

Tartu Ülikool
Loodus- ja tehnoloogiateaduskond
Ökoloogia ja Maateaduste instituut
Geograafia osakond

Bakalaureusetöö inimgeograafias

**2000. aastate kinnisvarabuumi mõju laenuvõtjate
eluasememuutustele**

Gerda Moor

Juhendaja: PhD Kadri Leetmaa

Kaitsmisele lubatud:

Juhendaja:

Osakonna juhataja:

Tartu 2013

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Teoreetilised lähtekohad.....	5
1.1 Eluasememobiilsust mõjutavad tegurid	5
1.1.1 Eluasemevahetus lääneriikides	5
1.1.2 Eluasemevahetus Kesk- ja Ida-Euroopa riikides	8
1.1 Eesti eluaseme- ja laenuturu kujunemise põhijooned.....	11
1.2.1 Eluasemeturu kujunemine hilisel nõukogude perioodil	11
1.2.2 Eluasemeturu kujunemine varasel ülemineku perioodil.....	13
1.2.3 Eluasemeturu kujunemine hilisel ülemineku perioodil	15
1.3 Eesti majanduskeskkonna ja laenuturu kujunemise põhijooned	17
2. Uurimisküsimused.....	22
3. Metoodika ja andmed	23
4. Tulemused ja analüüs	25
4.1 Ekspertintervjuude andmed	25
4.1.1 Ekspertintervjuu SEB pangaga.....	25
4.1.2 Ekspertintervjuu Kaanon Kinnisvaraga.....	28
4.1.3 Ekspertintervjuu Tartu abilinnapeaga.....	30
4.2 Intervjuud eluasemelaenu võtnud inimestega.....	33
4.2.1. Peamised laenuvõtmise põhjused	33
4.2.2 Majanduskriisi mõju peredele	36
4.2.3 Perede tulevikumõtted ja ootused oma eluasemele	38
5. Arutelu.....	41
Kokkuvõte	44
Summary.....	46
Kasutatud kirjandus	48

Sissejuhatus

Käesolev uurimistöö käsitleb ühte seni uurimata osa eluasememuutustest Eestis. Antud töös keskendutakse nende inimeste eluaseme muutustele, kes võtsid aastatel 2002–2008 kestnud majandusbuumi ajal eluasemelaenu, kuid jäid aga hiljem Eestit mõjutanud ülemaailmse majanduskriisi ajal makseraskustesse. Sellest tulenevalt olid nad sunnitud oma seniseid eluasemevalikuid ümber analüüsima ning mõnikord ka elustiili muutma.

Eluasemelaenu võtmise teema on ka hetkel aktuaalne. Eesti Pank teatas, et 2013. aasta veebruaris võeti eluasemelaene ligi 20% rohkem kui aasta tagasi. „Eluasemeturu aktiivsuse jätkudes on aga tõenäoline, et eluasemelaenu maht pöördub lähikuudel pärast neli aastat kestnud langust taas püsivamale tõusule,“ ütles Eesti Panga finantsstabiilsuse osakonna juhataja asetäitja Jana Kask (Eesti Päevaleht 2013). See uurimistöö aitab mõista 2000. aastate keskpaiga eluasemelaenuturu probleeme ning püüab kujundada ettepanekud, kuidas peaks uue majanduskasvu tingimustes laenuturgu korraldama.

Töö eesmärgiks on välja selgitada, mis on majanduskriisi ajal makseraskustesse sattunud peredest eluasemeturul saanud: millised olid nende eluaseme-eelistused enne ning millisena nad näevad oma eluasemevalikuid tulevikus. Tegemist on kvalitatiivse uurimistööga, mille andmed koguti poolstruktureeritud intervjuude kaudu ekspertidelt ja eluasemelaenu võtnud üksikisikutelt või peredelt. Ekspertintervjuude jaoks küsitleti panga laenuspetsialisti, kinnisvaramaaklerit ning linna eluasemepoliitikaga seotud Tartu abilinnapead.

Eestis on valdavalt eluasememuutusi uuritud eeslinnastumise näidetel (Tammaru jt 2009, Kähriks jt 2008, 2012). Kinnisvara- ja majanduskriisi mõju eluasememuutustele pole veel väga palju käsitletud.

Antud uurimistöö koosneb viiest peatükist. Töö esimeses peatükis kirjeldatakse kõigepealt üldises plaanis, millistel asjaoludel ja millistes tingimustes pered ja üksikisikud tavaliselt eluaset vahetavad. Kõigepealt keskendutakse Lääne- ja seejärel Kesk- ja Ida-Euroopa kirjandusele. Teise alapeatüki esimeses osas kirjeldatakse Eesti eluasemeturu olukorda hilisest nõukogude ajast kuni 2000. aastate majandusbuumi ajani. Alapeatüki teises osas seletatakse lahti Eesti kiire majanduskasvu peamiseid põhjused ning selgitatakse selle taustal kinnisvarasektori arengut ja sellega seonduvat eluasemelaenu võtmise kasvu.

Käesoleva uurimistöö teises peatükis seletatakse täpsemalt lahti töö uurimisküsimused. Seejärel antakse kolmandas peatükis ülevaade kasutatud metoodikast, andmetest ja analüüsimeetoditest. Ühtlasi põhjendatakse selles peatükis ekspertide valikut ja antakse ülevaade andmete kogumise protsessist. Neljandas peatükis analüüsitakse kogutud andmeid ja tuuakse välja peamised tulemused.

Viimases peatükis võrreldakse omavahel, kuidas vaatavad kinnisvarabuuumile tagasi eksperdid ning sageli liigsuurtest eluasemelaenudest mõjutatud pered ise. Ühtlasi arutletakse teooria ja intervjuude käigus selgunud tulemuste ühtivust ning eesmärkide täituvust.

Töö valmimisele kaasa aitamast tänan eestkätt oma juhendajat Kadri Leetmaad, kelle asjakohased kommentaarid ja nõuanded olid igal sammul toeks selle töö kirjutamisel. Tänu avaldan ka ekspertidele Triin Messimasele, Jüri Kõrele ja Toomas Mustimetsale, kes oma valdkonna spetsialistidena olid nõus antud teemat arutlema ja oma arvamust jagama. Ühtlasi olen tänulik Janika Raunale aitamaks nii uurimistöö keelelise poole kontrollil kui ka asjalike märkuste eest. Minu suurimad tänusoovid lähevad aga inimestele ja peredele, kes olid nõus minuga jagama oma kogemusi seoses eluasemelaenu võtmisega, olles valmis rääkima nii oma kodust kui perest. Ilma teie abita ei oleks see töö valmida saanud.

1. Teoreetilised lähtekohad

1.1 Eluasememobiilsust mõjutavad tegurid

Eluasemevahetus on üldjuhul seotud kindlate muutustega peres, mis tingivad vajaduse eluaset kohandada (Van der Vlist *et al.* 2001), kuid oluline roll on ka majanduskeskkonnal, milles need muutused aset leiavad. Soov eluaset vahetada on sageli tingitud inimeste soovist parandada oma eluasemetingimusi. Mõistet ränne ehk migratsioon kasutatakse käesolevas töös siserände kontekstis ja eelkõige keskendutakse linnasisesele rändele. Eluasememobiilsust tõlgendatakse kui eluasemevahetuse või -muutusega kaasnevat mõju inimeste rändele/liikumisele. Leibkonnana käsitletakse eelkõige ühises eluruumis elavat perekonda. Esimeses alapeatükis keskendutakse lääneriike ja teises Kesk- ja Ida-Euroopa riike käsitlevale kirjandusele

1.1.1 Eluasemevahetus lääneriikides

Eluasemevahetuse kirjeldamiseks võib kasutada Rossi (1980) tööd „Miks pered kolivad“ („*Why Families Move*“), kus eluaseme või –kohavahetus on seotud elutsükliga (*life-cycle*). Selle kohaselt mõjutab inimeste mobiilsust viis erinevat põhjust: uute majapidamiste loomine, olemasolevate majapidamiste ringlus, suremus, majapidamise (kooselu) laialimine ja tööga seotud liikumised. Nende seas on nii leibkonnast endast sõltuvaid kui ka mittesõltuvaid tegureid. Rossi läbiviidud uuringust selgus, et inimeste peamine põhjus elukoha vahetuseks tuleneb ruumipuudusest, kuid sama olulist rolli omab ka ümbruskonna sotsiaalne maine. Tema sõnul on lapse sünd või pere juurdekasv peamine põhjus ruumipuuduse tekkeks. See on üks leibkonnasisestest muutustest, mille tulemusel võib perel tekkida vajadus parandada või kohandada oma eluasemetingimusi. Winstanley jt (2010) sõnul on eluaseme valik mõjutatud ka asukohast ja hüvedest, mis koha valikuga kaasnevad. Rossi (1980) nimetab sellisteks hüvedeks erinevaid teenuseid (koolid, tervishoid, kultuuri, vabaaja veetmise asutused) ning nende kättesaadavust, mis on oluline lastega peredele. Raske on määratleda ühest elutsüklist, mis suudaks võrdselt kirjeldada kõiki indiviide. Näiteks on tänapäeval esimese lapse sünnitamise ja abiellumise aeg lükkunud hilisemasse ikka, mis on seotud uute kultuuriliste normide, näiteks inimeste muutuva elustiili ja karjääri tähtsuse kasvuga. Samuti kirjutavad Boyle jt (1998:109), et Rossi loodud mudelid on liiga aja- ja kohapõhised ning ka inimeste erineva elukogemuse tõttu ei saa neid üheselt rakendada.

Rossi elutsükli teooria laiendamiseks toovad Boyle jt (1998:109) välja uue kasutusele võetud mõiste elukäik (*life-course*), mille abil saab kirjeldada nii indiviidi isiklikku elulugu kui ka elu jooksul aset leidvaid sündmusi. Eluetappide teooria kohaselt analüüsitakse indiviidi elumuutusi, näiteks muutusi leibkonna koosseisus, püüdmata seejuures leida „normaalset“ või ideaalset inimese elukäiku. Oluline on seejuures mõista üleminekuid, mitte üksikuid etappe, nagu seda tehti Rossi elutsükli teoorias (Boyle *et al.* 1998:110). Nüüdseks on enamus teadlasi jõudnud seisukohale, et ei ole olemas ühte kindlat elutsükli, mis sobiks kõikide indiviidide ja perede kirjeldamiseks. Vaatamata sellele on uuringute käigus välja tulnud mõningaid reeglipärasuseid nii indiviidide rände intensiivsuse seisukohalt eri vanuses kui ka teiste demograafiliste sündmustega seonduvalt (Clark & Huang 2003).

Inimeste rändeintensiivsus, kaasa arvatud eluasememobiilsus, on suurem nooremas eas ja väheneb vanuse suurenedes. Ränne on kulgev protsess inimese elus, milles saab eristada nelja etappi: varajane lapsepõlv, tööturule sisenemine, pensionipõlv ja hilisem kõrge vanus (Rogers & Watkins 1987, *cit.* Boyle *et al.* 1998:110). Rändeintensiivsus on suur kohe pärast sündi ja kahaneb koolieas, sest pärast lapse lasteaeda või kooli minekut jäävad ka vanemad paiksemaks. Teine rändetipp saavutatakse vanuses 17–30, mida võib seostada iseseisva elu alustamisega. Noores eas on inimesed veel elustaadiumis, kus nad omandavad kogemusi ja oskusi, mida saab teha paljudes erinevates kohtades, mistõttu ei ole nad sageli jäädavalt seotud mõne kindla paigaga, kus elada, töötada või vaba aega veeta (Helderman *et al.* 2006). Pärast teist rändetippu hakkab rände intensiivsus koos vanusega langema. Pensionipõlves, mis jääb vanusesse 57–67 eluaastat, toimub kerge tõus, mis võib tuleneda vanemate inimeste soovist kolida oma laste lähedusesse või väiksemasse eluasemesse, sest lapsed on kodust lahkunud (Boyle *et al.* 1998:111). Vanusest tulenevaid rändeintensiivsuse muutusi saab seostada kindlate üleminekutega elus (*life transitions*), kus lisaks ruumipuudusele ja perekonna suurenemisele saavad elukoha vahetamisel määravaks ka karjäärimuutused, haigused, lahutused, uuestiabiellumised ja pensionile minek (Warnes 1992, *cit.* Boyle *et al.* 1998).

Oluline etapp inimese elus on vanematekodust lahkumine iseseisva elu alustamiseks. Seda etappi võib vaadata kui inimese sisenemist eluasemeturule ehk eluasemekarjääri algust (Clark & Mulder 2000). Eluasemevahetusega seotud otsused, mis võetakse vastu iseseisva elu alustamisel on erineva geograafilise mustriga ja kestusega (Boyle *et al.* 1998:113). Eluasememuutus pereloomise eesmärgil on tavaliselt kestvam, kui näiteks õpingutega seotud ajutine ränne. Vanematekodust lahkumise protsess ei ole enam võrreldav ka aegadega, millal indiviidi kolimine sõltus pigem vanemate vajadustest. Üldjuhul olid vanemad need, kes

otsustasid, millisele järglasele maja pärandada, kes pidid tööd otsima minema või kes olid sunnitud koju jääma. Clark ja Mulder (2000) on öelnud, et vanematekodust lahkumist ja eluasemeturule sisenemist piirab ressursside olemasolu, mille puudumisel võib eluasemekarjääri alustamine lükkuda hilisemasse vanusesse. Billari jt (2001) läbiviidud uuringust selgus, et Lääne- ja Põhja-Euroopas on vanematekodust lahkujate vanus kõige madalam, mille põhjuseks võib olla noores eas abiellumine. Rootsis oli selleks vanuseks naistel 18,6 ja meestel 20,2 eluaastat. Noorte sisenemist eluasemeturule saab seostada seetõttu nii indiviidist endist tulenevate vajadustega kui ka teda ümbritseva ühiskonna normide ning majanduslike võimalustega.

Helderman jt (2006) on öelnud, et omandiõigus vähendab inimese eluasememobiilsust, sest inimesel tekib tugevam side kohaliku keskkonnaga ja tõenäosus oma eluaset vahetada väheneb. Koduomanike seas on tavaliselt rohkem lastega ja suurema sissetulekuga peresid (Mulder 2006). Samas selgus Helderman jt (2006) poolt Hollandis läbi viidud uuringus, et viimasel ajal on lasteta perede arv koduomanike seas kasvanud, samuti on nad ka palju mobiilsemad. Mulder (2006) toob põhjuseks eluaseme ostuga kaasnevad suuremad väljaminekud, mistõttu lükatakse sageli perekonna loomine edasi. Ühtlasi on muutunud ka inimeste mõtlemisviis, sest võrreldes varasemaga ei näe esmakordsed koduomanikud oma eluaset enam eluasemekarjääri lõpliku sihtpunktina. Selleks on oluline toimiva üürituru olemasolu, mis võimaldab valida eluasemeid enne nende ostmist (Mulder 2006). Eraomandi soetamine võib olla üks samm paljudest eluasemekarjääris ning hiljem liigutakse eraomandi segmendis aina „kõrgemale“ ehk paremale elamispinnale. Seega ei takista omandiõigus enam inimeste eluasemevahetust.

Leibkonnast mittesõltuv eluasememobiilsust mõjutav tegur on majanduskeskkond ja selles toimuvad muutused. Soodne majanduskeskkond loob paremad võimalused töö otsinguteks ja soodustab ka eluasemeturu arengut. Böheim ja Taylor (2002) on uurinud, kuidas on tööturg seotud eluasememobiilsusega. Selleks kasutasid nad Suurbritannias läbi viidud majapidamiste paneeluuringut (*British Household Panel Survey*), mille põhjal selgus, et otsus eluaset vahetada võetakse vastu, kui sellega kaasnev oodatud kasu on suurem kui mittekolimisel. Leiti, et ajutiselt töötuks jäänud inimeste eluasememobiilsus on suurem ja töö leidmisega seotud eluasemevahetus tõenäolisem, kui juba tööd omavatel inimestel. Samuti väheneb leibkonna tõenäosus vahetada eluaset, kui pere sissetulekud sõltuvad mõlemast vanemast. Eluru jt (2009:65) on rõhutanud, et tööturuga seotud kolimised toimuvad pigem lähiümbrusest kaugemale ning lähiümbrusesse kolimised on seotud eluaseme otsustega, mida näitasid ka Ameerika Ühendriikide Rahvaloendusbüroo poolt 2005. aastal läbi viidud erinevad uuringud

eluasemevahetuse ja geograafilise mobiilsuse osas. Sellest võib järeldada, et linnasiseselt tööturu muutuste tõttu eluaset ei vahetata, need toimuvad pigem regioonide vahel.

Hästi toimiv majanduskeskkond soodustab lisaks tööturu arengule ka majanduskasvu, mille tulemusel suurenevad ka investeeringud eluasemeturgu. Inimeste tõenäosus eluaset vahetada on seotud nende sissetulekute ja muutustega eluasemeturul, näiteks muutustega uusehituses intensiivsuses või laenuintressi muutustega. Inimese eluasemekarjäär algab lahkumisega vanematekodust, kuid mittesoodne eluasemeturg (üürikorterite vähesus, kõrged kinnisvarahinnad) või väike sissetulek võib osutada takistavateks teguriteks (Clark & Mulder 2000). Helderman jt (2006) toovad välja, et Hollandis oli eluasemepuudus ajaloolises madalpunktis 1990. aastate lõpus ning alles pärast seda avanesid inimestel suuremad võimalused teha muutusi seoses oma eluasemega. Henley (1998) toob siin võrdluseks Suurbritannia, kus 1980. aastatel toimunud eluasemeturu muutustega kaasnes kinnisvarabuum, mille tulemusel tõusid eluasemehinnad. 1990. aastate alguses turu olukord muutus ja järgnenud kriisi tulemusel vähenesid nii inimeste sissetulekud kui keskmised eluasemehinnad, mis omakorda vähendas inimeste eluasememobiilsust. Seega suurendab majanduslik heaolu inimeste tõenäosust vahetada eluaset ning võimaldab eluasemeturul areneda.

1.1.2 Eluasemevahetus Kesk- ja Ida-Euroopa riikides

Eluasememobiilsus on seotud muutustega ühiskonnas. Lääne-Euroopa ning Kesk- ja Ida-Euroopa riikide ühiskonna areng on olnud pärast Teist maailmasõda erinev, mis on avaldanud mõju ka leibkondade eluasememuutustele. Kesk- ja Ida-Euroopa riikide majandus oli enne 1990. aastaid suunatud tööstusarengule ning eluasemeturg oli riigi kontrolli all (Enyedi 1996). Palacin ja Schelburne (2005) kirjutavad, et üleminekuajal 1990. aastatel kasvasid eluasemehinnad neis riikides inflatsiooni tõttu järsult ning kuna säästmiseks ja laenu saamiseks ei olnud palju võimalusi, siis jäi eluaseme soetamine paljudele kättesaamatuks. Seetõttu on oluline, et riigis oleks hästi toimiv laenuturg, mis muudaks eraomandi soetamise kättesaadavamaks ja taskukohasemaks (Palacin & Schelburne 2005). Laenuvõimalusteta müüakse oma eluaset harva ja pigem pärandatakse põlvest-põlve, mistõttu ei suurene ka inimeste mobiilsus. Võrdlusena võib tuua ka madala eluasememobiilsuse sotsialismiaja linnades, kus eluasemete vahetamise võimalused olid piiratud (Renaud 1992). Sánchez ja Andrews (2011) analüüsisid Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD 2007) poolt läbi viidud uuringuid 25 erinevas riigis. Nende tulemuste kohaselt on eluasemevahetuste arv

suurem riikides, kus eluasememuutustega kaasnevate tehingute kulud on väiksemad ja varustatus uute eluasemetega hea ning, kus kehtivad madalamad üürituru kontrollmeetmed ja on kehvemad üürnikuõigused. Samuti on autorite sõnul tõenäosus eluaset vahetada suurem nendes riikides, kus laenud on paremini kättesaadavad. See annab põhjust arvata, et vähendades laenudega kaasnevaid lisakulutusi ja suurendades ligipääsu laenude saamisele, kasvab ka inimeste mobiilsus.

Eluasemevahetuse seost kohaliku kinnisvaraturu struktuuriga on Van der Vlist jt (2001) sõnul liiga vähe uuritud. Nõudluse ja pakkumise tasakaalu suhe kinnisvaraturul mõjutab ka inimeste eluasememobiilsust. Kui nõudlus ületab pakkumise, tekib eluasemepuudus ja see omakorda vähendab leibkondade eluasememobiilsust. Olukorras, kus pakkumine ületab nõudluse, tekib inimestel raskusi oma eluaseme müümisega, mida võib soodustada ka kinnisvarahindade langus. 2013. aasta Eesti Panga Finantsstabiilsuse Ülevaatest selgub samuti, et enam kui kümnendikul Eesti majapidamistel on eluasemelaenu jääk tagatisest suurem, mis saab takistuseks just neile inimestele, kes soovivad oma eluaset vahetada (Finantsstabiilsuse Ülevaade 2013:4) ning tekitab sunnimaisuse olukorra, kus vaatamata indiviidi soovile ei ole ta suuteline oma eluasemetingimusi parandama või eluaset muutma. Samamoodi vähendab leibkondade eluasememobiilsust olukord, kus olemasolevat kinnisvara ei õnnestu maha müüa sama hinnaga, millega see soetati. Selline olukord on Ida-Saksamaal Lepizigis, kus omanikud ei ole nõus oma kinnisvara madalama hinna eest maha müüma ja seetõttu eluaset ei vaheta (Glock ja Häußermann 2004). Järelikult mõjutab kinnisvaraturu struktuur ja olukord eluasemevahetust, olles oluline leibkonnast mittesõltuv tegur.

Inimeste eluasememobiilsust mõjutab ka nende sotsiaalne taust, mis võib põlvkonniti erineda. Näiteks on sõjaaegse generatsiooni inimeste ja 1960. aastatel Ameerika Ühendriikides levinud hipiliikumise põlvkonnaga ühevanuste inimeste käitumine eluaseme valimisel erinev, kuigi nad võivad olla sarnases eluetapis (Just 2012). Seetõttu ei saa ka võrrelda näiteks praeguste pensionieas olevate inimeste mobiilsust tulevaste pensionikka jõudvate inimeste omaga. Just (2012) on viidanud võimalusele, et praegused noored võivad pensionieas olla liikuvamad ning eelistada elamist linnades. Nii saaksid nad olla lähemal tervishoiuteenustele, meelelahutusele ja kultuurile, et mitte end üksikuna tunda. Nimelt on ka tänased noored vanemaks saades märksa enam harjunud linnakeskkonnaga, võrreldes praeguse vanema põlvkonnaga, kes on sageli maakeskkonnas üles kasvanud. Kan (2007) on leidnud seose sotsiaalsete sidemete ja eluasememobiilsuse vahel. Ta väidab, et tugevamate sotsiaalsete sidemetega inimestel on väiksem tõenäosus vahetada oma eluaset võrreldes nendega, kellel see side on nõrgem ja vastupidi. Tugevam sotsiaalne side tekib ka leibkondades, kes on elanud ühes ja samas

elukohas juba kauem, mida pikem see aeg on, seda väiksem on tõenäosus eluaseme vahetada (Coulter *et al.* 2011). Sotsiaalsete sidemete all on mõeldud seotust eluaseme naabruskonnaga ning sugulaste, sõprade ja töökaaslaste lähedust. Seega võib väita, et inimeste sotsiaalsete sidemete tugevus ja ühiskondlik taust avaldab mõju eluaseme vahetusega seotud otsustele.

Sotsiaalse tausta kõrval on oluline eluasememobiilsuse mõjutaja inimese sotsiaalne staatus ja majanduslik olukord. Kõrgem sotsiaalne staatus ja sissetulek suurendab leibkonna tõenäosust eluaseme vahetuseks. Palacin ja Schelburne (2005) tõdeavad seejuures, et enamikes ühiskondades on nende inimeste arv, kes suudavad omale isikliku eluaseme soetada eluasemelaenu kasutamata, väike. Erandiks on seejuures elukohavahetused, mis tulenevad soovist kolida tagasihoidlikumale elamispiinnale. Samas on laenu kättesaadavamad eelkõige kõrgema sotsiaalse staatusega inimestele, kes suudavad sisse makseid teha ja omavad stabiilset igakuist sissetulekut. Nende leibkondade valikuvõimalused on eluasemeturul suuremad ja seetõttu on nad ka mobiilsemad. Szelenyi (1996) sõnul tähendas see Kesk- ja Ida-Euroopa riikides 1990. aastatel majanduslikult kehvemas seisus olevate leibkondade jaoks kitsamaid elutingimusi, sest erinevad põlvkonnad olid teinekord sunnitud elama ühel ja samal eluasemel. Samuti kolisid Kesk- ja Ida-Euroopa riikides tihti madalama sotsiaalse staatusega inimesed linnast välja, sest seal olid eluasemed odavamad. Kõrgem sotsiaalne staatus oli nõukogude perioodil seotud tööstaatusega, kus teatud ettevõtete (eelkõige tööstus) töötajad olid eelisseisundis (Kulu & Billari 2004). Seega olid Eestis 1960. aastatel ehitatud uued korterid kättesaadavamad eelkõige kõrgema sotsiaalse või õige tööstaatusega inimestele. Sellest järeldub, et sotsiaalne staatus ja eelkõige leibkonna sissetulek avaldab mõju eluasemevahetuse tõenäosusele, kuid Kesk- ja Ida-Euroopa riikides oli nõukogude perioodil lisaks sellele oluline ka tööstaatus, mis suurendas valikuvõimalusi eluasemeturul.

Eluasemevahetust ja inimeste liikuvust mõjutavad esiteks leibkonnasisesed tegurid (isikliku elu alustamine, pere suurenemine, töökoha otsingud), mis on eelkõige seotud konkreetsetel indiviidide vajadustega. Teisalt avaldavad eluasememobiilsusele mõju ka leibkonnavälised tegurid, mis tulenevad ümbritsevast ühiskonnast, majandusoludest ja kinnisvaraturust. Mõistmaks aga leibkondade eluaseme vahetuste erinevust lääneriikides ja Kesk- ja Ida-Euroopa riikides tuleb lisaks eluetappidele arvestada ka ühiskonna mõju, sest vaatamata sarnasele majanduslikule arengule on nende ühiskondade areng olnud väga erinev. Selle põhjal võib öelda, et eluasemevahetus on tihedalt seotud nii indiviidi eluetappidega kui ka ühiskonnaga, kus need üleminekud elus aset leiavad.

1.1 Eesti eluaseme- ja laenuturu kujunemise põhijooned

Selles alapeatükis keskendutakse Eesti eluasemeturu kujunemisele ning tuuakse välja seos kujunenud eluasemelaenuturuga. Selline konteksti avamine aitab paremini mõista Eestis eluasemeturul tekkinud nn lõhkilaenamise põhjuseid. Üleminekuaja eluasemeturu areng Eestis on tihedat seotud nõukogudeaega ulatuvate linnastumise trendide ja rändesuundadega (Marksoo 2005). Leetmaa jt (2009) on muutusi Eesti linnades jälginud kolme etapi lõikes – hiline nõukogude aeg (1980. aastad), varane üleminekuperiood (1990. aastad) ja hiline üleminekuperiood (2000. aastad, mõnikord nimetatud ka üleminekuaja järgseks perioodiks). Antud uurimistöös vaadeldakse eluasemeturu kujunemist samadel perioodidel.

1.2.1 Eluasemeturu kujunemine hilisel nõukogude perioodil

1940. aastal alanud nõukogude aeg ja sellega kaasnenud eluasemepoliitika oli väga oluline Eesti eluasemeturu kujundaja (Kõre jt 1996), mille mõjutusi on tunda siiani. Eestis nagu ka teistes Kesk- ja Ida-Euroopa riikides oli elamuehitus riigi kontrolli all. Eluasemeturgu iseloomustas sel perioodil: eluasemete puudus, pikad ootejärjekorrad korteritele ning sageli pidid kaks või rohkem peret korterit jagama (Renaud 1992). Nagu teisteski kommunistlikes Kesk- ja Ida-Euroopa riikides viis plaanimajandusega kaasnenud tööstuse areng ka Eestis kiire linnarahvastiku kasvuni. Linnade elukeskkonna kujundamisel oli suur roll valitsussektoril, tööstustootmine paigutati peamiselt suurematesse linnadesse, kuhu koondus ka elamuehitus. Toimis süsteem, mille kohaselt sai inimene koos töökohaga ka elamispinna (Tammaru 2001). Kasvava sisserände tõttu mujalt Nõukogude Liidust kasvas linnarahvastik immigrantrahvastiku arvel, 1989. aastaks elas 72% riigi elanikest linnas (Leetmaa 2008:57).

Kõre jt (1996) sõnul olid Teise maailmasõja järgsed kahjud Eestile väga suured, sest sõja-aastatel kaotasid Eesti linnad kokku 2,27 miljonit m² elamispinda ehk 56,2% elamufondist. Aeglase ehitustempo tõttu sõjajärgsetel aastatel, hakkasid elamistingimused alles 1950. aastatel paranema, mil algas nn hruštšovka-tüüpi elamute ehitamine (Bruns 1993). Ulatusliku elamuehitusega alustati Eestis alles 1960. aastatel, kui ehitati põhiliselt suuri korterelamuid (Smirnova & Sinisar 2009), see kestis 1980. aastate lõpuni. Toonast eluasemepoliitikat iseloomustas riiklik elamuehitus ning eelistuste süsteemi kasutamine korterite jaotamisel (Kõre jt 1996, Gentile & Sjöberg 2006). Valdava osa linnade uuselamuehitusest moodustasid viie- ja enamakorruselised majad, mille tulemusel kasvas küll eluruumi suurus ühe inimese kohta kuni 19,1 m²-ni, kuid ehituskvaliteet, majade ümbruskond ja nende juures paiknev infrastruktuur jäi pigem tagaplaanile (Leetmaa 2008). Tarvis oli ehitada järjest rohkem

elamispiindasid, et majutada kasvavat linnarahvastikku. Infrastruktuuri ehitamine lükati tüüpiliselt edasi. 1980. aastatel moodustas 74% kogu elamuehitusest suurpaneelehitus, kuid sellele vaatamata ei likvideerinud see aktiivsest sisserändest tingitud korteripuudust linnades (Kõre jt 1996). Eluasemepuudus linnades põhjustas ka tööjõupuuduse ning kuna elamuehitus oli kulukas, sooviti suurlinnade kasvu peatada. See soodustas omakorda pendelrännet linnalähedastest asulatest, sest töökohad olid linnas. Linna kasvu reguleeriti ka satelliitlinnade planeerimise kaudu (Leetmaa 2008:70). Suurimaks satelliitlinnaks Tallinna läheduses oli 1989. aastaks Maardu 16 000 elanikuga (Statistikaamet 2008). Nagu sisserändel linnadesse moodustasid ka nendest suurima osakaalu tööstustöölised.

Nõukogude Liidus toimus rände juhtimine sissekirjutamise teel, mille abil püüti saavutada kontrolli linnade suurenemise ja asustuse arengu üle (Tammaru 2001). Marksoo (1990) sõnul suurendati Tallinnas eelkõige töö- ja õpilaskohtade arvu, mistõttu olid Tallinnasse sisserändajad eelkõige noored, kes tulid sinna õppima või tööle. Tööle suunatud inimestega kaasnes ka koheselt või teatud aja pärast nende perekonnaliikmete ja sugulaste-tuttavate ränne. Samuti olid Tartusse liikumised seotud eelkõige õppimisega. Kuna eluasememobiilsust suunas nõukogude perioodil peamiselt riiklik elamuehitus, siis oli elamistingimuste parandamine piiratud, kord saadud korterisse jäädi enamasti pikemaks ajaks (Tammaru 2001). Toimus ka isetegevuslikku renoveerimist, kuid seda pigem tagasihoidlikul kujul ja linnadest väljaspool (eramajad) (Leetmaa & Tammaru 2007). Linnast maale kolimist soodustas ka kollektiivmajandus (kolhoosid ja sovhoosid), mis olid tekkinud Nõukogude Liidus valitsenud toidupuuduse ajal, kus Eesti kandis olulist rolli suure põllumajandussaaduste tootjana (Leetmaa jt 2009). Kollektiivmajandused koondusid sageli suuremate linnade äärde ja 1970. aastatel hakkasid jõukamad neist sarnaselt tööstusettevõtetele elanikele paremaid töö- ja elamistingimusi ning suuremat palka pakkuma (Kõre jt 1996, Marksoo 2005). Samuti kasvasid investeringud maapiirkondade teenindussfääri, mille tulemusel suurenes töökohtade arv (Sillaste 1985). Selle omakorda tõstis maapiirkondade atraktiivsust ning meelitas maale juurde ka noori ja haritud inimesi.

Nõukogude perioodil oli oluline roll Eesti eluasemeturu kujundamisel. Linnalise keskkonna moodustasid sel ajal enamasti ehitatud uued paneel elamu standardkorterid, kuid sellele vaatamata ei suudetud nende abil likvideerida eluasemepuudust. Eluasemepuudus aga oli üks peamisi üleminekuaja eluasememuutusi käima panevaid tegureid. Samuti on oluline tähelepanu pöörata riiklikult reguleeritud elamufondile, mis muutus nüüd järk järgult turu osaks.

1.2.2 Eluasemeturu kujunemine varasel üleminekuperioodil

Üleminekuajal 1990. aastatel, pärast Nõukogude Liidu lagunemist, mindi üle plaanimajanduselt turumajandusele, mis mõjutas ka Eesti eluasemeturgu. Nõukogude perioodil valitsenud prioriteetidest juhitud linnastumise eripära oli, et olulisemad ettevõtted ehitasid ise uusi elamuid (Marksoo 2005). Üleminekuajal kaotasid aga nii tööstus- kui ka põllumajandusettevõtted oma tähtsuse kinnisvaraarendajatena, kui valitsuse poolt juhitud elamuehitus projektid lõppesid (Kõre jt 1996, Leetmaa jt 2009). Alates 1990. aastate algusest vähenesid riigi investeeringud elamuehitusse. Majanduses toimus järsk hõive langus põllumajanduses ja tööstuses, mõningal määral kompenseeris seda tertsiaarsektori hõive kasv (nt kinnisvara, müük ja äriteenused), viimane aga koondus peamiselt pealinnaregiooni (Leetmaa 2008:78).

Olulise muutuse eluasemeturule tõi kaasa üleminekuperioodi alguses toimunud erastamisprotsess, senistest üürnikest said nüüd enamasti koduomanikud (Kährrik 2006, Kallakmaa-Kapsta 2013). Riik ei toetanud enam elamuehitust ja eluase ei kuulunud enam ühiskondliku hüve alla (Leetmaa & Tammaru 2007). Erastamise käigus anti korterid neis resideeruvatele üürnikele ja majad tagastati õigusjärgsetele omanikele. Võib öelda, et eelistatud seisus olid sotsialismiperioodil parema korteri saanud isikud, sest paremas piirkonnas paiknev korter oli väärtuslikum (Enyedi 1996). Erastamise võimalus puudus aga näiteks siselinnades tagastatud majades elanud üürnikel. Nii mõjutas erastamisprotsess ja sellest saadav kasu inimeste tulevase võimaluse eluasemeturul, sest erastatud korterit oli võimalik müüa ning kasutada saadud summat uue eluaseme ostuks.

Kährrik ja Tammaru (2008) toovad välja, et erastamise perioodi mõju oli eluasemeturule väga suur: eluaseme ja maaga seotud reformid olid alles teostamisel ning rahalised võimalused olid laenude kõrgete intressimäärade tõttu kättesaamatud; see omakorda vähendas enne laenuturu kujunemist inimeste võimalusi uude kohta elama asuda. Seetõttu saab eeldada, et ainult rikkamad inimesed, kes ei vajanud laenu, omasid piisavalt suurt rahalist ressursi uude elamusse kolimiseks. Uutes asumitest elamine kujunes selle tulemusel eksklusiivseks (Kährrik & Tammaru 2008). Inimesed, kellel oli madalam sissetulek eelistasid juba olemasolevaid kortereid, endiseid suvemaju või linnaäärseid tagamaid (Leetmaa jt 2009). Laenud said aga finantssektori arenguga kättesaadavaks järjest suuremale osale elanikkonnast.

Eesti majanduslangus 1990. aastate alguses ja sellega kaasnev tööpuudus sundis paljusid leibkondi linnadest lahkuma. Koliti näiteks satelliitlinnade ja endiste põllumajandite keskuste odavamatesse korteritesse, aga ka vanematesse majadesse ja endistesse suvilatesse (Leetmaa

jt 2009). Seetõttu oli Leetmaa jt sõnul sel perioodil elukoha vahetus pigem strateegia, et toime tulla vähenevate sissetulekute ja kasvavate eluasemekuludega linnas. Eluasemetingimuste parandamiseks oli vähestel võimalusi. Statistikaameti kogumikust (2005) selgub, et eluruumi kogukulud (kommunaalmaksud, teenustasud, rentnike üürisummad, omanike eluasemelaenu tagasimaksud) olid linnas suuremad kui maapiirkondades. 2004. aastal kulutasid enam kui pooled (54%) linnas elavatest leibkondadest oma eluasemele 12 000 või rohkem Eesti krooni, kuid maal elavatest leibkondadest tegi nii suuri kulutusi vaid neljandik (25%). Seega olid varajase üleminekuperioodi peamiseks rändesuunaks Kesk- ja Ida-Euroopas maakonnakeskuste tagamaad, mille põhjustas linnaregioonidesisene eeslinnastumine (Tammaru jt 2003). Kõige suurem oli seejuures Tallinna tagamaa, mille elanikkond kasvas ajavahemikul 1989–2000 siserände teel 23% võrra.

Vaadates üldiselt Kesk- ja Ida-Euroopa riike 1990. aastatel võib näha, et eeslinnaaladele kolijate seas on erineva sotsiaalse ja majandusliku taustaga inimesi (Leetmaa & Tammaru 2007, Ouředníček 2007). Esiteks lahkusid linnast madalama sotsiaalse staatusega inimesed, kes otsisid odavamaid eluasemeid (Szelényi 1996, Leetmaa & Tammaru 2007, Kulu & Billari 2004). Teiseks kolisid eeslinnade uuematele elamispindadele kõrgema sotsiaalstaatusiga inimesed. See protsess oli tingitud järkjärgulisest elatustaseme kasvust, inimeste suuremast võimalusest omada isiklikku autot ja seonduvast pendelrände kasvust (Pichler-Milanovich 2001, Tammaru 2004) aga ka olemasoleva eluasemeturu halvast kvaliteedist ja linnakeskkonna ebasõbralikkusest (Szelényi 1996). 1990. aastate lõpus ja 2000. aastate alguses, kui inimeste elatustase oli kasvanud ja ligipääs laenule muutus lihtsamaks, hakkasid suure kiirusega arenema uuselamurajoonid (Tammaru jt 2009, Hirt 2006). Uuselamuehitus tugines alates 1990. aastatest peamiselt erakapitalile. 1990. aastate teisel poolel suurenes ka ühe- ja kahepereelamute osatähtsus uuselamuehituses (Kährlik & Tammaru 2008).

Varajase ülemineku aja teisel poolel stabiliseerus Eesti majanduslik seisukord, elatustase hakkas tõusma ning kinnisvaraturg elavnes (Leetmaa 2008). 2000. aastal suutis Eesti keskmine leibkond tarbida 40% rohkem kaupa ja teenuseid ning 2005. aastal juba kaks korda rohkem kui 1995. aastal (Eurostat 2008). See tähendab, et inimeste võimalused investeerida oma eluasemesse kasvasid.

1.2.3 Eluasemeturu kujunemine hilisel ülemineku perioodil

2000. aastatel eluasemeturg Eestis uuenes. Kui 1990. aastatel suunasid eluasemeturu muutusi erastamise reformide järkjärguline rakendumine ja varasem elamufond, siis nüüd muutus eluasemeturu loogika. Suuremat rolli hakkasid mängima kinnisvaraarendajad ja finantssektor. Muutuse kõige olulisemaks põhjuseks oli jõukohase laenuturu teke. Kui 1990ndate alguses oli igasugune uusehitus isefinantseeritud, siis 1990ndate lõpus sai peamiseks rahaliseks vahendiks laen, mis tõi omakorda kaasa eluasemeturu uuenemise ja mitmekesisustumise – pereelamute kõrval pakuti turul ka mitmepereelamuid ja uusi kortereid (Leetmaa *et al.* 2009). Samuti toimus areng üüriturul, mis soodustas just noorte inimeste suundumist eluasemeturule (vrd Mulder 2006).

Eluasemeturu elavnemist soodustas eelkõige pankade liberaalsem laenupoliitika ja vähenevad intressimäärad (Kährrik & Tammaru 2008). Sellele aitas omakorda kaasa eelnev eluasemepuudus, madala kvaliteediga elamud ning nõukogude perioodist pärinev elukeskkond (Tammaru jt 2009), mis ei vastanud enam inimeste ettekujutusele heast elukeskkonnast. Kasvava heaolu ja vabama ligipääsu tõttu kapitalile kaasnes Eestis nagu mujalgi Euroopas ehitustööde mahu suurenemine ja kinnisvarasektorist sai oluline ärisuund. Tagastatud maa andis hea võimaluse „maad arendada“, mis tähendas põllumajanduslik maa muutumist elamumaaks, ning selle kõrgema hinnaga maha müümist. Kõige rohkem oli sellist survet näha Tallinna lähistel. See oli tingitud esiteks sellest, et põllumajandusliku maa järele langes vajadust järsult ning varasemalt põllumajanduses hõivatute jaoks olid just pealinnaregioonis olemas parimad uued alternatiivid tööturul. Teiseks oli elatustaseme kasv ja nõudlus kaasaegse elukeskkonna järele suurim just peamistes linnaregioonides, kus nõukogude aja lõpu eluasemepuudus oli suurim ning linnakeskkond oli enim kaotanud oma inimlikku mõõdet. Maahinnad tõusid Tallinna lähistel (metropolalal) järsult, kaasa arvatud selle läheduses asuvates valdades. „Maa arendamine“ oli aga aeganõudev protsess ja eeldas teatud teadmisi ja oskusi, mistõttu koostasid ja teostasid planeeringuid sellele spetsialiseerunud firmad mitte lõppkasutajad ise (Leetmaa 2008). Selline uuselamurajoonide planeerimine jõudis üsna ruttu üleplaneerimiseni (Metspalu 2005), kus 2004. aastaks oli planeeritud elamurajoonide pindala (koos potentsiaalsete suvekodude aladega) Tallinna eeslinna aladel küündinud kuni ühe neljandikuni pealinna rahvaarvust. Metspalu kirjeldas seda protsessi kui eeslinna alade „broneerimist“, eesmärgiga neid planeeritud alasid tulevikus kinnisvaraäris kasutada. Uuselamuehitus saigi tekkida eelkõige äärelinnadesse, mis olid eelnevalt nõukogude võimu poolt piiratud sõjaväealad nagu rannikupiirkonnad ja endised põllumajandusmaad (Leetmaa jt 2009; Kährrik & Tammaru 2008). Kährrik ja Tammaru (2008)

näitavad Tallinna uuselamurajoonide näitel, et uutes eeslinnapiirkondades elab rohkem noori inimesi ja peresid koos lastega. Samuti on eestlaste ja kõrgharidusega inimeste osakaal uuselamurajoonides suurem kui Tallinnas ja vanades eeslinna piirkondades.

2000.–2006. aastatel iseloomustas Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu tõusutrend. Arengut soodustas eelkõige majanduse stabiilne areng, ettevõtete investeerimisaktiivsus, soodsad laenuitingimused ja suur nõudlus uute elamispindade järele (Smirnova & Sinisaar 2009). 2000. aasta rahvaloenduse andmete kohaselt ületas eluasemete arv leibkondade arvu 5% võrra (Statistikaamet 2010). Sellest võib järeldada, et Eestis tervikuna ei ole otsest nähtavat elamispinnapuudust, kuid vaatamata sellele on mõningaid asjaolusid, mis lisaks majandusteguritele ehitusbuumi tekkele kaasa aitavad. Kährrik jt (2004) toovad välja järgmised tegurid. Esiteks ei vasta paljude eluruumide struktuur leibkondade vajadusele ning suur osa peredest elab ruumikitsikuses. Teiseks probleemiks on eluruumide regionaalse paiknemise mittevastavus elanike paiknemisele, mistõttu on just kasvukeskustes tunda eluruumide puudust. Kolmas probleem on eluasemete kvaliteet, sest ligikaudu 40% Eesti eluasemetest on ehitatud enne 1960. aastat, mistõttu on paljud eluasemed suhteliselt kõrge vanusega ja amortiseerunud.

Nõudlust uute eluruumide järele kirjeldab väljastatud ehituslubade arv. 2006. aastal väljastati 12 900 ehitusluba uue eluruumi ehitamiseks. Kuid järgnevatel aastatel see arv juba vähenes ning 2008. aastal väljastati 5500 ehitusluba eluruumi ehitamiseks, mis on 2,5 korda vähem kui 2006. aastal.

Majanduskriisi mõju avaldus ka uusarenduste puhul, sest neid lisandus aina vähem ning juba olemasolevate eluruumide pakkumine oli nõudlusest suurem (Smirnova & Sinisar 2009). Kährrik jt 2012 on välja selgitanud, et 2000. aastate keskel ehitatud uuselamutega esineb mitmeid probleeme, millega eeslinnade uuselamurajooni elanikud rahul ei ole. Esiteks on majade ehituskvaliteet oodatust kehvem. Teiseks puudub seal korralik infrastruktuur ja teenuste olemasolu. Seda võib seletada majanduskriisi mõjudega ning liiga kiire uuselamurajoonide arenguga. Saabunud majanduslangus viis paljud ettevõtted pankrotti ning enamuse projektidest jäid lõpetamata või poolikuks. Kolmandaks probleemiks 2000. aastatel äärelinna ehitatud uuselamutega on ka nende asukoht, sest paljud neist on ehitatud looduslikult selleks ebasobivasse piirkonda, näiteks põllule. Näitena võib tuua Tartu lähedal asuva Aasa uuselamurajooni, mis kevadeti on tihti üleujutatud, sest detailplaneeringus puudus maakuivendussüsteemi rajamine (Eesti Rahvusringhääling 2007).

Smirnova ja Sinisar (2009) toovad peamise elamuehituse mõjutajana välja inimeste suureneva ostujõu. Inimeste sissetulekud kasvasid ning nõuded eluruumi asukohale ja kvaliteedile aina suurenesid. Erinevaid projekte, mille hulgas valida, oli palju, sest konkurents ehitussektoris oli suur. Selle tulemusel kallinesid ehitushinnad, mille põhjustena toovad Smirnova & Sinisar (2009) ühelt poolt välja kallineva tööjõu ja teisalt materjalipuuduse. Seega hakkasid ehitusturul sagenema olukorrad, kus paljudest äriprojektides tuli loobuda, sest eelmisel aastal koostatud projekte ei saanud tõusnud ehitushindade tõttu ehitada või puudus selleks sobiv ehitusmaterjal.

Kinnisvarasektor sõltub suuresti kohalikust majandusest ja laenuvõimest. Pärast ehitusbuumi lõppu ja majanduskriisi saabumist sai kinnisvarasektor krediitvõimaluste ahenedes ja muude ebasoodsate majandustingimuste tõttu tugeva tagasilöögi. 2009. aastal oli kinnisvarasektor seega langustrendis. Seda on näha ka kinnisvaraettevõtete majandustulemustest, sest sektori müügitulu, hõivatute arv, bilansimaht ning investeeringud vähenesid 2008. aastaga võrreldes. Puhaskasum asendus juba 2008. aastal kahjumiga, mis suurenes 2009. aastal kaks korda (Statistikaamet 2011).

Eesti eluasemeturu võrdlemine kolmes perioodis näitab nende omavahelist tugevat seotust. Üleminekuajal toimunud erastamise käigus inimeste eluasemetingimused küll paranesid, kuid nõukogude ajast pärandunud eluasemefond oli amortiseerunud. See tekitas vajaduse uute eluasemete järgi ning 2000. aastatel paranenud majanduslikus olukorras toimusid arengud eluasemeturul liiga kiiresti ja läbimõtlematult. Inimeste elatustaseme ja sissetulekute kasv koos soodsamaks muutunud laenuitingimustega viis selleni, et laenude võtmisega mindi üle piiri. Tagajärjeks on inimeste rahulolematus oma eluasemega ning leibkonna halvenenud majanduslik olukord, sest võetud laenukoormusega ei tulda toime. Järgnevalt vaadeldakse Eesti majanduskeskkonna ja laenuturu kujunemist.

1.3 Eesti majanduskeskkonna ja laenuturu kujunemise põhijooned

Eesti majandus on alates taasiseseisvumisest 1991. aastal kasvanud ligikaudu kümme korda. Erakordselt kiire oli majanduskasv aastatel 2001–2007 (joonis 1), mis tõi kaasa kiire elatustaseme tõusu (Euroopa Komisjon 2010). Majanduskasvuga on omakorda seotud finantsturu areng, sest nagu eelpool mainitud on laenude kättesaadavus ja hind olulisimad eluasemeturgu mõjutavaid tegureid (vt ka Kallakmaa-Kapsta 2013). Juba 2007. aastal hakkas majanduse kasvutempo majandustsükli pöördumisega järkjärgult aeglustuma ning Eesti majandus püüdis sellega kohaneda. Kohanemispüüdlustest vaatamata vähenes 2008. aasta

lõpus aset leidnud järsu maailmamajanduse kaubavahetuse mahtude languse järel Eesti SKP aasta kokkuvõttes 5,1%. Veelgi järsem oli SKP langus 2009. aastal, kui kiiresti vähenenud sisetarbimisest ja välisturgude nõudlusest ulatus langus 13,9 protsendini (Euroopa Komisjon 2010). Läti parlamendi Seima saadik Solvita Aboltina on öelnud: „Me leidsime ennast sügavas kriisis, ignoreerides majanduse elementaarseid reegleid ja jälgides läbimõttlemata poliitikat“ (Aboltina 2011 *cit.* Trasberg 2012.). Selle mõttega on püütud edasi anda majanduse algtoide, mille kohaselt toimub majanduskasv lainetena ehk majandustsükklitena ja keskmiselt kestab üks tsüklil 10 aastat.



Joonis 1. SKP aastane kasv elaniku kohta Eestis ja Euroopa Liidus keskmiselt perioodil 2000-2012, %.
Allikas: Eurostat 2013.

Kiire majanduskasv Eestis on ühelt poolt tingitud liitumisest Euroopa Liiduga 2004. aastal ja teisalt siseriiklikust turust. Trasberg (2012) põhjendab seda sellega, et Euroopa Liiduga liitumisel sisenes Eesti Euroopa majandusruumi, mis võimaldas ligipääsu erinevatele suurtele turgudele. Läbi selle tugevnes Eesti majanduskeskkond, mille tulemusel suurenesid ka kaubandus- ja investeerimistegevused. Eesti majandusbuum ja ülekuumenemine aastatel 2004–2007 oli Trasbergi (2012) sõnul põhjustatud suurenenud eratarbimisest ja investeeringute arvu kasvust. Eest ühiskonnal avanes esmakordselt võimalus tarbida sellises mahus, sest elatustase ja sissetulekud aina paranesid (tabel 1). Soodsad laenutingimused ning inimeste kasvavad sissetulekud suurendasid laenuvõtjate arvu. Laenude arv kasvas aastatel 2001-2008 rohkem kui 7 korda ja laenumahud moodustasid 90% SKP-st. Laenud läksid peamiselt erasektorisse ja avalik laenamine jäi pigem väiksemaks (Trasberg 2012). Muutus tuli 2007. aasta lõpus majanduskriisi saabumisega.

Tabel 1. Tööturu iseloomulikud tunnused, 2000-2011.
Allikas: Eurostat 2013, Statistikaamet 2013.

Aasta	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Keskmine brutokuupalk, EUR	314	352	393	430	466	516	601	725	825	784	792	839
Tööhõive-määr soo järgi, vanuserühm 20-64, %	67,4	67,8	69,2	70	70,6	72	75,8	76,8	77	69,9	66,7	70,4
Töötusemäär, vanuserühm 25-74, %	12,2	11,3	9,4	8,7	8,3	7	5,1	3,9	4,6	12	15	11,3

Majanduskriis mõjutas otseselt kinnisvara- ja eluasemeturgu. Kallakmaa-Kapsta (2013) on viinud oma doktoritöö raames läbi uurimuse, kus analüüsib erinevaid eluasemeturu arengut mõjutavaid tegureid. Oma töös toob ta välja, et keskmine eluaseme hind tõusis Eestis 9410 € 1998. aastal kuni 65 544 € 2007. aastal ja langes 2010. aastaks 38 523 €. Eluaseme hindade tõusu saab seletada kasvava majandusega ning aina suurema nõudlusega. Samas oli keskmine kuupalk 1998. aastal 264 €, 2007. aastal 725 € ja 2010. aastal 788 €. Võrreldes keskmist palka ja eluaseme hindu saab tuua välja seose, et inimeste sissetulekute kasvu ja soodsa laenupoliitika tõttu tõusid ka eluasemehinnad. Lisaks eluasemehindade tõusule arenes Eestis jõudsalt ka uuslamuteehitus ja kinnisvaraturg ning kuna avaliku sektori roll elamuehituses on minimaalne, hakkasid seda juhtima erainvestorid ja ettevõtjad (Metspalu 2005). Statistikaameti (2012, 2013) kohaselt oli Eestis aastaks 2011 kokku 649 746 eluruumi ja ligikaudu 600 000 leibkonda. Aastatel 2001–2005 ehitati 20 033 ja 2006. aastal ja hiljem 32 488 uut eluruumi, mis on üle poole võrra rohkem kui aastatel 1991–2000. Kõige paremad tingimused kinnisvaraarenguks olid Tallinnas, kuid seda kuni 2007. aasta lõpuni, mil laenu tingimused karmistusid, intressimäärad tõusid ja mitmed elamuehitus projektid poolikuks jäid (Kallakmaa-Kapsta 2013). Valminud uutest eluruumidest aastatel 2000–2008 asub 48% (13 962) Tallinnas ja 22% (6370) Tallinna lähiümbruse valdades Harju maakonnas (Smirnova & Sinisar 2009).

Kallakmaa-Kapsta (2013) peab just madalamaid laenuintresse ja pankade ekspansiivset laenupoliitikat üheks olulisemaks põhjuseks, mis tingis kinnisvarahindade järsu tõusu Eestis perioodil 2002–2006 ja soodustas ehitusbuumi teket. Samuti võib tema sõnul üheks kinnisvarabuumi tekkepõhjuseks pidada krediidiastutuste seadusest kinnisvara tagatisel antavate laenude maksimaalmäära piirangu kaotamist 2002. aastal, mis laiendas oluliselt

laenuaotlejate ringi. Näitena võib tuua Swedbank'i, kes pikendas 2000. aasta märtsis eluasemelaenu maksimaalset tähtaega 30 aastani, mis jõudis laenutähtaja pikkuse osas arenenud lääneriikide tasemele (Kährrik jt 2004). Eesti laenuturg on 2012. aasta seisuga jaotatud nelja suure välispanga vahel, mis kontrollivad 92% laenuturust. Kõige suurem osa on Swedbank'il – 41% kogu laenuportfelligist, sellele järgneb SEB pank 23%, Nordea Bank Finland Eesti haru 19% ja Danske panga Eesti haru 9%-ga (Finantsinspektsioon 2012).

Vaatamata järjest soodsamaks muutuvatele laenuitingimustele, kuuluvad eluasemelaenude taotlejate hulka siiski keskmisest kõrgema sissetulekuga inimesed. 2003. aastal läbiviidud AS Emori uuringu kohaselt oli 17% Eesti leibkondadest võtnud eluasemelaenu. Uuringu tulemuste järgi on tüüpiline eluasemelaenu võtja kuni 40-aastane tallinlane, kellel on ühe või enam lapsega perekond ja kelle sissetulek on keskmisest kõrgem (AS Emor 2003, *cit.* Kährrik jt 2004). 2003. aastal läbi viidud uurimusest, kus analüüsiti eluaseme kättesaadavust riskirühmadele (Kährrik jt 2003) selgus, et barjäär eluasemeturule sisenemiseks on kõige kõrgem eelkõige noortel, kellest üle 50% kuuluvad 25 eluaastani oma vanemate (või vanavanemate) leibkonda ehk elavad vanema põlvkonnaga samal elamispiinal. Eluasemelaenud on noortele inimestele kättesaadavamaks muutunud tänu Eesti Eluasemefondi pakutavate laenude ja Kredexi laenugarantiide tõttu (Kährrik jt 2004). Laenusumma sissemakse küll vähenes, kuid laenusumma tuleb noortel peredel ise tagasi maksta ja uute toetussüsteemide tõttu laenatavad summad aina suurenesid (Kallikmaa-Kapsta 2013). Tallinna Sotsiaaltöö Keskuse andmetel (Riigikogu 2010) on eluasemega seotud võlgnevuste tõttu nende poole pöördunud 2008. aastal 386 ning 2009. aastal 645 inimest, millest võib järeldada, et majapidamiste maksukoormus on tõusnud ning aina rohkem inimesi on raskustes oma laenumaksetega. Eesti Panga andmetel (Eesti Pank 2009) on Eesti majapidamiste võlakoormus võrreldes paljude Lääne-Euroopa riikide näitajatega väiksem, kuid üks suuremaid Kesk- ja Ida-Euroopa riikides. Eesti majapidamiste finantskohustustest moodustavad eluasemelaenud 77%, mis võib kujuneda probleemiks, kuna erinevalt Lääne-Euroopa peredest pole meie majapidamistel piisavalt rahatagavara, et võetud kohustustega toime tulla.

Leibkondade eluasemevahetust mõjutavad ühest küljest perekonnasisesed muutused (pere juurdekasv) ja teisalt välised tegurid (majanduskeskkond). Sama oluline on ka kohalik eluasemeturg ja selle kujunemine, mis toimus lääneriikides ning Ida- ja Kesk-Euroopa riikides erinevalt. Eesti eluasemeturu kujunemist ja inimeste eluasememobiilsust on ühelt poolt oluliselt mõjutanud nõukogude aeg ja sellega kaasnenud eluasemepuudus. Teisalt on suurt rolli mänginud üleminekuajal, kus eluasemeturgu arendas eelkõige erasektor, ja sellele

järgnenud ehitusbuum, mida soodustas kergem ligipääs laenudele. 2000. aastatel alanud kinnisvarabuumi näol toimunud eluasemeturu elavnemine lõppes 2009. aastal majanduskriisiga ja selle tagajärjedega tegeletakse siiani. Kinnisvara- ja majanduskriis puudutas eelkõige peresid, kes olid võtnud eluasemelaenu ja jäid makseraskustesse. Sellest tulenevalt olid nad sunnitud oma senise eluasemekarjääri üle vaatama ning mõnikord ka elustiili muutma. Kuidas täpsemalt majanduskriis neid peresid ja nende eluasemekarjääri mõjutas ei ole veel siiani uuritud.

2. Uurimisküsimused

Tänaseks on majanduskeskkond stabiliseerunud ja ka kinnisvaraturg näitab taastumise märke, sest 2012. aastal suurenes Eesti Panga sõnul (2013) eratarbimine, investeerimine ja laenude võtmine. Kinnisvarabuum ja järgnenud majanduskriis mõjutasid aga eluasemelaenu võtnud leibkondade elukvaliteeti väga pikaks ajaks, sest ligi 30 aastaks võetud laenud vajavad tagasimaksmist. Võetud laenude summad olid tihti väga suured ning sageli halvenes laenumaksmise perioodil perede majanduslik olukord või toimusid peresisesed muutused. Selle tulemusel kaasnesid lisaks makseraskustele ka muud muudatused perede elustiilis ja – kvaliteedis. Seega on need sündmused eluasemelaenu võtnud inimeste eluasemekarjääri mõjutanud väga pikaks ajaks.

Käesoleva töö eesmärk on uurida, mis on nendest peredest saanud, kes võtsid majandusbuumi ajal aastatel 2002-2008 eluasemelaenu ja jäid majanduskriisi saabudes makseraskustesse. Uuritakse, millised olid nende perede eluaseme-eelistused enne majanduskriisi ning millisena nad näevad oma eluasemevalikuid tulevikus. Tegemist on leibkondadega, kes enamasti ei vajanud linna poolt pakutavat sotsiaalabi, sest probleemid on suudetud lahendada omal käel. Tedaolevalt pole varem uuritud, mismoodi selline periood võib inimeste elu “lõplikult” mõjutada ja mis hiljem neist inimestest eluasemeturul saab.

Seepärast püstitakse uurimistöös järgmised täpsemad uurimisküsimused:

1. Missugused tunnused iseloomustavad makseraskustesse jäänud eluasemetingimusi parandanud peresid ?
2. Millised leibkonnasisesed ja -välised tegurid viisid otsuseni parandada oma eluasemetingimusi (eluaset vahetada või seda laenu abil renoveerida)?
3. Kuidas täpsemalt mõjutas varasem majandusbuum ja järgnenud -kriis leibkonna majanduslikku seisuga ja eluasemekulude tasumise võimekust?
4. Millised olid peamised abivahendid ja lahendused muutunud olukorraga toimetulekuks?
5. Millised on nende perede tänased elamistingimused ja ootused oma eluasemekarjääri suhtes tulevikuks?

3. Metoodika ja andmed

Käesolevas töös viidi läbi poolstruktureeritud ekspertintervjuud ja süvaintervjuud eluasemelaenu võtnud inimestega, et võrrelda nende hinnanguid ja kogemusi. Ekspertintervjuude kasuks otsustati, et saada kindlaksmääratud valdkonna spetsialistide analüütiline ülevaade Eesti eluasemeturul aset leidnud sündmustele. Süvaintervjuud valiti antud teema delikaatsuse tõttu ja uuritavate privaatsuse tagamiseks.

Ekspertintervjuud viidi läbi 2013. aasta kevade alguses nii Tallinnas kui ka Tartus. Tallinnas viidi läbi ekspertintervjuu SEB panga erasikute suuna arendusjuht Triin Messimasega, kes on töötanud SEB pangas 1997. aastast alates ja on seetõttu puutunud tihedalt kokku ka Eestis toimunud majandusbuumi ja –kriisi ajal aset leidnud sündmustega. Tartus tehti ekspertintervjuu Toomas Mustimetsaga, kes on juhatuse liige firmas Kaanon Kinnisvara, mis kuulub ka Eesti pankade poolt aktsepteeritud kinnisvarahindamist tegevate firmade hulka. Samuti tehti intervjuu Tartu Linnavalitsuses abilinnapea Jüri Kõrega, kes puutub oma valdkonnas tihedalt kokku eluasemepoliitikaga ning kuulub ka SA Tartu Eluasemefondi nõukogusse. Ekspertintervjuude maksimaalne kestus oli tund aega ja need viidi läbi isiklikult. Kõikide ekspertide käest küsiti luba nii intervjuude salvestamiseks kui ka nende nime ja ameti avaldamiseks. See oli oluline, et tagada antud ekspertarvamuste usaldusväärsus. Täiendavalt kasutati analüüsis ühe eksperdi poolt intervjuu käigus saadud materjale. Tegemist oli 2012. aasta SEB kodulaenuklentide uuringuga.

Kolm eksperti valiti selleks, et saada hinnang Eestis vallanud olukorrale nii majandusbuumi kui ka –kriisi ajal. Ekspertidelt küsiti, millised on tüüpilised makseraskustesse sattuvad inimesed ja millised on nende eluasemeootused. Ühtlasi küsiti ekspertide arvamust, kuidas on võetud eluasemelaenudega seotud probleemide hulk ja olemus muutunud. Lisaks sooviti teada ekspertide arvamust makseraskustesse sattunud inimeste eluasemeootustele enne ja pärast kriisi. Samuti uuriti ekspertidelt, kas ja kuidas on muutunud pankade ja kinnisvarafirmade tegevus seoses eluasemelaenudega ning mida oleks võinud paremini teha, mida antud olukorrast õppida. Konkreetsete ekspertide valikul oli oluline, et nad oleksid olnud oma valdkonnas tegevad nii majandusbuumi kui ka –kriisi ajal. Ekspert pangast ja kinnisvarafirmast valiti seetõttu, et nemad puutuvad kõige lähedamalt kokku nii eluasemelaenude kui ka eluasemeturul toimuvate sündmustega. Nende kui eeldatavate ehitusbuumi soodustajate hinnang on oluline mõistmaks antud probleemi sügavust. Ekspert Tartu Linnavalitsusest valiti, et saada üldisem analüüsiv ülevaade, kuidas näeb majanduskriisi mõju inimestele ja eluasemeturule linnavalitsuses tegev spetsialist.

Uuringu teises osas intervjueriti inimesi, kes olid ise vahetult kogenud nn ülelaenamist ning kodukulude liigkõrget osatähtsust majandusliku olukorra halvenes. Teema delikaatsuse tõttu, oli sobivate inimeste leidmine valimisse keeruline. Täpsustati sihtgrupp, kelleks olid aastatel 2002–2008 eluasemelaenu võtnud leibkonnad eesmärgiga soetada endale uus eluase või renoveerida olemasolevat. Töö valim tekkis koostaja tuttavate ja nendest hargnevate võrgustike kaudu. Antud meetodit valimi koostamiseks kasutati seetõttu, et uuritava sihtgrupi kohta ei ole avalikes kanalites informatsiooni ja samuti ei tohi pangad vastavat informatsiooni oma klientide kohta väljastada. Valimisse sattusid erinevate vanustega inimesed, kelle leibkonda kuulus üks või rohkem last. Valimi suurust töö alguses paika ei pandud, sest teema delikaatsuse tõttu ei saanud kindlalt määratleda, kui palju inimesi valimisse leitakse.

Kokku intervjueriti 9 leibkonda, millest 8 intervjuud viidi läbi isiklikult ajavahemikul märtsi- mai 2013 nende kodulinnades. Teema delikaatsuse tõttu viidi üks intervjuu läbi meili teel, sest perekond soovis jääda uurija jaoks anonüümseks. Enne intervjuu läbiviimist selgitati käesoleva töö eesmärke ja vajalikkust. Ühtlasi teavitati kõiki leibkondi, et nende isikuandmeid töös ei avaldata. Anonüümsuse garanteerimiseks intervjuusid ei salvestatud ning nende käigus tehtud märkmed on kättesaadavad ainult töö koostajale. Leibkondade käest küsiti, kuidas on nende eluasemeootused muutunud ning kuidas näevad nad oma tulevikuplaane. Ühtlasi uuriti, millist mõju avaldas neile majanduskriis ja mis abivahendeid olukorra leevendamiseks kasutati. Inimestega läbiviidud intervjuude põhjal saab analüüsida, kuidas nägid olukorda konkreetselt kinnisvarabuumi ja sellele järgnenud majanduskriisi läbielanud inimesed ning mis oleks nende arvates võinud paremini teha või millest tulevikus hoiduda. Selguse mõttes on kõik intervjueritud perekonnad kodeeritud 1-9, näiteks Pere 1, Pere 2. Seejärel moodustati kõikide perekondade vastustest tabel, kus kõik andmed kategoriseeriti, näiteks eluasemelaenu võtmise aasta, laenusumma, eluasemeootuse jms alusel.

Uurimisalaks võeti töö algstaadiumis Tartu linn ja selle lähiümbrus. Edaspidise töö käigus selgus, et valimisse sobivate inimeste leidmine on koostaja piiratud tutvusvõrgustiku tõttu nii väikeses uurimisalas keeruline. Sellepärast laiendati uurimisala üle Eesti, sest oluline ei olnud kindlas piirkonnas inimeste eluasememuutusi uurida, vaid kuidas on erinevaid leibkondi majanduskriis mõjutanud. Intervjueritavatest olid 4 Rakverest ja selle lähiümbrusest, 3 Tallinnast, 1 Haapsalust ja Tartust. Sisuliselt olid kõik intervjuud omaette lood, sest nii põhjused eluasemelaenu võtmiseks, leibkonna ülesehitus ja majanduskriisi mõju olid erinevad. Seega ei saa antud intervjuude põhjal teha üldistusi kõikide Eesti leibkondade eluaseme muutuste kohta, sest kõige suurematesse makseraskustesse sattunud vaesemaid perekondi on keeruline leida.

4. Tulemused ja analüüs

Käesoleva uurimistöö andmeid analüüsitakse kahes erinevas osas. Kõigepealt analüüsitakse ekspertintervjuude käigus kogutud materjali ja seejärel inimestega läbiviidud intervjuusid. Ekspertintervjuude andmed annavad ülevaate olukorrast Eestis majandusbuumi ajal ning samuti aitavad mõista, mis viis selleni, et majanduskriisi saabudes paljud inimesed oma eluasemelaenu tagasimaksmisega raskusi kogesid. Peredega läbiviidud intervjuude põhjal saadavad andmed annavad täpsema ülevaate majanduskriisi mõjudest erinevatele leibkondadele ning nende toimetulekust antud olukorraga.

4.1 Ekspertintervjuude andmed

4.1.1 Ekspertintervjuu SEB pangaga

2012. aasta kevadel SEB panga poolt läbiviidud uuringus selgus, et majanduskriisi saabudes esines kõige rohkem makseraskusi inimestel, kes olid eluasemelaenu võtnud aastatel 2005–2007. Neid võib jaotada kahte gruppi. Ühe grupi moodustasid ehitussektoriga seotud spetsialistid ja teise grupi perekonnad. Esimese grupi alla kuulusid:

Oli inimesi, kes olid väga optimistlikud, näiteks kinnisvaramaaklerid, müügimehed, ehitajad, vahendajad. Neid iseloomustas see, et nad olid nii öelda isehakanud spetsialistid ja asutasid oma firma. Sellega kaasnesid boonused ja suurem sissetulek, müügitulu. Seega järgmine loogiline samm oli osta endal vastav maja, mille summa jäi kuskil 3-5 miljoni krooni kanti või rohkem. (Triin Messimas)

Ehitussektoriga seotud laenuvõtjate makseraskusi saab põhjendada halvenenud majandus- ja turuolukorraga, sest esiteks olid nende võetud eluasemelaenu summad väga suured ja teiseks vähenesid nende sissetulekud võrreldes varasemaga oluliselt. Samuti ei ole oodata, et ehitusmahud jõuaksid sellele tasemele, mis nad olid ehitusbuumi ajal. Seetõttu püüti nende inimeste halvenenud majanduslikku olukorda kergendada eluaseme maha müümisega, sest võetud laenukohustused olid liiga suured.

On vähetõenäoline, et need inimesed leiaksid endale palgatöö, mis tagaks sarnase sissetuleku nagu oli oletatav ettevõtlustulu. (Triin Messimas)

Teise grupi, kes jäid eluasemelaenu maksmisega raskustesse, moodustasid eelkõige pereinimesed. Nende laenusummad olid võrreldes esimese grupiga küll algselt jõukohased, kuid erinevate sisemiste (invaliidistumine, ühe leivateenija surm, töökoha kaotus) ja väliste

tegurite (sissetulekute vähenemine) tulemusel tekkisid neil makseraskused. Nende abistamisel analüüsis pank eelkõige kodu sobivust perele ja tõenäosust maksevõime taastada, näiteks uuesti tööle minekuga.

Sinna gruppi kuuluvatele inimestele pakutakse väga palju erinevaid lahendusi välja, mille hulka kuuluvad laenugraafiku pikendamine, laenu põhisumma tagasimaksmise peatamine või põhiosa maksepuhkus kokkulepitud perioodiks. (Triin Messimas)

2012. aasta kevadel SEB panga poolt läbi viidud uuringu põhjal selgus, et kõige rohkem eluasemelaene võeti 2005.–2007. aastatel, kus laenuvõtjate osakaal oli 51% võrreldes teiste laenudega. Sel perioodil laenu võtnud inimestel esines ka kõige suuremaid makseraskusi. Enamik kodulaene võeti eesmärgiga soetada oma kodu. Ühtlasi ilmses, et 51% laenajatest oli mehed ning laenaja keskmine vanus jäi 33–34. eluaastasse. Küsitletute seas olid vanusegruppides laenuvõtmise põhjused erinevad: kuni 35-aastaste seas oli peamiseks põhjuseks soov asuda omaette elama (37% vastanutes) ning 35+ seas kodu mittevastamine pere vajadustele (33%). Kuni 35-aastaste vanusegrupi soovi asuda omaette elama võib seletada nende iseseisva elu alustamisega (sisenemine tööturule, abiellumine). 35+ vanusegrupi eluasemete mittevastavust pere vajadustele võib olla tingitud sellest, et on tekkinud ruumipuudus (pere suurenemine) või on eluase amortiseerunud, sest tõenäoliselt elati nõukogude ajal ehitatud eluasemel (paneelkorterid, eramajad). Ühtlasi on see vanus, kus pere juurdekasv on veel võimalik.

Hetkel on mittetöötavaid laene portfellis alla 2% ehk kuskil 800 klienti ning on lootust, et suurem osa neist suudetakse päästa. Selle arvu hulka kuuluvad ka need, kes on hiljem raskustesse sattunud. 2011. aastal välja antud laenudest on halvaks läinud vaid väga üksikud, kuid probleem tekkis just 2008. ja 2009. aastal kohe pärast buumi ning nendega tegeletakse siiani. (Triin Messimas)

Olemasoleva eluasemeturu halva seisukorra tõttu – enamik maju on amortiseerunud, sest ehitusaeg jääb nõukogude perioodi – olid inimeste ootused oma eluasemele suured. Avanenud laenuuru ja suurenenud sissetulekutega suudeti endale lubada varasemast paremat eluaset.

Majandusbuumi ajal sooviti pigem võimalikult suurt, odavat, toredat ja uut kodu. Inimesed olid valmis nii palju oma sissetulekust ära maksuma, kui nad maksimaalselt suutsid. (Triin Messimas)

Vaatamata paremale majanduskeskkonnale ei suutnud siiski kõik pered endale eluaset linnas soetada ja seetõttu koliti keskusest väljapoole, sest sealsed kinnisvarahinnad olid odavamad

ning pakkumised ahvatlevad. Nende eluasemete odavus tulenes sellest, et sageli ehitati terve elamurajoon põllule või mujale ebasoodsasse looduskeskkonda. Ühtlasi langes ehitusbuumi ajal ehituskvaliteet ja tihti jäid need nn põllupealsed külad lõpuni välja arendamata: infrastruktuur, teenused.

Samuti osutusid transpordikulud, et sõita keskuse ja kodu vahet suuremaks, kui oodati ning moodustasid tihti väga suure osa eelarvest. (Triin Messimas)

SEB 2012. aastal läbi viidud uuringus selgus, et kuigi kõige suurem koduga seotud kulu on laenumakse (62% juhtudel), siis kuulusid sinna alla ka veel remondikulu (9%) ja transpordikulu (4%). Lisakulude suurenemist saab põhjendada sellega, et sageli ei ole linnast väljas elamine odavam kui linna sees, mis seletab ka paljude perede kasvavat soovi kolida tagasi keskusesse. Kõigele lisaks on veel rahulolematust ümbritseva elukeskkonnaga – infrastruktuuri, teenuste puudumine uutest elamurajoonides.

Võrreldes buumiaegsete aastatega on toimunud mitmeid muudatusi ka eluasemelaenu andmisel. Aina rohkem on hakatud tähelepanu pöörama eluaseme sobivusele ning laenumaksja jätkusuutlikkusele. Järelikult ei ole eluasemelaen enam kättesaadav kõigile perekondadele, näiteks ebastabiilsema sissetulekuga leibkonnale. Üks olulisemaid asju, millele varasemalt rohkem rõhku pööratakse, on ka inimeste teadlikkus.

Üldjuhul tekitavad just mittesobilikud kodud probleeme, mitte just sissetuleku vähenemine, sest seda püüab inimene üldjuhul ise taastada. (Triin Messimas)

Seega pakub pank nüüd suuremat nõu kodu valimisel. Lisaks jälgitakse rohkem erinevate kindlustuste (vara-, elu-, töökaotuskindlustus) kasutamist ja on täheldatud, et 70–80% uutest laenusajatest võtab endale laenukaitse. Suur muutus kindlustuste kohapealt tuligi 2008. aastal, kus oli tunda esimesi majanduskriisi saabumise märke ning inimeste probleemid laenumaksetega hakkasid levima. Samal aastal hakkas SEB pank pakkuma ka töökaotuskindlustust, sest varasemalt oli pakutavaid kindlustusvõimalusi vähem. SEB panga 2012. aasta uuringus selgus, et 70% kodulaenu saanute majanduslik olukord ei ole viimasel 5 aastal halvenenud ning parem haridus tagab üldjuhul edukama hakkamasaamise ka majanduslanguse ajal. Vaatamata sellele tunnistas 30% eluasemelaenu võtjaist, et nende majanduslik olukord halvenes. Uuringus ilmnis veel, et makseraskused esinesid kõige rohkem vene suhtluskeelega laenusajatel ning 35+ vanusegruppi kuuluvate inimeste seas. Järelikult on ühest küljest majanduskriisi suur mõju eluasemelaenu võtnud peredele tingitud sellest, et kindlustustooteid oli vähe ja nende tähtsust alahinnati. Praegu tekkinud olukord

makseraskustesse jäänud perede näol näitab, et eluasemeturul toimusid 2000. aastatel muutused liiga kiiresti ja nii inimesed kui pangad ei olnud valmis majanduskriisi tulekuks. Noorte inimeste suuremat kohanemisvõimet majanduskriisiga võib seletada ühest küljest nende leibkondade üldjuhul väiksema pereliikmete arvuga, mistõttu on kulutusi vähem. Samuti on noorte perede olemasolevate kohustuste arv (eelnevad laenud ja liisingud) võrreldes 35+ vanusegruppi kuuluvate peredega enamasti väiksem. Selle toob välja ka SEB panga uuring (2012), mille kohaselt suudavad keskmisest rohkem säästa kaheliikmelised pered, kellest 49% suudab säästa rohkem kui 50 eurot kuus.

SEB panga eraisikute suuna arendusjuhi Triin Messimasega läbiviidud ekspertintervjuu põhjal selgus, et makseraskustesse jäid majanduskriisi ajal eelkõige noored perekonnad ning ehitussektoriga seotud laenuvõtjad. Sellelaadse olukorra põhjuseks olid enamasti liiga suured eluasemelaenu summad, pere sees toimunud muutused ning halvenev majandusolukord Eestis. Samuti soodustas antud olukorra teket kindlustuste vähene kättesaadavus ja inimeste ebapiisav teadlikkus. Ühtlasi ei olnud valmis majanduskriisi tulekuks. Majandusbuumi ajal ei osanud inimesed karta töökaotust ega sissetulekute vähenemist, sest majandus aina kasvas, pakutavad laenutingimused olid head ning eluasemeturul kättesaadavad kinnisvaratehingud soodsad. Seega oli majanduskriisi saabumine eluasemelaenu võtnud peredele ootamatu.

4.1.2 Ekspertintervjuu Kaanon Kinnisvaraga

Eestis on turumajandus ja kapitalism olnud lühikest aega ning pärast Nõukogude Liidu lagunemist olid paljud inimesed tuleviku suhtes optimistlikud ega osanud oodata, et kinnisvarahindade tõus üks hetk peatub. Ühest küljest oli see tingitud sellelaadse kogemuse puudumisest ning valitsenud eluasemepuudus ja kinnisvaraturu elavnemine innustas inimesi kartuseta rohkem investeerima. Teisalt on Eestis väga vähe inimesi, kes on omal jõul võimelised finantseerima uue eluaseme ehitamist või olemasoleva renoveerimist, järelikult oli eluasemelaen paljudele peredel ainus ja hea võimalus oma elamistingimuste parandamiseks.

Inimestel puudus suures osas reaalsustaju ja palju oli neid, kes ei adunud, et see suur eluasemelaen, mis võeti, tuleb ka tagasi maksta. Ei tajutud seda, et kinnisvaraturul on ka mujal maailmas nii tõusud kui mõõnad. Kuigi langused ei olnud küll nii suure põhjaga, kui seda oli viimase majanduskriisi ajal, olid need siiski olemas. Samuti tekkisid paljud probleemid ka sellest, et inimestel puudusid sääststud tagamaks toimetuleku, kui midagi juhtub.
(Toomas Mustimets)

Eluasemelaenu võtnud inimestest jäid raskustesse üldjuhul nooremapoolded inimesed vanuses 25–35 eluaastat, sealhulgas nii üksikisikud kui pered. Ühtlasi tekkisid makseraskused neil, kes tegelesid kinnisvarainvesteeringutega või olid muul viisil seotud ehitussektoriga. Sellest järeldub, et inimestele, kelle töö oli seotud kinnisvara ja ehitusega, avaldas majanduskriisi samuti väga suurt mõju. Esiteks vähenes nende ettevõtlustulu, sest kriisiga nõudlus vähenes, ja teiseks läksid paljud firmad pankrotti, mistõttu olid sunnitud oma tegevuse lõpetama. Selle tagajärjel vähenes paljude inimeste ja perede sissetulek või jäi üks pereliige töötuks, mis omakorda põhjustas raskusi eluasemelaenu tagasi maksmisel. Samuti jäid raskustesse inimesed, kes otsustasid kinnisvara soetamisega tulu teenida, sest majanduskriisi saabudes vähenes turul nii nõudlus uute eluasemete järele kui kinnisvaratehingute arv. Ühtlasi langesid majandusbuumi ajal väga kõrgeks kerkinud kinnisvarahinnad.

Eriti oli seda tunda Lõuna-Eestis ja Võrus, kus hinnad läksid ülemõistuse kalliks. Siiani püütakse neid halvaks läinud kinnisvarasid maha müüa. (Toomas Mustimets)

Inimeste ootused oma eluasemele majandusbuumi ajal olid eelkõige seotud uudsusega. Eluase pidi olema võimalikult uus, mida seletab Eesti eluasemeturul valitsenud olukord 2000. aastate alguses, kus amortiseerunud, ebasobivaid maju oli rohkem kui uuslamuid. Vaatamata sellele ilmnis probleem, et uute eluasemete ehituskvaliteet oli halb ning need majad ei olnud energiasäästlikud, mistõttu kaasnevad nendega suuremad ülalpidamiskulud. See puudus tuli välja nii eramajade kui ka kortermajade puhul.

Näiteks need korteriühistute majad, mis praegu ära soojustakse on energiasäästlikumad, kui buumi või praegusel ajal ehitatud kortermajad. (Toomas Mustimets)

Uute eluasemete ehitamisega tekib probleem ka asukoha valikul, sest sageli ei ole linnas piisavalt vaba maad, kuhu ehitada. See kehtib näiteks Tartu puhul, mis on väga kompaktne linn. Seetõttu ehitati uusi eramajasid majandusbuumi ajal Tartu lähivaldadesse, kuid sealne looduskeskkond ei olnud elamurajooniks alati kõige sobivam.

Osad neist arendusprojektidest on korralikult välja ehitatud näiteks Vahiküla või Ülenurme, kuid samas mõnes teises vallas pole tänapäevani korralikku infrastruktuuri või väljaehitatud teid. Need inimesed, kes ise makseraskustesse ei sattunud, suudavad praegugi vaevu oma laenu ära teenindada ja seetõttu ei ole ka nii öelda põllul elavate inimeste enese initsiatiiv nii suur oma keskkonna parandamiseks. (Toomas Mustimets)

Vähe läbimõeldud planeeringute tulemusel ei ole paljud inimesed enam rahul oma uue eluaseme ja seda ümbritseva keskkonnaga. Ühtlasi peab omanik kehva ehituskvaliteedi tõttu

tõenäoliselt oodatust varem investeerima maja renoveerimisse, millele lisanduvad veel suuremad lisakulud (küte, elekter). Samas on keeruline olemasolevat eluaset maha müüa ja uus soetada, sest kinnisvarahinnad on madalad ning ostjaid vähe. Järelikult võib arvata, et paljud perekonnad sooviksid oma eluaset vahetada, kuid neil puudub selleks võimalus.

Kinnisvarafirmade hindamisprotsessid on pärast majandusbuumi endiselt samad, sest hinnatakse siiani võrdlusmeetodi järgi, kuid karmistunud on hindamisnõuded. Ühtlasi on kasvanud hindamisakti kvaliteedinõuded ning varasemaga võrreldes vaatavad pangad neid põhjalikumalt läbi.

Kinnisvarafirmasid, mida pangad aktsepteerivad on vähe, seega on eksimusvõimalus hindamisel ka väike või ebatõenäoline. (Toomas Mustimets)

Kaanon Kinnisvara juhatuse liikme Toomas Mustimetsaga läbiviidud ekspertintervjuu põhjal võib öelda, et Eesti ühiskond polnud seesugusteks kinnisvaraarengu suundadeks valmis. Kinnisvaraturu areng oli majandusbuumi ajal kiire ning aina rohkem investeeriti eluasemehitusesse, mida võimaldas suurem ligipääs eluasemelaenule. Suurte investeeringute tõttu oli ka majanduskriisi mõju ehitus- ja kinnisvarasektorile laiaulatuslikum, sest kaotada oli rohkem. Paljud eluasemelaenu võtnud inimesed, kes selles sektoris töötasid, jäid makseraskustesse, sest nende sissetulekud vähenesid või kadusid täielikult. Ülejõu käiv laenukoorem ning suutmatus oma mittedsobivat (halb ehituskvaliteet, keskkond, halb investeering) eluaset maha müüa raskendab siamaani nende perede toimetulekut, kes võtsid eluasemelaenu. Eelneva kogemuse tõttu ei osanud inimesed oodata, et olukord kinnisvaraturul võib nii kiiresti muutuda.

Eesti kodanik on vaatamata riigi väiksele laenukoormusele end ülelaenanud, mille tagajärjeks on aastakümneteks võetud kohustused ja sunnimaisus. Laenamiseiga tuleb piiri pidada ja arvestama, kas on olemas puhver, kui midagi läheb valesti. (Toomas Mustimets)

4.1.3 Ekspertintervjuu Tartu abilinnapeaga

Vaatamata kasvavale majandusele polnud Eesti majanduslikult poolelt 2000. aastate alguses alanud eluasemeturu arenguks täielikult valmis, mida näitasid ka mõningad majanduslikud baasnäitajad.

Eluasemelaenu on võimalik kinni maksta, kui eluaseme ruutmeetri hind on võrdne ühe kuu keskmise palgaga. Kuid 2000. aastate keskpaigas läks eluasemeturule palju just selliseid

inimesi, kes põhimõtteliselt ei saagi hakkama nende kohustustega, mis nad võtavad. See on konkreetselt majanduslik viga. (Jüri Kõre)

Sellest tulenevalt võib öelda, et paljud eluasemelaenu võtjad ülehindasid oma maksevõimeid ja jäid seetõttu majanduskriisi saabudes makseraskustesse. Samaaegselt oli oluline osa ka pankadel, kes neid eluasemelaenusid sellistele peredele väljastasid. Nagu mujalgi maailmas on pangad võimalusi ja inimeste sissetulekuid ülehinnanud, mille lõpptulemuseks on makseraskustes pered.

Inimeste ootused oma eluasemele on tihedalt mõjutatud välisjõududest, eelkõige kinnisvaraturu arengusuundadest. Oluline on siinkohal argument, et eestlastele on tähtis oma kodu omamine, sest Eestis pole siiani hästi töötavat üüriturgu ning harjumus pidevalt eluaset muuta puudub. Sellest soovist ajendatuna on inimesed sageli eluaseme soetanud selleks mitte sobivasse kohta. Siia alla kuuluvad kõik vaba maa olemasolu tõttu põllule, soistele aladele jm ebasoodsatesse looduskeskkondadesse rajatud elamurajoonid. Nende elamurajoonide tekkel on olulist rolli mänginud kohalikud omavalitsused, sest paljud planeeringud on kinnitatud ilma põhjaliku uurimiseta, mis on võimaldunud sarnaste ebasobilike elukohtade teket. Taolisi elamurajooni leiab näiteks Tallinna ja Tartu lähialadelt. Üks hetk mõistavad inimesed, et ei soovi või ei saa neis elamurajoonides elada ja tahavad sealt ära kolida. Esiteks kas majanduslike raskuste tõttu või teiseks arusaamast, et põllu peal elada pole odavam kui linnas (aja- ja transpordikulu). See muudab aga turusituatsiooni keerulisemaks, sest pakkumisi on sel juhul rohkem ja nõudlus väike. Järelikult lisanduva eluasemega raskustesse jäänud perede müüdavatele eluasemetele veel mitte raskustes olevate perede eluasemed. Seesugune olukord raskendab seega üleüldist kinnisvaramüüki.

Tegemist on pankade ja inimeste ebamõistliku käitumisega majanduslikust aspektist. Sellised valed otsused, aga halvendavad kinnisvaraturu olukorda. (Jüri Kõre)

Kinnisvaraturu arengutele lisaks mängib eluasemeootuste kujunemisel rolli ka inimeste endi käitumine eluasemeturul. Üldjuhul on perekonna liikumine eluasemeturul etapiviisiline, kus eluaset kohandatakse vastavalt vajadusele. Eesti on aga alates 1960. aastatest soetatud kodu kogu eluks. Selle all on mõeldud, et ka pereliikmete vajaduste muutumisel eluaset ei vahetata, mistõttu elavad paljud ebasobilikes kodudes aastakümneid. Seesugust olukorda võib pidada nõukogude aja pärandiks, kuna siis soetati kodu kogu eluks.

Mujal maailmas on aga perekonna liikumine etapiviisiline vastavalt vajaduste muutumisele ja kasvavate kinnisvarahindade tõttu oli see ka kasulik. Majandusbuumi ajal mindi Eestis aga ikkagi kogu eluks eluaset soetama, mis mõjutas olukorra teket. (Jüri Kõre)

Järelikult on majandusbuumi ajal tehtud otsused väga pikaajalise mõjuga, sest paljud perekonnad on omale eluaseme soetanud kavatsusega sinna jääda elu lõpuni. Selle tulemusel inimeste eluasememobiilsus väheneb ning tihti kaasnevad ebasobilike (liiga suur, vale asukoht) eluasemevalikutega suuremad elamiskulud. Suurenevad elamiskulud aga võivad inimeste või perede majanduslikku olukorda raskendada, millega võivad kaasneda eluasemelaenu makseraskused. Seda eelkõige vanemas eas, kui inimesed lähevad pensionile ja nende sissetulekud tõenäoliselt vähenevad.

Majanduskriis on lisaks leibkondade elule mõjutanud üldist Eesti eluasemeturgu ja selle edaspidist arengut. Praegu on Eestis leibkondi ligikaudu 600 000 ringis ning eluasemelepinguid umbes 140 000, mille kohaselt on iga neljas leibkond võtnud eluasemelaenu.

Tõsiasi on see, et lõpptulemus mõjutab situatsiooni ja takistab eluasemeturu taastumist, sest inimesed on muutunud ettevaatlikuks ja püüetakse vältida uute kohustuste võtmist. (Jüri Kõre)

Enamik elamispinna vajajaid on hetkel turul, mistõttu oleks praegu kõige õigem aeg eluasemeturu arendamiseks ja uute eluasemepindade loomiseks.

Kuna arendajad ei saa ka pangast laenu, sest pole turgu, siis 10 aasta pärast on nende jaoks turg palju väiksem. Need inimesed, kes praegu vajavad elamispinda otsivad sekundaarselt turult endale vanemad pinnad ja lõpptulemusena lahendavad oma elamispinna probleemid, kuid turg ei arene uute elamispindade arvelt. Seda on vaja, sest praegune elamisturg on väga primitiivne ja lihtne ning näieks planeeringu mõttes pole võimalik paljusid kaasaegseid lahendusi sisse tuua või ehitada. Kui turg ei arene, siis ei moderniseeru ka meie inimeste elustiil. (Jüri Kõre)

Kolme läbiviidud ekspertintervjuu põhjal saab esiteks öelda, et inimeste eluasemevahetust mõjutavad nii leibkonna sisesed kui ka välised tegurid. Eesti puhul mõjutasid inimeste eluasemevahetust eelkõige välised tegurid. Nendeks olid nõukogude ajast pärandunud eluasemeturg, uute eluasemete puudus, majanduskasv, soodsad laenuitingimused ning kiire areng kinnisvaraturul. Seejuures võeti otsus eluaseme vahetuseks vastu küll leibkonna siseste tegurite mõjul (ruumipuudus, amortiseerunud eluase), kuid võimalused eluaseme vahetuseks ja ootused oma kodule määrasid välised jõud. See eristab ka Eestit Lääne riikidest, kus

eluasemevahetus toimub pidevalt (hästi toimivad üüriturud) ning inimesed parandavad ja muudavad oma eluaset vastavalt vajadustele. Liigutakse eluasemeturul järjest kõrgemale ehk parema eluasemeni. Eestlaste seas sellist harjumust ei ole, sest eluase soetatakse kogu eluks ning seetõttu olid investeringud oma eluasemesse väga suured ja võetud eluasemelaenu summad ülejõu käivad. Teiseks avaldas majanduskriis kõige suuremat mõju noortele perekondadele, kes eluasemeturule alles sisenesid ning ehitus- ja kinnisvarasektoriga seotud inimestele. Nende seas esines kõige sagedamini probleeme eluasemelaenu tagasimaksmisega ning ühtlasi vajasisid need perekonnad ka kõige suuremat abi. Kolmandaks on nii Eesti inimesed kui ka pangad, kinnisvaraettevõtted saanud olulise kogemuse majanduskriisi näol, mis mõjutab nii inimeste elusid kui ka eluasemeturu arengut veel pikka aega.

4.2 Intervjuud eluasemelaenu võtnud inimestega

4.2.1. Peamised laenuvõtmise põhjused

Käesoleva töö jaoks intervjueeritud peredest võtsid 9-st leibkonnast 3 eluasemelaenu oma olemasoleva eluaseme renoveerimiseks ning 6 uue soetamiseks. Uue eluasemena soetas 1 pere korteri ja ülejäänud 5 eramaja. Nendest enamuse moodustasid noored pered koos lapsega (lastega). Kõige suurema pereliikmete arvuga oli kaks perekonda, kelle leibkonnas oli kokku 6 inimest, sealhulgas vanavanemad. Kõik intervjueeritud perekonnad, kes laenu võtsid tegid seda aastatel 2002–2008. Nende perede seas oli nii suurematesse kui väiksematesse raskustesse sattunud ning ühtlasi üks perekond, kes majanduskriisi mõju ei tundnud. Raskuseid defineerisid leibkonnad erinevalt. Mõningate jaoks väljendus see majanduslike raskustena, teiste jaoks olid raskused seotud elustiili muutustega. Suuremad raskused esinesid eelkõige uue eluaseme soetanute sees ehk kuuest neljal. Järelikult on uue eluaseme ehitus või soetamine üldjuhul kallim protsess kui olemasoleva eluaseme renoveerimine.

Kõiki intervjueeritavaid iseloomustas laste olemasolu- leibkonnas. Rossi (1980) elutsüklite teooria järgi on peamine eluasemevahetust mõjutav leibkonna sisene tegur pere juurdekasv. Intervjueeritud peredest 5 tõid peamise eluasemevahetuse põhjusena välja ruumipuuduse, mis oli seotud pere juurdekasvu ning kitsaste või kehvade eluasemetingimustega. Samuti oli see hilisel üleminekuajal Eestis tavapärane, et paljud pered elasid ruumikitsikuses ja soovisid oma eluaset vahetada (Kährlik jt 2004). Pere 9 seletas ruumipuudust selliselt:

„Enne eluasemelaenu võtmist elasime Tartu linnas kolmetoelises korteris kuuekesi. Minu vanemad ühes toas, mina oma mehe ja kahe lapsega teises toas. Kolmas tuba oli siis elutuba.

Tingimused olid väga kitsad, kuid lapsed olid õnneks veel väikesed. Aga nii see jääda ei saanud. Kuna mees on eluaeg elanud eramajas, siis oligi soov tulevase eluaseme otsingutes panustada maja peale.“

Järelikult on pere juurdekasv oluline eluasememobiilsuse suurendaja ning see oli ka intervjueeritud perede peamine põhjus eluasemelaenu võtmiseks. Pered erinesid üksteisest eelkõige selle poolest, et mis ajahetkel otsustati uus eluase soetada: enne või pärast laste sündi. Leibkondade otsust võtta eluasemelaenu kui lapsed olid juba olemas, võib põhjendada sellega, et lapse vanusega kasvab ka tema ruumivajadus, mis on ühtlasi viimane hetk eluasememuutusteks. Clark ja Mulder (2000) on öelnud, et vanemate kodust lahkumine mõjutab inimeste eluasememobiilsust. Antud perede puhul on raske öelda, kas nende pere juurdekasv toimus enne vanemate kodust lahkumist või hiljem. Seega võis nende perede, kes võtsid eluasemelaenu pärast laste sündi, eelmine eluase olla vanemate juures.

Üks intervjueeritud perekondadest võttis eluasemelaenu pigem avaliku surve tõttu. Pere 6 keskeas mees ütleb:

„Kõik ehtasid maju tol ajal ja riigi sõnum oli, et võtke ning saate tulumaksu tagasi.“

Pere 6 eluasemelaen oli ka kõigist intervjueeritavatest kõige suurem ulatudes sel ajal 5 000 000 eesti kroonini. Ühtlasi olid nad ainukene pere, kes oma uude eluasemesse investeerides, lootsid teenida ka kasumit. Nimelt oli neil plaanis ehitada kahest boksist koosnev elamu ning hiljem teine boks laenu katteks maha müüa. Järelikult valitses majandusbuumi ajal kinnisvaraturul olukord, kus isiklik eluasemetingimuste parandamine ja kasuootus oli põimunud. Inimeste kasvavate sissetulekute ja soodsa laenupoliitika tulemusel kinnisvara hinnad 2002.–2006. aastal aina tõusid (Kallakmaa-Kapsta 2013), mistõttu püüdsid ka paljud pered kinnisvarasse investeerimisega oma eluasemelaenu kiiremini tagasi maksta. Majanduskriisi saabumisel aga ei õnnestunud neid kasu eesmärgil ehitatud eluasemeid maha müüa, sest nõudlus ja inimeste ostujõud langes. Kõigele lisaks olid kinnisvarahinnad langenud ning eluaset ei olnud võimalik algselt planeeritud hinnaga maha müüa.

Pered, kes võtsid eluasemelaenu, et renoveerida olemasolevat eluaset tõid laenu võtmise põhjuseks eluaseme amortiseerumise. Nõukogude ajal ehitatud eluasemete kvaliteet oli kehv ning inimeste nõudmised oma eluasemetingimustele olid muutunud (Tammaru jt 2009). Seetõttu on põhjendatav ka nende perede otsus võtta eluasemelaenu. Kolm kõigist peredest elasid nõukogudeaegses majas ning kasutasid eluasemelaenu erinevate renoveerimistööde jaoks: fassaaditööd, katuse vahetus, soojustamine, akende vahetus, lisahoonete ehitus, mille

hulka kuulus saun, puukuur, garaaž, kelder. Järelikult oli maja renoveerinud peredele oluline nii maja hea välimus kui küttekulude vähenemine. Huvitav nende kõigi perede juures oli see, et kahel perel kolmest jäi võetud eluasemelaenust puudu ning seetõttu suurendati renoveerimise käigus laenusummat. Renoveerimistöid oma eluasemes läbi viinud perekondade laenusummad ulatusid 400 000 – 1 200 000 eesti kroonini.

Oma uelt eluasemelt ootasid leibkonnad eelkõige, et kodu oleks piisavalt suur ja heas asukohas. Asukoha olulisusest leibkonna eluasememobiilsusele kirjeldavad nii Winstanley jt (2010) kui Rossi (1980), sest asukohavalikuga kaasnevad erinevad hüved (teenuste lähedus, infrastruktuuri olemasolu jne). Kuigi Pere 3 soovis oma eluaste vahetada eeskätt ruumipuuduse ja pere juurdekasvu tõttu, mõjutas nende otsust eelkõige uue kodu asukoht. Uus eluase pidi kindlasti asuma Tallinnas Nõmmel ning kuna sel ajal ei suudetud leida sobivat krunti, kuhu maja ehitada, osteti krunt koos olemasoleva majaga. Oma valikut põhjendasid nad sellega, et eluasemeturu seis oli sel ajal kehv ning paremat varianti lihtsalt ei olnud. Ühtlasi ka oli Pere 2 jaoks oluline uue eluaseme asukoht. Kuigi neil konkreetset linnaosa eelistust ei olnud, oli asukoha valikul tähtis ligipääs teenustele ja lähedus töökohale, koolile, mille olulisust eluasememobiilsusele on ennegi täheldatud (Winstanley *et al* 2010; Rossi 1980). Samamoodi sooviti elada vaikes ja rahulikus keskkonnas, sest eelmine eluase oli kesklinnas 2-toaline korter. Järelikult on asukohal väga oluline roll, mis kujundab leibkondade eluasemevalikuid.

Kährrik jt 2004 on öelnud, et peamiseks eluasemevahetuse põhjuseks 2000. aastatel oli see, et eluasemeturg oli vananenud, sest enamik maju olid ehitatud 1960ndatel. Samal põhjusel soetas uus eluase ka Pere 8, sest ei jaksatud enam olemasolevat nõukogude ajast pärit maja renoveerida. Leiti, et uue maja ehitamine on otstarbekam, kui pidev renoveerimine. Peale selle ei olnud olemasolevas majas enam koos lastega elamisega piisavalt ruumi. Seega otsustatigi ehitada uus ja suurem eluase.

Kõiki perekondi, kes võtsid eluasemelaenu, et uus eluase soetada, iseloomustas soov omada isiklikku maja või korterit. Seda saab selgitada varase üleminekuajaga, kus oma isikliku maja või korteri olid endale võimelised ostma ainult jõukamad inimesed (Kährrik ja Tammaru 2008). Ühtlasi olid ka eluasemelaenud kättesaadavamad suurema sissetulekuga inimestele. Järelikult oli inimeste soov omada isiklikku eluaset aastatega kasvanud ning soodsad laenuitingimused 2000. aastatel andsid selleks võimaluse. Perekond 9 kommenteerib seda nii:

„Laenu võtsime sellel eesmärgil, et oleks võimalus omada oma eluaset, mis kunagi välja makstes on isiklik vara. Korruga sellist summat pole võimalik kuskilt saada ega teenida olnud ja pärandust ei paistnud ka kuskilt tulevat. Üürida võõrast vara me ka ei soovinud.“

Tammaru jt (2009) on öelnud, et 2000. aastail ehk hilisel üleminekuperioodil iseloomustas Eesti eluasemeturgu eluasemepuudus, madala kvaliteediga elamud ning ka nõukogude perioodist pärandatud elukeskkond, mis ei vastanud enam inimeste varasemale ettekujutusele heast elukeskkonnast. Eluasemelaenu võtnud peredega läbi viidud intervjuude põhjal selgus, et ka nende otsust vahetada eluaset soodustasid need kolm põhjust. Nendele leibkonna välistele teguritele lisaks tingis eluasememuutuse ka ruumipuudus, mis kaasnes kasvava perekonna liikmete arvuga. Juba Rossi (1980) tõi välja, et pere juurdekasv on üks peamiseid leibkonna siseseid tegureid, mis soodustab inimeste eluasememobiilsust. Ühtlasi oli kõigil perekondadel soov omada isiklikku eluaset, mille nad ka saavutasid. Seega tõenäoliselt nad lähiajal oma eluaset ei vaheta, millega ühtlasi väheneb nende eluasememobiilsus (Helderman jt 2006). Järelikult peab paika teooria, et inimeste eluasememobiilsust mõjutavad lisaks peresisestele muutustele ka -välised muutused.

4.2.2 Majanduskriisi mõju peredele

Majanduskriis avaldas mõju üheksast perest kaheksale, kus ilmnes seos eluasemelaenu summa ja mõju suuruse vahel. Mida suurema eluasemelaenu pere võttis, seda suurem oli ka majanduskriisi mõju nende majanduslikule olukorrale. Ühtlasi mõjutas majanduskriis kõige rohkem leibkondi, kes võtsid eluasemelaenu eramaja ehituseks. Kriisi kõige suurem mõju avaldus kolme pere puhul, kellest kahel olid ka kõige suuremad eluasemelaenud. Pere 2 võttis eluasemelaenu 3 000 000 ja Pere 6 kuni 5 000 000 eesti krooni. Pere 9 laenusumma on teadmata, sest see oli ainus leibkond, keda ei intervjueritud isiklikult ja antud küsimust ei küsitud. Kõiki neid kolme perekonda iseloomustas pere sissetulekute vähenemine või ühe pereliikme töökaotus. Kaks neist peredest jäid seetõttu ka ajutiselt laenuvõlglasteks, kuid said hiljem siiski oma võlad makstud. Järelikult määras majanduskriisi mõju ulatuse perekonna majanduslik seisund. Sissetulekute vähenemisel või töökaotusel oli majanduskriisi mõju suurem ja pikemaajalisem. Pere 3 eristus kõikidest teistest leibkondadest, sest majanduskriisi mõju neile seisnes raskustes leida korralikke ehitajaid. Majandusbuumi ajal ei olnud ehitustöö kvaliteet ja hind tasakaalus, mistõttu ei sujunud nende renoveerimistööd soovitud kiirusel. Kõige suurem majanduskriisi mõju oli autori hinnangul Pere 9 puhul, kes kirjeldas olukorda kriis ajal järgmiste sõnadega:

„Olime panka võlgu 3 kuu laenumaksed ja kui ma detsembrikuus sain kätte palga võtsin selle sularahas kohe välja, et pank mult seda raha kohe ära ei võtaks. Peretoetust ei olnud ma kätte saanud aastajagu, kuna nii kui Sotsiaalametist ülekanne tuli, võttis pank öösel automaatselt selle raha ära. Lähenemas olid jõulud ja päris tühja laua taha ei tahtnud jääda ja lastele kingirõõmu ka ei tahtnud keelata.“

Pere 6 puhul oli majanduskriisi mõju kõige pikemaajaliselt näha. Nimelt tundis perekond muret tuleviku pärast, sest peres kasvab kaks last, keda on vaja veel koolitada. Järelikult on lisaks majanduslikele raskustele praegu oodata keerulisemat aega ka tulevikus. Seetõttu mõjutab nende perekonda majanduskriis siiani ja ka edaspidi. Pereema väljendab oma muret:

„Kõige hullem ootab veel ees, et kuidas lapsi koolitada.“

Olenemata majanduskriisi mõju suurusest tuli kõigil eluasemelaenu võtnud peredel muuta oma elustiili. Paljude perede jaoks tähendas see oma kulutuste paremat planeerimist, mis tähendas, et vähem raha kulutati reisimisele, riieele ja muudele mugavustele. Pere 2 oli sunnitud selleks, et maksta eluasemelaenu, loobuma autost ning pereisa hakkas tööl käima jalgsi. Enamik peredest tundis suurimat puudust reisimisest. Järelikult peavad paljud perekonnad pärast majanduskriisi elama väga lihtsat elu, et oma maksekohustusega toime tulla. Arvatavasti oleks mõned neist rohkem mõelnud ka võetava laenusumma peale, kui oleks osatud majanduskriisi tulekut ette näha.

Ühtlasi kasutati laenukoormuse kergendamiseks pankade poolt pakutud võimalust võtta maksepuhkust. Vaatamata sellele oli perede suhtumine maksepuhkusesse väga erinev. Mõningad pered võtsid panga poolt pakutud abi hea meelega vastu ja see leevendas oluliselt nende olukorda, näiteks Pere 6. Pere 9 puhul aitas maksepuhkus nende olukorda kergendada mõningal määral. Pereema on kommenteerinud seda nii:

„Peale seda, kui mees oli olnud töötu 1 aasta, küsisime laenupuhkust pooleks aastaks. Kuna laen oli üsna algusfaasis, siis see intressiosa, mida tuli laenupuhkuse ajal siiski edasi maksta oli laenumaksest suurem osa, kuid abiks siiski.“

Teiste perede arvamus maksepuhkusesse oli aga pigem skeptiline ja kasutati ka väljendit „mõttetult“. Pere 2 eelistas oma käel hakkama saada ja oli valmis kasvõi kuu aega võlgu jääma, kuid laenukoormust vähendada ei soovinud. Teised pered, keda majanduskriis nii tugevalt ei mõjutanud, said hakkama ilma maksepuhkuseta ning pidid lihtsalt rohkem oma kulutusi jälgima. Nende 9 perekonna intervjuude põhjal saab järeldada, et inimesed eelistasid omal käel hakkama saada ja nii kaua panga abi ei kasutanud, kuni olukord lubas. Samuti pöörduti

pigem enne sugulaste poole kui panga, et rahalist abi saada. Sellest võib järeldada, et usaldus pankade vastu oli paljudel leibkondadel vähenenud.

Käesolevate intervjuude põhjal saab väita, et majanduskriis mõjutas peaaegu kõiki peresid, kas leibkonna majandusseisundi halvenemise või elustiilimuutuse näol. Selgus, et kõige raskemasse olukorda sattusid pered, kes võtsid eluasemelaenu uue eramaja ehitamiseks ning kelle laenusummad olid vahemikus 3-5 miljonit eesti krooni. Samuti olid suurimad raskused perekondades, kus ühe pereliikme sissetulekud vähenesid oluliselt või kaotati töö. Nende perede laenukoormus oli ühtlasi ka kõige suurem ja seega mõjutab majanduskriis nende pereelu ja eluasemega seotud otsuseid veel pikka aega. Peamised abivahendid, mida olukorra lahendamiseks kasutati olid esiteks panga poolt pakutav maksepuhkus ja teiseks elustiili muutmine. Panga poole pöörduiti kõige viimasena ja püüti hakkama saada elustiili muutes. Seepärast hakkasid paljud neist igakuiseid eelarveid koostama, vähendasid oma kulutusi ning loobusid paljudest mugavustest, näiteks autost. Peamine abivahend makseraskustega toimetulekuks oligi elustiilimuutus, kuid mida suurem laen, seda suurem oli tõenäosus kasutada maksepuhkust. Seega saab öelda, et majanduskriis mõjutas enamikke intervjuueeritud peredest, kuid nüüdseks on kõik oma olukorra suutnud lahendada läbi erinevate abivahendite. Siiski mõjutab Eestit 2008. aastal tabanud majanduskriis neid peresid veel pikalt, sest eluasemelaenu tuleb maksta veel vähemalt 20 aastat.

4.2.3 Perede tulevikumõtted ja ootused oma eluasemele

Valdavalt olid intervjuueeritavad pered oma eluaseme tuleviku suhtes positiivselt meelestatud. Renoveerimiseks laenu võtnud perekonnad on tänaseks enam vähem oma töödega valmis jõudnud ja rahul. Lähitulevikus suuremaid muutusi oma eluasemega neil plaanis ei ole ja enamik töid, mis veel teha on, jäävad väikesemahulisteks, näiteks vannitoa remont, sanitaartööd. Järelikult võib arvata, et uut eluasemevahetust need pered tulevikus ei plaani, sest laenu tagasimaksmisele kulub veel vähemalt 20 aastat ja oma eluasemega ollakse rahul. Ühtlasi vähendab nende leibkondade tõenäosust vahetada eluaset fakt, et nad eelistasid investeerida juba olemasolevasse majasse ning uue maja soetamine ei tooks neile majanduslikult mingit kasu.

Uue eluaseme soetanud perede lähituleviku plaanid on mitmekesisemad. Pere 8 soovib lõpetada sisetööd oma majas ja haljastust arendada, kaaludes selleks uue eluasemelaenu võtmist. Pere 9 on nüüdseks makseraskustest üle saanud ja omab suuri plaane, sest maad eluaseme ümber on palju ning tööd seega jagub. Pere 2 on teistest eristatav selle tõttu, et

nemad oma ehitatud uues majas enam ise ei ela, vaid on selle välja üürinud. Niisugune olukord tekkis pere lahkumineku tõttu ning pereisa elab nüüd pere endisel eluasemel, mis oli olemas enne eluasemelaenu võtmist. Vaatamata sellele, et perekond seal enam ei ela, ei plaanita ka maja maha müüa, sest üür katab laenumakse ja kodu on siiski veel kallis ning sellest loobuda ei taheta. Pere 6 soovib samuti tulevikus oma eluaset arendada, kuid majanduskriis mõjutab neid nii tugevasti, et hetkel neil rahalisi võimalusi selleks ei ole. Samaaegselt tekitab see neis hirmu tuleviku ees, sest maja vajab aegajalt hooldust ja ressursse selleks napib. Samuti loodavad nad ükskord kõrvaloleva boksi maha müüa, et oma laenukoormust vähendada. Analüüsid uue eluaseme soetanud kõikide perede edaspidiseid plaane, siis suure tõenäosusega keegi neist lähitulevikus eluaset ei vaheta. Esiteks käib eluasemeehitus või arendamine veel siiani. Teiseks on nende perede laenujääk veel nii suur, et majanduslikult ei oleks eluasemevahetus ka võimalik. Järelikult nende eluasememobiilsus väheneb. Eluasemevahetus nende perede puhul saab tõenäoliselt toimuma ainult sel juhul, kui kooselu enam ei toimi, nagu näitab Pere 2. Seega kui leibkonna siseselt suuremaid muutusi aset ei leia, ei ole ka tõenäoline, et need pered uue eluaseme soetaks.

Analüüsid kõikide perede varasemaid ja tuleviku eluasemeootuseid, ilmnes, et paljud neist olid eluasemelaenu võtmisel oma vajadusi ülehinnanud. Näiteks leiab Pere 1, et nad oleksid võinud kohe osta õiges suuruses korteri, mitte tollaegsetest vajadusest lähtuvalt. Samuti leidsid kaks peret, et ehitatud või renoveeritud eluase sai liiga suur ja tegelikult oleks piisanud ka väiksemast. Ka Pere 7 maja on nende jaoks liiga suur, sest lapsed on kodust lahkumas ning sellele eluasemevahetusel algselt tähelepanu ei pööratud. Ühtlasi eelistaksid nad teist asukohta, kui eluasemeturg seda krundi ostmise ajal oleks võimaldanud. Enamik peresid on ka arvamusel, et eluasemelaenu oleks võinud varem võtta ning varem ehitama hakata. Nad leiavad, et liiga hilja võetud eluasemelaenu tuleb neil maksta veel ka pensionipõlves, kuid selles eas on haigestumise oht suurem. Pere 6 on küll oma maja ja selle asukohaga väga rahul, kuid tagantjäre ehitaksid nad kohe maja ainult iseendale, mitte kasu teenimise eesmärgil.

Küsimusele, kas keegi peredest ka eluasemelaenu võtmist kahetseb, oli vastus kõigil peredel eitav. Perekond 2 leiab küll tagantjäre, et oleks võinud oma maja ehitada ilma laenu võtmata, sest väiksema maja puhul oleks see olnud võimalik, kuid samas siiski ei kahetse oma tollaegset otsust. Vaatamata majanduskriisist põhjustatud makseraskustele on pered optimistlikud, millest võib järeldada, et oma maja omamine ja säilitamine on olulisem, kui kogetud raskused. Perekond 9 pereema võtab selle kokku positiivse suhtumisega:

„Laenu võtmist pole kordagi kahetsenud. Oleme alati mõelnud, et kui poleks laenu võtnud, oleksime neljakesi elanud kolmetoalise korteri kõige väiksemas toas. Ei lase nina norgu, et elame Panga majas, küll me saame pensioniks laenu ära makstud ja siis elame OMA majas.“

Käesolevate intervjuude põhjal saab öelda, et paljud pered hindasid oma vajadusi üle, kuid sellele vaatamata on nad oma koduga rahul ja eluasemelaenu võtmist ei kahetse. Maja renoveerimiseks laenu võtnud inimesed arvavad, et eluasemelaen oleks tulnud võtta varem. Seesugune arvamus tuleb hirmust, et pensionipõlves on haigestumisoht suurem ja sissetulekud väiksemad. Ühtlasi leiavad paljud perekonnad, et eluase sai ehitatud liiga suur ja ei arvestatud ruumivajaduste vähenemisega tulevikus, kui lapsed ükskord kodust lahkuvad. Liiga suure eluasemega kaasnevad suuremad elamiskulud ning mida vanemaks inimesed jäävad, seda rohkem avaldab see mõju nende majanduslikule seisundile. Vaatamata sellele ei plaani mitte ükski perekond oma eluaset lähitulevikus vahetada, sest kodu on kallid ja oma isiklik, mis on neile kõige olulisem.

5. Arutelu

Käesoleva uurimuse käigus selgus, et eluasemelaenu võtnud perekondi mõjutas nii kinnisvarabuum kui ka majanduskriis. Kõik uurimuses osalenud leibkonnad võtsid eluasemelaenu kinnisvarabuumi ajal ning makseraskused tekkisid majanduskriisi saabudes. Samuti leidis tõestust, et inimeste eluasemevahetust mõjutavad nii leibkonnasisesed kui välised tegurid. Kumb ülekaalus oli sõltus leibkonna ülesehitusest ja majanduslikust olukorrast. Tüüpilised inimesed, kes makseraskustesse jäid olid kas noored perekonnad või ehitus- ja kinnisvarasektoris tegevad inimesed.

Ekspertintervjuude käigus tuli välja, et eelkõige ülehindasid oma võimet eluasemelaenu tagasi maksta ehitus- ja kinnisvarasektoris tegevad inimesed. Peamine põhjus oli nende laenusummade suurus, mida ei suudetud majanduskriisi ajal vähenenud sissetulekute tõttu enam maksta. Teisena sattusid makseraskustesse perekonnad, eelkõige noored. Samas tuli SEB panga 2012. uuringus välja, et nooremad inimesed kohanesid muutunud majandusolukorraga kergemini. Suuremaid makseraskusi esines eelkõige natukene vanematel peredel, millest võibki järeldada, et nooremad pered kohanesid üldjuhul majanduskriisi tulemusel tekkinud makseraskustega kiiremini ning samuti tulid nad neist raskustest kergemini välja. Samad tulemused ilmnevad ka intervjuueeritud perekondade puhul, kus suurimad makseraskused esinesid vanemaelistel ning kõige suuremate laenusummadega peredel.

Enamik uuritavatest perekondadest otsustas eluaset vahetada või renoveerida olemasoleva eluaseme mittedobivuse tõttu, mis oli mõjutatud kas leibkonna sisestest või välistest teguritest. Peamine leibkonnasisene eluasemevahetuse põhjus oli ruumipuudus, mis tekkis pere juurdekasvu tulemusel. Ühtlasi oli kõigil peredel soov omada oma isiklikku eluaset, mille nimel oldi valmis eluasemelaenu võtma. Kõigi perede soov omada isiklikku eluaset täitus ning seetõttu otsust laenu võtta ka ei kahetsetud. Järelikult on eestlastele omane soetada eluase kogu eluks ning kogetud raskused selle käigus ei vähenda eesmärgi saavutamise kaasnemat rahulolu. Asjaolu, et kõik pered tõid peamiseks eluasemevahetuse põhjuseks välja ruumipuuduse, näitab, et perekondade puhul on peamine eluasememuutust põhjustav tegur laste olemasolu või sünd. See tõestab ka, et Rossi (1980) elutsükli teooria peab paika ka makseraskustesse sattunud peresid uurides.

Leibkonnavälistest põhjustest mõjutas kõigi leibkondade soovi eluaset vahetada kohaliku eluasemeturu ja olemasoleva eluaseme amortiseeritus ning soodsad laenutingimused laenuturul. Neist enamik kolis ka keskusest pigem kaugemale kui lähemale. Seda võib

seletada kinnisvaraturul valitsenud olukorraga, kus väga palju uusi eluasemeid oli ehitatud keskustest väljapoole, sest seal oli ehitamiseks vaba maad ning hinnad odavamad. Kõige paremini iseloomustavad seda nn põllule ehitatud elamurajoonid. Järelikult on inimeste eluasemevahetus väga oluliselt mõjutatud kinnisvaraturul valitsevates suundades, millele on viidanud ka Van der Vlist jt (2001). Ühtlasi mõjutab eluasemevahetust eluasemeturg ning laenude kättesaadavus, sest need on nii muutuse ajendiks kui ka abivahendiks. Seega leiab kinnitust mõte, et Rossi (1980) elutsüklite teooriale lisaks tuleb arvestada ka leibkonnaväliste jõududega, milleks konkreetsete perede puhul olid olemasoleva eluaseme kehvad elamistingimused (Szelényi 1996) ning muutusteks võimaluse andnud eluasemelaenu kättesaadavus (Palacin & Schelburne 2005).

Majanduskriis avaldas mõju kõigile uuritud perekondadele. Peamiselt väljendus see makseraskuste tekkes või ebasoodsa kinnisvaraturu näol. Suurimad makseraskused tekkisid peredel, kes ehtasid eluasemelaenuga uue maja. Põhjuseks oli esiteks suurem laenusumma, sest maja ehitamine nõudis rohkem ressursi, ning teiseks perekonna vähenenud sissetulekud. See näitab, et muutused majanduskeskkonnas avaldavad väga suurt ja pikaajalist mõju inimeste eluasememuutustele. Ühtlasi väljendus majanduskeskkonna oluline mõju selles, et uue eluaseme ehitanud peredest jäid suurimatesse raskustesse need, kes olid kas tööalaselt seotud kinnisvaraturuga või soovisid läbi eluasememuutuste kasu teenida. Majanduskriisi mõju ilmes ka nende perede puhul, kes soovisid oma olemasolevat eluaset maha müüa, sest kinnisvarakriisi tulemusel oli ostjate leidmine raske ja maja müügihind langenud. Selle põhjal saab väita, et majanduskeskkonna mõju kinnisvaraturuarengule on väga suur ja pikaajaline. Kinnisvaraturul aset leidnud muutused mõjutasid eluasemelaenu võtnud peresid majanduskriisi ning mõjutavad ka tulevikus uues majandustõususes või –languses.

Peamised panga poolt pakutavad abivahendid, mida inimestele soovitati tulemaks toime makseraskustega, olid laenugraafiku pikendamine, laenu põhisumma tagasimaksmise peatamine või põhiosa maksepuhkus kokkulepitud perioodiks. Inimeste endi lahendus olukorraga toimetulekuks oli eelkõige oma elustiili ümberkorraldamine. Uuritud perede puhul näis see olevat ka kõige efektiivsem abivahend, sest panga poole pöörduti harva ja pakutavad lahendused olid abiks ainult ajutiselt. Järelikult olid kõik uuritud pered võimelised oma maksekoormusega ise toime tulema elades kokkuhoidlikumalt. Elustiili muutmisel mängib aga kindlasti rolli motiveeritus laenu tagasimaksmisel. Otsuse oma elustiili muuta peavad pered vastu võtma ise, sest sel juhul osutub see ka toimivaks abivahendiks. Käesolevas töös uuritud perede puhul oli motiveeritus raskustega toime tulemiseks suur, sest oma eluaseme

säilitamine oli nende prioriteet. Selline tulemus näitab, et perede jaoks on isikliku eluaseme olemasolu tähtis, sest see tagab perekonna ja laste heaolu.

Võrreldes perekondade tulevikuootusi oma eluasemetele tuli välja mitmeid erinevusi, kuid oluline oli asjaolu, et keegi neist ei plaani lähitulevikus eluasememuutust. Kuigi mõned pered oleks tagantjäreli valinud teise asukoha või suurema elamispinna, ei plaani keegi neist uut eluaset soetada. Siin leiab kinnitust Jüri Kõre poolt öeldu, et eestlastele on omane soetada eluase terveks eluks, mis tuleneb juba nõukogude ajast. Enam ei ole küll uue eluaseme soetamine nii keeruline kui siis, kuid inimeste mõtlemisviis on säilinud. Järelikult avaldab eluasememuutustele mõju ka üldine ühiskonnas levinud arvamus, millele tuginedes oma eesmäärke seatakse.

Tulemaks toime majanduskasvuga kaasneda võiva uue kinnisvarabuumiga on mitmeid asjaolusid, millele tuleks tulevikus suuremat tähelepanu pöörata. Ühest küljest võiksid kohalikud omavalitsused suuremat rõhku panna nende valitsusalale rajatavate uusehitiste asukohale ning samuti planeeringute jätkusuutlikkusele. Läbimõtlematud planeeringud takistavad üldiselt Eesti eluasemeturu arengut ning kord ehitatud elamute maha lammutamine on vähem tõenäoline kui uute asemele ehitamine. Eluasemeturu arenguid suunamata see ei kaasajastu ning valedest otsustest tekkinud probleemid kanduvad ka tulevikku. Tammaru jt (2009) töid välja, et 2000. aastatel ei vastanud eluasemeturg inimeste ettekujutusele heast keskkonnast, mistõttu otsisid inimesed võimalusi eluaseme parandamiseks. Seega võiks eluasemepoliitika Eestis areneda selles suunas, et tulevikus vastaks eluasemeturg inimeste ettekujutusele heast keskkonnast.

Tulevikus võiks antud uurimistööd kindlasti laiendada. Käesolevas töös uuritud perekondade põhjal ei saa teha üldistusi, sest valimisse sattunud pered ei iseloomusta kõiki Eestis eluasemelaenu võtnud inimesi. Kõige suurematesse makseraskustesse sattunud vaesemaid perekondi, kes olid sunnitud oma eluasemest loobuma, valimis ei olnud. Nende poolt kasutatud abivahendite ja lahenduste uurimine, tulemaks toime makseraskustega, võimaldaks majanduskriisiga tekkinud olukorda sügavamalt käsitleda. Ühtlasi on majanduskeskkonna, sealhulgas majanduskriisi, mõju inimeste eluasememuutustele Eestis vähe uuritud. Alates Eesti iseseisvumise ajast on inimesed pidevalt liikunud oma eluaseme parandamise suunas ning erinevad sündmused majanduses on neid otsuseid tugevasti mõjutanud. Seega võiks uurida majanduskeskkonna mõju eluasememuutustele juba 1990. aastatest, mis võimaldaks hinnata eluasememuutuste mahtu.

Kokkuvõte

Käesolevas bakalaureusetöös uuriti eluasememuutusi Eestis. Töös keskenduti eelkõige perede eluasememuutustele, kes võtsid aastatel 2002–2008 kestnud majandusbuumi ajal eluasemelaenu ning jäid hiljem Eestit mõjutanud ülemaailmse majanduskriisi ajal makseraskustesse. Töö eesmärk oli välja selgitada, mis on nendest peredest eluasemeturul saanud: millised olid nende perede eluaseme-eelistused enne ning millisena nad näevad oma eluasemevalikuid tulevikus.

Inimeste eluasemevahetust mõjutavad esiteks leibkonnasisesed tegurid, mille määravad elutsükliga seonduvad sündmused ja võimalused. Teiseks on olulised leibkonnavälised tegurid, mis soodustavad või takistavad eluasemevahetust. Eestis on eluasememuutusi mõjutanud eelkõige eluasemeturu kehv seisukord ning majanduskasvuga kaasnenud suurem ligipääs eluasemelaenudele.

Käesolev töö põhines ekspertintervjuude ja makseraskustesse sattunud peredega läbi viidud süvaintervjuude käigus kogutud andmetel. Selleks viidi läbi 3 ekspertintervjuud, mille käigus intervjuueeriti panga laenuspetsialisti, kinnisvaramaaklerit ja Tartu Linnavalitsuse abilinnapead. Lisaks intervjuueeriti 9 erinevat perekonda üle Eesti, kes olid võtnud eluasemelaenu kinnisvarabuumi ajal aastatel 2002–2008.

Peamiste tulemustena selgus käesoleva töö käigus, et majanduskriisi ajal sattusid makseraskustesse nii noored pered lapsega (lastega) kui ka ehitus- või kinnisvarasektoris tegevad inimesed. Kõige ulatuslikumad makseraskused tekkisid peredel, kelle laenusumma oli suurem ning kes võtsid eluasemelaenu uue eluaseme soetamiseks. Nende perede puhul saab täheldada ka kõige pikemaajalist majanduskriisi mõju.

Tähtsaim põhjus, miks inimesed oma eluaset muutsid oli rahulolematuse olemasoleva koduga. Eelkõige oli probleemiks, kas ruumipuudus või olemasoleva eluaseme amortiseeritus, millest tulenevalt kasutati eluasemelaenu, kas uue kodu soetamiseks või renoveerimistöödeks. Määravaks sai siinkohal ka eluaseme suurus, asukoht ja selle lähedus vajalikele teenustele (kool, töökoht). Ühtlasi oli eluasemevahetuse puhul oluline põhjus ka soov omada isiklikku kodu, mis kaalus üle nii puudujäägid kui ka kogetud raskused majanduskriisi ajal.

Töö käigus selgus, et noored pered tulid majandusraskustega kergemini toime ning peamine abivahend, mida kasutati oli elustiilimuutus. Majanduskriisi mõju vanematele perekondadele oli pikaajalisem ning abivahenditena kasutati nii maksepuhkust kui elustiilimuutust. Suuresti

olenes pere toimetulek majanduskriisi ajal perekonna majanduslikust seisundist ning kas mõlematel vanematel säilisid sissetulekud.

Uurides perekondade ootusi ning nende tulevikuplaane seoses praeguse eluasemega selgus, et eluaset renoveerinud pered on oma eluasemega väga rahul ja lähitulevikus suuri muutusi ei plaani. Vaatamata raskustele või vaeleinvestustele eluasemega, ei kahetse ükski pere eluasemelaenu võtmist, sest soov oli omada isiklikku kodu ja see on nüüdseks saavutatud.

Need tulemused tõestasid, et inimeste eluasememuutusi mõjutavad nii leibkonnasisesed kui – välised tegurid. Peamine leibkonnasisene tegur oli pere juurdekasv. Tähtsaimad leibkonnavälised tegurid olid eluasemeturu amortiseeritus, soodne majanduskeskkond ja eluasemelaenude kättesaadavus. Tulemused näitasid ka kui pikaajaline on majanduskeskkonnas ja kinnisvaraturul toimunud muutuste mõju perekondade edasistele otsustele seoses eluasememuutustega.

Tulevikus võiks antud uuringut laiendada, sest käesoleva töö põhjal ei saa üldistusi teha kõikide kinnisvarabuumi ajal eluasemelaenu võtnud ning kriisi ajal makseraskustesse jäänud inimeste eluasememuutuste kohta. Ühtlasi tuleks uurida ka inimesi, kes makseraskuste tulemusel olid sunnitud oma eluasemest loobuma. Põhjalikumalt võiks uurida leibkondade ülesehitust ja kinnisvarabuumieelset eluasememobiilsust ning majanduskeskkonna mõju.

Summary

The Changes of Housing Under the Influence of the Real Estate Boom in the 21th century in Estonia

This current research paper concentrates on changes of housing in 2000 in Estonia. This research in this paper focuses on the people affected by the real estate boom: those who took out housing loans between 2002 and 2008 to improve their living condition, when they were affected by the boom and whether or not they were influenced by the global economic crisis in 2009.

This topic is current because Eesti Pank recently said that in February 2013 the amount of housing loans had increased compared to 2012 in February. After 4 years of downtrend in the amount of people taking out housing loans, there is a probability that it will start to rise again. This research will analyze the problems of housing loan market in the 21st century and it may provide helpful information on how to organize the loan market in a new economic growth.

The aim of this paper is to find out how the expectations of people have changed with regard to their housing since the economic crisis in 2009. It is a qualitative research where all the data has been gathered through interviews which have been done with both experts and families to compare the different opinions. Together there were three experts: a loan specialist from the bank, a real estate agent and the vice-mayor of Tartu. The family interviews were done with 9 families. The experts are referred to by their real name, but all the families are anonymous because of the delicateness of the topic.

The theoretical part of this paper discusses the reasons that drive the residential mobility and describes how the housing market of Estonia changed in different times: late soviet time (1980s), early transition time (1990s) and late transition time (2000s). It is known that a good functioning loan market increases the residential mobility of people. Because of that, the influence of the economic change on the real estate boom and loan market is also addressed in the paper.

The main conclusions that can be thrown are that during the real estate boom, the housing choices of people were driven by the changes both inside the family (such as having a child) and outside of the family (such as access to loans, or increasing incomes). The typical people who had trouble with repayments were young families and people who were working in the

real estate development or construction sector. It can be seen that the biggest loans were taken by the people in real estate or construction sector and they were also affected the most by the economic crisis.

There were two main reasons that people wish to change their housing situations and took out housing loans. The first it was the lack of space in their house and the increase of family size. The second was because of the bad conditions of their homes due to the fact that Estonian housing market was not developed enough and there were more houses dating back to Soviet times than new built houses. The housing loan was taken either to buy a new home or to renovate the existing one.

Almost all of the interviewed families were influenced by the economic crisis. Common strategies for relief from loan repayment difficulties included taking a break of loan payment offered by the bank or changing the life-style of the family. It came out that young families preferred not to use the help of banks and managed their problems by changing their life-style. Older families took a break of loan payment and also changed their life-style. Even though all the families had difficulties, no one of them had regrets because the feeling of having their own house was the most important. But still the economic crisis will affect those families for a long time because the housing loans are usually taken out for more than 20 years.

The future expectations for their homes were associated with improving the house or finishing the last construction. None of them said they would plan to change their housing in the near future. It can be concluded that even though people had difficulties with their repayments of loans, they are still satisfied with their current housing and do not see any reason to change it.

Kasutatud kirjandus

Billari, F. C., Philipov, D. & Baizán, P. (2001). Leaving Home in Europe: The Experience of Cohorts Born Around 1960. *Internal Journal of Population Geogprahy*, 7(5), 339-356.

Boyle, P., Halfacree, K. & Robinson, V. (1998). Exploring Contemporary Migration. Harlow, New York: Longman

Bruns, D. (1993). Tallinn: linnaehituslik kujunemine. Tallinn: Valgus.

Böheim, R. & Taylor, M. P. (2002). Tied Down or Room to Move? Investigating Relationships between Housing Tenure, Employment Status and Residential Mobility in Britain. *Scottish Journal of Political Economy*, 49(4), 369-392.

Clark, W.A.V. & Y. Huang. (2003). The Life Course and Residential Mobility in British Housing Markets. *Environment and Planning A*, 35, 323-339.

Clark, W. A. V & Mulder, C. H. (2000). Leaving Home and Entering the Housing Market. *Environment and Planning A*, 32, 1657-1671.

Coluter, R, van Ham, M. & Feijten, P. (2011). A Longitudinal Analysis of Moving Desires, Expectations and Actual Moving Behaviour. *Enviroment and Planning A*, 43, 2742-2760.

Eluru, N., Sener, I. N., Bhat, C. R., Pendyala, R. M. & Axhausen, K. W. (2009). Understanding Residential Mobility: a Joint Model of the Reason for Residential Relocation and Stay Duration. *Transportation Research Record*, 2133, 64-74.

Enyedi, G. (1996). Urbanization Under Socialism. Teoses: G. Andrusz, M. Harloe & I. Szelényi (toim.), *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, 110-118. Oxford: Blackwell Publication.

Gentile, M, & Sjöberg, Ö. (2006). Intra-urban Landscapes of Priority: the Soviet Legacy. *Europe-Asia Studies*, 58, 701-729.

Glock, B. & Häußermann, H. (2004). New Trends in Urban Development and Public Policy in Eastern Germany: Dealing with the Vacant Housing Problem at the Local Level. *International Journal Of Urban And Regional Research*, 28(4), 919-929.

Helderman, A. C., van Ham, M. & Mulder, C. H. (2006). Migration and home ownership. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 97(2), 111–125.

- Henley, A.** (1998). Residential Mobility, Housing Equity and the Labour Market. *The Economic Journal*, 108, 414-427.
- Hirt, S.** (2007). Suburbanizing Sofia: Characteristics of Post-Socialist Peri-Urban Change. *Urban Geography* 28, 755-780.
- Just, T.** (2012). Investitionen in die Innenstädte: Reurbanisierung aus Eigeninteresse der Investoren. Teoses: K. Brake & G. Herfert, *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*, 166-179. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Kallakmaa-Kapsta, A.** (2013). Before and After the Boom: Changes in Estonian Housing Market. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli Kirjastus.
- Kan, K.** (2007) Residential Mobility and Social Capital. *Journal of Urban Economics*, 61(3), 436-457.
- Kulu, H. & Billari, F.** (2004). Multilevel Analysis of Internal Migration in a Transitional Country: The Case of Estonia. *Regional Studies*, 38(6), 679-696.
- Kõre, J., Ainsaar, M., & Hendrikson, M.** (1996). Eluasemepoliitika Eestis 1918–1955. *Akadeemia*, 10, 2133-2163.
- Kährik, A., Tiit, E.-M., Kõre, J. & Ruoppila, S.** (2003). Access to Housing for Vulnerable Groups in Estonia. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus PRAXIS.
- Kährik, A., Lux, M., Kõre, J., Hendrikson, M. & Allsaar, I.** (2004). Eluasemepoliitika üleminekuriikides. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus PRAXIS.
- Kährik, A & Tammaru, T.** (2008). Population Composition in New Suburban Settlements of the Tallinn Metropolitan Area. *Urban Studies*, 45(5), 1055-1078.
- Kährik, A., Leetmaa, K., & Tammaru, T.** (2012). Residential Decision-Making and Satisfaction Among New Suburbanites in the Tallinn Urban Region, Estonia. *Cities*, 29(1), 49-58.
- Leetmaa, K. & Tammaru, T.** (2007). Destinations of Suburbanisers in the Tallinn Metropolitan Area. *Geografiska Annaler*, 89(2), 127–146.
- Leetmaa, K.** (2008). Residential Suburbanisation in the Tallinn Metropolitan Area. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus.

- Leetmaa, K., Tammaru, T. & Anniste, K.** (2009). From Priority-Led to Market-Led Suburbanization in a Post-Communist Metropolis. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100(4), 436-453.
- Marksoo, A.** (2005). Linnastumine Nõukogude Eestis. Teoses: H. Kulu & T. Tammaru (toim.), *Asustus ja Ränne Eestis. Uurimusi Ann Marksoo 75 sünnipäevaks*, 59–81. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.
- Metspalu, P.** (2005). Uuselumuehitus ja planeerimispraktika areng Harjumaa näitel. Avaldamata magistritöö. Geograafia instituut, Tartu Ülikool.
- Mulder, C., J.** (2006). Home Ownership and Family Formation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, 281-289.
- Ouředníček, M.** (2007). New Suburban Development in the Post-Socialist City: the Case of Prague. *Geografiska Annaler*, 89, 111-126.
- Palacin, J. & Schelburne, R. C.** (2005). The private housing market in Eastern Europe and the CIS. United Nations Economic Commission for Europe, 5.
- Pichler-Milanovich, N.** (2001). Urban Housing Markets in Central and Eastern Europe: Convergence, Divergence or Policy 'Collapse'. *International Journal of Housing Policy*, 1(2), 145-187.
- Renaud, B.** (1992). The Housing System of the Former Soviet Union: Why Do the Soviets Need Housing Markets. *Housing Policy Debate*, 3(3), 877-899.
- Rossi, P.H.** (1980, orig. 1955). Why families move (2. trükk). Beverly Hills, London: Sage Publications.
- Sánchez C., Andrews, A. & D.** (2011). To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD. *OECD Economics Department Working Papers*, 846. OECD Publishing.
- SEB**, (2012). SEB Kodulaenuklientide uuring 2012. Triin Messimaselt intervjuu käigus saadud materjal.
- Sillaste, J.** (1985). Elutarbeline teenindus. Teoses: I. Raig (toim.), *Maaelu. Maa sotsiaalse arengu probleeme Eestis*, 94-101. Tallinn: Valgus.

Smirnova, O. & Sinisar, M. (2009). Elamuehitus- ja kinnisvaraturu areng viimasel kümnendil. *Eesti statistika kvartalikirjandus*, 4.

Szelényi, I. (1996). Cities Under Socialism – and After. Teoses: G. Andrusz, M. Harloe & I. Szelényi (toim.), *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, 286-317. Oxford: Blackwell Publication.

Tammaru, T. (2001). Linnastumine ja linnade kasv Eestis nõukogude aastatel. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus.

Tammaru, T. (2004). Pendelränne Tallinna linnaregioonis. Teoses: Ü. Mander & O. Kurs (toim.), *Geograafilisi uurimusi aastatuhande vahetusel. Publicationes Instituti Geographici Universitatis Tartuensis* 89, 88-105. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.

Tammaru, T., Kulu, H. & Kask, I. (2003). Siserände üldsuunad. Teoses: T. Tammaru & H. Kulu (toim.), *Ränne üleminekuaja Eestis*, 5-27. Tallinn: Eesti Statistikaamet.

Tammaru, T., Leetma, K., Silm, S. & Ahas, R. (2009). Temporal and Spatial Dynamics of the New Residential Areas around Tallinn. *European Planning Studies*, 17(3), 423-439.

Trasberg, V. (2012). Estonia: in and out of crisis. Teoses: *Discussions on Estonian Economic Policy: Theory and Practice of Economic Policy*, 20(1), 260-280. Berliner Wissenschafts-Verlag, Mattimar.

Van der Vlist, A., C. Gorter, P. Nijkamp, and P. Rietveld (2001) Residential Mobility and Local Housing Market Differences. *Environment and Planning A*, 34(7), 1147-1164.

Winstanley, A., Thorns, D. C. ja Perkins, H. C. (2002). Moving House, Creating Home: Exploring Residential Mobility. *Housing Studies*, 17(6), 813-832.

Interenetiallikad:

Euroopa Komisjon, (2011). Konkurentsivõimekava „Eesti 2020“.

http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/nrp/nrp_estonia_et.pdf (19.05.2013)

Euroopa Komisjoni statistikaamet (EUROSTAT), (2008). Avalik andmebaas.

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> (19.05.2013)

Euroopa Komisjoni statistikaamet (EUROSTAT), (2013). Avalik andmebaas.

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> (19.05.2013)

- Eesti Pank**, (2009). Finantsstabiilsuse Ülevaade 2/2009.
http://www.eestipank.info/pub/et/dokumendid/publikatsioonid/seeriad/finantsvahendus/_2009_2/_2_209.pdf (12.05.2013)
- Eesti Pank**, (2013). Finantsstabiilsuse Ülevaade 1/2013.
<http://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2013/finantsstabiilsuse-ulevaade-12013> (11.05.2013)
- Eesti Päevaleht**, (2013). Eestlased on hakanud taas julgelt laenu võtma ja liisima
<http://www.epl.ee/news/majandus/eestlased-on-hakanud-taas-julgelt-laenu-votma-ja-liisima.d?id=65874626> (07.05.2013)
- Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2005). Sissetulek ja elamistingimused.
http://www.rahvatervis.ut.ee/bitstream/1/1523/1/ES2005_2.pdf (19.05.2013)
- Eesti Rahvusringhääling**, (2007). Tartu Aasa elurajooni uuselamud on ümbritsetud veega.
<http://uudised.err.ee/index.php?0572402> (19.05.2013)
- Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2008). Rahvastik rajoonides ja linnades, 1989.
<http://www.stat.ee/20393> (19.05.2013)
- Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2010). Avalik andmebaas.
<http://www.stat.ee> (19.05.2013)
- Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2011). Statistikaamet. Ettevõtlus.
<http://www.stat.ee/49381> (16.05.2013)
- Eesti Statistikaamet (ESA)**, (2013). Avalik andmebaas.
<http://www.stat.ee> (19.05.2013)
- Finantsintspektsioon (FI)**, (2012). Eesti finantsteenuste turg.
http://www.fi.ee/public/turg_seisuga_2012_12_eesti_par.pdf (19.05.2013)
- Riigikogu**, (2010). Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu seletuskiri.
<http://www.riigikogu.ee> (12.05.2013)

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Gerda Moor, (sünnikuupäev: 07.07.1990)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Kinnisvarabuum ja –kriis mõju inimeste eluaseme muutustes 2000. aastatel, mille juhendaja on Kadri Leetmaa,

1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **20.05.2013**