

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Artur Fredrik Alpstål

**TALLINNA LÜHIAJALISELT JA PIKAAJALISELT  
ÜÜRITAVATE KORTERITE ÜÜRITOOTLUSTE VÕRDLUS JA  
SEOS KORTERITE KARAKTERISTIKUTEGA**

Bakalaureusetöö

Õppekava ärindus, peaeriala ärirahandus

Juhendaja: Karin Jõeveer, PhD

Tallinn 2023

Deklareerin, et olen koostanud lõputöö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele selle koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks.

Töö pikkuseks on 9873 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Artur Fredrik Alpstål, 11.05.2023

(kuupäev)

# SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE .....	4
SISSEJUHATUS .....	5
1. LÜHIAJALISELT JA PIKAAJALISELT KORTERITE VÄLJAÜÜRIMINE .....	7
1.1. Lühiajaliselt korteri väljaüürimise olemus .....	7
1.2. Pikaajaliselt korteri väljaüürimise olemus.....	11
1.3. Üüritootlus ja regulatiivsed aspektid .....	13
1.4. Ülevaade varasematest uuringutest .....	15
2. ANDMED JA METOODIKA .....	20
2.1. Analüüsitavad andmed ja Tallinna üüriturg.....	20
2.2. Valim korteritest ja kirjeldav statistika.....	23
2.3. Üüritootluste ja korterite karakteristikute vahelise seose hindamise meetoodika .....	30
3. TULEMUSED JA JÄRELDUSED.....	32
3.1. Korteri karakteristikute seos lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootlustega .....	32
3.2. Korteri karakteristikute seos lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootluste vahedega.....	35
3.3. Järeldused ja ettepanekud .....	37
KOKKUVÕTE .....	40
SUMMARY .....	42
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU.....	45
LISAD .....	49
Lisa 1. Valimi korrelatsioonimaatriks muutujaga lühiajaline üüritootlus.....	49
Lisa 2. Valimi korrelatsioonimaatriks muutujaga pikaajaline üüritootlus .....	50
Lisa 3. Valimi korrelatsioonimaatriks muutujaga lühiajaline miinus pikaajaline üüritootlus ..	51
Lisa 4. Lihtlitsents.....	52

## LÜHIKOKKUVÕTE

Käesoleva töö eesmärk on hinnata Tallinna üürikorterite lühiajaliselt ja pikaajaliselt välja üürides saadava üüritootluse seost korterite karakteristikutega ning selgitada välja, millist tüüpi kortereid on kõige tulusam lühiajaliselt välja üürida. Töösse on kaasatud 166 lühiajaliselt ja pikaajaliselt väljaüüritava korteri andmed 2023. aasta veebruari seisuga. Valimisse kaasatud korterid asuvad Tallinna Kesklinna asumites ning Kalamajas.

Töös viidi läbi regressioonanalüüs, et tuvastada, millised korterite karakteristikud mõjutavad lühiajaliselt ning pikaajaliselt üüritavate korterite bruto üüritootlust ja nende vahet. Analüüsi käigus tuvastati, et magamistubade arvul on negatiivne mõju lühiajaliselt üüritava korteri üüritootlusele. Korteri saadavalolevate päevade arvul, täituvusel ja hinnal on positiivne mõju lühiajaliselt üüritava korteri üüritootlusele. Pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootluse ja korterite karakteristikute vahel ei tuvastatud statistiliselt olulist mudelit ega seoseid. Autor pakub välja, et tulemus võib olla tingitud korterite paiknemisest väga sarnases piirkonnas, mille tõttu nende üüritootlused ei erine oluliselt. Kolmanda regressioonanalüüsi käigus tuvastati, et iga täiendav magamistuba vähendab lühiajalisest üürimisest saadavat suuremat üüritootlust võrreldes pikaajalisest üürimisest saadava üüritootlusega 1,06 protsendipunkti võrra. Iga täiendava külastaja mahutavus suurendab lühiajalisest üürimisest saadavat suuremat tootlust 0,35 protsendipunkti võrra, võrreldes pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootlusega.

Autor järeldab, et kinnisvara omanikul on kõige mõistlikum lühiajaliselt välja üürida ilma magamistoata korterit ehk stuudiokorterit. Sellised korterid pakuvad lühiajaliselt välja üürides suurimat brutotootlust. Suurimat üüritootlust pakuvad Tallinnas Kalamaja, Vanalinna ja Sadama asumites asuvad korterid. Nendes asumites paiknevate korterite puhul tasub kinnisvara omanikul kaaluda pikaajalise väljaüürimise asemel korterit lühiajaliselt välja üürida. Kui korteri omanik on otsustanud korteri lühiajalisele üürile anda, siis tasub tal mõelda, kuidas võimaldada korteris rohkem ööbimiskohti ning kuidas suurendada täituvust, sest need faktorid tõstavad tootlust.

Võtmesõnad: Tallinna üüriturg, üüritootlus, korteri lühiajaline üürimine

## SISSEJUHATUS

Kinnisvarasse investeerimist peetakse üheks kindlaimaks rahapaigutuse võimaluseks. IPartner Kinnisvara juht Martin Vahter (2019) soovib investeerida varasse, millest inimene aru saab, sageli on selleks korteri ostmine ja väljaüürimine. Üürikorteritesse investeerides teenib investor tulu alusvara väärtuse kasvust ning üüritulust. Kõige tavalisem viis on korteri väljaüürimine pikaajaliselt, mille puhul maksab üürnik igakuist üüri ja tasub kommunaalkulud. Investorid, kes otsivad suuremat tootlust, on hakanud kortereid lühiajaliselt välja üürima, kasutades platvorme nagu Airbnb ja Booking.com. Lühiajaliselt korterit välja üürides saab küsida kõrgemat üürihinda ja selle kaudu potentsiaalselt teenida suuremat tulu. Kuid samas tuleb omanikul tasuda kommunaal- ning halduskulud.

Lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüriturgude erinevusi on uuritud välismaistel turgudel, näiteks Manganelli, Tataranna ja De Paola (2020) on antud valdkonda Itaalias uurinud. Önder, Weismayer ja Gunter (2019) uurisid oma artiklis hinnaerinevusi traditsioonilise majutusteenuse ja jagamismajanduse ehk lühiajaliselt korterite väljaüürimise vahel ning kasutasid selleks Tallinna turgu. Kuid üüritootluse erinevust korteri pikaajalise ja lühiajalise väljaüürimise puhul ei ole Eesti turul enne uuritud.

Uurimisprobleemiks on asjaolu, et lühiajaliselt üüritavate üürikorterite üüritootlust ja seda mõjutavaid tegureid ei ole Eesti turul varasemalt uuritud. Seega investoritel puudub info, kui palju suuremat tootlust, kui üldse, on võimalik korterit lühiajaliselt välja üürides teenida võrreldes pikaajalise väljaüürimisega. Töö eesmärk on hinnata Tallinna üürikorterite lühiajaliselt ja pikaajaliselt välja üürides saadava üüritootluse seost korterite karakteristikutega ning selgitada välja, millist tüüpi kortereid on kõige tulusam lühiajaliselt välja üürida. Töö eesmärgi saavutamiseks püstitatakse järgnevad uurimisküsimused:

- 1) Millistel Tallinna korterite karakteristikutel on seos üüritootlusega lühiajalise üürimise puhul?
- 2) Millistel Tallinna korterite karakteristikutel on seos üüritootlusega pikaajalise üürimise puhul?

- 3) Milliste karakteristikutega korteritel on üüritootluse erinevus lühiajalise ja pikaajalise väljaüürimise vahel suurim?

Uurimisküsimustele vastamiseks hangib autor andmed Tallinna lühiajaliste üüripakkumiste kohta Airdna andmebaasist. Antud platvormilt saadakse kõikide Tallinnas Airbnb vahendusel pakutavate korterite viimase 12 kuu teenitud tulu ja karakteristikud. Eesti suurimast kinnisvaraportaalist kv.ee (kv.ee, 2023b) saadakse andmed korterite pikaajaliste üüripakkumiste ja müügipakkumiste kohta. Valimisse võetakse Tallinna Kesklinnas ja Kalamajas asuvad korterid, teised piirkonnad ja asumid jäävad valimist välja, sest nendes ei ole piisavalt lühiajalisi üüripakkumisi. Edaspidi nimetatakse töö käigus valmisse võetud kortereid Tallinna üürikorteriteks, et pikka selgitust vältida. Autor viib käsitsi kokku võimalikult identsed korterite lühiajalised ja pikaajalised üüripakkumised ning müügipakkumised. Saadud info põhjal arvutatakse igale korterile lühiajalise ja pikaajalise üüri brutotootlus. Saadud andmete põhjal luuakse kolm regressioonimudelit. Kogu valimiks on 166 objekti, valimi suurus sõltus leitavate sarnaste pakkumiste hulgast.

Lisaks hangitakse Airdna platvormilt Tallinna lühiajaliselt üüritavate korterite üürituru kirjeldamiseks andmed korterite täituvuse, aktiivsete kuulutuste, keskmise hinna ja teenitud tulu kohta ajaperioodil veebruar 2018 kuni veebruar 2023. Saadud info annab ülevaate lühiajaliselt üüritavate korterite üürituru muutustest viimastel aastatel ja sessoonsetest muutustest.

Töö koosneb kolmest suurest peatükist. Esimene peatükk annab ülevaate korterite lühiajalise ja pikaajalise väljaüürimise olemusest, üüritootlusest ja regulatiivsetest aspektidest ning tutvustatakse varasemaid uuringuid. Teises peatükis kirjeldatakse Tallinna lühiajaliselt üüritavate korterite üüriturgu, analüüsitavaid andmeid ja metoodikat. Antakse ülevaade korteritest, valimi moodustamisest ja kirjeldavast statistikast. Kolmandas peatükis tuuakse välja analüüsi tulemused ja järeldused ning antakse ettepanekuid teema edasiseks uurimiseks.

# 1. LÜHIAJALISELT JA PIKAAJALISELT KORTERITE VÄLJAÜÜRIMINE

Korteritesse investeerimine ja nende pikaajaliselt väljaüürimine on üle maailma tuntud investeerimise liik, mida kasutatakse laialdaselt ka Eestis. Tänu kaasaegsele tehnoloogiale ja jagamismajanduse platvormide, näiteks Airbnb, kiirele arengule on investoritel tekkinud lisaks pikaajaliselt korteri väljaüürimisele alternatiiv (Manganelli *et al.*, 2020). Selleks on korteri lühiajaline väljaüürimine, mille puhul küsitakse hinda päeva kohta ja tänu sellele suureneb teenitav tulu.

Kortereid pikaajaliselt või lühiajaliselt välja üürides tuleb arvesse võtta antud strateegiate spetsiifikat, kaasnevaid regulatiivseid aspekte ning maksupoliitikat. Järgnev peatükk annab ülevaate nendest asjaoludest. Lisaks kirjeldatakse üüritootluse arvutamist ja seda mõjutavaid tegureid ning varasemaid lõputööga sama valdkonda käsitletavaid uuringuid.

## 1.1. Lühiajaliselt korteri väljaüürimise olemus

Korteri lühiajaline väljaüürimine on kinnisvara investorile alternatiiv pikaajalise väljaüürimise kõrval. Kaasaegne tehnoloogia on muutnud korteri lühiajalise väljaüürimise lihtsaks ja mugavaks, kasutades Airbnb-d ja teisi jagamismajanduse platvorme. Airbnb puhul on tegemist ühe suurima digitaalse kanaliga, pakkudes üle 7 miljoni majutuskoha ja 40 000 tegevuse, rohkem kui 100 000 linnas (Manganelli *et al.*, 2020). Antud platvormi kasutades on lisaks korteritele võimalik ööbida ka eramajas, telgis või hoopis paadis.

Lisaks Airbnb-le on kortereid võimalik lühiajaliselt välja üürida ka teistel platvormidel, nagu näiteks VRBO, *Flipkey*, *Couchsurfing*, *Homestay* ja *Booking.com*. VRBO turule tulek 1996. aastal andis signaali uue majutusteenuse arengust. Platvorm võimaldas oma kinnisvarast üles laadida digitaalse kuulutuse lühiajaliseks väljaüürimiseks ning klientidel jätta tagasisidet. (Wyman *et al.*, 2022) Eestis kasutatakse korterite lühiajaliseks väljarentimiseks lisaks Airbnb-le ka *Booking.com*-i ja VRBO-d. Eestis on VRBO kasutusel vähesel määral, *Booking.com*-st on leitavad kõik hotellid

ja lisaks nendele ka palju lühiajaliselt väljarenditavaid kortereid. Airbnb ja Booking.com-i kasutamise populaarsus Eestis on sarnase osakaaluga.

Lühiajaliselt korterit välja üürides tuleb korter klientide vastuvõtmiseks sobivalt sisustada. Korteris peavad olema elamiseks vajalikud esemed, alates mööblist kuni köögitarvikute, voodipesu, seebi, soola, pipra ja muu sarnaseni. Pärast korteri sisustamist tuleb sellest fotod teha ja lisada kuulutus endale sobivale platvormile, kuhu tuleb kirjutada ka tutvustavad tekstid. Enne kuulutuse avalikustamist tuleb määrata ka sobivad hinnad. Soovitav on hinnad dünaamiliselt määrata: nädalavahetusteks, kõrghooajaks ja suursündmuste toimumise ajaks kõrgemad ning madalhooajaks madalamad hinnad (Guttentag, 2019). Oskam *et al.* (2018) uuris Amsterdamis Airbnb dünaamilist hinnastamist ja tuvastas, et majutajad, kes kohandavad hindasid tihedamini, saavutavad suurema ruumide täituvuse ja kõrgema tulu.

Kui kuulutus on platvormil aktiivne, tuleb igapäevaselt toimuval silma peal hoida ja majutusteenuse pakkumisega tegeleda. Peale broneeringu saamist tuleb kliendiga suhelda ja vajadusel teda abistada. Enne kliendi saabumist tuleb korter puhastada, puhtad voodiriided peale panna ning kontrollida, et kõik vajalik on olemas. Kliendi majutuskohas viibimise ajal peab omanik olema valmis vastama võimalikele küsimustele või lahendama probleeme, kui neid tekkima peaks. Pärast kliendi lahkumist tuleb korter üle kontrollida ja eelnevalt mainitud tegevused jätkuvad taaskord. Majutajatel on oluline olla klientidele kiiresti kättesaadav, Gunter ja Önder (2018) leidsid Viinis läbi viidud uuringus, et majutajad, kelle sõnumitele vastamise kiirus on suurem, saavutavad paremaid tulemusi.

Lühiajaliselt korterit välja üürides on üheks väga oluliseks aspektiks ka korteri asukoht. Uuringute põhjal teenib kesklinnas asuv korter lühiajaliselt välja rentides suuremat tulu kui pikaajaliselt välja rentides. Kuid mida kaugemal asub korter kesklinnast, seda väiksemaks jääb või kaob üldse ära lühiajalisest väljaüürimisest saadav kasu võrreldes pikaajalise väljaüürimisega. (Manganelli *et al.*, 2020) Philadelphias läbi viidud uuring näitab, et korteritel, milles on rohkem magamistube, asuvad ajalooliste vaatamisväärsuste lähedal ja aktiivsema ööeluga piirkondades on suurem tõenäosus teenida lühiajaliselt üürides suuremat tootlust. Leiti, et korteri asukohal on suur mõju selle üle, kas valida pikaajalise või lühiajalise väljaüürimise strateegia. See tõestab, et kinnisvara puhul on asukohal suur tähtsus. (Shokoohyar *et al.*, 2020) Kuigi lühiajaline korteri väljaüürimine on investoritele atraktiivne, ei pruugi see alati suuremat tootlust pakkuda, nagu selgub Shokoohyar *et al.* (2020) ja Manganelli *et al.* (2020) läbiviidud uuringutest.



Lühiajaliselt korteri väljaüürimisega kaasnevad oluliselt suuremad kulud ja töömaht võrreldes korteri pikaajaliselt väljaüürimisega. Peale igat külastajat tuleb korter koristada ning järgmistele külastajatele valmis panna. Korteri sisustamine vajaliku inventariga (nõud, padjad, tekid, voodipesud) nõuab samuti lisainvesteeringut. Klientidega tuleb suhelda, uuendada kuulutusi ja määrata hinda vastavalt konkurentide tegevusele (Gibbs *et al.*, 2018b). Vajalikud kulutused võivad erinevate majutajate puhul oluliselt varieeruda, olenedes sellest, kas koristamise ja haldamisega seonduvat ostetakse sisse või tehakse tööd ise ära. Professionaalsete majutajate puhul, kes omavad mitmeid kortereid, tuleb mängu mastaabisääst ning nende kulud ühe korteri kohta on madalamad võrreldes nendega, kellel on vaid üks objekt (Cocola-Gant *et al.*, 2021).

Portugali linnades Lissabonis ja Portos on toimumas lühiajaliselt väljaüüritava korterite turu kontsentreerimine suuremate ettevõtete kätte, kes üürivad välja enda kinnisvara või haldavad teiste oma. Selline tegutsemine võimaldab lühiajalise korteri väljaüürimisega seonduvaid protsesse palju efektiivsemalt läbi viia. Kui korteri omanik annab oma lühiajaliselt üüritava korteri ettevõtte haldusesse, teeb ettevõtte kõik tööd ise ära. Korteri sisustatakse lühiajaliseks üüriks sobivaks, tehakse professionaalsed fotod ja reklaamitakse erinevatel platvormidel. Haldaja tegeleb klientidega suhtlemisega, võimalike probleemide lahendamisega, koristamise, hoolduse ja külaliste vastuvõtmisega. Ettevõtetel on olemas töötajad, kes on 24 tundi ööpäevas kättesaadaval, üksi tegutsejal sellist ressursi ei ole. (Cocola-Gant *et al.*, 2021)

Kwok ja Xie (2019) poolt USA-s läbiviidud uuringu käigus on leitud, et majutajad, kellel on mitu üüriobjekti, teenivad iga objekti pealt suuremat tulu kui vaid üht majutuskohta omavad tegutsejad. Majutajad, kellel on mitu üüriobjekti, suudavad öö eest küsida kõrgemat hinda ja tänu sellele oma tulu suurendada. Sellistel majutajatel on suurem kogemus ja paremad teadmised, mis võimaldavad neil konkurentidest paremaid tulemusi saavutada. Nii Kwok ja Xie (2019) kui ka Cocola-Gant *et al.* (2021) järeldavad, et ettevõtted, kes pakuvad korterites Airbnb ja sarnaste platvormide vahendusel majutust, sarnanevad aina rohkem hotellidega ja võtavad mitmeid protsesse nendelt üle.

Ayoub *et al.* (2020) viisid Prantsusmaal läbi uuringu, mis näitab, et Airbnb korterite kasv turul suurendab pikaajalise üüri hindasid Lyonis, Montpellieris ja Pariisis, vastavalt 0,3851%, 0,3982% ja 0,5242%, kuid uuringusse kaasatud teistes linnades seost ei tuvastatud (Nantes, Marseille, Nice, Toulouse ja Bayonne). Barcelonas läbi viidud uuring leidis, et keskmise Airbnb aktiivsusega

piirkondades on elukondliku kinnisvara üürihinnad tõusnud 1,9% ja müügihinnad 5,3%. Piirkondades, kus Airbnb aktiivsus on kõrge, on üürihinnad tõusnud 7% ja müügihinnad 14%. (Garcia-López *et al.*, 2019) Islandil läbi viidud uuring on leidnud, et Airbnb kaudu elukohtade lühiajaliselt väljaüürimine on tõstnud pikaajalisi üürihindu 2% aastas perioodil 2014 kuni 2017 (Eliasson & Ragnarsson, 2018).

Selline üüri- ja müügihindade tõus on investoritele kasulik, kuid üürnikele ja kodu ostjatele ei ole see meelepärane. Selle tõttu on mitmel pool tekkinud kohalike vastuseis lühiajaliselt kinnisvara väljaüürimise osas. Üle maailma on korterites lühiajalisele majutuse pakkumisele kehtestatud erinevaid regulatsioone ja makse. Mõned näited on litsentsi nõudmine korterites/majades lühiajalise majutuse pakkumiseks, piiramine, kui palju tohib korterit/maja aastas lühiajaliselt välja üürida ja maksude lisamine lühiajalise majutuse pakkujatele (Chen *et al.*, 2021). Chen *et al.* (2021) on enda läbiviidud uuringus leidnud, et regulatsioonidel on lühiajaline negatiivne mõju lühiajalise majutuse pakkujatele, kuid pikas perspektiivis jätkub lühiajalise majutuse turu kasv ja regulatsioonide negatiivne mõju hääbub. Täpsema ülevaate regulatiivsetest aspektidest ja maksunõuetest annab esimese peatüki kolmas alapeatükk.

Lühiajaliselt üüritavate korterite üürituru mõjul üürihindade ja kinnisvarahindade tõusmine on kasulik investoritele, kes omavad kinnisvara, ja koduomanikele. Võimalus oma kodu või kinnisvara lühiajaliselt välja üürida võib abiks olla raskustesse sattunud koduomanikele, võimaldades lisatulu teenida ja tänu sellele laenu ja teisi kinnisvara kulusid katta. See vähendab ka alla turuhinna kodude müümist, hoiab elamukinnisvara turu aktiivsena ja vähendab elamuturu languse tekkimise tõenäosust. (Jefferson-Jones, 2015) Lühiajaliselt üüritavate korterite üürituru laienemine võib tänu sellele olla lisaks ka tervele kogukonnale kasulik, hoides ära kinnisvara hindade langust ning tuues täiendavat maksutulu.

Investor või kinnisvara omanik, kes otsustab oma korteri lühiajaliselt välja üürida, peab arvestama, et sellega kaasneb suurem aja ja ressursside kulu kui pikaajalise korteri väljaüürimisega. Lisaks peavad tal olema ka vajalikud teadmised, et kliente leida, nendega suhelda, korterit sisustada ja hooldada. Kui teadmised või aeg puuduvad, kuid siiski soovitakse korterit lühiajaliselt välja üürida, tasub kaaluda korteri andmist professionaalse halduri kätte, kes tegeleb kõikide vajalike protsessidega.

## 1.2. Pikaajaliselt korteri väljaüürimise olemus

Korterit pikaajaliselt välja üürides elab üürnik korteris mitu kuud või aastat ning kinnisvara omanik igapäevaselt temaga tegelema ei pea. Selle strateegia puhul maksab üürnik üüri kuu kohta ning tasub üldjuhul kommunaalkulude eest, milleks on vesi, elekter, kütte, prügivedu jms. Kommunaalkulude eest võib tasuda korteri üürileandja ka ise, kuid Eestis on tavaks saanud, et seda teeb üürnik. Võrreldes lühiajalise väljaüürimisega võib kuus teenitav üüritulu olla selle strateegia puhul väiksem, kuid tänu sellele, et kommunaalkulude eest tasub üürnik ning muid kulusid on palju vähem, on ka kogukulud palju väiksemad.

Pikaajaliselt korteri väljaüürimine on lisaks ka stabiilsema tuluga, üürihind on olenemata hooajast sama suur ning üürilepingut ei ole võimalik päeva pealt lõpetada. Üürnik ja üürileandja peavad omavahel sõlmima üürilepingu, seadus ei ole kindlat vormi ette näinud, seega võib seda ka suuliselt teha, kuid soovitatav on sõlmida kirjalik leping (Üürimine ..., 2023). Lepingus sätestatakse mitmed olulised punktid, mida peavad mõlemad osapooled üle vaatama, nendeks on muuhulgas üüritasu, kõrvalkulude tasumine, tagatisraha, pandiõigus, üürniku ning üürileandja õigused ja kohustused, lepingu lõpetamise alused ja lepingu kestus. Lepingut on võimalik sõlmida tähtajaliselt või tähtajatult. Tähtajalist lepingut on keeruline enne tähtaega lõpetada ja kui lepingu periood on alla 3 aasta, siis ei ole võimalik üüri ühepoolset tõsta. Tähtajatu üürilepingu puhul on võimalik ühepoolne lepingu lõpetamine kolmekuulise etteteatamisega ning üüri saab tõsta iga kuue kuu möödumisel. (Toomark & Hindpere, 2012, lk 87) Antud asjaolusid arvestades on üürileandjal soovitatav sõlmida tähtajatu üürileping. Kuid võrreldes lühiajalise väljaüürimisega on ka sellisel juhul üüri tõstmiseks palju vähem võimalusi.

Üürniku leidmiseks on kaks põhilist varianti, otsida ise üürnik või kasutada maakleri abi. Toomark ja Hindpere (2012) soovivad esmalt kaaluda üürniku ise leidmise varianti. Sellisel juhul ei pea üürnik tasuma maakleritasu, tänu millele on võimalik suuremat tagatist küsida, lisaks on ka mitmeid üürnike, kes ei soovi lisakulutust teha maaklerile tasumise näol. Kui inimesel ei ole aega või oskusi ise üürniku leidmiseks, on heaks variandiks maakleri kasutamine, sellisel juhul tuleb peale üürilepingu sõlmimist tasuda maaklerile maakleritasu. Eestis on see üldjuhul ühe kuu üüri suuruses ning selle tasub üürnik, seega üürileandjale see lisakulu ei tekita. Maaklerite plussiks on nende tulevad päringud ning turu parem tundmine, tänu millele võib sobiva üürniku leidmine kiiremini toimuda. (*Ibid.*)

Kui lühiajalise väljaüürimise puhul on risk, et korterisse tulevad pidutsejad, siis risk sattuda halbade üürnike otsa ei kao ka pikaajalise üürimise puhul. Enne üürniku võtmist tuleb teha talle korralik taustauuring. Pikaajalise väljaüürimise puhul on see eriti oluline, sest lepingu lõpetamine ei ole nii lihtne võrreldes lühiajalise üürimisega ning korterisse ei ole võimalik igal hetkel olukorda kontrollima minna. Üürniku tausta kontrollimiseks on mitmeid võimalusi, guugeldamine, sotsiaalmeedia kontode üle vaatamine, Maksu- ja Tolliametist maksuvõla kontrollimine ning maksehäireregistrites päringu tegemine. Toompark ja Hindpere (2012) toovad välja, et maaklerite motivatsioon üürniku tausta uurida võib olla väiksem, kui seda eeldada võiks, sest nende põhiline soov on tehingu sõlmimine. Seega tasub omanikel, olenemata maakleri kasutamisest, ka ise üürniku valimise ja tausta kontrollimisega tegeleda.

Sirmans *et al.* (1989) on leidnud, et pikaajaliselt üürivate korterite üürihinda mõjutab positiivselt kõige tugevamini tubade arv: mida rohkem tube on korteris, seda suuremat üüri küsitakse. Lisaks on tugev positiivne mõju üüri hinnale ka parkimise võimalusel ja sauna olemasolul. Negatiivselt mõjutab rendihinda kaugus suurest peatänavast ja korteri vanus. Lisaks tuvastati, et kui korteris on lemmikloomad lubatud, siis on nende üürihind kõrgem. Selle põhjuseks võib olla nii-öelda lisatasu küsimine võimalike kulutuste katteks. Uuringu jaoks koguti 188 vaatluse käigus andmed 92 kortermaja kohta Ameerikas Louisiana osariigis Lafayette linnas. Andmete kogumine toimus 1986. aasta septembris. (*Ibid*)

Uuringud on leidnud, et pikaajaliselt üürivate korterite üüritootlus on väiksem suurematel korteritel, samuti korteritel, mis asuvad kallimates naabruskondades ning mille hinnad on kõrgemad (Bracke, 2015; Clark & Lomax, 2020). Bracke (2015) on Londonis läbi viidud uuringus leidnud, et tubade arvu poolest on kõige suurem vahe üüritootlusel kahe- ja ühetoalistel korteritel. Ühetoalised korterid pakuvad oluliselt suuremat tootlust kui kahetoalised. Kolme- ja neljatoaliste korterite vahel sarnast efekti ei tuvastatud. Autor kogus andmed 1922 objekti kohta perioodil 2006. kuni 2012. aasta, kasutades sellel ajal toimunud müügi- ja üüritehinguid. (*Ibid.*) Clark ja Lomax (2020) võrdlesid kogu Inglismaa korterite üüritootlust lisaks ka majade ja teist tüüpi elamute üüritootlusega ning leidsid, et korterid pakuvad suurimat üüritootlust. Autorite kasutatud andmed müügi- ja üürihindade kohta on perioodi 2014 kuni 2015 kohta ning hangitud kohalikust kinnisvaraportaalist Zoopla.

Eurostati andmetel elas 2021. aastal 30,1% Euroopa Liidu elanikest üüripindadel. Antud osakaal erineb tugevasti eri riikide vahel. Kõige vähem inimesi, 4,7% elab üüripindadel Rumeenias. Kõige

rohkem ehk 57,8% elanikest elab üüripindadel Šveitsis. Eestis elab 18,4% elanikest üüripindadel. (Eurostat, tabel *Distribution of...*) Sellest võib järeldada, et üürituru suurused eri riikides on väga erinevad ja seega ka investorite võimalused üürikorteritega tulu teenida erinevad riigiti oluliselt.

### **1.3. Üüritootlus ja regulatiivsed aspektid**

Käesolevas peatükis antakse ülevaade üüritootlust mõjutavatest aspektidest ja üüritootluse arvutamisest. Tutvustatakse lühiajalise ja pikaajalise korteri väljaüürimisega seotud seaduseid, regulatsioone ning maksunõudeid.

Erinevate kinnisvara objektide vahel investeerimiseks sobiva valiku tegemisel on investorile abiks üüritootlus. Üüritootlus võimaldab investoril aimu saada, kui suurt tulu ta oma investeeringust saab. Investeeringu tootluse arvutamiseks saab kasutada laias laastus kahte meetodit, brutotootlus ja netotootlus (Nurga, 2007). Sama loogika kehtib ka kinnisvara investeeringute üüritootluse arvutamisel. Aastase bruto üüritootluse arvutamiseks jagatakse aastast teenitav üüritulu kinnisvara turuväärtusega. Aastast neto üüritootlust arvutades võetakse arvesse aasta jooksul tehtud kulutused, mis lahutatakse tulust maha. Nendeks võivad pikaajalise väljaüürimise puhul olla remondi-, kindlustus- ja halduskulud. Teenitavat üüritulu vähendab ka vakantsus ehk periood, millal korteris üürnikku ei ole ja üüritulu ei tule. (Toompark & Hindpere, 2012) Lühiajalise üürimise puhul lisanduvad kasutatava platvormi teenustasud, koristamise ja suurenenud halduskoormusega seotud kulud ning korteri sisutamiseks tehtavad kulutused.

Neto üüritootlus annab kinnisvara omanikule parema ja täpsema info, kuid see vajab ka palju rohkem infot, mida ei pruugi tihti olla võimalik kätte saada. Selle tõttu kasutatakse üüritootluse arvutamiseks tihti brutotootlust (Bracke, 2015). Antud meetod annab investorile piisava info otsuse tegemiseks ja võimaldab erinevaid objekte ilma liigse ressursikuluta võrrelda. Lisaks võib kinnisvara investeeringute puhul netotootlust mõjutada asjaolu, kas tegemist on väike- või suurinvestoriga ning füüsilise või juriidilise isikuga. Suurinvestorid, kes haldavad mitut objekti, saavad tänu mastaabiefektile ühe objekti kohta tehtavaid kulutusi vähendada (Cocola-Gant et al., 2021) ja seeläbi suuremat netotootlust saavutada, võrreldes väikeinvestoriga, kellel on üks või kaks korterit. Füüsilistel ja juriidilistel isikutel on erinevad nõuded maksude arvestamiseks, mis toob neto üüritootlust arvutades erinevused sisse.

Eluruumina korteri üürile andmine ehk pikaajaliselt väljaüürimine on Eestis maksuvaba käive. Seega ettevõtte, kes üürivad kortereid eluruumina pikaajaliselt välja, ei tohi tehtud kulutustelt käibemaksu tagasi küsida ega üürihinnale käibemaksu lisada. Lühiajaliselt korterit välja üürides ehk majutusteenust pakkudes, maksustatakse ettevõtete puhul antud tulu 9%-ga. Sellisel juhul on ettevõttel võimalik kõigilt tehtud kulutustelt käibemaks tagasi küsida. (Tearu, 2023) Üürides Eestis korterit füüsilise isikuna pikaajaliselt või lühiajaliselt välja, maksustatakse saadud tulu tulumaksuga ja üüritulu tuleb deklareerida tuludeklaratsioonis. Pikaajaliselt eluruumi välja üürides saab isik 20% saadud tulust kulude katteks maha arvestada, antud osalt tulumaksu ei arvestata ja kuludokumente esitama ei pea. Lühiajaliselt Airbnb ja teiste platvormide vahendusel korterit välja üürides ei ole võimalik sellist mahaarvamist rakendada. (Maksu- ja Tolliamet, 2022) Seega lühiajaliselt korterit välja rentides on soovitatav seda ettevõtte alt teha. Sellisel juhul ei tule kogu tulult tulumaksu tasuda ja käibemaksudokumentatsioonina on võimalik tehtud kulutustelt ka käibemaks tagasi küsida.

Eestis puuduvad spetsiaalsed seadused ja regulatsioonid korteri lühiajalisele väljaüürimisele. Kuid täita tuleb turismiseaduse nõudeid. (Tearu, 2023) Turismiseaduse kohaselt on lühiajaliselt väljaüüritav korter külaliskorter (TurS §18). Seaduse kohaselt peab külaliskorteris olema lisaks majutusruumile toidu valmistamise võimalus, vastavalt sisustatud köök, einestamiseks ja puhkamiseks mõeldud ala ning pesemis- ja tualettruum. Küllastajatele tuleb tagada ka voodipesude ja rätikute olemasolu või nende laenutamise võimalus. (Majutusteenuse osutamise nõuded §15) Täiendavalt seab turismiseadus nõuded ehitisele, tuleohutusele, veele, valgustusele, hügieenitingimustele ja korrashoiule (Majutusteenuse osutamise nõuded §1-§9).

Täiendavaid reegleid ja seaduseid korterite lühiajalisele väljarentimisele on kehtestatud mitmetes suurlinnades üle maailma (Guttentag, 2019). Amsterdamis võib oma korterit lühiajaliselt Airbnb ja teiste sarnaste platvormide vahendusel välja üürida kuni 30 päeva aastas, juhul kui korterile saadakse litsents, võib seda pikemalt teha (Airbnb, 2023). Üldiselt on regulatsioonid seotud litsentsi nõudmise, lühiajaliselt väljaüürimise perioodi piiramise ja maksude lisamisega (Chen *et al.*, 2021). Tallinna linnapea Mihhail Kõlvart on 2020. aastal sõnanud, et lühiajalise majutuse reegleid tuleb rangemaks muuta, sest selliste äride kõrval elavad inimesed tunnevad ennast tihti häirituna. Sarnast probleemi on täheldanud ka korteriühistute liit. (Hanimägi, 2020) 2023. aasta märtsi seisuga ei ole täiendavaid rangemaid reegleid tulnud. Kuid arvestades teistes riikides toimuvat, on olemas võimalus, et karmimad reeglid tulevad kunagi ka Eestisse.

## 1.4. Ülevaade varasematest uuringutest

Suurem osa lühiajaliselt üüritavate korterite turgu käsitletavatest uuringutest on tehtud viimase viie aasta jooksul. Selliste uuringute suurt kasvu viimastel aastatel on täheldanud ka Guttentag (2019). Selle suureks põhjuseks on asjaolu, et maailma suurim sellist tüüpi majutust vahendav platvorm Airbnb alustas tegevust 2008. aastal ja hakkas suuremat kasvu nägema alates 2012. aastast (Wyman *et al.*, 2022). Tänu arvukatele värskelele uuringutele saame lühiajaliselt üüritavate korterite üürituru kohta asjakohast infot. Pikaajaliselt üüritavate korterite üürituru ja -tootlust käsitletavaid uuringuid leidub ka varasematest perioodidest, vanim uuring, mida töös kasutatakse, on aastast 1989 (Sirmans *et al.*, 1989). Antud peatükk annab ülevaate varasematest uuringutest, mis käsitlevad lühiajalist ja pikaajalist korterite väljaüürimist ning üürituru ja nende võrdlust.

Manganelli *et al.* (2020) võrdlesid oma uuringus pikaajaliselt ja lühiajaliselt üüritavate korterite üürituru Itaalias Bologna linnas, tegemist on populaarse turismikohaga nii välismaalaste kui kohalike seas. Autorid leidsid, et 49% Airbnb korteritest pakuvad lühiajaliselt üürides paremat tulu võrreldes pikaajalise üürimisega. Mida kaugemal on korter kesklinnast, seda kasulikum on teda pikaajaliselt välja üürida. Kesklinnas ja selle ümbruses asub rohkem selliseid kortereid, mille puhul on lühiajaliselt üürides saadav tulu suurem kui pikaajaliselt üürides. Lisaks toovad autorid välja, et lühiajalise väljaüürimise tulu on arvatud vaid Airbnb broneeringute põhjal. Kuid paljud majutajad saavad broneeringuid ka teistelt platvormidelt, mis muudab tegeliku tulu suuremaks. Seetõttu on tõenäoliselt ka korterite osakaal, mis pakuvad lühiajaliselt üürides suuremat majanduslikku kasu võrreldes pikaajalise üürimisega suurem, kui uuringus leitud 49%. (*Ibid.*)

USA-s Philadelphias uurisid Shokoohyar, Sobhani ja Sobhani (2020) lühiajalise ja pikaajalise väljaüürimise strateegiate erinevusi ning milline nendest on investorile kasulikum. Uuringusse analüüsiti 2163 lühiajaliselt väljarenditavat objekti, mille andmed saadi Airdna andmebaasist. Antud andmebaasi on kasutanud ka mitmed teised autorid, sealhulgas Önder *et al.* (2019), Ayouba *et al.* (2020) ning Eliasson & Ragnarsson (2018). Shokoohyar *et al.* (2020) kasutasid logistilist regressiooni, et prognoosida igale objektile üüristrateegia, mis toob suurima tulu. Mudeli tulemusi võrreldi masinõppe meetoditega. Uuringu tulemused näitavad, et korterid, millel on rohkem magamistube, toovad tõenäolisemalt lühiajaliselt üürides suuremat tulu. Lühiajaline strateegia on tulusam ka objektidele, mis asuvad lähemal ajaloolistele vaatamisväärsustele, väiksema kuritegevusega piirkondades ja kohtades, kus on ööelu. Edaspidistes uuringutes soovivad autorid

uurida ka teisi piirkondi ja kaasata tunnuseid, nagu näiteks vannitubade arv, garaaži olemasolu ja naabruskonna karakteristikud. (Shokoohyar *et al.*, 2020)

Coles *et al.* (2017) uurisid samuti lühiajalise ja pikaajalise üüristrateegia erinevusi, nende andmed on New Yorgi kohta. Leiti, et lühiajaline strateegia on kasulikum keskmise sissetulekuga piirkondades. Nende hinnangute järgi on kasumiläve punkt, kust lühiajaline strateegia muutub pikaajalisest kasumlikumaks, aastas 216 päeva objekti väljaüürimine. Autorite sõnul ei ole lühiajaliselt korterite väljaüürimine võrreldes pikaajaliselt väljaüürimisega alati nii kasulik, kui see paljudele paista võib. (*Ibid.*)

Wang & Nicolau (2017) uurisid lühiajalise majutuse hindade ja tegurite vahelisi seoseid. Uuringusse kaasati 180 533 lühiajalise majutuse pakkumist 33 linnast, mis olid saadaval Airbnb platvormil. Meetodina kasutati vähimruutude analüüsi ja regressioonanalüüsi. Analüüsiti 25 muutujat 5 kategooriast: majutaja atribuudid, majutuskoha atribuudid, mugavused ja lisad, reeglid ning hinnangud. Leiti, et hinda mõjutab positiivselt supermajutaja staatus. Antud staatuse saavad majutajad, kelle keskmine hinnang on üle 4,8, kes on viimase aasta jooksul majutanud vähemalt 10 külastajat, kelle tühistamise määr on alla 1% ja vastamise protsent üle 90%. Uuringus leiti, et sellist staatust omavad majutajad saavad küsida 8,73% kõrgemat hinda. Positiivset mõju hinnale avaldab veel majutuskohtade arv majutaja portfellis, majutaja kontrollitud staatus, küllastajate mahutavus, parkimise võimalus, interneti olemasolu ning magamistubade, vannitubade ja voodite arv. Majutuskoha kaugusel kesklinnast on negatiivne mõju. Iga kilomeetri tõttu, mille võrra majutuskoht on kesklinnast kaugemal, langeb hind 0,59%. Uuringus leiti, et kohese broneerimisvõimaluse olemasolul on negatiivne mõju hinnale. Autorid toovad välja, et selline seos on tingitud sellest, et majutajad, kes soovivad suuremat täituvust, võimaldavad kohest broneerimist koos madalamate hindadega. Majutuskohas suitsetamise võimaldamisel on tugev negatiivne mõju hinnale, 23,31%. Majutuskoha hinnangute hulgal on väike negatiivne mõju hinnale. Odavamad majutuskohad saavad Airbnb-s rohkem broneeringuid ja selle tõttu ka rohkem hinnanguid. (*Ibid.*)

Wang & Nicolau (2017) läbiviidud uuringuga sarnaseid tulemusi on leitud ka teistes riikides tehtud uuringutes: Kanadas (Gibbs *et al.*, 2018a), USA-s (Chen & Xie, 2017), Saksamaal (Teubner *et al.*, 2017) ja Hispaanias (Aznar *et al.*, 2018). Kokkuvõtlikult võib nende uuringute põhjal öelda, et positiivne mõju hinnale on hinnangu skooril, terve hoone pakkumisel võrreldes jagatud toaga, supermajutaja staatusel, küllastajate mahutavusel, parkimise võimalusel, interneti olemasolul, fotode arvul ja magamistubade, vannitubade ning voodite arvul. Negatiivne mõju hinnale on



kaugusel kesklinnast, paindlike tühistamisreeglite olemasolul, hinnangute arvul ja kohese broneerimise võimalusel.

Lissaboni ajaloolises Alfama naabruskonnas viisid Cocola-Gant ja Gago (2021) 2015. kuni 2017. aastal läbi juhtumiuuringu, et uurida Airbnb vahendusel üüritavatesse korteritesse investeerimist ja selle mõju kohalikule kogukonnale. Alfama asub mere ääres ja on Portugali pealinna Lissaboni vanim piirkond. Autorid leidsid, et lühiajaliselt väljaüüritavad korterid pakuvad mitmeid eeliseid ja muudavad kinnisvara turu efektiivsemaks. Lühiajaliselt kinnisvara väljaüürimine annab investorile vabaduse müüa oma objekti sobival ajal, kuna korteris ei ole sees püsivat üürniku. Lisaks võimaldab see strateegia olla paindlik, muuta kiirelt hindasid ja teenida suuremat tulu. Uuringust selgus, et Alfama piirkonnas on 78% Airbnb vahendusel korteri väljaüürijatest väike- või suurinvestorid. Ülejäänud 22% on kohalikud, kes üürivad välja oma kodu, või inimesed, kes on piirkonnast ära kolunud ja üürivad oma vana kodu lühiajaliselt välja. Uuringus tuvastati intervjuude käigus inimesi, kes on olnud sunnitud piirkonnast ära kolima lühiajaliselt väljaüüritavate korterite arvu kiire kasvu tõttu. Lühiajaliselt väljaüüritavate korterite arvu kiire kasv on tõstnud kinnisvara hindasid, mille tõttu muutub kodu hankimine inimestele aina enam kättesaamatumaks. 2016. aastal koosnes kogu Alfama elamukinnisvara 25% ulatuses lühiajaliselt väljaüüritavatest korteritest. (*Ibid.*) Vastuolusid investorite, kes rendivad kortereid lühiajaliselt välja, ja kohalike vahel on välja toonud ka teised autorid, Garcia-López *et al.* (2019) Barcelonas ja Ayouba *et al.* (2020) Prantsusmaal läbi viidud uuringutes.

Ameerikas Palmi saare linnas läbi viidud uuring näitab, et lühiajaliselt väljarenditava korterite ja majade müügihinnad on 9 kuni 11,5% suuremad, kui need, mida kasutatakse tavapäraseks elamiseks. Uuriti ka seda, kas lühiajaliselt väljarenditavate elukohtade olemasolu ja nendega kaasnev müra ning privaatsuse langus vähendavad ümberoleva mitte lühiajaliselt väljaüüritava kinnisvara hinda. Sellist mõju autorid ei leidnud. Leiti, et hoopis pikaajaliselt väljarenditava elukondliku kinnisvara lähedalolu vähendab 2,5 kuni 3,5% tavapäraste elukohtade müügihindu. (Wyman *et al.*, 2022)

Pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootlust Londonis on uurinud Bracke (2015). Autor uuris, mis tegurid mõjutavad elamute üüritootlust, perioodiks valiti 2006–2012. Kinnisvarabüroo andmebaasist saadi info elamute müügi- ning üürihindade kohta ning võimalikult sarnased müügi- ning üüritehingud viidi kokku üüritootluse arvutamiseks. Autor arvutas bruto üüritootlused, sest täiendavad andmed neto üüritootluse leidmiseks puudusid. Leiti, et 2006–2012 perioodil oli

mediaan bruto üüritootlus Londonis 5% korterit pikaajaliselt välja üürides. Uuringus kaetava perioodi jooksul oli üüritootlus langenud, 2006. aastal oli see 5,8% ja 2012. aastal 4,6%. (*Ibid.*) Brackega sarnase uuringu on kogu Inglismaa kohta teinud Clark ja Lomax (2020), mõlemad uuringud leidsid, et suuremad ja kallimates piirkondades asuvad elamud pakuvad väiksemat üüritootlust. Clark ja Lomax (2020) kasutasid Brackega (2015) sarnast meetodit, kuid kogusid andmeid kinnisvaraportaali üüri- ja müügipakkumisi kasutades. USA-s on kinnisvaramulli ja elamute üüritootlust uurinud Smith ja Smith (2006), kasutades andmete kogumiseks eelmiste autoritega sarnast meetodit.

Lõputööga sarnase teemaga on Eestis läbi viidud kaks uuringut. Roos (2019) uuris oma magistritöös korterimandite üüritootlust Tallinna linnaosades. Töö eesmärgiks oli tuvastada, millised Tallinnas asuvad korterid pakuvad kõrgeimat üüritootlust ja millised tunnused üüritootlust mõjutavad. Autor hankis andmed kv.ee kinnisvaraportaalist, viies käsitisi kokku 160 üüripakkumise info 160 müügipakkumise infoga, arvutas välja potentsiaalse üüritootluse ja hindas seda erinevate muutujate toel regressioonimudeliga. Andmed hangiti 2019. aasta märtsikuus ja keskenduti pikaajalise üüri brutotootlusele. Uuringust selgus, et korteri tootlikkust mõjutab positiivselt tubade arv ja negatiivselt korteri üldpind. Korteri korruselise paiknemise, kütteliigi, rõdu või parkimiskoha olemasolu ja ehitusaasta seost korteri üüritootlusega ei tuvastatud. Lisaks leiti, et linnaosadest omavad üüritootlusega seost Haabersti, Kristiine, Mustamäe, Põhja-Tallinn ja Lasnamäe. Nõmme ja Pirita linnaosade puhul seost tootlusega ei tuvastatud. Autor leidis, et kõige suuremat potentsiaalset brutotootlust annavad vanemates paneelmajades asuvad mikrokorterid, mille suurus jääb vahemikku 10–20 m<sup>2</sup>.

Önder *et al.* (2019) uurisid Airbnb ja tavalise majutussektori vahelisi hinna ja hinnastamise seoseid, kasutades andmete hankimiseks Tallinna turgu. Andmed lühiajaliste majutuskohtade kohta saadi Airdna andmebaasist ja hotellide kohta saadi andmed linnalt. Analüüsis võeti arvesse igast majutuskohast 650 meetri raadiuses asuvate huvipunktide arv, nagu näiteks bussipeatused, muuseumid, pangaautomaadid ja teatrid. Uuring tuvastas, et Tallinnas asuvate Airbnb majutuskohtade hind on positiivselt seotud magamis- ja vannitubade arvuga ning 650 meetri raadiuses asuvate huvipunktide arvuga. Positiivselt mõjutavad hinda ka lähedal olevate konkurentide hinnad ja hotellide arv. Autorid järeldavad, et lühiajaliselt väljarenditavate korterite ja hotellide hindade vahel on tugev seos. Airbnb majutuskohtade hinnad on Tallinnas negatiivselt seotud kaugusega kesklinnast. Seega, mida kaugemal asub korter kesklinnast, seda väiksemat

hinda on võimalik küsida. Autorid leidsid uuringus ka tõestust, et Airbnb vahendusel pakutav majutus on hotellis pakutavast majutusest odavam. (*Ibid.*)

Varasemaid uuringuid analüüsides on selgunud, et lühiajaliselt ja pikaajaliselt korterite väljaüürimise erinevusi on välismaal uuritud, seda on teinud Itaalias Manganelli *et al.* (2020) ja Philadelphias Shokoohyar *et al.* (2020). Kuid Eesti turu kohta sarnased uuringud puuduvad. Kõige lähedasemad uuringud on Roosi (2019) magistritöö, mis uurib korterite pikaajalist üüritootlust ja Önder *et al.* (2019) Airbnb ja tavalise majutussektori erinevusi analüüsiv uuring. Tänu põhjalikele varasematele uuringutele, mis käsitlevad nii lühiajalist kui ka pikaajalist korterite väljaüürimist, on autor saanud kasulikku infot, mida oma töös arvesse võtta.

## **2. ANDMED JA METOODIKA**

Töös kasutatakse ristanndmeid lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate üürikorterite kohta, mis kajastavad 2023. aasta veebruari seisuga. Andmed hangitakse Airdna andmebaasist ja Eesti suurimast kinnisvaraportaalist kv.ee. Kogutud andmete põhjal luuakse regressioonmudelid, et hinnata Tallinnas asuvate lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootluste seost korterite karakteristikutega. Lisaks hinnatakse regressioonmudeliga lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootluste vahe seost korterite karakteristikutega. Seega on töös kasutusel kvantitatiivne meetod. Järgnevas peatükis kirjeldatakse esmalt analüüsitavaid andmeid ja Tallinna üüriturgu, tuginedes eelnevalt mainitud andmeallikatele. Seejärel tutvustatakse valimit, kirjeldavat statistikat ja töös kasutatavat uurimismeetodit.

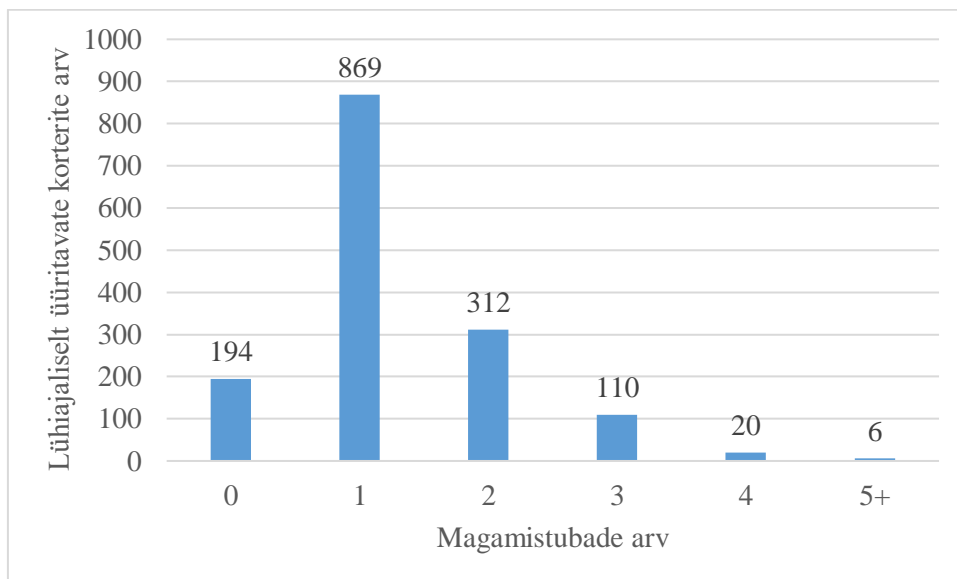
### **2.1. Analüüsitavad andmed ja Tallinna üüriturg**

Eestis puudub riiklik andmebaas kinnisvara üüritehingute ning hindade kohta, selle tõttu kogub autor andmeid pikaajaliselt üüritavate korterite üürihindade ja üürituru kohta Eesti suurimast kinnisvaraportaalist kv.ee. Samast portaalist kogutakse andmed ka korterite müügihinna kohta, kinnisvaraportaalist on võimalik saada kõige värskem info hindade kohta, lisaks on seal korterite kirjeldus kõige spetsiifilisem ja karakteristikute hulk kõige suurem. Üüri- ja müügi-pakkumistes olevat hinnainfot kasutades tuleb arvestada, et tegemist on omanike poolt küsitava hinnaga ning tegelikud tehingud võivad toimuda veidi teise hinnaga. Seega võib arvutatud üüritootlus olla tegelikust kõrgem või madalam olenedes tegeliku ja küsitava müügi- ning üürihinna kõikumisest. Piisava valimi korral võib eeldada, et antud erinevused tasakaalustavad üksteist ära (Bracke, 2015).

Lühiajaliselt üüritavate korterite ja nende üürituru kohta saadakse andmed Airdna andmebaasist. Antud andmebaas annab info kõigi Airbnb platvormil olevate aktiivsete kuulutuste kohta ja on tänu sellele väga hea vahend lühiajaliselt üüritavate korterite üürituru uurimiseks. Antud andmebaasi on kasutatud paljudes lühiajaliselt üüritavate korterite üüriturgu uurivates uuringutes (Önder *et al.*, 2019; Ayoub *et al.*, 2020; Eliasson & Ragnarsson, 2018; Shokoohyar *et al.*, 2020).

Kasutades Airdna andmebaasi tuleb arvestada, et see ei kaasa teistel platvormidel pakutavaid kortereid ning kortereid, mida omanikud otse klientidele välja üürivad. Seega on tegelik lühiajaliselt väljaüüritava korterite arv Eestis suurem, kui Airdnas kuvatav info.

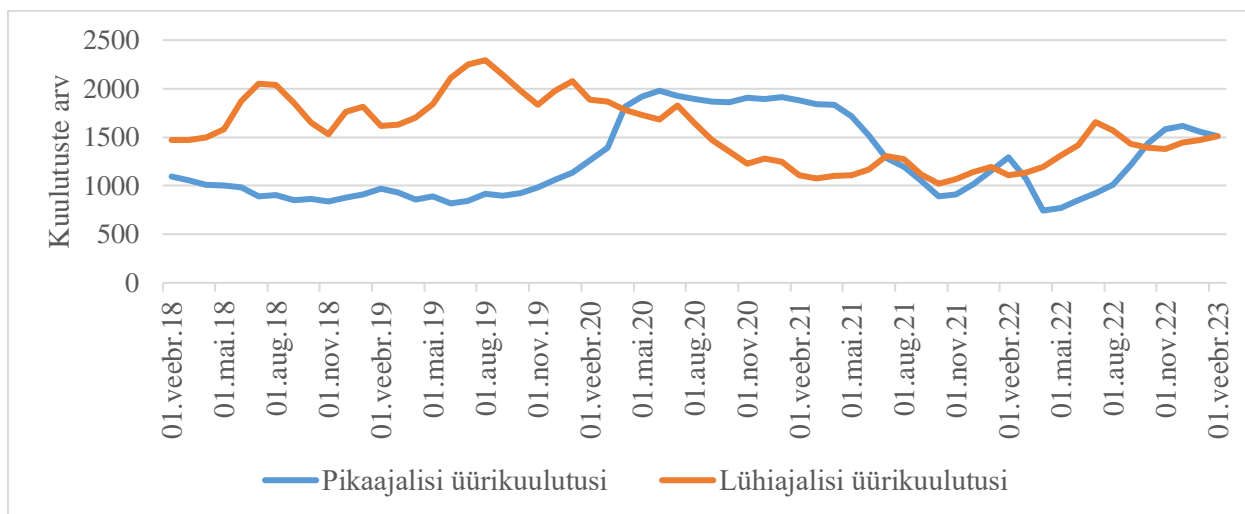
Andmete kogumine toimus perioodil 16. kuni 28. veebruar 2023. Veebruaris oli Airbnb platvormil 1703 aktiivset Tallinnas asuvat lühiajalise majutuse kohta. Aktiivseks kuulutuseks loetakse kuulutus, mis on viimase kuu jooksul olnud saadaval või broneeritud vähemalt ühe päeva. Antud arv sisaldab ka lühiajaliselt väljaüüritavaid maju ja jagatud tube, peale nende välja filtreerimist jäi alles 1511 korterit. Joonisel 1 on selgelt näha, et Tallinnas on kõige rohkem ühe magamistoaga kortereid, mida renditakse lühiajaliselt välja, täpsemalt 869 tükki. Nelja ja rohkem magamistoaga kortereid on juba väga vähe, 26 tükki. Selle tõttu otsustas autor kaasata valimisse vaid ühe, kahe ja kolme magamistoaga korterid ning ilma magamistubadeta korterid ehk stuudiokorterid.



Joonis 1. Tallinna lühiajaliselt üüritava korterite arv magamistubade lõikes  
Allikas: Autori koostatud Airdna (2023) andmete alusel

Pikaajaliselt üüritava korterite üürikuulutusi oli 2023. aasta veebruaris kv.ee portaalis keskmiselt 1512 tükki, mis on väga sarnane samal ajal Airbnb platvormil olevate korterite arvuga. Jooniselt 2 selgub, et lühiajaliste ja pikaajaliste üürikuulutuste arv on ajas muutunud. Aktiivsete lühiajaliste üürikuulutuste puhul on joonisel 2 näha sempoonsust, suvekuudel juunist augustini on kuulutusi rohkem ning teistel perioodidel vähem. Seega osa kinnisvara omanikke rendib oma korterit vaid suveti lühiajaliselt välja. Jooniselt 2 on selgelt näha, et 2020. aasta algul kasvas järsult pikaajaliste üürikuulutuste arv kv.ee portaalis. Samal ajal hakkas vaikselt langema lühiajaliste kuulutuste arv, mis kestis kuni 2021. aasta kevadeni. Antud liikumiste suureks põhjuseks võib olla 2020. aasta

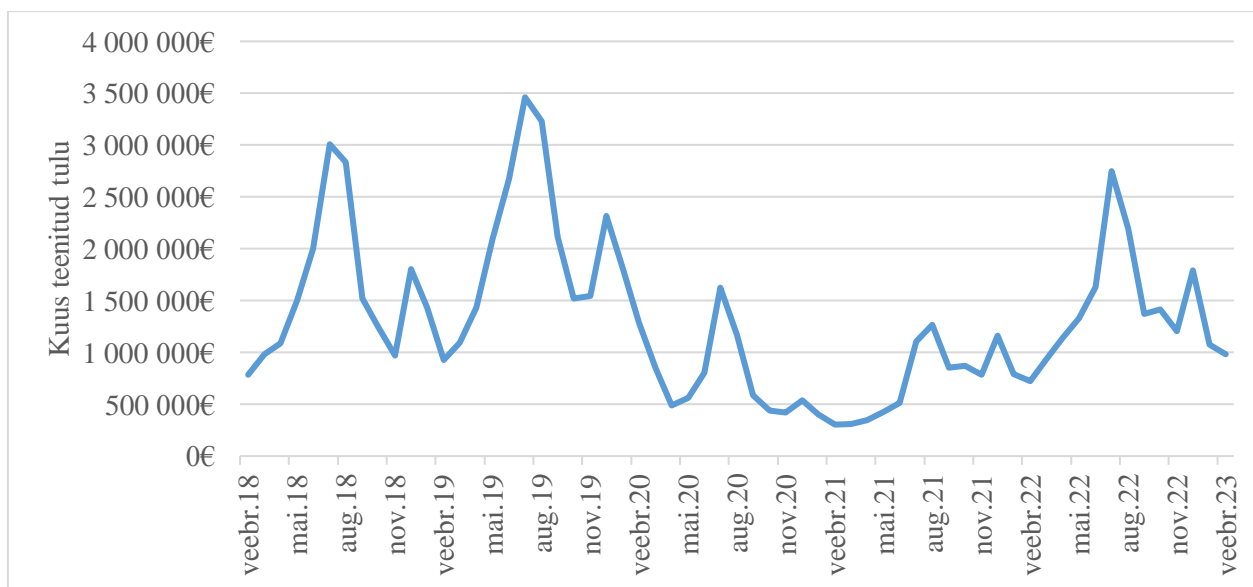
alguses Eestis ning üle maailma kehtestatud korona- ja reisipiirangud, mille tõttu turistide arv drastiliselt langes. Sellest tulenevalt liikusid paljud lühiajaliselt väljaüritavad korterid pikaajalisele üüriturule.



Joonis 2. Pikaajaliste ja lühiajaliste üürikuulutuste arv

Allikas: Autori koostatud Airdna (2023) ja kv.ee (2023a) andmete alusel, Alpstål (2023b)

Lühiajaliselt väljarenditavate korteritega teenitud tulu erineb kuude lõikes veel rohkem kui aktiivsete kuulutuste arv. Joonisel 3 on näha, kui palju tulu teeniti kõikide Tallinnas olevate Airbnb korteritega kuus, perioodil veebruar 2018 kuni veebruar 2023. Suvel teenitav tulu on teistest kuudest palju suurem, Airdna andmetel teeniti 2022. aasta juulis Airbnb korteritega 2,7 miljonit eurot, sama aasta oktoobris teenitud tulu oli 1,4 miljonit eurot.



Joonis 3. Kõikide Tallinna Airbnb korterite teenitud tulu kuude lõikes

Allikas: Airdna (2023), Alpstål (2023b)

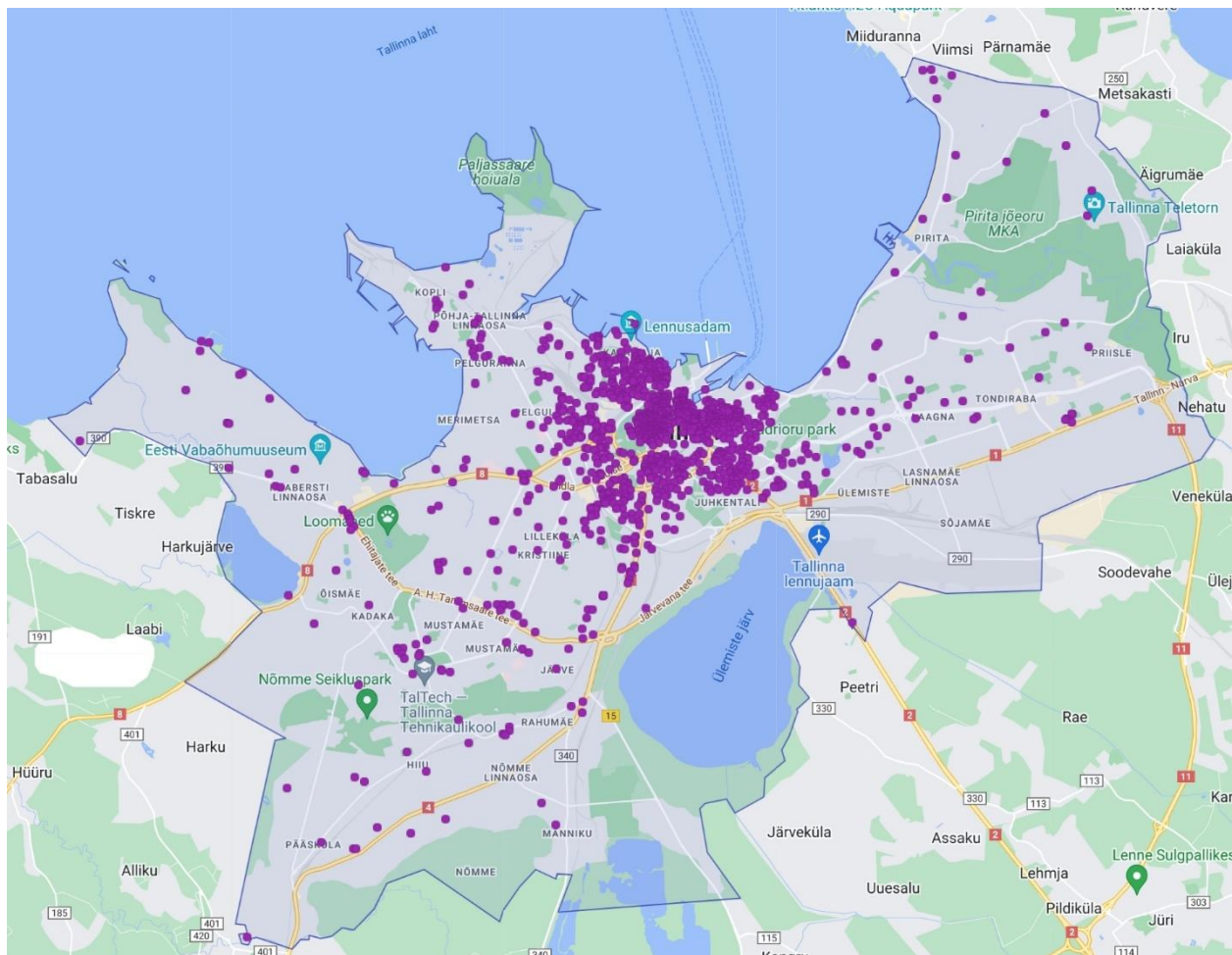
Lisaks suvekuudele teenitakse võrreldes teiste madalhooaja kuudega ka detsembris suuremat tulu, see joonistub välja joonisel 3. 2022. aasta detsembris Airbnb vahendusel teenitud tulu oli hinnanguliselt 1,8 miljonit eurot. Tõenäoliseks põhjuseks on aktiivsem reisimine pühade ajal. Airdna (2023) andmetest selgub, et Tallinnas olevatest Airbnb majutuskohtadest on 35% üürimiseks saadaval või välja üüritud üle 181 päeva aastas, ülejäänud ehk suurem osa korteritest on saadaval või välja üüritud alla poole aja aastast. See tähendab, et suurt osa kortereid üüritakse välja vaid teatud perioodidel, näiteks suvehooajal.

## **2.2. Valim korteritest ja kirjeldav statistika**

Uurimistöö eesmärgi täitmiseks on autoril vaja leida korterite lühiajalise ja pikaajalise väljaüürimise üüritoetus. Selleks otsib autor Airdna andmebaasist lühiajalise üüripakkumise ning kv.ee kinnisvaraportaalist sellega samasuguse või võimalikult sarnase pikaajalise üüripakkumise ja müügipakkumise. Kolme erinevat pakkumist sobitatakse käsitsi kokku, selleks seatakse järgnevad nõuded:

- 1) Sama magamistubade arv kõigil korteritel.
- 2) Asukoht samas piirkonnas kõigil korteritel.
- 3) Seisukord võimalikult sarnane kõigil korteritel.

Lühiajaliselt väljaüüritavaid kortereid valimisse valides jäeti välja korterid, kus oli aasta jooksul võimalik peatuda vähem kui 100 päeval ning korterid, millel oli alla 3 hinnangu. Tänu sellele välistati, et valimisse satuks korterid, kus ei ole keegi peatunud või mida üüritakse vaid väikese osa aastast välja. Kokku õnnestus autoril saada 166 korterist koosnev valim, nendest 18 puhul oli pikaajalise ja lühiajalise üüri pakkumine ning müügipakkumine täpselt samasugusele korterile. Lisaks on valimis 25 korterit, mille puhul oli kaks pakkumist kolmest täpselt sama korteri kohta. Valimi suuruse puhul sai piiravaks sarnaste pikaajaliste ja lühiajaliste üüripakkumiste ning müügipakkumiste olemasolu. Kogu valim koos kaasatud andmetega on näha elektroonilisest lisast number 2 (Alpstäl, 2023b).



Joonis 4. Airbnb korterite paiknemine Tallinnas  
Allikas: Airdna (2023)

Tallinn koosneb 8 linnaosast, kuid valimisse kaasati vaid kahe linnaosa teatud asumites asuvad korterid. Põhjuseks on see, et enamik lühiajaliselt väljaüritavaid kortereid asub Tallinna südalinnas ja selle ümbruses, seda on hästi näha jooniselt 4, kus lilla täpiga on märgitud Airbnb platvormil olevad lühiajaliselt üritavad korterid, mis olid aktiivsed 2023. aasta veebruaris. Südalinnast kaugemates asumites ning linnaosades ei ole valimi jaoks piisavalt lühiajaliselt üritavaid kortereid. Valimisse kaasatavad korterid jaotati asumite põhjal järgnevateks piirkondadeks:

- 1) Sadama
- 2) Südalinn, Kompassi, Maakri, Sibulaküla, Tatari
- 3) Kassisaba, Uuemaailma, Tõnismäe
- 4) Kalamaja
- 5) Veerenni
- 6) Juhkentali, Keldrimäe



- 7) Kadriorg, Raua, Torupilli
- 8) Vanalinn

Osa pindalalt väiksemaid asumeid liideti kokku üheks piirkonnaks, et igas piirkonnas oleks umbes sama palju kortereid. Valimisse võeti Kesklinna linnaosa 20-st asumist 16, välja jäid Mõigu, Ülemistejärve, Luite ja Kitseküla, sest antud asumites ei olnud üldse või oli väga vähe lühiajaliselt väljaüüritavaid kortereid. Lisaks võeti valimisse Põhja-Tallinna linnaosast Kalamaja asum, sest antud piirkonnas paiknes suur osa lühiajaliselt väljaüüritavatest korteritest. Antud asum paikneb väga lähedal Vanalinnale ja Südalinnale, mistõttu on see turistide seas populaarne. Edaspidi nimetatakse valimisse kaasatud asumite kortereid Tallinnas asuvateks korteriteks. Korteritest saadud valim jaguneb magamistubade lõikes tabelis 1 toodud osakaaludega. Valimis olevate ühetoaliste korterite veidi väiksem osakaal, võrreldes Airdna andmebaasis olevate ühetoaliste korterite osakaaluga, tuleneb sellest, et lühiajaliselt väljaüüritavate korteritega sarnaseid pikaajalise üüripakkumisi ja müügipakkumisi ei olnud rohkem.

Tabel 1. Airdna andmebaasi korterite ja valimisse kaasatud korterite arv ning osakaal.

Magamistubade arv	0	1	2	3
Airdna andmebaasis olevate korterite arv	194	869	312	110
Airdna andmebaasis olevate korterite osakaal	13,1%	58,5%	21,0%	7,4%
Valimis olevate korterite arv	28	88	38	12
Valimis olevate korterite osakaal	16,9%	53,0%	22,9%	7,2%

Allikas: Airdna (2023), autori arvutused

Käsitsi müügipakkumist ning lühiajalist ja pikaajalist üüripakkumist kokku sobitades on võimalik saada täpsem ja reaalsem info üüritootluse kohta. Kasutades suuri üldiseid andmehulki, kus on juhuslikud müügi- ning üüripakkumised, ei ole meil võimalik eri tüüpi karakteristikutega korterite üüritootlusi kätte saada. (Smith & Smith, 2006) Kokku sobitatud lühiajalised üüripakkumised, pikaajalised üüripakkumised ja müügipakkumised sisestati tabelitöötluse tarkvarasse Excel. Lühiajaliste üüripakkumiste kohta koguti järgnevad andmed:

- 1) Saadaolevate päevade arv aastas ehk mitmel päeval oli võimalik korterit broneerida (kaasa arvatud juba broneeritud päevad)
- 2) Keskmise päeva hind
- 3) Täituvuse protsent
- 4) 12 kuu jooksul teenitud tulu
- 5) Magamistubade arv

- 6) Vannitubade arv
- 7) Küllastajate mahutavus
- 8) Keskmise hinnang (5 palli skaalal)
- 9) Hinnangute arv
- 10) Piirkond

Pikaajaliste üüripakkumiste kohta kogutud andmed on järgnevad:

- 1) Magamistubade arv
- 2) Üldpind ruutmeetrites
- 3) Korrus
- 4) Ehitusaasta
- 5) Ühe kuu üür
- 6) Piirkond

Müügipakkumistest hangiti korteri müügihind bruto üüritootluste arvutamiseks. Töös otsustati kasutada bruto üüritootlust, sest tehtavad kulutused erinevad olenevalt faktoritest, mida ei ole töö käigus võimalik arvesse võtta. Selleks võib olla asjaolu, kas korteri väljaüürija on füüsiline või juriidiline isik, suur- või väikeinvestor ning kui palju tehtavast tööst ostetakse sisse või tehakse ise ära. Samu aspekte arvestades on korterite üüritootlust uurides bruto üüritootlust kasutanud ka teised autorid, nende hulgas Bracke (2015), kes uuris Londoni elamute üüritootluseid. Lühiajaliselt üüritavate korterite bruto üüritootluste arvutamiseks kasutati valemit 1 ja pikaajaliselt üüritavate korterite jaoks valemit 2.

$$\text{Lühiajaline üüritootlus} = (12 \text{ kuu tulu} \div \text{Müügihind}) \times 100\% \quad (1)$$

$$\text{Pikaajaline üüritootlus} = [(12 \times \text{Ühe kuu üür}) \div \text{Müügihind}] \times 100\% \quad (2)$$

Lühiajaliselt üüritavate korterite 12 kuu tulu annab infot vaid Airbnb platvormi vahendusel teenitud tulu kohta, kuid suur osa kortereid üüritakse lisaks välja ka teistel platvormidel või otse ilma platvormi vahenduseta (Manganelli *et al.*, 2020). Seega võivad osad korterid teenida suuremat tulu, kui Airdna andmebaasis kuvatav info edastab. Selle tõttu võib tegelik lühiajaliselt üüritavate korterite üüritootlus olla suurem, kui töös arvatatu. Pikaajalise üüritootluse puhul tuleb arvestada, et ühe kuu üüri hind on see, mida portaalis küsitakse ning tegelik üür ei pruugi alati täpselt sama olla. Pärast igale korterile bruto üüritootluse arvutamist ja Excelis andmete kohandamist sisestatakse andmed ökonomeetriapaketti Gretl. Tabelis 2 on näha lühiajaliselt üüritavate korterite valimi kirjeldavat statistikat. Lühiajaliselt üüritavate korterite tunnustest

varieerub kõige rohkem hinnangute arvu näitav tunnus, antud tunnuse variatsioonikordaja on suurim. Seega on turul olevate korterite hinnangute arv väga erinev, erinevused tulenevad sellest, kui kaua on korter turul olnud ja kui palju on seda külastatud ehk kui palju on sellel olnud võimalust hinnanguid saada.

Tabel 2. Lühiajaliselt üüritavate korterite valimi kirjeldav statistika

Muutuja	Keskmine	Mediaan	Standardhälve	Variatsiooni- kordaja	Miinimum	Maksimum
Päevi saadaval	245,5	249	72,9	0,30	104	365
Päeva hind (€)	90,7	81,5	42,2	0,47	34	304
Täituvus	69,4%	70,5%	15,7%	0,23	30%	99%
Aasta tulu (€)	15 307	13 750	8 810	0,58	3 500	50 100
Magamistubade arv	1,2	1	0,8	0,67	0	3
Vannitubade arv	1,2	1	0,3	0,30	1	3
Külastajate mahutavus	3,99	4	2,06	0,52	2	14
Keskmine hinnang	4,9	4,9	0,2	0,04	3,9	5
Hinnanguid	79,7	49	100,5	1,26	3	655
Tootlus	6,2%	6%	2,4%	0,39	1,6%	13,9%

Allikas: Gretl, autori arvutused

Uurides valimite kirjeldavat statistikat tabelist 2 ja 3 selgub, et Tallinna lühiajaliselt üüritavad korterid pakuvad keskmiselt 6,2% tootlust ning pikaajaliselt üüritavad korterid 4,2% tootlust. Seega Tallinna piirkondades, mida uuring katab, on lühiajaliselt korterit välja üürides võimalik teenida keskmiselt 2 protsendipunkti suuremat tootlust, kui pikaajaliselt korterit välja üürides. Maksimaalne pikaajaline üüritootlus on 7,9% ja lühiajaline 13,9%, mis näitab, et teatud korterite puhul on lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse erinevus väga suur. Seega leidub Tallinnas kortereid, mille puhul pakub lühiajaline üüristrateegia palju suuremat tootlust ja tulu kui pikaajaline strateegia. Variatsioonikordaja põhjal on näha, et lühiajaliselt üüritavate korterite tootlus varieerub rohkem, kui pikaajaliselt üüritavate korterite oma.

Tabel 3. Pikaajaliselt üüritavate korterite valimi kirjeldav statistika

Muutuja	Keskmine	Mediaan	Standardhälve	Variatsiooni-kordaja	Miinum	Maksimum
Magamistubade arv	1,2	1	0,8	0,67	0	3
Vannitubade arv	1,2	1	0,3	0,30	1	3
Pindala	58,7	54	27,9	0,47	17	197
Korrus	3,3	3	2,8	0,86	1	23
Ehitusaasta	1971	2003	80,7	0,04	1400	2022
Kuu üür	875,6	712,5	519,4	0,59	350	3200
Tootlus	4,2%	4,1%	0,9%	0,22	2,5%	7,9%

Allikas: Gretl, autori arvutused

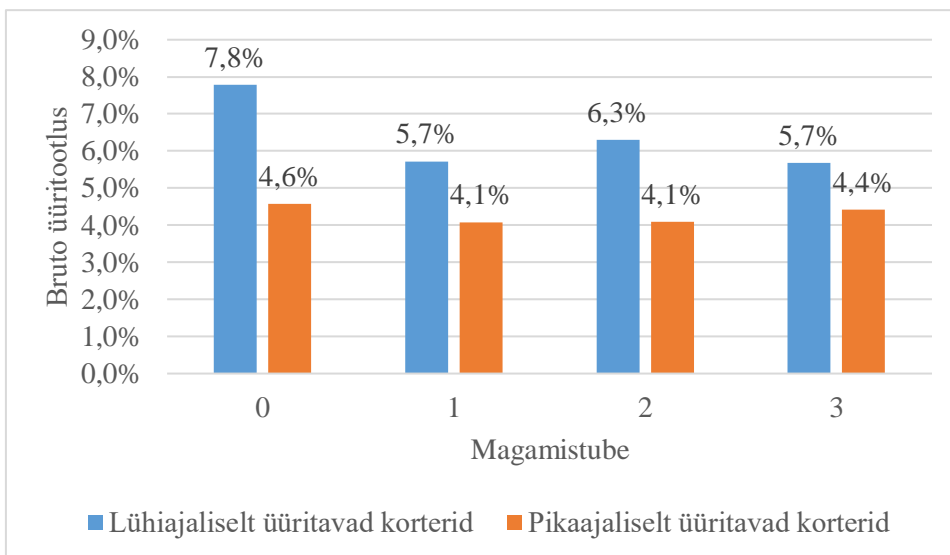
Pikaajalise ja lühiajalise üüritootluse erinevust näitavas mudelis on samad muutujad, mis lühiajalise üüritootluse kui ka pikaajalise üüritootluse mudelis. Selle tõttu antud mudeli jaoks eraldi kirjeldava statistika tabelit ei ole. Tabelis 4 on nähtav mudelisse kaasatud korterite jaotumine piirkondade lõikes. Samuti on tabelist näha, millised asumid iga piirkonna alla kuuluvad.

Tabel 4. Valimi jaotus piirkondade lõikes

Piirkond	Asumid piirkonnas	Korterite arv	%
Piirkond 1	Sadama	22	13,25%
Piirkond 2	Südalinn, Kompassi, Maakri, Sibulaküla, Tatari	21	12,65%
Piirkond 3	Kassisaba, Uuemaailma, Tõnismäe	24	14,46%
Piirkond 4	Kalamaja	29	17,47%
Piirkond 5	Veerenni	9	5,42%
Piirkond 6	Juhkentali, Keldrimäe	13	7,83%
Piirkond 7	Kadriorg, Raua, Torupilli	29	17,47%
Piirkond 8	Vanalinn	19	11,45%

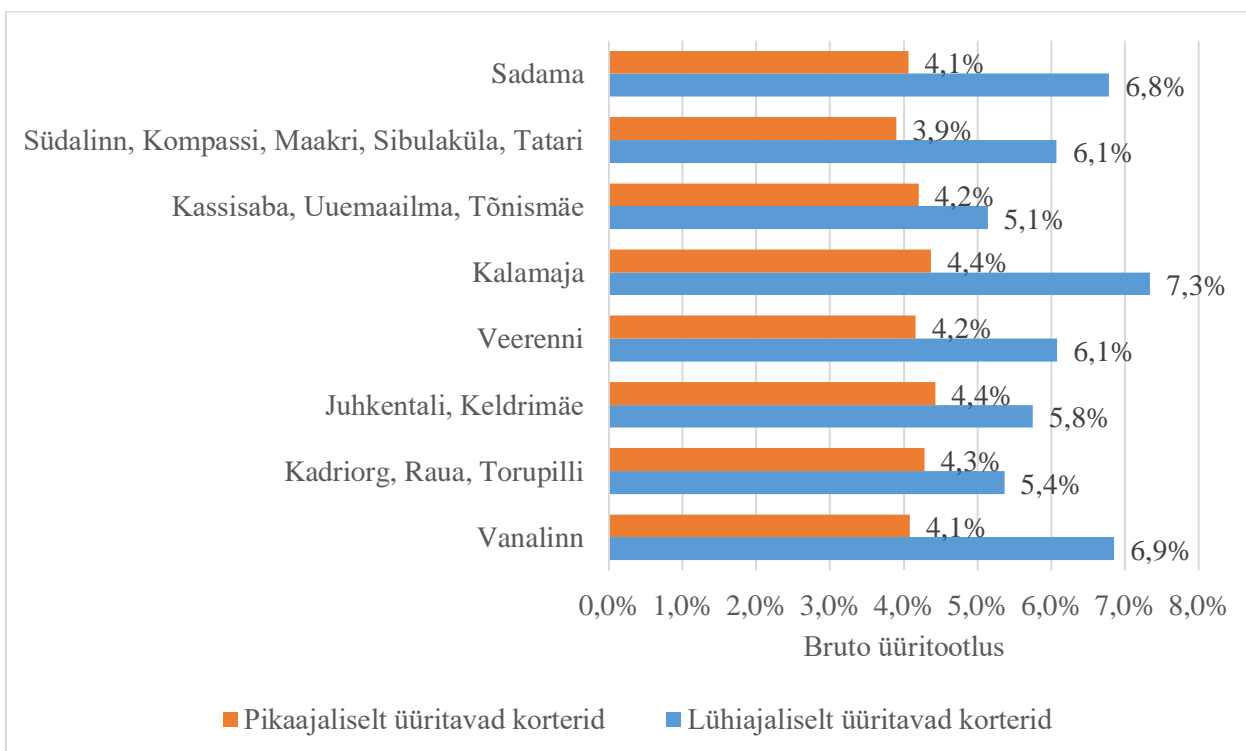
Allikas: Gretl, autori arvutused

Joonisel 5 on toodud keskmised bruto üüritootlused nii lühiajalise kui ka pikaajalise väljaüürimise korral korteri magamistubade lõikes. Antud tabelist joonistub selgelt välja, et suurim erinevus üüritootlustel on ilma magamistubadeta ehk stuudiokorteritel. Sellistel korteritel on üüritootluste erinevus keskmiselt 3,2 protsendipunkti. Suuremate korterite puhul on lühiajalise ja pikajalise üürimise teel saadavate üüritootluste vahe väiksem. Kolme magamistoaga korterite puhul on erinevuseks keskmiselt 1,3 protsendipunkti.



Joonis 5. Lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite tootlus Tallinnas magamistubade lõikes  
Allikas: Alpstål (2023b), autori arvutused

Joonisel 6 on välja toodud töösse kaasatud korterite keskmised üüritootlused piirkondade lõikes nii lühiajalise kui ka pikaajalise väljaüürimise puhul. Tabelist selgub, et lühiajaliselt korterit välja üürides on bruto üüritootlus suurim Kalamaja, Vanalinna ja Sadama asumites asuvatel korteritel. Samades asumites on ka lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse erinevus suurim.



Joonis 6. Lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite tootlused Tallinnas piirkondade lõikes  
Allikas: Alpstål (2023b), autori arvutused

Üüritootluste erinevus on Kalamajas keskmiselt 2,9 protsendipunkti, Vanalinnas 2,8 protsendipunkti ja Sadama piirkonnas 2,7 protsendipunkti. Kõige väiksem on erinevus pikajalise ja lühiajalise üüritootluse puhul Kassisaba, Uuemaailma ja Tõnismäe piirkondades, kus korterit lühiajaliselt väljaüürides teenitakse keskmiselt 0,9 protsendipunkti suuremat brutotootlust, kui seda pikaajaliselt väljaüürides. Pärast kulude arvesse võtmist ei pruugi lühiajaline üüristrateegia enam investori jaoks kasulikum olla, sest lühiajalise üürimisega kaasnevad suuremad kulud kui pikaajalise üürimisega.

### **2.3. Üüritootluste ja korterite karakteristikute vahelise seose hindamise metoodika**

Töös püstitatud uurimisküsimustele vastamiseks kasutab autor mitmest regressioonanalüüsi ning loob kolm regressioonmudelit. Empiirilise analüüsi läbiviimiseks kasutatakse ökonomeetriapaketti Gretl. Regressioonanalüüsi on kasutatud ka mitmetes teistes üüritootlust uurivates uuringutes. Roos (2019) kasutas regressioonanalüüsi Tallinna korteriomandite üüritootluste analüüsimiseks ja Shokoohyar *et al.* (2020) lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootluste võrdluseks. Mitmene regressioonanalüüs võimaldab hinnata, millised sõltumatud muutujad omavad seost sõltuva muutujaga (Sauga, 2020). Töös analüüsitakse, kuidas korterite karakteristikud mõjutavad korterite lühiajalist ning pikaajalist üüritootlust ning nende vahet.

Esimese esialgse regressioonmudeli sõltuvaks muutujaks on lühiajaline üüritootlus ja sõltuvateks muutujateks saadaolev päevade arv, päeva hind, täituvus, magamistubade arv, vannitubade arv, külastajate mahutavus, keskmine hinnang, hinnangute arv ja piirkond. Piirkonna puhul on tegemist fiktiivse tunnusega, baasväärtuseks määratakse Sadama piirkond. Saadud mudel võimaldab hinnata, millised korteri karakteristikud ja kas üldse mõjutavad lühiajalist üüritootlust. Teise esialgse regressioonmudeli sõltuvaks muutujaks on pikaajaline üüritootlus ja sõltumatuteks muutujateks on magamistubade arv, vannitubade arv, pindala, korrus, ehitusaasta ja piirkond. Sarnaselt eelmisele mudelile on piirkond fiktiivne tunnus. Lisaks tehakse ka ehitusaastast ja korrustest fiktiivsed tunnused. Korterid jagatakse ehitusaastate põhjal kolme gruppi, enne 1960. aastat ehitatud korterid, vahemikus 1960. kuni 1999. aastal ehitatud korterid ning 2000. aastal ja hiljem ehitatud korterid. Baasväärtuseks määratakse enne 1960. aastat ehitatud korterid. Samasid kategooriad on kasutatud ka Roosi (2019) magistritöös. Korterite korruselise paiknemine jagatakse

kolme gruppi, esimesel korrusel, teisel kuni neljandal ning viiendal ja kõrgemal korrusel paiknevad korterid. Baasväärtuseks määratakse korteri esimesel korrusel paiknemine.

Selleks, et tuvastada, kas lühiajaliselt korterit välja üürides on võimalik teenida suuremat tootlust kui pikaajaliselt seda välja üürides, leitakse igale korterile lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahe. Saadud tulemus näitab iga korteri puhul, mitme protsendipunkti võrra suuremat või väiksemat tootlust teenib korter lühiajalise üürimise strateegiaga võrreldes pikaajalise üürimise strateegiaga. Kolmanda esialgse regressioonimudeli sõltuvaks muutujaks on üüritootluste vahe ja sõltumatuteks muutujateks magamistubade arv, vannitubade arv, külastajate mahutavus, ehitusaasta ja piirkond. Ehitusaasta ja piirkond on fiktiivsed tunnused, kasutades teise mudeliga samu põhimõtteid. Mudelite üldkuju on järgnev:

$$y = \beta + \alpha x + \varepsilon \quad (3)$$

kus

$y$  – üüritootlus või üüritootluste vahe

$\beta$  – vabaliige

$\alpha$  – seletava tunnuse hinnatav parameeter

$x$  – seletav tunnus, milleks on eelnevates mudelite kirjeldustes mainitud sõltumatud muutujad

$\varepsilon$  – juhuslik liige

Vähimruutude meetodil regressioonanalüüsi teostamiseks kasutatakse tagurpidist valikut ehk alustatakse mudeliga, kus on kõik tunnused ning ükshaaval eemaldatakse statistiliselt mitteolulised tunnused, kuni alles jäävad vaid statistiliselt olulised tunnused. Esimesena eemaldatakse tunnus, mille olulisuse tõenäosus on kõige suurem. Töös kasutatakse olulisuse nivood 0,05. Mudeli statistilist olulisust kontrollitakse  $F$ -testiga ja parameetrite statistilist olulisust  $t$ -testiga. (Sauga, 2020) Statistiliselt olulist mudelit, kuhu on alles jäänud vaid statistiliselt olulised tunnused testitakse erinevate testidega, veendumaks, et mudel on usaldatav ning sobilik tõlgenduste tegemiseks. Heteroskedastiivsuse testimiseks kasutatakse White'i testi. Kui mudelis esineb heteroskedastiivsus ja seda ei õnnestu eemaldada, siis kasutatakse kohandatud standardvigu. Jääkliikmete normaaljaotust testitakse Doornik-Hanseni testiga, suurte valimite puhul ei tekita normaaljaotuse puudumine probleeme. Multikollineaarsuse hindamiseks kasutatakse variatsiooniindeksit VIF, kui antud näitaja on suurem kui 10, võib tegemist olla multikollineaarsusega. (Sauga, 2020) Kui statistiliselt oluline mudel on läbinud kõik testid, võime teha mudeli põhjal järeldusi. Mudeli kirjeldusvõime hindamiseks kasutatakse determinatsioonikordajat  $R^2$ .

### **3. TULEMUSED JA JÄRELDUSED**

Töö eesmärgiks on hinnata Tallinna üürikorterite lühiajaliselt ja pikaajaliselt välja üürides saadava üüritootluse seost korterite karakteristikutega ning selgitada välja, millist tüüpi kortereid on kõige tulusam lühiajaliselt välja üürida. Selleks viiakse läbi regressioonanalüüsid, mille täpsemat sisu, teostust ja tulemusi tutvustatakse antud peatükis. Peatüki lõpus esitatakse analüüsi põhjal tehtud järeldused ja ettepanekud teema edasiseks uurimiseks.

#### **3.1. Korterite karakteristikute seos lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootlustega**

Et tuvastada, millised korterite karakteristikud ja kuidas mõjutavad korterite lühiajalist üüritootlust, teostati regressioonanalüüs, kus sõltuvaks muutujaks on korteri lühiajaline üüritootlus ja sõltumatuteks muutujateks korteri karakteristikud, mis on nimetatud peatükis 2.3. Esialgses mudelis on olulisuse nivool 0,05 statistiliselt olulised seletavad tunnused: saadaolevate päevade arv, päeva hind, täituvus ja magamistubade arv. Mudeli enda statistiline olulisus on  $1,2e^{-26}$ . Tabelis 5 on välja toodud esialgse mudeli ning lõpliku mudeli parameetrite hinnangud ja kirjeldav statistika. Üks tärn parameetri taga tähistab, et see on statistiliselt oluline nivool 0,1, kahe täрни puhul nivool 0,05 ja kolme täрни puhul nivool 0,01. Lisas 1 on välja toodud lühiajaliselt üüritavate korterite tootluse ja korterite karakteristikute korrelatsioonimaatriksi. Lühiajalisel üüritootlusel on tugev positiivne korrelatsioon saadaval olevate päevade arvuga, korrelatsioonikordaja on 0,637. Korrelatsioonimaatriksi põhjal ühtegi ebaloogilist seost ei tuvastatud.

Kõigepealt eemaldati mudelist tunnus „vannitubade arv“, sest tema olulisuse tõenäosus oli suurim. Peale kõikide statistiliselt mitteoluliste tunnuste eemaldamist jäi mudelisse 4 seletavat tunnust. Piirkondade eemaldamiseks kasutati F-testi. Kõik piirkonnad eemaldati korruga ning F-test andis tulemuseks nullhüpoteesi nivool 0,05, mis näitab, et tunnused võib mudelist eemaldada ja mudel ei halvene oluliselt. Lõpliku mudeli olulisuse tõenäosus on väiksem kui 0,05, seega on mudel statistiliselt oluline. White'i testi olulisuse tõenäosuseks saadi 0,0738, see on suurem kui 0,05 ja seega kehtib nullhüpotees ning heteroskedastiivsust ei esine. Doormik-Hanseni testi olulisuse



tõenäosuseks saadi 0,0006, seega normaaljaotust ei esine, kuid suure valimi puhul, mis on üle 100, see probleemi ei tekita. Varieeruvusindeks on kõigil tunnustel 1 ja 2 ümber, seega multikollineaarsuse ohtu ei ole. Tabelis 5 toodud lõpliku mudeli põhjal võib lühiajalise üüritootluse kohta järeldusi teha. Mudel seletab ära 61,72% lühiajalise üüritootluse varieerumisest, tegemist on küllaltki hea tulemusega.

Tabel 5. Lühiajalise üüritootluse esialgse ja lõpliku mudeli koefitsiendid

Muutuja	Lühiajaline üüritootlus, esialgne mudel	Lühiajaline üüritootlus, lõplik mudel
Mudeli standardviga	0,0151	0,0152
Determinatsioonikordaja $R^2$	0,6453	0,6172
Korrigeeritud $R^2$	0,6098	0,6077
Mudeli olulisus p	$1,2e^{-26}$	$1,36e^{-32}$
n	166	166
Konstant $\beta$	-0,0170	-0,0298***
Päevi saadaval	0,0002***	0,0002***
Päeva hind	0,0002***	0,0002***
Täituvus	0,0621***	0,0555***
Magamistubade arv	-0,0149***	-0,0136***
Vannitubade arv	1,2993	-
Külastajate mahutavus	0,0004	-
Keskmine hinnang	-0,0049	-
Hinnanguid	$-1,7745e^{-5}$	-
Piirkond 2	0,0002	-
Piirkond 3	-0,0011	-
Piirkond 4	0,0014	-
Piirkond 5	0,0055	-
Piirkond 6	0,0049	-
Piirkond 7	0,0037	-
Piirkond 8	-0,0100	-

Allikas: Alpstäl (2023a)

Mudeli põhjal ei tuvastatud piirkonna mõju lühiajalisel üüritavate korterite üüritootlusele. Antud asjaolu võib olla tingitud sellest, et kõik uuringusse kaasatud piirkonnad on turistidele atraktiivsed ja asuvad kesklinnas või selle kõrval. Seega ei ole piirkonniti lühiajalisel üüritootlusel suuri erinevusi. Samuti ei tuvastatud külastajate mahutavuse, keskmise hinnangu ega hinnangute arvu mõju lühiajalisele üüritootlusele. Korterite saadavuse suurenemine ühe päeva võrra suurendab korteri lühiajalist üüritootlust 0,02 protsendipunkti võrra. Täpselt sama suur mõju üüritootlusele on ka päeva hinna suurenemisel 1 euro võrra. Tunnuse täituvus koefitsient on 0,0555, täituvuse puhul tuleb silmas pidada, et see varieerub 0 kuni 1, ehk 0 kuni 100% vahel. Seega kui täituvus suureneb 1 protsendipunkti võrra, suureneb lühiajaline üüritootlus 0,056 protsendipunkti võrra.

Magamistubade arvul on lühiajalisele üüritootlusele negatiivne mõju. Iga täiendav magamistuba vähendab lühiajalist üüritootlust 1,36 protsendipunkti võrra.

Tabel 6. Pikaajalise üüritootluse esialgse mudeli koefitsiendid

Muutuja	Pikaajaline üüritootlus
Mudeli standardviga	0,0092
Determinatsioonikordaja $R^2$	0,0420
Korrigeeritud $R^2$	-0,0469
Mudeli olulisus p	0,9447
n	166
Konstant $\beta$	0,0416***
Magamistubade arv	-0,0010
Vannitubade arv	0,0008
Pindala	$4,5504e^{-6}$
Piirkond 2	-0,0018
Piirkond 3	0,0013
Piirkond 4	0,0033
Piirkond 5	0,0010
Piirkond 6	0,0036
Piirkond 7	0,0023
Piirkond 8	-0,0003
Ehitusperiood 2 (1960-1999)	-0,0001
Ehitusperiood 3 (2000-...)	-0,0014
Korrus 2-4	-0,0005
Korrus 5+	0,0007

Allikas: Alpstål (2023a)

Pikaajalise üüritootluse ja korterite karakteristikute vahelise seose uurimiseks loodi regressioonmudel, kus sõltuvaks muutujaks on pikaajaline üüritootlus ja sõltumatuteks muutujateks korteri karakteristikud. Sõltumatud muutujad on täpsemalt välja toodud peatükis 2.3 ja nähtavad tabelist 6. Pikaajalise üüritootluse ja korterite karakteristikute korrelatsioonimaatriks on näha lisas 2. Korrelatsioonimaatriksist selgub, et kõige tugevam korrelatsioon on magamistubade arvu ja korteri pindala vahel, korrelatsioonikordaja on 0,848. Tootlus ei ole ühegi korteri karakteristikuga tugevas korrelatsioonis. Esialgses regressioonmudelis ei ole ükski seletav tunnus ega mudel ise statistiliselt oluline. Peale ükshaaval seletavate tunnuste eemaldamist ei jäänud mudelisse ühtegi statistiliselt olulist seletavat tunnust. Seega regressioonanalüüsi käigus ei tuvastatud korterite pikaajalise üüritootluse ja karakteristikute vahel statistiliselt olulisi seoseid. Tulemus võib olla tingitud sellest, et kõik valimisse kaasatavad korterid asusid väga sarnases piirkonnas ehk Keslinna linnaosas ja selle ümbruses. Selle tõttu ei erine ka tootlused ja korterid üksteisest väga oluliselt.

### 3.2. Korterite karakteristikute seos lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootluste vahedega

Selleks, et tuvastada, millist tüüpi korterit on kõige tulusam lühiajaliselt välja üürida, analüüsitakse lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahe seost korterite karakteristikutega. Seda tehes tuvastatakse, milliste karakteristikutega korteritel on suurim erinevus lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahel. Kui korteri lühiajaline miinus pikaajaline üüritootlus on positiivne ja suur, on investoril mõistlik kaaluda pikaajalise strateegia kasutamise asemel lühiajalist strateegiat.

Lisas 3 on näha sõltuva muutuja lühiajaline miinus pikaajalise üüritootluse ja korterite karakteristikute korrelatsioonimaatriks. Sõltuval muutujal ei ole ühegi muutujaga tugevat korrelatsiooni. Sõltuva muutuja kõige tugevam seos on magamistubade arvuga, korrelatsioonikordajaga -0,137. Regressioonanalüüsi käigus luuakse esmalt regressioonimudel, kus sõltuvaks muutujaks on lühiajaline miinus pikaajaline üüritootlus ja sõltumatuteks muutujateks magamistubade arv, vannitubade arv, külastajate mahutavus, piirkond ja ehitusperiood. Kortereid on võimalik selliselt võrrelda, sest lühiajalisi üüripakkumisi, pikaajalisi üüripakkumisi ja müügipakkumisi kokku sobitades jälgiti, et kõigil kolmel korteril oleks sama magamis- ja vannitubade arv, asuksid samas piirkonnas ning oleks ehitatud samas perioodis. Esialgses mudelis on olulisuse nivool 0,05 statistiliselt olulisi tunnuseid kaks. Pärast ükshaaval statistiliselt mitteoluliste tunuste eemaldamist jääb lõplikku mudelisse alles kaks tunnust, magamistubade arv ja külastajate mahutavus (Tabel 7). White'i testi olulisuse tõenäosuseks on 0,0044, seega esineb heteroskedastiivsus. Heteroskedastiivsuse esinemise puhul võimaldab mudelit kasutada kohandatud standardvigade kasutamine. Peale kohandatud standardvigade lisamist on endiselt mõlemad seletavad tunnused statistiliselt olulised. Doormik-Hanseni testi olulisuse tõenäosus on 0,0843, see on olulisuse nivoost 0,05 suurem ja seega alluvad jääkliikmed normaaljaotusele. Mõlema seletava tunnuse varieeruvusindeks on 2,092, seega multikollineaarsuse risk puudub. Mudel ise on statistiliselt oluline, kuid kirjeldab vaid 6,08% üüritootluste vahe muutusest ära. Mudel läbis testid ning selle põhjal võib teha järeldusi.

Mudelis ei tuvastatud sarnaselt eelnevatele mudelitele sõltuva muutuja seost piirkondadega. Piirkondade eemaldamiseks kasutati sarnaselt eelnevatele mudelitele F-testi, mille tulemuseks oli nullhüpotees. Põhjus on tõenäoliselt sama, mida lühiajalise üüritootluse mudeli juures mainiti ehk korterite paiknemine sarnases asukohas. Samuti ei ole statistiliselt olulist seost üüritootluste vahe ja vannitubade arvu vahel. Vannitubade arv ei erine korteriti palju, mistõttu on loogiline antud

tunnuse mõju puudumine üüritootluste erinevusele. Kuigi ehitusaasta fiktiivsed tunnused olid esialgses mudelis nivool 0,1 statistiliselt olulised, ei jäänud need siiski lõplikku mudelisse ja ehitusaasta ning üüritootluste vahe vahel statistiliselt olulist seost ei tuvastatud.

Tabel 7. Lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahe esialgse ning lõpliku mudeli koefitsiendid

Muutuja	Lühiajaline miinus pikaajaline üüritootlus, esialgne mudel	Lühiajaline miinus pikaajaline üüritootlus, lõplik mudel
Mudeli standardviga	0,0230	0,0237
Determinatsioonikordaja R <sup>2</sup>	0,1678	0,0608
Korrigeeritud R <sup>2</sup>	0,1025	0,0493
Mudeli olulisus p	0,0039	0,0043
n	166	166
Konstant $\beta$	0,0130	0,0188***
Magamistubade arv	-0,0087**	-0,0106***
Vannitubade arv	0,0058	-
Külastajate mahutavus	0,0017	0,0035***
Piirkond 2	0,0010	-
Piirkond 3	-0,0116	-
Piirkond 4	0,0054	-
Piirkond 5	-0,0033	-
Piirkond 6	-0,0129	-
Piirkond 7	-0,0092	-
Piirkond 8	0,0096	-
Ehitusperiood 2 (1960-1999)	0,0111*	-
Ehitusperiood 3 (2000-...)	0,0091**	-

Allikas: Alpstäl (2023a)

Regressioonanalüüsi puhul on tuvastatud, et suurim erinevus lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahel on stuudiokorteritel. Iga täiendav magamistuba vähendab erinevust lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahel 1,06 protsendipunkti võrra. Kui korter mahutab rohkem külastajaid, siis suureneb erinevus lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahel lühiajalise üüritootluse kasuks. Iga täiendav külastaja mahutavus suurendab üüritootluste erinevust 0,35 protsendipunkti võrra. Mudeli põhjal pakub stuudiokorter, mis mahutab 2 külastajat, lühiajaliselt välja üürides 2,58 protsendipunkti suuremat tootlust kui pikaajaliselt välja üürides, kui samasugune korter mahutab 4 külastajat, on erinevus 3,28 protsendipunkti. Ühe magamistoaga korteri, mis mahutab 4 inimest, puhul on lühiajaliselt üürides üüritootlus 2,22 protsendipunkti suurem kui pikaajaliselt üürides. Silmas tuleb pidada, et siin mainitud üüritootluste puhul on endiselt tegemist bruto üüritootlustega.

### 3.3. Järeldused ja ettepanekud

Pärast regressioonanalüüside tegemist järeldab autor, et lühiajaliselt välja üürides teenivad suurimat tootlust ilma magamistubadeta ehk stuudiokorterid. Iga täiendav magamistuba vähendab lühiajaliselt korterit välja üürides bruto üüritootlust 1,36 protsendipunkti võrra. Teistest tunnustest leiti, et lühiajalist üüritootlust mõjutab positiivselt korteri saadavus päevades, täituvus ja päeva hind. Iga täiendav päev, mille võrra korter on portaalis saadaval ehk välja renditav või juba välja renditud, suurendab lühiajalist üüritootlust 0,02 protsendipunkti võrra. Täpselt sama palju suurendab üüritootlust ka üürihinna tõus ühe euro võrra. Täituvuse suurenemine ühe protsendipunkti võrra suurendab lühiajalist üüritootlust 0,056 protsendipunkti võrra. Saadud tulemused on loogilised ja sarnaseid tulemusi on leidnud ka teised autorid. Coles *et al.* (2017) toovad oma uuringus välja, et mida rohkem on korter välja rentimiseks saadaval, seda kasulikum on seda lühiajaliselt välja rentida. Saadud tulemuste põhjal järeldab autor, et kui korteri omanik on otsustanud korterit lühiajaliselt välja üürida, tasub tal hoida korterit saadaval võimalikult paljudel päevadel ning leida võimalusi, kuidas selle täituvust suurendada. Kuigi regressioonmudeli põhjal tuvastati, et korteri päevahinna tõus suurendab tootlust, ei pruugi lihtsalt hinna tõstmine sellist efekti anda. Ainult hinna tõstmine võib vähendada korteri täituvust ja seeläbi hoopis tootlust vähendada. Hinna tõstmisega peavad paranema ka küllastajatele pakutavad hüved või korter ise.

Uurimistöös kasutatud andmete põhjal ei leidnud autor Tallinna Kesklinna korterite pikaajalise üüritootluse ja korterite karakteristikute vahel statistiliselt olulist seost. Autor toob välja, et tulemus võib olla tingitud korterite paiknemisest väga sarnases piirkonnas, mille tõttu nende tootlused ei erine oluliselt. Kõik töösse kaasatud korterid asuvad Tallinna Kesklinnas ja Kalamaja asumis.

Regressioonanalüüsi käigus tuvastati statistiliselt oluline seos korterite lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahe ning korterite karakteristikute vahel. Leitud mudelist järeldub, et iga täiendav magamistuba vähendab lühiajalisest väljaüürimisest saadavat suuremat brutotootlust võrreldes pikaajalise üüritootlusega 1,06 protsendipunkti võrra ning iga täiendava küllastaja mahutavus suurendab erinevust 0,35 protsendipunkti võrra. Saadud mudelist järeldub, et stuudiokorter, mis mahutab 2 küllastajat, pakub lühiajaliselt välja üürides 2,58 protsendipunkti suuremat brutotootlust kui pikaajaliselt välja üürides, kui samasugune korter mahutab 4 küllastajat, on erinevus 3,28 protsendipunkti. Seega kui investoril on Tallinnas stuudiokorter, mis asub ühes töösse kaasatud piirkonnas, tasub tal kaaluda selle lühiajaliselt välja rentimist. Lisaks tasub korterit lühiajaliselt

väljaüürival kinnisvara omanikul mõelda, kuidas ta saaks korterisse rohkem külastajaid mahutada, sest see suurendab lühiajalist üüritootlust võrreldes pikaajalise üüritootlusega. Üheks võimaluseks on näiteks tavalise diivani asemel diivanvoodi paigutamine elutuppa.

Lühiajaline üüritootlus on pikaajalisest üüritootlusest suurem ka suuremate korterite puhul, kuid kui võtta arvesse kõik kulud, ei pruugi korteri omanikel olla kasulik kolme ning enam magamistoaga kortereid lühiajaliselt välja üürida, sest bruto üüritootluste vahe on suurte korterite puhul väike. Nii Shokoohyar *et al.* (2020) kui ka Manganelli *et al.* (2020) toovad välja, et lühiajaliselt korterit välja üürides kaasnevad suuremad kulud ning antud strateegia ei pruugi alati kasumlikum olla. Tööst selgub, et kolme magamistoaga korterite üüritootluste vahe on 1,3 protsendipunkti, pärast kulude arvesse võtmist võib saadav võit kaduda. Silmas tuleb pidada, et autor kasutab töös bruto üüritootlusi, ehk tehtavad kulutused ei ole tootluse arvutamisel arvesse võetud.

Läbiviidud regressioonanalüüside käigus ei tuvastatud statistiliselt olulist seost üüritootluste ja piirkondade vahel. Kuid kirjeldavas statistikas välja toodud tabeli 6 põhjal tuvastati, et lühiajaliselt korterit välja üürides on bruto üüritootlused suurimad Kalamaja, Vanalinna ja Sadama asumites asuvatel korteritel. Samades asumites on lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse erinevus suurim. Tegemist on turistide seas populaarsete piirkondadega. Kui korteri omanikul asub korter ühes nendest piirkondades, siis tasub tal kindlasti kaaluda oma korteri lühiajaliselt välja üürimist, et teenida suuremat tootlust. Kalamajas asuvate korterite pikaajalise ja lühiajalise üüritootluse vahe on 2,9 protsendipunkti. Sellise erinevuse puhul on küllaltki tõenäoline, et pärast kulude arvesse võtmist on korterite lühiajaliselt välja üürides teenitav kasum suurem, kui pikaajaliselt välja üürides. Kalamaja puhul on plussiks asjaolu, et seal võib leida veidi odavama hinnaga kortereid kui Sadama või Vanalinna asumites, kuid teenitav tulu on samas suurusjärgus, sest asukoht on turistidele atraktiivne.

Uurimistöö käigus on selgunud, et korterit lühiajaliselt välja üürides erineb teenitav tulu olenevalt hooajast. Kõrghooajal ja madalhooajal ühes kuus teenitav tulu võib erineda kaks kuni kolm korda. Kõrghooajaks on suvekuud juuni, juuli ja august ning madalhooajaks kõik teised kuud. Veidi suuremat tulu teenitakse ka detsembrikuus. Üheks korteri omanikule kasulikuks strateegiaks võib olla ka korteri suvel lühiajaliselt välja üürimine ja madalhooajal pikaajalisele üürile andmine. Airdna andmebaasi andmetest Tallinna Airbnb korterite kohta selgub, et 65% lühiajaliselt

väljaüürivatest korteritest on portaalis aktiivsed ehk saadaval või juba välja üüritud alla 181 päeva aastas. Sellest järeldeb, et suur osa kortereid on üüril vaid hooajaliselt.

Teema edasiseks uurimiseks on mitmeid võimalusi. Tulevastes uuringutes tasuks arvesse võtta ka lühiajalise ja pikaajalise üürimisega kaasnevad kulud, kui selleks leitakse sobiv meetod. Kulude arvesse võtmine eeldab täiendavate andmete kaasamist näiteks ettevõtete või isikute käest, kes rendivad kortereid välja. Teiseks ettepanekuks on lühiajalise ja pikaajalise väljaüürimise kohta andmete hankimine täiendavatest allikatest, et kaasata ka teistel platvormidel väljaüüritavaid kortereid. Kolmandaks võimaluseks on laiendada piirkondade arvu ning uurida kogu Eesti lühiajaliselt ja pikaajaliselt üürivate korterite üüriturgu.

## KOKKUVÕTE

Lõputöö eesmärgiks oli hinnata Tallinna üürikorterite lühiajaliselt ja pikaajaliselt välja üürides saadava üüritootluse seost korterite karakteristikutega ning selgitada välja, millist tüüpi kortereid on kõige tulusam lühiajaliselt välja üürida. Eesmärgi saavutamiseks uuriti, millistel korterite karakteristikutel on seos lühiajalise üüritootlusega, pikaajalise üüritootlusega ning lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahega.

Lühiajaliste üürikorterite andmed saadi Airdna andmebaasist, mis kuvab Airbnb platvormil saadavalolevate korterite andmeid, pikaajaliste üürikorterite ja korterite hinna kohta koguti andmed Eesti suurimast kinnisvaraportaalist kv.ee. Töös kasutatavad andmed on hangitud 2023. aasta veebruarikuus. Korteri lühiajalised ja pikaajalised üüripakkumised ning müügipakkumised viidi käsitsi kokku, jälgides et kõik kolm oleksid võimalikult sarnased. Saadud info põhjal arutati välja bruto üüritootlused, ehk tootluse arvutamisel ei ole kulusid arvesse võetud. Käesolevas töös kasutatakse bruto üüritootlusi, sest kättesaadav info kulude kohta puudub. Lõplikku valimisse kaasati 166 korterit Tallinna Kesklinna asumitest ja Kalamajast. Tegemist on piirkondadega, kus on enim lühiajaliselt väljaüüritavaid kortereid.

Saadud info põhjal loodi kolm regressioonimudelit. Regressioonanalüüsi käigus tuvastati, et töösse kaasatud piirkondades asuvate korterite lühiajalisel üüritootlusel on negatiivne seos magamistubade arvuga. Iga täiendav magamistuba vähendab lühiajalist bruto üüritootlust 1,36 protsendipunkti võrra. Positiivne seos üüritootlusega on saadaolevate päevade arvul, täituvusel ja hinnal. Pikaajalise üüritootluse ja korterite karakteristikute vahel statistiliselt olulist seost ei leitud. Autor pakub välja, et tulemus võib olla tingitud valimisse kaasatud korterite paiknemisest väga sarnases piirkonnas, mille tõttu nende üüritootlused ei erinenud oluliselt.

Selleks, et tuvastada, millist tüüpi kortereid on kinnisvara omanikel kõige kasulikum lühiajaliselt välja üürida pikaajalise väljaüürimise asemel, loodi regressioonimudel, kus sõltuvaks muutujaks on lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahe ning sõltumatuteks muutujateks korteri karakteristikud. Analüüsi käigus selgus, et iga täiendav magamistuba vähendab lühiajalisest



väljaüürimisest saadavat bruto üüritootlust võrreldes pikaajalise üüritootlusega 1,06 protsendipunkti võrra ning iga täiendava külastaja mahutavus suurendab lühiajalist üüritootlust võrreldes pikaajalise üüritootlusega 0,35 protsendipunkti võrra.

Regressioonanalüüside põhjal on jõudnud autor järeldusele, et kinnisvara omanikul tasub kaaluda korteri lühiajalisele üürile andmist, kui tema korter on ilma magamistubadeta ehk stuudiokorter. Kui on otsustatud korter lühiajalisele üürile anda, siis tasub otsida võimalusi, kuidas korterisse rohkem külastajaid magama mahutada ja täituvust suurendada. Soovitav on hoida korterit saadaval võimalikult paljudel päevadel, sest see suurendab üüritootlust. Kortrite andmeid täiendavalt analüüsides selgus, et kõige suurem erinevus lühiajalise ja pikaajalise üüritootluse vahel on Kalamaja, Vanalinna ja Sadama piirkondades asuvatel korteritel, vastavalt 2,9; 2,8 ja 2,7 protsendipunkti. Seega, kui investoril asub korter ühes nendest piirkondadest, tasub tal samuti kaaluda korteri lühiajalisele üürile andmist. Selliste bruto üüritootluste erinevuste puhul saavutab kinnisvara omanik tõenäoliselt lühiajaliselt üürides suurema kasumi kui pikaajaliselt üürides.

Autor tuvastas töö käigus, et Tallinna lühiajaliste üürikortritega teenitav tulu varieerub palju olenevalt hooajast. Kõrghooajal ehk juunist augustini teenitakse Tallinna kõigi lühiajaliste korteritega kaks kuni kolm korda suuremat tulu kui madalhooajal. Tallinna lühiajalistest Airbnb korteritest on 65% aktiivsed ehk saadaval või juba välja üüritud alla 181 päeva aastas, seega suur osa korteri omanikke rendib oma korterit lühiajaliselt välja vaid hooajaliselt.

Teemat on võimalik edasi uurida, kaasates andmeid ka teistel portaalidel pakutavate lühiajaliste üürikortrite kohta. Teiseks ettepanekuks on tehtavate kulutuste arvesse võtmine ja selleks sobiva meetodi ning kättesaadavate andmete leidmine. Kolmandaks võimaluseks on kaasata uuringusse rohkem piirkondi ning uurida kogu Eesti lühiajaliste ja pikaajaliste korterite üüriturgu.

## **SUMMARY**

### **COMPARISON OF TALLINN'S SHORT-TERM AND LONG-TERM RENTAL APARTMENTS YIELD AND RELATION WITH APARTMENT CHARACTERISTICS**

Artur Fredrik Alpstål

Investing in real estate has been one of the most stable ways to invest money. When investing in rental apartments, investors earn money from the increase of the property value and rental income. The most common way is to rent the apartment out for long-term. Investors who are looking for higher yield have started to rent out apartments for short-term on Airbnb and Booking.com. This way a bigger revenue can be earned, but at the same time the costs will also increase.

The difference of short-term and long-term rental apartments market has been studied in multiple researches all over the world. Manganeli, Tataranna and De Paolo (2022) studied the differences of long-term and short-term rental markets in Italy. Önder, Weismayer, and Gunter (2019) have studied the price differences of the traditional hotel market and short-term rentals in Tallinn. But the difference in short-term and long-term rental apartments yield of the Estonian market has not been studied.

The research problem of the paper is the fact that short-term rental apartments yield and the effect of the factors to the yield have not been studied about the Estonian market before. Investors do not have the information on how much higher yield they will earn when renting their apartments out for short-term or if they even earn a higher yield. The aim of the research paper is to examine the relations of short-term and long-term apartments yield in Tallinn with the characteristics of the apartments, and to identify which type of apartments are most profitable to be rented out for short-term.

Data for short-term rental apartments in Tallinn is gathered from Airdna database, data for long-term rental apartments and the prices of the apartments is gathered from Estonia's largest online

real estate listing website kv.ee. The data was gathered in February 2023. All three parts of the data are manually matched together to identify the potential short-term and long-term rental income and buying price for each apartment. From that information the gross yields are calculated. All the yields that are used in the research are gross yields, expenses were not taken into account, as that information was not available. The analysis includes a total of 166 observations from the areas of Tallinn City Centre and Kalamaja. The sample size was limited by the amount of matched apartments that could be found.

Three regression models were made to achieve the aim of the study. The regression analysis showed that the number of bedrooms have a negative effect on short-term rental apartments yield. Each additional bedroom decreases the yield of short-term rental apartments by 1,36 percentage point. The number of days available, occupancy rate, and price per day have a positive effect on short-term rental apartments yield. No effect of apartments characteristics to the long-term rental apartments yield was identified. The author suggests that this result could be due to the fact that all apartments, which were observed, are located in a very similar area and because of that their yields do not differ significantly.

To identify which type of apartments are most profitable to be rented out for short-term compared to long-term, a regression model was made where the dependent variable is short-term minus long-term yield and apartment characteristics are independent variables. It was identified that each additional bedroom decreases the additional yield that is earned by short-term renting compared to long-term renting, by 1,06 percentage point. Each additional guest that can be accommodated in the apartment increases the difference by 0,35 percentage point. The author concludes that investors should consider renting out their apartments for short-term if the apartments are studio apartments. When they have decided to rent out the apartment for short-term then they should find ways how to accommodate more people and to increase occupancy, as these factors increase the yield.

The author also found that apartments that are in Kalamaja, Vanalinna and Sadama areas offer significantly higher yields when rented out for short-term compared to long-term. The differences are 2,9 to 2,7 percentage points. If the property owner has an apartment in one of these areas then they will probably earn higher profits when renting their apartment out for short-term, even after taking expenses into account. By analyzing short-term rentals data from 2018 the author identified that the revenue earned by short-term rental apartments varies by season. In the high season

months, which are from June to August, two to three times higher revenue is earned compared to low season months. The data also shows that 65% of short-term rentals are available or rented out for less than 181 days in year. This shows that large part of short-term apartments in Tallinn are only rented out seasonally. The subject can be further examined by including data of short-term rentals that are available on other sites, by including data of the expenses that come with short-term and long-term rental strategy. Or by increasing the number of areas that are examined, to get results for the whole Estonian short-term and long-term apartments market.

## KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Airbnb. (2023). *Amsterdam*. Kasutatud 5. märts 2023  
[https://www.airbnb.com/ee/help/article/860?\\_set\\_bev\\_on\\_new\\_domain=1670166323\\_ZTI5NzM3MzhmZTNj](https://www.airbnb.com/ee/help/article/860?_set_bev_on_new_domain=1670166323_ZTI5NzM3MzhmZTNj)
- Airdna. (2023) Tallinn, EE. Kasutatud 16. veebruar 2023 <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ee/default/tallinn/overview>
- Alpstâl, A. F. (2023a). Elektrooniline lisa 1. [https://docs.google.com/document/d/1Scq-37YP\\_y2i4L5wY--2FEfQKmfTtTR/edit?usp=sharing&oid=100806760672508058218&rtpof=true&sd=true](https://docs.google.com/document/d/1Scq-37YP_y2i4L5wY--2FEfQKmfTtTR/edit?usp=sharing&oid=100806760672508058218&rtpof=true&sd=true)
- Alpstâl, A. F. (2023b). Elektrooniline lisa 2.  
<https://docs.google.com/spreadsheets/d/17NXG4Jjno49VMQpuX-1cyEt7bunnaJgz/edit?usp=sharing&oid=100806760672508058218&rtpof=true&sd=true>
- Aznar, P., Sayeras Maspera, J. M., Segarra, G., & Claveria, J. (2018). Airbnb competition and hotels' response: the importance of online reputation. *Athens Journal of Tourism*.
- Ayouba, K., Breuillé, M.-L., Grivault, C., & Le Gallo, J. (2020). Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. *International Regional Science Review*, 43(1–2), 76–104.
- Bracke, P. (2015). House prices and rents: Microevidence from a matched data set in Central London. *Real Estate Economics*, 43(2), 403-431.
- Chen, Y., Huang, Y. & Tan, C. (2021). Short-term rental and its regulations on the home-sharing platform. *Information & Management*, 58(3) 103322.  
<https://doi.org/10.1016/j.im.2020.103322>
- Chen, Y., & Xie, K. (2017). Consumer valuation of Airbnb listings: A hedonic pricing approach. *International journal of contemporary hospitality management*, 29(9), 2405-2424.
- Clark, S., & Lomax, N. (2020). Rent/price ratio for English housing sub-markets using matched sales and rental data. *Area*, 52(1), 136-147.
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688.

- Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L., & Chamusca, P. (2021). Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspectives*, 40, 100879. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>
- Coles, P. A., Egesdal, M., Ellen, I. G., Li, X., & Sundararajan, A. (2017). Airbnb usage across New York City neighborhoods: Geographic patterns and regulatory implications. *Forthcoming, Cambridge Handbook on the Law of the Sharing Economy*.
- Eliasson, L. & Ragnarsson, Ö. (2018). Short-term renting of residential apartments. Effects of Airbnb in the Icelandic housing market. *Central bank of Iceland. Department of Economics, wp76*.
- Eurostat. (2023). Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey. Kasutatud 6. märts 2023 [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO02\\_\\_custom\\_3553007/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_3553007/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691)
- Garcia-López, M., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2019). Do short-term rental platforms affect housing markets? evidence from airbnb in Barcelona. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Morton, J., & Goodwill, A. (2018a). Pricing in the sharing economy: A hedonic pricing model applied to Airbnb listings. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(1), 46-56.
- Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Yao, L. & Morton, J. (2018b). Use of dynamic pricing strategies by Airbnb hosts. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 30(1), 2-20.
- Gunter, U., & Önder, I. (2018). Determinants of Airbnb demand in Vienna and their implications for the traditional accommodation industry. *Tourism Economics*, 24(3), 270-293.
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814-844.
- Hanimägi, A. (2020, 3. juuni). Andre Hanimägi Airbnb korteritest: mis imeäri on Eestis lühimajutus, et seda reguleerida ei tohi?. *Eesti Päevaleht*. Kasutatud 5. märts 2023 <https://epl.delfi.ee/artikkel/90060779/andre-hanimagi-airbnb-korteritest-mis-imeari-on-eestis-luhimajutus-et-seda-reguleerida-ei-tohi>
- Jefferson-Jones, J. (2015). Can short-term rental arrangements increase home values?: A case for Airbnb and other home sharing arrangements. *The Cornell Real Estate Review*, 13.
- KV.EE (2023a). Hinnastatistika. Kasutatud 9. märts 2023 <https://www.kv.ee/hinnastatistika>
- KV.EE (2023b). Korterite müügi- ja üürikuulutused. Kasutatud 16. veebruar 2023 <https://www.kv.ee/>

- Kwok, L. & Xie, K.L. (2019). Pricing strategies on Airbnb: Are multi-unit hosts revenue pros?. *International Journal of Hospitality Management*, 82, 252-259. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.09.013>
- Majutusteenuse osutamise nõuded. RT I, 22.04.2021, 11.
- Maksu- ja Tolliamet. (2022). *Üüri- ja renditulu, litsentsitasu*. Kasutatud 5. märts 2023 <https://www.emta.ee/eraklient/maksud-ja-tasumine/maksustatavad-tulud/uuri-ja-renditulu-litsentsitasu>
- Manganelli, B., Tataranna, S., & De Paola, P. (2020). A Comparison of Short-Term and Long-Term Rental Market in an Italian City. *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2020*, 12251, 884-898.
- Nurga, A. (toim). (2007). *Investeermise teejuht*. Äripäev.
- Oskam, J., van der Rest, J. P., & Telkamp, B. (2018). What's mine is yours—but at what price? Dynamic pricing behavior as an indicator of Airbnb host professionalization. *Journal of Revenue and Pricing Management*, 17, 311-328.
- Roos, M. (2019). Korteriomandite üüritootluste võrdlev analüüs Tallinna linnaosades [Magistritöö, Tallinna Tehnikaülikool]. TalTech Raamatukogu Digikogu. <https://digikogu.taltech.ee/et/item/69569a11-4f1a-4d75-b4b7-76537b942778>
- Sauga, A. (2020). *Statistika õpik majanduseriala üliõpilastele*. TalTech kirjastus.
- Shokoohyar, S., Sobhani, A. & Sobhani, A. (2020). Determinants of rental strategy: short-term vs long-term rental strategy. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 32(12), 3873-3894. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-03-2020-0185>
- Sirmans, S., Sirmans, C., & Benjamin, J. (1989). Determining apartment rent: the value of amenities, services and external factors. *Journal of Real Estate Research*, 4(2), 33-43.
- Smith, M. H., & Smith, G. (2006). Bubble, bubble, where's the housing bubble?. *Brookings Papers on Economic Activity*, 2006(1), 1-67.
- Tearu, K. (2023). *Kinnisvara üürimine ning sellega kaasnevad maksud*. Kasutatud 5. märts 2023 <https://pilvebyroo.ee/kinnisvara-uurimine-maksud-ja-kulud/>
- Teubner, T., Hawlitschek, F., & Dann, D. (2017). Price determinants on Airbnb: How reputation pays off in the sharing economy. *Journal of Self-Governance and Management Economics*, 5(4), 53-80.
- Toomark, T. & Hindpere, E. (2012). *Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas?*. Kinnisvarakool OÜ
- TurS. RT I, 04.12.2020, 3.
- Vahter, M (2019, 24. juuli). *Kas kinnisvarasse investeerimine tasub enam ära?*. Kasutatud 9. veebruar 2022 <https://www.adaur.ee/kas-kinnisvarasse-investeerimine-tasub-enam->

ara/?fbclid=IwAR155L7uvdEEullno74bnquLsXaHbvdYRiVCE45haoHD3-ssL5rldpXBavE

- Wang, D., & Nicolau, J. L. (2017). Price determinants of sharing economy based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb. com. *International Journal of Hospitality Management*, 62, 120-131.
- Wyman, D., Mothorpe, C., & McLeod, B. (2022). Airbnb and VRBO: The impact of short-term tourist rentals on residential property pricing. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3279-3290.
- Önder, I., Weismayer, C., & Gunter, U. (2019). Spatial price dependencies between the traditional accommodation sector and the sharing economy. *Tourism Economics : The Business and Finance of Tourism and Recreation*, 25(8), 1150-1166.
- Üürimine. (2023, 28. veebruar). Riigiportaal eesti.ee. Kasutatud 5. märts 2023  
<https://www.eesti.ee/et/eluase-ja-keskkond/eluaseme-soetamine/ueuerimine>



## LISAD

### Lisa 1. Valimi korrelatsioonimaatriks muutujaga lühiajaline üüritootlus

Correlation coefficients, using the observations 1 - 166  
5% critical value (two-tailed) = 0,1524 for n = 166

Tootlus	Päevi saadaval	Päeva hind	Täituvus	Magamistube	
1,0000	0,6371	-0,0040	0,3562	-0,1650	Tootlus
	1,0000	0,1793	0,0576	0,2037	Päevi saadaval
		1,0000	-0,3665	0,6747	Päeva hind
			1,0000	-0,1632	Täituvus
				1,0000	Magamistube
	Vannitube	Külastajaid	Keskmine hinnang	Hinnanguid	
	0,0297	0,0303	-0,0122	0,2774	Tootlus
	0,2094	0,2917	-0,1248	0,3855	Päevi saadaval
	0,6371	0,6913	0,0044	-0,1121	Päeva hind
	-0,1783	-0,1536	0,1010	0,3293	Täituvus
	0,5304	0,7226	-0,1069	0,0276	Magamistube
	1,0000	0,6253	0,0281	-0,0242	Vannitube
		1,0000	-0,0819	0,1093	Külastajaid
			1,0000	0,1029	Keskmine hinnang
				1,0000	Hinnanguid

Allikas: autori arvutused ökonomeetriapaketis Gretl

## Lisa 2. Valimi korrelatsioonimaatriks muutujaga pikaajaline üüritootlus

Correlation coefficients, using the observations 1 - 166  
 5% critical value (two-tailed) = 0,1524 for n = 166

Tootlus	Magamistube	Vannitube	Pindala	Korrus	
1,0000	-0,0742	-0,0283	-0,0706	-0,0566	Tootlus
	1,0000	0,5304	0,8483	0,1634	Magamistube
		1,0000	0,5996	0,1535	Vannitube
			1,0000	0,2000	Pindala
				1,0000	Korrus
					Ehitusaasta
				0,0016	Tootlus
				-0,1787	Magamistube
				-0,2117	Vannitube
				-0,2916	Pindala
				0,1396	Korrus
				1,0000	Ehitusaasta

Allikas: autori arvutused ökonomeetriapaketi Gretl

**Lisa 3. Valimi korrelatsioonimaatriks muutujaga lühiajaline miinus pikaajaline üüritootlus**

Correlation coefficients, using the observations 1 - 166  
 5% critical value (two-tailed) = 0,1524 for n = 166

Lüh.-Pikk tootlus 1,0000	Magamistube	Vannitube	Külastajaid	Ehitusaasta	
	-0,1367	0,0401	0,0432	0,0491	Lüh-Pikk tootlus
	1,0000	0,5304	0,7226	-0,1787	Magamistube
		1,0000	0,6253	-0,2117	Vannitube
			1,0000	-0,2539	Külastajaid
				1,0000	Ehitusaasta

Allikas: autori arvutused ökonomeetriapaketi Gretl

## Lisa 4. Lihtlitsents

### Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks<sup>1</sup>

Mina, Artur Fredrik Alpstål

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Tallinna lühiajaliselt ja pikaajaliselt üüritavate korterite üüritootluste võrdlus ja seos korterite karakteristikutega“,

mille juhendaja on Karin Jõeveer,

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

---

11.05.2023

---

<sup>1</sup> Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal vastavalt üliõpilase taotlusele lõputööle juurdepääsupiirangu kehtestamiseks, mis on allkirjastatud teaduskonna dekaani poolt, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil. Kui lõputöö on loonud kaks või enam isikut oma ühise loomingu tegevusega ning lõputöö kaas- või ühisautor(id) ei ole andnud lõputööd kaitsvale üliõpilasele kindlaksmääratud tähtajaks nõusolekut lõputöö reprodutseerimiseks ja avalikustamiseks vastavalt lihtlitsentsi punktidele 1.1. ja 1.2, siis lihtlitsents nimetatud tähtaja jooksul ei kehti.