\exp(\beta) = 0,287$), samas kui tasuta elamispinda kasutavatel leibkondadel veelgi madalam ($\exp(\beta) = 0,147$).

Eluruumi ehitusaasta lõikes ilmnevad samuti olulised seosed koormatusega. Võrreldes enne 1946. aastat ehitatud eluruumides elavate leibkondadega on nõukogude perioodil ehk ajavahemikus 1946–1970 ehitatud hoonetes koormatuse risk mõnevõrra madalam ($\exp(\beta) = 0,836$) ning 1971–1999 ehitatud eluruumides samuti madalam ($\exp(\beta) = 0,894$). Seevastu pärast 2000. aastat ehitatud eluruumides on koormatuse risk kõrgem ($\exp(\beta) = 1,426$).

Eluruumi tüüp on samuti oluline koormatuse mõjutaja. Võrreldes korterites elavate leibkondadega on eramutes elavatel leibkondadel koormatuse risk kõrgem ($\exp(\beta) = 1,878$) ning ridaelamutes elavatel leibkondadel veelgi kõrgem ($\exp(\beta) = 2,378$).

Piirkondlikult ilmnevad koormatuse šanssides samuti olulised erinevused. Võrreldes Tallinnaga on koormatuse risk kõrgem Kirde-Eestis väljaspool Narvat ($\exp(\beta) = 1,310$), Pärnus ($\exp(\beta) = 1,222$) ning mõnevõrra kõrgem ka Põhja-Eestis väljaspool Tallinna ($\exp(\beta) = 1,140$). Samas on koormatuse risk madalam Lõuna-Eestis väljaspool Tartut ($\exp(\beta) = 0,698$), Kesk-Eestis ($\exp(\beta) = 0,453$) ning Tartus ($\exp(\beta) = 0,778$). Narvas on koormatuse risk Tallinna omast veidi kõrgem ($\exp(\beta) = 1,117$).

Tabel 1. Leibkondade eluasemekulude koormatuse riskitegurid Eestis, 2024

Tunnus	Kogu Eesti <i>exp(β)</i>
DEMOGRAAFILISED TUNNUSED	
Liikmete arv (vrd 1)	
2	0,486***
3-4	0,291***
5+	0,172***
Vanus (vrd 30-49)	
18-29	0,939***
50-64	0,404***
65+	0,187***
Rahvus (vrd Eesti leibkond)	
Segarahvuseline leibkond	0,889***
Mitte-eestlastest leibkond	0,866***
SOTSIAALMAJANDUSLIKUD TUNNUSED	
Tulukvintiil (vrd esimene)	
Teine	0,386***
Kolmas	0,161***
Neljas	0,052***
Viies	0,021***
Omamine (vrd üürnik)	
Omanik	0,287***
Tasuta kasutamine	0,147***
ELURUUMI KIRJELDAVAD TUNNUSED	
Ehitusaasta (vrd Enne 1946)	
1946-1970	0,836***
1971-1999	0,894***
Peale 2000	1,426***
Eluruumi tüüp (vrd korter)	
Eramu	1,878***

Ridaelamu	2,378***
PIIRKOND	
Elukoht (vrd Tallinn)	
Põhja-Eesti va. Tallinn	1,140***
Lõuna-Eesti va. Tartu	0,698***
Kirde-Eesti va. Narva	1,310***
Lääne-Eesti va. Pärnu	0,620***
Kesk-Eesti	0,453***
Tartu	0,778***
Pärnu	1,222***
Narva	1,117***

*p < 0,1; **p < 0,05; ***p < 0,001

3.2.2. Leibkondade koormatuse mudeli tulemused Eesti erinevates piirkondades

Mudeli tulemused näitavad, et leibkondade koormatusega seotud demograafiliste, sotsiaalmajanduslike ja eluruumi kirjeldavate tunnuste mõju varieerub Eesti piirkondade lõikes (tabel 2). Mudelite seletusvõimet hinnati Nagelkerke pseudo-R² näitaja abil. Tulemused näitavad, et mudelite seletusvõime on üldiselt hea, jäädes vahemikku 0,267–0,644. Kõrgeimad väärtused ilmneseid Pärnu (0,644) ja Tartu (0,613) mudelites, samas kui teiste piirkondade puhul jäid näitajad samuti valdavalt mõõdukale tasemele (nt Tallinnas 0,458, Põhja-Eestis väljaspool Tallinna 0,415, Kirde-Eestis 0,425 ning Kesk-Eestis 0,327). See viitab sellele, et mudelisse kaasatud tunnused kirjeldavad eluasemekulude koormatust piisavalt hästi ka piirkondlikul tasandil. Järgnevalt kirjeldatakse tulemusi tunnuste kaupa, tuues esile piirkondlikud erinevused koormatud leibkondade tõenäosuses.

Leibkonna suurus on koormatud oleku tõenäosusega seotud enamikus piirkondades, kuid seose tugevus erineb regionaalselt. Võrreldes üheliikmeliste leibkondadega on kaheliikmelistes leibkondades koormatusrisk madalam, näiteks Põhja-Eestis väljaspool Tallinna ($\exp(\beta) = 0,236$) ja Lõuna-Eestis väljaspool Tartut ($\exp(\beta) = 0,440$). olmekuni neljaliikmelistes leibkondades on koormatusrisk üldjuhul veelgi väiksem, näiteks Kesk-Eestis ($\exp(\beta) = 0,399$). Viie ja enama liikmega leibkondades on koormatus paljudes piirkondades väga harv, näiteks Kirde-Eestis ($\exp(\beta) = 0,053$). Pärnu puhul ilmneb viie ja enama liikmega leibkondade puhul väga kõrge hinnang ($\exp(\beta) = 11,939$), kuid väikese vaatluste arvu tõttu tuleb seda tulemust käsitleda ettevaatusega ning mitte tõlgendada seda tugevaks piirkondlikuks mustriks.

Vanuserühmade mõju koormatusele on piirkonniti ebaühtlane. Tallinnas ja Lõuna-Eestis väljaspool Tartut on 18–29-aastaste leibkondade koormatuse risk kõrgem võrreldes 30–49-aastastega ($\exp(\beta) = 1,858$ ja $1,954$). Samas Põhja-Eestis väljaspool Tallinna ja Lääne-Eestis väljaspool Pärnut on nooremate leibkondade koormatuse risk madalam ($\exp(\beta) = 0,262$ ja $0,256$).

Vanemates vanuserühmades on koormatus enamasti oluliselt madalam. 50–64-aastaste leibkondade puhul on koormatuse risk väiksem mitmes piirkonnas (nt Kirde-Eestis $\exp(\beta) = 0,369$). 65-aastaste ja vanemate leibkondade puhul on koormatus eriti madal, näiteks Tartus ($\exp(\beta) = 0,110$) ja Kirde-Eestis ($\exp(\beta) = 0,100$). Mõnes piirkonnas, näiteks Pärnus ja Kesk-Eestis, ei ole vanima vanuserühma seos statistiliselt eristuv.

Rahvuse mõju koormatusele varieerub piirkonniti oluliselt. Lõuna-Eestis väljaspool Tartut ja Lääne-Eestis väljaspool Pärnut on mitte-eestlaste leibkondade koormatuse risk kõrgem võrreldes Eesti rahvusest leibkondadega ($\exp(\beta) = 1,529$ ja $1,730$). Pärnus ja Kirde-Eestis on mitte-eestlaste leibkondade koormatuse risk madalam ($\exp(\beta) = 0,118$ ja $0,255$). Segarahvuselist leibkondade puhul ilmneb samuti suur varieeruvus, näiteks Lääne-Eestis väljaspool Pärnut on koormatuse risk kõrgem ($\exp(\beta) = 2,427$), samas Tallinnas madalam ($\exp(\beta) = 0,697$).

Tulukvintiil on kõigis piirkondades kõige tugevam ja järjepidevam koormatuse riskitegur. Võrreldes madalaima tulukvintiiliga vähenevad koormatud oleku tõenäosused igas järgnevas kvintiilis väga ulatuslikult. Näiteks Põhja-Eestis väljaspool Tallinna on teise kvintiili puhul tõenäosus olla koormatud $\exp(\beta) = 0,352$ ning kolmandas $0,250$. Kõrgeimates tulukvintiilides on koormatus väga harv, näiteks Tallinnas ($\exp(\beta) = 0,043$) ja Tartus ($\exp(\beta) = 0,004$). Viiendas kvintiilis on koormatus paljudes piirkondades praktiliselt olematu.

Eluaseme omandivorm on koormatud olekuga selgelt seotud enamikus piirkondades. Võrreldes üürnikega on eluaseme omanikel koormatuse risk madalam, näiteks Tartus ($\exp(\beta) = 0,097$) ja Kesk-Eestis ($\exp(\beta) = 0,137$). Tasuta elamispinda kasutavatel leibkondadel on koormatus veelgi harvem, näiteks Põhja-Eestis väljaspool Tallinna ($\exp(\beta) = 0,053$). Kirde-Eestis eristub see seos teistest piirkondadest, kuna seal on omanikel koormatuse risk kõrgem ($\exp(\beta) = 1,491$).

Eluruumi ehitusaasta mõju koormatusele varieerub samuti piirkonniti. Mitmes piirkonnas on pärast 2000. aastat ehitatud eluruumides elavatel leibkondadel kõrgem koormatuse risk võrreldes enne 1946. aastat ehitatud hoonetes elavate leibkondadega, näiteks Põhja-Eestis väljaspool Tallinna ($\exp(\beta) = 2,633$) ja Lõuna-Eestis väljaspool Tartut ($\exp(\beta) = 3,249$). Samuti on koormatuse risk kõrgem Lääne-Eestis väljaspool Pärnut, Kirde-Eestis ja Pärnus ($\exp(\beta) = 1,519$; $3,337$ ja $3,573$). Erandina paistab silma Tartu, kus pärast 2000. aastat ehitatud eluruumides on koormatuse risk madalam ($\exp(\beta) = 0,045$), samuti Kesk-Eesti ($\exp(\beta) = 0,643$). Keskmiste ehitusperioodide (1946–1970 ja 1971–1999) mõju koormatusele on samuti piirkonniti erinev. Näiteks Lõuna-Eestis väljaspool Tartut on 1971–1999 ehitatud eluruumides koormatuse risk kõrgem ($\exp(\beta) = 1,740$), samas Tallinnas ja Tartus madalam (nt Tallinnas $\exp(\beta) = 0,573$).

Eluruumi tüübi lõikes esinevad tugevad piirkondlikud erinevused. Võrreldes korterites elavate leibkondadega on eramutes elavatel leibkondadel mitmes piirkonnas kõrgem koormatuse risk, näiteks Tallinnas ($\exp(\beta) = 5,045$), Tartus ($\exp(\beta) = 17,516$) ja Pärnus ($\exp(\beta) = 5,369$). Ridaelamute puhul ilmneb eriti tugev seos Tallinnas ($\exp(\beta) = 12,033$), samas teistes piirkondades ei ole see mõju alati statistiliselt eristatav.

Tabel 2. Leibkondade eluasemekulude koormatuse riskitegurid piirkonniti, 2024

Tunnus	Põhja-Eesti va. Tallinn	Tallinn	Lõuna-Eesti va. Tartu	Tartu	Lääne-Eesti va. Pärnu	Pärnu	Kirde-Eesti	Kesk-Eesti
	$exp(\beta)$	$exp(\beta)$	$exp(\beta)$	$exp(\beta)$	$exp(\beta)$	$exp(\beta)$	$exp(\beta)$	$exp(\beta)$
DEMOGRAAFILISED TUNNUSED								
Liikmete arv (vrd 1)								
2	0,236***	0,433***	0,440***	0,989	1,706***	0,216***	0,262***	0,459***
3-4	0,445***	0,178***	0,406***	0,034***	0,767***	0,720**	0,219***	0,399***
5+	0,320***	0,034***	0,056***	0,813**	0,371***	11,939***	0,053***	0,492***
Vanus (vrd 30-49)								
18-29	0,262***	1,858***	1,954***	0,202***	0,256***	3,793***	1,173**	1,284***
50-64	0,425***	0,251***	0,607***	0,444***	0,362***	0,521***	0,369***	0,917
65+	0,692***	0,081***	0,301***	0,110***	0,221***	1,016	0,100***	0,385***
Rahvus (vrd Eesti leibkond)								
Segarahvuseline leibkond	1,143**	0,697***	0,935	0,406***	2,427***	0,374***	0,000	2,302***
Mitte-eestlastest leibkond	1,320***	0,980	1,529***	1,392***	1,730***	0,118***	0,255***	1,126**
SOTSIAALMAJANDUSLIKUD TUNNUSED								
Tulukvintiil (vrd esimene)								
Teine	0,352***	0,473***	0,294***	0,243***	0,193***	0,554***	0,574***	0,281***
Kolmas	0,250***	0,150***	0,101***	0,210***	0,091***	0,023***	0,104***	0,108***
Neljas	0,013***	0,043***	0,075***	0,004***	0,070***	0,014***	0,149***	0,081***
Viies	0,015***	0,014***	0,014***	0,029***	0,043***	0,000	0,000	0,025***
Omamine (vrd üürnik)								
Omanik	0,215***	0,404***	0,432***	0,097***	0,283***	0,026***	1,491***	0,137***
Tasuta kasutamine	0,053***	0,060***	0,312***	0,057***	0,163***	0,109***	1,263***	0,072***
ELURUUMI KIRJELDAVAD TUNNUSED								
Ehitusaasta (vrd Enne 1946)								
1946-1970	1,040	0,569***	1,627***	0,441***	1,023	0,129***	0,258***	0,969
1971-1999	1,381***	0,573***	1,740***	0,651***	0,911**	0,817***	0,396***	0,648***
Peale 2000	2,633***	1,275***	3,249***	0,045***	1,519***	3,573***	3,337***	0,643***
Eluruumi tüüp (vrd korter)								
Eramu	1,450***	5,045***	1,234***	17,516***	0,683***	5,369***	0,244***	3,230***
Ridaelamu	2,999***	12,033***	0,687***	0,000	1,228*	0,000	0,000	0,000

*p < 0,1; **p < 0,05; ***p < 0,001

4. Arutelu

Käesoleva magistritöö eesmärk oli analüüsida eluasemekulude koormatuse riskitegureid Eestis ning selgitada, kuidas need seosed varieeruvad leibkondade demograafiliste ja sotsiaalmajanduslike tunnuste ning ruumiliste eripärade lõikes. Töö tulemused näitavad, et eluasemekulude koormatus ei ole Eestis ühtlaselt jaotunud, vaid koondub kindlatesse leibkonnarühmadesse ning piirkondadesse, viidates eluasemesüsteemi struktuursetele eripäradele ja haavatavuse kuhjumisele teatud rühmades.

Üheks läbivaks ja selgeks tulemuseks on leibkonna suuruse seos eluasemekulude koormatusega. Nii kirjeldav statistika kui ka regressioonianalüüsid näitavad, et üheliikmelised leibkonnad on eluasemekulude suhtes märkimisväärselt haavatavamad kui mitmeliikmelised leibkonnad. Oluline on seejuures rõhutada, et üheliikmelised leibkonnad ei ole demograafiliselt homogeenne rühm, vaid Eestis ja laiemalt Euroopas moodustavad märkimisväärse osa neist eakad inimesed. Eurostati ja OECD andmete kohaselt suureneb üksi elavate inimeste osakaal järsult just pärast 65. eluaastat ning eakate seas on elamine üheliikmelises leibkonnas kõige levinum eluasemekorraldus, eriti naiste hulgas (Eurostat, 2024).

See demograafiline kooslus aitab selgitada, miks üheliikmelised leibkonnad on eluasemekulude suhtes eriti koormatud. Selline seos viitab sellele, et koormatus ei tulene üksnes kulude ja sissetulekute suhtest, vaid ka elukaarega seotud struktuursetest piirangutest. Eakate leibkondade sissetulek põhineb sageli pensionitulul, mille kasv ei ole sammu pidanud eluasemekulude, eeskätt energia- ja hoolduskulude suurenemisega (Eurostat, 2024). Samal ajal elavad paljud eakad üksi suhteliselt suurtes ja sageli vananenud eluruumides, kus kulusid ei ole võimalik leibkonnaliikmete vahel jagada ning eluaseme vähendamine või kolimine on piiratud nii majanduslike kui ka sotsiaalsete tegurite tõttu (Eurostat, 2024). Varasemad Euroopa-põhised uuringud on näidanud, et just lehestumine või partneri kaotus on hetk, mil eluasemekulude koormatuse risk eakate seas järsult suureneb, kuna eluasemega seotud püsikulud jäävad samaks, kuid leibkonna sissetulek väheneb (Matel, 2026).

Seega ei tulene üheliikmeliste leibkondade kõrgem eluasemekulude koormatus üksnes leibkonna väiksusest, vaid on tihedalt seotud elukaarepõhiste protsessidega ning eakate leibkondade struktuurse haavatavusega. See tähendab, et eluasemekulude koormatus on Eestis osaliselt seotud ka demograafiliste muutustega, eeskätt rahvastiku vananemisega, ning ei ole pelgalt eluasemeturust lähtuv nähtus. Eesti kiire elanikkonna vananemise ja üksi elavate eakate arvu kasvu kontekstis viitab see vajadusele käsitleda eluasemekulude koormatust mitte ainult üldise taskukohasuse probleemina, vaid ka vananemispoliitikaga otseselt põimunud sotsiaalse riskina.

Vanuseline analüüs toob esile selge elukaare perspektiivi ning näitab ühtlasi, kui oluline on mudeli spetsifikatsioon vanusega seotud eluasemekulude koormatuse tõlgendamisel. Kirjeldav statistika viitab suuremale koormatuse riskile noorte leibkondade seas, kuid regressioonianalüüs viitab sellele, et vanuse mõju ei ole üheselt määratletav, vaid sõltub tugevalt sellest, kas ja kuidas on arvesse võetud eluaseme kasutamise tingimused. Põhimudel, kus eluruumi omamis- ja kasutusviis on kontrollitud, ei ole 18–29-aastaste leibkondade koormatusrisk kõrgem võrreldes 30–49-aastastega. Vastupidi, just 30–49-aastased ehk pereerealised leibkonnad osutuvad selles mudelis veidi suurema koormatuse riskiga rühmaks. Kuid kui mudelist võtta välja eluruumi kasutamise tingimus, siis on jällegi just 18–29-aastased enim koormatud. See tulemus viitab sellele, et noorte leibkondade kõrgem koormatus, mis ilmneb kirjeldavas vaates, on suurel määral seotud nende eluaseme positsiooniga. Selline erinevus kahe mudeli vahel viitab sellele, et noorte suurem haavatavus ei tulene vanusest üksi, vaid just eluruumi kasutamise tingimusest ning nende suuremast tõenäosusest elada üüripõhises või muus vähem stabiilses eluasemekorralduses.

Kui mudelis on arvesse võetud eluaseme kasutamise vorm, koondub suurem eluasemekulude koormatus pigem pereerealiste, 30–49-aastaste leibkondade hulka. See tulemus on kooskõlas elukaare teoreetilise käsitlusega, mille kohaselt langevad selles vanuses leibkondadele sageli samaaegselt mitmed suured kohustused: eluasemelaenu, suuremad eluruumid, lastega seotud kulutused ning energiakulud, mis kokkuvõttes suurendavad eluasemekulude osakaalu sissetulekus (Haffner & Hulse, 2021). Seega ei ole pereerealiste leibkondade suurem koormatus juhuslik, vaid peegeldab elukaare etappi, kus eluasemega seotud finantskohustused on kõige tugevamad.

Mudelid näitavad, et 65-aastaste ja vanemate leibkondade eluasemekulude koormatuse risk on võrreldes tööelistega keskmiselt väiksem. See ei tähenda siiski, et eakad oleksid eluasemekulude suhtes ühtlaselt heas olukorras. Pigem peegeldab see vanuserühma suurt sisemist erinevust ning Eesti eluasemesüsteemi eripära, kus paljud eakad elavad endale kuuluvas eluruumis ning sageli ilma eluasemelaenu. Selline eluasemepositsioon vähendab kulukoormust ka juhul, kui sissetulek on pensionieas tagasihoidlik. Samal ajal näitavad tulemused, et suurem eluasemekulude koormatus ei jaotu eakate seas ühtlaselt, vaid koondub konkreetsetesse elulistesse olukordadesse, eeskätt üksi elavatesse leibkondadesse, mida ilmestas ka eelnev leibkonna suuruse analüüs.

Regressioonianalüüs kogu Eesti kohta näitab, et võrreldes Eesti rahvusest leibkondadega on nii sega- kui ka mitte-Eesti leibkondade tõenäosus olla eluasemekuludest koormatud statistiliselt väiksem, kuid piirkondlikud mudelid osutavad, et see seos ei ole ruumiliselt ühtlane, vaid varieerub märkimisväärselt piirkonniti: näiteks Kirde-Eestis ja Pärnus on mitte-eestlaste leibkonnad selgelt vähem koormatud kui eestlased, samas kui Lõuna- ja Lääne-Eestis väljaspool suuremaid linnu on nende koormatus kohati kõrgem. See muster viitab sellele, et rahvus ei ole iseseisev eluasemekulude koormatuse seletaja, vaid toimib koos piirkondliku eluasemeturu ja eluasemepositsiooniga (Bohle, 2014). Eesti leibkonnad elavad sagedamini suurema kulubaasiga eluasemetes – sh omanikurollis, aktiivse laenukoormuse, uuemate eluruumide ja kõrgemate püsikuludega, mis suurendab koormatuse riski (UNECE, 2025). Samas kui mitte-eestlaste ja segarahvusest leibkonnad on sagedamini koondunud madalama hinnatasemega elamufondi ja piirkondadesse, kus eluasemete turuväärtus ning kulud on väiksemad, eeskätt Kirde-Eestis (Martínez & Kljavin, 2025). Mistõttu ei viita rahvuse alusel ilmnev erinevus Eesti leibkondade kehvemale sotsiaalmajanduslikule olukorrale, vaid peegeldab struktuurseid erinevusi eluasemepositsioonis ja ruumilises paiknemises Eesti eluasemesüsteemis.

Kõige tugevam ja stabiilsem seos ilmneb kogu analüüsi vältel leibkonna sissetuleku taseme ja eluasemekulude koormatuse vahel. Madalaima tulukvintiili leibkonnad on selgelt kõige haavatavamad ning koormatus väheneb järsult iga järgneva kvintiiliga. See tulemus on kooskõlas varasemates uuringutes kirjeldatud mustriga, mille kohaselt eluasemekulude koormatus ei ole laialt levinud kõigi sissetulekurühmade vahel, vaid koondub peamiselt madala sissetulekuga leibkondadesse (Hick et al., 2025; Acolin &

Reina, 2022). See viitab sellele, et eluasemekulude koormatus on Eestis eelkõige strukturealne nähtus, mis tuleneb piiratud majanduslikest ressurssidest, mitte üksnes leibkondade valikutest. Eesti kontekstis on see eriti oluline, kuna eluasemepoliitika on pikka aega toetanud koduomandit ja jätnud turupõhise üürisektori väikseks ja reguleerimatuks, mis omakorda suurendab madala sissetulekuga leibkondade riske (Kährlik & Pastak, 2023).

Eluaseme omandivormi mõju viitab sellele, et Eesti kontekstis on turupõhised üürnikud keskmiselt suuremas eluasemekulude koormatuses kui koduomanikud või tasuta eluruumi kasutavad leibkonnad. Kährlik et al. (2025) on samuti toonud välja, et Eestis kulutavad pea 40% turuhinnaga üürnikest üle 40% oma sissetulekust eluasemele. See võib olla seotud Eesti eluasemesüsteemi eripäraga, kus üüriturug on väike ja nõrgalt reguleeritud, mistõttu üürnikud on rohkem avatud hinnakõikumistele kui riikides, kus üüriturgu toetavad tugevamad poliitikamehhanismid (UNECE, 2025). Regressioonimudel viitab sellele, et kodu omamine ja tasuta elamispinna kasutamine vähendavad üldiselt eluasemekulude koormatuse riski võrreldes üürimisega. Samas ei ole omandivormi mõju kõikjal Eestis ühesugune. Kirde-Eestis, kus just üürnikud on vähem koormatud, on eluasemeturg iseloomulikult teistsugune: korterelamuid on palju, kuid elanike arv on vähenenud. Selle tulemusena on piirkonnas eluruumide turuväärtus ja üürihinnad madalad (Martínez & Kljavin, 2025). Seetõttu ei tähenda üürnike väiksem eluasemekulude koormatus Kirde-Eestis tingimata paremat eluasemelist olukorda, vaid peegeldab eeskätt piirkonna nõrka eluasemenõudlust.

Eluruumi ehitusaasta ja tüübi seosed koormatusega näitavad, et eluasemekulude risk ei ole seotud ainult leibkondade sotsiaalmajandusliku profiiliga, vaid ka füüsilise elamukeskkonnaga. Kogu Eesti analüüsis ilmneb, et pärast 2000. aastat ehitatud eluruumides on koormatuse risk kõrgem, mis viitab uusarenduste kõrgematele laenu- ja hoolduskuludele. See tulemus haakub rahvusvaheliste uuringutega, mille kohaselt uued ja kvaliteetsemad eluruumid ei pruugi olla taskukohased isegi keskmise sissetulekuga leibkondadele (Metcalf, 2018).

Piirkondlik ja ajas muutuv analüüs näitas, et eluasemekulude koormatus ei ole Eestis püsivalt koondunud ühtedesse ja samadesse piirkondadesse. Mitmes piirkonnas ja linnas oli 2020. aastal koormatus ajutiselt madalam kui 2010. aastal, millele järgnes 2024. aastaks selge ja kohati väga järsk kasv. See viitab, et eluasemekulude koormatus

on tundlik laiemate majanduslike muutuste suhtes ning ei peegelda üksnes piirkondade pikaajalist struktuurset positsiooni. Samas näitavad tulemused, et kuigi peamised eluasemekulude koormatuse riskitegurid, nagu madal sissetulek ja üüripõhine eluasemekasutus, püsivad ajas sarnased, võib nende mõju ajas tugevneda. See viitab sellele, et eluasemekulude koormatus ei ole üksnes püsiv struktuurne nähtus, vaid selle ulatus ja intensiivsus sõltuvad majanduskeskkonna muutustest. Piirkondlikud mudelid toovad esile aga ka tugeva ruumilise varieeruvuse. Suurlinnades, nagu Tallinn ja Tartu, on koormatus tihedamalt seotud eluruumi tüübiga, kus eramutes ja ridaelamutes elavad leibkonnad kannavad suuremat kulukoormust kui korterites elavad leibkonnad. Väiksemates piirkondades ja Kirde-Eestis on seevastu sageli korterelamutes elavad leibkonnad haavatavamad, mis viitab elamufondi vanusele ja energiakulude rollile. Need tulemused viitavad sellele, et eluasemekulude koormatus kujuneb Eestis ruumiliselt ebaühtlaselt ning sõltub piirkondlikust elamufondi struktuurist ja infrastruktuuri kvaliteedist (Ellis & Andrews, 2001; Tsai, 2019).

Piirkondlik analüüs viitab sellele, et eluasemekulude koormatus ei ole ainult „suurte linnade probleem“, vaid avaldub erineval moel ka teistes piirkondades. Kuigi Kirde-Eestis ja Pärnus on koormatus keskmisest kõrgem, ilmneb ka mitmetes muudes piirkondades spetsiifilisi riskimustreid. See tähendab, et eluasemekulude koormatus kujuneb Eestis erinevate mehhanismide koosmõjul ning selle põhjused võivad piirkonniti olla erinevad, ulatudes hinnatasemest kuni elamufondi kvaliteedini (Zhu et al., 2021).

Tulemused viitavad ka haavatavuse kuhjumisele: madal sissetulek, üüripõhine eluasemekasutus, noorem vanus ja ebasoodsad elamistingimused esinevad sageli koos, suurendades eluasemekulude koormatuse riski. Selline kuhjumine on varasemates uuringutes seostatud pikaajaliste negatiivsete mõjudega leibkondade heaolule, sh madalama eluga rahulolu, materiaalse puuduse ja piiratud toimetulekuga (Shamsuddin & Campbell, 2021).

Käesoleva töö tulemused näitavad, et Eestis ei ole eluasemekulude koormatus jaotunud juhuslikult, vaid on tihedalt seotud ka eluasemepoliitika ja laiemalt ühiskondliku korraldusega. Eesti eluasemesüsteem kujunes 1990. aastatel kiiresti omandikeskseks, mil riik taandus eluaseme otsesest pakkumisest ning vastutus eluasemega seotud riskide eest jäi suurel määral leibkondade enda kanda (Bohle, 2014; Kährik & Pastak, 2023).

Sellist turupõhist ja vähese sekkumisega eluasememudelit on varasemates uuringutes seostatud olukorraga, kus erinevused omanike ja üürnike ning eri sotsiaalmajanduslike rühmade vahel süvenevad, kuna just turupõhistes eluasemepositsioonides puuduvad tugevad kaitsemehhanismid (Ansell, 2019).

Euroopa Liidu võrdlusandmed aitavad seda mustrit paremini mõista. Eurostati andmetel ei ole Eesti eluasemekulude koormatuse üldine tase Euroopa Liidu mõistes erakordselt kõrge, kuid koormus on selgelt koondunud kindlatesse rühmadesse – eelkõige madala sissetulekuga, üksi elavatesse ja turuhinnaga üüripindadel elavatesse leibkondadesse (Eurostat, 2025). Riikides, kus eluasemepoliitika hõlmab ulatuslikumat sotsiaaleluaseme sektorit või tugevamalt reguleeritud üüriturgu, on sarnane koormus elanikkonnas ühtlasemalt jaotunud ning sõltub vähem leibkonna eluasemepositsioonist (Eurostat, 2025; Ansell & Cansunar, 2021). Sellest tulenevalt viitavad tulemused vajadusele senisest sihipärasema ja piirkondlikult diferentseerituma eluasemepoliitika järele, mis vähendaks haavatavate rühmade koormatust ning tasakaalustaks eluasemesüsteemi struktuurseid erinevusi.

Kokkuvõte

Eluasemekulude taskukohasus on viimastel aastatel kujunenud oluliseks sotsiaal-majanduslikuks ja ruumiliseks küsimuseks nii Euroopas kui ka Eestis, mõjutades otseselt leibkondade toimetulekut ja majanduslikku turvalisust. Kuigi Eesti ei paista Euroopa Liidu võrdluses silma erakordselt kõrge eluasemekulude koormatusega, varjab üldnäitajate tasand olulisi erinevusi leibkondade ja piirkondade vahel. Seetõttu on vajalik analüüsida eluasemekulude koormatust detailsemalt ning selgitada, millised tegurid kujundavad koormatuse jaotumist Eestis.

Selle magistritöö eesmärk oli analüüsida eluasemekulude koormatuse riskitegureid Eestis ning selgitada, kuidas eluasemekulude koormatus ja sellega seotud leibkonna-tasandi tunnused varieeruvad demograafiliste, sotsiaalmajanduslike ja ruumiliste tegurite lõikes. Analüüs põhines Eesti Sotsiaaluuringu 2010., 2020. ja 2024. aasta andmetel ning kombineeris kirjeldavat statistikat ja binaarset logistilist regressioonianalüüsi.

Esiteks näitavad tulemused, et eluasemekulude koormatus on Eestis tugevalt seotud leibkonna sotsiaal-majanduslike tunnustega. Kõige olulisemaks teguriks osutus leibkonna sissetulek, kus madalaima tulukvintiili leibkonnad on selgelt kõige haavatavamad ning koormatus väheneb järsult iga järgneva sissetulekutasemega. Demograafilistest teguritest on oluline leibkonna suurus: üheliikmelised leibkonnad on märkimisväärselt haavatavamad kui mitmeliikmelised, mis on seotud eeskätt eakate üksi elavate inimeste suure osakaaluga ning fikseeritud sissetuleku ja püsikulude koosmõjuga. Vanuseanalüüs näitab, et nooremate leibkondade kõrgem koormatus on seotud nende eluasemepositsiooniga, samas kui pereelistes leibkondades koondub koormus eelkõige eluasemelaenu, suuremate eluruumide ja lastega seotud kulude koosmõjule. Rahvus ei toimi iseseisva seletajana, vaid selle mõju sõltub eluasemepositsioonist ja piirkondlikust kontekstist. Samuti mõjutavad koormatust oluliselt eluaseme omandivorm ja eluruumi omadused: turuhinnaga üürnikud ning uusarendustes ja eramutes elavad leibkonnad on keskmiselt rohkem koormatud.

Teiseks ilmneb, et eluasemekulude koormatus on Eestis ruumiliselt diferentseeritud ning piirkondlikel ja elamufondiga seotud teguritel on oluline roll. Koormatus ei ole pelgalt suurte linnade probleem, vaid varieerub märkimisväärselt erinevate piirkondade

ja asustusstruktuuride lõikes. Kuigi suuremates linnades on hinnasurve tugev, sõltub koormus ka elamufondi struktuurist, eluruumi tüübist ja kohaliku eluasemeturu eripäradest. Näiteks kõrgema kulubaasiga eluasemetes (nt uusarendused ja eramud) elavatel leibkondadel on sageli suurem koormus sõltumata piirkonnast, samas kui madalama hinnatasemega piirkondades võivad kulud olla madalamad, kuid peegeldada samal ajal nõrgemat eluasemenõudlust ja kehvemat elamufondi kvaliteeti.

Kolmandaks näitab analüüs, et eluasemekulude koormatuse riskitegurid on ajas muutunud ning koormatus on tundlik majanduslike muutuste suhtes. Võrreldes 2010. aastaga oli 2020. aastal koormatus ajutiselt madalam, kuid 2024. aastaks on toimunud selge ja mitmel juhul järsk kasv. See viitab, et eluasemekulude koormatus reageerib kiiresti majanduskeskkonna muutustele ning selle mõju ei jaotu leibkondade vahel ühtlaselt.

Kokkuvõttes näitavad töö tulemused, et eluasemekulude koormatus Eestis on struktuurne ja kihistunud probleem, mis kujuneb mitme haavatavuse samaaegsel kuhjumisel. Eriti haavatavas olukorras on madala sissetulekuga, üksi elavad ja turupõhises üürisektoris paiknevad leibkonnad. Tulemused viitavad, et eluasemekulude koormatuse vähendamine eeldaks senisest enam süsteemset ja sihitud eluasemepoliitikat, mis vähendaks riskide ebavõrdset jaotumist ning tasakaalustaks omaniku- ja üüripõhise eluasememudeli mõjusid Eestis.

Housing cost burden and its risk factors in Estonia

Karoli Mägi

Summary

The aim of this master's thesis was to analyse housing cost burden in Estonia and identify the main risk factors associated with high housing costs. The study examined how housing cost burden varies across demographic, socio-economic, and regional contexts, as well as how these patterns have changed over time, using household-level data from the Estonian Social Survey for 2010, 2020, and 2024.

The analysis combined descriptive statistics and binary logistic regression. Descriptive analysis illustrated the distribution of housing cost burden across household groups and regions, while regression models assessed how household characteristics, housing conditions, and regional factors influence the likelihood of being housing cost-burdened.

The results show that the housing cost burden in Estonia is unevenly distributed and concentrated among specific groups. Household income is the most important risk factor, with the lowest income quintile facing the highest burden. Single-person households, particularly elderly individuals living alone, are more vulnerable than larger households. Housing tenure also matters: market renters have higher risks compared to homeowners or those living free of charge. Higher burden is also associated with newer dwellings and detached or row houses.

Regional and temporal analysis indicates that housing cost burden is sensitive to broader economic conditions. While large cities show relatively high levels of housing cost pressure, the problem is not limited to urban areas and varies considerably across regions. Housing cost burden declined temporarily in 2020 but increased clearly by 2024, reflecting rising living and housing-related costs.

Overall, the findings suggest that housing cost burden in Estonia is a structural and socially stratified issue shaped by the interaction of income inequality, household composition, housing tenure, and regional housing markets. The results highlight the need for more targeted and systematic housing policy measures, particularly to support low-income households, single-person households, and market renters.

Tänuavaldused

Soovin väga tänada oma juhendajaid Anneli Kährikut ja Kadi Kalmu, kes toetasid mind kogu töö valmimise vältel oma nõuannete, suunamiste ja aruteludega. Eriti tahan tänada Anneli Kährikut, kes tundis teema konteksti väga hästi ning oskas alati välja tuua, millele tasuks rohkem tähelepanu pöörata ja mida põhjalikumalt analüüsida. Suur aitäh ka Kadi Kalmule, kes juhendas mind juba teist korda ning aitas mind eriti just analüüsi ja mudelitega.

Aitäh minu perele ja sõpradele, kes olid selle pika protsessi jooksul toeks ja mõistvad. Tänan ka Tartu Ülikooli geograafia osakonda toetava keskkonna eest. Tänan ka Eesti Statistikaametit, kes andis mulle juurdepääsu rahvastiku statistilise registri andmetele.

Kasutatud kirjandus

Acevedo-Garcia, D., McArdle, N., Hardy, E., Dillman, K.-N., Reece, J., Crisan, U. I., Norris, D. & Osypuk, T. L. (2016). 'Neighborhood opportunity and location affordability for low-income renter families', *Housing Policy Debate*, 26(4–5), 607–645. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1198410>

Acolin, A. & Reina, V. (2022). 'Housing cost burden and life satisfaction', *J Hous Built Environ*, 37(4):1789-1815. doi: 10.1007/s10901-021-09921-1.

Ansell, B.W. (2019). 'The Politics of Housing', *Annual Review of Political Science*, 22, pp. 165–185. doi: 10.1146/annurev-polisci-050317-071146.

Biswas, S. & Nautiyal S. (2023). 'A review of socio-economic vulnerability: The emergence of its theoretical concepts, models and methodologies', *Natural Hazards Research*, 3, pp. 563–571. doi: 10.1016/j.nhres.2023.05.005.

Bogdon, A.S. & Can, A. (1997). 'Indicators of local housing affordability: Comparative and spatial approaches', *Real Estate Economics*, 25(1), 43–80. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00707>

Bohle, D. (2014). Post-socialist housing meets transnational finance: Foreign banks, mortgage lending, and the privatization of welfare in Hungary and Estonia. *Review of International Political Economy*, 21(4), 913–948. <https://doi.org/10.1080/09692290.2013.801022>.

Cohen, P.N. (2021). 'The rise of one-person households', *Socius: Sociological Research for a Dynamic World*, 7, pp. 1–3. <https://doi.org/10.1177/23780231211062315>

Colburn, G., Hess, C., Allen, R. & Crowder, K. (2025). 'The dynamics of housing cost burden among renters in the United States', *Journal of Urban Affairs*, 47(7), 2403–2422. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2288587>

Cook, T. M., Rongerude, J., Mueller, E., & Kuhlmann, D. (2024). 'Providing Rental Housing: A Systematic Literature Review of Residential Rental Property Owner Decision Making', *Journal of Planning Literature*, 39(4), 535-547. <https://doi.org/10.1177/08854122241239571>

Coskun Y. (2023). 'Housing affordability crisis and vulnerable social groups in Turkey', *Open House International*, Vol. 48 No. 2 pp. 258–284, doi: <https://doi.org/10.1108/OHI-12-2021-0267>

Deidda, M. (2014). 'Economic hardship, housing cost burden and tenure status: Evidence from EU-SILC', *Journal of Family and Economic Issues*, 36(4), 531–556. <https://doi.org/10.1007/s10834-014-9431-2>

Dewilde, C., Turnbull, D., Gielens, E., Seo, H. & Czirfusz, M. (2025). A Profile of Housing Inequality – Estonia. Housing2030 / EU-SILC Analysis Project. Saadaval: <https://www.housing2030.org/files/2025/05/2025-05-Estonia.pdf> (Kasutatud 12.02.2026).

Ellis, L. & Andrews, D. (2001). 'City Sizes, Housing Costs, and Wealth', Sydney: Reserve Bank of Australia.

Esnard, A.-M., & Sapat, A. (2014). 'Displaced by Disaster: Recovery and Resilience in a Globalizing World (1st ed.)', Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203728291>

Eurofound (2023). 'Unaffordable and inadequate housing in Europe', Luxembourg: Publications Office of the European Union. doi:10.2806/715002

European Valuers Alliance (2024). 'Property market Sweden. February 2024. Saadaval: <https://eva-euvaluersalliance.com/wp-content/uploads/2024/04/Sweden-property-Market.pdf> (Kasutatud: 10.01.2026).

Eurostat (2024). 'Ageing Europe: Statistics on housing and living conditions', Luxembourg: Publications Office of the European Union. Saadaval: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/80394.pdf> (Kasutatud 11.05.2026).

Eurostat (2025). 'Housing in Europe – 2025 edition', European Commission. Saadaval: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025> (Kasutatud: 12.05.2026).

Finnish Affordable Housing Companies' Federation – KOVA (2025). Review of Affordable Housing in Finland 2025. Helsinki: KOVA.

https://www.kovary.fi/wp-content/uploads/2025/05/Review-of-Affordable-Housing-in-Finland-2025_taitettu.pdf

Gabaix, X. (1999). 'Zipf's Law and the Growth of Cities', *American Economic Review* 89 (2): 129–132. doi: 10.1257/aer.89.2.129

Galster, G. & Lee, K.O. (2020). 'Housing affordability: a framing, synthesis of research and policy, and future directions', *International Journal of Urban Sciences*. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1713864>

Gan, Q. & Hill, R.J. (2009). 'Measuring housing affordability: Looking beyond the median', *Journal of Housing Economics*, 18(2), pp.115–125. doi:10.1016/j.jhe.2009.04.003.

Grander, M. & Sjöland Kozlovic, M. (2025). 'Who's the 'public' of public housing? Understanding the 'ideal tenant' in a unitary rental market through access requirements in Swedish municipal housing companies', *International Journal of Housing Policy*, pp. 1–25. doi: 10.1080/19491247.2025.2497119.

Haffner, M. & Heylen, K. (2011). 'User Costs and Housing Expenses. Towards a more Comprehensive Approach to Affordability', *Housing Studies*, 26(04), pp. 593–614. doi: 10.1080/02673037.2011.559754.

Haffner, M. E. A. & Hulse, K. (2021). 'A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability', *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), pp. 59–79. doi: 10.1080/12265934.2019.1687320

Hamilton, D. (2003). 'The Politics of Affordable Housing', *Affordable Housing in the Chicago Region: Perspectives and Strategies*, p.33.

Hassan, M. M., Ahmad, N., & Hashim, A. H. (2021). 'The Conceptual Framework of Housing Purchase Decision-Making Process', *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 11(11), 1673–1690. DOI:10.6007/IJARBSS/v11-i11/11653

Hegedüs, J., Horváth, V., Somogyi, E., Reháková, V. & Sendi, R. (2017). 'Affordable housing in Central and Eastern Europe: Identifying and overcoming constraints in new member states', Budapest: Metropolitan Research Institute.

Hick, R., Pomati, M. & Stephens, M. (2025). 'Housing affordability and poverty in Europe: on the deteriorating position of market renters', *Journal of Social Policy*, 54(4):1072-1095. doi:10.1017/S0047279423000703

Jones, C., Watkins, C. & Watkins, D. (2011). 'Measuring local affordability: variations between housing market areas', *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(4), 341–356. <https://doi.org/10.1108/17538271111172148>

Kemeny, J. (1995). 'From public housing to the social market: rental policy strategies in comparative perspective', London and New York: Routledge. E-raamat, Taylor & Francis eLibrary (2002). <https://doi.org/10.4324/9780203033807>

Kährik, A., Malk, M., Tammis, T., Ojari, A., Kalm, K., Tammaru, T., Gončarovs, K., Smirnova, I., Fischer, M.A., Mägi, K., Kantšukov, M., Chebotareva, M., Alfieri, L., Krivý, M. & Sutela, E. (2025). 'Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs', Tartu Ülikool ja Eesti Kunstiakadeemia.

Kährik, A. & Pastak, I. (2023). "Access to homeownership in decline—rising housing inequalities for young people in the neoliberal housing market of Tallinn", *Frontiers in Sustainable Cities*, 5, 1149087. <https://doi.org/10.3389/frsc.2023.1149087>

Kährik, A., Tiit, E.-M., Kõre, J. & Ruoppila, S. (2003). 'Access to Housing for Vulnerable Groups in Estonia', PRAXIS Working Paper No. 10/2003. Tallinn: PRAXIS Center for Policy Studies.

Liu, Y., Wang, P., He, Z. & Dong, J. (2021). 'Real estate rental market: a 10-year bibliometric-based review', *Economic Research-Ekonomska Istraživanja*, 34:1, 1752-1788, DOI: 10.1080/1331677X.2020.1848605

Matel, A. (2026). 'Housing cost burden in elderly households – When does the problem start?' *Real Estate Management and Valuation*, 34, ahead of print. <https://doi.org/10.2478/remav-2026-0018>

Martínez, F. & Kljavin, K. (2025). 'Making room for the future? Half-emptiness and the ordered demolition of Soviet housing in Estonia', *Journal of Baltic Studies*. <https://doi.org/10.1080/01629778.2025.2557273>

Metcalf, G. (2018). 'Sand Castles Before the Tide? Affordable Housing in Expensive Cities', *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), pp. 59–80. doi:10.1257/jep.32.1.59.

OsloMet (2025). 'The cost of Norway's housing', Saadaval: <https://www.oslomet.no/en/research/featured-research/the-cost-of-norways-housing> (Kasutatud: 10.01.2026).

Paju, B.-L. (2022). 'Eesti kaugküttesektori ülevaade 2022', Bakalaureusetöö. Tallinna Tehnikaülikool, Energiatehnoloogia instituut. Saadaval: <https://digikogu.taltech.ee/> (Kasutatud 06.04.2026).

Pendall, R., Theodos, B. & Franks, K. (2012). 'Vulnerable people, precarious housing, and regional resilience: an exploratory analysis', *Housing Policy Debate*, 22(2), pp. 271–296. doi: 10.1080/10511482.2011.648208.

Rušeljuk, P., Volkova, A., Lukić, N., Lepiksaar, K., Nikolić, N., Nešović, A. & Siirde, A. (2020). 'Factors affecting the improvement of district heating: case studies of Estonia and Serbia', *Environmental and Climate Technologies*, 24(3), pp. 521–533. <https://doi.org/10.2478/rtuect-2020-0121>

Shamsuddin, S. & Campbell, C. (2021). 'Housing Cost Burden, Material Hardship, and Well-Being', *Housing Policy Debate*, 32(3), pp. 413–432. doi: 10.1080/10511482.2021.1882532.

Sørvoll, J. (2024). 'The great social housing trade-off. 'Insiders' and 'outsiders' in urban social rental housing in Norway', *Housing Studies*, 39:12, 3047-3066, DOI: 10.1080/02673037.2023.2242803

Statistikaamet (2025). Eesti sotsiaaluuring. Tallinn: Statistikaamet. Saadaval: <https://www.stat.ee/et/eesti-sotsiaaluuring> (Kasutatud 10.02.2026).

Zhu, Y., Holden, M., Han, P. & Kim, S. (2021). 'Toward a Better Understanding of Housing Vulnerability', (Year-End Rep. No. 1). Community Housing Canada. Retrieved from: <https://summit.sfu.ca/item/31641>

Terner Center for Housing Innovation (2017). 'Housing in Sweden: An Overview', Berkeley: University of California. Saadaval:

https://turnercenter.berkeley.edu/wp-content/uploads/2020/11/Swedish_Housing_System_Memo.pdf (Kasutatud: 10.01.2026).

Tooding, L.-M. (2015). Logistiline regressioonimudel. Andmete analüüs ja tõlgendamine sotsiaalteadustes (p. 293–301). Tartu: Tartu Ülikool Kirjastus.

Tsai, I.-C. (2019). 'Relationships among regional housing markets: Evidence on adjustments of housing burden', *Economic Modelling*, 78, 309–318. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2018.09.026>

United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) (2025). 'Challenges and priorities for improving housing affordability in the UNECE region', Geneva: United Nations. ECE/HBP/225.

Wilson, G. A., Jogia, J., & Case, T. (2024). 'Post-Pandemic Rental Housing Affordability Economics in the U.S., U.K., & Canada', *Economic Analysis Letters*, 3(2), 58. doi:10.58567/eal03020007

Lisad

Lisa 1. Leibkondade demograafilised, sotsiaalmajanduslikud, eluruumi kirjeldavad ja piirkondlikud tunnused Eestis aastatel 2010, 2020 ja 2024

Aastad		2010 (%) N=4972	2020 (%) N=6434	2024 (%) N=5515
DEMOGRAAFILISED TUNNUSED				
Liikmete arv				
	1-liikmelised	34,5	42,5	45,0
	2-liikmelised	29,2	28,0	25,9
	3-4-liikmelised	31,0	24,2	23,8
	5+ liikmelised	5,3	5,3	5,4
Leibkonnapea vanus				
	15-29	14,4	11,2	10,0
	30-49	35,2	35,7	36,0
	50-64	24,6	25,4	24,6
	65+	25,9	27,6	29,4
Leibkonna rahvus				
	Eesti leibkond	67,2	68,0	66,0
	Segarahvuseline leibkond	5,0	4,4	5,3
	Mitte-eestlastest leibkond	27,8	27,6	28,7
SOTSIAALMAJANDUSLIKUD TUNNUSED				
Tulukvintiil				
	Esimene	19,7	16,6	15,8
	Teine	20,0	23,0	18,3
	Kolmas	23,3	21,2	20,7
	Neljas	21,3	20,2	23,7
	Viies	15,7	19,0	21,5
Eluruumi kasutamise alus				
	Kuulub leibkonnale	81,9	76,9	75,0
	Üüritakse	6,1	9,7	12,7
	Kasutatakse tasuta	12,1	13,4	12,3
ELURUUMI KIRJELDAVAD TUNNUSED				
Maja ehitusaasta				
	Ehitatud enne 1946	15,7	15,3	13,2
	Ehitatud 1946-1970	31,9	28,0	26,7
	Ehitatud 1971-1999	46,0	41,6	39,8
	Ehitatud peale 2000	6,4	15,1	20,3
Eluruumi tüüp				
	Korter	67,8	66,9	66,6
	Eramu	27,3	29,3	30,8
	Ridaelamu	4,9	3,8	2,5

PIIRKOND				
Elukoht				
	Põhja-Eesti va. Tallinn	8,6	11,3	11,9
	Lõuna-Eesti va. Tartu	18,6	16,7	16,1
	Kirde-Eesti va. Narva	7,9	6,4	6,4
	Lääne-Eesti va. Pärnu	8,8	8,0	7,8
	Kesk-Eesti	9,9	9,2	8,9
	Tallinn	29,9	34,3	34,2
	Tartu	7,9	6,8	7,6
	Pärnu	3,0	3,1	3,1
	Narva	5,3	4,3	4,0

Lisa 2. Eluasemekuludest koormatud ja koormamata leibkondade osakaalud piirkondades ja suuremates linnades aastatel 2010, 2020 ja 2024 (%).

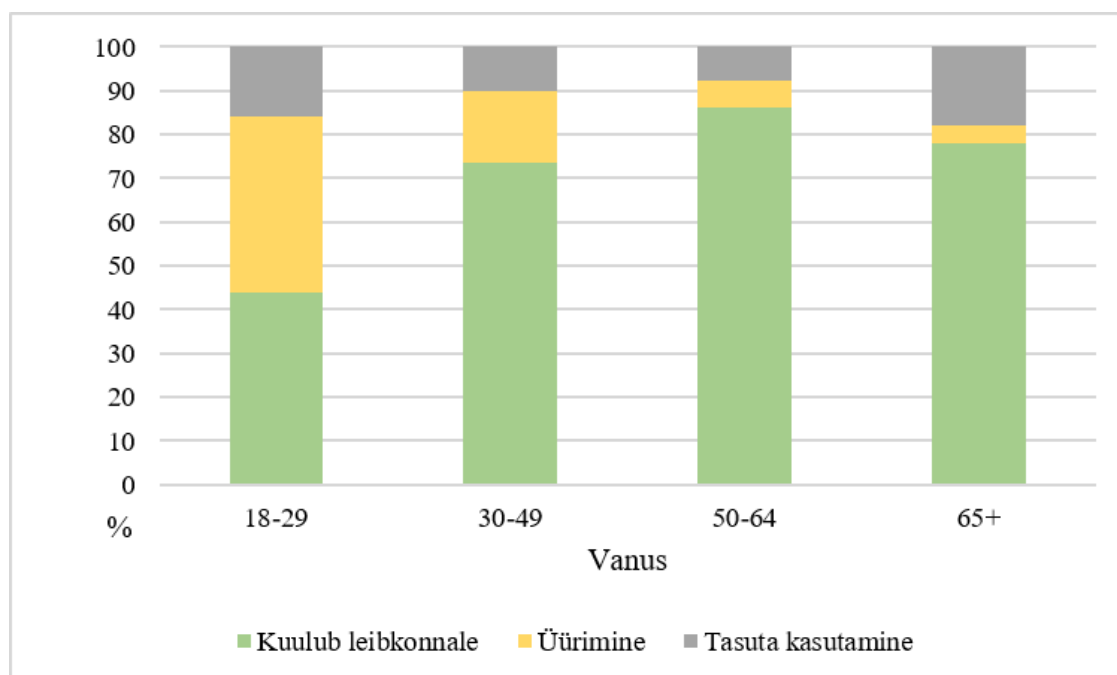
Piirkond	Aasta	On koormatud (%)	Ei ole koormatud (%)
Põhja-Eesti va. Tallinn	2010	7,5	92,5
	2020	10,8	89,2
	2024	13,9	86,1
Kesk-Eesti	2010	5,7	94,3
	2020	5,1	94,9
	2024	8,3	91,7
Kirde-Eesti va. Narva	2010	10,3	89,7
	2020	4,0	96,0
	2024	17,6	82,4
Lääne-Eesti va. Pärnu	2010	7,8	92,2
	2020	5,5	94,5
	2024	11,2	88,8
Lõuna-Eesti va. Tartu	2010	8,1	91,9
	2020	5,5	94,5
	2024	13,9	86,1
Tallinn	2010	11,8	88,2
	2020	9,6	90,4
	2024	13,2	86,8
Tartu	2010	16,9	83,1
	2020	15,0	85,0
	2024	15,3	84,7
Pärnu	2010	13,2	86,8
	2020	2,5	97,5
	2024	17,1	82,9
Narva	2010	11,1	88,9
	2020	4,9	95,1
	2024	13,3	86,7

Lisa 3. Leibkondade eluasemekulude koormatuse riskitegurid ilma kasutamise tingimusega Eestis, 2024

Tunnus	Kogu Eesti
	$exp(\beta)$
DEMOGRAAFILISED TUNNUSED	
Liikmete arv (vrd 1)	
2	0,507***
3-4	0,292***
5+	0,187***
Vanus (vrd 30-49)	
18-29	1,254***
50-64	0,382***
65+	0,168***
Rahvus (vrd Eesti leibkond)	
Segarahvuseline leibkond	0,861***
Mitte-eestlastest leibkond	0,998
SOTSIAALMAJANDUSLIKUD TUNNUSED	
Tulukvintil (vrd esimene)	
Teine	0,396***
Kolmas	0,186***
Neljas	0,062***
Viies	0,026***
ELURUUMI KIRJELDAVAD TUNNUSED	
Ehitusaasta (vrd Enne 1946)	
1946-1970	0,716***
1971-1999	0,709***
Peale 2000	1,288***
Eluruumi tüüp (vrd korter)	
Eramu	1,310***
Ridaelamu	1,804***
PIIRKOND	
Elukoht (vrd Tallinn)	
Põhja-Eesti va. Tallinn	1,158***
Lõuna-Eesti va. Tartu	0,749***
Kirde-Eesti va. Narva	1,135***
Lääne-Eesti va. Pärnu	0,637***
Kesk-Eesti	0,489***
Tartu	0,912***
Pärnu	1,206***
Narva	0,830***

*p < 0,1; **p < 0,05; ***p < 0,001

Lisa 4. Eluaseme omandivorm vanuserühmade lõikes Eestis, 2024



Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Karoli Mägi,

1. Annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose „Eluasemekulude koormatus ja selle riskitegurid Eestis“, mille juhendajad on Anneli Kährik ja Kadi Kalm, reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
2. 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 3.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Karoli Mägi

25.05.2026