

Eesti eluasemepoliitika võimalused

Anneli Kährik (RiTo 5), Tartu Ülikooli geograafia instituudi teadur

Täiendavate elamupoliitiliste meetmete kasutuselevõtmiseta pole tõenäoline, et elamusektor toimib tõhusalt.

Eluasemevajadus kuulub inimese põhiliste (tarbimis)vajaduste hulka. Halvad elamistingimused või eluaseme kaotus mõjuvad negatiivselt inimese tervisele ja põhjustavad sotsiaalset tõrjutust. On tõestatud, et elukeskkond mõjutab inimeste integratsiooni ühiskonda, juurdepääsu teenustele ja tööturule. Eluasemepoliitikat (ehk elamupoliitikat) defineeritakse mitmeti. Malpassi ja Murie (1999) järgi on eluasemepoliitika meetmete kompleks, mis avaldab mõju eluasemete kvaliteedile, kvantiteedile, hinnale ja kuuluvusele ning kontrollile elamufondi üle. Kuigi eluasemepoliitika tegeleb teatud "probleemgruppide" eluasemeküsimuste lahendamisega, on põhisihtrühm siiski keskkihid. Seetõttu peab ka Eestis elamusuhete korrastamist käsitledes olema keskne küsimus, kas ja kuidas saab keskmine perekond rahuldada oma elamispinna vajadust, mitte aga üksikute rühmade (tagastatud majade üürnikud, sotsiaalabi vajajad jt) eluasemevajadust (PRAXIS 2002).

Eluruumide erastamine ja tagastamine algas 1994. aastal, nüüdseks on see enam-vähem lõpuni jõudnud. Üksikuid munitsipaalomandisse jäänud elurume erastatakse veel enampakkumise korras. Erastamine toimus erastamisväärtpaberite (EVP-de) alusel ning erastajate tegelikud finantskulutused olid väga väikesed. Sotsiaalsed taotlused (eraomandi ja eraomanike tekitamine, turvalisuse loomine) domineerisid majanduslike üle. Seaduse järgi oli kohalikel omavalitsustel võimalus jätta osa elamufondist erastamata, et seda hiljem sotsiaalelamispinnana välja üürida või muul otstarbel kasutada. Tegelikult avaldasid nii riik kui ka omavalitsused erastamiseks tugevat survet. Linnades jäid erastamata üksnes kõige madalama kvaliteediga eluruumid, harvem oli üüritava korteri erastamata jätmise põhjuseks erastamisväärtpaberite puudus (PRAXIS 2002).

1992. aastal, enne reformide tegelikku algust, kuulus Eestis 25,8% eluruumidest riigile, 34,7% kohalikele omavalitsustele, 5% elamukooperatiividele ja 34,5% eraomanikele. 2001. aasta alguseks oli struktuur järgmine: avaliku sektori osa eluruumide omanikuna 6,0%, enamik sellest kuulus kohalikele omavalitsustele, ning eraomandis 94,0% kõigist eluruumidest. 1998. aastal Eesti Konjunkturiinstituudi korraldatud uuringu järgi moodustas õigusjärgsetele omanikele või nende pärijaile tagastatud elamispind 2,6% kogu elamufondist (Omanikele tagastatud... 1998). Erastamata jäänud munitsipaaletamufond on järjest enam suunatud sotsiaalsetele riskirühmadele – väga vaestele ja õnnetuse tagajärjel peavarju kaotanud peredele, erivajadustega inimestele jne. Üks oluline rühm munitsipaaleturuumide üürnike hulgas on ka tagastatud elamuist väljatõstetud üürnikud.

Üürireformi eesmärki – üle minna subsideeritud üürilt tegelikke eluasemekulutusi katvale üürile – pole praeguseks saavutatud. Omavalitsustel on õigus kehtestada omavalitsuse territooriumil üüripiirmäärasid, mis aga kehtivad vaid kõigile või osale munitsipaalomandis olevaile eluruumidele ning üürieluruumidele tagastatud majades, neis kehtivad endised üürilepingud. Omavalitsustel puudub võimalus kontrollida üüritaset teistes erasektori

üürieluruumides. Üürnike madalate sissetulekute tõttu on omavalitsused üüritaseme kehtestamisega olnud väga ettevaatlikud. Kuigi seaduse järgi peab üür katma eluruumide remondi kulutused, halduskulutused, osalised kommunaalteenused jt elamute majandamisega seotud kulud, ei ole sellist vajalikku üüritaset enamikus omavalitsustes saavutatud. Seega subsideerivad üüri endiselt omavalitsused või tagastatud elamute omanikud või (mis on levinum praktika) lükatakse nõutav remont tulevikku.

Uus toetuste süsteem

Üüride ja eluruumide hooldamise subsideerimise lõpetamine tingis vajaduse uue sotsiaaltoetuste süsteemi järele, mis aitaks tasuda majanduslikes raskustes olevail peredel minimaalsed eluasemekulud. Süsteemi on viimase kümne aasta jooksul korduvalt muudetud. 1992. aastal loodud süsteemiga (seda muudeti oluliselt 1994) kehtestati kaks toetust: toimetulekutoetus, mis tagas igakuise minimaalse elatisraha säilimise peredele, ning eluasemetoetus, mis pidi normpinna ulatuses katma eluasemekulud, mis ulatusid üle kolmandiku pere sissetulekust. 1997. aastast mindi üle ühtsele süsteemile (toimetulekutoetus), mis arvestas toimetulekutoetuste maksmisel eluasemele tehtud kulutusi. Põhimõtteks oli, et perede sissetulek pärast igakuiste eluasemekulude maksmist normpinna ulatuses ja arvestades normeluasemekulusid ei tohtinud jääda alla toimetulekupiiri. Kui pärast eluasemekulude maksmist jäi perele vähem kui toimetulekupiir ette nägi, kaeti see vahe toetusega. Alates 1994. aastast on eluasemekulude kompenseerimiseks makstav osa toetuste süsteemis pidevalt vähenenud (kogusumma vähenes 6 aasta jooksul üle kolme korra). 2001. aastal sai toimetulekutoetust 12% kõigist leibkondadest.

Muutused on toimunud ka eluruumide majandamises. Kui varem oli eluruumide hooldamiseks kaks viisi – kohalike omavalitsustega seotud vastavate asutuste kaudu (eelkõige korterelamuis) või eraomanike poolt (eelkõige eramajades, ka elamukooperatiivides) –, siis nüüd on rohkem võimalusi ning kohalike omavalitsuste roll väheneb pidevalt. Osa endisi omavalitsuste juures tegutsevaid eluruumide haldamise asutusi on kas täielikult või osaliselt erastatud. Suuremaid korterelamuid majandavad korteriühistud (või elamuühistud ja elamukooperatiivid), omanikud otseselt (kas ühise tegutsemise lepingu alusel või ilma) või erasektoris tegutsevad asutused. Väikeelamuid majandavad peamiselt eraomanikud ise.

Seega on avaliku sektori sekkumine elamuturu reguleerimisse pidevalt vähenenud, elamusektoris on toimunud üleminek turusuhetele. Peamiseks poliitilisteks abinõudeks on saanud nõudlust soodustavad subsiidiumid. Toimetulekutoetuste kõrval on aidanud teataval määral eluasemete kättesaadavust parandada riiklike sooduslaenude süsteem (sihitud noortele peredele, noortele õpetajatele, ühistutele, tagastatud majade üürnikele ja õigusjärgsetele omanikele).

Eluaseme muretsemisel kehtivad ka teatavad maksusoodustused. Avalik sektor pakub eluasemeid minimaalselt, tema programmid on suunatud vaid sotsiaalsetele riskirühmadele ja tagastatud majade üürnikele. Riiklikul tasandil pole seni vastu võetud pikaajalist eluasemestrategiegi ning kohalikul tasandil on püstitatud pikemaajalisi elamupoliitilisi sihte

üksnes suuremates omavalitsustes. Kohalike omavalitsuste eluasemeprogrammides on oluliste eesmärkidena nimetatud (1) sotsiaaleluasemefondi efektiivset väljaarendamist, (2) uuselamuehituse soodustamist planeeringute ja infrastruktuuri väljatöötamise/arendamise kaudu ning (3) kortermajades ühistute asutamise soodustamist ja nende abistamist. Suuremalt jaolt jäävad aga püstitatud eesmärgid üldsõnaliseks, puuduvad konkreetne tegevusplaan ja reaalsed võimalused plaani elluviimiseks (PRAXIS 2002).

Reformide edukus

Reformide elluviimisel järgitavad taotlused on osaliselt saavutatud. Nimelt on avaliku sektori ressursid vabanenud elamuehitusest ja elamumajanduse subsideerimisest, eluruumide omaniku ja haldajana on tugevnenud era- ja mittetulundussektor, leibkonnad on kohandanud elamispinna kasutamise oma majanduslike võimalustega, mõnevõrra on paranenud elamumajanduse ja kommunaalteenuste kvaliteet. Kõrvuti oodatud muutustega on reformidega kaasnenud ebasoovitavad tagajärjed, sh avaliku üürisektori marginalisatsioon (residualiseerumine), ruumiline segregatsioon, kodutus, omanike ja üürnike tugev vastasseis, üürielamispinna ehituse lakkamine, uute leibkondade (eriti noorte) raskused eluruumi saamisel, korteriomanike erinevaist majanduslikest võimalustest ühistuile tekkivad probleemid (PRAXIS 2002). Kujunenud olukord takistab ellu viimast taotletavaid muudatusi ja on kahtluse alla seadnud valitud arengutee sotsiaalse ja majandusliku efektiivsuse.

Eluasemereformid on mõjutanud Eesti elamusektorit ja ka sotsiaalseid rühmi erinevalt. Kohalikud omavalitsused puutuvad kokku erisuguste eluasemeprobleemidega (nt Tallinnas valitseb nii munitsipaal- kui ka teiste eluruumide puudus, Kirde-Eesti linnades on aga paljud munitsipaalkorterid tühjad). Seega tuleb täpsustada, et järgnevas analüüsis väljatoodu kehtib eelkõige just suuremate ja majanduslikult edukamate omavalitsuste kohta.

Enne reforme eeldati, et turusuhted kujundavad olukorra, kus pakkumine vormub välja vastavalt nõudlusele, ning elamuturu osad (üürisektor ja omanikuasustus, uued ja olemasolevad elamispinnad) moodustavad üksteist täiendava turu, kus elanikud liiguvad leibkondade muutuvate eluasemevajaduste ja nende sissetulekute järgi. Tegelikkuses aga ei ole sellist ühtset elamuturgu välja kujunenud. Mainitud sektorid on omavahel nõrgalt seotud ja ebatäiuslikult välja arenenud. Nõudlus ei vasta pakkumisele, peredel puudub tihti võimalus oma eluasemevajaduste rahuldamiseks. Suurimad probleemid on:

- üürituru nõrk väljaarenemine;
- uuselamuehituse väike maht;
- elanike väikestest sissetulekutest tulenevad raskused elamuturule pääsuks (puudutab eelkõige uusi, enamasti noori leibkondi) ja eluruumide majandamisel.

Elamumajanduse süsteemides, kus suur osa elamispinnast on eraomanduses ja valitseb suhteliselt liberaalne elamupoliitika, on tihti probleemiks üürituru ebatäiuslik väljaarenemine. Erastamise ja tagastamise tagajärjel elab enamik peresid omanikuasustuse sektoris. Eesti statistikaameti andmeil oli selliste leibkondade osakaal 1999. aastal 84%, 10% üüris eluaset eraomanikult ning 6% avalikult sektorilt. Võrdluseks Euroopa Liidu keskmine

elamustruktuur Balchini (1996) andmeil: omanikuasustus 56%, eraüürisektor 21%, sotsiaalüürisektor 18% ja muu (kooperatiivid jms) 5%.

Üürisektori polarisatsioon

Avaliku sektori üürielamufond on erastamise tagajärjel jäänud marginaalseks, puuduvad vahendid piisava arvu uute korterite ostmiseks või ehitamiseks. Erasektori üürielamufond koosneb suures osas tagastatud majades asuvaist üürikortereist, teatud määral ka erastatud eluruumidest. Üürikorterite turu arenemisel üksnes turusuhete põhjal on kaks ebasoovitavat tagajärge. Esiteks, elamispindade valik üürisektoris on väike ja hinnad paljudele leibkondadele kättesaamatud. Üürikorterite juurdeehitus peaaegu puudub, sest turutingimustes pole üürikorterite pidamine majanduslikult nii tulus ja kindel ettevõtmine kui kinnisvara müük. Eraarendajad pole seega praegustes tingimustes suurte riskide tõttu huvitatud üüripindade tootmisest. Sotsiaalne vajadus üüripinna mitmekesise valiku ja kättesaadavama hinnataseme järele on suur, eriti suurtes linnades. Paljud leibkonnad pole huvitatud elamispinna omamisest (nt suure liikuvuse tõttu või ei soovi täita omanikukohustusi) või puuduvad neil selleks vahendid (nt ei vasta pankade seatud tingimustele).

Teiseks toimub üürisektori polarisatsioon, seda nii era- ja avaliku üürisektori sees kui ka era- ja avaliku sektori üürikorterite vahel. Et erasektoris on valik väike, erinevad pakutavad elamispinnad suuresti kvaliteedi ja hinnataseme poolest. Hind aga määrab. Sama leiab aset munitsipaalüürisektoris, mis on lõhestumas kaheks: hea kvaliteediga ehitatavad või remonditavad elamispinnad, kus on kõrgem üüritase, ning erastamata jäänud halvas seisukorras madala üüriga korterid. Tagajärjeks on, et üürisektori ühes osas (suurem osa avaliku sektori üürikortereist) toimub kiiresti residualiseerimine – elamufond laguneb ja elanikkond koosneb üha enam madala sotsiaal-majandusliku staatusega rühmadest. Need kaks protsessi on omavahel seotud: kui madala staatusega rühmad koonduvad teatud tüüpi elamispindadele, kuhjuvad seal ka majanduslikud probleemid. Järjest raskem on tõsta üüri ja teha remonditöid, kinnisvarahind langeb.

Elamuturu iseärasus on ka see, et sarnased eluasemetüübid on tavaliselt ruumiliselt koondunud. Niisugune areng soodustab sotsiaalse segregatsiooni süvenemist ja seeläbi sotsiaalse tõrjutuse levimist. Mõjuta ei jää ka omanikuasustus. Kui teatud majades ja ümbruskonnas on selliste eluasemete kontsentratsioon suur, langeb omanikuasustuses kinnisvara väärtus, inimestel puudub motivatsioon piirkonnas edasi elada, tekib soov vahetada elukohta. Põhinedes teiste Euroopa riikide kogemusel, pole võimalik üksnes turusuhete alusel efektiivset üüriturgu välja kujundada. Sotsiaalkorterid peaksid olema suunatud marginaalsete rühmade ning tagastatud majade üürnike kõrval ka laiematele, keskmise sissetulekuga rühmadele, et vältida sektori residualiseerumist ja polarisatsiooni ning stabiliseerida eraüürisektoris hinnataset.

Kallis eluase

Uuselamuehitus pole saavutanud soovitud mahtu. Leibkondade arv, kes on võimelised endale uut eluaset ehitama, on väga väike. Viimasel viiel aastal on ehitatud ligikaudu 0,6 uut

eluruumi 1000 elaniku kohta (ehitustase jääb arenenud lääneriikide tasemele mitu korda alla), s.t vaid 0,2% leibkondadest saab potentsiaalselt aasta jooksul uude eluruumi kolida. Osa kinnisvaraprojektide puhul kulub eluruumide müügiks aastaid. 1990. aastail toimus sissetulekute kiire diferentseerumise tingimustes jõukate leibkondade elamistingimuste hüppeline paranemine. Seetõttu ei ole majanduslikult edukad leibkonnad praegu elamuturul üldjuhul aktiivsed (Sotsiaaltrendid 2 2001).

Uusehituse märgatava tõusuta on raske lahendada eluasemepuudusega seotud probleeme (avalduvad eelkõige suurtes linnades, nagu Tallinn ja Tartu) ning olukorda, kus eluasemete struktuur ei vasta leibkondade struktuurile ja eelistustele. Sama tendents, s.t uuselamuehituse väike maht, avaldub ka teistes Euroopa üleminekuriikides. Edukamalt on olukorda parendatud neil juhtudel, kus riik ja kohalikud omavalitsused on astunud samme, et toetada otseselt uuselamute ehitust.

Üleminek turumajandusele on põhjustanud paljudele, eelkõige uutele leibkondadele raskusi elamispinna soetamisel. Elanike väikestest sissetulekutest ja elamufondi struktuurist (selle geograafilised erinevused, suurus, kvaliteet) on tingitud hulk probleeme, mida praeguste elamusuhete alusel on raske lahendada. Et elamispinna ostu puhul peab leibkond vastama panga seatud nõuetele ning eraüüriturg on väga piiratud ja kõrgete hindadega, avaliku sektori üürikorterid aga peaaegu puuduvad, on paljudel leibkondadel raske eluasemeturule pääseda. Kommertspankade seatud nõudeile eluasemelaenude väljastamisel vastavad enamasti vaid 10. tuludetsiili kuuluvad leibkonnad. Väikesed sissetulekud ning hooldus- ja üürikulude tõstmine turutaseme lähedale (kommunaalteenuste hinnad on mitu korda tõusnud ja avaliku sektori poolt vähe kontrollitavad) on loonud olukorra, kus elanikel on tihti probleeme eluasemekulude eest tasumisega, remondiks raha ei jätku.

1999. aastal oli eluaseme eest tasumisega tihti raskusi ligi viiendikul suurlinnades (Tartu, Narva, Kohtla-Järve, Pärnu), 15% väikelinnades, 8% Tallinnas ja 7% maal elavaist leibkondadest. 1980. aastate II poolel eluaseme eest makstud 2–3% asemel kulutas keskmine leibkond 1999. aastal oma tarbimiskuludest eluasemele 19%. 1999. aastal kulutati keskmiselt üksnes 70 krooni kuus pereliikme kohta jooksvaks eluasemeremondiks (mugavusteta eluruumides, mis vajavad kõige rohkem remonti, kulutati selleks otstarbeks vaid 23 krooni) (Elamistingimused 2000).

Kuigi toimetulekutoetuste süsteem peaks pakkuma sotsiaalset kaitset neile leibkondadele, kellel on probleeme oma regulaarsete elamiskulude eest tasumisega, on tegelikkuses paljud leibkonnad siiski sotsiaalse kaitseta. Nt eraüüriktoris eluaset üürivad pered ei saa taotleda kompensatsiooni suurema osa üürikulude katmiseks, sest üüritase erasektoris ületab mitu korda üüritaseme, mis kaetakse kohalike omavalitsuste otsustuse alusel toetusega. Samuti ei saa taotleda kompensatsiooni need leibkonnad, kel puudub ametlik üürileping (omanik pole maksudest kõrvalehoidmise tõttu huvitatud ametliku üürilepingu tegemisest). Katmisele ei kuulu ka eluasemelaenu tagasimakstav põhiosa ja intressid. Kehtiv süsteem aitab toime tulla eelkõige neil leibkondadel, kes on saanud oma elamispinna omanikuks erastamise teel või üürivad elamispinda omavalitsuselt (kus on üldiselt madalamad üürid).

Süsteemist lõikab kasu ka suur hulk neid peresid, kes tegelikult sotsiaaltoetust ei vaja. Süsteem ei kaitse neid, kellel on kehv stardipositsioon, vähe võimu ja oskusi, kuid kes vajavad toetust. Tagajärjeks on vaeste perede väga kehvad elamistingimused, ülerahvastatus, kodutuse levik. Üldiselt on avalikul sektoril raske erasektori hinnatõusu kontrollida ja kuna eluasemekulud erasektoris järjest kasvavad, siis muudetakse sellise – vaid eluasemenõudlust reguleeriva – elamusüsteemiga kehvval majanduslikul järjel olevad pered järjest enam toetustest sõltuvaks ning neil on järjest raskem sellest olukorrast välja tulla. Avaliku sektori kulutused sellises olukorras on väga suured ja ebaefektiivsed.

Elamusüsteem tõhusamaks!

Praeguses suhteliselt liberaalses süsteemis ei saa elamupoliitika määrata elamusektori arengut. Küll aga saab teatavate elamupoliitiliste meetmete rakendamise kaudu avaldada kaudselt mõju elamute pakkumisele ja nõudlusele ning koostöö tõhustamisele elamusektoris nii, et areng oleks kaugemas perspektiivis majanduslikult tulus ja sotsiaalselt alalhoidlik.

Selleks et elamuturu osad oleksid paremini tasakaalus ega tekiks sektoritesisest polarisatsiooni, tuleks soodustada eelkõige üüriktori väljaarendamist. Elamuturul võib prognoosida järjest kasvavat nõudlust üüriktori järele, sest uued leibkonnad (eelkõige noored) pole huvitatud või neil puuduvad võimalused kohe omanikusektoris astuda. Lääneriikide praktika põhjal on eluasemekarjääri esimene etapp tavaliselt väiksem üüriktori, kust hiljem liigutakse edasi omanikuasustuse sektoris. Samuti võiks pensionäridele olla just väiksem üüriktori alternatiiviks suuremale elamispinnale omanikuasustuse sektoris (kus on kallid ülalpidamiskulud).

Et nende rühmade vajadused on seotud väiksemate (minimaalseid eluasemevajadusi katvate) üüriktoriga ja pole soovitatav nende majutamine madala staatusega elurajoonides (kuhu paraku on koondunud olemasolevad väiksemad ja odavamad üüriktorid), on otstarbekas pöörata tähelepanu selliste pindade juurdetootmisele eelkõige uusehituse, aga ka mitteiluruumide eluruumideks muutmise kaudu. Selliste korraliku ehitusstandardiga eluruumide ja väikeste üüriktori hooldamise hinnataset on võimalik hoida suhteliselt madalal, mis muudaks need paremini kättesaadavaks. Teatud määral tuleks renoveerida ka olemasolevaid elamispindu.

Üürituru arengut tuleb soodustada nii era- kui ka avalikus sektoris. Tõhusamaks tuleb muuta üüriktori majandamine. Selleks on vaja luua võimalused tõsta üüri, et see kataks eluasemele vajaminevad kulutused. Avaliku sektori üüriktori tuleks laiendada, hõlmates sinna ka keskmise sissetulekuga peresid. Siis oleks võimalik üüritaset rohkem diferentseerida, väiksem oleks residualisatsioonioht (üüriktori ei kuhjuks, saaks teha remonti, säiliks kogu sektori parem maine) ning suuremad eluruumide efektiivsema majandamise võimalused.

Alternatiiviks sotsiaalkorteri tootmisele ja haldamisele kohalike omavalitsuste poolt oleks nende funktsioonide üleandmine mittetulunduslike firmade/organisatsioonide kätte ning nende firmade toetamine uute sotsiaaleluruumide rajamisel (riigi ja kohalike omavalitsuste poolset pakkumist suurendavate initsiatiivide, nagu maksusoodustused, tasuta maa või

hoonete eraldamine, soodsad laenud jne rakendamise kaudu). Mõnes omavalitsuses on juba kohaldatud meetodit, kus sotsiaalkorterite majandamine on üle antud mittetulundusühinguile. Mõttekas oleks erastada praegune nn residuaalne (halvas seisukorras) munitsipaalramufond, sest selle majandamine on väga kulukas.

Et ka majanduslikult vähekindlustatud pered saaksid kasutada probleemideta normile vastavat elamispinda ning saaks tõsta üüri- ja hoolduskulud vajalikule tasemele, tuleks täiustada nõudlust toetavaid abinõusid, sh toimetulekutoetuste süsteemi. Eraarendajate motivatsiooni ja kindlustunde tõstmiseks üürikorterite ehitamisel oleks otstarbekas kehtestada ka neile teatavad maksu-, laenu- ja maahinnasoodustused. See võimaldaks hoida üüritaset eraüürisektoris madalamal ja kättesaadavamal tasemel.

Võimalikud lahendused

Elamuehituse arengu soodustamiseks tuleks suunata vahendid olemasoleva elamufondi parandamisele ning linnaga piirnevate omavalitsuste korteri- ja suvilaturgude väljaarendamisele. Võimalikud abinõud on infrastruktuuri arendamine, transpordikorralduse parandamine, maa- ja planeerimispoliitika, finantssüsteemi (laenuvõimaluste jms) täiustamine, kaugemas perspektiivis grantide näol ka eeslinnapiirkondades otsene elamuehituse toetamine. Elamufondi efektiivsemaks kasutamiseks tuleks toetada eelkõige siselinna piirkonnas ja paneelramurajoonides asuvate eluasemete renoveerimist sihtotstarbeliste toetuste (mille eraldamisel järgitakse sotsiaalseid eesmärke), laenuhoiuste käivitamise ja laenuitingimuste parandamise ning maksusoodustuste kaudu.

Elamispinna kvaliteedi tõstmise võimalused on järgmised: tüüplahenduste pakkumine suurpaneel- ja telliselamute renoveerimisprojektide elluviimiseks ühistute vahendusel, elamute renoveerimise finantssüsteemi väljatöötamine, avaliku ja erasektori koostöö laiendamine renoveerimistöõde tegemisel (nt kampaaniate korras omanikele soodustingimustel ehitusmaterjali ja remonditeenuste pakkumine, remondialase info ja projektide levitamine, koolitused – mõni suurem omavalitsus on niisuguseid kampaaniaid juba edukalt käivitanud), eri finantseerimisskeemide propageerimine ja rehabiliteerimispoliitika (teatud linnaosade uuendamine uusehituse ja renoveerimise teel) rakendamine.

Eluaseme parema kättesaadavuse tagamiseks omanikuasustuses kasutada täiendavalt pakkumist ja nõudlust suurendavaid meetmeid, nagu riiklikud elamuehitusgrandid omavalitsustele, mis aitavad realiseerida noore pere elamuehitusprogramme, toetused noortele peredele laenuintresside tasumisel, sihitusega sünnitoetused lastega perekondadele, kel on eluasemega seotud kohustusi (eluasemelaen vms). Keskmise kodanik pääseb lähiajal ehitusturule juhul, kui riik jagab temaga laenuriske.

Toimetulekutoetuste süsteem tuleb muuta efektiivsemaks, et see täidaks oma sihitust (oleks suunatud abi vajavatele sotsiaalsetele rühmadele). Toetuse määra tuleks tõsta süsteemi efektiivsuse suurendamisest vabanenud vahendite arvel, et see kataks tegelikud eluasemele tehtavad kulud ning oleks kooskõlas turul valitsevate eluruumi üüride ja hooldustasudega.

Pakkumist suurendavate subsidiumide süsteemi väljaarendamine ja seega eluaseme parema kättesaadavuse kindlustamine elanikkonnale ning nõudlust suurendavate meetmete rakendamine annaks eluasemeprobleemide lahendamisel parimaid tulemusi.

Kasutatud kirjandus

Balchin, P. (1996). Housing Policy in Europe. London: Routledge.

Elamistingimused (2000). Tallinn: Statistikaamet.

Knox, P. (1995). Urban Social Geography. Harlow: Longman.

Kuddo, A. (2001). Hinnang sotsiaaltoetuste efektiivsusele Eestis. – Sotsiaaltöö, nr 4, lk 4–7.

Malpass, P., Murie, A. (1999). Housing Policy and Practice. 5th ed. Houndmills: Macmillan Press.

Omanikele tagastatud majades elavate üürnike probleemid ja nende lahendused (1998). Tallinn: Eesti Konjunkturiinstituut.

PRAXIS (2002). Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis. A. Kährik, J. Kõre, M. Hendrikson (autorid). Poliitikaanalüüs 4.

Sotsiaaltrendid 2 (2001). Tallinn: Statistikaamet.

Märkused

i Kuddo (2001) hinnangul moodustavad umbes 63% toimetulekutoetuse saajaist "mittevaesed" leibkonnad, s.t need, kes tegelikult toetust ei vaja.