



CEESEN-BENDER

**Building intErventions in vulNerable Districts against
Energy poveRty**

**Eesti aruanne hoonete renoveerimise
tehniliste ja majanduslike takistuste kohta**

Lisa 3 aruandele „Report on Building Renovation Technical and Economic barriers in 5 pilot countries and in CEE“ (projekti tulem 3.2)

Tööpakett 3 (WP3) Hoonetega seotud sekkumiste takistuste kõrvaldamine haavatavates piirkondades



**Co-funded by
the European Union**



**CENTRAL & EASTERN EUROPEAN
SUSTAINABLE ENERGY NETWORK
CEESEN-BENDER**

Eesti

Riiklik aruanne hoonete renoveerimise tehniliste ja majanduslike takistuste kohta

1. Kokkuvõte ja soovitused

Renoveerimine on Eestis muutunud üha populaarsemaks, mida on peamiselt toetanud riiklikud toetuskeemid. Siiski on turg neist toetustest endiselt tugevalt sõltuv. Viimastel aastatel kahekordistunud ehitushinnad, toetuste voorude vähesus ning toetussüsteemide üldine ebaregulaarsus ja ettearvamatus (ilma pikaajalise ajakavata) on muutnud renoveerimise järjest keerulisemaks.

Suuremates linnades, nagu Tallinn, Tartu ja Pärnu, on korteriomanikel sageli võimalik kasutada toetuste kõrval ka laene. Väiksemates linnades ja maapiirkondades aga takistavad madalad kinnisvarahinnad piisava laenufinantseeringu saamist, mistõttu ei pruugi olla renoveerimine teostatav isegi toetuse olemasolul. Samal ajal lisavad survet ka inimkapitali piirangud – alates konsultantidest kuni kvalifitseeritud ehitustööliste nappuseni.

Kuigi areng on olnud märgatav, ei suuda olemasolev süsteem rahuldada nõudlust ega lahendada haavatavamate majapidamiste vajadusi. Energiavaeste hoonete sihipärane toetamine, rahastusvoorude selgem ajakava ning paindlikumad renoveerimisvõimalused aitaksid olemasolevaid kitsaskohti leevendada.

Peamised soovitused:

1. **Lua etteaimatavad toetusvoorud ja ajakavad** – näiteks iga-aastased või kalendripõhised taotlusvoorud –, et vähendada turu ülekoormust, parandada inimressursside kättesaadavust ning aidata stabiliseerida renoveerimiskulusid. Selge tegevusplaan korteriomanikele, kuidas toetust taotleda ja kogu protsessi läbida, suurendaks läbipaistvust ning lihtsustaks otsustusprotsessi.
2. **Toetada etapiviisilist renoveerimist**, kus selgelt määratletud lõppeesmärgid (nt projekteerimislahenduse alusel) saavutatakse järkjärguliste, toetustega kaetavate investeeringute kaudu. Korteriomanikke tuleks julgustada võimaluse korral renoveerimise eelarvet laiendama, et tagada suurem energiasääst ja kuluefektiivsus pikemas perspektiivis.
3. **Pakkuda tasuta nõustamisteenust (One-Stop-Shop-tüüpi) energiavaestele või haavatavatele hoonetele**, võimaldades konsultantidel juhendada ja toetada elanikke kogu renoveerimisprotsessi vältel. Selline lähenemine tuleks siduda edukate näidete parema tutvustamisega, eriti majanduslikult nõrgemates piirkondades.

2. Renoveerimisturu ülevaade

Eestis on tervikrenoveerimine nii kõige tavalisem kui ka kõige enam soovitud renoveerimisviis. Sellised projektid hõlmavad hoone piirdetarindite ja tehnosüsteemide põhjalikku uuendamist. Tüüpiline tervikrenoveerimise pakett sisaldab katuse ja pööningu soojustamist, fassaadi korrastamist ja välisseinte soojustamist, vundamenditöid, akende ja välisuste väljavahetamist, küttesüsteemi ja elektrisüsteemide uuendamist ning ventilatsioonisüsteemi paigaldust või renoveerimist.

Viimastel aastatel on riiklike toetusmeetmete raames lubatud tööde mahtu laiendatud – nüüd võivad toetust saada ka välised parendused, näiteks prügimajade või jalgrattahoidlate rajamine, samuti võrguga ühendatud päikesesüsteemide paigaldamine, kui see on tehniliselt võimalik.

Hoolimata edusammudest ei vasta paljud hooned endiselt tänapäevastele energiatõhususe nõuetele. Renoveerimine on olnud ja võib paljude jaoks jääda valdavalt reaktiivseks tegevuseks, mida käivitavad süsteemide rikked ja teised probleemid. Sellega kaasnevad aga ka mitte terviklikud ja vähe ette planeeritud tööd ja kulud. Aknaid ja uksi vahetatakse tavaliselt iga 10–20 aasta järel, katuseid uuendatakse peamiselt siis, kui ilmnevad lekked, ning küttesüsteeme ja elektripaigaldisi remonditakse sageli alles rikke korral. Kuigi need tööd lahendavad otseseid probleeme, ei too need kaasa tervikrenoveerimisega saavutatavat energiasäästu ega mugavustaset.

Tervikrenoveerimise keskmine maksumus on ligikaudu 600 €/m² (eksperthinnang 2024). Viimastel aastatel on aga renoveerimistempo märgatavalt aeglustunud. Aeglustumise põhjuseks on mitme teguri koosmõju: viimase kolme aasta jooksul on ehitushinnad kahekordistunud [1]; toetusvoorud on ebaregulaarsed ja sageli hilinevad; tarbijahinnad ja tööjõukulud on oluliselt kasvanud [2][3]; EURIBOR on tõusnud 2021. aasta negatiivsetelt väärtustelt üle 4% 2023. aasta lõpuks [4]; ning madala kinnisvaraväärtusega piirkondades on laenude kättesaadavus piiratud. Aastatel 2020–2023 kasvasid Eestis ehitushinnad 36%, tarbijahinnad 28% ja tunnipalk 34% [1–3]. Samal ajal tõusis EURIBOR negatiivsetelt tasemetelt üle 4% [4], mis suurendas laenukulutusi ja vähendas renoveerimise taskukohasust, eriti väljaspool suuremaid linnu.

3. Korteriomanike motivatsioon renoveerimiseks

Renoveerimisotsuseid mõjutavad kõige enam kaks peamist tegurit: ühest küljest rahaline tugi toetuste ja madalamate igakuiste kulude kaudu, teisest küljest aga vajadus lahendada hoone tehnosüsteemide rikkeid ja parandada elamistingimusi. Korteriomanike peamised renoveerimise motivatsioonid olid:

- toetuste olemasolu,
- igakuiste elamiskulude vähendamine,
- rikete kõrvaldamine (küte, elekter, vesi, kanalisatsioon),
- konstruktsioonide ohutus (nt rõdud, katused, kandeseinad),
- halbade elamistingimuste parandamine, mis ei vasta enam tänapäevastele ootustele.

Vähem esile tõstetud motivaatorid olid kasvuhoonegaaside vähendamine, sisekliima parandamine, hoone esteetika ning kinnisvara väärtuse kasv.

Energiasäästu küll mainiti, kuid seda tajuti pigem kaudselt – uute laenumaksete ja muude pärast renoveerimist lisanduvate kulude tõttu ei pruugi energiasäästu rahaline mõju elanike jaoks kohe nähtavaks muutuda.

4. Renoveerimise takistused

Finantsseis

Renoveerimise rahastamine sõltub Eestis endiselt suurel määral riiklikest toetusmeetmetest, kus toetuste osakaal on üldjuhul 30–50%, kuid Ida-Virumaal ja paneelelamute puhul võib toetus ulatuda kuni 70–80%-ni. Sellest hoolimata on renoveerimise taskukohasus halvenenud, kuna ehitushinnad ja laenuintressid on kiiresti tõusnud. Pangad pakuvad soodsamaid tingimusi projektidele, mis saavutavad kõrgema energiatõhususe klassi (C või parem), kuid väiksemates linnades ja maapiirkondades on tagatisväärtus sageli liiga madal, et võtta piisavas mahus laenu. See ebakõla sunnib leibkondi panustama suuri isiklike vahendeid, mis pole paljude, eriti energiavaeste perede jaoks teostatav.

Mitteprioriteetsed takistused: Ekspertid märkisid, et toetuste tingimusi ei peeta peamiseks probleemiks. Kuigi taotlemisprotsess võib olla keerukas, on Eesti toetusüsteemi peetud üldiselt selgeks ja läbipaistvaks. Peamine kitsaskoht on toetusvoorude ettearvamatus, mitte nende tingimused. Samuti ei peetud oluliseks takistuseks uuenduslike finantslahenduste puudumist, sest keskne probleem on tavalise laenuvõimekuse puudumine madala kinnisvaraväärtusega piirkondades.

Renoveerimisturu olukord

Eesti renoveerimisturu stabiilsust kahjustavad ebaregulaarsed toetusvoorud. Rahastusvoorud avatakse ilma kindla ajakavata ning rahastusmahud jaotatakse sageli mõne tunniga, mis põhjustab lühiajalisi nõudluse tõuse. Selline „stopp-start“-süsteem ajab hinnad üles, tekitab töajuhu ja heidutab väiksemaid ettevõtteid turule sisenemast. Piirkondlikud erinevused on suured – suurtes linnades on nõudlus stabiilsem, väiksemates omavalitsustes on ehitusettevõtjad vältinud madalama eelarve ja vähese kasumlikkuse tõttu projekte. Selle tulemusel on turg killustunud ja tasakaalust väljas.

Mitteprioriteetsed takistused: Üldist teadlikkust renoveerimisest ja heade näidete kättesaadavust ei peetud suureks probleemiks. Eesti on saanud kasu KredExi/EISI pikaajalisest teavitustegevusest ja Euroopa projektidest, mille kaudu on valminud arvukalt edukaid näidisprojekte. Seetõttu nähakse finantsraskusi ja toetuste ebaregulaarsust olulisemate kitsaskohtadena.

Tehniline seis

Eestis on tervikrenoveerimine hästi tuntud ja laialdaselt levinud. Tüüpilised projektid hõlmavad hoone piirdetarindite ja tehnosüsteemide terviklikku uuendamist ning viimastel aastatel on soojustagastusega ventilatsioonisüsteemid muutunud renoveerimisprojektide tavapäraseks osaks. Tehnilised juhised, projektinõuded ja toetuste tingimused on seda praktikat toetanud, mistõttu ventilatsioon ei ole enam Eesti renoveerimistegevuse nõrk koht.

Peamiseks tehniliseks väljakutseks on spetsialiseeritud projekteerijate (nt küttesüsteemide, ventilatsiooni ja elektriinseneride) ning konsultantide ja kogenud renoveerimisettevõtjate puudus. Need rollid on tervikliku projekti ettevalmistamiseks hädavajalikud, kuid nende kättesaadavus on piiratud – eriti siis, kui pärast toetuse avanemist algab korraga suur hulk projekte.

Mitteprioriteetsed takistused: Kuigi uuringus mainiti ka tööjõupuudust ehitusobjektidel ja järelevalve teostajaid, ei peetud neid Eestis peamiseks kitsaskohaks. Ekspertid tõid esile, et kui projekt on juba rahastatud ja heaks kiidetud, on tööjõudu ja järelevalvet üldjuhul võimalik leida. Peamised kitsaskohad ilmnevad pigem projekteerimise ja ettevalmistuse etapis, mitte ehituse käigus.

Muud / sotsiaalsed tegurid

Teadlikkus renoveerimisest on tänu KredExi/EISI programmidele viimastel aastatel paranenud, kuid motivatsioon on endiselt valdavalt reaktiivne ja toetustepõhine. Paljud majapidamised tajuvad, et laenumaksed tasandavad energiasäästust saadava kasu, mis vähendab huvi ulatuslike renoveerimistöode vastu. Otsuseid juhivad praktilised vajadused – rikete kõrvaldamine, ohutusriskide vähendamine ja minimaalse elustandardi tagamine –, samas kui esteetika, kliimaeesmärgid ja kinnisvara väärtus jäävad teisejärguliseks.

Kuigi Eestis on energiavaesus seadusega määratletud, puuduvad sihitud renoveerimistoetused haavatavatele majapidamistele. See struktuurne lünk jätab energiavaesed pered ilma toetuseta, mida nad vajaksid finants- ja korralduslike takistuste ületamiseks.

Mitteprioriteetsed takistused: Ekspertide hinnangul on Eesti üldine teadlikkus hea võrreldes teiste Kesk- ja Ida-Euroopa riikidega. Samuti on renoveerimise tugisüsteemid, näiteks tehnilised konsultandid, hästi integreeritud olemasolevatesse toetusprogrammidesse ega kujuta endast eraldi kitsaskohta. Ka uuenduslikke tehnoloogilisi lahendusi mainiti, kuid neid ei peetud oluliseks probleemiks – Eestis ei ole küsimus tehnoloogiate puudumises, vaid pigem selles, kas majapidamistel on võimalik neid endale lubada.

5. Energiavaesuse kontekst

Energiavaesus on Eestis seadusega määratletud – seda reguleerib energiamajanduse korralduse seadus, mis tugineb sotsiaalhoolekande seaduses sätestatud toimetulekutoetuse mehhanismile. Selle süsteemi raames võetakse sotsiaaltoetuse arvutamisel arvesse majapidamise põhilisi kulutusi, sealhulgas kütuse-, gaasi- ja elektrikulu.

Kuigi selline õigusraamistik tagab, et energiakulud on sotsiaaltoetustes arvestatud, ei ole Eestis eraldi renoveerimistoetusi ega rekonstrueerimismeetmeid, mis oleksid suunatud energiavaestele või haavatavatele majapidamistele. Selle tulemusena jäävad energiavaesusega seotud struktuursed probleemid lahendamata, mis tähendab kasutamata võimalust siduda renoveerimispoliitika sotsiaalkaitsesüsteemiga.

6. Taust ja metoodika

Käesoleva aruande järeldused põhinevad ekspertide hinnangutel, mis koguti struktureeritud küsimustiku kaudu 2024. aasta kevadel. Vastuseid analüüsiti, et tuvastada olulisemad takistused ja motivaatorid renoveerimisel, ning tulemused kinnitas ja kokku võttis Tartu Regionaalarengu Energiaagentuur (TREA) 2024. aasta novembris.

See riiklik aruanne on osa dokumendist „Report on Building Renovation Technical and Economic Barriers in 5 pilot countries and in CEE“ (projekti tulemus 3.2), mis on koostatud CEESEN-BENDER projekti raames. Raport võrdleb tulemusi kõigis pilootriikides, tuues esile sarnasused ja erinevused renoveerimistavades, takistustes ja poliitilises kontekstis.

Viited

- [1] Eurostat. (n.d.). Construction producer prices or costs, new residential buildings – annual data. Retrieved February 6, 2025, from doi.org/10.2908/STS_COPI_A
- [2] Eurostat. (n.d.). Hourly labour costs (NACE Rev 2 Sections B to S). Retrieved January 24, 2025, from doi.org/10.2908/LC_LCI_LEV
- [3] Eurostat. (n.d.). HICP – annual data (average index and rate of change). Retrieved February 6, 2025, from doi.org/10.2908/PRC_HICP_AIND
- [4] Bank of Finland. (n.d.). Average 12-month EURIBOR rate. Retrieved February 6, 2025, from suomenpankki.fi/en/statistics/data-and-charts/interest-rates/charts/korot_kuviot_en/euriborkorot_kk_chrt_en



Co-funded by
the European Union

CEESEN-BENDER projekt on saanud rahastust Euroopa Liidu Keskkonna ja Kliima tegevuse programmist (LIFE 2021-2027) toetussumma alusel nr LIFE 101120994. Käesolevas materjalis esitatud teave ja seisukohad kuuluvad autorile/autoritele ega kajasta tingimata Euroopa Liidu ega CINEA ametlikku seisukohta. Ei Euroopa Liit ega toetuse andja ei vastuta nende eest.