

KORTERIÜHISTUTE RENOVEERIMISVÕIMEKUSE HINDAMISE PILOOTUURING

Selleks, et ületada turutõrkeid ning sobivate meetmetega mõjutada korterelamute renoveerimise kiirust ja mahtu on oluline lisaks elamute renoveerimise tehnilisele küljele tunda ka võimalikke sotsiaalseid tegureid, mis ühistu otsustamise ja organiseerimise võimekust mõjutavad

EcoBon OÜ

Detsember 2014

Tellijä



Sisukord

Tunnustused	2
Joonised ja tabelid	2
Uurimistöö sisukokkuvõte	3
Sissejuhatus	7
1. Renoveeritud korterelamud ja nende ruumiline jaotus.....	9
1.1. Renoveerimistoetuste taotluste statistiline jaotus	9
1.2. Renoveerimistoetuste taotluste geograafiline jaotus.....	13
2. Renoveerimisotsuse kiirust mõjutavad tegurid	15
2.1. Ühistu ja elamu eripärast tulenevad renoveerimisotsuse kiirust mõjutavad tegurid	16
2.2. Ühistu renoveerimisotsuse kiirust mõjutavad geograafilised tegurid	21
3. Ühistute renoveerimise võimekus ja selle suurendamise võimalused	25
3.1. Renoveerimise võimekus – intervjuud ühistutega	25
3.2. Renoveerimise võimekuse suurendamise võimalused	26
4. Järeldused ja jätkuuringute vajadus.....	28
Kasutatud allikad	30

Uurimistöö on koostatud 2014 aastal Eesti Korteriühistute Liidu tellimusel. Uuringu läbiviimist toetas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Tunnustused

Uuringu autor tänab koostöö ja nõuannete eest Urmas Mardit, Jürgen Vahtrat, Targo Kalameest, Andres Jaadlat, Tiit Taammarut, Annika Väikot ja retsensiooni eest Pille Arjakast ja Lauri Suud. Lisaks kuulub tänu asjaliku koostöö eest Maa-ametile, Riigi Infosüsteemide Keskusele, SA KredEx-ile, Statistkaametile, Eesti Maaülikoolile, Eesti Korteriühistute Liidule ning uurimistoetuse eest Majandus- ja kommunikatsiooni ministeeriumile. Autor tänab ka intervjuueeritavaid sisukate vestluste eest.

Joonised ja tabelid

Joonis 1. Taotluste jagunemine toetuse suuruse lõikes.....	10
Joonis 2. Renoveerimistoetuste taotluste arv elamu ehitusaastate kaupa linna ja valda kuuluvuse lõikes.....	10
Joonis 3. Renoveeritavate hoonete ehitusaja jaotus	11
Joonis 4. Taotluste jagunemine arvutusliku energiasäästmise lõikes.....	12
Joonis 5. Renoveerimistoetuste taotluste jaotus linnaregioonide ja perifeeria vahel.....	14
Joonis 6. Renoveerimistoetuse taotluste jaotus meetme perioodi jooksul.....	15
Joonis 7. Elamu ehitusaja seosed renoveerimistoetuse taotluste esitamise kiirusega	16
Joonis 8. Elamu ehitusaja seosed renoveerimistoetuse taotluste esitamise kiirusega	17
Joonis 9. Kortereelamute suuruse seos renoveerimistoetuse taotluste esitamise ajaga.....	18
Joonis 10. Renoveerimistoetuse taotluse ajalised seosed KOV võimekuse koondindeksiga.....	19
Joonis 11. Renoveerimistoetuse taotluse ajalised seosed KOV võimekuse heaoluideksiga.....	20
Joonis 12. Taotluste keskmine KOV indeks ehitusaastate lõikes	21
Joonis 13. Taotluste jagunemine ajaliselt linnade ja valdade lõikes	22
Joonis 14. Taotluste jagunemine linnaregiooni ja perifeeria vahel.....	23
Joonis 15. Linnaline mitmekesisus ja renoveerimiste paiknemine	24
Tabel 1. Küttesüsteemi jaotus renoveerimistoetuste taotlustes ja kortereelamu fondis	11
Tabel 2. Taotluste jaotus Maakonniti.....	13
Tabel 3. Renoveerimiste potentsiaal, maht ja proportsionaalsus linnades ja valdades	13
Tabel 4. Renoveerimiste potentsiaal, maht ja proportsionaalsus linnaregioonides ja perifeerias.....	15

Uurimistöö sisukokkuvõte

Uurimistöö eesmärk ja meetodika

Hoonete terviklikul renoveerimisel on suur potentsiaal säästa energiat ning parandada elamistingimusi. Et kaasa aidata renoveerimismahu kasvule, on vajalik tunda renoveerimist takistavaid ja võimaldavaid tegureid. Seniste uuringute baasil on põhjust eeldada, et elamute renoveerimist takistavateks teguriks ei pruugi enamasti olla finantsiline võimekus. Mõistagi ei ole võimalik mahukat renoveerimistööd ette võtta, kui elanikel pole võimalik selle eest tasuda. Siiski, samavõrd oluline, kui finantseerimise võimekus, on ka elanike oskus, tahe ning teadlikkus teha koostööd ning võtta vastu ühine otsus oma elamu renoveerida. Sellest võimekusest sõltub, kas ja mis ulatuses on võimalik Eesti elamufondi uuendada, säästes energiat, parendades hoone välimust ja sisekliimat.

Sellest lähtuvalt on uurimistöö eesmärgiks välja selgitada ruumilised ja sotsiaalsed faktorid, millest võivad sõltuda korteriühistute otsused ja otsustamise kiirus elamute energiatõhusal tervikrenoveerimisel.

Tugevate seoste olemasolul on võimalik välja töötada matemaatiline mudel, mille abil saab massiliselt hinnata võimekate ja vähem võimekate ühistute osakaalu ning paiknemist. Sellest teadmisest lähtuvalt on võimalik kavandada sobivad meetmeid, et aidata kaasa renoveerimismahu suurendamisele ning veelgi enam, tasakaalustada erineva võimekusega ühistute võimalusi elamistingimusi parandada. Kuna märgitud seoste olemasolu on vaid eelduslik, siis ongi käesolev töö esmane katse, leidmaks võimalikke potentsiaalseid seoseid.

Uuringus analüüsitakse aastatel 2010-2014 SA KredEx-i rekonstrueerimise toetust (edaspidi nimetatud ka renoveerimistoetus) saanud korteriühistuid ja ühisus. Uuringu valimiks on toetust saanud 661 korterelamut üle Eesti. Meetme perioodil oli kolme ja enama korteriga elamute rekonstrueerimiseks võimalik sõltuvalt tööde tüübist taotleda tööde kogumaksumusest toetust 15, 25 või 35%.

Uuringu kavandamisel lepiti kokku, et uusi andmeid ei koguta vaid püütakse eesmärk täita erinevates registrites olevate andmete baasil. Uuringu peamiseks andmebaasiks oli KredEx-i koostatud renoveerimistoetuste andmebaas. Ülejäänud andmestik pärines äriregistrist, ehisregistrist, Statistikaametist, Maa-ametist.

Uuringu meetodika jagunes kaheks: 1) statistilised analüüsid ja 2) geoinformaatilised analüüsid. Siiski, peale kvantitatiivseid analüüse viidi läbi kolme ühistu juhi ja kahe esindajaga ka esmased intervjuud, et lahti mõtestada tulemusi ning koguda kvalitatiivset teavet uuringu ettepanekute koostamiseks.

Uuringu tulemused

- (1) Esmalt kontrolliti kolme hoonet iseloomustavat tunnust: ehitusaastat, hoone peamist konstruktsiooni ning elamu suurust. Selgus, et need tunnused ei ole seotud renoveerimistoetuse taotluste esitamise ajaga st uuringu valimi põhjal ei saa väite, millistest hoonetes on kiiremad renoveerijad.
- (2) Järgmisena vaadati, kas võimekamates omavalitustes on renoveerimisi läbi viidud kiiremini kui vähem võimekamates. Analüüsil kasutati OÜ Geomedia poolt koostatud KOV võimekuse indeksit. Selgus, et võimekamates omavalitsustes on küll renoveerimistoetuste taotluste arv suurem, kuid seost KOV võimekuse koondindeksi, alamindeksite ega ka indeksi moodustavate komponentidega ei leitud. Seega KOV võimekuse indeksi alusel ei saa selgust, miks osad ühistud esitasid renoveerimistoetuse taotluse varem kui teised.

- (3) Aastal 2011 kogutud rahva ja eluruumide loendusandmete baasil valiti välja järgmised ühistuid iseloomustavad tunnused: ühistu liikmete vanus, keeloskus, haridus, amet, korteri kasutamise alus. Kõik nimetatud tunnuseid agregeeriti ühe elamu tasandile ning võrreldi vastavaid suhtarve. Selgus, et ükski tunnus ei selgita, miks on osad ühistud taotluse esitanud varem, kui teised.
- (4) Geograafiliste tunnuste osas vaadeldi esmalt, kas elamu kuulumine linna või valda mõjutab ühistu otsustamise kiirust. Linnadest ja valdadest esitatud taotluseid jagunesid peaaegu proportsionaalseid võrreldes tegeliku elamufondiga. Renoveeritavate elamute arvu osas oli linnas taotluseid elamufondi proportsiooniga võrreldes suhteliselt rohkem ning pinna osas olid suhtelises ülekaalus vallad. Samas näitas analüüs, et renoveerimistoetuste taotluste esitamise aja ning haldusterritoriaalase kuuluvuse osas seoseid ei ole. Linnades asuvad ühistud ei ole kärmemad, kui valdades ja vastupidi.
- (5) Mitteformaalsete regionaalsete jaotuse osas uuriti, kuidas on renoveerimisotsuste kiirus seotud elamu kuulumisega tõmbekeskuste ümber moodustunud linnaregiooni ja perifeeriasse. Taotluste jagunemine linnaregioonidesse ja perifeeriasse oli proportsionaalne võrreldes elamufondi jaotusega. St et suurem osa korterelamutest paikneb linnaregioonis ning sama suur suhteline osa taotlustest pärines linnaregioonidest. Jällegi selgus, et paiknemine linnaregioonis ei ole seotud renoveerimistoetuse taotluste esitamise ajaga.
- (6) Tartu linna baasil analüüsiti renoveerimiste geograafilist paiknemist linnaosades. Selleks kasutati Tartu linna mitmekesisuse indeksi interpoleeritud aluskaarti. Suurem mitmekesisus tähendab antud juhul seda, et ühest hoonest on jalutuskäigu kaugusel mööda tegelikke teedevõrku kättesaadav suurim pindalaline hulk erinevat tüüpi hooned. Selgus, et renoveerimised paiknevad piirkondades, kus on kõrge mitmekesisus.
- (7) Vestlustest ühistute esindajatega selgusid kaks olulisemat renoveerimistakistust: 1) teadlikkuse puudumine ja 2) eestvedamise puudumine. Renoveerimine on kompleksne probleem, millega on ühistul raske toime tulla. Sageli ei teata, kuidas üldse alustada, sest tervikliku protsessi kohta alates ideest kuni tööde vastuvõtmiseni ei ole piisavalt teavet. Olukorda raskendab ka tööde ja teenuste pakkumiste võrreldamatus ning ühistu kogenematus ehitusvaldkonnas. Intervjuudes märgiti seda, et ettevõtted püüavad seda teadmatust ära kasutada, esitades pakkumisi, mis on üle hinnatud.
- (8) Kuigi finantsilist otsetoetust käsitleti pigem motivaatorina renoveerimise protsessi algfaasis, peeti seda samas ka oluliseks panuseks eelkõige suure eelarvega tervikrenoveerimisel. Samas on siin ka süsteemne lõks. Vestluses mainiti, et mida suurem on nõudlus renoveerida, seda kõrgemaks lähevad ka tööde hinnad, sestap ühistu reaalne rahaline võit kasutades mõnda otsetoetus meedet eduka renoveerimiskampaania ajal väheneb. Osad ühistud on sellest teadlikud ning ei kiirusta otsustega.
- (9) Renoveerimisotsusele jõudmises on oluline roll ühistusiseses koostöös ja usalduses. On juhtumeid, kus ühistu liikmed kahtlustavad eestvedajate seotust töövõtjatega. Seotus on aga paratamatu ning see ei pruugi olla üldsegi omakasupüüdlik. Intervjuudes märgiti, et võimalusel püütaksegi töövõtja valida tutvuste kaudu, et leevendada tundmatu tegija kvaliteediriski. Kogukonnas võidakse aga seda tõlgendada teisiti.

Järeldused

- (1) Tartu linna näitel selgus, et mida kõrgem on linnaline mitmekesisus, seda suurem on võimalus renoveerimiseks. See tulemus vajaks kontrollimist ka Tartust väiksemas ja suuremas linnas. Kui

see hüpotees leiab veel kinnitust, siis on võimalik linnades eristada piirkondi, mille osas peaks kohalik omavalitus renoveerimise võimekuse tõstmiseks eraldi tegutsema.

- (2) Muid olulisi seoseid uuringus analüüsitud tunnuste ning renoveerimise kiirust näitava renoveerimistoetuse taotluse esitamise ajaga ei selgunud. See ei tähenda, et ühistut, elamut ning piirkonda iseloomustavatel tunnustel polegi seoseid renoveerimisega. Tõenäoliselt on põhjused sellistes ühistu omadustes, mida ei ole võimalik kaudselt registreerida baasil hinnata. Lisaks võib eeldada, et nelja aasta jooksul renoveerimistoetuse taotluse esitanud ühistud on teatud tunnuste osas erinevad nendest, kes taotlust üldse ei esitanud. Seda on võimalik kontrollida moodustades uue valimi nn renoveerimata elamutest ning võrreldes neid käesoleva uuringu valimiga. Juhul, kui nende valimite vahel on erinevus, saab välja töötada ka matemaatilise mudeli eristamiseks võimekamaid ühistuid vähese võimekusega ühistutest.
- (3) Hoone ja selle paiknemisega seotud tegurite puhul eeldati, et teatud seisukorras või asukohas paiknevates elamutesse on koondunud sarnase sotsiaalse ja majandusliku seisuga elanikkond. Kvantitatiivne analüüs näitab, et uuritud tunnuste osas sellist segregatsiooni esile ei tule. See on ka põhjuseks, miks enamasti ei selgunud seoseid ühistute renoveerimisotsuse kiiruse ja elamut/ühistut/piirkonda iseloomustavate tunnuste vahel. Sestap võib eeldada, et antud valimi puhul sõltub ühistu otsustamise kiirus pigem konkreetse ühistu omadustest. Seda eeldust kinnitavad ka selle uuringu lõpus läbi viidud intervjuud. Sotsiaalset kapitali ning eestvedamist ei olnud võimalik aga selle uuringu raames hinnata, sest see eeldab küsitlusuuringut, mis ei olnud selle uuringu ülesandeks.
- (4) Intervjuudest selgus, et teadlikkus on siiski veel väga oluline takistus renoveerimisele. Eelkõige puudutab see väiksemaid ja perifeerias paiknevaid korterelamuid, kus napib positiivseid näiteid naabruskonnast. Suure kompleksuse tõttu ei osata ühistus renoveerimise protsessiga algust teha. Sageli ei ole eesvedajatel piisavalt aega, et infot kokku otsida. Seni pole ka väga aktiivset konsultandi teenust turul pakutud.
- (5) Intervjuudest selgus, et kinnisvara halduse ja hoolduse teenust pakkuvad ettevõtted on oma klientidele renoveerimiste soovitamisel pigem tagasihoidlikud. Selle üheks võimalikuks põhjuseks on töö hoidmine. Peale tervikrenoveerimist väheneb vajadus kinnisvara hoolduse teenusele. Ühistu võib sellest lähtuvalt vähendada või loobuda teenuse kasutamisest.
- (6) Eestvedamine on üks tähtsamaid faktoreid õnnestunud renoveerimisel. Intervjuudes selgus, et näiteks ühe elamu puhul võeti renoveerimine kiiresti ette peale ühe korteri omanikuvahetust uue omaniku eestvedamisel. Senised omanikud ei olnud oma elamistingimuste parendamise võimalusi endale teadvustanud. Eestvedamine võib kompenseerida ka üldist teadlikkuse puudumist. Samas eestvedamist on keerukas kompenseerida. Ühistu võib küll palgata konsultandi ja esindaja, kuid ka selle sammu astumiseks on tarvis probleemi teadvustamist, konsultandi kasutamise võimaluse teadvustamist, konsultandi valikut ning ka ühistu otsust. Intervjuudest selgus, et konsultandid on edukalt renoveerimise käivitanud ka juhul, kui nad ise on enda teenust pakkuma läinud. Sellest võib järeldada, et osade ühistute puhul piisab huvi tekitamiseks otsekontaktist, mida saavad pakkuda omavalitsused, vabaühendused ning konsultandid.

Ettepanekud

- (1) Koondada kogu energiatõhusa tervikrenoveerimisega seonduv info ühte portaali
- (2) Töötada välja madala renoveerimisvõimekusega ühistute jaoks lisameetmed
- (3) Suurendada konsultante hulka
- (4) Jätkata teavitustööd
- (5) Viia läbi jätkuuringud

Renoveerimisvõimekuse täpsemaks hindamiseks on otstarbekas läbi viia järgmised lisauuringud:

- (1) Korteriühistu juhtkonna intervjuudel põhinev uuring, et süsteemselt välja tuua võimalikult lai teadmine renoveerimise takistustest ja kaardistada takistuste ületamise juhtumeid.
- (2) Küsitlusuuring KredEx-i tuge kasutanud ühistute ja juhuvalimiga moodustatud renoveerimata korterelamute ühistute seas, et hinnata sotsiaalset kapitali ning võrrelda, kas ja mis ulatuses see on seotud renoveerimisotsuse vastuvõtmisega. Uuringu eesmärgiks on leida, milliseid ühistuid ja mis ulatuses on otstarbekas lisameetmetega toetada, et suurendada renoveerimise mahtu.
- (3) Arenenud ruumianalüüsid ühistute renoveerimisvõimekuse hindamisel. Nt kuidas on mitmekesisus, juurdepääsetavus, kättesaadavus, elatavus seotud renoveerimisega. Uuringu eesmärgiks määratleda massiliselt võimekate ja vähevõimekate ühistute hulka ja paiknemist.
- (4) Hinnata korteriühistute finantsilist võimekust renoveerimisel kasutades 1) rahva ja eluruumi loenduse andmeid; 2) Äriregistri majandusaasta aruannete sisu; 3) Maksu- ja tolliameti andmeid leibkonna sisetulekutest. Uuringu eesmärgiks leida finantsiliselt vähevõimekate ühistute hulk ja paiknemine.

Sissejuhatus

Käesolev uuring on koostatud 2014 aastal Eesti Korterühistute Liidu tellimusel. Uuringu koostajaks on Eesti Maaülikooli doktorant ja EcoBon OÜ konsultant Lauri Lihtmaa, kelle üheks teadustöö teemaks on uurida kogukondade otsustamisvõimekuse seoseid ja põhjuseid.

Uurimisprobleem

Donella Meadows on süsteemi teoorias värvikalt kirjeldanud ühte olulist süsteemi lõksu, mida nimetatakse „edu edukatele“ [1]. See tähendab, et need ühiskonna liikmed ja grupid, kes saavad hästi hakkama, on teadlikud ja nutikad, võimekad probleemidega toime tulema – ehk need, kes on üldises mõttes edukad – neil on ka lihtsam juurdepääs ühiskonnas jagatavatele ressursidele. Selline süsteemi lõks on katalüsaatoriks ühiskonna polariseerumisele ning sellest tekkivatele tagajärgedele. Ehk siis rikkad saava rikkamaks ja vaesed jäävad vaesemaks. Sestap on oluline ja vajalik leevendada sellise polariseerumise põhjuseid.

Ka energiatõhusas renoveerimises on selline süsteemi lõks olemas. Võimekad ühistud suudavad lisaks oma teadmistele ning kapitalile kaasata edukalt ka ühiskonnas jagatavat kapitali, et muuta oma elamine paremaks ning säästa. Need, kes ei suuda renoveerida on olukorras, kus energiahinna tõustes jäävad nad veel nõrgemasse positsiooni, et renoveerida. Sellises olukorras on oluline mõista probleemi ulatust ja põhjuseid, et leida mõjusaid ja tõhusaid võimalusi midagi ette võtta. See uuring on üks osa selle probleemi mõistmisel, keskendudes renoveeritud korterelamute ühistute analüüsile.

Selleks, et ületada turutõrkeid ning sobivate meetmetega mõjutada korterelamute renoveerimise kiirust ja mahtu on oluline lisaks elamute renoveerimise tehnilisele küljele tunda ka võimalikke sotsiaalseid tegureid, mis ühistu otsustamise ja organiseerimise võimekust mõjutavad. Sellest lähtuvalt on uurimistöö eesmärgiks välja selgitada ruumilised ja sotsiaalsed faktorid, millest võivad sõltuda korterühistute otsused ja otsustamise kiirus elamute tervikrenoveerimisel.

Teoreetilisest käsitlusest ning senistest uuringutest on selgunud mitmeid võimalikke põhjuseid, mis võivad mõjutada ühistu kui kogukonna otsust ja otsustamise kiirust. Siiski baseeruvad enamused uuringuid hoone üksikute osade renoveerimises. Tervikliku renoveerimist on käsitletud vähe.

Kõige otsesemalt on uurimistööga seostatav Sloveenia teadlaste analüüs [2], milles keskenduti teguritele, mis mõjutavad renoveerimise otsuseid Kesk- ja Ida-Euroopas. Uuringus leiti, et renoveerimisel on määravaks teguriks sotsiaalne kapital, kusjuures sotsiaalset kapitali defineerisid uurijad kahel viisil: (1) positiivne suhtumine naabritesse ja (2) võime teha koostööd. See mõnevõrra erineb klassikalisest käsitlusest sotsiaalse kapitalist, kus peamisteks komponentideks on usaldus ja sotsiaalne võrgustik [3]; [4]. Lisaks toodi uuringus välja, et olulist rolli renoveerimisel mängib naabruskond ja naabrite tundmine. Samal ajal elanike jõukus ei osutunud oluliseks.

Uuringu meetodika ja eeldused

Uurigu esimeses faasis analüüsiti seniseid uuringuid ning leiti hüpoteetilised faktorid, mida tuleks lähemalt uurida.

Hüpoteetilised tegurid, mis mõjutavad ühistu renoveerimisotsust on järgmised:

1. Hoone paiknemine: a) linnaline või maaline omavalitsusüksus; b) kaugus peamisest tõmbekeskusest või linnaregioonist; c) linnas linnaosa; d) naabruskond, e) küttepiirkond
2. Hoonega seotud tegurid: a) hoone seisukord; b) vanus; c) konstruktsiooni tüüp; d) kinnisvara väärtus

3. Ühistu rahvastiku struktuur: a) vanuseline struktuur; b) sissetulek; c) ehitusvaldkonnas töötajad
4. Sotsiaalne kapital: a) sisemine ja välimine usaldus; b) sotsialvõrgustiku suurus ja mitmekesisus
5. Eestvedamine ja ettevõtlikkus; juhatuse liikmete kuulumine ühingutesse;
6. Positiivne renoveerimistäide naabruskonnas ja/või tutvuskonnas

Hüpoteesidest lähtuvalt koguti erinevatest registritest vajalikud andmed. Kõigile eelnevalt nimetatud hüpoteesidele kontrollimiseks ei olnud võimalik andmeid leida. Andmete kogumine ning täpsustamine jätkus kogu uuringuperioodi kestel. Andmeid analüüsiti statistilisi võtteid kasutades.

Renoveerimise kiiruse all peetakse silmas ühistu taotluse esitamise aega KredEx-i renoveerimismeetme perioodi jooksul. Uuringus eeldati, et mida varem taotlus esitati, seda kiiremini ühistu otsusele jõudis. Muidugi oli ka neid ühistuid, kes meetme alguseks olid juba palju eeltööd teinud ning ka renoveerimise otsus oli ühistu sees juba varem tehtud.

Kuigi algtingimused olid kõigile ühistutele võrdsed võib eeldada, et summaarselt sai eesti keeles KredEx-i renoveerimistoetuse tutvustus ning üleskutsed suurema kajastuse meedias. Seega võib näiteks keel olla üheks takistuseks, miks valdavalt vene keelsetes piirkondades tehakse renoveerimisotsused vähem.

Hoone ja selle paiknemisega seotud tegurite puhul eeldatakse, et teatud seisukorras või asukohas paiknevates elamustes on koondunud sarnase sotsiaalse ja majandusliku seisuga elanikkond. Juhul kui sellist segregatsiooni ei ole toimunud, siis sõltub ühistu renoveerimise võimekus pigem konkreetse ühistu sotsiaalsest kapitalist, finantsilisest võimekusest ja inimkapitalist.

Uuringus on eamasti ühe elamu elanikke nimetatud ühistuks, sõltumata sellest, kas nad on formaalselt äriregistris registreeritud või mitte. Rekonstrueerimist ja renoveerimist on käsitletud samatähenduslikult.

Kasutatud andmed

Uurigu analüüsiühikuks on kolme ja enama korteriga korterelamud. Uuringu valimiks on need korterelamud, mille renoveerimist SA KredEx otsustas toetada. Peale esialgset andmete töötlust võeti uuringusse 661 korterelamut. Sellele lisati 2012 aastal KredEx-i renoveerimistööde nõustamisteenust kasutanud 139 ühistut (kokku kasutas nõustamisteenust 233). Seega jäi uuringusse kokku 800 erineva korterelamuga seotud juhtumit. Renoveerimistoetuste taotluse muutmisi, lisataotluseid ja väljamaksetaotluseid ei analüüsitud.

Enamuse taotlustest esitasid korteriühistud. Korteriühisusi, kellel puhul taotluse korraldas valitseja oli 661-st 25.

Kõik valimiga seotud andmed pärinevad vaid andmekogudest ja registritest. Uusi andmeid selle uuringuga koguda ei planeeritud. Renoveeritud korterelamute nimekiri koos taotlusega seonduva andmestikuga pärineb KredEx-i renoveerimistoetuste andmebaasist. Ühistute registreerimise andmed ning majandusaasta aruanded pärinevad Äriregistrist. Osad elamutega seonduvad parameetrid koguti Ehitisregistrist, osad pärinevad KredEx-i andmebaasist. Elamute ruumianalüüsiks vajalikuks koordineerimiseks kasutati Maa-ameti geokodeerimise töövahendit. Ruumianalüüsise alustena kasutati Tartu linnast pärinevat aluskaarti, Eesti haldusjaotuse kaarti ning Tartu Ülikooli geograafide koostatud linnaregioonide kaarti. Ühistute analüüsil kasutati Statistikaameti 2011 aasta rahva ja eluruumide loendamise andmeid.

Valdade ühinemisest tingituna muutusid kahe taotluse andmed - Viiratsi ja Risti vallad. Viljandi maakonnas ühinesid Paistu, Pärsti, Saarepeedi ja Viiratsi vald. Ühinenud vald sai nimeks Viljandi vald. Läänemaal ühinesid Oru, Risti ja Taebla vald. Ühinenud valla nimeks sai Lääne-Nigula vald. Kuna ühinemised puudutasid vaid kahte taotlust ei ole valdade ühinemise iseärasustele eraldi tähelepanu pööratud ning regionaalsetes ülevaadetes on lihtsustatult eeldatud, et taotlus pärineb ühendvallast.

Uuringu lõppfaasis viidi läbi ka intervjuud kolme ühistu juhi ja kahe esindajaga, et lahti mõtestada tulemusi ning saada kvalitatiivsed teavet järelduste ning ettepanekute osas. Oluline on märkida, et intervjuud ei olnud uurimistöö primaarne osa, sestap ei järgitud intervjuueeritavate hulga valimisel andmete küllastuse reeglit ning valim oli mugavusvalik. Sellest lähtuvalt tuleb intervjuude tulemustesse suhtuda kriitiliselt. Samas pole uuringu autoritel põhjust kahelda intervjuudel esitatud ütluste tõepärasuses.

1. Renoveeritud korterelamud ja nende ruumiline jaotus

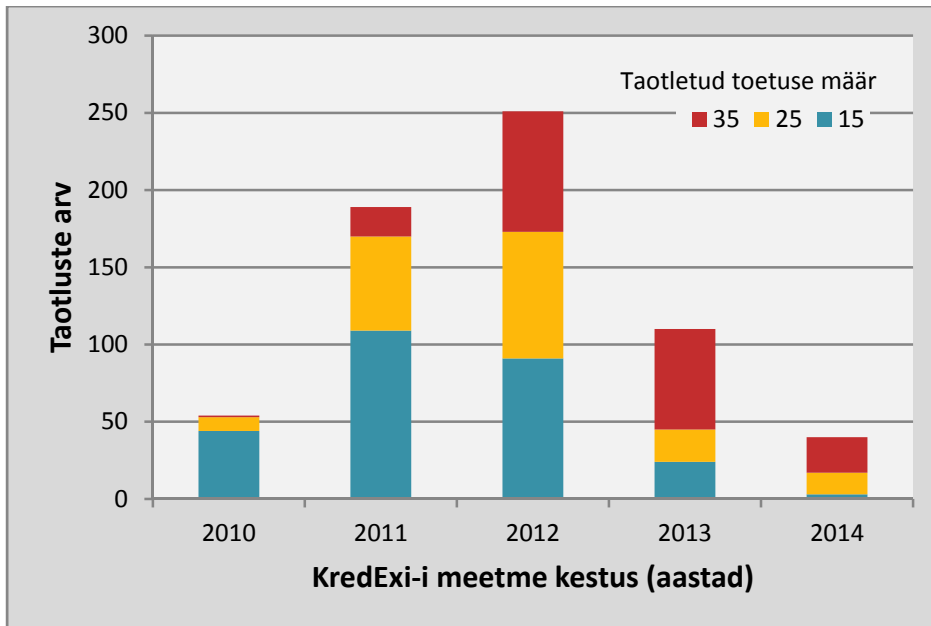
Aastatel 2010-2014 oli korteriühistel ja -ühisustel võimalik taotleda toetust korterelamude rekonstrueerimiseks. Toetusmäärad olid 15%, 25% või 35% ja seotud tööde mahu ja arvutusliku ehk eeldatava energiasäästu määraga. Lisaks energiasäästule oli toetuse saamiseks vajalik ka korterite sisekliima parandamine. Kui 15% toetuse saamiseks oli ette nähtud vähemalt 20% või 30% energiasääst (sõltus maja suuruselt) ja sisekliima parandamine, siis 25% ja 35% toetuse saamiseks tuli soojustada fassaad ja katus, vahetada vanad aknad ning rekonstrueerida küttesüsteem selliseks, et seda oleks võimalik korterite kaupa reguleerida. 35% toetuse saamiseks tuli lisaks eelnevale paigaldada ka soojustagastusega ventilatsioon. 25% toetuse saamiseks pidi arvutuslik energiasääst olema vähemalt 40% ja 35% toetuse puhul 50%

Hea ülevaate renoveerimistoetuse kasutamisest aastatel 2010-2014 annab KredEx'i raport [5]. Järgnevalt on aruandes enamasti välja toodud eelkõige need aspektid, mis täiendavad KredEx-i raportis esitatut või annavad sellest teise vaatenurga. Peatükk jaguneb kaheks: (1) üldine statistika; (2) renoveeritud elamute geograafiline paiknemine ja taotluste jaotus regionaalselt.

1.1. Renoveerimistoetuste taotluste statistiline jaotus

2014 aasta oktoobri seisuga on Sihtasutus KredEx otsustanud rahastada 661 taotlust, millest umbes viiendiku puhul otsustati vastu võtta ka täiendavalt lisataotlusi. Lisataotluste rahastamine sõltus toetusraha olemasolust taotluse esitamise hetkel, mistõttu kõiki lisataotlusi rahuldada ei saanud. Üksikutel kordadel on ka taotluseid muudetud. Aastal 2012 pakkus KredEx võimalust renoveerimise konsultatsioonideks kutsuda vastava väljaõppe saanud eksperti. Sellist võimalust kasutas KredEx-i andmetel kokku vähemalt 233 korteriühistut ja ühisust. Neist 91 (39%) ühistut esitas KredEx-ile ka renoveerimistoetuse taotluse. Neist omakorda 18 ühistut kuulusid Eesti Korteriühistute Liitu. Kokku kasutas renoveerimistoetust 124 EKÜL-i liiget. Aastatel 2010-2014 antud toetuste abil renoveeritakse kokku 23 851 korterit, mille suletud netopind on kokku 1,6 milj m².

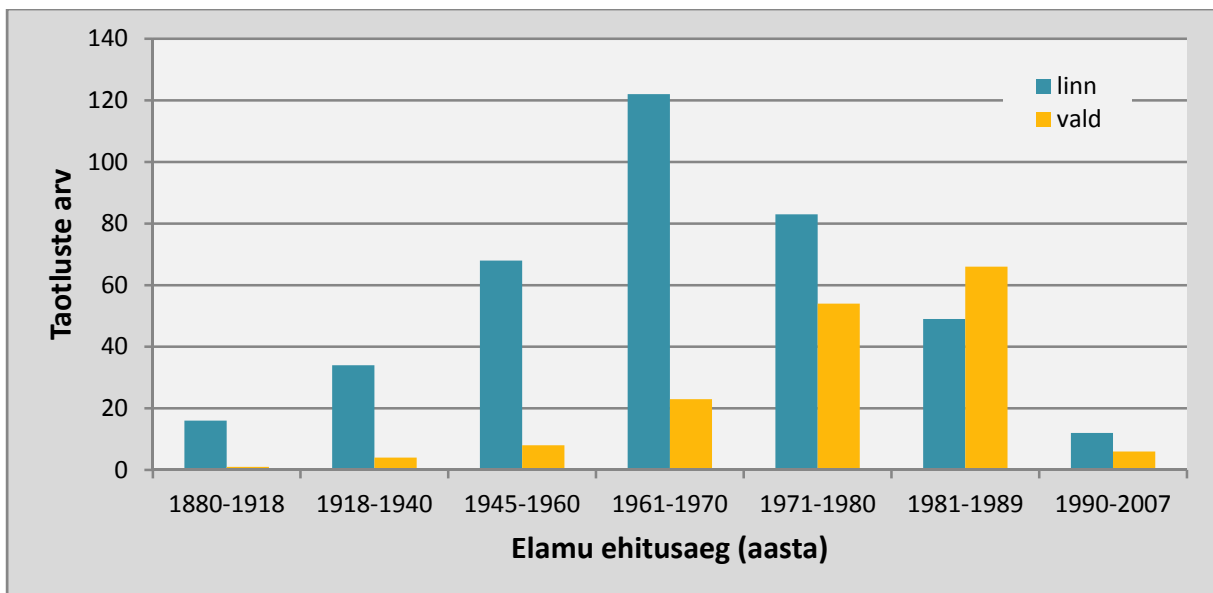
Suurim taotluste hulk (268) laekus 2012 aastal, mil toetuse suurus jagunes pea võrdselt kolmeks. Joonis 1 selgub, et 15%-lise toetuse taotlemine on perioodi jooksul vähenenud ning samal ajal 35% toetus suurenenud. Viimaseid on kokku 198 taotlust. Energiatõhususe seisukohast on positiivne, et need ületavad kogumahus ka 25%-lise toetuse taotlusi 7 võrra.



Joonis 1. Taotluste jagunemine toetuse suuruse lõikes
 Allikas: SA KredEx

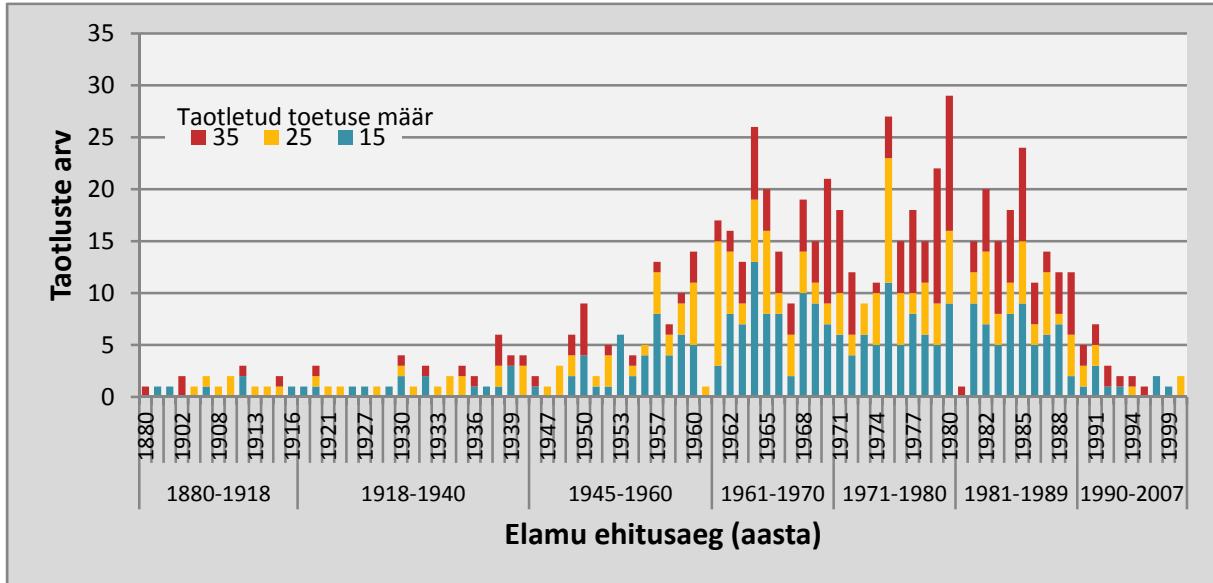
Elamute vanus

Suurim taotluse hulk laekus kuue- ja seitsmekümnendatel ehitatud elamutest. Enne Eesti Vabariigi asutamist ning taasiseseisvusajal ehitatud elamute renoveerimistoetuste taotluste hulk on võrdeline. Kui enamasti on taotlusi linnalistest omavalitusest rohkem, siis aastatel 1981-1989 on taotluste hulk suurim hoopis valdadest (Joonis 2).



Joonis 2. Renoveerimistoetuste taotluste arv elamu ehitusaastate kaupa linna ja valda kuuluvuse lõikes
 Allikas: SA KredEx

Taotletud renoveerimistoetused jagunevad aastate lõikes sarnaselt Eesti elamufondi korterelamute jaotusega. Joonis 3 on illustreeritud toetusmäärade jaotus aastate lõikes näitab, et määrade proportsioon on aasta lõikes küllalt sarnane ning ühtegi olulist erinevust esile ei tule.



Joonis 3. Renoveeritavate hoonete ehitusaja jaotus

Allikas: SA KredEx

Kõige vanem renoveeritav elamu oli ehitatud 1880 aastal. See oli viie korteriga puidust elamu, mis asub Tallinna kesklinnas. EKÜL-i liikmeskonda kuuluv ühistu otsustas 2012 aasta mai kuus taotleda KredEx-ilt toetust maksimaalses (35%) ulatuses. Gaasiküttel olev elamu arvutuslikuks energiasäästuks märgiti taotluses 54% ja elamu köetavaks pinnaks 434m².

Kõige uuem hoone oli Põhja-Tallinna linnaosas asuv 2007 aastal valminud puidust gaasiküttele elamu, milles on kolm korterit köetava pinnaga 206m². Ühistu taotles 2012 aasta augustis KredEx-ilt 25% renoveerimistoetust, planeerides säästa 42% kütteenergiast.

Jaotus põhikütte alusel

Kaks kolmandikku taotlustest pärines elamutest, mille põhikütteks oli kaugküttele põhinev keskküttesüsteem (Tabel 1).

Tabel 1. Küttesüsteemi jaotus renoveerimistoetuste taotlustes ja korterelamu fondis

Kütte liik	Taotluste arv	Kütteliigi osakaal taotlustes	Korterelamute koguarv Eestis*	Kütteliigi osakaal kõigis korterelamutes*
Elektriküte (kõigis korterites)	21	3%	263	1%
Gaasiküte (üks katel maja peale või igal korteril eraldi)	35	5%	678	2,8%
Keskküte (kaugküte - majal ei ole oma katlamaja)	463	70%	9 928	42,6%
Puiduküte (üks katel maja peale või igal korteril ahjud)	46	7%	11 498	49%
Segaküte (mitu eelpool nimetatud liiki koos)	85	13%	ca 1000	ca 2,4%
Õliküte (üks katel maja peale)	11	2%	278	1%
Kokku	661	100%		

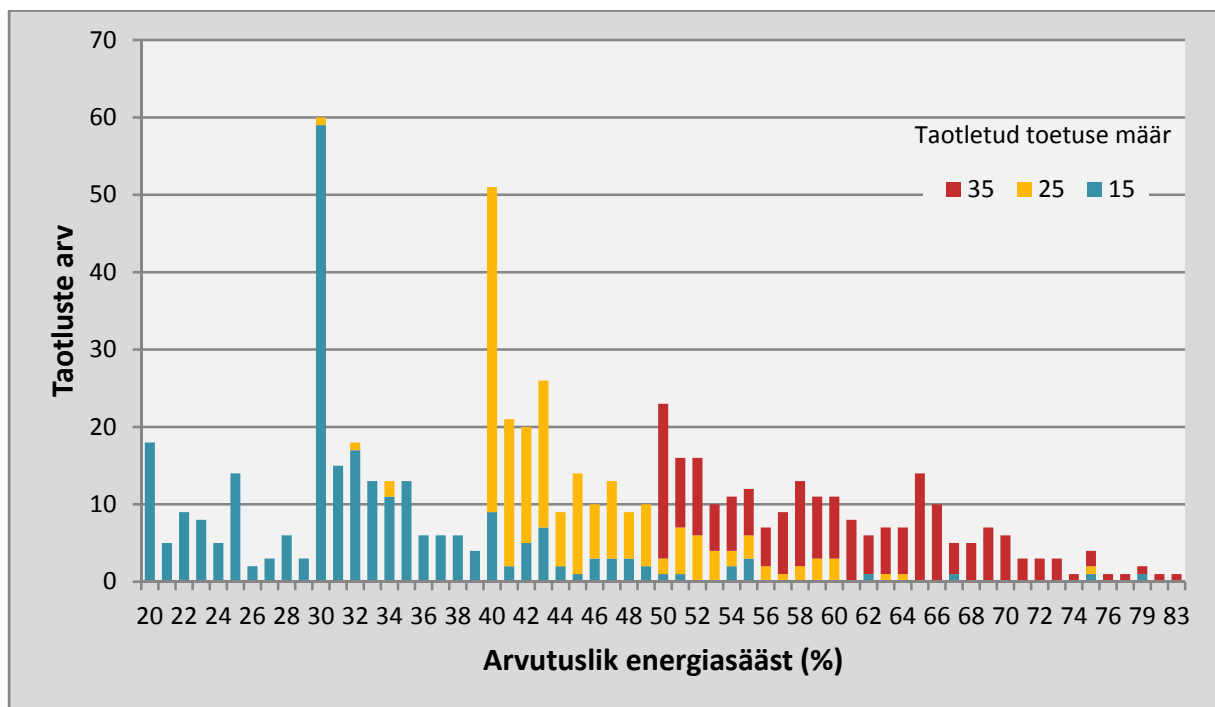
Allikas: SA KredEx, Ehitisregister*

Eestis tervikuna¹ on kolme või enama korteriga korterelamute vastav näitaja ehitisregistri andmetel 42,6%. Väga ebaproportsionaalne on puiduküttel korterelamute osakaal meetme perioodil (7%) võrreldes selliste korterelamute koguarvuga Eestis (42,6%). Keskküttega elamute suletud netopind moodustab 86,1% kogu renoveeritavast netopinnast meetme perioodil. Puiduküte puhul on vastav näitaja 4,8%. Ülejäänud kütteliigid jäävad alla 3%.

Arvutuslik energiasääst

Korterelamute renoveerimisel planeeritud keskmine arvutuslik energiasääst on 44%. See on ligi poole väiksem, kui ambitsioonikas arvutuslik potentsiaal [6]. Väikseim ja suurim arvutuslik energiasääst on vastavalt 20 ja 83%. Esitatud taotlustest on 63 sellised, mille arvutuslik energiasääst ületab taotletud toetuse määra nõudeid oluliselt – arvutud sääst vastab toetuse määra järgmisele tasemel. Näiteks 25% toetuse taotlemisel esitati arvutuslikus säästuks 50%, piisas aga 40%. See võib näidata, et piiratud eelarve juures püüti saavutada võimalikult suurt energiasäästu.

Kui vaadata auditites välja toodud arvutuslikku energiasäästu jaotumist, siis nagu Joonis 4 selgub, on rohkem neid arvutusi, kus säästmise arv on ümmargune arv nt 30, 40 ja 50. Need moodustavad kogu valimi 661-st taotlusest 21%, mis on küllaltki suur ning viitab sellele, et neis arvutustes on säästmise määr eesmärgiks võetud ning sellest lähtuvalt on vajalikud investeeringud optimeeritud.



Joonis 4. Taotluste jagunemine arvutusliku energiasäästmise lõikes
Allikas: SA KredEx

Esimeste seas renoveeritud hoonete puhul on selgunud ka tegelikud energiasäästu tulemused. KredEx-i analüüsi alusel jääb tegelik energiasääst arvutuslikust säästust iga toetuse määra juures madalamaks. Suurim erinevus on 35% toetuse juures, kus erinevus võib olla kuni üheksa protsendipunkti [5].

¹ Siin ja edaspidi on korterelamu fondi puhul kasutatud andmeid sõltumata elamu ehitusaastast. KredEx-i toetuse sihtrühma osas ei ole see nii täpne, kuid mitmed analüüsid eeldasid ehitisregistri kasutamist, kus on määramata u 40% korterelamute esmasest kasutuselevõtu ajast.

1.2. Renoveerimistoetuste taotluste geograafiline jaotus

Tabel 2 on esitatud kokkuvõtte taotluse jaotusest regionaalselt maakondade lõikes. Taotlusi esitati igast maakonnast, kuigi Hiiu maakonnast vaid üks. Harju ja Tartu maakonnas on taotlusi kõige rohkem. Neist kahest maakonnast esitati kokku 77% taotlustest (82% netopinnast). Samas on neis maakondades ehitisregistri andmetel kokku 11 922 korterelamut, mis on 49 % korterelamute koguarvust. See näitab, et suurim võimekus renoveerida on suurtes keskustes ja nende tagamaal. Suurimaks erandiks on Ida-Virumaa, kus on ligi 10% kogu korterelamutest, kuid taotlusi esitati sealt vaid kümme, mis on 1,5% kogutaotluste arvust.

Tabel 2. Taotluste jaotus Maakonniti

Maakond	Taotluste arv	Taotluste osakaal	Korter-elamute arv elamufondis	Korter-elamute osakaal elamufondis	Taotluste netopind m2	Taotluste netopinna osakaal
Harju maakond	400	60,5%	9474	38,6%	1 096 135	67,3%
Hiiu maakond	1	0,2%	159	0,6%	1 933	0,1%
Ida-Viru maakond	10	1,5%	2359	9,6%	21 353	1,3%
Jõgeva maakond	8	1,2%	700	2,8%	15 586	1,0%
Järva maakond	4	0,6%	756	3,1%	11 193	0,7%
Lääne maakond	7	1,1%	647	2,6%	20 551	1,3%
Lääne-Viru maakond	27	4,1%	1566	6,4%	50 570	3,1%
Põlva maakond	6	0,9%	490	2,0%	8 672	0,5%
Pärnu maakond	41	6,2%	2141	8,7%	66 436	4,1%
Rapla maakond	19	2,9%	734	3,0%	35 383	2,2%
Saare maakond	5	0,8%	562	2,3%	9 243	0,6%
Tartu maakond	107	16,2%	2454	10,0%	247 590	15,2%
Valga maakond	9	1,4%	603	2,5%	16 550	1,0%
Viljandi maakond	14	2,1%	1207	4,9%	23 061	1,4%
Võru maakond	3	0,5%	714	2,9%	4 311	0,3%
Kokku	661	100%	24566	100%	1 628 564	100,00%

Allikas: SA KredEx; Ehitisregister

Formaalne regionaalne jaotus linnades ja valdades

Eestis on 215 omavalitsust neist 30 linna ja 185 valda. KredEx-ile esitatud 661-st taotlustest pärinesid linnadest 472 (71%) ja valdadest 181 (29%). Tabel 3 on esitatud korterelamute ja renoveerimise mahud linnade ja valdade lõikes.

Tabel 3. Renoveerimiste potentsiaal, maht ja proportsionaalsus linnades ja valdades

	KOV: Linn	KOV: Vald	Linn-vald osakaalud
Kolme ja enama korteriga korterelamute arv *	15 714	8 849	64% / 36%
2010-2014 Renoveerimis-taotluse arv	472	189	71% / 29%
Eluruumide pindala * (milj m²)	19,4	5,5	78% / 22%
2010-2014 Renoveeritav pindala (milj m²)	0,97	0,29	72% / 27%

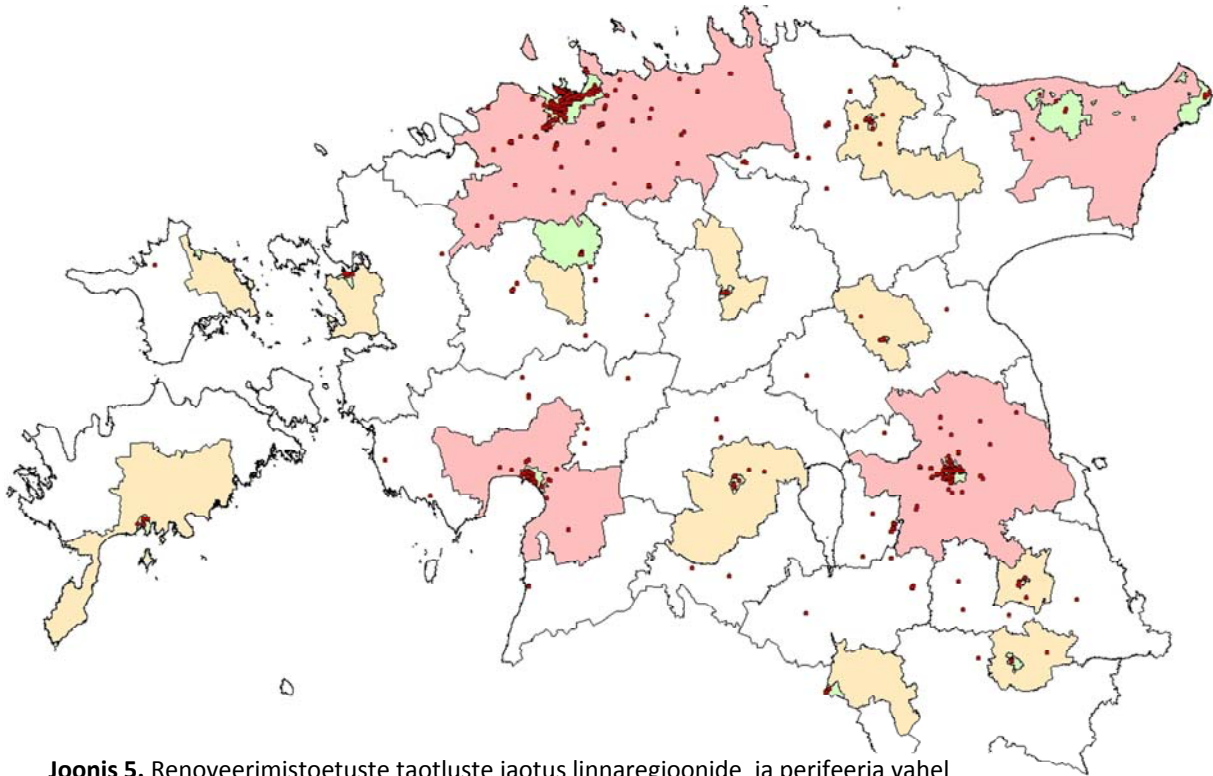
Allikad: Ehitisregister*; SA KredEx

Selgub, et Eesti elamufondis on valdades asuv korterelamute arvuline osakaal suurem, kui renoveerimistoetuse taotluste arvuline osakaal valdadest. Pindala lõikes on olukord vastupidine: 27% renoveeritavast korterelamu pinnast kuulub valdadesse, samas see osakaal Eestis tervikuna 22%.

Renoveerimiste jaotus linnaregioonides

Inimeste tegelik ruumikasutus erineb alati formaalsetest piiridest. Valglinnastumise tõttu sarnanevad linnade lähialad rohkem linnalisele struktuurile ja tihedusele. Seega formaalne piir eri erista tegelikku ruumikasutust ning füüsilist struktuuri. Pendelrände tulemusena on keskused muutunud peamiseks töökohaks lähivaldades elavatele inimestele. Sestap on põhjendatud vaadata, kuidas jaotuvad renoveerimised mitteformaalsetes piirkondades.

Järgnevalt on kasutatud Tartu Ülikooli geograafide koostatud maakonnahierarhiat. Eesti siserände analüüsi jaoks jagati omavalitused kolme maakonnahierarhia klassi: maakonnakeskus, maakonnakeskuse tagamaa (30% pendelränne) ja maavallad. Jaotus põhineb 2011. a rahvaloenduse andmetel). Maakonnakeskus ja selle tagamaa moodustavad ühtse linnaregiooni. Üldiselt on keskuslinnadeks kõik maakonnakeskused, välja arvatud Raplamaa ja Ida-Virumaa puhul. Ida-Virumaa puhul kasutatakse nn ühend-keskuslinna, mis koosneb Jõhvi vallast, Kohtla-Järve, Sillamäe ja Narva linnadest. Kuna Rapla on vallasisene linn, siis käsitletakse linnaregiooni keskuslinnana Rapla valda. KredEx-ile esitatud renoveerimistoetuste taotluste paiknemist linnaregioonides illustreerib Joonis 5. Linnaregioonid koos tagamaaga on kujutatud värvidega ja perifeeria valgega.



Joonis 5. Renoveerimistoetuste taotluste jaotus linnaregioonide ja perifeeria vahel
Andmete allikad: Tartu Ülikool, SA KredEx

Kui formaalsetes linnades ja valdades oli renoveerimistoetuse taotluste suhe vastavalt 69 ja 31 protsenti, siis linnaregioonides ja nende tagamaal oli renoveerimistoetuse taotlusi 88% ning ülejäänud piirkondades, mida võib nimetada perifeeriaks 12% (Tabel 4).

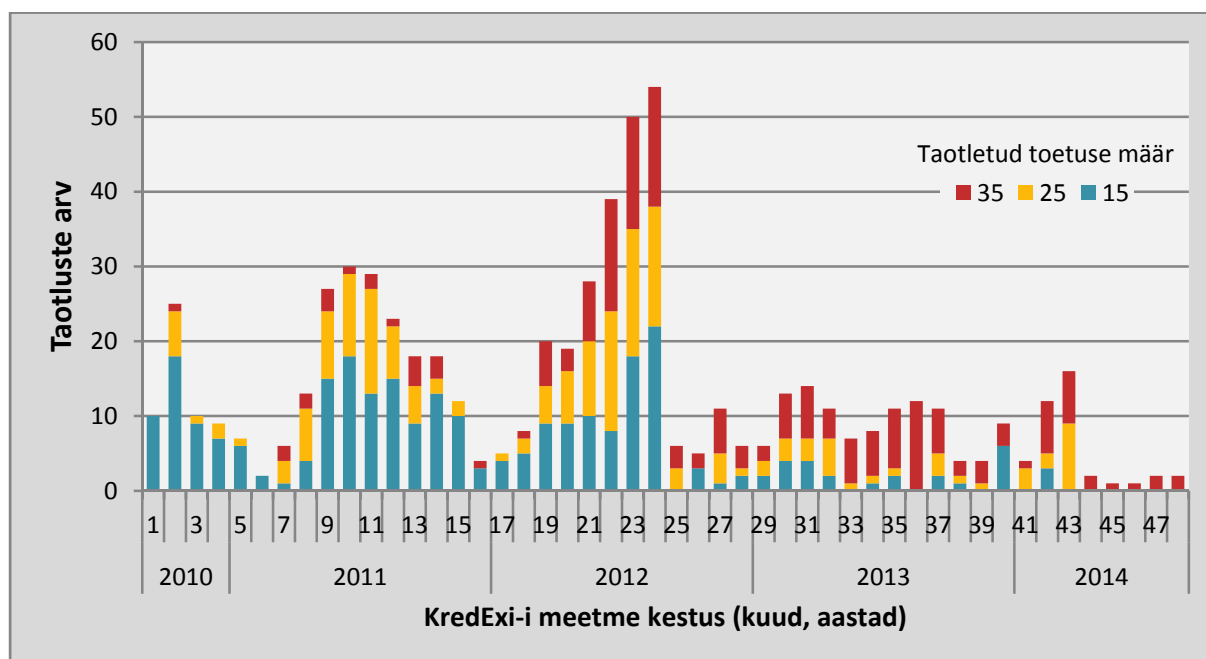
Tabel 4. Renoveerimiste potentsiaal, maht ja proportsionaalsus linnaregioonides ja perifeerias

	Linnaregioon (keskused ja nende tagamaa)	Perifeeria	Linnaregioon-perifeeria osakaalud
Kolme ja enama korteriga korterelamute arv *	18286	8140	74% / 26%
2010-2014 Renoveerimistaotluse arv	584	77	88% / 12%
Korterelamute pindala * (milj m²)	Neto 2,82 Eluruumid 2,1	Neto 5,43 Eluruum 3,92	84% / 16%
2010-2014 Renoveeritav pindala (milj m²)	Neto 1,47 Kõetav 1,25	Neto 0,15 Kõetav 0,12	90% / 10% 93% / 7%

Allikad: Ehitisregister* ; KredEx

2. Renoveerimisotsuse kiirust mõjutavad tegurid

Uuringu eesmärgi seades eeldati, et need ühised, kes on kiiremad ning esitanud renoveerimistoetuse taotluse esimeste seas, on ka suurema võimekusega ühiste eesmärkide seadmises ning koostöös ühisele otsusele jõudmises. Sestap peetakse renoveerimisotsuse kiiruse juures silmas ühistu paiknemist KredEx-i renoveerimisperioodi ajateljel, milleks on kokku 48 kuud. Taotluste üldine jaotus toetuse ajateljel on esitatud joonisel 6. Jooniselt selgub, et 35%-lise toetuse määr muutus populaarseks perioodi keskel ning taotluste arvu märgatav vähenemine on toimunud peale 2012 aasta suve. Selle üheks põhjuseks on toetusteks ettenähtud eelarve ammendumine. Edasi oli KredEx-il võimalik lisafinantse hankida osade kaupa. KredEx-i spetsialisti Lauri Suu hinnangul huvi toetuse vastu ei langenud. Samas, mitmed ühised loobusid ootamast ning asusid ilma toetuseta ehitama.



Joonis 6. Renoveerimistoetuse taotluste jaotus meetme perioodi jooksul

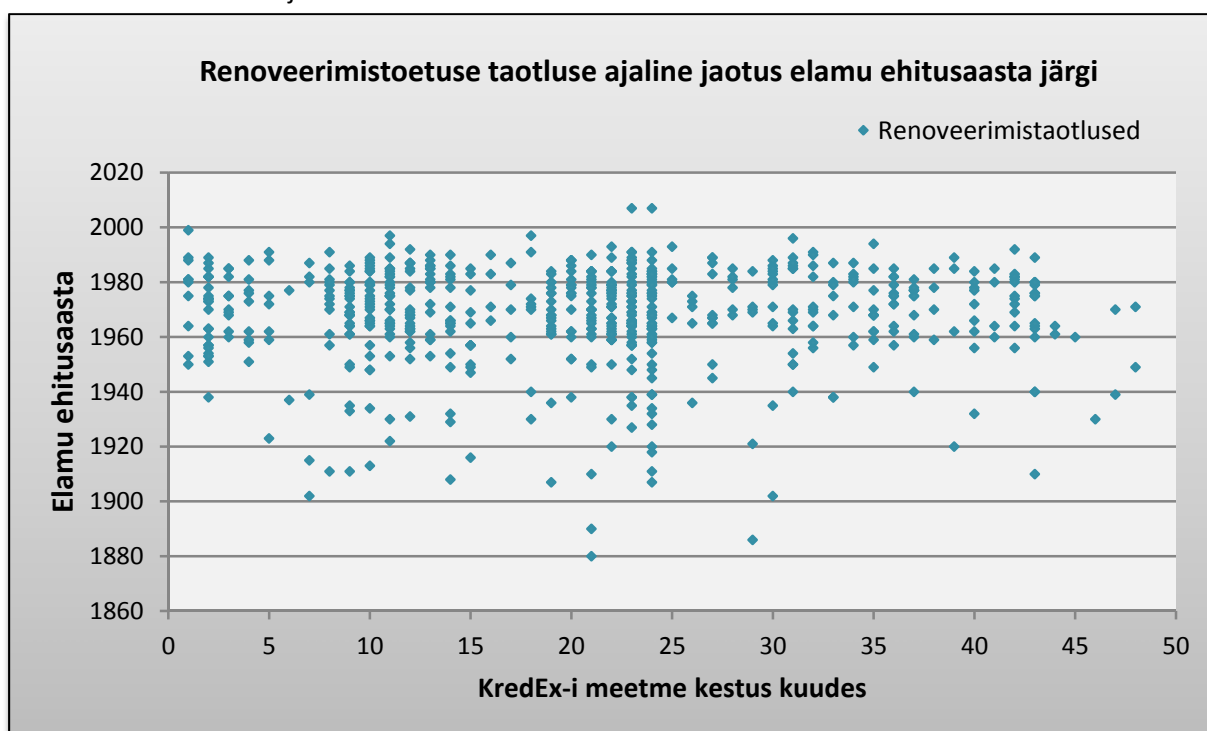
Allikas: SA Kredex

2.1. Ühistu ja elamu eripärast tulenevad renoveerimisotsuse kiirust mõjutavad tegurid

Elamut iseloomustavad faktorite mõju renoveerimisotsuse kiirusele

Elamu ehitusaasta

Elamu ehitusaasta hajuvusdiagrammil (Joonis 7) selget trendi eristada pole võimalik. Kuigi perioodi keskel hoone vanus suureneb, siis perioodi algul on taotlused esitatud hoonete kohta, mille ehitusaasta varieeruvus on sarnane ülejäänud perioodiga. Perioodi esimesel poolel on esitatud rohkem taotlusi 1960-85 ehitatud hoonetele. Perioodi teisel poolel on hajuvus väiksem. Võib väita, et elamu ehitusaasta ei mõjuta antud valimis renoveerimisotsuse kiirust.

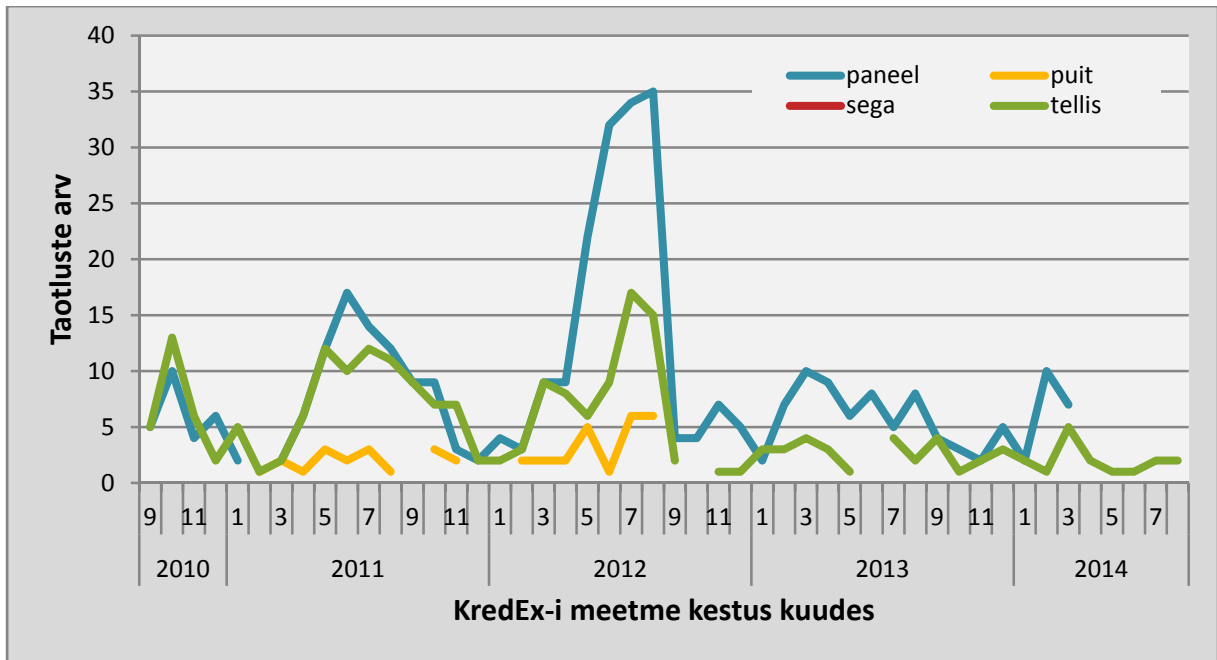


Joonis 7. Elamu ehitusaja seosed renoveerimistoetuse taotluste esitamise kiirusega

Allikas: SA KredEx

Elamu tüüp peamise konstruktsiooni alusel

Joonis 8 on näha, et toetuse perioodi alguses on tellis- ja suurpaneel lamud esindatud võrdses osas. Perioodi keskel on domineeriv paneel lamud ja perioodi lõpus jällegi tellis lamud. Segahooned on nii vähe, et need sellel graafikul välja ei joonistu. Puitlamute taotlused paigutuvad pigem perioodi algusesse. Selget seaduspärasust ei ilmne ning võib väita, et elamu põhikonstruktsiooni alusel ei ole võimalik eristada kiireid ja aeglaseid otsustajaid.

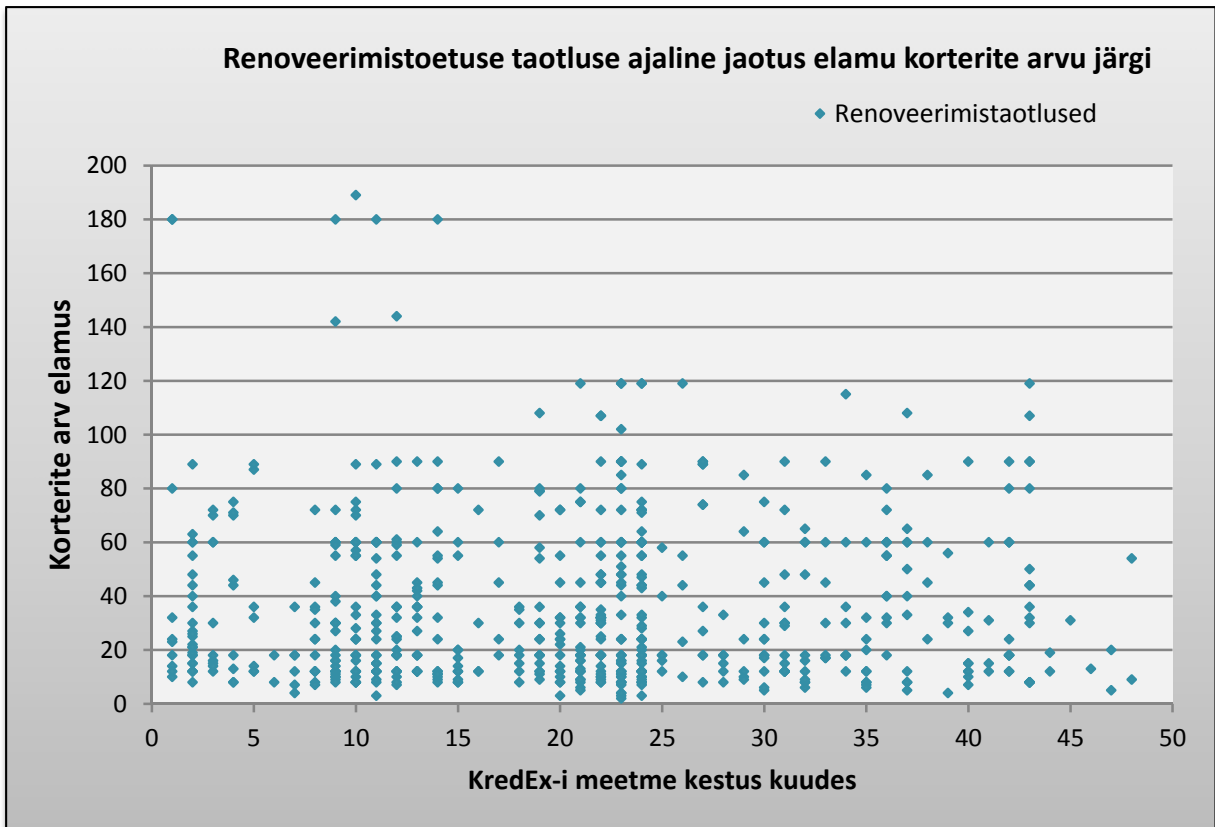


Joonis 8. Elamu ehitusaja seosed renoveerimistoetuse taotluste esitamise kiirusega

Allikas: SA KredEx

Elamu suurus – korterite arv elamus

Korterelamu suuruse näitajaks valiti korterite arv elamus. Selle valiku põhjuseks on seosed leibkondadega, mis on seotud ühe korteriga. Valimis on elamu keskmine suurus 36 korterit. KredEx-i andmetel on toetust saanud suurimas ja väiksemas elamus vastavalt 215 ja 3 korterit. Joonis 9 on esitatud korterite arvu hajuvusdiagramm uuritaval perioodil. Selgub, et perioodi alguses on elamute suuruse varieeruvus kõige suurem, kõikides neljast kuni 189 korterini elamu kohta. Perioodi keskel ja lõpus elamute suurus väheneb ning ei ületa 120 korterit elamu kohta. Perioodi lõpus viimase 7 kuu jooksul jääb taotluse esitanud elamute suurus väiksemaks, korterite arv jääb alla kuuekümmne. Kuigi osad ühistud suurematest elamutest on esitanud taotluse just renoveerimisperioodi alguses, ei anna joonis selget kinnitust, et renoveerimisotsuste kiirus antud valimis sõltuks korterelamu suurusest. Sama tulemus saadi ka arvutades netopinna alusel.



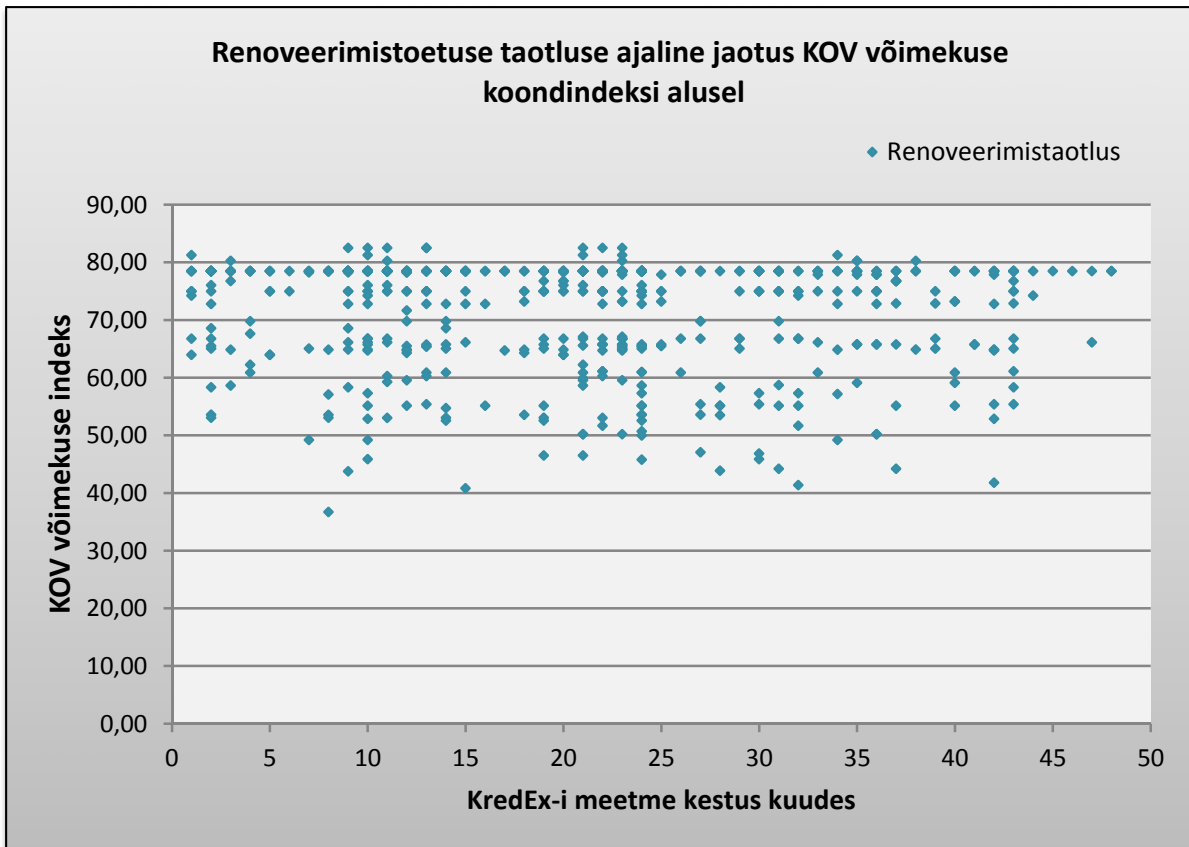
Joonis 9. Korterelemute suuruse seos renoveerimistoetuse taotluste esitamise ajaga
Allikas: SA KredEx

Omavalitsuse võimekuse mõju renoveerimisotsuse kiirusele

Kas kuulumine võimekamasse omavalitsusse mõjutab renoveerimise kiirust?

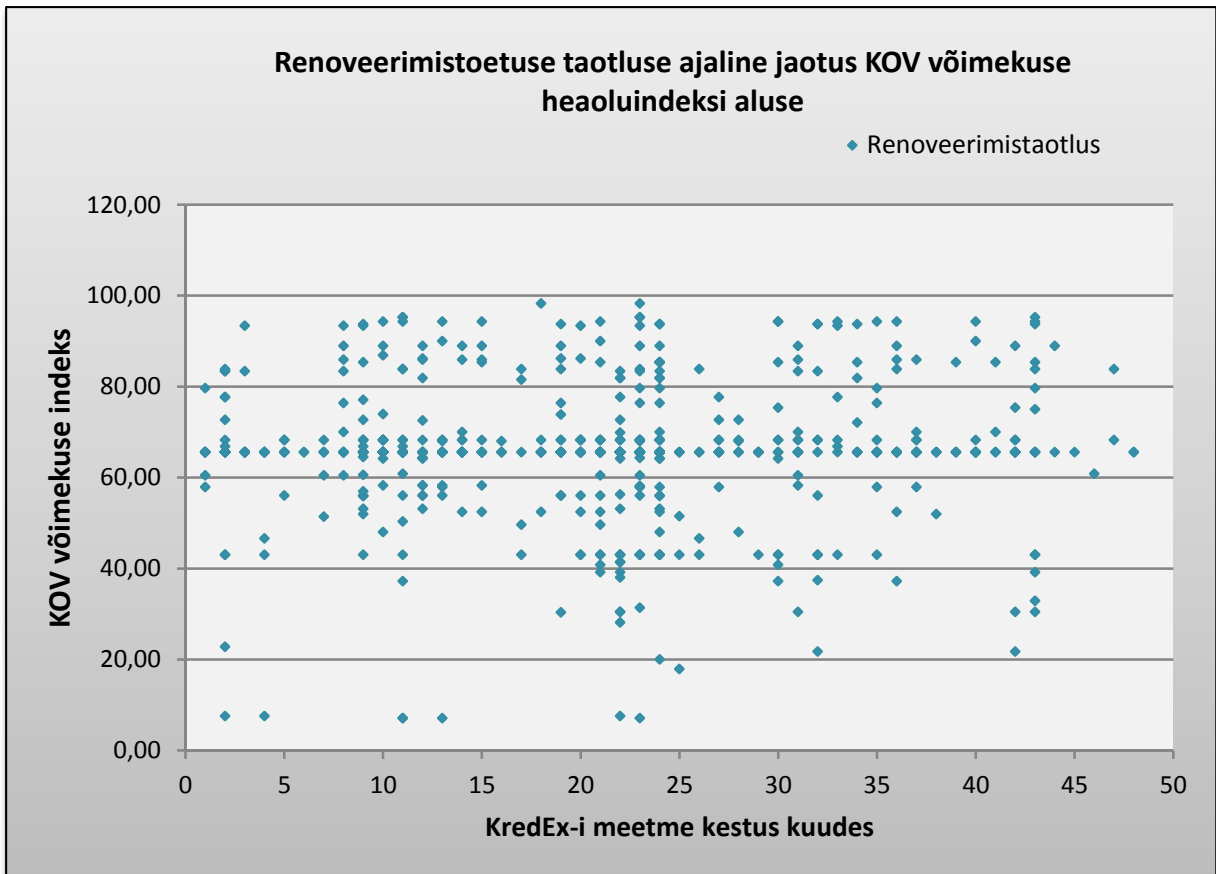
Vaadates KOV võimekuse koondindeksit (Joonis 10), ei ilmne funktsionaalset seost indeksi väärtuse ja renoveerimistoetuse taotluse esitatud aja vahel. Samas on jooniselt näha, et esimese viie kuu jooksul esitatud taotlused kuuluvad kõrgema võimekusega omavalitsustesse. Lisaks sellele olid KredEx-i andmetel esimesed taotlejad oma otsuse juba varem teinud ning suure tõenäosusega oleks renoveerimise ette võtnud ka ilma toetuseta. See asjaolu on märkimisväärne, sest näitab seost võimeka omavalituse ja renoveerimisvõimekuse vahel.

Omavalitsustes, mille koondindeks on alla 36,7 punkti ei ole esitatud ühtegi taotlust renoveerimiseks. Selliseid omavalitusi on Eestis 26 ehk 12% omavalitsuste koguarvust ning neis on kokku 441 korterelamut (koguarvust 1,8 %) netopinnaga 0,37 milj m² (korterelamufondist 1%). Neis omavalitsustes on korterid on kokku 5224, kus elab keskmise leibkonna suuruse alusel arvutuslikult ca 13 000 inimest.



Joonis 10. Renoveerimistoetuse taotluse ajalised seosed KOV võimekuse koondindeksiga
Allikas: SA KredEx, Siseministeerium & OÜ Geomedia

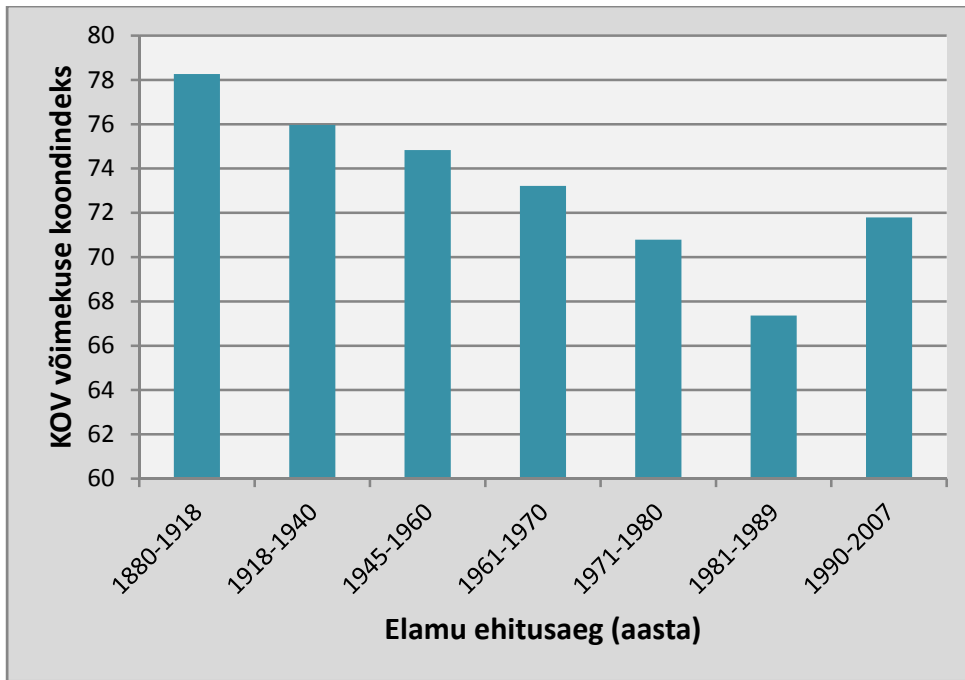
Kui KOV koondindeksi puhul on väga selge võimekuse piir omavalituste vahel, siis alamindeksite puhul on olukord teistsugune. Näiteks KOV heaolu kirjeldava indeksi puhul on taotluste jaotus suure variatsiooniga (Joonis 11). See tähendab, et KOV heaolu tase ei määra nii rangelt renoveerimise tõenäosust, kui nt majanduse olukorda iseloomustav alamindeks. Näiteks üks esimesi taotlusi esitati omavalitsusest, mille heaolu indeks oli kõige madalam: vaid 7,09 punkti. Samal ajal esitati ka taotlus sellises omavalitsuses, mille heaolu indeks oli 95,23 punkti, mis oli pingereas teine väärtus. Siiski jääb enamus taotlusi omavalitsustesse, kus heaolu indeks jääb 40 ja 90 punkti vahele. Tuntavat trendi, mis selgitaks renoveerimise kiirust see indeks ei paku.



Joonis 11. Renoveerimistoetuse taotluse ajalised seosed KOV võimekuse heaoluindeksiga
Allikas: SA KredEx, Siseministerium & OÜ Geomedia

Lisaks indeksitele kontrolliti ka indeksid moodustanud üksikkomponentide seoseid renoveerimistoetuse taotluste kiirusega. Korrelatsioonanalüüs aga näitas väga üheselt, et taotluste esitamise aeg ei ole seotud mitte ühegi omavalitsuse võimekust iseloomustava komponendiga.

Kokkuvõtvalt võib järelda, et KOV võimekuse indeks ei ole otseselt seotud perioodil 2010-2014 esitatud taotluste ajalise järjestusega ehk taotluste esitamise kiirusega. Samas näitab KOV võimekuse indeks renoveerimise tõenäosust, mis on suurem võimekamates omavalitsustes. Samas, kui vaadata, kuidas jaotuvad hooned omavalitsuse võimekuse indeksi alusel ehitusaastate rühmadesse, selgub ootamatu trend. Joonisel 12 on näha, et mida vanemasse rühma hoone kuulub, seda kõrgema võimekuse indeksiga omavalitsuses see asub. Muutus trendi tuleb sisse neis hoonetes, mis on ehitatud Eesti taasiseseisvumise perioodil.



Joonis 12. Taotluste keskmine KOV indeks ehitusaastate lõikes
Allikas: SA KredEx, Siseministeerium & OÜ Geomedia

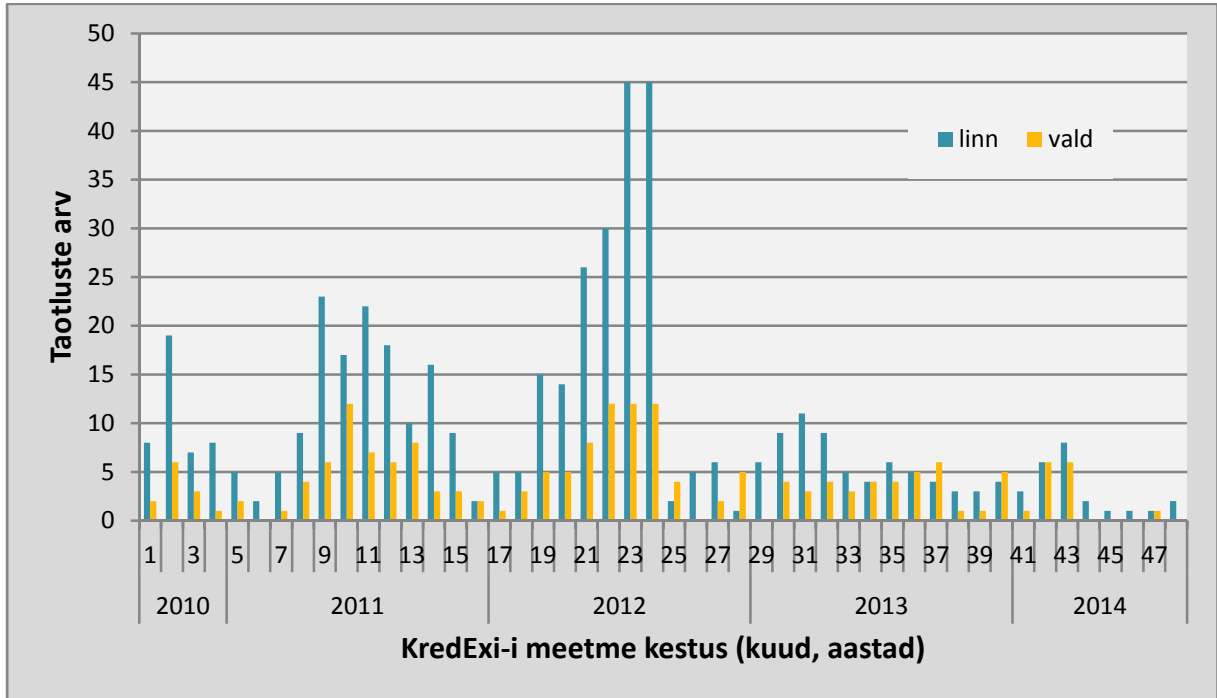
2.2. Ühistu renoveerimisotsuse kiirust mõjutavad geograafilised tegurid

Lisaks konkreetse hoonega seotud faktoritele saab analüüsida ka hoone paiknemist geograafiliselt. Asukoht ja naabruskond on väga oluline kriteerium, mille alusel elamuid üksteisest eristada. Kaugused teenustest, taristust, keskustest, juurdepääsetavus ning mitmekesisus on faktorid, mis mõjutavad inimeste otsuseid oma elukoha valikul. See tähendab, et asukoht võib tingida sarnaste vaadete, sotsiaalse taustaga ning majandusliku võimekusega inimeste koondumist (segregatsiooni) teatud piirkonda või elamutesse. Sellise segregatsiooni tulemusena muutub kogukond (korteriühistu liikmeskond) ühetaolisemaks. See omakorda võib mõjutada ka renoveerimisotsuse vastuvõtmist ja selle kiirust. Asukoht on oluline ka regionaalselt. Tõmbekeskustes on mitmekesisus ja võimalused suuremad kui perifeerias. Järgnevalt on analüüsitud neid ruumilisi faktoreid, mille kohta oli registritest ja olemasolevatest andmebaasidest andmeid saada.

Linnade ja linnaregionide mõju renoveerimisotsuse kiirusele

Kas elamu kuulumine linna või valda mõjutab renoveerimisotsuse kiirust?

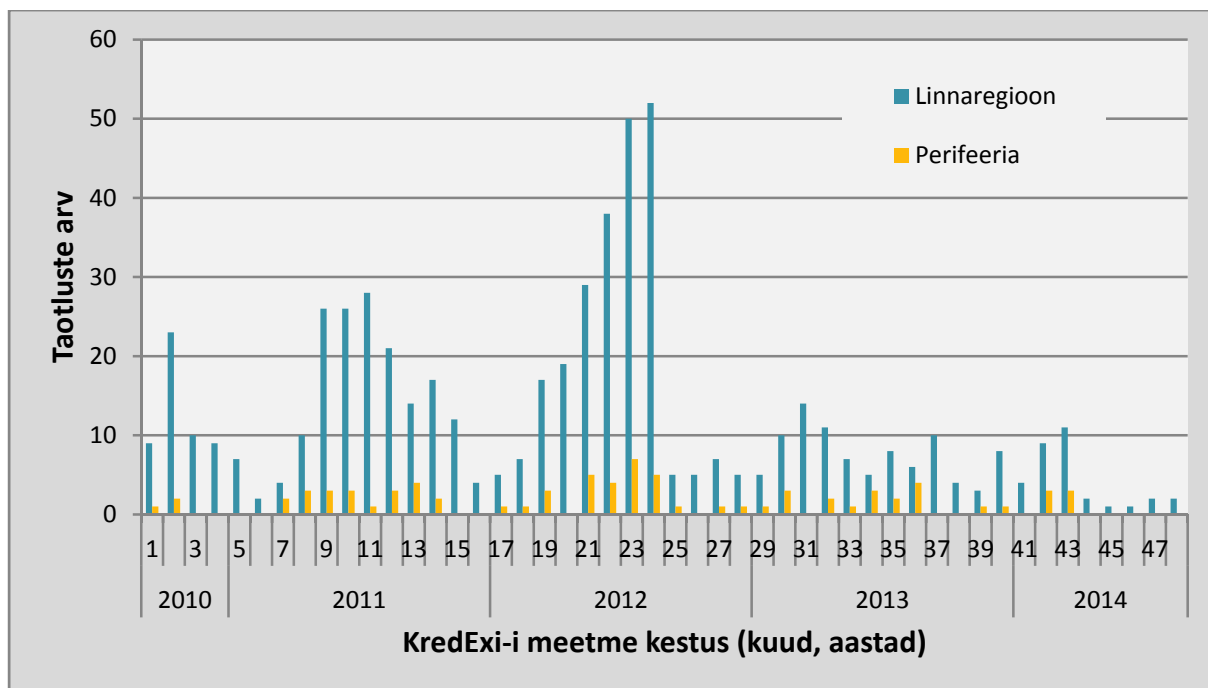
Linnas on enamasti suurem teenuste kättesaadavus ning kõrgemini tasustatud töökohad. Seega on põhjust eeldada, et linnas on ka renoveerimisvõimekus suurem ning kiiremad otsused on tulnud pigem linnast kui vallast. Samas, andmed seda kiiruse eeldust ei kinnita. Joonis 13 puudub muster, mis näitaks linnade eeliseid valdade ees. Siiski, on oluline märkida, et paljud valdadeks liigitatud omavalitsused on väga sarnased linnadele nii oma füüsilise struktuuri ja mitmekesisuse poolest. Lähedus tõmbekeskusele ja seega kuulumine linnaregiooni koos sellega kaasneva ruumikasutusega on peamiseks põhjuseks nende valdade kujunemisel linnaliseks üksusteks. Seega on põhjust uurida, kas kuulumine linnaregiooni suurendab renoveerimise võimekust ja otsustamise kiirust.



Joonis 13. Taotluste jagunemine ajaliselt linnade ja valdade lõikes
Allikas: SA KredEx

Kas elamu kuulumine linnaregiooni mõjutab renoveerimise kiirust?

Joonis 5 olevast taotluste ruumiliselt jaotusest võib näha, et linnaregioon moodustub peamiste tõmbekeskuste ümber. Kuigi neis piirkondades on korterelamute osakaal suurem, kui perifeerias, on renoveerimistoetuse taotluse esitatud suhteline osakaal veelgi suurem. Seega võib väita, et inimeste võimekus linnaregioonides on suurem st renoveerimise otsuseid toetab parem informatsioon, positiivsed näited ning suurem majanduslik võimekus. Samas ei leia otseselt kinnitust eeldus, et linnaregioonides on kiiremini otsustavad ühistud. Jooniselt 14 ilmneb, et esimeste otsustajate seas on ka perifeerias paiknevaid ühistuid. Seega puuduvad seosed renoveerimistoetuse taotluste esitamise aja ja linnaregiooni kuulumise või mittekuulumisega.



Joonis 14. Taotluste jagunemine linnaregiooni ja perifeeria vahel

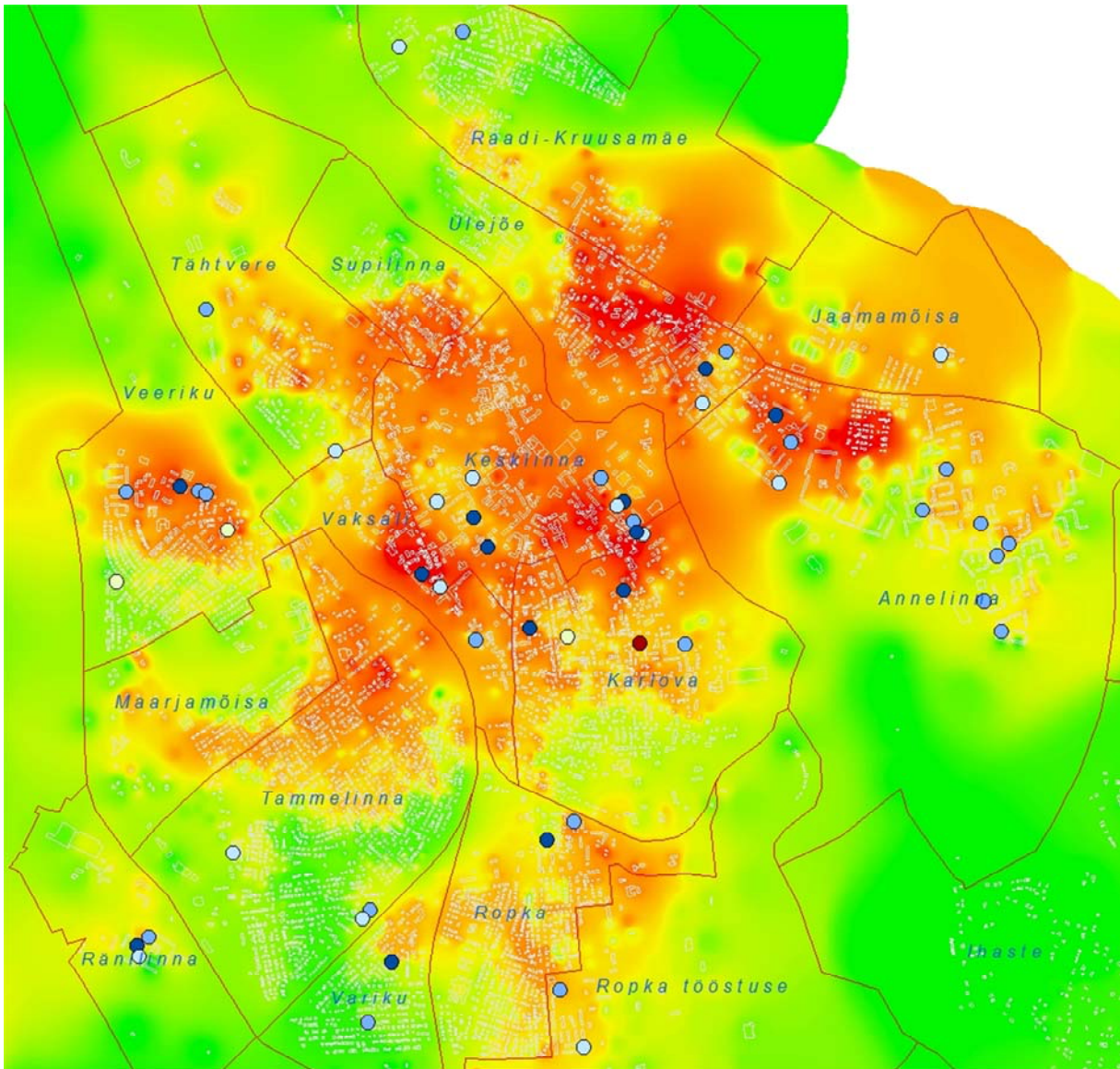
Allikas: SA KredEx, Tartu Ülikool

Linnalise mitmekesisuse mõju renoveerimisotsuse kiirusele

Kas linnaline mitmekesisus mõjutab ühistu otsuse kiirust?

Linnalist mitmekesisust võib käsitleda ning hinnata väga mitmel erineval viisil. Metoodika valik sõltub eesmärgist ning andmete kättesaadavusest. Kuna Eesti kohta ammendavat tulemust varem koostatud ei ole, siis on kasutatud vaid Tartu linna näidet, mille kohta on mitmekesisuse näitaja varem välja arvatud [7].

Tartu linna mitmekesisuse indeksi aluseks on igast hoonest jalutuskäigu kaugusel (600m mööda teedevõrku) asuvate kõikide teiste hoonete funktsioonide hulk pindalaliselt. Mida rohkem on konkreetsest hoonest jalutuskäigu kaugusel erinevaid võimalusi, seda suurem on selle hoone arvuline näitaja. Illustreeriva kaardi saamiseks on hoonete vaheliste alade väärtused interpoleeritud hoonete indeksi väärtuse alusel. Tartu mitmekesisuse näitaja koos KredEx-i raames renoveeritud hoonetega on esitatud joonisel 14. Suurem mitmekesisus on joonisel punastes toonides, keskmine kollasega ning madal mitmekesisus rohelisega. Ring näitab elamu asukohta, mille renoveerimiseks on taotlus esitatud. Mida heledama värviga ring seda varajasem taotluse esitamise aeg.



Joonis 15. Linnaline mitmekesisus ja renoveerimiste paiknemine

Joonis 15 võib välja lugeda, et renoveerimised koonduda peamiselt kõrge mitmekesisusega piirkondadesse. Esmased renoveerimised (3 taotlust) 2010 aastal jäävad Karlova ja Veeriku linnaosadesse. Kolmest taotlusest üks paikneb madala mitmekesisusega piirkonnas. 2011 aasta 15 taotlust paiknevad peamiselt kesklinna piirkonnas ning on enamasti ka kõrge mitmekesisusega alal.

Seega võib Tartu näite puhul väita, et mitmekesisus mõjutab renoveerimist. Mida suurem on linnaline mitmekesisus, seda tõenäolisem on seal renoveerimine. Detailsemal analüüsil on võimalik välja selgitada, kas ja mis ulatuses võib renoveerimise kiirus ning ka renoveerimise potentsiaal sõltuda linna taristust. Lisaks on põhjust kontrollida, kuidas mitmekesisus seostub Tartust väiksema ja suurema linna kontekstis. Kui seosed on tugevad, võib leida nende korterite asukohad, kus omavalitsus saaks renoveerimise suurendamiseks midagi eraldi ette võtta.

3. Ühistute renoveerimise võimekus ja selle suurendamise võimalused

3.1. Renoveerimise võimekus – intervjuud ühistutega

Uuringu raames intervjueriti kolme ühistu juhti ning kahte esindajat, kes on mitmeid renoveerimise protsesse sisuliselt enda kanda võtnud. Intervjuude eesmärgiks oli saada vahetut infot renoveerimise takistustest, mis ei selgu registrite ning andmebaaside abil koostatud kvantitatiivse analüüsi põhjal. Kuna intervjuud ei olnud uuringu peamine osa, siis ei ole intervjuude metoodika puhul järgitud andmete küllastumise reeglit ega ka esinduslikku valmit. Sestap tuleb tulemusi käsitleda kriitiliselt. Samas pole põhjust eeldada, et intervjuude kõigus esitatud ütlused ei ole tõepärased.

Renoveerimist takistavaks teguriks peeti peamiselt kahte probleemi: 1) teadlikkuse puudumine; 2) eestvedamise puudumine. Kuna renoveerimine on kompleksne probleem, siis on ühistud sageli väga tavalise probleemi ees – lihtsalt ei osta kusagilt peale hakata, infot on ühest küljest palju, kuid see on erinevates kohtades. Samaaegselt tuleb selgeks teha nii projekteerimise tingimused, tehnilised võimalused, renoveerimise tasuvus, laenu tingimused, toetuse tingimused ja otsustada kellelt töid tellida. Lisaks peab saadud tingimusi ja pakkumisi ka hakkama võrdlema. Hoo võtmine ja alguse leidmine võtab aega, sestap on kogemusteta ühistud aeglasemad renoveerijad. Sageli ei jätku ühistu juhatusel püsivust kompleksusega toime tulla ning renoveerimine lükkub määramata ajaks edasi.

Kui ühistu pole varem renoveerimisega kokku puutunud, on kogu info hulgast süsteemi loomine, valikute mõistmine ning kasulike otsuste tegemine suur töö. Intervjuudes toodi välja, et lisaks tehnilistele võimalustele tekib koosolekul kohe küsimus rahast. Liikmed soovivad jooksva arutelu käigus kohe teada, kui suurt kulu nad iga valiku juures peavad kandma ning kas see neile ka kasulik on. Enamasti ei ole selliseid vastuseid juhatusel kohe võtta ning renoveerimise protsess aeglustub.

Teadlikkus on jaotunud piirkonniti ebaühtlaselt. Intervjueritavad töid välja, et suuremates keskustes, kus on juba korterelamuid renoveeritud, hakkavad värsked fassaadid silma ning tekitavad ka naabruskonna inimestes huvi. Lisaks on suuremates elamutes suurem võimalus, et liikmete hulgas on ehitusvaldkonna kogemusega ning renoveerimisteadlikke inimesi. Intervjueritavad pidasid probleemseks eelkõige väiksemaid elamuid ning neid mis paiknevad kaugemal keskustest – nõ perifeerias. Viimaste puhul võib takistuseks saada hoopis panga tingimused. Väidetavalt ei pea pank perifeerias asuva elamule laenu andmist äriliselt otstarbekaks.

Teise olulise faktorina, mis renoveerimist takistab, nimetati eestvedamise puudumist. Eestvedamine tundub olevat oluline eduka ja kiire renoveerimise läbiviimisel. Intervjuudest selgus, et näiteks ühe elamu puhul võeti renoveerimine ette just peale ühe korteri omanikuvahetust uue omaniku eestvedamisel. Selle ühistu senised liikmed olid oma elamu osas passiivsed ning harjunud oma elamistingimustega. Uue omaniku juhtimisel jõuti kiiresti ühisele otsusele ning väidetavalt ei olnud neil ka lahkavamusi renoveerimise vajaduse ja valikute osas. See näide illustreerib veenvalt, kuidas renoveerimist ei takistanud otseselt finantsiline kapital vaid hoopis teadlikkus ning eestvedamine.

Tugev eestvedamine kompenseerib kindlasti teadlikkust ning võimaldab ka killustatud ning suuremahulist info hulgast leida vajalikku teavet, et protsessi edasi viia. Samas võib eeldada ka, et hästi organiseeritud ning täpse teavituse tulemusena saab ka eestvedamist kompenseerida. See tähendab, et kompleksne probleem on muudetud ühistule lihtsalt arusaadavaks ning samm-sammult lahendatavaks. Eestvedamist saab ka asendada, kui ühistu palkab endale konsultandi, kellel on renoveerimiskogemus, kontaktid ning hea suhtlemisoskus.

Kiiremad renoveerijad tunnistasid, et lisaks varasemale kogemusele ja valdkonna tundmisele on neil ka tutvusi ehitajate ja projekteerijate seas. See võimaldas neil kiiremini kaasata protsessi spetsialiste. See tähendab, et usaldus ja kontaktide võrgustik, mis võib nimetada sotsiaalseks kapitaliks, võimaldab kiiremini jõuda renoveerimiseni.

3.2. Renoveerimise võimekuse suurendamise võimalused

Järgnevalt on esitatud mõned võimalused kolmel tasandil, et suurendada korterelamute renoveerimist.

Riiklik tasand

Lisaks võimalikult suure renoveerimismahu saavutamisele, mis oleks lähedane tehnilisele energiasäästu potentsiaalile, on oluline tagada toetus eelkõige neile, kes omal jõul ei ole võimelised renoveerima. Sestap on riiklikul tasandil oluline kaaluda meetmed, mis võimaldaksid eristada võimekad võimetutest ühistutest ning selle alusel ka rakendada erinevaid lähenemisi meetmete kavandamisel ja rakendamisel.

Lisaks strateegilisele lähenemisele saab riiklikul tasandil rakendada tegevuskavu, mis on otseselt suunatud mõne renoveerimistakistuse ületamiseks. Näiteks võib eeldada, et olulise tõuke 2012 aasta renoveerimismahu kasvule andis KredEx-i poolt läbi viidud tegevus, kus ühistutel oli võimalik ühistu arutelule kutsuda vastava väljaõppe saanud tehniline konsultant. KredEx-i andmetel kasutas seda meetet 233 ühistut ja ühisust, kellest 91 viis läbi ka renoveerimise. Siiski tuleb märkida, et hetkel pole täit selgust, mis ulatuses see tegevus tingis 2012 aasta renoveerimismahu suurenemise. Seda saab lähemalt uurida küsitlusega ning kaudselt aimata võrreldes tehnilise nõustamise kuupäeva, ehitusloa taotlemise kuupäeva ning üldkoosoleku otsuse ajaga. Viimase kohta süsteemselt kogutud andmed puuduvad, sestap eeldab nende kuupäevade võrdlemine andmete kogumist.

Renoveerimisega seotud infot on palju, see on väga erineva sisu ja tasemega ning see on kättesaadav erinevates kohtades. Iga asjassepuutuv asutus lahendab renoveerimisega seonduva omast vaatenurgast. Vähendamaks renoveerimise kui probleemi kompleksust, oleks otstarbekas luua korterelamu renoveerimise portaali, kust oleks võimalik saada usaldusväärset ja modereeritud sisu ning nõustamist spetsialistelt nii renoveerimise finantseerimise, toetuste, protsessi kui ka tehniliste valikute osas.

Kohalik tasand

Kohaliku tasandi eesmärgiks on suurendada renoveerimisvõimekust konkreetses kohas. Võimalikud meetmed jagunevad jämedalt kaheks: 1) otsetoetustega mõjutamine ning 2) kogukonna sotsiaalse kapitali kasvatamine. Mõlema meetme puhul tuleks enne selle rakendamist püüda mõista kumb takistab rohkem ning hinnata meetme potentsiaalset mõjusust erinevates piirkondades.

Kolmanda sektori võimalused mõjutada renoveerimise aktiivsust ja kiirust

Lisaks riikilule strateegiale ja kohaliku omavalituse initsiatiividele on oma roll täita vabaühendustel. Näiteks Eesti Korteriühistute Liidul (EKÜL) on oma positsioonist tulenevalt mitmeid võimalusi ning ka samas ka vastutus panustada elamute renoveerimisse. Mõistagi ei ole liidul võimalik jagada otsest finantsilist toetust. Seda pole sageli ka vaja. Finantsilisse kapitali panustamise asemel on liidul jõukohane roll suurendada korteriühistute teadlikkust ning sotsiaalset kapitali, panustades seega rahaliselt võimeka ühistu renoveerimisotsuse langetamise kiirusesse.

Järgnevalt olulisemad tegevused, mida liit saab ära teha.

1. Jätkata regulaarsete teavitustegevustega.
2. Palgata tehniline konsultant, kes oleks pädev jagamiseks lihtsaid selgitusi renoveerimise tehnilistes küsimustes ning kes samas suudaks emotsionaalse arutelu ühistu koosolekul pöörata ratsionaalseks.
3. Jätkata koolitustegevustega keskendudes renoveerimise tehniliste võimaluste valikutele
4. Algatada ühistuvahelisi koostööprojekte, et suurendada ühistegevust ning suurendada usaldust ning laiendada hoone haldamisega seotud kontaktide ringi.
5. Korraldada renoveerimisega seonduvaid ühishanked nii projekteerimiseks kui ka ehitamiseks.
6. Projekteerimistö ja ehitustöö kvaliteedi garanteerimine, uurides renoveerimistö lõpetanud ühistu rahulolu.
7. Lepingute koostamise nõustamine
8. Edulugude kajastamine avalikkusele
9. Aktiivne huvi oma liikmete vastu. Vahetu suhtlus ühistuga uurides, mis takistab ühistut renoveerimast ning leides mida liit saaks teha takistuste leevendamiseks.

Nimetatud tegevusi saab mõistagi rakendada ka kohalik omavalitus ning ka vabaühendused.

4. Järeldused ja jätkuuringute vajadus

Uuringust selgus, et linnaline mitmekesisus on oluliseks faktoriks, mis mõjutab renoveerimise otsust ja selle kiirust. Teised kontrollitud kvantitatiivsed faktorid olulisi seoseid renoveerimise kiirust näitava renoveerimistoetuse taotluse esitamise ajaga ei näidanud. See ei tähenda, et ühistut, elamut ning piirkonda iseloomustavatel tunnustel polegi seoseid renoveerimisega. Tõenäoliselt on põhjused sellistes ühistus omadustes, mida ei ole võimalik kaudselt registreerida baasil hinnata. Lisaks võib eeldada, et nelja aasta jooksul renoveerimistoetuse taotluse esitanud ühistud on teatud tunnuste osas erinevad nendest, kes taotlust üldse ei esitanud. Seda erinevust tuleks jätkuuringuga hinnata.

Uuringus kontrollitud faktorid on esitatud kokkuvõtvalt järgnevalt:

Faktor	Tulemus: faktori seosed renoveerimise kiirusega	Märkused
<i>Hoone ehitusaasta</i>	Otsesed seosed puuduvad	Ehitusaasta varieerus 1880-2007
<i>Hoone peamine konstruktsioon</i>	Otsesed seosed puuduvad	
<i>Hoone suurus</i>	Otsesed seosed puuduvad	
<i>KOV võimekuse indeks</i>	Otsesed seosed puuduvad	Kontrolliti kõiki alamindeksid ja nende komponente. Hoonete osas leiti, et mida vanem on hoone, seda suurema võimekusega omavalitsusse see kuulub.
<i>Hoone paiknemine linnas või vallas</i>	Otsesed seosed puuduvad	Taotluste arv oli siiski linnades suhteliselt suurem, arvestades kogu korterelamute arvu
<i>Hoone paiknemine linnaregioonis või perifeerias</i>	Otsesed seosed puuduvad	Linnaregioonidest esitati suhteliselt rohkem taotlusi võrreldes kogu elamufondi paiknemisega
<i>Linnaline mitmekesisus</i>	Seosed on olemas. Mida suurem on mitmekesisus seda varajasem renoveerimine.	Analüüsi on koostatud Tartu linna baasil
<i>2011 REL² :</i>		Rahvaloenduse andmed agregeeriti igas hoones üheks keskmiseks või arvatati keskmine rühmadele.
<i>Ühistu liikmete vanus</i>	Otsesed seosed puuduvad	
<i>Ühistu liikmete keeleoskus</i>	Otsesed seosed puuduvad	Võrreldi eesti ja vene keele oskust
<i>Ühistu liikmete haridus</i>	Otsesed seosed puuduvad	
<i>Ühistu liikmete sotsiaalmajanduslik staatus</i>	Otsesed seosed puuduvad	
<i>Ühistu liikmete amet</i>	Otsesed seosed puuduvad	
<i>Üüripindade osakaal</i>	Otsesed seosed puuduvad	Leibkondade deklaratsiooni alusel

Hoone ja selle paiknemisega seotud tegurite puhul eeldati, et teatud seisukorras või asukohas paiknevates elamutesse on koondunud sarnase sotsiaalse ja majandusliku seisuga elanikkond. Kvantitatiivne analüüs näitab, et uuritud tunnuste osas sellist segregatsiooni esile ei tule. See on ka põhjuseks, miks enamasti ei selgunud seoseid ühistute renoveerimisotsuse kiiruse ja elamut/ühistut/piirkonda iseloomustavate tunnuste vahel. Sestap võib eeldada, et antud valimi puhul sõltub ühistu renoveerimise võimekus (otsustamise kiirus) pigem konkreetse ühistu sotsiaalsest kapitalist, finantsilisest võimekusest, inimkapitalist ning eestvedamisest. Seda eeldust kinnitavad ka selle uuringu lõpus läbi viidud intervjuud.

² Rahva- ja eluruumide loendamine

Uuringus piirduti võimalike seoste leidmisel vaid olemasolevate andmetega, sestap ei olnud võimalik otseselt hinnata ka ühistute sotsiaalset kapitali ning eestvedamist, mis eeldab eraldiseisvat küsitlusuuringut. Selle asemel oli võimalik hinnata pigem üksikuid komponente inimkapitalist rahvaloenduse andmete alusel. See tähendab, et leida asjakohasemaid vastuseid küsimustele „miks on osad ühistud renoveerimises kiiremad“ ning „mis takistab ühistuid renoveerimist ette võtma“, tuleks uurida konkreetseid ühistuid nii intervjuude kui ka küsitluste abil.

Tartu linna näitel selgus, et mida kõrgem on linnaline mitmekesisus, seda suurem on võimalus renoveerimiseks. See tulemus vajaks kontrollimist ka Tartust väiksemas ja suuremas linnas. Kui see hüpotees leiab veel kinnitust, siis on võimalik linnades eristada piirkondi, mille osas saaks kohalik omavalitus renoveerimise võimekuse tõstmiseks eraldi tähelepanu pöörata.

Kuigi võiks arvata, et korterelamute renoveerimisest on piisavalt infot jagatud, selgus intervjuudest, et teadlikkus on siiski veel väga oluline takistus renoveerimistele. Eelkõige puudutab see väiksemaid ja perifeerias paiknevaid korterelamuid, kus napib positiivseid näiteid naabruskonnast. Suure kompleksuse tõttu ei osta ühistus renoveerimise protsessiga algust teha. Sageli ei ole eesvedajatel piisavalt aega, et infot kokku otsida. Seni pole ka väga aktiivset konsultandi teenust turul pakutud.

Intervjuudest selgus, et kinnisvara halduse ja hoolduse teenust pakkuvad ettevõtted on oma klientidele renoveerimiste soovitamisel pigem tagasihoidlikud. Selle üheks võimalikuks põhjuseks on töö hoidmine. Peale tervikrenoveerimist väheneb vajadus kinnisvara hoolduse teenusele. Ühistu võib sellest lähtuvalt vähendada või loobuda teenuse kasutamisest. Kas ja mis ulatuses see asjaolu probleemne on, tuleks edaspidi uurida.

Eestvedamine on kindlasti üks tähtsamaid faktoreid õnnestunud renoveerimisel. Intervjuudes selgus, et näiteks ühe elamu puhul võeti renoveerimine kiiresti ning üksmeelselt ette peale ühe korteri omanikuvahetust uue omaniku eestvedamisel. Senised omanikud ei olnud oma elamistingimuste parendamise võimalusi endale teadvustanud. Eestvedamine võib kompenseerida ka üldist teadlikkuse puudumist. Samas eestvedamist on keerukas kompenseerida. Ühistu võib küll palgata konsultandi ja esindaja, kuid ka selle sammu astumiseks on tarvis probleemi teadvustamist, konsultandi kasutamise võimaluse teadvustamist, konsultandi valikut ning ka ühist otsust. Intervjuudest selgus, et konsultandid on edukalt renoveerimise käivitanud ka juhul, kui nad ise on enda teenust pakkuma läinud. Sellest võib järeldada, et osade ühistute puhul piisab huvi tekitamiseks otsekontaktist, mida saavad pakkuda omavalitsused, vabaühendused ning konsultandid.

Ettepanekud

- (1) Koondada kogu energiatõhusa tervikrenoveerimisega seonduv info ühte portaali
- (2) Töötada välja madala renoveerimisvõimekusega ühistute jaoks lisameetmed
- (3) Suurendada konsultante hulka
- (4) Jätkata teavitustööd
- (5) Viia läbi jätkuuringud

Renoveerimisvõimekuse täpsemaks hindamiseks on otstarbekas läbi viia järgmised lisauuringud

- (5) Korteriühistu juhtkonna intervjuudel põhinev uuring, et süsteemselt välja tuua võimalikult lai teadmine renoveerimise takistustest ja kaardistada takistuste ületamise juhtumeid.
- (6) Küsitlusuuring KredEx-i tuge kasutanud ühistute ja juhuvalimiga moodustatud renoveerimata korterelamute ühistute seas, et hinnata sotsiaalset kapitali ning võrrelda, kas ja mis ulatuses see on seotud renoveerimisotsuse vastuvõtmisega. Uuringu eesmärgiks on leida, milliseid

ühistuid ja mis ulatuses on otstarbekas lisameetmetega toetada, et suurendada renoveerimise mahtu.

- (7) Arenenud ruumianalüüsid ühistute renoveerimisvõimekuse hindamisel. Nt kuidas on mitmekesisus, juurdepääsetavus, kättesaadavus, elatavus seotud renoveerimisega. Uuringu eesmärgiks määratleda massiliselt võimekate ja vähevõimekate ühistute hulka ja paiknemist.
- (8) Hinnata korteriühistute finantsilist võimekust renoveerimisel kasutades 1) rahva ja eluruumi loenduse andmeid; 2) Äriregistri majandusaasta aruannete sisu; 3) Maksu- ja tolliameti andmeid leibkonna sisetulekutest. Uuringu eesmärgiks leida finantsiliselt vähevõimekate ühistute hulk ja paiknemine.

Kasutatud allikad

- [1] D. H. Meadows, *Thinking in Systems: A Primer*. 2008.
- [2] A. Cirman, S. Mandic, and J. Zoric, "Decisions to Renovate: Identifying Key Determinants in Central and Eastern European Post-socialist Countries," *Urban Stud.*, vol. 50, no. 16, pp. 3378–3393, May 2013.
- [3] T. G. Poder, "What is Really Social Capital? A Critical Review," *Am. Sociol.*, vol. 42, no. 4, pp. 341–367, Mar. 2011.
- [4] R. D. Puntam, "Tuning In, Tuning Out: The Strange Disappearance of Social Capital in America," *PS Polit. Sci. Polit.*, vol. 28, no. 4, pp. 664–683, 1995.
- [5] M. Lauri, "Korterelamute renoveerimisturu ülevaade ja perioodi 2010–2014 korterelamute rekonstrueerimistoetuse mõju analüüs," SA Kredex, Tallinn, 2014.
- [6] A. Allikmaa, T. Kalamees, J. Kurnitski, K. Kuusk, E. Pikas, T. Tark, and A. Uutar, "Eesti energiamajanduse arengukava ENMAKI uuendamise hoonete energiasäästupotentsiaali uuring," Tallin, 2013.
- [7] J. Vahtra, "Linna ruumiline geomeetria, funktsioonide kättesaadavus ja mitmekesisus - Tartu linna konfiguratsiooniline uuring," Eesti Maaülikool, Tartu, 2014.