

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL  
Majandusteaduskond  
Majandusanalüüsi ja rahanduse instituut

Helen Urbel

**NOORTE JAOKS OLULISED KVALITEEDINÄITAJAD  
ELAMISPINNA SOETAMISEL**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: vanemteadur Ene Kolbre, PhD

Tallinn 2017

Olen koostanud töö iseseisvalt.

Töö koostamisel kasutatud kõikidele teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele on viidatud.

Helen Urbel .....

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 134926

Üliõpilase e-posti aadress: helen.urbel@gmail.com

Juhendaja vanemteadur Ene Kolbre:

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

## SISUKORD

ABSTRAKT .....	4
SISSEJUHATUS .....	5
1. TEOREETILINE KÄSITLUS .....	7
1.1 Kinnisvaraturu mõiste ja liigitus .....	7
1.2 Elamispinnatürg .....	8
1.3 Elamispinna nõudlust ja pakkumist mõjutavad tegurid .....	10
1.4 Kinnisvara kvaliteedi hindamine .....	11
1.5 Kvaliteedi hindamise standardid .....	14
2. METOODIKA .....	17
2.1 Kvalitatiivne uurimismeetod .....	17
2.2 Vara kvaliteedi hindamise meetodika Eestis .....	18
3. EMPIIRILINE UURING .....	22
3.1 Uuringu tulemused .....	22
3.2 Tulemuste analüüs .....	32
3.3 Järeldused ja ettepanekud .....	37
KOKKUVÕTE .....	38
SUMMARY .....	40
VIIDATUD ALLIKAD .....	42
LISAD .....	45
Lisa 1. Küsimustiku ankeet .....	45
Lisa 2. Hetke elukoht ja ostmise plaan .....	49
Lisa 3. Eelistatud piirkond elamiseks .....	50

Lisa 4. Vastajate hinnangud kvaliteediteguritele .....	51
Lisa 5. Vastajate hinnangud kvaliteeditegurite gruppidele.....	52
Lisa 6. Sugu, haridus, vanus .....	53
Lisa 7. Brutosissetulek kuus .....	54
Lisa 8. Meeste hinnangud kvaliteediteguritele .....	55
Lisa 9. Naiste hinnangud kvaliteediteguritele.....	56
Lisa 10. Meeste ja naiste hinnangud kvaliteeditegurite gruppidele.....	57
Lisa 11. Kõige olulisemad kvaliteedinäitajad.....	58

## **ABSTRAKT**

Eestis hinnatakse vara kvaliteeti EVS 875 Vara hindamise osa 10 süsteemi alusel. Vara kvaliteedi hindamisest on huvitatud kõik kinnisvaraturul osalejad kuna kvaliteedi hindamise tulemus mõjutab vara väärtust. Hinnanguid antakse erinevatele kvaliteediteguritele ning gruppidele, mille alusel moodustub kvaliteediklassi koondhinnang.

Antud bakalaureusetöö eesmärgiks on välja selgitada kuidas noored hindavad kvaliteedinäitajaid elamispinnaturul ning millised on nende tulevikuootused eluaseme soetamisel. Lisaks on võrreldud tulemusi soolise ja haridustaseme jagunemise lõikes.

Kasutatud on kvalitatiivset uurimismeetodit. Küsimustik viidi läbi nii interneti-keskkonnas Google vormid kui ka paber kandjal Tallinna Tehnikaülikooli (endiste) tudengite seas. Valimiks oli 100 noort vanusevahemikus 19-30 eluaastat.

Uuringus selgus, et noored peavad kõige olulisemaks hoone kvaliteedi gruppi, seejärel asukoha ning kvaliteedi juhtimise gruppe. Meeste ja naiste tulemused erinesid rohkem kui bakalaureuse ja magistri tudengite omad. Üle 3/4 vastajatest planeerib osta endale elamispinda järgneva viie aasta jooksul, mis näitab noori kui olulist sihtgruppi elamispinnaturul. Kinnisvara kvaliteedi hindamisel tuleks kvaliteedi gruppe võtta arvesse erinevates osakaaludes.

Võtmesõnad: vara kvaliteedi hindamine, kinnisvaraturg, elamispinnaturg, jätkusuutlikkus, kvaliteediklassid

## SISSEJUHATUS

Kinnisvara hindamise tulemused annavad selle turu osalejatele olulist informatsiooni. Vara väärtus ja hind edastavad vajalikku teavet nii ostjatele, omanikele, rahastajatele, maakleritele kui ka investoritele. Kinnisvara hindamise üks osa on vara kvaliteedi hindamine, mida Eestis hakati rakendama peaaegu 10 aastat tagasi.

Käesoleval hetkel kasutatakse Eestis vara kvaliteedi hindamisel Standardisarja EVS 875, osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus. Kinnisvara jaotatakse kvaliteediklassideks selleks, et vara oleks võimalik paremini võrrelda ning üldistusi teha. Kvaliteediklassid koosnevad erinevatest teguritest, millega on võimalik iseloomustada kinnisvara väärtust ning tulupotentsiaali. Viimast hinnatakse järgmiste gruppide alusel:

- asukoha kvaliteet;
- hoone kvaliteet;
- kinnisvara juhtimise kvaliteet.

Hetkel arvestatakse neid kolme kvaliteeditegurite gruppi kinnisvara hindamisel võrdsetes osakaaludes. Tegelikult on probleemiks see, et inimeste eelistused on subjektiivsed ning nende hinnangud kvaliteediteguritele ja gruppidele võivad olla erinevad. Elamispinnaturul on üheks oluliseks sihtrühmaks noored, sest Eestis soetatakse esimene elamispind enamasti kahekümnendates eluaastates. Bakalaureusetöö eesmärgiks on välja selgitada milliseid kvaliteedinäitajaid peavad noored enda eelistuste kohaselt prioriteetsemaks ja milliseid vähem ning saada informatsioon sellest sihtgrupist kinnisvaraturul.

Käesoleva bakalaureusetöö põhiuurimisküsimus on järgmine:

- Kuidas hindavad kvaliteedinäitajaid noored eluasemeturul?

Uurimisprobleemi lahendamiseks on püstitatud lisauurimisküsimused:

- Millisel määral mõjutavad sotsiaal-demograafilised tegurid eelistusi kvaliteedinäitajate osas?
- Millised on tudengite tulevikuvaated elamispinna soetamisel?

Püstitatud uurimisülesannete lahendamiseks kasutatakse kvalitatiivset meetodit, et analüüsida hinnanguid kinnisvara kvaliteedinäitajatele. Küsimustiku koostamisel on aluseks võetud kinnisvara kvaliteeti käsitlev EV Standard 875-10. Töö autor viis küsitluse läbi Tallinna Tehnikaülikooli tudengite seas selgitamaks, millised kvaliteedinäitajad on noortele olulisemad ning millised vähem.

Esimeses peatükis käsitletakse antud teemat teoreetiliselt. Tuuakse kinnisvara- ja elamispiinnaturu mõiste, olemus ja liigitused. Antakse ülevaade teguritest, mis mõjutavad antud turgude nõudlust ja pakkumist ning vara väärtust. Kirjeldatakse vara kvaliteedi hindamise süsteemi olulisust ning sellega seonduvaid mõisteid. Viimases alapeatükis kirjutatakse erinevatest vara kvaliteedi hindamise standarditest.

Teises peatükis esitatakse antud bakalaureusetöös kasutatud uurimismeetodit. Kirjeldatakse küsimustiku koostamist, läbiviimist ning andmete analüüsimist. Lõpuks antakse detailne ülevaade vara kvaliteedi hindamise süsteemist, mida Eestis rakendatakse ning mis oli küsimustiku koostamise aluseks.

Kolmanda peatüki esimeses alapunktis esitletakse tulemused illustreeritult joonistel. Teises alapunktis arutletakse saadud tulemuste üle ning leitakse erinevaid seoseid. Viimases osas käsitletakse lühidalt olulisemaid tulemusi ning tuuakse ettepanekuid.

Vara kvaliteedi hindamine on oluline pankadele, kes annavad turuosalejatele laenu. Nemad soovivad teada vara väärtust, selle vastupidavust ja jätkusuutlikkust tagamaks vara säilimine antud laenuperioodi vältel. Maaklerid saavad selle informatsiooni põhjal viia kokku õiged ostjad ja müüjad ehk leida vastavale kinnisvarale sobiv sihtgrupp. Investorid ning müüjad on huvitatud vara võimalikult kõrgest väärtusest ning tulu teenimisest. Ostjad kasutavad hinnangut kvaliteetse kinnisvara leidmiseks. Hindajate jaoks on selgesti mõistetav ning turu nõudlusele vastav standard kompetentse töö aluseks.

Ene Kolbre, Angelika Kallakmaa- Kapsta ja Veronika Isjan on uurinud hindajate arvamust kvaliteedinäitajate osas 2011. aastal, kuid uurimata on noorte hinnangud elamispinna kvaliteedile, mis on vajalik informatsioon kõikidele turuosalistele.

Vara hindamise standardeid EV875 uuendatakse iga viie aasta järel, mistõttu võib töös saadud tulemuste põhjal toodud ettepanekuid edastada Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu standardite tööruhmale. Nemad saavad seda arvesse võtta kvaliteedinäitajate hindamise täiendamise eesmärgil.

# 1. TEOREETILINE KÄSITLUS

## 1.1 Kinnisvaraturu mõiste ja liigitus

Varaks nimetatakse isikule kuuluvate kohutuste ja õiguste kogumit. Vara jaguneb vallas- ja kinnisvaraks. (EVS 875-1:2015) Kinnisvara on asjaõigustest ja asjadest koosnev kompleksvara, mille põhiline komponent on maa. Kinnisvara moodustavad maatükk ja selle olulised osad ning maaga seotud asjaõigused. (Kaing 2011, 15)

Kinnisvaraturg on koht, kus toimuvad kinnisvaratehingud. Vastavalt tehingu liigile osalevad sellest kas üürile-, rendileandjad ja üürile-, rendilevõtjad või ostjad ja müüjad. Kinnisvaraturg saaks toimida nende kahe osapoolle abil, kuid tavaliselt võtavad protsessist osa ka teised. Kinnisvaraturul võivad osaleda veel kinnisvarafirmad, maaklerid, arendajad, hindajad, investorid, ehitajad, haldajad, kindlustusettevõtted ja pangad. (Nermann *et al* 2007, 9-10) Ostujõuline nõudlus käivitab turu ning mille olemasolul kinnisvara pakkujad toovad uusi objekte. (Kaing 2011, 69)

Kinnisvara saab liigitada mitmeti, näiteks tehingu põhjal jaguneb see üürituruks või rendi- ja omandituruks, mida kirjeldab tabel 1.

Tabel 1. Erinevused omandituru ja üüri- või rendituru vahel

Näitaja	Omanditurg	Üüri- või renditurg
Turu objekt	omandiõigus	kasutusõigus, omanik ei muutu
Maksmine	kohe (harvem järelmaksuga)	perioodiliselt, rendi suurus võib muuta
Vara eest vastutaja	uus omanik	omanik, mitte rentnik
Pantimine	omandit on võimalik	rendilepingut ei saa
Kinnitamine ja registreerimine	jah omandi üleminekul	enamasti rendilepingul ei

Allikas: (Ibid, 71)



Turusektorite alusel jaguneb kinnisvaraturg järgmiselt:

- Äriotstarbeline kinnisvara (kaubandus, majutus);
- Eluotstarbeline kinnisvara (korter, elamu);
- Põllu- ja metsamajanduslik kinnisvara (mets, talu, rohumaa);
- Tootmisotstarbeline kinnisvara (vabrik, tehas,);
- Muu kinnisvara (kirik, haigla, kool).

Vastavad sektorid jagunevad omakorda kas erinevate hoonetüüpide, hinnaklasside, kvaliteediklasside või valdamise järgi. (EVS 875-1:2015).

## 1.2 Elamispinnaturg

Elamispinnad jagunevad järgmiselt: eramud, suvilad, korterid ja talud. Esimesse gruppi kuuluvad rida-, ühe- ja kahepereelamud, teise aga aastaringselt kasutatavad suvekodud. (Nermann *et al* 2007, 48) Elamud jagunevad ehitusaja, kvaliteedi, asukoha, ja suuruse järgi. Suvilate alla kuuluvad suvilad ise, aga ka aiamajad. Viimaste ehitamine oli nõukogude ajal aianduskooperatiivide tekkega seotud, kus kasulik pind võis olla kuni 25 ruutmeetrit. (Kaing 2011, 71)

Elamispindadega tehingud moodustavad kinnisvaraturul kõige aktiivsema osa, nimelt üle poole kogu kinnisvaraturust. Selle turu osa korral on tegemist enamasti kodudega ning klientideks on tavaliselt eraisikud. Protsess kodu müümisel on tihedalt seotud emotsioonide, tunnete ning mälestustega. Ostjad nende emotsioonidega kokku ei puutu ning seetõttu vara hind ei kerki. Elamispindade puhul on kõige aktiivsem osa korterite müük, põhjus on madalates müügihindades võrreldes näiteks elamutega. Müügiperiood sõltub erinevatest teguritest, milleks võib olla liialt kõrge müügihind või sobimatu asukoht. Reaaltulu kasv suurendab laenuvõimet ja ostujõudu, seetõttu on ka eluaseme hinnad tugevalt seotud reaaltulu tõusuga. (Nermann *et al* 2007, 49)

Elamispinnaturg võrreldes äripindade turuga on turukõikumiste suhtes tavaliselt stabiilsem. Majade ja suvilatega toimuvaid tehinguid on vähem kui korteritega, sest majad on kallid ning suvilad pole mõeldud esmasteks elamisvajadusteks. (Kuhlbach *et al* 2002, 14)

Inimesed, kes soovivad elamispinda kasutada lühiajaliselt või kellel on paremaid investeerimise alternatiive, eelistavad ostmisele üürimist. Eestis on hea näide Tartu linn, kus enamik üürilevõtjaid on üliõpilased. Elamispinda üürides läheb selle korrashoiuks vähem raha, sest tavaliselt maksavad remondikulude eest omanikud. Viimaste jaoks on aga üürile andmine tihti seotud riskidega, mistõttu on oluline sõlmida kirjalik üürileping osapoolte õiguste ning kohustustega. (Nermann *et al* 2007, 49)

Sobiva eluaseme otsimiseks osalevad inimesed elamispinnaturul. Hinna kehtestajaks on turg. Korterite või maja hinna määrab nõudmise ja pakkumise suhe, nii nagu ka kõigi teiste kaupade korral. (Kährrik *et al* 2002, 9)

Väärtust loovad turul neli tegurit (Ilsjan 2003, 13-16):

1. kasulikkus- toote omadus rahuldada inimese vajadusi ja soove;
2. nappus- kindla vara suhteline pakkumine võrreldes nõudlusega;
3. soov- ostjate tahe kauba omandamisele vajaduste rahuldamiseks
4. ostujõud- inimese või inimeste võime kinnisvaraturul osalemiseks, kauba omandamine raha või selle ekvivalendi eest.

Väärtust mõjutavad tegurid on aga järgmised (EVS 875-1:2015):

1. sotsiaalsed tegurid- demograafilised näitajad;
2. majanduslikud tegurid- erinevad majandusega ja kinnisvaraga seotud näitajad;
3. õiguslikud tegurid- poliitiline ja õiguslik regulatsioon omavalitsuse ning riiklikul tasandil;
4. keskkonnategurid- looduslikud ja inimtegevusest põhjustatud tegurid.

Eluaset peetakse majanduslikuks kaubaks, sest seda eristab tavalisest kaubast neli suuremat eripära. Esimeseks omaduseks on vastupidavus ja püsivus. Eluaseme eluiga on enamasti suhteliselt pikk ja seetõttu on vaja arvestada samal ajal nii eluasemeteenusega kui ka elamufondiga. Eluaseme kasutamisel ja elamufondi suurendamisel vajatakse palju erinevaid ressursse ning teenuseid, milleks võivad olla näiteks küte, mööbel, maa. Teiseks eripäraks on heterogeensus. Elamud võivad olla täpselt sama hinnaga, kuid vaatamata sellele erineda mitme näitaja poolest: arhitektuuriline ilme, suurus, vanus, asumi kvaliteet, asukoht, maakasutuse mudel, kohaliku omavalitsuse pakutavad teenused ning kehtestatud maksud. Kolmandaks eriomaduseks on ruumiline fikseeritus, nimelt on tähtis osata eristada elamu

omadusi ja asumi iseloomu, kus elamu paikneb. Viimaseks on oluline valitsuse sekkumise tase. Avalik sektor mõjutab paljude riikide eluasemepoliitikat palju, kasutades nii kaudseid kui ka otseseid mõjutusvahendeid. Peamised elamuturu sekkumise vormid on järgnevad: maksude kehtestamine, eluasemete finantseerimissüsteemi sekkumine, maakasutuslikud ja planeeringulised piirangud, sotsiaalse ja füüsilise infrastruktuuri pakkumine, elamutootmisega tegelevate avalike institutsioonide loomine. (Kährlik *et al* 2002, 59-60).

### 1.3 Elamispinna nõudlust ja pakkumist mõjutavad tegurid

Pakkumiseks nimetatakse kinnisvara kogust, mida arendajad või omanikud on nõus turule tooma antud hinna juures. (Nermann *et al* 2007, 6) Kinnisvara pakutakse tavaliselt pigem kõrgema kui madalama hinnaga, mistõttu näitab vara pakkumine selle vara suhelist nappust, peamist väärtustegurit. Pakkumine oleneb nelja tootmisteguri kulust, milleks on tööjõud, maa, kapital ja ettevõtlus ning mis tuuakse kokku müügiks pakutava toote valmistamiseks. Tootmistegurite pakkumise langedes varade väärtus aga tõuseb. Kulude alanemisega tõusevad arendajate kasumiootused, mis viib ehitusbuumi tekkimiseni ning võib endaga kaasa tuua varade ülepakkumise. Pakkumine turul on seotud kättesaadava pinna füüsilise koguse ja kasulikkusega. Kindlaks otstarbeks pakutavate pindade kogus kohaneb tavaliselt hinnataseme muutustega aeglaselt. (Kinnisvara... 2008, 34- 37)

Pakkumist mõjutavad tegurid on järgmised (Kaing 2011, 50):

- keskealiste ja vanemate inimeste osakaal-lisapakkumine;
- uusehituse tase- uuselamupiirkonnad;
- ehitushind ja ehituskulude struktuur;
- vaba maa hulk- uue maa kasutuselevõtmise kulud;
- era- ja ühistransport- ühistranspordi tase ja hind;
- piirkonna infrastruktuur- koolid.

Nõudluseks nimetatakse kinnisvara kogust, mida ostjad on nõus omandama turul antud hinna juures. (Nermann *et al* 2007, 6) Nõudlus näitab tarbijate eelistusi, vajadusi, ostjõudu ja materiaalseid soove. Nõudlust mõjutavad tegurid on erinevad ning see sõltub vara liigist, sest kinnisvara liigi nõudluse uurimisel on oluline lõpp-produkt või teenus. (EVS 875-10:2013, 10)

Nõudluse eluasemeturul võib määrata turupiirkonnas paiknevate kodumajapidamiste sissetulekute, arvu, nende suuruste ja omaduste põhjal. (Kinnisvara... 2008, 37) Nõudlust mõjutavad tegurid (Kaing 2011, 49):

- elanike ealine struktuur nüüd ja tulevikus ligikaudu 10 aasta pärast;
- sissetulekute tase ja selle muutus;
- finantseerimise hind- laenuintresside alanemine;
- omafinantseerimine;
- maksustamine- mõjutab kinnisvara käivet;
- elanikkonna eelarvamused-prestiiz, asukoht, kinnisvara tüüp;
- poliitilised otsused- subsideerimine;
- väärtuse muutus;
- inflatsiooni tase.

Nõudluse suurenemisel turul kasvavad ka varade väärtused ning tõusevad uued müügiks olevate varade kogused. (Kinnisvara... 2008, 37) Nõudlust mõjutavaid tegureid on veel teisigi, näiteks subjektiivsed tegurid nagu maitse-eelised. (EVS 875-10:2013, 15)

Antud uurimistöös pöörataksegi tähelepanu subjektiivsetele teguritele, mille alusel hindavad noored kinnisvara kvaliteeti ja kujundavad oma valikuid elamispiinaturul.

## **1.4 Kinnisvara kvaliteedi hindamine**

Vara kvaliteedi hindamine on osa kinnisvara hindamisest. Vara kvaliteet on seotud vara väärtusega, mis ajas muutub, ning on oluline kinnisvaraturul osalejatele. Vara kvaliteet väljendab selle jätkusuutlikkust, mis saab alguse juba ehitusest, selle protsessist ning kvaliteedist. Investorid ja müüjad soovivad, et nende vara väärtus oleks võimalikult kõrge ja tooks võimalikult palju tulu. Pangad saavad vara kvaliteedi hindamisest olulist informatsiooni vara jätkusuutlikkuse, tagamaks välja antud pangalaenu ajal vara säilimine, ja väärtuse kohta, mis võimaldab määrata laenu suurust. Maaklerid on ostjate ja müüjate vahendajad ning neile on vara kvaliteedi hinnang oluline, et leida vastavale kinnivarale õige sihtgrupp. Hindajate jaoks on vara kvaliteedi hindamise standard vajalik, et nad saaksid teha kompetentselt oma tööd. Kasutava standardi sisu peaks arvesse võtma vastava riigi kinnisvaraturu eripärasusi

ning olema kõigile ühtselt arusaadav, nagu iga teine seadustik. Lihtsalt mõistetav, selge ja turu nõudlusega seotud standardi kasutamine hõlbustab hindajate tööd ning annab paremaid tulemusi vara kvaliteedi hindamisel. Ostjale on vara hindamine oluline, et teada saada vara tegelikku väärtust. Elamispinna soetamine on kallis ning ostjatele on vara hindamine kasulik selleks, et tagada ostetud vara pikaajaline säilimine. Keskkonnasõbralike hoonete korral on ostja kulud pikas perspektiivis väiksemad kui mõne teise hoone korral. EVS 875 Vara hindamise osas 10 järgi peab andmete kogumisel ja analüüsil arvestama kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtete järgimist, mis on aluseks kinnisvara kvaliteedi hindamisel.

Kinnisvara valdkonnas on keskkonnasõbralikkusega seonduvate teemade käsitlemine alguse saanud natuke üle kümne aasta tagasi ning oluliseks on muutunud jätkusuutlikkuse käsitlemine. 2007. aastast alates on see teema esile tõusnud kinnisvaraga seonduvas meedias ning ametialastes organisatsioonides Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Suurbritannias ja the Appraisal Institute Ameerika Ühendriikides. Samal aastal kirjutasid need organisatsioonid koos teistega alla Vancouveri hindamise kokkuleppele (the Vancouver Valuation Accord)- ametlikule avaldusele ja kohustusele edendada arusaamist, teadmist ning praktikat hindamise ja jätkusuutlikkuse valdkonnas. (Lorenz, Lützkendorf 2011)

Jätkusuutlik areng on sotsiaalne, majanduslik ja keskkonnaga seotud protsess, mis tagab arengu tulude ja kulude vahel tasakaalu ning ka kvaliteedi, mis sõltub edasisest inimtegevusest. (Zieba *et al* 2016)

Vara hindamise ja jätkusuutlikkuse arutelud on jõudnud tasemeni, kus võtmeküsimus pole enam kas, juhul kui, vaid nüüdseks on kuidas ning kus jätkusuutlikkuse probleeme arvestada hindamisprotsessis. Näiteks Saksamaal on üha enam konverentse, kus kutseühingud, sealhulgas ka pangad ja kindlustusettevõtted, arutavad küsimusi, mis on seotud vara hindamise, jätkusuutlikkuse ja riski hindamisega. (Lorenz, Lützkendorf 2011)

Jätkusuutlikkus on maailmas oluline teema kõikides valdkondades, sest mõelda tuleb mitte ainult olevikule, vaid ka tulevikule. Ühiskonda saavad kergemini mõjutada suuremad organisatsioonid, tuntud inimesed ning riik ise. Nende kaudu jõuab inimesteni informatsioon ning teadlikkus kiiremini ja lihtsamini. Neid usaldatakse rohkem, kui mõne tundmatu isiku arvamust. Lisaks on riigi poolt kehtestatud seaduste järgimine kõigile inimestele kohustuseks.

Riigi Kinnisvara AS kinnisvarakeskkonna hoidja ja loojana keskendub energiasäästlikkusele ning keskkonnasõbralikkusele. Nemad on rakendanud ettevõttes

järgnevaid keskkonnapoliitika põhimõtteid: keskkonna hoidmise panustamise kandes sotsiaalselt vastutust, keskkonnasäästlikkusest lähtumine kinnisvarakeskkonna loomisel ning kavandamisel, kinnisvarakeskkonna kasutamisest tuleneva mõju vähendamine keskkonnale. Riigi Kinnisvara AS panustab arendus- ja teadustegevusse, mis on seotud hoonete energiatõhususega, uue tehnoloogiaga, protsesside keskkonnasäästlikkusega, kaasaegsete töökeskkonnalahendustega, ruumide sisekliimaga ning selles seostele tööviljakusega. (Jätkusuutlikkuse ... 2015)

Jätkusuutlikkuse tagamine on iga riigi huvi. Viimane aastakümne on näidanud, et mitmed riigid üle maailma arendavad endale ise hoone keskkonnamõju hindamise meetodeid. Nende meetodite arendamine ja kasutamine võimaldab rohelise ehituse (Green Building) praktika rakendamist vastavalt riigi kliimale ning kultuurile. (Cole, Valdebenito 2013) Erinevate hindamis-meetodite loomine ning kasutamine on Dixoni arvates muutnud turgude erinevuste mõistmise üha keerulisemaks. See omakorda on muutnud hoonete ostmise erinevates riikides investorite jaoks raskeks. (Dixon et al. 2008) Kuigi erinevates riikides on erinevad süsteemid, siis ülemaailmselt on võimalik kasutada kõige olulisemaid ning tuntumaid kvaliteedi hindamise süsteeme. Riigisiseseks kvaliteedi hindamiseks on oluline lähtuda ka vastavast keskkonnast ning selle eripäradest, sest nii on tulemus täpsem ning asjakohasem. Ehituses tuleb samuti järgida riigi kliimatingimusi, et ehitada vajaduste põhised ning säilivad hooned. Jätkusuutlikkus on oluline teema kõikjal ning ehituses lähtutakse samuti keskkonnasõbralikkusest.

Eestis on juhtivorganisatsioon säästliku arendustegevuse valdkonnas Eesti Green Building Council. Nende eesmärgiks on edendada ning toetada jätkusuutlikku ja kvaliteetset arendust kinnisvarasektoris ja taastuenergia tööstuses. See mittetulundusühing tegutseb projekti terve elutsükli ulatuses: teostatavusuuring, planeerimine, projekteerimine, ehitamine ning varade kasutamine. (Eesti Green ... ) Ehitustööstus on üks kõige suuremaid looduvarede tarbijaid ja paiskab õhku märkimisväärsel hulgal süsihappegaasi. Selle vältimiseks on ehituspetsialistid omaks võtnud rohelise ehituse, mis on uus suund keskkonnasõbraliku ehitusprotsessi poole, vähendamaks mõju keskkonnale ning ka ehituse kulule. (Chen, Nguyen 2017)

Ehitusseadustik määrab ehitise rajamiseks erinevate nõuete täitmise kohustuse. Järgmised näited on oma olemuselt miinimumstandardid: mehaaniline vastupidavus ja stabiilsus, hügieen, tervis, keskkond, energiasäästlikkus ja -tõhusus, tuleohutus ning

loodusvarade säästev kasutamine. Kui ehitamisel olevast või juba ehitatud ehitisest tekib keskkonnale või varale oht, siis ehitusseadustiku kohaselt võib esitada nõuete rikkumise eest trahvi. Euroopa Liidu eesmärk on ehitada vähem energiat tarbivaid hooneid, seetõttu tuleb järgida hoone energiatõhusust. Soovitatakse, et alates 2020. aastast ehitised energiatarbimiselt nullilähedased. Oluline on muuta inimeste mõtteviisi ning energiasäästlike lahenduste kasutamise suurendamist. (Proosa *et al* 2015, 40-43) Energiamärgis näitab tegelikku või eeldatavat aastast energiatarbimist sisekliima tagamisega hoonel. Viimane on ehitis, mille ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks kasutatakse energiat. (Kaing 2011, 108)

## **1.5 Kvaliteedi hindamise standardid**

Üldsuse teadlikkus keskkonna mõjude kohta viis Hoone Keskkonnamõju Hindamise Tööriista (Building Environmental Assessment Tools, BEAT) arendamiseni 1990-ndatel aastatel. Kaks kõige tuntumat vahendit on sertifikaadid LEED ja BREEAM. (Ramirez-Villegas *et al* 2016) Alates 1990. aastast, kui Suurbritannia tutvustas Hoone Teadusuuringute Keskkonnamõju Hindamise Meetodit (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, BREEAM), on hoone keskkonnamõju hindamise süsteemide kasutamine järjepidevalt kasvanud. Neid peetakse siiani üheks kõige efektiivsemaks mehhanismiks ehitusturu muutmisel. Antud meetod on suurendanud roheline ehituse praktikat kõikjal ning tähtsamad süsteemid on üha rohkem üle võetud paljude institutsioonide poolt nende riikides kui nõutud standardina hoone keskkonnasäästikkusest. (Cole, Valdebenito 2013)

Energeetika ja keskkonna alase disaini juhiositsiooni (Leadership in Energy and Environmental Design, LEED) süsteem on maailma üks kõige laiemalt kasutatavaid meetodeid hoone keskkonnasäästlikkuse tulemuse hindamiseks. LEED loodi 1998. aastal Ameerika Ühendriikides Rohelise Green Building Council (USGBC) poolt, et tagada lühike raamistik hoone omanikele ja haldajatele praktilise ning mõõdetava roheline ehituse projekteerimise, ehitamise, toimimise ja hooldamise määramiseks. LEED süsteemi punktid jagunevad 6 kategooriasse: jätkusuutlikkus, tõhus veekasutus, energia ja atmosfäär, materjalid ja ressursid, sisekeskkonna kvaliteet ja disaini innovatsioon. LEEDi sertifikaadi tasemed jagunevad 4 gruppi vastavalt punktidele, mille hoone teenis: 26-32 punktiga saadakse LEED® sertifitseeritud, 33–38 punktiga LEED® Hõbe, 39–51 punktiga LEED® Kuld ja 52–69 punktiga LEED® Plaatium. (Salman *et al* 2011)

1990- ndate aastate lõpus oli vajadus luua vahend arvestades Rootsi tingimusi, sest mõisteti, et erinevad vahendid määratlevad keskkonnategevuse tulemuslikkust erinevalt, muutes võrdlemise keeruliseks. Rootsis arendati vahend Miljöbyggnad, mille eesmärk oli luua lihtne ja efektiivne sertifikaadi süsteem. See keskendub kolmele valdkonnale: energia tarbimine, materjalid ja kemikaalid, sisekliima. Miljöbyggnadi on võimalik rakendada nii renorveerimise projektidele kui ka uutele ehitistele. Rootsis kasutusel olevat süsteemi ei saa võrrelda LEEDi ja BREEAMiga, sest sellel on teistsugune lähenemine paljudele aspektidele. (Ramirez- Villegas *et al* 2016)

2007. aastal arendati Saksamaal jätkusuutlike ehitiste jaoks vabatahtlik sertifitseerimise süsteem Saksamaa Jätkusuutliku Hoone Nõukogu (The German Sustainable Building Council, DGNB). Seda peetakse Saksamaal peamiseks organisatsiooniks, kes vastutab selle tulevikku suunatud ehitussektori osa teadmiste vahendamise, erialase koolituse ning üldsuse teadlikkuse kasvatamise eest. 2009. aastal loodi 125 liikmeline Austria Rohelise Ehituse Nõukogu (the Austrian Green Building Council, Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – ÖGNI) eesmärgiga kohandada see DGNB Austria süsteemiga. (Passer *et al* 2011)

Jaapani valitsus ja haritlased töötasid ühiselt välja 2001. aastal Keskkonnatõhusa Ehituse Põhjaliku Hindamise Süsteemi (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency, CASBEE), arhitektuurilise kujunduse tööriista. CASBEE on laialdaselt kasutatud rohelise ehituse hindamise standardida ja jätkusuutliku ehitise aruandluse süsteemina. (Wong, Abe 2014)

Rohemärgise loomist vastavalt Eesti tingimustele on uurinud Erkki Seinre, Jarek Kurnitski ja Hendrik Voll. 2014. aastani kasutati Eestis välismaiseid rohemärgise süsteeme, eelkõige LEEDi ja BREEAMi. Uuringu tulemustest selgus, et oluline on jätkusuutlikkuse hindamisel arvestada kohalikke tingimusi. Eestis tuleks arvestada järgmise viie kategooriaga: vesi, energia, materjalid, transport ja tööviljakus. (Seinre *et al* 2014)

Eesti kinnisvaraturg ei pidanud kinnisvarabuumi ajal, aastatel 2001- 2006, kinnisvara kvaliteeti ega selle hindamist oluliseks, sest nõudlus turul oli palju kõrgem kui pakkumine. Tõusule järgnev langus aga näitas vajadust kinnisvara kvaliteedi hindamise järele. Seepärast töötati välja Eestis 2008. aastal Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt kinnisvara kvaliteedi hindamise süsteem (Kolbre *et al* 2011), mille viimane versioon on välja antud 2013. aastal. Standardeid koostatakse ning muudetakse Eesti seadusandluse, Euroopa hindamisstandardite



EVS, rahvusvaheliste hindamisstandardite, erialakirjanduse, raamatupidamistoimkonna juhendite ja teiste Eesti standardite alusel. Standardeid kontrollitakse üle tavaliselt iga viie aasta järel ning avaldatakse uued täiendatud versioonid. Vara kvaliteedi hindamise järgmine täiendatud versioon antakse välja 2018. aastal. (Eesti Kinnisvara ...)

Eesti kinnisvara kvaliteedi hindamise süsteem on arendatud David Lorenzi esitletud süsteemi alusel. See tugineb põhimõttel, et kinnisvara jätkusuutlikkuse hindamisel on sobilik järgida nelja mõõdet, mis erinevalt teistest meetmetest võtab arvesse ka tehnilised ja funktsionaalsed aspektid. Vastavad mõõtmed on majanduslik aspekt, sotsiaalne ja kultuuriline aspekt, keskkonnaaspekt, tehniline ja funktsionaalne aspekt. (Kolbre *et al* 2011)

Eestis jagatakse hooneid kolme kvaliteediklassi, milleks on A-, B- ja C- klass. A-klassi kuuluvad mõned aastad vanad ja uued hooned, mis vastavad tänapäeva nõuetele. B-klassis on hea tasemega ja viimistlusega hooned, mis ei vasta mõnelt kriteeriumilt A- klassile, näiteks puudub lift või konditsioneer. C- klassi hoonetel puuduvad mitmed tänapäeva nõuete kriteeriumid. (Nermann *et al* 2007, 213-214)

Ene Kolbre, Angelika Kallakmaa-Kapsta ja Veronika Ilsjan on 2011. aastal uurinud Eesti hindajate arvamusi kvaliteeditegurite osas. Selleks kasutati küsimutikku ja Saaty meetodit, et järjestada ning võrrelda hindajate seisukohti kvaliteedinäitajate osas. Tulemustest selgus, et kõik vastajad pidasid oluliseks hinnata vara kvaliteeti. Erinevad arvamused tulid kasutatava meetodi kohta, kus standardi kohaselt otsustatakse kvaliteet erinevate tegurite ning kolme suurema kvaliteedi grupi alusel: asukohta, hoone ja kinnisvara juhtimise kvaliteet. 42% vastajatest olid kasutatava meetodi rakendamisega täiesti nõus, 43% pigem nõustusid ning 15% hindajatest pigem ei nõustunud või ei nõustunud üldse. Kvaliteedi gruppidest sai kõrgeima hinnangu asukoht, seejärel hoone ning kinnisvara juhtimine. Esimese grupi teguritest peeti küsitluse põhjal kõige olulisemaks teenuste kättesaadavust ning asukohta piirkonna siseselt. Teise grupi teguritest sai parima tulemuse hoone konstruktsioonide seisukord ning viimasest grupist valisid hindajad tähtsaimaks tarbimisteenuste kulud, seejärel objekti haldamise. (Kolbre *et al* 2011) 2013. aastast kehtima hakanud standardis pole enam eraldi eelnevalt mainitud tegureid: asukoht piirkonna siseselt, tarbimisteenuste kulud ja objekti haldamine. (EVS 875-10:2013)

Nõudlus ja pakkumine turul on järjepidevas muutuses, nii nagu muutuvad ka inimeste eelistused elamispinna kvaliteedinäitajate osas. Seetõttu on oluline teada turuosalejate arvamusi ja neid vara kvaliteedi hindamisel arvesse võtta.

## 2. METOODIKA

### 2.1 Kvalitatiivne uurimismeetod

Antud bakalaureusetöö koostamisel on kasutatud kvalitatiivset uurimismeetodit, milleks on küsitlus. Küsimustiku koostamisel on lähtutud EVS 875 Vara hindamise osas 10 toodud hindamisel kasutatavast vara kvaliteedi hindamise süsteemist. Andmete kogumiseks viidi läbi küsitlus Tallinna Tehnikaülikooli tudengite seas, kes pidid andma hinnangu erinevatele kvaliteedinäitajatele. Küsimustik oli nii elektrooniliselt internetikeskkonnas Google Vormid, kui ka paberkandjal, selleks et seminaris tudengitele küsimustikku kätte jagada. (Lisas 1) Küsimustik postitati erinevatesse Tallinna Tehnikaülikooli erialade sotsiaalmeedias olevatesse gruppidesse, kus tudengid said vabatahtlikult vastata.

Küsitlus on andmekogumise meetod, mis võimaldab kasutada intervjuerimist või küsimustikke vastajate sõnalise käitumise ülesmärkimiseks. Küsitlus annab hea ülevaate inimeste hoiakutest ning arvamustest. (Ghuri, Kjell 2004, 105) Lähtudes käesoleva uurimistöö eesmärgist teada saada noorte eelistusi kvaliteedinäitajate osas elamispinna turule sisenemisel, on sobivaks kvalitatiivseks meetodiks küsimustik. See annab võimaluse saada paljude noorte erinevaid arvamusi.

Kvalitatiivse uuringu korral ei pea alati uurijal olema uuritavaga lähedast kontakti. Küsimustiku eelis on vajadusel suure vastajate arvu kasutamise võimalus ning rohkete küsimuste esitamine. Antud uuringu jaoks koostatud küsimustik algas vastaja poole pöördumise ning kaaskirjaga, kus oli kirjeldatud küsitluse eesmärk, vastamisele kuluv ligikaudne aeg ning kontaktandmed, kelle poole probleemi korral pöörduda. Küsimused jagunesid avatud küsimuseks, kus inimene pidi kirjutama oma vanuse, valikvastustega küsimusteks ning struktureeritud küsimuse ja avatud küsimuse vahevormiks, kus vastajal oli võimalus ise lisada enda praegune elukoht. Kvaliteediteguritega seotud küsimused olid koostatud Likerti skaalal viie palli süsteemil (Hirsjärvi *et al*, 181-191) Skaala oli kasvavas järjekorras järgmiste nimetustega: pole üldse oluline, vähe oluline, osaliselt oluline, pigem

oluline ja väga oluline. Kvaliteedi grupid olid aga kolme palli süsteemis. Valikus oli vahepealne aste osaliselt oluline ning koostamisel välditi loobumisruutu ei tea ja ei vasta. (Ghauri, Kjell 2004, 110) Kvaliteeditegureid, mida hinnata, oli palju ning vastajad pidid korralikult mõtlema, sest tegemist polnud spetsiifilise teema näitajatega. Seepärast eelistati kasutada keskmist neutraalset astet ei tea vastusevariandile. Vastasel juhul poleks noored iga tegurit analüüsinud ning oleks valinud lihtsaima vastuse.

Küsimused koostati järgides, et need poleks suunavad ja mitut aspekti käsitlevad, vaid selged ja üheselt mõistetavad. Küsimusi järjestati nii, et kergemad paigutati ettepoole. Antud bakalaureusetöö eesmärgist lähtudes uuriti alguses inimese praegust elukohta ja nende tulevikuplaane seoses elamispinna soetamisega. Küsimused olid lihtsad ning võisid vastajates huvi tekitada. Seejärel tulid aga raskemad küsimused seose kvaliteeditegurite ning gruppidega. Küsimustiku lõpu poole paigutati sotsiaal-demograafiliste näitajatega küsimused. Küsimustiku lõpus tänati vastajat. (Ibid, lk 110-111)

Valimiks oli 100 Tallinna Tehnikaülikooli praegust ning endist tudengit vanusevahemikus 19-30 aastat. Eesmärgiks oli saada magistri-, bakalaureuseõppe tudengeid ning mehi ja naisi enam-vähem võrdsetes osakaaludes. Andmeanalüüs võimaldas sellisel juhul võrrelda erinevate gruppide tulemusi. Haridustaseme võrdset jagunemist oli lihtsam mõjutada jagades küsimustikke vastavatesse sihtrühmadesse. Soolist võrdselt jagunemist suunata polnud võimalik. Kokku vastas küsimustikule 107 inimest. Vastajatest seitse tudengit olid kolmekümnendate lõpus ja neljakümnendate alguses, mistõttu nad antud uuringu valimisse ei kuulunud. Andmeanalüüsiks kasutatakse Microsoft Excelit, kuhu koondatakse kõik tulemused ning tehakse vajalikud muudatused. Kodeerimisega asendati tunnuse ühed väärtused teistega. (Tooding 2015, 90) Joonistega antakse ülevaade vastuste jagunemisest ning aritmeetilise keskmisega täpsed hinnangud. Võrreldakse meeste ja naiste ning bakalaureuse ja magistri vastuste erinevusi.

## **2.2 Vara kvaliteedi hindamise metoodika Eestis**

Eestis hinnatakse vara kvaliteeti lähtudes EVS 875 Vara hindamisena osas 10 toodud hindamise süsteemist. Kinnisvara jagamine kvaliteediklassidesse võimaldab neid paremini võrrelda. Kvaliteediklass iseloomustab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne samalaadsetele rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklassi moodustavad erinevad tegurid, mis iseloomustab

kinnisvara väärtust ning tulupotentsiaali ja turu ootust vastavate näitajate osas. Kõikide tegurite hindamisel on oluline arvestada säästva kasutuse ning kestliku arengu põhimõtteid.

Järgnevate tegurite alusel hinnatakse tulupotentsiaali:

- asukoht;
- hoone;
- kinnisvara juhtimine.

Kvaliteediklassi määramisel tuginetakse turunõudluse printsiibile, sest kinnisvara kestlikkuse ning tulupotentsiaali peamiseks mõjuteguriks on turunõudlus.

Kvaliteediklasse iseloomustatakse kolme erineva tähega: A, B ja C. Kõige madalam on C ning kõrgeim on A. Hetkel kehtiva standardi järgi ei kasutata lisandindikaatoreid „-“ (miinus) ning „+“ (pluss). Kvaliteediklassi hindamisel saadakse kinnisvara koondhinnang iga tunnuse eraldi hindamisest nimetatud kolmepallisüsteemis ning neid kolme hinnangut ei summeerita. Kui asukoht sai hindeks A, hoone B ning kinnisvara juhtimine A, siis koondhinnang oleks ABA. Arvestades kõikide tegurite hindeid moodustub nende põhjal vastavale grupile üldhinnang tähtede kombinatsioonina.

Juhul kui hooneid on rohkem kui üks krundil, siis hinnatakse kõigi oluliste hoonete kvaliteeti ning antakse üks koondhinnang varale tervikuna. Selleks arvestatakse kõikide hoonete mõju vara väärtusele. Ehitusjärgus hoone või hoonestamata maa korral ei hinnata hoone kvaliteeti ning vastav tunnus märgitakse kriipsuga, näiteks kvaliteedihinnang võib olla A-B. Kvaliteediklassi määramisel hoone osadele, korteritele hinnatakse kinnisvara tervikuna ning korteri kvaliteediklass märgitakse eraldi juurde. Vara kvaliteediklassile lisatakse hoone osa kvaliteediklassi tähis väikese tähena ABbA.

Kolme tunnuse hindamisel tuginetakse neid mõjutavatele teguritele. Asukohta mõjutavad tegurid on järgmised (EVS 875-10:2013):

- sünergia ja teenuste kättesaadavus;
- keskkonnariskid;
- laienemisvõimalused;
- turvalisus;
- juurdepääs ja nähtavus;
- vaade;
- maatüki suurus ja kuju;
- parkimine;

- ühistranspordiga juurdepääs;
- mööduv liiklusvoog;
- võrguteenused;
- heakord ja haljastus;
- veerežiim ja ehitusgeoloogia;
- kasutust piiravate kitsenduste mõju;
- tänavad, teed ja ümbruskond;
- vastavus ehitusõiguse ulatusele.

Selle grupi kvaliteedi hindamiseks olulised andmed kogutakse ja analüüsitakse turu, välismõjude ja vara tasandil. Vara ülevaatamisel peab need olemasolevad andmed üle vaatama ning tuleb olla tähelepanelik lisainformatsiooni osas, mis visuaalse vaatluseta puudu jääb.

Hoone kvaliteeti mõjutavad tegurid on aga järgmised (EVS 875-10:2013):

- konstruktsioonide seisukord;
- energiatõhusus;
- välis- ja siseviimistluse kvaliteet;
- funktsionaalsus;
- sisekliima;
- tehnoseadmete seisukord ja varustatus;
- püsivalt ühendatud sisustuse olemasolu ja kvaliteet;
- arhitektuurne lahend.

Antud grupi vara kvaliteedi hindamise jaoks vajalikud andmed kogutakse ja analüüsitakse vara ning turu tasandil. Kui puudub tellijalt piisava informatsiooniga dokumentatsioon, siis tuleb põhineda esindajalt saadud suulisele informatsioonile. Juhul kui tuleb liialt tugineda sellisele andmeallika viisile, siis on hoone kvaliteedi hinnang vähem usaldusväärne ja ebatäpsem. Vaatamata sellele peab hinnang olema sellises olukorras olema võimalikult objektiivne.

Kinnisvara juhtimise kvaliteeti mõjutavad tegurid järgmised (EVS 875-10:2013):

- energiasäästumeetmete rakendamine;
- kinnisvarahalduri ja/või juhi pädevus;
- vara kasutajate maksejõulisus ja homogeensus;
- kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud teenuste korraldus;
- dokumentatsiooni kvaliteet.

Selle grupi kvaliteedi hindamiseks olulised andmed kogutakse ja analüüsitakse üldjoontes vara tasandil ning andmeid esitab tellija esindaja. Vara ülevaatusel on osa andmetest kontrollitav ja tuvastatav visuaalselt.

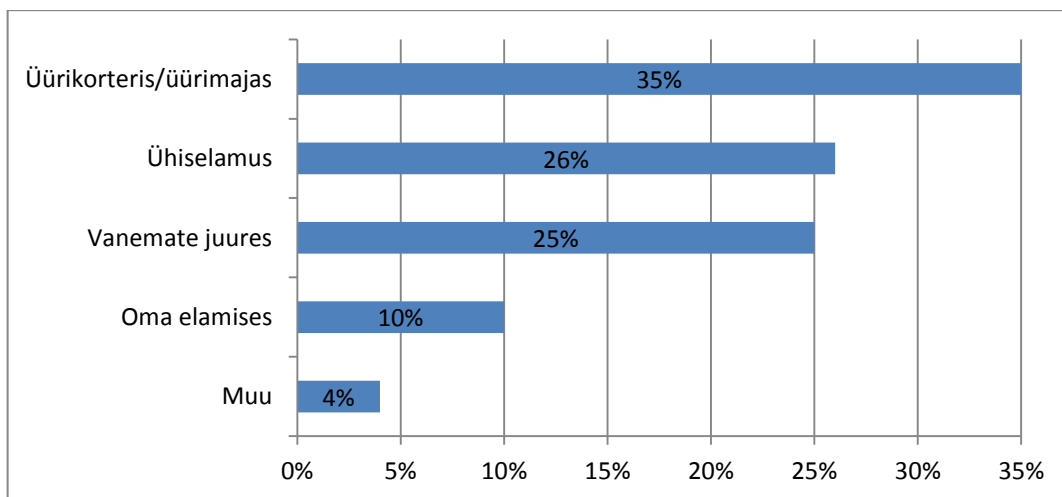
Kvaliteediklassi hinnang ning kvaliteedi analüüs antakse turusegmendi tasemel. See tähendab, et hinnatavat vara võrreldakse konkureerivate varadega. Väga oluline on see eelkõige asukoha analüüsil, kuid ka kinnisvara juhtimise kvaliteedi hindamisel. Kvaliteeditegurite mõju võib olla vastasuunaline ja erinev sõltuvalt turusegmendist. Näiteks on vähene nähtavus suvilates positiivne tegur seni, kuni see ei mõjuta negatiivselt turvalisust. Nähtavus ja juurdepääs on aga kõrgelt hinnatud tegur äriotstarbelistel varadel.

Tegureid võib detailsemalt analüüsida või koondada sõltuvalt kindla vara turusegmendi kasutada olevast võrdlusinformatsioonist ja väärtust mõjutavatest teguritest. Näiteks parkimist võib analüüsida mõne teise teguriga, teede ja tänavate kvaliteediga, turupiirkondades, kus parkimine pole probleemiks. Eraldi tegurina peab parkimist analüüsima tasulise parkimise tsoonis paiknevatel varadel. (Ibid) Kõiki kvaliteeditegureid ja klasse tuleb hinnata vara kvaliteedi koondhinde saamiseks. Kehtiva standardi kohaselt võetakse kõiki gruppe võrdse tähtsusega ning hindamisel arvestatakse samades osakaaludes. Hindamine peab olema kooskõlas turuosalejate nõudlusega ning väärtushinnangutega, mis on ajas pidevas muutumises. Antud bakalaureusetöös on tuginetud vara kvaliteedi hindamise süsteemile Eestis. Noorte hinnangud kõikidele tegurite ja gruppidele on oluline informatsioon mõistmaks vara kvaliteedi tähtsust turul.

### 3. EMPIIRILINE UURING

#### 3.1 Uuringu tulemused

Küsimustiku kasutamine antud bakalaureuse töö koostamisel andis võimaluse uurida noorte hinnanguid erinevatele kvaliteediklassidele ning -teguritele, samuti nende tulevikuvaateid kodu ostmise osas. Esimeses küsimuses pidid noored märkima enda praeguse elukohta, mille tulemused on toodud joonisel 1.

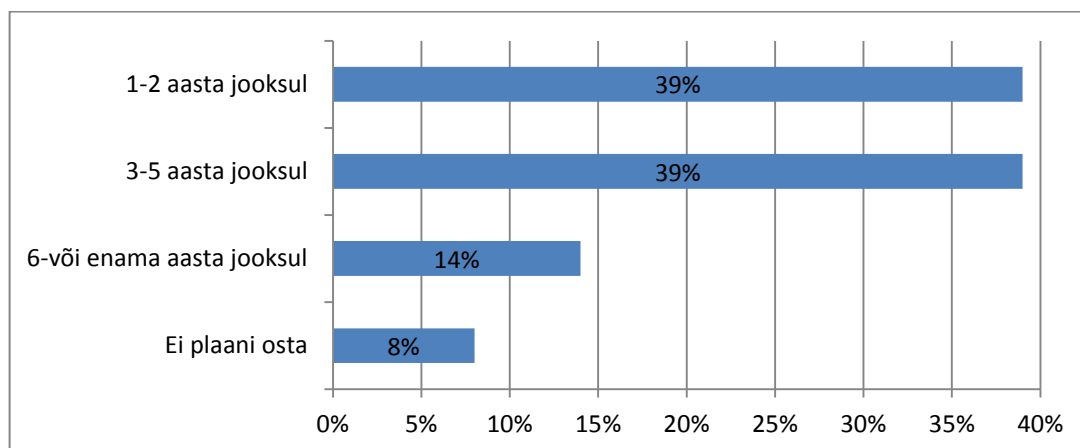


Joonis 1. Praegune elukoht

Allikas: (Autori koostatud lisa 2 toodud andmete alusel)

Rohkem kui 1/3 vastajatest elab üürikorteris või üürimajas. Järgmised suurimad ning peaaegu võrdsete osakaaludega moodustavad noored, kellest 1/4 elavad vanemate juures ja sellest 1% rohkem ühiselamus. Oma elamises elab kõigest 1/10 noortest. Mujal elab 100-st noorest 4 ning täpsustavad lisatud kommentaarid näitavad, et üks elab tavaliselt vanemate juures, teine sõbranna korteris, kolmas vanemate soetatud korteris ja neljas nendest elab hetkel erasmuse programmi raames ühiselamus, muidu aga elaks vanemate juures.

Teises küsimuses pidid noored andma hinnangu, millal nad planeerivad osta endale esimese või järgmise elamispinna. Vastuseid illustreerib joonis 2.

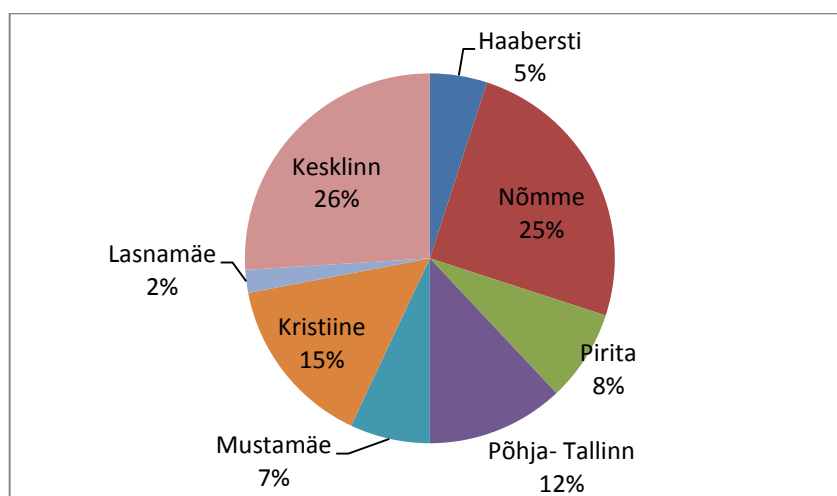


Joonis 2. Elamispinna ostmise plaan

Allikas: (Autori koostatud lisas 2 toodud andmete alusel)

Natuke alla 10% ei planeeri üldse elamist osta, seega üle 90% noortest on mõelnud elamispinna soetamise peale. Järgneva 1-2 aasta jooksul sooviks endale elamist osta 39% vastajatest ning täpselt sama palju küsitletuist planeerib seda teha 3-5 aasta jooksul. Veidi üle 10% on mõelnud kodu ostmisest 6 või enama aasta pärast.

Kolmandas küsimuses pidid noored hindama, et kui nad peaksid valima elamiseks Tallinna ühe linnaosa, siis milline see oleks. Vastava küsimuse tulemusi näitab joonis 3.



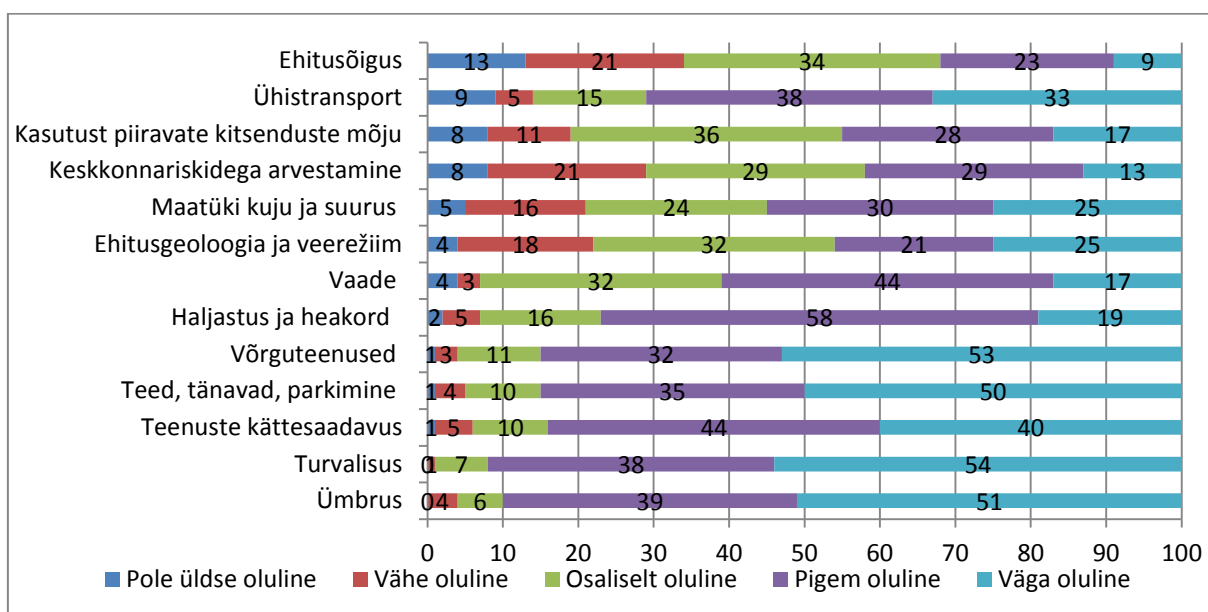
Joonis 3. Eelistatud piirkond elamiseks

Allikas: (Autori koostatud lisas 3 toodud andmete alusel)



1/4 noortest eelistaks elada Nõmme linnaosas ning üks protsent rohkem vastajatest valiks elamiseks kesklinna, mis ühtlasi oligi kõige valitum piirkond. 10–20% vahele jäävad noorte grupid, kes elavad Kristiines ja Põhja-Tallinnas. 8% noortest elab Pirital, 7% Mustamäel, 5% Haaberstis ning kõige vähem 2% vastajaid elab Lasnamäel.

Neljandas küsimuses pidid vastajad andma hinnangu erinevatele kinnisvara kvaliteediteguritele, mis oleksid nende jaoks olulised elamispinna ostmisel. Antud küsimuses on välja toodud asukoha kvaliteeditegurid. Tulemusi väljendab joonis 4.

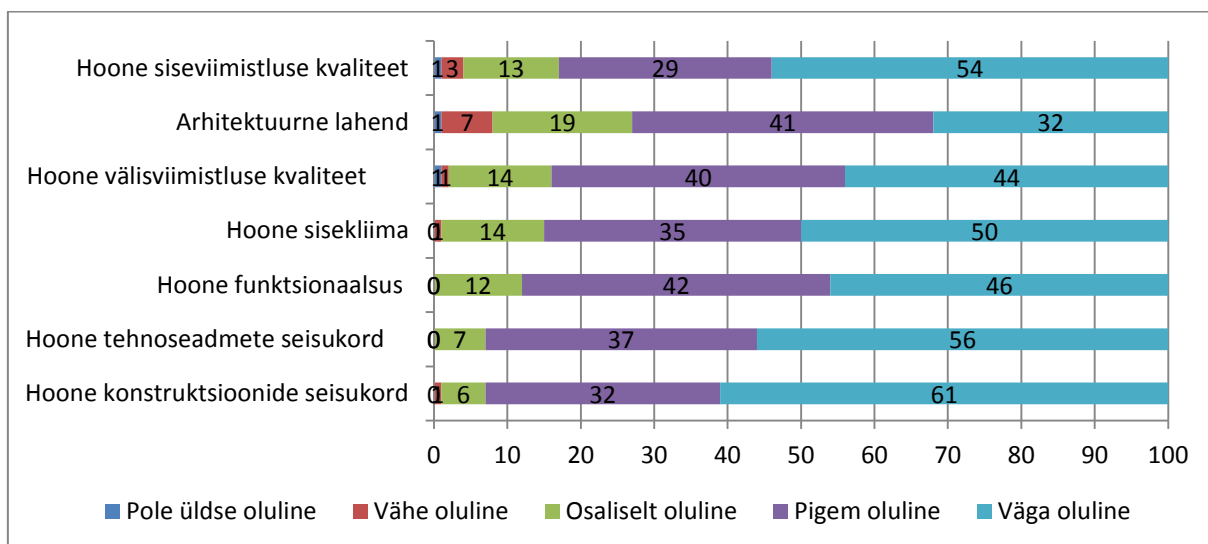


Joonis 4. Asukoha kvaliteeditegurid

Allikas: (Autori koostatud lisa 4 toodud andmete alusel)

Kõige olulisemaks peetakse turvalisust, mida hindas kõrgeima hindega viis 54 noort, neljaks 38 noort, kolmeks 7 noort, kaheks 1 noor ning mitte ükski sajast vastajast ei valinud hinnanguks ühte. Kõige rohkem erinevaid hinnanguid said näitajad ehitusõigus, keskkonnariskidega arvestamine, kasutust piiravate kitsenduste mõju ning ühistransport. Üle 90% noortest hindas nelja ja viiega oluliseks ümbrust ning turvalisust. Üle 80% vastajatest pidas lisaks neile näitajatele tähtsaks veel teenuste kättesaadavust, parkimise, teede, tänavate head seisukorda ja võrguteenuseid.

Viiendas küsimuses pidid noored hindama erinevaid hoone kvaliteeditegureid. Vastustest annab ülevaate joonis 5.

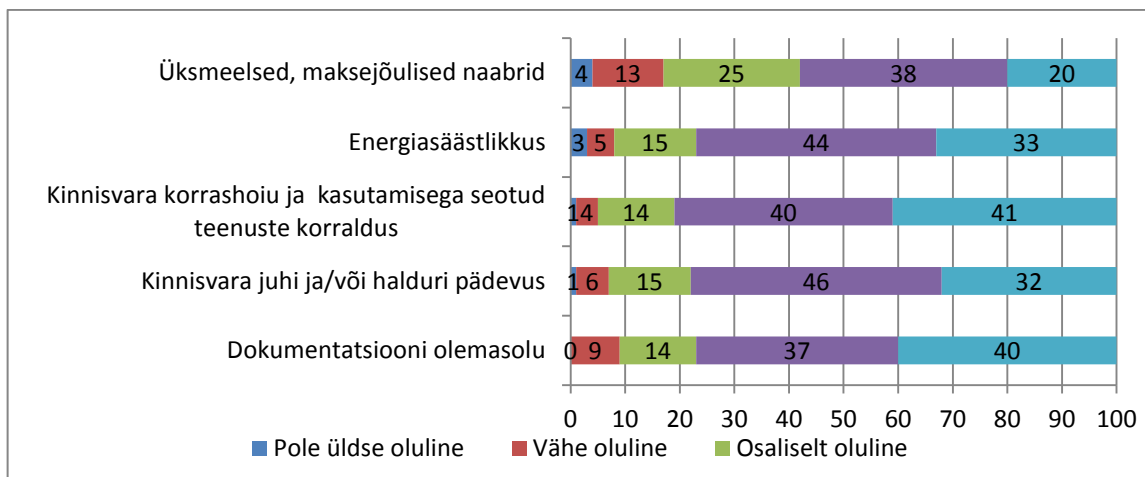


Joonis 5. Hoone kvaliteeditegurid

Allikas: (Autori koostatud lisa 4 toodud andmete alusel)

Üle 90% vastajatest hindas numbritega 4 ja 5 oluliseks hoone konstruktsioonide ning tehnoseadmete seisukorda, kuid üle 80% küsitletuist pidas tähtsaks lisaks neile veel hoone sise- ja välisviimistluse kvaliteeti, hoone funktsionaalsust ning hoone sisekliimat. Üle 70% hindas vastavalt arhitektuurset lahendit. Kõik tegurid mahtusidki nendesse gruppidesse, mis näitab, et hoone kvaliteeditegurid on inimestele väga olulised. Madalaid hindeid 1 ja 2 oli väga vähe. Tegur hoonete siseviimistluse kvaliteet sai ühe 1 ja kolm 2, välisviimistluse kvaliteet ühe 2 ja ühe 1, arhitektuurne lahend ühe 1 ja seitse 2, sisekliima ja konstruktsioonide seisukord ühe 2. Kolmega hindasid kõiki tegureid vastavalt 6-7, 12-14 või 19 noort. Tulemused on suhteliselt võrdselt jagunenud, kuid silmnähtavalt erineb teistest arhitektuurne lahend väikseima hinnanguga.

Kuuendas küsimuses pidid vastajad andma hinnangu erinevatele kinnisvara juhtimise kvaliteediteguritele. Tulemusi illustreerib joonis 6.

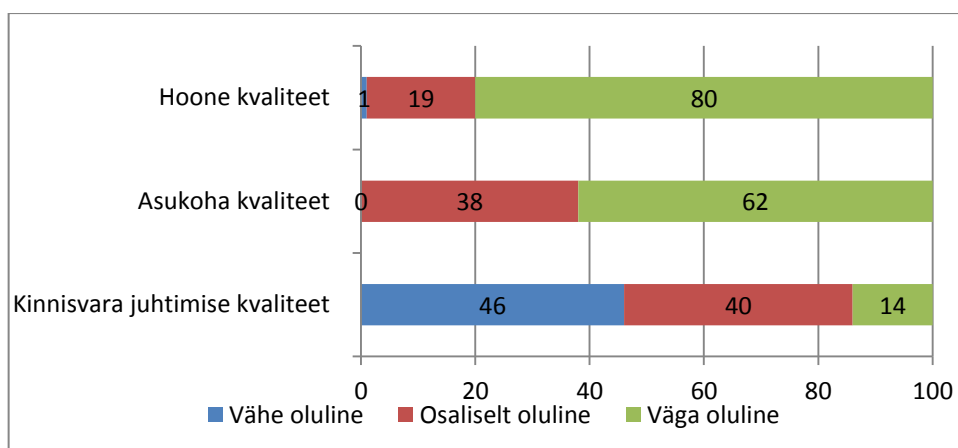


Joonis 6. Kinnisvara juhtimise kvaliteeditegurid

Allikas: (Autori koostatud lisa 4 toodud andmete alusel)

Kõige olulisemaks teguriks hinnatakse kinnisvara korrashoidu ja kasutamisega seotud teenuste korraldust. Kõige vähem oluliseks peavad noored üksmeelseid, maksejõulisi naabreid, mida hindavad nelja ja viiega alla 60% küsitlenuist ning mille teguri hinnangud on kõige erinevamad.

Seitsmendas küsimuses on palutud hinnata küsimuse neljanda, viienda ja kuuenda gruppi üldiselt, mis näitaski seda, kas neid gruppe peaks võrdsetes või erinevates osakaaludes arvesse võtma. Hinnanguid anti vahemikus 1-3, kus 1 on vähe oluline, 2 osaliselt oluline ning 3 tähendab väga olulist. Tulemused on esitatud joonisel 7.

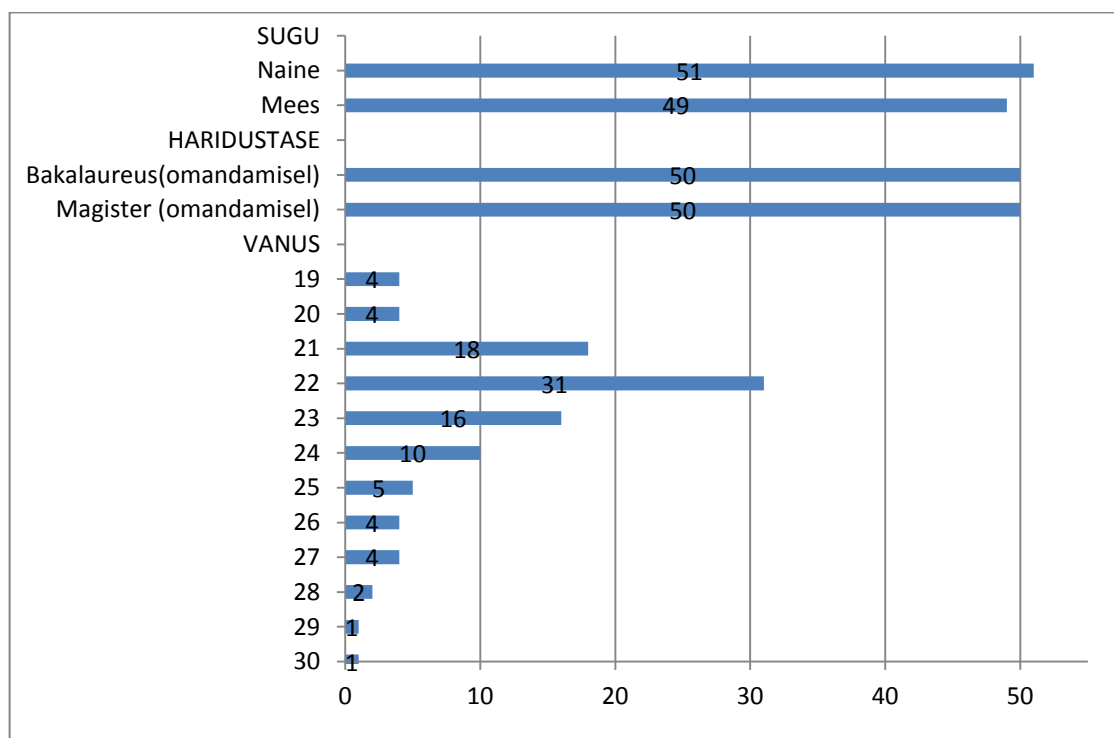


Joonis 7. Kvaliteeditegurite grupid

Allikas: (Autori koostatud lisa 5 toodud andmete alusel)

Noorte arvamuse kohaselt on kõige tähtsam grupp hoone kvaliteet, seejärel asukoha kvaliteet ning vähem oluline kinnisvara juhtimise kvaliteet. Viimase grupi hinded on erinevalt jaotunud, samas kui esimese kahe grupi hinded jaotuvad peamiselt 2 ja 3 vahel ning üle poole kõigist vastajatest on valinud kõrgeima hinde.

Kolme küsimuse põhjal on koostatud üks joonis number 8. See annab ülevaate naiste ja meeste osakaalust uuringul, nende haridustasemest ning nende vanustest.

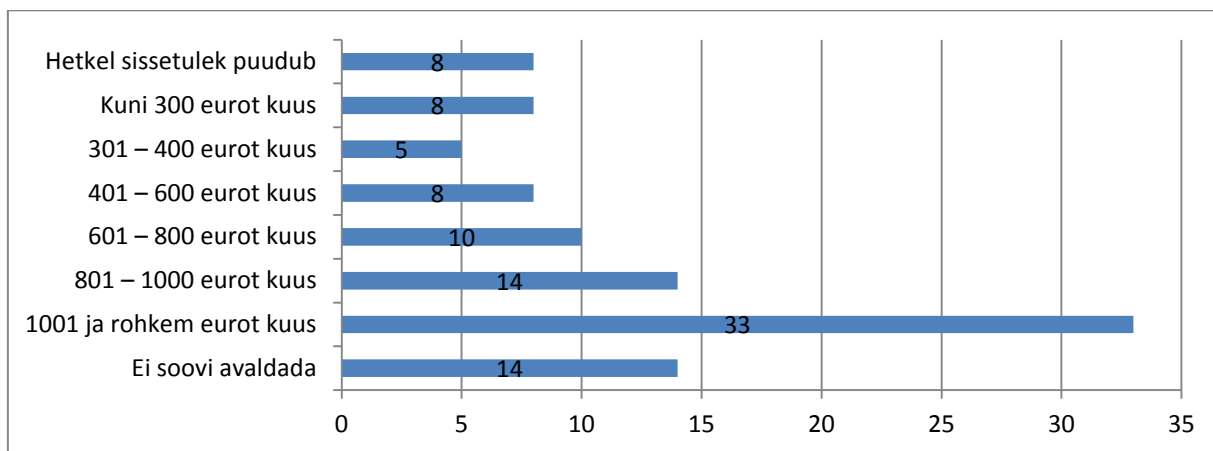


Joonis 8. Sugu, haridustase, vanus

Allikas: (Autori koostatud lisas 6 toodud andmete alusel)

Uuringu valimiks oli 100 Tallinna Tehnikaülikooli noort. Küsimuse läbiviimisel sooviti, et haridustase ning võimalusel sooline jagunevus oleks enam-vähem võrdne. Magistri ja bakalaureuse tudengeid oligi täpselt pooleks ehk 50 ja 50 inimest. Meeste ja naiste osavõtt oli samuti peaaegu võrdne, vastavalt 49 ja 51. Antud töö valitud valimi kohaselt jäävad kõik vastajad vanusevahemikku 19-30, keda võib pidada praegu ning lähitulevikus peamiseks elamispinna ostmise sihtgrupiks. Kõige rohkem noori on vanuses 22, mis moodustas 1/3 vastajatest. Natuke alla 1/5 küsitlenuist on hetkel 21- aastased ning 16 noort on 23- aastased. Kõikidesse ülejäänud gruppidesse jääb alla 10 vastaja. Vanuses 29 ja 30 on mõlemast esindatud vaid 1 inimene. 19 ja 20 ning 26 ja 27- aastaseid noori on võrdselt.

Kümnendas küsimuses on uuritud noorte sissetulekuid ning küsimust iseloomustab joonis 9.

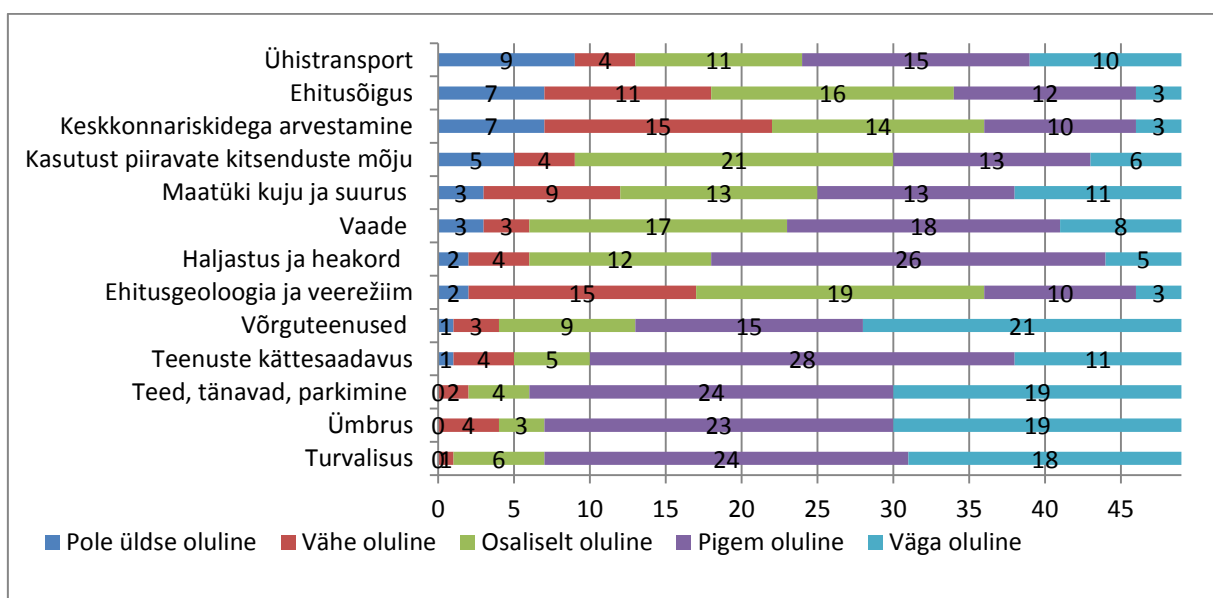


Joonis 9. Brutosissetulek kuus

Allikas: (Autori koostatud lisas 7 toodud andmete alusel)

Üle 1/3 noortest saab kõige suuremat palka, mille kuu brutosissetulekuks on 1001 ja rohkem eurot kuus. 801-1000 eurot kuus saab natuke üle 10% ja 601-800 eurot 10% vastajatest. 21% noortest teenib alla 400 euro kuus.

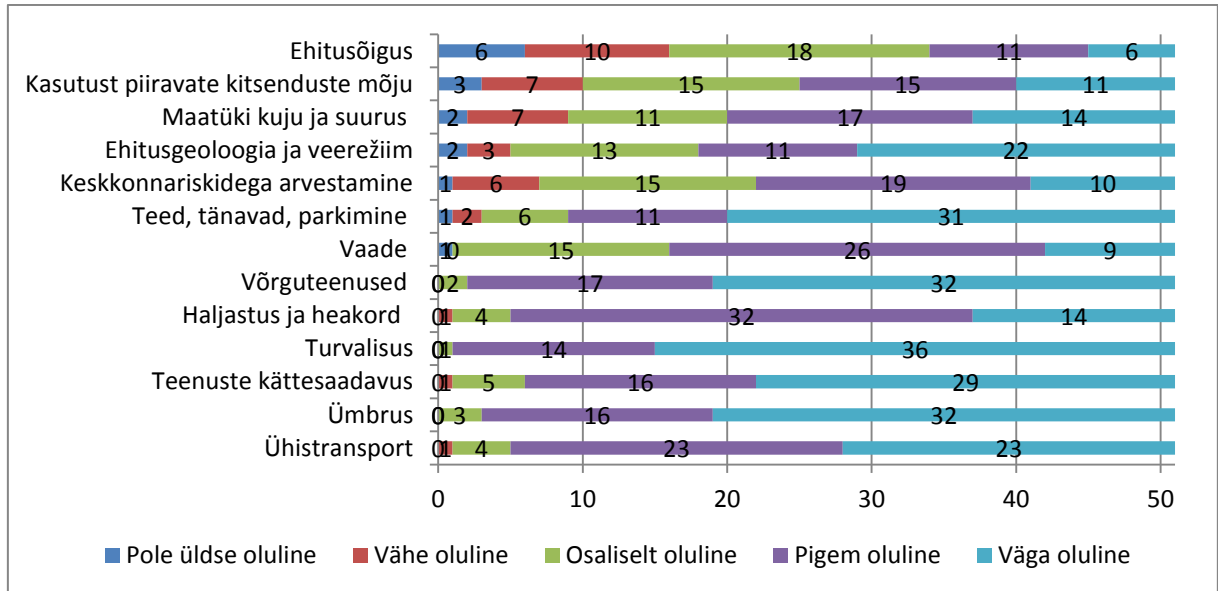
Küsimustikule vastas 49 meest ja 51 naist, kelle arvamused eraldi on esitatud järgmistel joonistel. Meeste hinnangud asukoha kvaliteediteguritele on toodud joonisel 10.



Joonis 10. Meeste hinnangud asukoha kvaliteediteguritele

Allikas: (Autori koostatud lisas 8 toodud andmete alusel)

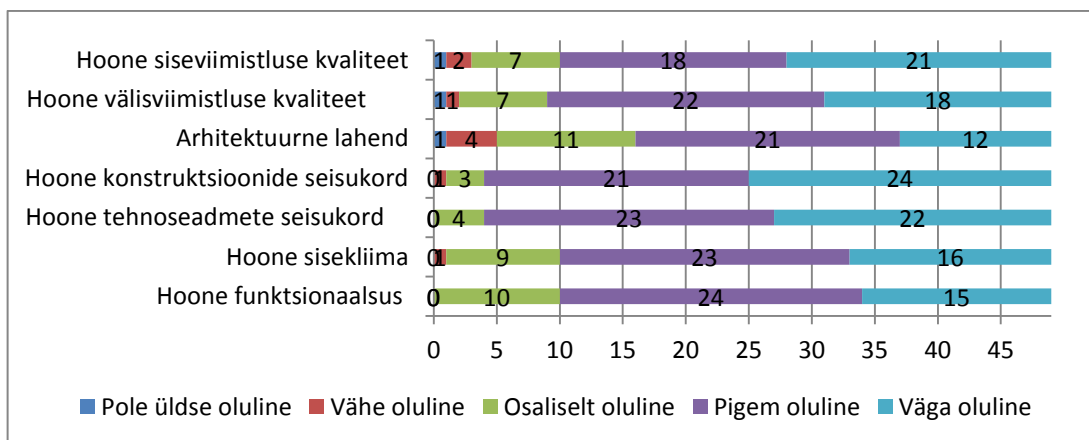
Asukoha kvaliteediteguritest on meeste jaoks kõige olulisem teed, tänavad ja parkimine ning kõige vähem tähtis keskkonnariskidega arvestamine. Naiste arvates on kõige olulisem sellest grupist tegur turvalisus ja kõige vähem tähtis ehitusõigus. Antud naiste hinnanguid kvaliteediteguritele väljendab joonis 11.



Joonis 11. Naiste hinnangud asukoha kvaliteediteguritele

Allikas: (Autori koostatud lisa 4 toodud andmete alusel)

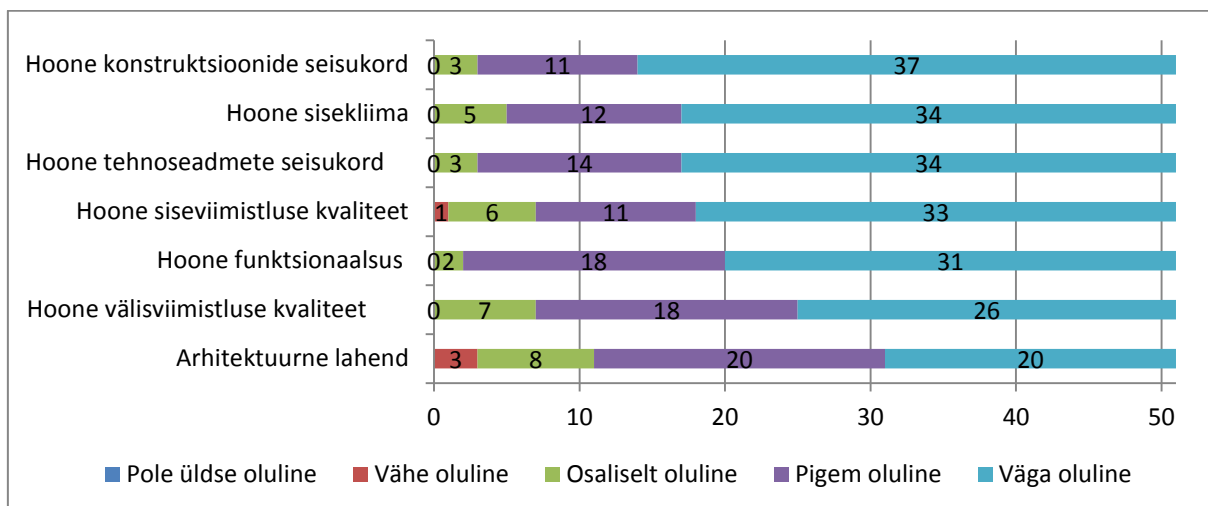
Hoone kvaliteediteguritest hindavad mehed kõrgemalt konstruktsioonide seisukorda ning madalaimalt arhitektuurset lahendit. Antud tulemused on esitatud joonisel 12.



Joonis 12. Meeste hinnangud hoone kvaliteediteguritele

Allikas: (Autori koostatud lisa 8 toodud andmete alusel)

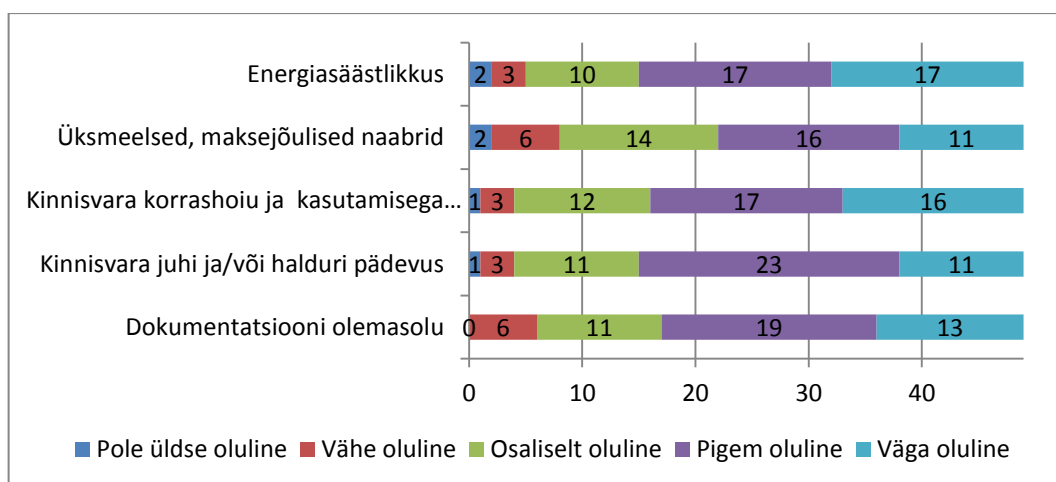
Naiste jaoks on hoone kvaliteediteguritest kõige olulisem hoone konstruktsioonide seisukord ning kõige vähem tähtsam arhitektuurne lahend. Hinnangutest annab ülevaate joonis 13.



Joonis 13. Naiste hinnangud hoone kvaliteediteguritele

Allikas: (Autori koostatud lisa 9 toodud andmete alusel)

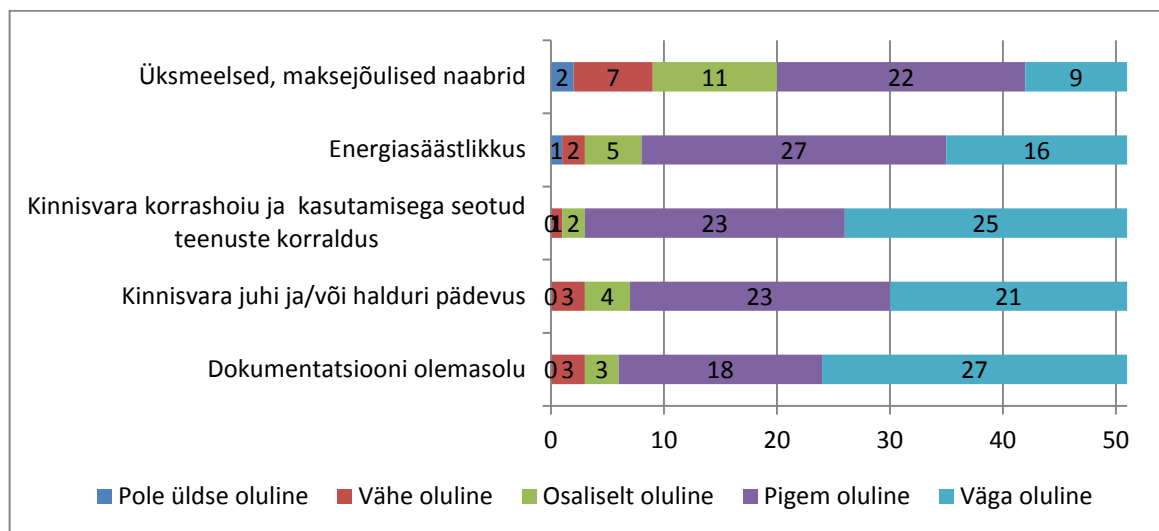
Viimasest grupist kinnisvara juhtimise kvaliteeditegurid on meeste seisukohalt kõige suurema osakaaluga kinnisvara korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus ning kõige väiksema osakaaluga vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus. Tulemustest annab ülevaate joonis 14.



Joonis 14. Meeste hinnangud kinnisvara juhtimise kvaliteediteguritele

Allikas: (Autori koostatud lisa 8 toodud andmete alusel)

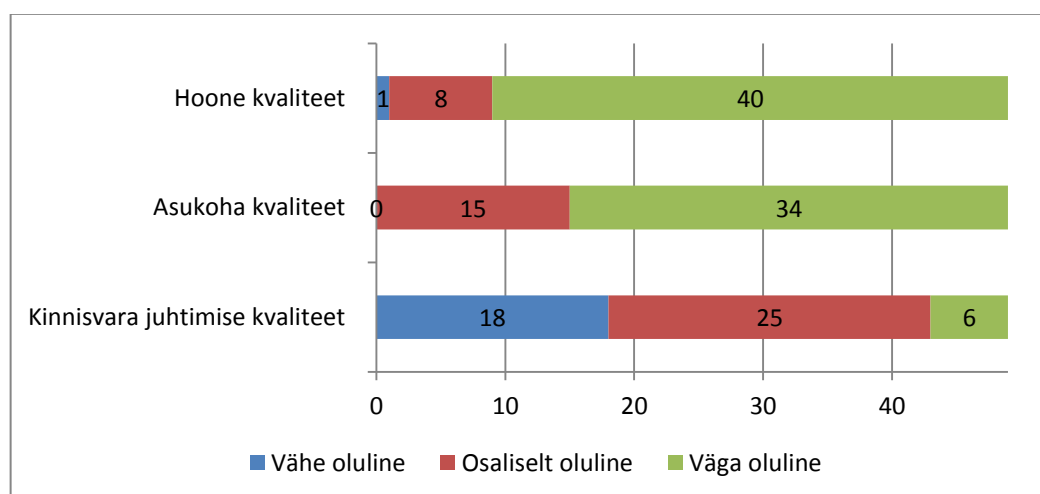
Naiste hinnangud kõige olulisemale ning kõige vähem olulisemale kinnisvara juhtimise kvaliteeditegurile kattuvad meeste omaga. Tulemuste jaotumist iseloomustab joonis 15.



Joonis 15. Naiste hinnangud kinnisvara juhtimise kvaliteediteguritele

Allikas: (Autori koostatud lisa 9 toodud andmete alusel)

Kõik eelnevad kvaliteeditegurid mõjutavad vastavalt nende samade tegurite gruppe, mida kokku on kolm. Nende osakaalud jagunevad meeste hinnangul kahanevalt järgmiselt: hoone, asukoha ja kinnisvara juhtimise kvaliteet. Hinnangud on esitatud joonisel 16.

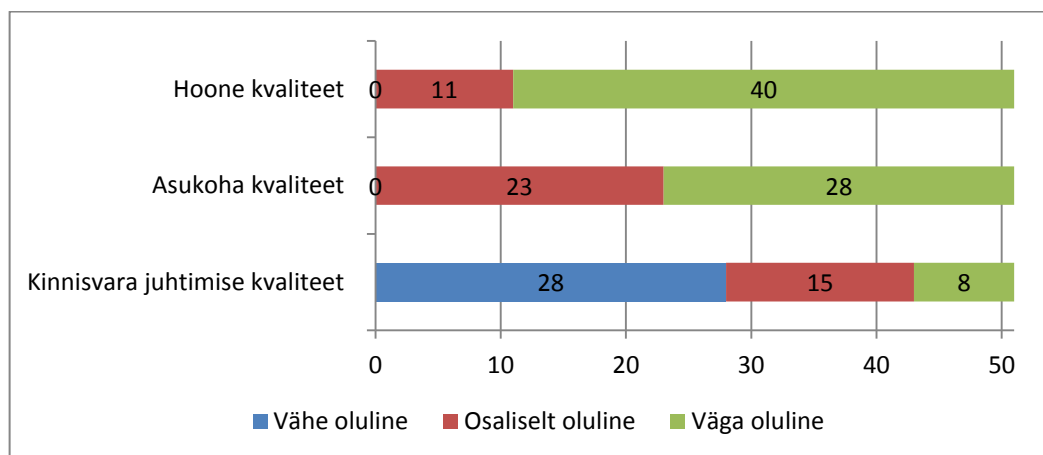


Joonis 16. Meeste hinnangud kvaliteeditegurite gruppidele

Allikas: (Autori koostatud lisa 10 toodud andmete alusel)



Naiste hinnangul on kõige olulisem kvaliteedi grupp hoone kvaliteet, seejärel asukoha ja kinnisvara juhtimise kvaliteet. Tulemusi illustreerib joonis 17.



Joonis 17. Naiste hinnangud kvaliteeditegurite gruppidele

Allikas: (Autori koostatud lisas 10 toodud andmete alusel)

Bakalaareuse tudengid hindasid kvaliteedi gruppidest kõige olulisemaks hoone kvaliteeti, seejärel asukoha ja kinnisvara juhtimise kvaliteeti. Vastavalt esimese grupi teguritest peetakse kõige olulisemaks hoone konstruktsioonide seisukorda ning kõige vähem tähtsaks arhitektuurset lahendit. Asukoha kvaliteedi grupi teguritest said võrdselt kõrgeimad tulemused turvalisus ning võrguteenused, madalaima aga ehitusõigus. Kinnisvara kvaliteedi juhtimise teguritest on tähtsaim nende arvates kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus ning kõige vähem vara kasutajate maksejõulisus ja homogeensus.

Magistrantide arvamuse kohaselt jagunevad täpselt samamoodi kvaliteedi grupid, asukoha ja hoone kvaliteeditegurid nagu bakalaareuse tudengid seda hindasid. Võrguteenus ainult ei jaganud esimest kohta, vaid oli tähtsusest neljas. Kinnisvara juhtimise kvaliteedi teguritest oli kõige olulisem dokumentatsiooni olemasolu ning kõige vähem vara kasutajate maksejõulisus ja homogeensus.

### 3.2 Tulemuste analüüs

Noortest üle 3/4 on mõelnud osta endale elamispinda lähitulevikus, pooled neist järgneva 2 aasta jooksul ning pooled 3-5 aasta jooksul. See näitab, et noored on oluline

sihtrühm elamispinna turul. Teadmised noorte eelistuste kohta muudab maaklerite töö lihtsamaks, et viia kokku sobivad ostjad ja müüjad. Kinnisvaraettevõtted saavad turu osaliste kohta käivat teavet ära kasutada turunduses ning müügitöös. Vara kvaliteedi hindamisel on oluline arvestada ka turu nõudlusega, et viia standard sellega vastavusse. Vastajatest planeerib elamispinna soetada üle 90%, mis tähendab, et Eestis mõtlevad noored eelkõige elamispinna ostmisele ning mitte üürimisele. Oma elamises elab 10% ning elamist ei planeeri osta 8% noortest. See tähendab, et mõni kes elab juba oma elamises, soovib siiski tulevikus soetada endale teist elamispinna. Üks vastajatest elab vanemate ostetud korteris ning kui tal on võimalik sinna elama jääda, siis samuti ei näe inimene vajadust uue elamispinna järele.

Üldiselt on Eestis noored iseseisvad ning motiveeritud endale kodu ostma. Kui noortel on kõrgharidus ning head töövõimalused, siis nad on majanduslikult kindlustatud ja elamispinna soetamine on võimalik. Seda näitab ka, et 33% vastajatest saab kuus brutopalka 1001 ja rohkem eurot ning üle 800 euro saavad peaaegu pooled küsitletuist. Teisest küljest teenib natuke üle 1/5 noortest alla 400 euro kuus, mis on omaette elamiseks või kodu ostmiseks suhteliselt väike palk. Vaatamata sellele, soovivad enamik küsitletuist lähitulevikus endale kodu soetada. Üle poolte vastajatest elavad vanemate juures ning ühiselamus, mida võib põhjendada raha kogumise ning kulude kokkuhoiuga. Hea palgaga tööl olles on ülikoolis käimise ajal nii võimalik koguda pangalaenu sissemakse raha. Umbes 1/3 vastajatest elab juba üürikorteris või üürimajas, mis samuti kinnitab, et noored soovivad olla iseseisvad.

Üle poolte vastajatest valisid eelistatumaks piirkonnaks Kesklinna ja Nõmme. 1/4 noortest sooviks elada kesklinnas, mis võiks olla noortele sobilik asukoht. Seal on kõik vajalik lähedal olemas: poed, kohvikud, huvialaringi võimalused, paljude ettevõtete kontorid, hea liikumisvõimalus kõikidesse Tallinna piirkondadesse, pekohad ja raamatukogu. Teine 1/4 valiks elamiseks Tallinna linnaosa Nõmme, mille tulemust võib mõjutada asjaolu, et Tallinna Tehnikaülikool asub selles piirkonnas. Inimesed kas võivad olla sealt pärit ja selle linnaosaga harjunud või on Nõmme ülikoolis õppimise aastatega neile meeldima hakanud. Mustamäel eelistaks elada natuke alla ja Kristiines üle 10% noortest, mis näitab, et need piirkonnad pole noorte seas nii populaarsed. Põhja- Tallinna valis 5% rohkem vastajatest kui Mustamäed, kuigi Tallinna Tehnikaülikoolist on see piirkond kaugemal.

Noortele on kõige olulisem hoone kvaliteedi, teisena asukoha kvaliteedi grupp ning kõige vähem oluliseks peetakse kinnisvara juhtimise kvaliteeti. See näitab, et noored oskavad mõelda pikemas perspektiivis. Võiks arvata, et noored peavad oluliseks asukohta, selle

ümbrust ning liikumisvõimalusi. Mõeldakse aga rohkem hoone kvaliteedi peale, sest elamispinna soetamine on suur investering pikaks ajaks. Noored ei pea oluliseks hetke mugavust ja olukorda, vaid mõtlevad ratsionaalselt. Seega tuleks erinevaid gruppe võtta arvesse erinevate osakaaludega, sest näiteks asukoha grupp pole noorte arvates nii oluline kui on hoone kvaliteedi grupp.

Asukoha kvaliteediteguritest peetakse kõige olulisemateks turvalisust, mida 100-st vastajast üle pooled hindasid kõrgeima hindegaga 5 ning 92 noort valis hindeks 4 või 5. Selle teguri hinnang oli kõige üksmeelsem. Turvalisuse olemasolu tagab paremad elamistingimused, sest inimesed saavad nii elada hirmuvabalt, tundmata end pidevas ohus. Kui mõeldakse pereloomisele, siis turvalisus on kindlasti paljude jaoks oluline aspekt elamispinna valimisel. See annab vanematele kindlustunnet lubada lapsi üksi ümbruskonna mänguplatsile, parki ja tänavatele. Lastel on rohkem vabadust ning neid piiratakse vähem, mis paljudes riikides võib olla probleem. Eestis kliimatingimustes on palju pimedat aega, mistõttu turvalisuse tagamine nõuab ka suuremat tähelepanu.

Asukoha kvaliteediteguritest peetakse veel väga oluliseks ümbrust, võrguteenuseid, teid, tänavaid, parkimist ja teenuste kättesaadavust. Neid tegureid hindas nelja ja viiega üle 80 noore. Tänapäeval on kaupade ja teenuste kättesaadavus muutunud väga lihtsaks ning kiireks protsessiks, mistõttu on noored sellega harjunud ega oska teisiti elada. Võrguteenuste olemasolu ja kvaliteedi olulisust võib põhjendada sellega, et Eestis elades on võimalik internetti kasutada peaaegu kõikjal ning arenenud riigina oleme harjunud vee ja elektri olemasoluga. Y- generatsioon on infoajastu põlvkond, kelle vajadused ja väärtushinnangud võivad erineda palju teiste põlvkondade omast. Üheksa vastajat hindasid ühistranspordi olemasolu vajadust väikseima hindegaga üks. Natuke vähem kui 1/3 arvab samuti, et transpordi olemasolu kas pole üldse oluline, on vähe oluline või on osaliselt oluline. Arvestades ühistranspordi väikest ning tänavate, teede ja parkimise teguri kõrget hinnangut, võib järeldada liiklusvahendina auto eelistamist. Noortel kas on juba auto kasutamise võimalus või mõeldakse lähitulevikus selle omamisele.

Haljastust ja heakorda peetakse võrreldes teiste asukoha kvaliteediteguritega keskmiselt oluliseks. Koos ümbruse teguri kõrge hinnanguga ja turvalisuse olemasolu tähtsusega võib järeldada, et inimesed hoolivad enda heaolust ning ka hoolitsetud ümbruskonnast. 13 teguri tähtsuse järgi jaotumisel paikneb vaate tegur 8. kohal, mida maksimaalse hindegaga 5 märkis kõigest 17 noort. See tõestab asukoha olulisuse vähesust ning

mõnede muude tegurite olulisust. Maatüki kuju ja suurus ei ole elamispinna valiku tegemisel otsustav tegur. Võiks eeldada, et see tegur ei ole niivõrd oluline korteri ostmise puhul, kui oma aia kasutamise võimalus puudub.

Kõige vähem olulised tegurid asukoha kvaliteedi grupist on järgmised, vastavalt tähtsuse kahanemise järjekorrale: ehitusgeoloogia ja veerežiim, kasutust piiravate kitsenduste mõju, keskkonnariskidega arvestamine ning ehitusõigus. Loodus- ja muinsuskaitsepiirangud ei mõjuta noori nende valikute tegemisel elamispinna turul, samuti ehitusõigust laieneda maatükist väljaspoole. Võib järeldada, et noortel puudub kogemus elamispinna soetamisel ning ei mõelda vajadusele elamispinda muuta. Noorte arvates need tegurid ei mõjuta vara kvaliteeti. Praktiliste kogemuste olemasolul võivad nende tegurite tähtsused muutuda, sest ollakse kokkupuutunud elamispinna laienemise vajadustega. Saastatuse ega üleujutuse ohtu ei peeta üldse oluliseks, mis iseloomustab teadmatust keskkonnasõbralikkuse osas.

Hoone kvaliteeditegurid on silmnähtavalt kõrgemalt hinnatud kui teiste kvaliteedi gruppide tegurid. Kõik näitajad on saanud 1/3 vastajatelt kõrgeima hinde 5 ning kõik peale hoone välisviimistluse kvaliteediteguri on saanud vähemalt 80-lt vastajalt 4 või 5, mis näitab selle grupi väga head ja üksmeelset tulemust. Antud grupi teguritest on kõige kõrgema tulemuse saanud hoone konstruktsioonide seisukord, mis näitab noorte huvi maja seisukorra vastu, et see poleks ülesehituselt ohtlik ega lagunemisjärgus. Kõige vähem oluliseks peetakse arhitektuurset lahendit, seejärel hoone välis- ja siseviimistlust. Mis näitab, et hoolitakse hoone tehnilisest poolest rohkem kui välisest ilmast.

Kinnisvara juhtimise kvaliteedi teguritest sai kõige kõrgema hinnangu kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus. Võib taaskord järeldada, et noored hoolivad kvaliteedist ning selle korrashoiu tagamiseks, mis näitab jätkusuutlikkusele mõtlemist. Teadvustatakse, et elamispinna ostmine on tähtis otsust ning nõuab suuri rahalisi ressursse. Seetõttu ei mõelda ainult hetke heaolule ning emotsioonidele, vaid pikemas perspektiivis olulistele teguritele. Tegurid, mille tulemused jagunesid väga sarnaselt on järgmised: dokumentatsiooni olemasolu, kinnisvarajuhi ja/või halduri pädevus ning energiasäästlikkus. Lisaks vajaliku informatsiooni olemasolule peetakse sellega võrdseks ka energia säästmist, mis pikas perspektiivis tasub end ära soetades kallim elamine. Seda tegurit pole kõige madalamalt hinnatud, järelikult noored on teadlikud keskkonnasäästlikkuse teemal.

Üksmeelsed ning maksujõulised naabrid on vastajatele vähe olulised, kuigi

tegelikkuses peaks see näitaja olema oluline. Kui naabritel pole raha, siis jääb tihti ka hoone renoveerimise ning muude korteri ühiste kulutuste tegemine ära ning sellest võib sõltuda enda heaolu. Tulemuse põhjuseks võib taaskord pidada asjaolu, et noortel on vähe kogemust omaette elamisel.

Üldise, meeste, naiste, bakalaureuse ja magistrantide arvamused tähtsaimate tegurite osas on sarnased. (Tabel toodud lisas 11) Hoone kvaliteediteguritest on üksmeelne seisukoht, et hoone konstruktsioonide seisukord on kõige tähtsam. Kinnisvara juhtimises on parima hinnangu saanud korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus, välja arvatud magistrantide arvamus, et selleks näitajaks on dokumentatsiooni olemasolu. Asukoha kvaliteediteguritest oli tähtsaim turvalisus, kuid mehed hindasid selleks teid, tänavaid ja parkimist.

Madalamaid hinnanguid andsid naised palju vähem kui mehed. Hoone kvaliteedi grupis ei antud ühtegi pole üldse olulist vastust. Naiste tulemustes on näha kõrgemat keskmist hinnet kui meeste omades ning hinnete 4 ja 5 suuremat osakaalu. Võiks arvata, et naised peavad hoone välimust seest ja väljast olulisemaks, kuid tulemustes selgus vastupidine. Meeste arvates on sise- ja välisviimistluse kvaliteet palju tähtsam, mis naistel oli kolme viimase hulgas. Asukoha kvaliteedi grupist hindasid naised palju kõrgemalt tegureid ühistransport, ehitusgeoloog, veerežiim ja keskkonnariskidega arvestamine kui mehed. Hoone kvaliteedi tegureid jagunesid kõige sarnasemalt.

Bakalaureuse tudengid ja magistrantide tulemused on suhteliselt sarnased ning ühtset erinevuse mustrit välja ei tule, kord peab üks mõnda tegurit olulisemaks, kord teine. Suuremad hinangute vahed olid teguritel ehitusõigus, kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus ning vara kasutajate homogeensus, maksejõulisus.

Bakalaureuse tudengid pidasid võrguteenust ja sisekliima tegurit olulisemaks kui magistrandid. Hinnangud on väga sarnased, kuid suuremad erinevused olid teguritel ehitusõigus, kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus ning vara kasutajate homogeensus, maksejõulisus.

Ene Kolbre, Angelika Kallakmaa-Kapsta ja Veronika Ilsjani uuringus on hindajate arvamus kvaliteedi gruppide osas noorte omast erinev. Antud uurimistöös selgus, et noored peavad kõige olulisemaks hoone kvaliteeti. 2011. aastal läbiviidud uuringus oli kõrgeim hinne asukoha grupil. Kõige väiksema hinnangu said mõlemal puhul kinnisvara juhtimise kvaliteet. See grupp on saanud kokkuvõttes väga väikese hinnangu.

### 3.3 Järeldused ja ettepanekud

Küsitletuist 51 on naised ning 49 on mehed, bakalaureuse tudengeid on 50 ja magistrante 50. Valimi moodustas 100 vastajat. Kõige rohkem on 22- aastaseid ning seejärel 21 ja 23-aastaseid. Noored eelistavad olla iseseisvad, sest suur osa vastajates elab kas oma elamises, ühiselamus, üürikorteris või -majas. Seda kinnitab ka asjaolu, et üle 90 % noortest on mõelnud elamispinna soetamisele ning 78% planeerib seda teha järgmise viie aasta jooksul. Eelistatuid piirkonnad on Kesklinn ning Nõmme. 33% vastajate brutokuupalk on 1001 ja rohkem eurot ning 21% teenib alla 400 euro kuus.

Antud bakalaureusetöös uuriti noorte arvamust erinevatele kinnisvara kvaliteediteguritele. Kvaliteedi gruppidest hinnati kõige kõrgemalt hoone kvaliteeti nii meeste, naiste, bakalaureuse tudengite kui ka magistrantide seas. Järgmiseks oluliseks grupiks on asukoha kvaliteet ning silmnähtavalt vähem olulisem on kinnisvara juhtimine. Haridustase mõjutas tulemuste jagunemist vähem kui sooline erinevus.

Üldiselt peavad naised kõiki tegureid olulisemaks, mistõttu nende hinnangud on meeste omadest kõrgemad. Naised hindavad hoone sise- ja välisviimistluse kvaliteeti vähem tähtsaks kui mehed. Teised hoonega seotud tehnilised tegurid on nende arvates prioriteetsemad. Võiks arvata vastupidist, et naiste jaoks on välimus olulisem.

Asukoha teguritest kõige olulisemad kahanevas järjekorras on turvalisus, ümbrus, võrguteenused ning teed, tänavad ja parkimine. Kõige väiksem hinnang on ehitusõigusel. Hoone kvaliteedi grupist on tähtsaim konstruktsioonide seisukord. Kinnisvara juhtimise kvaliteeditegureist on kõrgeima hinnanguga kinnisvara korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus.

Noored peavad oluliseks kvaliteedi hindamist ning vastavaid tegureid. Seda näitavad tulemused, kus väiksemaid hinnanguid oli vähem pandud. Tulevikus peaks arvestama inimeste eelistusi, seega kvaliteeditegurite grupid tuleks võtta erinevates osakaaludes. Kinnisvara hindamisel peaks seda kindlasti arvesse võtma. Lisaks tuleks uurida teisigi vanusgrupe, näiteks 30– 50 eluaastat, kes võiksid olla samuti oluline sihtgrupp elamispinnaturul. Kinnisvara kvaliteedi hindamine on oluline kõigile selle turul osalejatele.

## KOKKUVÕTE

Sobiva elamispinna leidmisega peavad vähemalt korra elus kokku puutuma enamik inimesi. Kinnisvara soetamine nõuab väga suurt rahalist väljaminekut, mistõttu peab enda valikus täiesti kindel olema. Esimese elamispinna ostmine on elus oluline samm. Noored, kes pole iseseisvat elu veel alustanud, võivad olla vähemteadlikud ning kogenematud. Teisest küljest aga mõeldakse kõiki mõjutegureid põhjalikumalt läbi.

Kinnisvara hindamise üks osa on vara kvaliteedi hindamine, mis näitab kinnisvara väärtust ja kestlikkust. Jätkusuutlikkuse tagamine algab juba ehitusest ja selle protsessist, hiljem aga vara kasutamise viisist. Vara kvaliteediklassi määramiseks antakse asukoha, hoone ja kinnisvara juhtimise kvaliteedi gruppidele hinnang. Need omakorda koosnevad aga mitmetest teistest teguritest, mida samuti tuleb hinnata tähtedega A, B ja C. Koondhinnangu saamiseks võetakse kõiki neid gruppe arvesse võrdsetes osakaaludes. Vara kvaliteedi hindamisel tuleb arvestada turu nõudlusega, milleks võivad olla ka subjektiivsed tegurid nagu maitse-eelised. Noored on üks oluline sihtgrupp kinnisvaraturul, kes soovivad endale osta elamispinda.

Antud bakalaureusetöö eesmärk oli uurida, kuidas hindavad noored kvaliteeditegureid ja gruppe elamispinnaturul. Lisaks sooviti välja selgitada, millised on noorte tulevikuvaated elamispinna soetamisel ja millisel määral mõjutavad sotsiaal-demograafilised näitajad tulemusi.

Teoreetilises käsitluses antakse ülevaade elamispinnaturust, selle nõudlusest ja pakkumisest. Seejärel kirjeldatakse kinnisvara kvaliteedi hindamise vajalikkust. Lõpuks antakse ülevaade erinevatest ülemaailma kasutatavatest kvaliteedi hindamise süsteemidest.

Töös kasutati küsimustikku kui kvalitatiivset uurimismeetodit, mille koostamisel lähtuti EVS 875 Vara hindamise osas 10 toodud hindamisel kasutatavast vara kvaliteedi hindamise süsteemist. Küsimustik viidi läbi Tallinna Tehnikaülikooli tudengite seas nii internetikeskkonnas Google Vormid kui ka seminaris paberandjal. Valimiks oli 100 noort, kellest 49 olid mehed ja 51 naised. Bakalaureuse ja magistri haridusega inimesed jagunesid täpselt pooleks. Vastajad jäid vanusevahemikku 19-30 eluaastat. Tulemuste analüüsiks

kasutati Microsoft Excelit, mille abil viidi läbi andmetöötlus, leiti hinnangute aritmeetilised keskmised ning koostati joonised.

Vastajad jäid vanusevahemikku, kes võiksid olla esimese elamispinna ostjad. Haridustaseme ja soolise erinevuse suhteliselt võrdne jagunemine andis võimaluse analüüsida sotsiaal-demograafiliste näitajate mõju hinnangutele. Joonised andsid ülevaate vastuste jagunemisest, milliseid tegureid peeti üksmeelselt olulisemaks ning milliseid vähem.

Käesolevast uurimistööst selgus, et kvaliteedi gruppidest on silmnähtavalt kõrgeim hinnang hoone kvaliteedil. Lisaks said vastava näitaja tegurid kõige sarnasemad ning kõrgemad hinnangud. Gruppidest olulisuselt järgmiseks peeti asukoha ning seejärel kinnisvara juhtimise kvaliteeti.

Asukoha kvaliteedi grupist on kõige olulisem turvalisus, hoone kvaliteedist konstruktsioonide seisukord ja kinnisvara juhtimise kvaliteediteguritest kinnisvara korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus.

Naised peavad kõiki tegureid olulisemaks kui mehed, sest nende antud hinnangud on kõrgemad. Hoone kvaliteedi tegurite järjestamisel kahanevalt selgus, et naised peavad välis- ja siseviimistluse kvaliteeti meestest vähem olulisemaks ning teisi tehnilisi näitajaid prioriteetsemaks. Asukoha kvaliteedi grupist hindasid naised palju kõrgemalt tegureid ehitusgeoloogia, veerežiim, ühistransport, ja keskkonnariskidega arvestamine.

Bakalaureuse ja magistri tudengite hinnangud olid väga sarnased ning suurt erinevust ei esinenud. Suurimad tulemuste vahed olid järgmistel teguritel: vara kasutajate homogeensus, maksejõulisus, ehitusõigus ning kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus. Meeste ja naiste vahelised erinevused olid selgemad ning suuremad kui haridustaseme vahelised.

Üle 3/4 noore on mõelnud osta elamispinda lähitulevikus, pooled neist järgmise kahe aasta jooksul ning pooled kolme kuni viie aasta jooksul. Elamispinda ei planeeri osta kõigest 8% vastajatest. Uuringu tulemused näitavad, et noored on oluline sihtrühm elamispinna soetamisel.

Uuringutulemused näitasid, et noorte arvates on kinnisvara kvaliteedinäitajad olulised, kuna ei eristunud ühtegi väga väikese hinnanguga tegurit. Kvaliteedi gruppide selgesti erinev tulemus näitab vajadust anda osakaale. Selle arvestamiseks vara kvaliteedi hindamisel tuleks kõigepealt uurida rohkem turu nõudlust teiste sihtgruppide näol. EV Standardi 875-10 uuendamisel 2018. aastal peaks selle muutuse sisse tooma.



## **SUMMARY**

### **IMPORTANT QUALITY INDICATORS FOR YOUNG PEOPLE BUYING LIVING SPACE**

Helen Urbel

Most people have to find a suitable living space for themselves at least once in their lifetime. Purchasing real estate requires great financial expense, because of that buyers must be absolutely sure of their choices. Young people are important target audience of the housing market, as they are group of people, who start being independent.

The aim of this thesis is to find out how young people evaluate quality indicators when buying a living space. In addition, what are the students future expectations about purchasing their own home and how social factors influence the hierarchy of quality indicators.

The author used qualitative research method. The questionnaire was formed based on the Estonian Real Estate Quality Rating System EVS 875-10 and it was carried out among Tallinn University of Technology students. It was answered by 100 bachelor and master's students, 49 of them were men and 51 women. The respondents were in the age group of 19-30 years.

Firstly, the thesis gives theoretical background of real estate and housing market, it's demand and supply, real estate quality assessment and different certification worldwide. It gives an overview of previous similar researches. Second chapter describes methodology and the last one discusses results, conclusions and suggestions.

The results show the most important quality attribute, in the opinion of youngsters, is construction and the next two are location, real estate management. Different people groups, bachelor and master's students, women and men, strongly agree with that.

On the basis of location, the most important factor influencing the quality is security and on the basis of construction quality it is condition of structures. In the group of real estate

management the most important quality indicator is the service management of property maintenance and usage.

Women evaluate all the indicators higher than men, the biggest difference is between the factors engineering geology, water regime, public transport, environmental risk. What is interesting to point out, is that quality of the exterior and interior finishing is more important to men than women. Bachelor and master's students assessments were very similar and there was no remarkable difference. However, the biggest difference was between the following factors: homogeneity and solvency of the property users, construction law and real estate manager's competence.

The questionnaire survey results show that more than 3/4 of young people have thought about buying a living space in the near future, half of them within two years and half of them within five years. Only 8% of respondents are not planning to buy a living space. This demonstrates that young people are one of the most target audience of housing market.

The research indicates that quality indicators are important for young people, as none of the factors got low assessment. According to the Estonian Real Estate Quality Rating System EVS 875-10 all quality attributes are equal, although they should be considered in different proportion as the result showed.

## VIIDATUD ALLIKAD

- Chen, P-H., Nguyen, T. C. (2017). Integrating web map service and building information modeling for location and transportation analysis in green building certification process.- *Automation in Construction*. Vol. 77. pp. 52-66.
- Cole, R.J, Valdebenito, M. J. (2013). The importation of building environmental certification systems: international usages of BREEAM and LEED.- *Building Research & Information*. Vol. 41, No. 6. Pp. 662-676.
- Dixon, T., Colantonio, A., Shiers, D., Reed, R., Wilkinson, S., Gallimore, P. (2008). A green profession? A global survey of RICS members and their engagement with the sustainability agenda.- *Journal of Property Investment and Finance*. Vol. 26 Issue:6. pp.460–481.
- Eesti Green Building Council kodulehekül  
<http://www.gbc.ee/gbc.html> (25.04.2017)
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu kodulehekül  
<http://www.ekhy.ee/tegevus/standardid/riiklikud-eesti-varahindamise-standardid/>  
(25.04.2017)
- Ghuri, P., Kjell, G. (2004). Äriuringute meetodid: Praktilisi näpunäiteid. Tallinn: Külim.
- Hirsjärvi, S., Sajavaara, P., Remes, P. (2005). Uuri ja Kirjuta. Tallinn: Medicina kirjastus.
- Ilsjan, V. (2003). Kinnisvara turuväärtus. Tallinn: Kinnisvaraekspert.
- Kaing, M. (2011). Kinnisvara alused. 2. täiend tr. Tartu: Atlex.
- Kinnisvara hindamine. (2008). / Appraisal Institute. 13. tr. Chicago: Appraisal Institute
- Kolbre, E., Kallakmaa-Kapsta, A., Ilsjan, V. (2011). Real Estate Quality Assessment for Valuation in the Estonian Real estate Market. - *University-Business Cooperation*, No. 5 Berlin: Berliner Wissenschafts-Verlag, pp. 197–213.
- Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A. (2002). Kinnisvaraõpik: Kinnisvaraturu regulatsioon peale Võlaõiguseaduse jõustumist. Tallinn: Agitaator OÜ.

- Kährik, A., Kõre, J., Hendrikson, M. (2002). Eluaseme poliitika Euroopas ja Eestis. Tallinn: Praxis.
- Lorenz, D., Lützkendorf. (2011). Sustainability and property valuation: Systematisation of existing approaches and recommendations for future action.- *Journal of Property Investment & Finance*. Vol. 29 Issue: 6. pp.644-676.
- Nermann, R., Sorga, M., Kuhlbach, H. (2007). Kinnisvaraõpik II. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Passer, A., Kreiner, H., Smutny, R., Kaufmann, P. (2011). Adaptation of DGNB-Methodology to Austria-Lessons Learned from the first Certificates.- *World Sustainable Building Conference*, 18 - 21 October 2011. Helsinki: Finnish Association of Civil Engineers RIL. Vol.1. pp. 9.
- Proosa, M., Pettai, P. (2015). Uus ehitusseadustik ja ehitamine: Praktilised näpunäited uue seaduse rakendamisel. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Ramirez-Villegas, R., Eriksson, O., Olofsson, T. (2016). Assessment of renovation measures for a dwelling area - Impacts on energy efficiency and building certification. - *Building and Environment*. Vol. 97. pp. 26-33
- Riigi Kinnisvara kodulehekülg  
<http://www.rkas.ee/riigi-kinnisvarast> (25.04.2017)
- Riigi Kinnisvara. (2016). Jätkusuutlikkuse aruanne 2015.- *Jätkusuutlikkuse aruanne*. Tallinn: Riigi Kinnisvara.
- Salman, A., Carlton, W. A., Olsen, D., Ahmad, I. (2011). Building information modeling for sustainable design and LEED® rating analysis.- *Automation in Construction*. Vol. 20. pp. 217-224.
- Seinre, E., Kurnitski, J., Voll, H. (2014). Quantification of environmental and economic impacts for maincategories of building labeling schemes.- *Energy and Buildings*. Vol. 70. pp. 145-158
- Tooding, L.-M. (2015). Andmete analüüs ja tõlgendamine sotsiaalteadustes. 2. täiend tr. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.
- Toomark, T. (2015). Kuidas müüa kinnisvara?: Eduka kinnisvaratehingu saladused. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Toomark, T. (2014). Nõuanded koduostjale: Praktilised nõuanded, kuidas leida unistuste kodu. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Vara hindamine Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted. (2015). EVS 875-1:2015. Tallinn: Eesti Standardikeskus

- Vara hindamine Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus. (2013). EVS 875-10:2013. Tallinn: Eesti Standardikeskus
- Zieba, K., Martyniak, K., Rusin-Balicka, S., Balicki, B., Marcin, A. (2016). Effectiveness of actions associated with the environmental protection and the sustainable development.- *Economic Processes Management: International Scientific E-Journal*. No. 4.  
[http://epm.fem.sumdu.edu.ua/download/2016\\_4/epm2016\\_4\\_11.pdf](http://epm.fem.sumdu.edu.ua/download/2016_4/epm2016_4_11.pdf)
- Wong, S.-C., Abe, N. (2014). Stakeholders' perspectives of a building environmental assessment method: The case of CASBEE. - *Building and Environment*. Vol.82. pp. 502-516

# LISAD

## Lisa 1. Küsimustiku ankeet

Lugupeetud vastaja!

Palun Teil täita küsimustik selleks, et analüüsida noorte jaoks olulisi kvaliteeditegureid elamispinna soetamisel. Küsimustikule vastates aitate kaasa Tallinna Tehnikaülikooli bakalaureuse lõputöö uuringule. Vastused on konfidentsiaalsed ning vastamine võtab umbes 10 minutit.

Täiendavate küsimuste korral palun võtta ühendust e-maili teel:  
helen.urbel@gmail.com.

**Vastamisel palun tõmmake Teile sobivale variandile ring ümber.**

### 1. Kus Te hetkel elate?

Vanemate juures	1
Ühiselamus	2
Üürikorteris/üürimajas	3
Oma elamises	4
Muu: .....	5

### 2. Millal plaanite osta endale (järgmise) eluaseme?

1-2 aasta jooksul	1
3-5 aasta jooksul	2
6-või enama aasta jooksul	3
Ei plaani osta	4

### 3. Kui Te peaksite valima ühe linnaosa, kus Tallinnas elada, siis millise?

Haabersti	1
Nõmme	2
Pirita	3
Põhja- Tallinn	4
Mustamäe	5
Kristiine	6
Lasnamäe	7
Kesklinn	8

## Lisa 1 järg

### 4. Kui oluliseks hindate järgnevaid asukoha kvaliteeditegureid elamispinna soetamisel? (1- pole üldse oluline, 2- vähe oluline, 3- osaliselt oluline, 4- pigem oluline, 5- väga oluline)

Vaade	1	2	3	4	5
Ühistransport	1	2	3	4	5
Ümbrus	1	2	3	4	5
Teenuste kättesaadavus	1	2	3	4	5
Turvalisus	1	2	3	4	5
Teed, tänavad, parkimine	1	2	3	4	5
Haljastus ja heakord	1	2	3	4	5
Keskkonnariskidega arvestamine	1	2	3	4	5
Ehitusõigus (täiendav ehitusõigus, laienemise võimalused)	1	2	3	4	5
Ehitusgeoloogia ja veerežiim (ehitusgeoloogilised tingimused, üleujutuse riskantsus)	1	2	3	4	5
Võrguteenused (IT- ja sidelahendused, klassikalised kommunaalteenused)	1	2	3	4	5
Maatüki kuju ja suurus	1	2	3	4	5
Kasutust piiravate kitsenduste mõju (nt loodus- ja muinsuskaitselised piirangud, servituudid, isiklik kasutusõigus)	1	2	3	4	5

## Lisa 1 järg

**5. Kui oluliseks hindate järgnevaid hoone kvaliteeditegureid elamispinna soetamisel? (1- pole üldse oluline, 2- vähe oluline, 3- osaliselt oluline, 4- pigem oluline, 5- väga oluline)**

Hoone sisekliima	1	2	3	4	5
Hoone välisviimistluse kvaliteet	1	2	3	4	5
Arhitektuurne lahend	1	2	3	4	5
Hoone konstruktsioonide seisukord	1	2	3	4	5
Hoone tehnoseadmete seisukord	1	2	3	4	5
Hoone siseviimistluse kvaliteet	1	2	3	4	5
Hoone funktsionaalsus (pinnakasutuse efektiivsus, ruumikasutus)	1	2	3	4	5

**6. Kui oluliseks hindate järgnevaid kinnisvara juhtimise kvaliteeditegureid elamispinna soetamisel? (1- pole üldse oluline, 2- vähe oluline, 3- osaliselt oluline, 4- pigem oluline, 5- väga oluline)**

Dokumentatsioon olemasolu	1	2	3	4	5
Kinnisvarajuhi ja/või halduri pädevus (vastutab hoone korrashoiu korraldamise eest, annab kogu vajaliku informatsiooni)	1	2	3	4	5
Kinnisvara korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus (avariidele reageerimine, hoone ja krundi seisukord)	1	2	3	4	5
Energiasäästlikkus	1	2	3	4	5
Üksmeelsed, maksejõulised naabrid (vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus)	1	2	3	4	5



## Lisa 1 järg

### 7. Kui oluliseks peate kolme eelneva küsimuste grupi tegureid elamispinna soetamisel? (1- vähe oluline, 2- osaliselt oluline, 3- väga oluline)

Asukoha kvaliteet	1	2	3
Hoone kvaliteet	1	2	3
Kinnisvara juhtimise kvaliteet	1	2	3

### 8. Vanus

.....

### 9. Sugu

Mees	1
Naine	2

### 10. Teie keskmine brutosissetulek ühes kuus

Kuni 300 eurot kuus	1
301 – 400 eurot kuus	2
401 – 600 eurot kuus	3
601 – 800 eurot kuus	4
801 – 1000 eurot kuus	5
1001 ja rohkem eurot kuus	6
Ei soovi avaldada	7
Hetkel sissetulek puudub	8

### 11. Teie haridustase

Bakalaureus (omandamisel)	1
Magister (omandamisel)	2

**Täna vastamise eest!**

Allikas: (autori koostatud)

## Lisa 2. Hetke elukoht ja ostmise plaan

Hetke elukoht	
Üürikorteris/üürimajas	35
Ühiselamus	26
Vanemate juures	25
Oma elamises	10
Muu	4
Ostmise plaan	
1-2 aasta jooksul	39
3-5 aasta jooksul	39
6-või enama aasta jooksul	14
Ei plaani osta	8

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

### Lisa 3. Eelistatud piirkond elamiseks

Linnaosa	Vastajate arv
Kesklinn	26
Nõmme	25
Kristiine	15
Põhja- Tallinn	12
Pirita	8
Mustamäe	7
Haabersti	5
Lasnamäe	2

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

## Lisa 4. Vastajate hinnangud kvaliteediteguritele

Näitaja	Pole üldse oluline	Vähe oluline	Osaliselt oluline	Pigem oluline	Väga oluline	Keskmine
Turvalisus	0	1	7	38	54	4,45
Ümbrus	0	4	6	39	51	4,37
Võrguteenused	1	3	11	32	53	4,33
Teed, tänavad, parkimine	1	4	10	35	50	4,29
Teenuste kättesaadavus	1	5	10	44	40	4,17
Haljastus ja heakord	2	5	16	58	19	3,87
Ehitusgeoloogia ja veerežiim	4	18	32	21	25	3,45
Vaade	4	3	32	44	17	3,67
Maatüki kuju ja suurus	5	16	24	30	25	3,54
Kasutust piiravate kitsenduste mõju	8	11	36	28	17	3,35
Keskkonnanriskidega arvestamine	8	21	29	29	13	3,18
Ühistransport	9	5	15	38	33	3,81
Ehitusõigus	13	21	34	23	9	2,94
Hoone konstruktsioonide seisukord	0	1	6	32	61	4,53
Hoone tehnoseadmete seisukord	0	0	7	37	56	4,49
Hoone funktsionaalsus	0	0	12	42	46	4,34
Hoone sisekliima	0	1	14	35	50	4,34
Hoone välisviimistluse kvaliteet	1	1	14	40	44	4,25
Arhitektuurne lahend	1	7	19	41	32	3,96
Hoone siseviimistluse kvaliteet	1	3	13	29	54	4,32
Dokumentatsiooni olemasolu	0	9	14	37	40	4,08
Kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus	1	6	15	46	32	4,02
Kinnisvara korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus	1	4	14	40	41	4,16
Energiasäästlikkus	3	5	15	44	33	3,99
Üksmeelsed, maksejõulised naabrid	4	13	25	38	20	3,57

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

## Lisa 5. Vastajate hinnangud kvaliteeditegurite gruppidele

Näitaja	Vähe oluline	Osaliselt oluline	Väga oluline	Keskmine
Kinnisvara juhtimise kvaliteet	46	40	14	1,68
Asukoha kvaliteet	0	38	62	2,62
Hoone kvaliteet	1	19	80	2,79

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

## Lisa 6. Sugu, haridus, vanus

SUGU	
Naine	51
Mees	49
HARIDUSTASE	
Bakalaureus(omandamisel)	50
Magister (omandamisel)	50
VANUS	
19	4
20	4
21	18
22	31
23	16
24	10
25	5
26	4
27	4
28	2
29	1
30	1

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

## Lisa 7. Brutosissetulek kuus

Brutosissetulek kuus	Vastajate arv
Kuni 300 eurot	8
301 - 400 eurot	5
401 - 600 eurot	8
601 - 800 eurot	10
801 - 1000 eurot	14
1001 ja rohkem eurot	33
Ei soovi avaldada	14
Hetkel sissetulek puudub	8

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

## Lisa 8. Meeste hinnangud kvaliteediteguritele

Näitaja	Pole üldse oluline	Vähe oluline	Osaliselt oluline	Pigem oluline	Väga oluline	Keskmine
Teed, tänavad, parkimine	0	2	4	24	19	4,22
Turvalisus	0	1	6	24	18	4,20
Ümbrus	0	4	3	23	19	4,16
Võrguteenused	1	3	9	15	21	4,06
Teenuste kättesaadavus	1	4	5	28	11	3,90
Haljastus ja heakord	2	4	12	26	5	3,57
Vaade	3	3	17	18	8	3,51
Maatüki kuju ja suurus	3	9	13	13	11	3,41
Ühistransport	9	4	11	15	10	3,27
Kasutust piiravate kitsenduste mõju	5	4	21	13	6	3,22
Ehitusgeoloogia ja veerežiim	2	15	19	10	3	2,94
Ehitusõigus	7	11	16	12	3	2,86
Keskkonnariskidega arvestamine	7	15	14	10	3	2,73
Hoone konstruktsioonide seisukord	0	1	3	21	24	4,39
Hoone tehnoseadmete seisukord	0	0	4	23	22	4,37
Hoone siseviimistluse kvaliteet	1	2	7	18	21	4,14
Hoone välisviimistluse kvaliteet	1	1	7	22	18	4,12
Hoone funktsionaalsus	0	0	10	24	15	4,10
Hoone sisekliima	0	1	9	23	16	4,10
Arhitektuurne lahend	1	4	11	21	12	3,80
Kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus	1	3	12	17	16	3,90
Energiasäästlikkus	2	3	10	17	17	3,90
Kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus	1	3	11	23	11	3,82
Dokumentatsiooni olemasolu	0	6	11	19	13	3,80
Üksmeelsed, maksejõulised naabrid	2	6	14	16	11	3,57

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)



## Lisa 9. Naiste hinnangud kvaliteediteguritele

Näitaja	Pole üldse oluline	Vähe oluline	Osaliselt oluline	Pigem oluline	Väga oluline	Keskmine
Turvalisus	0	0	1	14	36	4,69
Võrguteenused	0	0	2	17	32	4,59
Ümbrus	0	0	3	16	32	4,57
Teenuste kättesaadavus	0	1	5	16	29	4,43
Teed, tänavad, parkimine	1	2	6	11	31	4,35
Ühistransport	0	1	4	23	23	4,33
Haljastus ja heakord	0	1	4	32	14	4,16
Ehitusgeoloogia ja veerežiim	2	3	13	11	22	3,94
Vaade	1	0	15	26	9	3,82
Maatüki kuju ja suurus	2	7	11	17	14	3,67
Keskkonnariskidega arvestamine	1	6	15	19	10	3,61
Kasutust piiravate kitsenduste mõju	3	7	15	15	11	3,47
Ehitusõigus	6	10	18	11	6	3,02
Hoone konstruktsioonide seisukord	0	0	3	11	37	4,67
Hoone tehnoseadmete seisukord	0	0	3	14	34	4,61
Hoone funktsionaalsus	0	0	2	18	31	4,57
Hoone sisekliima	0	0	5	12	34	4,57
Hoone siseviimistluse kvaliteet	0	1	6	11	33	4,49
Hoone välisviimistluse kvaliteet	0	0	7	18	26	4,37
Arhitektuurne lahend	0	3	8	20	20	4,12
Kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus	0	1	2	23	25	4,41
Dokumentatsiooni olemasolu	0	3	3	18	27	4,35
Kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus	0	3	4	23	21	4,22
Energiasäästlikkus	1	2	5	27	16	4,08
Üksmeelsed, maksejõulised naabrid	2	7	11	22	9	3,57

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

## Lisa 10. Meeste ja naiste hinnangud kvaliteeditegurite gruppidele

MEHED				
Näitaja	Vähe oluline	Osaliselt oluline	Väga oluline	Keskmine
Asukoha kvaliteet	0	15	34	2,69
Hoone kvaliteet	1	8	40	2,8
Kinnisvara juhtimise kvaliteet	18	25	6	1,76
NAISED				
Näitaja	Vähe oluline	Osaliselt oluline	Väga oluline	Keskmine
Asukoha kvaliteet	0	23	28	2,55
Hoone kvaliteet	0	11	40	2,78
Kinnisvara juhtimise kvaliteet	28	15	8	1,61

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)

## Lisa 11. Kõige olulisemad kvaliteedinäitajad

Vastajad	Asukoha kvaliteet	Hoone kvaliteet	Kinnisvara juhtimise kvaliteet	Grupid
Üldine	turvalisus	hoone konstruktsioonide seisukord	kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus	hoone kvaliteet
Mehed	teed, tänavad, parkimine	hoone konstruktsioonide seisukord	kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus; energiasäästlikkus	hoone kvaliteet
Naised	turvalisus	hoone konstruktsioonide seisukord	kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus	hoone kvaliteet
Bakalaureus	turvalisus; võrguteenused	hoone konstruktsioonide seisukord	kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus; kinnisvara juhi ja/või pädevus	hoone kvaliteet
Magister	turvalisus	hoone konstruktsioonide seisukord	dokumentatsiooni olemasolu	hoone kvaliteet

Allikas: (autori koostatud küsimuste tulemuste alusel)