

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Getriin Riimand

**EESTI ERAISIKUTE ESIMESE KODU SOETAMIST
MÕJUTAVAD TEGURID Y-GENERATSIOONI NÄITEL**

Bakalaureusetöö

Õppekava ärindus, peeriala ärirahandus

Juhendaja: Kristjan Liivamägi, PhD

Tallinn 2024

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 6671 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Getriin Riimand 07.05.2024

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. KODU SOETAMINE	7
1.1. Koduostu finantseerimine Eestis	7
1.2. Kodu soetamist mõjutavad tegurid	10
2. ANDMED JA METOODIKA	14
2.1. Andmete kogumine ja valimi kirjeldus	14
2.2. Kirjeldav statistika	15
2.3. Ülevaade metoodikast	18
3. TULEMUSED JA ANALÜÜS	21
3.1. Esimese kodu soetamist mõjutavad tegurid	21
3.2. Erasisikute esimese koduostu finantseerimine	25
3.3. Järeldused ja ettepanekud	26
KOKKUVÕTE	28
SUMMARY	30
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	32
LISAD	35
Lisa 1. Küsimustik. Eesti erasisikute esimese kodu soetamist mõjutavad tegurid Y-generatsiooni näitel.	35
Lisa 2. Lihtlitsents	40

LÜHIKOKKUVÕTE

Esimese kodu ostmine on igaühele meist suur samm kuna tegemist on tähtsa elusündmusega. Selleks, et esimese kodu ostmisest kujuneks positiivne kogemus, tuleb otsust pikalt ette planeerida ja olla teadlik võimalikest mõjuteguritest. Sellest tulenevalt on käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks määratleda, millised tegurid mõjutavad Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist. Täiendavalt uuritakse, milline omafinantseeringu määr on Eesti Y-generatsiooni eraisikute seas populaarseim ning kuidas seda kogutakse.

Uuringu raames viidi läbi ankeetküsitlus, millele saadi vastuseid 124, edaspidiselt kasutati töös 112 vastust. Valimisse kuulusid Eesti Y-generatsiooni eraisikud, kes on sündinud ajavahemikus 1980-2000. Töö käigus analüüsiti kogutud andmeid ning viidi läbi binaarne logistiline regressioonanalüüs, kasutades ühte mudelit. Uuringus olid vaatluse all praegused esimese kodu omanikud kui ka tulevased esimese kodu omanikud. Regressioonanalüüsi käigus selgusid, millised tegurid mõjutavad Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist. Statistiliselt oluline seos leiti esimese kodu soetamise ja vanuse ning vastajate poolt valitud olulisuselt kolmanda teguri vahel. Vastajate valitud top 3 teguri ja esimese kodu soetamise vaheline seos esines vaid juhul, kui olulisuselt kolmandaks teguriks oli valitud tubade arv. Lisaks selgus küsitlusest, et Eesti Y-generatsiooni eraisikute seas jääb populaarseim omafinantseeringu määr alla 15% juurde ning pooled vastanutest on maksnud selle oma säästudest.

Võtmesõnad: esimene kodu, mõjutegurid, Y-generatsioon, omafinantseering

SISSEJUHATUS

Elu jooksul koetakse lugematul arvul erinevaid emotsioone ja tundeid. Mõningad neist saavad alguses sügavamalt seest poolt ja kasvavad tahtmiseks midagi saavutada või teostada. Inimeste jaoks on üheks loomulikuks sooviks omada oma kodu, mis rikastab ja toetab mitmeid eluvaldkondi. Kodu omamine on seotud turvalisusega ja samal ajal ka vabadusega, mis omakorda mõjutab enesehinnangut ning annab rahalise eelise (Saunders, 1990; Elsinga & Hoekstra, 2005).

Esimese kodu ostmine on igale inimesele suur samm ning tihtipeale tuleb seda pikalt ette planeerida. Tegemist ei ole lihtsalt vara soetamisega, sest esimene kodu on emotsionaalselt tähendusrikas ning selle soetamist peetakse tähtsaks elusündmuseks. Kodu ostuprotsess võib osutuda ajakulukaks kuna langetada tuleb keerukaid otsuseid, mis mõjutavad inimese elukorraldust pikema perioodi vältel. Oluline on siinkohal läbimõeldud ning kindel visioon, tagamaks ostetava eluaseme osas positiivne kogemus ja rahulolu tunne. On leitud, et kodu ostmine on üks võimalik tegur, mille tulemusena inimesed kogevad keskmisest kõrgemat õnnetunde taset (Ballas & Dorling, 2007). Selle sama õnnetunde tekkimist võivad takistada mitmed tegurid, mille paremaks mõistmiseks on vajalik põhjaliku eeltöö tegemine ja oma eelistuste kaardistamine.

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks on määratleda, millised tegurid mõjutavad Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist. Lisaks tegurite määratlemisele soovib töö autor isiklikult huvist tulenevalt uurida, milline omafinantseeringu määr on Eesti Y-generatsiooni eraisikute seas populaarseim ning kuidas seda kogutakse.

Tööeesmärgist lähtuvalt soovib autor leida vastust järgnevatele uurimisküsimustele:

- Millised tegurid mõjutavad Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist?
- Milline koduga seotud tegur mõjutab Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist kõige rohkem?
- Milline omafinantseeringu suurus on Eesti Y-generatsiooni eraisikute seas populaarseim ning kuidas seda kogutakse?

Antud lõputöö koosneb kahest peatükist, mis sisaldab endas nii kvalitatiivset kui ka kvantitatiivset analüüsi. Töö alguses viiakse läbi kvalitatiivne analüüs, mille käigus uuritakse ja tuuakse välja erinevad väited ning seisukohad kodu soetamise kohta üleüldiselt ning koduostu mõjutavad tegurid varasemalt tehtud uuringute näitel.

Uurimisküsimustele vastuse saamiseks teostas autor kvantitatiivse analüüsi, mis põhines Eesti eraisikute poolt vastatud küsitluse tulemustel. Uuringu objektiks valiti Eesti eraisikud, täpsemalt Y-generatsiooni esindajad, et uurigutulemused oleksid võimalikud asjakohased ja soovi korral sisendiks ühiskonnale, pankadele ja arendajatele, kuna tegemist on praeguste potentsiaalsete koduostjate või -omanikega. Autor kasutas uuringutulemuste analüüsimiseks regressioonanalüüsi.

Käesoleva lõputöö esimese peatükis juhatatakse teema sisse teoreetilise materjali käsitlemisega. Esimese peatüki alapeatükis 1.1. kirjeldatakse kodu soetamise protsessi, omafinantseeringu tingimusi, kodulaenu ning intressimäära olemust ning antakse ülevaade kinnisvaraturu hetkeseisust. Alapeatükis 1.2. keskendutakse kodu soetamist mõjutavatele teguritele, käsitletakse peamisi tegureid, mis on osutunud oluliseks varasemate uuringute põhjal kodu soetamise seisukohast. Vaatluse all on nii koduga kui ka koduostjaga seotud tegurid.

Töö teine peatükk keskendub andmete kogumisele, valimi kirjeldamisele ning meetodika ülevaatele. Alapeatükis 2.1. kirjeldab töö autor andmete kogumise protsessi ning uuringus kasutatavat valimit. Antud töö raames on valimiks Y-generatsioon seega kirjeldatakse alapeatükis 2.1. Y-generatsiooni karakteristikuid ning iseloomujooni tulemuste paremaks mõistmiseks. Sellele järgneb kirjeldava statistikaga tutvumine ning viimasena osana esitletakse mudelis kasutatavaid tunnuseid ja uurimisküsimustele vastuste saamiseks püstitatud hüpoteese.

Kolmanda peatüki fookuses on uuringu tulemused, mis sisaldab koostatud mudeleid ja nende põhjal tehtud järeldusi ning väike osa antud peatükist keskendub küsitletute esimese koduostu finantseerimise analüüsile. Seejärel teeb autor omapoolsed järeldused ning ettepanekud edaspidiseks.

1. KODU SOETAMINE

Kodu soetamist saab teisisõnu nimetada kui kinnisvarasse investeerimist, kuid koduostu puhul ei ole eesmärgiks tulu teenimine, vaid elanikuks on koduomanik ise ja investeeritakse oma isikliku elu edendamisse. Kinnisvara investering kodu ostmise näol tähendab füüsilisel kujul kinnisvara omandamist ehk tegemist on kinnistatud ja liigutamatu varaga (Liivamägi *et al.*, 2022, lk 65). Kuna kodu ostmisel tuleb arvestada suure kapitalivajadusega, siis keskendub järgnev alapeatükk kodu soetamisele ja finantseerimisele Eestis ning sellest järgnevas alapeatükis tutvutakse kodu soetamist mõjutavate tegurite, nii nendega, mis on seotud koduga kui ka ostja isiklike teguritega.

1.1. Koduostu finantseerimine Eestis

Selleks, et mõista, kui suurel määral kodu ostmise inimesi mõjutab, tasuks uurida, kui suur on koduomanike osakaal Eestis. Relevantse info saamiseks saab toetuda Statistikaameti poolt läbi viidud 2021. aasta Rahvaloenduse tulemustele. Tulemustest selgub, et 71,9% eestlastest elab oma leibkonnaliikmele kuuluvas kodus ning üürnike osakaal on 18,3%. Eelnevalt kirjeldatud andmete osas tuleb erinevus sisse siis, kui tegemist on üksi elava inimesega, kuid see on ka loogiline, tulenevalt väiksemast rahalisest võimekusest ja tõenäoliselt väiksemast vajadusest elada oma isiklikul eluasemel. Üksi elavatest inimestest oli 2021. aastal üürniku staatusega 25,9% inimestest ning koduomanikke oli 55,5%. (Statistikaamet, 2022) Kogu kirjeldatud statistika kinnitab ka töö alguses välja toodud Saundersi väidet selle kohta, et inimestel on kaasasündinud soov omada kodu.

Olles välja valinud potentsiaalse uue või tulevase kodu, seisab koduostjatel ees peamiselt kaks valikut. Kas koguda raha pikema perioodi vältel ning soetada kodu aastate pikkuse viivitusega või pöörduda panga poole kodulaenu saamiseks ning kolida oma koju lähitulevikus. Ei saa välistada üht ega teist varianti, kuid kuna kodu ostmise on tõenäoliselt suurim tehing, mida keskmine inimene enda elu jooksul teeb, siis kasutab keskmine eestlane panga abi kodulaenu näol.

Kui otsustatakse kodulaenu kasuks, siis selleks, et mõttest kodu osta saaks reaalne tehing tuleb läbida järgmised etapid (Swedbank, 2023):

- Enda maksevõime hindamine, mis näitab ära, kas ja kui palju on võimalik laenu saada
- Omafinantseeringu nõuetega tutvumine
- Omafinantseeringu olemasolul ostetava kinnisvara väljavalimine ning pangale laenuaotluse esitamine
- Tingimuste kokkuleppimine
- Kinnisvara ostu-müügilepingu sõlmimine notari juures

Tihti peale minnakse oma esimest kodu ostma varajases täiskasvanueas, mistõttu tuleb planeerimist alustada võimalikult vara, vältimaks ülevalpool esitatud loetelus esimese ja teise punkti ehk eraisiku maksevõime ning omafinantseeringuga seonduvaid probleeme. Näiteks USA ja Jaapani võrdluses, on Jaapanis levinud varakult säästmisega alustamine ja koduostu sooritamine hilisemas eluetapis, mis võimaldab suurema omafinantseeringu tegemist (Hayashi *et al.*, 1988). Eestis jääb hetkel keskmise laenuvõtja vanus 30- ja 40-aastaste vahele, 2023. aastal oli selleks vanuseks 36 eluaastat (Swedbank, 2024).

Kodulaenu võtmisel on nõutud laenuaotleja omapoolne rahaline panus ehk omafinantseering. Omafinantseeringu suuruse kujunemisel võetakse arvesse nii laenuaotleja tausta kui ka ostetava vara olemust (LHV). Viimaste aastate jooksul on üha populaarsemaks muutunud uusarenduste eelistamine ning ka pangad on otsustanud pakkuda uusarenduste ja kõrgema energiaklassiga varade puhul soodsamaid omafinantseeringu tingimusi. Eesti pankades on omafinantseeringu tavapärase tingimus 15% ostetava kinnisvara hinnast. Mis puudutab vanemaid varasid, siis nende puhul on LHV näitel nõutud sissemakse suurus 20-30% vara väärtusest ning majade puhul jääb see keskmiselt 25% juurde. Kuid leidub veel teisi alternatiive, mis võimaldavad madalama omaosalus määraga laenu saada. Näiteks Kredex pakub eluasemelaenu käendust, mille abil saab vähendada omafinantseeringut 10% peale ning lasterikka pere puhul võimalus kasutada omafinantseeringut alates 5%. Välistatud ei ole ka võimalus teha 0% sissemakse, mis eeldab laenuaotleja poolt lisatagatise kasutamist. 2023. aasta kodulaenu andmete põhjal on Swedbank välja toonud, et omafinantseeringut 15-25% ulatuses kasutas 29% laenuvõtjatest ning vähemalt 25% omafinantseeringut kasutas 35% laenuvõtjatest.

Tuginedes Eesti andmetele, siis Swedbanki 2023. aasta kodulaenu ülevaates on välja toodud, et kuni 25-aastaste laenuvõtjate osakaal on ajas kasvanud ning jõudnud 9%-ni kõikidest laenuvõtjatest. Lisaks Swedbanki andmetele on Luminor koostöös Norstatiga uurinud Eesti

inimeste koduostu takistavaid põhjuseid ning uuringu tulemused viitasid sellele, et 35% vastajatest peab takistuseks sissemaksuks vajaliku summa olemasolu, noorema vanuserühma, 25-34-aastaste puhul, ulatus näitaja veel kõrgemale 45%-ni. Soetades kodu 20ndates eluaastates on võimalik tõsiasi, et raha säästmiseks pole olnud piisavalt vahendeid, mistõttu ei ole välistatud vanemate abi kasutamine omafinantseeringu katmisel. Luminori ja Norstati uuringust selgus veel, et Balti riikide noori omavahel võrreldes, on Läti palju paremas seisus, kui Eesti ja Leedu. Läti noorte rahaline võimekus on parem, mis tuleneb kinnisvaraturu erinevusest Eesti ja Läti vahel.

Kodulaenu nagu iga teise laenu puhul, on oluliseks komponendiks laenuga kaasnev intressimäär. Eluasemelaenu intressimäär koosneb kahest komponendist: muutuvast baasintressimäärast ehk euriborist ja kliendipõhisest fikseeritud intressimarginaalist (SEB). Kliendipõhine intressimarginaal sõltub laenuaotleja tööstaažist ja sissetulekust, varasemast maksekäitumisest, taodeldud laenusummast ja omafinantseeringust kui ka ostetava kinnisvara teguritest (LHV). Eesti Panga andmetel oli 2023. aasta neljandas kvartalis tagatisega eluasemelaenude keskmine intressimäär pankades 5,73%, mis samal ajal aasta tagasi oli seevastu 3,73%. Pea 6% intressimäär on viimase 15 aasta kõrgeim tase ning kirjeldab hästi praegust olukorda kodulaenu kättesaadavuse ja tarbijate ebakindluse osas. Ebakindlust peegeldab ka asjaolu, et laenuaotlejad soovivad üha enam saada fikseeritud intressimääraga eluasemelaenu tulenevalt praegusest majanduslikust olukorrast ja euribori kõrgest tasemest. Intressimäära fikseerimist ei tee pangad küll tasuta, kuid see aitab laenuvõtjal kindlust suurendada ja tagada jõukohase laenumaksete suuruse. (Finantsinspeksioon, 2022)

Kuna intressimarginaal kujuneb igal laenuaotlejal individuaalselt, siis on keeruline võrrelda erineva taustaga eraisikute laenuitingimusi ja tuua välja optimaalseid tingimusi. Saab vaid toetuda sellele, mis tundub laenuaotlejate endi hinnangul õiglane ja võrrelda kui palju erineb inimeste riskitaluvus. Varasemalt on leitud seose esinemine haridustaseme ja laenu intressimäära vahel ehk parema haridustasemega laenusajad on raporteerinud paremate tingimuste saamist, sealhulgas ka madalamate intressimäärade saamist (Cambell, 2006). Eelmist seisukohta toetab ka 2014. aastal läbi viidud uuring, kus uuriti haridustaseme ja töökogemuse põhjal, kas finantsalaste teadmistega kodumajapidamised teevad vähem finantsilisi vigu kodu ostmisel ja omamisel. Selgus, et laenusajad, kes on finantsalaselt pädevad, kalduvad tegema paremaid otsuseid intressimäära osas. Kuid olukorras, kus on tegemist esmase koduostjaga, suureneb siiski tõenäosus, et makstakse kõrgemat intressimäära, olenemata teistest teguritest. (Agarwal *et al.*, 2014)

Kinnisvaraturg on tugevalt seotud majanduse üldise arengu ning seisuga (Liivamägi *et al.*, 2022, lk 258). Millest tulenevalt tuleb kinnisvaraturu paremaks mõistmiseks ja suurema pildi saamiseks vaadata majanduskeskkonda tervikuna ja aru saada majanduskeskkonda mõjutavatest teguritest. Praegune majanduskeskkond on saanud palju mõjutusi kriiside näol, nt COVID-19, Ukraina-Venemaa sõda, energiakriis jpt, kuid vaatamata rasketele aegadele Baltimaade majanduskeskkonnas, saab kinnisvaraturgu pidada vastupidavaks. Eluasemelaenu võtjaid on viimastel aastatel kõige enam mõjutanud intressimäärade hiiglaslik kasv, mis 2023. aasta lõpuks tõusis ligi 6%-ni. Kinnisvarahindade puhul ei ole olnud märgata langustrendi teket, mistõttu on halvenenud eluaseme kättesaadavus. Seevastu on oodata 2024. aastal intressimäärade langust, mis võimaldaks paremat eluaseme kättesaadavust. Kuna tarbijates valitseb endiselt ebakindlus tuleviku osas, siis üheks kinnisvara kui ka ehitussektori katsumuseks on tegeleda müümata jäänud uusarendustega. (Eften Capital, 2024) 2023. aasta Maa-ameti kinnisvaraturu ülevaade viitab samuti keerulistele aegadele kinnisvaraturul. Langenud on tehingute arv kui ka tehingute koguväärtus, mis tuleneb vähenenud nõudlusest. Endiselt on Eesti kinnisvaraturul enim tehtud tehingud seotud korteriomanditega, jõudes 55,1%-ni, kuid võrreldes 2022. aastaga on korteriomanditega tehtud tehingute koguarv vähenenud lausa 16% võrra. (Maa-amet, 2024)

1.2. Kodu soetamist mõjutavad tegurid

Üheks populaarseimaks ja kõige rohkem tähelepanu saanud koduga seotud teguriks saab pidada hinda. Igasuguses ostuotsusprotsessis on hind üks suurima mõjuga faktor, peegeldamaks ostja majanduslikku olukorda ja finantsilist võimekust. Koduostu puhul tuleb uurida kinnisvara hindu ja olla kursis kohaliku turuga. Saksamaal läbi viidud uuringus selgus, et põhitegurid, mis kujundavad kinnisvara hinda, on järgmised: ehitustegevus, elamufond, korterite üürimine ja üürihinnad, turu suurus, vanuseline struktuur ning kohalik infrastruktuur (Belke & Keil, 2018). Vaadates eelnevat loetelu, saab väita, et hind on kompleksne finantsiline näitaja, mida mõjutavad nii nõudlus- kui ka pakkumispoole tegurid.

Jättes kõrvale kinnisvara hinda kujundavad tegurid ning keskendudes inimeste omapoolsele hinnangule ja finantsilisele võimekusele, siis võib julgelt väita, et finantsiline tegur on faktor, mida inimesed erinevate uuringute käigus top 3 kodu soetamist mõjutavate tegurite hulka paigutavad (Chia *et al.*, 2016). Tulenevalt hinna komplekssest kujunemisest, saab hinda iseloomustada ka kui problemaatiline tegur. Probleemaatiliseks muutub hind siis, kui ostja võimekus ei ole piisav, et

tehingut sooritada. Reed & Mills (2007) on ühe oma uuringu käigus uurinud, mis motiveerib Austraalia esmaseid koduostjaid tehingut sooritama ja millised faktorid seda otsust mõjutavad. Tulemustes selgus, et rahalised võimalused mõjutavad koduostu otsuse tegemist lausa 30% osakaaluga. Ka Vietnami tarbijate seas on tuvastatud rahalise teguri mõju koduostmisele, kuid tegemist ei olnud kõige olulisema faktoriga (Thanh Si, 2012).

Palju kajastust saanud ning hinnaga sama populaarseks saab pidada asukohta. Üha enam hinnatakse tänapäeval mugavust ja ajakokkuhoidu ning sellest tulenevalt võib oletada, et inimesed peavad kodu asukohta oluliseks. Mang *et al.*, (2018) on leidnud, et Malaisia elanikud peavad kodu asukoha valikul kõige olulisemaks kooli, pea tänava ning töökoha lähedust. Igapäevaeluks vajalike asutuste ning tegevuste läheduses elamine on justkui strateegiline valik, mida võetakse arvesse, kui langetatakse otsus osta kodu. Taaskord Malaisias läbi viidud uuringus tuli välja, et ostu langetamise seisukohast peetakse kõige olulisemaks asukohta, mis viitas sellele, et asukoht võib olla isegi olulisem tegur kui hind (Rachmawati *et al.*, 2019). Samuti tuleb siinkohal lähtuda veel sellest, et erinevas eluetapis olevatel inimestel on üksteistest erinevad eelistused, näiteks saab inimesi jaotada kaheks selle põhjal, kas soovitakse elada maal või linnas. Ühe võimalusena saab erinevaid inimesi võrrelda generatsioonide abil mõistmaks erinevatel ajastutel kasvanud inimeste omapärasid ning eelistusi. USA-s läbi viidud uuringu käigus võrreldi X- ja Y-generatsiooni esmaste koduostjate eelistusi asukohas osas. Tulemused viitasid sellele, et 21% tõenäosusega soovib Y-generatsioon osta kodu linna lähedale. (Lee *et al.*, 2018)

Mitmete küsitluste käigus on inimesed välja toonud, et asukoha puhul on oluline pöörata tähelepanu ka naabruskonnale. See tähendab, et tähtsaks ei peeta ainult eluks vajalike asutuste läheduses elamist, vaid inimesed soovivad tunda end turvaliselt ja elada vaiksemates naabrustes. Näiteks Poola inimesed peavad kodu asukoha valikul vaikset naabrust ning turvatunnet olulisemaks kui töökoha või õppeasutuste lähedust (Żróbek *et al.*, 2015). Turvalisuse olemasolu osas pööratakse tähelepanu ka vaesemates riikides, kus vaeste linnaosade teke on tõenäolisem. Vaesed linnaosad ei tähenda automaatselt turvalisuse kahtluse alla seadmist, kuid Malaisias on leitud, et eluasemeprojektide tulemusena on tekkinud vaesed linnaosad, mis ei ole tervislikud elukeskkonnad perede jaoks (Tan, 2012).

Varasemalt tehtud uuringute põhjal saab väita, et kodu seisukord mõjutab oluliselt elanike enesehinnangut kui ka eluga rahulolu. Olenemata asjaolust, kas kodu on isiklik või seda renditakse, siis elades parema seisukorraga kodus, on tõenäoline, et isikutel esineb parem enesehinnang ning

eluga rahulolu tase (Rohe & Stegman, 1994). Ei ole välistatud võimalus, et tulenevalt seisukorra mõjust eluaseme hinnale, soovib üks osa inimestest justnimelt soetada pisut halvemas seisukorras elupinda. Eesmärgiks on sellisel juhul panustada ise oma kodu renoveerimisse ning kujundamisesse lootuses võita madalama tehinguhinna arvelt.

Tubade arvu valikul on üldjuhul määravaks asjaoluks inimeste arv, kes ostetud kodus elama hakkavad. Tulenevalt Maslowi motivatsiooni mudelist on iga inimese arenguks vajalik eneseteostus ning selleks, et eneseteostuse saaks tekkida, on inimeste üheks vajaduseks olla üksinda ja lubada endale privaatsust (Gopinath, 2020). Privaatsust tajuvad inimesed erinevalt, mistõttu on keeruline üheselt määrata, kui suurt tuba või elupinda iga inimene vajab, kuid valdavalt enamikes ingliskeelt kõnelevates riikides on tubade arvu mõju eluasemega rahuolu osas tähtsusetu (Elsinga & Hoekstra, 2005).

Korteri ostu puhul võib tähtsaks osutada korrus, millel korter asub. Kuna inimesed eelistavad mugavust, siis mida madalamal korrusel elatakse, seda parem ja kiirem on majast väljapääs. Nasar & Manoj (2014) uurisid oma empiirilises uurimuses lisaks teistele teguritele, mis on inimeste eelistused korteri korruse osas. Arvamused koguti India inimeste käest ning 56% vastanutest leiab, et nad sooviksid elada 1.-5.korrusel, 30% vastanutest eelistab kõige madalamat korrust ning 14% vastanutest arvab, et kõrgemal kui 5.korrus on neile meelepärane. Otsustusprotsessi teeb lihtsamaks kui kortermaja on varustatud liftiga, kuid kõigis majades puudub selline võimalus.

Teatavasti eeldab kodu omamine nii ajalise kui ka rahaliste ressursside omamist ning valmisolekut panustada, et kodu omamist kui eesmärki saavutada. Valmisolek sõltub paljustki eluetapist, kus inimene on, mistõttu saab vanust pidada üheks stabiilsuse aluseks, mis omakorda on vajalik kodu ostmise vaatepunktist. 1977. ja 1997. aasta andmed USA koduomamise osas viitavad selgelt sellele, et mida vanem on perepea, seda suurem on koduomamise määr. Antud tulemus tundub igati loogiline, kuid 1997. aasta andmeid vaadates on märgata ka muutusi võrreldes 1977. aastaga. 1997. aasta tulemustes oli 25.-29. aastaste seas langenud koduomamine 8% võrra, jäädes 34,6% tasemele, vahemikus 30-34 eluaastat oli langus 10,3%, lõplik tase 51,1% ning vanuses 35-39 aastat oli näitaja vähenenud 7% võrra, jõudes 62,3%-ni. Suurenevat vanuseprofiili saab tõlgendada mitmeti, kuid üldiselt on takistavaks asjaoluks finantsiline võimekus, avatus töövõimaluste osas kui ka ebaselge perekonnaseis. (Segal & Sullivan, 1998) Feijten *et al.*, (2003) on oma uurimuse kohaselt leidnud, et abielupaarid saavad koduomanikeks kõige tõenäolisemalt vanuses 18-24

eluaastat, elukaaslaste puhul jääb see vahemikku 25-29 eluaastat ning üksinda elavate inimeste puhul on vanusevahemikuks 30-34.

Segal & Sullivani (1998) töö skoopis oli ka perepea haridustase, mis pealtnäha 1977. aastal suurt rolli ei mänginud, kuna põhiharidusest kuni magistrikraadini jäi koduomamise määr 62,5-68,9% vahemikku ehk erinevused olid paariprotsendilised. Kui aga vaadata 1997. aastat, siis on näha muutuste toimumist ehk eksisteerib nähtav eelis neil, kellel on kõrgem haridus. Põhihariduse puhul oli koduomamise määraks 55% ning magistrikraadi omamise puhul oli määraks juba 76,4%. Töö pärineb küll eelmisest sajandist, kuid selle põhjal võib eeldada, et haridustase on hetkel sama oluline või muutunud veelgi olulisemaks.

2. ANDMED JA METOODIKA

Käesolevas peatükis antakse ülevaade andmete kogumisest, kirjeldatakse ülevaatlikult valimit ehk antud juhul Y-generatsiooni, esitletakse kirjeldavat statistikat ning tutvustatakse metoodikat koos mudelis kasutatavate tunnustega.

2.1. Andmete kogumine ja valimi kirjeldus

Bakalaureusetöö eesmärgiks oli määratleda, millised tegurid mõjutavad Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist. Kõrvalise ülesandena soovis töö autor uurida Eesti Y-generatsiooni eraisikute omafinantseeringu populaarsust ning selle kujunemist. Eesmärgi täitmiseks ja töö alguses püstitatud uurimisküsimustele vastamiseks on autor kasutanud kvantitatiivset uurimismeetodit ja viinud läbi andmete kogumiseks ankeetküsitluse internetikeskkonnas.

Uuringu objektiks on valitud Eesti eraisikud ning kitsendatud valimit, uurides täpsemalt Y-generatsiooni kuuluvaid isikuid. Y-generatsiooni ehk teisisõnu millenniumi põlvkonda saab kirjeldada järgnevate omadustega: õigustatud, optimistlikud, kannatamatud, meeskonnakesksed, kodanikumeelsed, rõõprähklejad, töö ja eraelu väärtustajad ning lähedaste vanemlike suhete hoidjad (Alsop, 2008). Lisaks on täheldatud Y-generatsiooni puhul võrreldes teiste generatsioonidega teistsugust reaktsiooni majanduskeskkonnas ilmnevate väljakutsete osas. Näiteks on märgatud, et kolitakse tagasi vanemate juurde, lükatakse edasi nii abielu, lapsi kui ka esimese kodu ostmist või soovitakse hoopis luua oma ettevõtte. (DeVaney, 2015)

Töö autor on otsustanud tugineda DeVaney välja pakutud sünniaastatele ning defineerida oma töös Y-generatsiooni esindajaid kui 1980.-2000. aastal sündinud inimesi. Sellest tulenevalt on valimi vanuseliseks vahemikuks kujunenud 23.-44. aastased Eesti eraisikud. Autor leiab, et antud vahemik on asjakohane kirjeldamiseks tänases ühiskonnas eksisteerivaid hoiakuid, saades aktuaalseid seisukohti äsja ülikooli lõpetanud isikutelt kui ka pereelu elavatelt inimestelt.

Vahemiku asjakohasust toetab ka Alsopi (2008) viide sellele, et Y-generatsiooni iseloomustab pikenenud ja kauakestev noorukiiga.

Töö raames koostati ankeetküsitlus kasutades erialasest kirjandusest pärit eeldusi ning andmeid. Küsitlus koostati Google Forms keskkonnas ning seejärel levitati seda avalikult veebi teel ajavahemikus 4.märts kuni 1.aprill 2024. Ankeetküsitlus koos kõikide küsimuste ja valikvastustega on leitav töö lisades (vt Lisa 1).

Küsitluse ülesehituse saab jagada kaheks osaks, millest esimene osa koosnes isiklikku informatsiooni puudutavatest küsimustest ning esimese kodu olemasolu küsimusest. Isikliku informatsiooni puhul paluti vastajal anda sisendit oma soo, vanuse, haridustaseme ning tööstaatuses osas. Esimese kodu olemasolu küsimus määras vastaja jaoks järgnevad küsimused küsitluse teise osas. Juba praegu esimest kodu omavatel koduomanikel paluti vastata viiele küsimusele, mis puudutasid kodu ostmisaastat, finantseerimisviisi, kasutatud omafinantseeringu määra ja finantseerimisviisi ning esimese kodu ostmist mõjutanud tegurite järjestamist. Tulevastel esimese kodu omanikel paluti aga vastata kahele küsimusele, mis hõlmasid plaani tulevikus ostetava esimese kodu finantseerimisviisist ning potentsiaalsete mõjutegurite järjestamist, mis mõjutavad esimese kodu ostmist. Esimese kodu ostmist mõjutavate tegurite puhul paluti vastajatel järjestada kuue valikuvariandi seast nende jaoks kolm kõige olulisemat tegurit oma parima äranägemise järgi.

Uuringu küsitlusele vastas kokku 124 Eesti eraisikut. Valimist eemaldati 12 eraisiku vastused, kuna nende vastanute vanus ei jäänud töö autori poolt määratud Y-generatsiooni vanusevahemikku. Lõplik valim koosnes 112 vastusest, millest 74,1% olid naised ning 25,9% olid mehed.

2.2. Kirjeldav statistika

Järgnevates tabelites on esitatud regressioonanalüüsi mudelis kasutatavate kvalitatiivsete (vt Tabel 1) ning kvantitatiivsete (vt Tabel 2) tunnuste kirjeldav statistika. Eraldiseisvalt kvalitatiivsetest tunnustest on välja toodud koduga soetud mõjutegurid, mis on jagatud kolmeks: TOP 1 viitab vastajate arvates kõige olulisemale tegurile, TOP 2 tähtsusele teisele tegurile ning TOP 3 on vastajate poolt olulisusele kolmandale kohale asetatud tegur (vt Tabel 3, 4 ja 5).

Tabel 1. Mudelis kasutatavate kvalitatiivsete tunnuste kirjeldav statistika

Tunnus	Vastanute arv	Osakaal (%)
Sugu		
Naine	83	74,1%
Mees	29	25,9%
Haridustase		
Põhiharidus	1	0,9%
Keskharidus	28	25,0%
Kutseharidus	17	15,2%
Kõrgharidus	66	58,9%
Tööstaatus		
Osakoormusega töökoht	14	12,5%
Täiskohaga töökoht	74	66,1%
Tudeng	14	12,5%
Lapsehoolduspuhkusel	7	6,3%
Töötu	3	2,7%
Kodu olemasolu		
Jah	49	43,75%
Ei	63	56,25%

Allikas: Ankeetküsitluse andmed, autori koostatud

Tabel 2. Mudelis kasutatava kvantitatiivsete tunnuse kirjeldav statistika

Tunnus	Min	Max	Keskmine	Mediaan	Standardhälve
Vanus	23	44	27,40	24	6,24

Allikas: Ankeetküsitluse andmed, autori koostatud

Tabeli 1 põhjal selgub, et 43,75% vastanutest omab esimest kodu ning 56,25% seda veel ei oma. Vastanutest enamus ehk 74,1% olid naised ning 25,9% moodustasid mehed. Veidi üle poolte (58,9%) vastanutest omab kõrgharidust, millele järgneb keskhariduse omamine (25%). Vastanute seast käib täiskohaga tööl 74 inimest 112-st ning kokku omab üldse töökohta 88,6% vastajatest. Mudelis kasutatakse ühte kvantitatiivset tunnust, milleks on vanus. Küsitletute vanused jäid vahemikku 23 kuni 44 eluaastat ning kõige rohkem vastanuid oli vanuses 23 (35,7%) (vt Tabel 2).

Tabel 3. Vastajate arvates TOP 1 kodu soetamist mõjutav tegur

Tegurid	Sagedus	Osakaal (%)
Asukoht	31	27,7%
Hind	51	45,5%
Tubade arv	7	6,3%
Korrus	0	0,0%
Seisukord	10	8,9%
Kodulaenu kättesaadavus	13	11,6%

Allikas: Ankeetküsitluse andmed, autori koostatud

Uurides koduga seotud mõjutegureid, siis Eesti Y-generatsiooni eraisikute endi hinnangul osutus kõige olulisema teguri puhul populaarseimaks valikuks „hind“ (vt Tabel 3), mille valis 51 inimest 112-st. Samuti tasub ära mainida ka teguri „asukoht“ populaarsust, seda pidas kõige olulisemaks 27,7% kõikidest vastanutest. Teisi tegureid valiti tunduvalt vähem, valikuvarianti „korrus“ ei valinud mitte ükski vastanu kõige olulisemaks.

Tabel 4. Vastajate arvates TOP 2 kodu soetamist mõjutav tegur

Tegurid	Sagedus	Osakaal (%)
Asukoht	41	36,6%
Hind	41	36,6%
Tubade arv	13	11,6%
Korrus	1	0,9%
Seisukord	10	8,9%
Kodulaenu kättesaadavus	6	5,4%

Allikas: Ankeetküsitluse andmed, autori koostatud

Tähtsuset teisele kohale on hinnangu alusel kõige enam asetatud võrdselt hääli saanud tegurid „hind“ ning „asukoht“ (vt Tabel 4), mis said mõlemad 36,6% vastanute häältest. Neile järgneb „tubade arv“, mida valiti juba tunduvalt vähem, 13 inimest 112-st ehk 11,6% vastanutest. Tegurite „korrus“, „seisukord“ ning „kodulaenu kättesaadavus“ osakaalud jäid kõik alla 10%.

Tabel 5. Vastajate arvates TOP 3 kodu soetamist mõjutav tegur

Tegurid	Sagedus	Osakaal (%)
Asukoht	25	22,3%
Hind	13	11,6%
Tubade arv	23	20,5%
Korrus	5	4,5%
Seisukord	25	22,3%
Kodulaenu kättesaadavus	21	18,8%

Allikas: Ankeetküsitluse andmed, autori koostatud

Järjestatud pingereas kolmandale kohale asetatava teguri valikul olid populaarseimad valikud „asukoht“ ja „seisukord“ (vt Tabel 5), mida mõlemat valis 25 isikut 112-st. Tabelist 5 on näha, et ligilähedaselt sama populaarne oli ka tegur „tubade arv“ 23 häälega, millele järgnes „kodulaenu kättesaadavus“ 21 häälega. Kui vaadelda eraldi, mida peavad oluliseks praegused esimese kodu omanikud võrreldes tulevaste esimese kodu omanikega, siis põhilise erinevusena saab välja tuua selle, et praegused esimese kodu omanikud andsid kolmandale kohale paigutatava teguri puhul enim hääli hoopis tegurile „tubade arv“.

2.3. Ülevaade metoodikast

Küsitlusest saadud andmed laeti andmeanalüüsi tegemiseks kõige pealt Excelisse, kus andmed korrastati, kodeeriti ning koostati kirjeldav statistika. Esimese kodu soetamise ja erinevate mõjutegurite omavaheliste seoste hindamiseks viidi läbi regressioonanalüüs, kasutades binaarset logistilist mudelit. Analüüsiks kasutati ökonomeetriapaketti *Gretl*.

Uurimisküsimustele vastuse leidmiseks püstitas töö autor järgmised hüpoteesid:

- 1) Hüpotees 1. H1: Kodu soetamise ja soo vahel on oluline seos. H0: Kodu soetamise ja soo vahel seos puudub.
- 2) Hüpotees 2. H1: Kodu soetamise ja vanuse vahel on oluline seos. H0: Kodu soetamise ja vanuse vahel seos puudub.
- 3) Hüpotees 3. H1: Kodu soetamise ja haridustaseme vahel on oluline seos. H0: Kodu soetamise ja haridustaseme vahel seos puudub.
- 4) Hüpotees 4. H1: Kodu soetamise ja tööstaatus vahel on oluline seos. H0: Kodu soetamise ja tööstaatus vahel seos puudub.
- 5) Hüpotees 5. H1: Kodu soetamise ja vastajate valitud nr 1 teguri vahel on oluline seos. H0: Kodu soetamise ja vastajate valitud nr 1 teguri vahel seos puudub.
- 6) Hüpotees 6. H1: Kodu soetamise ja vastajate valitud nr 2 teguri vahel on oluline seos. H0: Kodu soetamise ja vastajate valitud nr 2 teguri vahel seos puudub.
- 7) Hüpotees 7. H1: Kodu soetamise ja vastajate valitud nr 3 teguri vahel on oluline seos. H0: Kodu soetamise ja vastajate valitud nr 3 teguri vahel seos puudub.

Uurimistöö käigus püstitatud hüpoteeside kontrollimiseks kasutatakse olulisuse tõenäosuse võrdlemist olulisuse nivooga. Autor rakendab analüüsi osas nivood $\alpha = 0,05$ kuna see on kõige sagedamini kasutatav. Tuginetakse reeglile, et $p \geq \alpha$ korral võetakse vastu nullhüpotees ning olukorras, kus $p < \alpha$ võetakse vastu sisukas hüpotees. Mudeli koostamisel kasutati sammsammulist ehk iteratiivset meetodit, täpsemalt tagurpidist valikut. See tähendab, et algselt lisati suur arv tunnuseid korruga mudelisse ning seejärel eemaldati mitteolulised tunnused ükshaaval. (Sauga, 2020)

Tuginedes Gujarati & Porter (2009) teoreetilisele käsitlusele on mudeli koostamisel kasutatud binaarset logit mudelit, mis on sobilik kaheväärtuseliste tunnuste modelleerimiseks. Binaarse logit

mudeli korral otsitakse binaarse muutuja Y väärtuse 1 esinemise tõenäosust. Valemina on see esitatav järgmisel kujul (*Ibid.*, lk 554):

$$P_i = E(Y_i = 1|X_i) = \frac{1}{1+e^{-Z_i}} \quad (1)$$

kus

$$Z_i = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_k x_k \quad (2)$$

Antud töö kontekstis on sõltuv tunnus tähistatud kui Y , vabaliikmeks on a ning seletavad tunnused on tähistatud x_1 kuni x_7 . Tunnuste lühikirjeldused on järgmised:

Y – esimese kodu olemasolu

a – vabaliige

b_1, b_2, \dots, b_k – seletava tunnuse hinnatav parameeter

x_1 – sugu

x_2 – vanus

x_3 – haridustase

x_4 – tööstaatus

x_5 – top 1 tegur

x_6 – top 2 tegur

x_7 – top 3 tegur

Autor kasutas töö jooksul ühte regressioonimudelit. Sõltuvaks muutjaks on mudelis tunnus *koduolemasolu*, mis jagunes kaheks – kes omab esimest kodu ja kes veel ei oma ehk tegemist on binaarse tunnusega, millele on antud väärtused vastavalt 1 ja 0. Seletavate muutujatena kasutati mudelis sugu, vanust, haridustaset, tööstaatus ja eraldatuna kõiki kolme tegurit, mis vastanute hinnangul nende esimese kodu soetamist on mõjutanud enim. Tunnus *sugu* on mudelis fiktiivse muutujana, mille väärtus 1 tähistab meest ning 0 tähistab naist. Tunnus *vanus* tähistab mudelis vastaja vanust täisaastates, mis jääb vahemikku 23-44. Tunnus *haridustase* on fiktiivne muutuja, millele on antud väärtused 1-4 ning baaskategooriaks on võetud *dharidustase_4*. Sarnaselt on lähenetud tunnusele *toostaatus*, kasutati samuti fiktiivseid tunnuseid ning väärtuseid anti erinevatele vastustele vahemikus 1-5, baaskategooriaks *dtoostaatus_5*. Esimese kodu soetamist mõjutavad tegureid tähistavad tunnused *top1*, *top2* ja *top3*. Kõigi puhul loodi eraldi fiktiivsed tunnused, vastanute poolt valitud vastusevariantidele anti väärtused 1-6 ning baaskategooriaks

võeti kõigi puhul viimane kategooria ehk *dtop1_6*, *dtop2_6* ning *dtop3_6*. Kõik mudelis kasutatud tunnused koos tähendustega on detailsemalt kirjeldatud allpool (vt Tabel 6).

Tabel 6. Regressioonmudelis kasutatavad tunnused

Lühend	Tunnuse nimetus (ühik)	Kodeeritus mudelis
koduolemasolu	esimese kodu olemasolu, sõltuv	jah = 1; ei = 0
sugu	vastaja sugu	mees = 1; naine = 0
vanus	vastaja vanus (täisaastates)	vanus täisaastates
dharidustase_1	vastaja haridustase	põhiharidus = 1; muu = 0
dharidustase_2	vastaja haridustase	keskharidus = 1; muu = 0
dharidustase_3	vastaja haridustase	kutseharidus = 1; muu = 0
dharidustase_4	vastaja haridustase, baas	kõrgharidus = 1; muu = 0
dtoostaatus_1	vastaja tööstaatus	osakoormusega töö = 1; muu = 0
dtoostaatus_2	vastaja tööstaatus	täiskohaga töö = 1; muu = 0
dtoostaatus_3	vastaja tööstaatus	tudeng = 1; muu = 0
dtoostaatus_4	vastaja tööstaatus	lapsehoolduspuhkusel = 1; muu = 0
dtoostaatus_5	vastaja tööstaatus, baas	töötu = 1; muu = 0
dtop1_1	vastaja arvates olulisuselt nr 1 tegur	asukoht = 1; muu = 0
dtop1_2	vastaja arvates olulisuselt nr 1 tegur	hind = 1; muu = 0
dtop1_3	vastaja arvates olulisuselt nr 1 tegur	tubade arv = 1; muu = 0
dtop1_4	vastaja arvates olulisuselt nr 1 tegur	korrus = 1; muu = 0
dtop1_5	vastaja arvates olulisuselt nr 1 tegur	seisukord = 1; muu = 0
dtop1_6	vastaja arvates olulisuselt nr 1 tegur, baas	kodulaenu kättesaadavus = 1; muu = 0
dtop2_1	vastaja arvates olulisuselt nr 2 tegur	asukoht = 1; muu = 0
dtop2_2	vastaja arvates olulisuselt nr 2 tegur	hind = 1; muu = 0
dtop2_3	vastaja arvates olulisuselt nr 2 tegur	tubade arv = 1; muu = 0
dtop2_4	vastaja arvates olulisuselt nr 2 tegur	korrus = 1; muu = 0
dtop2_5	vastaja arvates olulisuselt nr 2 tegur	seisukord = 1; muu = 0
dtop2_6	vastaja arvates olulisuselt nr 2 tegur, baas	kodulaenu kättesaadavus = 1; muu = 0
dtop3_1	vastaja arvates olulisuselt nr 3 tegur	asukoht = 1; muu = 0
dtop3_2	vastaja arvates olulisuselt nr 3 tegur	hind = 1; muu = 0
dtop3_3	vastaja arvates olulisuselt nr 3 tegur	tubade arv = 1; muu = 0
dtop3_4	vastaja arvates olulisuselt nr 3 tegur	korrus = 1; muu = 0
dtop3_5	vastaja arvates olulisuselt nr 3 tegur	seisukord = 1; muu = 0
dtop3_6	vastaja arvates olulisuselt nr 3 tegur, baas	kodulaenu kättesaadavus = 1; muu = 0

Allikas: Ankeetküsitluse andmed, autori koostatud

Regressioonmudelid on paigutatud väljavõtetena (Lisa 3-9) elektroonilisse lissasse, mis sisaldab detailseid modelleerimise käigus koostatud mudeleid. Elektrooniline lisa on kättesaadav siit:

<https://docs.google.com/document/d/1rZJ67Y-b74I1RG6VnPy3EKbYWj7RxG0-/edit?usp=sharing&oid=103126848933888339691&rtpof=true&sd=true>

3. TULEMUSED JA ANALÜÜS

Käesolevas peatükis keskendub autor uuringu tulemustele ja analüüsile. Peatüki lõpuosas tuuakse välja põhilised töö käigus ilmnunud tähelepanekud, millele järgnevad autori omapoolsed järeldused ning ettepanekud edaspidiseks.

3.1. Esimese kodu soetamist mõjutavad tegurid

Uuringu tulemuste paremaks mõistmiseks on töö autor koostanud kokkuvõtliku tabeli, mis on välja toodud allpool, peale erinevate koostatud mudelite kirjeldust ja selgitavat teksti (vt Tabel 7). Allpool toodud Tabelis 7 on esitatud kõik analüüsi käigus koostatud regressioonmudelid koos detailsete tulemustega. Sõltuvaks tunnuseks võeti *koduolemasolu* ning erinevaid mudeleid koostati kokku 6.

Esimene koostatud mudel (vt elektrooniline Lisa 3) osutus statistiliselt oluliseks nivool 0,05, mida sai järeldada hii-ruut testi põhjal ($p=0,0000<0,05$). Kohe peale mudeli koostamist eemaldas Gretl ise tunnused *dtop2_4* ning *dharidustase_1*, mis võib seletatav olla esinenud multikollineaarsusest või vajadusest mudelit lihtsustada. Parameetritest osutusid statistiliselt oluliseks *vanus* ($p=8,72*10^{-5}<0,05$), *dtop3_3* ($p=0,0047<0,05$) ning olulisuse nivool 0,1 osutus oluliseks veel tunnus *dtop1_5* ($p=0,0687<0,1$). Kuna statistiliselt mitteolulisi tunnuseid oli mitmeid, siis tuli tunnuse eemaldamisel lähtuda kõige suurema p-väärtusega tunnusest. Selleks osutus tunnus *sugu* ($p=0,9146>0,05$) ning viidi läbi kitsenduste F-test, et veenduda tunnuse eemaldamise põhjendatuses. F-testi tulemuse abil selgus, et tunnuse *sugu* võib eemaldada ($p=0,9148>0,05$).

Järgmises mudelis (vt elektrooniline Lisa 4) olid endiselt samad tunnused statistiliselt olulised ning samuti esines suur mitteoluliste tunnuste osakaal. Sel korral oli suurima p-väärtusega tunnus *dtop2_2*, kuid kuna tegemist on fiktiivse tunnusega, siis tuleb mudelist eemaldamise korral kogu fiktiivsete tunnuste komplekt korruga mudelist välja võtta. Enne tunnuste eemaldamist viidi taaskord läbi kitsenduste F-test, kuhu lisati kõik neli fiktiivset tunnust korruga, testi tulemuseks oli ($p=0,6174>0,05$), mis viitas sellele, et tunnused võib mudelist eemaldada.

Kolmas mudel (vt elektrooniline Lisa 5) erines eelmistest selle poolest, et lisaks esimeses mudelis esinenud statistiliselt olulistele parameetritele lisandus veel kaks tunnust olulised nivool 0,1 ($dtop1_3$, $p=0,929<0,1$; $dtop3_2$, $p=0,0816<0,1$). Suurima p-väärtusega tunnuseks osutus $dtop3_4$ ning viidi läbi kitsenduste F-test tunnuste $dtop3_1$, $dtop3_2$, $dtop3_3$, $dtop3_4$ ja $dtop3_5$ kohta. Testi tulemus viitas sellele, et tunnuste eemaldamine ei parandaks mudelit ($p=0,01329<0,05$). P-väärtuse põhjal järgmine tunnus, mida eemaldamiseks prooviti oli $dharidustase_2$. $Dharidustase_2$ ja $dharidustase_3$ jaoks tehtud kitsenduste test lubas tunnused mudelist välja võtta ($p=1,1778>0,05$).

Järjekorras nelja mudel (vt elektrooniline Lisa 6) viitas endiselt sellele, et tegemist ei ole lõpliku mudeliga, taaskord kontrolli eesmärgil viidi läbi kitsenduste F-test tunnuse $top3$ fiktiivsete tunnuste kohta, kuna p-väärtused olid endiselt suurimad. F-testi tulemus oli veelgi langenud ($p=0,0110<0,05$), mistõttu võeti järgmiseks uuritavaks tunnuseks $top1$ koos fiktiivsete tunnustega. Tunnused $dtop1_1$, $dtop1_2$, $dtop1_3$ ning $dtop1_5$ võeti F-testi tulemusel mudelist välja ($p=0,09003>0,05$).

Eelviimase mudeli (vt elektrooniline Lisa 7) puhul veenduti, kas tunnus $top3$ võib endiselt komplektina mudelisse jääda. F-testi põhjal selgus, et endiselt võib. Seejärel testiti tunnuse $toostaatus$ mudelist välja võtmise põhjendatust. F-testi tulemuse põhjal selgus, et tunnused $dtoostaatus_1$, $dtoostaatus_2$, $dtoostaatus_3$ ning $dtoostaatus_4$ võib mudelist eemaldada ($p=0,3426>0,05$).

Lõplikuks mudeliks (vt elektrooniline Lisa 8) osutus järjekorras kuues mudel, kuhu jäid alles tunnused $vanus$, $dtop3_1$, $dtop3_2$, $dtop3_3$, $dtop3_4$ ning $dtop3_5$. Statistiliselt oluliseks osutusid tunnused $vanus$ ($p=4,53*10^{-5}<0,05$) ning $dtop3_3$ ($p=0,0077<0,05$). Õigesti oli prognoositud 89 ehk 79,5% kõikidest vaatlustest. Nulle oli õigesti prognoositud 55 vaatluse korral, mis teeb 87,3% kõikidest nullidest. Ühtesid oli seevastu õigesti prognoositud 34 korral ehk 69,4% kõikidest ühtedest. Mudeli Akaike kriteeriumi väärtuseks oli 123,7011, Hannah-Quinn kriteeriumi väärtuseks oli 131,4220 ning Scwarzi kriteeriumi väärtuseks oli 142,7306. Mudeli McFaddeni R-ruudu väärtuseks tuli 0,2854, mille põhjal saab öelda, et mudeli kirjeldusvõime oli 28,5%. Täiendavalt leidis töö autor lõpliku ehk kuuenda mudeli tõenäosuse marginaalväärtused, mis on leitavad elektroonilisest Lisast 9.

Tabel 7. Regressioonimudelid koos tulemustega

	Mudel 1	Mudel 2	Mudel 3	Mudel 4	Mudel 5	Mudel 6
Konstant	-11,7514** (4,6332)	-11,7387** (4,6412)	-10,7644*** (3,9731)	-9,8900*** (3,3594)	-8,6831*** (2,9241)	-6,3261*** (1,5050)
Sugu	0,07471 (0,6971)					
Vanus	0,3109*** (0,07924)	0,31067*** (0,07931)	0,2899*** (0,0724)	0,2460 (0,0617)	0,2317*** (0,0589)	0,2057*** (0,0504)
Dharidustase_2	-0,1368 (0,7219)	-0,1165 (0,6973)	-0,1779 (0,6574)			
Dharidustase_3	-1,4607 (1,1502)	-1,4421 (1,1384)	-1,7047 (1,1107)			
Dtoostaatus_1	3,1631 (3,1803)	3,1818 (3,1805)	2,6180 (3,0759)	2,5911 (2,4734)	2,8817 (2,3299)	
Dtoostaatus_2	1,8131 (3,0838)	1,8496 (3,07051)	1,4952 (2,9695)	1,4606 (2,3582)	1,5953 (2,2340)	
Dtoostaatus_3	1,7643 (3,1595)	1,7784 (3,1617)	1,4911 (3,0720)	1,4357 (2,4799)	1,2960 (2,3436)	
Dtoostaatus_4	1,2312 (3,1749)	1,2294 (3,1797)	1,3392 (3,1140)	1,4550 (2,5587)	1,2954 (2,3723)	
Dtop1_1	0,3099 (1,3597)	0,3382 (1,3369)	0,4063 (1,2061)	0,5936 (1,1787)		
Dtop1_2	1,3433 (1,5687)	1,3300 (1,5704)	0,5185 (1,1312)	0,5395 (1,1142)		
Dtop1_3	2,3230 (1,5554)	2,3375 (1,5505)	2,5837* (1,5378)	2,8416* (1,4727)		
Dtop1_5	2,5711* (1,4124)	2,5703* (1,4139)	2,6432* (1,4038)	2,8613** (1,3354)		
Dtop2_1	-0,8098 (1,3588)	-0,81098 (1,3624)				
Dtop2_2	0,2425 (1,7281)	0,2118 (1,7165)				
Dtop2_3	0,3172 (1,4568)	-0,3141 (1,4587)				
Dtop2_5	-3,0494 (1,9750)	-3,0409 (1,9748)				
Dtop3_1	-0,3453 (1,2390)	-0,3502 (1,2384)	-0,3784 (0,9399)	-0,4244 (0,9499)	0,2573 (0,7573)	0,4202 (0,7277)
Dtop3_2	-1,5613 (1,8080)	-1,5924 (1,7896)	-2,3495* (1,3491)	-1,9315 (1,2346)	-1,7112 (1,1039)	-1,5413 (1,0925)
Dtop3_3	2,5865*** (0,9147)	2,5806*** (0,9121)	2,4112*** (0,8716)	2,4155*** (0,8515)	2,1559*** (0,7992)	2,0647*** (0,7744)
Dtop3_4	-0,3687 (1,7276)	-0,4094 (1,6905)	-0,4017 (1,6530)	-0,7327 (1,7775)	-1,2919 (1,8045)	-1,2500 (1,6356)
Dtop3_5	1,0562 (0,9561)	1,0396 (0,9426)	1,0703 (0,8856)	1,0015 (0,8762)	0,6330 (0,7723)	0,6443 (0,7368)
Vaatluste arv	112	112	112	112	112	112
McFadden R2	0,4203	0,4202	0,4001	0,3821	0,3167	0,2854
Log. tõepära	-44,4949	-44,5007	-46,0491	-47,4238	-52,4486	-54,8506

Allikas: Gretl, autori koostatud (elektrooniline Lisa 3-8)

Märkused: Statistiline olulisus: ***p<0,01, **p<0,05, *p<0,1

Hüpotees 1 kontrollimiseks vaadeldi tunnust *sugu*, mis kitsenduste testi tulemusel mudelist eemaldati kuna p-väärtus osutus statistiliselt mitteoluliseks. Soo mitteoluliseks osutumine võis olla seotud küsitlusele vastanute ebavõrdse jaotusega naiste ja meeste osakaalus. Kehtima jäi nullhüpotees ehk kodu soetamise ja soo vahel seos puudub.

Hüpotees 2 kontrollimisel osutus tunnus *vanus* statistiliselt oluliseks ($p=4,53 \cdot 10^{-5} < 0,05$) ning kehtima jäi sisukas hüpotees ehk kodu soetamise ja vanuse vahel on oluline seos. Tegemist on positiivse seosega ehk kui vanus suureneb, siis ka tõenäosus kodu soetamise osas suureneb.

Hüpotees 3 kontrollimisel oli vaatluse all tunnus *haridustase* fiktiivsed muutujad *dharidustase_2* ja *dharidustase_3*. Kumbki fiktiivsetest muutujatest oluliseks ei osutunud, mistõttu tuli vastu võtta nullhüpotees ehk kodu soetamise ja haridustaseme vahel seos puudub.

Hüpotees 4 puhul uuriti tunnust *toostaatus*, mille fiktiivsete tunnuste komplekti kuulusid *dtoostaatus_1*, *dtoostaatus_2*, *dtoostaatus_3* ning *dtoostaatus_4*. Paraku ei osutunud ükski nendest statistiliselt oluliseks seega kehtima jäi nullhüpotees ehk kodu soetamise ja tööstaatus vahel seos puudub.

Hüpotees 5 kontrollimiseks tuleb vaadelda vastajate poolt valitud TOP 1 kodu soetamist mõjutavaid tegureid. Vastavaid tunnuseid esindasid mudelis *dtop1_1*, *dtop1_2*, *dtop1_3* ning *dtop1_5*. Kuna kõik eelpool mainitud tunnused tuli komplektina mudelist eemaldada, jääb kehtima nullhüpotees ehk kodu soetamise ja vastajate valitud nr 1 teguri vahel seos puudub.

Hüpotees 6 puhul on vaatluse all tunnuse *top2* fiktiivsed tunnused *dtop2_1*, *dtop2_2*, *dtop2_3* ning *dtop2_5*. Sarnaselt eelmisele hüpoteesile tuli tunnuste komplekt mudelist statistilise ebaolulisuse tõttu eemaldada, millest tulenevalt jääb kehtima nullhüpotees ehk kodu soetamise ja vastajate valitud nr 2 teguri vahel seos puudub.

Hüpotees 7 korral vaadeldakse tunnuseid *dtop3_1*, *dtop3_2*, *dtop3_3*, *dtop3_4* ning *dtop3_5*. Kõik loetletud tunnused figureerisid lõplikus mudelis ning kitsenduste testi kohaselt neid kordagi eemaldada ei tohtinud. Statistiliselt ebaoluliseks osutusid *dtop3_1*, *dtop3_2*, *dtop3_4* ning *dtop3_5* ehk kui vastajate poolt valiti nr 3 teguriks, kas asukoht, hind, korrus või seisukord, siis jääb kehtima nullhüpotees, kodu soetamise ja vastajate valitud nr 3 teguri vahel seos puudub. Mis puudutab aga tunnust *dtop3_3*, siis see osutus statistiliselt oluliseks ($p=0,0077 < 0,05$), järelikult

olukorras, kus vastaja valis olulisuselt kolmandaks teguriks tubade arvu, siis tuleb vastu võtta sisukas hüpotees ehk kodu soetamise ja vastajate valitud nr 3 teguri vahel esineb oluline seos. Parameetri märgi põhjal saab järeldada, et kui tubade arv suureneb, siis suureneb tõenäosus kodu soetamise osas. Tõenäosuse marginaalväärtuse järgi on eraisikul, kes hindab oluliseks teguriks tubade arvu 0,47 võrra tõenäolisem omada enda kodu, kui on seda eraisikul, kes hindab oluliseks kodulaenu kättesaadavust. $Dtop3_3$ puhul on $OR=7,8830>1$, mis kinnitab veel omakorda, et inimesed, kes valisid olulisuselt kolmandaks teguriks tubade arvu, omavad tõenäolisemalt kodu, kui need, kes valisid nr 3 teguriks kodulaenu kättesaadavuse.

3.2. Eraisikute esimese koduostu finantseerimine

Tulenevalt töö autori isiklikust huvist keskenduti antud uuringu puhul põhjalikumalt esmastele koduomanikele ja nende tehtud otsustele. Vastuste põhjal üritati saada ülevaatlik arusaam, kuidas on kujunenud esmaste koduomanike omafinantseering ning millist omaosalusmäära Eesti Y-generatsiooni eraisikud eelistavad.

Küsitlusele vastanud 112 Eesti Y-generatsiooni eraisiku seast oli esimese kodu omanikke 49. Kodu soetusaasta jäi vahemikku 2005-2024 ning kõige populaarseim oli 2023. aasta, millal 30,6% vastanutest said esmaseks koduomanikuks. Pea 85% vastanutest finantseerisid esimese kodu ostmist kodulaenuga ning mõni vastaja tegi seda oma säästudest, päritud rahast või vanemate toetusel. Sarnasel arvamusel olid ka tulevased koduomanikud, kelle seast 87,3% plaanib esimese kodu ostmist finantseerida kodulaenuga, ainsa erinevusena ei märkinud ükski tulevane koduomanik, et plaaniks vanemate toetust kasutada.

Omafinantseeringu puhul selgus, et umbes pooled (49%) praegustest esmastest koduomanikest katsid omaosaluse enda säästudest, 22,4% kasutasid vanemate raha ning 12,2% valisid päritud raha. Lisaks eelnevatele variantidele mainiti veel hüpoteegi, lisatagatise või kredexi kasutamist, elukaaslase sääste, vanavanemate toetust, sõbra abi kui ka telesaatest võidetud raha. Omafinantseeringu suuruse puhul osutus populaarseimaks vastuseks alla 15% omafinantseeringu kasutamine, mille valis 44,9% kõikidest vastanutest. See valik osutus madalamaks võrreldes Swedbanki 2023. aasta laenude statistikaga. Seda selgitavaks asjaoluks võib olla ühelt poolt läbiviidud küsimustikus suur nooremate eraisikute osakaal, kellel on tõenäolisemalt väiksem finantsiline võimekus, mistõttu kasutatakse võimalusel madalamat omafinantseeringu määra.

Võimekuse olemasolu teemat puudutas ka teoreetilises käsitluses kajastatud Luminori ja Nostati uuring, mille tulemusel selgus, et noorema vanusegrupi seas on omafinantseering kodu ostmist takistavaks teguriks.

3.3. Järeldused ja ettepanekud

Analüüsi käigus selgus, et esimese kodu soetamist mõjutab inimese vanus ning eluaseme tubade arv. Antud tegurite olulisus on põhjendatud ning vanuse mõju on oma varasemates töödes maininud ka Segal & Sullivan (1998) ning Feitjen *et al.*, (2003). Esimese kodu puhul tubade arvu oluliseks osutumist võib pidada mõnevõrra üllatavaks kuna töö autor isiklikult seda esmatähtsate tegurite hulka ei paigutanud tulenevalt varasemast kirjandusest, kus tubade arvu mõju eluasemega rahuolule osutus tähtsusetuks (Elsinga & Hoekstra, 2005). Tubade arvu olulisus võib olla seletatav seeläbi, et Y-generatsiooni puhul esineb sagedamini hilisemas eas pere loomist ning pere ja laste olemasolul on kodu ostmise aspektist tingimata oluline piisav tubade arv. Kuna läbiviidud uuringuküsitlus ei täpsustanud eraisikute perekonnaseisu, siis saab vaid oletada, et mõni vastanu, kes alles tulevikus planeerib esimest kodu osta, teeb seda alles pere olemasolul. Põhiline tähelepanek, mida teooria käsitluse põhjal töö autor välja tooks, oli tunnuse asukoht ja hind mitteoluliseks osutumine. Tuginedes varasematele uuringutele tundus ootuspärane nende tegurite olulisus ning vaadates majanduse kui ka kinnisvaraturu hetkeseisu, siis võiks oletada, et inimesed jälgivad rohkem hinda kuna ollakse hinnatundlikumad ja selle arvelt võetakse vähem finantsiliste vahenditega seotud riske.

Töö autor leiab, et tuleviku perspektiivis tasuks uuringut läbi viia veel laialdasemalt ning seejuures täiendada koduga seotud küsimuste ja potentsiaalsete mõjutegurite sektsiooni kuna käesolevas töös oli tegurite arv piiratud. Sellisel kujul põhjalik koduga seotud teguritele keskenduv uuring võiks olla heaks sisendiks kinnisvaraarendajatele, et vältida kinnisvaraturul uute korterite seisma jäämist. Teise alternatiivina saaks huvi korral keskenduda detailsemalt ostjaga seotud isiklikele teguritele ja võtta töö ulatuse sisse ka inimese perekonnaseisu, kuna perekonnaseis jaotab inimesed omakorda erinevatesse gruppidesse eelistuste ja võimekuse osas. Perekonnaseisu osas tasuks uurida täiendavalt, kuidas koduost on sooritatud, kas on ostetud üksinda või paari peale. Teisest küljest oleks võimalik uurida piirkonna põhiselt inimeste eelistusi ja hoiakuid, kus oleks põhifookuses hind, sest see erineb Eesti eri piirkondades. Informatiivne oleks võtta vaatluse alla ka need eraisikuid, kes juba mitmendat korda kodu ostavad ja võrrelda nende vastuseid esmaste

koduomanikega. Käesoleva uuringu piiranguks saab välja tuua valimi suuruse, mistõttu ei saa tulemusi üks-ühele võtta ning töös kasutatavat valimit laiendada kõigile Eesti eraisikutele, kes kuuluvad vanusevahemikku 23-44 eluaastat.

KOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks oli määratleda, millised tegurid mõjutavad Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist. Täiendavalt soovis töö autor uurida, milline omafinantseeringu määr on Eesti Y-generatsiooni eraisikute seas populaarseim ning kuidas seda kogutakse.

Töö käigus leiti vastused järgmistele uurimisküsimustele:

- Millised tegurid mõjutavad Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist?
- Milline koduga seotud tegur mõjutab Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist kõige rohkem?
- Milline omafinantseeringu suurus on Eesti Y-generatsiooni eraisikute seas populaarseim ning kuidas seda kogutakse?

Püstitatud uurimisküsimustele vastuste leidmiseks viidi läbi internetiküsitlus, mille vastuste analüüsimiseks kasutati kvantitatiivset uurimismeetodit ning rakendati binaarset logistilist regressioonanalüüsi. Uurimisküsimustele vastamiseks püstitas töö autor täiendavalt ka hüpoteesid. Küsitlusest koguti vastuseid kokku 124, millest lõplikku valimisse kuulus 112 Eesti Y-generatsiooni eraisikut, kelle sünniaasta jäi ajavahemikku 1980-2000.

Regressioonanalüüsi tulemusel selgus, et püstitatud seitsmest hüpoteesist jäi kehitma kaks ehk leiti seos esimese kodu soetamise ja kahe tunnuse vahel. Statistiliselt oluliseks osutus tunnus vanus, mis oli ootuspärane. Lisaks osutus oluliseks vastajate valitud olulisuselt kolmas tegur, kuid ainult juhul, kui nr 3 teguriks valiti tubade arv. Selle põhjal saab öelda, et Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist mõjutab vanus ning tubade arv. Koduga seotud teguritest mõjutab Eesti Y-generatsiooni eraisikute esimese kodu soetamist kõige rohkem tubade arv. Teiste töös käsitletud tegurite osas, milleks oli sugu, haridustase, tööstaatus, asukoht, hind, korrus, seisukord ja kodulaenu kättesaadavus, saab öelda, et statistilist olulist seost ei leitud. Üllatav oli tegurite asukoht ning hind mitteoluliseks osutumine.

Küsitluse vastuste põhjal tuli välja, et suurem osa vastanutest, kes omavad esimest kodu, on kasutanud omafinantseeringu puhul alla 15% omaosalusmäära. Omafinantseeringu päritolu osas pakuti mitmeid variante, kuid populaarseimaks vastusevariandiks osutus siiski omafinantseeringu maksmine oma säästudest, nii vastas 49% esimese kodu omanikest. Vähem populaarsemad vastused, kuid siiski mainimist väärt, olid vanemate toetuse kasutamine ja päritud raha kasutamine, mille valis vastavalt 22,4% ja 12,2% vastanutest.

Tuleviku perspektiivis tasuks uuringut läbi viia veel laialdasemalt ning seejuures täiendada koduga seotud küsimuste ja potentsiaalsete mõjutegurite sektsiooni kuna käesolevas töös oli tegurite arv piiratud. Täiendavalt saaks läbi viia detailsema uuringu, mis keskenduks koduostjaga seotud isiklikele teguritele ja uurida inimese perekonnaseisu, kuna perekonnaseis võimaldaks sarnase eelistuse, võimekuse ja käitumisharjumustega inimesed samasse gruppi jaotada. Käesoleva uuringu piiranguks saab välja tuua valimi suuruse, mistõttu ei saa tulemusi üks-ühele võtta ning töös kasutatavat valimit laiendada kõigile Eesti eraisikutele, kes kuuluvad vanusevahemikku 23-44 eluaastat.

SUMMARY

FACTORS INFLUENCING FIRST HOME PURCHASE AMONG ESTONIAN GENERATION Y INDIVIDUALS

Getriin Riimand

Buying your first home is a significant step for anyone, often requiring careful planning in advance. It's not just about acquiring the property, first home holds emotional significance and is considered as a major life event. Home buying process can be time-consuming due to the need to make complex decisions that will impact one's living arrangements over an extended period. Having a thoughtful and clear vision is crucial to ensure a positive experience and a feeling of satisfaction with the purchased property. Several factors may hinder this positive experience and therefore, thorough preliminary research and mapping of one's preferences are necessary.

The aim of this bachelor's thesis is to define the factors influencing the acquisition of the first home among individuals of Generation Y in Estonia. In addition to defining these factors, the author, out of personal interest, intends to investigate the most popular level of self-financing among individuals of Generation Y in Estonia and how it is collected.

Based on the objectives of the thesis, the author aims to find answers to the following research questions:

- Which factors influence the acquisition of the first home among individuals of Generation Y in Estonia?
- Which factor related to home itself most significantly influences the acquisition of the first home among individuals of Generation Y in Estonia?
- What is the most popular level of self-financing among individuals of Generation Y in Estonia, and how is it collected?

To find answers to the research questions posed, an online survey was conducted. Quantitative research methodology was used for analyzing the responses, utilizing binary logistic regression analysis. Additionally, the author formulated hypotheses to address the research questions. A total of 124 responses were collected from the survey, with a final sample size of 112 individuals of Generation Y in Estonia, born between 1980 and 2000.

The regression analysis revealed that out of the seven hypotheses proposed, two remained valid, indicating a correlation between the acquisition of the first home and two characteristics. Age emerged as statistically significant, as expected. Additionally, the third factor selected by respondents was found to be significant, but only when the third factor chosen was the number of rooms. This suggests that the acquisition of the first home among individuals of Generation Y in Estonia is influenced by age and the number of rooms. Among factors related to the home, the number of rooms has the most significant impact on the acquisition of the first home among individuals of Generation Y in Estonia. Regarding other factors examined in the study, including gender, education level, employment status, location, price, floor, condition, and availability of a mortgage, it can be stated that no statistically significant correlation was found. Surprisingly, factors such as location and price turned out to be non-significant.

Based on the survey responses, it was found that the majority of respondents who own their first home have used a down payment of less than 15% for their self-financing. Regarding the origin of self-financing, several options were offered, but the most popular response was paying the down payment from personal savings, chosen by 49% of first home owners. Less popular but still notable responses included using parental support and inherited money, selected by 22.4% and 12.2% of respondents.

In future perspectives, it would be advisable to conduct the study more extensively and to expand the section on home-related questions and potential influencing factors, as the current study had a limited number of factors. Additionally, a more detailed study could be conducted focusing on personal factors related to home buyers and investigating individuals' marital status, as marital status would allow grouping individuals with similar preferences, capabilities, and behavioral habits. Limitation of this study is the sample size, thus the results cannot be directly generalized, and the sample used in the study cannot be extended to all Estonian individuals aged between 23-44.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Agarwal, S., Liu, C. H., Torous, W. N. & Yao, V. (2014). Financial Decision Making When Buying and Owning a Home. Kasutatud 12. märts 2024.
<https://ssrn.com/abstract=2498111>
- Alsop, R. (2008). *The Trophy Kids Grow Up: how the millennial generation is shaking up the workplace*. (1st ed.). Jossey-Bass.
- Ballas, D., & Dorling, D.(2007). Measuring the impact of major life events upon happiness, *International Journal of Epidemiology*, 36(6), 1244-1252.
<https://doi.org/10.1093/ije/dym182>
- Belke, A., & Keil, J. (2018). Fundamental Determinants of Real Estate Prices: A Panel Study of German Regions. *International Advances in Economic Research* 24, 25–45.
<https://doi.org/10.1007/s11294-018-9671-2>
- Campbell, J., Y. (2006). Household Finance. *The Journal of Finance*. 61(4). 1553-1604.
- Chia, J., Harun, A., Kassim, A. W. M., Martin, D., & Kepal, N. (2016). Understanding Factors that Influence House Purchase Intention Among Consumers in Kota Kinabalu: An Application of Buyer Behavior Model Theory. *Journal of Technology Management and Business* 2(3).
- DeVaney, S. A. (2015). Understanding the Millennial Generation. *Journal of Financial Service Professionals*. 69(6), 11-14.
- Eesti Pank. (2024, 22. veebruar). STATISTIKATEADE. Neljandas kvartalis jätkasid valdavalt tõusu nii hoiuste kui ka laenude intressimäärad. Kasutatud 20. märts 2024.
<https://www.eestipank.ee/press/statistikateade-neljandas-kvartalis-jatkasid-valdavalt-tõusu-nii-hoiuste-kui-ka-laenude-22022024>
- Eften Capital. (2024, 2. jaanuar). EFTEN Capitali investeerimisvaade – 10 teemat majanduses ja kinnisvarasektoris, mida 2024.a jälgida. Kasutatud 13. märts 2024.
<https://eften.ee/blogi/efthen-capitali-investeerimisvaade-10-teemat-majanduses-ja-kinnisvarasektoris-mida-2024-a-jalgida/>
- Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*. 20. 401-424. <https://doi.org/10.1007/s10901-005-9023-4>
- Feijten, P., Mulder, C.H. & Baizán, P. (2003). Age differentiation in the effect of household situation on first-time homeownership. *Journal of Housing and the Built Environment* 18, 233–255. <https://doi.org/10.1023/A:1025111119396>

- Finantsinspeksioon. (2022, 21. juuni). Millega peaks arvestama intressimäära fikseerides?. Kasutatud 20. märts 2024. <https://www.fi.ee/et/blogi/millega-peaks-arvestama-intressimaara-fikseerides>
- Gopinath, R. (2020). Prominende of Self-Actualization in Organization. *International Journal of Advanced Science and Technology*. 29(3). 11591-11602.
- Gujarati, D. N. & Porter, D. C. (2009). *Basic Econometrics*. (5th ed.). McGraw-Hill/Irwin.
- Hayashi, F., Ito, T., & Slemrod, J. (1988). Housing finance imperfections, taxation, and private saving: A comparative simulation analysis of the United States and Japan. *Journal of the Japanese and International Economies*. 2(3). 215-238. [https://doi.org/10.1016/0889-1583\(88\)90011-1](https://doi.org/10.1016/0889-1583(88)90011-1)
- Jääger, M.-L. (2023, 5. juuni). Kuidas osta oma esimene kodu?. Kasutatud 6. märts 2024 <https://blog.swedbank.ee/rahaasjade-teabekeskus/kuidas-osta-oma-esimene-kodu>
- Kredex.(n.d.). *Eluasemelaenu käendus*. Kasutatud 6. märts 2024 <https://kredex.ee/et/teenused/eluaseme-soetamiseks/eluasemelaenu-kaendus>
- Kolodziejczyk, C., & Leth-Ptersen, S. (2013). Do First-Time House Buyers Receive Financial Transfers from Their Parents?. *The Scandinavian Journal of Economics*. 115(4). 1020-1045. <https://doi.org/10.1111/sjoe.12032>
- LHV. *Korduma kippuvad küsimused: Kodulaen*. Kasutatud 13. märts 2024. <https://www.lhv.ee/et/kkk/kodulaen>
- Liivamägi, K., Talpsepp, T., & Vaarmets, T. (2022). Investeerimisedu põhimõtted. Rahaedu OÜ.
- Luminor.(2024, 12 veebruar). Eesti inimestel on peamiseks koduostu takistavaks põhjuseks majanduslik ebakindlus. Kasutatud 14. märts 2024. <https://luminor.ee/uudised/eesti-inimestel-peamiseks-koduostu-takistavaks-pohjuseks-majanduslik-ebakindlus>
- Maa-amet. (2024). *Eesti kinnisvaraturg 2023.aastal*. Kasutatud 15. märts 2024. <https://maaamet.ee/kinnisvaraturu-aastaulevaated>
- Mang, J., Zainal, R., & Radzuan, I. S. M. (2018). Influence of Location Attributes on Home Buyers' Purchase Decision. *International Journal of Supply Chain Management*, 3(7), 94-100.
- Manoj, P. K., & Nasar, K. K. (2014). Factors influencing the Purchase of Apartments: Some Empirical Evidence. *CLEAR International Journal of Research in Management, Science and Technology*, 4(8).
- Pärgma, A., (2024, 3. jaanuar). Suur 2023. aasta kodulaenu ülevaade. Kasutatud 6. märts 2024 <https://blog.swedbank.ee/igapaevased-rahaasjad/eluase/suur-2023-aasta-kodulaenu-ulevaade>

- Rachmawati, D., Shukri, S., Ferdous Azam, S. M., & Khatibi, A. (2019). Factors influencing customers' purchase decision of residential property in Selangor, Malaysia. *Management Science Letters* 9. 1341-1348.
- Raymond, E. L., Dill, J., & Lee, Y. (2022). Millennial First-Time Homebuyers and Location Choice. *Journal of Planning Education and Research*, 42(2), 176-184.
<https://doi.org/10.1177/0739456X18807751>
- Reed, R., & Milss, A. (2007). Identifying the drivers behind housing preferences of first-time owners. *Property Management*. 25(3). 225-241.
<https://doi.org/10.1108/02637470710753611>
- Regressioonanalüüsi elektroonilised lisad (Lisa 3-9).
<https://docs.google.com/document/d/1rZJ67Y-b74I1RG6VnPy3EKbYWj7RxG0-/edit?usp=sharing&oid=103126848933888339691&rtpof=true&sd=true>
- Rohe, W. M., & Stegman, M. A. (1994). The Effects of Homeownership: on the Self-Esteem, Perceived Control and Life Satisfaction of Low-Income People. *Journal of the American Planning Association*, 60(2), 173–184.
<https://doi.org/10.1080/01944369408975571>
- Sauga, A. (2020). Statistika õpik majanduseriala üliõpilastele (2. parandatud väljaanne). TalTech kirjastus.
- Saunders, P. (1990). *A Nation of Home Owners*. (1st ed.). Routledge.
<https://doi.org/10.4324/9781003137177>
- SEB. *Laenuid: Kodulaen*. Kasutatud 13. märts 2024.
<https://www.seb.ee/eraklient/laenuid/kodulaen>
- Segal, L., & Sullivan, D. (1998). Trends in Homeownership: Race, Demographics and Income. Kasutatud 11. aprill 2024. <https://www.researchgate.net/publication/23529690>
- Statistikaamet: *Rahvaloendus* (2021). Kasutatud 20. märts 2024. <https://rahvaloendus.ee/et>
- Żróbek, S., Trojanek, M., Żróbek-Sokolnik, A., & Trojanek, R. (2015). The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland. *Journal of International Studies*. 7(3). 163-173. DOI:10.14254/2071-8330.2015/8-3/13
- Tan, T.-H. (2011). Meeting first-time buyers' housing needs and preferences in greater Kuala Lumpur. *Cities*. 29(6). 389-396. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.11.016>
- Thanh Si, P. (2012). Key Factors Affecting House Purchase Decision of Consumers in Vietnam. [Master of Business, University of Economics Ho Chi Minh City].

LISAD

Lisa 1. Küsimustik. Eesti eraisikute esimese kodu soetamist mõjutavad tegurid Y-generatsiooni näitel.

Hea vastaja!

Mina olen Getriin Riimand ning õpin Tallinna Tehnikaülikoolis äranduse erialal. Olen tegemas enda bakalaureusetöö raames küsitlust, mille eesmärgiks on uurida Eesti eraisikute esimese kodu soetamist ning seda mõjutavaid tegureid. Vastama on oodatud ka isikud, kes ei ole veel oma esimest kodu soetanud. Eelkõige kogutakse andmeid Y-generatsiooni esindajatelt (vanuses 23-44 eluaastat). Kogutud andmeid kasutatakse teaduslikel eesmärkidel ning vastajate anonüümsus on garanteeritud. Ankeedi täitmine võtab aega orienteeruvalt 5 minutit. Olen väga tänulik iga vastaja panuse eest!

Teie sugu:

- Mees
- Naine
- Muu

Teie vanus:

- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31

- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- Muu

Teie haridustase:

- Põhiharidus
- Keskkharidus
- Kutseharidus
- Kõrgharidus
- Muu

Teie tööstaatus:

- Osakoormusega töökoht
- Täiskohaga töökoht
- Tudeng
- Lapsehoolduspuhkusel
- Töötu
- Muu

Kas Te olete endale kodu soetanud?

- Jah
- Ei

Küsimused neile, kes vastasid kodu soetamise küsimusele „Jah“

Mis aastal Te soetasite oma esimese kodu?

- 1998
- 1999
- 2000
- 2001
- 2002
- 2003
- 2004
- 2005
- 2006
- 2007
- 2008
- 2009
- 2010
- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021

- 2022
- 2023
- 2024

Kuidas Te finantseerisite esimese kodu ostmist?

- Kodulaen
- Oma säästud
- Päritud raha
- Muu

Millega Te katsite omafinantseeringu summa?

- Oma säästudega
- Vanemate rahaga
- Päritud rahaga
- Muu

Kui suur oli Teie omafinantseering?

- Alla 15%
- 15-24%
- 25-39%
- 40-54%
- 55-69%
- 70-84%
- Üle 85%

Millised kolm tegurit mõjutasid Teie esimese kodu soetamist kõige rohkem? (Top 1 = Teie jaoks kõige olulisem tegur)

Valikus: Asukoht, hind, tubade arv, korrus, seisukord, kodulaenu kättesaadavus

- TOP 1 - ...
- TOP 2 - ...
- TOP 3 - ...

Küsimused neile, kes vastasid kodu soetamise küsimusele „Ei“

Kuidas Te plaanite tulevikus esimese kodu soetamist finantseerida?

- Kodulaen
- Oma säästud
- Päritud raha
- Muu

Millised kolm tegurit mõjutasid Teie esimese kodu soetamist kõige rohkem? (Top 1 = Teie jaoks kõige olulisem tegur)

Valikus: Asukoht, hind, tubade arv, korrus, seisukord, kodulaenu kättesaadavus

- TOP 1 - ...
- TOP 2 - ...
- TOP 3 - ...

Lisa 2. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks¹

Mina Getriin Riimand

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Eesti eraisikute esimese kodu soetamist mõjutavad tegurid Y-generatsiooni näitel,

mille juhendaja on_Kristjan Liivamägi (PhD),

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.

07.05.2024

¹ 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 loomingulise tegevusega ning lõputöö kaas- või ühisautor(id) ei ole andnud lõputööd kaitsvale üliõpilasele kindlaksmääratud tähtjaks nõusolekut lõputöö reprodutseerimiseks ja avalikustamiseks vastavalt lihtlitsentsi punktidele 1.1. jq 1.2, siis lihtlitsents nimetatud tähtaja jooksul ei kehti.