

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

Lõputöö

**Välismaalaste kinnisvaratehingute olulisus ja põhjused Aseri, Toila
ja Narva-Jõesuu näitel**

Timo Rohula

Juhendaja: PhD. Garri Raagmaa

Kaitsmisele lubatud:

Juhendaja:

Instituudi juhataja:

Tartu, 2015

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Teoreetiline taust.....	5
1.1. Inimene ja ruum.....	5
1.2. Piirkonna kujunemine kuurordiks	6
1.3. Turisti kujunemine maaomanikuks	8
1.4. Suvekodu erinevad definitsioonid ja omadused	10
1.5. Suvilate majanduslik ja sotsiaalne mõju.....	11
2. Andmed ja meetodika	15
2.1. Uurimisala kirjeldus	15
2.2. Narva-jõesuu.....	16
2.3. Toila.....	16
2.4. Aseri.....	17
2.6. Ekspertintervjuud kinnisvaramaaklerite ja kohaliku omavalitsuse ametnikega.....	18
2.7. Venemaalaste huvi Eesti vastu	18
3. Tulemused.....	20
3.1. Välismaalaste kinnisvara ostutehingud ja ostutehingute osakaal	20
3.2. Välismaalaste müügitehingud ja müügitehingute osakaal.....	22
3.4. Intervjuud kohaliku omavalitsuse ametnikega	27
4. Arutelu	31
5. Kokkuvõte.....	34
6. Summary	36
Tänuavaldused.....	37
Kasutatud allikad.....	38
LISAD	43
Lisa 1.: Kinnisvaramaaklerite intervjuu kava	43
Lisa 2.:KOV-i intervjuu kava	43
Lisa 3. Intervjueeritavate nimekiri	44

Sissejuhatus

Viimaste aastate jooksul on teise kodu omanike arv kiiresti kasvanud ja sellel on oluline osa inimeste elus. Teine kodu ostetakse või ehitatakse tavaliselt rekreatsiooni või puhkuse eesmärgil, et veeta aega eemal tänapäeva kiirest linnaelust. (Hall & Müller, 2004). Teise kodu mõiste pole sugugi uus. Näiteks juba Vana-Roomas olid jõukamatel inimestel maavillad, mis asusid kaugemal nende põhihoonetest. Vene tsaaridel olid eraldi talvemajad ning suvemajad (Clout, 1972 cit. Marjavaara, 2008). Varasemalt olid teise kodu omanikeks enamasti eliitklassi kuuluvad inimesed, kuid nüüdseks on teine kodu saanud kättesaadavaks ka keskklassile. Traditsiooniliselt asub teine kodu silmapaistvate loodusaladega kohas, sealhulgas ka mere, mägede jms läheduses. Puhkuse veetmise võimalused atraktiivses paigas on saamas üha populaarsemaks (Hiltunen, 2008). Teise kodu arvukuse suurenemisega kaasnevad ka erinevad probleemid kohalikule kogukonnale. Kohalikes kogukondades arvatakse, et teise kodu omanikel on väga väike positiivne mõju sealsele piirkonnale (Gallent et al., 2003). Ajutiselt kohapeal viibivad teise kodu omanikud tekitavad "surnud" ühiskondi (Glesbygdverket., 2001 cit. Marjavaara 2012). Probleeme tekitavad ka erinevad sotsiaalsed ja majanduslikud tegurid. Suvitajaid nähakse kui ressursside kulutajaid, kes pigem elavad isolatsioonis ja kasutavad ära suvilaala häid tingimusi. (Barke & France 1988; Blomqvist & Jaatinen 1977 cit. Maarjavaara, 2012).

Eesti on muutumas välismaiste turistide jaoks üha atraktiivsemaks ja tänu sellele on kasvanud ka välismaalaste huvi siinse kinnisvara vastu. Üheks populaarseimaks välismaalaste, eriti venemaalaste, hulgas võib pidada Ida-Virumaad. Ida-Virumaa on väga atraktiivne oma soodsate hindade ja privaatsuse poolest. Eestis nähakse samuti akent Euroopasse, mis avab venemaalastele Euroopa turu. Tänu Venemaa poliitikale ja ostustamisstruktuuridele kardeti samuti enda sõltumatuse ja suveräänsuse pärast (Nordregio, 2007). Kinnisvara ostmise põhjuseks on ka näiteks eelnev hingelähedane suhe, mis on tekkinud varasemate positiivsete mälestuste järel, näiteks tänu seal veedetud puhkusele ja ümbritsevale kaunile loodusele mõeldes.

Antud lõputöö uurib välismaalaste kinnisvara oste Ida-Virumaal. Käesolev töö selgitab, kuidas piirkonda külastavast turistist, kellel on pikaajalised suhted koha või kogukonnaga, saab hiljem selle osa kogukonnast (Kask & Raagmaa, 2010).

Töö kooseb kuuest põhiosast: esimene teooria osa selgitab inimese ja ruumi vahelise suhte tekkimist ning kuidas toimub kujunemine turistist maaomanikuks ning mis on selle põhjusteks. Autor annab ülevaate inimese ja ruumi suhtest, mis aitab mõista koha olulisust inimese elus ja seda, kuidas inimesel tekib side ruumiga. Teooria teine pool keskendub piirkonna kujunemisele kuurordiks ja suvekodu erinevatele definitsioonidele koos nende sotsiaalsete ja majanduslike mõjudega. Teises osas on uurimisala kirjeldus, andmed ja meetodika. Töö kolmas pool käsitleb tulemusi, kus on kajastatud on välismaalaste ostu ja müügitehingute analüüs. Samuti ekspertintervjuud kinnisvaramaakleritega ja kohaliku omavalitsuse ametnikega. Neljas osa sisaldab endas uurimistöö järeldusi ja arutelu. Viiendas ühatlasi ka viimases osas on lühidalt kirjutatud uurimistöö kokkuvõte.

1. Teoreetiline taust

1.1. *Inimene ja ruum*

Humanistlikust vaatenurgast on ruumi uuritud kui inimese ruumiliste tunnete ja kogemuste kogumit. (Tuan, 1979). Mitmesugused ruumid, mida inimene tajub on erinevad kultuuriliselt ja sotsiaalselt ning sellest ruumist sõltub inimeste käitumine (Downs, 1970; Hall 1966 cit Tuan 1979). Geograafilises kirjanduses on kohal mitmeid tähendusi (Lukermann, 1964; May, 1970). Asukohana on koht üks element teiste elementide seas, mis on ühendatud tsirkulatsiooniga ehk koha analüüsiga. Koha analüüs sisaldab geograafi konseptsiooni ja ruumi analüüsi. Kohal on rohkem sisu kui asukohal näiteks entiteet, koosmõju, ajalugu ja tähendus (Lukermann 1964) Koht esindab inimeste aspiratsioone ja elamusi, mille puhul pole tegemist ainult laiema raamiga ruumiga. Oluline on mõista ja aru saada koha tähendusest inimese silmade läbi, kes annavad kohale tähenduse (Tuan, 1979).

Ruumiteadus humanistlikus vormis on inimeste ideede ja tunnete ruumiline kogum. Kogemused on tähenduste ning tunnete hulk, mille abil õpib inimene maailma tundma. Kogemustele lisaks kuuluvad sinna ka tunded, taju ja kontseptsioon (Dardel, 1952; Gendlin, 1962; Oakeshott, 1933; cit. Tuan, 1979).

Ruum muutub kohaks pärast nimelist väärtustamist. Näiteks mida turvalisem on koht, seda rohkem on inimene avatud ja vabam ning vastupidi (Tuan, 1977 cit. Cresswell, 2005).

Sarnast definitsiooni kasutab ka Relph, kus ta väidab, et inimene vajab koha ja ruumi tunnetamiseks subjektiivsust ja kogemust mitte loogikat ja ruumilist teadust (Santos & Shim, 2014). Visuaalne taju, järele proovimine, liikumine ja mõtlemine kokku annavad inimesele iseloomuliku kohatunde. Paljud suvilaelanikud identifitseerivad ennast näiteks suvilalal oleva järve järgi (Stedman, 2006). Lühi ja kaugnägemine ning kompimine aitavad inimestel tajuda maailma füüsilist reaalsust. Isiklik ruumitunnetus tekib inimestel kogemuste ja eesmärkidega, mille läbi tunnetatakse maailma läbi taju. Koht kujuneb inimesele oluliseks kui tal on tekkinud pikaajalised mälestused kohaga ja ühised jooned seal elanud generatsioonidega (Tuan, 1979).

Ruumi saab objektiivselt defineerida kahel viisil (Alexander, 1956). Esimene kirjeldab, et ruumi tuleb vaadelda seoses ruumikoguga, mis sisaldab füüsilisi objekte. Selline ruumikategooria

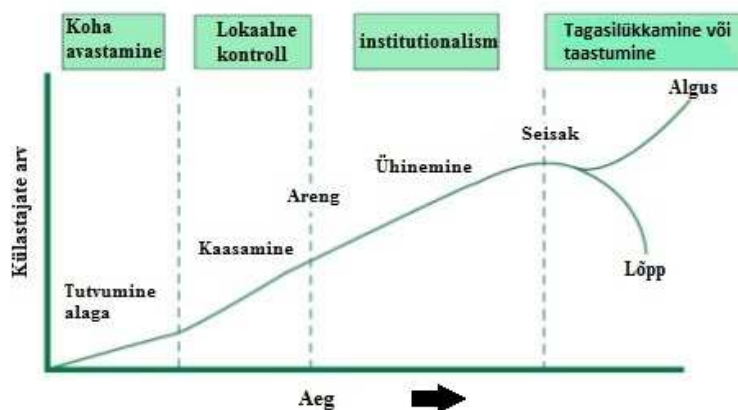
kirjeldab ruumi homogeense ja täielikuna isegi kui objektid on ruumis ja liiguvad. Objektiivne ruum, aga eksisteerib iseseisvalt kõikide muude füüsiliste objektidega, mida peetakse oluliseks osaks suhtlusel teistesse asjadesse. Füüsilises kontekstis ei tunnustata teooriat, et ruum võib esineda eraldi objektidest, vaid et ruumi tuleb mõista koos objektide ja nendevaheliste suhetega. Ilma objektideta puudub ruum. Mõlema ruumikategooriad mõistavad ruumi kui füüsilist reaalsust. Kant väitis, et ruum on subjektiivne ja ruumi esmane omadus on aidata mõista organiseeritud kontseptsioone väljaspool inimitaju (Wollan, 2003).

1.2. Piirkonna kujunemine kuurordiks

Piirkonna kujunemine kuurordiks toimub TALC (*The Tourism Area Life Cycle*) mudeli järgi kolmes etapis:

- 1) Esimeses etapis toimub koha avastamine
- 2) Teises etapis saab alguse kohta sisseelamine
- 3) Viimases etapis hakkab koht arenema sihtkohaks (Butler, 2006)

Butleri kohastumise joonis



Allikas: Butler.R.W (1980). The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution

Joonis 1. Butleri kohastumise joonis. Allikas: Butler.R:W (1980).

Christaller (1963) väidab oma kuurortite tekkimise kohta läbiviidud uurimustöös, et kuurortid on turistide jaoks atraktiivsed paigad näiteks mäed, meri, luited jt. Tavalise paiga ja kuurorti vahel

on kindlad erinevused. Külastajad ja turistid on kuurordite kujunemisel ja kohatunde saavutamiseks olulised, kuid nad ei moodusta kuurordit. Kuurordi moodustab kohalik elanikkond. Külastajate ülesandeks on kohalike toodete ja teenuste kasutamine, mis aitab kaasa uute restoranide, poodide jt loomisele. Oluliseks osaks on kuurordi kujunemisel ka kohaliku elanikkonna suhtumine turistidesse. Tavaliselt tekivad probleemid turistide vastu kohti arenemisel kuurordiks (Putra & Hitchcock, 2006 cit. Raagmaa & Kask, 2010).

Christaller kirjeldab turistidele populaarsete paikade arengut näite järgi, kus kunstnikud otsivad puutumata ja ebaharilikke paiku, mida maalida. Samm sammult kujuneb selles kohas kunstnike kogukond. Nendele järgnevad luuletajad, kinoinimesed, erinevad gurmaanid ja jõukas kogukond. Paigale kujuneb välja nišš ja ettevõtjad märkavad seda. Seejärel muudetakse rannaäärsed suvemajad ja ehitised pansionaatideks ja hakkavad tekkima hotellid. Samas etapis toimub ka kunstnike väljatõrjumine ja nad otsivad uusi puutumata alasid. Alles jäänud kunstnikest kujunevad ettevõtjad, kes kujundavad piirkonnast atraktiivse mainega kohti, mis kogub populaarsust erinevates valdkondades, kuhu kuuluvad näiteks reklaam, loodus jt. Selle tagajärjel hakkavad turismifirmad läbi viima odavaid turismikampaaniaid ja esialgsed külalised hakkavad kohast eemalduma. Eelnevalt algab kunstnike seas ka uute kohtade otsimine ja protsess algab otsas peale (Butler, 2006).

Gale, 2005 cit. Kask & Raagmaa, 2010 kategoriseerivad oma töös kuurordid kolme põhiomaduse järgi:

- hooajalisus
- ruumiline fikseeritus
- atraktiivne asukoht

Näiteks jagavad (Juan & Lin, 2011) Taiwani näite põhjal kuurordid sõltuvalt nende mugavusest ja asukohast kolme põhiliiki (Juan & Lin, 2011):

- Mereäärsed - põhinevad randade kvaliteedile, kliimale ja sealsetele veespordi harrastamise võimalustele.
- Mäed ja suusakuurordid – oluline on kliima ja sportimisvõimalused. Mägi ja suusakuurordite puhul on viimasel aastakümnel populaarseks muutunud nende spaastumine, mis tagab avatuse ka hooajavälistel aegadel.
- Golfikuurordid - põhiorhk on golfiplatside korrashoiul ja asukohal.

Peale atraktiivse asukoha tekivad kuurordid ka kohtadesse, mis on populaarsed oma eripära või leidude poolest. Eripäradeks võivad olla näiteks ravimuda, ajaloolised ehitised, ilmekas reljeef jt (Walton, 1983). Raagmaa ja Kask on oma uurimuses toonud välja kuurortite tekke Lääne-Eesti regioonides. Haapsalu kogus tuntuks 1820 kui doktor Carl Abraham Hunnius alustas esimesi edukaid katsetusi ravimudaga, millest kujunes hiljem välja Haapsalu fenomen. 1825 ehitati Haapsalu Eeslahele esimene mudaravi sanatoorium, millele järgnesid sanatooriumite ehitamised Pärnusse (1838) ja Narva-Jõesuusse (1872). Haapsalus sai populaarseks vene tsaaride hulgas ja küllastajate hulk kasvas, küllastajate hulka kuulusid näiteks Alexander II, Peter Tchaikovsky jt (Raagmaa & Kask, 2010).

1.3. Turisti kujunemine maaomanikuks

Inimene kuulub alati sotsiaalse grupi hulka, kus inimestel on ühised põhimõtted ja harjumused, mis aitavad neil üksteist mõista (Bourdieu 1990, Raagmaa 2002). Sarnane on ka protsess inimese ja suvilala vahel. Hay (1998) töös väidab ta, et inimese ja koha vaheline seos "sense of place" on suuresti mõjutatav elukohast. Küllastajad ja turistid ei moodusta kohaga tugevat sidet sellepärast, et nende side kohaga on pealiskaudne. Hay eeldab inimeste käitumist ühest etapist teise: Korduvatel küllastajatel ei saa olla tugevat sidet kohaga kui nad ei asu sinna hiljem elama (Stedman 2006).

Tihti juhtub suvilapiirkonnas, et suvilaelanikud ei tunne üksteist, kuid tänu ühistele suvilaalaga seotud kogemustega tekib nende vahel side (Anderson, 1991 cit. Zimmerbauer, 2009). Tänu sellele saavad neist kogukonna liikmed, kes ühinevad kohalike seltsidega ja kasutavad kohalikke teenuseid. Emotsionaalne side tekib igapäevaste tegevustega ja neid seostatakse nii ümbritseva keskkonna kui ka tunnetega, mis tekivad kohapeal viibides (Tuan, 1975). Tundmuslikku sidet aitavad luua ka sugulased ja sõbrad, kes on juba sealsed suvilaomanikud ja osa kogukonnast.

Piirkonda küllastavad uued inimesed, kellel on pikajalised suhted koha või kogukonnaga, saavad hiljem selle osaks (Kask & Raagmaa 2010). Finnvedeni (1960) toob välja, et suvilad on tavaliselt ostetud aladele, kus nende naabrid, sugulased jt juba suvilat omavad. Selle protsessi tagajärjel on uus suvilaomanik loonud lähedase sideme suvilaalaga (Nordin & Marjavaara, 2012). Protsessi viimases osas saab suvekodust nende põhikodu (Marcouiller, 1996 cit. Marcouiller & Chraca, 2011). Kogukonna eduka arengu puhul on vähem oluline kogukonna arvukus ja tähtsam inimeste mõju ühiskonnas. Poliitikute, näitlejate ja teiste rahva poolt tuntud tegelaste kaasamine

kogukonna arengusse aitab kogukonnal areneda kiiremini planeeritud suunas (Saaristo, 1994, Tuulentie, 2008). Väskematel suvilaomanikel on samuti sarnane käitumismuster. Näiteks võib indiviid külastada suvilapiirkonda harva, kuid järk-järgult kasvab külastuste arv, mille käigus tekib lähedus kogukonna või paigaga. Jaakson (1986) väidab, et suvilaomaniku ja turisti suurimaks erinevuseks ongi aeg ja vahemaa (Marcouiller & Chraca, 2011). See tähendab, et suvilaomanik külastab suvilat tihedamini ja tema kodu ja suvila vaheline distants on lühem.

Jaakson (1986) toob teise kodu tähtsuse välja Kanada näitega, kus keskklassi perekonnal on järveäärne suvemaja olnud mitmeid põlvkondi ja on saanud suureks osaks nende elus ja üleskasvamisel. Lapsepõlvemälestused tekkisid inimestele regulaarsete sõitudega suvemajja. Paljud mäletasid puhkehooaja lõpu tähistamist ja suvemajaga hüvasti jätmist talveperioodiks (Stedman 2006).

Näiteks Dedami ja Zwicky (2006) USA kirdeosas läbiviidud uuringus selgub, et pikaajalistel ja lühiajalistel elanikel on ühine eesmärk säästa loodust ja hoida kogukonna vaimu, kuigi nende erinevad eesmärgid maakasutuses toovad välja erinevaid kasutusi. Clendenning (2005) kirjeldab näiteks, et pikajalised elanikud pööravad rohkem tähelepanu avalikel maatükkidel jahi pidamiseks, kui hooajalised elanikud näitavad rohkem seostatust looduslikule kvaliteedile ja individuaalsele puhkeajale. Peale selle peavad hooajalised elanikud väga tähtsaks sotsiaalvõrgustikku ja kogukonda (Stedman, 2006 cit Chraca & Marcouiller, 2011).

Suvekodu kasutus haakub ka elutsükli kontseptsiooniga, mis seostub pensionieaga ja koosneb kolmest põhiosast, mis aitavad mõista suvilakodu kasutust (Marcouiller & Chraca, 2011):

1) vanus - suvilakodu ostetakse tavaliselt kesk või pensionieas ja sellest saab esimene kodu pensionipõlveks (Coppock, 1977 cit Norris & Winston, 2010).

2) töökoht – vajadus suvekodu järele kasvab, kui töökoormus suureneb

3) perekonnaseis - lastega pered on peamised suvilakodu ostjad peale keskealisi

(Mchugh, 1995; Norris & Winston, 2010).

Kinnisvara ostmiseks võib veel olla mitmeid põhjuseid. Väärtused, millesse inimesed investeerivad:

- turvaline ja kvaliteetne elukeskkond
- privaatsus
- luksuslikkus

Peale nende ostetakse veel kolmel olulisel põhjusel: investeringud, puhkus, elustiil (Thompson, 2007 cit Barnett, 2007). Investeeringute eesmärgil ostetud suvilate puhul ei ole tegemist regulaarse sissetulekuallikaga. Investeering kasvab suvilakodu puhul koos kinnisvarahinnaga. Paljudel juhtudel renditakse kinnistu välja ja alles hiljem lisandub kasum kinnisvarahinna tõusu puhul. Investeeringute kasuks toimivad ka erinevad reklaamid ja müüginipid, mis rendi ja kinnisvarahindu suvilaaladel tõstavad (Paris, 2009).

1.4. Suvekodu erinevad definitsioonid ja omadused

Kõige tuntum teise kodu ehk „second house“ definitsioon on omandisolev või renditud alaline puhkekodu inimestele, kes tegelikult elavad mujal (Dower & Downing 1973; Shucksmith 1983 cit. Tress, 2010). Tuan, (1975) nimetab koduks paika, kus inimene tunneb ennast mugavalt ja saab puhata. Suvekodu on olnud oluliseks täienduseks kodule (Leetmaa et al., 2011). Eestis on levinud ka mõiste „datša“, mida nimetatakse Nõukogude Liidu aegseks suvilaks. (Stolberg, 2006 cit. Leetmaa 2012). Teine kodu on ajutiseks majutusüksuseks inimestele, kes tegelikult elavad mujal (Marjavaara, 2008). Sellist definitsiooni kasutab ka Coppock (1977), et suvila on inimeste mingiks ajaperioodiks väljarenditud kinnistu, kus inimesed püsivalt ei ela. (Marcouiller & Chraca, 2011).

Hoogendoorn ja Visser (2004) jagavad suvilad nelja erinevasse kategooriasse:

- Kodu, mida pered külastavad enamasti nädalavahetusel ja puhkustel
- Puhkekodu, mida külastatakse ainult teatud hooajal, et vältida lisakulutuste tekkimist sh küttekulud, lumelükkamine jt.
- Pensionipõlve kodu, mis on ostetud tavaliselt pensionipõlveks, kuid eelnevalt välja renditud kui hooajaline suvila.
- Suvekodu, mida omatakse investeeringu eesmärgil, et saada rahalist tulu.

Paljud teadlased on ka vaielnud fakti üle, et Nõukogude Liidu aegne suvekodu polnud klassikaline teine kodu, vaid rohkem esimese kodu täiendus (Lovell, 2003 cit., Leetmaa). Teist kodu on läbi aegade peetud ka sotsiaalse maine kujundajaks ja majandusliku heaolu näitajaks (Barrioso et al., 2013). Teise kodu elanike hulka kuulusid jõukamad inimesed, kes soovisid oma

puhkeaega veeta eemal kodust linnakeskkonnas (Lundmark & Marjavaara, 2013). Linnast tulnud elanikele pakkus teine kodu rohelist keskkonda ja võimalust puhata. (Leetmaa et al., 2011). McIntyre (2006) järgi on teise kodu kontseptsiooni raske kategoriseerida, kuna teine kodu ei moodusta ühte kindlat tüüpi. Termin “teine kodu” esindab mitmeid erinevaid funktsioone, omadusi ja omanikke. Suvekodu võib olla näiteks puhkekodu, suvila, suvekorter jt. Olenemata erinevustest majutuse tüüpidest on nende tingimused ja olemus sarnased.

Kaltenborn (1998) ja Quinn (2004) väidab et ühiskonnas, mis on tehnoloogiliselt arenenud, tekib inimestel vajadus kodu või koha järele, kuhu hiljem naasta.

1.5. Suvilate majanduslik ja sotsiaalne mõju

Turismi mõju teise kodu arengule on tihedalt seotud kinnisvara asukohaga (Müller, 2004 cit. Marjavaara, 2008).

Turismi mõjusid võib käsitleda kahes kategoorias:

- majanduslik,
- sotsiaalne

Sotsiaalne kui turismist saab oluline roll kogukonnas (Marjavaara, 2008). Coppocki (1977) avaldatud raamatus „Teine kodu: needus või õnnistus?“ tõsteti esile oluline küsimus, milline on suvilate mõju suvilaaladele (Marjavaara, 2008).

Majanduslik:

Majanduslikku mõju hakkas 1930ndatel uurima Rootsi teadlane Ljungdahl. Tema tegi Stockholmi äärelinnade kohta avastuse, et kohalik elanikkond hakkab sõltuma üha rohkem sissetulekutest, mis on tekkinud tänu turistidele. Sealhulgas väheneb näiteks kalanduse ja põllumajanduse osakaal (Marjavaara, 2008).

Kuigi hooajaline turism võib tekitada juurde palju uusi töökohti, siis sellest on suure tõenäosusega vähe, et kohaliku kogukonna majanduses erilisi muutusi kaasa tuua (Green, 1996 cit Marjavaara 2008).

Oma 1988. aasta töös on Newby kirjeldanud hooajalist turismisektorit kui ajutist majandustõusu allikat Läänemaailma suvilapiirkondadele. Leppänen, (2003) väidab aga, et Soome puhul ongi hooajaline turism üks olulisemaid majandusharusid arendamiseks suvilapiirkondi. Hoolimata sellest on Bohlin, (1982) tõendanud, et suvilapiirkonna majandusliku mõju suurust mõjutab

suurel määral ka suvila ja kodu vaheline vahemaa (Marjavaara, 2008). Mida pikem on distants kodu ja suvila vahel seda vähem ostetakse kaupu suvilapiirkonnas. Suurt mõju avaldab ka näiteks piiripunkt suvilapiirkonna ja kodu vahel, mille tagajärjel külastavad suvilaomanikud veelgi vähem kohalikke ettevõtteid (Marjavaara, 2008). Peale nende lühiajaliste majandustegurite on oluliseks hoopis pikaajalised tegurid näiteks ehitusvaldkond ja sellega kaasnev (Nordin 1994). Törnqvist, (2004) ja Hudson, (2005) on tõestanud, et pikaajalise kasvu tagavad siiski mittemateriaalsed omadused nagu teadmised, disain ja inovaatilised võimalused, mittelooduslikud ressursid. 1990 - 2000. oligi raskusi majanduslike kasvutegurite jälgimisega suvilapiirkondades, kuna puudusid statistika ja erinevad võrdlusuuringud (Müller 2011; Müller & Hoogendoorn, 2013).

Leppänen, (2003) toob välja, et suvilaomanikud moodustavad tihti pädevusringi, mille abil teevad firmad koostööd ja loovad uusi äri võimalusi. Suurimaks väljakutseks ongi selle juures ettevõtjad panna investeerima suvilapiirkonda isegi kui nad ise seal ei ela. kes. Seda on võimalik teha näiteks kaasates firmajuhte õpetama kohalikke noori, ostes suvilapiirkonnas valmistatud nišstooteid ka mujal (Gallent et al., 2003).

Sellest hoolimata on suvilapiirkonna populaarsus omanud üha vähemat positiivset mõju kohalikule kogukonnale (Gallent et al., 2003 cit Nordin & Marjavaara 2012). Wolfe, (1977) kirjutab ka, et paljud kohad oleksid paremad ilma suvilateta, kuna nende olemasolu on ebavajalik ja kohati parasiitlik (Müllera & Hoogendoornb, 2013).

Dower, (1977) kirjeldab oma uurimuses suvilaid, kui ressurside kulutajaid ja külade sotsiaal- ja kultuurielu rikkujaid (Müllera & Hoogendoornb, 2013).

Sotsiaalne:

Väljaspoolt sisserännanud inimesed elavad tihti erinevat elustiili kui kohalikud elanikud. Näiteks võivad neil olla teistsugused ideoloogiad ja nad ei esinda traditsioonilisi väärtusi ja elustiili (Marjavaara 2008). See oli ka üheks põhjuseks 1970ndate sündmustele Walesis, kus kogukonnale ei meeldinud suvilaaalade arendamine kuna sellega oleks suure tõenäosusuga kaasnenud maksude tõus ja negatiivne mõju Walesi keelele. (Müllera & Hoogendoornb, 2013). Walesis kardeti ka ehituse arendamist, mille eesmärgiks oleks olnud haagiseparkide rohealade täis ehitamine (Müllera & Hoogendoornb, 2013; Coppock, 1977).

Albarre (1977) väitis oma töös ka, et suvilaomanike ja põllumeeste vaheline kommunikatsioonilõhe põhjustab probleeme põllumajanduses. Kommunikatsioonilõhe tekke põhjuseks on suvilaomanike ja põllumeeste erinevad põhimõtted maakasutamises. Pärast 70ndate lõppu leidis kinnitust hoopis põllualade kasutamine ettevõtluse arendamise eesmärgil (Hoogendoorn & Visser, 2011 & Müller, 2013).

Peale nende võib sisserännanud suvilaelanikega kaasneda ka nn võltsid väärtused ning mõnikord midagi, mis ei ole kooskõlas kohaliku keskkonnaga (Jordan 1980; Marjavaara 2008). Jaakson (1986) toob välja oma töös, et suvilaomanikud tihti ei soovi enda maja või korteri lähedal olevat ala arendada, mille tagajärjel tekivad pinged kohalikele, kuna nende soov on luua juurde jätkusuutlikke töökohti (Nordin & Marjavaara, 2012).

Suvilaomanike puhul on tihti tegemist ka jõukamate inimestega, kelle haridustase ja sissetulek võimaldab otsuste vastuvõtmist mõjutada suuremal määral, kui kohalikud seda suudavad. (Nordin & Marjavaara, 2012). Paralleele saab tuua näiteks Gustavssoni (1992) läbiviidud uurimuses Lääne-Rootsis, kus rikkamad kodanikud hakkasid enda vara piirama aedadega ja panid üles eramaa silte, hoolimata sellest, et tegemist oli avaliku juurdepääsuga mere äärde (Marjavaara 2008).

Vaesemates piirkondades Lõuna-Aafrikas ollakse suvilaelanike suhtes hoopis vastutulelikumad, kuna nendega kaasnev rahavoog on oluline rahaallikas arendamiseks vähearenenud piirkondi. Siiski on suvilaalade suurel määral kuritegevust (Hoogendoorn, 2011 & Visser, 2012).

Nelson (2001) läbiviidud küsitluses toob ta välja, et kohalike ja suvilaelanike vahel on erinevad arusaamad kultuurilisest mõjust ja maakasutusest nende piirkonnas. Üheks oluliseks ühiskondlikuks probleemiks on ka suvilaomanike ja kohalike infovahetuse puudus, mis toob kaasa erinevaid probleeme. Üha kiiremini arenevas maailmas võivad nende põhjuseks olla nii usulised, rassilised jt põhjused. Näiteks Lõuna-Aafrika Vabariigis on suvilad mõeldud enamasti rikastele ja valge nahavärviga inimestele (Visser, 2004; Maarjavaara, 2008). Üksteisega suhtlemise puudused pigem suurendavad ruumilist segregatsiooni ja loovad uusi konflikte.

Konfliktide vältimiseks ja planeeringute kontrollimiseks on mitmetes kohtades hakatud looma ühistuid ja seltse (Coppock, 1977 cit. Müller and Hoogendoorn, 2013).

1.6. Uurimisküsimused

Käesolevas töös esitatakse kolm uurimisküsimust:

- 1) Mis on mõjutanud suvilapiirkondade ostu ja müügitehingute arvu?
- 2) Kui suurt mõju avaldab teise kodu ostmise Ida-Virumaa kinnisvaraturule?
- 3) Miks on Aseri saanud venemaalaste seas nii populaarseks?

Aseri, Toila ja Narva-Jõesuu valla kinnisvara ostu ja müügitehingute arvu muutumisele ja selle põhjustele. Aseri, Toila ja Narva-Jõesuu aitavad samuti analüüsida välismaalaste mõju piirilade kinnisvaraturu arengule ja suvilaalade edaspidisele arengule.

Peale selle tuuakse töös välja erinevad põhjused miks välismaalased Eesti kinnisvaraturust huvitatud on. Aseri, Toila ja Narva-Jõesuu aitavad Rannik ja sealne loodus on populaarsed turistide hulgas. Samuti on rannikuäärsete kohtade kinnisvara heaks investeerimiseks kuna sealne kinnisvarahind tõenäoliselt ostuhinnast allapoole ei lange. Kolme piirkonna puhul on tegemist ka populaarsete suvitamispiirkondadega. Uurimisaladel on kiire ligipääs Sankt-Peterburist. Uurimispiirkonnad asuvad erineval kaugusel piiripunktist, mis mõjutab kinnisvarahindu ja piirkondade populaarsust. Samuti on kolme uurimisala puhul täiesti erinevatel arengutasanditel olevate aladega.

2. Andmed ja meetodika

2.1. Uurimisala kirjeldus

Analüüsiks on võetud kolm Ida-Virumaa kohalikku omavalitsusüksust. Toila, millest hakkab kujunema uus eeslinn Jõhvile ja kuhu on kogunevad üha rikkamad inimesed. Kaheks suurimaks põhjuseks eeslinnastumisel võibki tuua selle, et jõukamad inimesed otsivad endale puhkekodu eemal suurlinna rajoonidest. Omanike hulka kuuluvad enamasti jõukad inimesed, kes soovisid elada lihtsamalt ja seda eemal moodsast urbaniseeritud linnast. (Lundmark & Marjavaara 2013). Selle tagajärjel kasvavad ka kinnisvara hinnad ja madalama sissetulekuga inimesed on sunnitud otsima elukohad odavamatesse regioonidesse (Leetmaa et al., 2009).



Joonis 1. Ida-Virumaa haldusjaotus. Allikas: Statistika andmebaas.

2.2. Narva-Jõesuu

Narva-Jõesuu paikneb Eesti kirdeosas, Narva jõe suudmes. Narva-Jõesuu asub Sankt Peterburist 172 km kaugusel, Tallinnast Ida-Virumaa ja Peterburi vahel ka väga hea bussiliiklus (Narva-Jõesuu koduleht). Narva Jõesuus elab seisuga 1. jaanuar 2013, 2703 elanikku. Tähtsaimaks turismi ja loodusobjektiks on 7,5 km pikkune liivarand, mida ümbritseb männimets. Narva-Jõesuu on olnud kuurort Vene eliidile alates 19ndast sajandist ja see on säilinud tänapäevani. Üheks näiteks võib tuua Meresuu SPA, mis valiti 2008. aastal parimaks turismiattraksiooniks Eestis. Narva-Jõesuus asub ka eesti pikim supelrand. 15 kilomeetri raadiusesse jäävad Sillamäe ja Narva linn. Elamumaa suurus Narva-Jõesuus on 113 hektarit nendest 11 hektarit on korterelamud ja 102 hektarit eramajade alla kuuluv maa. Keskmiselt maksis ruutmeeter Narva-Jõesuu korteris seisuga 1. jaanuar 2013 848 eurot. Narva-Jõesuu on probleemi ees ka Nõukogude liidu korterite ja majade tagastamisega. Nõukogude liidu ajal endale korteri saanud üürileandjad soovivad lahti saada üürikest, kuna eluruumid tagastatakse hiljem halvas korras. Turumajanduse puhul määrab hinna nõudlus ja kuna Narva-Jõesuu puhul on tegemist suure nõudlusega kasutavad seda ära ka üürileandjad. Tagajärjeks on kõrged üürihinnad ka renoveerimata seisus elamuruumidele. See annab kinnitust ka (Leetmaa at al., 2009) püstitatud faktile, et väiksema sissetulekuga rahvastik on sunnitud kolima odavamate hindadega kohtadesse. Narva-Jõesuu on populaarsust koguv suvilapiirkond. Arengukavas on sellega välja toodud sage kuritegevuse suurenemine, sest suvilaomanikud on kohapeal hooajaliselt.

2.3. Toila

Toila vald paikneb Ida-Virumaa põhjaosas. Valla kogupindala on kokku 16 463,9 ha (Toila valla terviseprofiil) Toila vallas on 2 alevikku ja 9 küla (Riigiteataja). Toila vallas on seisuga 1. jaanuar 2010, 2512 elanikust on 1235 mehed ja 1277 naised. Rahvastikutihendus on 13.6 inimest ruutkilomeetril (Statistika andmebaas, 2015).

Lähimateks linnaks Toilale on Jõhvi 12km kaugusel. Sankt-Peterburg asub Aserist ca 201km kaugusel. Toila valla ökonoomiline struktuur põhineb suurel määral turismil ja turismi teenindaval ettevõtlusel. Toilas tegeleb ka mittetulundusselts Toila Väiketurismiettevõtjate Ühendus. Tegevusala poolest on suur osa ettevõtteid, mis tegelevad majutuse, toitlustuse ja

kaubanduslike teenustega. Suurimaks maakasutuseks on põllumajandusettevõtted ja metskonnad. 2013 1. jaanuari seisuga maksis Toila valla korteri ruutmeeter 382 eurot (Kinnisvaraweb, 2015).

2.4. Aseri

Aseri asub Ida-Virumaa loodeosas. Aseri valla pindala on 67,1 km², mis on Ida-Virumaa üks väiksemaid omavalitsusi (Aseri arengukava 2008-2020). Aseri asub Sankt Peterburist 236 km kaugusel ja lähimad linnad on Püssi, 22 km ja Kohtla-Järve 30 km kaugusel. Aseri asub Ida-Virumaa loodepoolseimas osas, mis teeb ta ühtlasi viimaseks vallaks enne Lääne-Virumaa. Aseris elab 1. jaanur 2013 seisuga 1788 elanikku. Venelasi on Aseris 49% ja eestlasi 42% (Aseri Arengukava 2008-2020). Töötuse määr on Aseris natuke madalam kui Eestis valdades keskmine. Samuti sellest oli Aseris negatiivne iive näiteks 2005 – 2008 läks vallast ära 340 inimest ja asemele tuli, vaid 180. Aseri on valla keskus ja on tema ümberitsevad 8 küla. Aseri puhul on samuti oluliseimaks teguriks rannik. Klindipealne on aga arendamiseks väga radoonirohke ja ehitustingimused on rangemad ja hoonete rajamine kulukam. Ranna ja puhkemajandus pole Aseris veel nii arenenud, mis on üks põhjuseid, miks inimesed eelistavad Aserile Toilat ja Narva-Jõesuud. 2013. aasta alguses maksis Aseris korteri ruutmeeter keskmiselt 175 eurot.

2.5. Andmed

Töös on kombineeritud kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid meetodeid. Kvalitatiivne uurimismeetod aitab leida infot, et täiendada kvantitatiivseid andmeid. Vestluse käigus tunnevad inimesed ennast ka vabamalt ja see aitab ära hoida "ei tea" vastused. Kvantitatiivses pooles analüüsitakse Maa-ameti kinnisvararportaali välismaiste kinnisvaratehingute statistikat. Kvalitatiivne osa sisaldab ekspertintervjuude analüüsi. Ajaperioodiks analüüsis on võetud 2003 – 2013. Maa-ameti kinnisvararportaal annab statistika ostu ja müügitehingute kohta. Sealhulgas on välja toodud, kas tehing on teostatud eraisiku, eraõigusliku juriidilise isiku, välismaalase või mõlema poolt. Maa-ameti kinnisvararportaal on küll näidatud, et tehingud on tehtud välismaalaste poolt, kuid ei täpsusta nende kodumaad.

10–20% vahel on eestlasi kaevanduslinnas Kohtla-Järvel ning Narva-Jõesuus. Eestlaste osatähtsus on väikseim Narva-Jõesuus ja kolmest uurimispiirkonnast suurim on Toila vallas.

Analüüs on koostatud valdade kaupa. Kinnisvararegistris kajastatakse ära tehingute koguväärtus, vaid juhul kui tehinguid on sooritatud rohkem kui 5.

2.6. Ekspertintervjuud kinnisvaramaaklerite ja kohaliku omavalitsuse ametnikega

Töös on kasutatud peale kinnisvaraportaali andmete ka pool- struktureeritud ekspertintervjuusid, mis aluseks töö teisele analüütilisele osale. Peamiseks analüüsimeetodiks on kvantitatiivne uurimismeetod, kus analüüsiti Maa-ameti kinnisvaraportaali andmeid. Lisaks on läbiviidud ekspertintervjuud (vt. lisa 1 & lisa 2) Ida-Virumaa kinnisvaramaakleritega, mis on vajalikud postitatud uurimisküsimustele vastuste leidmiseks ja mõningate kinnisvararegistri andmete täiendamiseks. Intervjuud viidi läbi kinnisvaramaaklerite ja kohalike omavalitsuste (KOV) ametnikega kohtudes silmast silma. Kinnisvaramaakleritega teostati intervjuud 7 - 15 oktoober. KOV-i intervjuud viidi läbi 10 - 16 mai. Intervjuus tutvustati intervjuueeritavatele töö eesmärke ja tutvuti intervjuueeritavate taustaga. Eelnevalt oli kinnisvaramaakleritele saadetud ka töös olevad eelnevalt koostatud kinnisvararegistri graafikud, mis andis paremale ülevaate tööst ja küsimuste sisust. Enne intervjuude läbiviimist viidi läbi prooviintervjuu, et veenduda intervjuu küsimuste sobivuses. Nii KOV-i ametnike kui kinnisvaramaakleritega läbiviidud prooviintervjuud korrigeeriti ja täpsustati vastavalt vajadusele. Selle käigus selgus ka intervjuude esialgne pikkus, millest andsin teada järgnevatele intervjuueeritavatele. Kokku viidi läbi 6 ekspertintervjuud erinevate kinnisvaraagentidega Ida-Virumaal. KOV-i ametnikega viidi läbi 3 intervjuud. Intervjuueeritavad valiti ekspertvalimi abil kinnisvarafirmade kodulehekülgedelt. Otsingu üheks parameetriks oli ka, et kinnisvaraagendid peavad valdama eesti või inglise keelt kõnes.

2.7. Venemaalaste huvi Eesti vastu

Ettevõtluse Arenduse Sihtasutuse 2013. turismistatistika andmetel vähenes turistide arv maailma piires, kuid suurenes turistide osakaal naaberriikidest enamasti Venemaalt ja Soomest. Venemaa turistide ööbimisarv kasvas Tallinnas nagu paaril eelneval aastal, kuid tähtsus langes ja kasvas

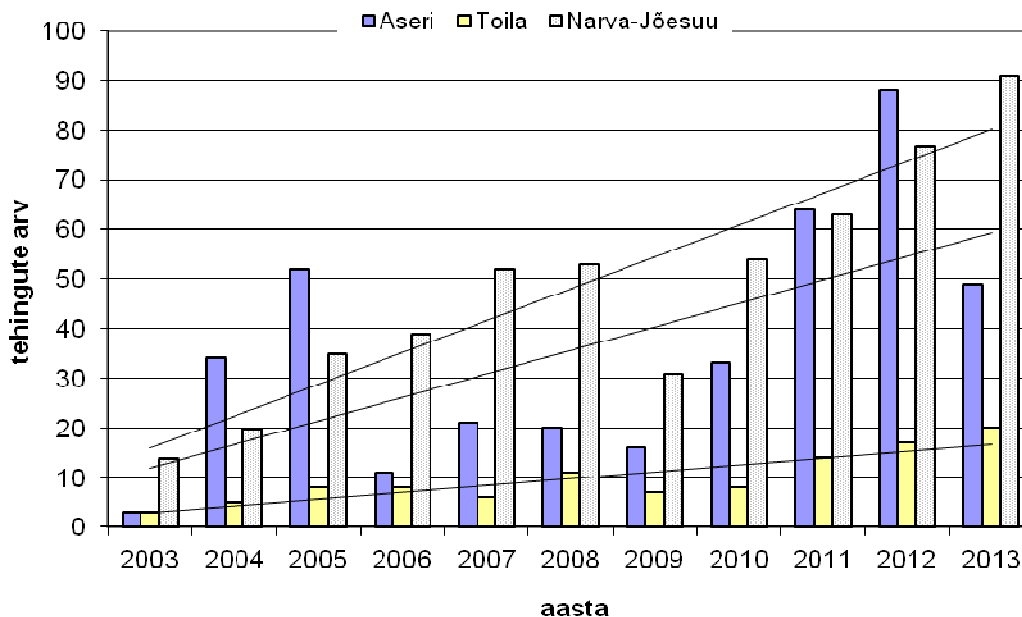
rohkem Ida ja Lääne Virumaal turistide ööbimiste koguarv (Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus). Suurenenud pole mitte ainult turistide arv, vaid ka kinnisvara ostmine Eestisse majanduslikel põhjustel. Näiteks elamislubade teema sattus suure löögi alla kui 2011. aastal. Pealtnägija kajastas Eesti poliitikute elamislubade hankimisest Vene ärimeestele (Delfi). Elamisluba on taodeldav dokument välisriigist pärit kodanikule, mis võimaldab riiki jääda pikemaks ajaperioodiks. Vene kodanike puhul on selle olulisuseks Eesti kuulumine Euroopa Liitu ja Schengeni viisaruumi. Elamisluba lubab neil reisida viisavabalt teiste Schengeni viisaruumiga liitunud riikidega. Schengeni viisavabadus on riikidevaheline leping tagamaks inimeste ja kaupade vabat liikumist. Eesti liitus Schengeni viisaruumiga 1. mai 2004, kuid piirikontrollide kadumist hakati rakendama esimest korda 21. detsember 2007.

3. Tulemused

3.1. Välismaalaste kinnisvara ostutehingud ja ostutehingute osakaal

Arvestatud on kõiki välismaalaste ostutehinguid, siia hulka kuuluvad nii elamuaseme ostud, kui ka teisel otstarbel ostetud kinnisvara. Sellesse perioodi mahub ka majanduslanguse aegne periood. Ostutehinguks nimetatakse protseduuri, kus ostja täidab müüa ostulepingus seatud tingimuste täitmise. Müügitehinguks nimetatakse tegevust, kus füüsiline või juriidiline isik seab tingimused vara üleandmiseks vastavalt kokkulepitud hinnale.

Kõige väiksem oli kinnisvara ostutehingute arv aastal 2003 kõigil uurimisaladel. Narva-Jõesuu puhul on kinnisvara ostutehingute arv olnud kasvavas seisus peaaegu alati, välja arvatud aastal 2009. Selle tagajärjeks võib pidada majanduslanguse järgset toibumisperioodi. Näiteks 2007 – 2008 oli tehingute arv küll kasvav, kuid seda vähesel määral. Narva-Jõesuu puhul võib eeldada ka, et tegemist on rikkamate Vene kodanikega, kuna Narva-Jõesuud peetakse Eesti üheks eksklusiivsemaks kuurortlinnaks. Suurimaid kõikumisi võib näha Aseris, kus tehingute arv tõuseb aastatel 2003 – 2005 pea viiekordselt, kuid aastal 2006 langeb tagasi 2003. aasta tasemele. Aseri puhul on selgesti näha buumiaegne ostutehingute arvu suurenemine. 2006 – 2009 püsib ostutehingute arv 10 ja 21 vahel, kuid hakkab dünaamiliselt kasvama 2010.aastast kuni 2012. aastani ning 2013.aastal langeb ligi 1/3 võrra. Uurimisaladest kõige vähem tehinguid toimub Toilas. 2003 toimub tehinguid 3 ja tehingute arv kasvab kuni aastani 2005. Langused toimuvad Toilas välismaalaste ostutehingute hulgas ainult aastail 2007 ja 2009. Tehingute arv on kasvanud kümne aastaga 3-lt 20-nele. Ostutehingute suurim tõus toimus Toilas aastatal 2010, kus ostude arv kasvab 8-lt 14-nele ja aastaks 2013 on ostude arv kasvanud 20-nele.

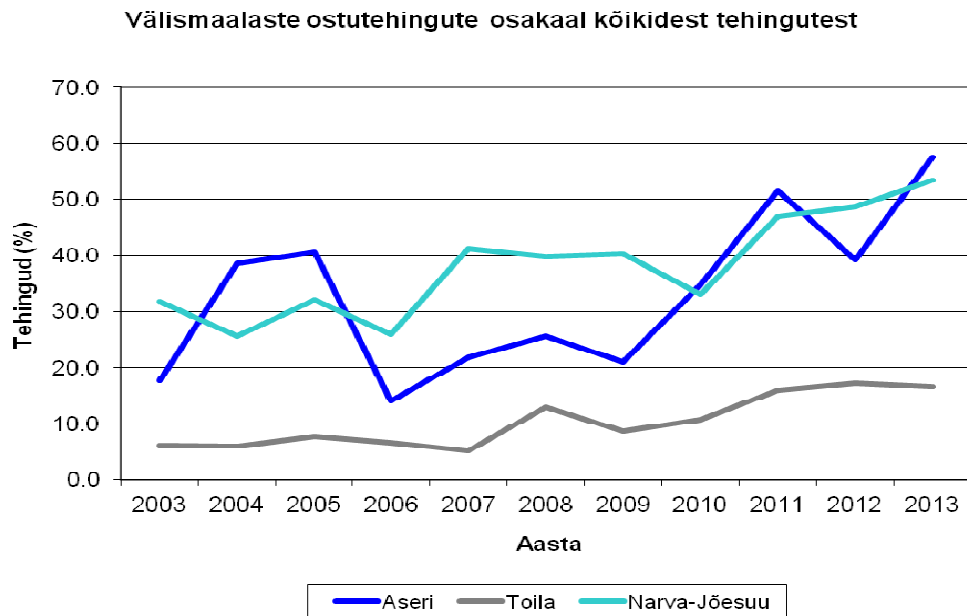


Joonis 2. Välismaalaste kinnisvara ostutehingud 2003 – 2013. aastal.

Välismaalaste ostutehingute puhul on hästi näha, et tehingute arv on suurenenud ja moodustab üha suurema osatähtsuse kõikidest kinnisvaratehingutest, mis on läbiviidud Aseris, Toilas ja Narva-Jõesuus. Suurimad kõikumised on toimunud Aseris, kus tõus kestab aastatel 2003 - 2005 ja langeb peale seda aastaga pea kolm korda. 2004.aasta suure tõusu juures on võimalik tuua paralleeli Eesti liitumisega Schengeni viisaruumi. Aastatel 2006 – 2008 kasvab ostutehingute osakaal vähesel määral, kuid langeb taas aastal 2009. 2006. – 2009.aastaid võibki nimetada ülemaailmse majanduskriisi suurimaks mõjuperioodiks. Peale 2009 kasvab tehingute osakaal 21-lt protsendilt 51-le protsendile. 2012 langeb ostutehingute osakaal, kuid on siiski eelneva 9 aasta tipus. Graafiku lõpus on näha, et ostutehingud Aseris on kümne aasta kõrgeimal tasemel.

Narva-Jõesuu välismaiste kinnisvaraostude protsentuaalne osakaal muutub ajavahemikus 2003 – 2006 vähesel määral. Kõikumine toimub 25 – 31 protsendi vahel. 2006. tõuseb 26-lt protsendilt 41-le protsendile, selle taga on investeerimine, kuna kinnisvarahinnad hakkasid langema ja Narva-Jõesuu puhul on tegemist jõuka teise kodu omanikega, mis nende ostujõudu ei mõjutanud. Korterite hinnad Narva-Jõesuus algavad ca 25 000 eurost. 2006 – 2009 püsib protsent stabiilne, kuid on eelneva kolme aasta kõrgeimal tasemel. 2010 on välismaised ostutehingud vähenenud ja väheneb ka protsentuaalne osakaal kogutehingutest. Hoolimata nende mõlema langusest ,püsib protsent siiski kõrgel tasemel. Kui võrrelda Aserit ja Narva-Jõesuud on selgesti näha, et 2013 on

mõlemate ostutehingute hulgad kasvanud maksimumtasemele, kuid Aseri tegi aastatel 2010 – 2013 läbi ka ühe langusperioodi.

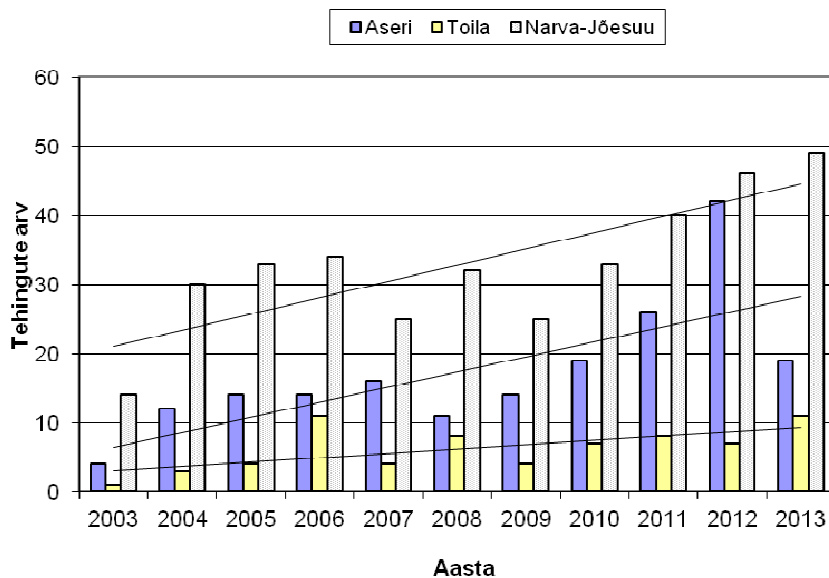


Joonis 3. Välismaalaste ostutehingute osakaal kõikidest valdade kinnisvaratehingutest 2003-2013 aastal.

3.2. Välismaalaste müügittehingud ja müügittehingute osakaal

Välismaalaste müügittehinguid toimus kõige rohkem Narva-Jõesuus. Alates aastast 2003 kasvab müügittehingute arv Narva-Jõesuus kuni aastani 2006 ja tõuseb 14-lt 34-ni. 2007 – 2010 kõigub müügittehingute arv Narva-Jõesuus 25 ja 33 tehingu vahel. 2010. aastal alguse saanud tõus kestab ka aastani 2013.

Uurimisaladest toimub kõige vähem, müügittehinguid vahemikus 1st kuni 11ni ja ostutehinguid vahemikus 3 kuni 20 välismaiseid kinnisvara tehinguid Toilas. 2003 – 2013 on Toila vallas kinnisvaratehingute arv kasvanud maksimaalselt 1-st kuni 11-ni. Kõrgemal tasemel on müügittehingute arv olnud aastal 2006 ja 2013. Väiksemad muutused on toimunud aastal 2004, kus tehingute arv kasvas 1-lt 3-ni ning perioodil 2007 – 2008, kus kasvas poole võrra 4-lt 8-le. 2009 esineb müügittehingute hulgas langus ja alates 2010 hakkab müügittehingute arv tõusma, kuid aastal 2012 püsib stabiilne, kus ta jääb samale tasemele 2010.aastaga.



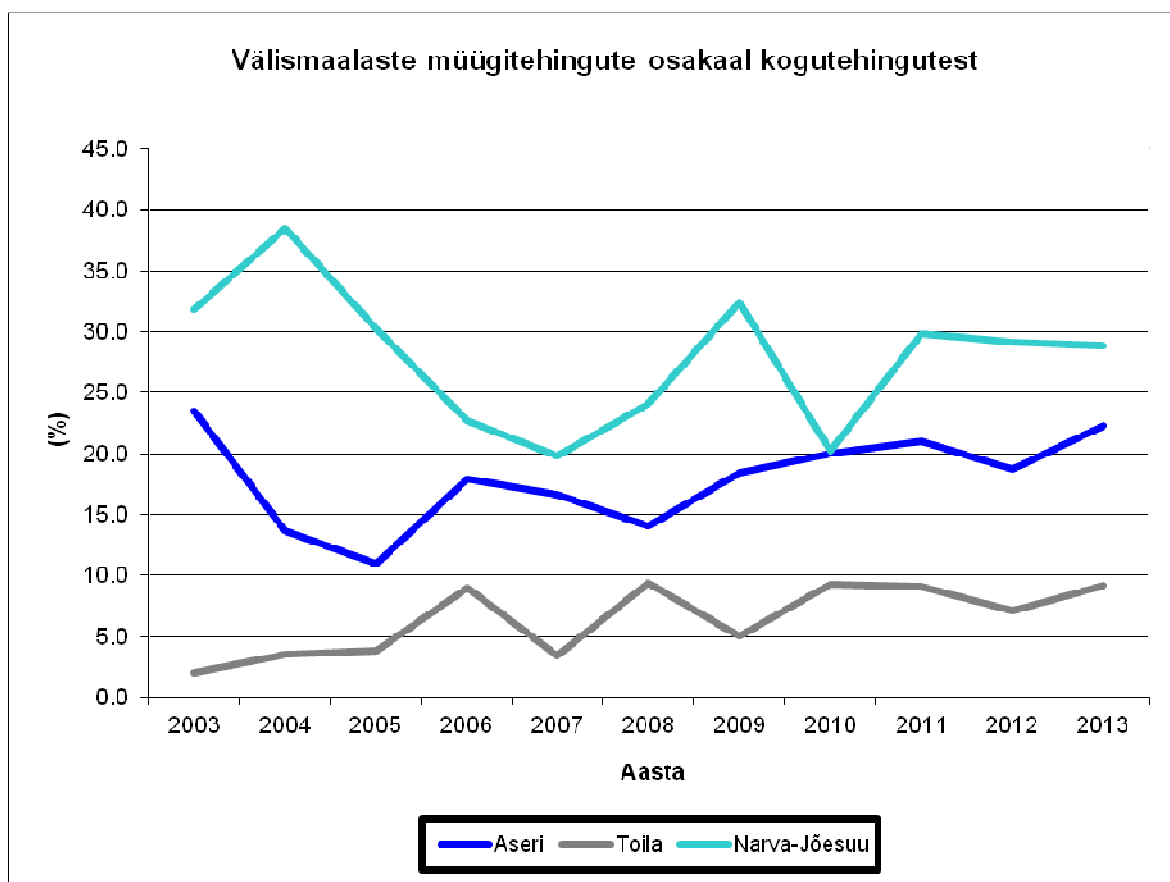
Joonis 4. Välismaalaste müügitheingute graafik aastal 2003 – 2013.

Välismaalaste müügitheingute osakaal kogutheingutest on väiksemate kõikumistega kui ostutheingute hulk. Narva-Jõesuu puhul on oluliseimaks eripäraks, et müügitheingute protsent kogutheingutest on kõrgeima osakaaluga aastal 2004 (38%), kuid ostutheingute puhul oli see arv suurim aastal 2013 (53%). Alates 2004 olid müügitheingud välismaalaste seas ka vähenenud kuni aastani 2007. 2007.aasta jääb ka müügitheingute madalaimaks aastaks. Selle põhjuseks on tõenäoliselt majanduskriisi algusperiood, kus hinnad alanesid ja inimestel polnud kasulik kinnisvara müüa. Kuigi majanduskriis kestis veel pärast 2008 ligi paar aastat, kasvamüügitheingute arv vähesel määral juba järgneval kahel aastal. 2009 järgneb kahe aastasele tõusule siiski üle 10% -line langus. Aastad 2011 – 2013 on Narva-Jõesuu puhul üsna stabiilsed ja protsentuaalselt kõigub müügitheingute osakaal Narva-Jõesuus vaid mõni protsent.

Aseri välismaalaste müügitheingute osakaal kogutheingute arvust algab samuti oma kõrgemalt tasemelt aastal 2003, kus osakaal ületab 20 protsendi künnise. Järgneval kahel aastal langeb tehingute arv 2003. aasta 20-nelt protsendilt 11-le protsendile. 2006 tõuseb tehingute arv 11-lt protsendilt 18-nele protsendile. 2007 toimub 1-protsendiline langus ja 2008 4- protsendiline

langus võrreldes aastaga 2006. 2009 – 2013 on välismaalaste müügittehingud üsna stabiilsed ja osakaal püsib 18 ja 22 protsendi vahel.

Kui Toila puhul oli ostutehingute maksimaalseks osakaaluks 17 protsenti, siis müügittehingute osakaalus moodustavad välismaalaste müügittehingud, vaid maksimaalselt 9 protsenti. 2003 – 2005 on Toilas tehingud olnud 2 ja 4 protsendi vahel, kuid aastal 2006 tõuseb see protsent 9 protsendile. 2007 kukub müügittehingute arv tagasi 3 protsendile. 2008 on Toila puhul üks kõrgeima osakaaluga müügittehingute aasta, järgnevatel aastail saavutatakse sama tase aastatel 2010 ja 2011. 2009 toimub 4-protsendiline langus võrreldes aastaga 2008 ja langus tekib perioodil 2008 – 2013 ka 2012.aastal, kuid siis võrreldes 2008.aastaga 2 protsenti.



Joonis 5. Välismaalaste müügittehingute osakaal kogutehingutest 2003 – 2013. aastal.

3.3. Ekspertintervjuud

3.3.1. Venemaalaste osakaal ning ostu ja müügitehinguid mõjutavad tegurid

Ida-Virumaa on venemaalaste seas olnud populaarne puhkekoht juba mitmeid aastaid. Eriti populaarsed on rannikuäärsed alad. Kuna tegemist on enamasti puhkekodu või suvekoduga mõjutavad omanike kohalolekut suuresti ka aastaajad. Enamasti on kinnisvara ostude puhul tegemist korterite ostudega kuna puudub vajadus ehituslubadeks. McIntyre (2006) järgi puudub suvekodul kindel termin ja selleks võib olla nii suvila, suvekorter, puhkekodu. Suurusest ja majutusoludest võivad terminid erineda, kuid nende olemus on sarnane.

Suvel on kohalviibijaid rohkem kui talvel. Seda mõjutab näiteks aastaaeg, küttekulud ja kliima. Suviti pole vaja maju ja kortereid kütta, mis aitab inimestel hoida kokku küttekuludelt. Suvi on samuti inimeste puhkuste aeg ja soe ilm pakub rohkesti puhkusevõimalusi mere ääres ja looduses. Hoolimata Ida-Virumaa populaarsusest kinnisvaraturul on venemaalaste osakaal kogu Ida-virumaal müüdavast kinnisvarast väike. Kõikide intervjuueeritavate sõnul ei avalda venemaalaste mõju Ida-Virumaa kinnisvaraturule siiski suurt mõju ja neid on keskmiselt 5 - 10 % Eestis müüdavast kinnisvarast. Küll, aga on nende mõju suur kogu Ida-Virumaa kinnisvaraturul.

"...Meedias räägitakse sellest rohkem kui see tegelikult on, võibolla kuskil 5 - 10% on venemaalased Eestis, kuid Ida-Virumaa turg on ca 90% venelaste käes (Kinnisvaramaakler, intervjuueeritav 4, 2014)."

Näiteks Aseri kinnisvaramaakleri Julia Silinši sõnul on tema klientidest 99.5% venemaalased Ostmiseks ja müümiseks on venemaalastel erinevad põhjused. Narva - Jõesuus toodi välja palju plusse. Nendest suurimaks olid juba eelnevalt tuntud inimestest koosnev kogukond, loodus ja piirilähedus. Finnveden (1960) kirjeldabki, et suvekodud ostetakse tihti kohtadesse, kus nende sugulased ja tuttavad juba suvekodu omavad. See on üks näited, kuidas suvilaomanik loob lähedase sideme suvilaalaga (Nordin & Marjavaara, 2012). Teise kodu hooajalised elanikud peavad oluliseks ka sotsialvõrgustikku ja kogukonda (Stedman, 2006 cit. Marcouiller & Characa 2011). Võrreldes Aseri ja Toilaga toodi välja Narva-Jõesuu puhul on tegemist suure venekeelse elanikkonnaga. Suur osa teenustest ja kaupadest ongi orienteeritud vene päritolu inimestele, mis

soodustab nende eluviisi. Suurimateks miinusteks olid Narva-Jõesuu puhul kõrged hinnad ja väga halvas seisundis olevad teed.

...Narva-Jõesuus elab küll väga palju jõukaid nii Peterburist kui ka Moskvast, aga kuna keegi pole neist sinna sisse kirjutatud ja nende maksud laekuvad mujale on linn suhteliselt vaene (Kinnisvaramaakler, intervjuueritav 2, 2014).

Olulisteks põhjusteks Narva-Jõesuu kohta peeti veel ka spaasi ja piiripunkti lähedust. Narva piiripunktis on eelisjärjekord kõigile Schengeni viisa omanikele (Eesti rahvusringhääling). Kuigi teise koduga seonduv hooajaline turism loob juurde uusi töökohti peetakse seda siiski väheseks, et kogukonna ökonoomiasse erilist muutust tuua (Green, 1996 cit. Marjavaara, 2008). Hoopis olulisemaks loetakse pikaajalisi tegureid nagu ehitusvaldkond ja sellega kaasnev (Nordin, 1994). Narva-Jõesuus on selleks heaks näiteks Vene ärimehed Andrei Katkovi poolt ehitatud hotell-spaa Noorus (Äripäev). Suurt välismaalaste ülekaalu ostutehingute hulgas kõikidest ostutehingutest põhjendasid maaklerid venelaste seas välismaalaste vähest müüki ja rohkem müüvad eestlased välismaalastele. Välismaalased ostavad, kuid ei müü ja eestlased müüvad rohkem. Aseri kinnisvaratehingute ostupõhjusteks toodi välja loodus ja odavad hinnad. Aseris ostetud korteri puhul on oluliseks faktoriks madalad ülalpidamiskulud ja kinnisvarahinnad. Aseris saab korteri osta 700 - 1000 euroga. Narva-Jõesuus maksavad odavamad renoveeritud korterid 25 - 390 tuhat eurot.

Keskmiselt maksis 2013 jaanuaris Narva-Jõesuu korteri ruutmeeter üle 800 euro.

...700 euroga saab Aseris mereäärse korteri ja Schengeni viisa ja kui tahetaksegi ainult Schengeni saab Püssis korteri veelgi odavamalt (kinnisvaramaakler, intervjuueritav 1, 2014).

Kinnisvarahindade võrdluses saab näha Sankt-Peterburi korteri hindade ruutmeetri hinda erinevates linnaregioonides. Keskmiselt maksis 2013. jaanuari seisuga korteri ruutmeeter Peterburis 93 000 rubla ehk 3044.7 eurot.

Erinevalt Narva-Jõesuu ja Aseri kohta toodi Toila kohta välja Eesti Vabariigi kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse paragrahv 10, mille alusel on füüsilisel isikul, kes ei ole Euroopa Majandusala lepinguriigi passi omanik, või juriidiline isik, kelle asukoht ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriik on keelatud osta kinnisvara Ida-Virumaal Narva-Jõesuus, Sillamäe linnas, Alajõel, Iisakul, Illuka, Toila ja Vaivara vallas (Riigiteataja). Kinnisvara on võimalik osta läbi kinnisvaramaakleri või Eesti kodaniku. Samuti saab osta kinnisvara kui venemaalastel on Eestis registreeritud firma. Võimalik on osta ka valla korraldatud oksjonitel.

Paljude maaklerite sõnul toimuvad need kahjuks ainult paar korda aastas ja enamus venemaalasi ei tea nendest midagi ja ei saaks kohapeal viibida. Venelastele sobib tavaliselt kinnisvaramaakler väga hästi. Tihti ostetakse korter ja sanitaarremont tehakse ära korteris juba enne venemaalaste saabumist Eestisse.

...Paljud venemaalased, kes ostavad korteri Aseris minu kaudu maksavad mulle kohe ära ka sanitaarremondi kulud ja mul on üks hea tuttav noormees, kes teeb kõik ära ja mida ei tee, organiseerib enda kaudu (Kinnisvaramaakler, intervjuueritav 4, 2014).

Kuna tegemist on Venemaa keskklassiga, kes on Eestiga võrreldes rikkam, ei ole raha tavaliselt suur probleem. Keskklassiks loetakse ühe lapsega pere, kus mõlemad vanemad töötavad ja teenivad kokku ca 10707 - 26781 eurot aastas.

Eesti Vabariigi elamisluba pole kinnisvaraagentide sõnul oluline, kuid oluline pääs Schengenisse rikkamate teise kodu omanike seas. Ostu ja müüki venelaste hulgas mõjutas erinevalt ka 2007 - 2010 toimunud ülemaailmne majanduskriis. Venemaalaste hulgas kasvatas see oste Aseris kuna sealsed korterite hinnad langesid, mis võimaldas inimestel saada korteri veelgi väiksema raha eest. Narva-Jõesuu hinnad masu käigus ei muutunud ja suuri muutusi endaga majanduskriis ei toonud.

"Narva-Jõesuu kinnisvara ostude puhul on üldjuhul ostjad jõukad Peterburi nafta ärimehed, keda masu väga ei mõjuta. Pigem osteti kuna korterite hinnad tõusevad peale masu edasi (Kinnisvaramaakler, intervjuueritav 1, 2014)."

Narva-Jõesuu mainiti ka, et ehitatakse juurde palju kortermaju, millest üle poole üksustest on juba välja müüdnud.

3.4. Intervjuud kohaliku omavalitsuse ametnikega

Eesolev peatükk aitab selgitada venemaalaste suhteid kohalikega ja nende panust Aseri vallale ning vastupidi. Samuti tuuakse välja vallakorterite seisukord ja üldine pilt Aseri valla kohta. Intervjuueerius osalesid neli inimest, valla abisekretär, vallavalitsuse liige ja kaks kohalikku Aseri elanikku, kes tegelevad või tegelesid samuti mingil määral kinnisvaraga Aseris. Küsiti ka paar sarnast küsimust kinnisvaramaakleritega, et võrrelda erinevaid perspektiive.

Kohalike omavalitsuse intervjuud kirjeldavad olukorda vallavalitsuse ja kohaliku elaniku vaatevinklist.

Aseri populaarsust venemaalaste hulgas põhjendati suurel määral rahulikkusega ja turvalisusega. Korteriomaniigid, kes tulevad Leningradist toovad välja, et neil on võimalik minna randa, kuid rannad on enamasti ülerahvastatud ja lärmakad. Paralleele saab tuua inglasega 90ndatel kui paljud inglased ostsid endale teist kodu Prantsusmaa maakohtades kuna Inglismaal need puudusid (Hoggart & Buller, 1995).

Tuan (1977) kirjutab, et mida turvalisem on koht, seda vabam ja avatum on inimene. Turvalisus on eriti oluline lastega peredele kuna suures linnas kaasnevad sellega erinevad ohud.

"...suures linnas sa ei lase ju last välja ja siin liikkad uksest välja, et mine kui tahad (KOV ametnik, intervjueritav 8, 2015)."

Kuna lapsi on kerge jälgida aknast ja kui lähedaki kuhugi kaugemale ei ole neid nii raske leida ja ohtlike sõidukeid jt on palju vähem. Oluliseks teguriks toodi välja ka toiduainetetööstus. Paljud toiduained Eestis on Euroopa Liidu standarditega, mis Venemaal puuduvad.

...Et paljugi, mis siin kallim on üks asi see ja nendel on teine asi kallim jälle seal eksole ja nende meeldib üldiselt see (KOV ametnik, intervjueritav 8, 2015).

Peale toiduainete ja korterite ostmise ostetakse ka aiamaid. Teise kodu ostmist maaligiduses asukohas võib tõlgendada ka kui inimeste tahtmist astuda tagasi loodusesse (Hall & Müller, 2004) Intervjuude käigus selgus ka, et mõned on ostnud korterid inversteeringute eesmärgil kuna Venemaal ei oska rubla devalveerumist kunagi oodata.

Aseri puhul on pea pool elanikkonnast venelased ja eksperintervjuudest selgus, et kinnisvaratehingute puhul on tegemist 90% venelastega, siis omavalitsuse perspektiivist on tegemist isegi suurema protsendiga kui 90%.

...No meil on siin mingisugune juut, hindu on ja inglane on kohe kindlasti, kuid enamuse ikkagi venemaalased (KOV ametnik, intervjueritav 8, 2015).

Schengenisse pääsu ei peetud venelaste puhul oluliseks. Võibolla mõni üksik, kes taotleb Schengeni pärast. Seda võib põhjendada sellega, et paljud venemaalased on Aseris juba 1 peale koolivaheaegade algust.

...Schengeni pärast ei ole väga palju, näiteks mina tean kahte (KOV ametnik, intervjueritav 7).

Venemaalaste kohalolekut näitavad ka suures osas autode numbrimärgid. Suvel on neid rohkem ja talvel vähem, kuigi on ka neid, kes on Aseris aastaringselt.

Üheks heaks näitajaks, et kortereid ostetakse puhkuse eesmärgil on nende pidev remont. Aseri valla käes on preagu 8 vaba korterit. Eelnevatest korteritest, mis on müüdnud on enamikes tehtud sanitaarremont

"...üldiselt ,kuidas see korter on, kraanid on olemas, aga sanitaarremont tuleb kohe ära teha "
(KOV ametnik, intervjueritav 9).

Venemaalaste arv Aseris on aastatega kasvanud ja sellega kaasnevad erinevad positiivsed mõjud. Aseris peetakse venemaalaste rolli väga oluliseks. Nad ostavad enamasti suuremad ostud Rakverest või teisest suuremast ligidalolevast linnast, kuid tarbekaubad ostetakse tihti Aserist ja seal on poode ainult kaks. Inimesed, kes ostavad korteri Aseris, mis ei ole neile sobivas korras annavad tööd ka kohalikele remondimeestele. Saaristo (1994) ja Tuulentie (2008) on toonud välja, et suvilapiirkonna kogukonna arengus on vähem olulisem inimeste hulk, vaid tähtsam nende mõju ühiskonnas. Poliitikute, näitlejate jt tuntud inimeste kaasamine kogukonna arengusse aitab suvilapiirkonnal kiiremini areneda planeeritud suunas. Näiteks Aseri on Venemaal tuntud, intervjuudest selgus, et seal on korterid mitmetel arstidel ja üheks tuntumaks korteriomanikuks Aseris on "Tere Hommikust Venemaa" diktor. Suhtumine venemaalastesse on Aseris olnud alati hea, venelasi on Aseris 49% ja tihti üritavad venemaalased hoopis ise õppida Eesti keelt. Aseri kool on samuti kakskeelne. Usaldust venemaalaste vastu kasvatab ka nende avameelsus. Paljudel juhtudel, kus venemaalstest korteriomanikud, kes talvel Aseris ei ole kohapeal jätavad enda võtmed korteriühistu esimehe kätte. Arvete maksmine käib interneti kaudu ja tavaliselt sellega probleemi ei ole.

...emaili peale saatsime neile arved ja nemad kandsivad raha üle ja oligi kõik (KOV ametnik, intervjueritav 8, 2015).

Samuti on juhuseid, kus kirjutatakse volikirjad korteriühistu esimehe või liikmete nimele. Aseri vald kahjuks erilist rolli venemaalaste seas ei oma. Kinnisvara reklaamitakse Aseri valla lehes vähe. Enamasti ühe korra aastas kui on tulemas korterite oksjon. Enamasti leitakse info Facebookist või teiste tuttavate käest, kellel on Aseris kinnisvara juba varem ostetud. Venemaalaste ja kohalike suhetele aitavad kaasa ka erinevad üritused. Suvel toimuvad Aseris rannapäevad, merepäevad ja Aseri suur rannaparty. Venemaalasi peetakse Aseris väga

sõbralikuks ja ausaks rahvaks. Tihti on venemaalased ise, kes Aserit oma sugulaste ja tuttavate seas reklaamivad.

...Enamasti kutsuvad ise külla sõbrad ja tuttavad ja pärast rännatakse ringi terves Eestis (KOV ametnik, intervjueritav 7, 2015).

4. Arutelu

Teine kodu ühendab inimesi kohaga, kuna see seob inimese oma esialgsete juurtega erinevalt linnakeskkonnas oleva koduga (Jaakson, 1986). Kuigi inimesed elavad elu jooksul rohkem kui ühes alalises elupaigas on ebatavaline omada rohkem kui ühte suvilakodu (Stewart & Stynes, 1994).

Suvilakodu vajadus kerkib esile näiteks, siis kui inimesed, kes elavad alaliselt kiirelt arenevas linnapiirkonnas, kuid tunnevad vajadust koha järele, kus argipäevaelu neid ei mõjuta. (Kaltenborn, 1998; Quinn, 2004).

Sellel on kooskõlas ka tähtsad pikajalised mälestused lapsepõlvest ja ühised jooned eelmiste põlvvedega, mille tagajärjel tekib inimestel suhe kohaga (Tuan, 1979). Ühised jooned eelmiste põlvvedega võivad tekkida olles naabrid või võttes osa samadest suvilapiirkonnas korraldatud üritustest. Emotsionaalne side tekib igapäevaste tegevustega ja neid seostatakse nii ümbritseva keskkonna kui ka tunnetega, mis tekivad kohapeal viibides (Tuan, 1975). Ruum muutub kohaks pärast nimelist väärtustamist. Näiteks mida turvalisem on koht, seda rohkem on inimene avatud ja vabam ning vastupidi (Tuan, 1977 cit Cresswell, 2005). See hüpotees sai kinnitust ka empiirilises osas.

Üheks oluliseks osaks sellest on ka lapsepõlv. Lapsepõlv tekitab inimestele erinevaid emotsioone. Aseri kohalike elanike sõnul võivad need mälestused lapsepõlves tekkida lihtsamatestki asjadest. Näiteks kohaliku inimese abiga jalgratast keldrist välja tuues, jalgpalliplatsi niites jne.

Eestis on suvilakodu siiski populaarsem just oma privaatsuse poolest. Omavalitsused suvialalade teket väga ei reguleeri ega ka soodusta. Kõigi uurimisalade puhul oli tegemist suure venekeele oskusega, mis lihtsustab venemaalaste suhtlemist ja sisseelamist suvilapiirkonnas. Finnvedeni (1960) toob välja, et suvilad on tavaliselt ostetud aladele, kus nende naabrid, sugulased jt juba suvilat omavad (Nordin & Marjavaara, 2012). Eesti puhul on tegemist enne Venemaa võimu all oleva riigiga ja suvila või korter võib olla saadud ka Nõukode Liidu korterite tagastamisega.

Sellest võib järeldada, et suvila ostupõhjused on seotud perekonna ja sugulaste ringis toimunud ühiste mälestustega suvilapiirkonnas. Teise kodu ostmise põhjusteks võivad veel olla ka investeeringud ja elustiil (Thompson, 2007 cit. Barnett, 2007). Aseris on raske oluliseks osaks pidada investeeringuid, sest hinnad on liiga soodsad - elustiili muutus võib Aseri puhul olla kahepoolne.

Venemaal on olemas rannikualad, kuid sageli on need ülerahvastatud ja lärmakad vastupidiselt Aserile. Samuti selgus intervjuudest, et paljud venelased õpivad meelsasti ka ise hoopis Eesti keelt, mis on märgiks, et nad tahavad olla osa kogukonnast.

Käesoleva uurimuse eesmärgiks oli anda ülevaade teise kodu kinnisvaraturust Ida-Virumaal. Mõistmaks kuurordi kujunemist on teoorias lühidalt käsitletud TALC mudelit. Turismisihtkohtade kujunemine TALC mudeli järgi toimub kuues etapis.

Turismipiirkonna iseloomust sõltuvad ka nende etapid TALC mudelis. Ükski piirkond ei lähe täielikult läbi kõikidest etappidest ning vastupidi (Agarwal, 1997; Cooper & Jackson, 1989). Kuigi TALC mudel on suureks abiks kirjeldamiseks turismi alguse arengut sõltuvad enamuse TALCi etapid ja nendele kuluv aeg erinevatest asjaoludest. Papatheodorou (2006) kirjeldab TALCi mudelit siiski kui esimest tõsiseltvõetavat uurimust, mis ühendab endas turistide nõudluse koos sellega kaasnevate institutsioonide ja infrastruktuuriga. Põhjalikumalt võttes arvesse majanduslikke, sotsiaalseid ja looduslike mõjusid võib TALCi mudelit pidada jätkusuutliku turisminduse aluseks (McCool & Moisey 2001).

Butler (1980) väidab, et TALC mudeli kurv võib varieeruda erinevatel aladel sõltuvalt seadustest, hoonestamise maksumusest jt. Nendele lisaks võivad mudeli kuju muuta poliitilised rahutused, terrorism ja looduskatastroofid (Huimin & Ryan, 2009). Teisteks TALCi muutujateks on ka ettevõtjad, kes tutvustavad uusi detaile, mis muudavad TALCi etappe. Siinkohal võib näiteks tuua, et see etapp Narva-Jõesuus on väga tugev kuna isegi venemaalaste endi ärimehed investeerivad sealsetesse institutsioonidesse. Globaalselt Lancasteri maakond, kus koos olid esindatud TALCi mudeli enamuse etappidest olemas; kasv, seiskumine, piirkonna tagasilükkamine ja taastumine (Hovinen, 1981 & 2002). TALCi mudelit mõjutavad ka tarbijad. Küllastajate muutlikud vajadused ning ootused on samuti üheks liikuvaks jõuks kuurordi tekkeprotsessis (Butler, 1980).

Näiteks kasvav huvi loodus ja ökoturismi vastu viimastel aastakümnetel on muutnud nii arenenud riikide kui arenguriikide kaitsealad ja rahvuspargid oluliseks sihtkohaks turistidele. Uus-Guinea, Solomoni ja Vanuatu saareriikide puhul oli turismi oluliseks mõjutajaks nende periood enne ja pärast iseseisvumist (Douglas, 1997). Loodus ja ökoturism ei ole uurimisalade puhul olnud siiski eriliseks faktoriks. Pigem võiks sinna kategoriseerida nii öelda viisaturismi peale Eesti liitumist Schengeni viisaleppega.

Eeltoodud TALCi mudeli põhjal võib arutleda fakti üle, et Aseri on TALCi mudeli alles esimeses avastamise staadiumis. Tegemist on siiski eelneva tööstuslinnaga, sealne telliskivitehas Wienerberger on olnud avatud juba Eesti aja algusest (Wienerbergeri kodulehekülgl). Kuurorditekke protsessi halvenemine nagu juhtus Briti rannikualade kuurortitega on Aseris reaalne kui ei muudeta oma ärimudelit lähitulevikus (Kask & Raagmaa, 2010).

Ärimudeli muutuse hulka võiksid kuuluda Aseri põhjalikum reklaam Vene ja Skandinaavia tasandil. Sellele vaatamata on Aseri väljavaated positiivsed kuna puhkus ja vaba aeg on kasvamas.

Andmete puudulikkuse tõttu ei olnud ostu ja müügitehingute hulgas võimalik välja tuua täpsemaid venemaalaste kinnisvaraostude põhjuseid. Sellest tulenevalt tehakse ettepanek uuringu tulemuste täiendamiseks läbi viia põhjalikum küsitlusuuring venemaalastest teise kodu omanikega. Kuna tegemist oleks väga sisurohke ettevõtmisega ja rakenduskõrghariduse diplomitöö mahust ja punktidest töö läbiviimiseks ei piisa, otsutati käesoleva lõputöö kirjutamisel sellest loobuda.

Eesolnud töö tulemusi arvesse võttes, tuleks võimalusel koostada küsitlusuuring venemaalastest kinnisvaraomanike seas Aseris, Toilas ja Narva-Jõesuus. Küsitlusuuring aitaks mõista kinnisvaraomanike ostu ja müügipõhjuseid venemaalaste vaatenurgast. Samuti tuleks selgitada täpsem venemaalaste kinnisvaraomanike arv uurimisaladel, mida saaks teha korteriühistute kaudu. Kohalike omavalitsuse intervjuudest selgus ka, et venemaalaste hulgas on olemas ka interneti kogukond (<http://vk.com/aseri>), kus Ida-Virumaa kinnisvaraomanikud omavahel suhtlevad. Seda saaks kasutada internetiküsitluse läbiviimisel.

5. Kokkuvõte

Antud lõputöös postitati kolm uurimisküsimust. Esimene, mille tulemusena selgus, et välismaalaste kinnisvaratehingute ostu Ida-Virumaal on mõjutanud enim puhkus ja turvalisus. Teisena otsiti vastust küsimusele, mis on mõjutanud suvilapiirkondade ostu ja müügitheingute arvu. Analüüsisist selgus, et nii ostu kui ka müügitheingud ning nende osakaal kogutheingutest on kasvavas trendis. Samuti on kasvanud kinnisvaratehingute arv jätkuvalt kõikidel uurimisaladel. Erandiks olid Aseri müügitheingute arv aastal 2013 ja Toila müügitheingute arv aastal 2012. Kolmandaks uuriti, miks on Aseri saanud venemaalaste seas nii populaarseks. Selle põhjuseks on Aseri väga odavad hinnad korteriturul ja mere ligidus. Schengeni pärast ei ole Aseris ostetud palju, sest korteri Püssis ainult Schengeni eesmärgil saab osta odavamalt kui Aseris, Toilas või Narva-Jõesuus.

Majanduslanguse perioodil ostude tõusu põhjuseks Narva-Jõesuus võib pidada investeeringuid rikaste venemaalaste hulgas, keda majanduskriis ei mõjutanud. Samuti ei langenud Narva-Jõesuus korterite hinnad, pigem nähti selles odavamaid hindu ja võimalust endale korter osta. Narva-Jõesuus on ka hea puhkemajandus ja sealne Meresuu SPA valiti 2008 Eesti parimaks turismiatraktsiooniks. Hotell ja spaa Noorus Narva-Jõesuus on ehitatud Vene suurärimehe Andrei Katkovi poolt, kes on samuti üks Sillamäe sadama omanikest.

Aseri puhul ületasid ostutheingud müügitheinguid iga aasta peale 2006. Selle põhjuseks on odavad korterid mere ääres. Aseri korteri aastaringne ülalpidamine on samuti odav. Kohalike sõnul pole korteriühistus venemaalastega probleeme nii suhtlemises kui ka maksimises. Kortoriga kaasneb ka pääs Schengenis, mis ei ole väga oluliseks venemaalaste puhul. Elamisluba pole ostjatel oluliseks põhjuseks, Aseris anti neid välja 2014 näiteks 4, aga neist kahel olid juba töökohad Eestis varem olemas. Kõige tähtsamaks peetakse puhkusvajadust ja rahulikku kogukonda. Kõikides kolmes uurimisasal on välismaalaste ostud tõusnud suurel määral alates aastast 2003-2004, mis oli aasta kui Eesti võttis vastu otsuse liituda Schengeni viisaruumi leppega. Aseri ja Narva-Jõesuu mõlemad olid välismaalaste kinnisvaratehingute osakaaluga kõikidest tehingutest kõrgel tasemel. Olulisemalt madalamat taset oli näha Toilas vallas, kus kinnisvaratehingute arv oli võrreldes Narva-Jõesuu ja Aseriga väga madal. Välismaalaste müügitheingute arv ei moodustanud kogutheingutest kümne aasta jooksul ühtegi korda isegi 10 protsenti. Ostutheingute puhul on selle kasvuni jõutud aastal 2009. Toila puhul võib olla

tehingute vähesuse põhjuseks vähearenenud turismimajandus ja võrreldes Aseriga on seal hinnad kõrged. Kehtib tõsiasi, et teise kodu ostu peale puhkuse võivad mõjutada ka investeeringud. Venemaa ei kuulu Euroopa Liitu ega Schengeni piirilepingu riikide hulka. Seepärast investeeritakse kinnisvarasse Schengeni lepinguriikides. Kinnisvaraost ei taga venemaalastele Schengeni viisat. Saatkond võtab arvesse fakti, et venemaalasel on olemas kinnisvara Eestis, mida ta hooldamas käib. Investeeringute eesmärgil ostavad kinnisvara rohkem eestlased, kuid on ka ostjaid venemaalaste hulgas, kes kardavad rubla kokkukukkumist.

Narva-Jõesuu puhul saab välismaalaste kinnisvaratehingute puhul välja tuua, et 2003 – 2006 oli kinnisvaratehingute arv tasakaalus. 2007 – 2013 on Narva-Jõesuus teostatud vähem müügi ning rohkem ostutehinguid. Kuurortkohtade kujunemine TALC mudeli järgi ei ole Aseri kuurort. Aseri on protsessi alguses. Sealne piirkond on venelaste seas atraktiivne, kuid suurt initsiatiivi lokaalse kontrolli ega intuitsionaliseerimise vastu pole venemaalased näidanud. Aseris puudub spaade, hotellide võrgustik täielikult. Toilas on puhkemajandus olemas, kuid venemaalaste huvi ei ole nii populaarne Toilas kui ta on Narva-Jõesuus ja Aseris. Narva-Jõesuu on kuurort kuna sealne restoranide ja spaade võrgustik on kõrgel tasemel terves Eestis.

Aseri eeliseks on väga soodsad hinnad ja vaikne koht. Võrreldes Toila ja Narva-Jõesuuga on hinnad palju odavamad.

Peamisteks ostupõhjusteks on loodus ja kogukond Narvas, Aseris odavad hinnad ja turvalisus ja Toilas looduslähedus (Küsimus 1). Teise kodu mõju Ida-virumaa kinnisvaraturule peetakse üsna suureks. Aseris ning Narva-Jõesuus uurimisasal tervelt 90% ligidale. Toila puhul on vähem tegemist venemaalaste tähtsusega kinnisvaraturule (Küsimus 2). Aseri populaarsuse põhjusteks toodi välja suurel hulgal rahulikku loodust ja odavaid korteri hindu. Vallaametnike sõnul meeldib venemaalastele ka Aseri rahulikkus kuna lastel on seal turvaline (Küsimus 3).

6. Summary

The aim of this thesis is to analyze real estate registry data. More specifically the amount of purchases and sales among foreign citizens in Aseri, Toila and Narva-Jõesuu county.

In this paper it is described how a person develops feelings in room and place. Also it is shown how a place becomes a resort by The Tourism area life cycle. Therefore it describes also the process how a tourist becomes attached to a place and later on becomes a home owner of the summer homes area. This research is also tied together with second homes which are becoming more and more popular among foreigners.

Data analyzed in this research is from the Estonian Land Board (Maa-amet) Land Assessment database. Qualitative findings from the database were formed into diagrams. In addition to Estonian Land Board data there were done expert interviews with local Real Estate brokers and Aseri municipalities staff.

In this paper there was asked three research questions:

- 1) What has influenced second housing purchase and selling deals?
- 2) How big is the influence of second housing market to Ida-Virumaa Real Estate?
- 3) Why has Aseri become so popular among Russian Federation citizens?

After analysis it is shown that the main reason for increasing deals among foreigners could be vacationing and security. Investing either to real estate and not so much of getting a Schengen visa.

Real estate deals done by the foreigners in Aseri, Toila and Narva-Jõesuu are mainly increasing and becoming more and more important part of all of the Real Estate deals done in those areas. Russian citizens have a big influence on the real estate market in Toila, Aseri and Narva-Jõesuu. About 90% of buyers are foreign citizens, mainly Russian.

Aseri has become so popular among Russian Federation citizens because of its access to the sea and cheap prices. They are also very keen on the fact that the population of Aseri is low so the beaches are mostly empty and it's safe for kids to play outside.

Tänuavaldused

Antud lõputöö töö on läbiviidud kooskõlas Uus-maa ja Pindi kinnisvarabüroo maakleritega. Samuti sooviksin tänada Aseri valla kollektiivi, Anu Pelepelinat ja Svetlana Filonikut. Erilised tänusõnad juhendaja Garri Raagmaale, Riivo Kiurile ja Julia Silinšile.

Kasutatud allikad

- Agarwal, S.** (1997). The resort cycle and seaside tourism: An assessment of its applicability and validity. *Tourism Management*, 18(2), 65–73.
- Alexander, H.G.** (1956) (ed.) *The Leibniz-Clarke Correspondence*. Manchester University Press, Manchester.
- Ahas, R., Aasa, A., Mark, U., Pae, T., Kulla, A.,** 2007. Seasonal tourism spaces in Estonia: Case study with mobile positioning data. *Tourism Management* 28: 898–910
- Barke, M. & France, L.A.** (1988). Second Homes in the Balearic Islands. *Geography*, 73(2), 143-145.
- Barriosa, V.E., Colomb, M.C., Molesb, M.C.** 2013. Life cycle and housing decisions: a comparison by age cohorts. *Applied Economics* Vol. 45, No. 32: 4556–4568
- Barnett, R.** 2007. Central and Eastern Europe Real estate development within the second and holiday home markets. *Journal of Retail & Leisure Property* Vol. 6 (2): 137–142)
- Bennett, R. J.,** 1997. Administrative Systems and Economic Spaces. *Regional Studies*, 31, 3. 323-336
- Butler, R. W.** (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources. *Canadian Geographer*, 24, 5–12
- Butler, R.W.** 2006. *The Tourism Area Life Cycle: Applications and Modifications* Vol 2.
- Christaller, W.** 1963. Some considerations of tourism location in Europe. *Papers of the Regional Science Association* Vol 12 (1): 95-105
- Cooper, C. P., & Jackson, S.** (1989). Destination life cycle: The Isle of Man case study. *Annals of Tourism Research*, 16(3), 377–398
- Cresswell, T.** 2005. *Place: A Short Introduction*. *Short Introductions to Geography* Vol (3)
- Douglas, N.** (1997). Applying the life cycle model to Melanesia. *Annals of Tourism Research*, 24(1), 1–22
- Finnveden, B. (1960).** Den Dubbla Bosättningen och Sommarmigrationen: Exempel Fran Hallandskustens Fritidsbebyggelse. *Svensk Geografi sk Årsbok*, 36, 58-84.

- Gallent, N., Shucksmith, M. & Tewdwr-Jones, M.** (Eds.) (2003). *Housing in the European countryside: Rural Pressure and Policy in Western Europe*. London: Routledge
- Hall, C.M. & Muller, D.K.** 2004. *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common grounds*
- Halket, J., Vasudev, S.** 2014. *Saving up or settling down: Home ownership over the life cycle*. *Review of Economic Dynamics*, vol 17: pp 345–366.
- Hay, R.** (1998). *Sense of place in developmental context*. *Journal of Environmental Psychology*, 18, 5-29.
- Hiltunen, Mervi, J.** 2008 *Environmental Impacts of Rural Second Home Tourism – Case Lake District in Finland*
- Hoggart, K., & Buller, H.** (1995). *Geographical differences in British property acquisitions in rural France*. *The Geographical Journal*, 161, 69–78.
- Hovinen, G.** (1981). *A tourist cycle in Lancaster County, Pennsylvania*. *Canadian Geographer*, 15(3), 283–286.
- Hovinen, G. R.** (2002). *Revisiting the destination lifecycle model*. *Annals of Tourism Research*, 29(1), 209–230.
- Huimin, G., Ryan, C.,** 2009 *Tourism in China: Destination, Cultures and Communities*, 41
- Jaakson, R.** (1986). *Second-home domestic tourism*. *Annals of Tourism Research*, 13(3), 367–391.
- Kask, T., Raagmaa, G.** 2010. *The spirit of place of West Estonian resorts*. *Norwegian Journal of Geography*, 64 (3): 162-171
- Leetmaa, K., Brade, I., Anniste, K. and Nuga, N.** (2011) *Socialist Summer-home Settlements in Post-socialist Suburbanisation*, *Urban Studies*, 49 (1): 3-21.
- Lin, P., Juan, P.** 2011. *Developing an Estimation Model for Resort Type Selection*. *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism* Vol 12 (3): 202-219.
- McCool S., Moisey, N.** 2001. *Tourism, recreation and sustainability 2nd edition. Linking Culture and the Environment*.

McIntyre, N., Williams, D., & McHugh, K. (Eds.). (2006). Multiple dwelling and tourism: Negotiating place, home and identity. Wallingford: Cabi.

Marjavaara, R., Nordin, U. 2012. The local non-locals: Second home owners associational engagement in Sweden. *Preliminary communication* Vol. 60 (3): 293 - 305.

Marcouiller, D.W., Characa, A., 2010. *Recreational Homes, Amenities, and their Gateway Communities: A Summary of extant knowledge for Planning and Public Policy*, University of Wisconsin – Madison

Müller, K., Hoogendoorn, G. 2013. Second Homes: Curse or Blessing? A Review 36 Years. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13 (4): 353-369.

Norris, M., Winston, N. (2010). Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring? *Tourism Geographies: An International Journal of Tourism Space, Place and Environment* Vol 12 (4): 546-567.

Papatheodorou, A. (2006) TALC and the spatial implications of competition, in **R Paris, P.** 2009. Re-positioning Second Homes within Housing Studies: Household Investment, Gentrification, Multiple Residence, Mobility and Hyper-consumption: *Housing, Theory and Society*, Vol. 26 (4), 292–310.

Pursiainen, C. Nordregio 2007 Russia between integration and protectionism: International road transport, ports, and the forestry sector

Raagmaa, G., 2001. Regional Identity in Regional Development and Planning. *European Planning Studies*, Vol. 10, No. 1

Saaristo, K. (1994) Henkilo`kohtainen ekologia. Onko vihrea` ela`ma`ntapa vastausyritys moderniin? [Personal ecology. Is the green life style an attempt to answer to the modern?] *Jyva`skylä` : University of Jyva`skylä` , The Department of Sociology.*

Shima, S.C., Santos, C.A. 2014. Tourism, place and placelessness in the phenomenological experience of shopping malls in Seoul. *Tourism Management* Vol 45, pp 106–114.

Stedman, R.C., 2006. Understanding Place Attachment Among Second Home Owners *American Behavioral Scientist* Volume 50 (2): 187-205.

Zimmerbauer, K. 2011. From Image to Identity: Building Regions by Place Promotion. *European Planning Studies* Vol. 19 (2): 243-260.

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

Wollan, G. 2003. Heidegger's philosophy of space and place. *Norwegian Journal of Geography* Vol. 57, 31–39.

Tuan, T. 1975. Place: An Experiential Perspective. *Geographical Review*, vol 65 (2): 151-156.

Tuan, Y. 1979. Space and Place: Humanistic Perspective. *Philosophy in Geography*, Vol 20, pp 387-427.

Walton, J.K. 2013. Another face of mass tourism: San Sebastián and Spanish beach resorts under Franco, 1936–1975. *Urban History* 40 (3): 483-506.

Käsitajalised allikad:

Junson, S. Suvilate kasutamine Pärnumaa rannikupiirkonnas Häädemeeste ja Varbla valla näitel. Bakalaureusetöö, Tartu Ülikool Pärnu kolledž Ökosüsteemide majandamise osakond, Pärnu.

Õigusallikad:

Toila valla põhimäärus – *Riigi Teataja* 2007, 30, 01.01.2008 redaktsioon

Internetiallikad

Ajaleht Äripäev atriikkel www.aripaev.ee/uudised/2014/09/18/fotod-vene-miljonar-avas-narva-joesuus-luksusliku-spa [Viimati külastatud 18.05.2014]

Aseri arengukava 2008-2020 http://www.aserivv.ee/files/articles/Arengukava_2008-2020.pdf [Viimati külastatud 18.05.2014]

Delfi kodulehekül <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/pealtnagija-irl-i-poliitikud-pidasid-elamislubade-vabrikut?id=62528218> [Viimati külastatud 15.05.2014]

Eesti Rahvusringhääling <http://uudised.err.ee/v/eesti/d56f9952-6f5b-4d9e-b012-29339c01bb7e> [Viimati külastatud 16.05.2014]

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus <http://www.eas.ee/et> [Viimati külastatud 14.05.2014]

Forbes kodulehekül <http://www.forbes.com/sites/markadomanis/2012/09/10/what-is-the-russian-middle-class-probably-not-what-you-think/> [Viimati külastatud 16.05.2014]

Ida Virumaa Arengukava 2014-2020

http://axis.ivmv.ee/mv_kodulehe_failid/failid/204749/Ida-

[Viru%20maakonna%20arengukava%202014-2020.pdf](http://axis.ivmv.ee/mv_kodulehe_failid/failid/204749/Ida-Viru%20maakonna%20arengukava%202014-2020.pdf) [Viimati külastatud 16.05.2014]

Kv.ee KinnisvaraWeb <http://www.kv.ee/?act=statsAvgPrice.main> [Viimati külastatud 16.05.2014]

Maaameti koduleht www.maaamet.ee/ [Viimati külastatud 17.05.2014]

Narva Jõesuu koduleht <http://narva-joesuu.kovtp.ee/et/tutvustus-ja-asukoht> [Viimati külastatud 14.05.2014]

Narva-Jõesuu linna arengukava

http://narvajoesuu.kovtp.ee/et/c/document_library/get_file?uuid=2b7d00d9-0705-42ad-a30d-acc388412481&groupId=1324387 [Viimati külastatud 14.05.2014]

Sankt-Peterburi linna blogi <http://petersburg4u.com/real-estate> [Viimati külastatud 20.05.2014]

Statistikaameti kodulehekül www.stat.ee/dokumendid/71341 [Viimati külastatud 17.05.2014]

Toila vallavalitsuse kodulehekül <http://toila.ee/index.php/mod/site/act/nav/id/170/i/79> [Viimati külastatud 17.05.2014]

Toila valla terviseprofiil <http://rahvatervis.ut.ee/bitstream/1/5263/1/ToilaVallavalitsus2010.pdf> [Viimati külastatud 15.05.2014]

Virumaa kodulehekül www.virumaa.ee/narvajoesuu [Viimati külastatud 17.05.2014]

Wienerberger kodulehekül <http://www.wienerberger.ee/ettev%C3%B5ttest/wienerberger-as/ajalugu> [Viimati külastatud 22.05.2014]

Puhka Eestis kodulehekül <http://www.puhkaeestis.ee/et/eesti-turismiarenduskeskus/spetsialistile/turismistatistika> [Viimati külastatud 13.05.2014]

Xe.com valuutakalkulaator <http://www.xe.com/currencytables/?from=RUB&date=2013-01-01> [Viimati külastatud 16.05.2014]

LISAD

Lisa 1.: Kinnisvaramaaklerite intervjuu kava

- 1) Kui suur osa on venelaste poolt sooritatud kinnisvara ostutehingute ja müügittehingute arv Ida-Virumaal?
- 2) Kas välismaiste ostjate ostutehingute põhjuseks on enamasti investeeringud, loodus, nostalgiline väärtus või muu?
- 3) Kui olulised on vene päritolu ostjatele turismiattraksioonid, sh spaad, puhkekeskused jt?
- 4) Miks on Aseris kinnisvara ostmise venelaste seas saanud nii populaarseks?
- 5) Võrreldes Toilaga on Aseris ja Narva-Jõesuus nii ostu- kui müügittehingute arv mitmekordselt suurem, mis võiks olla selle põhjuseks?
- 6) Millega võiks põhjendada Narva-Jõesuus välismaalaste ostutehingute suurenevat osakaalu kõikidest ostutehingutest?
- 7) Miks on välismaalaste müügittehingute osakaal kõikidest müügittehingutest Narva-Jõesuus vahemikus 2003 - 2014 langenud?
- 8) Kui oluline on välismaiste ostjate puhul saada elamisluba Eestisse?
- 9) Kuidas mõjutas majanduskriis kinnisvaraostmist Aseri, Toila ja Narva-Jõesuu vallas aastail 2007 - 2009 välismaalaste hulgas?

Tänuavaldused intervjuus osalemise eest.

Lisa 2.: KOVi intervjuu kava

- 1) Miks eelistavad venemaalased kinnisvara Aseris võrreldes Narva-Jõesuu ja Toila asemel?
- 2) Millist rolli täidavad Aseris välis ja venemaalastest kinnisvaraomanikud?
- 3) Kui suur osa on välismaistest ostjatest on venemaalased?
- 4) Mida annab vald välismaistele kinnisvaraomanikele Aseris?
- 5) Kuidas suhtuvad kohalikud venemaalastesse Aseris?
- 6) Kas venemaalaste puhul käiakse puhkamas intensiivselt või ostetakse rohkem lihtsalt Schengeni pärast?
- 7) Mis olukorras on korteriturg? Renoveeritud või elamiskõlbmatud?

8) Kuidas arenevad lähedased suhted kogukonna ja venemaalaste vahel?

Lisa 3. Intervjueeritavate nimekiri

- 1) Hannes Hallik - maakler
- 2) Vadim Senitšenkov - maakler
- 3) Julia Sinilš - maakler
- 4) Igor Kurošu - maakler
- 5) Kirill Smirnov - maakler
- 6) Anatoli Ambrozi - maakler
- 7) Anu Pelepelina - vallasekretäri abi
- 8) Riivo Kiur - vallavalitsuse liige
- 9) Svetlana Filonik - kommunaalnõunik

Lihlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, _____Timo Rohula_____,
(*autori nimi*)

annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihlitsentsi) enda loodud teose
Välismaalaste kinnisvaratehingute olulisus ja põhjused Aseri, Toila ja Narva-Jõesuu näitel

_____,
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on _____Garri Raagmaa_____,
(*juhendaja nimi*)

- 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 lihlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus/Tallinnas/Narvas/Pärnus/Viljandis, **pp.kk.aaaa**