

TTÜ Inseneriteaduskond

ERINEVAT TÜÜPI KINNISVARA OSTJATE EELISTUS ANALÜÜS

PREFERENCE ANALYSIS OF DIFFERENT TYPES OF REAL ESTATE BUYERS

RAKENDUSKÕRGHARIDUSTÖÖ

Üliõpilane: Rebekka Han

Üliõpilaskood: 160839BDRR

Juhendaja: Martin Kõiv,

Keskonnaministeeriumi riigivaraosakonna peaspetsialist

Tallinn 2019

AUTORIDEKLARATSIOON

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

Lõputöö alusel ei ole varem kutse- või teaduskraadi või inseneridiplomit taotletud.
Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

“.....” 201.....

Autor:

/ allkiri /

Töö vastab bakalaureusetöö/magistritööle esitatud nõuetele

“.....” 201.....

Juhendaja:

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

“.....”201... .

Kaitsmiskomisjoni esimees

/ nimi ja allkiri /

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. ELUKONDLIKU KINNISVARA EELISTUSTE TEOREETILINE KÄSITLUS	8
1.1. Elukondlik kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ja investeerimiseks	8
1.2. Kinnisvarasse investeerimise olemus ja selle eelised	10
1.3. Elanike eelistused kinnisvara isiklikul kasutamisel	12
1.4. Elanike eelistused kinnisvarainvestori vaatenurgast	17
2. TALLINNA ELUKONDLIKU KINNISVARA TURG JA UURIMISMETOODIKA	24
2.1. Ülevaade Tallinna elukondliku kinnisvara turust	24
2.2. Tallinna elukondliku kinnisvara ostjate uuringu meetoodika	27
3. TALLINNA ELUKONDLIKU KINNISVARA UURINGU TULEMUSED	31
3.1. Uurimistulemuste analüüs	31
3.2. Tulemuste arutelu ja järeldused	47
KOKKUVÕTE	51
SUMMARY	53
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU.....	55
LISAD	58
Lisa 1. Küsitluse ankeet	58

LÜHIKOKKUVÕTE

Töö eesmärgiks on selgitada välja ja võrrelda elukondliku kinnisvara erinevat tüüpi ostjate eelistusi kinnisvaraobjekti omaduste suhtes. Töös viidi läbi küsitlus kahe Tallinnas tegutseva kinnisvarafirma klientide seas. Uuringus osalenutest umbes 75% on kinnisvara isiklikud kasutajad ja 25% investorid.

Uuringus selgus, et Tallinnas ja Harjumaal eelistatakse korterite puhul kõige rohkem 2-toalisi kortereid. Eramuid eelistavad peamiselt kinnisvara isiklikuks kasutuseks ostjad, investeringuteks ostetakse valdavalt kortereid. Kõige rohkem eelistatakse uusarendusi või täielikult renoveeritud eluasemeid, kuigi investorite seas on võrdlemisi palju ka vanemate objektide eelistajaid. Küsitluse tulemuste järgi on elukondliku kinnisvara valikul kõige olulisemad tegurid objekti asukoht, hind, kõrvalkulude suurus ja ruumide planeering. Investorite jaoks on hind ja selle tulevane kasvupotentsiaal suhteliselt olulisemad, samal ajal kui isiklikuks kasutamiseks ostjatele on suhteliselt tähtsamad soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu ning korteri paiknemine eelistatud korrusel.

Kõige eelistatumad elukondliku kinnisvara asukohad on Kesklinn ja Lasnamäe. Sealjuures on kesklinna piirkond rohkem eelistatud investorite poolt ja Lasnamäe rohkem isikliku eluaseme ostjate poolt. Kinnisvara asukohas suhtes peetakse kõige olulisemaks, et ümbruskonnas oleks madal kuritegevus ja puhas keskkond.

Töö tulemuste põhjal võib kokkuvõtvalt järeldada, et isiklikuks kasutuseks ostjatele ja investoritele on vajalik arendada ja pakkuda erinevat tüüpi kinnisvara. Investorid on huvitatud kesklinna piirkonnas asuvast ja kõrge hinnakasvu potentsiaaliga kinnisvarast. Samas pakuvad neile rohkem huvi ka vanemad ja renoveerimata objektid, kui nende asukoht on üürimiseks soodne. Uusarendused on atraktiivsemad isiklikuks kasutamiseks ostjatele, mistõttu peaks uusarenduste juures arvestama mõnevõrra rohkem nende kui investorite huvidega.

Võtmesõnad: elukondlik kinnisvara, eelistused, ostja, investor

SISSEJUHATUS

Eesti kinnisvaraturul on valitsenud pikk tõusuperiood, mille jooksul on kinnisvara hinnad järjekindlalt tõusnud alates 2009.a., kuigi see on 2018.a. aeglustunud (Pindi Regalia Group 2018a, lk 2). Sama perioodi jooksul on toimunud aktiivne arendustegevus, ehitatud on palju uusi elukondlikke kinnisvaraobjekte, mis on andnud paljudele Eesti elanikele võimaluse vahetada oma senine eluase uuema vastu.

Siiski on 2018.a. jõutud seisu, kus võib prognoosida seniste arengute pidurdumist. Kinnisvaraturul on pakkumises palju objekte, mis annab klientidele rohkelt valikuvõimalusi. Vastavalt Eesti Panga uuele prognoosile on võimalik majanduskasvu aeglustumine lähitulevikus (Eesti Pank 2018, lk 7) ning see võib omakorda hakata vähendama kinnisvara nõudlust.

Muutunud olukorras hakkab olema kinnisvara varasemaga võrreldes keerulisem müüa, samas võimaldab suur valik ostjatel leida enda vajadustele paremini sobivat kinnisvara. Uus olukord tähendab seda, et nii kinnisvara müüjad kui arendajad peavad rohkem arvestama potentsiaalsete ostjate vajadustega. See nõuab uut lähenemist, kus kinnisvarasektoris tegutsev ettevõtte peab paremini tundma oma klienti, neil on oluline teada, millised on ostjate eelistused.

Kui piiritleda kinnisvaraturgu elukondliku kinnisvaraga, siis selle ostjad saab ostumotiivide järgi jagada kahte suurde gruppi: isiklikuks kasutamiseks ostjad ja investorid. Kui esimesed kasutavad kinnisvaraobjekti eluasemena, siis investorid soetavad kinnisvara tulu teenimise nimel. Sellest tulenevalt võivad neil kahel grupil olla märkimisväärselt erinevad eelistused kinnisvara omaduste suhtes.

Viimastel aastatel on Eestis kogunud populaarsust elukondlikusse kinnisvarasse investeerimine väikeinvestorite poolt. Sellele annavad kinnitust esimeste spetsiaalsete kinnisvaraobjektide loomine investoritele, nagu korterelamud, mille korterid on algusest peale mõeldud välja üürimiseks. Samuti on hakanud kinnisvaraettevõtted osade kinnisvaraobjektide müümisel rõhutama selle potentsiaali investeringuobjektina. Kinnisvarasse investeerimise populaarsuse kasvule viitavad ka arvukate osalejatega kinnisvarasse investeerimise temaatilised koolitused ning aktiivsed arutelud kinnisvarainvesteeringute teemal sotsiaalmeedias.

Sellest tulenevalt on muutunud aktuaalseks uurida sügavamalt, milliseid kinnisvaraobjekte soovivad osta elukondlikku kinnisvara investorid ning mida nad peavad kinnisvaraobjektide juures oluliseks. Võrreldes investoreid ja isikliku eluaseme ostjaid, saavad kinnisvara müüjad ja arendajad arvestada paremini mõlema kliendirühma soovidega.

Töö eesmärgiks on selgitada välja ja võrrelda elukondliku kinnisvara erinevat tüüpi ostjate eelistusi kinnisvaraobjekti omaduste suhtes.

Eesmärgi saavutamiseks püstitatakse järgmised uurimisülesanded:

- Selgitada elukondliku kinnisvara olemust ja liike ning selle soetamist isiklikuks kasutamiseks või investeeringuna;
- Kirjeldada võimalusi kinnisvarasse investeerimiseks ning kinnisvarasse investeerimise eeliseid;
- Tuua kirjanduse põhjal välja elanike eelistused elukondliku kinnisvara suhtes elanike ja kinnisvarainvestori vaatenurgast;
- Kirjeldada Tallinna kinnisvaraturgu ja uurimisobjektiks olevaid ettevõtteid;
- Viia läbi küsitlusuuring kinnisvara ettevõtete klientide seas;
- Viia läbi uurimistulemuste statistiline analüüs;
- Tõlgendada uurimistulemusi ja teha järeldused.

Töö empiirilise osa uurimisobjektiks on valitud Tallinna kinnisvaraturg ja uuring viiakse läbi kahe kinnisvaraettevõtte põhjal. Tallinn on valitud uuringu jaoks välja kui Eesti kinnisvaraturu kõige aktiivsem ja olulisem piirkond. Töös viiakse läbi küsitlus uuring kinnisvaraettevõtete klientide seas. Uuritakse üksnes elukondliku kinnisvara ostjaid. Küsitlusega selgitatakse välja kinnisvara ostmise motiivid ja eelistused elukondliku kinnisvara mitmesuguste omaduste suhtes.

Töö koosneb kolmest peatükist. Töö esimene peatükk loob uuringule teoreetilise tagapõhja. Selles selgitatakse elukondliku kinnisvara olemust ja investeerimist elukondlikku kinnisvarasse. Käsitletakse kirjandust elanike eelistuste seisukohtades osas, kusjuures eraldiseisvat vaadeldakse eelistusi üürikinnisvara suhtes, kuivõrd kinnisvara investorite jaoks on enamasti oluline leida soetatud kinnisvaraobjektile üürikuud.

Töö teises peatükis tuuakse välja uuringu meetodika. Selle juures kirjeldatakse lühidalt Tallinna elukondlikku kinnisvara turgu ja tutvustatakse uuritavat ettevõtet. Seejärel tuuakse välja valimi moodustamise, küsitlusankeedi koostamise ja uuringu läbiviimise põhimõtted.

Töö kolmandas peatükis esitatakse uuringu tulemused. Sellele järgneb tulemuste arutelu ja seostamine teoreetiliste seisukohadega.

1. ELUKONDLIKU KINNISVARA EELISTUSTE TEOREETILINE KÄSITLUS

1.1. Elukondlik kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ja investeerimiseks

Kinnisvara moodustavad kinnisasjad. Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt loetakse kinnisasjaks maapinna piiritletud osa ehk maatükki. Kinnisasja juurde kuuluvad selle oluliste osadena ka sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasjade osadeks on ka kinnisasjal paikneva ehitise olulised osad, milleks on asjad, millest ehitise on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata. (Tsiiviilseadustiku üldosa seadus 2002)

Kinnisvara jaguneb elukondlikuks ja ärikinnisvaraks. Erinevus tuleb kinnisvara kasutamise otstarbest. Elukondlikku kinnisvara kasutavad inimese eluasemetena. Elukondliku kinnisvaraobjektid on peamiselt korterid, majad ja ridaelamud. Ärikinnisvara kasutatakse äritegevuseks. Ärikinnisvara hulka kuuluvad bürood, teenindus- ja kaubanduspinnad, tööstushooned, majutusasutused. (Glickmann 2014, lk 1-2) Käesolevas töös keskendutakse elukondlikule kinnisvarale.

Elukondliku kinnisvara kasutatakse eluasemenä. Inimeste vajadused ja eelistused selle osas on väga erinevad, mis on ka põhjuseks, miks arendatakse väga erinevat elukondlikku kinnisvara. Elukondliku kinnisvara liikideks on (Tereci 2013, lk 98, Glickmann 2014, lk 1-2):

- Eramud ehk üheperemajad – eraldiseisval krundil olevad majad, mõeldud ühele leibkonnale, reeglina privaatse aiaga.
- Kortermajad – reeglina mitmekorruselised majad, mis on jagatud korteriteks, kus üks korter on mõeldud ühele leibkonnale, krunt on korterite peale ühine, privaatne aed puudub.
- Paaris- ja ridaelamud – hooned, mis on jaotatud eraldiseisvateks sektsioonideks, kus üks sektsioon on mõeldud ühele leibkonnale, igale sektsioonile kuulub tavaliselt kindel osa krundist, võib olla privaatne aed.
- Elamukrundid – hoonestamata kinnistud, kuhu on võimalik ehitada mõni eelpool loetletud hoonetüüp

Nimetatud tüüpide lõikes on võimalik eristada kitsamaid kategooriaid. Näiteks kortermajasid saab eristada korterite arvu või hoone korruselisuse alusel, sest väiksed mõne korteriga elumajad on elukeskkonna mõttes tunduvalt erinevad paljukorruselistest majades, kus võib olla sadu kortereid. (Tereci 2013, lk 98) Veel võib elukondliku kinnisvara eristada selle asukoha järgi, sest linna- ja maapiirkondade kinnisvara on märkimisväärselt erinev (National ... 2017, lk 6).

Elukondlikku kinnisvara kasutatakse sageli peamise eluasemena ning paljud inimesed kasutavadki eluasemena vaid ühte korterit või maja. Selle kõrval võib elukondlik kinnisvara leida kasutust teise või ajutise eluasemena, näiteks seose teises linnas töötamise või puhkusega. (National ... 2017, lk 6)

Inimestel on võimalik kasutatavat elukondlikku kinnisvara omada, kuid nad võivad üürida ka teistele omanikele kuuluvat kinnisvara. See eeldab, et on olemas kinnisvaraomanikke, kes seda ise kasutada ei soovi, kuid soovivad teenida tulu ja annavad kinnisvaraobjekti tasu eest ajutiselt kasutamiseks teistele inimestele. Kinnisvaralt tulu teenimisega seondub kinnisvarasse investeerimine.

Investeerimise all mõeldakse raha paigutamist rikkuse kasvatamiseks või säilitamiseks erinevatesse varadesse nagu väärtpaberid, väärismetallid või ka kinnisvara. Investeerimine tähendab enamasti vara paigutamist pikemaks perioodiks ehk investeerimine ei tähenda varade ostmist eesmärgiga teenida tulu selle lühiajalistele hinnamuutustelt. (Zirnask 2011, lk 86)

Isiklikuks kasutamiseks kinnisvara soetavad eraisikud ostavad endale elukondlikku kinnisvara. Kinnisvarainvestor võib investeerida nii elukondlikku- kui ärikinnisvaraase. Tavaliselt algajad investorid investeerivad rohkem elukondlikusse kinnisvarasse, sest sellesse investeerimiste peetakse lihtsamaks. (Fisher 2006, lk 57) Tulenevalt käesoleva töö teemast käsitletakse järgnevalt vaid elukondlikku kinnisvarasse investeerimist.

Isiklikuks kasutamiseks ja investeerimiseks kinnisvara ostmisel on põhimõtteliseks erinevuseks, et investori jaoks on oluline kinnisvaralt tulu teenimine. Seetõttu läheneb investor kinnisvara ostmisele ratsionaalsemalt: kuna ta ei hakka seal ise elama, siis huvitavad teda rohkem objektiga seotud tulud, kulud ja rahavood. Kinnisvara isiklikuks otstarbeks kasutatav inimene on huvitatud kinnisvara tarbimisväärtusest, meeldiva ja emotsioone pakkuva objekti eest võib ta olla valmis maksuma mõnevõrra rohkem kui ratsionaalselt kaalutlev investor. (Eldred 2012, lk 2) Kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ja investeerimiseks ostmine on lihtsustatud, sest ka isikliku kasutamise otstarbel soetatud kinnisvara võib teenida ka investeerimise eesmärgi. Sõltumata sellest, kas

eluasemes elatakse ise või üüritakse see välja, aja jooksul selle väärtus tõuseb. Samuti on võimalik, et inimene, kes esialgu kasutab kinnisvara isikliku eluasemena, ühel hetkel hakkab seda üürile andma. (Andresen 2011, lk 195) Siiski autori hinnangul kinnisvara ostja ostu sooritamise ajal ilmselt teab, kas ta plaanib seda praegu hakata kasutama isiklikuks otstarbeks või ta ostab selle investeerimise eesmärgist. Sellest tulenevalt on autori hinnangul kohane jagada kinnisvara ostjad isiklikeks kasutajateks ja investoriteks.

1.2. Kinnisvarasse investeerimise olemus ja selle eelised

Kinnisvarainvestoril on mitmeid võimalusi kinnisvarasse investeerida. Investor võib osta uue kinnisvara objekti, kuid ta võib soetada ka varem ehitatud objekti. Vanem kinnisvaraobjekt võib mõnikord vajada investori poolt täiendava investeeringu tegemist renoveerimistöödeks (Ravindra 2012, lk 20). Renoveerimine võimaldab kohandada objekti paremini üürnike vajadustele sobivaks või ka rohkem tulu teenivaks. Näiteks Suurbritannias on levinud ühepereelamute muutmine üürimajadeks jagades need mitmeteks korteriteks (Ball 2011, lk 23). Selle kõrval võib kinnisvarainvestor ise ehitada uue kinnisvaraobjekti, näiteks üürimaja või büroohoone (Toompark, Hindpere 2012, lk 15). Kuna käesolevas töö uuritakse elukondliku kinnisvara ostjaid, siis ei uurita selles investoreid, kes rajavad ise kinnisvaraobjekti.

Kinnisvarasse investeerimise korral reeglina antakse soetatud kinnisvaraobjekt rendile või üürile, mis tavaliselt võimaldab teenida selle pealt rohkem tulu. Siiski on võimalik, et kinnisvaraobjekti ei rendita ega üürita välja, vaid hoitakse seda hinna tõusu ootuses eesmärgiga see kasumiga maha müüa. Samas kinnisvaraobjekti välja rentimine või üürimine ei välista selle hilisemat müüki. (Ravindra 2012, lk 7) Mõned investorid investeerivad kinnisvarasse lühiajaliselt lootes see kõrgema hinnaga maha müüa. Samuti kasutab osa investoreid lähenemist, kus soetatakse odava hinnaga võrdlemisi halvas seisus kinnisvaraobjekt, mis renoveeritakse ja seejärel kõrgema hinnaga müüakse. (Eldred 2012, lk 3)

Kuna pikaajaliste kinnisvarainvesteeringute korral on objekti välja üürimine pigem normiks, siis järgnevalt käsitletakse pikemalt üürikinnisvaraga seonduvat. Toompark ja Hindpere (2012, lk 14) toob üürikinnisvara tuludena välja üüritulu, vara väärtuse kasvu ja tulu lisateenustelt. Üürikinnisvarasse investeerimise üheks positiivseks jooneks on, et see annab investorile igakuised rahavood. Kui üüritulu on üürilepinguga fikseeritud ja seetõttu on sellest saadavad rahavood hõlpsasti prognoositavad, siis kinnisvara väärtuse kasv ei ole garanteeritud ja seda on tunduvalt

keerulisem prognoosida. Sellega seonduvalt Toompark ja Hindpere (2012, lk 14) soovivad investoril arvestada eelkõige üüritootlusega ja pidada vara väärtuse kasvu lisatuluks. Ka USAs läbiviidud kinnisvaraostjate uuringu tulemused näitavad, kinnisvarainvestorid ostavad kinnisvaraobjekte eelkõige üüritulu teenimises ja vähem selle hinna kasvu oodates (National ... 2017, lk 13)

Kui üüritulu ja kinnisvara väärtuse kasv on investori peamised tuluallikad, siis lisateenuste müük on võimalik enamasti vaid juhul, kui investorile kuulub suurem kinnisvaraobjekt, näiteks terve korter maja. Sellisel juhul võib olla investoril võimalik teenida tulu kommunaalteenuste, parkimise vm müügist. (Eldred 2012, lk 81)

Kuna elukondlik kinnisvara investeerimise korral üüritakse välja, siis sõltuvad võimalused sellelt tulu teenida elanike eelistustest kinnisvara üürimise või ostmise osas, mis on riigiti tulenevalt majanduslikest ja kultuuriistest oludest erinevad. Näiteks Saksamaal on üürikinnisvaras elamine väga tavaline, sest 60% elukondlikust kinnisvarast on välja üüritud, samal ajal kui Austraalias on vastav näitaja 30%. (Easthope 2014, lk 589). Seevastu Ida-Euroopa riikidele on iseloomulik kinnisvara omamine. Seda kinnitavad faktid, et Poolas moodustavad üürnikud elanikkonnast vaid 16%, Eestis ja Lätis 19% ning Tšehhis 20%. (Toots, Idnurm 2015, lk 108) Seega on eelduslikult Eestis elukondliku kinnisvara investoreid suhteliselt vähem kui Lääne-Euroopas, sest nõudlus üürikinnisvara suhtes on väiksem.

Kinnisvarasse investeerimise muudab atraktiivseks kinnisvara hea sobivus laenu tagatisena. See võimaldab kinnisvarainvesteeringuid finantseerida olulises osas laenukapitaliga, kusjuures kinnisvara tagatisel laenude intressimäärad on mitmete teiste laenudega võrreldes soodsad. (Toompark, Hindpere 2012, lk 20) Tulenevalt sellest, et soetatav kinnisvaraobjekt on sageli ka laenu tagatiseks, on investori jaoks oluline, millisenä hindavad tagatist laenuandjad. Tavaliselt hindavad laenuandjad kõrgemini kinnisvaraobjekte, mille suhtes on kõrgem nõudlus nagu korterid, mida on kergem realiseerida. Selliste objektide ostmiseks võib olla investoril saada lihtsam või soodsam laenu. (Fisher 2006, lk 59)

Kinnisvarasse investeerimise eeliseks on rahavoogude stabiilsus. Üürikinnisvara annab igakuiselt stabiilset rahavoogu, kuigi tuleb arvestada sellega, et aeg-ajalt üürnikud vahetuvad ning vahepeal võib kinnisvaraobjekt olla vakantne. (Glickmann 2014, lk 193) Võimalik on sõlmida üürilepingud, kus lepatakse kokku üüri perioodiline suurenemine. See võimaldab investoril kaitsta oma tulusid inflatsiooni vastu. Üüri perioodilisel suurendamisel võivad olla seaduslikud piirangud, kuid

enamasti lubavad need tõsta üürimäära vähemalt hinnatõusu võrra ja sellest mõnevõrra rohkemgi. (Haffner *et al.* 2008, lk 229)

Kinnisvara ei ole paljudele investoritele ainus varaklass, millesse investeeritakse. Sellisel juhul võib kinnisvarasse investeerimine võimaldada investoril oma portfelli mitmekesistada ja sellega seotud riske hajutada. Kinnisvara on riskide hajutamiseks sobiv varaklass, sest selle tootluse korrelatsioon väärtpaberiturgudega on võrdlemisi madal. (Glickmann 2014, lk 153)

Kinnisvarasse investeerimist eelistavad osad investorid ka seetõttu, et erinevalt näiteks väärtpaberitest on kinnisvaral tarbimisväärtus. Sellest tulenevalt on soovi korral võimalik hakata investeringuna soetatud objekti hiljem kasutama isiklikuks otstarbeks. Mõnikord võidaksegi soetada kinnisvaraobjekt tulevase isiklike vajadusi silmas pidades, eriti kui turuolukord on ostmiseks soodne, ning ajutiselt antakse see tulu teenimise eesmärgil üürile. (Andresen 2008, lk 268)

Seega võib kokkuvõtteks välja tuua, et kinnisvaral on investeerimisobjektina mitmeid eeliseid. Üürikinnisvara on stabiilseid varavooge andev investeering, mille finantseerimiseks on hea kaasata laenukapitali ning vajaduse korral saab investor seda tulevikus isikliku eluasemena kasutama hakata.

1.3. Elanike eelistused kinnisvara isiklikul kasutamisel

Järgnevates alapeatükkides käsitletakse teoreetilisel tasandil ja varasemate uuringute tulemuste põhjal inimeste eelistusi elukondliku kinnisvara osas. Ptk 1.3. tuuakse välja eelistused juhul, kui kinnisvara kasutatakse isiklikuks otstarbeks. Ptk 1.4. käsitletakse, milline elukondlik kinnisvara on sobib investori jaoks. Kuna üürikinnisvarapuhul seondub see üürnike eelistustega eluaseme suhtes, siis tuuakse seal välja, millised elanike grupid on peamised üürnikud ning millist tüüpi kinnisvara üürnikud eelistavad.

Isiklikuks kasutamiseks ostetava kinnisvara objekti valik sõltub inimese eelistusest ja ka tema rahalistest võimalustest. Mõlemad võivad elu jooksul muutuda ning sellega seoses võib inimene oma eluaset vahet, sealjuures oma elu jooksul seda mitu korda osta või müüa. Samas paljud inimesed ostavad oma elu jooksul eluaset ainult ühe korra ning osadel eluperioodidel elatakse üüritud eluasemes. (Costa-Font *et al.* 2009, lk 302)

Iirimaal läbiviidud uuringu tulemused näitavad, et inimesed enamuses soovivad aja jooksul oma elamispiinda suurendada. Samuti soovitakse paljudel kui esialgu elatakse korteris asuda elama eramusse, paarismajja või ridaelamusse. Selliseid muutuseid eelistustes saab seostada nii vajaduste kui võimluste suurenemisega. Kui pereliikmete arv suureneb, siis mõistetavalt vajatakse rohkem elamispiinda. Samal ajal suureneb tavaliselt vanemaks saades ka inimeste sissetulek. (Howley *et al.* 2009, lk 5). Siiski kõrgemasse ikka jõudes hakatakse eelistama väiksemat elamispiinda. Kui lapsed on kodust lahkunud, siis väheneb vajadus suurema elamispiinna järele. (Gibler, Taltavull 2010, lk 223)

Traditsiooniliselt peetakse eluaseme valikul kõige olulisemateks teguriteks selle hinda ja asukohta. Kinnisvara hinnatase määrab ära selle, milliste kinnisvaraobjektide vahel on inimestel võimalik valida, sest suure osas elanike puhul rahalised võimalused on piiravaks teguriks kinnisvara soetamisel. (Muhhamad *et al.* 2007, lk 341) Seda asjaolu kinnitavad neljas Ida-Euroopa linnas läbiviidud uuringu tulemused, mis näitavad, et väga paljud elanikud ei saa endale majanduslikel põhjustel lubada elamist eelistatud kinnisvaratüübis. Nimelt eelistab kõige rohkem elanikke eluasemena eramut äärelinnas, kuid paljud peavad majanduslikel põhjustel leppima korteris elamisega. (Wiest 2011, lk 442)

Eluaseme juures on väga oluline selle asukoht. Paljud inimesed soovivad, et eluase oleks läheduses kohtadele, kus suurem osa oma päevast veedetakse. Kuna enamuse inimese suure osa ajast viibib tööl, siis on oluline, milline on eluaseme kaugus töökohast. (Glickmann 2014, lk 27) Siiski on tänapäeval seoses kaugtöö populaarsuse kasvuga elukoha kaugus töökohast muutunud osade inimeste jaoks vähem tähtsamaks (Muhhamad *et al.* 2007, lk 350). Selle kõrval on oluline ka see, millised on transpordihendused (nii ühistransport kui teedevõrk) töö- ja elukoha vahel. Sealjuures on veel oluline, kas majapidamises kasutatakse isiklikku autot või mitte. Kui isiklikku autot ei ole, siis eelistatakse pigem elada töökohale lähemal. (Frenkel *et al.* 2013, lk 39)

Kui tegemist on üliõpilaste või lastega peredega, siis on oluline eluaseme asukoht ülikooli, lasteaia või kooli suhtes. Samuti on olulised vaba aja veetmise, ostlemise ja sportimise võimalused läheduses. (Jansen 2014, lk 271) Asukohaeelistused sõltuvad inimese vanusest ja sotsiaalsest staatusest. Nooremad ja kõrgema sissetulekuga inimesed on rohkem huvitatud kultuurilistest võimalustest elukoha läheduses, seetõttu eelistavad nad rohkem kesklinnas või selle läheduses asuvaid eluasemeid. Kõrge kultuuriliste ja sportimisvõimalust tähtsus elukoha valikul on leidnud kinnitust teadmustöötajate kohta. Samas on ka nende hulgas rohkem kodukesksemaid inimesi, kes eelistavad pigem elada äärelinnas. (Frenkel *et al.* 2013, lk 39) Vanemas eas inimeste jaoks

muutuvad tähtsamaks tervishoiuasutuste, apteekide ja toidukaupluste kaugus elukohast. Vanemad inimesed liiguvad sageli rohkem jalgsi või kasutad ühistransporti, seega soovitakse, et elukoht oleks jalutuskäigu kaugusel eelnevalt nimetatud teenustest või siis oleks nendega hea ühistranspordi ühendus. (Gibler, Taltavull 2010, lk 235)

Uus-Meremaal läbiviidud uuringu tulemused näitasid, et inimese eluea jooksul toimub muutumine elukohas asukohas osas selliselt, et nooremad inimesed eelistavad rohkem kesklinna piirkondi ning samas nad rahulduvad väiksemate eluasemetega. Alates 25-aasta vanuseks saamisest suureneb soov asuda elama suuremale elamispinna äärelinnas. Kõige rohkem eelistatakse äärelinnase elamist 35-44-aasta vanusest. Vanemaks saades hakatakse jällegi rohkem väärtustama kesklinnas elamist ning soovitakse elada väiksemas eluasemes. Seetõttu üle 65-aastased inimesed eelistavad väikest elamispinna kesklinnas suurele pinna äärelinnas. (Preval *et al.* 2010, lk 43)

Asukohaga seondub ka piirkonna müratase ja üldine rahulikkus. Ka selle osas on inimeste eelistused erinevad, sest osa inimesi eelistab elada vaikselt kõrvaltänaval, kus on vähe liiklust ja üksnes eramajad. Teine inimene eelistab elada elavamas piirkonnas, kus on rohkesti kauplusi, toitlustus- ja teenindusasutusi ning kus sellega seoses liigub tunduvalt rohkem inimesi. (Jansen 2014, lk 260) Asukoha juures on oluline selle sotsiaalne keskkond, mis sõltub piirkonna elanikest. Kinnisvara ostja jaoks võib valikut mõjutada kuritegevuse tase piirkonnas ja keskkonna puhtus ning õhusaaste. (Tan 2012, lk 394) Madalam kuritegevus ja puhtam keskkond on tavaliselt äärelinna piirkondades, samas võivad nende piirkondade miinuseks olla kehvemad transpordiühendused ja vähem teenuseid elukoha läheduses (Kährrik *et al.* 2012, lk 55).

Osadel inimestel on eelistused hoone arhitektuuri suhtes. Võidakse soovida elada kindla arhitektuuristiiliga majas, millega seonduvalt võidakse eelistada mõne spetsiilise perioodi jooksul (nt. 20.sajandi algus või 1950ndad aastad) ehitatud hoonetes. Sarnane eelistus võib olla seotud ka ümbruskonnas esinevate hoonete suhtes, kui soovitakse elada kindla stiiliga hoonestatud piirkonnas. (Jansen 2014, lk 271)

Eluaseme enda juures on üks tähtsamatest omadustest elamispinna suurus, kuid oluline on ka selle jagunemine ruumide vahel. Ostjat huvitab mitu tuba majas või korteris on, samuti nende planeering. Mõnedel ostajatel võivad olla eelistused kindlate ruumide suuruse ja planeeringu suhtes. Näiteks kui suur peab köök olema ja kas see peab olema avatud või eraldiseisva planeeringuga. (Tan 2012, lk 394)

Elukohta suurus ja asukoht on sageli kaks omadust, mille osas peavad elanikud tegema kompromisse. Kesklinnapiirkondades on kinnisvara kõrgema hinnaga, lisaks ei pruugi seal olla suurt valikut suuremaid elamispindu (või on need väga kallid). Seetõttu inimesed, kes eelistavad elada suuremal pinnal (eelkõige lastega pered) valivad elukohta kesklinnast kaugemale. Kui aga vajadus elamispinna järele on väiksem, näiteks üksikud inimesed või lasteta paarid, siis suudetakse endale tõenäolisemalt lubada elukohta kesklinnas. (Preval *et al.* 2010, lk 46) Kompromissi tegemist asukohta ja eluaseme suuruse vahel kinnitavad ka Tallinna äärelinnastumise kohta tehtud uuringu tulemused, mille kohaselt on peamiseks põhjuseks, miks asutakse elama kesklinnast äärelinna, soov suurema elamispinna järele ja soov elada oma majas. Samas peetakse uue elukohta valiku juures väga oluliseks, kui suur on selle kaugus Tallinnast, kusjuures eelistatakse Tallinnale lähemal asuvaid piirkondi. (Kährrik *et al.* 2012, lk 56)

Eluaseme juures on olulised mitmed sellega kaasnevad mugavused nagu parkimiskoha või garaaži olemasolu, lift, privaatne aed, valveteenus jne. Nende olulisus sõltub inimeste eelistustest ja vajadustest, näiteks parkimiskoha olemasolu on oluline autot kasutavatele inimestele, lifti olemasolu aga rohkem vanematele inimestele. (Gibler, Taltavull 2010, lk 232)

Eluaseme kasutamisega kaasnevad mitmesugused kulud sellega kaasnevate teenuste eest elektrienergia, kütmine, prügiveedu. Samuti tekkivad kulud seoses kinnisvara korrashoiuga ja vajadusega seda tulevikus renoveerida. Elaniku jaoks mõjutab eluase kättesaadavust sellega seotud kogukulu, mis tähendab, et kõrgemate kuludega eluase on kasutaja jaoks madalamate kuludega eluasemega vaid siis kui see on odavam hinnaga.

Siinkohal tuleb aga arvestada eluasemega seotud kulude võimalike muutustega tulevikus. Seoses energiahindade kasvuga on muutunud olulisemaks eluasemete energiatõhususe näitajad. Samuti on suurenenud elanike ootused eluruumides olevale temperatuuri stabiilsusele ja ventilatsioonile. (Phillips 2012, lk 120)

Tänapäeval on vähemalt osade ostjate jaoks oluliseks muutmas eluaseme keskkonnasäästlikkusega seotud küsimused. Näiteks võivad ostjate valikuid mõjutada kuivõrd keskkonnasõbralikke materjale on elamu rajamisel kasutatud või milliseid saasteaineid emiteeritakse selle kütmisega. (Tan 2012, lk 396)

Inimesed võivad olla oma eluaseme eelistuste poolest erinevad, näiteks üks eelistab elada väiksemas uues korteris ja teine suuremas korteris, mis asub vanemas majas. Siiski on uuringud näidanud, et ühiskonnas valitsevad seaduspärasused ja üldised trendide eluasemega seotud

eelistuste osas. Lux *et al.* (2017) poolt Tšehhis eluaseme ostjate kohta läbiviidud uuring näitas, et inimeste valikud ja eelistused on mõjutatud sotsiaalsete normide poolt. Ostmisel ei pöörata tähelepanu ainult mitte sellele, milline eluase endale meeldiv ja kõige sobivam on, vaid ka seda, millised on ühiskonnas valitsevad arusaamised „õigest“ eluasemest. Ühiskondlikult aktsepteeritava eluaseme omadused võivad olla seotud sotsiaalse staatusega. Sotsiaalsed normid kinnisvara ostmisel muutuvad, mis selgitab seda, et igal perioodil on teatud tüüpi eluasemed, mis on nii-öelda „moes“ ning mõne aasta pärast on jällegi teistsugused eluasemed väga populaarsed.

Kuna eluasemega seotud omadusi on palju, siis on mitmed uuringud üritanud välja selgitada, millised on nendest kõige tähtsamad. Llinares ja Page (2011) on rakendanud Kano mudelit uurimaks eraisikute eelistusi kinnisvara suhtes. Uuring viidi läbi Hispaanias. Uuringus osalejad hindasid erinevate omaduste tähtsust kinnisvara juures, kui kinnisvara soetatakse isiklikuks eluasemeks. Kano mudeli kohaselt jagunevad tooteomadused (antud juhul eluaseme omadused kolmeks) (Kahn 2014):

- Baasomadused – inimene eeldab, et need on tootel alati olemas. Baasomaduste puhul eeldatakse, et need on kindla tasemel, kuid baasomaduste tavapärasest kõrgem tase ei ole kliendi jaoks oluline, samas nende madal tase alandab oluliselt toote väärtust kliendi jaoks.
- Lineaarse omadused – omadused on kliendi jaoks olulised ja klient ootab nende kõrget taset, mida kõrgem tase nendel omadustel, seda väärtuslikum on toode kliendi jaoks.
- Üllatavad omadused – klient ei oska nende omaduste olemasolu oodata, kuid need suurendavad toote väärtust kliendi jaoks.

Llinares ja Page (2011, lk 237-240) uurimistulemused näitavad, et suurem osa kinnisvaraobjektide omadusi on baasomadused, mis ostjate arvates peaksid kindlasti rahuldama ostjate vajadusi nõutaval tasemel ning mille mittedobivus muudab objekti ostja jaoks sobimatuks. Isikliku eluasemena kasutatava kinnisvara baasomadusteks on ruumi üldpind ja sobiv suurus, samuti eluaseme sobiv seiskord, kvaliteet ja sisustus. Baasomadusteks on ka piisav valgusküllasus, ruumide poolt pakutav privaatsus. Kinnisvara lineaarsed ja üllatavad omadused on peamiselt seotud objekti stiiliga. Ostja poolt tajutav aegumatu stiil on uuringu tulemuste kohaselt lineaarne omadus. Üllatavateks omadusteks on aga stiili nooruslikkus ja modernsus, samuti ruumilahenduse paindlikkus.

Kano mudeli asemel on Moghimi ja Jusan (2015) rakendanud analüütilist hierarhilist protsessi, millega selgitatakse välja kinnisvaraobjekti omaduste prioriteetsus ostjate jaoks. Selleks lasti

uurings osalejatel erinevaid kinnisvara omadusi paarikaupa võrrelda ja selle tulemusena koostati omaduste hierarhia. Selle tulemusena selgus, et kõige olulisemad omadused on seotud eluaseme suuruse ja ruumijaotusega. Selle juures osutus kõige olulisemaks magamistubade arv ja suurus. Tähtsusest teisel kohal on õhukonditsioneeride olemasolu ja ruumide valgustus. Väiksema tähtsusega olid viimistlusel kasutatud materjali ja hoone fassaadi välimus.

Eestis teostatud 50-aastaste ja vanemate inimeste eelistuste uuring näitas, et kõige olulisemaks peetakse eluaseme juures WC, veevärgi ja kanalisatsiooni ja veevärgi olemasolu. Neid pidasid uuringus peaaegu kõik vastajad iseenesestmõistetavaks, leides et ilma nendeta ei oleks eluase vastuvõetav. Suhteliselt vähem oluliseks peavad 50-aastased ja vanemad Eesti elanikud keskkütte ja kaasaegse köögi olemasolu ning seda, et elamispinda oleks ühe inimese kohta vähemalt 15 m². Veel väiksema tähtsusega on parkimiskoha, aia ja sauna olemasolu. (Toots, Idnurm 2015, lk 112) Need tulemused näitavad, et Eestis on vanemate elanike seas palju neid, kes rahulduvad vanemate ja väiksemate elamispindadega kui nendes on baasmugavused tagatud.

Seega võib varasemate uuringute tulemuste põhjal kokkuvõtvalt järeldada, et inimeste eelistused eluaseme suhtes võivad mitmel korral muutuda. Kinnisvaraobjekti kõige olulisemateks omadusteks on asukoht, elamispinna suurus ja hind. Eelistused asukoha suhtes sõltuvad inimese elukorraldusest, et näiteks kas ta töötab, kas peres on auto või kasutatakse ühistransporti, kas peres on lapsi, kuidas vaba aega veedetakse. Eelistused elamispinna suuruses osas on seotud leibkonnaliikmete arvuga. Mõistagi mõjutab ostja eelistusi kinnisvara hind, sõltuvalt sissetulekutasemest saavad inimesed lubada endale erineva hinnaga kinnisvara ning rahalised võimalused võivad olla põhjuseks, mistõttu on vaja ostjal teha muudes kinnisvara omadustes kompromisse.

1.4. Elanike eelistused kinnisvarainvestori vaatenurgast

Eelmisest peatükist selgus, et asukoht on kinnisvaraobjekti üks olulisemaid omadusi. Sellest tulevalt on investeerimiskinnisvara valikul on üks olulisemaid otsuseid sobiva asukoha valimine. Võrreldes isiklikul otstarbel kasutatava kinnisvaraga on siin aga erinevus, et asukoha juures ei ole tähtis kuivõrd investoril endal meeldiks selles piirkonnas elada. Sellest tunduvalt olulisemad on asukoha sobivus potentsiaalsetele üürnikele ning prognoositavad tulevased kinnisvara hinna muutused selles piirkonnas. Siiski Clark (2008, lk 47) peab väitel kinnisvarainvestor arvestama ka sellega, kuivõrd hästi ta seda piirkonda ise tunneb. Investoril on lihtsam tegutseda piirkonnas,

mille kohta ta hästi teab, mis on piirkonna eelised ja tugevused ning arenguperspektiivid ning millised inimesed eelistavad selles piirkonnas elada.

Kui investor soovib kinnisvara välja üürida, siis peab ta kinnisvaraobjekti valikul arvestama potentsiaalsete üürnike eelistustega. Üürnike eelistused on erinevad vastavalt üürnike rühmadele. Toompark ja Hindpere (2012, lk 15) on toonud välja peamiste üürnike rühmadena:

- Noored – puuduvad säästud eluaseme ostmiseks;
- Välismaalased – viibivad riigis ajutiselt ja seetõttu ei pea vajalikuks kinnisvara ostmist;
- Piirkonnas ajutiselt elavad ja töötavad inimesed – sarnaselt välismaalastega ei pea vajalikuks kinnisvara soetamist;
- Uue eluaseme ehitajad – vajavad eluaset kuni nende endi eluase valmib.

Taani elanike seas tehtud uuringu tulemused näitavad, et eluaset eelistavad üürida rohkem üksikud inimesed ja seda eriti vanemate (65-aastat ja vanemad) elanike grupis. Kui leibkonda kuuluvad lapsed, siis see vähendab soovi üürida ja paneb inimesi eelistama eluaset omada. Samas üksikvanemate seas on märkimisväärselt neid, kes soovivad üürida. Olulise seaduspärasusena võib välja tuua, et üürimine on populaarne esimese eluasemena pärast vanematekodust lahkumist, järgmiste elukohavahetuste puhul suureneb eluaseme ostmise eelistamine. Samas uuringus vaadeldi ka eluaseme tegelikku omamist erinevate sotsiaaldemograafiliste gruppide poolt ja üldjoontes selles esinenud seaduspärasused suuremas osas kattusid eluaseme eelistustega. Rohkem eluaseme omajaid on kooselavatel ja lastega leibkondadel, vähem üksikutel inimestel. Üürimine on rohkem levinud nooremates vanusgruppides. Huvitava seaduspärasusena võib tuua välja, et vanemate üksikute inimeste seas on palju neid, kes omavad eluaset, kuid eelistaksid seda üürida. (Andresen 2011, lk 190) Austraalias läbiviidud uuring andis sarnased tulemusi, et eluaseme üürijaid on kõige rohkem üksi elavate inimeste seas. Sellele järgnevad lasteta paarid, üksikvanemad ja lastega pered. (Hulse *et al.* 2012, lk 25)

Suurbritannias läbiviidud uuringu tulemuste kohaselt on üürnike osatähtsus kõige kõrgem kuni 35-aastaste vanusegrupis ning vanuse kasvades hakatakse järjest rohkem soetama isiklikku eluaset. Sealjuures juhtudel kui vanemad elanikud eluaset üürivad, teevad nad seda tõenäolisemalt riigi või kohaliku omavalitsuse käest, samal ajal kui nooremad inimesed üürivad peamiselt erasektori omanike käest. (Ball 2010, lk 11) Austraalias läbiviidud uuringu tulemused näitavad samuti, et üürnikke on kõige rohkem vanusegrupis 15-24 aastat ja kõige vähem üle 65-aastaste seas. (Hulse *et al.* 2012, lk 26)

Austraalias läbiviidud uuringu tulemuste kohaselt on eluaseme üürijateks suhteliselt rohkem madalama sissetulekuga inimesed. Üürnike osakaal on kõrgeim kõige madalama sissetulekuga elanike grupis ning kõrgeima sissetulekuga elanike grupis on üürnikke kõige vähem. Sealjuures eelistavad madalama sissetulekuga inimesed rohkem üürida avaliku sektori käest ja kõrgema sissetulekuga inimesed erasektori käest. (Hulse *et al.* 2012, lk 28)

Kinnisvara üürimist eelistavad liikuva eluviisiga inimesed, kellel ei ole aega ja soovi tegeleda kinnisvaraomaniku kohustustega nagu korrahoid või renoveerimine. Kinnisvara üürimine ostmise asemel võib anda võimalused kulutada rohkem raha muudele kaupadele ja teenustele, samuti ei ole vaja üürimise korral säästa eluaseme omafinantseeringu jaoks. Sellega seonduvalt eelistavad üürimist sageli väiksema sissetulekuga inimesed, kuid mitte alati, sest osadel inimestel on teistsugused tarbimiseelistused. (Andresen 2011, lk 200)

Kinnisvara üürijateks on ka inimesed, kellel ei õnnestu saada laenu eluaseme soetamiseks. Selliseid inimesed võivad eelistada kinnisvara omamist, kuid üürimine on nende jaoks paratamatus. Seoses laenutingimuste karmistumisega ei pruugi siia gruppi kuuluvad inimesed olla alati madala sissetulekuga. Selle asemel võib laenu saamisel takistuseks olla varasemad probleemide laenude tagastamisel, kõrge olemasolev laenukoormus, ebaregulaarne sissetulek. (Ball 2011, lk 13)

Kinnisvara üürimist võivad eelistada ka inimesed, kes leiavad, et nende elust toimuvad lähemate aastate jooksul suuremad muutused. Peamiselt on need nooremad inimesed, kes ei ole oma tulevikus veel selgusele jõudnud. Nagu näitavad Taani elanike vastavateemalise uuringu tulemused, siis oodatavad muutused soodustavad kinnisvara ostmise edasi lükkamist, mistõttu ajutiselt üüritakse eluaset. Kõige rohkem soodustab eluaseme ostmist eeldatav sissetuleku kasv, mida oodatakse kõige enam 16-29-aastaste vanusegrupis. Teine olulisem põhjus on oodatav perekondliku olukorra muutus (elukaaslase leidmine, laste saamine), mis on samuti 16-29-aastaselt väga levinud põhjus kinnisvara soetamist edasi lükata. (Andresen 2011, lk 192) Mõnikord võivad inimesed oodata muutuseid kinnisvaraturul, näiteks kui tajutakse, et kinnisvarahinnad on tõusnud väga kõrgele ja on oodata hindade langust, siis võidakse kinnisvara ostmisega oodata ja ajutiselt eluaset üürida. (Ball 2011, lk 13)

Eelneva põhjal võib kokkuvõtvalt väita, et kinnisvara üürijad on pigem inimesed, kes vajavad endale ajutiselt eluaset ning kellel ei pruugi olla suuri säästusid. Sellest tulenevalt eelistab enamus üürnikke pigem väiksemaid ja suhteliselt madalama üürihinnaga eluasemeid. See on oluliseks

põhjuseks, miks üürnikud eelistavad pigem kortereid kui eramuid. Eelnevast tulenevalt Ravindra (2012, lk 17) soovib kinnisvarainvestoril (eriti algajal) pigem investeerida väiksematesse korteritesse kui eramajadesse, sest viimaste suhtes on nõudlus madalam. Fisher (2006, lk 59) märgib, et korterelamutes on võrrelduna krundi pindalaga suhteliselt rohkem elamispinda, mis tähendab, et ühe korteri kohta on maad vähem kui eramajas. See muudab elamispinna korterelamutes odavamaks ja seetõttu on korterelamud sobivaks investeerimisobjektiks üürikinnisvara puhul.

Lux ja Sunega (2011, lk 499) on välja toonud, et uude elukohta asuvad inimesed eelistavad esialgu üürida. See kehtib nii riigisisese kui riikidevahelise migratsiooni kohta. Uute kohta tööle asudes on vaja alguses kiiresti elukohta, samuti ei pruugita olla kindlad, et antud piirkonda pikemalt tööle ja elama jäädakse. Alles siis kui ollakse uues piirkonnas mõnda aega elanud, hakatakse mõtlema eluaseme soetamise peale. Selles järeldub, et hea potentsiaal kinnisvarainvesteeringuteks on piirkondades, kuhu lisandub uusi elanikke, kes on potentsiaalsed eluasemete uurijad.

Siiski tuleb arvestada ka sellega, et eluaset üürivate inimeste sotsiaal-demograafiline profiil ja sellega seonduvalt ka turul suurema nõudlusega üürikinnisvara tüübid võivad aja jooksul muutuda. USAs aastate 2004-2014 kohta tehtud uuring näitab, et pärast viimast finantskriisi on inimeste eelistused hakanud rohkem kalduma eluaseme üürimise suhtes. Sellega seoses nooremad inimesed lükkavad eluaseme ostmist kaugemale tulevikku. Niimoodi on hakanud üürivate hulgas kasvama mõnevõrra vanemate (30ndates eluaastates), lastega ja suhteliselt suurema sissetulekuga inimeste osatähtsus. (Lindblad *et al.* 2017, lk 1146)

USAs viidi kinnisvaraostjate seas läbi uuring, milles võrreldi kolme tüüpi kinnisvara: peamine eluase, puhkuseks kasutatav kinnisvara ja investeerimiskinnisvara. Uuringu tulemused näitasid, et investeeringukinnisvara objektid on odavamad ja väiksema pinnaga. Kui peamise eluaseme mediaanhind oli 2016.a. 215 000 dollarit ja puhkuseks kasutatava kinnisvara puhul oli see 200 000 dollarit, siis investeeringukinnisvara mediaanhind oli 155 000 dollarit. Kui peamise eluasemena soetatava kinnisvara juures oli kõige rohkem objekte, mille pindala jäi vahemikku 135-180 m², siis investeeringukinnisvara seas olid kõige levinumad 90-135 m² objektid. Samuti soetati investeeringukinnisvara juures rohkem väiksemaid alla 45 m² ning 45-90 m² suuruseid objekte. (National ... 2017, lk 6, 8)

USAs kinnisvaraostjate seas läbiviidud uuringu tulemused näitavad, et kuigi eramajad on USA ostjate seas populaarsed, siis ostetakse neid investeerimise eesmärgil suhteliselt vähem kui

isiklikuks eluasemeks. Kui võrrelda eluasemeks ja investeeringuks soetatud kinnisvara, siis investeerimiskinnisvara puhul on suhteliselt rohkem levinud korterite või ridaelamubokside soetamine. (National ... 2017, lk 9) Kortrite sobivust investeerimisobjektiks kinnitavad ka Taanis korraldatud uuringu tulemused, mis näitavad, et korterit eelistavad eluasemena rohkem need, kes soovivad eluaset üürida. Üürimise eelistajad on siiski ka paarismajade soovijate seas, kuid üksikute eramute eelistajate seas on neid väga vähe. (Andresen 2011, lk 190) Arvestades seda, et investeringukinnisvara reeglina üüritakse välja, on oluline arvestada potentsiaalsete üürnike eelistustega. Teise Taanis läbiviidud uuringu kohaselt moodustavad ühepereelamud Taanis vaid 1% üürikinnisvarast ning kõige rohkem on üürikinnisvara suuremates kortermajades, milles on rohkem kui 20 korterit. (Andresen 2008, lk 269)

Väiksemate kinnisvaraobjektide soetamine investorite poolt on selgitav ka investorite sooviga riske hajutada. Kuna kinnisvaraobjektid on kõrge hinnaga, siis mitmete objektide soetamine nõuab palju kapitali. Kui soetada väiksmaid ja odavamaid objekte, siis on võimalik väiksema kapitaliga saada mitmekesisem portfelli. (Baum 2015) Näiteks USA-s kuulub ligi 60% eraisikutest kinnisvarainvestorite portfelli vähemalt 5 kinnisvaraobjekti, kinnisvarainvesteeringutega tegelevatel ettevõtetel on valdaval enamikul juhtudel portfellis vähemalt 50 objekti. (Ball 2011, lk 27). Portfelli mitmekesistamise vajadusest tulenevalt on kinnisvarainvestorid ka tunduvalt sagedasemad ostjad, samal ajal kui paljud inimesed ostavad endale isikliku eluaseme ainult üks või paar kord elus.

Uus-Meremaal läbiviidud uuringu tulemused näitasid, et üürnikud on mõnevõrra vähem nõudlikud eluaseme mugavuste ja energiatõhususe suhtes kui kinnisvara omanikud. Sellest tulenevalt on neil madalam maksevalmidus stabiilsema temperatuuri ja parema soojustusega eluaseme eest. (Phillips 2012, lk 120) Ka Eestis läbiviidud uuringu tulemused näitavad, et üürikorteritele eeldatakse esmalt baasmugavuste olemasolu ja isegi keskküte ei ole kõikide arvates hädavajalik (Toots, Idnurm 2015, lk 112).

Kinnisvarainvestori jaoks on kinnisvaraobjekt äriinvesteeringuks ning objektiga seotud emotsionaalsed väärtused on tema jaoks vähem tähtsad. Kuna kõrge tootluse saavutamiseks on investori jaoks oluline, et üüritulu oleks võrreldes investeeringu suurusega võimalikult kõrge, siis on investori jaoks väga oluline osta kinnisvaraobjekte soodsa hinnaga. Kõrgema hinna maksmine kinnisvaraobjekti eest on põhjendatud vaid ulatuses, mis see võimaldab kõrgemat üüri küsida. (Toompark, Hindpere 2012, lk 31) Kinnisvara ostmisel eluasemeks on objekti valikul olulised mitmed sotsiaalsed ja perekonnaga seotud tegurid, mis investeerimiskinnisvara juures ei oma

tähtsust (Lux *et al.*, 2017) Näiteks ei ole investeringuks oleva korteri suuruse valikul oluline kui palju on investoril peres lapsi, mis on aga väga oluline kui investor ostab kinnisvara isiklikuks eluasemeks.

Üürikinnisvara puhul on investori jaoks oluline, et objekti õnnestuks võimalikult madala vakantsusega välja üürida, sest kui üürnikke pole ei laeku ka üüritulu. Sellel põhjusel paljud investorid eelistavad kinnisvaraobjekte, mille järele on üüritulul suur nõudlus. Selleks peab objekt olema omadustega, mis on atraktiivsed paljudele inimestele, näiteks heas asukohas võrdlemisi väikse pinnaga, kuid soodsa üürihinnaga korter. (Eldred 2012, lk 81)

Kuigi üüritulu võib pidada põhiliseks ja stabiilseks kinnisvarainvestori tuluallikaks, siis on tema jaoks oluline ka kinnisvaraobjekti prognoositav hinnakasv. Seetõttu on investor huvitatud objektidest, mille eeldatav väärtus kasvab tulevikus turu keskmisega võrreldes kiiremini. (Toompark, Hindpere 2012, lk 34) Sellel põhjusel on investorite jaoks atraktiivne kinnisvara piirkondades, kus on oodata keskmisest kiiremate kinnisvara hindade kasvu. Sellisteks piirkondadeks võivad olla linnaosad, kus tulevikus on oodata elukeskkonna paranemist, näiteks uut hoonestust, olemasolevate hoonete renoveerimist, uusi vaba aja veetmise võimalusi, transpordivõimaluste paranemist. Samuti võib piirkonna atraktiivsust suurenda töökohta kasv piirkonnas (Ravindra 2012, lk 24).

Isiklikuks eluasemeks kasutava ja investeringukinnisvara puhul võivad olla ostjatel erinevad asukoha eelistused. Seda kinnistavad USAs läbiviidud uuringu tulemused, mille kohaselt eelistatakse eluaseme puhul rohkem äärelinnapiirkondi. Investeerimise otstarbel ostetakse aga suhteliselt rohkem kinnisvara kesklinnapiirkondadesse. Samuti ostetakse investeringu eesmärgil suhteliselt rohkem kinnisvara populaarsetesse turismipiirkondadesse. (National ... 2017, lk 7) Taanis läbiviidud uuringu tulemused näitavad, et eluaseme üürijad eelistavad peaaegu täielikult vaid linnapiirkondi, maapiirkondades on üürijate osakaal vähe (Andresen 2011, lk 190), millest saab järeldada, et investeerimiseks sobivad paremini linnapiirkondade objektid.

Soomes läbiviidud kinnisvara ostjates ja üürijate uuringus jaotati elanikud oma eluviiside põhjal nelja gruppi. Nendest oli eluaseme üürijaid kõige rohkem meelelahutust väärtustavate inimeste grupis. Uuringu tulemuste kohaselt eelistavad kinnisvara üürida inimesed, kes veedavad suhteliselt vähem aega kodus ning soovivad rohkem raha kulutada erineva meelelahutuse peale. Sellised inimesed külastavad sageli ööklubisid, kino ja restorane. Samas tegelevad nad suhteliselt vähe vabas looduses toimivate vaba aja tegevustega. (Gibler, Tyvima 2014, lk 376) Sellisele

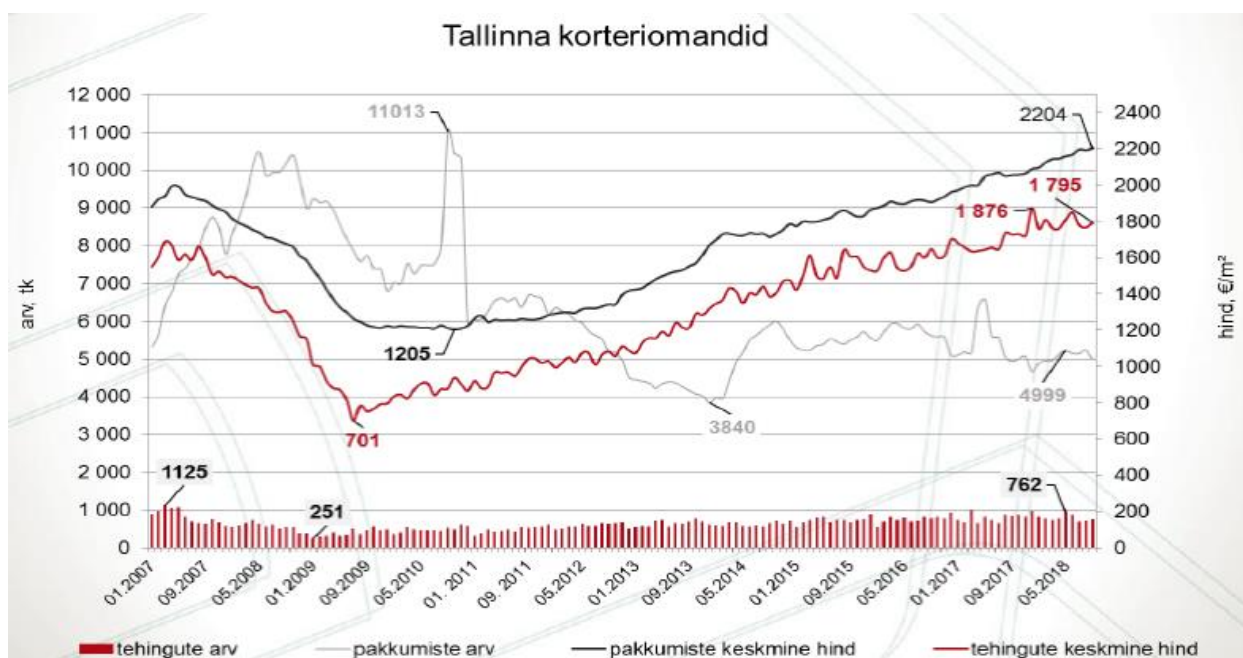
sihtgrupile kinnisvara üürimine nõuab, et investeringuks soetatud kinnisvara asuks meelelahutuse asutuste läheduses ehk oleks pigem kesklinna piirkonnas.

Seega võib väita, et kinnisvarainvestor peab arvestama sellega, milline kinnisvara on üürnike seas hinnatud ning samas arvestama ka sellega, milline on kinnisvaraobjekti hind ja selle prognoositavad hinnamuutused. Kinnisvara uurijad on enamasti nooremad inimesed või elamispinda ajutiselt kasutavad inimesed, kes võivad olla selle omaduste suhtes mõnevõrra vähem nõudlikud kui kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ostjad. Sellest tulenevalt sobivad investeerimiseks rohkem väiksemad elamispinnad ja eelkõige korterid. Samas võivad kinnisvara üürijad olla võrdlemisi nõudlikud selle asukoha suhtes, eelistades kesklinna piirkonnas asuvaid objekte.

2. TALLINNA ELUKONDLIKU KINNISVARA TURG JA UURIMISMETOODIKA

2.1. Ülevaade Tallinna elukondliku kinnisvara turust

Tallinna elukondliku kinnisvara turg on pikka aega liikunud tõusutrendis, mida iseloomustab järjepidev hindade kasv. Kui korteriomandite hinna osas oli turg madalseisus 2009..a sügisel, mil keskmine hinnatase oli 700 eur/m², siis alates 2017.a. sügisest on keskmine hinnatase kõikunud vahemikus 1700-1800 eur/m². Seega viimase 12 kuu jooksul on kinnisvara hinnatase olnud stabiilne, kuid eelneva kaheks aasta jooksul on see järjekindlalt ja ilma suurmate vahepealsete langusteta tõusnud. (Joonis 1)



Joonis 1. Tallinna korteriomandite keskmine hinnatase ja tehingute arv 2007-2018

Allikas: Pindi Regalia Group 2018b, lk 9

Pakkumishindade tase on tehinguhindades olnud kogu vaadeldavast perioodist jooksul kõrgem, 2018.a. oktoobri seisuga on pakkumis- ja tehinguhindade erinevus ligikaudu 400 eur/m². Selline erinevus on olnud viimastel aastatel pidevalt ligikaudu samas suurusjärgus, kusjuures 2009.a. oli pakkumis- ja tehinguhindade erinevus isegi veidi suurem. Need andmed näitavad, et seda, et viimaste aastate jooksul on korteriomandite seas ostjatel olnud pidevalt piisavat valikut, mis on

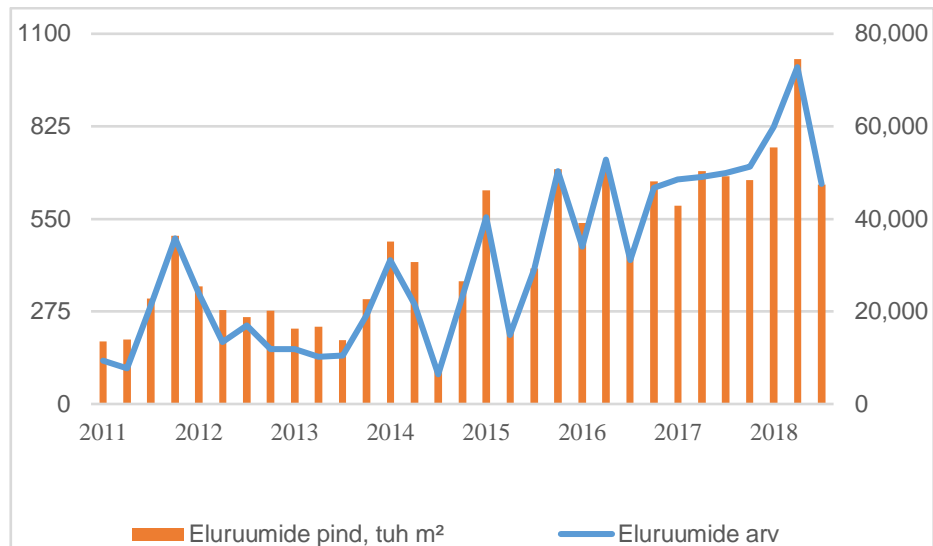
andnud ostjatele võimalust kaubelda hinda alla ja teha reaalseid tehinguid pakkumishindadega võrreldes märgatavalt madalamal tasemel.

Korterite hinnataseme tõus on tekitanud olukorra, kus elanike ostujõud kinnisvara suhtes on Tallinnas langenud. 2018.a. II kvartalis võimaldab keskmiste palka saava inimese laenuvõime osta Tallinnas keskmiselt 60 m² suuruse korteri. Samas 2010-ndate aastate alguses suutnuks ta osta 70-80 m² suuruse korteri. Samuti võimaldab elanike ostujõud Tallinnas osta väiksema korteri võrreldes Tartu ja Pärnuga. Tartus saab keskmise palgaga inimene 2018.a. II kvartalis osta oma laenuvõime järgi keskmiselt 77 m² suuruse ja Pärnus 81 m² suuruse korteri. (Pindi Regalia Group 2018b, lk 4)

Kui vaadelda turul olevate korteromandite pakkumiste arvu Tallinnas, siis on see viimasel ajal kasvanud, kuigi see on märgatavalt väiksem kui oli 2010.a., mil turul oli rohkem kui 11 000 pakkumist. Viimase aasta jooksul on olnud pakkumiste arv stabiilselt 5 000 ringis, samas kui 2014.a. saavutasid korteriomandite pakkumised oma miinimumtaseme (3 840).

Tehingute arv on 2018.a olnud vahemikus 600-760 tehingut kuus. See on märgatavalt rohkem kui 2009.a., mil tehingute arv saavutas miinimumtaseme (251). Samas on tehingute arv 2018.a. siiski veel madalam kui 2007.a., mil Tallinnas toimus kuus rohkem kui 1 000 korteriomandi tehingut.

Pakkumiste ja tehingute arvu kasv võib põhjendada elamuarenduse kasvuga. Seda väljendab kasutusloa saanud eluruumide arvu kasv aastatel 2011-2018. Kui aastatel 2011-2013 sai kvartalis Tallinnas kasutusloa 200-400 uut eluruumi, siis 2017-2018 on see näitaja jäänud vahemikku 600-800 eluruumi kvartalis. Samuti on kasvanud kasutusloa saanud eluruumide pindala. Aastatel 2011-2012 kvartalis sai kasutusloa 10 000- 25 000 m² ulatuses uusi elurume. 2018.a. II kvartaliks oli vastav näitaja kasvanud rohkem kui 74 000 m² peale. (Joonis 2). Need tulemused näitavad, et viimastel aastatel on elamuehitus Tallinnas hoogustunud. Pidevalt on ehitatud järjest rohkem uusi eluhooneid, mis on jõudnud kinnisvara pakkumistena turule. See omakorda on suurendanud ostjate valikuvõimalusi.

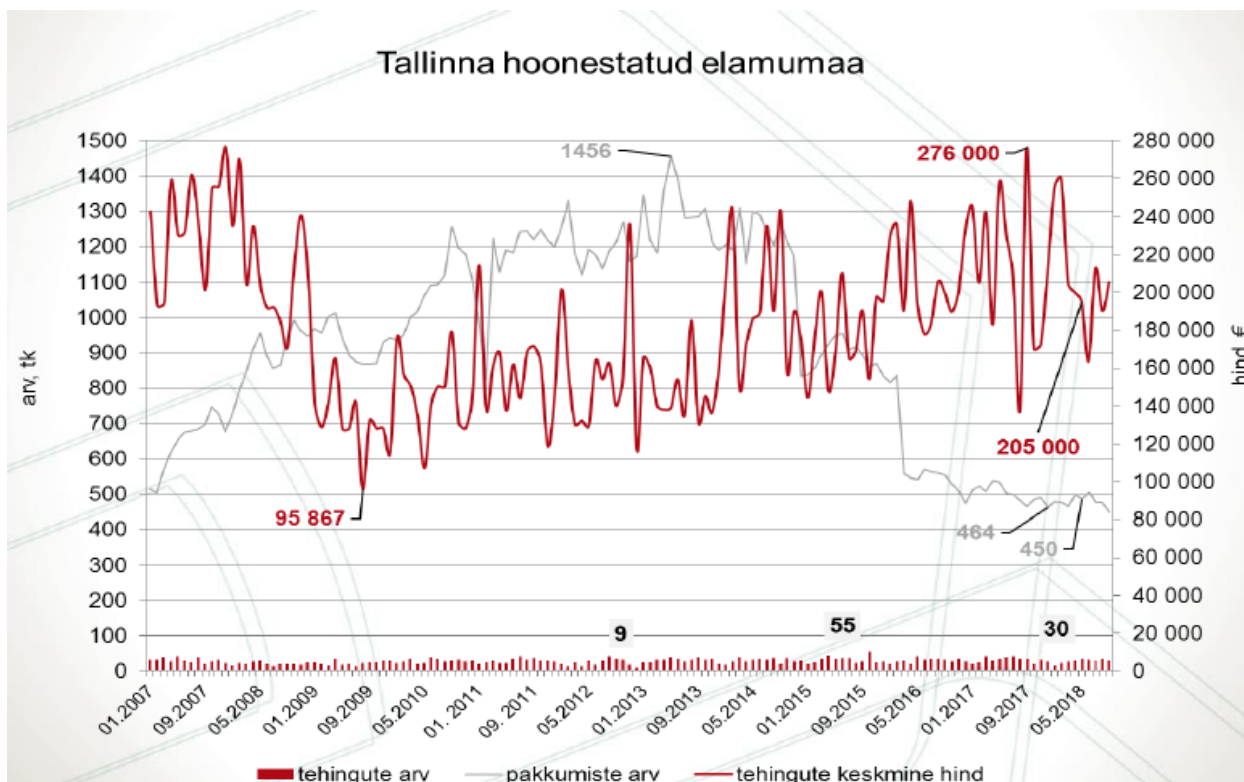


Joonis 2. Kasutusloa saanud eluruumide arv ja pind Tallinnas 2011-2018

Allikas: autori koostatud Statistikaamet 2018 andmetel

Siiski on 2018.a. II teises pooles toimunud elamuehituses mõningane langus. Uusarenduste müügiperiood on pikenenud ja see on omakorda muutnud kinnisvaraarendajad ettevaatlikumaks. Järjest rohkem soovivad arendajad olla veendunud, et enne ehituse alustamist on arvestatav hulk potentsiaalseid ostjaid olemas. (Uus Maa 2018)

Ligikaudu sarnaseid trende võib märgata Tallinna hoonestatud elamumaa osas. Ka siin on toimunud tehinguhindades pärast 2009. kiire tõus, kuid viimasel ajal on hinnatase stabiliseerunud. Võrreldes korteriomanditega on pakkumiste ja tehingute arv mitu korda madalamad. Erinevalt korteriturust ei ole eramute juures toimunud pakkumiste arvu tõusu, kuigi tehingute arv on võrreldes majanduskriisi aegse tasemega tõusnud.



Joonis 3. Tallinna hoonestatud elamumaa keskmine hinnatase ja tehingute arv 2007-2018

Allikas: Pindi Regalia Group 2018b, lk 7

Nende tulemuste põhjal võib väita, et Tallinna elukondliku kinnisvara turg on 2018.a. saavutanud oma kõrgema aktiivsuse pärast viimast majanduskriisi. Pakkumiste ja tehingute arv on kasvanud ning ostjatel on turul palju valikuvõimalust. Pakkumiste arvu kasvu võib seostada hoogustunud elamuehitusega. Siiski ei ole turul nii suurt ülepakkumist kui oli eelmise majanduskriisi ajal. Suuremad valikuvõimalused on korterite juures kui elamute puhul.

2.2. Tallinna elukondliku kinnisvara ostjate uuringu meetodika

Töös viidi läbi küsitlus Tallinna kinnisvarafirmade klientide seas, et selgitada välja nende eelistused elukondliku kinnisvara suhtes. Küsitlus valiti uurimismeetodiks põhjusel, et sellega on võimalik saada suhteliselt lihtsasti vastuseid paljudelt inimestel ning saadud tulemusi on võimalik statistiliste meetoditega töödelda.

Küsitlus puudutab üksnes klientide eelistusi Tallinnas ja Harjumaal asuva elukondliku kinnisvara suhtes. Kuna kinnisvarafirmade klientidest osa on viimase 12 kuu jooksul ostnud elukondlikku

kinnisvara Tallinnas ja Harjumaal ja osa mitte, siis said uuringus osalejad vastata küsitlusele erinevalt:

- Need, kes olid viimase 12 kuu jooksul ostnud Tallinnas või Harjumaal mõne elukondliku kinnisvara objekti, lähtusid vastamisel viimasena nimetatud piirkonnas soetatud objektist
- Need, kes ei olnud viimase 12 kuu jooksul ostnud Tallinnas või Harjumaal mõnda elukondliku kinnisvara objekti, lähtusid vastamisel, objektist, mida nad eelistaksid osta.

Küsitluse ankeet (lisa 1) on koostatud töö autori poolt ja selle välja töötamisel on lähtutud töö eesmärgist ja töö teoreetilises osas esitatud seisukohtadest. Ankeedi esimesed küsimused on suunatud vastajale poolt ostetud või eelistatud kinnisvaraobjekti kirjeldamisele. Nende küsimustega selgitatakse välja objekti tüüp (erineva tubade arvuga korter, eramu, ridamaja, suvila), objekti kasutusotstarve (isiklik kasutus või investering), objekti asukoht, elamispinna suurus ja objekti seisukord.

Järgenevalt võimaldas ankeet vastajatel anda 5-palli süsteemis hinnangu, kui olulised on kinnisvaraobjekti valikul erinevad asjaolud nagu asukoht, hind, kõrvalkulud, objekti suurus jne. Kuna töö teoreetilise osa põhjal võib eeldada, et asukoht on üks olulisemaid kinnisvaraobjekti valikuga seotud teguritest, siis järgmises küsimuses oli vastajatel anda 5-palli süsteemis täpsemaid hinnanguid, mis on neile kinnisvara asukoha juures oluline. Näiteks said vastajad hinnata, kui tähtis on objekti kaugus töökohast või selle paiknemine looduskeskkonna läheduses.

Ankeedi viimased küsimused olid vastajate demograafiliste andmete kohta. Nende küsimustega selgitati välja vastaja vanus, leibkonna suurus, alaealiste laste arv leibkonnas ja sissetulek leibkonnaliikme kohta.

Küsitlus viidi läbi kahe Tallinnas tegutseva kinnisvarafirma klientide seas. Esimene kinnisvarafirma on keskendunud peamiselt Tallinnale ja Harjumaale. Ettevõtte on asutatud 2015.a. Ettevõtte tegeleb nii elukondliku kui ärikinnisvaraga. 2018.a. novembri seisuga töötab ettevõttes 6 inimest. Teine kinnisvarafirma, tegutseb lisaks Tallinnale ja Harjumaale ka teistes Eesti piirkondades. Ettevõtte tegeleb samuti nii elukondliku kui ärikinnisvaraga. Ettevõtte on asutatud 2010.a. ja 2018.a. novembri seisuga on sellel 17 töötajat.

Küsitlus viidi läbi elektrooniliselt, mille koostati küsitluse vorm Google Forms keskkonnas. Küsitlusankeetide levitamine toimus kinnisvarafirmade esindajate poolt, kes saatsid küsitluse e-posti teel oma klientidele. Küsitlus saadeti 76 esimese ettevõtte kliendile ja 714 teise ettevõtte

kliendile ehk kokku oli valimi suuruseks 790. Küsitlusele vastas 128 inimest, mis teeb vastamismääraks 16,2%.

Küsitlusele vastanutest 53,1% (68) olid vanusevahemikus 25-34 aastat, 20,3% (26) olid vanuses 35-44 aastast, 22,7% (29) olid kuni 24-aastased. 2,3% ehk kolm vastajat olid vanusevahemikus 45-54 aastat ning kaks vastajat jättis oma vanuse märkimata. Seega võib väita, et küsitlusele vastanud on vanuse poolest peamiselt noored inimesed, mis viitab sellele, et kinnisvaraettevõtete kliendid ongi kõige rohkem kuni 34-aastased inimesed. Samas kuna tegemist oli veebipõhise küsitlusega, siis on võimalik, et nooremad inimesed on sellele rohkem vastanud.

Küsitlusele vastanutest 33,6% (43) elavad üksinda, 36,7% (47) elavad kaheliikmelises leibkonnas. 21,1% (27) vastajates elavad kolmeliikmelises leibkonnas ja 5,5% (7) neljaliikmelises leibkonnas. Kahe vastaja ehk 1,6% puhul on leibkonna suuruseks 5 või rohkem liiget. Kaks vastajat on jätnud leibkonna suuruse avaldamata. Seega on küsitlusele vastanud peamiselt üksinda või kahekesi koos elavad inimesed.

55,5% (71) vastajatest ei ole alaealisi lapsi, kellega nad koos elaksid. 24,2% (31) elab koos ühe alaealise lapsega ning 17,2% (22) koos kahe alaealise lapsega. Vaid kas vastajat ehk 1,6% elab koos kolme või enama alaealise lapsega. Kaks vastajat on jätnud laste arvu kohta vastamata. Seega võib väita, et küsitlusele vastanud on peamiselt ilma lasteta või ühe lapsega koos elavad inimesed.

Sissetuleku järgi on kõige rohkem neid, kelle sissetulek leibkonnaliikme järgi jääb vahemiku 1001-1500 eurot 42,2% (54). 22,7% (29) vastanutest on sissetulekuga 1501-2000 eurot leibkonnaliikme kohta. 20,3% (26) sissetulek leibkonnaliikme kohta jääb vahemikku 501-1000 eurot. 12,5% vastanutest ehk 16 vastajat on sissetulekuga üle 2 000 euro leibkonnaliikme kohta. Vaid kolme vastajat ehk 2,3% on sissetulekuga alla 500 euro leibkonnaliikme kohta. Need tulemused näitavad, et kinnisvaraettevõtete kliendid on enamasti võrdlemisi kõrge sissetulekutasemega leibkondadest.

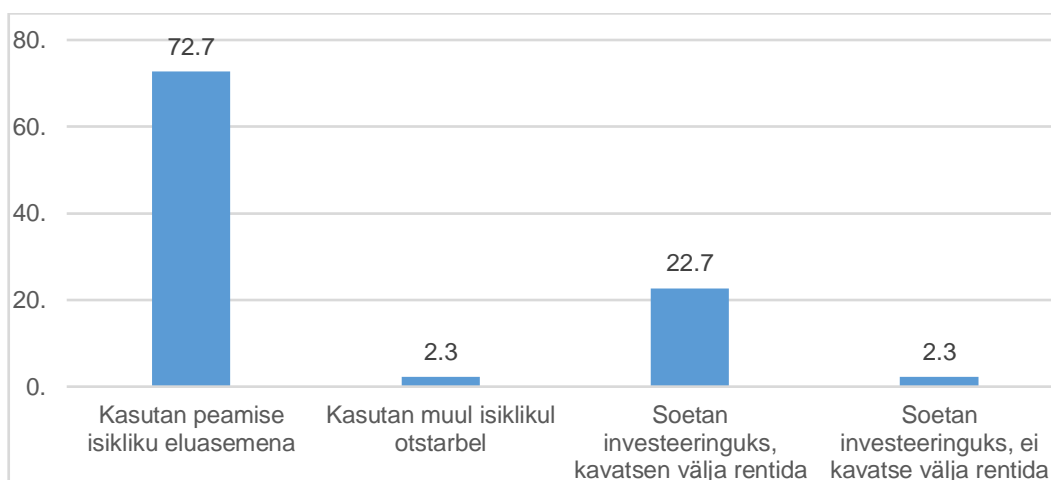
Küsitlustulemuste analüüs viidi läbi statistikaprogrammiga SPSS. Küsitlustulemusi kujutavad graafikud koostati tabelarvutusprogrammi MS Excel abil. Küsitlustulemuste analüüsis esitati esmalt tulemused kõikide vastajate kohta ning seejärel võrreldi omavahel kinnisvara isiklikuks kasutuseks ostjaid ja kinnisvara investoreid. Lisaks vaadeldi kinnisvara isiklikuks kasutuseks ostjate seas eraldi vastajaid vanuse ja sissetuleku järgi. Samuti võrreldi erinevat tüüpi kinnisvara ostjate (erineva suurusega korterid ja eramud) eelistusi.

Andmeanalüüsis arutati vastuste sagedusjaotused, mida kujutati tabelites ja graafikutes. Selleks, et võrrelda investorite ja kinnisvara isiklike kasutajate eelistusi, rakendati t-testi. Võrdlemaks erineva vanusega ja sissetulekuga ning erinevat tüüpi kinnisvara ostjate eelistusi, kasutati dispersioonanalüüsi. Tulenevalt sellest, et küsitluse vastanute arv on võrdlemisi väike (128) lähtuti nii t-testi kui dispersioonanalüüsi F-testi juures statistilise olulisuse kindlakstegemisel olulisuse nivoost 0,10.

3. TALLINNA ELUKONDLIKU KINNISVARA UURINGU TULEMUSED

3.1. Uurimistulemuste analüüs

Uurigu tulemused näitavad, et kõige rohkem eelistatakse kinnisvara osta isiklikuks kasutamiseks ning sellisel juhul ostetakse seda peamiselt isiklikuks eluasemeks. Vaid 2,3% küsitlusele vastanutest plaanib soetatud kinnisvara kasutada muul isiklikul eesmärgil nagu näiteks puhkemajana või siis teise eluasemena. (Joonis 4)



Joonis 4. Küsitlusele vastanute jaotus kinnisvara ostmise eesmärgi järgi, %

Allikas: autori koostatud

Küsitlusele vastanute seas ei olnud ühtegi, kes oles väitnud, et ta soetab kinnisvara selleks, et anda seda teistele inimestele, näiteks lastele või sugulastele tasuta kasutada. 22,7% vastanutest soovis osta kinnisvara investeeringuks ja selle ka välja üürida. Samas oli vaid 2,3% neid, kes soovisid osta kinnisvara investeeringuks, kuid seda mitte välja üürida. Seega näitavad need tulemused, et investeeringus ostetav elukondlik kinnisvara kujuneb üldjuhul üürkinnisvaraks. Kokkuvõtvalt saab edasise analüüsi jaoks küsitlusele vastanutest 75% lugeda kinnisvara isiklikeks kasutajateks ja 25% investoriteks.

Kui võrrelda kinnisvara isikliku kasutaja ja investori demograafilist profiili, siis on investorid isiklikest kasutajatest vanemad. Sellele viitab tulemus, et investorite seas on peaaegu kaks korda rohkem 35-44-aastaste vanusegrupi esindajaid kui isiklike kasutajate seas. Samal ajal on investorite seas vähem nooremate vanusegruppide esindajaid (Tabel 1)

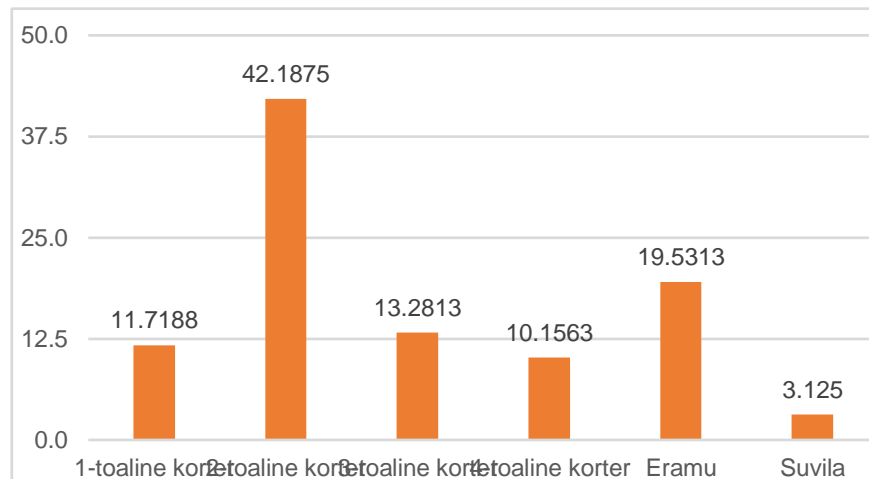
Tabel 1. Küsitlusele vastanute demograafiliste andmete erinevus kinnisvara isiklikel kasutajatel ja investoritel, %

Grupp	Isiklik kasutaja	Investor
Vanus		
Kuni 24	24,5	18,8
25-34	55,3	50,0
35-44	17,0	31,3
45-54	3,2	0,0
Leibkonna liikmete arv		
1	35,1	31,3
2	35,1	43,8
3	21,3	21,9
4	6,4	3,1
5 või rohkem	2,1	0,0
Alaealiste laste arv leibkonnas		
0	57,4	53,1
1	25,5	21,9
2	14,9	25,0
3 või rohkem	2,1	0,0
Sissetulek leibkonnaliikme kohta		
alla 500 euro	3,1	0,0
501-1000 eurot	18,8	25,0
1001- 1500 eurot	46,9	28,1
1501-2000 eurot	18,8	34,4
üle 2000 euro	12,5	12,5

Allikas: autori koostatud

Leibkonnaliikme suuruse järgi ei ole kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite vahel suuri erinevusi. Samas on investorite peredes mõnevõrra rohkem alaealisi lapsi, mis võib olla selgitatav investorite keskmiselt kõrgema vanusega. Investoritel on ka veidi suurem keskmine sissetulek leibkonna liikme kohta, mida iseloomustab investorite kõrgem osakaal 1501- 2000 eurot teenivate vastajate grupis.

Küsitlusele vastanud eelistavad suhteliselt rohkem osta kortereid kui elamuid. Kokku on korterite eelistajaid 77,3% vastanutest. Kõige rohkem eelistatakse 2-toalisi kortereid (42,2%), millele järgnevad 3-toalised (13,3%) ja 1-toalised korterid (11,7). Eramute eelistajaid on 19,5% ning suvila eelistaks osta 3,1% vastanutest. (Joonis 5). Need tulemused näitavad, et väiksema elamispinna puhul eelistatakse osta pigem korter, kuid juba võrreldes 3-toalise korteriga on suhteliselt rohkem eramute eelistajaid. Väärrib märkimist, et ükski vastanutest ei eelistanud 5-toalist või suuremat korterit ega ridaelamut.



Joonis 5. Küsitlusele vastanute jaotus eelistatud kinnisvara tüübi järgi, %

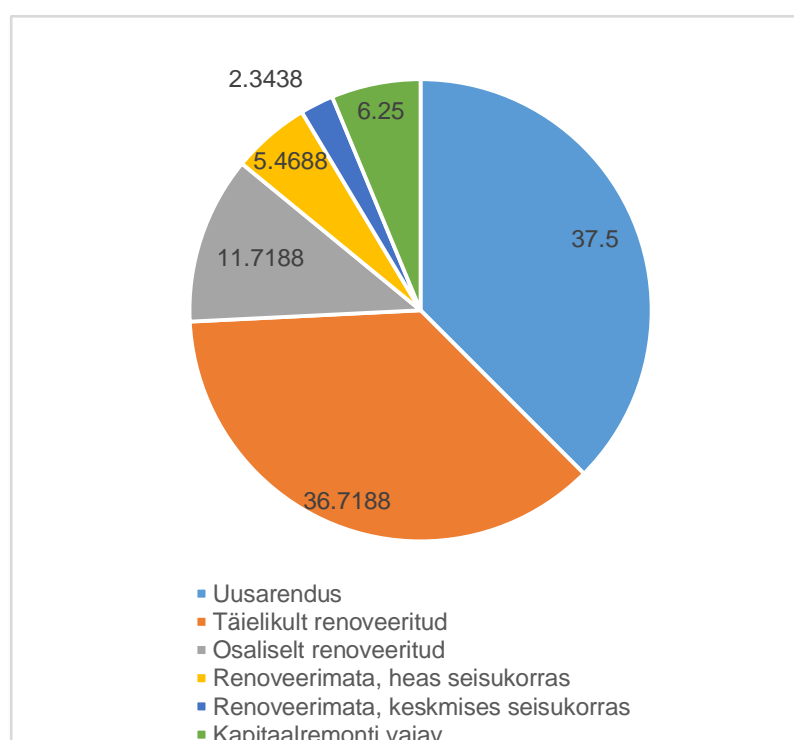
Allikas: autori koostatud

Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite vahelise erinevusena saab välja tuua, et investorid eelistavad peamiselt kortereid, kuivõrd eramute osakaal on nende eelistustes rohkem kui kaks korda väiksem. Samas korteri suuruse puhul on keerulisem välja tuua erinevusi isiklike kasutajate ja investorite vahel. Investorid ja isiklikud kasutajad eelistavad enam-vähem võrdsel määral 1-3-toalisi kortereid, samas eelistavad investorid suhteliselt rohkem 4-toalisi kortereid. (Tabel 2)

Tabel 2. Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite jagunemine eelistatud kinnisvara tüübi järgi, %

Allikas: autori koostatud

Küsitluse tulemused näitavad, et kõige rohkem eelistatakse uusarendusi või täielikult renoveeritud eluasemeid, mille eelistajaid on kokku ligi ¾. Need tulemused näitavad, et inimesed soovivad üldjuhul soetada kinnivaraobjekti, mis on väga heas seisukorras ja tänapäevane ning kuhu on võimalik kohe sisse kolida. Osaliselt renoveeritud eluaseme eelistajaid on 11,7%, kuid vaid 5,5% eelistab renoveerimata, kuid heas seisukorra eluasemeid. Renoveerimist vajavate eluasemete eelistajaid on samuti vähe. (Joonis 6)



Joonis 6. Küsitlusele vastanute jaotus eelistatud kinnisvara seisukorra järgi, %

Allikas: autori koostatud

Kinnisvara investorite ja isiklike kasutajate vahel on märgatavaks erinevuseks, et investorid on tunduvalt rohkem huvitatud kapitaalremonti vajavatest eluasemetest, erinevus on ligi 22-kordne. Üldse võib välja tuua, et investorid eelistavad suhteliselt rohkem renoveerimata objekti, samal ajal kui isiklikud kasutajatest rohkem kui 80% eelistab uusarendust või täielikult renoveeritud eluaset. (Tabel 3)

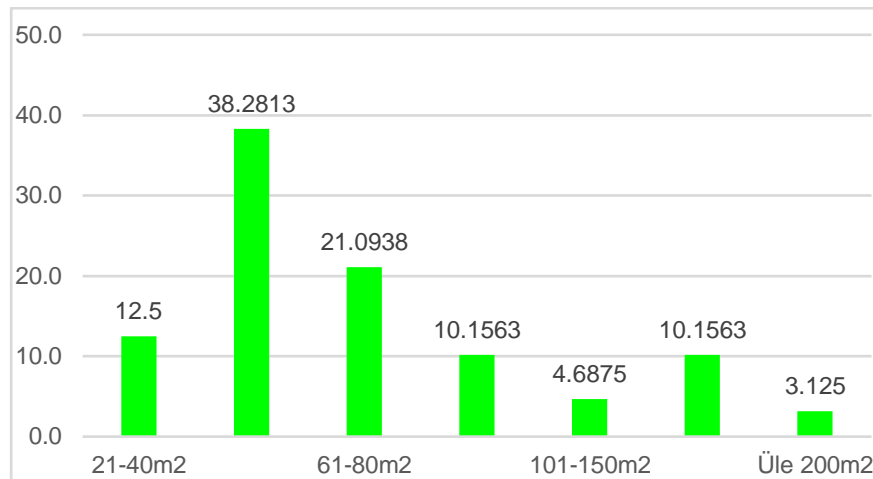
Tabel 3. Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite jagunemine eelistatud kinnisvara seisukorra järgi, %

Seisukord	Isiklik kasutaja	Investor
Uusarendus	41,7	25,0
Täielikult renoveeritud	42,7	18,8
Osaliselt renoveeritud	8,3	21,9
Renoveerimata, heas seisukorras	3,1	12,5
Renoveerimata, keskmises seisukorras	3,1	0,0
Kapitaalremonti vajav	1,0	21,9

Allikas: autori koostatud

Need tulemused näitavad, et investorid on nõus soetama objekte, mille puhul tuleb enne väljaüürimist teha täiendavaid investeeringuid renoveerimistöde näol. Samas isiklikuks kasutamiseks ostjad on huvitatud sellest, et nad saaksid hakata eluaset koheselt kasutama.

Elamispinna suuruse järgi saab tuua välja, et enamus vastajaid eelistab kas 41-60m² või 61-80m² elamispindu. Need vastavad enamasti 2- või 3-toalisele korterile, harvem 1-või 4-toalisele korterile. Samas torkab silma, et kui eelistatakse suuremat elamispinda, siis on see reeglina 151-200m², mitte aga vahepealne 101-150m² suurune. (Joonis 7)

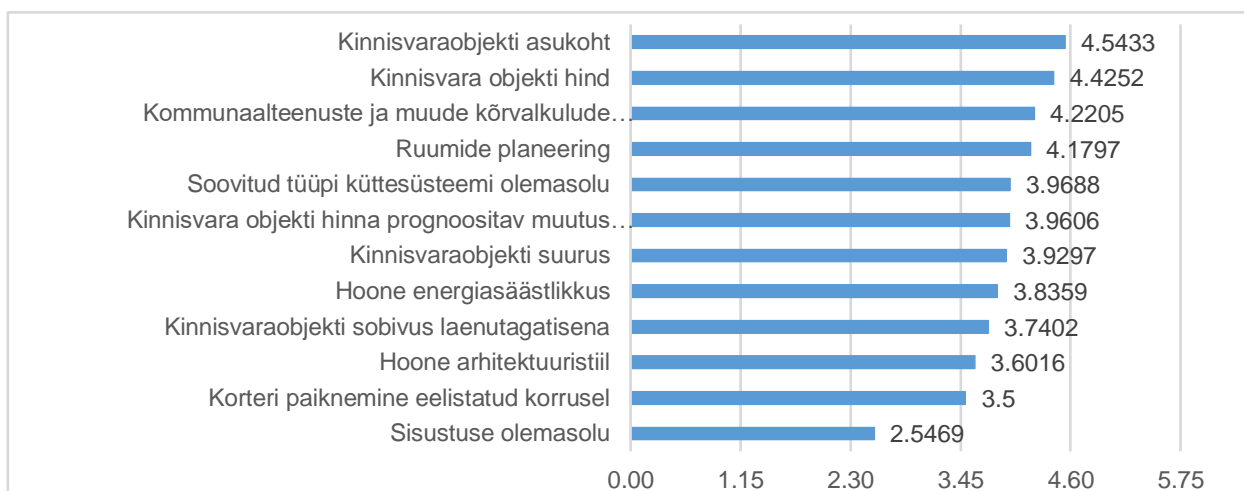


Joonis 7. Küsitlusele vastanute jaotus eelistatud kinnisvara elamispinna suuruse järgi, %

Allikas: autori koostatud

Isiklikuks kasutuseks kinnisvara ostjatel on keskmine eelistatud kinnisvaraobjekti pindala 79,7 m², investoritel aga 70,8 m². Kui testida seda erinevust t-testiga, ei osutunud antud erinevus siiski statistiliselt oluliseks ($t = 1,08$, $p = 0,282$). Seega ei saa väita, et investorid eelistaksid oluliselt väiksemaid kinnisvaraobjekte.

Järgnevalt paluti vastajatel 5-palli süsteemis hinnata, millised asjaolud on neil kinnisvaraobjekti valikul kõige tähtsamad. Saadud tulemused näitavad, et elukondliku kinnisvara valikul on kõige olulisemad objekti asukoht, hind, kõrvalkulude suurus ja ruumide planeering. Suhteliselt olulisemad on veel soovitud küttesüsteemi olemasolu, kinnisvara objekti hinna prognoositav muutus ja kinnisvara objekti suurus. Kõige vähem tähtsaks peetakse sisustuse olemasolu. (Joonis 8)



Joonis 8. Küsitlusele vastanute keskmised hinnangud kinnisvaraobjekti omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal.

Allikas: autori koostatud

Kui t-testi abil võrreldi kinnisvara objekti omaduste tähtsust isiklike kasutajatel ja investoritel, siis selgusid selles osas mitmed erinevused. Kinnisvarainvestorite jaoks on suhteliselt olulisem kinnisvara objekti hind ($t = 1,77$, $p = 0,081$) ning samuti on nende jaoks tähtsam selle hinna prognoositav muutus ($t = 3,29$, $p = 0,001$). Samal ajal on kinnisvara isiklike kasutajate jaoks suhteliselt tähtsam soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu ($t = 2,16$, $p = 0,033$) ning korteri paiknemine eelistatud korrusel ($t = 1,81$, $p = 0,072$). (Tabel 4)

Kinnisvaraobjekti asukoht oli nii isiklike kasutajate kui investorite jaoks kõige tähtsamaks kinnisvaraobjekti omaduseks ning sine ei saa välja tuua kumba tüüpi ostjate jaoks oleks see olulisem. Samuti on nii isiklikele kasutajatele kui investoritele võrdselt väga oluline kommunaalteenuste ja kõrvalkulude prognoositav suurus.

Tabel 4. Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite keskmised hinnangud kinnisvara objekti omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, t-test

Tegur	Isiklik kasutaja	Investor	t	p
Kinnisvaraobjekti asukoht	4,52	4,63	0,7 4	0,468
Kinnisvara objekti hind	4,36	4,63	1,7 7	0,081
Kinnisvara objekti hinna prognoositav muutus tulevikus	3,79	4,47	3,2 9	0,001
Kommunaalteenuste ja muude kõrvalkulude prognoositav suurus	4,21	4,25	0,2 3	0,822
Kinnisvaraobjekti sobivus laenutagatisena	3,74	3,75	0,0 6	0,956
Kinnisvaraobjekti suurus	3,96	3,84	0,5 6	0,579
Ruumide planeering	4,18	4,19	0,0 6	0,953
Hoone arhitektuuristiil	3,63	3,53	0,4 5	0,657
Soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu	4,08	3,63	2,1 6	0,033
Hoone energiasäästlikkus	3,85	3,78	0,3 3	0,745
Korteri paiknemine eelistatud korrusel	3,60	3,19	1,8 1	0,072
Sisustuse olemasolu	2,57	2,47	0,4 4	0,664

Allikas: autori koostatud

Kuna kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ostjad moodustasid vastajatest enamuse, siis vaadeldi järgnevalt detailsemalt, kuidas sõltuvad nende eelistused tulenevalt vanusest ja sissetulekust. Selleks läbiviidud dispersioonanalüüsi tulemused näitavad, et hinnangud kinnisvaraobjekti tähtsusele ei erineva vastajate vanusegruppide lõikes statistiliselt olulisel määral. (Tabel 5)

Tabel 5. Erinevas vanuses kinnisvara isiklike kasutajate keskmised hinnangud kinnisvara objekti omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, F-test

Tegur	Kuni 24	25-34	35 ja vanemad	F	p
Kinnisvaraobjekti asukoht	4,55	4,50	4,43	0,13	0,882
Kinnisvara objekti hind	4,55	4,23	4,38	0,87	0,424
Kinnisvara objekti hinna prognoositav muutus tulevikus	3,77	3,88	3,71	0,20	0,819
Kommunaalteenuste ja muude kõrvalkulude prognoositav suurus	4,09	4,27	4,19	0,37	0,689
Kinnisvaraobjekti sobivus laenutagatisena	3,55	3,75	4,00	1,00	0,374
Kinnisvaraobjekti suurus	3,73	4,00	4,00	0,64	0,529
Ruumide planeering	3,95	4,33	4,05	1,64	0,199
Hoone arhitektuuristiil	3,32	3,63	3,81	1,39	0,256
Soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu	4,00	4,20	3,90	0,73	0,485
Hoone energiasäästlikkus	3,77	3,94	3,71	0,41	0,662
Korteri paiknemine eelistatud korrusel	3,59	3,53	3,90	0,83	0,441
Sisustuse olemasolu	2,82	2,43	2,86	1,07	0,348

Allikas: autori koostatud

Seevastu sissetuleku järgi saab välja tuua seaduspärasuse, et kõrgema sissetulekuga kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ostjad peavad suhteliselt tähtsamaks ruumide planeeringut ($F = 4,74$, $p = 0,011$), samuti on nende jaoks tähtsam hoone arhitektuuristiil ($F = 3,69$, $p = 0,029$). Seevastu madalama ja keskmise sissetulekuga kinnisvara isiklikud kasutajad peavad suhteliselt olulisemaks hoone energiasäästlikkust ($F = 5,38$, $p = 0,006$). Seevastu ei esinenud sõltuvalt vastaja sissetulekust erinevusi kinnisvara objekti asukohta, hinna ega kommunaal- ja kõrvalkulude suuruse tähtsuses. (Tabel 6)

Tabel 6. Erineva sissetulekuga isiklike kasutajate keskmised hinnangud kinnisvara objekti omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, F-test

Tegur	Kuni 1000 eur	1001-1500 eur	Üle 1500 eur	F	p
Kinnisvaraobjekti asukoht	4,57	4,50	4,47	0,11	0,892
Kinnisvara objekti hind	4,43	4,43	4,22	0,51	0,605
Kinnisvara objekti hinna prognoositav muutus tulevikus	3,76	3,85	3,78	0,06	0,939
Kommunaalteenuste ja muude kõrvalkulude prognoositav suurus	4,10	4,48	4,00	3,61	0,031
Kinnisvaraobjekti sobivus laenutagatisena	3,57	3,98	3,69	1,21	0,304
Kinnisvaraobjekti suurus	3,57	4,10	4,03	2,18	0,119
Ruumide planeering	3,71	4,41	4,22	4,74	0,011
Hoone arhitektuuristiil	3,14	3,85	3,66	3,69	0,029
Soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu	3,86	4,34	3,94	2,22	0,114
Hoone energiasäästlikkus	3,71	4,24	3,50	5,38	0,006
Korteri paiknemine eelistatud korrusel	3,29	3,73	3,63	1,08	0,343
Sisustuse olemasolu	2,48	2,71	2,56	0,23	0,793

Allikas: autori koostatud

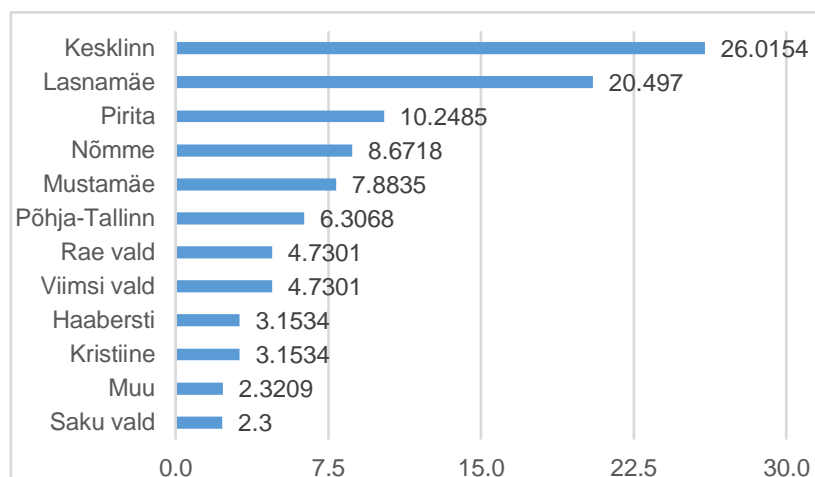
Dispersioonanalüüsiga võrreldi ka erinevat tüüpi kinnisvaraobjektide ostjate eelistusi kinnisvaraobjekti omaduste suhtes. Selles osas õnnestus tuvastada vaid üks statistiliselt oluline seos. Analüüsi tulemused näitavad, et 1-2-toaliste korterite eelistajad peavad võrreldes suuremate korterite ning eramute või suvilate eelistajatega suhteliselt tähtsamaks hoone energiasäästlikkust ($F = 2,83$, $p = 0,063$). (Tabel 7)

Tabel 7. Erinevat tüüpi kinnisvaraobjektide eelistajate keskmised hinnangud kinnisvara objekti omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, F-test

Tegur	1-2 toaline korter	3-4 toaline korter	Eramu või suvila	F	p
Kinnisvaraobjekti asukoht	4,48	4,66	4,55	0,59	0,553
Kinnisvara objekti hind	4,40	4,52	4,38	0,22	0,807
Kinnisvara objekti hinna prognoositav muutus tulevikus	3,94	4,17	3,86	0,72	0,487
Kommunaalteenuste ja muude kõrvalkuldude prognoositav suurus	4,27	4,17	4,21	0,14	0,867
Kinnisvaraobjekti sobivus laenutagatisena	3,90	3,66	3,62	0,80	0,450
Kinnisvaraobjekti suurus	3,94	3,97	3,86	0,09	0,917
Ruumide planeering	4,22	4,24	4,07	0,37	0,689
Hoone arhitektuuristiil	3,74	3,59	3,31	1,74	0,181
Soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu	4,12	3,72	3,90	1,51	0,224
Hoone energiasäästlikkus	4,06	3,62	3,59	2,83	0,063
Korteri paiknemine eelistatud korrusel	3,50	3,59	3,38	0,24	0,789
Sisustuse olemasolu	2,62	2,59	2,45	0,18	0,836

Allikas: autori koostatud

Kuna töö teoreetilise osa põhjal võib eeldada, et asukoht on üks olulisemaid kinnisvaraobjekti valikuga seotud teguritest, siis vaadeldi täpsemalt küsitlusele vastatute eelistusi kinnisvara asukoha suhtes. Selgus, et kõige rohkem eelistati kinnisvara asukohana Kesklinna, millele järgnes Lasnamäe. Ülejäänud asukohad on juba tunduvalt vähem eelistatud. (Joonis 9)



Joonis 9. Küsitlusele vastanute eelistuse kinnisvara asukoha suhtes, %

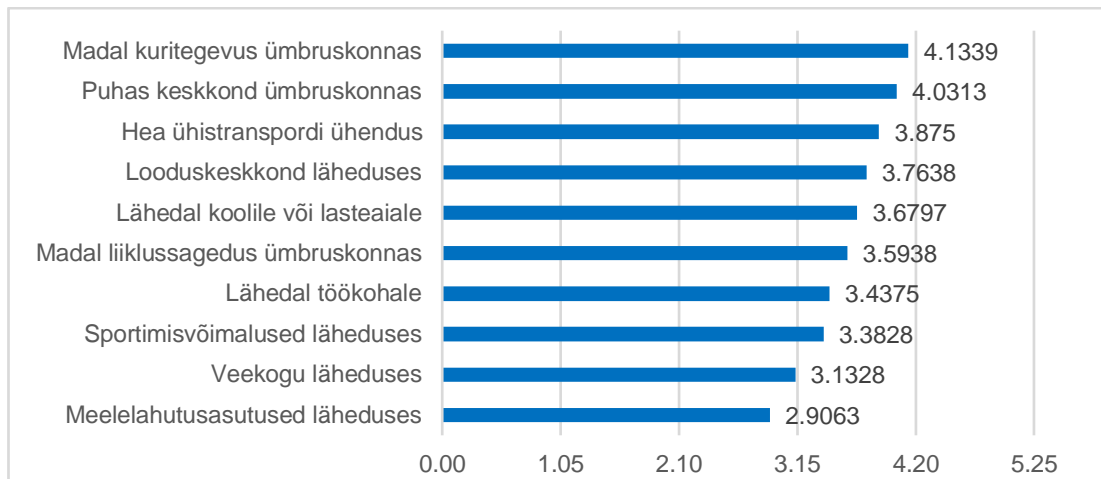
Allikas: autori koostatud

Kui võrrelda kinnisvara isiklike kasutajaid ja investoreid, siis on nendel väga erinevad asukohaelistused. Investorid soovivad kõige rohkem osta kinnisvara Kesklinna piirkonda ja ka Harjumaale. Seevastu isiklike kasutamiseks ostjad eelistavad kõige rohkem Lasnamäed. Samuti on investorite eripäraks, et ükski nendest ei eelista osta kinnisvara Nõmmele või Põhja-Tallinnas.

Tabel 8. Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite jagunemine eelistatud kinnisvara asukoha järgi, %

Piirkond	Isiklik kasutaja	Investor
Kesklinn	17,7	50,0
Lasnamäe	26,0	3,1
Pirita	10,4	9,4
Nõmme	11,5	0,0
Mustamäe	7,3	9,4
Põhja-Tallinn	8,3	0,0
Muu Tallinn	4,2	12,5
Harjumaa	18,8	28,1

Allikas: autori koostatud



Joonis 10. Küsitlusele vastanute keskmised hinnangud kinnisvara objekti asukohaga seotud omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal.

Allikas: autori koostatud

Tulenevalt sellest, et asukoht on kinnisvara objekti valikult väga suure tähtsusega, siis oli eraldi küsimuses vastajatel võimalik anda 5-palli süsteemis täpsemaid hinnanguid, mis on neile kinnisvara asukoha juures oluline. Selles osas selgus, et kõige olulisemaks peetakse, et ümbruskonnas oleks madal kuritegevus ja puhas keskkond. Veidi vähem oluliseks peeti häid ühistranspordi ühendusi, läheduses asuvate looduskeskkonda ja lähedust koolile või lasteaiale. Kõige vähem tähtsamaks peeti asukohta meelelahutusasutuste või veekogu juures. (Joonis 10)

Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite vahel osutus dispersioonanalüüsi tulemusena oluliseks erinevus selles, kui tähtsaks hinnati kinnisvara objekti lähedust töökohale. Investorid pidasid kinnisvara asukohta töökoha läheduses suhteliselt olulisemaks ($F = 2,00$, $p = 0,047$). Samas pidasid nii isiklikud kasutajad kui investorid ligikaudu võrdsel tähtsaks, et objekti piirkonnas oleks madal kuritegevus, puhas keskkond ja hea ühistranspordi ühendus. (Tabel 9)

Tabel 9. Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite keskmised hinnangud kinnisvara objekti asukoha omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, t-test

Asukoha omadus	Isiklik kasutaja	Investor	t	p
Lähedal töökohale	3,34	3,72	2,00	0,047
Lähedal koolile või lasteaiale	3,74	3,50	0,92	0,360
Sportimisvõimalused läheduses	3,36	3,44	0,34	0,735
Meelelahutusasutused läheduses	2,94	2,81	0,55	0,584
Looduskeskkond läheduses	3,77	3,74	0,12	0,907
Veekogu läheduses	3,17	3,03	0,60	0,550
Hea ühistranspordi ühendus	3,82	4,03	0,94	0,350
Madal liiklussagedus ümbruskonnas	3,68	3,34	1,42	0,159
Puhas keskkond ümbruskonnas	4,09	3,84	1,10	0,279
Madal kuritegevus ümbruskonnas	4,20	3,94	1,01	0,317

Allikas: autori koostatud

Kinnisvara isiklike kasutajate vanuse järgi saab välja tuua seose, et nooremad inimesed peavad tähtsamaks, et eluase asuks töökohale lähedal ($F = 3,02$, $t = 0,054$). Samal ajal ei sõltunud vastaja vanusest aga see, kas läheduses on lasteasutused, sportimisvõimalused või meelelahutusasutused. Samuti ei ole kinnisvara kasutaja vanusega seotud ühistranspordiühenduse olulisus. (Tabel 10).

Tabel 10. Erinevas vanuses kinnisvara isiklike kasutajate keskmised hinnangud kinnisvara objekti asukoha omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, F-test

Tegur	Kuni 24	25-34	35 ja vanemad	F	p
Lähedal töökohale	3,64	3,41	2,95	3,02	0,054
Lähedal koolile või lasteaiale	3,77	3,90	3,43	1,39	0,253
Sportimisvõimalused läheduses	3,14	3,49	3,33	0,94	0,395
Meelelahutusasutused läheduses	2,77	3,14	2,81	1,16	0,317
Looduskeskkond läheduses	3,73	3,88	3,62	0,37	0,691
Veekogu läheduses	3,09	3,20	3,29	0,16	0,855
Hea ühistranspordi ühendus	3,55	3,90	3,86	0,85	0,430
Madal liiklussagedus ümbruskonnas	3,73	3,71	3,48	0,34	0,711
Puhas keskkond ümbruskonnas	4,27	4,04	4,05	0,60	0,549
Madal kuritegevus ümbruskonnas	4,18	4,18	4,20	0,00	0,997

Allikas: autori koostatud

Kinnisvara isiklike kasutajate osas saab välja tuua, et sissetuleku osas peavad madalama ja keskmise sissetulekuga vastajad kinnisvara asukoha lähedust töökohale suhteliselt olulisemaks ($F = 3,34$, $p = 0,044$). Samuti peavad keskmise ja madalama sissetulekuga vastajad tähtsamaks, et kinnisvara asuks lähedal koolile või lasteaiale ($F = 2,74$, $p = 0,070$). (Tabel 11)

Tabel 11. Erineva sissetulekuga isiklike kasutajate keskmised hinnangud kinnisvara objekti asukoha omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, F-test

Tegur	Kuni 1000 eur	1001-1500 eur	Üle 1500 eur	F	p
Lähedal töökohale	3,38	3,59	3,03	3,24	0,044
Lähedal koolile või lasteaiale	3,71	4,05	3,47	2,74	0,070
Sportimisvõimalused läheduses	3,43	3,46	3,28	0,30	0,742
Meelelahutusasutused läheduses	2,57	3,37	2,75	5,11	0,008
Looduskeskkond läheduses	3,62	4,00	3,69	0,96	0,389
Veekogu läheduses	2,90	3,59	2,94	4,12	0,019
Hea ühistranspordi ühendus	3,43	4,15	3,69	3,73	0,028
Madal liiklussagedus ümbruskonnas	3,33	3,78	3,78	1,21	0,304
Puhas keskkond ümbruskonnas	4,00	4,29	3,94	1,82	0,168
Madal kuritegevus ümbruskonnas	4,24	4,27	4,10	0,32	0,725

Allikas: autori koostatud

Seevastu keskmise sissetulekuga uuringus osalenud peavad kõige tähtsamaks, et eluaseme läheduses asuksid meelelahutusasutused, samal ajal kui madalama sissetulekuga inimeste jaoks on see kõige väiksema tähtsusega ($F = 5,11$, $p = 0,008$). Keskmise sissetulekuga inimeste jaoks on ka kõige tähtsam, et elukondlik kinnisvara asuks veekogu läheduses ($F = 4,12$, $p = 0,019$) ning et sellele oleks hea ühistranspordi ühendus ($F = 4,15$, $p = 0,028$). Need tulemused näitavad, et keskmise sissetulekutasemega kinnisvara kasutajad on suhteliselt nõudlikumad mitmete kinnisvara asukohaga seotud omaduste suhtes.

Tabel 12. Erinevat tüüpi kinnisvaraobjektide eelistajate keskmised hinnangud kinnisvara objekti asukoha omaduste tähtsusele 5-pallisel skaalal, F-test

Tegur	1-2 toaline korter	3-4 toaline korter	Eramu või suvila	F	p
Lähedal töökohale	3,51	3,45	3,28	0,6 6	0,51 8
Lähedal koolile või lasteaiale	3,72	3,72	3,66	0,0 4	0,96 4
Sportimisvõimalused läheduses	3,51	3,24	3,31	0,8 6	0,42 5
Meelelahutusasutused läheduses	3,10	2,86	2,62	2,1 0	0,12 7
Looduskeskkond läheduses	3,82	3,76	3,75	0,0 5	0,94 7
Veekogu läheduses	3,28	3,03	3,03	0,8 0	0,45 0
Hea ühistranspordi ühendus	4,00	3,76	3,72	0,8 8	0,41 6
Madal liiklussagedus ümbruskonnas	3,54	3,72	3,59	0,2 4	0,78 5
Puhas keskkond ümbruskonnas	4,13	4,07	3,79	1,3 2	0,27 1
Madal kuritegevus ümbruskonnas	4,21	4,18	3,93	0,7 2	0,48 7

Allikas: autori koostatud

Küsitlustulemuste analüüsis hinnati viimasena, millised on erinevused vastajate kinnisvara asukohaga seotud eelistustes kinnisvaraobjekti tüübi järgi. Läbiviidud dispersioonanalüüsi tulemusena ei õnnestunud aga siinkohal statistiliselt olulisi erinevusi tuvastada.

3.2. Tulemuste arutelu ja järeldused

Käesolevas töös läbiviidud küsitluse tulemused näitavad, et kui isiklikuks kasutamiseks kasutatavat kinnisvara soetatakse peamiselt isiklikuks eluasemeks, siis investeringu kinnisvara üldjuhul üüritakse välja. See tähendab, et investorid enamasti ei rakenda lähenemist, kus kinnisvaraobjekti hoitakse tühjalt seisvana. Selline tulemus on ka loogiline arvestades, et

kinnisvarainvestori tulu moodustub Toompark ja Hindepere (2012) järgi nii üüritulust kui kinnisvara väärtuse kasvust.

Kinnisvara isiklikeks kasutuseks ostjate ja investorite vahel on erinevuseks, et investorid ostavad peaaegu ainult kortereid, samal ajal kui isiklikuks kasutuseks ostetakse ka eramuid. Sellist tulemust võib seostada investeringukinnisvara väljäuürimisega arvestades, et eramute rentimine on vähelevinud ja ilmselt on seetõttu keeruline nendele üürnikke leida. Samuti on eramute hind kallis ja seetõttu võib eeldatav üüritootlus jääda võrdlemisi madalaks.

Kuigi varasemate uuringute tulemuste põhjal võinuks eeldada, et investorid eelistavad pigem väiksemaid kortereid, ei ole võimalik uuringu tulemuste põhjal välja tuua, et nii korteri tubade arvu kui ka pindala osas oleks kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite vahel selgeid eeliseid. Varasemad uuringud on näidanud, et kinnisvara üürivad eelkõige nooremad inimesed (Andresen 2011; Ball 2010) ja väiksemad leibkonnad (Hulse *et al.* 2012), kes eelistavad seetõttu ka väiksemaid kortereid, mistõttu üürikinnisvara on oma pinna poolest isikliku eluasemega kasutava kinnisvaraga võrreldes väiksem (National ... 2017). Ravindra (2012) on soovitanud investoritel soetada pigem kortereid kui eramuid ning käesoleva uuringu tulemused näitavad, et Eesti investori ka seda soovitust järgivad.

Üllatavaks tulemuseks on, et investorid eelistavad suhteliselt rohkem 4-toalisi kortereid. Kui vaadata üürikuulutuste portaali kv.ee pakkumisi, siis on 4-toaliste korterite üürimine Tallinnas vähe levinud. 4.12.2018 seisuga moodustasid selliste korterite kuulutused vaid 7,4% kõikidest korterite üürikulutustest. Võimalik, et osa investoreid tajub, et suuremaid kortereid on üürikinnisvara hulgas suhteliselt vähe ja seetõttu soovitakse neisse rohkem investeerida. Samas võib olla vanemate 4-toaliste korterite hinnatase ruutmeetri kohta võrdlemisi soodne ja sellised korterid võivad omada head potentsiaali kõrgeks üüritootluseks kui neid üürida tubade kaupa, näiteks üliõpilastele või mujal Tallinnas tööl käivatele inimestele.

Kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ostjad eelistavad rohkem uusarendusi või täielikult renoveeritud objekte, samas investorid eelistavad ka vanemad, renoveerimist või ka kapitaalremonti vajavaid objekte. See viitab asjaolule, et osa investoreid soovib soetada objekte, mida nad saavad ise renoveerida ja vajadusel investeerimiseks sobivamaks kohandada (Ravindra 2012). Arvestada tuleb ka võimalusega, et lühiajalise investeerimise nimel on võimalik rakendada lähenemist, kus soetatakse renoveerimata objekt ning pärast renoveerimist see müüakse edasi (Eldred 2012). Kui palju investoreid sellisel viisil tegutseb, seda käesolevas töös ei uuritud.

Küsitluse tulemuste kohaselt osutusid elukondliku kinnisvara kõige olulisemateks omadusteks objekti asukoht, hind, kõrvalkulude suurus ja ruumide planeering. Nendes tulemustes ei ole midagi üllatavad, sest asjaolu, et asukoht on kinnisvara kõige tähtsam omadusi, on ka varem kinnitust leidnud (Muhhamad *et al.* 2007; Glickmann 2014).

Uuringus selgus, et kinnisvaraobjekti hind ja selle prognoositav muutus on investorite jaoks olulisem kui isiklikuks kasutamiseks ostjatel. See on igati loogiline tulemus arvestades, et kinnisvara väärtuse kasv moodustab ühe osa investori tulust. Investorid on ilmselt ka objektide valikul ratsionaalsemad kui endale eluasemeks ostjad (Toompark, Hindpere 2012), sest investor on eelkõige huvitatud saavutama oma investeringult kõrget tootlust ning ta ei hakka seal elama. Investor arvestab sellega, et ta hakkab objekt välja üürima ning seetõttu võtab ta rohkem arvesse seda, kuidas objekt üürnikele võiks sobida.

Kinnisvara isiklikuks kasutamiseks ostjate jaoks on küsitluse tulemuste kohaselt võrreldes investoritega suhteliselt tähtsamad soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu ning korteri paiknemine eelistatud korrusel. Need tulemused näitavad, et kui kinnisvara ostetakse endale, siis mõeldakse rohkem isikliku mugavuse peale. Samas küttesüsteemist sõltub ka küttekulude suurus, mis on sageli üheks suurimaks eluaseme kasutamise kõrvalkuluks.

Asukoha eelistuse osas võib välja tuua, et investorid eelistavad rohkem Tallinna kesklinna piirkonda, samas kui isiklikuks kasutamiseks eelistatakse ka rohkem äärelinnapiirkondi ja ka magalarajoone eriti Lasnamäed. Võimalik, et kesklinna on investorite jaoks eelistatud ja Lasnamäe vähe eelistatud põhjusel, et kesklinnas piirkonnas nähakse rohkem potentsiaali kinnisvara üürimiseks ja hinna kasvuks. Samuti asub kesklinnas rohkem töökohti ning kinnisvara lähedust töökohtadele peavad investorid rohkem olulisemaks. Ka varasemad uuringud on näidanud, et investorid eelistavad rohkem kesklinna piirkonnas asuvaid objekte (National ... 2017).

Kui vaadelda seda, kuidas on kinnisvara ostjate eelistused seotud elanike vanuse ja sissetulekuga ning soetatavad objekti tüübiga, siis kõige rohkem on eelistused seotud sissetulekuga. Sealjuures on kinnisvara asukoha suhtes kõige nõudlikumad keskmise sissetulekutasemega inimesed. Võib välja tuua, et nooremad ning madalama ja keskmise sissetulekuga inimesed peavad olulisemaks, et kinnisvara asukoht oleks rohkem töökohtade, haridusasutuste ja meelelahutusasutuste läheduses. See võib olla seotud sellega, et vanemad ja suurema sissetulekuga inimesed kasutavad rohkem autot ning seetõttu ei ole nende jaoks nii suureks probleemiks, kui töökohta või haridusasutusele tuleb kodust sõita pikem maa. Kui isikliku autot ei kasutata ja soovitakse rohkem

liigelda jalgsi, jalgratta või ühistranspordiga, siis on loogiline, et peetakse olulisemaks, et ei tuleks liigelda väga pikki vahemaid. Tulemus, et nooremate inimeste jaoks on oluline töökoha ja vaba aja veetmise võimalus elukoha läheduses, on kinnitust leidnud ka varasemates uuringutes (Preval *et al.* 2010; Frenkel *et al.* 2013)

Töö tulemuste põhjal võib kokkuvõtvalt järeldada, et isiklikuks kasutuseks ostjatele ja investoritele on vajalik arendada ja pakkuda erinevat tüüpi kinnisvara. Investorid on huvitatud kesklinna piirkonnas asuvast ja kõrge hinnakasvu potentsiaaliga kinnisvarast, mille esialgne hinnatase peab olema samuti soodne. Samas ei pea investeeringukinnisvara olema mitte alati uusarendus ega see ei pea olema ka renoveeritud. Investorile on atraktiivsed ka hea asukohaga vanemates majades asuvad korterid, mis võivad vajada renoveerimist. Seevastu kinnisvara isiklikele kasutajatele on sobivam pakkuda uusarendusi ja täielikult renoveeritud objekte. Seetõttu tuleks ka uusarenduste juures rohkem arvestada isiklike kasutajate huvidega, kuigi ei saa väita, et uusarendused investoritele üldse huvi ei pakuks. Uusarendustest sobiksid investoritele ilmselt paremini hea asukohaga, kuid mõnevõrra madalamate mugavustega objektid. Sealjuures võivad investorid arvestada, et üürihinnad on eluaseme mugavuste suhtes vähem nõudlikud (Phillips 2012; Toots, Idnurm 2015).

KOKKUVÕTE

Käesolevas töös uuriti Tallinna elukondliku kinnisvara turgu. 2018.a. sügisel iseloomustab seda pikka aega kestnud hinnatõusu pidurdumine, kusjuures pakkumiste arv on peamiselt uusarenduste tõttu kasvanud. Ostjatel on võrreldes varasemaga rohkem valikuvõimalusi. Samas on turg saavutanud oma kõrgema aktiivsuse pärast viimast majanduskriisi.

Töös viidi läbi küsitlus kahe Tallinnas tegutseva kinnisvarafirma klientide seas. Uuringus osalenutest $\frac{3}{4}$ on käsitletavat kinnisvara isiklike kasutajatena ja $\frac{1}{4}$ investoritena. Kinnisvara isiklike kasutajate ja investorite vaheliseks peamiseks erinevusteks on, et investorid on vanemad ning neil on mõnevõrra suurem sissetulek. Investoritel on ka veidi rohkem alaealisi lapsi.

Uuringu tulemused näitavad, et Tallinnas ja Harjumaal eelistatakse korterite puhul kõige rohkem 2-toalisi kortereid, millele järgnevad 3- ja 1-toalised korterid. Eramute ja suvilate eelistajaid on veidi rohkem kui 20% küsitlusele vastanutest. Eramuid eelistavad peamiselt kinnisvara isiklikuks kasutuseks ostjad, investeringuteks ostetakse valdavalt kortereid. Samas ei näita uuringu tulemused, et investorite ja isiklikuks kasutuseks ostjate vahel oleks olulisi erinevusi eelistustes elamispinna suuruse või korteri tubade arvu suhtes. Mõneti üllatuslikult eelistavad investorid suhteliselt palju 4-toalisi kortereid.

Küsitluse tulemused näitavad, et kõige rohkem eelistatakse uusarendusi või täielikult renoveeritud eluasemeid. Samas investorite seas on võrdlemisi palju ka vanemate, sh renoveerimata objektide eelistajaid. See viitab võimalusele, et osa investoreid soovib ise korraldada objekti renoveerimise ning siis pärast selle välja üürida või ka edasi müüa. Isiklikuks kasutamiseks ostjad peavad aga oluliseks, et oleks võimalik hakata koheselt elusaset kasutama.

Küsitluse tulemused näitavad, et elukondliku kinnisvara valikul on kõige olulisemad objekti asukoht, hind, kõrvalkulude suurus ja ruumide planeering. Investorite jaoks on hind ja selle tulevane kasvupotentsiaal suhteliselt olulisemad, samal ajal kui isiklikuks kasutamiseks ostjatele on suhteliselt tähtsamad soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu ning korteri paiknemine eelistatud korrusel. Siiski on asukoht mõlemat tüüpi ostjate puhul kõige tähtsamaks kinnisvara omaduseks.

Kõige eelistatumad elukondliku kinnisvara asukohad on Kesklinn ja Lasnamäe. Sealjuures on kesklinna piirkond rohkem eelistatud investorite poolt ja Lasnamäe rohkem isikliku eluaseme ostjate poolt. Samuti on investorite eripäraks, et nad ei eelista osta kinnisvara Nõmmele või Põhja-Tallinnas. Kinnisvara asukohas suhtes peetakse kõige olulisemaks, et ümbruskonnas oleks madal kuritegevus ja puhas keskkond. Veidi vähem tähtsaks pidasid uuringus osalejad häid ühistranspordi ühendusi, läheduses asuvat looduskeskkonda ja lähedust koolile või lasteaiale. Kinnisvara investorid peavad suhteliselt tähtsamaks, et see asuks lähedal töökohale.

Kui vaadelda erinevas vanuses kinnisvara isiklike kasutajad, siis nooremad inimesed peavad tähtsamaks, et eluase asuks töökohale lähedal. Samal ajal ei sõltunud vastaja vanusest aga see, kas läheduses on lasteasutused, sportimisvõimalused või meelelahutusasutused.

Uuringus selgus samuti, et kõrgema sissetulekuga kinnisvara isiklikud kasutajad peavad suhteliselt tähtsamaks ruumide planeeringut ning nende jaoks tähtsam hoone arhitektuuri. Madalama ja keskmise sissetulekuga kinnisvara isiklikud kasutajad peavad suhteliselt olulisemaks hoone energiasäästlikkust. Madalama sissetulekuga inimesed peavad kinnisvara asukoha lähedust töökohale suhteliselt olulisemaks ning keskmise ja madalama sissetulekuga vastajad suhteliselt tähtsamaks, et kinnisvara asuks lähedal koolile või lasteaiale. Keskmise inimesed peavad suhteliselt tähtsamaks, et eluaseme läheduses asuksid meelelahutusasutused, veekogu ja et oleks hea ühistranspordiühendus.

Töö tulemuste põhjal võib kokkuvõtvalt järeldada, et isiklikuks kasutuseks ostjatele ja investoritele on vajalik arendada ja pakkuda erinevat tüüpi kinnisvara. Investorid on huvitatud kesklinna piirkonnas asuvast ja kõrge hinnakasvu potentsiaaliga kinnisvarast. Samas pakuvad neile rohkem huvi ka vanemad ja renoveerimata objektid kui nende asukoht on üürimiseks soodne. Uusarendused on atraktiivsemad isiklikuks kasutamiseks ostjatele, mistõttu peaks uusarenduste juures arvestama mõnevõrra rohkem nende kui investorite huvidega. Investoritele on sobivamad hea asukohaga, kuid odavam hinnaga uusarendused.

SUMMARY

PREFERENCE ANALYSIS OF DIFFERENT TYPES OF REAL ESTATE BUYERS

Rebekka Han

Estonian real estate prices have been increasing since 2009 although the growth trend has slowed down in 2018. According to the latest forecasts the situation on the real estate market is likely to change. The supply has increased and the economic growth is likely to slow down, which may lead to reversal of the growth trend. In the new situation, it will be more difficult to sell real estate, which means that both real estate sellers and developers have to take buyers needs more into account. It calls for a new approach, that real estate companies need to know customers' preferences better than before.

Residential real estate buyers can be dividend into to groups: personal users and investors. Personal users buy real estate for personal use, while investors aim for earning income from real estate. These two groups may have different preferences. As real estate investment has gained popularity over the recent years, it is topical to take a closer look on the preferences of residential real estate personal users and investors.

The aim of the thesis is to find out and compare preferences of different types of residential real estate buyers on real estate object features.

The following research tasks were set for achieving the aim of the thesis:

- To explain the nature of residential real estate and different types of residential real estate buyers;
- To describe options to invest in real estate and advantages of real estate investment;
- To review the literature on preferences of residential real estate personal users and investors;
- To describe the situation on Tallinn real estate market and the real estate companies investigated in the thesis;
- To conduct a questionnaire survey among real estate companies' customers;

- To conduct a statistical analysis of questionnaire results;
- To interpret the results and to draw conclusions.

The empirical analysis is based on the questionnaire survey among two real estate companies' customers. About 75% of the respondents were real estate personal users and 25% investors.

The results of the survey indicate that two-room apartments are most preferred by buyers. Private houses are mainly bought for personal use, while investors prefer mainly apartments. The results of the survey do not indicate that personal users and investors have different preferences on the size of the object or number of rooms in apartment.

Real estate buyers prefer new development or fully renovated objects. Among investors, there is a considerable amount of buyers of older objects. The most important features of residential real estate are location, prices, utility costs and room layout. For investors, prices and its future growth potential are relatively more important. The most preferred location is Tallinn city center and Lasnamäe. The first is more preferred by investors and second by personal users. For real estate location, the most important are low crime rate and clean environment, public transport connections and location near school or kindergarten.

There are few differences in real estate buyers preferences between age and income groups. Younger respondents prefer more location near job. Respondents with higher income consider room layout. Respondents with higher income consider room layout and architectural style more important, while respondents with lower and middle income consider energy efficiency, location near job and schools, more important.

According to the results of the study, it can be concluded that personal users and real estate investors should be offered different types of residential real estate. Investors are interested in centrally located real estate with good value growth potential. At the same time investors are interested in older objects, which need renovation. New real estate developments are more preferred by personal users.

Keywords: residential real estate, preferences, buyer, investor

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Andersen, H. S. (2008). Is the private rented sector an efficient producer of housing service? Private landlords in Denmark and their economic strategies. □ *European Journal of Housing Policy*, 8(3), Pp. 263-286.
- Andersen, H. S. (2011). Motives for tenure choice during the life cycle: The importance of non-economic factors and other housing preferences. □ *Housing, Theory and Society*, 28(2), Pp. 183-207.
- Ball, M. (2010). The UK private rented sector as a source of affordable accommodation. [WWW] <https://lx.iriss.org.uk/sites/default/files/resources/rented-accommodation-private-sector-full.pdf> (27.12.2018)
- Baum, A. (2015). *Real Estate Investment: A Strategic Approach*. New York: Routledge. 312 p.
- Clark, T. (2008). *The Complete Guide to Your First Rental Property: A Step-By-Step Plan from the Experts Who Do It Every Day*. Ocala: Atlantic Publishing Company. 354 p.
- Costa-Font, J., Elvira, D., & Mascarilla-Miró, O. (2009). Ageing in place"? Exploring elderly people's housing preferences in Spain. □ *Urban Studies*, 46(2), Pp. 295-316.
- Easthope, H. (2014). Making a rental property home. □ *Housing Studies*, 29(5), Pp. 579-596.
- Eesti Pank. (2018). Rahapoliitika ja Majandus 2/2018.
- Eldred, G. (2012). *Investing in Real Estate*. Hoboken: John Wiley & Sons. 345 p.
- Fisher, S. (2006). *The Real Estate Investor's Handbook: The Complete Guide for the Individual Investor*. Ocala: Atlantic Publishing Company. 389 p.
- Frenkel, A., Bendit, E., & Kaplan, S. (2013). Residential location choice of knowledge-workers: The role of amenities, workplace and lifestyle. □ *Cities*, 35, Pp. 33-41.
- Gibler, K. M., & Taltavull, P. (2010). Using preferences for international retiree housing market segmentation. □ *Journal of Property Research*, 27(3), Pp. 221-237.
- Haffner, M., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2008). Rent regulation: The balance between private landlords and tenants in six European countries. □ *European Journal of Housing Policy*, 8(2), Pp. 217-233.
- Howley, P., Scott, M., & Redmond, D. (2009). An examination of residential preferences for less sustainable housing: Exploring future mobility among Dublin central city residents. □ *Cities*, 26(1), Pp. 1-8.

- Hulse, T., Burke, T., Ralston, L., Stone, W. (2012). The Australian private rental sector: changes and challenges. Australian Housing and Urban Research Institute Position Paper, 149 [WWW] <https://pdfs.semanticscholar.org/3d44/e8fba7ccf17532886207159dc893ec9d2fb8.pdf> (27.12.2018)
- Gibler, K. M., & Tyvimaa, T. (2014). The potential for consumer segmentation in the Finnish housing market. □ *Journal of Consumer Affairs*, 48(2), Pp.351-379.
- Glickman, E. (2014). *An Introduction to Real Estate Finance*. Waltham: Academic Press. 480 p.
- Jansen, S. J. (2014). Different values, different housing? Can underlying value orientations predict residential preference and choice?. □ *Housing, Theory and Society*, 31(3), Pp. 254-276
- Kahn, K. (2014). *New Product Forecasting: An Applied Approach*. London: Routledge. 176 p.
- Kährik, A., Leetmaa, K., & Tammaru, T. (2012). Residential decision-making and satisfaction among new suburbanites in the Tallinn urban region, Estonia. □ *Cities*, 29(1), Pp. 49-58.
- Lindblad, M. R., Han, H. S., Yu, S., & Rohe, W. M. (2017). First-time homebuying: attitudes and behaviors of low-income renters through the financial crisis. □ *Housing Studies*, 32(8), Pp. 1127-1155.
- Llinares, C., & Page, A. F. (2011). Kano's model in Kansei Engineering to evaluate subjective real estate consumer preferences. □ *International Journal of Industrial Ergonomics*, 41(3), Pp. 233-246.
- Lux, M., Gibas, P., Boumová, I., Hájek, M., & Sunega, P. (2017). Reasoning behind choices: rationality and social norms in the housing market behaviour of first-time buyers in the Czech Republic. □ *Housing Studies*, 32(4), Pp. 517-539.
- Lux, M., & Sunega, P. (2012). Labour mobility and housing: the impact of housing tenure and housing affordability on labour migration in the Czech Republic. □ *Urban Studies*, 49(3), Pp. 489-504.
- Moghimi, V., & Jusan, M. B. M. (2015). Priority of structural housing attribute preferences: identifying customer perception. □ *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 8(1), Pp. 36-52.
- Muhammad, S., Ottens, H. F., Ettema, D., & de Jong, T. (2007). Telecommuting and residential locational preferences: a case study of the Netherlands. □ *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(4), Pp. 339-358.
- National Association of REALTORS. (2017). 2017 NAR Investment & Vacation Home Buyer's Survey. [WWW] http://www.galvestonsales.com/site_data/galvestonsales/editor_assets/2017VacationHomeBuyerReport.pdf (27.12.2018)
- Phillips, Y. (2012). Landlords versus tenants: Information asymmetry and mismatched preferences for home energy efficiency. □ *Energy Policy*, 45, Pp. 112-121.

- Pindi Realia Group. (2018a). Kinnisvaraturu ülevaade. August 2018.[WWW]
https://www.pindi.ee/wp-content/uploads/2018/08/Turuylevaade_2018_08.pdf (27.12.2018)
- Pindi Regalia Group (2018b). Kinnisvaraturu ülevaade. Oktoober 2018. [WWW]
https://www.pindi.ee/wp-content/uploads/2018/10/Turuylevaade_2018_10.pdf (27.12.2018)
- Preval, N., Chapman, R., & Howden-Chapman, P. (2010). For whom the city? Housing and locational preferences in New Zealand. *Sizing up the City: Urban Form and Transport in New Zealand*. Wellington, New Zealand: Steele Roberts.
- Ravindra, D. (2012). *Successful Real Estate Investing*. Trafford Publishing. 232 p.
- Statistikaamet. (2018). EH045: EHITUSLOA SAANUD JA KASUTUSSE LUBATUD ELURUUMID --- Ehituse liik, Loa/teatise liik, Maakond, Aasta, Kvartal, Elamu tüüp ning Näitaja [WWW] <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> (27.12.2018)
- Zirnask, V. (2011). *Finantsaabits: rahaasjade korraldamise käsiraamat*. Tallinn: Finantsinspektsioon. 120 lk.
- Tan, T. H. (2012). Meeting first-time buyers' housing needs and preferences in greater Kuala Lumpur. □ *Cities*, 29(6), Pp. 389-396.
- Tereci, A., Ozkan, S. T. E., & Eicker, U. (2013). Energy benchmarking for residential buildings. *Energy and Buildings*, 60, Pp. 92-99.
- Toompark, T., Hindpere, E. (2012). *Korter üürile - närvesööv hobi või rikkuse allikas?* Tallinn: Kinnisvarakool.152 lk.
- Toots, A., Idnurm, T: (2015). Kas omada või üürida? Eluasemepoliitika valikud vananevale Eestile, □ *Riigikogu Toimetised*, 32, Lk. 107-118.
- Tsiviilseadustiku üldosa seadus. (2012). Riigi Teataja, I 2002, 35, 216
- Uus Maa. (2018). Uus Maa Kinnisvarabüroo 2018. aasta SEPTEMBRIKUU kinnisvaraturu ülevaade. [WWW]
https://app.getresponse.com/view.html?x=a62b&m=YUO6D&u=hrfgY&y=8&dont_redirect=1
 (27.12.2018)
- Wiest, K. (2011). Large-scale housing estates in Central and East European cities: Between residential preferences and local housing market differences. □ *Housing, Theory and Society*, 28(4), Pp. 410-431.

LISAD

Lisa 1. Küsitluse ankeet

Hea klient!

Palun vastata järgmisele küsimustikule Teie kinnisvara eelistutse kohta. Küsitluse tulemusi kasutatakse teaduslikel eesmärkidel lõputöö jaoks. Küsitlusele vastamine on vabatahtlik ja anonüümne.

Küsitlus puudutab elukondlikku kinnisvara. Juhul kui te olete viimase 12 kuu jooksul ostnud Tallinnas või Harjumaal mõne elukondliku kinnisvara objekti, siis lähtuge vastamise viimasena nimetatud piirkonnas soetatud objektist. Kui Te ei ole viimase 12 kuu jooksul Tallinnas või Harjumaal elukondliku kinnisvaraobjekti ostnud, kuid plaanite seda lähiajal teha, siis lähtuge vastamisel objektis, mida eelistaksite osta.

Kas olete viimase 12 kuu jooksul ostnud Tallinnas või Harjumaal vähemalt ühe elukondliku kinnisvara objekti?

- Jah
- Ei

Millise objektiga on tegemist?

- 1-toaline korter
- 2-toaline korter
- 3-toaline korter
- 4-toaline korter
- 5-toaline või suurem korter
- Eramu
- Ridaelamu
- Suvila
- Muu

Milline on kinnisvaraobjekti plaanitud kasutusotstarve?

- Kasutan peamise isikliku eluasemena
- Kasutan muul isiklikul otstarbel
- Annan tasuta kasutamiseks teistele inimestele (lapsed, sugulased jne)
- Soetan investeeinguks, kavatsen välja rentida

- Soetan investeringuks, ei kavatse välja üürida

Millises piirkonnas objekt asub?

- Kesklinn
- Kristiine
- Lasnamäe
- Mustamäe
- Haabersti
- Põhja-Tallinn
- Pirita
- Nõmme
- Keila linn
- Maardu linn
- Viimsi vald
- Harku vald
- Saue vald
- Rae vald
- Saku vald
- Muu

Kui suur on objekti elamispind?

- Kuni 20m²
- 21-40m²
- 41-60m²
- 61-80m²
- 81-100m²
- 101-150m²
- 151-200m²
- Üle 200m²

Milline on kinnisvaraobjekti seisukord?

- Uusarendus
- Täielikult renoveeritud
- Osaliselt renoveeritud
- Renoveerimata, heas seisukorras
- Renoveerimata, keskmises seisukorras
- Kapitaalremonti vajav

Hinnake palun 5-palli süsteemis kui olulised on Teie jaoks kinnisvara objekti valikul järgmised asjaolud (5- väga oluline, 1- täiesti ebaoluline)

	1	2	3	4	5
--	---	---	---	---	---

Kinnisvaraobjekti asukoht					
Kinnisvara objekti hind					
Kinnisvara objekti hinna prognoositav muutus tulevikus					
Kommunaalteenuste ja muude kõrvalkulude prognoositav suurus					
Kinnisvaraobjekti sobivus laenutagatisena					
Kinnisvaraobjekti suurus					
Ruumide planeering					
Hoone arhitektuurstiil					
Soovitud tüüpi küttesüsteemi olemasolu					
Hoone energiasäästlikkus					
Korteri paiknemine eelistatud korrusel					
Sisustuse olemasolu					

Hinnake palun 5-palli süsteemis kui olulised on Teie on järgmised asjaolud kinnisvaraobjekti asukoha juures (5- väga oluline, 1- täiesti ebaoluline)

	1	2	3	4	5
Lähedal töökohale					

Lähedal koolile või lasteaiale					
Sportimisvõimalused läheduses					
Meelelahutusasutused läheduses					
Looduskeskkond läheduses					
Veekogu läheduses					
Hea ühistranspordi ühendus					
Madal liiklussagedus ümbruskonnas					
Puhas keskkond ümbruskonnas					
Madal kuritegevus ümbruskonnas					

Teie vanus?

- Kuni 24
- 25-34
- 35-44
- 45-54
- 55-64
- 65 või vanem

Teiega koos elavate leibkonnaliikmete arv?

- Elan üksi
- 2
- 3
- 4
- 5 või rohkem

Teiega koos elavate laste arv?

- 0

- 1
- 2
- 3 või rohkem

Milline on keskmine netosissetulek leibkonnaliikme kohta kuus Teie leibkonnas?

- alla 500 euro
- 501-1000 eurot
- 1001- 1500 eurot
- 1501-2000 eurot
- Üle 2000 euro