Rakendusuuring „Lühiajalise üüri turg Eestis“

INFOLEHT

September 2025

Uuringu tellis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Eesmärk ja lähtekohad:

- Eesmärk oli avada Eesti lühiajalise üüri teenuse turu **toimimist ja mahtu** ning hinnata **turu mõjusid**.
- Uuringu objektiks oli lühiajalise üüri teenus, mida **pakutakse ärilistel eesmärkidel eluruumides**.
- Varem **ei ole** Eestis lühiajalise üüri turgu laialdaselt **uuritud ega eraldi reguleeritud**.
- Lühiajalise üüri turu kiire kasv on tihedalt seotud **jagamis- ja platvormimajanduse** arenguga.

Uuringus kasutati:

- Dokumendi-, teaduskirjanduse ja kehtiva õiguse analüüs
- Välisriikide kogemuste analüüs (lähemalt uurisime Hollandi, Saksamaa, Soome, Šveitsi, Tšehhi kogemusi)
- Intervjuud ja päringud (kaasatud oli 62 turuosalist)
- Kvantitatiivsete andmete analüüs
- Ökonomeetriline mudeldamine
- Arutelud, konsultatsioonid ja teadusnõustamised

Kuidas mõista lühiajalise üüri teenuseid?

Uuringu tulemusel saab järeldada, et eluruumides lühiajalise üüri teenuse pakkumine on sisuliselt majutusteenus nagu turismiseadusega reguleeritud kodumajutus, külaliskorter või puhkemaja, sest see vastab kõikidele seaduses kirjeldatud majutusteenuse kriteeriumidele.

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 esitamise kohustus, juhul kui tegu on 5 ja enama voodikohaga EMTAK tegevusaladega 551-553 majutusteenust pakkuva majutuskohtaga.

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.

Milline on turu maht ja omadused?

Lühiajalise üüri teenuste pakkumise **turu maht** Eestis on ligi **50 tuhat voodikohta enam kui 10 tuhandes majutuskohas**, kusjuures 2023. aastal oli majanduslikult aktiivseid majutuskohti 5400.

Lühiajalise üüri teenuste turu maht oli 2023. aastal **31,9 miljonit eurot** (umbes 13% majutussektori kogumüügist).

Lühiajalise üüri teenuse **nõudluse turu maht** kogu Eestis oli 2023. aastal ca 1,5 miljonit ööbimist ja veidi üle 600 tuhande majutatu.

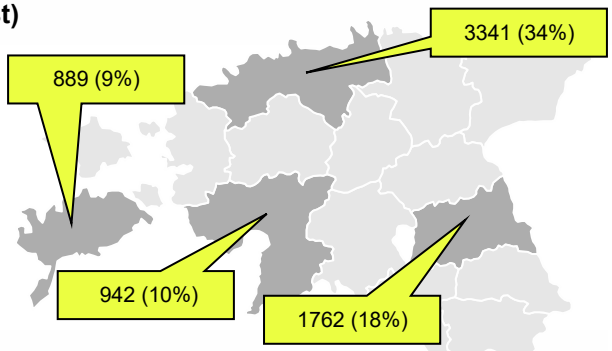
Keskmine **üüritulu kinnistusüksuse** kohta oli 2023. aastal Eestis pisut üle 5900 euro ja keskmine üüritulu müüja kohta ligi 9200 eurot.

Keskmine **väljaüüritud ööde arv** kinnistusüksuse kohta aastas oli maakondades 33 ja kolmes eraldi analüüsitud linnas (Tallinn, Tartu, Pärnu) 61. Kinnistusüksuse **teenitud tulu rendipäeva** kohta oli maakondades keskmiselt 95 eurot ja kolmes linnas 84 eurot.

Turgu iseloomustavad **dünaamilisus, polariseeritus, hooajalisus ja kontsentreeritus konkreetsetesse piirkondadesse**:

- Domineerivad **väikesed ühe magamistoaga (1- ja 2-toalised) majutuskohad**, mis moodustavad pea kolmveerandi kogu pakkumisest. 93% ööbimistest olid kuni viie majutuskohaga majutuskohtades.
- **3/4 turunõudlusest rahuldavad suuremad,** mitme eluruumi pakkujad, samas on 3/4 pakkujatest väikesed ehk ühe eluruumi pakkujad.
- Üle poole lühiajalise üüri majutuskohtadest Eestis on saadaval **vähem kui 6 kuud aastas.**

Harjumaa ja Pärnumaa moodustavad ligi poole ning koos Tartumaa ja Saaremaaga umbes 2/3 lühiajalise üüri pakkumisest ja 84% nõudlusest (ööbimiste arvust)



Suurim maksimaalse lühiajalise üüri majutuskohtade arv (osakaal) kogu Eesti samast näitajast (2023. aastal)

Kõige rohkem on teenused kontsentreerunud **Tallinna vanalinnas - Deferti indeksi* väärtuseks on 139**:

- turu maht 2025. a oli ligi 3200 voodikohta u 650 majutuskohas
- maksimaalne majutatavate arv majutuskoha kohta on keskmiselt 4,7
- umbes 1/3 kõikidest majutuskohtadest mahutavad rohkem kui 5 külalist

** Deferti indeks mõõdab turismisurvet lähtuvalt voodikohtade arvu suhtele 100 elaniku kohta. Indeksi väärtus üle 50 viitab kõrgele turismisurvele.*

Millist mõju avaldab lühiajalise üüri teenuste turg?

Lühiajalise üürimise levik on:

+ suurendanud teenuse kasutajate valikuvõimalusi – turule on tekkinud rohkem ööbimise võimalusi, et rahuldada erinevate vajadustega turistide eelistusi, on hoidnud **majutusteenuste hinnad madalamal**, kui nad muidu oleksid ja **suurendanud majutuse nõudlust** üldiselt.

+ avaldanud **positiivset mõju tööturule läbi registreeritud töötuse languse**. Positiivse mõju potentsiaal on suurem väljaspool tavapäraseid turismipiirkondi. Hindasime, et läbi kohalikku majandusse tehtud kulutuste toovad lühiajalise üüri teenust kasutavad **välisturistid Eestisse 135 miljonit eurot aastas**.

+ pakkunud täiendavaid võimalusi ettevõtluseks ja lisa majutuskohtade pakkumiseks eriti suurürituste ajal ja maapiirkondades, kus majutusteenuse pakkumine on tavaliselt madal.

- vähendanud mõnevõrra **nõudlust traditsioonilise n-ö hotellitüüpi majutusteenuse järele**.

- vähendanud vähesel määral **aktiivseid pakkumisi eluasemeturul** ja suurendanud eluasemete turuhinda, nii üüripakkumistes kui ka üüritehingutes.

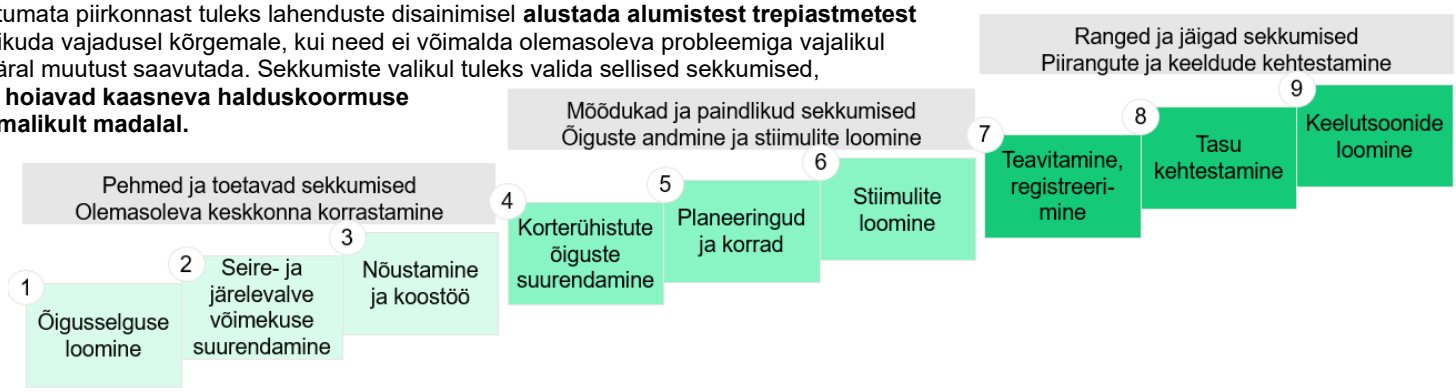
- vähendanud **elanike turvalisust**, seda nii tuleohutuse kui ka õigusrikkumiste uurimise seisukohast kui ka elanike üldist turvatunnet.

Kuidas lühiajalise üüri teenuste turgu reguleerida?

Uuringu tulemused näitavad, et Eesti erinevates piirkondades on **sekkumise vajadus erinev**, seega tuleks sekkumiste valikul lähtuda just vastavas piirkonnas avaldanud probleemist. Seetõttu on turule sobivad sekkumised jagatud kolme gruppi, kus:

- esimese grupi sekkumised aitavad **turgu korrastada, saavutada õigusselgus ning on suunatud nõustavale koostööle;**
- teise grupi sekkumised aitavad luua **stiimuleid ja mõõdukaid piiranguid** turu ühiskonnale soovitud suunas mõjutamiseks;
- kolmanda grupi sekkumised soovitavad **teavitus- või registreerimissüsteemi** loomist või **tasude ja piiravate või keelavate reeglite** kehtestamist.

Sõltumata piirkonnast tuleks lahenduste disainimisel **alustada alumistest trepiastmetest** ja liikuda vajadusel kõrgemale, kui need ei võimalda olemasoleva probleemiga vajalikul määral muutust saavutada. Sekkumiste valikul tuleks valida sellised sekkumised, mis **hoiavad kaasneva halduskoormuse võimalikult madalal.**



Lühiajalise üüri teenuse määratlemine ja sellele kohalduvate normide selgitamine | Soovitame täpsustada turismiseaduses majutusteenuse sõnastust, et see hõlmaks selgelt lühiajalise üüri teenust. Õigusselguse loomiseks tuleks pakkuda juhiseid majutusteenusele kehtitavate nõuete paremaks täitmiseks. Kohandada tuleks ka majutusteenuse osutamise tuleohutusnõudeid, et need oleksid praktikas mõistliku kuluga rakendatavad.

Võimekus turuseireks ja järelevalveks | Lühiajalise üüri turuga kaasnevad probleemid, sh negatiivsed mõjud eluaseme kättesaadavusele, on lokaalse iseloomuga. Soovitame omavalitsustel turgu süsteemselt seirata ja vajadusel kavandada sekkumismeetmed vastavalt piirkonna eluasemepoliitikale.

Nõustamine ja koostöö | Negatiivsete mõjude avaldumise põhjused on seotud turuosaliste valikute ja käitumisega. Kaasaegsed käitumisteooriad kinnitavad, et inimeste käitumist saab mõjutada igapäevaste valikute suunamisega. Seega soovitame igal omavalitsusel lähtuvalt turu olukorrast rakendada teadlikkuse kasvule, koostööle, teavitamisele jms suunatud tegevusi.

Korteriühistute õigused | Suur osa lühiajalise üüri teenuse pakkumist toimub kortermajades, kus negatiivsete mõjudena avalduvad mürahäiringud naabritele ja suurem koormus üldkasutatavatele pindadele. Seega soovitame suurendada korteriühistute õigusi, et neil oleks võimalik piirata elamus teenuse osutamist ja/või nõuda teenuse osutamisega kaasnevate täiendavate kulude katmist.

Planeeringud, kaitsekorrad ja kasutusotstarve | Üld- ja detailplaneeringud ning vanalinnade kaitsekorrad on üheks seni laiemalt kasutamata võimaluseks, mis aitaksid vajadusel omavalitsustel suunata hoonete kasutusotstarvet ja lühiajalise majutusteenuse pakkumist omavalitsuse territooriumil, et saavutada ja hoida tasakaalu eluruumide ja majutusruumide vahel.

Stiimulite tekitamine | Majanduslikust vaatenurgast hakatakse eluruumides majutusteenust osutama sageli sellepärast, et see on rahaliselt tasuvam, kuigi kogukonna vaates võib pikaajaline üürimine olla parem valik. Soovitame ennetava meetmena selle probleemi korrigeerimiseks kasutada stiimuleid ja toetusi (nt renoveerimistoetus, naabruskonda investeerimine vms).

Kohalikele omavalitsustele uute õiguslike võimaluste andmine | Uuringu põhjal on piirkondadeks, kus võiks kaaluda sekkumist läbi regulatsioonide ja tasude koheselt, Tallinna vanalinn, osaliselt ka Pärnu linn. Seega tuleks rangeid sekkumisi rakendada omavalitsuste põhiselt ja tingimusel, et lühiajalise üürimise maht ületab teatud piirmäära (nt suhtena haldusüksuse rahvaarvu).

civitta TALLINNA ÜLIKOOL