

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

**Ürieluaseme kättesaadavus ja vajadus.
Üliõpilaste hinnangute analüüs**

Uuringuraport

Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskond,
linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp

Tallinn 2013

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Uuringu metodoloogia	4
2. Üliõpilaste eluasemesituatsioon	6
2.1 Üliõpilase võimalused: ühiselamukohad ja eraüürisektor Eestis	6
2.2 Üliõpilaste eluasemetingimused	7
2.3 Majanduslik toimetulek ja eluasemekulud	9
3. Hinnangud üürieluasemekogemusele	11
3.1 Eluasemesituatsioon: elamutüübid, ruumikasutus, üürimisviisid	11
3.2 Üürieluaseme valikud: hoiakud ja motiveeritus	12
3.3 Hinnangud üüritavale eluasemele	16
3.4 Hinnangud üürisuhetele ja üürimistingimustele	21
4. Eluaseme-eelistused: üürimine ja ostmine tulevikuperspektiividena	28
4.1 Hoiakud eluaseme ostu suhtes	28
4.2 Teadlikkus riiklikest soodustustest eluasemeostjatele	29
4.3 Üürimine – võimalik alternatiiv kinnisvara ostule	31
Kokkuvõte	35
LISA 1. Ülikoolide majutustingimuste võrdlus	40
LISA 2. Üürieluasemesektori käsitlusi Euroopa riikides	42

Sissejuhatus

Käesolev uurimistöö „Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs“ on teostatud vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt püstitatud lähteülesandele, uurida ja analüüsida üürieluasemete vajadust ja kättesaadavust kõrgharidust omandavate ja perspektiivis spetsialistidena tööturule sisenevate noorte kogemuste ja hinnangute põhjal.

Uuringu eesmärgiks on esialgne probleemistiku kaardistamine nii praeguse kui potentsiaalse üürniku positsioonilt eelkõige erasektoris (kui peamine üürieluasemete pakkuja), lähtudes haritud noorte sihtgrupi eelistustest, vajadustest ja võimalustest eluaset üürida.

Uuringu laiemaks eesmärgiks on selgitada vajadust riigi sekkumiseks üürisektori arendamisse läbi regulatsioonide ja/või investeringute, toetamaks muuhulgas ka uute üürielamute ehitamist, ning tervikuna eluasemesektori korrastamisse ja kujundamisse.

Selleks, et mõista sotsiaalsete gruppide huvide ja muutuvate vajaduste taustal nõudluse kujunemist üürieluasemete järele nii erasektoris kui avalikus sektoris, mis on erinevate Eestis ja mujal Euroopas teostatud eluasemevaldkonna uuringute andmetel jätkuvalt arvestatav või kasvanud, viidi läbi kvantitatiivne uuring Tallinna ja Tartu avalik-õiguslike ülikoolide üliõpilaste seas. Põhiandmestik koguti elektroonilise küsitluse teel ning seda täiendavad Statistikaameti andmed elamistingimuste kohta ja ülikoolidelt kogutud informatsioon üliõpilasmajutuse kohta. Uuringuga kogutud andmete analüüs võimaldab sissevaadet erineva eluasemekogemusega, sh üürimise kogemusega, noorte probleemidesse kinnisvara- ja kitsamalt üüriturul; nende hinnangutesse eluaseme kättesaadavusele, üürisuhetele ja eluaseme üürimistingimustele, eluaseme kvaliteedile eelkõige üürisektoris; teadlikkusse riiklikest toetuskeemidest; kavandatavatesse individuaalsetesse eluasemestrategiezesse ning nendega seotud eelistustesse ja ootustesse eluasemesektori arendamise suhtes.

Uuringu teostas TTÜ majandusteaduskonna linna- ja eluasemeuuringute grupp: Katrin Paadam (kontseptsioon, metodoloogia, analüüs), Liis Ojamäe (metodoloogia, kontseptsioon, andmestiku analüüs), Kristel Siilak (uuringu läbiviimise korraldus), Agnes Altmets (üliõpilasmajutuse andmete kogumine)

Linna- ja eluasemeuuringute grupp tänab kõiki küsitlusele vastajaid ning ülikoolide ja nende allasutuste esindajaid, kes võimaldasid meile uuringuteadete edastamist üliõpilastele ja palutud informatsiooni üliõpilaste arvude ja ühiselamukohtade kohta.

1. Uuringu metodoloogia

Analüüsi aluseks olev põhianndestik koguti elektroonilise küsitluse teel ajavahemikul 19.sept.-30.okt.2013. Ülikoolide esindajate vahendusel edastati Eesti avalik-õiguslike ülikoolide bakalaureuse-, magistri- ja integreeritud õppe üliõpilastele e-kiri koos palvega täita elektrooniline küsimustik osutatud veebiaadressil.

Ankeedi täitnud üliõpilaste põhinäitajad vastavad üldjoontes vastavatele näitajatele üldkogumis (kõik avalik-õiguslike ülikoolide üliõpilased bakalaureuse-, magistri- ja integreeritud õppes), v.a. sugu, kus algselt mõnevõrra ülesindatud naiste osakaal on kaalutud üldkogumile vastavaks.

Andmete korrastamise järgselt uuringu N=2724, põhinäitajad:

Tabel 1. Valimi üldandmed

	Osakaal vastanutest
<i>Sugu</i>	
Naine	59%
Mees	41%
<i>Elukoht</i>	
Tallinn	53%
Harjumaa	7%
Tartu	32%
Tartumaa	3%
Muu	6%
<i>Sünniaeg</i>	
1992 ja hiljem	37%
1988-1991	37%
1978-1987	21%
1977 ja varem	4%
<i>Õppetase</i>	
Bakalaureuseõpe	61%
Magistriõpe	31%
Integreeritud õpe	8%
<i>Õppevaldkond</i>	
Haridus	9%
Humanitaaria ja kunst	11%
Sotsiaalteadused, ärimus ja õigus	30%
Loodus- ja täppisteadused	16%
Tehnika, tootmine ja ehitus	25%
Põllumajandus	6%
Tervis ja heaolu	2%
Teenindus	1%

Kuna küsimustik koostati vaid eesti keeles, tuleb arvestada, et tulemused peegeldavad eeskätt eestikeelsete tudengite kogemusi ja hoiakuid.

Erasektori üürnikeks on arvestatud nii need tudengid, kes elavad eraomanikule kuuluval eluasemel, kui ka need, kes elavad tuttavale või sugulasele kuuluval eluasemel ja kellel kaasnevad sellega kulud (üürimaksud ja/või kommunaalkulude tasumine).

Andmeid on analüüsitud tarkvaraga IBM SPSS Statistics 21.

Taustaandmed üliõpilaste eluasemetingimuste ning Eesti üürisektori kohta on kogutud ülikoolidelt ja nende allasutustelt (ühiselumuvõimalused) ja Statistikaametist (REL 2011 andmed üürieluasemete kohta).

2. Üliõpilaste eluasemesituatsioon

2.1 Üliõpilase võimalused: ühiselamukohad ja eraüürisektor Eestis

Kuna ühiselamu ning eraüürisektor moodustavad üliõpilastele peamised uuringu fookuses olevad alternatiivid enda või vanemate omanduses olevale eluasemele, on alljärgnevalt toodud lühiülevaade vastavatest struktuursetest võimalustest Eestis.

Ühiselamukohtade kättesaadavus ja tingimused on ülikoolides erinevad (detailsem info vt Lisa 1). Tallinna ülikoolides moodustab ühiselamukohtade osakaal üliõpilaste arvust keskmiselt 13% (TLÜs 10%, TTÜs 15% ja EKA+EMTA ühiselt 17%), Tartus on see 26% (TÜ 25% ja EMÜ 33%). Ühiselamute haldajate esindajatelt saadud informatsiooni alusel on ühiselamukohtade järjekorrad sesoonsed, st sügisel tekkivad järjekorrad lahenevad enamikes ülikoolides õppeaasta jooksul. Aastaringsetel püsivate järjekordade peapõhjusena tuuakse sobivamat ühiselamukohta taotlemaid üliõpilasi, peamiselt tähendab see soovi saada privaatsmaid tingimusi. Ühiselamukoha hind varieerub ulatuses 28,90 EUR – 178,50 EUR, millele lisanduvad kommunaalkulud.

Eesti eraüürisektori kohta üldiselt pärinevad kõige täpsemad kasutada olevad andmed 2011 a. rahva- ja eluruumide loendusest.

Tabel. 2.1. Leibkonnad tavaeluruumis eluruumi kasutamise aluse järgi, Eesti, 31.12.2011

Kasutamise alus	Osakaal vastanutest
Omanik	79%
Üürnik	9%
Muu (eluruumi kasutamise eest ei maksa üüri, võib tasuda kommunaalmakseid)	11%
Teadmata	1%

Allikas: REL 2011, Statistikaamet

REL 2011 andmetel üürib oma eluaset 9% Eesti leibkondadest, Tallinnas on see näitaja 12% ja Tartus 17%. Omanikuasustuse osakaal on Eestis tervikuna 79% ja 11% leibkondadest kasutab teisele omanikule kuuluvat eluruumi ilma selle eest üüri maksmata (sh võib tasuda kommunaalmakseid)¹.

Üürisektor on valdavalt moodustunud eraisikutele (elukohaga Eestis) kuuluva kinnisvara baasil: 6% kõigist Eesti leibkondadest üürib eluaset teiselt Eesti elanikult, Tallinnas on vastav näitaja 9% ja Tartus 14%. Avaliku sektori üürieluase on marginaalse tähendusega, Eestis tervikuna puudutab see 1% leibkondadest, Tallinnas 2%.

Üürnike kasutada on Eesti keskmisest vähem eluruumi pinda: 23 m² elaniku kohta (Eesti keskmine: 30,5 m²); keskmine tubade arv elaniku kohta on üürnikel 0,99 (Eesti keskmine: 1,24, REL 2011). Valdav osa üürieluasemetest asub korterelamutes (93%).

¹ 2006 Sotsiaaluuringu andmetel kasutas Eestis eluruumi tasuta (ilma üüri maksmata) 8% leibkondadest (autorite arvutused).

2.2 Üliõpilaste eluasemetingimused

Küsitlusele vastanud üliõpilastest elab neljandik (26%, vt tabel 2.2) vanematele kuuluval eluasemel (sh nii koos vanematega kui ka üksi, teiste pereliikmetega jms), 33% üürib eluaset, võrdselt 18% elab ühiselamus või endale/partnerile² kuuluval eluasemel.

Tabel 2.2. Eluase ja selle kasutamise alus

	Osakaal vastanutest
Üürib eluaset eraomanikult	33%
Elab vanematele kuuluval eluasemel	26%
Elab ühiselamus	18%
Elab endale või partnerile kuuluval eluasemel	18%
Kasutab sugulaste-tuttavate eluaset tasuta	2%
Üürib eluaset avalikult sektorilt	1%
Midagi muud	2%

Elukoha lõikes eristub ühiselamus elavate üliõpilaste osakaal: suurem on see Tartus (50%), väiksem Tallinnas (16%). Osaliselt võib selle põhjuseks pidada asjaolu, et Tartu üliõpilaste seas on enam neid, kes on ülikooli õppima asunud mujalt (74%, Tallinnas sama näitaja 55%), samuti on Tartus ühiselamukohtade arv suurem (vt ka Lisa 1).

Tartus on aga suhteliselt vähem endale, partnerile või vanematele kuuluval eluasemel elavaid üliõpilasi. Seetõttu ei ilmne erinevusi Tartu ja Tallinna vahel eraüürisektori osakaalus, mille kasutajateks osutus kokku 33% vastanutest (n=907)³, sh ka sellised sugulasele-tuttava eluasemel elavad tudengid, kes tasuvad selle eest kommunaalkulusid ja/või maksavad üüri ja kes moodustavad enamiku (79%) sugulase-tuttava eluaseme kasutajatest.

Üle poolte (57%) ühiselamuelanikest kuulub noorimasse vastajate gruppi (1992 ja hiljem sündinud); samas on nii selles kui järgmises vanusegrupis suurimaks eraüürisektori osakaal, mis kahes vanemas vanusegrupis asendub eraomandi domineerimisega (vt Tabel 2.3).

² Ankeedis sõnastatud: elukaaslane/abikaasa

³ Ka varasemates ülikoolides läbi viidud uuringutes (Toobal 2013 TÜ, Altmets jt 2011 TLÜ) on leitud, et ca 25%...30% tudengitest üürivad oma eluaset.

Tabel 2.3. Eluruumi kasutamise alus, sünniaja lõikes

	1992 ja hiljem	1988-1991	1978-1987	1977 ja varem
Üürib eluaset eraomanikult	33%	38%	29%	19%
Elab vanematele kuuluval eluasemel	30%	29%	18%	4%
Elab ühiselamus	27%	17%	6%	3%
Elab endale või partnerile kuuluval eluasemel	5%	12%	43%	72%
Kasutab sugulaste-tuttavate eluaset tasuta	2%	2%	1%	-
Üürib eluaset avalikult sektorilt	1%	1%	1%	1%
Midagi muud	2%	1%	2%	1%
Kokku	100%	100%	100%	100%

20% üliõpilastest elab eramus vm väikeelamus⁴ (peamiselt vanemate ning enda/partneri omanduses oleva eluaseme puhul) ning 80% erineva suurusega korterelamutes (sh ka ühiselamud).

Nii, nagu kogu eluasemefondis, domineerivad ka üliõpilaste eluasemete puhul NL perioodil ehitatud elamud (53%, vt tabel 2.4), 23% vastanutest elab viimase kahe kümnendi jooksul valminud elamus. 13% vastanutest ei osanud oma elamu ehitusaega hinnata.

Tabel 2.4. Hinnang elamu ehitusajale

	Osakaal vastanutest
Enne II MS	11%
Pärast II MS – 1950d	6%
1960d-1980d	47%
1990d ja hiljem	23%
Ei oska öelda	13%

Erasektori üürieluasemeid on keskmisest mõnevõrra enam NL perioodil ehitatud elamutes (60% erasektori üürikorteritest ehitatud pärast II MS-1980d), vastaja/tema partneri omandis olevate eluasemete puhul on keskmisest enam pärast 1990d ehitatud eluasemeid: sellest grupist 30% omab eluaset uuemas majas.

66% vastanute käsutada on kogu eluruum (nt korter, eramu, ühiselamuboks tervikuna, vt tabel 2.5).

Tabel 2.5. Eluruumi kasutamise viisid

Eluruumi kasutamine	Kõik	Ühiselamu-elanikud	Erasektori üürnikud
Kasutab kogu eluruumi	66%	10%	65%
Kasutab ühte või mitut tuba	16%	20%	23%
Jagab tuba mitte-pereliikmega	18%	70%	12%
Kokku	100%	100%	100%

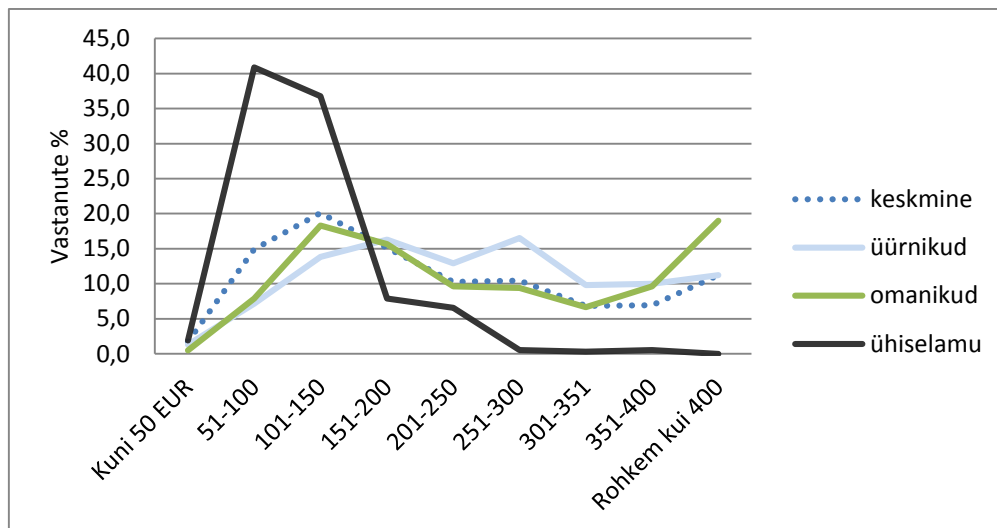
⁴ Eramu, kahepereelamu, ridaelamu, talu

16%-l on isiklikuks kasutamiseks üks või mitu tuba suuremas eluruumis ning 18% peab mittepereliikmega jagama ka tuba. Viimane näitaja on arvatult kõrge ühiselamute puhul, mis osutus ka üheks peamiseks põhjuseks (privaatsus-puudus), mille tõttu võimalusel ühiselamukohast loobutakse. Siiski ka erasektori üürikest vaid 2/3 kasutab üksi või oma perega kogu eluruumi, 1/3 peab või eelistab seda erinevatel põhjustel jagada (lähemalt vt Ptk 3).

2.3 Majanduslik toimetulek ja eluasemekulud

Igakusele eluasemele kulutatavale summale (aasta keskmisena) antud hinnangud on peamiselt mõjutatud eluaseme tüübist. Madalaimad on need ühiselamus (enamikul jääb alla 200 EUR, vt ka ptk 2.1 ja Lisa 1 ühiselamute hinnataseme ülevaadet), üsna võrreldavad hinnangud on antud erasektori üürikest ning eluaseme omanike poolt (vt Joonis 2.1). 44 inimest ei soovinud antud küsimusele vastata.

Joonis 2.1. Hinnang igakusele eluasemele kulutatavale summale, aasta keskmisena



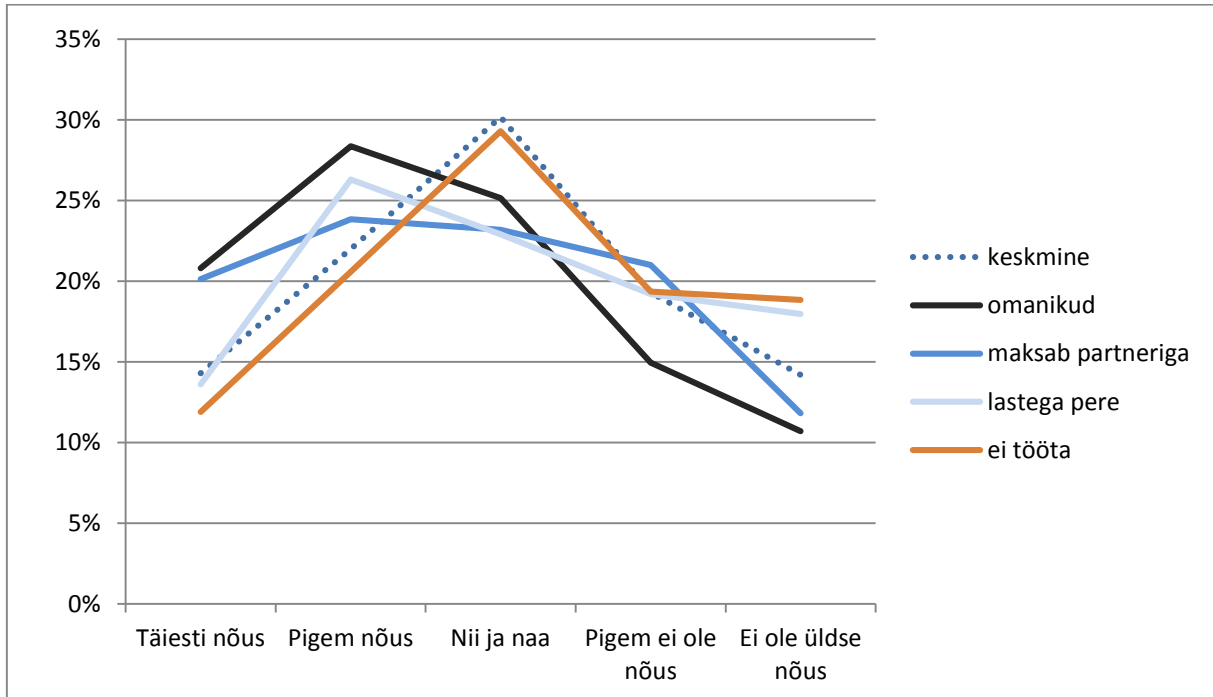
Märkus: vastajal paluti juurde arvestada ka elukaaslase/abikaasa poolt makstud summad juhul, kui kulud on jagatud

Eluasemekuludele antud hinnangutes ilmnevad erinevused elukoha ning vanuse lõikes on peamiselt seletatavad eespool käsitletud erinevate eluaseme ja selle valdamise vormidega: madalamapoolseks on kulusid hinnatud Tartus (60% puhul jäävad eluasemekulud alla 200 EUR kuus, Tallinnas vastav näitaja 48%) ning nooremate vastajate poolt (1992 ja hiljem sündinutest 61% ning 1987 ja varem sündinutest 42% eluasemekulud jäävad alla 200 EUR kuus).

Eluasemekulusid tasub ise täies mahus 31% vastanutest, koos partneriga tasub 26% ja vanemad tasuvad täies mahus 14% üliõpilaste eluasemekulusid.

Majanduslikku toimetulekut ehk sissetulekute vastavust igakuistele kuludele on keskmisest paremaks hinnanud eluaseme omanikud (vt joonis 2.2, 49% „täiesti“ või „pigem“ nõus, et tulud vastavad kuludele); üürikestel ja ühiselamute elanikel on see võrreldav valimi keskmiste näitajatega (vastavalt 36%). Keskmisest parema hinnangu majanduslikule toimetulekule andsid ka täiskohaga töötavad tudengid

(50% „täiesti“ või „pigem“ nõus, et tulud vastavad kuludele); madalam on see hinnang mittetöötavatel tudengitel (vastavalt 33%); lastega perede seas on keskmisest enam nii neid, kes enda tulusid piisavaks hindavad (vastavalt 40%) kui neid, kelle kulud ületavad tulusid (vastavalt 37%, valimi keskmine 27%). Nii üksi kui koos partneriga elavate üliõpilaste hinnangud oma majanduslikule toimetulekule olulisel määral keskmisest ei erine.



Joonis 2.2 Hinnang oma sissetulekute piisavusele igakuiste kulude katmiseks

Küsitletud üliõpilastest töötab täistööajaga 27% ja ei tööta 34%. Siinkohal ilmnevad erinevused elukoha alusel: enam on täiskohaga töötavaid üliõpilasi Tallinnas (32%, Tartus 15%) ja vastavalt mittetöötavaid Tartus (44%, Tallinnas 29%); samas ei ilmne olulisi erinevusi Tallinnas ja Tartus elavate üliõpilaste vahel hinnangutes oma majanduslikule toimetulekule.

Lastega peresid on küsitletute seas 13% (309), tegemist on peamiselt vanemate tudengitega (üle poolte sünniaasta 1987 ja varem), neist 61% on ise eluaseme omanikud ning 18% erasektori üürnikud. Kuigi ka lastega üliõpilasperede seas on just eluaseme omanikud hinnanud oma majanduslikku toimetulekut keskmiselt kõrgemalt (48% „täiesti“ või „pigem“ nõus, et sissetulekud on kulude katmiseks piisavad, erasektori üürnikest lastega peredel sama näitaja 33%), siis ligi kolmandik (31%) lastega eluasemeomanikest ei hinda oma sissetulekuid igapäevaste kulude katmiseks piisavaks; erasektoris üürivatest lastega peredest ei pea tulusid piisavaks 41%.

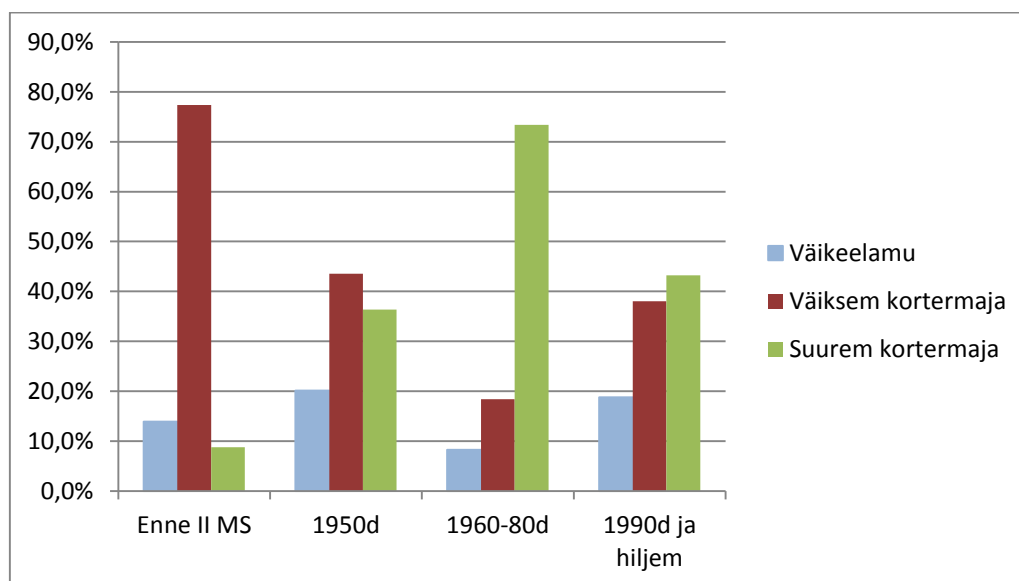
3. Hinnangud üürieluasemekogemusele

3.1 Eluasemesituatsioon: elamutüübid, ruumikasutus, üürimisviisid

Valdav osa Tallinna ja Tartu üliõpilastest üürib eluaset eraüüriturul tegutsevate kinnisvaraomanikelt; vaid viiendik üürib eluaset sugulastelt või tuttavatelt, kelle hulgas nooremate üliõpilaste osakaal on teistest 5-6 protsendipunkti võrra kõrgem. Valdavalt asub üüritav eluase linnades, kus asub ülikool; väljapool ülikoolilinna (Harjumaal ja Tartumaal) üürib õpingute ajal eluaset erinevat tüüpi elamutes (suurem osakaal väikeelamutel) 6% küsitletutest.

Peamiselt üüritakse eluaset mõlemas linnas kortermajades. Üle poolte (57%) üürib korterit Eesti suuremate linnade elamutüüpide struktuuris domineerivates 1960-1980ndatel ehitatud paljukorterilistes suurelamutes. Ligi kolmandik (32%) üürib eluaset väiksemates (kuni 30 korteriga) kortermajades ja kümnendik väikeelamutes (11%) – eramutes, kahepereelamutes või ridaelamutes.

Keskmiselt viiendik (22%) üüritavatest eluasemetest asub vanemates elamutes (ehitatud enne II Maailmasõda kuni 1950ndateni, vt joonis 3.1), kümnendik alates 1990ndatest ehitatud uuemates elamutes. On tähelepanuväärne ja samas ka tüüpiline (varasematele eluasemevaldkonna uuringutele tuginedes), et 17% küsitletud üliõpilas-üürnikest ei ole teadlikud, millisest ajastust või ehitusperioodist pärineb hoone, kus nad eluaset üürivad.



Joonis 3.1 Üürieluasemete ehitusaeg ja elamutüüp

Kõikides elamutüüpides üüritavatel eluasemetel on valdavalt olemas elementaarsed elamiseks vajalikud tingimused: soe vesi (97%), vannituba (99%), tualett (97%), köök või kööginurk (99%); keskküte on 80% üüritavatel eluasemetel. Omaniku poolt on üürijate kasutusse antud enamasti ka külmkapp (88%) ja pesumasin (70%). Vaid kümnendik üüritavatest eluasemetest ei ole möbleeritud; ülejäänud jagunevad võrdselt kas möbleeritud või osaliselt möbleeritud üürieluasemeteks.

Ligi pooled üliõpilased üürivad kahte tuba (47%), veidi üle kolmandiku ühte tuba (34%) ja ligi viiendik 3 või enam tuba (19%). Olulisi erinevusi Tallinnas ja Tartus üüritavate tubade arvus ei ole, nagu ka üürnike kasutuses oleva ruumi suuruses – mõlemas linnas on võrdselt üürnikke, kelle kasutuses 20m², 31-40m² ja 41-50m² elamisruumi (igas grupis viiendik) ning veidi vähem (17%) on nii 21-30m² kui 51 ja enama m² kasutajaid (ülejäänud ei oska ruumi suurust määratleda). Mõnevõrra eristub suuruselt marginaalne eramusektori üürnike grupp, kus 3 või enama toa üürijate osakaal moodustab 45%. Ka teine marginaalne grupp – lastega pered – eristub suurema osakaaluga 3 või enama toaliste korterite üürimisel (35%, võrreldes üheliikmeliste leibkondadega – 9% või koos partneriga moodustuvate kaheliikmeliste leibkondadega – 11%, kes üürivad 3 või enam tuba). Küsitlusandmete põhjal võib väita, et üliõpilaste poolt üüritavate tubade arv suureneb vastavalt leibkonnatüübi muutumisele: üksi elavate üliõpilaste seas on enam neid, kes üürivad pigem ühte tuba ning paarisuhtes üliõpilaste seas neid, kes üürivad pigem kahte kui ühte tuba (vt Tabel 3.1).

Tabel 3.1 Kasutada olevate tubade arv üürieluasemel, leibkonnatüüpide lõikes

	Kuni 1	2 tuba	3 või enam	Kokku
Elab üksi	59%	33%	9%	100%
Elab kahekesi partneriga	34%	55%	11%	100%
Lastega pere	9%	56%	35%	100%

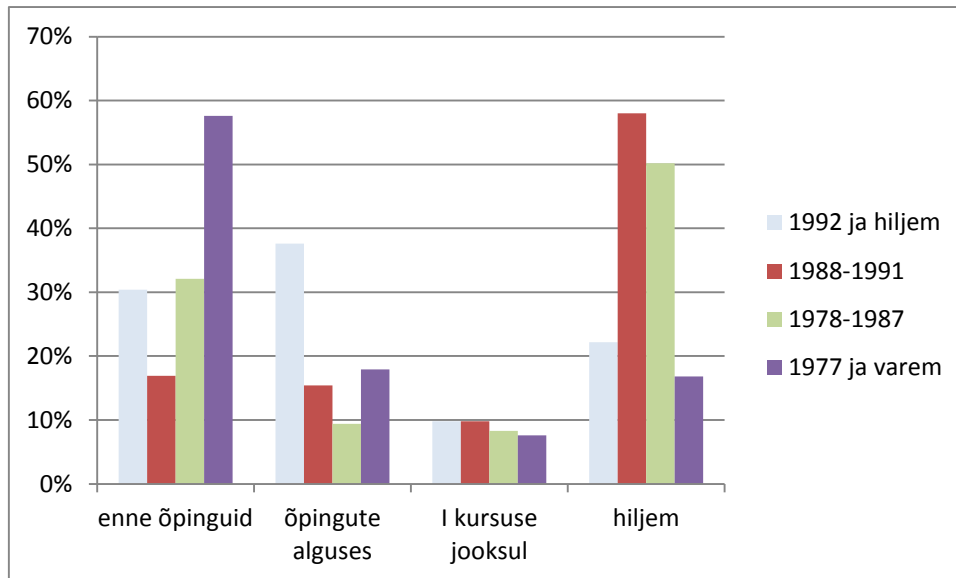
Üürimise viisid erinevad ootuspäraselt õppetasemete lõikes: kui bakalaureuseõppes üüritakse eluasest sagedamini koos õpingukaaslastega või sõpradega (35%; nooremate üliõpilaste hulgas kuni 42%), siis magistriõppes on enam neid, kes on alustanud paarisuhtet ja jagavad üürieluaset partneriga (43%; vanemate üliõpilaste hulgas 46%). Võrreldes meesüliõpilastega on naisüliõpilaste hulgas enam paarisuhtes eluaseme üürijaid (vastavalt 30% ja 40%). Peamiseks põhjuseks, miks eluasest õpinguperioodil koos kaaslastega üüritakse on majandusliku iseloomuga – soovitakse kulusid kokku hoida (94%). Ligi pooled küsitletuist väidavad ka, et üüriturg ei paku piisavalt sobivaid eluasemeid omaette üürimiseks (46%) ning vaid viiendik (21%) eelistabki kaaslastega koos elamist omaette elamisele.

Eluasemeüürnike grupp jaguneb üürimisviisidelt järgmiselt: üksi üürijad - 26%, paarisuhtes üürijad – 36%, sõprade-õpingukaaslastega üürijad – 33%; väike grupp – 5% - üürijatest esindab erinevaid üürimisviise (näit. koos mõne teise oma või elukaaslase perekonnaliikmega, sugulasega).

3.2 Üürieluaseme valikud: hoiakud ja motiveeritus

Uuringuperioodil kasutatavale eluasemele oli neljandik (26%) küsitletuist elama asunud enne õpingute algust, kolmandik (32%) õpingute alguses või esimese kursuse jooksul ja alla poolte (42%) hilisemal õpinguteperioodil. Seejuures iseloomustab hilisem valik pigem vanemaid üliõpilasi (näit. 1988-1991 sündinud – 58%, 1978-1987 sündinud – 50%, võrreldes 1992 ja hiljem sündinutega – 22%). Kolmekümnendates eluaastates üliõpilaste hulgas, kelle eneserealisatsioonile haridusvaldkonnas on tõenäoliselt eelnenud lahkumine vanematekodust ning iseseisva töö- ja perekonnaelu alustamine oluliselt varem võrreldes nooremate üliõpilastega, on enam neid, kes on oma eluasemevalikud

üürieluaseme kasuks teinud enne õpingute algust (58%). Pooled sellest vanusgrupist omavad pikemaajalist üürimiskogemust. (vt Joonis 3.2)



Joonis 3.2. Üliõpilasüürnike eelmine elukoht, vanusgruppide lõikes

Märkus: vanimas vanusgrupis ei olnud neid, kes praegusele üürieluasemele oleks asunud ühiselamust.

Küsitletud üürnike seas omab üürimise esmakogemust kolmandik (34%) küsitletuist, teise üürieluaseme kogemus on ligi kolmandikul (29%) ning kolmandat eluasest üürib 17% küsitletutest; ülejäänutel on erinev enamate eluasemete üürimise kogemus. Varasem üürieluasemekogemus on igati loogiliselt vanematel üliõpilastel, kellest ka marginaalne osa omab tüüpilistest erinevat eluasemekogemustest (näit elamine elukaaslase vanemate juures).

Eluaseme üürimine näib olevat kujunenud oluliseks alternatiiviks majutumisele ühiselamusse, mida näitavad eriti kujukalt noorema küsitletute grupi (üle kolmandiku uuringus osalenud üürnike tervikkogumist) valikud, millest kahe kolmandiku puhul (68%) on tegemist otse vanematekodust praegusele üürieluasemele asumisega; viiendik omab varasemat üürieluasemekogemust (20%) ja vaid kümnendik on siirdunud üürisektorisse läbi eelneva ühiselamukogemuse (vt ka Joonis 3.2). Küsitletud üliõpilasüürnike seas tervikuna on eelneva ühiselamukogemusega üliõpilasi vaid 14%, mis osutab valdavalt väljakujunenud üürieluaseme eelistusele antud grupis.

Seejuures on naisüliõpilaste seas enam neid, kellel on ka varasem üürimise kogemus (40%, meesüliõpilaste seas 30%) ning meesüliõpilaste seas on vastavalt enam otse vanematekodust üürieluasemele siirdunud (vastavalt 54%, naisüliõpilaste seas 40%). Vaatamata teatavale erinevusele nais- ja meesüliõpilastest üürivate kontingendi hoiakutes, ei soovinud õpingute ajaks ühiselamusse asuda 80% kõigist küsitletud üliõpilasüürnikest (seda võimalust välistasid kategooriliselt 59% naistest ja vastavalt 45% meestest). Naisüliõpilaste mõnevõrra suuremat orienteeritust omaette elamisele võib seletada suurema orienteeritusega paarisuhte alustamisele. 28% toob üürieluasemele siirdumise põhjuseks ühiselamukohtade puudumise; kusjuures vaid 11% nimetab seda peamise põhjusena (vt ka Tabel 3.2).

Üürieluaseme valiku õigustuseks räägivad eluasemekvaliteediga seotud asjaolud, mis tuuakse esile võrdluses juba kogetud elamisega ühiselamus: võimalus valida asukohta (näit. lähemale õppehoonetele või kesklinnale), võimalus autonoomseteks eluaseme kasutust ja korrashoidu (sh tualett, pesemisruumid, köök) puudutavate otsuste tegemiseks, õppimist võimaldav rahulik miljö, puudub võõrastega kohanemise vajadus, võimalus valida vabalt (korterit)kaaslast, võimalus jagada eluasemekulusid. Mõned ankeetküsitluses vabalt väljendatud arvamused:

„(tuba ühiselamus) käis üle majanduslike võimete. Odavamad ühiselamud on suhteliselt elamiskõlbmatud“

„Ühiselamus on liiga palju võõraid ... ehk, keda ma ei usalda“

„Oleksin edasi elanud ühiselamus, kui seal ei oleks olnud kohutavat käitumist kaaselanike poolt (...) olin ainuke, kes koristas, vaatamata koristusgraafikule; rõdule raputati oma prügikotte tühjaks“

„(...) Elasin terve aasta omaette toas. Septembris kolis minu tuppa uus üürnik. Polnud sellega üldse harjunud. Nädalaga suutsin välja kolida. Seekord siis üürikorterisse“

„Mul on võimalus välja puhata“

„Minu eesmärgiks on õppida, mitte „pidu panna!“

„On olemas majanduslik võimalus elada üksinda suures korteris, ebamugav ühiselamu ei tulnud kõne allagi“

Tabel 3.2 Üürieluaseme valiku põhjused

	See kindlasti	Ka see	See kindlasti mitte	Raske öelda	Kokku
Ei soovinud asuda ühiselamusse	53%	27%	5%	15%	100%
Ei olnud ühiselamukohti	11%	17%	30%	41%	100%
Soovis vanemate juurest eraldi asuda	14%	10%	5%	71%	100%
Alustas kooselu/abiellus	21%	18%	4%	57%	100%
Ei olnud majanduslikult võimalik osta	65%	25%	3%	7%	100%
Ei soovinud seotust eluasemelaenuga	53%	27%	7%	12%	100%

Tabelis 3.2 toodud andmetest nähtub, et üürieluaseme valikut põhjendatakse valdavalt ka majandusliku suutmatusega soetada oma eluase (90% üürnikest, kellest 65% väidab seda kindlasti ja 25% toob esile ühe põhjusena muude hulgas). Samas väidab 80% üürnikest, et praeguses elustaadiumis ei sooviks nad end ka laenukoormusega siduda; seda enam, et ei teata, millise linnaga või muu asukohaga on seotud tulevane töö- ja pereelu. Isegi ressursside olemasolul ei nähta konkreetsel kinnisvarainvesteeringul mõtet, kuna tulevik on määratlematu. Küll aga osutavad nii ressursi puudumisest lähtuvad põhjendused kui soovimatus laenu võtta selgelt eluaseme omamise põhimõttelisele eelistamisele üürimisele ja perspektiivsele orienteeritusele investeerida tulevikus eluasemevarasse. Ülikoolis õppimise ajal kompenseerib üürimise võimalus arvestataval määral eluaseme puudumist individuaalses omandis. See on ühtlasi võimalus alustada iseseisvat elu. Nii

põhjendasid eluaseme üürimist sooviga vanematest eraldi elama asuda 24% üürnikest; seoses abielu või kooseluga vajas omaette eluaset ja otsustas üürimise kasuks 40% üürnikest.

Olenevalt elufaasist võib praeguse eluaseme üürimine olla seotud muude perekondlike põhjustega (lapse sünd, lahutus, lahkuminek partnerist, juhuslikult vabanenud lähedase sugulase korter, maja või vaba tuba) - need on antud uurimuses esinenud üksikjuhtumid.

Kogemusele tuginedes näevad üliõpilastest üürnikud oma praeguse eluaseme eelisenäena (võrreldes muude elamisvõimalustega) eelkõige privaatsust (67%) (vt Tabel 3.3).

Tabel 3.3. Üüriaselele omistatud eelised teiste elukohtade kõrval

Üürieluase võimaldas...	Seda kindlasti	Ka seda	Seda kindlasti mitte	Kokku
...rohkem ruumi	49%	28%	23%	100%
...enam mugavusi	45%	37%	18%	100%
...enam privaatsust	67%	23%	10%	100%
...iseotsustamist koristamise osas	48%	34%	18%	100%
...isikupärast kujundamist	26%	44%	30%	100%
...väiksemaid eluasemekulusid	32%	26%	42%	100%
...sobivamat asukohta	47%	32%	22%	100%

Seejärel hinnatakse võrdsel määral üüritava eluaseme ruumikust (49%), otsustusvabadust eluaseme korrastamisel (48%), sobivat asukohta (47%) ja mugavusi (45%). Kuigi leitakse, et on hea, kui üürieluaset on võimalik isikupäraselt kujundada, siis pole see peamiseks kriteeriumiks (26%) üürieluaseme eeliste hindamisel antud elufaasis. Kolmandik (32%) peab üürieluaseme üheks peamiseks eeliseks väiksemaid igakuiseid eluasemekulusid (eriti juhtumil, kui eluasemekulusid jagatakse), kui võimaldaks elamine alternatiivsetel eluasemetel.

Kulutustest lähtuvalt on oluliseks valikukriteeriumiks võimalikult madalad küttekulud ja seda eriti kortermajades, kus elab valdav osa üliõpilastest üürnikke. Sellega arvestab 79% antud grupis küsitletutest. Võrdväärse kriteeriumina arvestatakse ka maja seisukorda (71%). Kuid nende kriteeriumide täitmisega seotud tingimustega eluaseme valimisel kas ei arvestata või ei osata arvestada (vt Tabel 3.4).

Tabel 3.4. Kortermaja valiku kriteeriumid

	Osakaal korteri üürnikest
Kortermaja seisukord	71%
Energiamärgise olemasolu	13%
Korteriühistu olemasolu	17%
Madalad küttekulud	79%

Kortermaja üürnikel praktiliselt puudub suhe energiamärgise olemasolusse - 69% ei pea seda oluliseks eluaseme valikul ja 19% ei tea selle tähendust. Mõnevõrra enam on energiamärgisest teadlikud nooremad üürnike vanusgrupid: 1992 ja hiljem sündinutest 17%, 1988-1991 sündinutest 11% ja 1978-1988 sündinutest 9%. Vähem teavad energiamärgisest ka naisüliõpilased (22% ei oska eluasemevalikul

energiamärgist jälgida, meesüliõpilastest 13%). Võiks eeldada, et teatud erialade üliõpilased on teistest enam teadlikud elamu tehnilistest näitajatest, kuid näiteks ootamatult väikeseks osutus energiamärgisega arvestavate üliõpilaste osakaal (15%) eluaseme valimisel tehnika, tootmise ja ehitusvaldkonnas. Tervise ja heaolu valdkondades on teadlike energiamärgise jälgijaid 19%, loodus- ja täppisteadustes 17%, teenindusvaldkondade üliõpilaste seas on teadlike osakaal suurim (24%), kuid nende osakaal antud valimis kõige väiksem.

Samuti ei ole üliõpilastest üürnike jaoks valikute tegemisel oluline toimiv ühistu (67%). Kogemust puudutavad küsimused näitavad, et neil puudub valdavalt ühistuga kokkupuude – koosolekutel ei osale 97% üürnikest, mis on teadaolevalt ühistutes ka tavaks – ühistu koosolekutel osaleb üldjuhul korteri omanik. Vaid 15% on probleemide korral pöördunud juhatuse poole ning saanud ka rahuldava vastuse; 2% puhul ei ole üürniku pöördumisega arvestatud. Pooltel juhtumitel ajab korteriühistuga asju omanik, samas arvab vaid neljandik üürnikest, et korteriühistuga asjaajamine on täielikult omaniku kohustus. Ligi pooltel üürnikest ei ole olnud aga vajadust korteriühistuga suhelda, sest pole olnud probleeme. Enam kogemusi korteriühistuga on kolmekümnendates eluaastates üliõpilastel, kellel on pikem iseseisva elamise ja üürimise kogemus.

3.3 Hinnangud üüritavale eluasemele

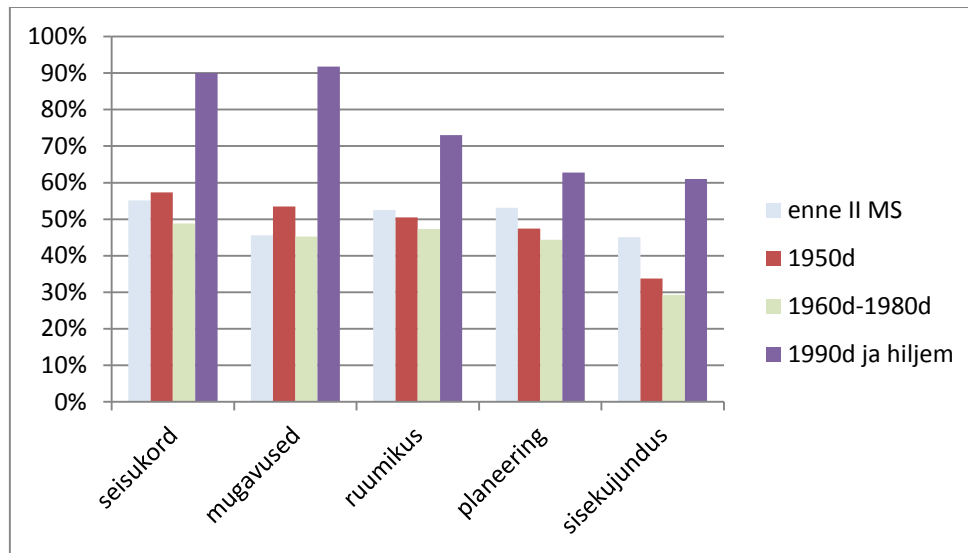
Rahulolu üüritava eluasemega käsitleti kolmel ruumilisel tasandil: vahetus elamisruumis, elamu tasandil (kortermaja/eramu) ja naabruskonnas. Oma praeguse üüritava eluasemega vahetel eluruumi tasandil on enamus küsitletuist rahul (vt Tabel 3.5).

Tabel 3.5 Rahulolu üürieluasemega

	Hea	Rahuldav	Halb	See ei ole oluline
<i>Vahetu eluruum (korteri, majaosa vms)</i>				
Seisukord	57%	39%	4%	0%
Mugavused	51%	43%	5%	1%
Ruumikus	51%	38%	10%	1%
Planeering	48%	40%	8%	4%
Sisekujundus	36%	47%	12%	5%
<i>Elamu</i>				
Seisukord	45%	44%	10%	0%
Arhitektuur	34%	43%	16%	6%
Turvalisus	50%	42%	8%	0%
Kortermaja elanike koosseis	43%	40%	8%	8%
<i>Naabruskond</i>				
Heakord	55%	39%	6%	1%
Turvalisus	44%	46%	9%	1%
Asukoht	66%	26%	7%	1%
Teenuste ja kaupade kättesaadavus	75%	22%	3%	0%
Transpordi kättesaadavus	79%	18%	2%	1%

Kõrgemad on hinnangud eluaseme seisukorrale, mida peab heaks 57% üürijate grupis küsitletuist, oluliselt vähem on neid, kes hindavad heaks sisekujundust – 36%. Sisekujundusele antud hinnangud on veidi kõrgemad eramutes ja väiksemates korterelamutes üüritavatel eluasemetel (heaks hindab vastavalt 39% ja 46% võrreldes 30%-ga suurtes kortermajades). Kuigi rahulolematust korterite planeeringutega on minimaalne (5-10%), siis enam on rahulolematuid suurtes kortermajades.

Kõrgeimad hinnangud eluasemekvaliteedile eristuvad grupis, kes üürivad eluaset uuemates, peale 1990ndaid ehitatud elamutes; seda kõigi näitajate osas, eriti hinnangutes eluaseme seisukorrale ja mugavustele, aga ka ruumikusele, planeeringutele ja sisekujundusele (vt Joonis 3.3).



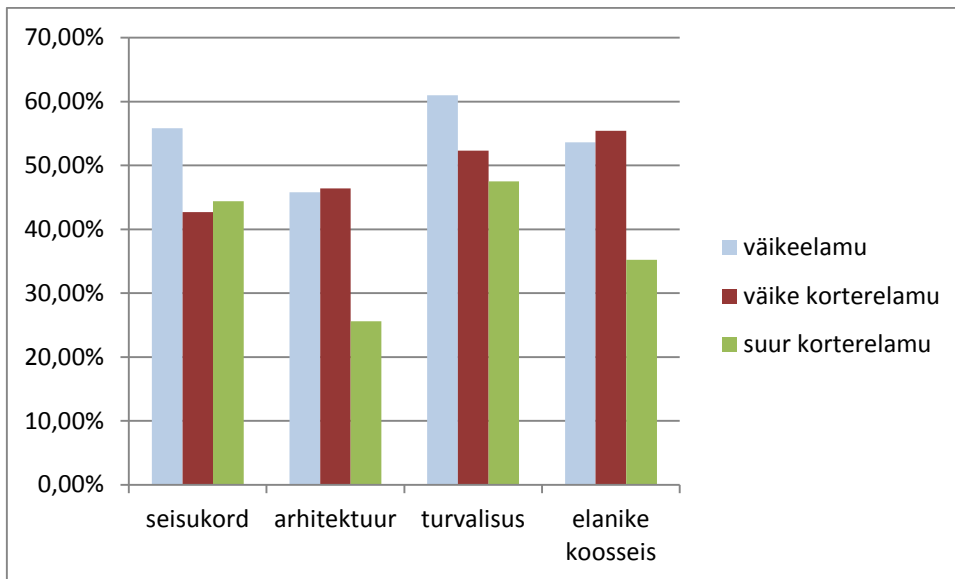
Joonis 3.3. Rahulolu eluaseme kvaliteediga elamute vanuse lõikes (hinnang „hea“ osakaal)

Mõnevõrra kõrgem hinnang antakse ka sugulastelt või tuttavatelt üüritavale eluasemele, mis erinevate kvaliteedinäitajate osas on 5-14 protsendipunkti võrra kõrgem mujal erasektoris üüritavale eluasemele antud hinnangutest.

Ka elamuga on üürnikud valdavalt rahul. Elamu tasandil hinnati nii hoone füüsilisi kui sotsiaalseid dimensioone. Hoone seisundit hindab heaks veidi alla poolte üürnike (45%), arhitektuuri vaid kolmandik (34%). Turvaliselt tunnevad end elamus pooled üürnikest (50% hindab heaks) ja sotsiaalset keskkonda majas peavad heaks 43% üürnikest (vt ka Tabel 3.5).

Naisüliõpilaste hinnangud elamule on veidi kõrgemad, aga nagu eelnevast nähtus, on naised ka valivamad ja kõrgemate nõudmistega oma eluaseme suhtes ning on suutnud leida eluaseme, mis neid enam rahuldab. Võrreldes elukaaslasega üürijatega või lastega peredega, annavad veidi madalamaid hinnanguid üksi elavad üürnikud.

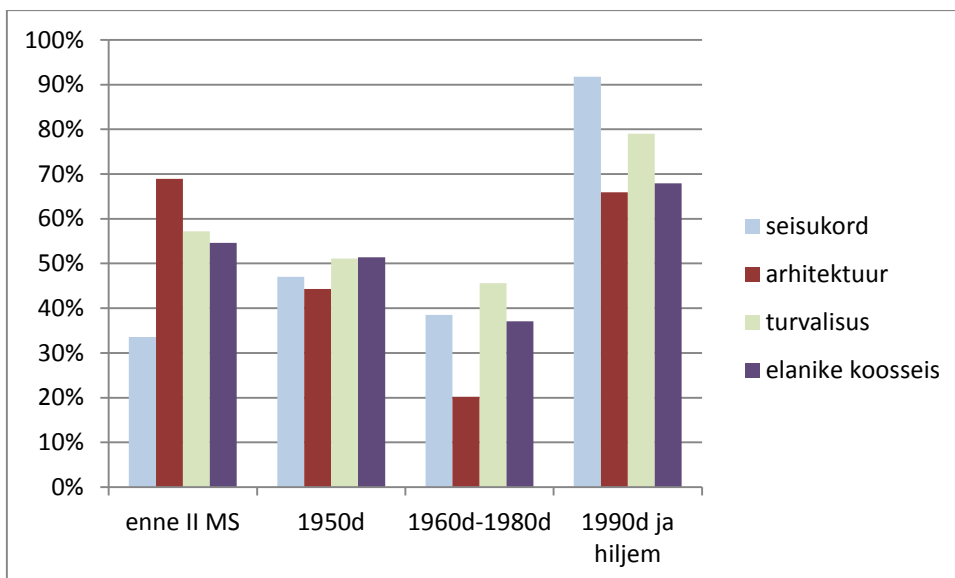
Arvestatav vahe elamule antud hinnangutes ilmneb elamutüüpide lõikes (vt Joonis 3.4).



Joonis 3.4. Rahulolu elamu kvaliteediga elamutüüpide lõikes (hinnang „hea“ osakaal)

Võrreldes suurte korterelamutega, on kõrgemalt hinnatud eramute ja väikeste kortermajade arhitektuur; samuti on kõrgemad hinnangud eramute seisukorrale, turvalisusele ja ka sotsiaalsele kooslusele.

Hinnangud elamutele eristuvad ka elamute vanuse lõikes (vt Joonis 3.5).



Joonis 3.5. Rahulolu elamu kvaliteediga elamute vanuse lõikes (hinnang „hea“ osakaal)

Kõrgemalt on hinnatud vanemate, enne II Maailmasõda ja uemate, peale 1990ndaid ehitatud elamute arhitektuur; seevastu vaid uemate majade seisukord saab hea hinnangu, nagu ka turvalisusetunne ja maja sotsiaalne kooslus. Madalaima hinnangu saavad kõigi näitajate osas 1960ndatel- 1980ndatele ehitatud suurelamud.

Naabruskonda peavad hästi hooldatuks üle poolte (55%) üürikest. Küll aga kurdetakse kõnniteede kehvast kvaliteedist ja autode parkimiskohtade vähesuse üle. Turvalisusega ollakse üldjuhul rahul, kuid heaks hindab seda alla poolte üürikest (44%). (vt ka Tabel 3.5). Tartus on turvalisusele antud hinnangud veidi kõrgemad (48%; Tallinnas 39%). Peamiseks probleemiks, eriti kesklinna piirkondades, on hilisõhtusel ja öisel ajal kohatavad alkohoolijooobes ja narkootikumide tarvitajad inimesed. Viimastega on probleeme ka varjulises avatud majahoovides. Tuleb märkida, et alkoholi- ja narkootikumiuimas inimesi nimetati korduvalt turvalisuse ohustajaks (sh vara) ka vabalt antud tekstilistes vastustes:

„Kuna üürikorter asub Tallinna südalinna, siis tihti on mööda kakerdamas purjus ja karjuvad inimesed – see paneb aga hoovis seisva auto pärast muret tundma“

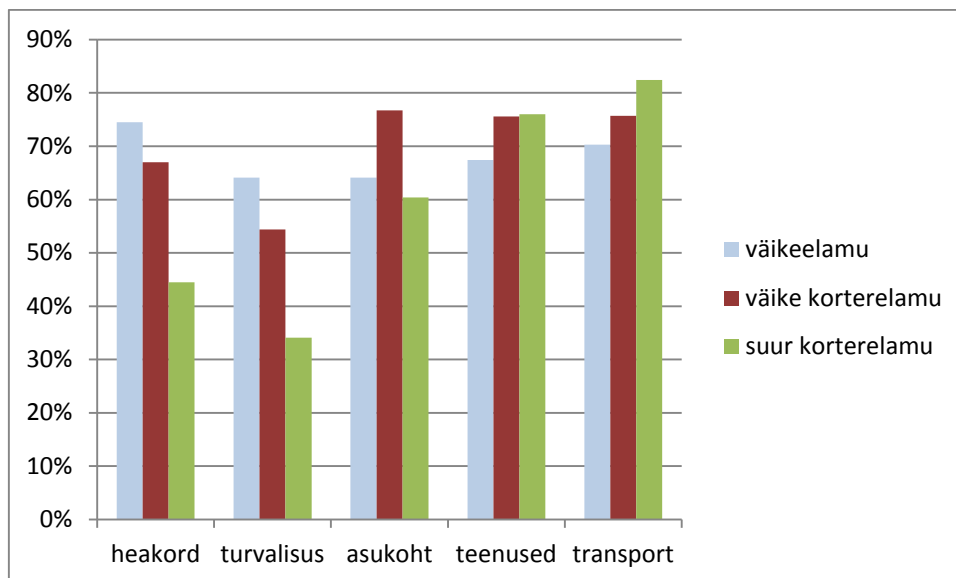
„Naabruskonnas on alkohoolikuid ja eluheidikuid, kes bussipeatuses haisevad ja oma päevast napsu võtavad (...) pole küll näinud, et nad kellelegi kallale oleks tulnud“

„Õhtuti tuikleavad peomeeleolus inimesed akende all“

„Viimasel ajal on piirkonnas suurenenud sissevõtmiste arv ja vargused“

Kõige enam ollakse rahul transpordiühendusega (79% hindab heaks); seda küll üksikute eranditega juhtumil, kui sihtpunkti ehk kooli jõudmine nõuab ühistranspordi kasutajailt mitmeid ümberistumisi. Rahulolu asukohaga linnas kasvatab ka hõlbus teenuste ja kaupade kättesaadavusega piirkonnas - 75% hindab heaks (vt Tabel 3.5). Õppehoonete ja/või kesklinna lähedus on peamiseks kriteeriumiteks üürieluaseme ruumilise paiknemise hindamisel: kesklinna piirkonnas elab viiendik (21%) Tartus üürielust üürielust ja Tallinnas vastavalt neljandik (26%); neljandik mõlema linna üürielust üürielust elab suhteliselt samaväärsetes piirkondades Annelinnas (25%) ja Mustamäel (27%). Ülejäänud jagunevad väikestes osades erinevate linna piirkondade vahel. Oma üürieluaseme asukohaga on rohkem rahul Tallinna üürielust (70%; Tartus 60%), veidi enam ka transpordiühendustega (83%; Tartus 76%).

Peamised erinevused naabruskonna rahulolunäitajates tulevad esile elamutüüpide lõikes. Arvestades teatud tüüpi elamute ruumilise kontsentratsiooniga teatud linnaosades või väiksemate piirkondade tasandil, on tegemist ootuspärase tulemusega (vt Joonis 3.6).



Joonis 3.6. Naabruskonnaga rahulolu elamutüüpide lõikes (hinnang „hea“ osakaal)

Nii on heakorraga rahulolu kõrgeim eramupiirkondades (75%) ja madalaim suurelamute piirkondades (45%). Oluliselt enam üürikohti (64%) tunneb end turvaliselt eramupiirkondades kui suurelamupiirkondades (34%). Samas on hinnangud asukohale nii eramupiirkondades kui suurelamupiirkondades võrdset madalamad (vastavalt 64% ja 60%) kõrgema väikeelamute kontsentratsiooniga piirkondadest (77%), näiteks kesklinnas, mis on hinnatud juurdepääsu poolest kõige erinevamatele teenustele, sh kultuuriteenustele. Igapäevaste teenuste ja kaupade ning (ühis)transpordi kättesaadavuse poolest on kõige madalamalt aga hinnatud just eramupiirkonnad, võrreldes väikeelamute ja suurelamute piirkondadega.

Suhteliselt kõrgete üürikohtade eluasemele antud hinnangute taustal on ootuspärane, et enam (73%) praegustest üürikohtade kavatses eluaseme üürikohta jätkata kogu õppeperioodi jooksul, neist vaid 17% kaalub mõnele teisele üürikohtade asumist; 12% ei tea veel täpselt oma plaane; 6% kavatses osta korteri/eramu. Vaid 18 (14 neist noorimas vanusgrupis, 17 bakalaureuseõppes, 12 praegu suures kortermajas eluaseme üürikohta) 904st eluaseme üürikohtade üliõpilastest kavatses siirduda ühiselamusse.

Vaatamata sellele, et valdav osa üürikohtade leidis praeguse eluaseme kahe kuu jooksul (80%) peale seda, kui selleks tekkis soov või vajadus, ei peeta üürikohtade leidmist kergeks ülesandeks (76%); lihtsamini leiavad eluaseme sugulastelt ja tuttavatelt eluaseme üürikohtade (43%, võrreldes 19% üürikohtadega, kes üürikohtade eluaseme muudelt omanikelt). Üürikohtade leitud peamiselt oma sotsiaalse ringkonna kaudu (sugulased, sõbrad, tuttavad) – 51% ja kinnisvaraportaalistest – 43%. Maaklerite kaudu leidis eluaseme vaid 7% küsitletud üürikohtadest ning, mis noort kontingenti arvestades suhteliselt üllatav, vaid 6% leidis üürikohtade eluaseme sotsiaalmeedia võrgustike kaudu.

Nagu selgub üürikohtade kriitilistest hinnangutest, on rahulolu teatud kvaliteedinäitajatega üürikohtade eluaseme kättesaadavusega turul suhteliselt madal (vt Tabel 3.6).

Tabel 3.6. Hinnangud eelistatud kvaliteediga eluasemete kättesaadavusele üüriturul

	Jah, on	Ei ole	Ei oska öelda	Kokku
Sobiva hinnaklassiga	8%	87%	5%	100%
Sobiva asukohaga	56%	38%	7%	100%
Sobiva suurusega	74%	19%	7%	100%
Sobiva seisukorraga	43%	45%	12%	100%
Sobiva planeeringuga	48%	29%	23%	100%
Sobiva sisustusega	42%	36%	21%	100%

Sobiva hinna ja seisukorraga eluasemete kättesaadavus üüriturul ei ole piisav, seda leiab vastavalt 87% ja 45% vastanud üürnikest. Ebapiisav on ka sobiva sisustuse ja asukohaga eluasemete kättesaadavus (vastavalt 36% ja 38% üürnikest). Planeeringute osas on rahuldamata nõudmised üürituru pakkumiste suhtes vähem kui kolmandikul (29%). Samas näib, et planeeringud ja sisustus on kaks aspekti, mille suhtes valdavalt algajatest üürnikest üliõpilastel väljakujunenud ootusi ei ole – selles eluetapis ei oska oma üürieluaseme sisustusele või planeeringule nõudmisi esitada 23% vaadeldavas grupis küsitletuist. Kõrgemate ootustega nimetatud aspektide ja eluaseme seisukorra suhtes on lastega pered, kellel ongi eeldatavalt teised vajadused. Sobiva suurusega eluaset on raske leida viiendikul üliõpilasüürnikest (19%). Üüritava eluaseme sobiv suurus on probleemiks lastega üliõpilastel (vastavalt 25%, võrdluses näiteks üksi eluaset üürivate üliõpilastega – vastavalt 15%).

Kõige kriitilisemad hinnangud eluaseme kättesaadavuse kohta üüriturul puudutavad hinda. Sobiva hinnaklassiga üürieluasemete vähesust üüriturul peab problemaatiliseks 87% üürnikest.

3.4 Hinnangud üüriühetele ja üürimistingimustele

Lepingulistele suhetele antud hinnangute puhul osutus oluliseks teguriks üürniku suhe üürileandjaga: kas tegemist on nõ võõra omanikuga, st eluasemeturult leitud üürieluasemega või on eluase üüritud sugulaselt-tuttavalt. Kui viimasel juhul domineerivad suulised kokkulepped (84%, vt Tabel 3.7), siis muu eraomanikust üürileandja puhul kinnitab 79% üürnikest kirjaliku lepingu olemasolu.

Tabel 3.7. Üürilepete vormid

	Kirjalik leping	Suuline kokkulepe	Kokku
Kõik erasektori üürnikud	66%	34%	100%
Üürib muult eraomanikult	79%	21%	100%
Üürib sugulaselt või tuttavalt	16%	84%	100%

Kirjaliku lepingu olemasolus ei ilmne olulisi erinevusi elukoha, vanuse ja soolises lõikes.

Nagu on näha tabelist 3.8, on 60% kirjalikest lepingutest sõlmitud tähtajalisena, suulised kokkulepped on reeglina tähtajatud (93%). Muu eraomaniku puhul on 50% üüriühetest tähtajalised, levinumaks tähtajaks on 12 kuud (77%), kusjuures kuni aastase tähtajaga on 93% tähtajalistest lepingutest.

Tabel 3.8. Tähtajatute ja tähtajaliste üürilepingute osakaal

	Tähtajatu	Tähtajaline	Kokku
<i>Praegune lepingu vorm:</i>			
Kirjalik leping	40%	60%	100%
Suuline kokkulepe	93%	7%	100%
<i>Üürisuhe:</i>			
Kõik erasektori üürnikud	58%	42%	100%
Üürib muult eraomanikult	50%	50%	100%
Üürib sugulaselt või tuttavalt	91%	9%	100%

Tähtajalisi lepinguid on enam nooremate üürnike seas: „muu eraomaniku“ üüriliste seas omab nooremast vanusegrupist (1992 ja hiljem sündinutest) 54% tähtajalist lepingut; 1987 ja varem sündinutest omab tähtajalist lepingut 42%.

Tähtajatud lepingud on „muu eraomaniku“ üüriliste seas enam levinud lastega perede puhul (59%) ning ka eramu/kahepereelamu/ridaelamuboksi üürivate üliõpilaste puhul (61% neist tähtajatu lepinguga).

29% üürnikest eelistaks tähtajalist ning 71% tähtajatut lepingut, sh tähtajalist lepingut eelistaks „muu eraomaniku“ üürnikest 33% ja sugulase-tuttava eluaseme üürnikest 14%. Enam soovitud perioodiks on taas 12 kuud (71% tähtajalise lepingu eelistajatest).

Hinnangut kirjaliku üürilepingu sõlmimise vajadusele kujundab senine kogemus (vt Tabel 3.9). Kui „muu eraomaniku“ üürnikest peab kirjaliku lepingu olemasolu vajalikuks 88%, siis tuttava üürileandja eluasemel elavatest tudengitest peab seda oluliseks vaid 62%. Samasuunaline seos ilmneb praeguse lepingu vormi ja eelistuse vahel: kui hetkel kirjalikku lepingut omavatest üürnikest 97% peab seda vajalikuks, siis praeguse suulise kokkuleppega eluaset kasutavatest üliõpilastest peab kirjalikku lepingut vajalikuks 54%, mis tõenäoliselt kajastab senist probleemivabamat üürikogemust.

Tabel 3.9. Hinnangut kirjaliku üürilepingu vajalikkusele

	On kindlasti vaja, mõlema poole õiguste garanteerimiseks	Kirjalik leping ei ole oluline	Midagi muud	Kokku
<i>Praegune lepingu vorm:</i>				
Kirjalik leping	97%	3%	-	100%
Suuline kokkulepe	54%	32%	14%	100%
<i>Üürisuhe:</i>				
Kõik erasektori üürnikud	82%	13%	5%	100%
Üürib muult eraomanikult	88%	9%	3%	100%
Üürib sugulaselt või tuttavalt	62%	24%	14%	100%

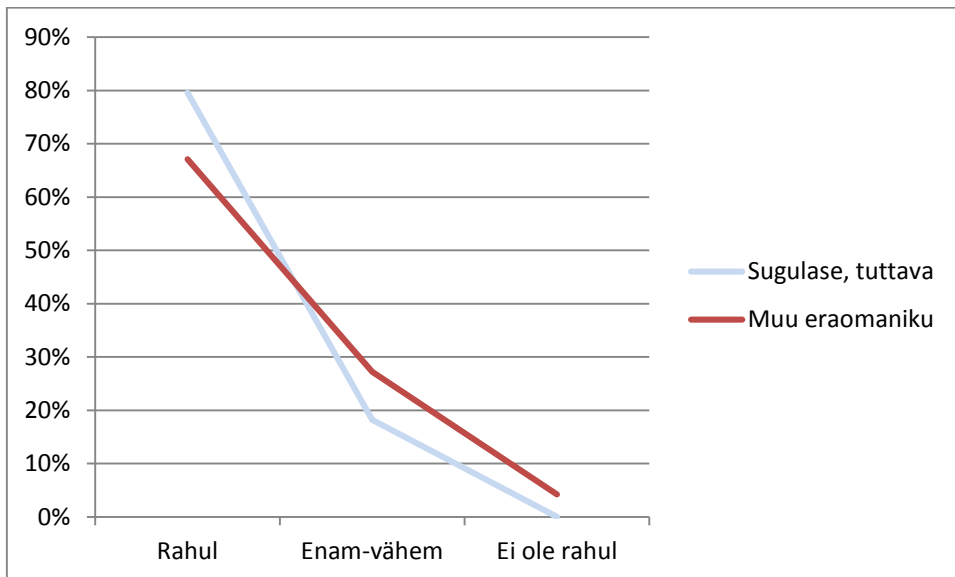
Suhteliselt kõrge osakaaluga „midagi muud“ vastuste juurde lisatud avatud vormis täiendustes domineerisid selgitused, mille kohaselt kirjaliku lepingu vajalikkust hinnatakse vastavalt üürileandjale:

kas on tegemist tuttava inimesega ja/või milline on varasem kogemus. Mida tuttavam ja usaldusväärsem üürileandja ning mida parem on senine üürikogemus, seda vähemoluliseks peetakse kirjaliku lepingu olemasolu:

„Arvan, et suuline kokkulepe toimib kui tegemist on sõprade/sugulaste vahelise kokkuleppega. Võõralt üürides eelistaksin kindlasti omada kirjalikku lepingut.“

„Mina sõlmsin siin korteris üürilepingu esimeseks aastaks, ent pärast lepingu lõppemist oli minu ja üürileandja vahel piisavalt usaldust, et pidada uue lepingu sõlmimist ebavajalikuks“.

Üldiselt on üürnikest tudengid oma üürileandjatega rahul (70%) või enam-vähem rahul (25%). Nagu näitab joonis 3.7, on rahulolu madalam üürituru üürnike puhul, samas on ka nende puhul rahulolematute osakaal väga madal (4%). 2% üürnikest ei osanud oma hinnangut anda.



Joonis 3.7. Üürniku rahulolu üürileandjaga

Rahulolematuse põhjusena tuleb sagedamini esile eluaseme lubatust kehvem kvaliteet (seda nimetab 13% üürnikest), kindlustunde puudumine üürimise kestvuse osas (10%); hinnakokkulepete muutmine üürileandja poolt ja üürniku privaatsuse mitteaustamine eluaseme kokkuleppeta küllastamise näol (mõlemad põhjused nimetatud 6% üürnike poolt); takistused sissekirjutuseks (5%, lisaks on lahtiste vastustena korduvalt nimetatud, et seda pole isegi taotletud, eeldades üürileandja keeldumist) ja üürileandja vastuseis kirjaliku lepingu sõlmimiseks (2% üürnikest).

Kirjaliku lepingu olemasolul on hinnangud lepingu tingimustele valdavalt positiivsed: üle 80% on rahul lepingu ennetähtaegse lõpetamise ja pikendamise võimalustega (vt Tabel 3.10). Madalam rahulolunäitaja ilmneb üürniku poolt eluasemel tehtud lisakulutuste kompenseerimise osas, kuna veerandis lepingutest ei ole vastavaid kokkuleppeid fikseeritud.

Tabel 3.10 Hinnang kirjalikus lepingus fikseeritud tingimustele (osakaal kirjaliku lepinguga üürnikest)

	Rahul või enam-vähem rahul	Ei ole rahul	Seda ei ole lepingus	Ei oska vastata	Kokku
Omaniku võimalused lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks	83%	3%	6%	8%	100%
Üürniku võimalused lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks	86%	4%	4%	7%	100%
Üürniku võimalused lepingu pikendamiseks	81%	2%	10%	7%	100%
Üürniku tehtud lisakulutuste kompenseerimine (remont vms)	53%	10%	25%	12%	100%

Valik lahtiste vastustena esitatud täiendustest, mis annavad aimu üürniku ootustele mittevastanud lepingu- ja üürikogemuse põhjustest:

„Maksame iga kuu koos kommunaaliarvega ka remondifondi. Tegelikult oleme juba ammu mõelnud, kas üürileandjal on õigus küsida varemvalminud (maja)remondi eest raha?“

„Üürnik peab lahkumise korral vähemalt 2 kuud ette teatama, kuid omanik lepingu lõpetamisest 2 nädalat“

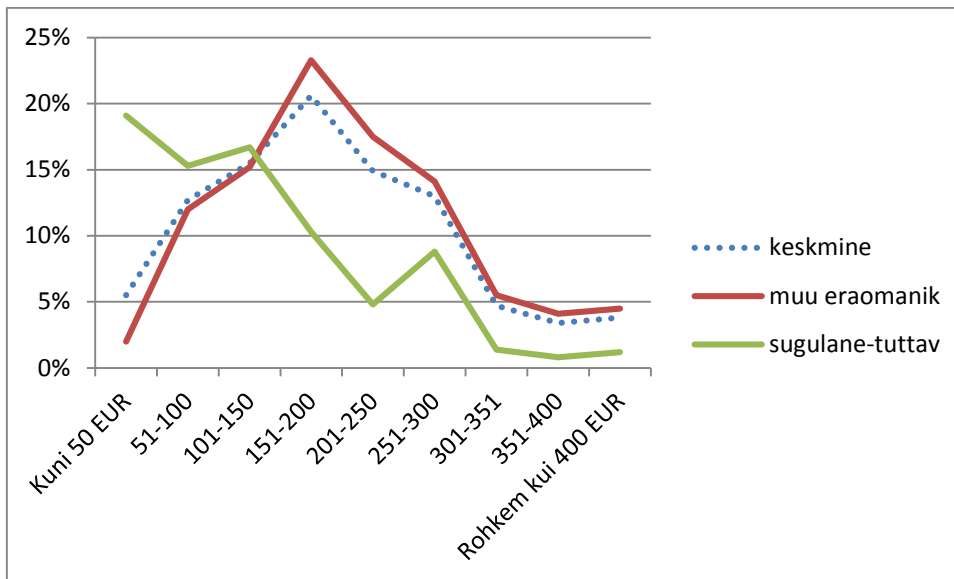
„Omanik ütles suusõnaliselt, et enne lepingu lõpptähtaega ära minnes ei saa me tagatisraha tagasi. Siis saame, kui ise uued üürnikud otsime. Samas on maakleri poolt tehtud lepingus kirjas, et kui 30 päeva ette teatada, siis saame.“

„Hirm on korteris liiga head remonti teha, sest siis võib ta hoopis üürihinda tõsta...“

„Kõige rohkem häirib, et pole võimalik üüri ja kommunaalmakseid talle tasuta pangaülekanedega. Pean iga kord passima, kuna ta kavatseb tulla. Eriti keeruline on suvevaheajaperiood, mil ma korterit ei kasuta – tule kasvõi eraldi Tallinna, et saaks raha üle anda“.

„Kuigi kirjalik leping on olemas, tuleb meil üüriraha maksta ikkagi nn mustalt, kuna üürileandja soovib vältida tulumaksu maksmist ning nii pole meil võimalik korterikaaslasega (ka üliõpilane) registreeruda tallinlaseks, et kasutada tasuta sõidu õigust, samuti ülikoolist toetuste taotlemisel ei saa ma dokumentaalselt tõestada eluasemele tehtavaid kulutusi, mis on päris suured.“

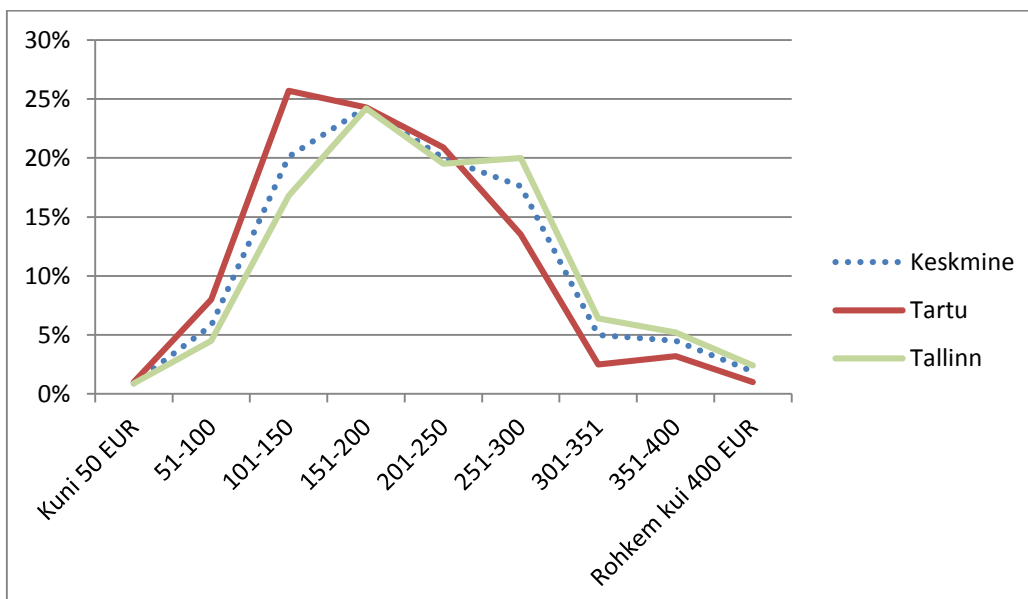
Igakuine üürisumma jääb 54% üürnike puhul 200 EUR piiresse, kõrgem on see üürituru eluaseme ja madalam sugulasest-tuttavast üürileandja puhul (vt Joonis 3.8). Odavalt eluaset üürivate üliõpilaste osakaal on küsitlusandmete põhjal siiski suhteliselt marginaalne: kuni 50 eurot maksab üüri vaid 6% ja kuni 100 eurot vaid 13% üürnikest. Viimaste osakaal sugulastelt või tuttavatelt üürijate seas on suurem. Seejuures tuleb märkida, et viiendik sugulaste või tuttavate juures eluaset üürivatest küsitletutest ei soovinud oma üürisummat avaldada (muu eraomaniku juures üürivatest vastavalt 13%), mis on igasugust nn raha teemat puudutavate küsimuste puhul üsna tüüpiline.



Joonis 3.8. Praegu tasutav igakuine üürihind

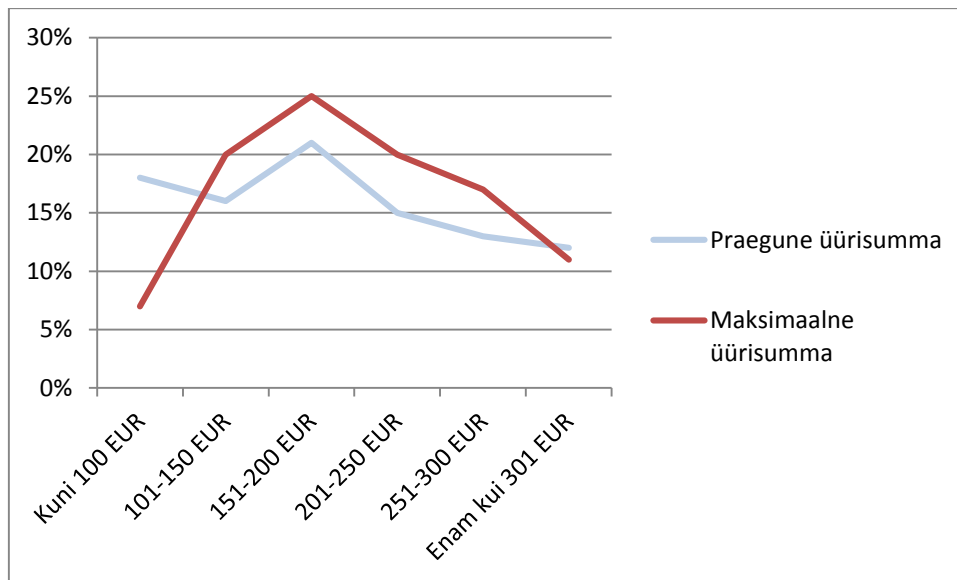
Hinnangutes üürihinna ja üüritava eluaseme kvaliteedi suhtele pidas 25% üüri liiga kõrgeks, 50% hindas hinna ja kvaliteedi tasakaalus olevaks ning 20% hindas üürisummat suhteliselt madalaks võrreldes kvaliteeditasemega. Lisaks juba eelpoolosutatud seostele (tuttava üürileandja ja sellega sagedamini kaasneva suulise kokkuleppe puhul hinnatakse tingimusi paremaks), osutus siinkohal oluliseks üüritava eluaseme suurus: väiksema ruutmeetrite ja tubade arvuga eluaseme puhul peetakse üüri sagedamini liiga kõrgeks. Nt 20 m² eluaseme üürijatest peab 31% ja 1-toalise eluruumi üürijatest 28% selle üürihinna liiga kõrgeks.

Maksimaalselt võimalikuks peetava üürihinna osas on Tallinna üliõpilased nimetanud mõnevõrra kõrgemaid summasid (vt Joonis 3.9) kui Tartu üliõpilased. Valmisolek kõrgemat üürisummat tasuda on ka täiskohaga töötavatel tudengitel, kellele selleks annab võimaluse parem majanduslik kindlustatus.



Joonis 3.9. Hinnangud maksimaalselt võimalikule üürisummale, elukoha lõikes

Võrreldes praeguse üürisummaga on maksimaalselt mõeldavat üürisummat hinnatud keskmiselt mõnevõrra kõrgemalt kui praegu tasutav üüritase (vt Joonis 3.10, siinkohal tuleb arvestada, et tegemist on valimis keskmiselt antud hinnangutega).



Joonis 3.10 Hinnangud praegusele ja maksimaalselt võimalikule üürisummale

Kolmandik (33%) üürnikest tasub omanikule sularahas, 58% pangaülekandega. Nii kirjaliku kui suulise kokkuleppe puhul ja ka „muu eraomaniku“ üürnike puhul on sularahamaksete osakaal sama tasemega; suulise kokkuleppega ning sugulaselt-tuttavalt üürivad tudengid on makseviisi kohta sagedamini valinud vastusevariandi „see pole oluline“ (vastavalt 22% ja 27%), mis võib viidata nii soovimatusele vastata kui erinevate makseviiside kombineerimisele.

Sularahas eelistaks tasuda 4% üürnikest, pangaülekandega 73% ja makseviisi ei pea oluliseks 24%. Kindlamat eelistust pangaülekande osas väljendavad hetkel kirjaliku lepinguga üürnikud (80%), suulise kokkuleppega ning sugulase-tuttava eluaset üürivad tudengid on ka siinkohal väljendanud ebaselgemat hoiakut, 37% ei pea makseviisi oluliseks. Võib eeldada, et nende senine kogemus on eeldanud paindlikumat tegutsemisviisi ning informaalsemad suhted üürileandjaga (ja ehk ka madalamad kulud) ei soosi ka üürisuhte formaliseerimist, mh kontrollitava ja tõendatava makseviisi valiku näol.

Üüritulu tulumaksustamisega seotud hoiakutes on küsitletud üliõpilasüürnikud üsna üksmeelsed, olulisi erinevusi gruppide vahel ei ilmne, teiste hulgas ka mitte üüriturult ning sugulaselt-tuttavalt eluaset üürivate tudengite vahel. Kuigi üle poole 56% (vt Tabel 3.11) ei pea üüritulu maksustamist üürniku seisukohast oluliseks teemaks ja enamik (86%) arvab, et üürniku jaoks toob see kaasa kõrgemad üürihinnad, pooldaks 85% üliõpilasüürnikest maksumäära vähendamist lootuses, et see motiveeriks üürileandjaid senisest enam kirjalikke lepinguid sõlmima.

Tabel 3.11. Üürnike hoiakud üüritulu tulumaksustamise suhtes

	Täiesti ja osaliselt nõus	Ei ole üldse nõus	Ei oska öelda	Kokku
Üürniku seisukohast ei ole see oluline teema	56%	29%	14%	100%
Üürniku seisukohast ei oleks see vajalik, kuna tõstab üüri	86%	5%	9%	100%
Üüritulu maksustamismäära võiks oluliselt vähendada, et motiveerida üürileandjaid korralikke lepinguid sõlmima	85%	3%	12%	100%

Lahtise vastusena avaldatud arvamused annavad aimu erinevate hoiakute kujunemise põhjustest. Muuhulgas väljendati korduvalt seisukohta, et erineval moel peaks olema maksustatud väljaüürimine kui äritegevus ja ühe isikliku korteri üürile andmine.

„Ühest küljest võiks maksumäär väiksem olla. Samas on paljud üürileandjad hulgitegutsejad (...) Võiks soodustada ühe korteri üürile andmist (näit. kui pere kolib maale ja otsustab oma linnakorteri üürile anda (...)) See annaks perekondadele võimaluse oma sissetulekut natukenegi suurendada ja teha seda seadusekuulekalt“

„Miskipärast kahtlen, et maksumäära vähenedes hakkaks üürileandjad üüritulust MTale teada andma... Aga midagi tuleks ette võtta küll nende üürhindade osas, sest „las turg ise reguleerib“-olukord on praegu tudengid raskesse olukorda seadnud“

„Oma korteri väljaüürimine on iga inimese oma valik ja riik peaks oma rasvased kombitsad sellest rahast eemale hoidma“

„See on surnud ring, kuna kõik maksud, mis lisanduvad, lisab üürileandja nii või naa ikka üürile otsa. (...) kõik jääb ikkagi üürniku kanda“

„Kuna korteriomanikud pigem üürimisest saadud tulu varjavad, siis see võtab üürnikult ühtlasi võimaluse taotleda vajadusel riiklikke toetusi – see nõuaks samamoodi üürilepingu ametlikuks tegemist“

Seega, kuigi enamik üliõpilasüürnikest on praeguse üürikogemusega pigem rahul, eeldaks enamik seniste üürisektoriga seostuvate õiguslike regulatsioonide ja maksukorralduse muutmist viisil, mis võimaldaks neil oma staatust üürnikuna paremini legaliseerida ning vajadusel õiguste eest seista ka väljaspool eluasemevälja (nt erinevate toetuste taotlemisel).

4. Eluaseme-eelistused: üürimine ja ostmine tulevikuperspektiividena

4.1 Hoiakud eluaseme ostu suhtes

Kuigi ligi viiendik (18%) kõigist küsitletud üliõpilastest ei tea veel oma täpseid plaane (eelkõige nooremad vanusgrupid – 23% ja 17%, võrdluseks vanemad vanusgrupid – 14% ja 6%), kuidas nad positsioneeruvad eluasemeväljal peale ülikooli lõpetamist, on kõikides erineva senise eluasemekogemusega rühmades enam (kolmandik kuni pooled) neid, kes sooviksid investeerida oma eluasemesse (vt Tabel 4.1).

Tabel 4.1. Ülikoolijärgne eluaseme-eelistus, seoses praeguse eluasemevaldamise vormiga

	Plaanitav	Jätkate praeguses elukohas	Üürite	Ostate	Ei tea veel	Midagi muud	Kokku
Praegune							
Vanemate eluase		19%	27%	34%	14%	6%	100%
Enda / partneri eluase		70%	3%	16%	5%	6%	100%
Sugulase, tuttava eluase		10%	17%	39%	25%	8%	100%
Üürib muult eraomanikult		7%	16%	46%	26%	5%	100%
Elab ühiselamus		2%	42%	33%	19%	4%	100%

Eriti tugev soov eluase osta on praegusel üürnikel (39% sugulastelt-tuttavatelt üürijad, 46% üüriturul üürijad). Arvestatav osa seni vanematekodus ja ühiselamus elanutest kavatses ilmselt läbida üürimise vaheetapi (27% ja 42%). Vaid tänaseks üksi või koos elukaaslasega oma eluaseme soetanud üliõpilased plaanivad suures osas (70%) esialgu jääda samasse kohta elama, samuti lastega pered (57%), vähemal määral (19%) ka oma vanematele kuuluval eluasemel asuvad noored. Seejuures jääb vaid 13% nendest, kes ka realselt vanematega koos elavad, lähitulevikus samasse elukohta.

Õppetasemete võrdluses ilmneb, et magistritasemel, kus on enam paarisuhtes ja praeguseks juba oma kodu loonud noori, on kaks korda enam (31%, bakalaureuseõppes 17%) neid, kes jäävad esialgu samale eluasemele. Samuti ei kavatses praegusest elukohast lähitulevikus lahkuda märkimisväärne osa täiskohaga töötavaid, st kindla sissetulekuga, küsitletuid (42%, võrdluseks: osaajaga töötavatest jääb samasse elukohta vaid 18% ning juhuslikke töid tegevatest üliõpilastest 11%). Samas kavatses lähitulevikus praegusesse elukohta jääda 8% neist, kelle elamiskulusid on seni täies mahus kandnud vanemad.

Küsitletute seas on 13% neid, kes kaaluvad tavapärasele üürimise-ostmise strateegiatele teisi võimalusi või kellele avanevad teised võimalused näiteks juhuslikult päritud või kingitud kinnisvara näol. Vabalt antud vastustest nähtub, et on terve hulk küsitletuid, kes soovivad eristuda „isetegemise strateegia“ kaudu, mida nad enesele tulevikuks kavandavad – „ehitan endale ise maja“. Osa asub elama oma elukaaslase juurde, kellel on eluasemevara olemas. Tekstilistes vastustes kerkib esile ka tänapäeval ilmselt normiks kujunemas soov peale ülikooli lõpetamist välismaale minna, kas õppima või töötama, mistõttu lükkub siinse eluasemeturu situatsiooniga tutvumine ja oma eelistuste realiseerimine edasi või teostatakse seda uues sihtkohariigis („ostan või üürin korteri Rootsis“).

Eluaseme ostusoovi teostamine oleneb nii struktuursetest tingimustest kui individuaalsest suutlikkusest ehk turul pakutava kinnisvara (kõikide ruumiliste, esteetiliste, funktsionaalsete, asukohaspetsiifiliste jm tunnustega, hinnaga) ja laenu tingimuste ning isiklike maitse-eelistuste ja majandusliku kindlustatuse vastasmõjust. Käesoleval eluperioodil hindavad küsitluses osalenud üliõpilased turusituatsiooni suhteliselt keskpäraseks: ligi kolmandiku (30%) arvates ei leidu turul nende eelistuste kohast eluaset ja vaid viiendik on veendunud, et soovi korral leiavad nad turult piisavalt ka kvaliteetsete eluasemete müügipakkumisi (20%). Need hinnangud on seotud sobiva hinnatasemega, mida poolte (52%) küsitletute arvates kinnisvaraturul ei leidu. Hinnangud turusituatsioonile ei erine Tartu ja Tallinna võrdluses ega ka erinevates sotsiaal-demograafilistes näitajates. Peamiseks hinnangute mõjutajaks on kinnisvara maksumus. Kujukamalt tuleb hinnaprobleem esile hinnangutes oma eeldatavale võimekusele igakuiseid kulusid katta (vt Tabel 4.2).

Tabel 4.2. Hinnang turul müügipakkumiste hinnataseme sobivusele, igakuise majandusliku toimetuleku lõikes.

Turul sobivad hinnad	Täiesti nõus	Osaliselt nõus	Ei ole üldse nõus	Raske öelda	Kokku
Tulen igakuiselt toime					
Täiesti nõus	26%	49%	11%	13%	100%
Pigem nõus	21%	52%	15%	13%	100%
Nii ja naa	20%	51%	16%	14%	100%
Pigem ei ole nõus	15%	49%	22%	13%	100%
Ei ole üldse nõus	18%	42%	30%	11%	100%

Tulevikuplaanide realiseerimine on mitmel põhjusel ebamäärane ning valdav enamus tänastest üliõpilastest loodab vaid enese edukusele tööturul. Enamus ei näe võimalust, et vanemad neid eluaseme ostmisel täies mahus toetaksid (98%) või laenu annaksid (93%), mis kahtlemata kõneleb ka nii üldisest majanduslikust olukorrast kui ehk vähemal määral ka põhimõtetest. Küll aga eeldab 40% küsitletuist, et vanematelt on eluasemeostuks võimalik osalist toetust saada.

4.2 Teadlikkus riiklikest soodustustest eluasemeostjatele

Vaatamata sellele, et suurimaks takistuseks eluasemeostu soovi teostamiseks on majandusliku kapitali puudumine ja selle tekitamine ka vanemate abiga pole mõeldav nagu ka pangalaenu võtmine, sest sissemakse summat on raske koguda (71%), ei oma sisuliselt 80% küsitletutest ettekujutust riigi poolt noortele ja teistele laenuvõtjatele loodud erinevatest võimalustest.

KredExi poolt vahendatava eluasemelaenu käenduse tingimustest noortele spetsialistidele, mis võimaldab vähendada eluasemelaenuks vajalikku sissemakset, on üldjoontes teadlik vaid 13% küsitletuist. Sellest kuulnud küsitletutest (tõenäoliselt ka küsitluses osalemise kaudu) peavad sellist võimalust vajalikuks pooled (55%) ning peaaegu sama paljud (47%) ei oska ette näha, kas ka nende isikliku eluasemeostu puhul võib sellisest meetmest kasu olla. Oluline erinevus tuleb esile siiski praeguste tudengite vanusgruppides (vt Tabel 4.3).

Tabel 4.3. KredExi eluasemelaenu käendus: teadlikkus ja hinnang vajadusele vanusgruppides

	1992 ja hiljem	1988-1991	1978-1987	1977 ja varem
„jah“- vastanute osakaal:				
Kas on käenduskeemist kuulnud/teadlik	25%	35%	57%	64%
Kas peab põhimõtteliselt vajalikuks	46%	56%	69%	55%
Kas mõjutab võimalusi eluaset soetada	35%	38%	45%	35%

Vanemad vanusgruppid on sellisest toetuskeemist enam teadlikud ja oskavad selle väärtust piisavalt hinnata. Antud erinevus on suure tõenäosusega tingitud erinevatest elufaasidest ja senisest eluaseme ostmise ja majandamise kogemusest, millele viitavad tendentsid tabelis 4.3.

Tabel 4.3. KredExi eluasemelaenu käendus: teadlikkus ja hinnang eluasemekulude tasumise kogemuse võrdluses

	Tasub ise täiel määral	Tasub koos partneriga	Tasuvad täies mahus vanemad	Midagi muud
„jah“- vastanute osakaal:				
Kas on käenduskeemist kuulnud/teadlik	49%	50%	26%	34%
Kas peab põhimõtteliselt vajalikuks	63%	64%	47%	52%
Kas mõjutab võimalusi eluaset soetada	44%	41%	33%	38%

Üliõpilased, kelle puudub kogemus ise oma eluasemekulusid tasuda ning keda täies mahus õppimisperioodil on toetanud vanemad, on märgatavalt vähem teadlikud kõnesolevast skeemist ja selle kasulikkusest. Suur erinevus teadlikkuses antud toetuskeemist tuleb esile ka töötavate (31%), osaajaga töötavate (8%), juhuslikke tööde kogemustega (5%) ja mittetöötavate (5%) üliõpilaste vahel, millel on kahtlemata seos hinnangutega enese majanduslikule suutlikkusele igakuiseid eluasemekulusid katta.

Analoogsed seosed tulevad esile mõõdetud teadlikkuse ja hinnangute kontekstis, mida antakse eluasemelaenu intressidele võimaldatava tulumaksusoodustuse kohta. Sellest soodustusest on teadlik mõnevõrra enam küsitluses osalenuist - viiendik (19%) ning seda peab vajalikuks samuti suurem osa vastanuist (67%); sama osakaal (nagu KredExi käenduskeemigi puhul) on neil vastanuil, kes ei oska selle soodustuse kasulikkust hinnata (46%). Noorem grupp paistab silma erilise teadmatusega, seevastu vanemas grupis on teadlikkus ja tõenäoliselt kogetud kasu mõnevõrra kõrgem kui KredExi skeemi puhul. (vt Tabel 4.4)

Tabel 4.4. Tulumaksusoodustus eluasemelaenu intressidele: teadlikkus ja hinnang vanusgruppides

	1992 ja hiljem	1988-1991	1978-1987	1977 ja varem
„jah“-vastanute osakaal:				
Kas on maksusoodustusest kuulnud/teadlik	36%	46%	72%	89%
Kas peab põhimõtteliselt vajalikuks	57%	67%	82%	88%
Kas mõjutab võimalusi eluaset soetada	37%	39%	46%	47%

Eriti teadlikud on antud soodustusest lastega pered (57%, võrreldes üksi elavate üliõpilastega – 18%), kes peavad seda ka igati vajalikuks meetmeks (84%). Erinevused tulevad esile ka eluasemeomandi soetamise ja majandamise kogemuste võrdluses: isikliku kogemuse olemasolul ollakse enam teadlikud tulumaksusoodustusest laenuintressidele – 54%, samas kui vanemate omandi või erineva üürimise kogemuse puhul on teadlikke keskmiselt vaid 9%.

4.3 Üürimine – võimalik alternatiiv kinnisvara ostule

Sarnaselt hinnangutega kinnisvaraturule annavad küsitatud suhteliselt kriitilise hinnangu ka üüriturule, leides, et turul ei ole piisavalt eelistustele vastavat üürieluaset (37%); samuti arvavad pooled (55%), et puuduvad ka sobivad hinnapakumised; vähem on neid – vaid kümnendik – kelle arvates turg pakub piisavalt kvaliteetseid üürieluasemeid.

Kui põhimõtteliselt peavad pooled küsitletuist (54%) eluaseme ostu kindlalt oluliseks investeeringuks, mis tagab majandusliku kindlustatuse tulevikus (60%), ja seda vaatamata eluasemelaenuga kaasnevatele riskidele (56%), siis ei välistata ka eluaseme üürimist alternatiivina eluasemevara ostmisele.

Kolmandik väidab kindlalt, et omanikukohustustest vabana võimaldab üürimine paindlikumalt elu korraldada; seda küll ajutise lahendusena oma eluasemekarjääri kujundamisel (50% väidab seda kindlalt, 41% peab võimalikuks); 23% küsitletuist peab aga üürimist täielikuks raha raiskamiseks, pooled (55%) nõustuvad selle väitega vaid osaliselt. Kuigi üldisel hoiakute foonil ei saa väita, et üürimist ja ostmist peetakse samaväärseteks strateegiateks, kaalutakse enne otsuse langetamist ratsionaalselt mõlemat võimalust:

„Tuleb läbi viia võrdlus, kas on mõttekam võtta pangalaenu ning tasuda kuus kindel summa või üürida korter. Ostmine oleks parem, kuna üürihinnad on tõsiselt kõrged. Pole normaalne, kui 16 ruutmeetrise korteri eest tahetakse 250 (eurot).“

Vabalt antud vastustes tuleb selgelt esile, et eriti õppimise ajal vajaksid üliõpilased üürikortereid. Samas peetakse üürihinda erasektoris liiga kõrgeks; avaliku sektori osakaal üürieluasemete pakkumisel on teatavasti minimaalne. Vastustes küsimusele võimalike üüritoetuste vajalikkuse kohta nii õppimise ajal kui peale lõpetamist noorte spetsialistidena tööle asumisel (kuni 35. eluaastani) selgub, esiteks, et toetused on oodatud ja, teiseks, et pigem eelistatakse mõlemal eluperioodil riiklikke otsetoetusi üürnikule kui üürileandjale (vt Tabel 4.5)

Tabel 4.5. Hoiakud erasektori üüritoetuste suhtes üliõpilastele ja noortele spetsialistidele.

	Peab vajalikuks
<i>Otsetoetused õppeperioodil</i>	
Üliõpilastele	77%
Üürileandjatele	28%
<i>Otsetoetused tööle asumisel</i>	
Noorele spetsialistile	66%
Üürileandjatele	30%

Üürimist kaaluks eluaseme ostmise asemel küsitluses osalenud juhul, kui:

- igakuised üürimaksed oleksid madalamad laenumaksetest võrdväärse korteri ostmisel – 84%
- üürikorterid oleks hea kvaliteediga – 82%
- eluaseme üürimisel oleks tagatud õiguslikult hästi toimiv süsteem – 77%
- eluasemete üürimine oleks Eesti ühiskonnas tavapärane/normatiivne valik – 50%

Viimased stereotüüpsed hoiakud on olulised pigem vanemaealiste, 1977 ja varem sündinute grupis – 64%, kui nooremate, 1992 ja hiljem sündinute grupis – 48%.

Põhjuseid, mis võiksid peale õpingute lõppemist mõjutada vastanute otsust üürieluaseme kasuks, on alljärgnevad:

- piisava majandusliku kapitali puudumine eluaseme ostmiseks – 93%
- täpsete edasiste eluplaanide puudumine, mis ei võimalda võtta omanikukohustust – 90%
- ostuks ebasoodne turuhindade tase – 83%
- kavatsetakse siirduda välismaale, mistõttu pole võimalik kanda omanikukohustusi – 56%
- turul ei leidu ostmiseks sobivaid eluasemeid – 47%

Ülaltoodud hoiakute puhul märkimisväärseid erinevusi peamistes asukoha (Tartu, Tallinn, eluasemetüübid jne) või sotsiaaldemograafilistes näitajates ei esine.

Teatud tendents ilmneb küll välismaale siirdumisega seoses, mida on eelkõige kaalunud üksikud ja nooremaealised. Samuti on täheldatav seos võimaliku välismaale siirdumise ja eluasemega rahulolu hinnangute vahel: välismaale siirdumist on kaalunud enam need vastanud, kes oma elamistingimustega üldse rahul ei ole (89%, väga rahulolevad vastavalt 75%) ja loodavad välismaal viibides võimaldada endale paremaid elamistingimusi. Sobivate elamistingimuste loomise võimalust peetakse rahulolematute grupis väga oluliseks põhjuseks välismaale siirdumisel - 64%, st poole enam võrreldes grupiga, kes oma praeguste elamistingimustega väga rahul on (34%).

Oluliseks kriteeriumiks üürimise või ostmise kasuks otsustamisel on eluaseme tajutav hinna ja kvaliteedi suhe, seda nii avalikus kui erasektoris. Avaliku sektori eelistena nähakse üürniku heaolu kindlustavaid selgemaid õigussuhteid, mis on tagatud üürilepingutega. Vabas vormis (tekstiliselt) esitatud arvamused on kohati vastukäivad ja ilmselgelt mõjutatud nii isiklikust kogemusest kui ka ühiskonnas valitsevatest stereotüüpsetest hoiakutest.

„Arvan, et erasektor hoolib rohkem inimeste heaolust kui riik“

„Avaliku sektoriga sõlmitud leping on kindlam, vähemalt tunnetuslikult“

„Eeldan, et avaliku sektori üürieluaseme kvaliteet on parem, vastab mingitele normidele. Erasektori korterid on kohati väga halvas olukorras, kui mitte elamiskõlbmatud“

„Avaliku sektori üürieluasemeid täitvatel inimestel on asotsiaalsed kombes“

„Avalik sektor suudab tagada (teoorias) eluaseme kvaliteedi üürile andmisel ning üürilepingu muutmine ühepooliselt on raskendatud. Võrreldes erasektori üürilepinguga on väiksem tõenäosus, et toimub järske üürnikule kahjulikke muutusi“

„Võiks olla võimalus üürida kortereid riigilt ja omavalitsustelt, mitte ainult kinnisvarafirmadelt ja eraisikutelt“

„Munitsipaalkorterid oleks taskukohasemad ja omavalitsustel oleks samuti selliseid kortereid rentabel pidada, eriti arvestades nõudluse kasvu üüriturul (õppijad, töötajad)“

Küsitlusandmetest selgub, et üürieluasemefondi arendamist Eestis peetakse vajalikuks (vaid 4% ei pea sellist suunavõttu vajalikuks). Pooled (52%) on seisukohal, et üürisektorit tuleb arendada nii avaliku kui erasektori poolt; ligi viiendik peab seda avaliku sektori rolliks ja vaid 8% näeb erasektorit ainsa üürieluasemefondi kujundajana.

Eeldusel, et tegemist on kvaliteetse eluasemega, ei pea ligi kaks kolmandikku (63%) vastuoluliseks, kummas sektoris nad eluaset üüriksid. Kümnendik (10%) eelistaks eluaset üürida avalikus sektoris; enam kui neljandik (27%) erasektoris. Avaliku sektori üürieluasemete arendamist peetakse oluliseks grupis, kellel ei piisa ressursse igakuiste kulude katmiseks (21%) ja mõnevõrra vähem oluliseks majanduslikult toimetulevas grupis (14%).

Suure tõenäosusega lähtutakse oma hinnangutes senisest kogemusest, mis on teatavasti piiratud. Seetõttu ei oma ligi viiendik (19%) ettekujutust, kuidas peaks üürisektorit arendama, avaliku ja erasektori rolle silmas pidades. Vähem omab ettekujutust üürieluasemesektori arendamise vajadusest grupp, kes on oma vanemate ülalpidamisel (23%); seevastu hoiak antud küsimuses puudub vaid 14%-l neist, kes oma kulud täies mahus ise kannavad.

Isiklik sotsiaalne kogemus ja levinud kuvand üürieluasemetingimustest nii avalikus kui erasektoris on kujundanud küsitletute hoiakuid ka uute kortermajade ehitamise suhtes: üle poolte (56%) on veendunud, et uute kortermajade ehitamine on parim tee üürisektori arendamiseks, 15% ei pea seda mõistlikuks ning ligi kolmandik ei oska hinnangut anda (29%). Vanemates vanusgruppides on uute kortermajade ehitamise vajadus enam tähtsustatud (63%), nooremates veidi vähem (55%); mõnevõrra erinevad hoiakud ka senise elamutüübi lõikes, kus uute üürimajade ehitamise vajadust tajutakse vähem eramukogemusega grupis (50%) ja enam korterelamu (sh ka ühiselamu) kogemusega grupis (56-60%). Üürimiskogemuse omamisel kas sugulaste-tuttavate eluasemel, mujal erasektoris, ühiselamus või avalikus sektoris (need on küsitletute hulgas esindatud marginaalse grupina, iseloomustades sellisena ka praegust eluasemevara omandistruktuuri) tulevad hoiakud üürimajade ehitamise suhtes reljefsemalt esile (vt Tabel 4.6)

Tabel 4.6. Eluaseme kasutamise alus ja hinnang uute üürimajade ehitamise vajadusele

	Jah, oleks	Ei oleks	Ei oska öelda	Kokku
Elab vanemate omandis eluasemel	49%	17%	34%	100%
Elab enda/partneri omandis eluasemel	58%	19%	23%	100%
Elab sugulase, tuttava eluasemel	54%	16%	30%	100%
Üürnik üüriturul	60%	11%	29%	100%
Elab ühiselamus	61%	10%	29%	100%
Avaliku sektori üürnik	84%	8%	8%	100%

Uute üürimajade ehitamisel näeb kaks kolmandikku küsitletuist mõlema sektori rolli; viiendik peab seda avaliku sektori ja vaid 6% erasektori valdkonnaks (vt Tabel 4.7)

Tabel 4.7. Hinnang uute üürimajade ehitamise vajadusele, erinevate sektorite rollide lõikes

Hinnang vajadusele Eelistatav arendav sektor	Jah, oleks	Ei oleks	Ei oska öelda	Kokku
Avaliku sektori poolt	22%	13%	13%	100%
Erasektori poolt	6%	16%	7%	100%
Avaliku ja erasektori poolt	64%	39%	37%	100%
Üürisektorit ei ole vaja arendada	-	19%	3%	100%
Ei oska öelda	8%	13%	41%	100%
Kokku	100%	100%	100%	100%

Üürimajade võimalikku asupaika puudutavale küsimusele vastanuist pidas valdav osa (77%) sobivaks üürimajade hajutamist erinevatesse piirkondadesse; seda mõlema sektori arendusena. Mõnevõrra on selle valiku puhul enam eelistatud avalik sektor – 80%; erasektori arendust eelistab 66% vastanuist. Täpsemad piirkondlikud eelistused kalduvad kesklinna ala poole, vähem äärelinna kortermajade piirkondade poole. Eramupiirkondadesse või linnast väljapoole uute majade ehitamist eelistaks marginaalne osa vastanuist. Kuigi minimaalselt, aga siiski nähtavalt tulevad esile erinevused Tallinna ja Tartu kohta antud hinnangutes (vt Tabel 4.8): Tallinnas nähakse uute üürimajade asukohana enam äärelinna korterelamute piirkondi ja vähem kesklinna, Tartus pigem kesklinna ja vähem äärelinna korterelamute piirkonda.

Tabel 4.8. Uute üürimajade eelistatud asukohad

„jah“-vastanute osakaal:	Kõik linnad	Tallinnas	Tartus
Kesklinnas	31%	30%	35%
Äärelinna kortermajade piirkonnas	23%	25%	19%
Äärelinna eramajade piirkonnas	8%	9%	5%
Linnast väljas	8%	7%	6%

Vabalt antud kommentaarides pannakse suuri lootusi avalikule sektorile, kes peaks planeerima üürimajade ehitamist, arvestades seejuures eriti õppivate noorte vajadusega, mis valdavalt rahuldamata; seda nii üürieluasemete juhuslikku kvaliteeti kui üürihindade taset silmas pidades. Soov näha uute üürimajade paiknemist linnaruumis hajutatuse printsiibil tuleneb üliõpilaste poolt tunnetatud vajadusest luua a) valikuvõimalusi erineva eelistusega ja erineva staatusega potentsiaalsetele üürnikele (üliõpilastest spetsialistide ja turistideni), b) luua üliõpilastele mugav juurdepääs õppehoonetele, c) teha kättesaadavamaks kesklinnas pakutavad mitmekesised teenused ja elustiili-põhise elamisviisi võimalus, d) (taas) väärtustada linna erinevaid piirkondi sõltumata eluasemevaldamise vormidest, vähendades seega sotsio-ruumilist segregeerumist linnaosade tasandil.

Kokkuvõte

Uuring, mille eesmärgiks oli selgitada kõrgharidust omandavate ja perspektiivis spetsialistidena tööturule sisenevate noorte vajadust üürieluasemete järele, viidi läbi Tallinna ja Tartu avalik-õiguslike ülikoolide üliõpilastega 2013. a septembris ja oktoobris. Elektrooniliselt teostatud kvantitatiivses uuringu valimi moodustab 2724 erineva eluasemekogemusega üliõpilast, kellest kolmandik on valdavalt erasektoris eluaset üürivad üliõpilased.

Valitud sihtgrupi eluasemekogemusele antud hinnangute, eluaseme-eelistuste ja perspektiivsete hoiakute analüüs võimaldas selgitada üliõpilaste eluasemesituatsiooni, eluaseme kvaliteedi ja kättesaadavusega seotud probleeme nii kinnisvaraturul laiemalt kui spetsiifiliselt üüriturul ning samuti ootusi üüri sektori arendamiseks.

Küsitlusandmete analüüsile tuginedes on võimalik väita, et eluaseme üürimine on üliõpilaste seas väga oluliseks eluasemestrategiaks, mis Tallinna näitel edestab ka ühiselamus elamist. Vanemate tudengite puhul osutus domineerivaks enda või partneri omandusse kuuluv eluase, mis peegeldab võimaluste olemasolul orienteeritust eraomandile.

Keskmiselt on eluasemekulud madalamad ühiselamus, kuid see tähendab reeglina ka piiratud privaatsust toa jagamise vajaduse näol. Üürnike ja omanike poolt oma eluasemekuludele antud hinnangud on võrreldavad ja üsna varieeruvad vastavalt eluaseme tingimustele. Keskmisest parema hinnangu oma majanduslikule toimetulekule, seega ka kõrgemale suutlikkusele katta eluasemega seotud kulused, annavad täiskohaga töötavad tudengid, kelle seas on enam ka eluaseme omanikke.

Üürimine on vaadeldud üliõpilasüürnike grupis (kes moodustasid kolmandiku valimist) valdavalt väljakujunenud hoiak, mida võib käsitleda kui suhtelist vastandumist üliõpilasmajutuse võimalusele ühiselamutes (vaid 14%-l on eelnev ühiselamukogemus). On oluline märkida, et kuigi neljandik praegustest üürnikest on selle valiku teinud ühiselamukohtade puudumise tõttu, kavatseb võimalusel ühiselamusse siirduda vaid 2% üürimiskogemusega üliõpilastest. Üürieluaseme valikut motiveerib eelkõige eeldatav privaatsus, mida võimaldab omaette, sõprade-õpingukaaslastega või elukaaslasega koos üüritud eluase, erinevalt tingimustest ühiselamus. Vähematel juhtudel on üürieluasemele asumise tinginud laste sünd ja perekonna loomine. Üüritaval eluasemel hinnatakse (võrdlevalt ühiselamukohaga) ka ruumikust, autonoomsust eluaseme kujundamisel, korrastamisel ja majandamist puudutavate otsustuste tegemisel, mugavusi ja võimalust valida elamiseks sobivat asukohta või kaaslast, kellega soovi korral eluaset jagada. Üürieluaset jagatakse õpingukaaslastega peamiselt majanduslike põhjustel, et eluasemekulusid kokku hoida; samuti pole üürnike hinnangul üüriturul piisavalt kättesaadavaid valikuid omaette eluaseme üürimiseks.

Peamiselt üüritakse eluaset eraüürisektoris; tuttavate-sugulaste juures üürib vaid viiendik kõigist üürnikest; eluaseme üürimine avalikust sektorist on marginaalne nagu Eestis tervikuna.

Üliõpilastest üürnikud tegutsevad ja teevad oma valikuid sellises elamisruumis, mida võimaldab hetkel Tallinna ja Tartu linna (vähemal määral maakonna tasandil) elamutüüpide struktuur. Kuigi tegemist on olemasolevate tingimustega suhteliselt hästi, aga ka paratamatult kohaneva grupiga (üldiselt rahul), erinevad eluaseme-ootused praegusest situatsioonist, mis on piiratud struktuursete tingimustega eluasemeväljal ja eluaseme erinevatel ruumilistel tasanditel: vahetus elamisruumis, elamus või naabruskonnas linna erinevates piirkondades. Seega üürib üle poolte üliõpilaste eluaset suurtes kortermajades, mis ei ole üürnike eelistuseks; kolmandik väiksemates kortermajades ja kümnendik väikeelamutes. Kui ruumikasutuse võimaluste poolest on eelised väikeelamutel, siis elementaarsed tingimused ja mugavused on üldjuhul tagatud kõigis elamutüüpides ja vastavad Eesti vastavatele keskmistele andmetele; enamus üüritavaid kortereid on kas täielikult või osaliselt möbleeritud.

Kõrgeimad hinnangud eluasemekvaliteedile vahetu elamisruumi tasandil antakse uuemates, peale 1990ndaid ehitatud elamutes korterit üürivate tudengite poolt; seda kõigi näitajate osas, eriti hinnangutes eluaseme seisukorrale ja mugavustele, aga ka ruumikusele, planeeringutele ja sisekujundusele. Elamu tasandil on võrreldes suurte korterelamutega hinnangud kõrgemad eramute ja väikeste kortermajade seisukorrale, turvalisusele ja ka sotsiaalsele kooslusele, samuti arhitektuurile. Kõrgemalt on hinnatud aga ka vanemate, enne II Maailmasõda ja uuemate, peale 1990ndaid ehitatud elamute arhitektuur. Madalaima hinnangu saavad kõigi näitajate osas 1960ndatel - 1980ndatel ehitatud suurelamud, välja arvatud teenuste ja kaupade kättesaadavuse osas naabruskonnas. Sellel tasandil on probleeme ka turvalisusega, va eramupiirkondades, kus probleemiks on pigem transpordiühendus (Tartus mõnevõrra ka suurelamupiirkonnas).

Vaatamata suhteliselt kiirele eluasemeprobleemi lahendamisele õpinguteperioodil ja kahtlemata suurele kohanemisvõimele erinevate oludega, on hinnangud just eelistatud kvaliteediga üürieluaseme kättesaadavusele pigem madalad.

Kõige kriitilisemad hinnangud eluaseme kättesaadavuse kohta üüriturul puudutavad hinda. Sobiva hinnaklassiga üürieluasemete vähesust üüriturul peab probleematailiseks 87% üürnikest. Üle poolte (54%) üürnike praegune üürisumma jääb 200 EUR piiresse, kõrgem on see üüriturult leitud eluaseme ning madalam sugulasest-tuttavast üürileandja puhul. Veerand üliõpilasüürnikest peab hinda eluaseme kvaliteediga võrreldes liiga kõrgeks.

Üliõpilasüürnikud on oma praeguse üürileandjaga enamasti rahul, üürituru üürnikest vaid 4% väljendas oma selget rahulolematust. Peamiste rahulolu vähendavate asjaoludena nimetati eluaseme lubatust kehvemat kvaliteeti ja kindlustunde puudumist üürimise kestvuse osas. Samuti on üheks potentsiaalseks probleemkohaks vajalike eluaseme lisakulutuste (remont jms) kompenseerimise küsimus, mida ei ole kokkulepetena fikseeritud veerandis lepingutest.

Lepingulistele üürisuhetele antud hinnangutes on oluline suhe üürileandjaga: mida tuttavam ja usaldusväärsem on üürileandja ja mida parem on senine üürikogemus, seda suurem on rahulolu ning seda vähemoluliseks peetakse kirjaliku lepingu olemasolu. Üürituru eluasemete puhul domineerivad kirjalikud lepingud, sugulase-tuttava eluaseme puhul suulised kokkulepped. Üle poole kirjalikest lepingutest on tähtajalised, levinuima tähtajaga 12 kuud, mis osutus ka fikseeritud lepinguperioodi osas väljendatud eelistuseks. Samas, 71% üürnikest eelistaks tähtajatut lepingut.

Üle poolte üürnikest on väitnud, et tasub omanikule pangaülekandega, seda eelistaks teha 73%. Kindlama eelistusega on siinkohal üürituru üürnikud, sugulase-tuttava eluaseme üürnikest üle kolmandiku ei osanud või soovinud siinkohal oma eelistust väljendada. Omaniku poolt saadava üüritulul tulumaksustamise küsimust ei pidanud üürniku seisukohast oluliseks üle poolte üürnikest, samas pooldaks 85% üliõpilasüürnikest maksumäära vähendamist eeldusel, et sellega võiks kaasnedu üürileandjate poolt suurem motivatsioon kirjalike lepingute sõlmimiseks. Samas peab enamik vastanutest vältimatuks, et tulumaksu tasumise senisest efektiivsema rakendumise korral tõusevad vastavalt ka üürihinnad.

Tulevikuperspektiivis näeb valdav osa küsitletud üliõpilastest end eluasemeomanikena, kuid vahetult peale ülikooli lõpetamist loodab selle soovi teostada vaid kolmandik. Seega on tegemist potentsiaalselt jätkuva üürimissooviga kontingendiga.

Eluaseme ostusoovi teostamine oleneb nii struktuursetest tingimustest kui individuaalsest suutlikkusest. Käesoleval eluperioodil hindavad küsitluses osalenud üliõpilased turusituatsiooni suhteliselt keskpäraseks: turul ei leidu eelistuste-kohaseid, piisavalt kvaliteetsete ja sobiva hinnatasemega eluasemete müügipakkumisi. Hinnangud turusituatsioonile ei erine Tartu ja Tallinna võrdluses ega ka erinevates sotsiaal-demograafilistes näitajates. Peamiseks hinnangute mõjutajaks on kinnisvara maksumus.

Tulevikuplaanide realiseerimine on mitmel põhjusel ebamäärane ning valdav enamus kõigist küsitletud üliõpilastest loodab vaid enese edukusele tööturul. Vaatamata sellele, et suurimaks takistuseks eluasemeostu soovi teostamiseks on majandusliku kapitali puudumine ja selle tekitamine on raskendatud nii vähese suutlikkuse poolt võtta pangalaenu (sissemakse summa) kui vähese abiga vanematelt, ei oma sisuliselt 80% küsitletutest ettekujutust riigi poolt noortele ja teistele laenuvõtjatele loodud erinevatest võimalustest. Näiteks KredExi poolt vahendatava eluasemelaenu käenduse tingimustest noortele spetsialistidele, mis võimaldab vähendada eluasemelaenu vajalikku sissemakset, on üldjoontes teadlik vaid 13% küsitletuist. Mõnevõrra enam ollakse teadlikud eluasemelaenu intressidele võimaldatavast tulumaksusoodustusest (19%). Sellest tulenevalt peaks riigi tasandil kaaluma võimalusi, kuidas viia oluline informatsioon riiklikest meetmetest vajalike sihtgruppideni.

Kui põhimõtteliselt seovad küsitletud üliõpilased oma tulevikustrateegiad eluasemeväljal kinnisvaraostuga, mida peetakse oluliseks investeringuks, mis tagab majandusliku kindlustatuse tulevikus ja seda vaatamata eluasemelaenu kaasnevatele riskidele, siis ei välistata ka eluaseme üürimist alternatiivina eluasemevara ostmisele; vähemalt mitte enne, kui on saavutatud vajalik majandussuutlikkus.

Hinnangud üüriturule on sarnaselt kinnisvaraturule antud hinnangutega kriitilised: turul ei leita piisavalt eelistustele vastavaid üürieluasemeid ja sobivaid hinnapakumisi. Kuigi eluaseme üürimist nähakse ajutise lahendusena, väärtustatakse üürimist paindlikuma viisina korraldada oma elu praeguses mobiilses elufaasis. Kvaliteetse eluaseme üürimise kättesaadavuse tagaksid üliõpilaste hinnangul nii õppimise ajal kui peale lõpetamist noorte spetsialistidena tööle asumisel (kuni 35. eluaastani) riiklikud otsetoetused pigem üürijatele kui üürileandjatele (sest ei usuta, et see meede võimaldab üürihindu alandada).

Põhjused, mis võiksid peale õpingute lõppemist mõjutada vastanute otsust üürieluaseme kasuks, on nagu juba nimetatud, seotud piisava majandusliku kapitali puudumisega ja piiratud turupakkumiste kõrval ka täpsemate edasiste eluplaanide puudumisega, mis ei võimalda võtta omanikukohustust. Kaalutakse ka välismaale siirdumist, mis on küll erinevalt motiveeritud (haridustee jätkamine, töötamis- ja karjääri võimalused, huvitavam elukeskkond jm), kuid on seotud ka praeguste kehvide elamistingimustega, mille parandamine loodetakse saavutada läbi eneseteostuse ja soodsamate võimaluste avanemise välisriigis. Need, kes peavad oma elamistingimusi praegusel ajaperioodil täiesti ebarahuldavaks, on enam motiveeritud välismaale siirduma (64%, võrreldes väga rahulolevate 34%-ga).

Üürieluasemefondi arendamist Eestis peetakse väga vajalikuks (vaid 4% ei pea sellist suunavõttu vajalikuks). Pooled küsitlenuist on seisukohal, et üüri sektorit tuleb arendada nii avaliku kui erasektori poolt; seejuures peab ligi viiendik üüri sektori arendamist avaliku sektori pädevusse kuuluvaks ja vaid 8% näeb erasektorit ainsa üürieluasemefondi kujundajana. Avaliku sektori suhtes tundub olevat suurem usaldusväärsus ning oluliste eelistena nähakse siin üürniku heaolu kindlustavaid selgemaid õigussuhteid, mis on tagatud üürilepingutega.

Eeldusel, et tegemist on kvaliteetse eluasemega, ei pea ligi kaks kolmandikku vastanuist oluliseks, kas üürileandja tegutseb avalikus või erasektoris. Isiklik sotsiaalne kogemus ja levinud kuvand üürieluasemetingimustest nii avalikus kui erasektoris on määravaks hoiakute kujunemisel; seda ka uute kortermajade ehitamise suhtes: üle poolte on veendunud, et uute kortermajade ehitamine on parim tee üüri sektori arendamiseks. Tõenäoliselt mitmekesisema eluasemekogemusega vanemates vanusgruppides on uute kortermajade ehitamise vajadus enam tähtsustatud. Uute üürimajade ehitamise vajadust tajutakse vähem eramukogemusega grupis ja enam korterelamu (sh ka ühiselamu) kogemusega grupis.

Uute üürimajade ehitamisel näeb kaks kolmandikku küsitlenuist mõlema sektori rolli. Uute elumajade paigutamist linnaruumis nähakse hajutatuna erinevate linnaosade vahel. Paiknemise eelistused kalduvad kesklinna ala poole (kolmandik), vähem äärelinna kortermajade piirkondadesse. Hajutamispõhimõttel üüri sektori kujundamine nii Tallinnas kui Tartus võimaldab laiendada valikuid erineva eelistusega ja erineva staatusega potentsiaalsete üürnike jaoks kõige laiemal üürimisest huvitatud gruppide skaalal. See on võimalus elustiili-põhistele elamisviisidele, samuti linna teatud piirkondade (taas)väärtustamiseks sõltumata eluaseme kasutamise alusest, ja seega sotsio-ruumilise segregatsioonide vähendamiseks või peatamiseks linnaosade tasandil.

Üürieluasemefondi arendamine Eestis on üliõpilaste uuringu andmetel igati oodatud ning seda peaks avaliku ja erasektori koostöös strateegia tasandil koordineerima riik. Üürimine võimaldab alustada iseseisvat elu ja võib kujuneda õppeperioodil või esimestel aastatel peale ülikooli lõpetamist oluliseks alternatiiviks eluaseme ostmisele, milleks noortel haritlastel üldjuhul puudub majanduslik kapital või huvi paigastuda kindlas elukohas (arvestades kaasaegset mobiilsust ja võimalusi jätkuvaks eneserealiseerimiseks erinevates eluvaldkondades). Kinnisvarainvesteeringuteks *per se* aga pole valdavalt enamusel ülikoolilõpetajatest kindlasti kapitali. Perspektiivselt eelistavad üliõpilased eluaseme omamist valdavalt üürimisele ja on orienteeritud investeerima eluasemevarasse. Kuid seda ühiskonnagrupi tuleb käsitleda tõsiseltvõetava ja kestva klientuurina üürieluasemesektoris.

Käesolev uuring, mis keskendus spetsiifilisele üliõpilaste grupi eluasemekogemuse analüüsile, tuleks edaspidi täiendada süvendatud kvalitatiivse uuringuga, mis käsitleks üürimisega seotud

probleeme nii erineva profiili ja kogemusega üürnike kui ka eraüürisektoris tegutsevate omanike-üürileandjate positsioonilt. Ühiskonnatasandil aset leidnud ja erinevate sotsiaalsete gruppide hoiakute ja käitumisprofiili muutuste kontekstis oleks selline informatsioon vajalik eluasemesektori pikaajalise poliitika kujundamiseks.

LISA 1. Ülikoolide majutustingimuste võrdlus (seisuga 03.10.13)

	1) TTÜ	2) TLÜ	3) EKA ja EMTA	4) TÜ	5) EMÜ
1.1 Kohtade arv	6 maja 1644 kohta	3 maja 858 kohta	1 maja 315 kohta	8 maja ca 3200 kohta	2 maja 998 kohta
1.2 Üliõpilaste arv ülikoolis (BA, MA + integreeritud)	10950	TLÜ: 8879	EKA: 1148 EMTA: 666	12947	2981
2. Järjekorrad/ kättesaadavus/ nõudlus	1stel boksidel aastane järjekord. 6.11.13 seisuga on ligi 300 inimest järjekorras, neist 1/3 on uued (2/3 soovivad oma elamiskohta parandada). Kevadel lõpetavad kasutuslepingu 300-400 tudengit. Esmakursuslastelt laekub ca 800 kohaavaldust, millest kohti on 200-250nele. Taotluse arvu võimendab võimalus korraga esitada 2 erinevat taotlus. Õppeaasta lõikes on täituvus pea 100%.	Kohataotlusi saab esitada aastaringselt, kõige rohkem taotlusi esitatakse augustikuus. 12.11.13 seisuga on tekkinud igasse majja üksikuid vabu kohti kolmekohalistesse tubadesse, mida ei ole kerge täita, sest kohataotlused enamuses esitatakse ühele kohale kahekohalises toas, tervele kahekohalisele toale või siis privaattoale. Sellest tingituna püsib ka aastaringselt väike järjekord.	Eelisjärjekorras saavad koha EKA ja EMTA tudengid ja neile olulist järjekorda ei ole.	1stel tubadel järjekord aasta-poolteist. 12.11.13 seisuga on taotlusi järjekorras 433. Taotluste dünaamika aastate lõikes sarnane –pikk järjekord ühekohalistele tubadele ja õppeaasta alguses on taotlusi rohkem kui kohti. On ka tudengeid, kes igaks juhuks hoiavad taotlust järjekorras ehk neil koht või tuba olemas, aga oodatakse endale sobivamat varianti.	6.11.13 seisuga on vabu kohti saadaval. Septembris võib olla kohtade nappus, kuid mõne kuuga olukord laheneb.

3. Tüübid	8 tüüpi: *1 koht 2ses toas *2 kohta 2ses toas *1ne tuba *1ne boks *2ne boks *3ne boks Pere... *1toaline korter *2toaline korter	8 tüüpi: *1 koht 4ses toas *2 kohta 2ses toast *2 kohta 4ses toas *3 kohta 3ses toas *Privaattuba *1 koht 2ses toas *1,5 kohta 3ses toas *1 koht 3ses toas	5 tüüpi: *1 koht 2ses toas *2 kohta 2ses toas *1 koht 3ses toas *1 koht 1ses toas *Perekorter	4 tüüpi: *1 koht 2ses toas *1ne tuba *1ne köögita tuba *2 kohta 2ses toas On renoveeritud ja renoveerimata toad	9 tüüpi: *1 koht 2ses toas, 8ses boksis *1 koht 1ses toas *1 koht 2ses toas, 4ses boksis *1 koht 2ses toas *2 kohta 2ses toas *2ne tuba 4ses boksis, köögiga *2ne tuba, köögiga *2ne tuba 3ses boksis, köögiga *1ne 3ses boksis, köögiga
5.1 Toa hind kuus	96€-160€	58,3€-144€	170€-263,5€	31,50€ -152,60€	75€-140€
5.2 Hind inimese kohta kuus	48€-80€ +kommunaalkulud	28,90€ - 133,80€ +kommunaalkulud	68€-178,5€ +kommunaalkulud	n/a +kommunaalkulud	64€ - 80€ +kommunaalkulud
5.3 Tagatisraha	75€ - 200€	ühe kuu üür	EKA,EMTA tudengile 170€; teistele 200€	40€ vanas 80€ uues majas	100€
6. Asukoht	Mustamäel; õppehoonete vahetus läheduses	TLÜ, TLÜ Pedagoogilise Seminari või kesklinna lähedal	kesklinnas, õppehoonete läheduses	õppehoonete läheduses	õppehoonete lähedal

LISA 2. Üürieluasemesektori käsitlusi Euroopa riikides

Üürieluasemesektori vajadus ja arengusuunad

Eluasemevaldkonda Euroopa riikides iseloomustab suhteliselt suur variatiivsus eluasemevaldamise vormides, omandistruktuurides, aga ka kehtestatud eluasemestandardites ja eluaseme kättesaadavuse tagamise viisides. Vaatamata eluasemevaldkonnas toimivate mudelite erinevusele, mis on igal üksikul juhul vaadeldavad struktuursete protsesside koosmõjus ühiskonna tasandil, tunnistatakse kõikides Euroopa riikides avaliku sektori (st riigi ja omavalitsuste) rolli tähtsust eluasemesüsteemi kujundamisel, eluasemega kindlustamise korraldamisel ja üürieluaseme võimaldamisel oma kodanikele; seda nii heaolulistest Põhjamaades kui neoliberalistlikus Suurbritannias, nii (sotsiaal) turumajanduslikul Saksamaal kui pikaajalise sotsiaaleluasemesüsteemi traditsiooniga Prantsusmaal jm. Sellisel suundumusel on erinev põhjuste dünaamika. Läbivaks printsiibiks on eluaseme tunnustamine ühena inimese põhivajadustest, mille mitterahuldamine omab pikaajalist vastasmõju individuaalsele heaolule ja riigi majandusele ja seega ühiskonna sidusale toimimisele. Eluasemega kindlustamine on otseselt seotud tööhõivega ja sissetulekutega ning käesoleval majanduskriisi perioodil teatavasti kasvanud ebakindlusega tööturul ja kõrgenenud tööpuudusega, mis takistab juurdepääsu kvaliteetsele eluasemele või limiteerib eluaseme kättesaadavust – seda rõhutab ka Euroopa Parlamendi hiljutine raport (2013). Teiseks ja eelnevaga seonduvalt, suureneb sotsiaalne kihistumine, mille mõjusid on võimalik leevendada majanduslikult vähekindlustatud kodanikele elementaarse heaolu tagamisega eluasemega kindlustamise näol vastavate poliitiliste meetmete kaudu. Kolmandaks, lisaks teadaolevatele muutumatutena püsivatele riskigruppidele, on eluasemesektoris aktualiseerunud uued vajadused, mis on tingitud perekondliku käitumise ja seega ka leibkondade profiili teisenemisest, seostest muutunud sündimuskäitumise ja elanikkonna vananemise vahel. Neljandaks, kaasaegses globaliseerivas ja ka üksikindiviidi tasandil mobiilses maailmas, suureneb nende inimeste osakaal, kes ei soovi paigastuda või siduda end omanikukohustustega teatud elustaadiumis, eelistavad põhimõtteliselt üürieluaset eluasemeomandile või vajavad paralleelselt teist eluaset (erineva tasemega tööjõu liikumise kontekstis nii riigisiselt kui riikide üleselt). See tähendab, et üürieluasemete vajadus kasvab ka teistes ühiskonnakihtides, sh eriti professionaalide, aga ka muude töötajate, haridust omandavate või tööturule sisenevate haritud noorte rühmades; üürieluasemefondi defitsiidi olukorras on nimetatud kontingendi näol oht kaotada vajalikku tööjõudu, ettevõtlikke majandustegevuse arendajaid ja ühiskonnale olulist intellektuaalset kapitali kõige laiemal skaalal.

Eelistused ja hoiakud eluasemevaldamise vormide suhtes üksikindiviidi tasandil on kahtlemata seotud eluasemekultuuriga ja normatiivse käitumisega, mis on riigiti erinev ja kujuneb ajaloolises muutuste praktikas. Vaatamata sellele, et Euroopas täheldatakse valdavalt pikaajalist liikumist eluasemete privatiseerimisele (üksikute eranditega, näit. Šveits, Holland, kus avaliku sektori poolt kontrollitud eluasemefondi suurus on püsinud suhteliselt muutumatuna) ja seega turupõhisele eluasemega kindlustamisele, on leitud, et see suundumus võib end õigustada vaid ülimalt kõrgel ühiskonna heaolu tasemel; ehk, kui sotsiaalne kihistus püsib markantsete erinevuste näol erinevate elanikkonna gruppide vahel, püsib vajadus toetada majanduslikult vähemkindlustatud grupe ka eluaseme omamisel (näit Inglismaal, kus privatiseerimise kaudu korteri omandanud endised sotsiaalüürisektori elanikud osutasid sõltuvaks renoveerimisgrantidest oma vara majandamisel; dilemma avaliku sektori poliitikas tekkis seega sotsiaalüürisektori säilitamise ja toetuste/subsiidiumide skeemi jätkamise vahel – milleks privatiseerida kui nii või teisiti on vaja omanikke toetada avaliku sektori ressurssidest). Sellest, et eluasemeomand ühiskonna suhtelise heaolunäitajana on muut, tõestas juba 1980ndatel tunnustatud Briti ja Rootsi eluasemeuurija J. Kemeny (1981, 1995) ning jätkuvalt mitmed teised teadlased. Selle selgeks näiteks on Eesti oma 98

protsendilise eraomandisse kuuluva eluasemefondi (2011 rahvaloenduse andmetel) ja ühiskonna sotsiaalse kihistumise näitajatega.

Üürisektori arendamise vajadus on tõenäoliselt kestev nii ajutise kui püsiva eluasemeküsimuse lahendamise kontekstis, kas eelistustest tuleneva nõudluse (soov elada üürikorteris) või vältimatu nõudluse kontekstis (näit. noored iseseisva elutee alguses või majandusraskustesse sattunud inimesed, sõltumata elufaasist, sh ka vanemaealised inimesed, kellel puudub 'kehaline kapital' (P. Bourdieu järgi) majandusliku kapitali loomiseks, mis võimaldaks selle paigutamist kinnisvara soetamise või renoveerimisse).

Linna (vm kohalike omavalitsuste) üürikorterite ja sotsiaalkorterite (erivajadustega inimestele) fondi olemasolu, kvaliteedi ja kättesaadavuse kujundamine on eiramatu strateegia, kui ühiskond soovib end taastoota, luua väärtusi, millest lähtuvad erinevad praktikad. See on ideoloogia küsimus, kus Eesti seisab oma neoliberalistliku hoiakuga sellises nn vahetsoonis, mille äärmuspunktid asuvad Põhja-Euroopa sotsiaaldemokraatias loodud heaolupraktikates ja Lõuna-Euroopa perekonnakultuurile tuginevas heaolu loomise traditsioonis. Küsimus seisneb nii selles, kuidas riik lahendab eluasemega kindlustamise probleemi (skeemid kahtlemata olulised, kas ja kuidas koostöös erasektoriga), kui ka väga oluliselt selles, kas ja kuidas ühiskond ja riik häälestuvad eluaseme küsimuse suhtes üldse. On riike, kus eraüürisektor toimib valdavalt, kui neid, kus on märkimisväärselt suur osa avalikul sektoril ning teadaolevalt ka nn omanikeriike (Kemeny 1992), kus üürisektori osakaal on marginaalne nagu tänases Eestis.

Üürieluasemega kindlustamine üürisektorite koosmõjus

Riigid rakendavad erinevaid skeeme üürieluasemega kindlustamisel. Kõige laiem jaotuse kohaselt kuulub erinevate riikide praktikasse *dualistliku üürisüsteemi* või *integreeritud üürituru* kujundamine (Kemeny, 2006).

Esimese puhul on tegemist kahe lahutatud üürieluaseme sektoriga, millest üks on eraomandis, kasumile orienteeritud ja mittereguleeritud üürimistingimustega; teine kasumile mitteorienteeritud, avaliku sektori poolt kontrollitud, tugevalt bürokratiseeritud, kus pigem kehva kvaliteediga eluasemete kättesaadavus on limiteeritud (seega suunatud nn vaesemale kliendile). Kuna hinnad on reguleeritud, siis ei ohusta see sektor üürituru konkurentsi (valdavalt nn ingliskeelsed riigid, aga ka Soome, Norra ja Island; nimetatud Põhjamaad lähtuvad küll heaolu printsiibist, mis eeldab ka võimalikult hea kvaliteediga eluaseme kättesaadavust avalikust sektorist, vältimaks igakülgset sotsiaalset tõrjutust).

Teise puhul on tegemist vastupidise süsteemiga, kus mittetulunduslikel põhimõtetel tegutsevaid üürieluaseme pakkujaid toetatakse senikaua, kuni nad on võimelised kohanema, küpsema ja iseseisvalt tegutsema vabal üüriturul (eesotsas Saksamaaga ka Rootsi, Taani, Holland, Šveits ja Austria; nimetatud riikides toimivad seejuures integreeritud üürituru erinevad versioonid). Mittetulunduslike üürieluasemete pakkujate osakaal on riigiti erinev, näit. veidi alla 20% Šveitsis ja Saksamaal ja ligi 80% Hollandis; samuti erinevad sellel printsiibil toimivad üürieluaseme pakkumise vormid, st kas on tegemist samaaegselt toimivate mitmekesisstatud üüriskeemidega (kooperatiivid, linna üürieluasemed, erafondid, limiteeritud kasumiteenimise võimalusega organisatsioonid jm – Saksamaa, Šveits, vähemal määral ka Austria) või unfitseeritud skeemiga (kas mittetulunduslikud eraomandis eluasemefondid - Taani või kohaliku omavalituse omandis organisatsioonid – Rootsi). Lisaks eelnimetatud tunnustele, on antud süsteemis erinevad ka üürnike võimalused süsteemi selle regulatsioonides, kvaliteedinõuete kehtestamisel ja muul viisil üürnike huvidest lähtuvalt mõjutada.

Erinevused riikide üürisüsteemide praktikates avalduvad ka erinevate sektorite vastasmõjusuhetes. Näiteks juhtumil, kui mittetulunduslik sektor kulupõhiste üüridega domineerib, on üürihinnad

eluasemeturul sisuliselt samad (Hollandi näide valdava mittetulundusliku sektoriga). Juhtumil, kui mittetulundusliku ja kasumile orienteeritud üürisektori osakaal on suhteliselt võrdne, siis on juhtiv positsioon hindade mõjutamisel mittetulunduslikul sektoril, st eraüürisektori hinnakujundus lähtub mittetulundusliku sektori hindadest (mitte ilmtingimata Taani või Rootsi puhul). Juhtumid, kus mittetulundusliku üürisektori osakaal üürieluasemefondis on väike, saab ta vaid teatud määral üüriturgu mõjutada (näit. Saksamaa ja Šveits), seda ka hindu kunstlikult langetades (eriti, kui on tegemist kvaliteedis võrreldava üürieluasemega).

Erinevate autorite hinnangul on paljudes riikides vahe turu-põhise ja avaliku sektori poolt subsideeritud üürieluasemete pakkujate vahel hägustumas: kasumile orienteeritud ettevõtjad võivad osaliselt pakkuda nn sotsiaaleluasemeid ning mitte-kasumlikud pakkuda turupõhiseid üürieluasemeid. Esimesel juhul on äriettevõtete tegevus enamasti reguleeritud lepingutega, mis tagab neile avaliku sektori toetuse, maksu- vm soodustused, mille eest kohustub ettevõtte madalama hinnaga üürima eluasemeid teatud sotsiaalsetele gruppidele (Haffner et al 2009).

Ühe trendina on täheldatud 'vahepealse sektori' teket mitmetes riikides (eriti kõrgete kinnisvarahindadega suurlinnades), mis on suunatud neile sotsiaalsetele gruppidele, kellel puudub ligipääs sotsiaaleluasemetele (enamasti liiga kõrge sissetuleku tõttu), kuid kelle sissetulek ei ole piisav eraüürisektoris üürimiseks või eluaseme ostmiseks. Tüüpiliste gruppidega nimetatakse siinkohal „võtmetöötajaid“ (haritud spetsialistid, nagu õpetajad, meditsiiniõed, politsei jms) (Haffner et al 2009, Whitehead 2012).

Euroopas on tendents alates ca 1970. aastatest olnud universaalselt pakkumise subsideerimiselt nõudluse subsideerimisele (eluasemetoetused määratletud sihtgruppidele). Pakkumise subsideerimine on oluliselt vähenenud (arvestades Euroopa riikide suhteliselt kõrget varasemat eluaseme subsideerimise taset) ning on suunatud kitsamalt eesmärgistatud lahendustele (erinevad PPP skeemid). Nõudluse subsideerimisega on kaasnenud probleem piiratud pakkumise puhul, eriti kõrgete kinnisvarahindadega suurlinnades - kinnisvarahinnad tõusevad nõudluse suurenemise tõttu ja eluasemete kättesaadavus toetatud gruppidele tegelikkuses ei parane (Whitehead 2012); seega rõhutatakse vajadust mitmekesiste ning kohalike tingimusi arvestatavate toetuskeemide järele.

Valitud üürisüsteemide rakendamise praktikaid:

Saksamaa

(ülevaade tugineb peamiselt Haffner et al 2009 käsitlusele)

- Saksamaa on erandlik Euroopas oma püsivalt kõrge üürieluasemete osakaalu poolest (60%), mis ei ole viimastel kümnenditel vähenenud hoolimata omanikuasustust soosivate poliitika rakendamisest avaliku sektori poolt. Selle põhjuseks on hinnatud üürieluasemete head kvaliteeti ning optimaalset tasakaalu nii üürnike (turvalised ja pikaajalised lepingud) kui üürileandjate (konkurentsivõimelised kasumivõimalused) huvide vahel. Nii turupõhised kui nn sotsiaaluürieluasemed (siinkohal: avaliku sektori poolt subsideeritud ning teatud gruppidele suunatud, sõltuvalt liidumaast ja kohalikest omavalitsusest praktika erineb) on võrreldava kvaliteeditasemega ning tagavad üürnikele võrreldava kindlustunde.

- Sotsiaal- ja eraüürisektorit eristab subsideeritus ja erinev reguleeritus. Põhimõttelisi piiranguid sotsiaalüürieluasemete pakkujatele omandi- või tegutsemisvormi osas ei ole, selleks võivad olla nii eraisikud, mittetulunduslikud kui äriühingud (käesoleval ajal peamiselt erasektor, sh nii üksikisikud kui erineva suuruse ja tegutsemisvormiga äriühingud; selgelt mittetulunduslike eesmärkidega üürileandjate osakaalu üürisektoris on hinnatud 15%-le). Turupõhist ning subsideeritud üürisektorit eristab see, et viimase puhul saab eluaseme omanik avaliku sektori toetust ning on selle eest kohustatud kokkulepitud perioodi jooksul eluaset üürima määratletud sihtgrupile ning kontrollitud üürihinna eest; toetuste rõhuasetus on viimasel ajal nihkunud uute eluasemetelt enam olemasoleva (sh renoveeritava) eluasemete baasilt sotsiaaleluasemete loomisele. Vastavate toetuslepingute tingimused on toetuse andja ja saaja kokkuleppe küsimus, mis võimaldab arvestada kohalikke tingimusi; üürileandjal on enamasti õigus valida, millist eluaseme taotlejat kuhu paigutada. Süsteemile lisab paindlikkust see, et vastav eluase on sotsiaaleluasemena määratletav vaid toetuslepingus fikseeritud aja jooksul (nt 2006 a sõlmitud lepingutes reeglina 16-25 a), pärast selle perioodi lõppu võib eluaset turupõhiselt välja üürida.
- Turupõhiste üürieluasemete puhul seatakse algne üür omaniku ja üürnike läbirääkimiste põhjal, kuid aluseks võetakse keskmine kohalik üüritas, millest uus üürihind reeglina võib olla suurem kuni 20% (nn *Mietspiegel*: kohaliku omavalituse poolt koostatav piirkonna üürhindade andmebaas viimase 4 aasta põhjal). See tagab omanikule võimaluse saada turupõhist üüri, samas stabiliseerib turgu; kehtivate lepingute puhul on üüri tõstmise võimalik põhjendatud ja reguleeritud juhtudel (renoveerimine, inflatsioon jms, 3 a jooksul kuni 20% tõusu)

Põhjamaad

(ülevaade tugineb Kalberg ja Victorin 2004, Lujanen, 2004, Cars ja Holt-Jensen, 2009 käsitlustele)

- Põhjamaade eluasemesüsteem(id), mis kujutab endast kirjut poliitikate paletti, lähtub heaoluriigi ideaalidest. Vaatamata erinevustele üksikute riikide praktikates on nende riikide poliitika suunatud tagama kõikidele kodanikele standarditele vastavad, eluasemetingimused, mis tähendab head eluasemekvaliteeti. Peale II Maailmasõda ja haldusreforme, mis toimusid erinevatel aegadel kõigis Põhjamaades, on eluasemevaldkonna küsimuste lahendamine riigi poolt delegeeritud kohalikele omavalitsustele. Riik ja omavalitsused on mõlemad vastutavad kodanike eluasemega kindlustamise eest. Eluasemehitusega tegelevad eraettevõtjad, kelle tellijaiks on kooperatiivid, kohalikud omavalitsused jt mittetulunduslikud organisatsioonid. Riigi toetused eluasemevaldkonnale üldiselt vähenesid 1990ndatel, kuid samas suurenesid vajaduspõhised toetused perekondadele. Subsiidiumid elamuehitusele on kõikides maades vähenenud, va Norras, kus need on pigem tõusnud seoses vähendatud ja osades maakondades ka kaotatud kinnisvaramaksu tõttu. Soomes hinnatakse kinnisvaramaksu osatähtsust samuti ebaoluliseks, võrreldes näiteks Rootsi ja Taaniga, kus see on arvestatav avaliku sektori tulullikas. Peaaegu kõigis Põhjamaades võib omavalitsus osta turult kortereid ja majutada neisse vajaduspõhiselt oma kliente – tulemuseks on sega-omandiga ja eluasemevaldamise vormidega asustus sisuliselt elamu tasandil. Eluasemega kindlustamise ja finantseerimise viisid on siiski erinevad.
- Eluaseme finantseerimisskeeme on põhimõtteliselt kolm, kuid nad võivad esineda paralleelselt: hüpoteek-institutsiooni mudel (Rootsi, Taani), pangalaenu mudel (Soome, Norra) ja riiklik

avaliku sektori mudel (Norra, Soome – vastavalt Riigi Eluasemepank, Eluasemefond toimivad uusehituse kontekstis)

- *Norras ja Islandil* on prioriteetne eluasemeomand. *Norras* on ajalooliselt kujunenud sotsiaaleluaset pakkunud kooperatiividest saanud nn kaudne eraomand. Üürihinnad kujunevad küll kulupõhiselt, üürnikel on mõju otsustele, kuid osakuid on võimalik turuhinnaga müüa; samas on eluasemekulud diferentseeritud, sest on seotud isikliku osakute ostuks võetud laenuga. Nii avalik kui eraüürisektor toimivad turupõhiselt.
- Suhteliselt suure eluasemeomandi osakaaluga *Soomes*, on erinevalt Norrast ja Islandist ka suurem avalik ja mittetulunduslik üürisektor. *Soomes* kuulub 17 protsenti sotsiaalüürieluasemefondist kohalikule omavalitsusele või mittetulunduslikele subsideeritud eluaseme organisatsioonidele ning üürnikel on õigus mõjutada hindade kujundamist ja eluaseme haldusstrateegiat.
- *Taanis* kuulub 20 protsendilise osakaaluga sotsiaaleluasemefond (kogu eluasemefondist) mittetulunduslikele organisatsioonidele, mis teenindavad kõiki sissetulekugruppe ning millel on avaliku sektori toetus. Avalikul sektoril on õigus toetatud mittetulunduslikelt organisatsioonidelt nõuda, et 25 protsenti eluasemefondist peab majutama erivajadustega inimesi, kelle asumise eluasemele ta ise ka määrab. Eluase on üürnike 'kollektiivne omand' ja seega on neil mõju otsustele, sh kulupõhiste üürhindade kujundamisele; üürnikud ei saa oma osakuid turul vabalt müüa.
- *Rootsile* on samuti iseloomulik 'kaudne omand', kuid erinevalt Norrast on Rootsis kohaliku omavalitsuse omandis suur üürisektor, mis teenindab kõiki sotsiaalseid grupe. Rootsi ei deklareeri ametlikult sotsiaalüürieluaseme sektori olemasolu; kohalik omavalitsus võib ka osta eluasemeid või üürida neid oma klientidele. Rootsi eripäraks on tugev üürnike organisatsioon, kes osaleb hinnaläbirääkimistes; hinna kujundamine lähtub kasutusväärtuse põhimõttest, mitte turuväärtusest.

Prantsusmaa

(ülevaade tugineb peamiselt Whitehead, 2011 käsitlusele; ka Vanoni, 2011, Driant, 2011)

- Prantsuse eluasemesüsteem on üks vanemaid Euroopas ja säilitanud tänaseni oma suhteliselt erandliku positsiooni. Eluasemepoliitikat kujundab valitsus (2007 loodud spetsiaalne eluasemevaldkonna ja linnade ministeerium), kuid kohaliku eluasemesektori toimimine on omavalitsuste vastutusala. Siin toimib üks pikaajalisema traditsiooniga avaliku sektori ja erasektori koostöövorme (PPP), mis mujal Euroopas on hilisem praktika. Avalik üürisektor (19 protsenti) on erinevalt teistest Euroopa riikidest peale 2000ndaid aastaid pigem kasvanud; samuti on Prantsusmaal suhteliselt suur eraüürisektor (24 protsenti) ja väiksem omanikukasutusega sektor. Kuigi avalik üürisektor taotleb jätkuvat avatust erinevatele sotsiaalsetele gruppidele (universaalsuse printsiip), on viimasel ajal suurenenud (vajadusest tingituna) vähekindlustatute osakaal, sarnanedes sellega enam teiste Euroopa riikide praktikale.
- Sotsiaaleluasemefond kuulub valdavalt mittetulunduslikule organisatsioonile (HLM), kes on tihedalt seotud kohaliku omavalitsusega, võib moodustada tütarettevõtteid suurte kasumile orienteeritud ettevõtetega. Süsteem ei toimi turusurve all, kuna on kindlustatud jätkuva finantseerimiskeemiga ajaloolisel põhimõttel: väljaminekud varasemate investeeringute intressimakseteks ja jooksvateks haldus- ja hoolduskuludeks kaetakse üürituludest ja

subsiidiumidest; uute ehitiste puhul lähtutakse maksumusest antud ajas ja see tähendab üldjuhul ka üürihindade tõusu. Toetuste finants skeem, mis laiemal riikide praktikate skaalal on ebatavaline, kasutab sotsiaalüürieluasemete tootmise toetusena leibkodade (maksuvabadest või fiskaalselt tulusatest) säästudest kujunevaid laenusummasid. Süsteemi koordineerib riigi deposiidamet, mis tasakaalustab intressimakseid (sotsiaalüürieluasemete tootja/omanik) ja intressitulu (leibkonnad). Laenude tagasimaksed garanteerib kohalik omavalitsus või garantiifond. Riigil on eraldiste jagamisel, mille aluseks on eluasemete vajaduse määramine, projektide heakskiitmine ja subsiidiumide suuruse määramine, keskne roll.

- Eluasemetoetused üürnikele, mis on suured, ei kata kogu üüri, sõltumata sissetulekugrupist ning on seetõttu üürniku jaoks seotud riskidega (väljatõstmine). Süsteem tingib selle, et kohalikus eraldiste määramise protsessis eelistatakse maksejõulisi üürnike, mis omakorda tähendab seda, et suurema maksevõimega üürnikud ei soovigi doteeritud süsteemist lahkuda; kindlasti mitte eraüürisektorisse, kus hinnad on sõltuvalt piirkonnast kuni kolm korda kõrgemad. Eraüürisektori üürilepingute standardperiood on 3 aastat individuaalsetele ja 6 aastat institutsionaalsetele üürileandjatele. Kõige madalama maksejõuga ehk vaesed üürivad kõige madalama kvaliteediga eluaset eraüürisektoris. Vaesemate kihtide osatähtsus sotsiaaleluasemesektoris on siiski kasvanud ja seda tänu süsteemile, mis piirab kohaliku organisatsiooni volitusi eraldiste tegemisel kogu eluasemefondi osas. Nii on näiteks linnapeal/linna valitsusel õigus käsutada 20 protsenti eluasemetest, vastutasuks elamuehituse subsideerimisele (rahalisel eraldisel, maa vm).
- Avaliku ja eraüürisektori eluasemete kättesaadavust pingelises majandussituatsioonis (sotsiaaleluasemete rahuldamata nõudlus – kõrged üürihinnad erasektoris) leevendab mõnevõrra nn üürisektori vahesegment, mida finantseeritakse subsideeritud laenudest, subsiidiumidest või vähendatud maksude kaudu ettevõtjatele eraüürisektoris, kes on üürilepingute sõlmimisel kohustatud jälgima avaliku sektori vastavate institutsioonide poolt kehtestatud kriteeriume üürnike sissetulekugruppidele.

Kasutatud kirjandus

Bourdieu, P. (1999) *Outline of the Theory of Practice*, Cambridge University Press, Cambridge.

Cars, G., Holt-Jensen, A. (2009) the Nordic States – Introduction, A. H. Jensen, E. Pollock (2009) *Urban Sustainability and Governance. New Challenges in Nordic-Baltic Housing Policies*, Nova Science Publishers, Inc., New York, lk 101-106

Driant, J.-C. (2011) Social housing in France: a sector caught between inertia and changes. The HLM in the early 2010s, N. Houard (toim.) *Social Housing Across Europe*, La documentation Française, Paris, lk 116-131

Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., van der Heijden, H. (2009) *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?* Delft University Press.

Kalberg, B., Victorin, A. (2004) Housing tenures in the Nordic Countries, M. Lujanen (toim.) *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries*, Nord 2004:7, Nordic Council of Ministers, Copenhagen, lk 57-78

Kemeny, J. (1981) *The Myth of Home Ownership. Private versus public choices in housing tenure.* Routledge and Kegan, London.

Kemeny, J. (1992) *Housing and Social Theory*, Routledge, London.

Kemeny, J. (1995) *From Public Housing to the Social Market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.

Kemeny, J. (2006) Corporatism and Housing Regimes, *Housing, Theory and Society*, Vol. 23, No. 1, 1-18
2006

Lujanen, M (2004) Considerable differences but a common foundation, M. Lujanen (toim.), op. cit., lk 16-22

Vanoni. D. (2011) The hurdles of the road to social housing for 'disadvantaged' households in France, N. Houard (toim.), op. cit., lk 231-247

Whitehead, C. (2011) Access to Social Housing in France: a view from abroad, N. Houard (toim.), op.cit., lk 248-262

Whitehead, C. (2012) Developments in the Role of Social Housing in Europe. Jones. C., White, M., Dunse N. (toim) *Challenges of the Housing Economy. An International Perspective.* Wiley-Blackwell. Lk. 217-234.