

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
Majandusteaduskond
Majandusanalüüsi ja rahanduse instituut

Kätlin Randoja

ÜÜRIELUASEMETE KÄTTESAADAVUS JA KVALITEET
TALLINNAS: ÜLIÕPILASTE HINNANG

Bakalaureusetöö

Õppekava rakenduslik majandusteadus, peeriala keskkonna- ja
säästva arengu ökonoomika

Juhendaja: Liis Ojamäe, PhD

Tallinn 2019

Deklareerin, et olen koostanud töö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 10127 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Kätlin Randoja

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 164733TAAB

Üliõpilase e-posti aadress: katlin.randoja@gmail.ee

Juhendaja: Liis Ojamäe, PhD:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

SISUKORD	3
LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. TEOREETILISED LÄHTEKOHAD JA UURINGU KONTEKST	7
1.1 Kättesaadav eluase ja selle roll jätkusuutlikus arengus	7
1.1.1 Kättesaadav eluase jätkusuutlikkuse võtmes.....	7
1.1.2 Taskukohane eluase.....	8
1.1.3 Eluasemete taskukohasusega seotud probleemid Eestis	9
1.2 Noorte eluasemekarjäär ja seda mõjutavad faktorid.....	11
1.2.1 Vanematekodust lahkumine.....	12
1.2.2 Vanematekodust lahkumist mõjutavad faktorid	13
1.2.3 Noorte esmased valikud eluasemeturul.....	14
1.3 Üliõpilaste eelistused ja võimalused eluasemeturul	15
1.3.1 Üliõpilaste võimalused eluasemeturul	15
1.3.2 Üliõpilaste eelistused ja rahulolu	16
2. VALIM JA METOODIKA	18
3.1 Valimi kirjeldus.....	18
3.2 Metoodika	19
3. ÜLIÕPILASED ÜÜRITURUL: EMPIIRILINE ANALÜÜS	21
3.1 Tallinna üüriturg.....	21
3.2 Kvalitatiivse uuringu tulemused ja järeldused.....	24
3.2.1 Varasem eluasemekogemus.....	24
3.2.2 Otsus ja valik üürieluaseme kasuks.....	25
3.2.3 Üürieluaseme kogemus	30
3.2.4 Plaanid pärast õpingute lõpetamist.....	32
3.2.5 Järeldused	34
KOKKUVÕTE.....	36
SUMMARY	38
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	40
LISAD	45
Lisa 1. Intervjuu plaan	45

LÜHIKOKKUVÕTE

Vanematekodust lahkumine on esimene oluline samm iseseisva täiskasvanuelu poole. Kõrghariduse omandamine on põhjus, miks paljud Eesti noored lahkuvad vanematekodust ja sisenevad eluasemeturule. Kuna ülikoolilinnak ei suuda kõiki üliõpilasi majutada, tuleb paljudel nendest asuda eraüüriturul pakutavatele eluasemetele, mille hind, kvaliteet ja asukoht ei pruugi olla üliõpilastele meelepärane.

Antud töö eesmärgiks on Tallinna linnas eluaset üürivate üliõpilaste kogemuste põhjal uurida ja analüüsida tudengite eelistusi, võimalusi ja rahulolu üüriturul, et selgitada üürituru toimimise puudujääke ja pakkuda võimalikke arengusuundi.

Eesmärgi saavutamiseks püstitati järgnevad uurimisküsimused:

- Kuidas kujuneb üliõpilaste eelistus eluaset üürida?
- Kuidas hindavad üliõpilased üürieluasemete kättesaadavust ja taskukohasust?
- Millised on suurimad üürieluasemetega seonduvad probleemid üliõpilaste vaatepunktist?

Kvalitatiivne analüüs põhineb 9 süvaintervjuul Tallinnas eluaset üürivate bakalaureuse- ja magistritaseme üliõpilastega, millele lisaks on analüüsitud Tallinna üürituru struktuurseid andmeid.

Uurimistöö tulemusena selgus, et intervjueeritud üliõpilased lahkusid vanematekodust soovist iseseisvuda või elada koos partneriga ning selleks, et minna teise linna õppima. Üürikorterit kasuks otsustati seetõttu, et eluaseme ostmiseks puudusid rahalised vahendid ning tihtipeale ka soov end nii noores eas pangalaenu ja omandikohustustega siduda. Alternatiivina nähakse ühiselamus elamist, kuid selle miinuseks on vähene privaatsus, mis on lõpuks eluaseme valikul määravaks saanud. Üliõpilased leiavad, et üüriturul on pakkumises palju eluasemeid, kuid vähe on selliseid, mis on nende jaoks meelepärased ja taskukohased. Levinud probleemiks on üürileandjad, kes väldivad tulumaksu maksmist ning ei ole seetõttu nõus üürilepingut sõlmima.

Võtmesõnad: eluaseme taskukohasus, rahulolu eluasemega, üürieluase, üüriturg, üliõpilased.

SISSEJUHATUS

Kvaliteetset eluaset peetakse üheks tähtsaimaks sotsiaalseks vajaduseks, millest sõltub inimese heaolu. Taskukohane eluase on üks ühiskonna sotsiaalse jätkusuutlikkuse alustalasid, mis vähendab palgavaesust ja suurendab inimeste turvatunnet (Boyack, 2015). Eesti riigil puudub hetkel strateegia eluasemevaldkonna sihipäraseks arendamiseks ja eluasemete kättesaadavusega seotud probleemide lahendamiseks ning ennekõike kannatavad seeläbi just kinnisvaraturule sisenevad noored.

Üliõpilaste seas läbi viidud uuringud on näidanud, et eluasemel on suur roll tudengi õpiedukuses ning sotsiaalsete suhete loomises. Ülikoolid ja nende õpilased pakuvad linnadele, kus nad asuvad, palju kasu, kuid üliõpilastel on tihti keeruline ülikoolilinnades kättesaadavaid ja hea kvaliteediga eluasemeid leida (Rugg, Rhodes ja Jones, 2000). Kuna ülikoolilinnak ei suuda kõiki üliõpilasi majutada, siis tuleb paljudel nendest asuda eraüüriturul pakutavatele eluasemetele, mille kvaliteet, omandisuhe ja asukoht ei pruugi olla üliõpilastele meelepärased. Üürihinnad on kõrged ning tudengite sissetulekud madalad, mistõttu elatakse tihti kehvades tingimustes ja lepitakse üürileandjaga, kes eluaset ei hoolda ega remondi. Üliõpilaste elamistingimusi erasektori üüriturul on Eestis vähe uuritud ning nende vajadusi ja eelistusi ei ole piisavalt kaardistatud. Varasemalt on Eesti tudengite eluasemevalikuid käsitlenud TalTechi majandusteaduskonna linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp (Paadam ja Ojamäe, 2013).

Tallinna linnas asub neli avalik-õiguslikku kõrgkooli, mille üliõpilaste arv moodustab pea kolmandiku kogu Eesti üliõpilaste arvust. See tähendab, et paljud noored saavad pealinna ülikoolidesse väljapoolt Harjumaad ning on sunnitud endale Tallinnas eluaseme leidma. Tudengitel on laias plaanis kolm võimalust: taotleda ühikakohta, üürida korterit erasektoris või soetada isiklik eluase. Antud töö eesmärgiks on Tallinna linnas eluaset üürivate üliõpilaste kogemuste põhjal uurida ja analüüsida tudengite eelistusi, võimalusi ja rahulolu üüriturul, et selgitada üürituru toimimise puudujääke ja pakkuda võimalikke arengusuundi.

Töö läbiviimiseks on püstitatud kolm uurimisküsimust:

- Kuidas kujuneb üliõpilaste eelistus eluaset üürida?
- Kuidas hindavad üliõpilased üürieluasemete kättesaadavust ja taskukohasust?

- Millised on suurimad üürieluasemetega seonduvad probleemid üliõpilaste vaatepunktist?

Käesolevas töös on välja toodud Tallinna üüriturgu iseloomustavate struktuursete andmete ülevaade ning seejärel on kasutatud kvalitatiivset uurimismeetodit. Uurimisküsimustele soovitakse vastuseid leida Tallinna avalik-õiguslikes ülikoolides õppivate tudengite üürieluasemekogemuste põhjal. Selleks viidi üliõpilaste seas läbi poolstruktureeritud süvaintervjuid, mis seejärel transkribeeriti ja kodeeriti. Intervjueritavateks olid Tallinna kolme avalik-õigusliku kõrgkooli (Tallinna Tehnikaülikool, Tallinna Ülikool, Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia) bakalaureuse- ja magistritaseme üliõpilased, kes üürivad Tallinna linnas eluaset erasektoris. Valimisse kaasatud tudengid on pärit erinevatest Eesti piirkondadest ning on erineva taustaga (vt. tabel 1). Intervjuude põhjal soovitakse välja selgitada, kuidas tudengid hindavad üürieluasemete kättesaadavust ja kvaliteeti ning millised on nende eelistused, võimalused ja kogemused üüriturul.

Uurimistöö jaguneb kolme suurde peatükki. Esimene peatükk käsitleb teoreetilisi lähtekohti ja uuringu konteksti. See jaguneb kolmeks alapeatükiks, mis käsitlevad on taskukohaste eluasemete rolli jätkusuutlikus arengus, noorte vanematekodust lahkumise mustreid ning seda mõjutavaid faktoreid ning üliõpilaste võimalusi ja eelistusi eluasemeturul. Teises peatükis tutvustatakse kvalitatiivset analüüsimeetodit ja töös kasutatud valimit. Kolmandas peatükis antaks esmalt ülevaade Tallinna üürituru mahust ja üürikorterite hindadest erinevates linnaosades. Seejärel analüüsitakse tudengite seas läbi viidud intervjuude tulemusi ning sõnastatakse töö põhjal tehtud järeldused.

Autor tänab oma juhendajat Liis Ojamäed professionaalse juhendamise eest bakalaureusetöö koostamisel. Lisaks soovib autor tänada igat intervjuus osalenud üliõpilast nende vastutulelikkuse ja panuse eest töö valmimiseks.

1. TEOREETILISED LÄHTEKOHAD JA UURINGU KONTEKST

1.1 Kättesaadav eluase ja selle roll jätkusuutlikus arengus

Eluasemepoliitikal on sotsiaalse jätkusuutlikkuse ja säästva arengu saavutamises oluline roll. Eluase on tihedalt seotud inimeste heaolu, turvatunde ja identiteediga. Kvaliteetsel ja kättesaadaval eluasemel on oluline roll indiviidi elukvaliteedi kujundamisel ning samuti on sellel ühiskonnas märkimisväärne majanduslik, sotsiaalne ja kultuuriline tähtsus. Jätkusuutlikud eluasemed tagavad inimeste füüsilise ja vaimse heaolu, säilitades hea elukeskkonna ka tulevastele põlvkondadele. (Nair *et al.*, 2005)

1.1.1 Kättesaadav eluase jätkusuutlikkuse võtmes

Jätkusuutlikkuse mõiste on väga lai ning seda on defineeritud mitmel erineval viisil. Maailma Keskkonna ja Arengu Komisjoni (WCED, 1987) definitsiooni järgi mõistetakse säästva ehk jätkusuutliku arengu all sihipärast arengut, mis parandab inimeste elukvaliteeti kooskõlas looduskeskkonna talumisvõimega. Jätkusuutliku arengu eesmärk on saavutada tasakaal sotsiaal-, majandus- ja keskkonnavaldkonna vahel ning tagada täisväärtuslik ühiskonnaelu praeguste ja järeltulevate põlvede jaoks. Jätkusuutlik areng haarab enda alla pea kõik eluvaldkonnad. Elamumajanduse kontekstis on jätkusuutlikku arengut määratletud kui eluasemete arendamise ja kasutamisega kaasnevate keskkonnamõjude minimeerimist, võttes arvesse ka fiskaalsed ja sotsiaalsed mõjud (Wiesel *et al.*, 2012). Peamiseks eesmärgiks on tagada, et ka järgnevad põlvkonnad saaksid soetada enda eelistustele vastava ning taskukohase eluaseme.

Eluaseme taskukohasus on sotsiaalse jätkusuutlikkuse, heaolu ja kaasatuse lahutamatu osa ning jätkusuutliku elamumajanduse üks olulisemaid aspekte. Eluasemete kättesaadav hind võimaldab ka madalama sissetulekuga inimestele juurdepääsu rahuldavatele elamistingimustele ja vähendab palgavaesust (Wiesel *et al.*, 2012). Palgavaesus sunnib leibkondi tihti eluaset vahetama, mis omakorda vähendab leibkonna turvatunnet ja stabiilsust. Kui eluasemekulud on ettearvamatud või liiga suured, siis ei saa leibkonna rikkus kasvada (Boyack, 2015). Soodsa hinnaga eluase lubab madalama sissetulekuga inimestel kulutada raha muudele esmatarbekaupadele nagu mitmekülgne

toit, tervisehoid ja haridus. Taskukohasuse tagamiseks peaksid eluasemete pikaajalised kasutuskulud olema madalad, seega on oluline energiatõhusate tehnoloogiate kasutamine (Susilawati ja Miller, 2013). Keskkonnasäästlike majade ehitamine on aga praegu veel üsna kulukas ning muutub kättesaadavaks alles pikas perspektiivis, sest keskkonnasäästlik disain ja funktsioonid vähendavad pikaajalist nõudlust elektrienergia ja vee järele ning samuti on hoone hoolduskulud madalamad (Boyack, 2015). Seetõttu on oluline ka kättesaadavate üüripindade olemasolu, mis oleks vahelülis vanematekodu ja isikliku eluaseme vahel, võimaldades samal ajal eluaseme ostuks raha koguda.

Eluasemeturg peaks pakkuma tasakaalustatud ja mitmekesisest taskukohaste eluasemete valikut. Mõni piirkond võib pakkuda soodsa hinnaga eluasemeid, kuid kui nende suurus ja kvaliteet ei vasta erinevate ühiskonnagruppide vajadustele, siis ei suurenda need üldist kättesaadavust. Paljud taskukohased eluruumid ei vasta standarditele, on ülerahvastatud või asuvad ligipääsmatus või ebaturvalises kohas. Eluaseme kvaliteedi määratlemises mängib olulist rolli eluruumide disain, funktsionaalsus, paindlikkus, helikindlus ning ligipääsetavus liikumispuuetega inimestele. Samuti on vajalik hästi planeeritud avaliku ruumi olemasolu, mis soodustab inimestevahelist koostoimet. (Wiesel *et al.*, 2012). Ümbruskond peaks olema meeldiv ja turvaline, sest kõrge kuritegevusega piirkondades peavad leibkonnad tegema täiendavaid kulutusi julgeoleku- ja ohutusmeetmetele (Mulliner ja Maliene, 2011).

Jätkusuutlik eluase peab olema sotsiaalselt kaasav. See tähendab, et elanikel peab oma elukohas olema hea juurdepääs transpordivõrgule, tööturule ja kohalikele teenustele. Ühistranspordi kättesaadavus on eelkõige oluline nende elanike jaoks, kes autot ei oma, kuid laiemas pildis aitab vähendada autode kasutamist ja energiatarbimist üldise keskkonnasäästlikkuse aspektist. Töökohtade olemasolu mõjutab otseselt majapidamiste tulusid ning võimalusi eluaseme soetamiseks. Kui töökohad ja teenused on piisavalt lähedal, et nendeni võib jõuda jalgsi, rattaga või ühistransporti kasutades, siis vähendab see reisikulusid ja energiatarbimist, aitab hoida elanike tervist ning vähendab sotsiaalset ebavõrdsust. (Wiesel *et al.*, 2012)

1.1.2 Taskukohane eluase

Viimase 10-20 aasta jooksul on paljud riigid üle maailma vähendanud avaliku sektori osalust eluasemeturul, soodustades erasektori arengut. Eluasemete erastamine ei muutnud eluaset inimestele kättesaadavamaks, sobivamaks või taskukohasemaks. Endiselt on maailmas tõsisteks probleemideks kodutus, ülerahvastatus, ebakvaliteetsed eluasemed, segregatsioon ning sotsiaalne diskrimineerimine (Gray, Skates ja Osterhaus, 2001, 1). Kuigi Eestis ei ole kodutus ja

ülerahvastatus eriti aktuaalne probleem, siis paljudele kodanikele on kvaliteetne ja sobiva hinnatasemega eluase endiselt kättesaamatu. Taskukohasuse kriis ei mõjuta ainult ekstreemses vaesuses elavaid inimesi – probleem on muutunud teravaks ka keskmise sissetulekuga perede, pensionäride ja eluasemeturule sisenevate noorte jaoks (Gurstein, 2012). Eluase on kõigi ühiskondade sotsiaalse ja majandusliku struktuuri oluline osa (Nair *et al.*, 2005).

Eluasemete taskukohasust määratletakse ja hinnatakse traditsiooniliselt majanduslike kriteeriumite alusel, milleks on tavaliselt eluasemekulude ja sissetuleku suhe. Selline meetod on rahvusvaheliselt tunnustatud ning seda rakendatakse paljude arenenud riikide eluasemepoliitika juhtimises. Selleks, et eluase oleks taskukohane, ei tohi eluasemekulud ületada teatud protsenti indiviidi sissetulekust – tavaliselt jääb see vahemikku 25-35%. Taoline hindamine võib aga tekitada olukorra, kus osades piirkondades asuvaid elupindasid peetakse taskukohaseks pelgalt suhtarvu põhjal ilma, et võetaks arvesse eluaseme kvaliteeti ja selle asukohta (Mulliner ja Maliene, 2011).

Viimasel ajal on teadlased kõrvale kaldunud tavapärasest taskukohasuse määratelemise ja mõõtmise viisist ning on hakanud seda laiemalt hindama. Näiteks USA-s läbi viidud uuringud viitavad sellele, et tavapärase meetodiga hinnatud eluasemete puhul on asukohaga kaasnevad kulud tihti alahinnatud või ignoreeritud (Mulliner ja Maliene, 2011). Sellest tulenevalt on teadlased välja pakkunud põhjalikumaid ja laiaulatuslikumaid viise eluasemete taskukohasuse hindamiseks. MacLennan and Williams (1990) sõnastasid kättesaadavuse kui standardiseeritud kvaliteediga eluaseme hinna, mis kolmandate osapoolte (näiteks valitsuse) arvates ei põhjusta üleliia suurt koormust kodumajapidamiste sissetulekule. Lisaks on Bramley (1990) toonitanud, et leibkonnad peaksid suutma hõivata leibkonnatüübile ja -suurusele vastava kvaliteetse eluaseme meeldivas asukohas ilma, et see viiks leibkonna suhtelise vaesuse piirini. Seega on oluline mõista, et laiem taskukohase eluaseme mõiste ei hõlma ainult eluasemekulusid, vaid ka muid elanike heaolu mõjutavaid kriteeriume, nagu näiteks leibkondade vajaduste rahuldamine ning teenuste, tööhõive ja transpordi hea kättesaadavus (Susilawati ja Miller, 2013).

1.1.3 Eluasemete taskukohasusega seotud probleemid Eestis

Eestis on rakendatud mitmeid eluasemevaldkonna arengukavasid, kuid need ei ole suutnud täita kõiki seatud eesmärgi, sest puudunud on ühtne riigipoolne planeerimissüsteem ja piisavad rahalised vahendid. Elukeskkonna kvaliteedi tõstmise osas puudub Eestil praegu ühtne ja kindel suund, kuidas ühildada eluasemepiirkondade ja linnaruumi kujundamisel tehniline, sotsiaalne, keskkondlik ja majanduslik aspekt (MKM, 2014). Üldiselt on Eestis kulutused eluasemele

palgataset arvestades liiga kõrged. Mediaansissetulekud ei ole tasakaalus eluasemekulutustega ja eluaseme taskukohasuse indeks on tublisti langenud. Kinnisvara hindade ja eluasemekulude kasvu peamiseks põhjuseks peetakse suurenenud nõudlust, mille on tinginud linnastumine, palgakasv ja soodsad laenutingimused.

Alates 2010. aastast on kinnisvara hinnad tõusnud oluliselt suuremas tempos kui sissetulekud ja on praegu Eesti ajaloo kõrgeimal tasemel, ületades 2007. aasta buumiaegsed hinnad (Vahtrik, 2018). Kui 2010. aasta alguses oli Eesti korterite keskmine hind 600 eur/m² lähedal, siis 2017. aasta alguseks on see tõusnud tasemele 1163.37 eur/m², mis tähendab, et seitsmeaastase perioodi jooksul on korterite hinnad kasvanud 81% võrra. Eramute puhul on hind antud perioodi jooksul kasvanud 25%. Kui vaadelda perioodi 2010 kuni 2017 on noorte (alla 25-eluaasta) keskmine palk tõusnud umbes 50%. Keskmine palk kõigi vanusegruppide lõikes on tõusnud 766 eurolt 1154 euroni ning alla 25-aastaste palk on tõusnud 519 eurolt 786 euroni (Randoja, 2018). Vaadeldes leibkondade kodulaenumaksete koormust, ei ole pilt nii sünge, sest riigi poolne käendus noortele, madal Euribori määr ja võimalus taotleda laenu kuni 30 aastaks, võimaldavad suhteliselt madalaid kuumakseid (Vahtrik, 2018). Swedbanki (2019) andmete põhjal oli eluaseme taskukohasuse indeks 2018. aasta neljandas kvartalis Tallinna puhul 161.9. See tähendab, et keskmine leibkonna sissetulek Tallinnas on 61.9% kõrgem, kui on vajalik selleks, et eluase oleks taskukohane (eluaset loetakse taskukohaseks kui keskmise leibkonnas eluasemekulud ei ületa 30% leibkonna sissetulekust). Indeksi arvutamisel käsitletakse keskmise leibkonnana 1,5 kordset keskmist palka teenivat perekonda, kes elab 55 m² korteris ning nende eluasemelaenu perioodiks on 30 aastat. Selle eelduseks on aga 15% suurune sissemakse, mis keskmise ruutmeetri hinna (1871 eurot) puhul on 15 435 eurot, jäädes seetõttu kättesaamatuks paljudele madala ja keskmise sissetulekuga leibkondadele. Kuid isegi kui eluaseme ostmise oleks kõigile kättesaadav, ei ole see lahenduseks inimestele, kes ei soovi end pikaajaliselt laenukoorma või kindla piirkonnaga siduda ja eelistavad paindlikumat eluviisi. Nende jaoks oleks oluline kättesaadavate ja kvaliteetsete üürieluasemete olemasolu.

Eesti eluasemepoliitika on olnud väga turuliberaalne - eraomandi osakaal eluasemeturul on üks Euroopa kõrgemaid (Helemäe, 2018). Kui Euroopas moodustab üürielamufond elamispindade tervikmahust umbes 40%, siis 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse kohaselt on sama näitaja Eestis 9% (REL, 2011), kuid hinnanguliselt kuni 20% (Arjakas *et al.*, 2013). Selle põhjuseks on osalt kindlasti kõrge koduomanike arv, mis on tingitud 1990ndatel läbi viidud omandireformist (Paadam ja Ojamäe, 2009). Kui Euroopas on korterite pikaajaline üürimine üks loomulik elukorralduse valik, siis Eestis on pikaajaliste (3 ja enam aastat) üürilepingute sõlmimine vähe

levinud, kuna üürilevõtjad ise seda ei soosi ning pikaajaliste üürilepingute ennetähtaegsele lõpetamisele on seatud ranged piirangud. Suur osa kortereid on maksude vältimiseks välja üüritud läbi suusõnaliste kokkulepete, mistõttu kaasnevad probleemid üüritulu õigeaegse laekumise, lahkumisest keelduvate üürnike või ebamõistlike üürileandjatega (Arjakas *et al.*, 2013). Kui hästi reguleeritud üürituruga riikides renditakse välja hea kvaliteediga eluruume, siis Eestis on üürikorterid tihti keskmises või halvas seisukorras ning omanikud ei ole huvitatud remontimisega kaasnevaid kohustusi võtma (Arjakas *et al.*, 2013).

Tänu riigi senisele omanikustaatust pooldavale poliitikale, on tekkinud ebaefektiivne ja reguleerimata üüriturg. Suurte elamiskulude problemaatika ei ole ühiskonnas aga erilist kõlapinda leidnud, kuna 82% elanikkonnast on eluasemeomanikena ilmselt rahul kasvavate kinnisvarahindadega, mis nende eluaseme väärtust kasvatavad. Murettekitavale olukorrale viitab ka OECD statistika, mis näitab, et nende jälgimise all olevatest riikidest on just Eestis tõusnud üürihinnad viimasel kümnendil kiireimas tempos (Vahtrik, 2018). Eluaseme kättesaadavus on muutunud suureks probleemiks noortele peredele ja iseseisvat elu alustavatele inimestele, kes ei saa või ei soovi end pikaajalise laenuga siduda. Üüriturg pole riiklikult reguleeritud, ehk turu toimimine ja hinna kujunemine on täielikult sõltuv nõudluse ja pakkumise tasakaalust ning puhvertsoon sotsiaal- ja munitsipaalasemete näol on puudulik (Ojamäe, 2009). Avaliku sektori üürieluase on marginaalse tähendusega, Eestis tervikuna puudutab see 1% leibkondadest, Tallinnas 2% (Paadam ja Ojamäe, 2013). Eestis valitseb mentaliteet, et pikaajalises plaanis on vajalik eluaseme omamine ning üürikorterites elamist nähakse kui ajutist vaheetappi, mis on osa pigem üliõpilaselust kui valik edukatele keskealistele. Kaasaegsete ja taskukohaste üüripindade puudus süvendab aga trendi, kus vanematekodust lahkumine lükatakse edasi, et koguda raha eluaseme ostuks (Arjakas *et al.*, 2013).

1.2 Noorte eluasemekarjäär ja seda mõjutavad faktorid

Vanematekodust lahkumine on esimene oluline samm iseseisva täiskasvanuelu poole (Adamopoulou, 2016). Kodust lahkumise mustrid on pidevas muutumises ning seda on ennekõike mõjutanud haridustee pikenemine, noorte sissetulekuvõimaluste vähenemine, tööjõu- ja eluasemeturgude muutuvad struktuurid ning perekonna moodustamise tavad. Tavaliselt lahkuvad noored kodust hilises teismeeas või varemgi, et alustada õpinguid või asuda tööle, kuid leidub ka neid, kel võtab iseseisvumine pisut kauem aega (Jones, 1995). Noorte vanematekodust lahkumist

määravate tegurite uurimist peetakse aina olulisemaks, sest sellel otsusel võib olla pikaajalike mõju noorte edasisele elule (Adamopoulou, 2016).

1.2.1 Vanematekodust lahkumine

Tänapäeva ühiskondades peetakse noorte all silmas inimesi, kes ei ole enam lapsed, kuid kellel ei ole veel ka täiskasvanustaatust. Selles mõttes on noorus üleminekuperiood, „osalise iseseisvuse“ aeg. Täiskasvanuks saamist on traditsiooniliselt iseloomustanud nii majanduslik iseseisvus, lahkumine vanematekodust kui ka abielu ja lapsed (Helemäe, 2018). Alates 1970. aastatest on Lääne arenenud ühiskondades toimuvate demograafiliste muutuste valguses täheldatud noore täiskasvanuea (st. üleminekut noorukieast täiskasvanuikka) pikenemist võrreldes eelnevate generatsioonidega. Noorte täiskasvanute haridustee on pikem, stabiilne töökoht leitakse hiljem, elatakse kauem vanematekodus ning laste saamine lükatakse edasi (Revington, 2018). Samuti on üleminekute omavaheline seos nõrgemaks muutunud, sest tööle asumisega ei pruugi enam kaasneda lahkumine vanematekodust. Eesti noori hakkas see muster iseloomustama alles 1990. aastatest (Helemäe, 2018).

2016. aasta andmete järgi elab Euroopa liidus iga neljas 25-34 aastane inimene koos vanematega. Vanematekodus elavate noorte (18-34 eluaastat) protsent on liikmesriigiti väga erinev, varieerudes vähem kui 20%-st Taanis kuni 72%-ni Horvaatias. Üldiselt on noorte eeldatav vanematekodust lahkumise vanus Euroopa Liidus 26 eluaastat. Kõige varem lahkuvad noored vanematekodust Rootsis, Taanis ja Soomes. Teise skaala otsa jäävad noored Horvaatiast ja Maltast, kelle keskmine vanematekodust lahkumise vanus oli kõige kõrgem – vastavalt 31,5 ja 31,8 eluaastat. Samuti on oluline välja tuua, et noored naised lahkuvad lapsepõlvkodust varem kui mehed. Kõige suurem vanusevahe sugude lõikes oli Montenegros (29,6 eluaastat naise puhul, võrreldes 34,9 eluaastaga meeste puhul) ning kõige väiksem Rootsis. (Eurostat.eu)

Noorte kodust lahkumise vanuse tõus on ilmne paljudes Euroopa riikides, kuid see on muutunud vähem mõõdetavaks (Oksanen *et al.*, 2017), sest kodust lahkumine ei ole alati pöördumatu samm, vaid järkjärguline iseseisvuse saavutamise protsess. Selles protsessis võivad noored oma vanemate osavõtul katsetada uusi elukorralduse viise, nagu kodus elamine osalise eemalviibimisega või omaette elamine, kuid nädalavahetusteks minnakse vanematekoju (Mandic, 2008). Tihti juhtub, et noored küll kolivad välja, aga võivad eri asjaoludel mõne aja pärast naasta ning seetõttu on 21. sajandi noori nimetatud ka bumerangi-põlvkonnaks (Helemäe, 2018). Varasemad uuringud on näidanud, et elukäigu pöörded, näiteks töötuks jäämine või partnerist lahku minek, on faktorid, mis sunnivad noori koju tagasi pöörduma (Oksanen *et al.*, 2017). Iseseisvumise

trajektoori pikaajalisuse ja ebakindluse tõttu on bumerangipõlvkonna vajadus „kõrvalabi“ järele suurem ning selle puudumisel on tagajärjed võrreldes eelnevate põlvkondadega oluliselt karmimad (Helemäe, 2018).

1.2.2 Vanematekodust lahkumist mõjutavad faktorid

Vanematekodust lahkumist käsitlevas kirjanduses on välja toodud mitmeid faktoreid, mis mõjutavad noorte lahkumisotsust: isiklikud eelistused ja soovid, sugu, noorte endi ja nende vanemate sissetulek, vanematelt saadava rahalise abi suurus, tööhõive staatus, partnerlus ja lapsevanemaks olemine (Mandic, 2008).

Kuna ülikooliharidus või tööalane karjäär on tavaliselt osa täiskasvanuks saamisest ja vanematekodust lahkumisest, on haridussüsteemi ja tööturu tunnused olulised kodust lahkumist mõjutavad tegurid. Kuna kõrgharidust omandavatel noortel on üldiselt vähem ressursse, siis nende eluasemekarjäär algab tavaliselt madalamal tasemel (Feijten & Mulder, 2005). Üliõpilaste toetused, stipendiumid ja ühiselamukohtade pakkumine on kõik osa haridussüsteemist, mis mõjutavad suuresti noorte võimalusi kodust lahkuda. Tööturu toimimine määrab, kui kergesti ja kiiresti noored pärast hariduse omandamist stabiilse töö leiavad (Mandic, 2008). Kuna noorte majanduslik iseseisvus on üks peamisi tegureid, mis soodustab vanematekodust lahkumist (Oksanen *et al.*, 2017), on tasustatud töö ja korrapärane sissetulek eluasemekarjääris olulised faktorid (Mandic, 2008).

Paljud noored kogevad ebakindlat tööturuolukorda ning kuigi enamik unistab oma maja või korteri ostmisest, takistab rahaline kitsikus selle unistuse poole püüdlemast. Olles raskes majanduslikus olukorras, loobutakse säästmisest (sh eluaseme soetamiseks). Noortele mõeldud eluasemeprogrammide puudumisel on vahe noorte rahaliste võimaluste ning elamu- ja üürituru pakkumise vahel nii suur, et paradoksaalsel kombel ei olegi töötavate noorte väljavaated oma kodu ostmisel sageli oluliselt paremad töötute noorte omadest. Nende noorte vanemad, kellel on kõrgem finantsvõimekus, mängivad sageli võtmerolli iseseisvumise protsessis, sest neil on võimalik oma laste eluasemekarjääri toetada (Helemäe, 2018). Ida-Euroopas on näha, et stabiilse tööhõive puudumist kompenseeritakse mitteametliku töötamisega. Kuid olenemata mustalt saadud palga suurusest võib mitteametlikult töötamine kodust lahkumist hoopis edasi lükata, sest noored ei saa tõestada enda finantsilist suutlikust üüri või kodulaenu maksete tasumiseks (Mandic, 2008).

Ka eluasemete kättesaadavus ja eluasemeturu olukord on olulised faktorid, mis mõjutavad noorte kodust lahkumise võimalusi (Mandic, 2008). Võrreldes eelmiste põlvkondadega seisavad

tänapäeva noored täiskasvanud silmitsi üha kasvavate kinnisvarahindadega (Revington, 2018). Eluasemete kulud peavad olema noorte jaoks piisavalt madalad, sest nende sisstulek jääb tihtipeale keskmisele alla. Noored täiskasvanud on üürielupindade hinnamuutuste suhtes kõige haavatavamad, sest üürielupinnad on tavaliselt iseseisva eluasemekarjääri alguseks (Kendig, 1990). Näiteks Lõuna-Euroopas läbi viidud uuringud on näidanud, et üksinda elavale noorele sobivate ja taskukohaste üürieluasemete nappus on sageli põhjus, miks noored kodust lahkumist edasi lükkavad (Mandic, 2008).

1.2.3 Noorte esmased valikud eluasemeturul

Kodust lahkudes ei moodusta noored alati kohe uusi leibkondi. Vanematekodust lahkumise ja partneriga ühise kodu loomise vahele jääb üks eraldiseisev etapp, mille käigus paljud noored suunduvad töö või õpingutega seotud ühiselamutesse ning mõned kolivad sugulaste juurde. Sellised vahepealsed elukorraldusviisid ei kujuta endast reaalselt üleminekut iseseisvale elule, kuid need võivad olla ainsaks taskukohaseks võimaluseks, kuidas noor saab kodust välja kolida. Selliste eluasemete kvaliteet ja nende poolt pakutav turvatunne on erinevad – töö või kooliga seotud eluase on kindlustatud vaid teatud ajaks. Need noored, kes elavad sõprade ja sugulaste juures või ei suuda üldse vanematekodust lahkuda, võivad taskukohaste eluasemete puudumisel olla justkui varjatud kodutud. (Jones, 1995)

Clark et al. (1994), on Hollandi puhul kinnitanud klassikalise mudeli paikapidavust, kus eluasemekarjäär algab era- või avaliku sektori üürieluasemega ning jätkub esimese päris enda kodu ostmisega. Üürieluase on noorte iseseisvumise protsessis olulisel kohal. On leitud, et see on kõige sagedasem eluasemevalik vanematekodust lahkuvate noorte puhul nii Euroopas, USA-s kui ka Austraalias (Mandic, 2008). Paljud noored suurendavad oma võimalusi eluasemeturul üürides koos partneriga või ühendades ressursid teiste endavanustega, kuid viimast esineb rohkem üliõpilaste seas (Jones, 1995). Kodu omamine, kui võimalik esimene samm eluasemekarjääris, ei ole nii sage (Mandic, 2008). Noored vajavad eluasemeid, mis pole ainult taskukohased, vaid ka piisavalt paindliku omandisuhtega, et nad saaksid töötada ja/või koolis käia. Kodu ostmine, isegi kui nad seda endale lubada saaksid, ei oleks tingimata ideaalne lahendus mobiilsetele noortele (Jones, 1995). Mitmed uuringud näitavad, et noored on eluasemeturul kõige liikuvam rühm. Nad pendeldavad erinevate ajutiste eluasemelahenduste vahel - vanematekodust ühiselamusse, sõprade juurest iseseisvale üüripinnale jne. Näiteks 1996. aastal registreeriti Rootsis 20-29 aastaste hulgas kolm korda rohkem eluasemevahetusi kui rahvastiku keskmine arv näitas (Bergensträhle, 1997).

1.3 Üliõpilaste eelistused ja võimalused eluasemeturul

Kõrghariduse omandamine on põhjus, miks paljud Eesti noored lahkuvad vanematekodust ja sisenevad eluasemeturule. Üliõpilaste eluviisi iseloomustab tavaliselt kindlate leibkondade ja väljakujunenud ideaalide puudumine ning hariduse, sõprussuhete ja uute kogemuste esikohale seadmine. Oluline osa paljude üliõpilaste elust on sobiva eluaseme leidmine (Thomsen ja Eikemo, 2010). Kui eluaseme taskukohasus on mõnede üliõpilaste jaoks ülioluline, siis teiste õpilaste jaoks on peamiseks mureks mugavus ja kodune atmosfäär. Uuringud on näidanud, et praegustel üliõpilastel on eluasemete osas oluliselt kõrgemad ootused kui vanematel põlvkondadel, ning nad on valmis maksma teatud mugavuste eest (Khozaei, Ramayah ja Hassan, 2012).

1.3.1 Üliõpilaste võimalused eluasemeturul

Üliõpilaste peamised alternatiivid enda või vanemate omanduses olevale eluasemele on ühiselamu ja eraüürisektor. Ühiselamukohtade kättesaadavus ja tingimused on ülikoolides erinevad. 2013. aastal moodustas Tallinna ülikoolides ühiselamukohtade osakaal üliõpilaste arvust keskmiselt 13% (TLÜs 10%, TTÜs 15% ja EKA+EMTA ühiselt 17%), Tartus on see 26% (TÜ 25% ja EMÜ 33%). Ühiselamukohtade järjekorrad on tavaliselt iseloomult sesoonsed, ehk sügisel tekkivad järjekorrad lahenevad enamikes ülikoolides õppeaasta jooksul. Aastaringelt püsivate järjekordade peapõhjusena on välja toodud sobivamat ühiselamukohta taotlemaid üliõpilasi - peamiselt soov saada privaatsemaid tingimusi. Ühiselamukoha hind varieerus 2013. aastal ulatuses 28,90 EUR – 178,50 EUR, millele lisanduvad kommunaalkulud. (Paadam ja Ojamäe, 2013)

Eesti üliõpilaste hulgas läbi viidud küsitlusandmete analüüsile tuginedes on võimalik väita, et eluaseme üürimine on üliõpilaste seas põhiliseks eluasemestrategiaks, mis Tallinna näitel edestab ka ühiselamus elamist. Kõige täpsemad ja laiapõhjalisemad andmed eraüürisektori kohta pärinevad 2011. aasta rahva- ja eluruumide loendusest. Viimastel aastatel on üürituru mahtu analüüsitud Maksu- ja Tolliametile esitatud üüritulu deklaratsioonide ja kinnisvaraportaalidesse riputatud kuulutuste põhjal. Täpsem ülevaade Tallinna üüriturul pakutavate korterite hinnast ja asukohast on toodud uurimistöo viiendas peatükis. Üürimine on üliõpilaste puhul valdavalt väljakujunenud hoiak, mida võib käsitleda kui vastandumist üliõpilasmajutuse võimalusele ühiselamutes. On oluline märkida, et kuigi neljandik küsitletud tudengitest, kes elasid üürikorteris, olid selle valiku teinud ühiselamukohtade puudumise tõttu, kavatses võimalusel ühiselamusse siirduda vaid 2% üürimiskogemusega üliõpilastest. (Paadam ja Ojamäe, 2013)

1.3.2 Üliõpilaste eelistused ja rahulolu

Eluase on inimese jaoks enam kui lihtsalt peavari, sest see pakub ühtlasi ka turvatunnet, privaatsust, sotsiaalseid suhteid, staatust, juurdepääsu tööle ja kogukonnatunnet (Laur, 2015). Tänapäeval on arenenud riikides inimeste esmased eluasemevajadused tavaliselt rahuldatud ning üldise paranenud finantsvõimekuse tõttu mõjutavad eluasemevalikuid suuresti subjektiivsed hoiakud ja väärtused (Jansen, 2014). Seega kannab indiviidi eluasemevalik endas informatsiooni mitte ainult asukoha ja eluasemetüübi kohta, vaid annab aimu ka inimese olemusest. Eluase väljendab identiteeti, elustiili, sotsiaalset kapitali ja usaldust, lubades elanikul läbi selle peegeldada oma eelistusi ja positsiooni (Jansen, 2014). Teadlased väidavad, et inimesed kalduvad eelistama sellist eluaset, millega nad on juba varem kokku puutunud, millega ollakse harjunud või mis seostub positiivse minevikukogemusega (Jansen, 2013). Oluline roll eelistuse kujunemisel on elufaasidel. Noorte inimeste eelistused on alles kujunemas või mõjutab neid väiksem hulk tegureid - ennekõike odavus, kesklinna, teenuste ja kooli lähedus (Rüütel, 2013). Nad on sageli riskialtimad ning ei vaja ega soovi niivõrd suurt stabiilsust ja kindlustunnet kui vanemad inimesed.

Noored, kes ei saa või ei soovi ülikooli siirdudes jääda elama vanemate, sugulaste või tuttavate juurde, leiavad endale tavaliselt eluaseme ühiselamu või üürikorterit. Roche et al. (2010) uuris Ameerika Ühendriikides, Longwoodi ülikoolis 325 üliõpilase eluaseme-eelistusi. Nad leidsid, et õpilased eelistasid eluasemeid, mis rahuldavad nende kõrgeid ootusi privaatsuse ja mugavuste suhtes. Autorid leidsid, et enamik üliõpilasi eelistas elada korteris ja ainult 3,2% õpilastest eelistasid elada traditsioonilises ühiselamu tüüpi majas. Roche et al. loetlesid kümme mugavust, mida üliõpilased soovisid: privaatne magamistuba, võimalus parkida maja juurde, kaheinimesevoodid, eraldi pesupesemisruum, internetiühendus, ülikooli lähedus, jõusaal, privaatne vannituba, kaabeltelevisioon ja kohapealne toitlustamine.

Uuringud Ameerika Ühendriikides on näidanud, et need üliõpilased, kes kavatsevad ülikooli poolt pakutavale eluasemele jääda, peavad olulisemaks uute sõprussuhete loomist, ülikoolilinnaku vahetut lähedust ning ülikooli poolt pakutavaid teenuseid, mistõttu on nad valmis ohverdama suurema privaatsuse ja sõltumatus, mis kaasneks erasektori üürieluasemel elamisega. Ülikoolilinnakust väljapoole kolida plaanivad üliõpilased pidasid aga tähtsamaks võimalust ise toitu valmistada, võimalust eluasemel elada ka talve- ja suvepuhkuse ajal, isikliku vannitoa olemasolu, parkimisvõimalust ning võimalust elada üksi või koos pereliikmete või sõpradega, kes pole ülikooliga seotud. (Wode, 2018)

Tudengite jaoks on hind üks olulisemaid faktoreid eluaseme valikul. See on arusaadav, sest iseseisvat elu alustades on üliõpilane sageli veel vanemate üleval pidada (Rüütel, 2013) ning isegi töjõus osaledes on nende finantsvõimekus tavaliselt väiksem kui täiskasvanutel (Mandic, 2008). Teiseks oluliseks aspektiks on asukoht. USA-s läbiviidud uuringutest (The Real State ... 2016) selgus, et noored eelistavad elada kesklinna läheduses, sest kesklinna seostatakse töökoha, poodide, meelelahutusasutuste jm teenustega. Eluaseme seisukord ei ole küll kõige tähtsam, aga on siiski oluline elukoha valikul. Tahetakse eluaset, mida ei peaks remontima ja kus oleks mugav kohe elama hakata. Samuti on oluline kommunaalkulude suurus ja küttesüsteem, korralik vannituba ja köök. Ka eluaseme isikupärastamise ja identiteedi väljendamise võimalus mõjutab oluliselt üliõpilaste rahulolu. Identiteedi väljendamise võimalused on muutunud tänapäeva ühiskonnas noortele üha olulisemaks (Thomsen ja Eikemo, 2010).

Tajutud rahulolu eluaseme suhtes on erinevates sotsiaalsetes gruppides erinev. Enese rahulolu hinnates ei võrdle inimesed end tavaliselt ühiskonna keskmise standardiga, vaid selle grupi standarditega, millesse nad ise kuuluvad (Häußermann, ja Siebel, 2000). Kuna tudengite näol on tegemist olemasolevate tingimustega suhteliselt hästi, aga ka paratamatult kohaneva grupiga, on nad üldiselt enese eluasemesituatsiooni hinnates positiivselt meelestatud (Paadam ja Ojamäe, 2013). Tihti on aga üliõpilaste eluaseme-ootused praegusest situatsioonist erinevad. Näiteks üürib üle poolte Eesti üliõpilastest eluaset suurtes kortermajades, kuid ruumikasutuse võimaluste poolest on eelistatud väikeelamud. Elementaarsed tingimused ja mugavused on üldjuhul tagatud kõigis elamutüüpides, ning kuna ka tudengid ise näevad üürimist pigem vaheetapina, siis korteri kvaliteedi üle eriti ei nuriseta (Paadam ja Ojamäe, 2013).

Rahulolu eluasemega ja „kodu“ kogemus on üksteisega tihedalt seotud. Kodu on midagi enam kui füüsiline hoone - see on koht, millele inimesed omistavad kas positiivset või negatiivset tähendust. Clapham (2005) väidab, et tänapäeva ühiskonnas on eluaseme tähendus muutunud ja kodust on saanud eneseteostuse ja identiteedi väljendamise vahendiks. Selles kontekstis leidsid Hauge ja Kolstad (2007) Norras eluasemeid uurides, et noored ja keskealised omistasid enda elukohale identiteedi vaatenurgast suurema tähenduse kui vanemad inimesed. Seega võib eeldada, et ka ajutisel eluasemel elavad üliõpilased peavad oluliseks isikupärastatud ruumi ja kodust atmosfääri. Ajutisel eluasemel elavad üliõpilased võivad aga oma eluaseme rahulolu seisukohalt pidada oluliseks teistsuguseid aspekte kui püsiva eluaseme puhul. Seega otsivad tudengid enamasti eluaset, mis võimaldab olemasolevate majanduslike ja turustruktuuride võimaluste ning piirangute tingimustes maksimeerida rahulolu (Jansen 2013).

2. VALIM JA METOODIKA

Käesolevas töös analüüsitakse, kuidas tudengite eluaseme-eelistused ühtivad tegeliku valikuga, arvestades üürieluasemete kättesaadavusega, kui rahul ollakse enda praeguse eluasemesituatsiooniga ja millisena nähakse enda järgmiseid samme eluasemekarjääris. Antud peatükis antakse ülevaade intervjuude analüüsi aluseks olevast valimist ja kasutatavast metoodikast.

3.1 Valimi kirjeldus

Käesolevas töös on eratüürisektoris eluaset üürivate tudengite kogemuste, eelistuse ja rahulolu analüüsimise uurimisobjektiks valitud Tallinna avalik-õiguslikes ülikoolides õppivad ning Tallinnas korterit üürivad üliõpilased. Tudengite seas läbiviidud intervjuudes osalenud noorte valimi koostamisel lähtuti järgnevatest kriteeriumitest:

- o eesti keelt kõnelev bakalaureuse- või magistriõppe tudeng;
- o õpib mõnes Tallinna avalik-õiguslikus ülikoolis;
- o järjest õppinud pärast gümnaasiumit (va. kui on vaheaastal käinud sõjaväes);
- o üürib eluaset Tallinna linnas;
- o üürib eluaset erasektoris, mille eest maksab keskmist turuhinda (välistatud on tudengid, kes üürivad eluaset sümboolse summa eest).

Töö käigus viidi läbi 9 intervjuud, milles osalejatest antakse ülevaade tabelis 1.

Tabel 1. Intervjuude valimi kirjeldus

Tudeng	Sugu	Bakalaureus/Magister	Ülikool	Üürib üksi/kaaslasega	Töötab kooli kõrvalt
1.	naine	bakalaureuseõpe	Tallinna Ülikool	kaaslasega	jah

2.	naine	bakalaureuseõpe	Tallinna Ülikool	kaaslasega	jah
3.	naine	bakalaureuseõpe	Tallinna Tehnikaülikool	kaaslasega	jah
4.	mees	magistriõpe	Tallinna Tehnikaülikool	üks	jah
5.	mees	bakalaureuseõpe	Tallinna Tehnikaülikool	kaaslasega	jah
6.	naine	bakalaureuseõpe	Tallinna Ülikool	kaaslasega	ei
7.	mees	bakalaureuseõpe	Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia	üks	ei
8.	mees	bakalaureuseõpe	Tallinna Ülikool	üks	jah
9.	naine	bakalaureuseõpe	Tallinna Ülikool	üks	jah

Intervjuud viidi läbi Tallinna Tehnikaülikooli, Tallinna Ülikooli ja Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia tudengitega, kellest 8 olid bakalaureuseõppes ja 1 magistriõppes. Tudengite vanused jäid vahemikku 19-23 ning nad olid pärit Tallinnast, Jõgevalt, Haapsalust, Rakverest, Kaberlast, Keilast ja Pärnust. Tudengitest 4 üüris eluaset üksinda ja 5 üüris koos kaaslasega või partneriga. Valimisse kaasatud noortest töötas kooli kõrvalt 7.

3.2 Metoodika

Antud töös analüüsitakse esmalt Tallinna linna üürieluasemete keskmise hinna, suuruse ja pakkumiste arvu kohta. Kõigepealt antakse ülevaade riiklikust statistikast ning seejärel antakse kinnisvaraportaalis avaldatud kuulutuste põhjal ülevaade hinnangulisest üürikorterite arvust ja keskmisest üürihinnast. Välja on toodud ühe-, kahe- ja kolmetoaliste korterite keskmine üürihind asukoha ja vanuse järgi

Bakalaureusetöö kvalitatiivses uuringus moodustab suurema osa poolstruktureeritud intervjuude analüüs. Kvalitatiivse uuringu raames on läbi viidud 9 intervjuud, nendest 7 autori poolt ning 2 linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupi liikme poolt. Intervjuu kestis keskmiselt 30-40 minutit ning intervjuud viidi läbi ajavahemikus 11. märts 2019 kuni 8. mai 2019. Käesoleva bakalaureusetöö raames läbi viidud intervjuud olid osaks Tallinna Tehnikaülikooli Majandusteaduskonna Linna- ja eluasemeuuringute grupi poolt läbiviidavast üliõpilaste eluasemekogemustele keskenduvast uuringuprojektist (Paadam ja Ojamäe 2013 ning jätkuuring), mistõttu intervjuukava (vt. lisa 1) valmis koostöös nimetatud uurimisgrupiga. Intervjuukava koosnes neljast teemaplokist: varasem eluasemekogemus – alates lapsepõlvest, otsus ja valik üürieluaseme kasuks, üürieluaseme kogemus, plaanid pärast õpingute lõpetamist. Intervjuud olid

avatud iseloomuga ning vastavalt intervjueeritavate subjektiivsetele lugudele võis tõstatada uusi küsimusi ja teemasid. Intervjueeritavatele selgitati konfidentsiaalsuse ja anonüümsuse printsiipe ning küsiti luba intervjuu salvestamiseks diktofoniga. Analüüsi juures tuleb arvestada, et uuring on mõjutatud aja ja kohaga seotud teguritest, intervjueeritute ja uurija võimalikest erinevustest tähenduste andmisel ning samuti uurija kogemusest (Bazeley 2013).

Kvalitatiivse sisuanalüüsi käigus püütakse saada ülevaade uuritavast kui tervikust, näha teksti ja/või autori mõtteavalduste terviklikku mustrit või struktuuri. Antud töös on kasutatud temaatilist analüüsi, mille eesmärgiks on leida üles andmetes peituvad tähendused ja arusaamad. Analüüsi teostamiseks transkribeeris autor kõigepealt kõik läbiviidud intervjuud, millele lisandus uuringugrupi liikme poolt läbiviidud kahe intervjuu transkriptsioon, moodustades andmestiku. Seejärel viidi läbi andmestiku avatud kodeerimine. Kood on silt või märksõna, millega tähistatakse tekstilõike. Kodeerimine on kvalitatiivse analüüsi põhiline operatsioon, mille käigus jaotatakse tekst osadeks eesmärgiga teksti põhjalikult uurida ja mõista. Oluline on teksti peidetud süvatähenduste esiletõstmine. Avatud kodeerimise eesmärk on süvenemine intervjueeritava mõttemaailma ja selle mõistmine. Selle protsessi käigus toimub teksti üksikasjalik lahtiseletamine ja tähenduste dekodeerimine. Kvalitatiivse sisuanalüüsi kolmas etapp on koodide kategooriatesse jagamine. Kategooria on uurija loodud analüütiline üksus, millesse koondatakse sarnased koodid. Edasi toimuski töö kategooriatega, mille omavahelised suhted, hierarhiaid ja sarnasused töös esitatakse. Analüüsi autori väiteid ja tõlgendusi on ilmetatud tsitaatidega, mis on esitatud anonüümsel kujul. (Kalmus *et al.*, 2015)

3. ÜLIÕPILASED ÜÜRITURUL: EMPIIRILINE ANALÜÜS

3.1 Tallinna üüriturg

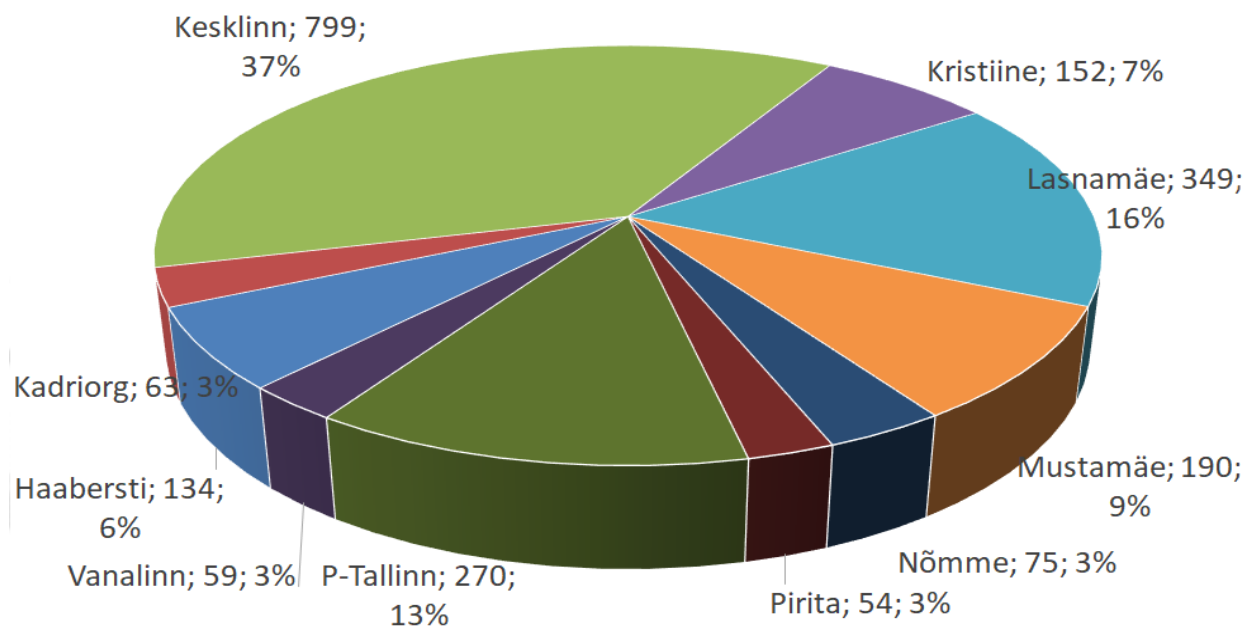
Eraüürisektori kohta pärinevad kõige täpsemad kasutada olevad andmed 2011. aasta rahva- ja eluruumide loendusest, mille andmetel üüris oma eluaset 9% Eesti leibkondadest, Tallinnas oli see näitaja 12%. Omanikuasustuse osakaal oli Eestis tervikuna 79% ja 11% leibkondadest kasutas teisele omanikule kuuluvat eluruumi ilma selle eest üüri maksmata (sh võis tasuda kommunaalmakseid). Üürisektor on valdavalt moodustunud eraisikutele kuuluva kinnisvara baasil: 6% kõigist Eesti leibkondadest üüris eluaset teiselt Eesti elanikult, Tallinnas oli vastav näitaja 9%. Üürnike kasutada oli Eesti keskmisest vähem eluruumi pinda: 23 m² elaniku kohta (Eesti keskmine 30,5 m²); keskmine tubade arv elaniku kohta oli üürnikel 0,99 (Eesti keskmine: 1,24). Valdav osa üürieluasemetest asub korterelamutes (93%) (Paadam ja Ojamäe, 2013). Avaliku sektori üürieluasemed on Eestis marginaalse tähtsusega, moodustades kogu elamufondist vaid 1,7%. Peale rahva- ja eluruumide loendust on Eesti üüriturgu analüüsitud vaid Maksu- ja Tolliameti ning kinnisvaraportaali ja -büroode andmete põhjal.

Maksu- ja Tolliameti poolt avaldatud 2017. aasta statistikast selgub, et ametlik üüritulu kasvas aastaga 21%, deklareerijate arv kasvas aastaga kolmandiku võrra. Samas näitab portaali Kinnisvara24 poolt läbi viidud analüüs, et tegelik üüriturg on kordades suurem kui deklareeritakse. 2017. aastal esitati Maksu- ja Tolliametile kokku 6679 eluruumi üüritulu deklaratsiooni ning keskmine üüritulu ühe deklaratsiooni kohta oli 225 eurot kuus. Kinnisvara24.ee-s ja teistes kinnisvaraportaalides avaldatud eluruumide üürikuulutuste arvu põhjal on üürieluasemeid minimaalselt 28 000. Sellele lisanduvad lühiajalised üüripinnad (näiteks Airbnb kaudu pakutavad) ja sellised üürieluasemed, mille kohta avaldatakse kuulutus ainult sotsiaalmeedias või mille kohta liiguvad pakkumised suusõnaliselt. Kinnisvara24 analüüsi andmetel on Eesti keskmine igakuine üürisumma 420 eurot (Kinnisvara 24... 2018), kuid puuduvad andmed arvututusse aluseks olnud keskmise üürikorteri suuruse või seisukorra kohta. Keskmiselt on kinnisvaraportaalides igal ajahetkel avaldatud kokku umbes 4400 eluruumi üürikuulutust, kuid pakkumised võivad olla

mitmekordselt, see tähendab, et ühte korterit pakuvad samaaegselt üürile mitu maaklerit. Unikaalseid kuulutusi on igal ajahetkel keskmiselt 2500 ja keskmine üürikuulutuse avaldamisperiood on Kinnisvara24 portaali andmetel 24 päeva (Kinnisvara 24... 2018).

Portaalis KV.EE pakuti 2019. aasta veebruaris Tallinnas üürile 2011 korterit. Aastataguse ajaga võrreldes vähenes korterite üüripakkumine 6% võrra. Läbi aegade on enim üürikortereid pakutud Tallinnas kesklinna piirkonnas, kõige vähem üürikortereid on Pirital ja Nõmmel. Võttes kokku Kesklinna, Kadrioru ja Vanalinna üürituru, pakuti neis piirkondades veebruaris üürile kokku 823 korterit, mis on üle 40% kogu Tallinna üüripakkumisest. Seega on Tallinna kesklinn endiselt üürituru keskpaik, kus on üürikortereitele kõige rohkem pakkumist kui ka nõudlust. Lisaks konkureerib Tallinna kesklinnaga administratiivselt Põhja-Tallinna koosseisu jääv Kalamaja. Põhja-Tallinnas oli portaalis KV.ee pakkumisel 257 korterit. Haaberstis, Mustamäel ja Lasnamäel oli veebruarikuus üürikorterite kogupakkumine 624, ehk 31% Tallinna kogupakkumisest. (Toompark, 2019)

Joonis 1. Kinnisvaraportaali KV.ee korterite üüripakkumiste keskmine arv ja protsentuaalne osakaal Tallinnas 2019. aasta veebruari seisuga.



Allikas: (Toompark, 2019)

Haaberstis, Mustamäel ja Lasnamäel püsib väga suur vajadus soodsate üüripindade järele, sest hinnad on seal saavutamas oma laged. Antud piirkonnad on olnud tudengite jaoks väga atraktiivsed,

kuid nüüdseks on sealsed üürihinnad paljudele kättesaamatud. Vahe kesklinna ja äärelinna üürihindade vahel on muutunud väga väikseks. (Tamm, 2018)

Järgnevalt on välja toodud Uus Maa Kinnisvarabüroo poolt avaldatud hinnangulised üürihinnad ühe-, kahe- ja kolmetoaliste korterite puhul, sõltuvalt nende seisukorrast ja asukohast. Välja on jäetud nelja- ja enamatoaliste korterite hinnad, sest need varieeruvad väga tugevalt sõltuvalt asukohast, üldpinnast ja seisukorrast. Tabelis 2 on toodud üürihinnad Tallinna kesklinnas korteri tubade arvu ja vanuse järgi. Nagu näha on korterite üürihinnad kesklinnas võrreldes äärelinna piirkonnaga (vt Tabel 3) tunduvalt kõrgemad. Kesklinna üürihinnad jäävad olenevalt korteri vanusest ja tubade arvust vahemikku 320-1500 eurot.

Tabel 2. Hinnangulised üürihinnad Tallinna kesklinnas (€)

Kesklinn	1-toaline	2-toaline	3-toaline
Uued korterid	400 – 550 €/kuu	450 – 700 €/kuu	750 – 1500 €/kuu
Vanemad korterid	320 – 500 €/kuu	400 – 550 €/kuu	600 – 1000 €/kuu

Allikas: (Lindell, 2019)

Tabelis 3 toodud andmete põhjal jäävad Tallinna äärelinna piirkonnas üürihinnad olenevalt üürikorterite vanusest ja tubade arvust vahemikku 250-890 eurot. Eraldi eluasemetüübina väärksid väljatoomist mikrokorterid, mille hinnad Kesklinnas jäävad vahemikku 350-600 eurot kuus ning Äärelinnas 160-400 eurot.

Tabel 3. Hinnangulised üürihinnad Tallinna äärelinnas (€)

Äärelinn	1-toaline	2-toaline	3-toaline
Uued korterid	370 – 470 €/kuu	430 – 650 €/kuu	650 – 890 €/kuu
Vanemad korterid	250 – 400 €/kuu	300–520 €/kuu	350 – 680 €/kuu

Allikas: (Lindell, 2019)

Siinkohal tuleb taas rõhutada, et Tallinna üürituru kohta on väga keeruline leida objektiivset ja täiemahulist statistikat, sest paljud omanikud annavad eluruume üürile ilma kinnisvaraportaale ja –maaklereid kasutamata. Väga levinud on korterite välja üürimine tutvuste kaudu või läbi spetsiaalsete Facebooki gruppide, mille kohta statistika puudub. Seega on eelnevalt välja toodud info vaid osaline ning ei peegelda kogu Tallinna üüriturgu. Samuti peaks kriitiliselt suhtuma eelnevalt välja toodud hindadesse, sest tihti annavad omanikud kasumi maksimeerimise soovil eluruume üürile kõrgema pakkumishinnaga, mis tehingu üle läbirääkimisi pidades sageli muutub

(Toompark, Hindpere 2012, 12-13). Siiski annab eelnevalt toodud informatsioon üldise ülevaate Tallinna üüriturust.

3.2 Kvalitatiivse uuringu tulemused ja järeldused

Vanematekodust lahkumine on iga noore jaoks tähtis samm iseseisvumise poole. Kuigi suur osa noori lahkub esimest korda kodust õpingute tõttu on ka neid, kes soovivad lihtsalt varakult iseseisvat elu proovida või tahavad partneriga kokku kolida. Tudengite jaoks on üürieluase oluline vaheetapp vanematekodust lahkumise ja isikliku eluaseme soetamise vahel, pakkudes neile piisavalt paindlikkust, rahuldades samas ka nende nõudeid privaatsusele ja ruumikusele. Käesolevas lõpuöös analüüsitakse Tallinnas erasektori üürikorterit uurivate tudengite eluaseme-eelistusi, võimalusi eluasemeturul ning üürikorteritega seotud kogemusi.

3.2.1 Varasem eluasemekogemus

Tudengeid intervjuerides selgus, et nad olid Tallinnasse õppima tulnud väga erinevatest kohtadest. Kaks intervjuerit olid pärit Tallinnast, kaks Harjumaa lähiümbrusest ja ülejäänud olid pärit Keilast, Haapsalust, Jõgevast, Rakverest ja Pärnust. Kogu valimist elas lapsepõlves korteris üle poolte tudengitest ning ülejäänud elasid eramutes.

Korteris elanud noored meenutasid lapsepõlve üldiselt positiivselt, kuigi paljud pidasid oma toonast eluaset pigem väikseks ja sisustust standardseks. Enamasti elati tüüpilistes magalarajoonidele omastes paneelmajades vanemate omanduses olevas korteris. Lapsepõlvemälestusi meenutades väärtustati rohelise hoovi või õueala olemasolu ja võimalust omapäi õues mängida. Paljud noored töid välja naaberkorteris või vahetus läheduses elavate samavanuste lastega sõbrustamise.

Nr. 3: „*Minu lapsepõlvekodu oli selline tüüpiline magalarajoon, midagi ilusat ei olnud, pigem selline nõukaaegne korter. Plussiks oli see, et maja ümbruses oli väga palju minuvanuseid lapsi, niiet nendega sai palju mängida. /.../ Siuke väikselapse elu põhimõtteliselt, käid väljas kuskil poes ja ostad jäätist ja siis lähed õhtuks koju tagasi.*“

Leidus ka tudengeid, kes olid lapsepõlves ja noorukieas koos vanematega tihti eluaset vahetanud ning seetõttu oli lapsepõlvekodu kirjeldamine nende jaoks keeruline ülesanne. Nad elasid enamasti üürikorteris ning vahetasid eluaset 1-3 aasta tagant, kuid liikusid pigem ühe linna sees. Üürikorteris elamist kasutati ka üleminekuperioodina enne eramu ostmist.

Nr. 4: „Suurema osa elust olen elanud Jõgeval aga lapsepõlvkodu...sellist asja mul eriti ei eksisteeri. Oleme palju kolinud. Pigem seostan sellega Tallinnas ema juures korteris elamist. See oli õismäel, see oli kahetoaline ja selline tavaline üürikorter, suhteliselt heas korras. /.../ Siis me kolisime teise kohta, ma olen emaga koos mitu korda Tallinnas eluaset vahetanud.“

Eramutes elanud noored elasid linna äärealadel või napilt linnast väljas. Lapsepõlve vanematekodus meenutati samuti positiivselt ning sarnaselt korteris elanud noortega väärtustati õues ja looduses veedetud aega - oluliseks peeti suurt aeda ja võimalust koduloomi pidada. Erinevalt korteris elanud tudengitest, pidasid eramus elanud üliõpilased oma toonast eluaset piisavalt suureks isegi juhul kui neil oli palju õdesid-vendi.

Nr. 2: „Meil on hästi suur maja, see oli kunagi koolimaja. /.../ See on üsna vana maja, aga me oleme seda renoveerinud. /.../ Seal on nii, et maja taga on suur mets, niiet üsna rahulik rajoon ja naabreid on ka üsna vähe. Meil on suur aed, kaks koera ja ema tegeleb hästi palju peenarde ja lillede ja asjadega, niiet aed on väga ilus.“

Nr. 7: „Minu lapsepõlvkodu on nüüd siis pärast haldusreformi Pärnu linnas. Selline suhteliselt suur maja, jõe ääres, kena krunt. Suvel sai alati ujumas käidud enam-vähem iga päev ja kalal sai käidud. Metsas sai joostud ja kõik sellised asjad.“

Üldiselt saab öelda, et peaaegu kõigi intervjueeritute vanemad olid eluaseme omanikud ning on võimalik, et vanema generatsiooni omanikustaatust pooldav meelestatus avaldab mõju ka nende lastele.

3.2.2 Otsus ja valik üürieluaseme kasuks

Põhjuseid, miks otsustati vanematekodust lahkuda ja üürieluasemele suunduda on mitmeid. Enamasti koliti vanematekodust välja seoses õpingutega teises linnas, kuid toodi välja ka soov varakult iseseisvuda või koos partneriga elada.

Nr. 6: „Kolisin pärast gümnaasiumi lõppu ära, tahtsin oma elu esimest iseseisvat elukogemust saada. /.../ Ma otsustasin, et mul ei ole mingit probleemi ka Tallinna siseselt kolida koolile lähemale, mugavamasse asukohta, kui mul on võimalik seda ka teha.“

Intervjueeritud tudengid kaalusid ka muid alternatiive, näiteks ühiselamus elamist või ka isikliku eluaseme soetamist. Ühiselamu kogemus oli varasemalt vaid kahel tudengil, kellest üks elas 3 aastat ühiselamus gümnaasiumiõpingute ajal ning teine ühe aasta bakalaureuseõpingute ajal.

Ühiselamute puhul peeti toredaks omavanuste seltskonda ja eluaseme odavat hinda, kuid ühiselamust lahkumise põhjustena toodi välja vähene privaatsus, ruumipuudus ja erimeelsused toakaaslastega.

Nr. 7: *„Meid oli 42 tükki seal, 2 korruse peale jaotatud. Keskmiselt 2 inimest tubades. Esimene aasta olime kahekesi, teisel aastal olin üks, kolmandal aastal olime neljakesi ja see oli päris kohutav. /.../ Ühiselamu oli mugav, sest ma ei pidanud maksma selle eest, aga see ei olnud mugav, sest seal ei saa valida kellega sa ühes toas oled, lihtsalt pannakse kokku.“*

Nr. 3: *„Otsustasin ära tulla pigem vist selle pärast, et kui sa oled ikkagi nelja inimesega koos, siis seda privaatsust oli suhteliselt vähe. Tahtsin ikkagi endale vähemalt oma tuba saada.“*

Oli tudengeid, kes olid ühiselamus elamist kaalunud ja isegi ühiselamukohale kandideerinud, kuid viimasel hetkel ikkagi vanemate või sugulaste poolt ööbimise kasuks otsustanud. Nende puhul sai saatuslikuks ühiselamute kvaliteet ning eeldatav privaatsus.

Nr. 2: *„Põhimõtteliselt ma olin end juba sinna sisse kirjutanud, läksin seda vaatama ja kirjutasin end samal päeval juba välja tagasi, sest see oli nii õudne. Ma läksingi siis vanatädi juurde selleks ajaks. /.../ Esiteks juba see tekitas juba natuke ebamugavust, et ma pean mingi võõra inimesega ühes toas magama. Narivoodid olid seal, see oli hästi selline... remontimata kogu see tuba ja kõik. Ma mäletan kui vaatasin, et madratsi peal olid mingid laigud ka ja mõtlesin, et ei ,see ei ole ikka mulle!“*

Enamus intervjueeritud tudengitest isegi ei kaalunud ühiselamusse suundumist, sest mõte võõraga ühes toas elamisest tundus ebameeldiv ning samuti puudus seal võimalus partnerit, sõpru või tuttavaid majutada. Tunnistati, et kui ühiselamus oleks olnud võimalik saada isiklik tuba, siis oleks ehk seda võimalust isegi kaalutud. Leiti, et ühekohaliste tubade järjekord on liiga pikk ning seetõttu otsustati valida üürieluase, mis võimaldaks privaatsemat elamist.

Nr. 5: *„Ei ole ühiselamut proovinud ning see oli teadlik valik, sest ma elasin kaitseväes 13 noormehega ühes toas ja ma sain aru, et ma ei soovi enam kunagi elada võõraste inimestega ühes toas. Siis mõtlesin, et võtangi korteri koos sõbraga. Mõtlesin, et teda vähemalt tunnen ja siis on mugavam.“*

Üks tudeng tõi välja, et ühiselamukohad võiksid jääda väljapoolt Tallinna tulevatele tudengitele, kel võib olla raskusi Tallinnas üürieluaseme leidmise või selle eest tasumisega.

Nr. 1: „*Mulle ei sobi ühiselamu, mulle ei meeldi niimoodi võõraste inimestega koos elada. Ebameeldiv minu jaoks. /.../ Kuidagi mõtlesin, et ma saan ju Tallinnas elada, miks ma hakkan sinna minema, see on ju inimestele, kes tulevad kaugemalt. Ma ei hakka seda varianti neilt ära võtma.*“

Oli ka neid, kes oleks eelistanud kohe esimese iseseisva eluaseme osta, kuid rahaline seis seda ei võimaldanud ning ka vanematel polnud võimalik nii suurt investeringut teha. Suurem osa tudengeid leidis siiski, et nende elufaasis, kus miski pole kindel, ei oleks ostmine hea idee. Paljudel on alles ees otsus, kas ja kuhu magistriõppesse minna ning isiklikku pangalaenuga eluaset nähakse kui ankrut, mis neid selles üsnagi mobiilses elufaasis kinni hoiab. Ei olda veel valmis nii suureks vastutuseks, eriti kui enese töösituatsioon ei ole stabiilne.

Nr. 9: „*Kindlasti oleks tore kohe enda kodu osta, aga see pigem poleks võimalik olnud, kuna mul endal pole ju praegu raha. Ja kunagi ei tea mis elu toob, ma arvan, et see oleks praegu liiga suur kohustus.*“

Kriteeriumid üürieluasemele

Üürikorterit otsides ja valides olid intervjuueeritavatel eluasemele üsna sarnased nõudmised. Kui üksinda või partneriga elavad üliõpilased eelistasid ühe- või kahetoalisi korereid, siis korterikaaslasega elavad tudengid otsisid kortereid, kus mõlemal oleks oma privaatne tuba. Kõige olulisemaks kriteeriumiks peeti üürieluaseme üürihinda (ilma kommunaalkuludeta), mis pidi mitmekesi elades jääma alla 250 euro, kuid üksinda elamise eest oldi nõus välja käima kuni 450 eurot. Tudengite üürikorterid asusid Kesklinnas, Mustamäel, Põhja-Tallinnas või Lasnamäel. Magalarajoonides üüriti eluaset tüüpilistes paneelmajades ja kesklinnas domineerisid väiksed, 6-8 korteriga puit- või kivimajad. Osad tudengid välistasid hinnapiirangu tõttu mõne piirkonna juba eos ning seal kandis pakutavaid üürikortereid isegi ei vaadatud.

Nr. 2: „*Keslinna välistasime, sest teadsime, et seal need üürihinnad on utoopilised. Me vaatasimegi Mustamäele ja Kristiinis...need olidki kaks põhilist piirkonda.*“

Sellelgi poolest peeti oluliseks keslinna vahetut lähedust ning head transpordiühendust. TalTechi üliõpilased soovisid eelkõige elada ülikooli lähedal, kuid kesklinnas asuvate ülikoolide õpilased seda nii oluliseks ei pidanud – selle asemel sooviti, et elukoha juures oleks hea transpordiühendus, mis võimaldaks kiiret liikumist. Samuti peeti üürikorteri valikul oluliseks aspektiks selle kvaliteeti ning eriti suurt tähelepanu pöörati vannitoa ja köögi seisukorrale.

Nr. 5: „*Kui ma nagu sisu poolest vaatan, siis vaatan alati esimesena vannituba. Selle järgi saab peaaegu alati aru, mis seisus korter on. Muu on minu jaoks nagu natuke teisejärgulisem.*“

Ükski tudeng ei soovinud räämas eluaset ning seetõttu valiti üürikortereid, mis olid hiljuti läbinud kapitaalremondi. See võib tuleneda asjaolust, et noortel pole enamasti piisavalt aega, jaksu ega rahalisi ressursse, et ise korterit remontima hakata. Sellest tulenevalt on üsna loogiline, et kõik üliõpilased pidasid enda korteri seiskorda heaks. Peale eelmainitud aspektide peeti oluliseks ka pesumasina ja köögitehnika olemasolu, parkimiskoha olemasolu ja meeldivat ümbruskonda.

Üürieluasemete leidmise viisid

Üürikorterite leidmiseks kasutati erinevaid taktikaid. Peaaegu kõik tudengid uurisid üürikorterite pakkumist ja hindu esmalt kinnisvaraportalidest, nagu KV.ee, kinnisvara24.ee või City24.ee. Portalidest otsimise plussina toodi välja võimalust üürikortereid kindlate kriteeriumite alusel sorteerida, kuid miinusena nähti asjaolu, et suurem osa seal pakutud korteritest on üürile antud läbi kinnisvaramaaklerite, kes tihtipeale nõuavad oma töö eest maakleri- või lepingutasu.

Nr. 4: „*Mulle meeldib see, et paned sisse, et tahan kesklinnas, peab olema nii suur, nii mitmendal korruse, mis-iganes mulle meeldib. Portalides on parem filtreerida.*“

Teise variandina otsiti eluaset üürimisega seotud Facebooki gruppidest, millest suurim kannab nime „Üürikorterid (ILMA MAAKLERITA)“. Nagu ka nimi viitab, peetakse Facebooki gruppide puhul suurimaks eeliseks, et korterit on võimalik üürida otse omaniku käest, mistõttu pole vaja maksta lepingu sõlmimisega kaasnevaid lisatasusid. Tudengid, kes eelistasid taolisi gruppe kinnisvaraportalidele, tõid välja asjaolu, et sinna lisandub palju tihemini uusi kuulutusi.

Nr. 9: „*Otsustasin Facebooki kasuks sellepärast, et seal tuli kiiremini uusi kortereid juurde*“

Samas nähti sotsiaalmeedias levitatavate kuulutuste puhul miinusena seda, et kuulutusi pole võimalik kuidagi filtreerida ning iga kuulutuse läbi vaatamine võtab palju aega.

Nr. 4: „*Facebooki pigem ei vaadanud, mulle tundus, et seal kuidagi ei leia. Seal ei saa postitusi filtreerida, seal jookseb kõik feedis ja peab ise neid kerima ja läbi vaatama.*“

Üks intervjuueeritavatest kasutas ka nii-öelda vastupidist meetodit, kus ise nii väga otsimisele ei pühendunud, kuid jagas sotsiaalmeedias kuulutust selle kohta, et ta on potentsiaalne üürnik, kes on uue elukoha otsingul ja lootis, et üürileandjad võtavad temaga ise ühendust.

Nr. 3: „Mõlema korteri puhul tegime Facebooki postituse, et otsime korterit ja siis sealt tuli erinevaid pakkumisi. Esimese korteri leidsime lõpuks ikkagi tutvuste kaudu /.../ aga teise korteri leidsime siis Facebooki kaudu. Panime kuulutuse sinna Facebooki üürikorterite gruppi ja siis sealt meile kirjutati, et näed, selline pakkumine, tulge vaatama. Läksime vaatama ja meile väga meeldis.“

Ühe võimalusena nähti ka tuttavate kaudu sõna saatmist, et ollakse üürieluaseme otsingul, lootes, et ehk on kellegi sugulasel või tuttavale korterit üürile pakkuda. Tutvuste kaudu leidmist peeti kõige mugavamaks ja stressivabamaks, sest see vähendab võimalust, et korter enne lõpliku lepingu sõlmimist hoopis kellelegi teisele antakse. Tuttavad lasid potentsiaalsetel üürnikel korteriga esmalt tutvuda ning ei kiirustanud neid otsuse tegemisel tagant.

Nr. 1: „Tutvuse kaudu läks meil hästi. KV-s võib palju tahtjaid olla, pead kiiresti reageerima. Tuttav ei hakanud kellelgi teisele pakkuma kui olime öelnud, et tuleme vaatama. Siis oli kuidagi rahulikum, ei pidanud närvitsema, et kas me nüüd saame selle, äkki keegi teine tuleb enne. Minu esimese üürikorteri puhul muretsesin rohkem, sest sellele oli palju tahtjaid.“

Kui tudengitel paluti üldiselt hinnata üürikorterite leidmise võimalust Tallinnas, siis olid nad kõik üsna ühel meelel, et pakkumist on, aga tudengi soovidele ja võimalustele vastavat eluaset on keeruline leida. Leiti, et üürileandjad küsivad korteri asukohta ja kvaliteeti arvestades liiga kõrget üürihinda.

Nr. 1: „Tingimused on kõigi jaoks samad, kas oled üliõpilane või ei, aga üüriturg on väga kallis. Kui ma peaks üksi maksma, siis see oleks ikka väga raske, sest nii suur osa rahast läheks ära. Oleneb ka muidugi mis tööd üliõpilane teeb, aga üldiselt ega neil ei ole väga sellist valikut, paljud elavadki sellepärast kellegiga koos. Rahaliselt just on raske, leidmine ei ole raske ma arvan.“

Nr. 4: „Ma arvan et päris lihtne on leida, aga pead ikka mitu kuud varem alustama ja suht aktiivselt otsima. Ma ise hakkasin 2017 sügis juba vaatama, kuigi teadsin, et võtan alles suve algusest korteri. Siis jäi mingi 3-4 silma, kuhu oleksin tahtnud kohe sisse kolida. /.../ Minu eelistustele vastavas ja minule sobivas hinnas kortereid oli ikka väga vähe pakkumises. Tihti pole lihtsalt hind ja seisukord vastavuses.“

Noortele suunatud avaliku sektori üürieluasemed

Intervjuu käigus küsiti kõigilt tudengitelt, kas nende arvates võiks turul olla just noortele suunatud avaliku sektori eluasemeid, mis oleksid soodsama hinna ja fikseeritud tingimustega. Enamasti leiti, et see oleks praeguste kõrgete üürihindade juures noortele hea võimalus iseseisva eluasemekarjääri alustamiseks. Selliseid eluasemeid sooviti eelkõige näha ülikoolide läheduses, näiteks Mustamäel.

Nr. 1: „*Ma arvan, et noortel oleks vaja selliseid kortereid. Praegu on raske üüriturule sisse astuda kui sa teenid 1000 eurot, ega seda raha niisama ei saa ja korteri üürid on nii kõrged, et kui sa alla 1000 teenid, siis on ikka väga raske üürida. Pead ju muude asjade eest ka maksma.*“

Elanike demograafias eelistati pigem ainult noori üürilisi, sest kardeti, et vanuritel või noortel peredel oleks ebameeldiv elada samas majas lärmakate tudengitega. Kuigi enamus tudengeid olid taoliste munitsipaalmajade osas positiivselt meelestatud, siis leidis ka neid, kes avaliku sektori poolt pakutavat eluaset ei soosinud või kartsid, et riigi poolt pakutavate üürikorterite hinnad oleksid ikkagi liiga kallid.

Nr. 5: „*Siis mind huvitaks, kes selle eest maksab. Riigi raha tuleb ju kodanike taskust. Ma arvan, et isereguleeruv erasektori üüriturg on efektiivsem.*“

Üldiselt olid tudengitel üürikorterile üsna sarnased nõudmised, millest võib järeldada, et tegemist on grupiga, kellel on eluasemeturul üsna homogeensed vajadused. Kuigi intervjuueeritud pidasid üürikorterite hinda Tallinna üüriturul tudengite jaoks liiga kõrgeks, olid kõik neist leidnud korteri ja elukorralduse mis võimaldas neil üsna mugavalt ära elada. Huvitav on asjaolu, et peaaegu kõik intervjuueeritud üliõpilased olid veendunud, et nende üürihind jääb korteri asukohta ja kvaliteeti arvesse võttes turukeskmisest allapoole. Autori hinnangul on intervjuueeritute üürihinnad küll soodsamapoolsed, kuid ei jää palju alla turukeskmisele. Seega võib öelda, et intervjuueeritud tudengite ettekujutus keskmisest hinnast üüriturul on moonutatud.

3.2.3 Üürieluaseme kogemus

Tudengid on eluasemeturul üks kõige paremini, kuid samas ka paratamatult kohanev grupp, mis leiab kinnitust ka intervjuueeritud tudengite puhul - kõik intervjuueeritud noored olid oma praeguse eluasemega rahul ning leidsid, et tegid enda võimaluste piires parima otsuse. Vaid üks tudeng tunnistas, et hoiab uutel pakkumistel silma peal ning oleks nõus kolima kui midagi paremat silmapiirile ilmuks. Valdav osa tudengeid siiski lõpetas pärast edukat üürilepingu sõlmimist kinnisvaraportalide ja Facebooki gruppide külastamise ning lootis jääda üüripinnale nii kauaks kui algselt üürileandjaga kokku lepitud sai. Need tudengid, kes üürisid juba teist üürikorterit

hindasid oma esimest korterit kehvemini kui praegust. Sellegipoolest võeti negatiivset kogemust kui väärtuslikku õppetundi, mille põhjal järgmine kord paremaid otsuseid teha.

Nr. 6: *„Ma arvan, et see, et ma olen oma praeguse korteriga rahul, on tänu sellele, et kogemus esimese üürikorteriga... tuli selline nagu tuli. Sealt me õppisime tundma, mida me tahame ja mida mitte. Mina kindlasti sain aru, mis mulle ei meeldi ja mis meeldib.“*

Enamik intervjueeritavate üürikorteritest olid äsja renoveeritud ning juba sissekolimisel möbleeritud. Kui väiksemaid asju - laudu, toole ja öökappe - oldi nõus ise ostma või vanematekodust juurde tooma, siis kallimate asjade nagu köögimööbli ja pesumasina olemasolu üürikorteris peeti väga oluliseks. Paljude puhul lasi korteri omanik uutel üürnikel valida enda eelistusele vastava mööbli, mille ise ostis ja korterisse toimetas. See oli aspekt, mis üürnike rahulolu korteriga kõvasti suurendas ja tekitas „kodutunde“. Seega võib eeldada, et kuigi üürieluasemel elavad üliõpilased lepivad tihti olemasoleva mööbliga, on identiteedi väljendamine läbi isikupärastatud ruumi oluline aspekt, mis suurendab nende rahulolu eluasemega.

Nr. 1: *„Mõned mööbliesemed olid, mõned ostis meile uued, sest seal polnud olemas. /.../ Mingeid väikseid asju käisime ise ka ostmas, aga suures osas oli enne meid kujundatud - diivanid, voodid, riidekapid, köök oli kõik olemas. Ise ostsime ainult köögilaua ja väiksemaid asju nagu öökapid.“*

Taoline vastutulelikkus üürileandja poolt oli ka heade suhete alus. Enamasti olid noortel kirjalikud üürilepingud ning 1-3 kuu pikkune mõlemapoolne etteteatamisaeg korteri vabastamisel. Seda aega peeti piisavalt pikaks, et uus eluase leida, kuid samas piisavalt lühikeseks, et see ei takistaks mujale elama suundumist. Üürileandjaga räägiti läbi hinna suhtes, kuid muude lepingus märgitud punktidega oldi enamasti nõus. Samas oli ka tudengeid, kelle suhted üürileandjaga ei olnud nii meeldivad. Kolmel tudengil ei olnud üürileandjaga ametlikku lepingut. Kaks tudengit väitsid, et nende üürileandja ei soovi vormistada kirjalikku lepingut, sest väldib tulumaksu maksmist. Nende kahe üürileandja käitumine oli aga täiesti vastandlik – ühe puhul ei puutunud üürnik üürileandjaga peaaegu üldse kokku ja teisel juhul oldi kimpus üürileandja liiga suure huviga tudengite tegemiste vastu üürikorteris.

Nr. 5: *„Ta pole kolm aastat meie korteris põhimõtteliselt sees käinud. /.../ Meil pole üldse lepingut. Ta elab samas majas ja siis ma maksan lihtsalt talle sulas. Ta skeemitab lihtsalt rahadega kuidagi oma kontol, ei taha maksuametile tulu eest maksta.“*

Nr. 6: *„Üks naisterahvas pakkus korterit üürile, aga ta ei tahtnud makse maksta selle pealt, mistõttu oli see meile soodsam. Aga see tähendas seda, et ta käis meil iga kuu külas, vaatas*

korteri üle, kas kõik on ikka korras. Vahepeal saime ikka noomida, et kuidas te ei korista, aga kui ta lendab laupäeva hommikul ette teatamata sisse siis...“

Kõik tudengid peale kahe proovisid suurema osa oma eluasemekuludest ise katta, kuid said vajadusel abi vanemate käest. Üks tudeng otsis intervjuu läbiviimise hetkel tööd ning teine pühendus täielikult õppimisele. Kui töötud tudengid said kogu oma sissetuleku vanematelt, siis ülejäänud proovisid vanemate abi kasutada nii vähe kui võimalik, aga nii palju kui vajalik. Tudengid väitsid, et kuigi alguses oli keeruline oma rahaasju planeerida, siis hetkel saavad nad rahaliselt kenasti hakkama ning nälga pole veel pidanud tundma.

Nr. 2: *„Osaliselt aitab ema, aga üldiselt saan ise hakkama. Mul on kuidagi see põhimõte olnud alati, et ma ei julge kuidagi vanemate käest raha küsida, saan alati ise hakkama. Võib-olla see on hea omadus, aga samas siis ma võib-olla töötangi end vahel lolliks, sest nii palju asju kuhjub.“*

Nr. 4: *„Alguses oli veits raske. /.../ Ma enne elasin emaga koos ja siis oli toit ja kõik tasuta, ostsin endale asju ja põhimõtteliselt millegi muu eest ei maksnudki. Algas oli selline, et vau, kulub veits palju, aga nüüd on suht okei. Jääb isegi üle ja saan raha kõrvale panna.“*

Küll aga töid partneri või korterikaaslasega elavad tudengid välja, et üksinda samas olukorras olles oleks neil raskusi üüri ja muude kulutuste katmisel ning sel juhul kaaluksid nad pigem vanematekodusse naasmist või ühiselamusse suundumist. Üksinda elavad tudengid olid tavaliselt rohkem sõltuvad vanemate rahalisest toest ning mõõnsid, et õpingute ajal nad ainult enda palgaga Tallinna üüriturul toime ei tuleks. Vaid kaks tudengit leidsid, et üksinda eluaseme üürimine on nende jaoks taskukohane. Mõlemad töötasid täiskohaga erialasel töökohal, kuid see tähendas omakorda, et neil oli vähem aega õpingutele pühendumiseks.

3.2.4 Plaanid pärast õpingute lõpetamist

Enamasti polnud tudengid enda tulevikuplaane veel täpselt paika pannud. Bakalaureuseõppe tudengid sooviksid jätkata ka magistriõppes, kuid polnud veel otsustanud, kus või mida täpselt õppima asutakse – võimalikuks peeti nii Tartusse kolimist kui ka välismaale õppima suundumist. Sellistes ebakindlates tingimustes ei soovitud end veel siduda kodulaenu või kinnisvaraga, ning nähti end pigem ka järgmisel paaril aastal üürikorteris elamas. Võimalikuks peeti ka olude sunnil vanematekodusse naasmist. Küll aga ei peetud pikemaajalist omaniku- ja laenukohustusest vaba olemist atraktiivseks variandiks. 2-3 aasta jooksul soovis suurem osa tudengitest siiski isikliku eluaseme soetada. Seda põhjendati järjest kasvavate üürihindade, piiratud tegevusvabadusega

üürieluasemel ja sooviga pere luua ning paikseks jääda. Paljudel oli tunne, et üürimine on lihtsalt raha tuulde loopimine. Leidus ka neid, kes järgmise 5-6 aasta jooksul korterit osta ei plaani, sest pole veel kindlad kuhu nad jääda sooviksid.

Nr. 4: „*Praegu ma tunnen, et ma maksan kellegi pangalaenu, sama hästi võiksin ise laenu maksta, aga kuna ma ise olen nii liikuv praegu, siis ma ei võta seda kohustust veel. Aga kui pikemat aega olen paikne, siis kindlasti võtaks pangalaenu ja maksaks ise seda.*“

Nr. 1: „*Ma tahaks kiiresti oma kodu, üürikodus sa ei tea mis kunagi juhtub, äkki peadki 3 kuu pärast välja kolima, oled kiindunud sellesse kohta ja eriti veel lastega...ma ei tahaks nendega kolida. /.../ Oma kodu omamine on ikka teistmoodi, oma kodus saad remonti teha, üürikodus ei saa teha täpselt nii nagu ise tahad.*“

Esimese ostetud eluasemena eelistatakse üldiselt kahe- või kolmetoalist renoveeritud või uut korterit, mis oleks piisavalt suur, et seal pere luua. Levinud on mõte osta korter kesklinna vahetusse lähedusse, seal mõnda aega elada ning seejärel korter välja üürida, et saaks osta eramu või suurema korteri. Seega arvestavad noored juba praegu korterit valides, et tegemist on nende jaoks ka pikaajalise investeringuga. Tulevase eluaseme valikul eristuvad selgelt kaks erinevat gruppi: need, kes elasid lapsepõlves linnast väljas, sooviksid ka tulevikus osta korteri või eramu rahulikku äärelinna ning need, kes on üles kasvanud linnas, tahaksid kesklinnale veelgi lähemale kolida. Üldiselt intervjueeritud tudengid hetkel laenutingimustel ja eluasemete müügipakkumistel veel silma peal ei hoi. Samuti polnud enamus neist kuulnud KredExi poolt pakutavast eluasemelaenu käendusest noortele spetsialistidele, kuid pärast autoripoolset põgusat tutvustust pidasid nad seda noortele väga kasulikuks ning plaanisid ka ise tingimustega lähemalt tutvuda. Kui laenu sissemakse või tagasimaksetega peaks probleeme tekkima, arvasid tudengid, et neil oleks mingil määral võimalik loota pere ja sugulaste rahalisele abile, kuid suures osas plaaniti eluaseme ost ikkagi oma vahenditest katta.

Nr. 2: „*Ma arvan, et kui ma pikema etteteatamisega ütlen, et mul on selline plaan, kas olete nõus olete panustama, aitama...aga sellist asja pole, et kui ma ütlen, et ma järgmine nädal ostaks korteri, mul on raha vaja. Sellist asja kindlasti ei saaks olla.*“

Kui üürikorteri puhul energiamärgist ja -kulusid eriti arvesse ei võetud, siis eluaseme ostmisel peeti seda oluliseks. Osad tudengid aga kahtlesid energiamärgiste tõesuses ning eelistasid pigem osta halvas seisus korteri, kus saaks ise kvaliteetse remondi teha. Ostetava eluaseme puhul eelistati keskkütet või maakütet ning kõige ebameeldivamaks peeti ahjukütet.

Nr: 6: „*Ma pole huvitatud elamast sellises Uue-Maailma hõngus hipsterielu kus saad ahju kütta. Ei aitäh! Mulle sobib selline uuem ja võiks olla hea energiamärgisega.*“

Tulevikuplaanide osas jagunesid intervjueeritud tudengid suures osas kaheks – ühed soovisid võimalikult kiiresti isikliku eluaseme osta ja teised leidsid, et nende tulevik pole hetkel veel piisavalt kindel, et end mingi kindla piirkonnaga siduda. Need vähesed, kel kindel siht silme ees, olid end juba eluasemete hinna ja laenuitingimustega kurssi viinud, kuid suur osa tudengitest ei osanud isegi öelda, kuhu täpselt nad sooviksid tulevikus kolida. Seega on oluline, et tudengitel oleks võimalik selles eneses selgusele jõudmise faasis leida endale sobiv ja taskukohane üürieluase.

3.2.5 Järeldused

Intervjueeritud tudengid andsid üüriturule suhteliselt kriitilise hinnangu – üürihindu ei peetud üliõpilastele taskukohaseks ning puudu jäi nende eelistustele ja võimalustele vastavatest kvaliteetsetest üürieluasemetest. Tudengid eelistasid ühe- ja kahetoalisi värskelt renoveeritud, möbleeritud ja transpordivõrgu läheduses paiknevaid üürikortereid. Kõik tudengid arvasid, et neil on oma eluasemega vedanud ning vähesed kaalusid parema üürikorteri otsimist. Enese üüri summat peeti turukeskmisest madalamaks ning leiti, et praeguse elukorralduse juures on neil piisavalt rahalisi vahendeid, et mugavalt ära elada. Kuigi intervjueeritute üürihinnad olid soodsamapoolsed, ei jäänud need turukeskmisele palju alla. See võib tähendada, et tudengite hinnang keskmise üürihinna kohta on moonutatud. Kinnisvaraportalides avaldatud kuulutuste puhul jäetakse üürihinnale tihti tingimisruumi ning kuna hetkel puudub adekvaatne statistika reaalsete üürihindade kohta, on üürnikel enda positsiooni keeruline hinnata. Küll aga arvati, et kui ollakse sunnitud elama üksinda või katma kõik kulud iseenda palgast, siis poleks praegune eluase nende jaoks enam taskukohane. Keskmisest parema hinnangu oma majanduslikule toimetulekule andsid need tudengid, kes täiskohaga töötasid.

Varasemast üliõpilaste seas läbi viidud uuringust on selgunud, et üle poole kirjalikest lepingutest on tähtajalised ja levinuim tähtaeg on 12 kuud (Paadam ja Ojamäe, 2013). See peab paika ka intervjueeritud tudengite puhul. Antud töös selgus, et kaugelt tuttava üürileandja puhul ei peetud üürilepingu sõlmimist eriti oluliseks, sest üürileandjat peeti usaldusväärseks. Levinud probleemiks on üürileandjad, kes väldivad tulumaksu maksmist ning ei ole seetõttu nõus üürilepingut sõlmima. Tihti ei võimalda nad üürnikel tasuda pangaülekandega, mis võib üürimakse tasumise tülikamaks teha. Samas selgus intervjuudest, et ka lepinguta eluaset üürivad tudengid väljendasid rahulolu üürileandja ja eluaseme suhtes.

Kõik üliõpilased näevad end tulevikus eluaseme omanikena, kuid vahetult peale ülikooli lõpetamist loodavad selle soovi teostada vaid pooled. Tulevikuplaanide osas pole ükski tudeng päris kindel ning isegi kui soovitakse võimalikult kiiresti eluase soetada, nähakse võimalust, et rahalistel põhjustel tuleb neil veel mõneks ajaks üürieluasemele jääda. Valdav enamus intervjueeritud tudengitest loodab tulevikuplaane tehes enese edukusele tööturul. 2013. aastal läbi viidud uuringust tuli välja, et vaatamata asjaolule, et suurimaks takistuseks eluasemeostu soovi teostamisel on majandusliku kapitali puudumine, ei oma 80% üliõpilastest ettekujutust riigi poolt noortele ja teistele laenuvõtjatele loodud erinevatest võimalustest (Paadam ja Ojamäe, 2013). Ka käesoleva töö raames selgus, et intervjueeritud tudengid ei olnud teadlikud KredExi poolt vahendatava eluasemelaenu käenduse tingimustest noortele spetsialistidele, mis võimaldab vähendada eluasemelaenuks vajalikku sissemakset. Kui autor KredExi tingimusi põgusalt tutvustas, siis leidsid tudengid, et taolisest käendusest oleks neil tulevikus kindlasti palju abi. Sellest võib järeldada, et vajalik info pole noorteni jõudnud ning selle levitamisele peaks rohkem tähelepanu pöörama.

Ei saa öelda, et intervjueeritud üliõpilaste eluasemekogemus lapsepõlves oleks avaldanud erilist mõju sellele, milline üürieluase õpingute ajaks valitakse. Küll aga on see avaldanud mõju nende eelistustele ostetava eluaseme puhul. Näiteks äärelinnas või linnast väljas elavad noored eelistaksid tulevikus eluaset, mis asuks rahulikus piirkonnas ning oleks loodusest ümbritsetud, samas kui linnas üles kasvanud noored sooviksid kolida linna südamesse, kus kõik on käe-jala juures. Varasemast uuringust on selgunud, et 54% tudengitest peab eluaseme ostu oluliseks investeeringuks, mis tagab majandusliku kindlustatuse ka tulevikus (Paadam ja Ojamäe, 2013). Ka antud töö raames intervjueeritud tudengid pidasid eluaseme ostu oluliseks investeeringuks ning paljud soovisid hiljem soetada ka teise eluaseme, et üks neist üürile anda.

KOKKUVÕTE

Vanematekodust lahkumine on esimene oluline samm iseseisva täiskasvanuelu poole. Kodust lahkumise mustrid on pidevas muutumises ning seda on ennekõike mõjutanud haridustee pikenemine, noorte sissetulekuvõimaluste vähenemine, tööjõu- ja eluasemeturgude muutuvad struktuurid ning perekonna moodustamise tavad. Just kõrghariduse omandamine on põhjus, miks paljud Eesti noored lahkuvad vanematekodust ja sisenevad eluasemeturule. Üliõpilaste eluviisi iseloomustab tavaliselt kindlate leibkondade ja väljakujunenud ideaalide puudumine ning hariduse, sõprussuhete ja uute kogemuste esikohale seadmine. Ülikoolid ja nende õpilased pakuvad linnadele, kus nad asuvad, palju kasu, kuid üliõpilastel on tihti keeruline ülikoolilinnades kättesaadavaid ja hea kvaliteediga eluasemeid leida. Kuna ülikoolilinnak ei suuda kõiki üliõpilasi majutada, tuleb paljudel nendest asuda eraüüriturul pakutavatele eluasemetele. Kuna ülikooli kõrvalt töötavate noorte palgad on enamasti väiksed on nad üürielupindade hinnamuutuste suhtes kõige haavatavamad ning peavad tihti korterit jagama, et seal elamine nende jaoks taskukohane oleks. Eluaseme taskukohasus on aga sotsiaalse jätkusuutlikkuse, heaolu ja kaasatuse lahutamatu osa ning jätkusuutliku elamumajanduse üks olulisemaid aspekte. Eluasemete kättesaadav hind võimaldab ka madalama sissetulekuga inimestele juurdepääsu rahuldavatele elamistingimustele ja vähendab palgavaesust.

Uurimistöö eesmärgiks oli anda ülevaade noori puudutavatest probleemidest vanematekodust lahkudes ja eluasemeturule sisenedes. Leiti vastuseid küsimustele, kuidas kujuneb üliõpilaste eelistus eluaset üürida, kuidas hindavad üliõpilased üürieluasemete kättesaadavust ja taskukohasust ning millised on suurimad üürieluasemetega seonduvad probleemid üliõpilaste vaatepunktist. Samuti anti ülevaade Tallinna üüriturust ning hinnati noorte võimalusi iseseisvalt hakkama saada.

Uurimistöö tulemusena selgus, et intervjueeritud üliõpilased lahkusid vanematekodust soovist iseseisvuda või elada koos partneriga ning selleks, et minna teise linna õppima. Üürikorteri kasuks otsustati seetõttu, et eluaseme ostmiseks puudusid rahalised vahendid ning tihtipeale ka soov end nii noores eas pangalaenu ja omandikohustustega siduda. Alternatiivina nähakse ühiselamus

elamist, kuid selle miinuseks on vähene privaatsus, mis on lõpuks eluaseme valikul määravaks saanud. Intervjueeritud üliõpilased leiavad, et turul on pakkumises palju üürikortereid, kuid vähe on selliseid, mis on nende jaoks meelepärased ja sobiva hinnaklassiga. Üldiselt leitakse, et korterite kvaliteet ja üürihind ei ole kooskõlas – halva asukohaga räämas korterite eest küsitakse liiga palju raha. Suurimaks üürieluasemetega seotud probleemiks peeti nende taskukohasust. Suurem osa intervjueeritud tudengeid ei usu, et nad suudaksid üksinda ja ilma vanemate rahalise toeta eluaset üürida.

Kokkuvõttes saab öelda, et uurimistöö täitis oma eesmärgi ja kõik uurimisküsimused said vastuse. Eestis pole noorte eluasemetingimusi ja -eelistusi eriti kaardistatud, mistõttu pakub noorte eluasemesituatsioon palju võimalusi edasiseks uurimiseks. Eluasemeturule sisenevate noorte jaoks oleks kindlasti oluline adekvaatse üüriturustatistika olemasolu, mis aitaks neil üürihindade osas paremini orienteeruda. Eluasemeuuringutes võiks rohkem tähelepanu pöörata ka avaliku sektori osakaalu laiendamise ootustele üüriturul, sest see oleks üks võimalus, kuidas teha eluasemed noortele ning ka vanemaealistele toimetulekuraskustega inimestele kättesaadavamaks. Inimeste eluviis muutub aina mobiilsemaks ning seega kasvab ka vajadus kaasaegse ja taskukohase üürieluaseme järele. Majanduslikult kättesaadavad eluasemed mängivad suurt rolli sotsiaalselt jätkusuutlikus arengus ning seetõttu on oluline sellega seonduvatele probleemidele tähelepanu pöörata.

SUMMARY

AFFORDABILITY AND QUALITY OF RENTAL HOUSING IN TALLINN: STUDENTS' ASSESSMENTS

Kätlin Randoja

Quality housing is considered to be one of the most important social necessities on which a person's well-being depends. The affordability of housing is a pressing problem that not only affects individual households but also has implications for the wider economy and environment, through employment, health and sustainability. The availability of decent and affordable housing is said to be an important factor in contributing to the sustainability of communities. Affordable Housing is one of the pillars of social sustainability in society, reducing wage poverty and increasing people's sense of security. Thus it is evident that providing affordable housing is not simply about cheap and decent homes, it entails having regard for a broad range of factors.

Leaving parental home is the first important step towards an independent life. Patterns of leaving home are changing, affected by the expansion of post-school education and training, the reduction of income opportunities for young people, the changing structures of the labor and housing markets, and changing patterns of family formation. Young people increasingly leave home during the late teenage years in order to study or take up employment. Entering higher education is one of the main reasons why young people in Estonia are leaving their parents' home and entering the housing market. Since all students cannot be accommodated on campus, many of them have to find a dwelling on the private rental market, although the price, quality and location of off-campus accommodation may not be convenient for them. Young people's living situation can be characterized as living without established families and in pursuit of ideals, friendships and new experiences.

The primary purpose of this thesis is to study and analyze student preferences, opportunities and satisfaction in the rental market, based on the experiences of students living off-campus in Tallinn. It also aims to identify the shortcomings of the private rental market to provide ideas for

improvement.

To achieve the goal of this paper there were three research questions:

- Why do students choose off-campus rental housing?
- How do students assess the availability and affordability of rental housing?
- From the student's point of view, what are the shortcomings of rental accommodation?

The qualitative analysis in this thesis is based on 9 in-depth interviews with bachelor and master level students that rent an accommodation in Tallinn. In addition to that, the structural data of the rental market in Tallinn have been analyzed.

It was concluded that the main reasons why interviewed students decided to leave their parental home were the desire to become independent, to live with a partner or to enter higher education in another town. The decision to rent an accommodation was driven by little or no financial resources to purchase a dwelling and the lack of desire to bind themselves to a bank loan at such a young age. Students see dormitory as a cheaper alternative to off-campus living, but the lack of privacy that it offers often became the determining factor when choosing an accommodation. This study shows that students find there is a variety of rentals on the market in general, but only a few of them are suitable and affordable for students. It was also concluded that landlords who avoid paying income tax are a common problem in the rental market, as they are not willing to sign a contract with the tenant.

In conclusion, this paper has achieved its purpose and all research questions have been answered. The housing conditions and preferences of young people in Estonia are not particularly mapped, therefore the housing situation of young people offers many opportunities for further research. The availability of adequate statistics regarding the price of private rental accommodation would be a good way for young people to assess the real value of their dwellings. Housing studies should also pay more attention to affordable rental housing as people's lifestyles are becoming more mobile and the need for modern and affordable rentals is growing.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Adamopoulou, E. (2016) Living Arrangements of the Youth: Determinants and Gender Differences. *Estudios de Economia Aplicada*, 34(1), lk 35–44.
- Arjakas, P., & Kurnitski, J. (2013) Hoonestuse (elamumajanduse) valdkonna arengukava 2030+ lähteolukorra analüüs. Kättesaadav aadressil: <https://energiatalgud.ee> , 14. aprill 2019.
- Baltic Housing Affordability Index (2019) Kättesaadav aadressil: https://www.swedbankresearch.com/english/baltic_housing_affordability_index/2019/q1/hai_q4_2018_final.pdf , 20. aprill 2019.
- Bazeley, P. (2013) *Qualitative Data Analysis : Practical Strategies*.
- Bergenstråhle, S (1997) Ungas boende. En studie av boendeförhållanden för unga i åldrarna 20-27 år. Stockholm: Boinstitutet.
- Boyack, A. J. (2015) Sustainable Affordable Housing. *Arizona State Law Journal*, Volume 50, Issue 2, Page 455
- Bramley, G. (1990) Access, affordability and housing need. Paper presented at ESRC Housing Studies Conference, University of Surrey, September 1990. Mimeo, Bristol: SAUS, University of Bristol.
- Clapham, D. (2005) *The Meaning of Housing: A Pathways Approach*. Bristol, Policy Press.
- Clark, W., Deurloo, M. C. & Dieleman, F. M. (1994) Tenure changes in the context of micro level family and macro-level economic shifts. *Urban Studies*, 31, pp. 137–154.
- Eurostat andmebaas. Kättesaadav aadressil: <https://www.stat.ee> , 8. aprill 2019.

- Feijten, P. & Mulder, C. (2005) Life-course experience and housing quality. *Housing Studies*, 20, pp. 571–587.
- Gray, J., Skates, H. ja Osterhaus, W. (2001) Innovative, affordable and sustainable housing. *CIB World Building Congress*, April 2001, lk 1–8.
- Gurstein, P. (2012) Affordable Housing as a Sustainability Strategy: Policy Implications for Canadian Cities, *Volume on Canadian Studies*, lk 26.
- Hauge, A., & Kolstad, A. (2007) Dwelling as an expression of identity. A comparative study among residents in high-priced and low-priced neighbourhoods in Norway. *Housing, Theory and Society*, 24(4), 272–292.
- Helemäe, J. (2018) Tööturu ebakindlust kogevad Eesti noored: vanemate ja sotsiaalsete võrgustike toetus täiskasvanuks saamisel.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (2000) *Soziologie des Wohnens* (2nd ed.). München: Juventa Verlag.
- Jansen, S. J. T. (2013) Why is Housing Always Satisfactory? A Study into the Impact of Preference and Experience on Housing Appreciation. *Social Indicators Research*, Vol. 113 (3), pp. 785–805.
- Jansen, S. J. T. (2014) Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preference and Choice? *Housing, Theory and Society*, Vol. 31 (3), pp. 254–276.
- Jones, G. (1995) *Leaving home*. Buckingham: Open University Press.
- Kendig, H. L. (1990) A life course perspective on housing attainment. *Housing Demography*, pp. 133–156 (Madison: University of Wisconsin).
- Khozaei, F., Ramayah, T. ja Hassan, A. S. (2012) A Shorter Version of Student Accommodation Preferences Index (SAPI). *American Transactions on Engineering & Applied Sciences*, 1(3), lk 195–211.
- Kinnisvara24 kinnisvaraportaali. (2018) Kätesaadav aadressil: <https://www.kinnisvara24.ee> , 29. aprill 2019.

- Kinnisvara24 statistika. (2018) *Eesti üürituru maht on üle 100 miljoni euro aastas*. Kättesaadav aadressil: <https://www.adaur.ee/kinnisvara24-statistika-eesti-uurituru-maht-on-ule-100-miljoni-euro-aastas/>, 2. mai 2019.
- Kinnisvara24 statistika. (2018) *Eesti üürituru maht on üle 100 miljoni euro aastas*. Kättesaadav aadressil: <https://www.adaur.ee/kinnisvara24-statistika-eesti-uurituru-maht-on-ule-100-miljoni-euro-aastas/>, 2. mai 2019.
- Lindell, E. (2019) Tallinna üüriturg globaliseerub. Kättesaadav aadressil: https://www.adaur.ee/uus-maa-tallinna-uuriturgglobaliseerub/?doing_wp_cron=1557046749.8929269313812255859375, 2. mai 2019.
- MacLennan, D. and Williams, R. (1990) *Affordable housing in Britain and America*. York: Joseph Rowntree Foundation. 92p. ISBN 1-872470-09-2.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. (2014) *Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008- 2013 täitmise lõpparuanne*. Kättesaadav aadressil: https://www.mkm.ee/sites/default/files/ema_20082013_taitmise_lopparuanne.pdf, 5. aprill, 2019.
- Mandic, S. (2008) Home-leaving and its structural determinants in Western and Eastern Europe: An exploratory study. *Housing Studies*, 23(4), lk 615–636. doi: 10.1080/02673030802112754.
- Mulliner, E. ja Maliene, V. (2011) Criteria for Sustainable Housing Affordability. *The 8th International Conference on Environmental Engineering*, lk 966–973.
- Nair, D. G. *et al.* (2005) A Conceptual Framework for Sustainable-Affordable Housing for the Rural Poor in Less Developed Economies. *The 2005 World Sustainable Building Conference*, lk 4429–4436.
- Ojamäe, L., Paadam, K. (2009) *Eluase. -Töö, kodu ja vaba aeg. Argielu Eestis aastatel 1985 2009*. (Toim.) Hansson, L. Tallinn.
- Oksanen, A. *et al.* (2017) Debt problems, home-leaving, and boomeranging: A register-based perspective on economic consequences of moving away from parental home. *International Journal of Consumer Studies*, 41(3), lk 340–352. doi: 10.1111/ijcs.12348.

- Paadam, K. ja Ojamäe, L. (2013) „Üürieluasemete kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs.“
- Randoja, K. (2018) *Eluaseime kättesaadavus Eesti noortele*. Uurimistö, Tallinna Tehnikaülikool, majandusteaduskond, majandusanalüüsi ja rahanduse instituut. Tallinn.
- Rahva ja eluruumide loendus 2011. Kättesaadav aadressil: <https://www.stat.ee/rel2011>, 45. märts 2019.
- Revington, N. (2018) Pathways and Processes: Reviewing the Role of Young Adults in Urban Structure. *Professional Geographer*, 70(1), lk 1–10. doi: 10.1080/00330124.2017.1288574.
- Roche, C. R., Flanigan, M. A. ja Copeland, P. K. (2010) „Student Housing: Trends, Preferences And Needs“, *Contemporary Issues In Education Research*, 3(10), lk 45–50. doi: 10.19030/cier.v3i10.238.
- Rugg, J., Rhodes, D. ja Jones, A. (2000) „The nature and impact of student demand on housing markets“, lk 1–45.
- Rüütel, E. (2013) *Linnakeskkonna ja elukoha eelistuste kujunemise põhimõtted Tartu linna näitel*. Magistritöö, Tartu Ülikool, loodus- ja tehnoloogiateaduskond, ökoloogia ja maateaduste instituut, geograafia osakond. Tartu.
- Kalmus, V., Masso, A. ja Linno, M. (2015) Kvalitatiivne sisuanalüüs. K. Rootalu, V. Kalmus, A. Masso, ja T. Vihalemm (toim), *Sotsiaalse analüüsi meetodite ja metodoloogia õpibaas*. Kättesaadav aadressil: <http://samm.ut.ee/kvalitatiivne-sisuanalyys>, 3. mai 2019.
- Susilawati, C. ja Miller, W. F. (2013) Sustainable and affordable housing: a myth or reality. *Proceedings of the 19th CIB World Building Congress*, lk 1–14.
- Tamm, E. (2018) Arco Vara prognoos 2018: Tallinlased otsivad soodsaid üüripindu ja paremaid perekortereid. Kättesaadav aadressil: <https://www.adaur.ee/arco-vara-prognoos-2018-tallinlased-otsivad-soodsaid-uuripindu-ja-paremaid-perekortereid>, 2. mai 2019.
- The Real State of Real Estate. (2016) – Consumer Reports. Vol. 81, issue 3, pp 26-29.
- Thomsen, J. ja Eikemo, T. A. (2010) Aspects of student housing satisfaction: A quantitative study. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(3), lk 273–293. doi: 10.1007/s10901-010-9188-3.

- Toompark, T. (2019) KV.EE: Konkurentsitihedaim üüriturg on kesklinnas. Kättesaadav aadressil: <https://www.adaur.ee/kv-ee-konkurentsitihedaim-uuriturg-on-kesklinnas/>, 2. mai 2019.
- Toompark, T., Hindpere, E. (2012) Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas? Tallinn: Kinnisvarakool OÜ.
- Vahtrik, V. (2018) *Taskukohane eluase*. Magistritöö, Eesti Kunstiakadeemia, arhitektuuri teaduskond. Tallinn.
- Wiesel, I. *et al.* (2012) Developing sustainable affordable housing: A project level analysis, *AHURI Final Report no. 183*, doi: 10.5339/qproc.2012.heartvalve.4.38.
- Wode, J. (2018) „Identifying the Factors That Motivate Students to Choose Off-Campus Housing“, *The Journal of College and University Student Housing*, 44(2), lk 44–64.
- World Commission on Environment and Development. (1987). *Our common future*.

LISAD

Lisa 1. Intervjuu plaan

Intervjuu plaan

I varasem eluasemekogemus ja taust

- Kust olete pärit ja millisel eluasemel olete elanud suurema osa oma elust?
(Juhul, kui on kolinud, millist peate oma lapseõlvekoduks)
- Iseloomustage lühidalt oma pere: millega tegelevad vanemad ja õed-vennad (kui on)
- Kas ja kus ise praegu töötate?
- Kus kandis ja milline on teie praegune eluase? Kas peate seda koduks?
(vanematekodu vs üürikorter)

II Otsus ja valik üürieluaseme kasuks

- Millistel põhjustel olete otsustanud oma õpingute-aegset eluaset üürida?
- Milliseid teisi alternatiive oleks olnud, võrdlus nendega (ühiselamu, ostmine, vanematekodu – kui on lähedal)?
- Milliseid strateegiaid kasutasite/eelistate üürikorteri leidmiseks / milliseid strateegiaid veel kasutate? Kuidas leitakse infot?
- Kuidas hindate võimalusi – nii enda jaoks kui noorte ja üliõpilaste jaoks üldiselt - sobiva üürikorteri leidmiseks? Sh nii kvaliteet kui hind? Asukoht?
- Kuidas hindate üürikorterite pakkumist üldiselt?

III Üürieluaseme kogemus

- Mõeldes nii enda kogemusele kui võimalusel ka teiste tudengite kogemustele (ja tuues esile, millest parasjagu räägib), palun hinnake oma kogemust üürikorteri(te)s:

- Milline on kogemus korteri seisukorra ja kvaliteediga (asukohast kuni sisustuse/siseviimistluseni)? Millised on olnud ootused? Millega on olnud rahul, millega mitte (miks)?
-

Lisa 1 järg

- Kuidas on olnud suhe üürileandjaga – mida hindab, mida laidab? Kuidas on üüritingimused olnud fikseeritud – kas /miks see on olnud / ei ole olnud oluline üürimise juures?
- Kuidas hindate oma eluasemekulusid ja milliseid allikaid kasutate nende katmiseks (ise, vanemate toel (osaline/täielik), vm)?
- Kas ja kuidas erinevad ootused ja hinnangud üürikorterile ja ostuks valitavale korterile? Miks?

IV Plaanid pärast õpingute lõpetamist

- Millised plaanid on teil seoses eluasemega peale ülikooli lõpetamist?
- Millisena näete oma võimalusi pärast õpingute lõppu: üürida, osta, midagi muud? Miks? Millisena näete erinevate valikute eeliseid ja piiranguid?
- Kui üürida, siis miks, millist eluaset ja kus, millistel tingimustel eelistatavalt, kui kaua (elufaasidele mõeldes)?
 - Kui oleks võimalik, kas kaaluksite võimalust avaliku sektori üürieluasemel (munitsipaalkorter) elada? Millised oleksid eeldatavad eelised? Kas sedalaadi üürieluasemeid peaks praegusest enam olema, miks?
- Kui osta, siis miks, mis võib seda takistada, mis soodustada, milline eluase ja kus?
- Kui osutub vajalikuks vanematekodusse tagasipöördumine, kas see tuleks kõne alla? Millisel juhul?
- Kui palju ja mil moel hoiate end kursis eluasemehindadega, laenutingimustega, KredExi toetustega?
- Kas ja mil moel ja mil määral võivad eluasemekulusid (sh ostu) toetada vanemad või muud sugulased? Kui vajalikuks ja/või võimalikuks sellist toetust hindate?
- Kuivõrd ja kuidas võivad mõjutada eluasemevalikuid
 - välismaale siirdumine (töö, õpingud vms)?
 - pereeluga seotud valikud?
 - Tööelu?
- Milline oleks ideaalis tuleviku eluase? Milline peaks olema eluase, kus tulevikus kodu luua? Mis oleks äge koht elamiseks? (tüüp, milline maja, asukoht, omandisuhe jms)