

Kas omada või üürida? Eluasemepoliitika valikud vananevale Eestile



ANU TOOTS
Tallinna Ülikooli
ühiskonnateaduste instituudi
professor



TÕNU IDNURM
Tallinna Ülikooli
ühiskonnateaduste instituudi
lektor

Inimesed vanuses 50+ tunnevad end oma praeguses elukohas päris hästi. Maja või korter, kus nad elavad, kuulub enamikul juhtudel neile endile, selle suurus on sobiv ning pidevaid raskusi eluasemekulude tasumisel kogeb vähem kui kümnendik. Poliitika planeerimine peab aga vaatama tulevikku, aimama ette rahvastikudünaamika ja väär-tushinnangute teisenemise mõjutusi. 2015. aasta alguses tehtud küsitlus näitab, et siiani üpris paiksed eakad on tulevikus valmis eluasemega seotud muudatusteks.

ELUASE ELUKVALITEEDI KOMPONENTIDINA. Taskukohasest ja vajadustele vastavast eluasemest on tänapäeval saamas üks elukvaliteedi keskseid komponente. Ootuskohaselt peab eluase olema enamat kui vaid „katus pea kohal” – see peab

pakkuma ka füüsilist ja sotsiaalset turvatunnet, privaatsust ja võimalust nauditavaks puhkeajaks. OECD parema elu indeksis on eluaseme mõõdikud Eesti jaoks probleemsemaid komponente, kusjuures eluasemega seonduvad probleemid on meil sotsiaalsete gruppide kaupa erinevad. Tööeliste inimeste murekohaks on kodulaenu võimalik koormaks muutumine, eakatel aga keskmisest viletsam eluaseme ehituslik ja sanitaartehniline seisund (OECD 2011).

*Juba lähiajal tõusetub
küsimus, kas eakate
kasutuses olev eluase
vastab nende
võimalustele
ja vajadustele.*

Majandusliku jõukuse kõrval on rahvastiku ealine struktuur ja leibkonnatüüpide levimus teiseks oluliseks teguriks, mis mõjutab nõudlust ja pakkumist eluasemeturul. Eesti kontekstis on siin asjakohane pöörata tähelepanu kolmele sotsiaaldemograafilisele näitajale:

- ▶ 18,4% rahvastikust on vanuses 65+, aastal 2020 on sama näitaja 20,5%;
- ▶ 40% leibkondadest on üheliikmelised, nendest 14,5% moodustavad 65+ inimestega leibkonnad;

- 55–64-aastastest kuulub madalaimasse tulukvintili 26%, kõrgeimasse – 7%; 65+ elanikkonnas on need näitajad 26% ja 5% (Statistikaamet 2015).

Seega tõusetub juba lähiajal küsimus – kas eakate kasutuses olev eluase vastab nende võimalustele ja vajadustele? Kui ei, kas siis peaks igaüks individuaalselt oma probleemi lahendama või tuleks kujundada nutikaid valikuid toetav riiklik eluasemepoliitika?

ELUASEMEPOLIITIKA MUDELID

EUROOPAS. See, kuidas eluasemepoliitika lahendab rahvastiku vananemisest tõusetuvad väljakutsed, on üldjoontes määratud riigi eluasemepoliitika põhimõtetega. Lääne-Euroopas kujunes stabiilne eluasemepoliitika välja pärast Teist maailmasõda, mis laias laastus ühtis ka heaoluriigi väljakujunemisega. Seega juhtisid riikide poliitikalavikuid kaht

liiki tegurid – esiteks, ühiskonna üldised väärtusarusaamad õiglusest, turu piiridest, riigi ja indiviidi vastutusvahekorrast ning teiseks, vajadus kiiresti asendada sõjas hävinud eluasemefond. Just viimase pakilise põhjuse tõttu võib avaliku sektori üürieluaset leida ka kõigist kapitalistlikest Lääne-Euroopa maadest. Tabel 1 näitab ilmekalt, et riikides, kus sõjapurustustele lisaks olid laialt levinud ka sotsialistlikud arusaamad riigi sekkumisest sotsiaalprobleemide lahendamisse (Prantsusmaa, Austria, Suurbritannia), on avalik üürisektor märkimisväärse osakaaluga. Kuigi endisi kommunismiplokki kuuluvaid maid ei liigita mitmed uurijad (Cerami, Vanhuyse 2009; Potuček 2008; Aidukaite 2006) enam ühte postkommunistlikku heaolumudelisse, on nende riikide käitumine eluaseme omandiküsimuses väga üksmeelne. Lääne-Euroopaga võrreldes on Ida-Euroopas omanikke ligi 20 protsenti

Riigid	Omanikud	Üürnikud	sh erasektorist üürijad
Mandri-Euroopa, konservatiiv-korporatiivne heaolumudel			
Madalmaad	67	33	33
Prantsusmaa	64	36	19
Austria	57	43	27
Saksamaa	53	47	39
Põhja-Euroopa, sotsiaaldemokraatlik heaolumudel			
Soome	74	26	11
Rootsi	70	30	30
Suurbritannia*	65	35	17
Taani	63	37	37
Kesk- ja Ida-Euroopa, postkommunistlik heaolumudel			
Poola	84	16	4
Eesti	81	19	3
Läti	81	19	8
Tšehhi	80	20	16
Sloveenia	77	23	6

TABEL 1. Elanikkonna jaotus eluaseme omandivormi alusel (2013, %)

Märkus: * Suurbritannia esindab sotsiaaldemokraatlikku mudelit vaid eluasemepoliitikas, tervikuna peetakse teda liberaalseks heaolumudeliks.

Allikas: Eurostat 2015

võrra rohkem ning üürisektor omakorda vähem arenenud. See, et eraüürisektor näib siin olevat õbluke, on vähemalt osalt pettepilt ja näitab pigem maksuadministratsiooni nõrkust kui avaliku üürisectori tugevust.

KUIDAS UURIDA ÜÜRISEKTORI OLUKORDA EESTIS? Eestis on avaliku üürisectori teema olnud madala poliitilise prioriteetsusega ning jõudnud vaid üksikute erakondade, eeskätt SDE valimisplatvormidesse. Keskvalitsuse tasandil kuulub elamumajandus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas, millest tulenevalt on ka asjakohased riiklikud arengukavad nende koostatud. Viimaseks kehtinud arengukavaks oli „Eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013”, mis nägi ette ka 600 riiklikult toetatud munitsipaalüüripinna loomise (2008). Paraku jäi siht saavutamata (Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008–2013 täitmise lõpparuanne 2014). 2013. aastal alustas Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium uut elamumajanduse valdkonna arengukava väljatöötamist „Eesti energiamajanduse arengukava 2030+, visiooniga aastani 2050”. Võrreldes varasema arengukavaga on avaliku sektori üürielamufond siin saanud vähem tähelepanu. Kogu valdkonna marginaliseeritust koalitsioonipoliitikas näitab seegi, et pärast Taavi Rõivase valitsuse ametisse astumist aprillis 2015 on arengukava sootuks kalevi alla pandud.

Demokraatlik valitsemine ei ole ainult ülevalt alla protsess, vaid kogub sisendit ka poliitikaväljundi tarbijatelt – rahvastikugruppidelt, kelle jaoks üht või teist poliitikat kavandatakse. Riikliku sekkumise vajadust eluasemeküsimuste korraldamisse on Eestis uuritud näiteks riskigruppide (Kährik *et al.* 2003) ja üliõpilaste (Üürieluaseme kättesaadavus ... 2013) osas. Üliõpilaste suhtumine üürieluasemefondi arendamisse on väga toetav (vaid 4% ei pea sellist suunavõttu vajalikuks) ning praegust olukorda hinnatakse

kui pakkumise mittevastavust nõudlusele nii mahtude kui ka kvaliteedi poolest.

Artikkel kirjeldab üliõpilastest sootuks erineva sotsiaalse grupi – lähiajal pensionile siirduvate või pensionieelsesse ikka jõudvate inimeste suhtumist avalikku üürisectorisse ning nende isiklikke käitumisstrateegiaid eluaseme valikul. Artikli aluseks oleva sotsioloogilise küsitluse tellis Eesti Omanike Keskliit 2015. aasta algul. Täpsemalt otsis uuring

Eestis on avaliku üürisectori teema olnud madala poliitilise prioriteetsusega.

vastust sellele, kas avalikule üürisectorile on eakamate inimeste seas toetust ja kas nad on kaalunud võimalust oma praegune eraomandis olev maja või korter üüripinna vastu vahetada. (Toots, Idnurm 2015)

Uuringu tarbeks koostati veebipõhine küsimustik, millele vastas 1352 üle 50aastast inimest üle kogu Eesti. 59,2 protsenti vastajaist oli vanuses 50–62 aastat ja 40,8 protsenti vanuses 63–87 aastat. Kuigi uuringu valim polnud esinduslik selle sõna statistilises tähenduses, peegeldavad vastajate tulemused üpris adekvaatselt Eesti leibkondade ja asustuse üldisi karakteristiku. 67 protsenti vastanuist elas linnas, sh kolmandik Tallinnas, ja 13 protsenti Harjumaal; alla ühe protsendi oli vastajaid Hiiu- ja Läänemaalt.

EAKATE PRAEGUNE ELUASEME-SITUATSIOON. Kõnesoleva uuringu vastajatest elas natuke üle poole (58%) koos abikaasa või elukaaslasega, natuke alla veerandi (24%) üksinda. Kortoris elas 55 protsenti ja eramus 45 protsenti, allüürnikku omas vaid 0,4 protsenti küsitletuist. 74 protsendil juhtudest kuulus elamis- ja

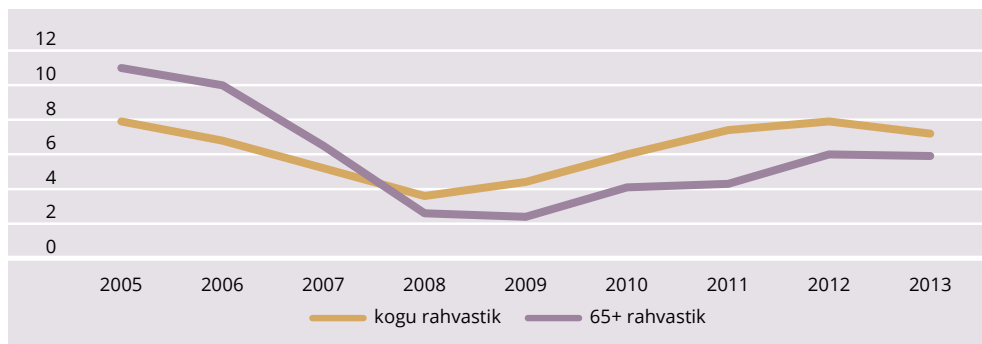
vastajale või tema perele, üürikorteris elas ainult 3,7 protsenti. Need arvud näitavad ilmekalt, kui vähe on üürisuhted 50+ vanusegrupis praegu levinud ning kui väike on sellealane isiklik kogemus. Eesti ajaloolise arengu eripärast tulenevalt ei eristu eramut omavad eakamad inimesed korteriomanikest jõukuse ega ka enamiku elamupoliitiliste hoiakute poolest.

Mõõdukatele sissetulekutele vaatamata pidasid pooled küsitletuist oma elamispinna ülalpidamiskulusid normaalseks. 35 protsenti kõigist küsitletuist tõdes, et eluaseme ülalpidamine nõuab aeg-ajalt millestki loobumist või kokkuhoidu, pidevaid rahalisi raskusi eluaseme eest tasumisel kogeb vaid 8 protsenti. Ootuspäraselt on need näitajad lineaarses seoses vastaja jõukusega. Peredes, kus sissetulek jääb alla 400 euro inimese kohta, on pidevates või ajutistes raskustes kaks kolmandikku. Teistest haavatavamad on ka mittetöötavad pensionärid. Need küsitlusest saadud vastused sobituvad hästi eluasemekulude laiemasse pilti. Teiste arenenud riikide taustal pole Eesti leibkondade eluasemekulude osakaal tuludest kõrge (Eestis 20%, OECD 21%). Tähelepanu tasub siiski pöörata riskigrupile, kelle jaoks on eluasemekulud tõsine koorem, võttes ära üle 40 protsendi leibkonna käsutuses olevast sissetulekust. Joonis 1 viitab eluasemekulude koorma seosele majanduse tsüklite ja sissetulekute tasemega. Pensionide järkjärguline tõus

koos madala inflatsiooniga on mõjutanud seda, et Eesti pensionäride hulgas kogeb eluasemekoormat 5,9 protsenti, kuid kogu elanikkonnas keskmiselt 7,2 protsenti. Võrdluseks olgu mainitud, et Soomes ja Rootsis on olukord vastupidine – pensionistide olukord on keskmisest kehvem. Eesti eriomast olukorda aitab seletada see, et üldise kasina heaolutaseme tõttu satuvad eluasemelaenu omajad majanduskriisi aegadel kergesti raskustesse, vanemaeliste seas on hüpoteeklaenu osakaal aga väike.

Rahvusvahelistest elukvaliteedi uuringutest on teada, et eluasemega rahulolu on otseselt seotud valmidusega taluda kõrgemaid eluasemekulusid (OECD 2011). Kui korter või maja, milles elatakse, meeldib, võivad inimesed olla valmis selle pidamiseks oma eelarvest ka rohkem kulutama.

Kõnesolev Eestis tehtud küsitlus ei sisaldanud kuigi palju andmeid 50+ inimeste rahulolu kohta oma elamispiinnaga. Ruumiliselt hindas 74 protsenti vastanuist nende käsutuses olevat elamispinda piisavaks, 12 protsenti leidis, et seda on liiga palju ja 14 protsenti, et seda on liiga vähe. Niisiis ei tulene n-ö ruutmeetritest otsest vajadust elaset vahetama hakata. Oma majas elavatest inimestest arvab 15 protsenti, et neil on pinda liiga palju, korteris elavate puhul arvab nii vaid 9 protsenti. Ruumikitsikust tajub ootuspäraselt rohkem korteriomanikke (19%) kui majaomanikke (8%).



JOONIS 1. Eluasemekulude koormat kogevate inimeste osakaal Eestis, %

Allikas: EU-SILC

Kaudse rahulolu mõõdikuna võib võtta ka seda, et 60 protsenti küsitletavaid oli praegusel elamispinnal elanud kauem kui 16 aastat ning vaid 7 protsenti küsitletuist vähem kui 3 aastat. Selline paiksus on kindlasti põhjustatud mitmetest teguritest, sealhulgas nii majanduslikest võimalustest kui ka kultuurilistest tavadest. Näiteks Põhjamaades vahetab viie aasta jooksul oma eluaset 30–40 protsenti inimestest, ELis keskmiselt 17 protsenti, ent Eestis vaid 15 protsenti (EU Statistics ... 2012). USAs hiljuti tehtud 50+ elanikkonna uuring avastas, et 64 protsenti neist kavatseb vähemalt korra eluaset vahetada, seejuures on 37 protsenti seda pensionil olles juba teinud. Üllatuslikult pole peamiseks vahetuse põhjuseks aga suurema pinna vahetamine väiksema vastu, vaid soov kolida lastele või sugulastele lähemale (Merryll-Lynch 2015). Eesti traditsioon veeta pea kogu täiskasvanuelu ühes kohas, omanikuasustus ja vähearenenud üürisektor pidurdavad elukohapõhist mobiilsust ning võivad kujuneda takistuseks ka radikaalsete muutuste elluviimisel eluasemepoliitikas.

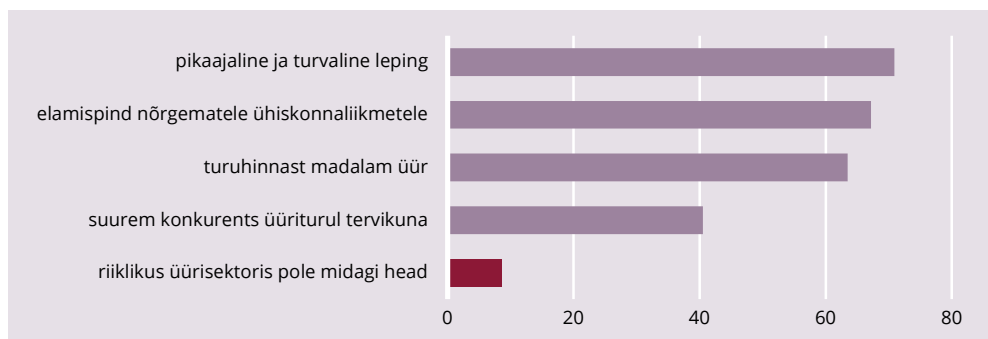
50+ INIMESTE VÄÄRTUSHOIAKUD ELAMUPOLIITILISTE VALIKUTE SUHTES. Kas avalikku üürisektorit on vaja? Samamoodi nagu 2013. aasta üliõpilaste küsitluses leitu puhul, toetab ka 50+ elanikkond selgelt avaliku üürisectori olemasolu. 74 protsenti küsitletuist leidis,

et riik peaks omama üürikortereid ning kõigest 8,5 protsenti oli selle vastu. Samas on ka kõhklejate hulk märkimisväärt – 18 protsenti ei osanud võtta seisukohta üürikortereite vajalikkusest, mis tõenäoselt on seletatav üürisectori vähesel levimusega Eestis.

Suhtumine avaliku üürisectori vajalikkusse erineb sisetulekutaseme järgi, kuid üllatuslikult pole see seos lineaarne. Kuigi ootuspäraselt pidasid riiklike üürikortereid kõige vähem vajalikuks (62% toetas) jõukaimad vastajad, siis kõige suuremat toetust (81%) väljendas jõukuselt järgmine tulugrupp netosisetulekuga 901–1200 eurot inimese kohta kuus. Niisiis ei suurenda madalam sisetulek toetust riikliku üürisectori vajalikkusele.

Võrreldes erasektoriga nähti riiklikul üürisectoril mitmeid eeliseid, mida võiks kokku võtta märksõnadega – turvalisem ja sotsiaalselt hoolivam. Seega seostatakse riigi kohalolekut eluasemeturul riigi funktsioonidega laiemalt – riik peab pehmendama turutõrkeid ja pakkuma sotsiaalturvaturunnet nõrgematele. Täpsustustena mainiti, et riiklik üürisector annaks võimaluse elada omaette ja pangalaenust vabana ka nendele, kellele kommerts pangad laenu ei anna. Üksikud vastajad tõid välja arenenud üürisectori positiivse mõju tööalasele mobiilsusele.

Toetust riiklikele üürieluasemetele mõjutab lisaks arusaamale riigi rollist ka praeguse erasektorieskse üürituru



JOONIS 2. Mis eelised oleksid teie arvates riiklikul üürikorteri sectoril? Võis valida mitu vastusevarianti, %

olukord, kus lepingud kalduvad olema pigem lühiajalised ning pole harv ka omavolitsemine üürileandjate ega üürilevõtjate poolel. Sellest tulenevalt loodetakse, et riik suudab siin paremini korra majja lüüa.

Kuigi paljud vastajad (64%) usuvad, et avalik üürisektor pakub eluaset madalamate hindadega, ei seostata seda konkurentsi tugevnemisega eluasemeturul tervikuna. Võib väita, et küsitletud näevad üürisektorit mitte integratiivse tervikusteenusena, vaid pigem jagunenuna avalikuks ja turumajanduslikuks, kasumile orienteeritud sektoriks.

Kas riik peaks üürnikke toetama?

Vastanute arusaamad riiklikust toetusest osutusid mõnevõrra vastuolulisteks. Üldises plaanis domineeris arvamus, et avalikus sektoris peaks üür olema erasektoriga madalam, mis on kooskõlas vasakpoolse heaoluriigiga. Kui küsiti aga riigipoolse toetuse kohta üürnikele, kujunes valdavaks selektiivne suhtumine, mis haakub neoliberaalse väärtuspildiga. Ligi pooled vastanuist (47%) arvasid, et riik peaks toetama eluasemekulude katmist ainult teatud kategooriasse kuuluvatel inimestel nagu üksikvanemad, puudega inimesed, paljulapselised pered või pensionärid.

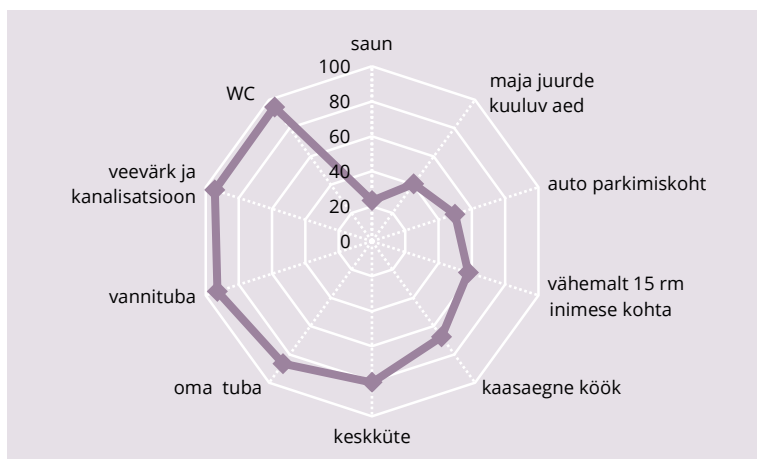
Kolmandiku meelest peaks riik aitama eluasemekulusid katta, juhul kui need ületavad 40 protsenti pere sissetulekust.

Milline peaks üks korralik üürieluase olema?

Nagu sissejuhatuses märgitud, on ootused eluasemele tõusnud kõrgele – ka üürikorteris tahetakse näha kodu, mitte hädapärast varjupaika. Küsitletud 50+ elanikud kinnitasid oma vastustega neid üldisi suundumusi. WC, vannituba, veevõrk, keskküte ja oma tuba on absoluutselt kohustuslikud komponendid; lift, moodne köök, piisavalt ruumi ja auto parkimiskoht on tingimuseks enam kui pooltele vastajaist. Enamikul juhtudel pole noorema ja eakama vanusegrupi vahel erisusi, v.a keskkütte olemasolu, mille hädavajalikkust 63+ vastajad olulisemaks peavad. Ootuskohaselt on ka korruse ja lifti küsimus tähtsam eakamatele. Nõudmised koduümbrusele jäävad tagasihoidlikumaks kui korteri omad. Tähtsaks peetakse ühistranspordi peatuse ja toidupoe lähedust, muudes küsimustes ollakse valmis ka vähemaga leppima.

STRATEEGIAID TOIMETULEKU

PARANDAMISEKS. Üldised suhtumised ja hoiakud ei pruugi sugugi üheselt



JOONIS 3. Mis peaks kindlasti olema üürikorteris, kus te tahaksite elada? Võis valida mitu vastusevarianti, %

peegelduda inimeste isiklikus valmiduses midagi ette võtta. Ilmselt pooldab enamik Eesti inimesi demokraatiat, ent kaugeltki kõik pole ise valmis astuma reaalseid samme demokraatia tugevdamiseks. Analoogne on olukord ka suhtumises ürieluasemesse. Kuigi vaid 8 protsenti ei leidnud riiklikus üürisektoris midagi head, ei soovi 61 protsenti küsitletuist paraku ise üürikorteris elada.

Laias plaanis joonistus küsitletute vastustest välja kolm strateegiat, kuidas käituda siis, kui oma praegune eluaseme- korraldus muutmist vajab. Need kolm strateegiat on

- hakata üürileandjaks,
- vahetada oma eluase teise vastu,
- müüa oma praegune kinnisvara maha ja hakata üürnikuks.

Valmidus vahetada eluaset on kõige levinuim strateegia – 75 protsenti vastanuid kaalub seda, seejuures on naised muutuseks mõnevõrra rohkem valmis kui mehed.

Mõjuvaimaks argumendiks praegust elamispinda vahetada peeti selle kulukust (42%) ja üle jõu käivat hooldamist (48%). Tasub tähele panna, et mõlemad argumendid on pensionieelses eas olevate inimeste seas sagedamini mainitud kui pensionäride seas. Kuna küsimuses paluti vastata tulevikuperspektiivi silmas pidades, siis viitavad tulemused 50–62aastaste inimeste ebakindlusele oma hõivepositsiooni ja tulevikus saadava pensioni osas. Märkimisväärne on ka netosissetuleku mõju elamispinna vahetamiskavatsusele. Sissetuleku kasvades olid inimesed rohkem valmis oma elamispinda vahetama, v.a kõrgeim tulugrupp. Nemad sarnanesid oma hoiakutes kõige vaesema tulugrupiga, kuigi hoiakut kujundab kummalgi grupil erinev olukord. Jõukad inimesed suudavad tõenäoselt ka suuremat elamispinda ülal pidada, samas kui kõige vaesematel puuduvad nii materiaalsed kui ka vaimsed ressursid vahetuse ettevõtmiseks.

Vahetustehingut ettevõtmist pärsib mõnel määral hirm sellega seonduvate

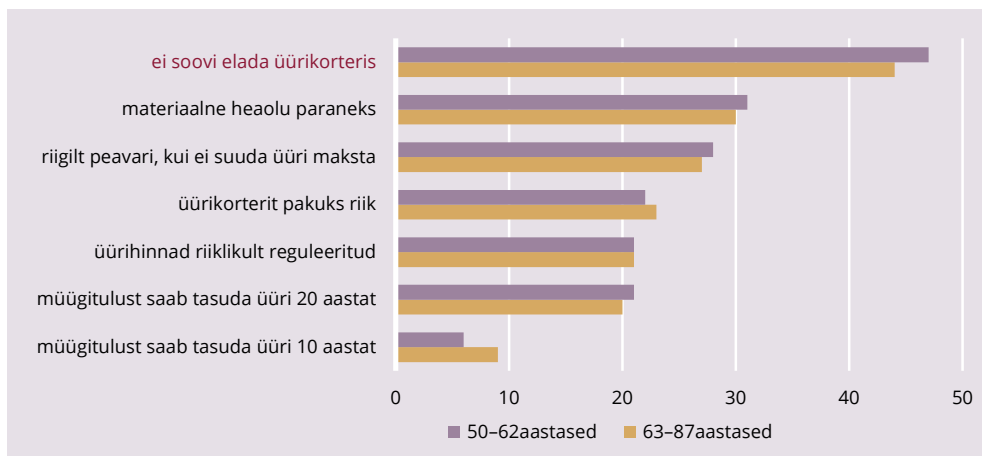
riskide ees, kuid see on märksa väiksem kui allüürniku võtmise puhul. Ainult 8 protsenti küsitletuist nägi võimalikke riske olulise argumendina, miks vahetust mitte ette võtta. Pensioniealiste seas on neid, kes kardavad vahetustehingut või lihtsalt ei taha oma praegust eluaset vahetada, rohkem kui pensionieelike seas.

Selle, uuritud rühma hulgas levinuima käitumisstrateegia realiseerimine on

**Riiklik üürisektor
annaks võimaluse
elada omaette ja
pangalaenust vabana
ka neile, kellele
kommertspangad
laenu ei anna.**

võimalik ka praeguse eluasemeturu tingimustes ega nõua uusi või intensiivsemaid elamupoliitilisi meetmeid. See, kas elamispinna vahetus toimub, oleneb peamiselt 50+ inimeste olukorrast tööturul ja nõudmise-pakkumise alusel kujunevatest tehinguhindadest.

Valmidus müüa omand ja hakata üürnikuks jagas uuringus osalenud kahte enam-vähem võrdsesse gruppi. 46 protsenti ei soovi elada üürikorteris, 54 protsenti on aga valmis oma praeguse elamispinna ära müüma ja hakkama endale korterit üürima. Nagu vahetuse puhul, olid siingi naised muutusteks rohkem avatud kui mehed (vastavalt 56% naistest ja 50% meestest), mis on seletatav naiste väiksemate hirmudega uue keskonnaga kohanemise ees. Ootuspäraselt oli eramuomanike seas rohkem neid, kes ei soovinud maja müüa ega üürikorteris elada (53% võrreldes korteriomanike 40%-ga). Nagu joonis 4 näitab, tõuseb valmidus üürikorterisse asuda ka vanuse kasvades.



JOONIS 4. Millisel juhul oleksite valmis oma praeguse elamispinna ära müüma ja hakkama endale korterit üürima? % vanusegrupist

Omanikustaatus vahetamisel üürniku oma vastu oli levinuimaks motiiviks loodetav ainelise heaolu kasv tulevikus. Korterioomanikest pidas seda oluliseks 34 protsenti ning eramuomanikest 27 protsenti. Mida koormavamad on elamispinna ülalpidamiskulud praegu, seda rohkem loodetakse üürikorterisse asumisel materiaalse heaolu paranemist. Nii on seda põhjust valinud 46 protsenti rahalistes raskustes olijatest võrdluseks 25 protsendiga normaalsete eluasemekuludega vastajatele. Majandusliku toimetuleku riskide maandamist nähakse olulise põhjusena, miks valida just riiklik üürisektor. Lootus, et riik tuleb vajadusel appi (annab häda korral peavarju, reguleerib hindu), oli vastajate hulgas üle kahe korra kõrgem kui lootus katta praeguse eluaseme müügituluga tulevaste aastate üüri. Kinnisvaraportalide põhjal tehtud kalkultatsioonid kinnitavad, et see viimane oleks tõesti vähetõenäoline. Kui Tartus ja Tallinnas jätkuks müügirahast umbes 15–18 aasta üüri tasumiseks, siis teistes linnades tunduvalt vähemaks.

Olukorda, kus ühel päeval ei suudeta enam üüri tasuda, nimetati üüripinnale asumise riskina kõige sagedamini (35%). Kardeti ka seda, et uus eluase osutub praegusest viletsamaks (22%), et omanik

ütleb lepingu üles (20%), või et üür tõuseb (15%). Võrreldes kahte vanusegruppi – pensionieelikuid ja pensionäre – selgus, et majanduslikud hirmud on suuremad esimestel, sotsiaalsühholoogilised aga teistel. Praegu veel töötavad inimesed kardavad, et omanik ütleb lepingu üles või nad ei suuda enam üüri maksta; pensionil olijate kartus on, et üürikorter osutub viletsamaks kui praegune või nad ei suuda kohaneda uue keskkonnaga.

Vastajate poolt- ja vastuargumendid selle strateegia elluviimisel varieeruvad, mis teeb poliitikameetmete disainimise keerukaks. Uuringu üks oluline sõnum on see, et vanusefaktor vajab arvestamist. Pensionieelikute käitumise „võti” on tööturul, pensionil olevate inimeste oma aga sotsiaaltoetussüsteemis.

Valmidus hakata üürileandjaks on mõeldav käitumisvalik üpris väikese osa 50+ inimeste jaoks. Tingimusteta oli allüürniku võtmiseks valmis 5 protsenti vastanutest, 61 protsenti ütles kindla „ei”, põhjendades seda peamiselt inimeste umbusaldamisega. Ka nendest, kes kaaluvad oma elamispinna jagamist üürnikuga, tõi vaid 4 protsenti välja argumendi, et allüürnikust võiks saada tore seltsiline. Seega avaldab sotsiaalse kapitali nõrkus oma mõju ka üürisektori väljavaadetele.

Peamiseks motiiviks, mis paneb eakaid inimesi kaaluma liigse pinna üürileandmist, on tervisest (20%) või rahanappusest (13%) põhjustatud toimetulekuraskused. Oma majas elavad vastajad peavad abi vajadust olulisemaks kui korteris elavad inimesed. See on ka ootuspärane, sest remondi- ja hooldusala teenussektor väikeomanikele on Eestis äärmiselt vähe arenenud ja väikelinnades ning maal puudub pea sootuks. Läbiva joonena koorus välja fakt, et naised on rohkem valmis üürileandjaks hakkama kui mehed, ükskõik kas põhjused selleks on materiaalsed või sotsiaalsed.

Tervikuna on sihtrühma hulgas valmidust hakata üürileandjaks väga vähe teadvustatud, kuigi sellise arengu potentsiaal eakate elukvaliteedi kindlustamisel on nähtavalt olemas. Potentsiaali realiseerimine nõuaks olulist teavitustööd ja nõustamisteenust üürileandjate kindlustunde tugevdamiseks.

Kes on milleks valmis? Keskmiste protsentväärtustega opereerimine jätab tihti varju olulised tahud, mille alusel kujundada inimeste ootustele vastavaid poliitikalahendusi. Saamaks paremat pilti inimtüüpidest, kes kasutavad oma toimetuleku parandamiseks tõenäoselt erinevaid valikuid, tegime klasteranalüüsi. Klasteranalüüs võimaldab vastajaid grupeerida lähtuvalt nende valmidusest hakata üürileandjaks, vahetada oma praegust pinda mõne teise vastu või müüa oma praegune eluase ära ja hakata üürnikuks. Analüüsi tulemusena moodustus neli klasterit, igas keskmiselt 337 vastajat. Need klasterid iseloomustavad **nelja erinevat suhtumist** oma eluasemestrategieasse.

► „Alalhoidlikud” ei teeks midagi. Nad ei soovi oma liigset pinda välja üürida, olemasolevat eluaset vahetada ega müüa; peamiseks riskiks peavad nad enda suutmatust uue olukorraga kohaneda. Siia kuuluvad valdavalt need pensionärid, kes on oma

praeguse eluasemega rahul. Tüüpiliselt elavad nad eramus, mis võib juriidiliselt kuuluda juba nende lastele.

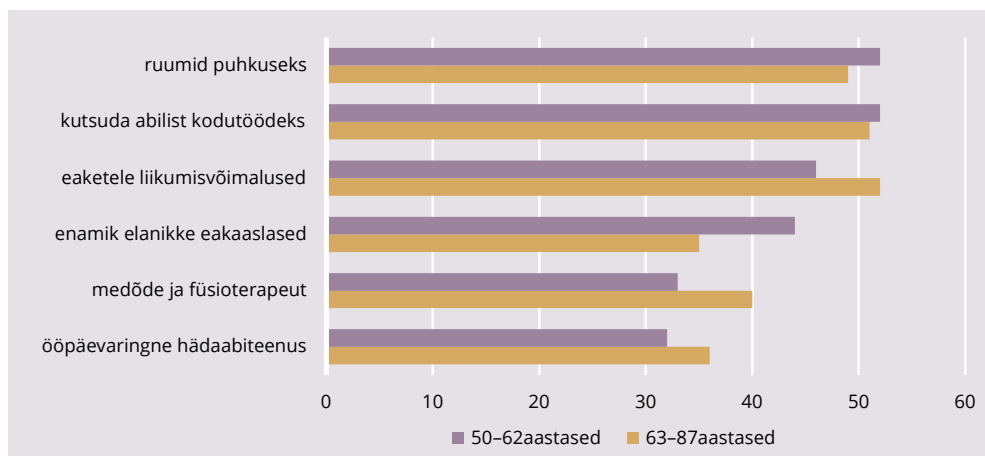
► „Raskustes unistajad” tahaksid vahetada olemasoleva korteri teise vastu või ka maha müüa, kui see muutub liiga kulukas või korrashoidmine üle jõu käivaks. Riskiks peavad nad üürilepingu ülesütlemist. Siia gruppi kuuluvad tüüpiliselt madala sissetulekuga tööelised inimesed, kes

Ootused eluasemele on tõusnud kõrgele – ka üürikorteris tahetakse näha kodu, mitte hädapärast varjupaika.

juba praegu elavad sageli üüripinnal ja vahetavad seda väga harva. Sageli on olemasolev elamispind nende jaoks liiga suur ja kulud selle ülalpidamiseks kõrged, ent ettevõtlikkust ja oskusi oma eluolu parandada napib.

► „Vahetajad” on nõus vahetama, aga mitte hakkama üürnikuks. Samuti ei soovi nad hakata üürileandjaks. Peamiseks riskiks peavad nad üüri tõusu. Siia kuuluvad tüüpiliselt tööelised inimesed keskmisest kõrgema sissetulekuga, kes peavad oma praegusi eluasemekulusid normaalseks. Nende eluasemeks on pigem korter kui maja ning nad pole selles pikalt elanud.

► Need, kes on „kõigeks valmis” ei välista liigse pinna üürileandmist ega ka täielikku müümist ja üürnikuks hakkamist. Nad on nõus ka praegust korterit vahetama, kui see on liiga kulukas või üle jõu käiv. Riskiks peavad nad enda suutmatust mingist ajast alates üüri maksta. See klaster on sotsiaalselt kõige kirjuma koostisega,



JOONIS 5. Kas teile meeldiks elada kortermajas, kus on ... Võis valida mitu vastusevarianti, %

ent kõrgemate tuludega inimesi kuulub siia pigem vähe.

Neljast tüüpgrupist vajaks riigi nõustamist ja toetust kõige enam „raskustes unistajate” grupp, kes kogeb eluasemekulude koormat ja tahab eluaset vahetada, ent ei ole valmis seda ette võtma.

SUHTUMINE TOETATUD ELAMISEGA ELUASEMETESSE. Rahvastiku vananemine koosmõjus muutustega leibkonnamuutrites ja arusaamades hoolekandeteenustest on toonud kaasa nn toetatud elamisega eluasemete ehk teenuselamute (*service housing*) pakkumise. Selle elasemevormi puhul säilitavad elanikud oma täieliku iseseisvuse ja vastutuse, kuid majad kohandatakse eakatele elanikele ning pakutakse mitmeid teenuseid igapäevase toimetuleku hõlbustamiseks. Sellistes majades oleks mastaabisäästu efekti silmas pidades odavam abi vajavate vanurite igapäevaelu toetada kui hajutatud elamise tingimustes. Samuti säiliks vanuritel eneseväärikus lastest sõltumatu toimetuleku vaatevinklist ja turvatunne (nt majas oleks ööpäevaringne tervisetöötaja).

Küsitlusest ilmnas, et mõlemad – nii vabadus kõike ise korraldada kui ka hoolitsus ja turvatunne – on sihtrühmale

olulised. Vanusest olenemata väärtustas 55 protsenti vastajatest vabadust, 45 protsenti hoolitsust. Ootuspäraselt on vabadus olulisem meeste ja turvatunne naistele (meestest valis vabaduse 62%, naistest 52%).

Laias laastus pooled vastajaist arvasid, et neile meeldiks elada sellises kortermajas, kus on ühisruumid puhkuseks ja hobitegevusteks ning võimalus kutsuda abi lihtsateks kodutöödeks nagu asjade ümberpaigutamine või lambipirni vahetus. Tervise järelvalve ja kriisiteenuse kättesaadavust elamus peeti eelmainitutega võrreldes vähem oluliseks. Mõningased erinevused selles, mis teenuselamutes tähtis on, ilmnasid ka soo ja vanuse kaupa. Eakamatele vastajatele oli ootuspäraselt tähtsam see, et liikumisvõimalused hoones oleks kohandatud vanurite vajadustele. Naistele oli meestest kaks korda olulisem, et lihtsate tööde tarvis oleks abiline käepärast võtta (vastavalt 64% ja 32%). Meestele teeb teenuselamu kõitvaks aga see, et seal on ruumid ühistegevuseks ja -puhkuseks (57% naiste 47% vastu).

Seega on sihtrühma nägemuses toetatud elamisega eluaseme põhiboonus pakkuda turvalisust sotsiaalse kapitali, käepäraste suhtlusvõimaluste ja lihtsa abi kaudu. Riigi vaatevinklist aitaks niisuguse

eluasemevormi juurutamine suurendada elanike rahulolu ja õnnetunnet, mille olulisust tänapäeva avalike poliitikate eesmärgina üha enam rõhutatakse (Diener *et al.* 2009).

KOKKUVÕTTEKS. Üldjoontes võib 50+ elanike praegust eluasemesituatsiooni pidada rahuldavaks – nad tulevad toime ning on oma praeguse eluasemega rahul. Poliitika planeerimine peab aga vaatama tulevikku, aimama ette rahvastiku-dünaamika ja väärtushinnangute teisenemise mõjutusi. Eesti poliitikas on siiani olnud päevakorral eeskätt noorte perede eluasemevajadused, rahvastiku vananemisest tulenevad mõjud on aga jäänud tagaplaanile. Kui eakate osakaalu suurenemine on üldteada fakt, siis eakate hoiakud oma eluaseme suhtes ja ootused riigile selles valdkonnas on veel põhjalikult analüüsimata. Käesolev uuring heitis praegusele olukorrale ja selle võimalikele arengutele mõningast valgust.

Selgus, et kui siiani on 50+ vanusegrupp sarnaselt kogu Eesti rahvastikuga olnud väga paikne ja vahetanud elukohta harva, siis tulevikus ollakse muudatusteks valmis. Kolmveerand uuringus osalenuist on valmis oma praegust elamispinda vahetama sobivama vastu, üle poole aga praegust korterit või maja maha müüma ning asuma üürikorterisse. Vähesed eakad näevad ennast tulevikus ka üürileandjatena.

Toetus avalikule üüri sektorile on selgelt olemas, pensionärid eelistaksid rentida elamispinda just riigilt või linnalt/vallalt. Vastajate ootused üüri sektorile on kõrged nii üürnike riigipoolse toetamise kui ka üürikorterite kvaliteedi osas, mistõttu võib see meede kujuneda üpris kalliks ja õigluse seisukohast komplitseerituks.

Peamised motiivid eluaseme vahetamiseks on maja või korteri üle jõu käiv hooldamine tervise või vanuse tõttu, võimalikud rahalised raskused tulevad järgmisena. Nende ootuspäraste põhjuste kõrval ilmutasid end ka n-ö postmateriaalsed väärtused nagu kvaliteetne

elukeskond ning paremad võimalused suhtlemiseks ja vastastikuseks abiks. Seega on eluaseme mõiste tänapäeval tunduvalt mitmemõõtmelisem, mis seab ka riikliku eluasemepoliitika keerukamate valikute ette. Näiteks teenusmajade arendamises näeb riik eeskätt mastaabisäästu hoolekandeteenuste vallas, potentsiaalsete elanike jaoks osutus esmatähtsaks aga hoopis aktiivne kogukond. Tavapärast modernse ajastu klassiühiskonna põhimõtete tagaplaanile nihkumist näitab

Uuritud sihtrühm näeb toetatud elamisega eluaseme lisaväärtusena turvalisust sotsiaalse kapitali, käepäraste suhtlusvõimaluste ja lihtsa abi kaudu.

seegi, et soolised ja vanuselised karakteristikud mõjutasid hoiakute erinevust rohkem kui vastajate tulugrupp või majaoomaniku staatus. Veelgi enam, vaatamata tänase üürituru ja kinnisvarahindade suurtele regionaalsetele erinevustele, ei osutunud vastajate hoiakud regiooniti erinevaks.

Praegu on ennatlik öelda, kas Eesti hakkab sarnanema USAga, kus eakad teevad erasektoris aktiivselt tehinguid kannustatuna soovist oma elukvaliteeti parandada. Või saab Eesti mudeliks midagi Iisraeli ja Madalmaade taolist, kus üle viiendiku eakatest elab tippasemel teenusmajades. Selge on aga see, et rahvastikumuutusi, sealhulgas rahvastiku vananemist ei saa jätta eluasemepoliitika strateegilisel planeerimisel tähelepanuta.

KASUTATUD KIRJANDUS

AIDUKAITE, J. (2006). The formation of social insurance institutions of the Baltic States in the post-socialist era. – Journal of European Social Policy, 16 (3), 259–270.

CERAMI, A., VANHUYSE, P. (eds.). (2009). Post-communist welfare pathways. Theorizing social policy transformations in Central and Eastern Europe. Houndmills, Basingstoke and New York: Palgrave Macmillan.

DIENER, E., LUCAS, R., SCHIMMACK, U., HELLIWELL, J. (2009). Well-being for public policy. New York: Oxford University Press.

EESTI ELUASEMEVALDKONNA ARENGUKAVA 2008–2013. (2008). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. – https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna_arengukava_2008_2013.pdf

EESTI ELUASEMEVALDKONNA ARENGUKAVA 2008–2013 TÄITMISE LÕPPARUANNE. (2014) Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium – https://www.mkm.ee/sites/default/files/ema_2008-2013_taitmise_lopparuanne.pdf

EU STATISTICS ON INCOME AND LIVING CONDITIONS (EU-SILC) – 2012 housing conditions. – [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/EU_statistics_on_income_and_living_conditions_\(EU-SILC\)_-2012_housing_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/EU_statistics_on_income_and_living_conditions_(EU-SILC)_-2012_housing_conditions)

KÄHRIK, A., TIIT, E.-M., KÕRE, J., RUOPPILA, S. (2003). Access to housing for vulnerable groups in Estonia. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus Praxis. – <http://digar.nlib.ee/digar/show?id=722>

MERRILL-LYNCH (2015). Home in retirement: More freedom, new choices. A Merrill Lynch retirement study conducted in partnership with age wave. Merrill Lynch Global Wealth Management Bank of America Corporation. – <https://mlaem.fs.ml.com/content/dam/ML/Articles/pdf/AR6SX48F.pdf>

OECD (2011). How's life? Measuring well-being. Paris: OECD Publishing. DOI: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264121164-en>

POTUČEK, M. (2008). Metamorphoses of welfare states in Central and Eastern Europe. – M. Seeleib-Kaiser (ed). Welfare state transformations: Comparative perspectives. Basingstoke and New York: Palgrave Macmillan, 79–96.

TOOTS, A., IDNURM, T. (2015). Üürielamufondi vajalikkus 50+ elanike hulgas. Uuringuraport. Tallinn: TLÜ Riigiteaduste Instituut.

ÜÜRIELUASEME KÄTTESAADAVUS JA VAJADUS. ÜLIÕPILASTE HINNANGUTE ANALÜÜS. (2013). Uuringuraport. Tallinn: TTÜ linna- ja eluasemesotsioloogia uurimisgrupp.