



RIIGIKOGU KANTSELEI ÕIGUS- JA ANALÜÜSIOSEKOND

Eluasemeturu muutused Euroopa Liidus

Nr 7

03.05.2022

2020. aastal elas Eestis 81,4% elanikkonnast oma kodu omavas leibkonnas ja 18,6% üüritud elamispindadel elavas leibkonnas. Üldiselt on kodu omamine levinum kui üürimine. EL-i liikmesriikidest oli kõige väiksem kodu omamise osakaal Saksamaal (50%) ja Austrias (52%) ning kõige suurem kodu omamise osakaal Rumeenias (96%) ja Slovakkias (92%). Keskmiselt elas EL-is 70% elanikkonnast oma kodu omavas leibkonnas ning 30% üüritud elamispindadel. Loomulikult erineb liikmesriigiti märkimisväärselt, kas elatakse leibkonna vajaduste jaoks liiga väikeses või suures kodus. Eestis elas 2020. aastal ülerahvastatud kodus 12,7% elanikkonnast ja leibkonna vajaduste jaoks liiga suures kodus 30,3% elanikkonnast.¹

Eesti inimesed on alates eelmise aasta detsembrist elanud inflatsioonikeskkonnas, kus hindade aastane kasv on ületanud 10% ja esialgsete hinnangute kohaselt ulatub aprillis lausa 19%ni,² mis on suurim tõus alates 1997. aastast ja ühtlasi suurim aastane tõus aprillis kogu euroalal. Inflatsioonikeskkonnas, kus ka eluasemehinnad ja üürid tõusevad, võivad aga eluasemekulud muutuda inimestele koormavaks. Teemaleht annabki ülevaate eluasemehindade pikaajalisest ja lühiajalisest dünaamikast EL-is.

Eluasemeturu pikaajalised muutused

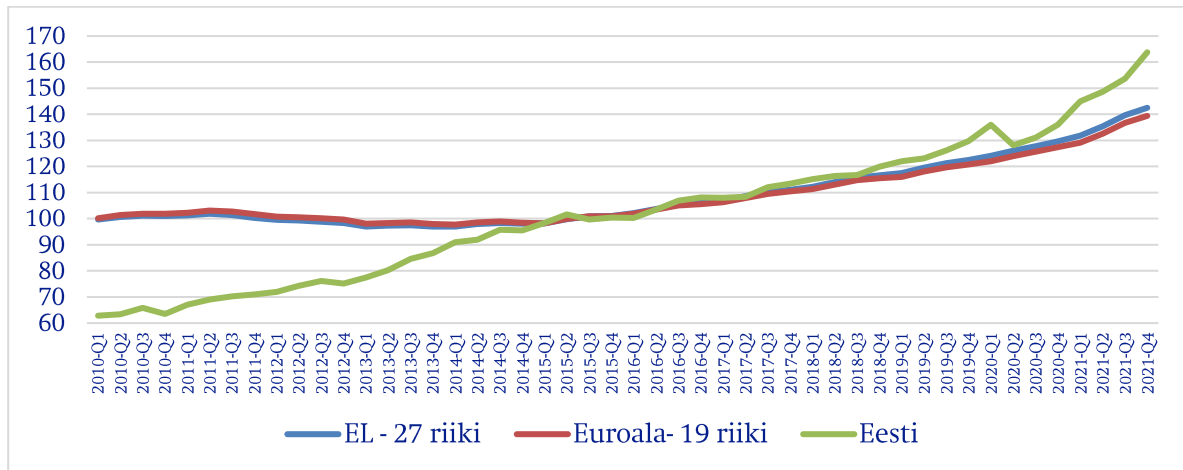
Eluasemeturu hindade arengut saab kättesaadavate andmete alusel pikaajaliselt vaadata 12-aastase perioodi jooksul, alates 2010. aasta esimesest kvartalist kuni 2021. aasta neljanda kvartalini, Eurostati eluaseme hinnaindeksi, selle perioodi lõpuks toimunud muutuse ja aastase kasvumäära kaudu. Eurostati eluaseme hinnaindeks (*House Price Index* - HPI) näitab leibkondade poolt ostetud kinnisvara (korterid, eramud, ridaelamud jne), nii uusehitiste kui ka olemasolevate, hinnamuutusi, sõltumata nende lõppkasutusest ja eelmistest omanikest.

Pikaajalise trendina on joonisel 1 näha, et **eluaseme hinnaindeks** näitas EL-is ja euroalal langust 2011. aasta teise kvartali ja 2013. aasta esimese kvartali vahel, seejärel püsisid eluasemehinnad aastatel 2013–2014 enam-vähem stabiilsetena ning alates 2015. aasta algusest on hinnad näidanud kiiret tõusu. Eestis olid eluaseme hinnad alla EL-i ja euroala keskmise kuni 2015. aasta esimese kvartalini, seejärel püsisid samal tasemel 2016. aasta teise kvartalini ja edasi on hinnad kasvanud kiiremini. 2020. aasta teises kvartalis tegid eluaseme hinnad Eestis läbi languse, aga jäid siiski EL-i ja euroala keskmistest hindadest kõrgmaks ning pärast seda on hindade erinevus järjest suurenenud.

¹ Ülerahvastatuse määr näitab ülerahvastatud eluruumides elavate inimeste osakaalu, mis määratakse kindlaks leibkonna kasutuses olevate tubade arvu, leibkonna suuruse ning liikmete vanuse ja perekonnaseisu põhjal.

² Eurostati uudis [siin](#).

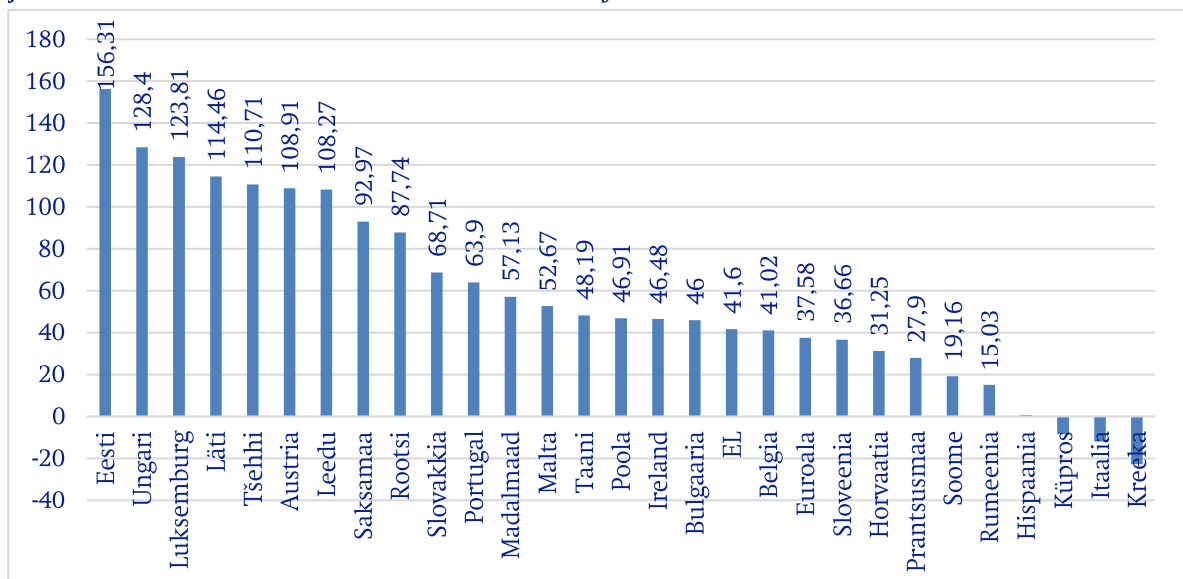
Joonis 1. Euroala, EL-i ja Eesti eluaseme hinnaindeks 2010. a I kv – 2021. a IV kv. (Arvutuste aluseks 2015=100.)



Allikas: Eurostat

Kui vaadata **12 aasta jooksul toimunud muutust** ja võrrelda 2021. aasta neljandat kvartalit 2010. aastaga, siis eluasemete hinnad tõusid 24 EL-i riigis ja langesid kolmes. Kõige enam tõusid eluaseme hinnad Eestis (+156,3%), Ungaris (+128,4%), Luksemburgis (+123,8%), Lätis (+114,5%), Tšehhis (+110,7%), Austrias (+108,9%) ja Leedus (+108,3%). Vähenemist täheldati Kreekas (-22,8%), Itaalias (-11,9%) ja Küprosel (-8,5%). Joonisel 2 on näha, et eluaseme hinnad on rohkem kui kahekordistunud Eestis, Ungaris, Luksemburgis, Lätis, Tšehhis, Austrias ja Leedus. Keskmiselt on 12 aasta jooksul EL-is eluasemed kallinenud 41,6%.

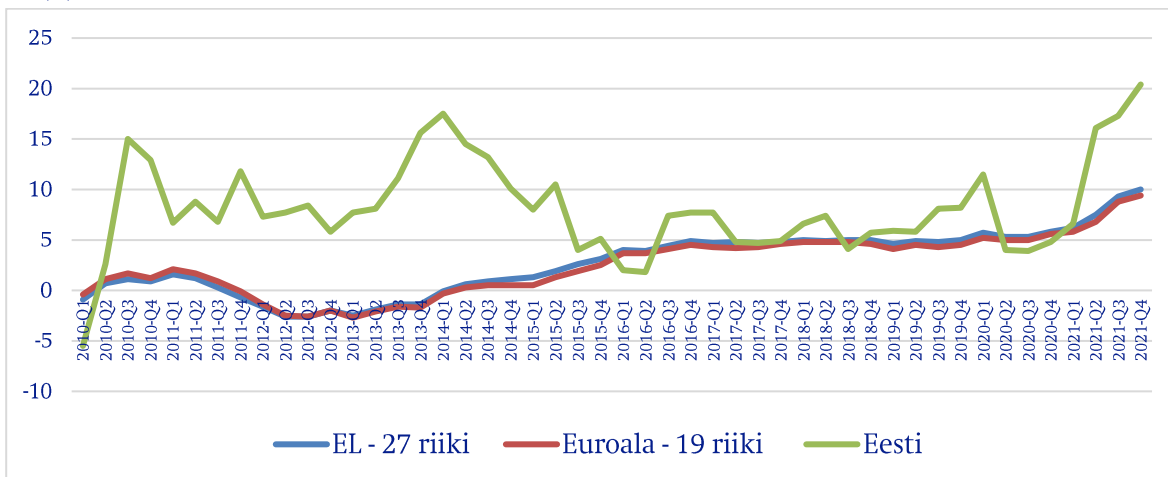
Joonis 2. Eluaseme hinnaindeksi muutus 2010. a ja 2021. a IV kvartali vahel.



Allikas: Eurostat

Euroala, EL-i ja Eesti **eluaseme hinnaindeksi aastane kasvumäär** 2010. aasta esimesest kvartalist 2021. aasta neljanda kvartalini on toodud joonisel 3. Kogu perioodi detailsemalt vaadates saavutas **euroala eluaseme hinnaindeksi** aastane kasvumäär maksimaalse kasvu +9,4% 2021. aasta IV kvartalis ja minimaalselt -2,7% 2013. aasta I kvartalis. **EL-i eluasemeindeksi** puhul saavutas aastane kasvumäär maksimaalselt +10% 2021. aasta neljandas kvartalis ja minimaalselt -2,6% 2012. aasta teises ja kolmandas kvartalis. Aastatel 2016–2019 on aastane kasvumäär nii euroalal kui ka EL-is püsinud üsna stabiilsena (vahemikus +3,7% kuni +5%). Alates 2020. aasta esimesest kvartalist jõudis nii euroala kui ka EL-i aastane kasvumäär taas tasemele (vahemikus 5% kuni 10%), mida pole registreeritud alates 2006. aastast.

Joonis 3. Euroala, EL-i ja Eesti eluaseme hinnaindeksi aastane kasvumäär 2010. a I kv – 2021. a IV kv (%)



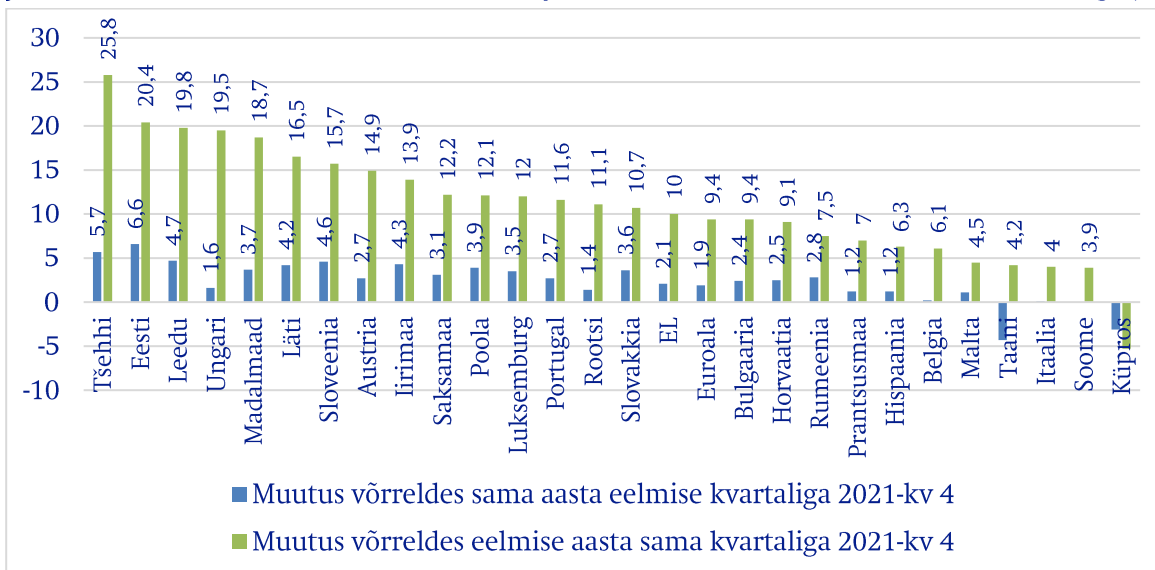
Allikas: Eurostat

Eesti puhul on muutused eluaseme hinnaindeksi aastases kasvumääras, perioodil 2010. aasta esimesest kvartalist 2021. aasta neljanda kvartalini, toimunud oluliselt järsemalt võrreldes euroala või EL-i keskmise aastase kasvumääraga. Eesti eluaseme hinnaindeksi aastasel kasvumääral on sel perioodil olnud mitmeid tippe, kuid kõige järsem oli kõige hiljutisem, kui see kasvas +20,4% 2021. aasta neljandas kvartalis ja kõige suurem langus oli kohe vaadeldava perioodi alguses 2010. aasta esimeses kvartalis -5,5%. Järsud aastased hinnatõusud on toimunud 2010. aasta kolmandas kvartalis (+15%), 2014. aasta esimeses kvartalis (+17,5%) ja 2021. aasta neljandas kvartalis (+20,4%). Alla euroala ja EL-i näitaja on Eesti eluaseme hinnaindeks jäänud lühikest aega 2010. aasta esimeses kvartalis, 2016. aasta esimeses ja teises kvartalis, 2018. aasta kolmandas kvartalis ning 2020. aasta teises kuni neljandas kvartalis.

Eluasemeturu lühiajalised muutused

Lühiajaliselt on elamispindade hinnad kasvanud 2021. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2020. aasta neljanda kvartaliga EL-is keskmiselt 10% ja euroalal 9,4% (vt joonis 4).

Joonis 4. Eluaseme hinnaindeksi kvartaalne ja aastane muutus, võrdlus 2021. a IV kvartaliga (%)



Allikas: Eurostat

Nendest EL-i liikmesriikidest, mille kohta andmed on kättesaadavad, näitasid **15 riiki eluasemehindade aastast kasvu 2021. aasta neljandas kvartalis rohkem kui 10,0%**. Hinnad langesid vaid Küprosel (-5,3%). Suurim kasv oli Tšehhis (+25,8%), Eestis (+20,4%) ja Leedus (+19,8%).

Võrreldes eelmise kvartaliga registreeriti 2021. aasta neljandas kvartalis hindade langus vaid Taanis (-4,3%) ja Küprosel (-3,1%), samas kui Soomes (0%), Itaalias (+0,1%) ja Belgias (+0,2%) jäi see stabiilseks. **Hinnad tõusid võrreldes eelmise kvartaliga rohkem kui 3% 11 riigis**. Suurim kasv oli 2021. aasta neljandas kvartalis võrreldes kolmanda kvartaliga Eestis (+6,6%), Tšehhis (+5,7%) ja Leedus (+4,7%).

Inflatsiooni mõju eluasemeturule

Eurostat on vaadanud inflatsiooni mõju eluaseme hinnaindeksile ja on täheldanud, et aastatel 2010–2014 eluasemehinnad euroalal langesid või tõusid vähem kui inflatsioon. 2015. aastal hakkasid eluasemehinnad tõusma rohkem kui inflatsioon ja alates 2016. aastast tõusid eluasemehinnad +3,0% kuni +5,3% rohkem kui inflatsioon. Aastatel 2016–2021 tõusid eluasemehinnad igal aastal inflatsioonist rohkem 24 kuni 26 EL-i liikmesriigis. 2021. aastal registreeriti suurimad erinevused eluasemehindade aastamuutuste ja aastase inflatsioonimäära vahel Tšehhis (+16,1%), Hollandis (+11,6%), Luksemburgis (+11,2%), Leedus (+11,0%) ja Eestis (+10,2%).

Kokkuvõte

Eesti eluasemehindade kasv ja ka aastane inflatsioon on EL-i ja euroala keskmisega võrreldes kõrgem. Keskmiselt on 12 aasta jooksul EL-is eluasemed kallinenud 41,6%. Sama perioodi jooksul on eluaseme hinnad rohkem kui kahekordistunud Eestis, Ungaris, Luksemburgis, Lätis, Tšehhis, Austrias ja Leedus. Eluasemed kallinesid aastaga keskmiselt EL-is 10% ja euroalal 9,4%. 2021. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2020. aasta neljanda kvartaliga toimus suurim kasv Tšehhis (+25,8%), Eestis (+20,4%) ja Leedus (+19,8%). Samas on Eestis aastaga ostujõud vähenenud 11,4%.³ Samades riikides kallinesid eluasemete hinnad enim ka võrrelduna eelmise kvartaliga. Suurim kasv oli 2021. aasta neljandas kvartalis võrreldes kolmanda kvartaliga Eestis (+6,6%), Tšehhis (+5,7%) ja Leedus (+4,7%).

Kai Raudkivi
nõunik
kai.raudkivi@riigikogu.ee

Kasutatud allikad

- Eurostati andmebaas.
- Eurostat (2021). House price statistics – house price index.
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index
- Statistikaameti andmebaas, ostujõu kalkulaator.

Õigus- ja analüüsiosakond on Riigikogu struktuuriüksus, mis nõustab parlamendiliikmeid ja nende heaks töötavaid ametnikke. Käesolev teemaleht on koostatud osakonna algatusel. Autorid on valmis arutlema huvilistega töö sisu üle ja kommentaarid on teretulnud.

³ 2021. aastal saadud 2000 euro ostujõud on 2022. aastal samaväärne 2228 euroga.