

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

TALLINNA KOLLEDŽ

Kinnisvara haldamine

Jürgen Norak

**KORTERITURU ÜLEVAADE, PRAEGUNE ELANIKE
RAHULOLU JA PLANEERITAVAD RENOVEERIMISTÖÖD
KUNGLA 46A NÄITEL**

Lõputöö

Juhendaja: Ljudmilla Drõkina

Tallinn 2016

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. ELUASEMEGA RAHULOLU JA SELLE SEOS ELUASEME RENOVEERIMSEGA	5
1.1. Eluasemega rahulolu mõjutavad tegurid	5
1.2. Ülevaade eluasemega rahulolu uuringutest Eestis	12
1.3. Eluaseme renoveerimine ja selle mõju eluasemega rahulolule	14
2. KINNISVARATURU ÜLEVAADE.....	17
2.1. Olukord Tallinna eluasemeturul.....	17
2.2. Kalamaja positsioon eluasemeturul.....	21
2.3. Tulevased arengud Tallinna korterite üüriturul.....	24
3. KUNGLA 46A RENOVEERIMINE JA ÜÜRNIKE RAHULOLU	27
3.1. Uurimisobjekt.....	27
3.2. Üürnike küsitluse metoodika.....	29
3.3. Küsitluse tulemused	30
3.4. Järeldused.....	36
KOKKUVÕTE	38
VIIDATUD KIRJANDUS	40
LISAD	44
Lisa 1. Kungla 46a üürnike küsitlus.....	44
SUMMARY	50

SISSEJUHATUS

Kungla 46a on Tallinnas Kalamaja asumis paiknev 11-korteriga kortermaja. Kõik korterid kuuluvad ühele omanikule ning 7 nendest on kasutusel üürikorterina. Majas on siiani tehtud renoveerimistöid ebaregulaarselt ja vastavalt vajadusele. Hoone seisukord nõuab tulevikus uute renoveerimistööde teostamist ning hoone jätkusuutlikkuse tagamiseks oleks vajalik neid teostada planeeritult.

Üürikinnisvara haldamisel on oluline üürnike rahulolu. Üürnike rahulolust sõltub nende soov korterit jätkuvalt üürida, mis mõjutab kinnisvara omaniku tulusid. Selleks, et üürnike rahulolu suurendada, on vajalik teada, milline on nende rahulolu eluasemega ning mis on üürnike suuremad probleemid. Üürnike probleemide ja vajaduste väljaselgitamine aitab planeerida renoveerimistöid.

Samuti on oluline selgitada, millised on üürnike ootused üüri suhtes ja kas üürnikel on valmidus maksta ka senisega võrreldes kõrgemat üüri, eriti kui hoones tehakse renoveerimistöid ja eluaseme kvaliteet seetõttu paraneb. Lisaks on oluline uurida, milline on olukord kinnisvaraturul, sest sellest sõltub, milline on nõudlus üürikorterite suhtes. Nõudlus üürikorterite suhtes omakorda määrab ära kui kõrget üüri on võimalik väljaüüritavatelt korteritelt küsida.

Töö eesmärgiks on hinnata Kungla 46a korterelamu üürnike rahulolu, selgitada välja võimalused üüri tõstmiseks ja renoveerimistööde teostamiseks.

Eesmärgi saavutamiseks püstitatakse järgmised uurimisülesanded:

- tuua teoreetilise kirjanduse põhjal välja eluasemega rahulolu mõjutavad tegurid;
- anda ülevaade varasematest Eestis eluasemega rahulolu kohta tehtud uuringute tulemustest;
- selgitada, kuidas elamu renoveerimine võib mõjutada eluasemega rahulolu;
- analüüsida Tallinna ja Kalamaja eluasemeturgu ja võimalikke tulevasi üürituru arenguid,
- kirjeldada Kungla 46a korterelamu seisundit ning renoveerimistöid;
- viia läbi küsitlusuuring Kungla 46a korterelamu üürnike eluasemega rahulolu kohta;
- teha uuringutulemuste põhjal järeldused elanike rahulolu, üüri tõstmise ja renoveerimistööde kohta.

Töös läbiviidav uuring põhineb Kungla 46a üürnike küsitlusel. Küsitlus viiakse läbi kirjalikus vormis ja sellega kogutakse infot üürnike eluasemega rahulolu kohta. Samuti selgitatakse välja, millised on üürnike suuremad probleemid eluasemega ning eluaseme plusside ja miinused. Uuritakse ka selle kohta, milline on üürnike võimekus tasuda kõrgemat üüri.

Töös analüüsitakse Tallinna eluasemeturgu. Selle juures kasutakse Maa-ameti statistikat korteriomandiga tehtud tehingute kohta. Samuti kasutatakse teiste autorite poolt tehtud kinnisvaraturu analüüside tulemusi.

Töö koosneb kolmest peatükist. Esimene peatükk moodustab töö teoreetilise osa ning see jaguneb kolmeks alapeatükiks. Esimeses alapeatükis selgitatakse, millised tegurid mõjutavad eluasemega rahulolu ning miks võib eluasemega rahulolu olla omanikul ja üürnikul erinev. Teises alapeatükis antakse ülevaade Eestis eluasemega rahulolu kohta tehtud varasematest uuringutest. Kolmandas alapeatükis tuuakse välja, kuidas võib eluaseme renoveerimine üürnike rahulolu mõjutada. Teises peatükis antakse ülevaade Tallinna kinnisvaraturust. Esimesena analüüsitakse Tallinna eluasemeturgu, sh üüriturgu. Teisena tuuakse välja Kalamaja piirkonna eripära eluasemeturul. Kolmandana käsitletakse võimalikke tulevasi arenguid Tallinna eluasemete üüriturul. Töö kolmandas peatükis analüüsitakse Kungla 46a korterelamu üürnike rahuolu ja ootusi tuleviku suhtes. Esmalt kirjeldatakse selles peatükis hoone olemasolevat olukorda ning siiani teostatud renoveerimistöid. Seejärel kirjeldatakse uuringu läbiviimise meetodikat. Viimasena esitatakse uurimistulemused ja nende põhjal tehtavad järeldused.

1. ELUASEMEGA RAHULOLU JA SELLE SEOS ELUASEME RENOVEERIMSEGA

1.1. Eluasemega rahulolu mõjutavad tegurid

Eluasemega rahulolu näitab seda, millises ulatuses eluase rahuldab selle kasutaja vajadusi. Tänapäevase käsitlemise kohaselt ei piirdu eluasemega rahulolu üksnes rahuloluga eluaseme füüsiliste, struktuursete ja funktsionaalsete omaduste kogumi suhtes. Eluasemega rahulolu mõjutab ka inimeste poolt tajutav eluaseme kuvand ning eluaseme kasutamise mõju inimese eluga rahulolule tervikuna. (Mohit et al 2010: 18) Eluasemega rahulolu põhineb inimese subjektiivsel hinnangul. Kuna eluasemega rahulolu on elanike käitumise mõjutaja, siis peetakse nimetatud näitaja uurimist oluliseks. Sealjuures peetakse olulisemaks mitte niivõrd selgitada välja elamu üksikute elanike rahulolu, vaid kinnisvaraobjekti vastavust elanike vajadustele väljendab eelkõige selle kõigi elanike rahulolu tervikuna. (Vera-Toscano, Ateca-Amestoy 2008: 259)

Rahulolu eluasemega sõltub elanike vajadustest ja eelistustest. Seetõttu võivad samad elamistingimused rahuldada inimeste vajadusi erinevas ulatuses. Samuti võivad inimeste ootused eluaseme suhtes olla erineval tasemel. (Vera-Toscano, Ateca-Amestoy 2008: 259). Võib väita, et mida täpsemini vastab eluase elanike ootustele ehk mida väiksem on erinevus tegeliku ja soovitud olukorra vahel, seda kõrgem on elaniku rahulolu. (Berkoz et al 2009: 162). Näiteks kui inimene otsib endale keskpärasest seisukorras kinnisvara, siis võib tema vajadusi rahuldada korter, mille parkett on kulunud ning planeering ei ole kaasaegne. Kui inimene soovib eksklusiivset kinnisvara, siis sellises korteris elamine mõistagi tema vajadusi ei rahulda.

Eluasemega rahulolu mõjutavad tegurid on inimestel erinevad, sest inimeste vajadused on erinevad (Vera-Toscano, Ateca-Amestoy 2008: 259) Näiteks lastemänguväljaku olemasolu korterelamu krundil või lasteaia lähedus on tavaliselt olulised vaid lastega peredele. Ilma lasteta elanikud sellistele omadustele reeglina tähelepanu ei pööra.

Inimeste vajadused ja eelistused eluaseme suhtes sõltuvad ka ühiskonnas kehtivatest normidest ning eluasemete kättesaadavusest. Need võivad aga aja jooksul muutuda, mistõttu muutuvad elanike eelistused kinnisvara suhtes ja sellest tulenevalt ka rahulolu konkreetse kinnisvaraobjektiga. (Tan, Khong 2012: 2) Näiteks 10-20 aastat tagasi oli paljude Eesti elanike jaoks unistusteks eramu äärelinnas või linnalähedases piirkonnas. Viimastel aastatel on hakanud aga paljud inimesed pidama eluaseme puhul oluliseks selle asukohta kesklinnas, mille nimel ollakse nõus leppima väiksema elamispinna ja mõnevõrra kehvamate elamistingimustega. (Kadarik 2012: 111) Sellised muutused võivad tuua kaasa elanike rahulolu suurenemise kesklinnas asuva väiksema korteri suhtes.

Eluasemega rahulolu väljaselgitamist peetakse oluliseks mitmetel põhjustel (Mohit et al 2010: 19):

- see võimaldab prognoosida elanike elukohavahetusi;
- see annab hinnangu teostatud kinnisvaraprojektide edukusele;
- see võimaldab hinnata inimeste üldist elukvaliteeti ja sotsiaalmajanduslikku olukorda;
- eluasemega rahulolu hinnanguid saab võtta arvesse kinnisvaraga seotud parenduste tegemisel.

Kuna inimene püüdleb oma vajaduste rahuldamise suunas ning soovib saavutada võimalikult kõrget rahulolataset, siis juhul kui inimese rahulolu eluasemega on madal, hakkab ta otsima võimalusi selle tõstmiseks. Et eluase rahuldaks paremini inimeste vajadusi on kaks võimalust: kas vahetatakse eluaset või tehakse parendusi olemasolevasse eluasemesse. (Mohit et al 2010: 19) Käesoleva töö kontekstis tähendab see, et kui üürnike rahulolu eluasemega on madal, siis võib oodata, et nad võivad võrdlemisi lühikese aja järel elukohta vahetada, mistõttu võib olla keeruline saada pikaajalisi ja stabiilseid elanikke. Mõnikord võivad üürnikud olla huvitatud ka parenduste tegemisest eluasemesse, kuid nad võivad soovida saada tehtud parenduste eest omanikult kompensatsiooni.

Rahulolu eluasemega sõltub paljudest teguritest, mille juures saab välja tuua (Mohit et al 2010: 21)

- eluruumi omadused ja seisund;
- kommunaalteenused, kinnisvara korrashoid ja muud eluasemega kaasnevad teenused,
- hoone üldkasutavad osad ja kinnistu;
- naabrid;
- eluruumi asukoht ja ümbruskond.

Mõnikord jaotatakse eluasemega rahulolu mõjutavad tegurid füüsilisteks ja sotsiaalseteks, kus füüsilised tegurid on seotud eluruumi ja selle ümbruse füüsiliste omadustega ning sotsiaalsed

tegurid eluruumi kasutamise seotud inimsuhetega (Berkoz et al 2009: 162). Eelnevalt esitatud loetelus oleks füüsilisteks teguriteks eluruumi omadused ja seisund, kommunaalteenused ja kinnisvara korrashoid (osaliselt), hoone üldkasutatavad osad ja kinnistu, ning eluruumi asukoht ja ümbruskond. Sotsiaalsed tegurid on kõige rohkem seotud naabritega, aga ka kinnisvara korrashoiuga nii palju kui see hõlmab suhtlust kinnisvarahalduri või hooldajaga ning ümbruskonnaga.

Eluruumi omaduste ja seisundi juures on olulised eluruumi pindala ja ruumide arv. Samuti mõjutavad elanike rahulolu ruumide seisukord ja funktsionaalsus. (Mohit et al 2010: 21) Ruumide arvu ja suuruse juures on oluline, kuidas need vastavad inimeste vajadustele. Ei saa üheselt väita, et suurem elamispind peaks tagama kõrgema rahulolu, sest liiga suur pind võib osutuda ebapraktiliseks ja kulukaks. (Khozaei et al 2012: 294) Samas tekitab ruumipuudus tunduvalt rohkem rahulolematust, kui liiga suur elamispind. Rahulolematuse põhjuseks võivad olla ka eluasemes esinevad puudused, näiteks lekkiv katus, madala soojuspidevusega aknad, hallitus seintel või laes. Samuti mõjub rahulolule negatiivselt ebapiisav loomulik valgus eluruumides. (Diaz-Serrano 2006: 20)

Kommunaalteenustest huvitavad elanikke eluaseme varustatus näiteks sooja veega, elektrienergiaga, hoone kütmine. Selliste teenuste osas ei ole elanike ootused reeglina väga kõrged. Nagu näitavad Diaz-Serrano (2006: 20) tulemused on mitmete Euroopa riikide andmetel, ei taga sooja vee või küttesüsteemi olemasolu iseenesest kuigi kõrget rahulolutaset. Seevastu kui nimetatud teenustega esineb probleeme, näiteks kui kütmine ei ole piisav, siis on see küllaltki tugevaks rahulolematuse põhjustajaks.

Kinnisvara korrashoiu osas mõjutavad selle kasutajate rahulolu nii kinnisvara halduse kui hooldusega seotud tegevused. Kui aga vaadata rahulolu üürniku vaatenurgast, siis sõltub see peamiselt kinnisvara hooldusest, millega tagatakse elamu tehnosüsteemide töö ning heakord elamu üldkasutatavates osades ja krundil. (Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit 2008: 7) Samas kindlasti mõjutavad üürnike rahulolu ka kokkupuuted kinnisvarahalduriga ning kinnisvarahalduri suhtumine.

Hoone üldkasutatavatest osades on elanike jaoks tähtsad trepikojad, lifti olemasolu, hoone fassaad. Ka kinnistul olevad objektid võivad mõjutada elanike rahulolu, näiteks kas kinnistul on haljastus, laste mänguväljakud ja pingid istumiseks. Autoomanike jaoks on oluline, millised

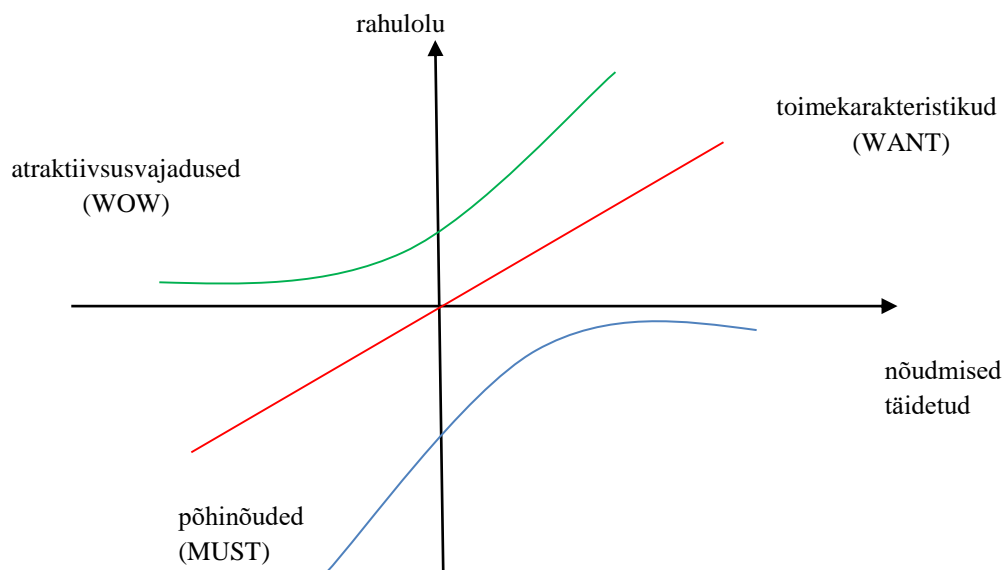
on parkimisvõimalused kinnistul. (Mohit et al 2010: 21) Kinnisvara juures võib suureks lisaväärtuseks olla privaatse aia olemasolu (Diaz-Serrano 2006: 20).

Eluasemega rahulolu võivad mõjutada naabrid ning nendega väljakujunenud sotsiaalsed suhted. Naabrite all ei tule siin mõista mitte ainult samas trepikojas või samas majas elavaid inimesi, vaid eluaseme läheduses elavaid inimesi üldisemalt. Oluline on see, kellega tekkivad kokkupuuted seoses eluasemes elamisega ning nende kontaktide meeldivus elaniku jaoks. (Khozaei et al 2012: 294) Paljud inimesed eelistavad elada koos endaga sarnaste inimestega. Näiteks eelistatakse samasuguse rahvuse ja kultuuritaustaga inimesi, vanemaealised inimesed eelistavad naabriteks pigem teisi vanemaealisi inimesi jne. (Teixeira 2007: 506)

Eluasemega rahulolu sõltub veel ka sellest, millises piirkonnas eluase asub. Näiteks on oluline, millised asutused (kauplused, koolid, lasteaiad) hoone läheduses asuvad ja kui kaugel need hoonest on. Samuti on olulised ühendused teiste linnaosadega (eriti kesklinnaga) ning ühistranspordivõimalused. (Mohit et al 2010: 21) Uuringute tulemused on näidanud, et väga oluliseks rahulolu suurendavaks teguriks on parkide ja muude rohealade paiknemine eluaseme lähedal. Seevastu kõrge kuritegevuse tase on oluliseks rahulolu vähendavaks teguriks. (Vera-Toscano, Ateca-Amestoy 2008: 266-267) Berkoz et al (2009: 167) uurimistulemuste järgi on rahuloluga kõige rohkem seotud eluaseme paiknemine kesklinna suhtes. Nimetatud uuringus eelistati kesklinnale lähemal asuvaid eluasemeid. Veel selgus, et väga oluline on elukoha asukoht elanike töökoha, kaubandusettevõtete ja haridusasutuste ning rohealade suhtes. Väiksema tähtsusega oli Berkoz et al (2009: 167) uuringu tulemuste kohaselt elukoha asukoht meelelahutusasutuste, meditsiinasutuste ja riigiasutuste suhtes.

Elamu asukoha puhul on oluline veel selle paiknemine teiste hoonete suhtes, näiteks kui kaugel see asub teistest hoonetest ning milline on läheduses olevate hoonete paigutus. Rahulolu võib väheneda, kui kõrvalolevad hooned vähendavad privaatsust või turvatunnet või varjavad päikesevalgust. (Berkoz et al 2009: 169)

Eelpooltõudud seisukohtade kokkuvõtteks võib öelda, et rahulolu eluasemega sõltub väga paljudest teguritest ning kindlasti ei ole kõik nendest teguritest samaväärse tähtsusega. Millised tegurid on tähtsamad ja vähem tähtsamad sõltub inimesest, sest inimeste vajadused ja ootused on erinevad. Erinevate tegurite tähtsust ja seost rahuloluga selgitab Kano mudel (Joonis 1).



Joonis 1. Kano mudel

Allikas: ReVelle, Margetts (2009: 160)

Kano mudeli kohaselt jagunevad eluasemega rahulolu mõjutavad tegurid kolmeks (ReVelle, Margetts 2009: 160):

- põhinõuded,
- toimekarakteristikud,
- atraktiivsusevajadused.

Põhinõuded (*Dissatisfiers*) on omadused, mille puhul eluaseme kasutaja eeldab, et need on eluaseme puhul olemas ehk neid peetakse iseenestest mõistetavaks. Põhinõudeid iseloomustatakse inglisekeelse sõnaga *MUST* väljendamaks, et need nõuded peavad kindlasti täidetud olema. Põhinõuete puhul eeldab eluaseme kasutaja, et need on täidetud teatud tasemel. Kui põhinõuded ei ole kasutaja poolt soovitud tasemel täidetud, siis toob see kaasa rahulolu vähenemise. Põhinõuete puhul ei eelda aga kasutaja, et need oleksid täidetud nõutavast kõrgemal tasemel, täpsemalt ei pea kasutaja seda oluliseks. Seega kasutajal ei ole vahet ega tema rahulolu ei sõltu sellest, kas põhinõuded on täidetud soovitud tasemel või sellest kõrgemal tasemel. (ReVelle, Margetts 2009: 160)

Toimekarakteristikud (*Satisfiers*) on tegurid, mis on otseselt ja lineaarselt rahuloluga seotud. Need on tegurid, mida elanik oluliseks peab ja seetõttu kasutatakse nende kohta inglisekeelsete sõna *WANT*. Kui toimekarakteristikud on madala tasemega, siis toob see kaasa madala rahulolu. Kui aga toimekarakteristikud on kõrge tasemega, siis on rahulolu kõrge. Erinevalt põhinõuetest ei ole toimekarakteristikute puhul kindlat piiri, millest alates ei oleks nõudmiste suurem täidetud

enam kasutaja jaoks oluline. Seega on toimekarakteristikute nõuete parema täidetusega võimalik alati kasutaja rahulolu suurendada. (ReVelle, Margetts 2009: 160)

Atraktiivsusvajadused (*Delighters & Exciters*) on tegurid, mille suhtes kasutajal ei ole eelnevaid ootuseid. Nende olemasolu tekitab positiivse üllatuse, mistõttu tähistatakse neid inglisekeelse sõnaga *WOW*. Kuna atraktiivsusvajaduste olemasolu kasutaja ei eelda, siis nende puudumine rahulolu ei vähenda. Atraktiivsusväärtuste olemasolu aga suurendab rahulolu. (ReVelle, Margetts 2009: 160)

Nagu näitavad sellekohaste empiiriliste uuringute tulemused, peavad elanikud väga paljusid eluasemega seotud näitajaid põhinõueteks, mis peavad olema rahulolu tagamiseks täidetud vaid teatud tasemel. Põhinõueteks on osutunud näiteks piisav ruumide suurus, sobiv ruumide planeering ja valgusküllasus, samuti viimistluses kasutatavate materjalide kvaliteet. Põhinõueteks peetakse ka hoone turvalist ja meeldivat ümbrust. Toimekarakteristikuks on eluaseme kasutamise mugavus. Atraktiivsusvajaduseks on modernne, luksuslik ja arhitektuuriväärtusega disain, paindlik ja kohandatav planeering. (Llinares, Page 2011: 239) Siinkohal tuleb arvestada sellega, et iga üksiku kasutaja puhul võivad põhinõuded, toimekarakteristikud ja atraktiivsusvajadused olla erinevad.

Elanike rahulolu on seotud ka eluaseme kasutamist tulenevatest kuludega. Üürnike puhul on tavaliselt nendeks üür ja kõrvalkulud (Võlaõigusseadus 2001). Siiani ei ole käesolevas töös selgitatud, kuidas eluaseme kasutamise kulud, mida võib üürimise puhul käsitleda teenuse hinnana, mõjutavad eluasemega rahulolu. Gungor (2007: 128) väitel on hind üks olulisemaid kliendirahulolu ning tarbimisotsuseid mõjutavaid tegureid. Hind ei mõjuta küll toote tarbimisest saadavat kasu, kuid hind mõjutab inimese tarbimisvõimalusi. Mida kõrgem on tarbitava toote hind, seda rohkem raha selle tarbimisele kulub (eeldusel, et tarbitakse samas koguses). Seega jääb tal kõrgema hinna korral vähem raha teiste toodete ostmiseks, mis vähendab tema võimalusi oma teisi vajadusi rahuldada.

Kui klientidelt küsida, kui on oluline nende rahulolu seisukohast lähtudes toote või teenuse hind, siis sageli nad peavad hinda väga oluliseks. Kliendirahulolu uuringutes selgub sageli, et hind on üks olulisemaid kliendirahulolu mõjutavaid tegureid. Samuti ilmneb sellistest uuringutes üsna tihti, et klientide rahulolu hinnaga on madal. Kliendid soovivad alati kauba või teenuse eest vähem maksta, kuid selline järeldus kehtib vaid juhul kui muud tooteomadused jäävad samaks. Kui aga pakutakse kliendile paremate omadustega toodet, siis on kliendid nõus

selle eest isegi rohkem maksma. Nimetatud põhjusel peetakse klientide rahulolu uurimisel selgitada välja, kuivõrd on kliendid rahul hinnaga praeguste tootomaduste või praeguse kvaliteedi taseme juures ehk milline on klientide rahulolu kvaliteedi-hinna suhtega. (Reidenbach, Goeke 2006: 22) Esaki (2013: 99) järgi sõltub hinna käsitlemine kliendirahulolu mõjutava tegurina uurija eesmärgist. Kui soovitakse hinnata vaid seda, kuidas on tootomadused seotud rahuloluga, siis võib hinna uuritavate tegurite seast välja jätta. Kui aga eesmärgiks on uurida kliendi käitumist ja rahuolu kui kliendi käitumist mõjutavat tegurit, siis on põhjendatud hinna käsitlemine rahulolu mõjutava tegurina.

Kinnisvara hind võib olla selle kasutaja rahuloluga ka positiivses seoses. Kuigi kliendid eelistavad sama kvaliteediga kinnisvarale vähem kulutada, on uuringute tulemused näidanud ka seda, et kõrgema hinnaga kinnisvaras elavad inimesed on oma eluasemega rohkem rahul. Siinkohal on põhjuseks, et kõrgema hinnaga kinnisvara puhul on muud sellega seotud omadused (kvaliteet, asukoht) paremad. (Hasan et al 2005: 7)

Kuna rahulolu on seotud ootustega, siis sõltub ka rahulolu hinnang kliendi ootustest. Kliendi ootused hinna suhtes kujunevad välja turuhindade põhjal (Reidenbach, Goeke 2006: 22) Kui tuua näide kinnisvara uurimisest, siis on kliendil teatav ettekujutus sarnase korteri üürhinnast turul. Kliendi rahulolu on kõrgem siis kui klient tajub, et ta tasub üüri turuhinnast vähem.

Kui võrrelda omavahel eluaseme omanikke ja üürnike, siis esinevad mitmed argumendid, miks omanike rahulolu võib olla kõrgem. Eluaseme soetamine võib olla inimesel oluliseks elueesmärgiks. Paljud inimesed peavad seda oma elus oluliseks saavutuseks. Eluaseme omamine annab ka suurema kindlustunde, sest ei sõltuta üürileandjast. Samuti võib eluaseme omamine olla staatuse näitajaks. (Watson, Webb 2009: 1790) Omanike rahulolu võib olla kõrgem ka põhjusel, et kinnisvaraomanikel on suurem vabadus kinnisvaras kohanduste tegemiseks, näiteks saavad nad teha eluasemes ümberehitusi, mis aga üürnikul sageli ei ole võimalik. (Brounen et al 2012: 2672)

Ka empiirilised uuringud on näidanud, et omanike rahulolu on kõrgem kui üürnike oma.. Diaz-Serrano (2009: 745) uuringus vaadeldi inimesi, kes algselt üürisid, kuid hiljem omandasid sama eluaseme. Selgus, et pärast omanikuks saamist nende inimeste rahulolu eluasemega kasvas märgatavalt.

1.2. Ülevaade eluasemega rahulolu uuringutest Eestis

Varasemate uuringute tulemused näitavad, et Eesti elanikud kalduvad pigem eelistama eluaseme omamist selle üürimisele. 2011.a. läbiviidud rahva- ja eluruumide loenduse tulemuste kohaselt vaid 9% Eesti leibkondadest üürib oma eluaset. 79% omanikest kasutab endale kuuluvat eluruumi ning 11% leibkondadest kasutab teisele omanikule kuuluvat eluruumi ilma üüri maksmata. Tallinnas on eluruumide üürijaid siiski veidi rohkem, 12 % leibkondadest. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2013: 6) Siiski iseloomustab eluruumide üürimise ebapopulaarsust ilmekalt fakt, et teisele isikule kuuluva eluruumi tasuta kasutamine on levinum kui üürimine.

Üüriturg koosneb enamasti Eesti elavatele eraisikutele kuuluvatest eluasemetest. 2011.a. rahva- ja eluruumide loenduse andmetel 2/3 üürnikest kinnisvara teiselt Eestis elavalt eraisikult. Avalikule sektorile kuuluvate üüripindade osakaal üüriturus on tagasihoidlik Eesti üürikinnisvara iseloomustavad asjaolud, et nendes on elaniku kohta kasutada keskmiselt vähem pinda ning ka keskmine tubade arv elaniku kohta on väiksem kui omanike enda poolt elamiseks kasutatavas kinnisvaras. 93% üüreluasemetest asub korterelamutes. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2013: 6) Fakt, et üürieluasemetel on pinda elaniku kohta väiksem, viitab asjaolule, et üürimist eelistavad väiksemate majanduslike võimalustega inimesed.

Üürimist eelistakse pigem olude sunnil ja ajutise lahendusena. Nagu näitavad Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi uuringu tulemused, siis elukoha vahetamisel eelistaks enamus inimesi uue eluaseme ostmist selle üürimisele. Nimetatud uuringu tulemuste järgi 39% elanikest sooviks uue elukoha hankida kindlasti ostes ja 26% oli seisukohal, et nad võimaluse korral pigem ostaksid. Peamiseks põhjuseks, miks soovitakse eluaset üürimise asemel osta, on omanikustaatusega kaasnev kindlustunne. Üürimist eelistavatel inimestel on selline eelistus seotud finantspõhjustega. Samas on Eesti elanike seas vähe neid, kes eelistaksid omamist üürimisele majanduslikel kaalutlustel, et sellisel viisil oleksid kinnisvara kasutamise kulud madalamad. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2016: 27)

Elanike eelistusi üüritava eluruumi suhtes peegeldavad ka Tallinna ja naaberomavalitsuste elamualade uuringu tulemused, kuigi nende puhul tuleb arvestada, et nimetatud uuring on tehtud elanike eelistuste kohta omatava kinnisvaraga. Samas võib eeldada, et inimeste eeldused

üüritava ja omatava eluaseme omaduste suhtes on suuremas ulatuses kokkulangevad. Nimetatud uuringu tulemuste kohaselt peetakse omatava eluaseme valiku juures kõige olulisemaks eluruumi hinda, mida peab väga oluliseks 60,1% küsitlusele vastanutest. Hinnale järgnevad tähtsuse poolest eluruumi mugavused, mida pidas väga oluliseks 54,2% vastanutest ja transpordivõimalused, mida pidas väga oluliseks 46,5% vastanutest. Eluruumi planeeringut pidas väga oluliseks 43,7% vastanutest. Kõige vähem oluliseks peeti elamu ehitamise aega ja arhitektuuri. (Tabel 1)

Tabel 1. Uue eluruumi muretsemisel arvesse tulevat tegurid (%)

Uue eluruumi aspektid	Väga oluline	Küllaltki oluline	Ei ole eriti oluline	Ei ole üldse oluline	Ei oska öelda
Eluruumi hind	60,1	26,1	2,9	-	10,9
Elamupiirkonna prestiiž	24,7	35,2	22,0	4,4	13,7
Transpordivõimalused	46,5	32,4	8,2	0,8	12,2
Teenuste olemasolu	34,1	33,1	14,8	3,6	14,2
Elamu ehitamise aeg	18,0	36,5	42,3	7,0	14,3
Elamu tüüp	23,3	33,7	22,5	6,0	14,5
Elamu arhitektuur	17,8	31,3	27,4	8,5	15,0
Eluruumi mugavused	54,2	29,4	4,4	1,1	10,8
Eluruumide planeering	43,7	29,2	4,4	1,1	10,8
Spetsiifilised nõudmised (laste, eakate vajadused)	22,1	28,6	20,2	7,2	21,9

Allikas: Kõre, Murakas (2006: 25)

Arvestades seda, et korterit üüriavad inimesed on reeglina madalama sissetulekuga kui korterit omavad inimesed, siis võib nimetatud tulemuste põhjal arvata, et üüritava kinnisvara puhul peetakse hinda veelgi olulisemaks teguriks võrreldes omatava kinnisvaraga.

Majandus- ja Kommunikatsiooni ministeeriumi poolt läbiviidud uuringu tulemuste kohaselt sõltub inimese rahulolu oma elukohaga kõige sagedamini selle asukohast, elukoha ümbrusest ja keskkonnast. Mõnevõrra vähem olulised on infrastruktuur ning eluaseme seisukord ja sobiv suurus. Kõige rohkem rahulolematust tekitavad inimestes eluaseme halb seisukord, ruumipuudus ja kõrged kommunaalkulud. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2016: 15-16) Nimetatud uuringu juures tuleb arvestada, et antud küsimuses ei olnud vastusevariantidena esitaud eluaseme hinda ega sellega seonduvaid kulusid ning neid tulemusi tuleb tõlgendada selliselt, et millised tegurid mõjutavad elanike rahulolu eluasemega kui selle hind ei muutu.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi uuringus selgitati välja ka peamised tegurid, mille järgi Eesti elanikud valiksid endale uue elukoha. Ülekaalukalt kõige olulisemaks teguriks

osutus asukoht, millele järgnesid infrastruktuur, eluaseme seisukord ja suurus. Eluaseme soetushind ja igakuised kulud olid tähtsuse poolest alles viiendal kohal. Samuti selgitati nimetatud uuringus uue eluaseme eeltingimused, mida inimese uuel eluasemelt eeldaksid. Kõige olulisemaks peeti eeltingimuste osas soodsaid kommunaalkulusid, kaasaegseid ja ökonoomseid sanitaarlahendusi ja küttesüsteeme ning soodsat üüri- või ostuhinda. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2016: 28-29) Nimetatud uuringu tingimused on teatud mõttes vastukäivad. Ühelt poolt inimesed eeldavad, et uus eluase oleks madalate kuludega, samas jällegi nad ei pea eluasemega seotud kulusid uue eluaseme valikul mitte kõige olulisemateks. Võimalik, et need tulemused tähendavad seda, et juhul kui eluaseme hind ja kommunaalkulud on inimesele vastuvõetavalt tasemel, siis hakkavad eluaseme valikul rolli mängima teised tegurid nagu eluaseme asukoht.

Elanike rahulolu kinnisvara korrashoiuga ning ootusi kinnisvara korrashoiu suhtes on uurinud oma lõputöös Suurkütt (2015). Nimetatud uuringust selgus, et kinnisvara korrashoiu puhul peetakse kõige olulisemaks kliendi vajadustega arvestamist. Sellele järgnesid tähtsuse poolest kinnisvarahalduri/hooldaja kättesaadavus ja kinnisvarahalduri/hooldaja asjatundlikkus. Kinnisvara hoolduse hind osutus nimetatud uuringu tulemuste kohaselt klientide rahulolu kujunemisel võrdlemisi vähetähtsaks teguriks. (Suurkütt 2015: 27) Siinkohal tuleb arvestada, et kinnisvara korrashoiu eest tasutavad summad on kinnisvara üürija jaoks tavaliselt võrdlemisi väikseid, võrreldes üüri ja kommunaalkuludega. See võib olla põhjuseks, miks teenuse hind ei ole kinnisvara korrashoiu puhul mitte kõige suurema tähtsusega.

1.3. Eluaseme renoveerimine ja selle mõju eluasemega rahulolule

Renoveerimiseks nimetatakse olemasoleva hoone, tema tarindite ja/või ruumide taastamist esialgsel kujul koos tarindite või tehnosüsteemide põhiparameetrite säilimisega. Renoveerimise käigus hoone mahulised ja pinna põhiparameetrid ei muutu ning hoone säilitab põhiliselt oma senise kasutusotstarbe. (Eesti Standard 2010: 17) Renoveerimine erineb remontimisest, mille käigus tehakse parandustöid, mille tulemusena ehitise tehniline seisund või ilme ei muutu. Renoveerimine erineb ka restaureerimisest, mis on suunatud ehitise varasema seisundi taastamisele. (Mõisted 2010)

Renoveerimine on üheks rekonstrueerimise liigiks. Ehitusseadustiku (2015) kohaselt on renoveerimine ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Renoveerimine hõlmab peamiselt tegevusi, mille käigus (Ehitusseadustik 2015)

- muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
- muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
- paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
- muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;
- viiakse ehitise kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega;
- taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitise.

Renoveerimine on üheks võimaluseks elamistingimuste parendamisel. Renoveerimine korterelamus võib toimuda ühe korteri piires, kuid sageli ei ole see piisav. Näiteks uue siseviimistluse teostamine, uue sanitartehnika ja radiaatorite paigaldamine ei taga hoone tehnosüsteemide töökindlust. Vaid üksikute korterite renoveerimine tagab kinnisvara väärtuse kasvu üksnes lühiajaliselt. (Budanov 2007: 7)

Renoveerimisele on alternatiiviks olemasoleva ehitise lammutamine ja selle asemele uue ehitamine. Uue hoone ehitamine on võrreldes renoveerimisega paindlikum, sest olemasolev hoone ei sea kasutatavatele lahendustele piiranguid. Uue hoone ehitamine võib olla põhjendatud seoses olemasoleva hoone ulatusliku amortiseerimisega, mille tulemusena ei ole renoveerimine majanduslikult otstarbekas, või ka hoone moraalse vananemisega, mille tulemusena ei ole renoveerimise kaudu võimalik jõuda omanike vajadusi rahuldava kinnisvarani. Samas väidetakse, ka seda, et ei ole selgeid argumente, et hoone õigeaegse renoveerimisega ei oleks võimalik saavutada tänapäevastele hoonetele sarnast energiatõhusust. (Thomsen, der Flier 2009: 658)

Renoveerimisel on üheks olulisemaks eesmärgiks hoone tehnosüsteemide korraliku töö tagamine. Selleks ei piisa aga alati üksnes tehnosüsteemid endi renoveerimisest, vaid vajalik võib olla hoone väliskonstruktsioonide soojustamine, akende hermeetilisuse või ruumide ventilatsiooni parandamine. (Budanov 2007: 8)

Kuna mitmed eluasemel olevad puudused nagu näiteks põrandate halb seisukord, eluruumi halb soojapidavus, praod või hallitus seintel ja laes jne mõjuvad elanike rahulolule negatiivselt (Diaz-Serrano 2006: 20), siis võib loogika alusel järeldada, et kui eluaseme renoveerimisega nimetatud puudused kõrvaldatakse, siis elanike rahulolu kasvab. Renoveerimise tulemuseks on paljudel juhtudel hoone energiatõhususe suurenemine (Budanov 2007: 13). Seetõttu vähenevad

hoone energiakulud, mis tähendab, et jooksvate kulude mõttes muutub kinnisvara kasutamine odavamaks. See omakorda suurendab kinnisvara kasutajate rahulolu.

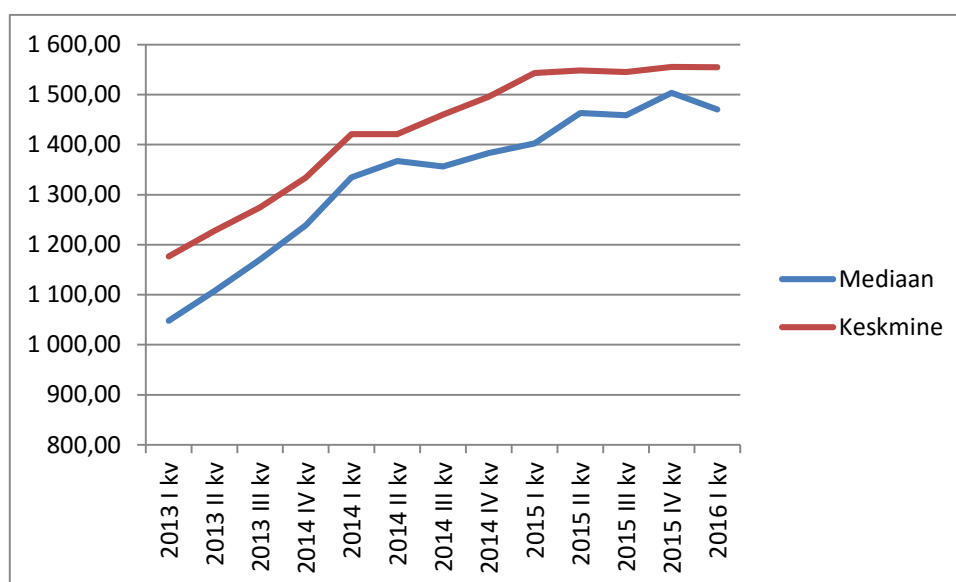
Knudsen ja Jensen (2015: 33) poolt Taani sotsiaalmajade renoveerimise kohta tehtud uuringu tulemused näitavad, et renoveerimine on positiivselt seotud elanike rahuloluga. Nimetatud uuringus kasvas elanike rahulolu korterite sisekliimaga, eriti õhutemperatuuri stabiilsusega. Samuti suurenes elanike rahuolu, sest hoonete välisilme ja ümbrus muutusid ilusamateks.

Jõesaar (2012: 18-19) on Eesti teostatud korterelamute renoveerimiste kohta tehtud uuringus samuti jõudnud tulemusele, et enamasti on elanikud renoveerimise tulemustega rahul. Pärast renoveerimist elanikud tajuvad, et paranenud on üldine mugavustunne, ventilatsioon ning tõusnud korteri keskmine temperatuur. Kõige rohkem on renoveerimise tulemused vastanud elanike ootustele maja üldseisundi osas. Kõige vähem aga maksekoormuses osas, sest kuigi renoveerimise tulemusena vähenevad küttekulud, võivad kokkuvõttes elanike igakuised kulud siiski suurenedada.

2. KINNISVARATURU ÜLEVAADE

2.1. Olukord Tallinna eluasemeturul

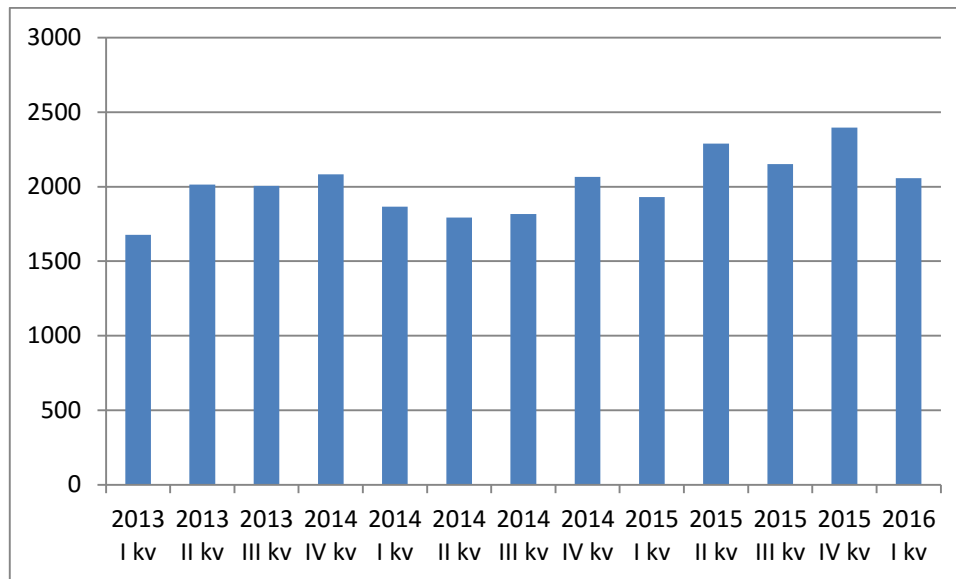
Järgnevalt analüüsitakse aastatel 2013-2016 toimunud muutuseid Tallinna kinnisvaraturul, et iseloomustada turuolukorda, mis avaldab mõju Kungla 46a korterelamu üürnikele, elamu renoveerimisele ja üürihinnale. Nimetatud perioodil on toimunud Tallinna korterite hindade kiire kasv, mida iseloomustab Maa-ameti korteriomandite tehingustatistika nii ostu-müügi tehingute keskmise kui mediaanhinna alusel. (Joonis 2)



Joonis 2. Tallinna korteriomandi tehingute keskmine ja mediaanhind 2013 I kvartal – 2016 I kvartal, eur/m²

Allikas: autori koostatud Maa-Ameti andmetel

Kui 2013.a alguses oli Tallinna korterite keskmine hind alla 1200 eur/m², siis 2016. alguseks on see tõusnud tasemele 1550 eur/m², mis tähendab, et kolmeaastase perioodi jooksul on Tallinna korterite hinnad kasvanud 32% võrra. Hindade kasv on olnud kiirem 2014.a. Näiteks 2014.a. I kvartalis kasvasid korteriomandite ruutmeetrihinnad võrreldes 2013.a. I kvartaliga 20,8%. 2014.a. kõigis kvartalites oli hinnakasv võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga vähemalt 12%. 2015. ja 2016. on hindade kasv aeglustunud. 2015.a. IV kvartalis kasvasid korteriomandite hinnad vaid 4,0% võrreldes 2014. a viimase kvartaliga. 2016.a. oli vastav näitaja ainult 0,7%.



Joonis 3. Tallinna korteriomandi tehingute arv 2013 I kvartal – 2016 I kvartal, eur/m²

Allikas: autori koostatud Maa-Ameti andmetel

Tehingute aktiivsuse osas on Tallinna kinnisvaraturg aastatel 2013-2016 olnud stabiilsem. 2014.a. on tehingute arv olnud veidi väiksem kui 2013.a. 2015.a. on aga tehinguaktiivsus kasvanud. (Joonis 3).

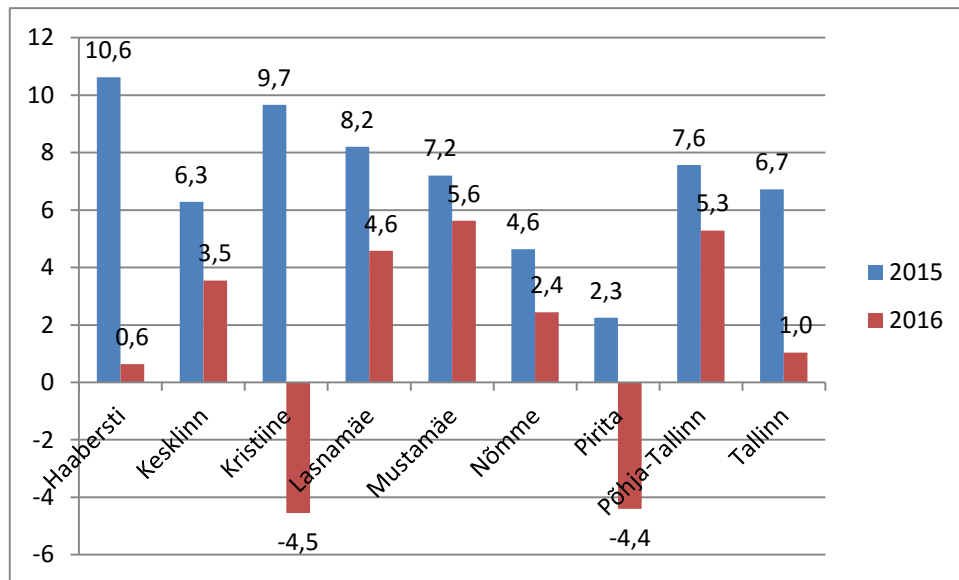
Tabel 2. Tallinna korteriomandite keskmised tehinguhinnad linnaosade kaupa 2013.-2016. a, eur/m²

Linnaosa	2013	2014	2015	2016
Haabersti	1 188	1 271	1 406	1 415
Kesklinn	1 731	1 929	2 050	2 123
Kristiine	1 268	1 488	1 631	1 557
Lasnamäe	1 008	1 168	1 264	1 321
Mustamäe	1 107	1 264	1 355	1 431
Nõmme	1 140	1 322	1 384	1 417
Pirita	1 422	1 659	1 696	1 621
Põhja-Tallinn	1 127	1 396	1 502	1 581
Tallinn	1 257	1 451	1 549	1 565

Allikas: autori koostatud Maa-Ameti andmetel

Tallinn koosneb kaheksast linnaosast ja linnaosade vahel on suured erinevused korterite tehinguhindades. 2016.a. tehingute andmetel on kõige kõrgema ja kõige madalama hinnatasemega linnaosade vahel 1,61 kordne erinevus. Keskmisest oluliselt kõrgema hinnatasemega on Kesklinn. Keskmise hinnatasemega on Pirita, Põhja-Tallinn ja Kristiine. Keskmisest madalama hinnatasemega on Haabersti, Mustamäe, Nõmme ja Lasnamäe. (Tabel 2)

Kui vaadelda linnaosade korterite hindades aastatel 2013-2016 aset leidnud muutuseid, siis suhteliselt rohkem on tõusnud Põhja-Tallinna hinnatase. 2013. a jäi Põhja-Tallinn Tallinna keskmisele tasemele alla, olles praktiliselt võrdsel tasemel Mustamäega ja veidi madalama hinnatasemega võrreldes Nõmme ja Haaberstiga. 2016.a. hindades on Põhja-Tallinna korterite hinnad kõrgemad kui Tallinnas keskmiselt.

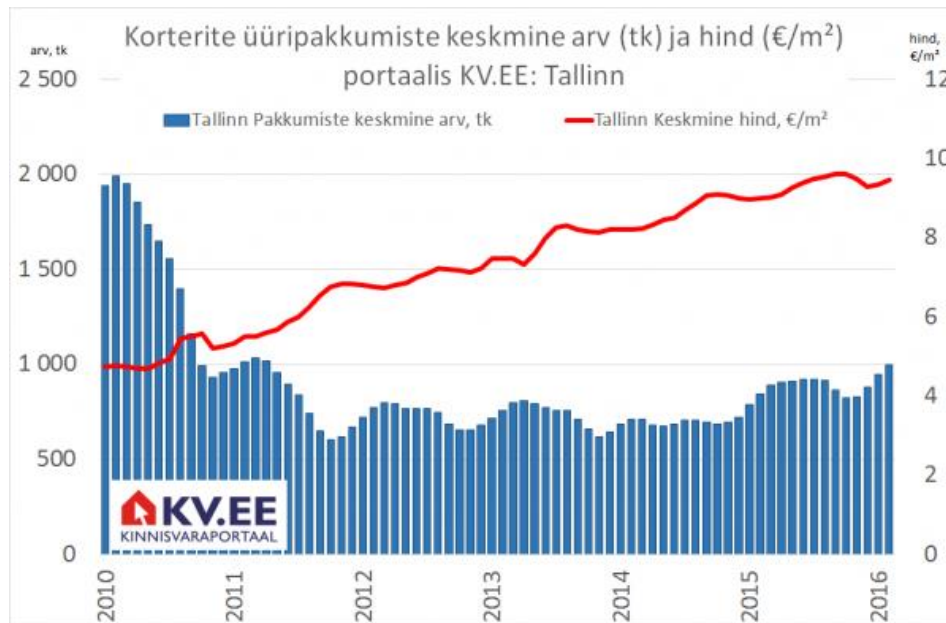


Joonis 4. Tallinna korteriomandite keskmiste tehinguhindade muutus linnaosade kaupa võrreldes eelmise aastaga., %

Allikas: autori koostatud Maa-Ameti andmetel

2015.a. oli kõige kiirem korteriomandi tehinguhindade kasv võrrelduna 2014.a Haaberstis (10,6%), Kristiines (9,7%) ja Lasnamäel (8,2%). Kõige vähem kasvasid hinnad Pirital (2,3%). 2016.a. kohta on andmed kuni 11.05.2016, mistõttu kajastavad joonisel 4 olevad andmed selle aasta kohta hindade muutusi veidi enam kui 4 kuu pikkusel perioodil. Selle ajaga on kõige rohkem kasvanud hinnad Mustamäel (5,6%), Põhja-Tallinnas (5,3%) ja Lasnamäel (5,6%). 2016.a. on korterite müügihinnad langenud kahes linnaosas, milleks on Kristiine (-4,5%) ja Pirita (-4,4%).

Kui võrrelda Kungla 46a korterelamu asukohaks olevat Põhja-Tallinnat teiste Tallinna linnaosadega, siis on nii 2015.a. kui 2016.a. olnud selles linnaosas korterite hindade kasv kiirem kui Tallinnas keskmiselt.



Joonis 5. Tallinna korterite üüripakkumiste keskmine arv ja hind

Allikas: kv.ee kinnisvaraportaali

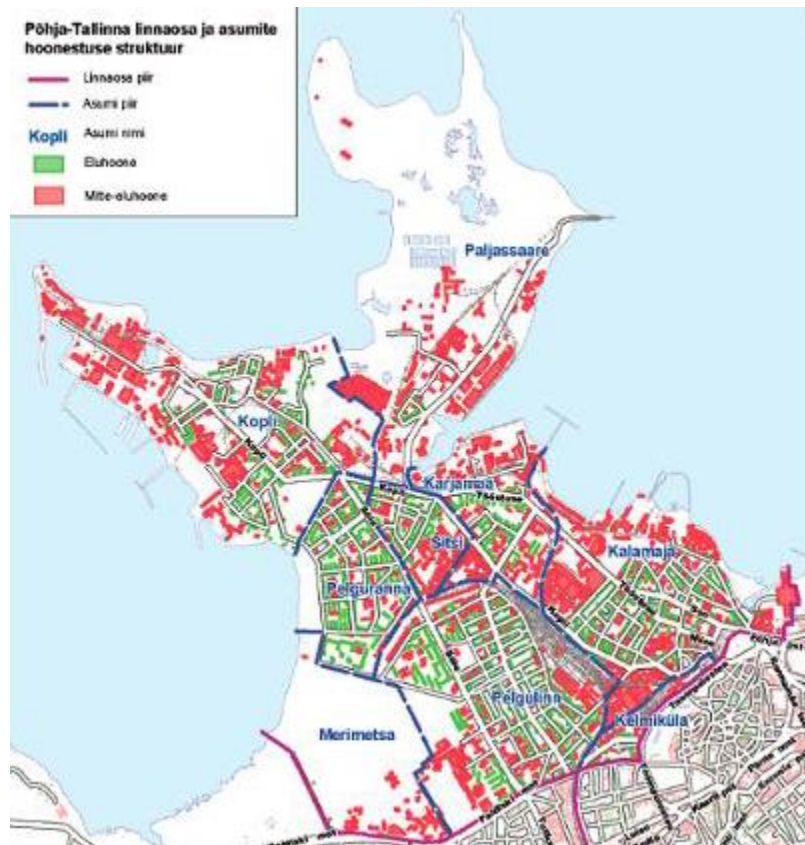
Sarnaselt korterite müügihindadele on kasvanud ka üürihinnad. Joonisel 5 toodud andmed näitavad üürihindasid kv.ee kinnisvaraportaali andmetel. Siinkohal tuleb arvestada, et tegemist on üüripakkumiste hindadega, mitte tegelike üürihindadega. Viimaste kohta aga statistikat ei koguta.

2013.a. oli keskmine üürihindade tase 8 eur/m², 2016.a. alguses on see tasemel 10 eur/m², mis näitab, et nimetatud perioodil on üürihinnad kasvanud ligikaudu veerandi võrra. See tähendab, et üürihindade kasv on jäänud korterihindadele kasvule veidi alla. Sarnaselt korterite müügihindadele on üürihindade kasv olnud kiirem 2014.a. ning 2015.a. on see aeglustunud. (Joonis 5) Osaliselt on üürihindade kasv selgitatav ka üüritavate korterite kvaliteedi kasvuga, sest üüriturule on jõudnud rohkem uusarendusi (Kv.ee 2016) Käesoleva töö autori arvates võib sama väita ka korterite müügihindade kohta, sest viimaste aastate jooksul on müüdnud palju uusarenduste kortereid. Samuti on korterite kvaliteet parenenud renoveerimise tõttu.

Üürihindade kasvu aeglustumist seostatakse üüripakkumiste kasvuga, mis on saavutanud 2016.a alguseks kv.ee kinnisvaraportaalis viimase viie aasta kõrgeima taseme. Üüripakkumiste kasv on olnud seotud uute korterite lisandumisega üüriturule, mis on seotud nii elamuehituse hoogustumisega kui üürikorterite kui investeerimisobjektide populaarsuse kasvus. Paljud väikeinvestorid on soetanud 1-2-toalisi kortereid ja neid seejärel väljaüürinud, mistõttu on üüripakkumine kasvanud eriti väiksemate korterite osas. (Kv.ee 2016)

2.2. Kalamaja positsioon eluasemeturul

Kalamaja asum moodustab ühe osa Põhja-Tallinna linnaosast Tallinnas. Kalamaja asub kesklinna vahetus lähedusest paiknedes sellest loode suunas (Joonis 6)



Joonis 6. Kalamaja asum paiknemine Põhja-Tallinna linnaosas

Allikas: Põhja-Tallinna Valitsus (2013: 4)

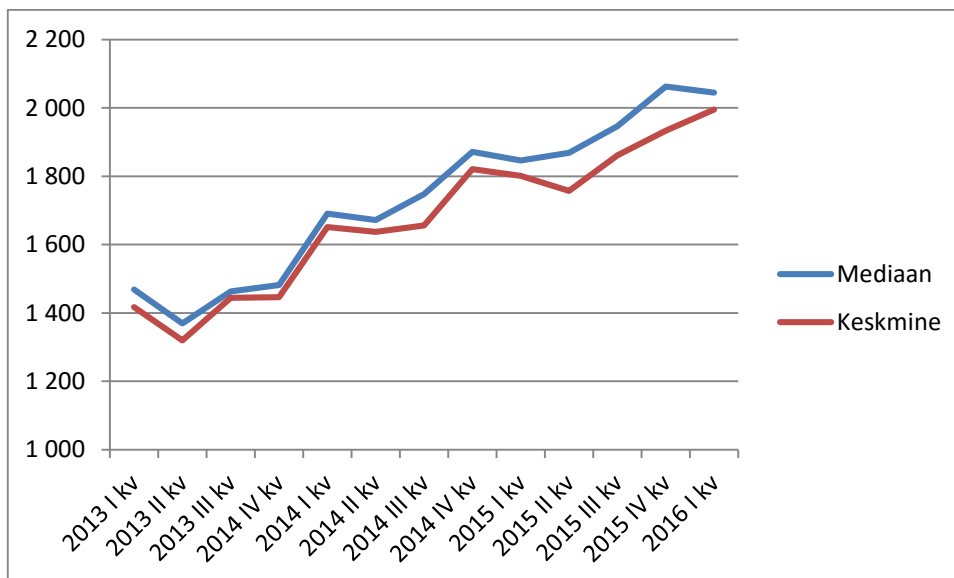
Kalamaja on hoonestatud peamiselt 19.sajandi lõpus ja 20.sajandi alguses ehitatud puitelamutega. Kalamaja on oma arhitektuurilises eripära ja asumiterviklikkuse tõttu miljööväärtuslik piirkond. Kalamajas asuvad mitmed unikaalse ajaloolise väärtusega hooned nagu Patarei merekindlus-vanglakompleks, Lennusadama kompleks koos vesilennukiangaaridega ja Tallinna Linnahall. Kalamajal on suur potentsiaal areneda loovmajanduse keskuseks. Kalamajas asub eksperimentaalkultuuri- ja loomemajanduskeskus Tallinna Kultuurikatel. Samuti paiknevad Kalamajas mitmed tömbekeskused, loovinimeste kohtumispaigad ja loomeettevõtte, nagu Telliskivi Loomelinnak Mittetulundusühing,

loomekeskus aadressil Niine 11, kohvik Boheem, kohvik F-hoone, Mittetulundusühing Eesti Kaasaegse Kunsti muuseum ja Noblessneri valukoda. (Põhja-Tallinna 2013: 4)

Kalamaja on kujunenud Tallinna kinnisvaraturul atraktiivseks piirkonnaks, mida on viimastel aastatel hakanud eluaseme valikul eelistama nooremad inimesed. Noortele inimestele muudavad Kalamaja atraktiivseks kesklinnalähedane asukoht ja Kalamaja kiiresti arenev kultuurielu. Kahtlemata muudab Kalamaja atraktiivseks ka sealne arhitektuur. (Makko 2015) Koos Pelgulinna, Kelmiküla, Tatari, Uue Maailma ja Kassisabaga on Kalamaja nimetatud üheks hipsterasumiks, kuhu on suur tung elama asumiseks noortel, kes soovivad saada osa Kalamaja kultuurielust ja omapärasest keskkonnast. (Aduur 2016).

Viimastel aastatel on Kalamajja ehitatud mitmeid uusi korterelamuid ning renoveeritud olemasolevaid, mille tulemusena on Kalamaja elamufond paranenud. Vaatamata sellele, et Kalamaja vanemates puitmajades esinevad mõningad puudused nagu vananenud planeering ja sageli ebapiisav heli- ja soojapidavus, on piirkonna üldise atraktiivsuse tõttu sellised elamud eluasemena hinnatud. (Kusman 2009)

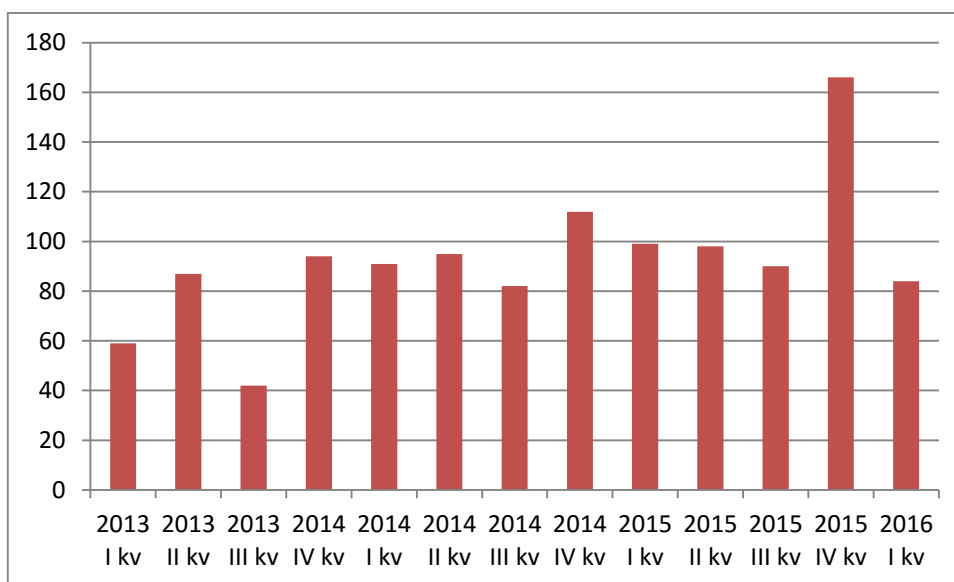
Kui vaadelda Kalamaja korteriomandi tehinguhindade muutuseid perioodil 2013 I kvartal – 2016 I kvartal. Siis sarnaselt Tallinnale tervikule on toimunud märgatav hinnatõus. Nimetatud perioodi kestel on Kalamaja korterite müügihinnad kasvanud kokku 41%, mis tähendab, et hinnatõus Kalamajas on olnud kiirem kui Tallinnas keskmiselt. Ka Kalamaja puhul on olnud kiirem hinnakasv 2014.a. ning 2015.a. on see aeglustunud. Näiteks 2014.a. IV kvartalis kasvasid korterite hinnad võrreldes 2013..a. IV kvartaliga 25,9%. 2015.a. on kõikides kvartalites hindade tõus võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga olnud kuni 12 %. Siiski on ka 2016.a. I kvartalis olnud hindade kasv võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga võrdlemisi kiire (10,6%). (Joonis 7) Seega erinevalt Tallinnast tervikuna ei ole Kalamajas toimunud korterihindade kasvus nii kiiret pidurdumist.



Joonis 7. Kalamaja korteriomandi tehingute keskmine ja mediaanhind 2013 I kvartal – 2016 I kvartal

Allikas: autori koostatud Maa-Ameti andmetel

Korteriomandi tehingute aktiivsus Kalamajas on 2014.a. võrreldes 2013.a. kasvanud. 2014. ja 2015.a. on see püsinud ligikaudu samal tasemel, kui arvata välja 2015. IV kvartal, kus on tehtud ebaharilikult palju tehinguid. (Joonis 8)



Joonis 8. Kalamaja korteriomandi tehingute arv 2013 I kvartal – 2016 I kvartal

Allikas: autori koostatud Maa-Ameti andmetel

Kui võrrelda Kalamaja teiste Põhja-Tallinna asumitega, siis selgub, et Kalamaja on korterite hindade poolest koos Kelmikülaga linnaosa piires kõige kõrgema hinnatasemega piirkond.

Hinnataseme poolest kolmandal kohal on Pelgulinn, mis on Kalamajaga võrreldes 2016.a. I kvartali andmetel juba 23% madalama hinnatasemega. Ülejäänud Põhja-Tallinna piirkonnad on veel tunduvalt madalamate korterihindadega. (Tabel 3)

Tabel 3. Põhja- Tallinna korteriomandite keskmised tehinguhinnad asumite kaupa 2013.-2016.a, eur/m²

Asum	2013	2014	2015	2016
Kalamaja	1 401	1 699	1 852	2 049
Karjamaa	872	1 128	1 292	1 176
Kelmiküla	1 428	1 743	1 963	1 985
Kopli	868	1 055	1 148	1 242
Pelgulinn	1 129	1 340	1 498	1 578
Pelguranna	1 060	1 220	1 242	1 337
Sitsi	905	1 063	1 166	1 315

Allikas: Maa-Amet

Kalamaja ja Kelmiküla kui kaks Kesklinnale kõige lähemal asuvat Põhja-Tallinna asumit on olnud kogu vaadeldava perioodi jooksul kõige kõrgemate hindadega, kusjuures Kalamaja on jõudnud esikohale alles 2016.a. Uuritava perioodi kestel on võrreldes teiste asumitega suhtelisel rohkem kerkinud ka kinnisvarahinnad Pelgulinna asumis.

2.3. Tulevased arengud Tallinna korterite üüriturul

Järgnevalt antakse ülevaade võimalikest tulevastest arengutest Tallinna korterite üüriturul. Selle juures tuginetakse erinevate kinnisvaraekspertide ja kinnisvaraga tegelevate ettevõtete prognoosidele.

Kinnisvarabüroo Uus Maa prognoosidel mõjutab 2016.a. Tallinna üüriturgu tihenev konkurents ning on oodata üüripakkumiste arvu kasvu jätkumist, sest suur hulk arendusprojekte on valmimas. Kõige rohkem kasvab uute 2-toaliste korterite üüripakkumine, sest neid soetatakse ja üüritakse kõige rohkem investeerimise eesmärgil välja. Samal ajal on kasvanud nõudlus 3-toaliste korterite järele, kuid nende osakaal üüripakkumiste hulgas on vähenenud. Pikemas perspektiivis tagavad üürikorterite nõudluse püsimise Tallinna elanikkonna kasv ning välismaalastest elanike arvu kasv Tallinnas. (Vähi 2015)

Kinnisvaraportaali kv.ee märgib, et üürikorterite pakkumine on kasvanud ja see annab korteri üürijatele rohkem valikvabadust. Kasvanud pakkumine omakorda on peatanud üürihindade

tõusu. Osade korterite, näiteks 2-toaliste 500-550 eurose üürihinnaga korterite osas on tekkinud juba ülepakkumine. (Kv.ee 2016)

Arco Vara Tallinna elamispindade juht Agur Tammistu hinnangul on üüriturg ka 2016.a. likviidne ning tema hinnangul üürnike arv sel aastal kasvab. Populaarseks on muutunud väikeste korteriomandite väljaüürimine hotelli tüüpi majades. Turule on tulnud palju uus arendusi, mille põhjal ta järeltab, et on selge, et kinnisvarahinnad enam ei tõuse. (Tammistu 2016) Üürihindade võimaliku muutuse kohta Tammistu konkreetset prognoosi ei anna.

1Partner Kinnisvara tegevdirektor Martin Vahter ütleb aga, et 2016.a. hakkavad üürihinnad langema. Tema hinnangul on üürimine muutunud viimase paari aastaga suhteliselt kalliks, mille tulemusena on omanikud kohati teeninud üürikortertitelt tavapärase 6-7% asemel 10% tootlikust. Üürikorterite pakkumiste arv on aga kasvanud ja see on tekitanud kasvava konkurentsi, mis mõjub üürihindadele pigem langetavalt. (Kinnisvarauudised 2016)

RE/MAX Central kinnisvaramaakler Elar Toomsalu peab samuti võimalikuks üürihindade langust 2016.a. Selleks tekitab survet üüripakkumiste kasv. Samas odavamate korterite osas ületab tema hinnangul üürikorterite nõudlus endiselt pakkumist. Üürihindade langus saab siiski toimuda vaid siis kui pakkumiste arv hakkab kiirelt suurenema. Pakkumishindasid võib tõsta Maksu- ja Tolliameti töö tõhustumine üüritulu maksustamise jälgimisel, mis ajendab üürileandjaid endise tootluse saavutamiseks üürihindu tõstma. (Toomsalu 2015)

Kalamaja üürituru kohta ei õnnestunud käesoleva töö autoril leida eraldi tehtud prognoose. Seetõttu on alljärgnevalt antud ülevaade ka Kalamaja kinnisvaraturu kohta tehtud üldiseid ja müügitehingute kohta tehtud prognoose.

Kalamaja piirkonna kohta leiab Center Kinnisvara tegevjuht Christian Ayre, et sealne kinnisvara on ka 2016.a. endiselt populaarne ja seda vaatamata kasvanud hinnatasemele. Huvi piirkonna vastu ei ole kahandanud ka mitmeid aastaid meedias avaldatud seisukohad, et sealne kinnisvara on ülehinnatud. Kalamaja atraktiivsust suurendavad seal valmivad uusarendused ja emotsionaalsed aspektid. Inimeste jaoks, kes asuvad Kalamajja elama, on piirkonna asukoht, elukoht ja maine väga olulised. Soovitakse osa saada Kalajamas toimuvatest sündmustest ja tegevustest ning osade inimeste arvates on kõik need asjaolu väärt kõrgema hinna maksmist. (Aduur 2016)

Endover Kinnisvara Eesti piirkonna juht Oliver Makko prognoosib, et Kalamaja kinnisvarahindade kasv jätkub. Kalamaja kinnisvara on eriline ja seda ostavad inimesed, kes väärtustavad seda piirkonda. Kalamaja on populaarne koht, sest seal on igal majal oma hing. (Makko 2015)

Kalamaja piirkonna atraktiivsust suurendavad lähitulevikus seal valmivad varasemaga võrreldes teistsugused uusarendused, mis muudavad valiku mitmekesisemaks ja seeläbi eeldatavalt erinevate inimeste vajadusi paremini rahuldavateks. Näiteks ei ole varem selles piirkonnas olnud vanalinna ja merevaate ning avarate terrasside ja rõdudega uusarendusi, kuid 2016.a. on sellised valmimas. (Leet 2016)

Kokkuvõtteks võib väita, et kinnisvaraprognosides ei ole selgelt välja kujunenud ühist arusaama Tallinna üürihindade oodavata muutuse kohta. Kuigi nõustutakse, et üüripakkumiste arv on kõrge ja hinnatõusu ilmselt oodata ei ole, siis ei ole ühist seisukohta, kas üürihinnad hakkavad langema või jäävad samale tasemele. Kalamaja piirkonna suhtes ollakse seisukohal, et nõudlus selle piirkonna kinnisvara suhtes püsib, mistõttu võib arvata, et Kalamaja üürikortereid ähvardab lähemas tulevikus üürihindade languse risk vähem.

3. KUNGLA 46A RENOVEERIMINE JA ÜÜRNIKE RAHULOLU

3.1. Uurimisobjekt

Käesoleva töö uurimisobjektiks olev korterelamu asub Põhja-Tallinnas, Kalamaja asumis aadressil Kungla 46a. Kinnistu katastritunnus on 78408:801:0171. Nimetatud kinnistu on 100% elamumaa sihtotstarbega.. Kortereelamu asub Kalamaja pargi vahetus läheduses. Kortereelamu naabruses paiknevad põhiliselt 2- kuni 3-korruselised puidust kortereelamud. Kungla 46a kortereelamu asub miljööväärtuslikus ning kinnisvara väärtuse poolest hinnatud piirkonnas.

Kungla 46a kortereelamu asub väikesel, 571 m² pindalaga krundil. Krunt asub sisehoovis Kungla 46 maja taga (Joonis 2). Seega pakub kortereelamu asukoht selle elanikele suurt privaatsust. Krundile on juurepääs Kungla tänavalt, krundi juurde kuulub sissesõidutee. Kortereelamu on ehitatud aastal 1904, selle ehitusalune pindala on 241 m². Tegemist on 2-korruselise katusekorrusega elamuga.



Joonis 2. Kungla 46a krundi asukoht

Allikas: Maa-ameti kaardiserver

Majas on üks trepikoda ja kaks puidust treppi. Majas on kokku 11 korterit, millest 7 on üürikorterid. Kogu maja kuulub ühele omanikule. Korterid jagunevad korruste vahel järgmiselt:

- Esimesel korrusel asub neli 1-toalist korterit ja üks 2-toaline korter;
- Teisel korrusel asub kolm 1-toalist ja kaks 2-toalist korterit;
- katusekorrusel asub üks 4-toaline korter.

Hoone on ehitatud madalvundamendile. Hoone välisseinteks on tsementkrohviga kaetud puitsõrestik, maja fassaad on kaetud kivipuru tsementlaastplaadiga. Maja siseintes on kipsplaadiga kaetud puitsõrestik. Vahe- ja katusealaed on puidust. Hoonel on puitsarikatel plekkkatus. Aknad on kahekordsed puitraamil klaasaknad, ukSED on puituksed. Koridoris ja osades korterites on puitpõrandad, enamikes korterites on laminaatparkett.

Hoone põhikonstruktsioonid on visuaalse vaatluse põhjal korras. Välisfassaadil esineb mõningast mõranemist. Vundament on ilma hüdroisolatsioonita, mistõttu muutub kevadeti keldri põrand veidi niiskeks ja rõskeks. Keldril puudub taldmik. Probleemiks on veel, et vihmaveerennidest tulev vesi pole korrektselt minema juhitud vaid imendub maja ja vundamendi pinnasesse.

Tehnovõrkude osas on hoonel tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon. Hoone on gaasiküttel, hoones asub oma gaasikatel, kahes korteris on kütetolle. Hoone on ühendatud Eesti Energia jaotusvõrku. WC-des ja vannitubades on sundventilatsioon. Köökides asuvad köögikubud, ülejäänud ruumides on loomulik ventilatsioon. Tehnovõrkude üldine seisukord on rahuldav.

Siseviimistluse osas on trepikoja seinad kaetud laudisega, värv vajaks aja jooksul natukene värskendust. Ka trepikodade puitpõrandad vajavad lähemas tulevikus värskendustöid. Valdavalt on korterite seintes kipsplaat, mis on pahteldatud ja mille peale on kantud värv või on seinad hoopis tapeeditud. Trepikoja ja teise korruse lagedes ning korterites on puitlaudis, mis on värvitud. Esimese korruse korterite lagedesse on paigaldatud kipsplaat, mis on pahteldatud ja viimistletud värviga.

Hoone pole soojustatud, mida tuleks aga teha, et tagada normaalne sisekliima. Hoone trepikoda ei kõeta, mille tõttu ei saa hoonet vaadata ehitusökonoomika seisukohast kui ühte tervikut. Hoone keskkonnatehnilisest seisukohast vajaks küttesüsteem uuendamist, sest praegune gaasikatel on iganenud, kuid on senimaani oma otstarvet täitnud.

Aastate jooksul on Kungla 46a korterelamus teinud mitmeid erinevaid parendustöid, et parandada maja tehnilist seisukorda ja pikendada hoone iga. Suurem enamus korteritest on

kasutusel üürikorteritena, mistõttu on korterites tehtud väiksemaid ja suuremaid renoveerimistöid.

Senisteks suuremateks renoveerimistöodeks on olnud uue elektrisüsteemi paigaldus, katusekatte vahetus, majasisese torustiku vahetus ja korterites tehtud siseviimistlustööd. Lisaks on vahetatud kolmel korteril aknad uute puitakende vastu ja maja esiküljele paigaldati kivipuru tsementlaastplaat, et paranda fassaadi esteetilist välimust. 2015.a. toimus kinnistul avariiremonttöö, kui majja tuleva veetoru magistraal vajas remonti.

Seniste tööde põhjal võib väita, et renoveerimis- ja remonttöid on tehtud vastavalt vajadusele ning mitmetel juhtudel avariitagajärjel. Selleks, et tagada hoone jätkusuutlikus tuleks tulevikus töid ette planeerida ja koostada tööde tegemise graafik.

3.2. Üürnike küsitluse meetodika

Selgitamaks välja Kungla 46a korterelamu üürnike rahulolu ning ootusi, viidi läbi küsitlusuuring. Uuring annab ülevaate üürnike rahulolust olemasoleva olukorraga ning üürnike probleemidest seoses eluasemega. Samuti annavad küsitluse tulemused informatsiooni, milliseid renoveerimistöid tulevikus teha.

Uuringus kasutati kvantitatiivset meetodit ja uuringu andmed koguti kirjalike ankeetküsitluse teel. Küsitluse ankeet on koostatud töö autori poolt ja see on esitatud lisa 1.

Küsitluse ankeedis on kokku 40 küsimust ning enamuses koosneb küsitlustki valikvastustega küsimustest, millel küsitletavad vastasid 5-pallisel skaalal. Küsitluse teemadeks olid:

- eluasemega rahulolu;
- ootused üüri suhtes;
- kavatsus elukohta vahetada;
- renoveerimistööd;

Eluasemega rahulolu kohta selgitati esmalt välja üldine rahulolu üüritava korteriga. Sellele järgnesid spetsiifilisemad küsimused erinevate tegurite kohta, mis on üldise rahuloluga seotud. Küsiti, milline on rahulolu korteri funktsioonidega, hinna ja kvaliteedi suhtega, elukeskkonnaga, soojapidavusega, naabritega, korteriomaniku tegevusega, üldkasutatavate pindade ja hoovi puhtusega, parkimistingimuste, jäätmekäitlusega, turvalisusega,

tehnosüsteemide hooldamisega, arvete esitamisega, Rahulolu juures paluti üürnikel nimetada praeguse eluaseme eelised ja puudused.

Elanikelt küsiti kas seda, milline on nende valmisolek maksta senisega võrreldes kõrgemat üüri. Samuti uuriti, kas kõrgemat üüri ollakse nõus maksma tingimusel, et hoonest tehakse renoveerimistöid.

Samuti küsiti üürnikelt, kas neil on plaanis järgmise poole aasta jooksul eluaset vahetada. Veel küsiti, et kas juhul kui üürnik otsiks endale uut eluaset, siis kas sellisel juhul ta valiks endale sama korteri.

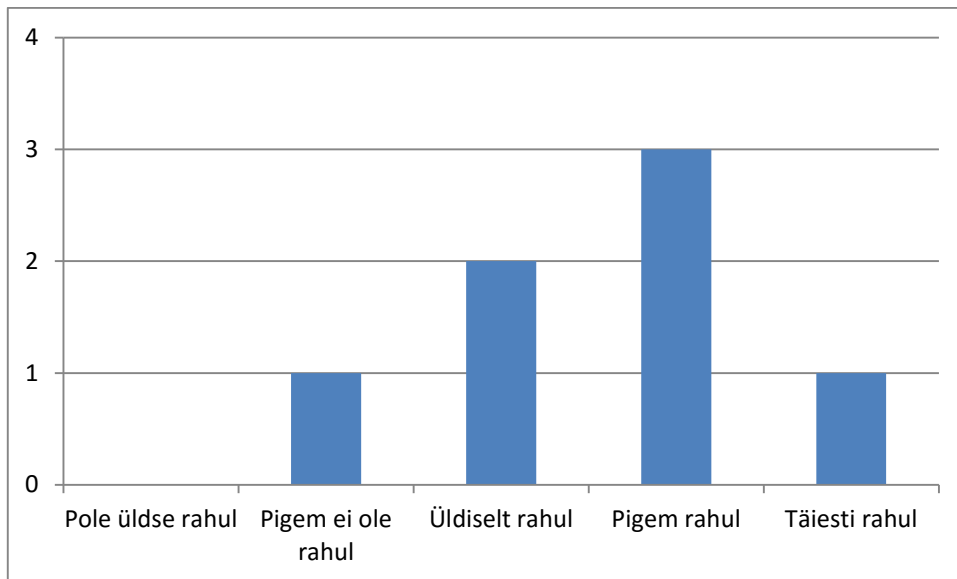
Renoveerimistöde kohta uuriti, milliseid töid oleks üürnike arvates vaja tulevikus teha. Samuti paluti teha ettepanekuid korteriomanikule seoses eluasemega seotud probleemidega.

Küsitlus viidi läbi 2016. aprillikus. Küsitlusele vastasid kõik 7 üürnikku, seega kujunes vastamismääraks 100%.

Küsitlustulemuste analüüsis arvutati rahulolu hinnangute kohta vastusevariantide esinemissagedused ja kujutati need graafiliselt joonistel Samuti leiti rahulolu näitajate kohta nende keskväärtused 5-palli süsteemis. Avatud vastustega küsimuste puhul toodi välja vastajate arvamus ja ühised seisukohad.

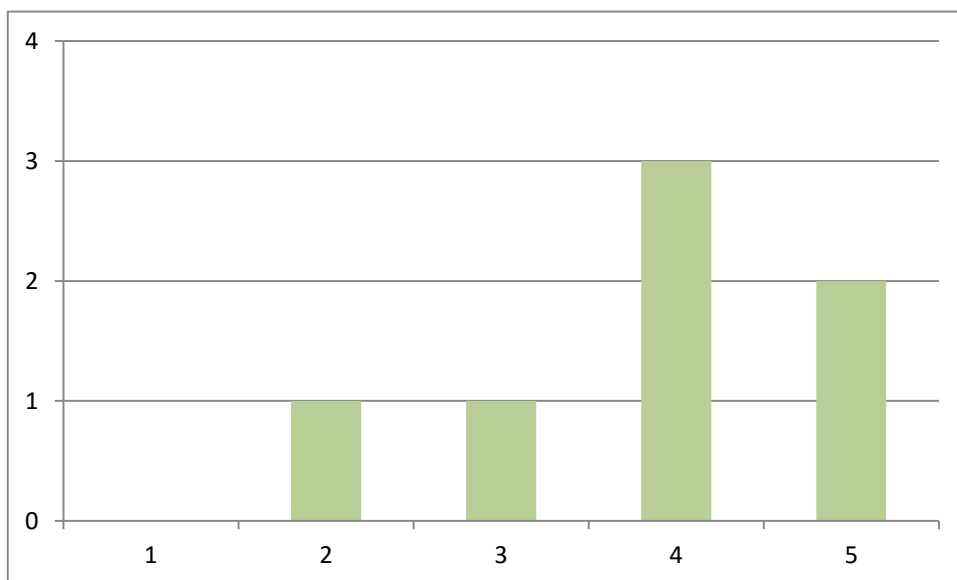
3.3. Küsitluse tulemused

Kungla 46a üürnike üldist rahulolu võid pidada pigem kõrgeks. Seitsmest üürnikust üks oli oma üürikorteriga täiesti rahul, kolm üürnikku olid pigem rahul ja kaks üürnikku üldiselt rahul. Vaid üks üürnikest vastas, et ta ei pigem ei ole rahul ja mitte ükski üürnikest ei vastanud, et nad ei ole korteriga üldse rahul. (Joonis 3)



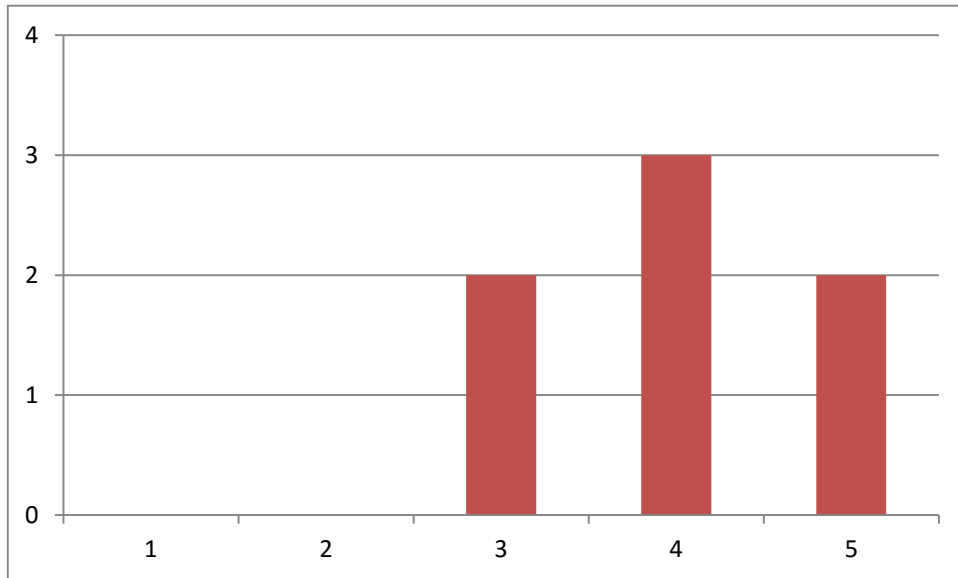
Joonis 3. Üldise rahulolu hinnangute jaotus, vastajate arv

Kõrget rahulolu praeguse üürikorteriga väljendavad ka joonisel 4 esitatud tulemused, mille kohaselt enamus vastajad hindas sama korteri uuesti üürikorteriks valimise (kui oleks vaja uuesti üürikorterit valida) tõenäolisust 5-pallisel skaalal 4 või 5 palliga. Kõige rohkem oli 4-palliseid hinnanguid (3 üürnikku) ning 5-pallise hinnangu andsid kaks üürnikku. Vaid üks üürnikest hindas sama korteri valimise tõenäolisust 2 palliga.



Joonis 4. Sama korteri uuesti valimine üürikorteriks (hinnangud 5-palli süsteemis), vastajate arv

Küsitlusele vastanud üürnikud pidasid tõenäoliselt, et nad soovitsid oma üürikorterit tutvavatele. Selle kohta anti kõige rohkem 4-palliseid hinnanguid (3 üürnikku), millele järgnesid 5-pallised (2 üürnikku) ja 3-pallised hinnangud (2 üürnikku)



Joonis 5. Üürikorterit tutvavatele soetamise tõenäolisus (5-pallisel skaalal), vastajate arv

Seega näitavad need tulemused, et Kungla 46a üürnikud on oma üürikorteriga üldiselt pigem rahul ning tõenäoliselt nad valiksid sama korteri üürikorteriks ka siis kui nad peaksid seda uuesti valima. Samuti soovitsid nad tõenäoliselt oma tutvavatele.

Küsimustikuga uuriti üürnike rahulolu paljude eluasemega seotud tegurite kohta. Nende liigitamisel lähtuti (Mohit et al 2010: 21) jaotusest, mille kohaselt jagunevad nimetatud tegurid viieks:

- eluruumi omadused ja seisund;
- kommunaalteenused, kinnisvara korrashoid ja muud eluasemega kaasnevad teenused,
- hoone üldkasutavad osad ja kinnistu;
- naabrid;
- eluruumi asukoht ja ümbruskond.

Kuuenda tegurina lisati küsitluse ankeeti hinna ja kvaliteedi suhe.

Tabel 4. Üürnike rahulolu erinevate eluasemega seotud teguritega, vastajate arv ja hinnangute keskväärtus

	Pole üldse rahul	Pigem ei ole rahul	Üldiselt rahul	Pigem rahul	Täiesti rahul	Kesk- väärtus
	1	2	3	4	5	
<i>Eluruumi omadused ja seisund</i>						
Korteri funktsioon			2	4	1	3,9
Elukeskkond korteris			3	3	1	3,7
Soojapidavus	1	3	2	1		2,4
Aknad		2	3	2		3,0
Temperatuur korteris	2	3	2			2,0
Sisetemperatuuri reguleerimine		2	4	1		2,9
Siseruumide õhuniiskus	1	1	3	2		2,9
Ventilatsioon		2	3	2		3,0
<i>Kommunaalteenused ja kinnisvara korrashoid</i>						
Kütmise piisavus	1	3	3			2,3
Korteriomaniku tegevus		1	2	1	2	3,1
Korteriomaniku kättesaadavus			1	3	3	4,3
Korteriomaniku probleemide lahendamise kiirus			2	4	1	3,9
Arvete esitamise korrektsus		1	4	2		3,1
Kulude jagunemise arusaadavus	1	1	3	2		2,9
Üldkasutatavate pindade puhtus			2	3	2	4,0
Jäätmekäitlus			1	3	3	4,3
Tehnosüsteemide hooldus		2	2	3		3,1
Kiire lahendus leidmine avarii korral			1	2	4	4,4
<i>Hoone üldkasutatavad osad ja kinnistu</i>						
Hoovi seisukord	1	3	2	1		2,4
Parkimistingimused		1	1	2		3,3
Turvalisus majas			1	4	2	4,1
<i>Naabrid</i>			1	4	2	4,1
<i>Korteri asukoht</i>				4	3	4,4
<i>Hinna ja kvaliteedi suhe</i>				2	5	4,7

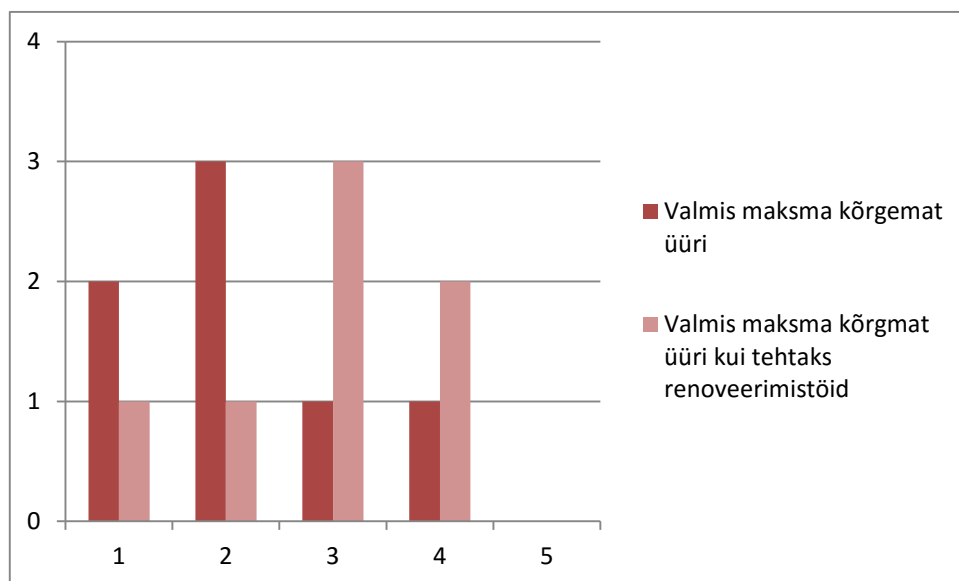
Kõige kõrgemaks osutus rahulolu hinna ja kvaliteedi suhtega, millele anti peamiselt 5-palliseid hinnanguid ning hinnangute keskväärtuseks kujunes 4,7. Sellele järgnes rahuolu korteri asukohaga, millele anti samuti vaid 4-ja 5-palliseid hinnanguid ja hinnangute keskväärtus oli

4.4. Suhteliselt kõrge rahulolu oli ka naabritega, mille hinnangute keskvärtus oli 4,1. (Tabel 4)

Kommunaalteenuste ja kinnisvara korrahoiu näitajatega oli samuti rahulolu enamasti kõrge. Üürnikud olid rahul korteriomaniku kättesaadavusega (4,3) ja kiirete lahenduste leidmisega avarii korral (4,4) ja ka korteriomaniku probleemide lahendamise kiirusega (3,9) Samal ajal osutus kommunaalteenuste ja kinnisvarahoolduse osas rahulolu mitmete teguritega madalaks. Kõige rohkem valmistab rahulolematust ebapiisav kütmine (2,3). Küsitluste tulemused viitavad ka sellele, et üürnikel on raskusi taritavate teenuste arvetest ja teenuste hinna kujunemisest arusaamisega. Ka korteriomaniku tegevusele üldiselt esitati võrdlemisi madal rahulolu hinnang (3,1).

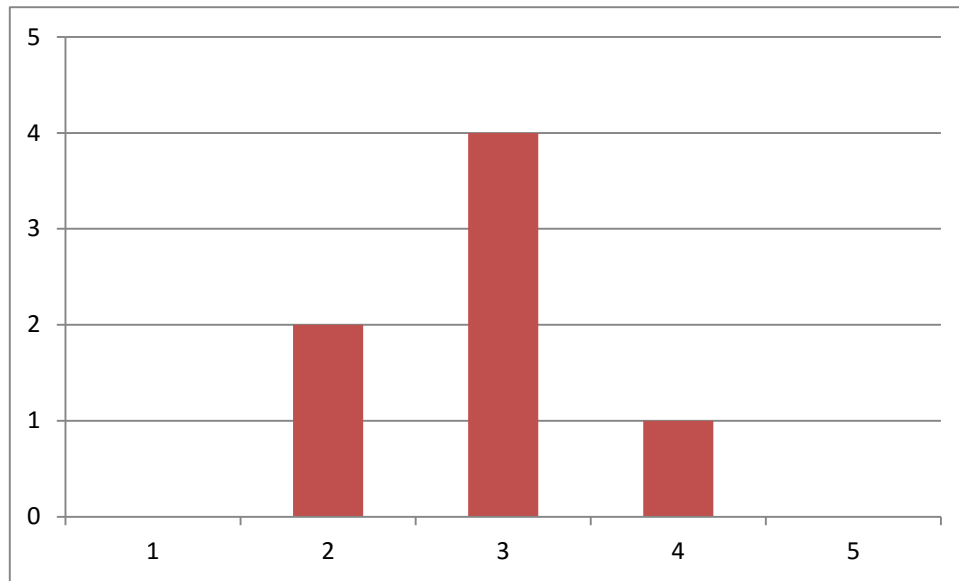
Hoone üldkasutatavate osade ja kinnistu kohta anti väga erinevaid rahulolu hinnanguid. Kõrgeks võib pidada rahulolu turvalisusega majas (4,1), rahulolematuse allikaks on aga hoovi seisukord (2,4). Ka parkimistingimustega krundil ei olda eriti rahul (3,3).

Eluruumi omaduste ja seisundi osas ollakse kõige rohkem rahul korteri funktsioonidega (3,9) ja elukeskkonnaga korteris (3,7). Kõige vähem ollakse rahul temperatuuriga korteris (2,0) ja korteri soojapidavusega (2,4). Ka ülejäänud eluruumi omaduste ja seisundi näitajate (aknad, sisetemperatuuri reguleerimine, siseruumide õhuniiskus ja ventilatsioon) on rahulolu madalal tasemel.



Joonis 6. Üürnike valmidus maksma kõrgemat infot, vastajate arv

Kui üürnikelt küsiti, kas nad oleksid valmis maksma kõrgemat üüri, siis selle kohta anti üsna madalaid hinnanguid, mis näitavad, et üürnike valmidus kõrgemat üüri maksta on võrdlemisi madal. Kõrgema üüri maksmise valmidust hindasid kolm vastajat 2 palliga ja kaks vastajat 1 palliga. ning vaid üks vastaja 3 ja 4 palliga. Juhul kui hoones tehtaks renoveerimistöid oleks valmidus kõrgemat üüri maksta suurem. Sellisel juhul hindasid kolm vastajat valmidust kõrgema üüri maksmiseks 3 palliga ja kaks vastajat 4 palliga. (Joonis 6)



Joonis 7. Üüripinna vahetamise tõenäolisus järgmise poole aasta jooksul, vastajate arv

Küsitlusele vastanud üürnikud ei pea üüripinna vahetamist järgmise poole aasta jooksu väga tõenäoliseks. Kõige rohkem anti selle kohta 3-palliseid hinnanguid (4 vastajat), kaks vastajat andsid 2-pallise ja üks vastaja 4-pallise hinnangu. (Joonis 7)

Kui vastajatelt küsiti, mis on nende üürikorteri kõige suuremad miinused, siis tõid nad kõige rohkem välja, et see on väike ja vana või aegunud. Samuti märgiti suurima miinusena korteri vähest valgusküllasust.

Suurima probleemi osas märkisid üürnikud kõige rohkem, et korter on külm või ei kõeta piisavalt. Lisaks märgiti, et ventilatsioon on puudlik ja ruumid on niisked.

Praeguse üürikorteri suurima plussina tõid üürnikud ülekaalukalt kõige rohkem välja selle asukoha. Asukoha juures märgiti positiivsena, et park on lähedal. Samuti peeti korteri eeliseks meeldivat omanikku ja sõbralikke naabreid.

Üürnikud tõid välja, et vajalike töödena mida maja juures oleks vaja teha, on vaja renoveerida fassaadi ning hoonet soodustada, uuendamist vajab küttesüsteem ning korda tuleks teha trepikoda. Samuti tuleks korrastada maja hoov. Lisaks renoveerimise vajalikkusele avaldasid üürnikud veel seisukohta, et majaomanik peaks aktiivsem olema.

3.4. Järeldused

Töö tulemuste põhjal saab järeldada, et Kungla 46a üürnikud on üldiselt oma eluasemega rahul, kuid esineb mitmeid probleeme ja rahulolematuse allikaid. Kõrgem rahulolu on piirkonna ja naabritega ehk teguritega, mida hoone renoveerimise ega kinnisvarahooldusega mõjutada ei saa. Vaatamata sellele on hoone praegused üürnikud nõus seda oma tuttavatele soovitama ning juhul kui nad peaksid uuesti endale üürikorterit valima, siis üsna tõenäoliselt valiksid nad sama korteri.

Kõige suuremaks probleemiks võib pidada eluruumide temperatuuriga seonduvaid probleeme. Ükskõik kas selle probleemi peamiseks põhjuseks on ebapiisav kütmine, vananenud küttesüsteem või hoone vähene soojapidavus, on selle tulemuseks liiga madal eluruumide temperatuur. Kano mudeli kontekstis võib pidada temperatuuri põhinõudeks, mida elanikud peavad iseenesest mõistetavaks. Sobiva temperatuuriga ei ole võimalik ilmselt elanikke rahulolevaks muuta, kuid kui ruumid on liiga külmad, siis muudab see nad rahulolematuks.

Üürnike rahulolu hinnangute põhjal saab järeldada, et mitmed madala rahulolu põhjused on kõrvaldatavad elamu renoveerimisega. Ka üürnikud ise tõid küsimuste vastustes välja, et hoones oleks vaja renoveerimistöid teha ja et hoone ei ole kõige paremas korras. Kõige olulisem on lahendada ilmselt korterite temperatuuri probleem. Selleks on vaja hoone soojustada, vahetada välja küttesüsteem ja paigaldada kütte hoone trepikotta.

Samas näiteks hoovi seisukorda, mis üürnikele samuti palju rahulolematust valmistab, korrastamine on tunduvalt lihtsam ülesanne. Elanike rahulolu hinnangute põhjal peaksid renoveerimistööd olemas suunatud akende parendamisele, samuti niiskuseprobleemide lahendamisele. Niiskuse probleemid on põhjustatud sellest, et vundament on ilma hüdroisolatsioonita. Ka vihmaveerennidest tulev vesi pole korrektselt minema juhitud.

Ei saa väita, et Kungla 46a korterelamus ei oleks renoveerimistöid tehtud, kuid siiani on probleemiks olnud nende ebaregulaarsus. Selleks, et hoone jätkusuutlikkust tagada ja, et oleks võimalik kinnisvaralt rohkem üüritulu teenida, tuleks seda tulevikus renoveerida plaanipäraselt.

Üürnikele rahulolematust valmistavad ka mõned kinnisvarahooldusega seotud teemad. Näiteks on madal rahulolu tehnohooldusega ja ka arvetega. Nimelt ei ole elanikud rahul kulude jagunemisega. Selles osas on kindlasti võimalik leida lahendust, kuidas suurendada üürnike informeeritust ja kuidas neile paremini selgitada kuidas kujunevad kommunaalteenuste kulud.

Praeguste üürnike juures võib olla probleemiks nende vähene soov maksta senisega võrreldes kõrgemat üüri. Siiski kui elamus tehtaks renoveerimistöid oleks valmidus kõrgemat üüri maksta suurem. Selle põhjal võib järeldada, et osad praegused üürnikud ei ole huvitatud ka elamispinna kvaliteedi tõusu korral oluliselt kõrgema üüri maksmisest.

Elamu renoveerimise perspektiivikust suurendab selle asukoht Kalamajas kui kinnisvaraturul atraktiivses piirkonnas, mille puhul risk üürhindade languseks on mõnevõrra väiksem kui teistes Tallinna piirkondades. Siiski tuleb arvestada muutunud olukorraga kinnisvaraturul, milles üürhindade tase lähiajal ilmselt oluliselt tõusta ei saa. Kui renoveerimise järgselt elamu ja korterite seisukoht paraneb, siis on mõistagi võimalik küsida kõrgemat üüri, kuid tuleb arvestada sellega, et ilmselt tuleb vähemalt osadele korteritele sellisel juhul uued üürnikud leida. Arvestades Kalamaja piirkonna kõrget atraktiivsust, ei tohiks see liiga keeruline ülesanne olla.

KOKKUVÕTE

Eluasemega rahulolu näitab seda, millises ulatuses eluase rahuldab selle kasutaja vajadusi. Rahulolu võib väljendada nii terviklikult kui ka üksikute tegurite kohta, näiteks rahulolu eluruumidega, kinnisvarahooldusega, naabritega, asukohaga jne. Rahulolu eluasemega sõltub inimeste vajadustest ja ootustest, mis omakorda on seotud ühiskonnas väljakujunenud normidega.

Kuna rahulolu eluasemega sõltub paljudest teguritest, siis ei ole kõik nendest võrdse tähtsusega. Kuna inimeste vajadused ja ootused on erinevad, siis on rahulolutegurite tähtsus erinev. Erineva tähtsusega eluasemega rahulolu tegureid saab kirjeldada Kano mudeli abil, mille kohaselt saab eristada põhinõudeid, toimekarakteristikuid ja atraktiivsusi vajadusi. Neist esimeste kaudu on võimalik vaid ära hoida rahuoluolematust, teised on rahuloluga otseselt seotud ning kolmandad võivad tekitada positiivse üllatuse.

Lisaks on rahulolu eluasemega seotus selle kasutamise kuludega. Üürikorteri puhul on nendeks üür ja kõrvalkulud. Mida kõrgemad on eluaseme kasutamise seotud kulud, seda rohkem peab eluase kasutaja vajadusi rahuldama, et ta rahulolev oleks. Samas mõjutab rahulolu ka see, millisena üürnik üürihinda võrreldes selle turuhinnaga tajub.

Eestis varem läbiviidud uuringute tulemused on näidanud, et rahulolu eluasemega sõltub kõige rohkem selle asukohast, elukoha ümbrusest ja keskkonnast. Samas on eluaseme valikul olulise tähtsusega ka selle hind.

Eluaseme renoveerimine võib suurendada elanike rahulolu kui sellega paranevad eluaseme funktsioonid. Renoveerimisel vähenevad sageli hoone energiakulud, mis tähendab, et jooksvate kulude mõttes muutub kinnisvara kasutamine odavamaks. See omakorda võib suurendada üürnike rahulolu.

Töös läbiviidud Tallinna korterituru analüüsi tulemusena selgus, et nii korterite müügihind kui üürihind on aastatel 2013-2016 kasvanud, samuti on kasvanud tehingute aktiivsus. Kõige kiirem kasv oli 2014.a. ning 2016.a. alguseks on kinnisvarahindade kasv Tallinnas pidurdunud. Kui vaadelda linnaosade korterite hindades aastatel 2013-2016 aset leidnud muutuseid, siis suhteliselt rohkem on tõusnud Põhja-Tallinna hinnatase. Kalamaja asum on Põhja-Tallinnas üks kahest kallima hinnatasemega piirkonnast. Kalamaja on osutunud kinnisvaraturul viimastel

aastatel väga populaarseks. Põhjused peituvad asumi kesklinnalähedases asukohas ja miljöövääruslikus arhitektuuris. Kalamaja seoses seal toimuva kultuurieluga on väga atraktiivne noortele.

Üürituru tuleviku kohta 2016.a. ei ole kinnisvara eksperdid päris ühisel arvamusel. Ühiselt tõdetakse, et üüripakkumiste arv on kõrge, mistõttu ei ole ilmselt oodata üürihindade edasist tõusu. Samas ei ole üksmeelset seisukohta, kas üürihinnad hakkavad langema või jäävad samale tasemele. Samas peetakse Kalamaja piirkonda jätkuvalt atraktiivseks, mistõttu võib pidada üürihindade languse riski Kalamajas võrreldes teiste piirkondadega madalamaks.

Käesoleva töö uurimisobjektiks olnud korterelamu aadressil Kungla 46a on Kalamajas asuv üürimaja, milles elab seitse üürnikku. Kuigi hoones on tehtud mitmeid renoveerimistöid nagu elektrisüsteemi paigaldus, katusekatte vahetus, majasisese torustiku vahetus, osade korterite siseviimistluse tööd ja osaline akende vahetus, ei ole renoveerimistööd olnud regulaarsed. Seetõttu ei ole hoone seisukord kõige parem. Suureks probleemiks on hoone soojapidavus, sest hoone ei ole soojustatud, samuti on trepikoda ilma küttega.

Töös läbiviidud üürnike rahulolu uuringu tulemused näitavad, et Kungla 46a üürnikud on üldiselt oma eluasemega rahul. Üürnike rahulolule viitvad asjaolud, et tõenäoliselt nad valiksid sama korteri üürikorteriks ka siis kui nad peaksid seda uuesti valima. Samuti soovitaksid nad korterit tõenäoliselt oma tuttavatele.

Siiski esineb üürnikel mitmeid probleeme ja rahulolematuse allikaid. Kõige suuremaks probleemiks on madal temperatuur eluruumides, mis on seotud ebapiisava kütmise, vananenud küttesüsteemiga ja hoonete soojapidavusega. Samuti on üürnikud rahulolematud hoovi seisukorraga ning kommunaalteenuste arvete esitamisega.

Üürnike rahulolu hinnangute põhjal saab järeldada, et mitmed madala rahulolu põhjused on kõrvaldatavad elamu renoveerimisega. Ka üürnikud ise leiavad, et hoonet peaks renoveerima. Hoone renoveerimise korral on üürnikud nõus tasuma mõnevõrra kõrgemat üüri, kuigi üürnike üldine valmidus kõrgemat üür maksta on madal.

Elamu renoveerimise perspektiivikust suureneb selle asukoht Kalamajas kui kinnisvaraturul atraktiivses piirkonnas, mille puhul risk üürihindade languseks on mõnevõrra väiksem. Kuigi võib arvata, et pärast renoveerimist ja sellest tulenevalt üüri tõstmist võib osa üürnikke lahkuda, siis piirkonna atraktiivsus peaks tagama uute üürnike leidmise.

VIIDATUD KIRJANDUS

1. Adaur. (2016). *Minibuum hipsterasumites: korteriturg hüppas aastaga 2,5 korda*. [WWW] <http://www.adaur.ee/minibuum-hipsterasumites-korteriturg-huippas-aastaga-25-korda/> (11.05.2016)
2. **Berkoz, L., Turk, Ş. Ş., & Kellekci, Ö. L.** (2009). Environmental quality and user satisfaction in mass housing areas: the case of Istanbul. – *European Planning Studies*, Vol. 17(1). Pp. 161-174
3. **Brounen, D., Cox, R., & Neuteboom, P.** (2012). Safe and Satisfied? External Effects of Homeownership in Rotterdam. – *Urban Studies*, Vol. 49(12). Pp. 2669-2691.
4. **Budanov, A.** (2007). *Elamu renoveerimise tasuvuse analüüs*. 55 Lk. [WWW] http://khabi.ee/khabi/failid/Elamu_renoveerimise_tasuvuse_analyys.pdf (5.05.2016)
5. **Diaz-Serrano, L.** (2006). *Housing satisfaction, homeownership and housing mobility: A panel data analysis for twelve EU countries*. [WWW] <http://www.econstor.eu/bitstream/10419/33744/1/518343529.pdf> (4.05.2016)
6. **Diaz-Serrano, L.** (2009). Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter?. – *Journal of Economic Psychology*, Vol. 30(5). Pp. 745-755.
7. Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit. (2008). *Kinnisvarahooldaja käsiraamat*. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli Kirjastus. 204 lk.
8. Eesti Standard. (2010). EVS 807:2010. Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine. 102 Lk.
9. Ehitusseadustik. (2015). Riigi Teataja I, 05.03.2015, 1
10. **Esaki, K.** (2013). Analysis of Influence of Price to Customer Satisfaction Based on the Prediction Models. – *Intelligent Information Management*, Vol. 5(03). Pp. 93-102.
11. **Güngör, H.** (2007). *Emotional Satisfaction of Customer Contacts*. Amsterdam: Amsterdam University Press. 176 Pp.
12. **Hasan, N. L., Mohamad, O., & Ramayah, T.** (2005). The determinants of Housing Satisfaction level: A Study on Residential Development Project by Penang Development Corporation (PDC). – *Jurnal Kemanusiaan*, Vol. 6. Pp. 1-20.
13. **Jõesaar, T.** (2012). *Korterelamute tervikliku renoveerimise tulemuslikkus*. [WWW] <http://www.ekvy.ee/attachments/article/17/TP%20Tartu%20EKVY%20041012.pdf> (4.05.2016)
14. **Kadarik, K.** (2012). Noorte leibkondade elukohavalikud siselinna muutuste põhjustajana Tartu linna näitel. (Magistritöö). Tartu Ülikool. Tartu 134 Lk.

15. **Kinnisvarauudised.** (2016). *2016. aastaks ennustatakse üürihindade langust.* [WWW] <http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2016/01/11/2016-aastaks-ennustatakse-uuirihindade-langust> (11.05.2016)
16. **Knudsen, H., Jensen, O.** (2015). *Tenants' experiences and satisfaction with renovated and energy retrofitted social housing.* Aalborg: Danish Building Research Institute.
17. **Kusman, E.** (2009). *Põhja-Tallinna arengut veavad Kalamaja ja Pelgulinn.* [WWW] <http://www.tallinn.ee/est/Pohja-Tallinna-arengut-veavad-Kalamaja-ja-Pelgulinn> (11.05.2016)
18. Kv.ee (2016). [WWW] http://www.kinnisvaraweb.ee/blog/kv-ee-tallinna-korterite-uuirihindade-hoog-on-raugenu/?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=rss (11.05.2016)
19. **Kõre, J., Murakas, R.** (2006). *Tallinna ja naaberomavalitsuste elamualade uuring.* Tartu: Tartu Ülikool. 161 Lk.
20. **Leet, L.** (2016). *Kalamaja buum jätkub: kerkivad uued äripindadega kortermajad.* [WWW] <http://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2016/02/18/kalamaja-buum-jatkub-kerkivad-ued-aripindadega-kortermajad> (11.05.2016)
21. **Llinares, C., & Page, A. F. (2011).** Kano's model in Kansei Engineering to evaluate subjective real estate consumer preferences. – *International Journal of Industrial Ergonomics*, Vol. 41(3). Pp. 233-246.
22. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. (2013). *Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs.* 48 Lk. [WWW] https://www.mkm.ee/sites/default/files/uliopilaste_eluasemeuuring2013_raport.pdf (4.05.2016)
23. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. (2016). *Eesti elanike hoiakud ja olukord eluasemeturul.* 45 Lk. [WWW] https://www.mkm.ee/sites/default/files/eesti_elanike_hoiakud_ja_olukord_eluasemeturul_uuringuaruanne_2016.pdf (4.05.2016)
24. **Makko, O.** (2015). *Kalamaja kinnisvaraturg jätkab võidukaiku.* [WWW] <http://www.ehitsuudised.ee/uudised/2015/04/07/endover-kalamaja-kinnisvaraturg-jatkab-voidukaiku> (11.05.2016)
25. **Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R.** (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. – *Habitat International*, Vol. 34(1). Pp. 18-27.

26. Mõisted. (2010). [WWW]
http://www.sillamae.ee/documents/1122926/3642306/tp_sillamae_8_moisted_20101122.pdf/0f774ec3-5aed-47b5-9b4b-90a597a1882c (5.05.2016)
27. Põhja-Tallinna Valitsus. (2013). *Põhja-Tallinna arengukava aastateks 2014–2018*. 58 Lk. [WWW] <http://www.tallinn.ee/pohja/Pohja-Tallinna-arengukava-2014-2018.pdf> (11.05.2016)
28. **Reidenbach, R., Goeke, R.** (2006). *Competing for Customers and Winning with Value: Breakthrough Strategies for Market Dominance*. Milwaukee: ASQ Quality Press, 194 Pp.
29. **ReVelle, J., Margetts, D.** (2009). *Home Builder's Guide to Continuous Improvement: Schedule, Quality, Customer Satisfaction, Cost, and Safety*. Boca Raton: CRC Press, 224 Pp.
30. **Suurkütt, J.** (2015). Kliendirahuloluuring kinnisvara korrashoiu ettevõttes JS Vara OÜ. Tallinn: (Lõputöö). Tallinna Tehnikaülikooli Tallinna kolledž. Tallinn. 56 Lk.
31. **Tammistu, A.** (2016). *Ekspert: Millised on 2016. aasta kinnisvaraturu mureloodid?* [WWW] <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/ekspert-millised-on-2016-aasta-kinnisvaraturu-mureloodid?id=73328491> (11.05.2016)
32. **Tan, T. H., & Khong, K. W.** (2012). The Link between Homeownership Motivation and Housing Satisfaction. – *International Journal of Economics and Management*, Vol. 6(1). Pp. 1-20.
33. **Thomsen, A., & van der Flier, K.** (2009). Replacement or renovation of dwellings: the relevance of a more sustainable approach. – *Building Research & Information*, Vol. 37(5-6). Pp. 649-659.
34. **Teixeira, C.** (2007). Residential experiences and the culture of suburbanization: a case study of Portuguese homebuyers in Mississauga. – *Housing Studies*. Vol. 22(4). Pp. 495-521.
35. **Toomsalu, E.** (2015). *RE/MAX prognoosib: kinnisvaraturg ootab sissetulekute kasvu.* [WWW] <http://www.kinnisvaraweb.ee/blog/remax-prognoosib-kinnisvaraturg-ootab-sissetulekute-kasvu/> (11.05.2016)
36. **Vera-Toscano, E., & Ateca-Amestoy, V.** (2008). The relevance of social interactions on housing satisfaction. – *Social Indicators Research*, Vol. 86(2). Pp. 257-274.
37. Võlaõiguseadus. (2001). Riigi Teataja I 2001, 81, 487
38. **Vähi, R.** (2015). *Tallinna üürihindade kasv hakkab peatuma.* [WWW] <http://www.uusmaa.ee/blog/tallinna-uurihindade-kasv-hakkab-peatuma/> (11.05.2016)

39. **Watson, D., & Webb, R.** (2009). Do Europeans view their homes as castles? Homeownership and poverty perception throughout Europe. – *Urban Studies*, Vol. 46(9). Pp. 1787-1805.

LISAD

Lisa 1. Kungla 46a üürnike küsitlus

Tere, Palun vastata allpool olevatele küsimustele. Tegemist on anonüümse küsitlusega.

1 - Pole üldse rahul

2 - Pigem ei ole rahul

3 - Üldiselt rahul

4 - Pigem rahul

5 - Täiesti rahul

1. Kas Te olete praeguse üürikorteriga rahul?

1 2 3 4 5

2. Kas praegune üürikorter täidab oma funktsiooni?

1 2 3 4 5

3. Kas hinna ja kvaliteedi suhe on paigas?

1 2 3 4 5

4. Kas korteris on normaalne elukeskkond?

1 2 3 4 5

5. Kas korter peab sooja piisavalt?

1 2 3 4 5

6. Kas olete praeguste korteri akendega rahul?

1 2 3 4 5

7. Kas olete praeguste naabritega rahul?

1 2 3 4 5

8. Kas oleksite valmis maksma kõrgemat üüri?

1 2 3 4 5

9. Kas oleksite valmis maksma kõrgemat üüri, kui majas tehtaks renoveermistöid?

1 2 3 4 5

10. Kas Te plaanite lähima poole aasta jooksul üüripinda vahetada?

1 2 3 4 5

11. Kas Te olete rahul korteriomaniku tegevusega?

1 2 3 4 5

12. Kas Te soovitaksite üürikortereid siin majas ka oma tuttavatele?

1 2 3 4 5

13. Millised on praeguse üürikorteri miinused?

.....

14. Millised on praeguse üürikorteri plussid?

.....

15. Millised oleksid esmased tööd mida majas tuleks Teie meelest teha?

.....

16. Kui Te peaksite uuesti otsima endale üürikorterit, kas siis Te valiksite selle korteri?

1 2 3 4 5

17. Miks Te vastasite nii?

.....

18. Kas Te olete üldkasutatavate pindade puhtusega rahul?

1 2 3 4 5

19. Kas Te olete üürikorteri piirkonnaga / asukohaga rahul?

1 2 3 4 5

20. Kas Te olete hoovi seisukorraga rahul?

1 2 3 4 5

21. Kui Te omate / kasutate autot, kas Te olete parkimistingimustega rahul?

1 2 3 4 5

22. Kas Te olete turvalisusega rahul?

1 2 3 4 5

23. Kas majas on turvaline elada?

1 2 3 4 5

24. Kas Te olete jäätmekäitlusega rahul?

1 2 3 4 5

25. Kas Teie korteris on esinenud avariisid?

1 2 3 4 5

26. Kui jah, siis palun täpsusta millise avarii olukorraga oli tegu?

.....

27. Kui Teie korteris on esinenud avarii, kas siis on leitud omaniku poolt kiire lahendus?

1 2 3 4 5

28. Kas Te olete tehnosüsteemide hooldamisega rahul? (Vesi-kanal.; gaasikatel; elektrisüsteem; ventilatsioonisüsteem)

1 2 3 4 5

29. Kas Te olete esitatud arvete korrektsusega rahul?
- 1 2 3 4 5
30. Kas Te saate aru kuidas toimub kulude jagamine?
- 1 2 3 4 5
31. Kas Te olete korteriomaniku suhtlemisoskusega rahul?
- 1 2 3 4 5
32. Kas Te olete korteriomaniku kättesaadavusega rahul?
- 1 2 3 4 5
33. Kas Te olete korteriomaniku probleemide lahendamise kiirusega rahul?
- 1 2 3 4 5
34. Kas majas köetakse piisavalt?
- 1 2 3 4 5
35. Kas Teil on korteris külm?
- 1 2 3 4 5
36. Kas olete siseruumide õhuniiskusega rahul?
- 1 2 3 4 5
37. Kas Te olete sisetemperatuuri reguleerimise rahul?

1 2 3 4 5

38. Kas Te olete korteri ventilatsiooniga rahul?

1 2 3 4 5

39. Milline on Teie korteri kõige suurem probleem, kui seda on?

.....

40. Millised oleksid Teie ettepanekud korteriomnikule?

.....

SUMMARY

THE OVERVIEW OF THE HOUSING MARKET, HOUSING SATISFACTION AND RENOVATION WORKS FOR KUNGLA 46A BUILDING

Jürgen Norak

Language: Estonian

Figures: 7

Pages: 43

Tables: 4

References: 39

Appendices: 1

Keywords: housing satisfaction, real estate, rental market, renovation

Kungla 46a is an apartment building in Tallinn, Kalamaja. It is a rental house with 11 apartments and 7 tenants. The house is in somewhat poor condition as the renovation works have not been done regularly. The condition of the building calls for new renovation works.

It is important to study the satisfaction of tenants as it has an influence on the tenants' willingness to stay at the house and it also affects the rental income. In order to increase the tenants' satisfaction it is important to find out the level of housing satisfaction for them and their biggest problems. Getting a clear picture about tenants' problems will help to plan renovation works.

In addition it is important to find out, what are the tenants' expectations about the rent and if they are willing to pay higher rent if the condition of house would be better. The situation on the real estate market should be also studied as it will give information about the demand for rental apartments.

The aim of the study is to evaluate housing satisfaction for Kungla 46a tenants and to find out options for increasing the rent and renovating the building.

For achieving the aim of the study the following research tasks were set:

- to highlight factors influencing housing satisfaction according to the theoretical literature;
- to provide an overview about the results of the previous studies about housing satisfaction in Estonia;
- to explain how renovation may affect the housing satisfaction for the tenants;
- to analyze factors influencing real estate market in Tallinn and Kalamaja and possible future developments for the rental market;
- to conduct a questionnaire survey among Kungla 46a tenants about housing satisfaction;

- according to the results of the study, to make conclusions about tenants' satisfaction and options for increasing the rent and renovating the building.

The results of the theoretical research indicate that housing satisfaction explains to what extent the real estate satisfies the needs of its user. Housing satisfaction can be expressed as a general satisfaction or satisfaction with particular factors, such as rooms, maintenance, neighbors, location etc. Housing satisfaction depends on tenant's needs and expectations.

As the housing satisfaction depends on many factors, not all of them have equal importance. The people's heterogeneous preferences about housing can be described by Kano model. According to it is possible to distinguish between the dissatisfiers, satisfiers and delighters & excitors. The first of these allows only avoiding dissatisfaction, the second is directly related to satisfaction and the third may make a positive surprise.

Housing satisfaction is related to the costs of housing. For rental apartment it depends on the rent and incidental expenses. The higher the cost of housing the more it has to satisfy the tenant to achieve high level of tenants' satisfaction.

Renovation of the building may increase tenants' satisfaction as the condition and functions of the building improve. Renovation may decrease energy costs, which lower the costs of housing, which in turn also increases tenants' satisfaction.

The results of the analysis of Tallinn real estate market points to the fact the both selling and rental prices have increased from 2013 to 2016. The fastest growth was in 2014 and by the beginning of 2016 the market has stabilized. Prices in Põhja-Tallinn have increased faster than in Tallinn generally and Kalamaja is the highest-priced area in Põhja-Tallinn. Kalamaja has become very popular during the recent years in the housing market. The reasons behind that lay in the central location of the area and unique architecture. Kalamaja is an attractive area for young people due to its active culture life.

The experts have no clear consensus about the future of the rental market in 2016. Although it is generally accepted that the number of rental offerings is high and price increases in the near future are unlikely there is no agreement if the price are going to remain at the current level or they are going to decrease. On the general, Kalamaja is continuously regarded as an attractive area which makes the decrease in the rental prices less likely.

The results of the study point out that there have been done several renovation works for Kungla 46a apartment so far as the building has been installed a new electricity system, a new roof and piping. For some apartments the interior has been renovated and new windows installed. The renovation works have not been regular and the building is not in the best condition. The biggest problem is the thermal insulation.

The results of the tenants' satisfaction show that tenants' are satisfied on the general. If they would choose a new rental apartment they would likely make the same choice and they are willing to recommend their apartment in their social network.

There are many problems with decrease the tenants' satisfaction. The biggest problem is the low temperature in apartments, which is caused by insufficient heating, old heating system and thermal insulation problems. In addition the tenants are dissatisfied with the condition of the year and billing process.

It can be concluded that many of the causes for low housing satisfaction can be eliminate by renovation. The tenants' find themselves that the building has to be renovated. If the building were renovated, the tenants will accept a somewhat higher rental price, although on the general the readiness to pay higher rent is low.

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor:

(Jürgen Norak, 14.mai 2015)

Üliõpilaskood:

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja:

(Ljudmilla Drõkina, 14. mai 2015)

Kaitsmisele lubatud: ”.....” 2016

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....

(nimi, allkiri)