Rakendusuuring
“Lühiajalise üüri turg Eestis”

Tulemuste esitlus

26. september 2025

civitta

TALLINNA ÜLIKOOL

Päevakava

Sissejuhatus (Piia Viks-Binsol, Civitta)

- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tervitussõnad
- Analüüsi tausta ja metoodika tutvustus (Piia Viks-Binsol, Civitta)
- Jagamis- ja platvormimajandus (Erik Terk, Tallinna Ülikool)
- Lühiajalise üüri turu mõiste käsitlus (Piia Viks-Binsol, Civitta)
- Lühiajalise üüri turu iseloomustus (Mart Repnau, Tallinna Ülikool)

Paus

- Lühiajalise üüri turu mõjud (Indrek Saar, Tallinna Ülikool)
- Analüüsi tulemuste põhjal tehtud järeldused ja poliitikasoovitused (Indrek Saar, Tallinna Ülikool)

Analüüsi põhimeeskond

Piia Viks-Binsol

Civitta Eesti
Uuringute valdkonna juht
Noorempartner

Indrek Saar

Tallinna Ülikool
Ühiskonnateaduste instituut
Majanduse dotsent

Mart Repnau

Tallinna Ülikool
Teadmussiirde ja projektide keskus
Teadmussiirde analüütik

Erik Terk

Tallinna Ülikool
Ühiskonnateaduste instituut
Emeriitprofessor

Urmas Kukk

KPMG Baltics OÜ
Vandeadvokaat

Jaak-Adam Looveer

Eesti Arhitektide Liit
PAIK Arhitektid OÜ
Arhitekt
EKA doktorant

- Põhimeeskonda toetasid Civitta analüütikud Kevin Kirs, Karl Lõoke jt.
- Regulaarselt olid kaasatud tellija esindajad Aleksandr Michelson (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium) ja Kati Kikas ning projekti juhtrühm koosseisus Mario Lambing ja Andres Levald (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Piret Pukk (Statistikaamet), Kaja Pae ja Kaspar Alev (Kliimaministeerium), Kalle Killar ja Asko Tamm (Tallinna linnavalitsus)

Uuringu eesmärk ja metoodika

Piia Viks-Binsol (Civitta)

civitta TALLINNA ÜLIKOOL

Uuringu taust ja eesmärk

Uuringu tellija on **Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.**

Uuringu keskmes olid **lühiajalise majutuse üüriteenused, mida osutatakse kodumajutuse, külaliskorteri, puhkemaja või nendega sarnastel pindadel nii ettevõtjate kui eraisikute poolt.**

Uuringu **eesmärk** oli avada Eesti lühiajalise üüri teenuse turu toimimist ja mahtu ning hinnata turu mõjusid ,sh

- pakkuda Eestis lühiajalise üürituru kohta süsteemset ja andmepõhist ülevaadet, mis toetab teaduspõhist poliitikakujundust kiiresti arenevas platvormimajanduses,
- aidata mõista, kuidas saaksid Eesti poliitikakujundajad tagada valdkonna jätkusuutliku arengu,
- analüüsida olemasolevaid ruumilahendusi, et pakkuda kestlike lahendusi nii püsielanikele kui ka lühiajalise üüri vajadustega klientidele.

Uuringu lähtekohad

- Uuringu objektiks oli lühiajalise üüri teenus, mida pakutakse ärilistel eesmärkidel eluruumides.
- Varem ei ole Eestis lühiajalise üüri turgu laialdaselt uuritud ega eraldi reguleeritud. Teatud aspektides reguleerivad turgu EL regulatsioonid.
- Lühiajalise üüri turu kiire kasv on tihedalt seotud jagamis- ja platvormimajanduse arenguga.

Metoodika

Uuringu periood | Uuringu viisime läbi perioodil jaanuar – september 2025

Metoodiline lähenemine |

- Dokumendi-, teaduskirjanduse ja kehtiva õiguse analüüs
- Välisriikide kogemuste analüüs (lähemalt uuriti Hollandi, Saksamaa, Soome, Šveitsi, Tšehhi kogemusi)
- Intervjuud ja päringud (46 intervjuud, 62 osalejat)
- Andmete hankimine, analüüs ja ökonomeetriline mudeldamine

Konsultatsioonid ja kaasamine | Uuringu viisime läbi tihedas koostöös MKM-ga, juhtrühmaga (kuhu kuulusid MKM-i, KliM-i, Statistikaameti ja Tallinna linna esindajad). Toimusid:

- meeskonna sisemised arutelud ja konsultatsioonid ekspertide ja turuosalistega
- regulaarsed arutelud MKM ja juhtrühmaga ning teadusnõustamised, kus said osaleda huvigrupid ja turuosalised laiemalt

Metoodika uudsus |

- Statistiliste mudelite hindamisel kasutasime Eurostati eksperimentaalstatistikat
- Erinevate meetodite kombineerime võimaldas senisest laiemat avalüüsi ja pakkuda välja laiem spekter sekkumisi

Jagamis- ja platvormimajandus

Erik Terk (Tallinna Ülikool)

civitta

TALLINNA ÜLIKOOL

Jagamismajandus - termin esmakordselt kasutusel 1978

- Võtmeterminiks on siin **„alakasutatud ressursid”**. Üüritakse välja või antakse muul moel kasutada sellist vara, mille kasutusaste omaniku enda poolt on madal, mis suure osa ajast seisab kasutamata või on kasutatud oluliselt alla oma potentsiaali. Teoreetiliselt mitte ainult materiaalsed ressursid vaid ka potentsiaalne tööaeg.
- Käsitletud valdavalt “‘inimeselt inimesele” tüüpi teenuste osutamisena. Spetsiaalne vahendusplatvorm võib olla, aga ilmtingimata ei pruugi olla (info teenuse kohta võib liikuda ka nö suust suhu).
- Tasumine võib olla rahas ja turuhinna järgi, aga võib olla ka teisi variante.
- Eriti varasemal perioodil peeti silmas mitte niivõrd vara kasutamise loovutamist teisele teatud ajaks vaid vara ühist kasutamist omanikuga (või teiste omanikkudega) kokkulepitud tingimustel ja kokkulepitud hüvituse eest. Näiteks sõidujagamine. Äärmusjuhul ühiskasutus.

Jagamismajandust peeti kasulikuks väga mitmes mõttes

Majanduslik | Ressursside parem kasutus. Kasulik nii omanikule (täiendav tulu) kui kasutajale (kokkuhoid, ei pea muretsema oma kasutusse vara, mida see pidevalt ei kasuta)

Ökoloogiline | Tuleb toota vähem „asju“, sellega seoses surve looduskeskkonnale väiksem. „Asjade“ tootmise mõttes ja vahel ka nende kasutamise mõttes (näit sõidujagamisel suurem inimeste arv autos, vähem sõite, vähem saastamist)

Sotsiaalne | Rohkem suhtlemist inimeste vahel on hea (vähem kapseldumist). Rohkem rohujuure tasandi majandust suurte tavamajanduse institutsioonide (pangad, hotellide ketid, rahvusvahelised korporatsioonid) arvel, eeldati, et see muudab ühiskonna horisontaalsemaks.

- Seega leiti, et selle levikut on mõtet spetsiaalselt toetada.

Jagamismajandus ja ruumide lühiajaline üürimine

- Jagamismajanduslikuks tegevuseks ranges mõttes võib vaadeldavas valdkonnas lugeda ikkagi vaid üürnike võtmist majja või korterisse, kus ise elad. Ka oma suvila jms ajutist väljaüürimist. Muudel juhtudel **ei rakendu jagamismajanduse põhikriteerium:** alakasutatud ressursside täiendav kasutamine.
- Lisaks jagamismajanduse üldistele plussidele on lühiajalise üüri valdkonnas regionaalse arengu mõttes äärmiselt oluline selle **paindlikkus**. Seda just neis linnades, mille majanduslik edu sõltub tugevalt hooajalisest turismist ja kus korraldatakse suuri kultuuri ja spordiüritusi, mis nõuavad lühiperioodidel väga suure inimeste hulga majutamist.
- Ainult (lühiajaliseks) üürimiseks ehitatud ruumide puhul sellega võrreldavat paindlikkuse efekti ei teki, sest nad seisaksid liiga suure osa ajast tühjalt ja nende rajamine ei pruugi seetõttu olla ettevõtja jaoks mõistlik. Jagamismajanduse puhul saavad pered neid muul ajal oma elukvaliteedi huvides kasutada.

Platvormimajandus

- Online platvormide levik alates 1990ndatest aastatest viis teenuse pakkujate ja teenuse potentsiaalsete tarbijate kokkusaamise kvalitatiivselt uuele tasandile, laiendas äri geograafiat nii riikide sees kui rahvusvaheliselt. See tõstis hüppeliselt jagamismajandusliku tegevuse efektiivsust, aga muutis ka rõhuasetusi selles. Kesksetеks tegijateks muutusid platvormid, „rohujuuretasandiline“ komponent jagamismajanduses liikus tagaplaanile. Teatud jagamismajanduslikud sotsiaalsed illusioonid taandusid. Ühistarbimisest, nagu sõidujagamine enam eriti ei räägita.
- Platvormimajandus on võtnud, kasutades uue tehnoloogia võimalusi paljusid traditsioonilise majanduse valdkonnad lihtsalt üle võimaldades neis kõrgemat efektiivsust. Mõnedel, ehkki mitte domineerivalt, ka teenuse kvaliteedi arvel.
- Suur osa platvormimajandust, ka ruumide lühiajalisel üüril, **pole tõlgendatav jagamismajandusena**, vähemalt mitte selles esialgses tähenduses.
- Platvormimajanduse mudelil töötavate, aga mitte jagamismajanduslike lühiajalise üüri pakkujate puhul pole erilist põhjust eristada neid teistest majutusettevõtetest, mida statistika lühiajalise üüri kategooria alla ei paiguta. Nende tegevustingimused ei peaks võimaldama ei diskrimineerimist ega ka teenimatuid eeliseid võrreldes teiste samalaadilist äri harrastavate firmadega. Erisused võiksid seostuda firmade suurusega, väikefirmade tegevust ei hakataks üle reguleerima.

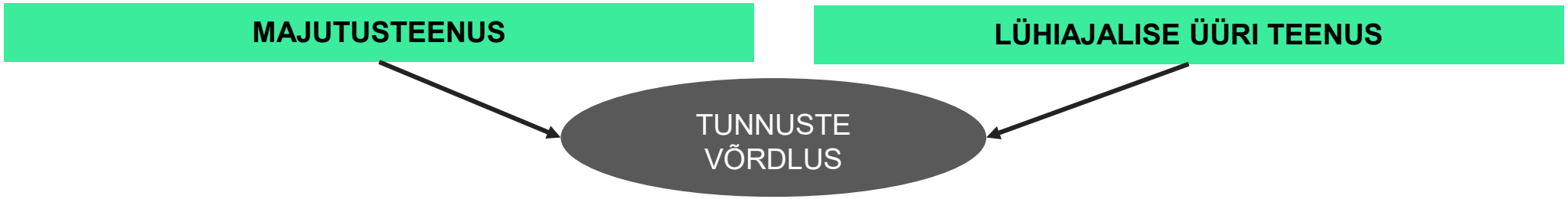
Lühiajalise üüri turu mõiste

Piia Viks-Binsol (Civitta)

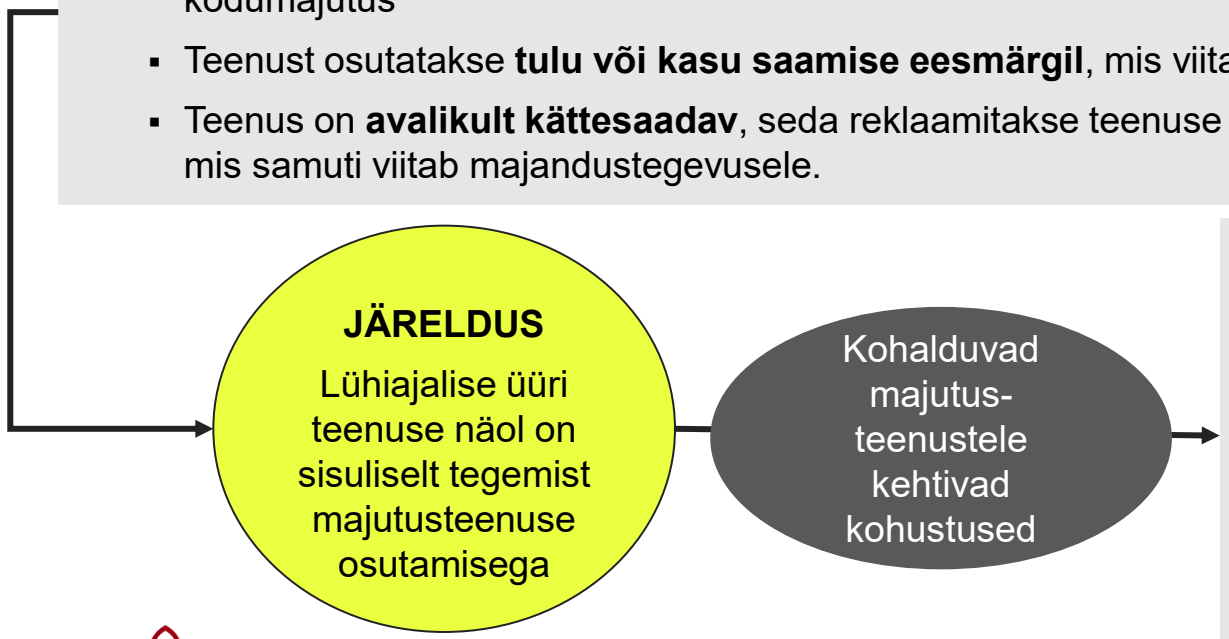
civitta

TALLINNA ÜLIKOOL

Lühiajalise üüri teenust saab defineerida majutusteenusena



- Turismiseaduse kohaselt on majutusteenus ajutise ööbimisvõimaluse pakkumine. Lühiajalise üüri teenuse osutamine toimub **ajutise ööbimisvõimaluse** pakkumise kaudu, mis on ka turismiseaduse majutusteenuse määratluse tuum.
- Lühiajalise üüri teenus vastab sisuliselt turismiseaduse **majutusteenuse liikidele** nagu puhkemaja, külaliskorter ja kodumajutus
- Teenust osutatakse **tulu või kasu saamise eesmärgil**, mis viitab majandustegevusele.
- Teenus on **avalikult kättesaadav**, seda reklaamitakse teenuse pakkuja initsiatiivil, enamasti digitaalsetel platvormidel, mis samuti viitab majandustegevusele.



Kõikidele majutusteenustele ja teenuse osutajale tänases õigusruumis ühtsetel alustel kehtivad kohustused:

- Majutusteenuse kasutajate registreerimine ja andmete säilitamine
- Teenuse kvaliteedi ja külastajate ohutuse tagamine (nt tuleohutus-, hügieeni-, toiduohutus-, keele- jms nõuded) olenevalt teenuse tüübist, asukohast, lisateenustest jms.
- Majutusettevõtete ja majutusteenuste osutamise kohta statistika esitamine*

Lühiajalise üüri teenuse käsitlus

Tänane käsitlus Eesti õiguses |

- Lühiajalise üüri teenus ei ole Eesti õiguses määratud kui eraldiseisev juriidiline mõiste. Teenus langeb kahe õiguskäsitluse – üürimine ja majutusteenus – piirialale.
- Peamised kohalduvad normid on võlaõigusseadus, turismiseadus, ehitusseadus, erinevad valdkondlikud määrused ja EL regulatsioonid.

EL tasandil on mitmeid turgu puudutavaid regulatsioone | Näiteks:

- DAC7, mille alusel platvormid edastavad andmeid maksuhalduritele (esimest korda vahetati andmeid 2023. aasta kohta)
- 2026. aastast rakenduv määrus (EL) 2024/1028 annab liikmesriikidele raamistiku majutusteenuse pakkujate registreerimiskohustuse kehtestamiseks ning majutusteenuste kohta andmete kogumiseks

Kuna Eestis ei ole lühiajalise üüri teenust seni selgesõnaliselt defineeritud, siis see on kaasa toonud olukorra, kus **kõik lühiajalise üüri teenuse osutajad selliseid majutusteenuste nõudeid täielikult või osaliselt ei täida**. Siinkohal on oluline rõhutada, et puuduvad tõendid selle kohta, millises mahus võib nõuete mittetäitmine toimuda.

Majutusteenuste, sh lühiajalise üüri teenuste turg on **väga mitmetahuline ja kompleksne.** Erinevatele majutusteenusele iseloomulikud tunnused on omavahel põimunud. Iga üksiku tehingu defineerimisel lühiajalise üüri teenuseks tuleb hinnata koosmõjus selle tehingu kõiki tunnuseid ja tegelikku sisu.

Lühiajalise üüri turu iseloomustus

Mart Repnau (Tallinna Ülikool)

civitta

TALLINNA ÜLIKOOL

Andmed ja andmeallikad

- Majutuskohtade register Eestis puudub
- SA majutusstatistika hõlmab majutusettevõtteid (5+ voodikohta, äriüksus)
- MTA saab andmeid DAC7 alusel otse platvormidelt (<2000 tehingut aastas kinnistusüksuse kohta)
- Eurostat saab eksperimentaalstatistika sisendi otse platvormidelt (kokkulepped NACE 55.2 tõlgendamisel)
- Turuanalüütika ettevõtted hangivad andmeid veebikraapimise teel platvormide müügimaterjalidest

Andmeanalüütika ettevõtete ja MTA/Eurostati **andmete vahel on märkimisväärsed erinevused** eeskätt nõudluse, tehingute ja müügitulude osas, mis mh seab kahtluse alla analüütikaettevõtete väited andmete kvaliteedi kohta; aga tõstatab ka küsimuse, milline osa platvormidel avaldatavatest kuulutustest on päriselt ja peamiselt suunatud turistidele ehk kui suur on praktikas valdavalt isiklikuks tarbimiseks soetatud (puhkuse)kinnisvara osakaal ning sellega kaasnev maksuoptimeerimine läbi sisendkäibemaksu mahaarvamise.

Turu lühiiseloomustus

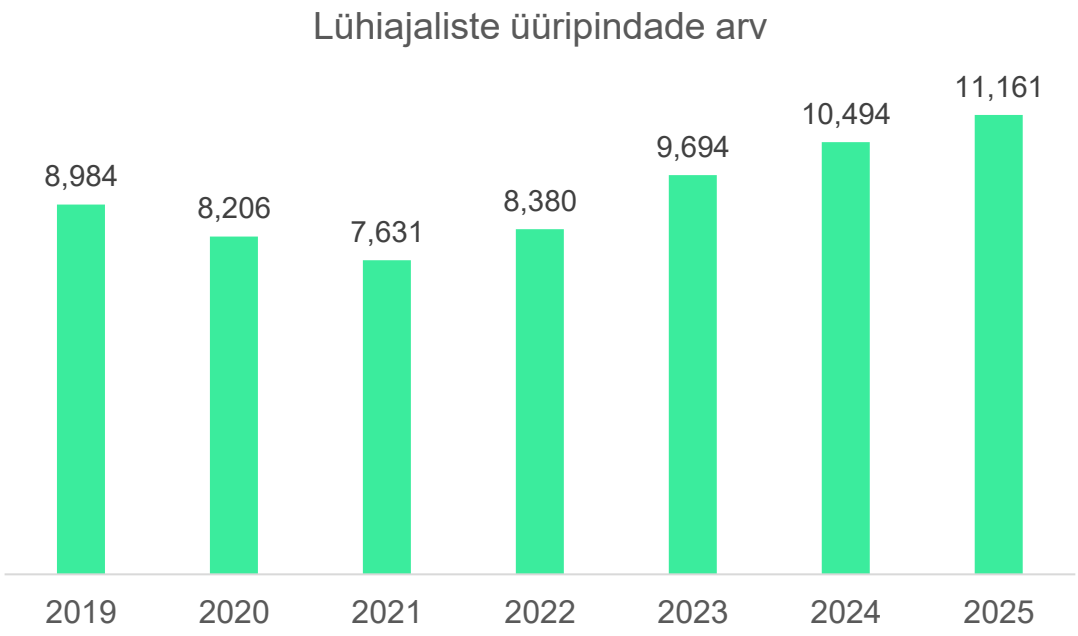
Lühiajalise üüri turgu iseloomustavad

- suur dünaamilisus,
- kõrge kontsentreeritus,
- tugev hooajalisus,
- professionaalne polariseerumine.

Turu kogumaht - pakkumine

Lühiajalise üüriteenuse pakkumise maht kogu Eestis on meie hinnangul:

- maksimaalselt **50 tuhat voodikohta**;
- enam kui **kümnes tuhandes majutuskohas;**
- kusjuures **majanduslikult aktiivseid majutuskohti** oli 2023. aastal ligi 5400;
- **Tallinna osakaal** oli umbes viiendik (u 10 500 voodikohta) kogupakkumisest Eestis, samas majanduslikult aktiivsetest majutuskohtadest moodustasid Tallinnas asuvad pea poole (2517 ehk 48%).



Allikas: Lighthouse (EIS)

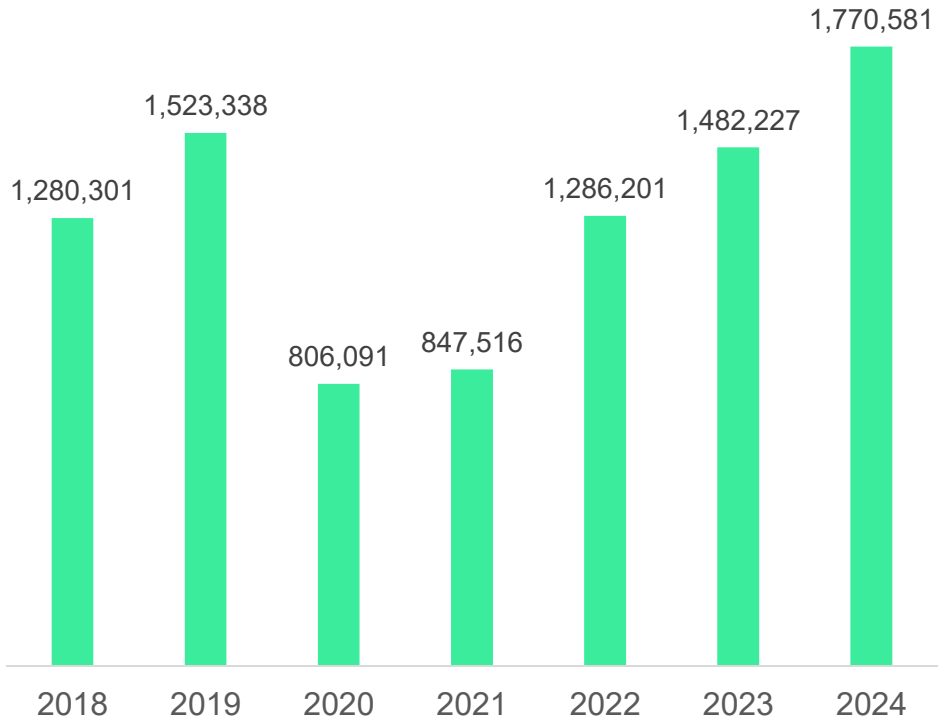
Turu kogumaht - nõudlus

Lühiajalise üüriteenuse nõudluse maht kogu Eestis oli 2023. aastal:

- *ca* 1,5 miljonit ööbimist
- veidi üle 600 tuhande majutatu

Tallinna osakaal kõigist ööbimistest lühiajalise üüri turul Eestis oli **pool** ja majutatutest 40%.

Lühiajalise üüri ööbimiste arv Eestis



Allikas: Eurostat

Turu kogumaht - tulud

Lühiajalise üüriteenuse tulude maht kogu Eestis oli 2023. aastal *ca* 32 miljonit eurot.

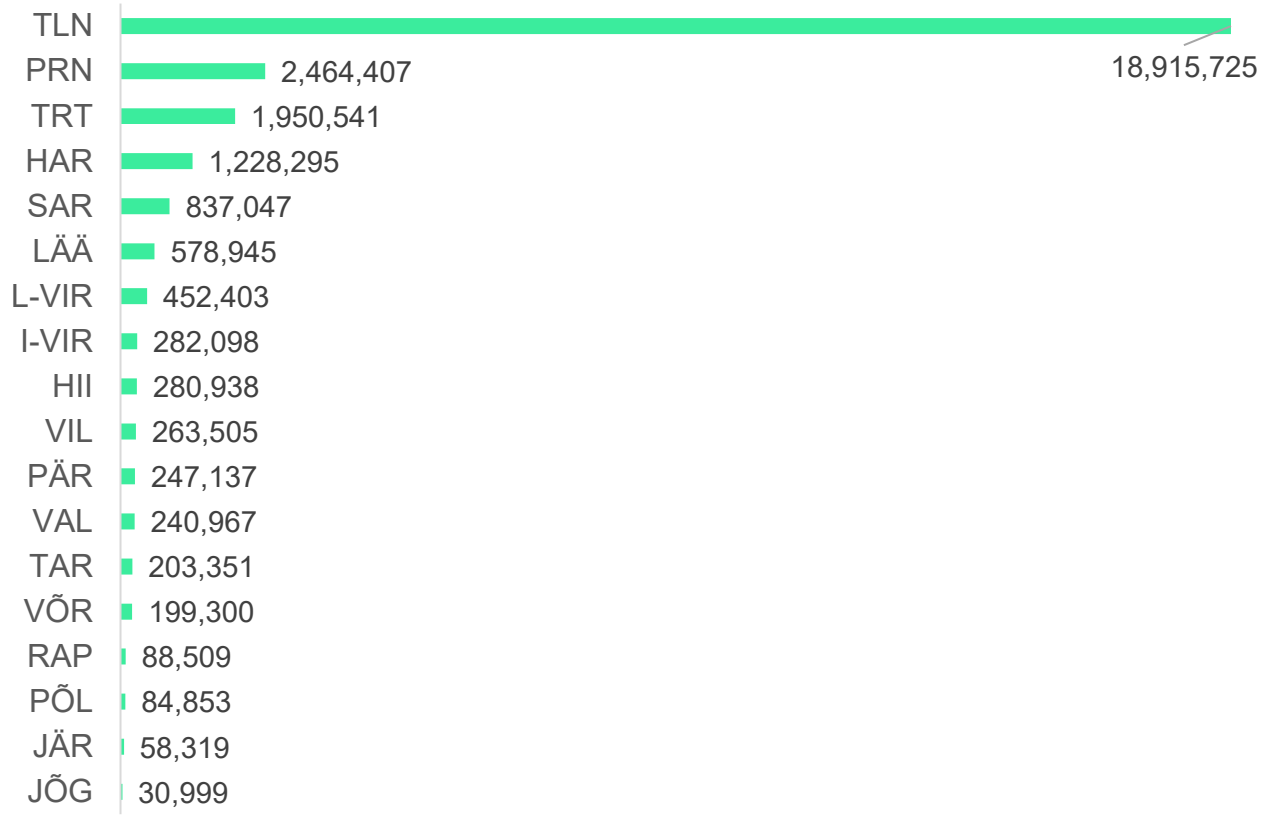
Tallinna kinnistusüksuste osakaal tuludest oli 60%.

Majanduslikult aktiivseid üürileandjaid oli *ca* 3500 ja kinnistusüksuseid *ca* 5400.

Keskmine aastane müügitulu majutuskoha kohta oli 2023. aastal Tallinnas ca 7500 €, Tartus *ca* 4400 € ja Pärnus *ca* 3500 €; maakondade kaalutud keskmine oli *ca* 3100 €.

Samas on MTA-le platvormidelt edastatud tulude tase kinnistusühiku kohta umbes poole madalam kui AirDNA jt analüütikaettevõtete avaldatud andmetes.

Lühiajalise üüri tulude kogusumma maakonniti, 2023



Allikas: MTA

Turu iseloomustus - dünaamilisus

- Turule **sisenemise** barjäär on madal (väikesed korterid, puhkemajad <60m^2).
- Turult **väljumine** on suuremates linnades suhteliselt lihtne (müük või pikaajaline üüriturg).
- Pakkumine reageerib operatiivselt keskkonnamuutustele (nt pandeemiast tingitud turistide arvu järsk vähenemine aastatel 2020–2021, vene turistide arvu järsk kukkumine 2022. aastal). 2019–2023 kahanes märgatavalt nii lühiajalise üüri majutuskohtade arv kui majutatute ja ööbimiste arv praktiliselt ainsana Harjumaal (s.o Tallinnas).
- Turul **domineerivad väikesed ühe magamistoaga** (s.o 1- ja 2-toalised) majutuskohad, mis moodustavad pea kolmveerandi kogu pakkumisest ja ka lõviosa ööbimistest (93%) oli kuni viie majutuskohaga majutuskohtades.

Turu iseloomustus – hooajalisus (1)

- Turgu iseloomustab **suur hooajaline kõikumine nii pakkumise, nõudluse kui müügitulude osas**.
- Üle poole lühiajalise üüri majutuskohtadest Eestis on saadaval vähem kui 6 kuud aastas.

2025 veebruari väljavõte	päeva/aastas	Tallinn	Tartu mk	Pärnu	Kuressaare	Haapsalu	Narva	Viljandi	Võru mk
Saadaval	1-90	32%	35%	47%	33%	33%	38%	30%	39%
	91-180	21%	21%	29%	29%	34%	27%	30%	32%
	181-270	18%	17%	13%	15%	23%	13%	21%	22%
	271-365	28%	28%	11%	22%	10%	23%	20%	8%

Allikas: AirDNA

- Suurimad hooajalised tulude kõikumised on valdavalt populaarsemates puhkepiirkondades

Lühiajalise üüri tulud I vs III kvartal 2023, maakondade ja kolme valitud linna lõikes (kordades)

27.9	24.3	17.7	10.5	10.3	9.0	8.2	7.1	5.5	4.8	3.9	3.5	3.4	3.3	3	2.9	2.2	2.1
HII	SAA	PRN	PÄR	VÕR	JÕG	LÄÄ	VIL	I-VIR	PÕL	L-VIR	TRT	RAP	HAR	TLN	TAR	JÄR	VAL

Allikas: MTA

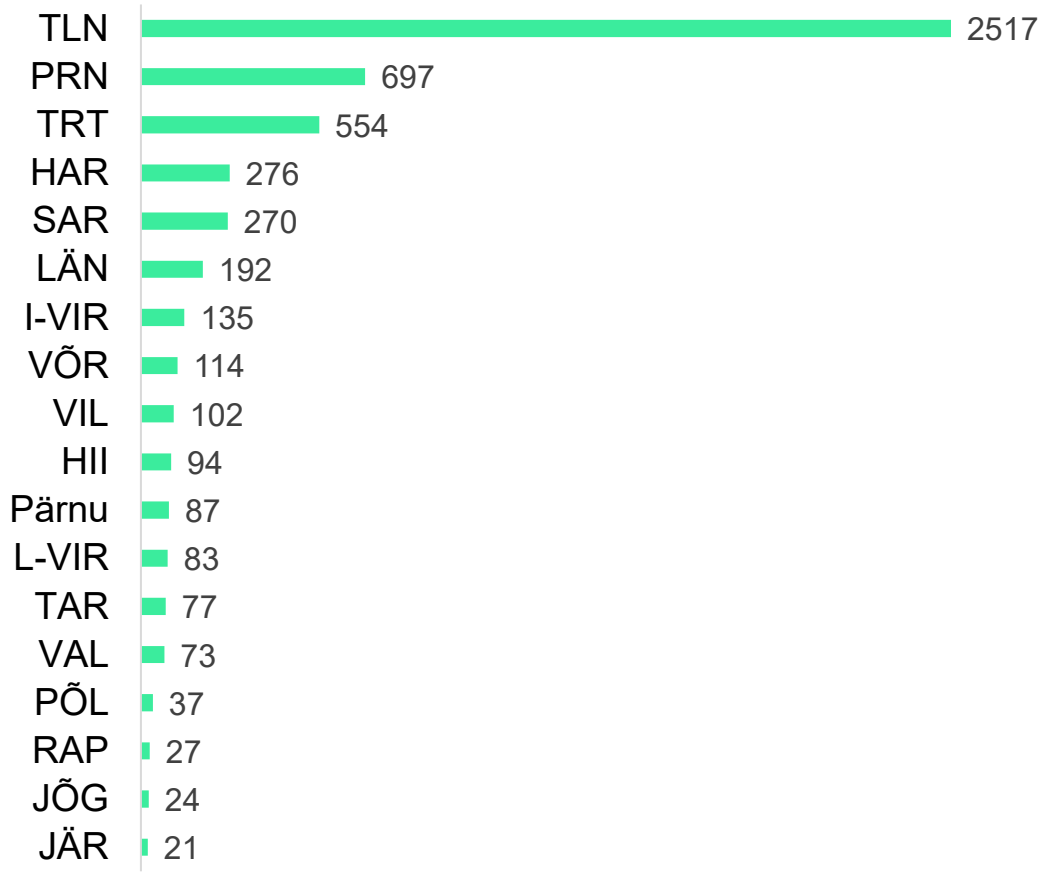
Turu iseloomustus – hooajalisus (2)

- Aasta lõikes on saadavuse poolest teistest märgatavalt **stabiilsemad vaid Tallinn ja Tartu**, kus on palju tööalast turismi, ülikoolid, idu- ja tehnoloogiaettevõtted, arvukalt kultuuri jm sündmuseid.
- 45% Tallinna ja Tartu majutuskohtadest on saadaval 181–365 päeva aastas, samas kui Pärnu majutuskohtadest ¾ on saadaval/pakkumisel kuni 180 päeva aastas ja ligi pool (47%) vaid kuni 90 päeva.
- **Suurim hooajalisuse mõju** ongi täheldatav peamistes kuurortlinnades – Pärnus ja Haapsalus on vaid 24% Airbnb majutuskohtadest saadaval üle poole aasta, Kuressaares 31%.
- Nõudluse poolest on Tallinn ja Tartu pea ainsad, kus madalhooajal säilib lühiajalise üüri turul üle 30% täitumus.
- **Üle 40 rendipäeva aastas** oli keskmine tulemus vaid kolmes maakonnas (Harju, Ida-Viru ja Lääne-Viru)
- Sisuliselt on kõrghooaeg suures osas Eestis lühiajalise üüri pakkumisi, täitumusi ja tulusid vaadates vaid juulikuus, külgnevad juuni ja august on juba pisut kehvemate tulemustega ning ülejäänud kuud (v.a detsember ja enne vene turistide kadumist ka jaanuar) on madalhooaeg.

Turu iseloomustus – kontsentreeritus (1)

- Turu kontsentratsioon on täheldatav mitmel tasandil – nii riiklikul, maakondlikul kui linnalisel.
- **Kaks kolmandikku pakkumisest on neljas maakonnas.** Harjumaa koos Pärnumaaga moodustavad ligi poole pakkumisest; lisades neile Tartumaa ja Saaremaa, tuleb kokku umbes 2/3 lühiajalise üüri kogupakkumisest Eestis.
- **Kolm suurema pakkumiste mahuga piirkonda on Tallinn/Harjumaa, Lääne-Eesti ja Lõuna-Eesti** (s.o Eesti peamised turismipiirkonnad), samas Kesk-Eesti ja Ida-Eesti on selgelt väiksema lühiajalise majutuskohtade arvuga.

Maj. akt. lühiajalise üüri kinnistusüksuste arv, 2023



Allikas: MTA

Turu iseloomustus – kontsentreeritus (2)

- **Tallinna Kesklinn moodustab u 50%** (sh vanalinn 22%) ja Kalamaja 9% kõigist Tallinna kuulutustest.
- Tallinna vanalinn moodustab viiendiku Tallinna majutuskohtadest, aga kolmandiku kogumahutavusest. Nt 50 suuremat vanalinna majutuskohta suudavad vastu võtta ühtekokku 542 külalist.
- Lühiajalise üüri voodikohtade arvust moodustab Tallinn viiendiku, kõigist lühiajalise üüri ööbimistest aga poole.
- Kõigist majutajate 2023. aastal Eestis teenitud tuludest oli Tallinna residentide osakaal 63%, ülejäänud Harjumaa 10%, Tartumaa 8% ja Pärnumaa 6%.
- Tallinna kinnistusüksuste osakaal kogu Eesti lühiajalise üüri tuludest moodustas 59%, Pärnu linn 8% ja Tartu linn 6%.
- Kokku moodustasid **kolm maakonda (HAR, PÄR, TAR) 87% kõigist lühiajaliste majutajate 2023. aasta tuludest ja 79% kõigist kinnistusüksuste tuludest**.

Turu iseloomustus – professionaalsus (1)

Mõiste | (elu)kutseline, meisterlik; ehk olemus ja tulemus

Tegurid | saadavus, täitumus ja hind/tulu

- Üle poole lühiajalise üüri majutuskohtadest on **saadaval vähem kui 6 kuud aastas** (AirDNA).
- Kõigi maakondade (v.a Tallinn, Tartu ja Pärnu linn) kinnistusüksuste **keskmine väljaüüritud päevade arv oli 2023. aastal 33** ehk väljaspool suuremaid linnu oli külalisi keskmiselt ühe kuu jagu aastas. Lisades arvestusse ka eelnimetatud kolm linna, oli **keskmine rendipäevade arv aastas 61** ehk kaks kuud aastas (MTA).
- Kaalutud keskmine müügitulu kinnistusüksuse kohta 2023. aastal oli maakondades 3150 eurot ning kolmes linnas 6330 eurot. Suurim aastatulu kinnistusüksuse kohta oli Tallinnas (üle 7500 euro), maakondade keskmised jäid 1300 ja 5500 euro vahemikku. **Keskmine Eesti majanduslikult aktiivne kinnistusüksus teenis 2023. aastal majutajale müügitulu veidi üle 5900 euro aastas** (MTA).
- Umbes 3/4 kõigist aktiivsetest müüjatest majandab ühe majutuskohaga (kinnistusüksusega); juriidilistest isikutest 70% ja füüsilistest isikutest 85% (MTA).
  - ➢ **Suure osa majutajate puhul ei ole tegemist põhitegevusega ega peamise sissetulekuallikaga**.

Turu iseloomustus – professionaalsus (2)

- Keskmiselt 90% kuulutustes üüritakse välja kogu kinnisasi/eluase (AirDNA) ehk üheksal juhul kümnest ei ole majutuskoht suure tõenäosusega majutaja peamine/alaline elukoht.
- 98% ööbimistest oli 2023. aastal majutuskohtades, kus üüriti välja kogu elukoht (Eurostat).
- Suurte majutajate (4 ettevõtet) kätte on koondunud 13% Tallinna kesklinna ja 42% Tallinna vanalinna lühiajalise üüri turu voodikohtadest (Doorbll).
- 2023. aastal moodustasid juriidilised isikud 3/4 nii tehingute arvust kui tuludest (MTA), seega võib öelda, et vähemalt 3/4 majanduslikult aktiivsest turust kogu Eestis ja üle 4/5 Tallinnas moodustab püsiv (s.o mitte juhuslik või ajutine) majandustegevus ehk äriline ettevõtlus. Keskmine tulu 2023.a. oli juriidilisel isikul u 14 000 € ja füüsilisel isikul u 4000 € (MTA).

Professionaalne polariseerumine | väikese arvu müüjate kommertsiaalne kutsetegevus vs laiapõhjaline juhuslik/mittepüsiv majandustegevus.

Kokkuvõtvalt | Tehnoloogia areng on mõjunud turule professionaalsuse vaates polariseerivalt – turule on pääsenud suur hulk juhusliku, väikesemahulise ja mittepüsiva majandustegevusega majutajaid, samas võimaldanud arvuliselt väikesel hulgal majutajatel arendada välja kutseline ja tulus äritegevus.

Tundlikud piirkonnad

- Ajaloolised linnasüdamed: Tallinna Vanalinn
- Kuurordid, turismi- ja puhkepiirkonnad: Pärnu, Haapsalu, Kuressaare
- Miljööalad: Kalamaja, Kadriorg, Supilinn
- Uusarendused: Rotermanni kvartal, Noblessner, Uus-Veerenni (kõik Tallinn), Riia kvartal (Tartu)

Laiema piirkondade analüüsi puhul (sh Noblessneri, Uus-Veerenni ja Riia kvartali piirkonnad) on tegemist täiendavate leidudega, mida uuringu lõpparuandes ei ole mahu piirangute tõttu esitatud.

Kuidas mõõtsime tundlikkust?

METOODIKA

Based on the Defert's tourist function index, often used for showing the number of tourist bed places per 100 inhabitants of the study area. The index is presented with the following formula:

$$DTFI = T(f) = \frac{Nx100}{P}$$

Where:

- DTFI = T(f) represents Defert's tourist function index or Defert's indicator,
- N is the number of beds,
- P is the number of local residents,

The analysis makes use of a division of the values of the index examined accepted by Boyer (1972) and D.G Pearce (1989[4], 1995). Authors grouped tourism regions in six categories according to their DTFI values as follows:

- >500 : 'hypertouristic' resort,
- 100-500 : large tourist resort,
- 40-100: predominantly tourist commune,
- 10-40: communes with an important but not predominant tourist activity,
- 4-10: little tourist activity or tourist function 'submerged' in other urban functions,
- <4: practically no tourist activity[5]

Table 4. Classification of the variables used to detect touristification.

URBAN PROCESS	DENSITY OF ACCOMMODATIONS / HA	PROPORTION OF HTU PER RESIDENTIAL HOMES (%)	NUMBER OF PLACES IN TOURISTIC ACCOMMODATIONS / 100 INHABITANT	TOURISTIFICATION SCORE
No touristification	≤ 10	≤5	≤10	0
Incipient touristification	>10-≤25	>5-≤10	>10-≤25	1
Moderate touristification	>25-≤50	>10-≤15	>25-≤50	2
High touristification	>50	>15	>50	3

Source: authors' own elaboration.

Allikad:

- *User guide for healingplaces impact assessment tool, Interreg programme. Link*
- *Mapping method for the itegrated analysis of gentrification and touristification: the case of Malaga. Link*

Tundlikud piirkonnad: Tallinna vanalinn

- Doorbll.com andmekogu põhjal oli Airbnb veebilehel Vanalinnas 509 LÜT majutuskohta
- Booking'st lisandus neile 134 ning Vrbo'st veel 24
- **Kokku oli 2025.a. alguses Tallinna Vanalinnas 667 lühiajalise üüri majutuskohta**

- Neljal suuremal majutajal oli Airbnb's 69 + 41 + 37 + 25 = 175 majutuskohta (kokku u. 34%)
- üheskoos suutsid nad majutada 398 + 139 + 295 + 184 = 1016 külalist (2401-st) ehk u. 42%
- Vanalinnas oli kolmel platvormil kokku saadaval 2401 + 675 + 107 = **3183 voodikohta**
- Vanalinnas oli 205 + 60 + 7 = 272 lühiajalise üüri majutuskohta, kus on 5 või rohkem voodikohta
- Visittallinn.ee veebilehel on 11 vanalinna hotelli, kus on kokku ligi 900 voodikohta

- Maa-ameti infosüsteemis on Tallinna vanalinnas u. 2400 eluruumi
- Püsielanikkond: u 2300 (REL2021); Tallinna linna siht on 5000 püsielanikku
- **Deferti indeks: (3200 : 2300) x 100 = 139**
- Tallinna vanalinna iseloomustab: **suur külastuskoormus, turististumine, autentsuse hääbumine, püsielanikkonna minimaalne kasv**

Miljööväärtuslikud alad

Kalamaja

- Erinevate allikate järgi üle 200 külaliskorteri; kokku u 950 lühiajalise üüri voodikohta
- 44 lühiajalise üüri majutuskohta, kus on 5 või rohkem voodikohta
- Maa-ameti infosüsteemis on Kalamajas u. 7600 eluruumi. Asumis elab u. 12 000 inimest. 2,1 km^2
- **Deferti indeks: (948 : 12 000) x 100 = 8**
- Gentrifikatsioon - mitte niivõrd üürihinna teema, vaid pigem nn supiköögid asenduvad gurmeega

Kadriorg

- Erinevate allikate järgi u 100 külaliskorterit; u 300 voodikohta.
- Maa-ameti andmeil 3365 eluruumi
- Elanikke u 5800
- **Deferti indeks: (300 : 5800) x 100 = 5**

Supilinn

- Erinevate allikate järgi u 30 külaliskorterit; u 90 voodikohta
- Maa-ameti andmeil u 1200 eluruumi
- U 2100 elanikku
- **Deferti indeks: (90 : 1200) x 100 = 7**

Uusarendused (1)

Rotermanni

- Erinevate allikate järgi 120–150 külaliskorterit
- Maa-ameti andmeil 322 eluruumi
- Püsielanike arv ei ole teada
- Pigem ei ole tundlik piirkond

Noblessner

- Erinevate allikate järgi u 20 külaliskorterit
- Maa-ameti andmeil u 600 eluruumi
- Kindlasti mitte tundlik
- Pigem ei ole problemaatiline

Uus-Veerenni

- Erinevate allikate järgi alla 10 külaliskorteri
- Maa-ameti andmeil 1240 eluruumi
- Arendaja sõnul valmis 38 hoonet = 500 peret
- Ei ole tundlikkust

Laiema piirkondade analüüsi puhul (sh Noblessneri, Uus-Veerenni ja Riia kvartali piirkonnad) on tegemist täiendavate leidudega, mida uuringu lõpparuandes ei ole mahu piirangute tõttu esitatud.

Uusarendused (2)

Riia kvartal Tartus

- Kvartalis *ca* 30 Airbnb majutuskohta
- Kokku 7 maja ja *ca* 220 korterit
- Kergelt problemaatiline

Bremeni kvartal Pärnus

- Airbnb's 3 pakkumist, 2 neist ka Booking'us
- Arendaja kodulehel 28 korterit
- Ei tundu problemaatiline; ettearvatavus

Marienholmi uusarendus Haapsalus

- Esimeses etapis valmib 50 korterit
- Kaks kolmandikku korteritest on müüdud
- Peamiselt korterid soetatud suvitamiseks
- Kõige soodsam müüdud korter oli 130 000 €, kõige kallim üle 600 000 €

Laiema piirkondade analüüsi puhul (sh Noblessneri, Uus-Veerenni ja Riia kvartali piirkonnad) on tegemist täiendavate leidudega, mida uuringu lõpparuandes ei ole mahu piirangute tõttu esitatud.

Tundlikud piirkonnad: kokkuvõtteks

- **Tallinna vanalinn** on lühiajalise üüri majutusintensiivsuse poolest väga kõrge tasemega
- Tallinna ja Tartu olulisemad **miljööväärtuslikud piirkonnad** (Kalamaja, Kadriorg, Supilinn) on lühiajalise üüri majutusintensiivsuse poolest tärkava intensiivsuse piirimail
- **Uusarendustes** ei saa rääkida sensitiivsusest. Lühiajalise üüri majutusintensiivsus üldiselt madal
- Täiesti eraldi juhtum on **Rotermanni kvartal Tallinnas**, kus arendaja taotlused on hoopis teistsugused
- **Maapiirkondades** ei ole kindlasti teemaks tundlikkus. Probleemiks on seal väike ja seetõttu vähelikviidne eluasemeturg
- **Kuurortlinnade** probleemiks on turutõrked, s.o eluasemeturu arengud juhinduvad kinnisvarainvestorite huvidest, mitte elanike vajadustest

Laiema piirkondade analüüsi puhul (sh Noblessneri, Uus-Veerenni ja Riia kvartali piirkonnad) on tegemist täiendavate leidudega, mida uuringu lõpparuandes ei ole mahu piirangute tõttu esitatud.

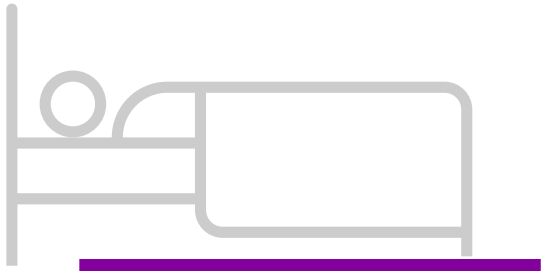
Lühiajalise üüri turu mõjud

Indrek Saar (Tallinna Ülikool)

civitta

TALLINNA ÜLIKOOL

Mõjutatud valdkonnad



Majutusturg

Eluasemeturg

Elukeskkond

Regioonid

Turvalisus

Avalik sektor

Majutusturg

Majutusteenuste mitmekesistumine

- ✓ Turistide ööbimistest ~25% toimub lühiajalise üürimise kaudu
- ✓ Majanduslik kasu mitmekesistumisest võib jääda 5-10 mln euro juurde aastas

Suurem konkurents

- ✓ Majutusteenuste reaalhinnad pole 2015-2025 suurenenud
- ✓ Lühiajalise üürimise kasv on vähendanud nõudlust traditsioonilise majutusteenuse järgi

Ebaaus konkurents

- ✓ Lühiajalise üüri teenuse pakkujad on saanud ebaausa konkurentsieelise teatud nõuete mittetäitmisega (õiguslik ebaselgus, puudulik järelevalve)
- ✓ Lühiajaline üürimine on haavatav varimajanduse leviku suhtes
- ✓ Majanduslik kulu ebaausast konkurentsist võib ulatuda 3-4 miljoni euroni aastas

Eluasemeturg

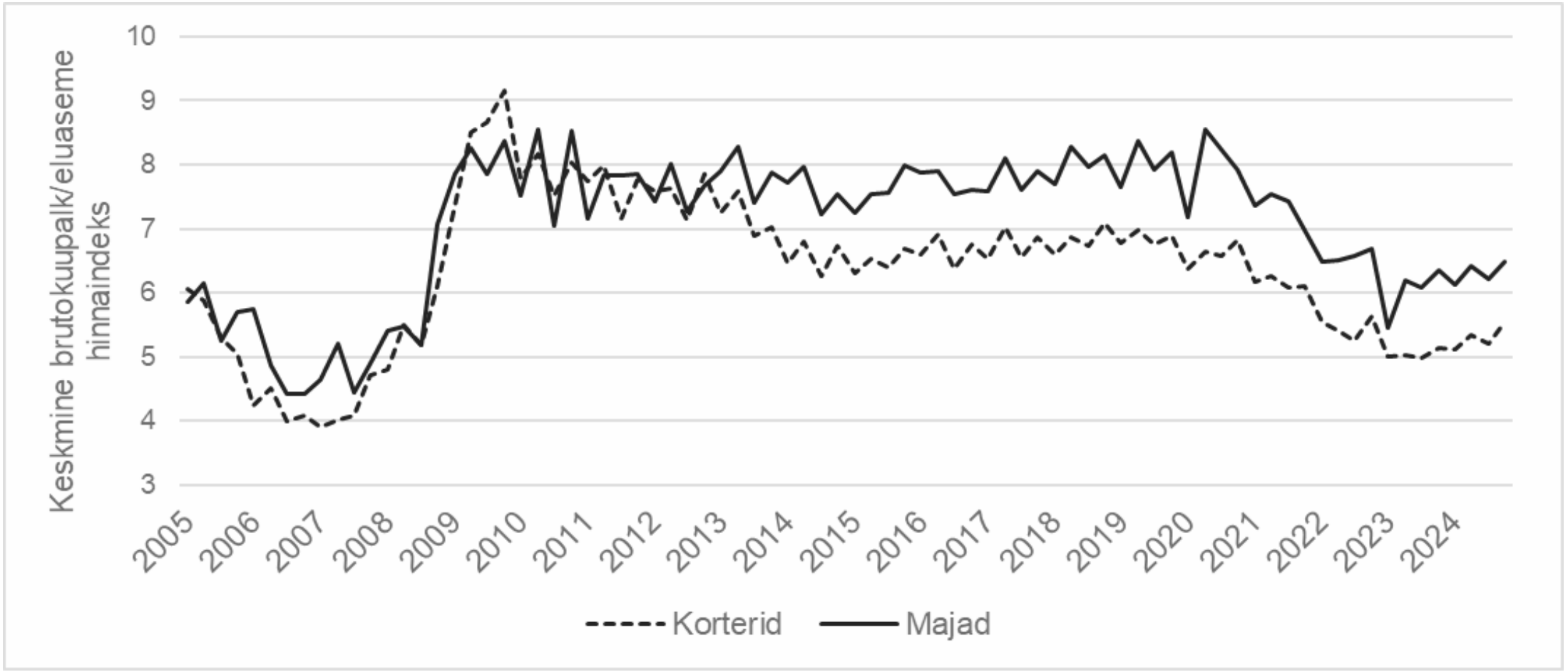
Eluasemete jagamine jagamismajanduse vormis suurendab kinnisvara korrashoiu võimekust

- ✓ ~ ¾ pakkujatest üürib ühte majutuskohta

Väheneb eluruumide kättesaadavus

- ✓ Lühiajalise üüri turu kasv 1% võrra vähendab pikaajalisel turul üüripakkumisi Tallinna vanalinnas 0,3% ja Pärnus 0,2% (ehk 1 võrra vastavalt 1000 ja 400 täiendava ööbimise korral)
- ✓ Lühiajalise üüri turu mahu (külastused, ööd, ööbimised) kasv 1% võrra suurendas uuritud perioodil üürihindu 0,06%-0,07% (ehk 1 sendi võrra ruutmeetri kohta 30 000 täiendava ööbimise korral)

Eluaseme majanduslik kättesaadavus Eestis perioodil 2005–2024



Regioonid ja regionaalne areng

- Suuremad, mitmekesisemad, paindlikumad, soodsamad ja rohkem hajutatud majutusvõimalused **suurendavad nõudlust turiste teenindavate ettevõtete toodangu ja teenuste järele.**
- Lühiajalise üüri teenuse kasutajad kulutavad erinevatele teenustele **225 miljonit eurot aastas**, välisturistid 135 miljonit eurot (~500 keskmise suurusega restorani aastakäive).
- Lühiajalise üürimise mahu kasvu **300 ööbimise võrra ühes kuus saab seostada 1 täiendava töökoha** loomisega
- Lühiajaline üürimine kaldub **kontsentreeruma suurematesse keskustesse** – Tallinn (50–55%), Pärnu (10–15%), Tartu (5–10%), lisaks Lääne-Eesti maakonnad – mõju regionaalsele arengule tagasihoidlik.

Ohutus, turvalisus ja julgeolek

Tuleohutusriskid

- ✓ Kehtivad tuleohutusnõuded on osaliselt ebarealistlikud
- ✓ Majutusteenust ebaregulaarselt pakkuvatele teenuse osutajatele turismiseaduses kehtestatud nõuded ei laiene
- ✓ Valdav enamus tulekahjudest ning surma või vigastusega tulekahjudest toimuvad kortermajades

Julgeolekuriskid

- ✓ Süütegude toimepanijad otsivad majutusvõimalusi, kus neid ei registreerita
- ✓ PPA kasutab registreeritute andmeid nii välismaalaste Eestis viibimise aluste kontrollimisel kui ka erinevate süütegude uurimisel

Varavastaseid süütegusid ei ole lühiajaline üürimine suurendanud

- ✓ 30 000 uut ööbimist on seotud süütegude arvu vähenemisega 1 võrra (seos tugevam kuritegevusega)

Elukeskkond

Intervjuudes välja toodud mõjud	KOV-d	Majutusteenuse pakkujad	Kinnisvara omamine ja arendamine
Gentrifikatsiooni risk (sh surve üürihindadele ja pikaajaliste pindade kättesaadavusele)	XX	X	XX
Mürahäiringud	XX	X	X
Turvalisuserisk (oht varale)	XX	X	X
Probleemid parkimisega	X	-	-
Probleemid prügimajandusega	X	-	-

Avalik sektor

Täiendav administratiivne ja rahaline koormus turismivaldkonna avaliku sektori organisatsioonidele (MKM, EIS), suurematele KOV-dele (Tallinn), maksude kogumisega seoses MTA-le, lisaks potentsiaalselt PPA-le, PA-le ja TA-le

Fiskaalne mõju tagasihoidlik tulenevalt turu suhtelisest väikesest mahust (32 miljonit eurot aastas)

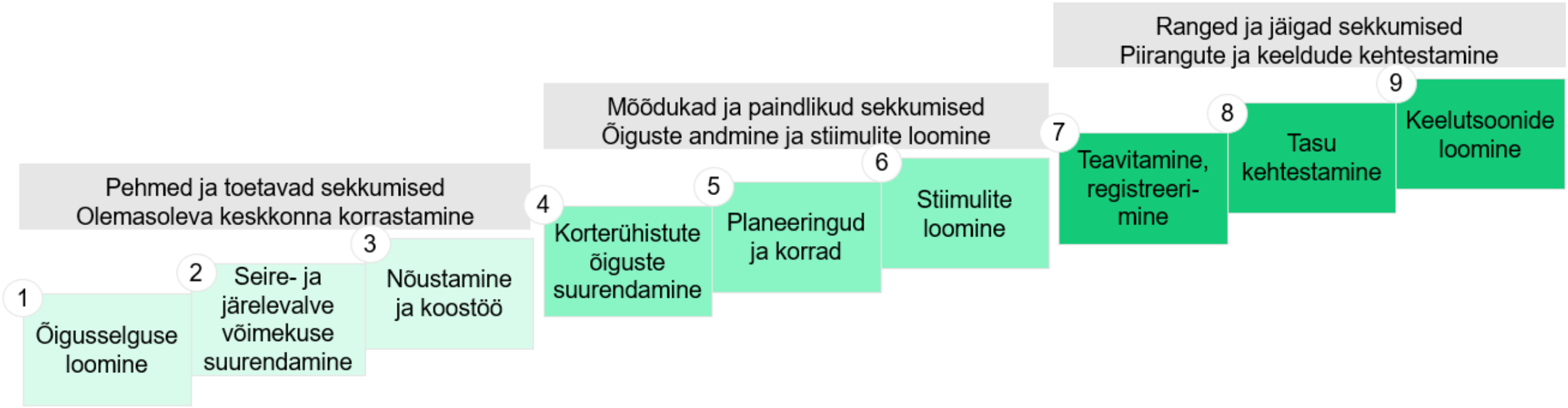
- ✓ **Kaotatud maksutulu** jääb alla 5 mln euro aastas
- ✓ **Positiivne fiskaalne mõju** on potentsiaalselt suur eelkõige majanduslikult vähem arenenud omavalitsustele

Poliitikasoovitused
Indrek Saar (Tallinna Ülikool)

civitta

TALLINNA ÜLIKOOL

Sekkumiste astmeline järjestus



Kimp 1: Lühiajalise üüri teenuse määratlemine ja sellele kohalduvate normide selgitamine

Suurendada nii õigusselgust kui ka turuosaliste teadlikkust lühiajalise üüri turu regulatsioonide osas. Selle saavutamiseks soovitame järgmist:

(i) Muuta **TurS-i §17 lg2** järgmiselt: „Majutusteenus on ajutise ööbimisvõimaluse pakkumine tasu eest majandus- või kutsetegevuse raames või väljaspool seda."

(ii) Töötada välja **juhendmaterjalid** lühiajalise üüri turul teenuse osutajatele nende õigustest ja kohustustest, sh soovituslik vorm ja andmete edastamise viis PPA-le.

(iii) Algatada TurS-i §19 lõike 3 alusel majutusteenuse osutamisele kehtestatud **tuleohutusnõuete** muutmine selliselt, et nende täitmine oleks realistlik ka kortermajades (kus osutatakse lühiajalise üüri teenust) ja mis tagaks vastavuse tegelikele tuleohutuse riskidele (vaja teha täiendav **tuleohutuse alast analüüs**).

Kimp 2: Võimekus turuseireks ja järelevalveks

Parandada võimekust lühiajalise üüri turu seiramiseks ning järelevalveks.

Selle saavutamiseks soovitame järgmist:

(i) Huvitatud KOV-del arendada välja **võimekus regulaarseks turuseireks ja mõjude hindamiseks**, kasutades vajadusel abivahendina uuringu raames väljapakutud tööriista.

(ii) Otsida nii õiguslikke kui ka tehnilisi võimalusi platvormialase teabe automaatse vahetuse (DAC7) raames vahetatavate **andmete jagamiseks KOV-dele** või nende andmete põhjal regulaarsete ülevaadete koostamiseks.

(iii) Otsida võimalusi Eurostati avaldatavate lühiajalise üüri turu **statistika jagamiseks KOV-dele**.

(iv) Andmevajaduse rahuldamiseks **suurendada koostööd digitaalsete platvormidega** või hankida infot andme- ja analüüsiteenuseid pakkuvatelt ettevõtetelt (vajadusel omavalitsuste vahelise koostöö kaudu).

Kimp 3: Nõustamine ja koostöö I

Soovitame KOV-dele, kelle haldusüksuses on juba ilmnenud või võivad lähiaastatel ilmneda märgatavad probleemid lühiajalise üürimisega, kaaluda järgmisi sekkumisi:

(i) Töötada välja lihtne, visuaalne ja kasutajasõbralik **juhend**, mis tutvustab vastutustundliku lühiajalise üürimise põhimõtteid.

(ii) Luua **tagasisidemehhanismid elanikele**, et tuvastada ja registreerida erinevaid häiringuid, millele saaks reageerida enne nende eskaleerumist, pakkudes samal ajal lühiajalise üüri pakkujatele nõustamist (seda soovitust saaksid rakendada ka korteriühistud).

(iii) Korraldada **kogukonnapõhiseid kohtumisi ja töötubasid**, et luua võimalused aruteluks ja vastastikuseks mõistmiseks majutusteenuse osutajate ja naabrite vahel. See aitab tõsta usaldust ja vähendada vastandumist ning leida mõlemale poolele sobivaimad lahendused probleemide ennetamisel ja lahendamisel.

Kimp 3: Nõustamine ja koostöö II

Soovitame KOV-dele, kelle haldusüksuses on juba ilmnenud või võivad lähiaastatel ilmneda märgatavad probleemid lühiajalise üürimisega, kaaluda järgmisi sekkumisi:

(iv) Arendada **koostööd teiste lühiajalise üüri turu üle järelevalvet tegevate asutustega** (PPA, PA, TA, MTA) info vahetamise ja probleemide ennetamise vaates, korraldades ühiseid koostöökohtumisi ja jagades ressurssi järelevalve teostamisel.

(v) Kaaluda eespool kirjeldatud sekkumisi täiendada selge ja positiivse sõnumiga **teavituskampaaniatega** lühiajalise üürimisega kaasnevate negatiivsete mõjude (nt müra, turvatunde vähenemine jms) kohta, aidates turuosalistel paremini mõista, kuidas nende valikud kogukonda mõjutavad.

(vi) Kaaluda **vabatahtliku teavitussüsteemi** loomist, et lühiajalise üüri teenuse pakkujatel oleks võimalik mugavalt ja lihtsalt sellest omavalitsust teavitada (stiimuliks majutuskoha tutvustamine KOV-i või EIS-i puhkaeestis.ee saidil).

Kimp 4: Korteriühistute õigused

Soovitame Justiits- ja Digiministeeriumil kaaluda KrtS muudatuste algatamist, mille tulemusel lubada korteriühistul (nt 2/3 või 3/4 häälteenamusega) põhjendatult ja üldistes huvides võtta vastu järgmisi otsuseid:

(i) **piirata või reguleerida** majas pakutava majutusteenuse mahtu (nt külastajate arvu ühe korteri kohta);

(ii) **keelata** majutusteenuse pakkumine juhul, kui teenuse osutaja on korduvalt rikkunud korteriühistus kokkulepitud reegleid lühiajalise üürimise kohta;

(iii) **nõuda korteri omanikult**, kelle korterit kasutatakse majutusteenuse osutamiseks, kõikide majutusteenuse osutamisega, sh majutusteenuse osutamisest tulenevate ehitisele kehtestatud nõuete täitmisega, seotud **kulude kandmist**.

Kimp 5: Planeeringud, kaitsekorrad ja kasutusotstarve I

Kohalikel omavalitsustel, kellel on tekkinud või võib tulevikus tekkida vajadus suunata lühiajalist majutusteenust omavalitsuse territooriumil, nt saavutada ja hoida tasakaalu eluruumide ja majutusruumide vahel, soovitame järgmist:

(i) Kaaluda **üldplaneeringutes maa-alade maakasutuse juhtotstarvete määramise** ja/või miljööalade **planeeringutingimuste kaudu majutusteenuse piiramise** võimalust ja otstarbekust (sh konkreetsetes piirkondades) olemasoleva linnaruumi arengu suunamiseks (sh olemasolevate hoonete kasutuse suunamiseks).

(ii) Kaaluda detailplaneeringutes planeeritava ala hoonete ja kvartalite **kasutusotstarbe reguleerimist** konkreetselt lühiajalise majutusteenuse/külaliskorterite piiramiseks või keelamiseks ning asjakohaste elukeskkonda tagavate arhitektuurinõuete seadmist (eelkõige uusarendustes).

Kimp 5: Planeeringud, kaitsekorrad ja kasutusotstarve II

Kohalikel omavalitsustel soovitame järgmist:

(iii) Vajadusel kaaluda **muinsuskaitsealade kaitsekordades piirangute** seadmist elamutes majutusteenuse pakkumisele.

(iv) Kaaluda EhS-i muutmise algatamist, millega antakse KOV-le õigus kehtestada määrusega enda haldusüksuses eluruumide **kasutusotstarbe muutmise kohustuslikud kriteeriumid** (seotud häiringute ulatusega, mida majutusteenuse kasutamine võib põhjustada, aga ka ohutusalaste asjaoludega ja muinsuskaitsealadega).

Kimp 6: Stiimulite tekitamine

Huvitatud KOV-del analüüsida järgmise sekkumise teostatavust:

(i) luua **rahalised stiimulid** lühiajalise üüri turgu mõjutavatele osapooltele (korteriühistud, kinnisvara arendajad jt), millega toetatakse (nt renoveerimistoetus, kortermaja naabruskonda investeerimine, muinsuskaitsealaste kohustuste täitmine jne) nende valikuid või käitumist, mis on **kooskõlas kohaliku omavalitsuse poolt püstitatud lühiajalise üüri turu arengut puudutavate eesmärkidega** (nt mingites piirkondades elukeskkonna hoidmine, eluruumide kättesaadavuse tagamine jne).

Kimp 7: Kohalikele omavalitsustele uute õiguslike võimaluste andmine (1)

Soovitame luua KOV-dele järgmised õiguslikud alused:

(i) Algatada TurS-i muutmine, millega anda KOV-dele õigus rakendada lühiajalise üüri teenuse osutajatele **registreerimise kohustus** (kasutades TTJA majandustegevuse registrit või KOV-i enda infosüsteemi).

(ii) Kaaluda kohalike maksude seaduse täiendamist, andes KOV-dele võimalus kehtestada **eluruumis majutusteenuse osutamise tasu.**

(iii) Algatada TurS-i muutmine, millega anda KOV-dele õigus rakendada omavalitsuse territooriumil **piiranguid eluruumides majutusteenuse osutamisel** (keelutsoonid, minimaalne ööbimise pikkus, maksimaalne voodikohtade arv, teenusepakkuja kohalolu, põhielukoha kohustus).

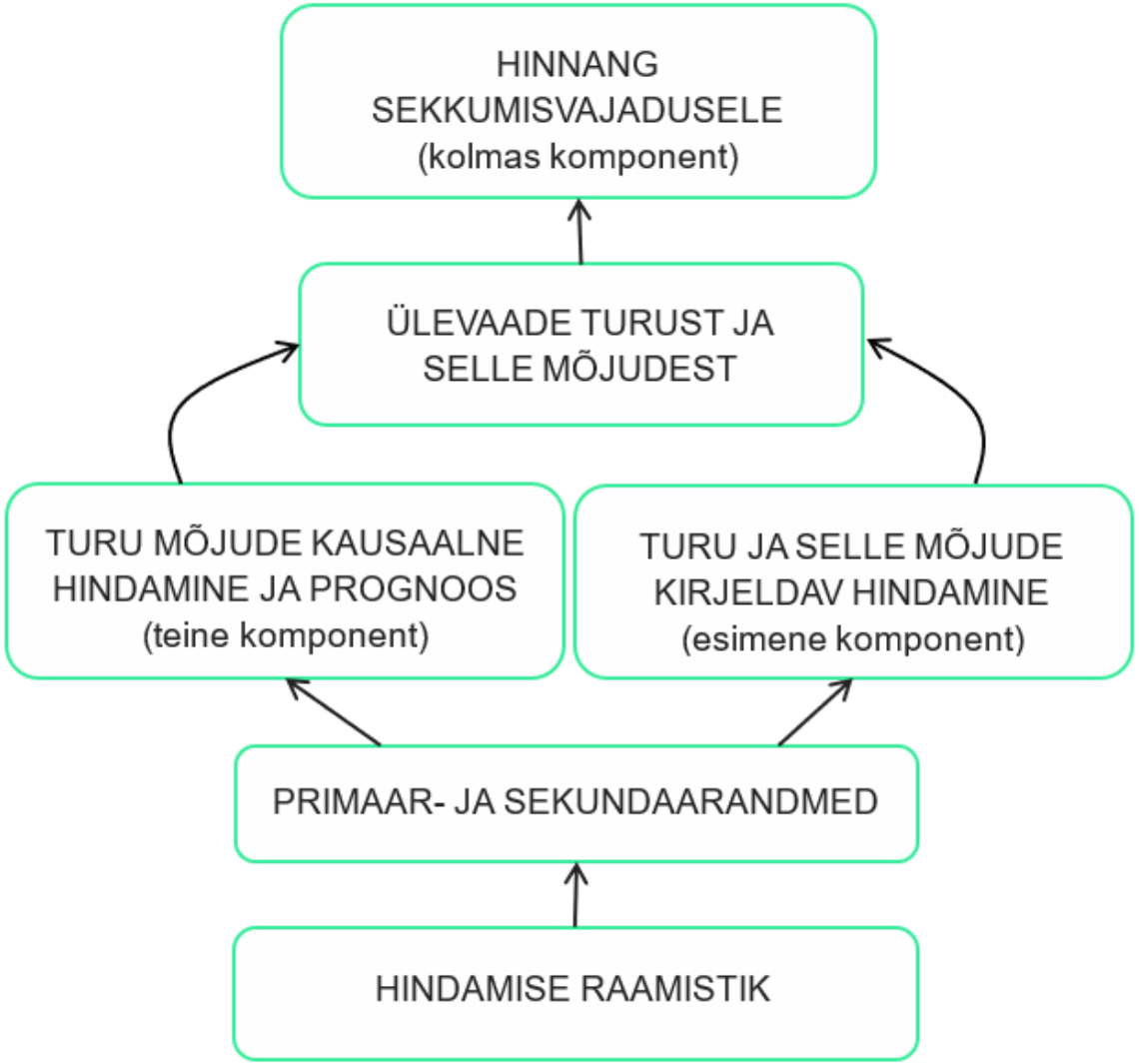
Kimp 7: Kohalikele omavalitsustele uute õiguslike võimaluste andmine (2)

Luua KOV-dele õiguslik alus pakkuda ka järgmisi soodustusi lühiajalise üüri turu mõjutamiseks kohaliku elu- ja ettevõtluskeskkonna vaates soovitud suunas:

(iv) Kõikide kohustuste, piirangute ja tasude kehtestamisel soovitame kaaluda soodsamate tingimuste (või piirangutest ja tasudest üldse vabastada) rakendamist nendele lühiajalise üüri teenuse osutajatele, kes teevad seda eluruumis, mida kasutavad oma **põhielukohana**.

(v) Algatada maamaksuseaduse muutmine, mille kohaselt oleks KOV-del õiguslik alus rakendada maamaksuseadusega kehtestatud kodualuse maa **maamaksusoodustust omanikele, kelle eluruumid on pikaajaliselt välja üüritud** ja kes suudavad seda KOV-le tõendada.

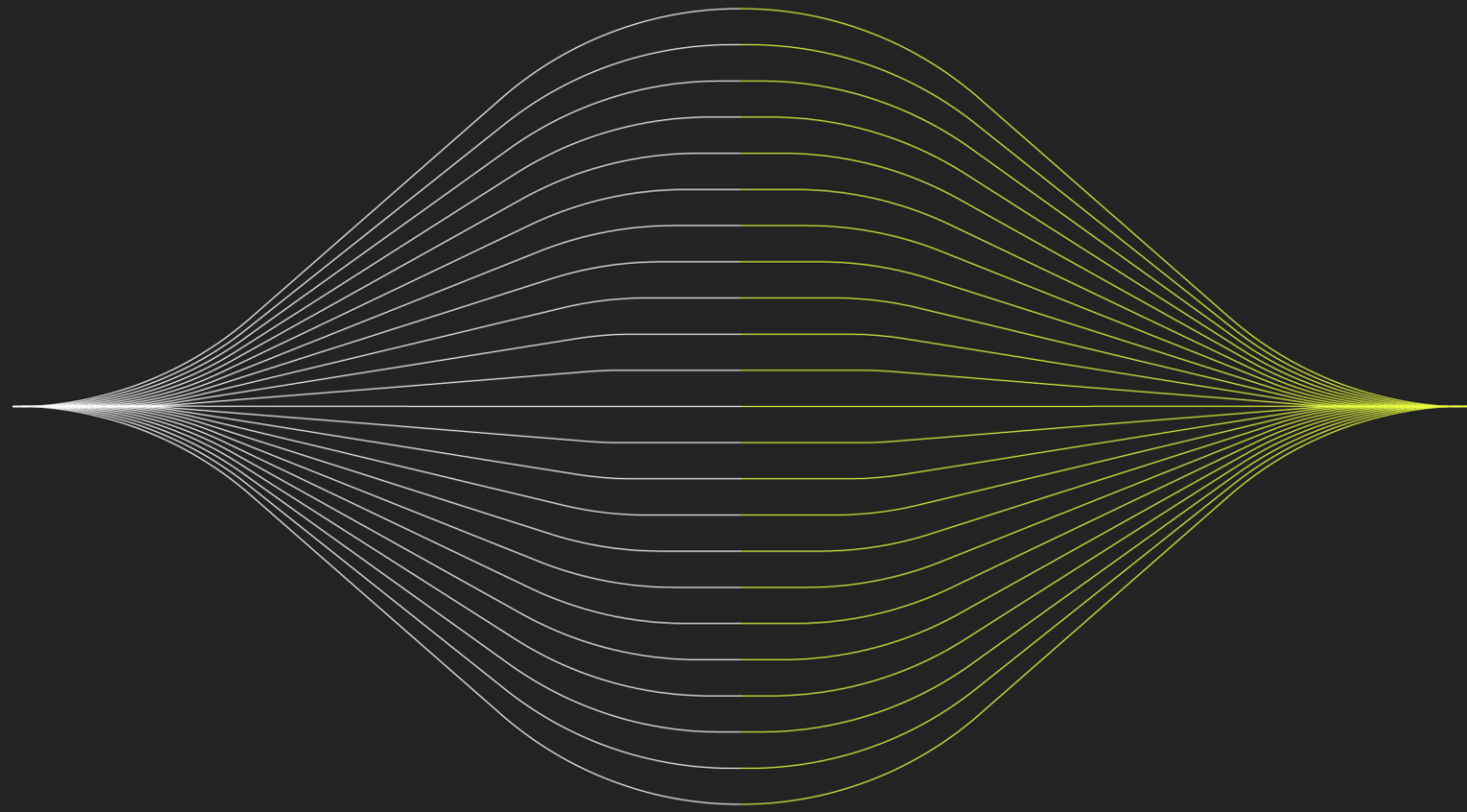
Mõjude hindamise tööriist



Tööriista MS Exceli rakendus (raamistik)

VALDKOND	EESMÄRGID	KATEGOORIA*	MÕJUDE SEIRE ANDMEALLIKAD		MÕJUTATUD GRUPID
			Sekundaarandmed	Primaarandmed (infopäringud, andmekorje, vaatlused, pers. kommunik.)	
MAJUTUSTEENUSTE TURG	*Nt aus konkurents majutusteenuste turul*	Ebaaus konkurents (-)	Statistikaamet	Majutusettevõtjad	Ettevõtjad, turistid
		Teenuste mitmekesistumine (+)	-	Majutusetevõtjad, platvormid	
		Konkurents (+)	Statistikaamet	-	
		Mainekahju (-)	-	Majutusettevõtjad	
ELUASEMETURG	*Nt eluasemete kättesaadavuse parandamine*	Kättesaadavus (-)	Platvormid	Platvormid	Elanikud, KOV-d, ettevõtjad
		Hinnatase (-)	Statistikaamet, platvormid, Maa- ja Ruumiamet	-	
		Eluasemete jagamine (+)	-	Korteriühistud	
KOHALIK ETTEVÕTLUS	*Nt pikaajalise töötuse langus*	Töötus ja hõive (+)	Statistikaamet	-	Töövõtjad, ettevõtjad, KOV-d elanikud
		Ettevõtlusaktiivsus (+)	Statistikaamet, äriregister	-	
OHUTUS, TURVALISUS, JULGEOLEK	*Nt elanike turvatunde suurendamine*	Tuleohutus (-)	Päästeamet	Päästeamet, korteriühistud	Turistid, elanikud, korrakaitseasutused
		Õiguskord (-)	Politsei- ja Piirivalveamet	Politsei- ja Piirivalveamet	
		Turvatunne (-)	-	Korteriühistud	
		Julgeoleku tagamine (-)	-	Politsei- ja Piirivalveamet	
ELUKESKKOND	*Nt elanike rahulolu elukeskkonnaga*	Gentrifikatsioon (-)	-	Korteriühistud, KOV-d	Elanikud, KOV-d, ettevõtjad
		Tühjad korterid talvel (-)	-	Korteriühistud, KOV-d	
		Müra (-)	Statistikaamet	Korteriühistud, KOV-d	
		Liiklussurve (sh parkimine) (-)	-	Korteriühistud, KOV-d	
		Prügi (-)	-	Korteriühistud, KOV-d	
		Turismisurve (-)	Statistikaamet		
		Kaubanduse ümberpaiknemine (-)	-	Vaatlused	
AVALIK SEKTOR	*Nt avalike teenuste kvaliteedi tõus*	Fiskaalsed kulud	Statistikaamet, riigiraha.fin.ee	-	Elanikud, KOV-d, keskvalitsus
		Maksutulud (+)	Statistikaamet, riigiraha.fin.ee	-	
		Kaotatud maksutulu (-)	-	Maksu- ja Tolliamet	

Tööriista MS Exceli rakendus (koondhinnang)

VALDKOND	KATEGOORIA*	MÕJUD			Sekkumise vajadus
		Ulatus	Sagedus	Tugevus	
MAJUTUSTEENUSTE TURG	Ebaaus konkurents (-) Teenuste mitmekesistumine (+) Konkurents (+) Mainekahju (-)				
ELUASEMETURG	Kättesaadavus (-) Hinnatase (-) Eluasemete jagamine (+)				
KOHALIK ETTEVÕTLUS	Töötus ja hõive (+) Ettevõtlusaktiivsus (+)				
OHUTUS, TURVALISUS, JULGEOLEK	Tuleohutus (-) Õiguskord (-) Turvatunne (-) Julgeoleku tagamine (-)				
ELUKESKKOND	Gentrifikatsioon (-) Tühjad korterid talvel (-) Müra (-) Liiklussurve (sh parkimine) (-) Prügi (-) Turismisurve (-) Kaubanduse ümberpaiknemine (-)				
AVALIK SEKTOR	Fiskaalsed kulud (-) Maksutulud (+) Kaotatud maksutulu (-)				

Question the answer