

# Elamuehitusboom ja selle grimassid

Kui vahepeal stabiliseerunud kinnisvarahinnad jätkavad suve hakul taas alanud langemist, võib see tähendada Ameerikale retsessiooni uue faasi algust, ütles möödunud nädalal televisioonis esinenud USA Föderaalreservi endine juht Alan Greenspan.

1 arvamus



Heiko Vitsur, Arengufondi majandusekspert

05. august 2010 07:30

Siin on, millele kiiret majanduse elavnemist vajaval Eestil tasuks mõelda. Miks ikka räägitakse mujal maailmas nii palju elamuehitusest ja püütakse kõigi vahenditega elamuturgu stabiliseerida? Põhjusi on väga palju.

Kuigi Eesti uus majanduskasv saab põhineda eelkõige ekspordil, ei saa stabiilsest majanduskasvust unistadagi enne, kui on stabiliseerunud sisenõudlus. On ju kaubatootmise panus Eesti rahvuslikku kogutoodangusse väiksem kui üks viiendik ja toodetud kaupadest ekspordime me ümmarguselt poole. Seega lisab kaupade eksport koos teenuste ekspordiga meie SKT-le umbes viiendiku. Ülejäänud tuleb mujalt.

Sellises olukorras ütleb lihtne loogika, et üheprotsendise sisenõudluse langusest tingitud SKT vähenemise kompenseerimiseks peab meie eksport kasvama sisenõudluse kahanemisest neli korda kiiremini. Seega suudab näiteks 30% suurune ekspordi kasv üksnes tasakaalustada 7% suurust sisetarbimise vähenemist. Ehk teisisõnu: majanduskasvule mõeldes ei tohi ekspordi edendamise kõrval unustada sisemaist nõudlust, sest on raske uskuda, et meie eksporditjad suudaksid veel mitmeid kordi korrata seda ekspordi suurendamise vägitegu, millega nad viimase poolaasta jooksul hakkama on saanud.

## Toit ja elamuehitus

Sisetarbimises on kaks valdkonda, millel on iga riigi käekäigus eriline koht. Need on toiduse tootmine ja elamuehitus. Ja seda mitte üksnes põhjusel, et need on inimeste esmased vajadused, vaid ka sellepärast, et just nende sektorite käekäigust sõltub suurimal määral riigi majanduse käekäik. Praeguses üleilmastunud maailmas on need kaks tootmissektorit sellised, kus suur osa väärtusahelast jääb alati kodumaale ja võimaldab siin tööd suurele hulgal kõige mitmesugusemate oskustega inimestele.

Toiduse tootmine ja elamuehitus on sektorid, mis ei saa mitte kunagi kaduda. Enamgi veel, elamuehituses tegemata jäänu tuleb hiljem tahes-tahtmata tagasi teha: siia investeerimine ei toimu järeltulevate põlvkondade arvel, vaid enamasti just nende jaoks. Nii näiteks ei või praegu keegi kindla peale väita, kas Eestis 25 aasta pärast veel metallide töötlemisega või elektroonikakaupade tootmisega tegeletakse, kuid me võime olla päris kindlad, et mingit laadi ehitusmaterjalitööstus ja ehitamine jääb kindlasti alles. Ehitistest endist rääkimata. Need püsivad kaua, kuid siiski mitte igavesti. Nii näiteks on kümnendik meie eluruume vanemad kui sada aastat, kuid kahjuks on samuti ainult napp kümnendik uuemad kui kakskümmend aastat. Selline suhe ei klapi kuidagi, sest see tähendab elamufondi lagunemist.

Ähvardav elamispinnakriis

Sellepärast et meil on häirivalt suur tööpuudus, et meie sisenõudlus on nõrk, et meie elamufond tasapisi meie silme ees kokku varisema kipub ja et meie aktiivse elamuehituse periood nii lühikeseks ja äpardunuks osutus, on meil praegu õige aeg mõelda kõigele sellele, mis viltu läks. Elamuehituse taastumise aeg tuleb sama vääramatu jõuga kui talvgi, sest ei viimase kahekümne ega ka saja aasta jooksul ehitatud hooned pole enamjaolt nii vastupidavad, et peaksid vastu sada aastat.

Senise elamuehitustempo puhul ähvardab meid tulevikus elamispinnakriis. Ja see pole Eesti elamumajanduse ainuke mure. Praegu peaks ka kõige pimedamale inimesele selge olema, et viimase kümnendi jooksul ehitati liiga palju elumaju sinna, kuhu neid poleks üldse tohtinud ehitada. Elamuehitust käsitleti lubamatult eraldi nii sotsiaalse kui ka füüsilise infrastruktuuri rajamisest. Ei osatud arvutada hajaasustuse tegelikku kulu ei üksikisikule, vallale ega meie majandusele tervikuna. Ei nähtud probleemi selles, et Harjumaale oli juba ammu kehtestatud elamurajoonide detailplaneeringuid mahus, mis oleks võimaldanud pea kogu Tallinnal Harjumaale ümber kolida.

Nende paari aasta jooksul, kus Eestis oluliselt ei ehitata, oleks mõistlik teha korralik inventuur Eesti ühiskonna arusaamades elamuehitusest. Inimesed ei taha enam kogeda, et turg neid jälle samamoodi paika paneks kui seekord. Need sajad pered, kes oma kodust juba ilma on jäänud, on üksnes jäämäe veepealne osa, sest eraisikute tasumata võlasumma kahekordistumine viimasel ajal räägib võimalikest jätumistest. Samuti pole julgustavad juhtumid, kus inimesed on väljaehitamata võrkude või projekteerimis- või ehitusvigade tõttu oma kodust sama hästi kui ilma jäänud. Õelda, et see oli iga inimese enda risk, on heal juhul halb nali, kuid tegelikult vastutamatus rahva saatuse eest. Eestis selgeltnägijaid ei ole ja kui meil pole riiklikku kvaliteedi tagamise süsteemi, siis pole see inimese tegematajätmine.

## Miks nad laenasid?

Peame ka küsima: miks võttis korraliku haridusega inimene pärast kooli lõppu endale paarikümneks aastaks kahe- kolme miljoni kroonise laenu? Kas ikka ainult sellepärast, et laen tundus odavamana ja et kõik tegid nii? Või oli põhjuseks ikka see, et teist ratsionaalsena tunduvat võimalust ei olnudki? Kui inimesel oli valida selle vahel, kas kulutada iga kuu kuus tuhat korteri üürimiseks või sama summa omaenda kodu rajamiseks, siis teistsugust otsust oodata poleks ju saanudki. Vähemalt meie imetlusväärsest edukana tunduvast riigis mitte. Ka ei saa noor elukohata inimene kuigi kaua oodata, et riigis normaalne üürikorterite turg välja kujuneks. Ta ei saa ise selle heaks midagi teha just täpselt niisama, nagu ta ei saaks ise teha liikluskindlustuse süsteemi, kui meil seda ei oleks.

Tahes-tahtmata hakkabki mõte liikuma Euroopas ammu äraproovitud suunas. Kui inimesed ei saa või ei julge üksikisikutena elamu ehitamise riski vajalikus mahus endale võtta, peavad nad seda tegema teisiti – kas omavalitsuse või keskvalitsuse kaudu. Lõppude lõpuks pole ju riik midagi muud kui oma kodanike koostöömise vahend. Koostööprojekte riikliku ja elamusektori vahel (PPP ehk public-private partnership – selle skeemi alusel rajati ka näiteks Tallinna munitsipaal kortereid – toim) ei peaks heaks lahenduseks, sest lõppkokkuvõttes tuleb selline ehitamine maksumaksjatel ikkagi kinni maksta. Tõsi, hiljem, kuid see-eest suurema protsendiga kui pangalaen. Kui aga riiklik elamuehitus sellist maskeraadi vajab, siis on ka PPP parem kui mitte midagi tegemine ja probleemide tulevikku kuhjamine.

Eestisse on vaja ehitada õige mitmel põhjusel. Esiteks selleks, et vahetada välja lootusetult amortiseerunud, raha ja energiat raiskav osa elamufondist ja renoveerida seda, mida on veel mõtet renoveerida. Paari järgneva põlvkonna jooksul tuleb suurem osa oma elamufondist välja vahetada. Eestis on viimase kahekümne aastaga suudetud ehitada liiga vähe ja sellestki vähesest läks mingi ports mitmesugustel põhjustel täielikult aia taha.

Tundub, et peaksime enne uue aktiivse elamuehitusperioodi algust mõned asjad mõistuse ja kogemuse põhjal paika panema. Elu on näidanud, et turg kipub asju paika panema alles siis, kui kogu värk on juba ammu täiega vastu seinu põrutanud. Ilmselt jääb sein ka tulevikus tururegulatsiooni viimaseks vahendiks, kuid meil oleks sellele vaatamata võimalik oma asju korraldada siiski nii, et vastu seinu põrutamise kiirus oleks järgmine kord väiksem kui nüüd. Elamumajanduses – nagu liikluseski – on võimalik nõuda ja kontrollida turvavöö olemasolu.