

Tartu Ülikool
Loodus- ja täppisteaduste valdkond
Ökoloogia ja maateaduste instituut
Geograafia osakond

Magistritöö inimgeograafias ja regionaalplaneerimises (30 EAP)

**Hooned kui koha sotsiaaldemograafiliste muutuste vahendajad
Tallinna gentrifitseeruvate naabruskondade näitel**

Karina Valdas

Juhendajad: PhD Kadri Leetmaa

PhD Kadi Kalm

Tartu 2022

Annotatsioon

Hooned kui koha sotsiaaldemograafiliste muutuste vahendajad Tallinna gentrifitseeruvate naabruskondade näitel

Gentrifikatsiooniks nimetatakse protsessi, mille käigus taaselustavad keskklassi kuuluvad inimesed varasemalt hüljatud linnapiirkondi, paraneb oluliselt piirkonna füüsiline väljanägemine ning tõuseb piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus. Kuigi gentrifikatsiooniga seotud muutused võivad toimuda piirkonnas ebaühtlaselt, käsitletakse enamasti teadustöös naabruskonda tervikuna. Käesolevas magistritöös aga soovin mõista just naabruskondade sisemist mitmekesisust ning sellest tulenevalt uurin longituudsel, kuidas sotsiaaldemograafilise koosseisu muutused (vanus, rahvus, haridustase ja sotsiaalmajanduslik staatus) avalduvad gentrifitseeruvate naabruskondade sees hoone tüüpide kaudu. Magistritöö põhineb 2011. aasta rahva ja eluruumi loenduse ning 2020. aasta rahvastiku statistilise registri andmetel. Tulemustest selgus, et gentrifitseeruvad naabruskonnad on sisemiselt väga mitmekesised – hoone tüüpides on esineb erinev sotsiaalne segu ning aja jooksul toimuvad ka erisugused muutused. Kuna naabruskonna sisene mitmekesisus on igapäevane reaalsus, tuleks seda edaspidi rohkem arvesse võtta ka linnaplaneerimises.

Märksõnad: gentrifikatsioon, naabruskonna muutus, elukohamobiilsus, sotsiaalne mobiilsus, loomulik iive, elamud, mitmekesisus

CERCS kood: S230 Sotsiaalne geograafia

Abstract

Dwellings as mediators of socio-demographic change: The case of gentrifying neighbourhoods of Tallinn

Gentrification is the process by which middle-class people revitalize previously abandoned urban areas, significantly improve the physical appearance, and increase the socioeconomic status of the area. Although changes related to gentrification may be uneven across the region, research is mostly concerned with the neighborhood as a whole. However, this master's thesis aims to understand the internal diversity of neighborhoods and, as a result, how changes in the socio-demographic composition (age, ethnicity, level of education, and socioeconomic status) take place within housing types within gentrifying neighborhoods. The master's thesis is based on the data of the 2011 Population and Housing Census and the 2020 Population Statistical Register. The results show that the gentrifying neighborhoods are very diverse internally - there is a different social mix and changes in the housing types over time. As diversity within the neighborhood is a reality, it should be better taken into account in urban planning in the future.

Keywords: gentrification, neighborhood change, residential mobility, social mobility, natural change, residential houses, diversity

CERCS code: S230 Social geography

Sisukord

Sissejuhatus.....	5
1. Teoreetiline ülevaade	6
1.1. Gentrifikatsiooni kontseptsioon	6
1.2. Naabruskondade muutused ja seda põhjustavad protsessid	8
1.2.1. Naabruskondade muutused	8
1.2.2. Naabruskondade muutuseid põhjustavad protsessid.....	10
1.3. Naabruskonna muutuste mõju kohaga seotusele.....	12
1.4. Naabruskondade ruumiline mitmekesisus ja sellega seotud probleemid	14
1.5. Hooned kui naabruskonna muutuste vahendajad – uurimisküsimused.....	17
2. Andmed ja metoodika	18
2.1. Uurimisala ja andmed.....	18
2.2. Metoodika.....	20
3. Tulemused.....	26
3.1. Rahvastiku koosseis ja selle muutumine 2011.–2020. aastal.....	26
3.2. Rahvastiku koosseisu muutust põhjustavad protsessid	29
3.2.1. Vanusrühm.....	30
3.2.2. Rahvus.....	32
3.2.3. Haridustase.....	35
3.2.4. Sotsiaalmajanduslik staatus	37
3.3. Peamised rändesuunad	39
4. Arutelu ja järeldused	42
Kokkuvõte.....	47
Summary	49
Tänuavaldused	51
Kasutatud kirjandus	52
Lisa 1. Hoone tüübid Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades	57
Lisa 1.1. Hoone tüübid Lõuna-Kalamajas	57
Lisa 1.2. Hoone tüübid Lääne-Kalamajas.....	58
Lisa 1.3. Hoone tüübid Põhja-Kalamajas	59
Lisa 1.4. Hoone tüübid Ida-Kalamajas	60
Lisa 1.5. Hoone tüübid Lilleküla 5 naabruskonnas.....	61
Lisa 1.6. Hoone tüübid Torupilli naabruskonnas.....	62

Lisa 1.7. Hoone tüübid Kitsekülas	63
Lisa 1.8. Hoone tüübid Kadriorus.....	64
Lisa 2. Rändeaktiivsus sotsiaaldemograafiliste tunnuste ja hoone tüüpide lõikes.....	65
Lisa 3. Jääjate % esialgsest sotsiaaldemograafiliste tunnuste ja hoone tüüpide lõikes	66

Sissejuhatus

Gentrifikatsioon on eelnevalt hüljatud ja lagunevate linnapiirkondade taaselustamise protsess, mille käigus muutub piirkondade väline ilme ning tõuseb piirkonna sotsiaalne staatus. Kuna gentrifikatsiooniprotsessiga kaasnevad sageli mitmed sotsiaalsed probleemid – pikaajaliste elanike väljatõrjumine ning ebavõrdsus erinevate sotsiaalsete klasside vahel – on gentrifikatsiooni varasemalt palju uuritud. Enamasti räägitakse gentrifikatsiooniuuringutes aga sellest, kuidas muutub elanike sotsiaalmajanduslik staatus, avalik ruum, teenused jne. Oluliselt vähem on tähelepanu pööratud gentrifitseeruvate naabruskondade sees olevale mitmekesisusele. Sageli eeldatakse ka segregatsiooni analüüsides, et naabruskonnad on ehituslikult ja sotsiaalselt homogeensed, samas räägitakse kirjanduses ka naabruskondade sisemisest mitmekesisusest ja mikrosegregatsioonist.

Naabruskondade, sh gentrifitseeruvate naabruskondade, ruumiline mitmekesisus on tingitud sellest, et erinevatel ajaperioodidel on oluliseks peetud erinevat tüüpi hoonete ehitamist. Lisaks sellele on naabruskondade elamufondi muutnud ka sõjad. Bruns (1993) nendib, et hoolimata sellest, et kogu ajaloo vältel pole tähtsustatud ajaloolise elamufondi säilitamist, on elamufond tänapäevastes linnades siiski üsna mitmekesine. Kuna erinevat tüüpi eluasemed vastavad aga erinevate leibkondade vajadustele ja võimalustele, mõjutab naabruskonna elamufond seda, millise sotsiaaldemograafilise taustaga leibkonnad naabruskonnas elavad ning milline on naabruskonna sotsiaalne staatus.

Siiani on naabruskondades elavate inimeste sotsiaaldemograafilist koosseisu valdavalt uuritud naabruskonna tasandil, hoonete tasandil tehtud uuringud praktiliselt puuduvad. Käesoleva magistritöö eesmärk on aga mõista, milles seisneb gentrifitseeruvate naabruskondade sisemine mitmekesisus ning kuidas hoone tüübid vahendavad rahvastiku sotsiaaldemograafilise koosseisu muutuseid gentrifitseeruvates naabruskondades. Hoone tüüpides toimuvaid muutuseid vaatlen Tallinna gentrifitseeruvate naabruskondade näitel ning magistritöö andmeanalüüs põhineb 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse ning 2020. aasta rahvastiku statistilise registri andmetel.

Magistritöö on oluline, kuna see aitab mõista, kui suur on sotsiaalne mitmekesisus ruumiliselt mitmekesiste naabruskondade sees ning mismoodi võib mõjutada naabruskondade ruumiline mitmekesisus gentrifikatsiooni. Magistritöö ainulaadsus seisneb selles, et naabruskonna sees olevat mitmekesisust vaatlen lähtuvalt hoonetest. See omakorda aitab mõista, kas ja millised paralleelühiskonnad elavad tegelikult naabruskonnas pikka aega üksteise läheduses sõltuvalt ruumilisest mitmekesisusest ja kuidas see ajas muutub.

Magistritöö koosneb neljast sisulisest osast. Esimeses peatükis annan ülevaate gentrifikatsioonist, naabruskondade muutusest ja seda põhjustavatest protsessidest. Lisaks räägin ka sellest, kuidas mõjutavad naabruskonna muutused kohaga seotust ning kui mitmekesised võivad naabruskonnad ruumiliselt olla. Teoreetilise osa lõpus toon välja uurimisküsimused tulenevalt varasemast kirjandusest. Magistritöö teises peatükis tutvustan töös kasutatavaid andmeid ning metoodikat. Kolmandas sisulises osas annan ülevaate andmeanalüüsi käigus saadud tulemustest ning viimases peatükis seostan neid varasemates töödes saadud tulemustega ning teen järeldusi saadud tulemuste põhjal.

1. Teoreetiline ülevaade

1.1. Gentrifikatsiooni kontseptsioon

Selles peatükis selgitan, kuidas varasemalt on teaduskirjanduses gentrifikatsiooni lahti mõtestatud ning millised muutused enamasti gentrifikatsiooniga kaasnevad. Lisaks sellele annan ülevaate sellest, kuidas ja miks on Ida-Euroopas gentrifikatsioon teistmoodi toimunud võrreldes ülejäänud maailmaga.

Gentrifikatsiooni mõiste võttis 1964. aastal esimest korda kasutusele Ruth Glass, selgitades protsessi, mille käigus hõivas keskklass Londoni kesklinna lähedal asuvad vaesed töölispriirkonnad ning tõrjus pikaajalised kohalikud välja (Glass 1964: xviii). 15 aastat hiljem selgitas Neil Smith (1979) gentrifikatsiooni teket majanduslikult. Ta tõi välja, et kapitali odavnemine kesklinna lähedal asuvates naabruskondades tekitab võimaluse kasumlikult investeerida, kuna siselinna kapitali potentsiaalne väärtus on palju suurem tegelikust väärtusest. Smith võttis kasutusele rendilõhe mõiste, mis näitabki kapitali potentsiaalse ja tegeliku väärtuse vahet. Ta väitis, et mida suurem on rendilõhe, seda tõenäolisemalt piirkond gentrifitseerub.

Sarnaselt Ruth Glassiga seostavad ka paljud teised autorid gentrifikatsiooni siselinna piirkondadega, kus on ajalooliselt asunud vähem kvaliteetsed tööliselamud (Atkinson 2000; Freeman 2005; Kährik *et al.* 2014; Leetmaa *et al.* 2022; Tammaru *et al.* 2016). Cocola-Gant (2019) leiab koguni, et gentrifikatsiooniks saame nimetada ainult sellist protsessi, mis seostub siselinna piirkonna lagunemise ja hülgamisega ning selle hilisema taaselustamisega.

Inimestel, kes soovivad hüljatud linnapiirkondasid taaselustada, võivad olla selleks väga erinevad põhjused. Smith (1979) eristas kolme tüüpi inimesi, kes võivad hüljatud piirkonda taaselustada: professionaalsed arendajad, üürile andjad ja omanikud. Ta tõi välja, et professionaalsed arendajad ostavad kinnisvara, renoveerivad seda ning müüvad seejärel kasumlikult maha, üürile andjad aga rendivad korrastatud kinnisvara välja. Lihtinimestest omanikud teevad kinnisvara korda oma tarbeks ning hakkavad peale renoveerimist kinnisvara ise kasutama (Smith 1979). Taşan-Kok *et al.* (2021) tõi välja, et aja jooksul on üha vähemaks jäänud neid inimesi, kes ostavad linnaruumi hooneid ja objekte enda tarbeks, ning kogu linnaruum on muutunud tänapäeval üha suuremaks investorite investeerimisobjektiks. Seega taaselustavad ilmselt ka gentrifitseeruvates naabruskondades hüljatud kinnisvara aina enam investorid, kes soovivad hiljem selle võimalikult kallilt ja kasumlikult maha müüa.

Kuna gentrifitseeruvates piirkondades tõusevad märkimisväärselt kinnisvara hinnad, saavad sinna kolimist lubada endale eelkõige kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed. Ka mitmed autorid on leidnud, et kuna gentrifitseeruvatesse piirkondadesse rändavad enamasti kõrgema haridustaseme ja parem tööturu positsiooniga inimesed, tõuseb gentrifikatsiooni-protsessi käigus naabruskonna keskmine sotsiaalmajanduslik staatus (Chelcea *et al.* 2015; Cocola-Gant 2019; Fransham 2020; Freeman 2005). Chelcea jt (2015) leidsid Bukaresti näitel, et lisaks eelnevale langes gentrifitseeruvates piirkondades ka inimeste keskmine vanus ning toimus piirkonna kultuuriline elavnemine. Kusjuures gentrifikatsioon ei pea tingimata

olema seotud märgatavalt kõrgema liikuvusega, naabruskonna muutus on seda suurem, mida erinevam on sisse- ja väljarändajate sotsiaalmajanduslik taust (Freeman 2005).

Kuna gentrifikatsiooniprotsessi käigus kolivad kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed madalama sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonda, muutub esialgu naabruskonna sotsiaalmajanduslik staatus mitmekesisemaks, tekib sotsiaalne segunemine ning keskmiselt väheneb piirkonna ruumiline ebavõrdsus võrreldes teiste naabruskondadega (van Ham *et al.* 2021). Naabruskondade siseselt ei pruugi aga ruumiline ebavõrdsus väheneda, vaid võib isegi kasvada. Kuid van Ham jt (2021) nendivad, et aja jooksul suureneb taas ka keskmine ruumiline ebavõrdsus kohalike elanike väljatõrjumise tõttu. Kuigi gentrifikatsiooniprotsessi käigus võivad toimuda mitmed positiivsed muutused, leiab Atkinson (2000), et gentrifikatsioon ei lahenda sotsiaalseid probleeme, vaid nihutab neid ühest kohast teise.

Atkinson (2000) jõudis järeldusele, et gentrifikatsiooniprotsessis tõrjuti enim tööliklassi esindajaid, majanduslikult mitteaktiivseid ning eakaid. Seega on gentrifikatsiooniprotsessis kõige haavatavamad madala sissetulekuga inimesed, kes ei suuda sageli toime tulla gentrifikatsiooni käigus toimuvate muutustega (Cocola-Gant 2019). Ka Fransham (2020) on leidnud, et gentrifikatsiooniprotsessi käigus suureneb pikaajaliste elanike vaesuse määr.

Madalama sotsiaalse staatusega inimeste naabruskonnas väljatõrjumine võib toimuda mitmel erineval viisil. See võib olla majanduslik ehk kinnisvaraturu kallinemine tõstab üürihindasid nii palju, et kohalikud ei suuda enam üüri maksta ning peavad seetõttu mujale kolima (Atkinson 2000). Kinnisvara omanikud on küll hinnatõusule vähem vastuvõtlikud, kuid on ka juhtumeid, kus manipuleerimise abil proovitakse kehvema staatusega kohalikelt kinnisvara osta ja nad piirkonnast sel viisil välja tõrjuda (Chelcea *et al.* 2015). Freeman (2005) tõi välja, et väljatõrjumise ja kõrgete kinnisvara hindade tõttu võib väheneda inimestel võimalus rännata piirkonnasiseselt, mis omakorda kiirendab gentrifitseeruvate naabruskondade muutust.

Kuigi otsest majanduslikku väljatõrjumist seostatakse gentrifikatsiooniga kõige sagedamini, leidis Fransham (2020), et olulisem on hoopis kaudne väljatõrjumine. See tähendab, et madalama sissetulekuga leibkondadel väheneb juurdepääs gentrifitseeruvates naabruskondades paiknevatele elamutele, kuna gentrifikatsiooniprotsessi käigus kallinevad märgatavalt nendes piirkondades asuvad eluasemed (Cocola-Gant 2019; Fransham 2020). Seega ei toimu kaudse väljatõrjumise korral massilist kehvema sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste väljarännet, kuid madalama staatusega inimestel puudub majanduslikel põhjustel ka võimalus gentrifitseeruvatesse piirkondadesse kolida.

Lisaks majanduslikule ja kaudsele väljatõrjumisele on olemas ka sümboolne väljatõrjumine, mis tähendab, et uute elanike liigse domineerimise tõttu pole pikaajalised elanikud enam naabruskonnaga rahul, tajutakse ebavõrdsust ning väheneb kohaga seotus – kõik see võib aga sundida pikaajalisi elanikke piirkonnast lahkuma (Valli 2015). Kuna Eestis on suur osa eluasemefondist eraomandis (Kährik 2002), esineb majanduslikku väljatõrjumist ilmselt vähem kui kaudset või sümboolset väljatõrjumist.

Võrreldes USA ja Lääne-Euroopaga tekkisid Ida-Euroopas (sh Eestis) esimesed gentrifikatsiooni ilmingud palju hiljem. Chelcea jt (2015) väidavad Bukaresti näitel, et

gentrifikatsiooni soodustas postsotsialistlik eluasemete erastamine, tagastamine ja turumajanduse taasteke. Eestis on naabruskonnad muutunud märgatavalt viimase 30 aasta jooksul peamiselt tänu üleminekule sotsialistlikult süsteemilt liberaalsele turusüsteemile (Kährlik 2002), mis muutis ka kinnisvaraturgu. Kährlik ja teised (2014) toovad välja, et pärast omandireformi käigus toimunud erastamise ja tagastamise protsesse hakkasid inimesed järjest enam parandama oma elamistingimusi elukohta vahetades. Seega suurendas turumajanduse teke märkimisväärselt elukohamobiilsust linnas.

Esimesed gentrifikatsiooni ilmingud tekkisid Eestis mitmed aastad peale taasiseseisvumist, isegi pigem 2000. aastate alguses, siis kui liikuvus linnades oli turumajanduse tõttu suurenenud (Hess 2011; Nutt 2012; Sýkora 2004). Eesti linnades toimus gentrifikatsioon mitmetes soodsa asukohaga siselinn naabruskondades, mis kogesid sotsialismi ajal väheste investeeringute tõttu nii füüsilist kui ka sotsiaalset langust (Kährlik *et al.* 2014; Nutt 2012). Nutt (2012) toob välja, et rendilõhe tõttu oli investeerimine sellistesse piirkondadesse majanduslikult tulus, mistõttu hakkasid nii mõnedki piirkonnad gentrifitseeruma (Kalamaja, Supilinn).

Eelnevat kokku võttes võib öelda, et gentrifikatsioon on protsess, mille käigus toimub kehvast seisusest oleva piirkonna taaselustamine ja suureneb märkimisväärselt kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv. Kuigi gentrifikatsiooniprotsessi käigus tõuseb naabruskonna staatus märgatavalt, ei pruugi kõik naabruskonna muutused olla seotud gentrifikatsiooniga. Chelcea jt (2015) on välja toonud, et gentrifikatsioon võib toimuda naabruskondades väga ebahõltselt. Seega võivad ka gentrifitseeruva naabruskonna erinevates osades või hoonetes toimuda samaaegselt väga erinevad naabruskonna muutused. Järgnevas peatükis kirjeldangi täpsemalt, millised muutused võivad gentrifitseeruvas naabruskonnas toimuda ning millised protsessid võivad neid põhjustada.

1.2. Naabruskondade muutused ja seda põhjustavad protsessid

1.2.1. Naabruskondade muutused

Naabruskonnaks peetakse ruumilist üksust, kus inimesed toimetavad igapäevaselt, nad tunnevad piirkonnaga seotust ning omavad sotsiaalseid sidemeid ümbruskonnas elavate inimestega (Jenks & Dempsey 2007). Kuigi naabruskonna mõistet kasutatakse sageli teadustöös, on see mõiste üsna mitmetähenduslik ning sel puudub kindel määratlus. Jenks ja Dempsey (2007) toovad välja, et naabruskondasid saab tuvastada nii füüsiliste piiride abil, funktsionaalsuse ehk põhiteenuste ja -rajatiste olemasolu alusel kui ka piirkonnas olevate sotsiaalsete sidemete alusel. Kusjuures sageli kasutatakse naabruskondade tuvastamiseks mitut kriteeriumit korraga.

Kuigi inimesed vahetuvad naabruskondades pidevalt, on Tunstall (2016) leidnud, et naabruskondade rahvastiku koosseis ja sotsiaalmajanduslik staatus on oma olemuselt pigem püsivad ning muutused toimuvad enamasti suhteliselt pika aja jooksul. Seega võib naabruskondade staatus võib aja jooksul jääda ka muutumatuks, kuid samas võib see ka halveneda ja pareneeda, sõltuvalt sellest, kas naabruskonnas toimuvate muutuste tõttu suureneb rohkem madala või kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal

(Teernstra 2014). Kuna naabruskonnad pole kõik ühetaolised, võivad osad neist muutuda kiiremini kui teised. Järgnevalt kirjeldan, miks osades naabruskondades toimub sotsiaalmajandusliku staatuse tõus või langus.

Naabruskondade sotsiaalmajandusliku staatuse tõus võib toimuda mitmetel põhjustel. Tunstall (2016) tõi välja, et kuigi gentrifikatsioon on suhteliselt ebatavaline protsess ning see puudutab väheseid naabruskondi, on see üks olulisemaid protsesse, mille käigus toimub naabruskondades märgatav sotsiaalmajandusliku staatuse tõus. Kuid samas ei saa öelda, et kõikides naabruskondades, kus tõuseb sotsiaalmajanduslik staatus, toimub gentrifikatsioon. Sotsiaalmajanduslik staatus võib tõusta ka vananevates naabruskondades, kus toimub vabatahtlik põlvkonnavahtetus, mille käigus kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega noored kolivad elamutesse, kus varasemalt elasid madalama sissetulekuga vanemad elanikud (Wiesel 2012).

Buzar ja teised (2007) leidsid, et samuti ei saa gentrifikatsiooniks nimetada näiteks Itaalias Bologna kesklinna piirkonnas toimunud linna uuendamist, kuna taaslinnastumine toimus hajutatult kogu kesklinnas ning see ei toonud sageli kaasa elamute renoveerimist. Poliitika abil soodustati kesklinnade taaselustamist ka Suurbritannias, kus ehitati kesklinnas paiknevaid vanu büroo- ja laohooneid ümber elamukeskkondadeks (Bromley *et al.* 2007). Bromley ja teised (2007) tõi välja, et kuigi sellise kesklinna elavdamise abil ei soovitud soodustada otseselt gentrifikatsiooni, hakkas loodud elamukeskkond tahtmatult soodustama kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega üürnike koondumist kesklinnadesse.

Naabruskondade sotsiaalmajanduslik staatus tõuseb ka siis, kui naabruskonda ehitatakse juurde üksikuid uusi elamuid või uusarendusi. Uuselamud erinevad vanematest hoonetest selle poolest, et nendesse saavad inimesed ainult sisse rännata, mistõttu ei kaasne sellega väljatõrjumist ega otsest väljarännet. Tammaru jt (2016) on välja toonud, et uuselamute ehitamine mõjutab naabruskonna sotsiaalset staatust, kuna uuselamutesse kolivad peamiselt kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed, mistõttu väheneb naabruskonnas tervikuna madalama sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal. Ka Blanc ja White (2020) tõi välja, et kui Londonis ehitati olemasoleva elamufondi vahele uusi elamuid, siis uutesse elamutesse asusid elama nooremad ning kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed kui elasid esialgsetes vanemates hoonetes.

Kuid mitte kõigis naabruskondades ei toimu sotsiaalmajandusliku staatuse tõusu, osades naabruskondades võib sotsiaalmajanduslik staatus aja jooksul ka langeda. Traditsiooniliselt on naabruskondade sotsiaalmajandusliku staatuse langust ning naabruskonna lagunemist peetuks loomulikuks etapiks naabruskonna arengus (Bolt 2018; Teernstra & Van Gent 2012), kuid tegelikkuses on see seotud tugevalt majanduslike ja poliitiliste otsustega (Bolt 2018). Bolt (2018) leiab, et majanduslikest ja poliitilistest otsustest sõltub, kuhu planeeritakse mingi konkreetse iseloomuga hooneid ja linnaosasid ning kuhu koondub vaesus.

Paljudes Euroopa riikides on vähemusrahvused ning vaesemad inimesed koondunud sõjajärgselt ehitatud suurtesse elamurajoonidesse just nende taskukohasuse tõttu (Bolt 2018; Kadarik & Kährlik 2021; Teernstra & Van Gent 2012). Teernstra ja Van Gent (2012) toovad välja, et paneelelamurajoone iseloomustab sageli kvantiteedi eelistamine kvaliteedile, homogeensus, suhteliselt kehv asukoht ning suur tihedus. Kuna sõjajärgselt ehitati üksikuid

suuri korterelamuid ka väljapoole paneelelamurajoone, sh nendesse naabruskondadesse, kus praegu toimub gentrifikatsioon, võivad suurelamutega seotud nii positiivsed kui ka negatiivsed muutused esineda ka gentrifitseeruvates naabruskondades.

Mõned autorid nendivad, et uuselamute ehitamine ja sõjaeelse elamufondi uuendamine võivad soodustada suurelamute sotsiaalset langust (Bolt 2018; Kährrik & Tammaru 2010). Samas ei ole kõik suurelamud ja paneelelamurajoonid ühtlaselt halva mainega. Bolt (2018) toob välja, et paneelelamurajoonide staatus sõltub esialgsest füüsilisest kvaliteedist, suhtelisest vananemisest, haldamisest, nende uuendamisest ja korrastamisest ning sellest, kes esialgu nendesse piirkondadesse elama asusid. Näiteks Tallinnas pole sotsialistlikes paneelelamupiirkondades toimunud väga kiiret sotsiaalset langust ning nendes piirkondades elavad endiselt üsna erineva sotsiaalse taustaga inimesed (Kährrik & Tammaru 2010). Kährrik jt (2021) on leidnud, et võrreldes ülejäänud suurelamutega on siselinnas paiknevad suurelamud üldiselt isegi paremas seisus, nad atraktiivsemad noorematele inimestele, kes õpivad ülikoolis. Lilius ja Hirvonen (2021) on leidnud Helsinki näitel, et rendilõhe ja kinnisvarahindade tõus on jõudnud isegi paneelelamupiirkondadesse, mis tähendab sisuliselt gentrifikatsiooni algust suurtes korterelamutes.

Eelnevalt mainitud naabruskonna muutuseid võivad põhjustada järgnevad protsessid: elukohamobiilsus/ränne, sotsiaalne mobiilsus ja loomulik iive (Hochstenbach & van Gent 2015; Lupton & Power 2004). Paljud autorid nendivad, et enamasti keskendutakse naabruskonna muutuseid uurides ainult elukohamobiilsusele ning teistele protsessidele pööratakse märgatavalt vähem tähelepanu (Bailey 2012; Bailey *et al.* 2017; Hochstenbach & van Gent 2015; Maloutas 2004; Teernstra 2014). Samas tõid Lupton ja Power (2004) välja, et oluline on neid rahvastikuprotsesse siiski omavahel eristada, kuna see aitab paremini mõista naabruskondades toimuvaid muutuseid. Naabruskonnale iseloomulik stabiilsus või muutus tekib paljude protsesside koostoime kaudu (Bailey 2012), kusjuures erinevad rahvastiku-protsessid võivad avaldavad naabruskonna muutusele erisuunalist mõju (Bailey *et al.* 2017). Järgnevates alapeatükkides annan täpsema ülevaate, kuidas need kolm protsessi võivad naabruskondasid muuta.

1.2.2. Naabruskondade muutuseid põhjustavad protsessid

1.2.2.1. Elukohamobiilsus

Enamasti iseloomustatakse elukohamobiilsust kui peamist rahvastikuprotsessi, mille käigus toimub naabruskondade muutus (Teernstra 2014). Kusjuures naabruskondade muutus on tingitud sellest, et sisse- ja väljarändajate sotsiaaldemograafilised tunnused erinevad üksteisest (Coulton *et al.* 2012; Fransham 2020; Freeman 2005). Näiteks Coulton jt (2012) leidsid USA-s kümne üsna vaese naabruskonna (*The Making Connections neighborhoods*) andmete põhjal, et naabruskondade vaesus vähenes peamiselt just seetõttu, et vaesemad leibkonnad lahkusid naabruskondadest ning asemele kolisid jõukamad leibkonnad. Ka Itaalias Bologna linnas on suurenenud sündimus ning vähenenud suremus tänu sellele, et sisserändajate seas on rohkem noori vallalisi inimesi, lasteta paare ning noori peresid kui väljarändajate seas (Buzar *et al.* 2007). Autor toob välja, et sarnastel põhjusel on suurenenud Bolognas ka etniline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus.

Kuigi elukohamobiilsuse tõttu võib muutuda naabruskonna staatus, ei viita kõrge elukohamobiilsus alati märkimisväärsele naabruskonna muutusele. Fransham (2020) tõi välja, et naabruskonna muutus võib olla marginaalne ka kõrge liikuvuse korral, juhul kui sisse- ja väljarändajate sotsiaaldemograafilised omadused on sarnased. Sageli seostatakse kõrget rändeaktiivsust naabruskonna sotsiaalmajandusliku staatuse langusega, kuigi kõrge rändeaktiivsus võib viidata ka sellele, et tegemist on hästitoimiva naabruskonnaga, kuhu inimesed soovivad kolida (Teernstra 2014; van Ham & Clark 2009). Mõned naabruskonnad on aga jällegi teistest tunduvalt stabiilsemad ja madalama rändeaktiivsusega (Clark *et al.* 2017), kuid see ei pruugi alati tähendada seda, et leibkonnad ei soovigi kolida, vaid see võib tuleneda ka sellest, et madala sissetulekuga leibkonnad on naabruskonnas lõksus, mistõttu neil pole võimalik liikuda (Teernstra 2014).

1.2.2.2. Sotsiaalne mobiilsus

Kuid naabruskondade muutused ei pea olema seotud ainult sisse- ja väljarändega. Naabruskondade sotsiaalmajanduslikku staatuse tõusu ja langust võib põhjustada ka inimeste elu jooksul toimuv sotsiaalne mobiilsus (Bailey 2012; Fransham 2020; Teernstra 2014). Näiteks võivad inimesed elu jooksul omandada parema hariduse, mis omakorda võimaldab neil asuda tööle kõrgemalt tasustatud töökohal. Samas võib inimestel elu jooksul ette tulla ka keerulisi aegu, mistõttu võib nende sotsiaalne staatus hoopis langeda. Lupton ja Power (2004) toovad välja, et naabruskondade sotsiaalmajanduslik staatus võib paraneda sotsiaalse mobiilsuse abil näiteks siis, kui töötutel piirkonda jääjatel tekib võimalus tööle minna.

Sotsiaalne mobiilsus on olulisel kohal ka gentrifitseeruvates naabruskondades. Hochstenbach ja van Gent (2015) leidsid, et kuigi gentrifitseeruvates piirkondades kasvas kõrgema sissetulekuga elanike arv tänu elukohamobiilsusele, siis madalama sissetulekuga inimeste arvu vähenemine oli tingitud eelkõige sotsiaalsest mobiilsusest ja rahvastiku vananemisest, millest tuleb täpsemalt juttu järgmises alapeatükis. Sotsiaalne mobiilsus ja loomulik iive võivad mõjutada naabruskonda isegi rohkem kui elukohamobiilsus. Bailey (2012) tõi Šotimaa näitel välja, et valikuline ränne suurendas küll ruumilist segregatsiooni, kuid kokkuvõttes segregatsioon siiski vähenes. Ta leidis, et rände mõju tasakaalustasid (ja ületasid) sotsiaalsest mobiilsusest ning loomulikust iibest tingitud muutused.

Kusjuures sotsiaalne mobiilsus ei avalda mõju mitte ainult naabruskonna sotsiaalmajanduslikule staatusele, vaid naabruskonna sotsiaalne staatus võib mõjutada ka inimeste sotsiaalset mobiilsust. Musterd jt (2003) leidsid Hollandi näitel, et kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega leibkondadel suurenes tõenäosus kaotada tasustatud töökoht, kui nad elasid madalama sotsiaalmajandusliku staatusega naabruskonnas. Autorid nentisid, et kui enamasti vaadeldakse, kuidas keskkond mõjutab ebasoodsas olukorras olevate inimeste sotsiaalset liikuvust, siis tegelikkuses võib keskkond avaldada isegi tugevamat mõju neile inimestele, kes esialgu veel polnud ebasoodsas olukorras.

Sageli ei mõisteta adekvaatselt ka elukohamobiilsuse ja sotsiaalse mobiilsuse seoseid, vaid tuginetakse eeldusele, et kui paraneb inimese sotsiaalne staatus, siis paratamatult otsustab ta ka oma elukohta vahetada (Bailey 2012; Maloutas 2004). Eeldatakse, et inimene soovib, et tema sotsiaalne staatus ja naabruskonna staatus oleksid kooskõlas (Bailey 2012). Maloutas (2004) väidab, et inimese sotsiaalse mobiilsusega ei pea alati kaasnema elukohamobiilsus. Ta

leiab, et elukohamobiilsus ja sotsiaalne mobiilsus võivad avaldada erinevat mõju naabruskonnale, mistõttu on vajalik vaadelda neid iseseisvate protsessidena.

1.2.2.3. Loomulik iive

Lisaks elukohamobiilsusele ja sotsiaalsele mobiilsusele mõjutab piirkondade sotsiaalmajanduslikku staatust ka loomulik iive (Bailey 2012; Lupton & Power 2004; Wiesel 2012). Naabruskonna tööhõivet või töötuse määra võib tugevalt mõjutada see, kui palju madala tööhõive ja sissetulekuga vanureid lahkub vananemise tõttu tööturult ning kui palju kõrgema tööhõivega noori siseneb tööturule (Bailey 2012). Seega, pikas perspektiivis mõjutab naabruskonna sotsiaalmajanduslikku staatust ka sündimus ja kohordi asendamine. Wiesel (2012) nentis, et kuigi enamasti nähakse naabruskondade vananemist negatiivses valguses (vähenev sündide arv, vananev elanikkond, halvenev füüsiline keskkond), võib vananemine ka positiivset mõju avaldada – vanemad elanikud panustavad rohkem naabruskonna füüsilisse ja kultuurilisse arengusse, kuna tööturult lahkudes on inimestel rohkem vaba aega, mida kasutada ühiskondlikeks tegevusteks.

Simpson (2004) on Suurbritannias asuva Bradfordin piirkonna näitel välja toonud, et erinevates piirkondades võib avaldada elukohamobiilsus ja loomulik iive väga erinevat mõju piirkonna rahvastikule. Ta tõi välja, et kui linna tagamaal avaldas elukohamobiilsus positiivset ja loomulik iive negatiivset mõju rahvaarvule, siis siselinnas ja linnaäärsetes piirkondades oli olukord vastupidine. Wiesel (2012) nentis, et ka linnas võib rahvastiku vananemine toimuda väga ebaühtlaselt ning see võib erinevat mõju avaldada erinevatele linnaosadele ja naabruskondadele.

Kokkuvõttes võivad naabruskonna muutused toimuda elukohamobiilsuse, sotsiaalse mobiilsuse ja loomuliku iive mõjul. Kuna erinevad protsessid võivad avaldada piirkondadele erisuunalist ja eri suurusega mõju, tuleks naabruskonna muutust analüüsides lisaks kogu muutusele välja tuua ka see, millist mõju avaldab iga protsess iseseisvalt.

1.3. Naabruskonna muutuste mõju kohaga seotusele

Hoolimata sellest, et paigale jäämine on tavapärasem kui rändamine, keskendutakse teadustöodes sagedamini sellele, miks inimesed rändavad kui sellele, miks inimesed otsustavad paigale jääda (Clark *et al.* 2017). Selles peatükis annan ma ülevaate aga just sellest, miks otsustavad inimesed jääda oma elukohta ning kuidas võivad naabruskonnas toimuvad muutused mõjutada inimeste jäämis- ja kolimisotsuseid.

Naabruskonda jäämise otsused võivad olla seotud inimese elutsükli etapiga, eluaseme omaduste ning kohaga seotusega (Clark *et al.* 2017). Toruńczyk-Ruiz ja Lewicka (2016) on leidnud, et üldiselt suurendab naabruskonnaga seotust vanem olemine, kauem naabruskonnas elamine, alla 16-aastaste laste omamine, hea rahaline seis ning elamine suurema rahvastikutihedusega aladel. Samas tõid nad välja, et inimesed, kes elavad uuemates kortermajades ning on pigem kultuurilembelised, on oma naabruskonnaga tunduvalt vähem seotud. Clark ja Coulter (2015) nendivad, et kuigi inimeste liikumisotsuseid mõjutavad ilmselt rohkem individuaalsed, eluaseme ja leibkonnaga seotud eelistused, avaldavad kolimisotsustele mõju ka naabruskonna omadused.

Clark ja Coulter (2015) töid välja, et naabruskonda kuulumise tunne ning sarnasus teiste naabruskonnas elavate inimestega vähendab elanike soovi kolida. Clark *et al.* (2017) töid välja, et kui inimesed on tugevalt seotud naabruskonnaga, ei soovi nad kolides kaotada naabruskonna eeliseid ning püüavad lahendada oma eluasemevajadusi naabruskonnasiseselt. Seetõttu ei muuda nad ka oma igapäevast tegevusruumi (Clark *et al.* 2017). Isegi siis, kui naabruskonnas toimuvad ebasoodsad muutused vähendavad nii jääjate kui ka liikujate rahulolu naabruskonnaga, otsustavad ainult kolijad vastu võtta liikumisotsuse (Sharp 2019). Sharp (2019) tõi välja, et naabruskonnasiseste kolijate ja naabruskonda jääjate käitumine on sarnane, kuna isegi ebasoodsate muutuste korral otsustavad nad piirkonda elama jääda. Liikumisotsuseni jõuavad kõige tõenäolisemalt aga inimesed, kes tunnevad, et nad ei sarnane enam ülejäänud elanikega ning pole kohaga piisavalt seotud (Clark & Coulter 2015). Järgnevalt selgitan, kuidas võivad naabruskonnaga seotust mõjutada näiteks keskmine rändeaktiivsuse tõus ning muutused naabruskonna etnilises, sotsiaalmajanduslikus ja vanuselises koosseisus.

Nagu varasemalt mainitud, viitab kõrge rändeaktiivsus sageli naabruskonna sotsiaalmajandusliku staatuse langusele. Feijten ja van Ham (2009) väidavad, kõrge rändeaktiivsus võib tingitud olla mitmest asjaolust. Esiteks võib kõrge liikuvus tuleneda sellest, et naabruskonnas tekkinud probleemide pärast soovivad inimesed naabruskonnast ära kolida. Kuid kõrge rändeaktiivsus võib ka ise naabruskonnale probleeme tekitada – kõrge liikuvuse tõttu halvenevad sotsiaalvõrgustikud ning muutub pidevalt elanike koosseis, mis omakorda suurendab inimeste soovi piirkonnast lahkuda (Feijten & van Ham 2009). Clark ja teised (2017) väidavad, et kõrge liikuvuse tase naabruskonnas vähendab elanike turvatunnet ning naabruskonnaga rahulolu. Mida enam tajub inimene naabruskonnas suurenevat rändeaktiivsust, seda tõenäolisem on, et ka inimene ise soovib naabruskonnast lahkuda (Feijten & van Ham 2009).

Muutused naabruskonna etnilises mitmekesisuses võivad samuti mõjutada elanike seotust naabruskonnaga. Mitmetes artiklites on jõutud järeldusele, et rahvusvähemuste osakaalu suurenemine naabruskonnas suurendas elanike soovi naabruskonnast lahkuda, väljaarvatud juhul kui nad ise kuulusid rahvusvähemuste hulka (Clark & Coulter 2015; Feijten & van Ham 2009; Sharp 2019; van Ham & Clark 2009). Siin aga tasub tähele panna, et ilmselt on erinevate rahvuste vahel tunnetuslik piir erinev, millest alates tuntakse, et etniline koosseis on muutunud niivõrd palju, et soovitakse naabruskonnast lahkuda. Sharp (2019) leidis, et isegi siis, kui elanikud ei otsusta naabruskonnast lahkuda suureneva etnilise ja rassilise mitmekesisuse tõttu, suurendab see naabruskonnaga rahulolematust.

Kuid alati ei pruugi etnilise mitmekesisuse mõju olla negatiivne. Toruńczyk-Ruiz & Lewicka (2016) leidsid Varrsavi andmetele tuginedes, et tajutava etnilise mitmekesisuse suurenemine mõjutas positiivselt naabruskonnaga seotust. Samas rõhutasid autorid, et ilmselt see ei ole seotud etnilise mitmekesisuse tegeliku tasemega, vaid sellega, kuidas inimesed seda tajuvad. Ilmselt võib see sõltuda sellest, kui sarnased või erinevad on erinevast rahvusest inimesed. Lisaks sellele sõltub see, millist mõju etnilise mitmekesisuse suurenemine avaldab, ka konkreetsest sotsiaalkultuurilisest kontekstist ja mitmekesisuse tähendusest ühiskonnas (Toruńczyk-Ruiz & Lewicka 2016).

Samuti võib naabruskonnaga seotust mõjutada naabruses elavate elanike sotsiaalmajanduslik taust. Feijten ja van Ham (2009) leidsid, et naabruskonna sotsiaalmajandusliku staatuse muutus ei suurendanud märkimisväärselt elanike soovi mujale kolida. Samas Clark ja Coulter (2015) jõudsid järeldusele, et inimesed, kes elavad madalama sotsiaalmajandusliku staatusega naabruskondades, soovivad tõenäolisemalt oma elukohta vahetada, kui inimesed, kes elavad kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades, kusjuures kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed soovivad suurema tõenäosusega elukohta vahetada, kui naabruskonna sotsiaalmajanduslik staatus langeb. Ka Toruńczyk-Ruiz ja Lewicka (2016) töid välja, et tajutav sissetulekute mitmekesisuse suurendamine vähendas naabruskonnaga seotust. Nad lisasid, et sissetuleku mitmekesisuse suurenedes tajuvad elanikud aina enam vaesemate inimeste kohalolekut, mistõttu väheneb naabruskonnaga seotus, eriti kõrge sissetulekuga inimestel, kes sageli otsustavad ka piirkonnast lahkuda.

Naabruskonnaga rahulolu võivad mõjutada ka naabruskonna vanuselise mitmekesisuse ning üürnike osakaalu muutus. Toruńczyk-Ruiz ja Lewicka (2016) jõudsid järeldusele, et vanuseline mitmekesisus vähendas naabruskonnaga seotust ainult siis, kui inimene oli seotud väheste eri vanuses naabritega, samas kui kokkupuude erinevast vanusest inimestega vähendas vanuselise mitmekesisuse negatiivset mõju. Kui vanuselise mitmekesisuse negatiivne mõju oli tingitud sellest, et tajuti järjest enam naabruskonna vananemist, siis negatiivseks peetakse ka liiga suurt noorte osakaalu naabruskonnas. Clark ja Coulter (2015) leidsid, et elanikel suureneb soov kolida naabruskonnast mujale, kui naabruskonnas suurenes märgatavalt üürnike osakaal. Nad arvavad, et see võib tuleneda sellest, et üürnikud on sageli nooremad ja vähem jõukad. Lisaks sellele vähendab üürnike suur osakaal naabruskondade stabiilsust, kuna üürnikud kolivad sagedamini kui omanikud. Ilmselt võib üürnike osakaalu muutuse mõju kohaga seotusele olla erinevates riikides erinev, sõltuvalt sellest, kas üürimine on eluasemeturul normaalsus või mitte. Omaniku ühiskondades (nt Eestis) avaldab üürnike osakaalu muutus ilmselt suuremat mõju kui riikides, kus on üürnikke rohkem kui omanikke.

1.4. Naabruskondade ruumiline mitmekesisus ja sellega seotud probleemid

Kui eelnevalt selgus, et naabruskonnad võivad olla sotsiaalselt väga mitmekesised ning naabruskondade sotsiaaldemograafiline taust võib aja jooksul muutuda, siis ka ruumiline mitmekesisus võib olla naabruskondade vahel ja ka sees väga erinev. Mitmetes töodes eristatakse omavahel erinevatel aegadel ja eri tüüpi elamuid või eluasemekeskkondi (Kährlik 2002; Leetmaa *et al.* 2022; Tammaru *et al.* 2016; van Erkel 1992), kuid sageli tehakse seda väga üldistatult linnaosa või naabruskonna tasandil. Näiteks van Erkel (1992) on Hollandi näitel eristanud järgnevaid eluasemekeskkondi: ajalooline kesklinn ja siselinn, 19. sajandil ehitatud madalhoonestusalad, 20. sajandi alguses ehitatud elamud, sõjajärgsed eluhooned, äärelinn ning muud linnalähedased eluasemekeskkonnad.

Tallinnas on samuti eristatud linnapiirkondasid, mida iseloomustavad teatud tüüpi eluasemed. Kährlik (2002) ning Tammaru jt (2016) on eristanud Tallinnas vanalinna/kesklinna, teise maailmasõja eelsed puitmajade piirkonnad ehk siselinna, kõrgelt hinnatud üksikelamurajoonid, sotsialismiaegsed elamurajoonid ning äärelinna. Sageli seostatakse eluasemekeskkondi erinevate linnas toimuvate protsessidega – näiteks siselinnas uuritakse

enamasti gentrifikatsiooni (Hess 2011; Kährik *et al.* 2014), sotsialismiaegsetes elamurajoonides valikulist väljarännet ning segregatsiooni (Ruoppila 2004; Tammaru *et al.* 2016) ning äärelinnas eeslinnastumist (Palang & Peil 2010).

Kuigi paljudes töödes öeldakse lihtsustatult, milline protsess konkreetset piirkonda iseloomustab, esineb ka piirkondade sees suur mitmekesisus. Ka van Erkel (1992) on välja toonud, et enamasti moodustuvad elamutest siiski segapiirkonnad, kus võivad asuda väga erinevad hooned. Leetmaa jt (2022) on andnud veidi detailsema ülevaate sellest, millised hoone tüübid on ülekaalus erinevates Tallinna naabruskondades ning on arutlenud hoonete mitmekesisuse üle naabruskondade sees. Nad tõid välja, et kuigi naabruskonnas võib olla teatud tüüpi hoonete ülekaal, võib naabruskond olla ruumiliselt siiski väga mitmekesine. Üksteise kõrval võivad paikneda sõjaeelsed, sotsialismiaegsed ning 21. sajandi uuselamud, samuti renoveeritud ja renoveerimata hooned (Leetmaa *et al.* 2022). Hollowell ja Baran (2020) on leidnud, et olemasolevad hooned, krundid, kvartalid ja tänavavõrk võivad tugevalt mõjutada naabruskondade muutust tulevikus. Autorid toovad välja, et väiksemad kvartalid ja krundid muutuvad aja jooksul tõenäoliselt vähem kui suuremad kvartalid ja krundid. Seega on mõistlik suuremaid kvartaleid ja krunte säilitada ühiskondlike aladena ning äri- ja tootmismaadena, samas kui väiksemad krundid on mõistlik jätta elamumaadeks, mis tulevikus ilmselt nii palju ei muutu (Hollowell & Baran 2020).

Naabruskonna sotsiaal-ruumilisi mustreid võivad mõjutada piirkonna ajalugu ning elamuturu struktuur (Bailey *et al.* 2017; Kährik 2002). Kährik (2002) toob välja, et liberaalse eluasemepoliitika tingimustes on elanike eluasemevõimalused tugevalt seotud nende sotsiaalmajandusliku olukorraga. Heal majanduslikul järjel olevad inimesed saavad tõenäolisemalt kolida sinna, kuhu nad soovivad, kuid madalama sissetulekuga leibkonnad peavad leppima eluasemetega, mis on odavamad, kuid madalama kvaliteediga (Kährik 2002). Van Erkel (1992) on jõudnud järeldusele, et kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega leibkonnad on ülesindatud ühepereelamutes, kuid madalama sotsiaalmajandusliku staatusega leibkonnad on koondunud madalama kvaliteediga korterelamutesse.

Hooned on aga sageli ruumiliselt eraldatud ehk erinevates naabruskondades on ülekaalus erinevat tüüpi ja erineva kallidusega hooned, mistõttu soodustab eluasemete segregatsioon ka sotsiaalmajanduslikku segregatsiooni (Owens 2019). Samas tuleb arvestada ka sellega, et eluasemete segregatsiooni vähendamine ei pruugi alati vähendada sotsiaalmajanduslikku segregatsiooni. Kuigi naabruskonnas tervikuna võib muutuda inimeste sotsiaalmajanduslik taust mitmekesisemaks, esineb naabruskondade sees endiselt mikrosegregatsioon. See tähendab, et inimesed on endiselt eraldatud, kuid väga väiksel ruumilisel skaalal.

Mitmed autorid siiski leiavad, et sotsiaalmajandusliku segregatsiooni vähendamiseks tuleks parandada eluasemete kättesaadavust ning mitmekesistada naabruskondade eluasemeturgu (Aurand 2010; Blanc & White 2020; Ostendorf *et al.* 2001; Owens 2019). Aurand (2010) toob välja, et taskukohasemate eluasemete arvu saab suurendada, kui kombineerida naabruskonnas erinevat tüüpi eluasemeid ning luua suurema tihedusega ning sega maakasutusega naabruskondi. Ta rõhutab, et elamufondi mitmekesistamine täidab olulist rolli taskukohasemate eluasemete pakkumise juures. Samuti aitab ruumiliselt mitmekesistamine ning erineva hinnatasemega naabruskonna loomine tugevdada kogukonda ning muuta seda

stabiilsemaks, kuna naabruskond pole niivõrd vastuvõtlik kriisidele (Chakraborty & McMillan 2018).

Elamufondi mitmekesistamise abil on proovitud vähemusi ühiskonda integreerida mitmetes Madalmaade linnades (Blokland & Eijk 2010; Ostendorf *et al.* 2001). Amsterdamis on piirkondliku vaesuse määra vähendamiseks välja töötatud poliitika, mille eesmärk on mitmekesistada vaeste naabruskondade elamufondi ehitades kallimaid elamuid odavamate elamute kõrvale (Ostendorf *et al.* 2001). Ruumiliselt mitmekesiste naabruskondade teket on soodustatud ka Rotterdumis (Blokland & Eijk 2010) ning Londonis (Blanc & White 2020).

Samas on Ostendorf jt (2001) jõudnud järeldusele, et elamufondi mitmekesistamine aitab küll vähendada vaesemate leibkondade osakaalu naabruskondades, kuid ebasoodsas olukorras olevate inimeste koguarvu ning vaesusega seotud sotsiaalseid probleeme mitmekesistamine märkimisväärselt lahendada ei aita. Blokland ja Eijk (2010) töid välja, et kuigi eeldatakse, et elamute segregatsiooni vähendamine peaks laiendama inimeste sotsiaalseid võrgustikke, siis tegelikkuses ei pruugi erineva sissetulekuga inimeste ruumiline integreerimine luua uusi sotsiaalseid sidemeid. Nad on leidnud, et isegi siis, kui piirkonda kolivad mitmekesisusele avatud inimesed, kes külastavad oluliselt rohkem naabruskonna meelelahutusasutusi ja avalikke kohti, ei segune nende sotsiaalsed võrgustikud märkimisväärselt rohkem võrreldes ülejäänud elanikega. Seega ka ruumiliselt mitmekesistes naabruskondades suheldakse enda kogukonnaga, kuhu kuuluvad sarnase taustaga inimesed (Blokland & Eijk 2010). See kõik võib aga omakorda soodustada vähemuse sümboolset väljatõrjumist, kuna nad ei tunne ennast osana naabruskonnast.

Ka mitmed teised autorid on leidnud, et ruumilise segregatsiooni vähendamine ei pruugi vähendada kõiki ebavõrdsusega seotud probleeme ning hoolimata ruumilisest integratsioonist võib piirkonnas eksisteerida sotsiaalne killustatus (Blanc & White 2020; Owens 2019; Thurber *et al.* 2018). Blanc ja White (2020) toovad näiteks Londoni, kus elamualade tihendamise tõttu on sattunud ühte piirkonda väga erineva taustaga inimesed, kuid vaatamata sellele on piirkond siiski sotsiaalselt killustunud. Tuuakse välja, et pikaajalised elanikud tajuvad klassipõhiseid erinevusi enda ja hiljuti piirkonda kolinud noorte, jõukate ja lasteta elanike vahel. Nimelt on pikaajalistele elanikele oluline kogukonna tunne ja ühiskondlik elu, kuid uued elanikud seda ei väärtusta ning peavad praegust elukohta pigem ajutiseks. See aga tekitab pikaajalistes elanikes tunde, et pidev liikuvus ja ajutus on lõhkunud naabruskonna kogukonnatunde (Blanc & White 2020).

Kokkuvõttes ei pruugi ruumiliselt mitmekesistes naabruskondades olla elanikud omavahel tugevalt seotud ning ruumiline mitmekesisus ei pruugi soodustada elanike vahelist suhtlust. Seega võivad ühes naabruskonnas üksteise kõrval elada pikka aega inimesed, kelle vahel puuduvad sotsiaalsed sidemed. Thurber jt (2018) leiavad, et inimeste ruumiline integreerimine elamufondi mitmekesistamise abil võib loodetud kasu asemel tuua naabruskonnale hoopis kahju, kuna naabruskondades toimuv muutus võib häirida juba olemasolevaid naabrussidemeid ning kogukondade ja üksikisikute sotsiaalset heaolu. On leitud, et lisaks ruumilisele integratsioonile on vaja keskenduda ka sotsiaalsele integratsioonile ning ühtekuuluvustunde loomisele, kui soovitakse saavutada stabiilne ning ruumiliselt püsiv naabruskond (Bolt 2018; Thurber *et al.* 2018).

1.5. Hooned kui naabruskonna muutuste vahendajad – uurimisküsimused

Varasemalt on seostatud erinevaid linnapiirkondi, kus domineerivad teatud tüüpi eluasemed, erinevate rahvastikuprotsessidega. Teaduskirjanduses on vaid pealiskaudselt mainitud, et mitmekesisus võib avalduda ka palju väiksemal skaalal (Hallowell & Baran 2020; Leetmaa *et al.* 2022). Chelcea *et al.* (2015) on välja toonud, et isegi siis kui naabruskonda tervikuna iseloomustab gentrifikatsioon, ei tähenda see seda, et gentrifikatsioon toimub ühtlaselt kogu naabruskonnas. Nad leiavad, et mõnda naabruskonna osa võib iseloomustada hoopis mingit muud laadi muutused ning erinevused võivad olla isegi hoonesisesed. Enamus naabruskonna muutustega seotud uuringud on aga siiski tehtud naabruskonna tasandil ning täpsemaid uuringud, mis analüüsiks naabruskondade sees olevat mitmekesisust, praktiliselt puuduvad.

Samas on põgusalt nenditud, et elanike paiknemist linnaruumis mõjutavad tugevalt olemasolevad füüsilised struktuurid, sealhulgas erinevate eluhoonete asukohad. Leetmaa jt (2022) on välja toonud, et naabruskonnad võivad olla ruumiliselt väga mitmekesised, üksteise kõrval võivad paikneda erisugused hooned ning nendes elada erineva sotsiaalse taustaga inimesed. Seega naabruskondade sees võivad pikka aega eksisteerida paralleelühiskonnad, kes elavad küll kõrvuti, kuid kellel praktiliselt puuduvad omavahelised sotsiaalsed sidemed ning on seetõttu sotsiaalselt killustunud.

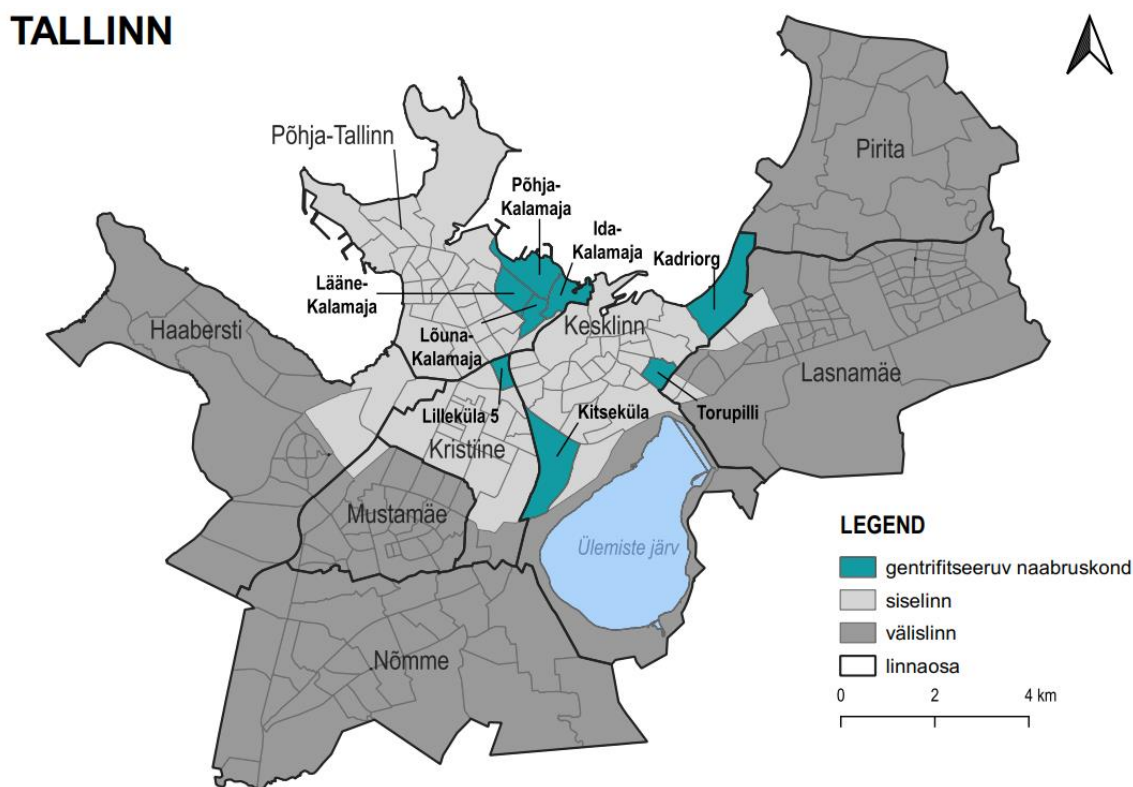
Seega on kirjanduses küll varasemalt räägitud naabruskondade sees olevatest erinevustest ning mikrosegregatsioonist, kuid pole otseselt näidatud, mis sellist naabruskondade sisest mitmekesisust põhjustab. Käesolev magistritöö aitab täita seda teaduskirjanduses esinevat lünka ning aitab mõista kuidas mitmekesisus avaldub gentrifitseeruvate naabruskondade sees füüsiliste struktuuride (hoonete) kaudu. Sellest lähtuvalt on magistritöö eesmärk aru saada, milles seisneb gentrifitseeruvate naabruskondade sisemine mitmekesisus ning kuidas rahvastiku sotsiaaldemograafilised muutused ja neid põhjustavad protsessid avalduvad hoone tüüpide kaudu. Sellest tulenevalt sõnastasin järgnevad uurimisküsimused:

1. Millised sotsiaaldemograafilised muutused gentrifitseeruvates naabruskondades toimuvad ja kuidas hoone tüübid neid muutuseid vahendavad?
2. Millist mõju avaldavad elukohamobiilsus, sotsiaalne mobiilsus ja loomulik iive erinevate hoone tüüpide rahvastiku sotsiaaldemograafilisele koosseisule?
3. Kust tulevad ja kuhu lähevad hoone tüüpidesse sisse- ja väljarändajad ja sealt väljarändajad?

2. Andmed ja metoodika

2.1. Uurimisala ja andmed

Kuna magistritöö eesmärk on mõista, millised muutused toimuvad hoone tasandil naabruskondade sees gentrifikatsiooniprotsessi käigus, valin uurimisalaks sellised Tallinna naabruskonnad, kus gentrifikatsioon on kõige varasemalt ning selgemalt avaldunud. Naabruskondade valikul lähtusin Jānis Zālīte (2021) magistritöö analüüsist, kus ta leidis 1989.–2011. aasta andmete põhjal naabruskonnad, mis on võrreldes teiste naabruskondadega keskmisest rohkem gentrifitseerunud. Kõige nähtavamalt toimus gentrifikatsioon sel perioodil järgnevates Tallinna naabruskondades: Põhja-Kalamaja, Ida-Kalamaja, Lääne-Kalamaja, Lõuna-Kalamaja, Lilleküla 5, Kitseküla, Torupilli ja Kadriorg (vt joonis 1). Jānis Zālīte (2021) välja töötatud metoodika abil leitud gentrifitseeruvad naabruskonnad on sobilik uurimisala, kuna Zālīte määras gentrifikatsiooni toimumist sarnaste põhimõtete alusel nagu mõistan gentrifikatsiooni ka käesolevas töös.



Joonis 1. Gentrifitseeruvad naabruskonnad Tallinna siselinnas. (Autor: Karina Valdas; andmed: Zālīte, 2021)

Jānis Zālīte (2021) leidis oma magistritöös gentrifitseeruvad naabruskonnad sarnase metoodika alusel, mida kasutas Atkinson (2000) gentrifikatsiooni mõõtmiseks Suur-Londonis. Zālīte leidis esmalt naabruskonnad, kus kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega elanike osakaal oli 1989. aastal siselinna keskmisest väiksem ning 2011. aastal keskmisest suurem. Kuna gentrifikatsioon on tugevalt seotud väljatõrjumisega, pidas ta järgmises etapis potentsiaalselt gentrifitseeruvateks naabruskondi, kus madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal oli 1989. aastal üle keskmise, kuid 2011. aastaks langenud alla keskmise

võrreldes kogu siselinnaga. Viimases etapis analüüsis Zālīte naabruskondade rändetegevust ning kui ka rändetegevus oli siselinna keskmisest kõrgem, määras ta naabruskonna gentrifitseeruvaks. Ka mina seostan käesolevas töös gentrifikatsiooni erineva sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaalu muutusega ja rändetegevuse erineva iseloomuga.

Töös kasutusel olevad ruumilised üksused ehk naabruskonnad, sh gentrifitseeruvad naabruskonnad, on morfoloogiliselt sidusad ning neid luues on arvesse võetud nende kohtade kasutamist planeerimispraktikas (nt üldplaneerimises ja linna planeerijate igapäevatöös), piirkondade ajaloolist kujunemist, hoonete ja tänavate paiknemist ning kohalikku identiteeti (Tammaru *et al.* 2016). Käesolevas töös nimetan neid kaheksat 1989.–2011. aastal kõige enam gentrifitseerunud naabruskonda gentrifitseeruvaks naabruskonnaks ning eeldan, et nendes naabruskondades jätkus gentrifikatsiooni protsess ka peale 2011. aastat.

Siiski ei tähenda see seda, et ainult nendes kaheksas eelmainitud naabruskonnas toimusid/toimuvad gentrifikatsioonile iseloomulikud muutused. Need naabruskonnad on lihtsalt hakanud gentrifitseeruma kõige varem ning neis avalduvad gentrifikatsiooniga seotud ilmingud kõige selgemalt. Kuna magistritöö eesmärk on uurida naabruskonna muutuseid gentrifikatsiooni-protsessi käigus, siis eeldan, et ka hoone tüüpide kaudu avalduvad kõige selgemalt muutused just nendes naabruskondades, mis on kõige nähtavamalt gentrifitseerunud.

Kuigi Eestis tekkisid esimesed gentrifikatsiooni ilmingud juba peale taasiseseisvumist (Hess 2011; Nutt 2012; Sýkora 2004), ei vaatle ma käesolevas töös, kuidas hooned vahendavad gentrifikatsiooniprotsessis toimuvaid muutuseid gentrifikatsiooni kõige varasemates etappides. Magistritöös vaatlén hoonetes toimuvaid muutuseid gentrifikatsiooniprotsessi hiljutises faasis (2011.–2020. aastatel), mil ilmingud on linnapildis nähtavamad ning segunemine on naabruskonnas juba toimunud. Varasemaid aastaid pole võimalik kaasata analüüsi, kuna samu hooneid on võimalik seostada erinevatel aastatel unikaalse hoone identifikaatori alusel alates 2011. aastast. Varasematel aastatel ei oma sama hoone igal aastal ühesugust unikaalset identifikaatorit, mistõttu pole võimalik hooneid omavahel seostada ning vaadata muutuseid täpselt samades hoonetes.

Magistritöö põhineb 2011. aastal Statistikaameti poolt läbi viidud rahva ja eluruumide loendusel ning 2020. aasta rahvastiku statistilise registri andmetel. Tegemist on longituudse individuaalandmestikuga, kus on olemas informatsioon Eesti elanike ja eluruumide kohta mõlemal uurimisaastal ning mida on võimalik omavahel linkida. Andmebaaside linkimine võimaldab vaadelda sama indiviidi/elementi tunnuseid erinevatel ajaperioodidel. Rahva ja eluruumide loenduse ning rahvastiku statistilise registri andmebaasid sisaldavad sotsiaaldemograafilisi ja eluruumidega seotud tunnuseid, mille abil saab iseloomustada hooneid ja ka elanike koosseisu hoonetes. Kuna rahvastiku statistilise registri andmebaas sisaldab vähem tunnuseid kui rahva ja eluruumide loenduse andmebaasid, kaasan 2020. aasta puhul analüüsi ka mõned tunnused 2019. aasta EUROMODi andmebaasist (31. detsembri seisuga).

2.2. Metoodika

Töös analüüsin gentrifitseeruvates naabruskondades paiknevaid hoone tüüpe ning nendes hoone tüüpides elavate inimeste sotsiaaldemograafilist tausta ja selle muutumist 2011.–2020. aastatel. 2011. aastal oli kaheksas vaadeldud Tallinna gentrifitseeruv naabruskonnas kokku 900 asustatud eluhoonet, 2020. aastaks kasvas eluhoonete arv 1024 hooneni. Kuna vaatlen rahvastiku muutust hoone tüüpide lõikes, kaasan lõpliku analüüsi 804 eluhoonet, millel on võimalik määrata 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmete alusel üheselt hoone tüüp ning kus inimesed elasid mõlemal uuritava aastal. Seega vaatlen mõlemal aastal täpselt samasid hooneid (sama hoone ID). 2020. aasta andmeid analüüsid kasutan 2011. aasta loendusandmete põhjal määratud hoone tüüpi. Lisaks kaasan analüüsi ka 87 uuselamut, mis on 2020. aasta rahvastiku statistilise registri andmetel ehitatud 2012. aastal või hiljem. Kuigi selle hoone tüübi puhul ei saa vaadata aja jooksul toimunud muutuseid, aitab selle hoone tüübi analüüsi lisamine mõista, kuidas mõjutavad kõige uuemad elamud ülejäänud elamufondi. Analüüsist jätan välja 2011. aastal 96 hoonet (10,7% hoonetest) ja 2020. aastal 133 hoonet (13,0% hoonetest), kuna nendel hoonetel pole võimalik üheselt määrata hoone tüüpi (vt tabel 1) või elati nendes hoonetes ainult 2011. või 2020. aastal (v.a uuselamud, kus inimestel polnud võimalik veel elada 2011. aastal).

Tabel 1. Hoone liigi, ehitusaja ja eluruumide arvu alusel loodud hoone tüübid.

Hoone tüüp	Hoonete arv	Kirjeldus
Kuni 8 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud enne 1946. aastat	330	Väiksed teise maailmasõja eelsed ja sõjaaegsed korterelamud (vt joonis 2A) on ehitatud peamiselt 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses, mil Tallinnas tekkis seoses tööstuse arenguga nõudlus uute eluasemete järgi (Bruns, 1993; Nerman, 1996). Eluaseme puuduse leevendamiseks ehitati sel perioodil peamiselt kuni kahekorruselisi Lenderi-tüüpi puitmajasid, mis olid suhteliselt lihtsad, madala kvaliteedi ja väheste mugavustega (Juske 2014). Töölisasumile omast hoonestuslaadi on praegu näha peaaegu kõikides uuritavates naabruskondades (vähem Kadriorus), kuid 29% selle hoone tüübi hoonetest asub Põhja-Kalamajas (lisa 1.3).
Üle 8 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud enne 1946. aastat	278	Sarnaselt esimese hoone tüübiga kuuluvad ka selle hoone tüübi alla korterelamud, mis on ehitatud Tallinna kiire kasvu perioodil ning on seotud tööstuse arenguga Tallinnas. Siia hoone tüüpi kuuluvad peamiselt suuremad Lenderi-tüüpi puitmajad ning kuni kolmekorruselised kivist trepikojaga Tallinna-tüüpi puitmajad (vt joonis 2B), mis ehitati peamiselt 1920.–1930. aastatel (Vaitmaa 2016). Selle hoone tüübi hooneid leidub kõige enam Lääne-Kalamajas (28%) (lisa 1.2), kus on kultuurimälestistena arvele võetud ka terve kvartal Tallinna-tüüpi puitmajasid (Tallinna Strateegiakeskus 2022).
Kuni 20 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud perioodil 1946–2000	39	Enamus teise maailmasõja järgsetest väiksematest korterelamutest asub Kitseküla naabruskonnas (31%) (lisa 1.7), muudes asumites on selle hoone tüübi hooneid vähem. Selle perioodi alguses ehitati endiselt veel mõningaid puitmajasid, kuid järjest rohkem hakkasid domineerima kivist ja tellistest ehitatud hooned. Kitsekülas Magdaleena tänaval ehitati sel perioodil Tallinna-tüüpi majade sarnaseid korterelamuid, kuid lisaks trepikojale ehitati ka ülejäänud

		hoone kivist. Selle hoone tüübi kõige ilmekamateks näideteks on ilmselt Kitsekülas Asula tänaval asuvad väiksemad stalinistliku klassitsismi esindavad korterelamud (vt joonis 2C).
Üle 20 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud perioodil 1946–2000	39	Nõukogude-ajal ja taasiseseisvumise järgsel esimesel kümnendil ehitatud suuremad korterelamud on rohkem ühetaolised kui samal perioodil ehitatud väiksemad elamud. Kuigi siia hoone tüüpi kuuluvad ka suuremad stalinistliku klassitsismi esindavad hooned, siis suurem osa hoonetest on modernistlikud (vt joonis 2D). Selle hoone tüüpi hooned asuvad valdavalt Kitsekülas (61,5%) (lisa 1.7).
Korterelamu, mis on ehitatud perioodil 2001–2011	54	21. sajandi alguses ehitatud korterelamud paiknevad gentrifitseeruvates naabruskondades pigem üksikult ning sel perioodil suuri uusi elamukvartaleid ei ehitatud. Erinevalt Nõukogude ajal ehitatud korterelamutest on korterelamud muutunud eriilmelisemaks ning kasutatakse rohkem erinevaid lahendusi (vt joonis 2E). Kõige rohkem on 2001.–2011. aastatel ehitatud korterelamuid Ida-Kalamajas (29,6%) (lisa 1.4) ja Kitsekülas (25,9%) (lisa 1.7).
Ühepereelamu	67	Siia hoone tüüpi kuuluvad nii teise maailmasõja eelsed puitmajad, Nõukogudeaegsed eramajad kui ka kõige uuemad eramud. Teistest naabruskondadest erineb märkimisväärselt Kadrioru naabruskond, kus asub kõige suurem osa ühepereelamutest (37,3%) (lisa 1.8) – valdavalt nõukogudeaegsed ja taasiseseisvumise järgsed eramud (vt joonis 2F). Kui ülejäänud naabruskonnad on ajalooliselt olnud töölisasumid, siis Kadrioru on olnud pigem kuurortpiirkond, mistõttu on seal ka teistsugune hoonestus (Tallinna kodulehekülg 2018).
Uuselamu, mis on ehitatud alates 2012. aastast	87	Alates 2012. aastast ehitatud uuselamud on valdavalt korterelamud. Kui üksikult paiknevad uuselamud sobituvad enamjaolt väga hästi kokku ülejäänud vanema elamufondiga ning moodustavad koos ühtse terviku, siis Kalamajas paiknevad suured moodsad uusarendused erinevad vanast elamufondist märkimisväärselt ning pakuvad hoopis teistsugust keskkonda elamiseks. Enamus uuselamuid asuvad Põhja-Kalamajas (40,2%) (lisa 1.3) ja Ida-Kalamajas (25,3%) (lisa 1.4), kus asuvad ka mitmed tuntud uusarendused (Noblessner (vt joonis 2G), Küti kvartal, Kalaranna ja Vibu tänava korterelamud).

Hoone tüübi defineerisin hoone liigi, ehitusaja ja eluruumide arvu järgi. Hoone liigi järgi jagasin hooned korterelamuteks ja ühepereelamuteks. Ehitusaja alusel eristasin enne 1946. aastat ehitatud ehk teise maailmasõja eelseid hooneid, 1946.–2000. aastal ehk nõukogudeajal ja taasiseseisvumise järgsel rände stabiliseerumise perioodil (oota-ja-vaata perioodil) ehitatud/lõpetatud hooneid (Marksoo 1990; Leetmaa & Väiko 2015). Lisaks eristasin kinnisvara elavnemise tingimustes ehk alates 2001. aastast ehitatud uuselamuid. Kuna Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades asuvad enamasti korterelamud ning ehitusaegasid eristamata oli mõlemal aastal asustatud ainult 67 ühepereelamut, otsustasin kõik kuni 2011. aastani ehitatud ühepereelamud jätta ühte hoone tüüpi.

Lisaks lõin eluruumide arvu tunnuse loendades 2011. aasta eluruumide andmebaasi järgi elurume (ka tühje elurume) hoonetes. Enne teist maailmasõda ehitati väiksemaid hooneid kui Nõukogude ajal, mistõttu jagasin sõjaeelsed korterelamud kuni 8 eluruumiga ja üle 8 eluruumiga hooneteks ning 1946.–2000. aastal ehitatud korterelamud kuni 20 eluruumiga ja üle 20 eluruumiga hooneteks. Eluruumide arvu piiri hoones määrasin lähtuvalt loomulikust

üleminekust, mis tekkis eluruumide arvu sagedustabelis. Kolme tunnuse kombineerimisel sain kuus erinevat hoone tüüpi (vt tabel 1). Seitsmendaks hoone tüübiks said uuselamud, mis ehitati juba uurimisperioodi jooksul ehk alates 2012. aastast.

Lisas 1 olevatel kaartidel on ülevaade sellest, millistesse hoone tüüpidesse kuuluvad kaheksas gentrifitseerivas naabruskonnas asuvad hooned. Kaarte tõlgendades tuleb arvestada sellega, et hoone tüübid on kaardianalüüsis määratud 2022. aasta Ehitisregistri andmete põhjal, kuid magistritöö andmeanalüüsis on kasutatud 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmete põhjal määratud hoone tüüpe. Lisaks sellele, kui Ehitusregistri andmetel on määratud hoone ehitusajaks oletuslikult 1946. aasta, siis klassifitseerisin hoone siiski sõjaeelseks hooneks, kuna sõja ajal siiski nii massilist elamuehitust Kalamajas ei toimunud, kui Ehitusregistri andmetel esialgu tunduda võib. Kaardi tegemisel on kasutatud on Ehitisregistri andmeid, kuna rahva ja eluruumide loenduse andmete põhjal defineeritud hoone tüüpe pole võimalik esitada kaardil hoone tasandil lähiaadressi andmete puudumise tõttu.





Joonis 2. Hoone tüübid Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades. (A) Põhja-Kalamajas Kungla tänav 47/1 asuv kuni 8 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud enne 1946. aastat; (B) Lääne-Kalamajas Kungla tänav 20 asuv üle 8 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud enne 1946. aastat; (C) Kitsekülas Asula tänav 10 asuv kuni 20 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud 1946.–2000. aastal; (D) Kitsekülas Pärnu maantee 125 asuv üle 20 eluruumiga korterelamu, mis on ehitatud 1946.–2000. aastal; (E) Kitsekülas Pärnu maantee 131b asuv korterelamu, mis on ehitatud 2001.–2011. aastal; (F) Kadriorus Oru tänaval asuvad ühepereelamud ja (G) Põhja-Kalamajas asuv peale 2011. aastat ehitatud uuselamu (Staapli).

Magistritöös vaatlen rahvastiku muutust hoone tüüpides erinevate sotsiaaldemograafiliste tunnuste lõikes. Töös on kasutusel järgnevad sotsiaaldemograafilised tunnused: rahvus, vanusrühm, haridustase ja sotsiaalmajanduslik staatus (tabel 2), mis olid andmebaasides olemas mõlemal vaatlusalusel aastal. Inimese sotsiaalmajandusliku staatuse määran ISCO08¹ ametialade klassifikaatori kategoriseerimisel kolme suuremasse rühma, nendeks rühmadeks on kõrge sotsiaalmajanduslik staatus (ISCO 1 ja 2), keskmine sotsiaalmajanduslik staatus (ISCO 3 ja 4) ja madal sotsiaalmajanduslik staatus (ISCO 5, 6, 7, 8 ja 9), ametialade täpsem jaotus on näha tabelis 2. Vanusrühmade loomisel on tööealised elanikud (15-64-aastased) jagatud noorteks täiskasvanuteks (15-34-aastased) ja täiskasvanuteks (35-64-aastased) lähtuvalt inimeste eluetappidest. Kõikide tunnuste väärtused on kategoriseeritud nii, et need oleks võrreldavad mõlemal aastal.

Tabel 2. Sotsiaaldemograafilised tunnused.

Tunnus	Kategooriad
Rahvus	Eestlane; venelane; muu rahvus
Vanusrühm	Alla 15-aastane; 15-34-aastane (noor täiskasvanu); 35-64-aastane (täiskasvanu); üle 65-aastane (pensioniealine)
Haridustase	Põhiharidus – 2011. aastal: üldpõhiharidus või vähem + põhiharidus või vähem ja kutse; 2020. aastal: <i>Not completed Primary + Primary + Lower Secondary</i>
	Keskharidus – 2011. aastal: üldkeskharidus + keskharidus ja kutse; 2020. aastal: <i>Upper Secondary + Post Secondary</i>
	Kõrgharidus

¹ Rahvusvahelise Tööorganisatsiooni rahvusvaheline ametite klassifikaator 2008 (*International Standard Classification of Occupations 2008*)

Sotsiaalmajanduslik staatus ametialade (ISCO08 klassifikaator) alusel	Kõrge sotsiaalmajanduslik staatus (Kõrge SMS)	Juhid (1)
		Tippspetsialistid (2)
	Keskmine sotsiaalmajanduslik staatus (Keskmine SMS)	Tehnikud ja keskastme spetsialistid (3)
		Ametnikud (4)
	Madal sotsiaalmajanduslik staatus (Madal SMS)	Teenindus- ja müügitöötajad (5)
		Põllumajanduse, metsanduse, jahinduse ja kalanduse oskustöötajad (6)
		Oskustöötajad ja käsitöölised (7)
		Seadme- ja masinaoperaatorid ja koostajad (8)
		Lihhtöölised (9)

Andmeanalüüs viin läbi mitmes etapis kasutades statistilise andmeanalüüsi paketti SPSS. Esimeses etapis annan ülevaade Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades elavatest inimestest sotsiaaldemograafiliste tunnuste ja hoone tüüpide lõikes 2011. ja 2020. aastal. Täpsemalt analüüsin erinevate vanus- ja rahvusrühmade, haridustaseme ja sotsiaalmajandusliku staatuse rühmade osakaalu muutust hoone tüüpides. Saadud tulemusi võrdlen ka kaheksa Tallinna gentrifitseeruva naabruskonna keskmiste tulemustega. Analüüsist jätsin välja 26 inimest, kes oli küll vähemalt ühel aastal seotud eelnevalt defineeritud hoone tüübiga, kuid neil puudus hoone id vähemalt ühel uuritava aastal, mistõttu ei saa kindlalt väita, kas inimesed muutsid oma elukohta või mitte.

Teises etapis uurin, mis protsessid põhjustavad hoone tüüpides toimuvaid rahvastiku koosseisu muutuseid. Sotsiaaldemograafiliste tunnuste ja hoone tüüpide lõikes arvutan, millist mõju avaldavad rahvastiku koosseisu muutusele loomulik + välisränne, Eesti-sisene elukohamobiilsus ja jääjate immobiilsus. Iga rahvastikumuutust põhjustava protsessi mõju (joonis 3) arvutatakse sotsiaaldemograafiliste tunnuste lõikes sarnaselt nagu Hochstenbach ja van Gent (2015) arvutasid naabruskonna muutust Amsterdamis ja Rotterdams. Lisaks sellele uurin teises etapis, milline on eelnevalt defineeritud hoone tüüpidesse sisse- ja väljarännanud ja sealt väljarännanud inimeste ning samasse hoone tüüpi jääjate sotsiaaldemograafiline taust. Väljarändajaid ja jääjaid iseloomustan 2011. aasta ning sisse- ja väljarändajaid 2020. aasta andmete alusel. Selleks, et mõista paremini hoone tüüpidega seotud rännet ning samasse hoone tüüpi jäämist, analüüsin ka hoone tüüpide rändekeskust ja jääjate % esialgsest rahvastikust (joonis 4).

$$\text{Eesti-sisese elukohamobiilsuse mõju} = \frac{\text{sisserändajad} - \text{väljarändajad}}{\text{esialgne rahvastik}} * 100\%$$

$$\text{Immobiilsuse mõju} = \frac{\text{jääjad 2020. aastal} - \text{jääjad 2011. aastal}}{\text{esialgne rahvastik}} * 100\%$$

$$\text{Loomuliku iibe ja välisrände mõju} = \frac{(\text{sünnid} + \text{sisserändajad}) - (\text{surmad} + \text{väljarändajad})}{\text{esialgne rahvastik}} * 100\%$$

Joonis 3. Eesti-sisese elukohamobiilsuse, immobiilsuse ning loomuliku iibe ja välisrände mõju arvutamise valemid.

$$\text{Rändeintensiivsus} = \frac{\text{sisserändajad} + \text{väljarändajad}}{\text{perioodikeskmise rahvastik}} * 100\%$$

$$\text{Jääjate \% esialgsest rahvastikust} = \frac{\text{jääjad}}{\text{esialgne rahvastik}} * 100\%$$

Joonis 4. Rändeintensiivsuse ja jääjate % arvutamise valemid.

Magistritöös pean sisserändajaks inimest, kes kolis 2020. aastaks mõnda varasemalt defineeritud hoone tüüpi mõnest teisest hoone tüübist või mujalt Eestist. Väljarändajana defineerin inimest, kes 2011. aastal elas mõnes Tallinna gentrifitseeruvas naabruskonnas asuvas hoone tüübis, kuid 2020. aastaks oli ta sealt ära kolinud mingisse teise hoone tüüpi või mujale Eestisse. Kui inimene rändab 2011.–2020. aastal uurimisasalasiselt ühest varasemalt defineeritud hoone tüübist teise, on ta samal ajal ühest hoone tüübist väljarändaja ja teise hoone tüüpi sisserändaja. Hoone tüüpi jääjad on inimesed, kes ei vahetanud sel perioodil elukohta (mõlemal aastal sama hoone id) või tegid seda hoone tüüpi siseselt.

Vahepealsel ajal sündinud või välismaalt Eestisse rändajad on inimesed, kelle kohta puuduvad täielikult andmed (isiku id, sugu, rahvus jne) 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmebaasis, kuid 2020. aasta rahvastiku statistilise registri andmebaasis on need olemas. Inimest pean surnuks või välismaale rändajaks, kui andmebaasis on olemas tema andmed 2011. aasta kohta, kuid 2020. aastal kirje puudub. Loomulikust iibest ja välisrändest tingitud rahvastiku muutust vaatlen koos, kuna andmebaasides pole võimalik neid omavahel eristada.

Kuna teoreetilisest ülevaatest selgus, et gentrifikatsiooniprotsessi käigus toimuvad naabruskondades kiiremad muutused kui tavaliselt ning samuti on mitmed autorid jõudnud järeldusele, et naabruskonna muutused võivad mõjutada inimeste kohaga seotust ning kolimisotsuseid, vaatlen ka käesolevas magistritöös sisse- ja väljarändajate peamiseid rändesuundi. Kuna on leitud, et gentrifikatsiooniprotsessis väheneb naabruskondade sisene mobiilsus, vaatlen rännet kogu Eestis ning eristan lisaks kaheksale eelnevalt defineeritud hoone tüübile rändesuundadena veel Tallinnat (mõnel juhul ka Tallinna kaheksat linnaosa) ning ülejäänud Eestit.

Kokkuvõttes võimaldavad saadaolevad andmed analüüsida gentrifikatsiooni käigus toimuvaid muutuseid täpselt samades hoonetes gentrifikatsiooni protsessi hiljutises faasis. Lisaks sellele, on nende andmete alusel on võimalik analüüsida gentrifitseeruvate naabruskondade sees toimuvaid muutuseid hoonete tasandil. Järgnevas peatükis annan ülevaate olulisematest andmeanalüüsi käigus saadud tulemustest.

3. Tulemused

3.1. Rahvastiku koosseis ja selle muutumine 2011.–2020. aastal

Tallinna kaheksas gentrifitseeruv asustusüks elas Statistikaameti andmetel 2011. aastal kokku 14 953 inimest ning 2020. aastal 18 612 inimest, rahvaarvu kasv oli vaadeldaval perioodil 24,5% (tabel 3). Rahvaarv kasvas eelkõige tänu piirkonda ehitatud uuselamutele ja sinna elama asunud inimestele, kuid rahvaarvu tõus toimus ka peaaegu kõigis vanemates hoone tüüpides. 2011.–2020. aastal suurenes rahvaarv kõige enne 1946. aastat ehitatud korterelamutes (13,6%) ning vähenes ainult suuremates teise maailmasõja eelsetes korterelamutes (-0,9%).

Tabel 3. Tallinna gentrifitseeruvate asustusüksade elanike arv ja selle muutus hoone tüüpides 2011. ja 2020. aastal

<i>Hoone tüüp</i>	<i>Rahvaarv 2011. aastal</i>	<i>Rahvaarv 2020. aastal</i>	<i>Muutus esialgsest</i>
Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)	3207	3641	13,6%
Üle 8 ER korterelamu (...–1945)	5195	5150	-0,9%
Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)	902	971	7,6%
Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)	2647	2725	3,2%
Korterelamu (2001–2011)	2087	2173	4,1%
Ühepereelamu (...–2011)	203	210	3,5%
Uuselamu (2012+)	-	2434	-
8 asustusüksas kokku/keskmiselt	14953	18612	24,5%

Rahvastiku koosseisus toimus 2011.–2020. aastal mitmeid muutuseid. Vanusrühmade lõikes vähenes uuritaval perioodil kõikides hoone tüüpides 15-34-aastaste elanike osakaal, samal ajal kui ülejäänud vanusrühmade osakaal suurenes (tabel 4). Kõige märgatavam muutus toimus 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes, kus 15-34-aastaste osakaal vähenes lausa 18,0 protsendipunkti võrra. Siiski elas 2020. aasta seisuga keskmisest rohkem alla 15-aastaseid lapsi ja 15-34-aastaseid noori tööealisi inimesi uuemates hoone tüüpides, täpsemalt 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (alla 15-aastaseid 21,9% ja 15-34-aastaseid 31,3%) ning alates 2012. aastast ehitatud uuselamutes (vastavalt 26,5% ja 35,6%). Kui nooremad inimesed koondusid pigem uuematesse elamutesse, siis pensioniealised elasid rohkem vanemates hoone tüüpides. 2020. aasta seisuga oli väga suur üle 65-aastaste elanike osakaal suuremates nõukogudeaegsetes ja taasiseseisvumise järgsetes korterelamutes (17,1%) ja enne 2012. aastat ehitatud ühepereelamutes (16,2%).

Tabel 4. Elanike osakaal vanusrühma järgi hoone tüüpides 2011. ja 2020. aastal

Hoone tüüp	Alla 15-aastased %			15-34-aastased %			35-64-aastased %			Üle 65-aastased %		
	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ
Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)	16,1	19,4	3,3	36,0	29,3	-6,7	38,1	39,4	1,3	9,9	11,9	2,0
Üle 8 ER korterelamu (...–1945)	14,5	17,3	2,8	40,2	30,8	-9,4	35,5	40,3	4,8	9,8	11,6	1,8
Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)	16,7	19,2	2,5	35,7	27,5	-8,2	36,0	39,5	3,5	11,5	13,8	2,3
Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)	10,9	16,4	5,5	36,9	28,4	-8,5	35,4	38,1	2,7	16,8	17,1	0,3
Korterelamu (2001–2011)	18,3	21,9	3,6	49,3	31,3	-18,0	28,8	41,0	12,2	3,6	5,8	2,2
Ühepereelamu (...–2011)	14,3	16,2	1,9	28,1	23,8	-4,3	43,3	43,8	0,5	14,3	16,2	1,9
Uuselamu (2012+)	-	26,5	-	-	35,6	-	-	34,8	-	-	3,2	-
8 naabruskonna keskmine	14,7	19,6	4,9	39,7	30,8	-8,9	35,3	39,2	3,9	10,2	10,5	0,3

Elanike rahvuslik koosseis muutus vaadeldaval perioodil mitmekesisemaks – eestlaste osakaal vähenes kõikides hoone tüüpides, samal ajal kui muust rahvusest inimeste osatähtsus kasvas (tabel 5). Suurim muutus toimus 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes, mis oli 2011. aastal kõige uuem hoone tüüp. Kui uurimisperioodi alguses moodustasid vähemusrhvid selles hoone tüübis üsna väikese osa, siis uurimisperioodi jooksul tõusis venelaste ja muust rahvusest elanike osakaal vastavalt 1,1 ja 4,6 protsendipunkti ning eestlaste osatähtsus langes 6,5 protsendipunkti võrra. Venelaste osatähtsus kasvas lisaks eelmainitule hoone tüübile ka 1946.–2000. aastal ehitatud üle 20 eluruumiga korterelamutes, kuid kõikides teistes hoone tüüpides venelaste osatähtsus langes.

Tabel 5. Elanike osakaal rahvusrühmade järgi hoone tüüpides 2011. ja 2020. aastal

Hoone tüüp	Eestlased %			Venelased %			Muu rahvus %		
	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ
Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)	83,3	81,9	-1,4	10,5	9,2	-1,3	3,5	6,3	2,8
Üle 8 ER korterelamu (...–1945)	82,4	81,0	-1,4	12,2	10,9	-1,3	3,2	5,6	2,4
Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)	71,4	68,6	-2,8	20,8	20,1	-0,7	5,9	9,5	3,6
Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)	64,3	62,6	-1,7	25,8	25,9	0,1	6,9	8,6	1,7
Korterelamu (2001–2011)	81,6	75,1	-6,5	8,8	9,9	1,1	6,0	10,6	4,6
Ühepereelamu (...–2011)	85,2	82,9	-2,3	5,4	5,2	-0,2	5,4	9,0	3,6
Uuselamu (2012+)	-	70,5	-	-	11,6	-	-	12,9	-
8 naabruskonnas kokku/keskmiselt	78,3	74,9	-3,4	14,5	13,3	-1,2	4,5	8,4	3,9

Kui vaadelda 2020. aasta seisuga rahvusrühmade osakaalu erinevates hoone tüüpides, on näha, et keskmisest rohkem eestlasi elas ühepereelamutes (82,9%), teise maailmasõja eelsetes korterelamutes (väiksemates 81,9% ja suuremates 81,0%) ning 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (75,1%). Venelased elasid 2020. aastal keskmisest enam nõukogudeaegsetes korterelamutes (väiksemates 20,1% ja suuremates 25,9%). Kuigi sarnaselt venelastega oli ka muust rahvusest inimeste osakaal on 1946.–2000. aastal ehitatud korterelamutes suurem kui sõjaeelsetes hoone tüüpides, ei olnud muust rahvusest inimesed nõukogudeaegsete korterelamutega nii tugevalt seotud kui venelased. Muust rahvusest inimeste osakaal oli keskmisest veelgi suurem 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (10,6%) ja alates 2012. aastast ehitatud uuselamutes (12,9%).

Haridustaseme rühmade lõikes suurenes kõikides hoone tüüpides kõrgharitud inimeste osatähtsus ning vähenes keskharidusega inimeste osakaal (tabel 6). Enamasti vähenes ka põhiharidusega inimeste osakaal, välja arvatud 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes,

kus see suurenes 4,4 protsendipunkti võrra. Kõrgharidusega inimeste osakaal tõusis keskmisest rohkem ühepereelamutes (11,4 protsendipunkti), kuid märgatav tõus toimus ka enne 1946. aastat ehitatud kuni 8 eluruumiga korterelamutes (8,1 protsendipunkti).

Tabel 6. Vähemalt 15-aastaste elanike osakaal haridustaseme järgi hoone tüüpides 2011. ja 2020. aastal

Hoone tüüp	15+ aastased		Põhiharidus %			Keskharidus %			Kõrgharidus %		
	2011	2020	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ
Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)	2690	2934	14,8	14,5	-0,3	42,3	38,3	-4,0	39,1	47,2	8,1
Üle 8 ER korterelamu (...–1945)	4441	4258	15,0	14,0	-1,0	40,2	37,9	-2,3	41,3	48,1	6,8
Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)	751	785	13,4	13,0	-0,4	33,7	32,2	-1,5	50,5	54,8	4,3
Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)	2358	2278	12,8	10,8	-2,0	40,4	38,8	-1,6	43,0	50,3	7,3
Korterelamu (2001–2011)	1705	1698	5,4	9,8	4,4	31,9	26,8	-5,1	58,1	63,4	5,3
Ühepereelamu (...–2011)	174	176	12,1	8,0	-4,1	35,1	32,4	-2,7	48,3	59,7	11,4
Uuselamu (2012+)	-	1789	-	9,8	-	-	20,5	-	-	69,7	-
8 naabruskonnas kokku/keskmiselt	12657	14971	12,3	12,4	0,1	39,1	33,7	-5,4	44,2	53,9	9,7

2020. aasta seisuga elas keskmisest rohkem põhiharidusega elanikke vanemates hoone tüüpides – enne 1946. aastat ehitatud korterelamutes (väiksemates 14,5% ja suuremates 14,0%) ning kuni 20 eluruumiga nõukogudeaegsetes korterelamutes (13,0%). Kõrgharitud inimeste osakaal oli keskmisest suurem uuselamutes (69,7%), 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (63,4%), ühepereelamutes (59,7%) ning kuni 20 eluruumiga nõukogudeaegsetes korterelamutes (54,8%).

Mitmed muutused toimusid ka sotsiaalmajandusliku staatuse rühmade lõikes. Tabelist 7 on näha, et uuritaval perioodil tõusis kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal kõige enam väikestes teise maailmasõja eelsetes korterelamutes (3,1 protsendipunkti) ning 1946.–2000. aastal ehitatud üle 20 eluruumiga korterelamutes (2,7 protsendipunkti). Need olid ka ainukesed hoone tüübid, kus madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal langes. Keskmise sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osatähtsus on langenud peaaegu kõigis hoone tüüpides. Samas mitmel juhul on korruga suurenenud nii madala kui ka kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal – see viitab sotsiaalmajanduslikule polariseerumisele.

Tabel 7. Töötavate elanike osakaal sotsiaalmajanduslik staatuse rühmade järgi hoone tüüpides 2011. ja 2020. aastal

Hoone tüüp	Madal SMS %			Keskmine SMS %			Kõrge SMS %		
	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ	2011	2020	Δ
Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)	36,6	35,8	-0,8	24,7	22,4	-2,3	38,7	41,8	3,1
Üle 8 ER korterelamu (...–1945)	35,5	35,6	0,1	25,5	24,2	-1,3	39,0	40,2	1,2
Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)	30,3	30,9	0,6	25,3	22,5	-2,8	44,4	46,6	2,2
Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)	34,1	33,3	-0,8	28,0	26,0	-2,0	37,9	40,6	2,7
Korterelamu (2001–2011)	13,0	16,1	3,1	29,8	26,0	-3,8	57,2	58,0	0,8
Ühepereelamu (...–2011)	19,8	23,3	3,5	18,9	19,2	0,3	61,3	57,5	-3,8
Uuselamu (2012+)	-	9,4	-	-	24,1	-	-	66,5	-
8 naabruskonnas kokku/keskmiselt	31,5	28,4	-3,1	26,4	24,4	-2,0	42,1	47,2	5,1

Keskmisest rohkem madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimesi elas 2020. aasta seisuga kõigis enne 21. sajandit ehitatud korterelamutes. Kusjuures kehtib seaduspära, mida vanema hoone tüübiga on tegu, seda enam madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimesi seal elab. Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimesi elab keskmisest rohkem alates 2012. aastast ehitatud uuselamutes (66,5%), 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (58,0%) ja ühepereelamutes (57,5%).

Kokkuvõttes võib öelda, et kuigi enamasti iseloomustasid kõiki hoone tüüpe üsna sarnased muutused – 15-34-aastaste inimeste osakaalu vähenemine, rahvuslik mitmekesisustumine ning kõrgharitud ja kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaalu suurenemine – olid erinevused olemas ka hoone tüüpide vahel. Kõige rohkem eristusid teistest hoone tüüpidest enne 1946. aastat ehitatud väiksemad korterelamud ning 21. sajandil ehitatud uued korterelamud. Kui enne 1946. aastat ehitatud korterelamutes suurenes kõrgema sotsiaalse staatusega (kõrgema haridustaseme ja sotsiaalmajandusliku staatusega) inimeste osakaal ning vähenes madalama staatusega inimeste osakaal, siis 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes muutus rahvastiku sotsiaaldemograafiline taust mitmekesisemaks, st et suurenes ka madalama sotsiaalse staatusega inimeste ja vähemuste osakaal.

3.2. Rahvastiku koosseisu muutust põhjustavad protsessid

Eelnevalt selgus, et rahvaarv kasvas peaaegu kõikides hoone tüüpides ning vähenes ainult enne 1946. aastat ehitatud suuremates korterelamutes. Kui vaadelda hoone tüüpides toimuvat rahvaarvu muutust detailsemalt, on näha, et kõik protsessid ei mõjutanud rahvaarvu ühesuunaliselt. Tabelist 8 selgub, et kõikides hoone tüüpides kasvas rahvastik tänu loomulikule iibele ja välisrändele, samas kui Eesti-sisese elukohamobiilsuse mõjul enamus hoone tüübid kaotasid rahvastikku. Sisseränne ületas väljarännet ainult enne 1946. aastat ehitatud väiksemates korterelamutes ja enne 2012. aastat ehitatud ühepereelamutes, kus rahvaarv kasvas elukohamobiilsuse mõjul vastavalt 1,1% ja 0,5%.

Tabel 8. Rahvaarv 2011. aastal, rahvastiku muutust põhjustavate protsesside mõju, rändeintensiivsus ja jääjate osakaal hoone tüüpide lõikes.

<i>Hoone tüüp</i>	<i>Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Üle 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Korterelamu (2001–2011)</i>	<i>Ühepereelamu (...–2011)</i>	<i>Uuselamu (2012+)</i>
Rahvaarv 2011. aastal	3207	5195	902	2647	2087	203	-
Elukohamobiilsus							
Väljarändajad	1336	2395	351	998	1205	65	-
Sisserändajad	1370	1974	317	995	876	66	1582
Rändeintensiivsus	790	845	713	742	977	634	-
Rahvaarvu muutus*	1,1%	-8,1%	-3,8%	-0,1%	-15,8%	0,5%	-
Loomulik iive ja välisränne							
Surmad	338	571	97	416	180	25	-
Sünnid	738	947	200	497	595	31	852
Rahvaarvu muutus*	12,5%	7,2%	11,4%	3,1%	19,9%	3,0%	-
Jääjad							
Jääjate arv	1533	2229	454	1233	702	113	-
Osakaal esialgsest rahvastikust	47,8%	42,9%	50,3%	46,6%	33,6%	55,7%	-

* Muutus on arvutatud esialgsest rahvastikust 2011. aasta seisuga.

Uuritaval perioodil olid kõige kõrgema rändeintensiivsusega 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamud ning suuremad enne 1946. aastat ehitatud korterelamud. Need kaks hoone tüüpi kaotasid 2001.–2011. aastal ka kõige enam rahvastikku ning nendes oli kõige vähem inimesi, kes jäid elama samasse hoone tüüpi. 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutesse jäi ainult 33,6% elanikest ning enne 1946. aastat ehitatud suurematesse korterelamutesse 42,9% elanikest. Lisas 2 ja 3 on detailsemalt välja toodud ka rändeintensiivsus ja jääjate protsent esialgsest rahvastikust sotsiaaldemograafiliste tunnuste lõikes.

Järgnevates alapeatükkides analüüsitakse, kuidas mõjutavad elukohamobiilsus, jääjate immobiilsus ning loomulik iive ja välisränne rahvastiku koosseisu muutuseid sotsiaaldemograafiliste tunnuste lõikes erinevates hoone tüüpides. Lisaks eelnevale antakse ülevaade ka sisse- ja väljarändajate ning jääjate sotsiaaldemograafilisest taustast.

3.2.1. Vanusrühm

Vanusrühmade lõikes suurenes kõikides hoone tüüpides alla 15-aastaste, 35-64-aastaste ja üle 65-aastaste arv ning vähenes 15-34-aastaste elanike arv (tabel 9). Kuigi kokkuvõttes suurenes alla 15-aastaste elanike arv, vähenes nii elukohamobiilsuse kui ka jääjate vananemise tõttu sellesse vanusrühma kuuluvate inimeste arv kõikides hoone tüüpides. Alla 15-aastaste elanike arvu tõus oli tingitud ainult loomuliku iive ja välisrände positiivsest mõjust, mis ületas nii elukohamobiilsusest kui ka jääjate vananemisest tingitud negatiivse mõju. Kuna tegemist on kõige noorema vanusrühmaga, võib oletada, rahvaarv suurenes eelkõige tänu sündimusele ning välisränne omas ilmselt väiksemat mõju.

Tabel 9. Rahvastiku muutust põhjustavad protsessid vanusrühmade ja hoone tüüpide lõikes.

Vanusrühmad ja hoone tüübid	<i>Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Üle 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Korterelamu (2001–2011)</i>	<i>Ühepereelamu (...–2011)</i>
Alla 15-aastased						
Elukohamobiilsus	-20,7%	-27,1%	-19,9%	-9,0%	-34,3%	-20,7%
Jääjate vananemine	-23,4%	-23,2%	-23,2%	-23,5%	-13,9%	-24,1%
Loomulik iive ja välisränne	80,9%	68,6%	66,2%	87,2%	72,5%	65,5%
Kogumuutus	36,8%	18,3%	23,2%	54,7%	24,3%	20,7%
15-34-aastased						
Elukohamobiilsus	-3,3%	-18,7%	-18,3%	-14,7%	-29,1%	-5,3%
Jääjate vananemine	-6,8%	-8,3%	-4,0%	-8,3%	-11,5%	-3,5%
Loomulik iive ja välisränne	2,5%	2,8%	5,3%	2,2%	6,8%	-3,5%
Kogumuutus	-7,5%	-24,2%	-17,1%	-20,8%	-33,8%	-12,3%
35-64-aastased						
Elukohamobiilsus	10,2%	6,9%	12,6%	14,1%	10,6%	12,5%
Jääjate vananemine	2,8%	7,3%	0,0%	-0,9%	25,2%	-11,4%
Loomulik iive ja välisränne	4,4%	-1,4%	5,5%	-2,5%	12,1%	3,4%
Kogumuutus	17,4%	12,8%	18,2%	10,8%	48,0%	4,5%
Üle 65-aastased						
Elukohamobiilsus	17,4%	9,0%	13,5%	7,6%	49,3%	-3,4%
Jääjate vananemine	52,2%	42,0%	46,2%	35,3%	25,3%	65,5%
Loomulik iive ja välisränne	-32,0%	-34,0%	-30,8%	-38,0%	-6,7%	-44,8%
Kogumuutus	37,7%	17,1%	28,8%	4,9%	68,0%	17,2%

Muutus on arvutatud esialgsest rahvastikust 2011. aasta seisuga.

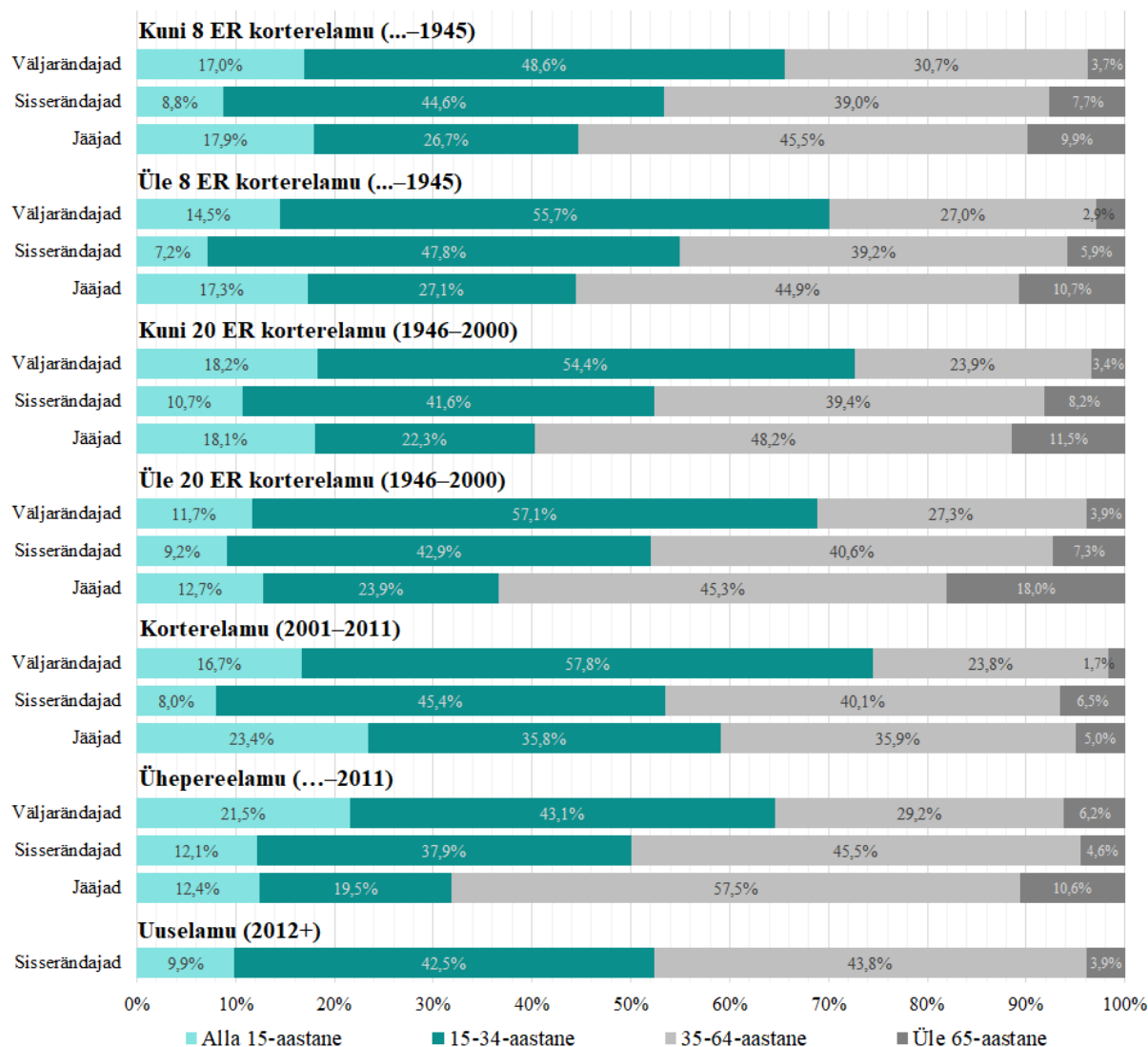
Sarnaselt alla 15-aastaste arvule suurenes ka 15-34-aastaste arv enamuse hoone tüüpides loomuliku iibe ja välisrände mõjul ning vähenes elukohamobiilsuse ja jääjate vananemise tõttu. Kusjuures enamasti vähenes selle vanusrühma elanike arv rohkem suure väljarände kui jääjate vananemise tõttu. Erandiks olid enne 1946. aastat ehitatud kuni 8 eluruumiga korterelamud, kus 15-34-aastaste arv vähenes rohkem jääjate vananemise kui elukohamobiilsuse tõttu. Kokkuvõttes vähenes siiski selle vanusrühma elanike arv kõikides hoone tüüpides, kuna loomulikust iibest ja välisrändest tulenev positiivne mõju ei ületanud elukohamobiilsusest ja jääjate vananemisest tingitud negatiivset mõju.

35-64-aastaste arv suurenes enamuse hoone tüüpides enim Eesti-sisese elukohamobiilsuse tõttu, mis tähendab, et selles vanuses hoone tüüpi sisse- ja väljarändajaid oli sel perioodil rohkem kui väljarändajaid. Teistest hoone tüüpidest eristusid 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamud, kus küll 35-64-aastaste arv suurenes elukohamobiilsuse mõjul, kuid kõige rohkem kasvas 35-64-aastaste elanike arv jääjate kohapealse vananemise tõttu (25,2%). Võrreldes teiste hoone tüüpidega, suurenes selles hoone tüübis ka 35-64-aastaste elanike arv rohkem loomuliku iibe ja välisrände mõjul (12,1%).

Kõige vanema vanusrühma elanike arv tõusis enamasti tänu elukohamobiilsusele ning jääjate vananemisele ning langes loomuliku iibe ja välisrände mõjul. Kuigi loomulikku iivet ja välisrännet pole võimalik omavahel eristada, võib eeldada, et sellest protsessist tulenev negatiivne mõju on seotud kõrge suremusega vanas eas. Kuigi nii jääjate vananemine kui ka loomulik iive ja välisrände avaldasid üsna suurt mõju üle 65-aastaste arvu muutusele, ületas jääjate vananemisest ja elukohamobiilsusest tingitud rahvaarvu suurenemine loomuliku iibe ja välisrände negatiivse mõju. Kui valdavalt suurenes üle 65-aastaste elanike arv enim jääjate kohapealse vananemise tõttu, siis 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes suurenes eakate arv eelkõige tänu elukohamobiilsusele (49,3%).

Jooniselt 5 on näha, et üldiselt oli nii sisse- kui ka väljarändajate hulgas kõige enam 15-34-aastaseid noori, samas kui jääjate hulgas oli rohkem vanematesse vanusrühmadesse kuuluvaid elanikke. Samasse hoone tüüpi jääjad olid kõige sagedamini 35-64-aastased. Lisas 2 olevast tabelist selgub, et 15-34-aastased inimesed olid ka kõige mobiilsemad ehk nende rändeintensiivsus oli kõrgem kui ülejäänud vanusrühmadel. Sellega saab selgitada ka 15-34-aastaste elanike suurt osakaalu rändajate seas. Kui võrrelda omavahel sisse- ja väljarändajaid, on näha, et kõikides hoone tüüpides olid väljarändajad nooremad kui sisse- ja väljarändajate seas oli alla 15-aastaste ja 15-34-aastaste osatähtsus suurem kui sisse- ja väljarändajate hulgas.

Teistest hoone tüüpidest eristusid ühepereelamud ja alates 2012. aastast ehitatud uuslamud, kus suurem osa sisse- ja väljarändajatest olid 35-64-aastased (vastavalt 45,5% ja 43,8%) ning 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamud, kus jääjate hulgas oli tunduvalt rohkem nooremaid elanikke (alla 15-aastaseid 23,4% ja 15-34-aastaseid 35,8%). Kõrge noorte osakaal jääjate seas võib olla tingitud sellest, et 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes oli 2011. aasta seisuga väga kõrge nooremate inimeste osakaal (vt tabel 4).



Joonis 5. Väljarändajad, sisserändajad ja jääjad vanusrühmade ning hoone tüüpide lõikes

3.2.2. Rahvus

Kui vanusrühmade lõikes toimusid hoone tüüpides üsna sarnased rahvastiku koosseisu muutused, siis rahvusrühmade lõikes toimuvad muutused olid erinevates hoone tüüpides palju mitmekesisemad (tabel 10). 2011.–2020. aastal vähenes eestlaste arv enne 1946. aastat ehitatud suuremates korterelamutes (-2,7%) ja 2011.–2020. aastal ehitatud korterelamutes (-4,3%), ülejäänud hoone tüüpides eestlaste arv kasvas. Kõige märkimisväärses eestlaste arvu kasv toimus enne 1946. aastat ehitatud kuni 8 eluruumiga korterelamutes (11,6%). Venelaste arv langes sõjaeelsetes korterelamutes (väiksemates -0,9% ja suuremates -10,9%) ning tõusis kõige rohkem ühepereelamutes (27,3%). Muust rahvusest elanike arv kasvas kõigis eelnevalt defineeritud hoone tüüpides.

Enamus hoone tüüpides suurenes eestlaste arv kohapealse identiteedi muutuse ning loomuliku iibe ja välisrände mõjul ning vähenes elukohamobiilsuse mõjul. Kõigi kolme rahvastiku koosseisu muutust põhjustava protsessi koosmõjul kasvas eestlaste arv enne 1946. aastat ehitatud väiksemates korterelamutes. Lisaks enne 1946. aastat ehitatud väiksematele

korterelamutele suurenes eestlaste osakaal elukohamobiilsuse mõjul ka ühepereelamutes (4,0%). Teistest hoone tüüpidest eristusid ühepereelamud, kus ainsana vähenes eestlaste arv kohapealse identiteedi muutuse ning loomuliku iibe ja välisrände mõjul.

Tabel 10. Rahvastiku muutust põhjustavad protsessid rahvusrühmade ja hoone tüüpide lõikes.

Rahvusrühmad ja hoone tüübid	<i>Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Üle 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Korterelamu (2001–2011)</i>	<i>Ühepereelamu (...–2011)</i>
Eestlased						
Elukohamobiilsus	1,6%	-7,7%	-4,8%	-1,7%	-15,1%	4,0%
Kohapealne identiteedi muutus	0,1%	0,4%	0,0%	0,7%	0,4%	-0,6%
Loomulik iive ja välisränne	9,8%	4,6%	8,2%	1,2%	10,4%	-2,9%
Kogumuutus	11,6%	-2,7%	3,4%	0,2%	-4,3%	0,6%
Venelased						
Elukohamobiilsus	-0,6%	-9,0%	-1,6%	5,6%	-10,3%	-18,2%
Kohapealne identiteedi muutus	-0,6%	-0,6%	1,1%	0,3%	2,2%	18,2%
Loomulik iive ja välisränne	0,3%	-1,3%	4,3%	-2,6%	25,0%	27,3%
Kogumuutus	-0,9%	-10,9%	3,7%	3,2%	16,8%	27,3%
Muu rahvus						
Elukohamobiilsus	8,0%	-7,8%	3,8%	1,1%	-32,0%	0,0%
Kohapealne identiteedi muutus	2,7%	0,0%	1,9%	0,0%	-1,6%	0,0%
Loomulik iive ja välisränne	93,8%	81,3%	67,9%	27,3%	117,6%	81,8%
Kogumuutus	104,4%	73,5%	73,6%	28,4%	84,0%	81,8%

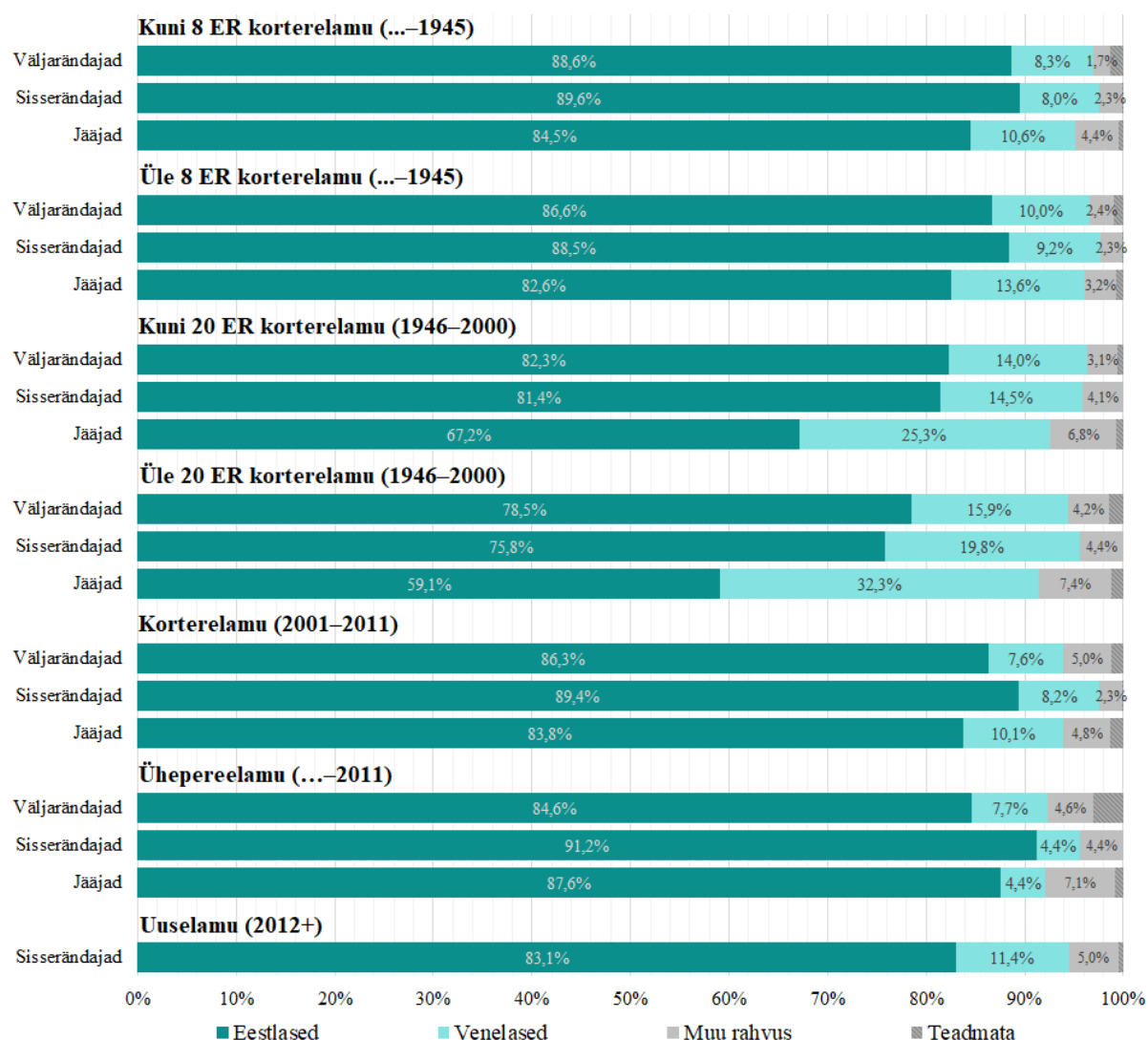
Muutus on arvutatud esialgsest rahvastikust 2011. aasta seisuga.

Venelaste arv suurenes kõige sagedamini loomuliku iibe ja välisrände mõjul ning vähenes pigem mitmete protsesside koosmõjul. Kuigi ühepereelamutes suurenes venelaste arv kohapealse identiteedi muutuse tõttu 18,2%, tasub suhtuda sellesse kriitiliselt, kuna ühepereelamutes elas uuritavates naabruskondades väga vähe inimesi. Loomuliku iibe ja välisrände mõjul kasvas venelaste arv kõige rohkem ühepereelamutes (27,3%) ning 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (25,0%). Lisaks eristuvad ka 1946.–2000. aastal ehitatud suuremad korterelamud, kus ainukese hoone tüübina oli venelaste arvu kasv tingitud Eestisisesest elukohamobiilsusest ning loomuliku iibe ja välisrände mõjul venelaste arv hoopis vähenes.

Võrreldes esialgsuga suurenes muust rahvusest inimeste arv tunduvalt rohkem kui eestlaste ja venelaste arv. Muust rahvusest inimeste arvu kasv toimus eelkõige loomuliku iibe ja välisrände mõjul. Kuigi loomulikku iivet ja välisrännet pole võimalik andmebaasides omavahel eristada, võib eeldada, et muust rahvusest inimeste arvu suurenemine oli tingitud eelkõige välisrändest. Loomuliku iibe ja välisrände mõjul suurenes muust rahvusest inimeste arv enim 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (117,6%) ja enne 1946. aastat ehitatud väiksemates korterelamutes (93,8%). Kõige vähem kasvas loomuliku iibe ja välisrände mõjul muust rahvusest inimeste arv 1946.–2000. aastal ehitatud suuremates korterelamutes (27,3%). Elukohamobiilsuse mõjul vähenes muust rahvusest inimeste arv enim 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (-32,0%) ning suurenes kõige rohkem enne 1946. aastat ehitatud väiksemates korterelamutes (8,0%).

Jooniselt 6 on näha, et enamik väljarändajatest, sisserändajatest ja jääjatest olid eestlased. Valdavalt oli sisserändajate seas eestlaste osakaal suurem kui väljarändajate seas, teistest eristuvad nõukogudeajal ja taasiseseisvumise järgselt ehitatud hooned, kus väljarändajate seas

oli eestlaste osatähtsus suurem kui sisserändajate seas. See võib tingitud olla sellest, et soovitakse elada piirkondades või hoone tüüpides, kus on rohkem samasuguse etnilise taustaga inimesi, mistõttu otsustavad eestlased etniliselt mitmekesisematest hoone tüüpidest suurema tõenäosusega lahkuda.



Joonis 6. Väljarändajad, sisserändajad ja jääjad rahvusrühmade ning hoone tüüpe lõikes

Jääjate seas oli üldjuhul venelaste ja muust rahvusest inimeste osakaal suurem kui rändajate seas. Erandiks olid ühepereelamud, kus eestlastest jääjaid oli rohkem kui väljarändajaid. Teistest hoone tüüpidest eristusid märkimisväärselt 1946.–2000. aastal ehitatud korterelamud, kus jääjate seas oli märgatavalt suurem venelaste osakaal (väiksemates korterelamutes 25,3% ja suuremates 32,3%). Kuigi ka üleüldiselt oli venelaste rändeintensiivsus madalam kui eestlastel (lisa 2), siis võrreldes teiste hoone tüüpidega olid venelased märgatavalt vähem liikuvad just nõukogudeaegsetes korterelamutes – 1946.–2000. aastal ehitatud kuni 20 eluruumiga korterelamutesse jäi 61,2% venelastest ning samal perioodil ehitatud üle 20 eluruumiga korterelamutesse 58,3% venelastest (lisa 3).

3.2.3. Haridustase

Haridustaseme rühmade lõikes suurenes kõikides hoone tüüpides kõrgharitud inimeste arv ning vähenes keskharidusega elanike arv (tabel 11). Kõige rohkem suurenes kõrgharitud elanike arv enne 1946. aastat ehitatud väiksemates korterelamutes (31,7%) ning kõige vähem 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes. Keskharitud inimeste arv vähenes enim 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (-16,4%). Põhiharidusega inimeste arvus toimusid hoone tüüpides väga erinevad muutused. Kõige rohkem suurenes põhiharidusega inimeste arv 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (80,4%) ning vähenes ühepereelamutes (-33,3%).

Tabel 11. Rahvastiku muutust põhjustavad protsessid haridustaseme rühmade ja hoone tüüpide lõikes.

Haridustaseme rühmad ja hoone tüübid	<i>Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Üle 8 ER korterelamu (...–1945)</i>	<i>Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Korterelamu (2001–2011)</i>	<i>Ühepereelamu (...–2011)</i>
Põhiharidus						
Elukohamobiilsus	5,0%	-10,8%	7,9%	-10,2%	-14,1%	-4,8%
Sotsiaalne mobiilsus	4,5%	3,0%	-4,0%	-2,0%	26,1%	-14,3%
Loomulik iive ja välisränne	-2,8%	-2,1%	-3,0%	-6,3%	68,5%	-14,3%
Kogumuutus	6,8%	-9,9%	1,0%	-18,5%	80,4%	-33,3%
Keskharidus						
Elukohamobiilsus	-2,2%	-9,4%	-8,3%	-0,5%	-20,6%	1,6%
Sotsiaalne mobiilsus	3,7%	5,0%	7,1%	2,7%	1,3%	0,0%
Loomulik iive ja välisränne	-2,6%	-5,4%	1,2%	-9,2%	2,9%	-6,6%
Kogumuutus	-1,1%	-9,7%	0,0%	-7,0%	-16,4%	-4,9%
Kõrgharidus						
Elukohamobiilsus	17,0%	3,3%	2,6%	7,6%	-5,5%	11,9%
Sotsiaalne mobiilsus	6,8%	5,1%	6,6%	6,2%	3,3%	13,1%
Loomulik iive ja välisränne	7,8%	3,2%	4,2%	-0,7%	10,9%	0,0%
Kogumuutus	31,7%	11,6%	13,5%	13,1%	8,7%	25,0%

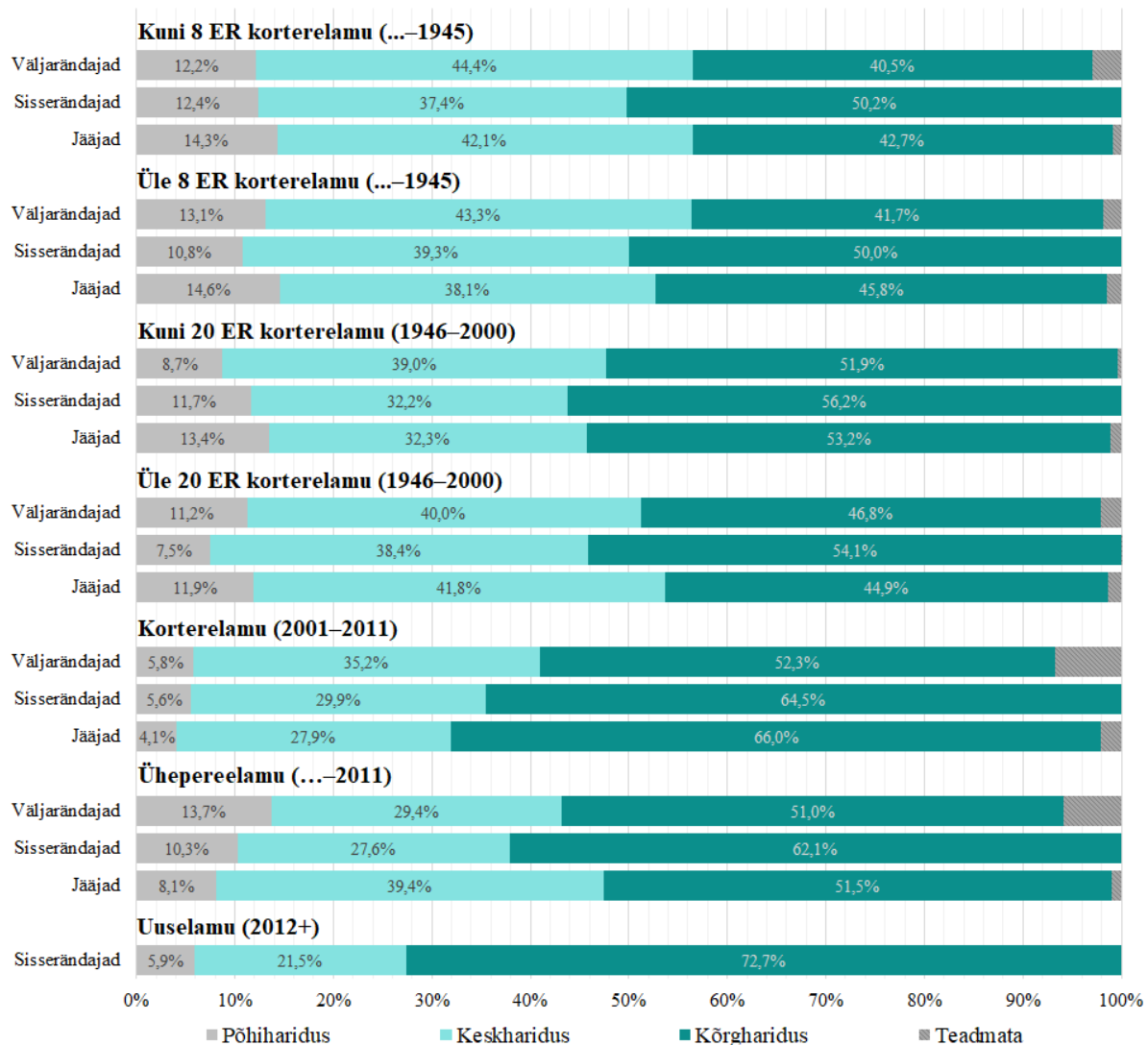
Muutus on arvatatud esialgselt rahvastikust 2011. aasta seisuga.

Põhiharidusega inimeste suur tõus (80,4%) 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes oli tingitud peamiselt loomuliku iibe ja välisrände positiivsest mõjust. See on ka ainuke hoone tüüp, kus põhiharidusega inimeste arvu mõjutasid märkimisväärselt just loomulik iive ja välisränne. Enamasti muutus põhiharidusega inimeste arv eelkõige elukohamobiilsuse mõjul. Põhiharidusega inimeste arv vähenes enim ühepereelamutes (-33,3%).

Keskharidusega inimeste arv tõusis eelkõige sotsiaalse mobiilsuse mõjul, ning langes enamasti elukohamobiilsuse ning loomuliku iibe ja välisrände koosmõjul. Uuritaval perioodil toimus suurim muutus jällegi 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (-16,4%), kus keskharidusega inimeste arv langes enim elukohamobiilsuse mõjul.

Enamus hoone tüüpides suurenes kõrgharitud inimeste osatähtsus nii elukohamobiilsuse, sotsiaalse mobiilsuse kui ka loomuliku iibe ja välisrände mõjul. Elukohamobiilsuse mõjul suurenes märkimisväärselt rohkem kõrgharitud inimeste arv väiksemates sõjaeelsetes korterelamutes (17,0%). Ainuke hoone tüüp, kus kõrgharitud inimeste arv langes elukohamobiilsuse mõjul, olid 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamud (-5,5%). Loomuliku iibe ja välisrände mõjul vähenes kõrgharitud inimeste arv veidi ka 1946.–2000. aastal ehitatud suuremates korterelamutes (-0,7%).

Jagades vähemalt 15-aastased elanikud haridustasemete järgi rühmadesse, selgub, et kõrgharitud inimeste osatähtsus oli sisse- ja väljarändajate seas suurem kui väljarändajate seas (joonis 7). Kusjuures peale 21. sajandit ehitatud korterelamutes oli nii jääjate, sisse- kui ka väljarändajate hulgas kõrgharitud inimesi rohkem kui vanemates hoone tüüpides. Kui võrrelda omavahel väljarändajaid ja sisse- ja väljarändajaid, on näha, et väljarändajate seas oli proportsionaalselt rohkem keskkoolihariduse omandanud inimesi.



Joonis 7. Vähemalt 15-aastased väljarändajad, sisse- ja väljarändajad ja jääjad haridustaseme rühmade ja hoone tüüpe lõikes

Lisas 3 olevast tabelist selgub, et kõrgharitud inimesed jäid sagedamini samasse hoone tüüpi kui põhi- või keskkooliharidusega inimesed. Samasse hoone tüüpi jääjate seas oli enne 21. sajandit ehitatud korterelamutes rohkem põhiharidusega inimesi kui sisse- või väljarändajate seas. See võib olla tingitud aga sellest, et 2011. aastal oli vanemates hoone tüüpides põhiharidusega inimeste osakaal kõrgem (vt tabel 6).

3.2.4. Sotsiaalmajanduslik staatus

Valdavalt suurenes kõikides hoone tüüpides nii madala kui ka kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv ning vähenes keskmise sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv (tabel 12). Ülejäänud hoone tüüpidest eristusid enne 1946. aastat ehitatud kuni 8 eluruumiga korterelamud, kus suurenes inimeste arv kõigis sotsiaalmajandusliku staatuse rühmades, sh ka keskmise sotsiaalmajandusliku staatusega elanike arv (6,9%). Madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv tõusis kõige rohkem 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (23,5%) ning kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv enne 1946. aastat ehitatud kuni 8 eluruumiga korterelamutes (27,2%). Keskmise sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv langes enim 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (-12,7%).

Tabel 12. Rahvastiku muutust põhjustavad protsessid sotsiaalmajandusliku staatuse rühmade ja hoone tüüpide lõikes.

Sotsiaalmajandusliku staatuse rühmad ja hoone tüübid	Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)	Üle 8 ER korterelamu (...–1945)	Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)	Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)	Korterelamu (2001–2011)	Ühepereelamu (...–2011)
Madal SMS						
Elukohamobiilsus	3,7%	-6,0%	-1,3%	4,3%	5,6%	18,2%
Sotsiaalne mobiilsus	7,3%	10,4%	12,8%	3,1%	16,7%	13,6%
Loomulik iive ja välisränne	4,2%	-2,0%	-2,0%	-2,7%	1,2%	-13,6%
Kogumuutus	15,2%	2,5%	9,4%	4,7%	23,5%	18,2%
Keskmine SMS						
Elukohamobiilsus	5,3%	-5,1%	-9,7%	-1,0%	-15,9%	4,8%
Sotsiaalne mobiilsus	-2,3%	-0,9%	1,6%	-2,8%	-4,6%	9,5%
Loomulik iive ja välisränne	3,9%	3,0%	4,0%	3,3%	7,8%	-14,3%
Kogumuutus	6,9%	-3,0%	-4,0%	-0,5%	-12,7%	0,0%
Kõrge SMS						
Elukohamobiilsus	13,2%	-1,4%	9,6%	8,1%	-9,8%	14,7%
Sotsiaalne mobiilsus	5,4%	2,1%	1,4%	2,4%	2,0%	-13,2%
Loomulik iive ja välisränne	8,5%	4,9%	1,8%	4,1%	9,3%	0,0%
Kogumuutus	27,2%	5,6%	12,8%	14,6%	1,4%	1,5%

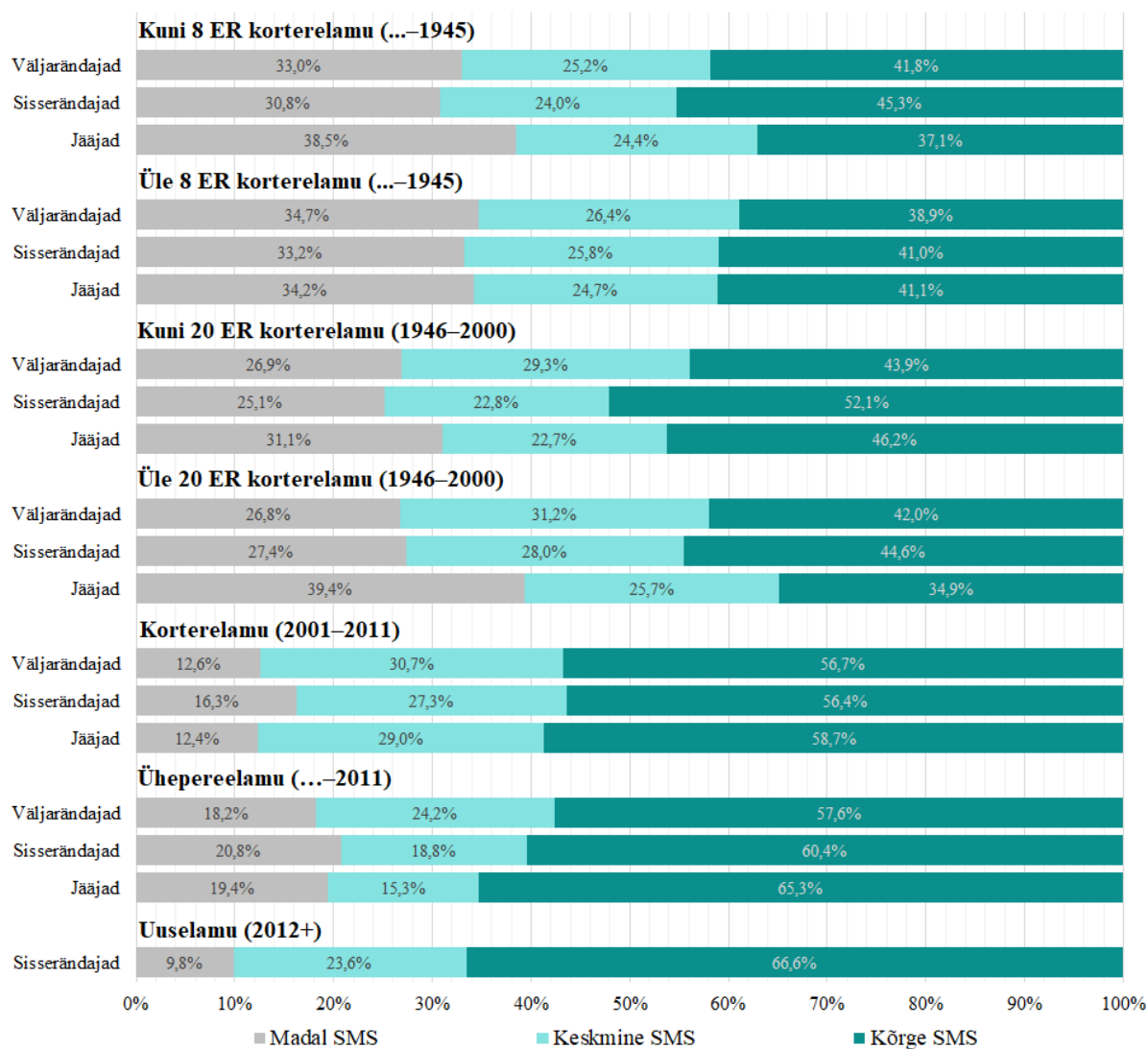
Muutus on arvutatud esialgselt rahvastikust 2011. aasta seisuga.

Madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv kasvas peamiselt sotsiaalse mobiilsuse mõjul, ainult ühepereelamutes ja 1946.–2000. aastal ehitatud üle 20 eluruumiga korterelamutes mõjutas madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arvu suurenemist rohkem elukohamobiilsus. Samas kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv muutus kõige rohkem just Eesti-sisese elukohamobiilsuse mõjul. Erandiks olid enne 1946. aastat ehitatud suuremad korterelamud, kus kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv kasvas enim loomuliku iibe ja välisrände mõjul. Keskmise sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arvu langust põhjustas kõige enam elukohamobiilsus või elukohamobiilsuse ja sotsiaalse mobiilsuse koosmõju. Teistest hoone tüüpidest eristusid ühepereelamud, kus elukohamobiilsus ja sotsiaalne mobiilsus hoopis tõstsid keskmise sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arvu ning loomulik iive ja välisränne langetasid.

Kui võrrelda sotsiaalmajanduslike staatuse rühmade lõikes sisse- ja väljarändajaid, on näha, et sisse- ja väljarändajate seas oli kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal suurem kui väljarändajate seas, erandiks on ainult 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamud

(joonis 8). Väljarändajate seas oli aga jällegi rohkem keskmise sotsiaalmajandusliku staatusega inimesi kui sisserändajate seas.

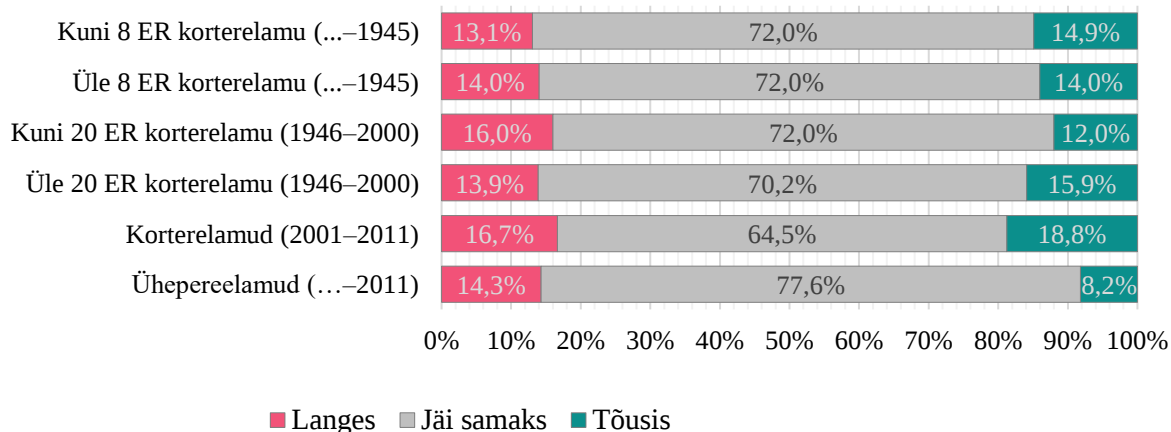
Jääjate hulgas oli madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimesi märgatavalt rohkem väiksemates enne 1946. aastat ehitatud korterelamutes (38,5%) ning 1946.–2000. aastal ehitatud korterelamutes (väiksemates 31,1% ja suuremates 39,4%). Lisas 3 on näha, et enne sõjaaegsetes ning suuremates nõukogudeaegsetes korterelamutes oli jääjate % esialgsest kõige kõrgem just madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimestel (vastavalt 50,9% ning 53,0%), samal ajal ülejäänud hoone tüüpides oli kõige enam jääjaid kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste seas.



Joonis 8. Väljarändajad, sisserändajad ja jääjad sotsiaalmajandusliku staatuse rühmade ja hoone tüüpide lõikes

Joonisel 9 on esitatud nende jääjate sotsiaalmajandusliku staatuse muutus, kellel oli sotsiaalmajanduslik staatus määratud nii 2011. kui ka 2020. aastal. On näha, et suurem osa inimestel jäi uuritaval perioodil sotsiaalmajanduslik staatus samaks. Kõige rohkem tõusis ja langes sotsiaalmajanduslik staatus 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (SMS tõusis 18,8% ja langes 16,7% jääjatest). Samas ühepereelamutes tõusis sotsiaalmajanduslik staatus

ainult 8,2% jääjatest. Kui võrrelda omavahel sotsiaalmajandusliku staatuse tõusu ja langust, selgub, et enne 1946. aastat ehitatud väiksemates korterelamutes, 1946.–2000. aastal ehitatud suuremates korterelamutes ja 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes tõusis sotsiaalmajanduslik staatus rohkematel inimestel kui langes.



Joonis 9. Jääjate sotsiaalmajandusliku staatuse muutus 2011.–2020. aastal

Eelnevat kokku võttes võib öelda, et rahvastiku sotsiaaldemograafilised muutused toimusid väga erinevate protsesside mõjul. Vanusrühmade lõikes suurenes alla 15-aastaste arv peamiselt loomuliku iibe ja välisrände mõjul, üle 65-aastaste arvu mõjutas lisaks eelnevale märkimisväärselt ka jääjate kohapealne vananemine. 15-34-aastaste ja 35-64-aastaste arv muutus aga kõige sagedamini ja kõige rohkem elukohamobiilsuse mõjul. Rahvusrühmade kaupa vaadates suurenes muust rahvusest inimeste arv eelkõige loomuliku iibe ja välisrände mõjul, eestlaste ja venelaste arvu mõjutas lisaks eelnevale ka elukohamobiilsus. Sotsiaalmajandusliku staatuse lõikes muutus keskmise ja kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv enamus hoone tüüpides kõige rohkem elukohamobiilsuse mõjul ning madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv suurenes enamasti sotsiaalse mobiilsuse mõjul. Haridustasemete lõikes on hoone tüüpides toimuvad muutused tingitud väga erinevatest protsessidest, mistõttu ei saa üldiseid seaduspärasusi välja tuua.

3.3. Peamised rändesuunad

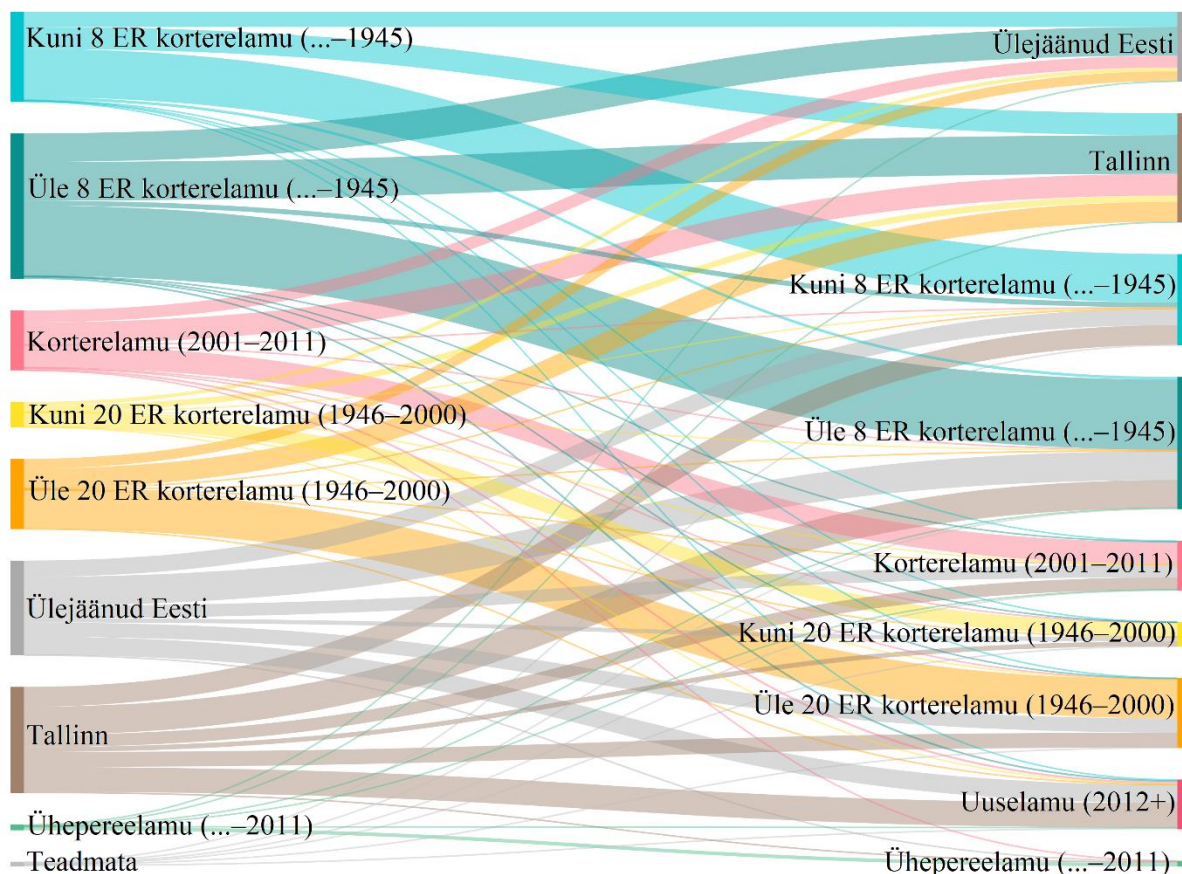
Vaadeldes Tallinna gentrifitseeruvate naabruskondade hoone tüüpidega seotud inimesi, kelle elukoht oli teada nii 2011. kui ka 2020. aastal, selgus, et kõikides hoone tüüpides jäi üsna palju inimesi elama samasse hoone tüüpi (vt varasem tabel 8 ja joonis 10). Kõige rohkem jääjaid oli ühepereelamutes (55,7%) ja kõige vähem 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes (33,6%). Gentrifitseeruvate piirkondadega seotud suuremad rändevood olid seotud ülejäänud Tallinna ja Eestiga – enamik sisse- ja väljarändajaid tuli hoone tüüpidesse väljast poolt gentrifitseeruvat piirkonda ning väljarändajad läksid samuti gentrifitseeruvatest naabruskondadest mujale. Hoone tüüpide vaheline ränne oli minimaalne.

Ka alates 2012. aastast ehitatud uuselamutesse tulid inimesed enamjaolt elama ülejäänud Tallinnast ja Eestist, vaid väga väike osa inimestest kolis uuselamutesse gentrifitseeruvate naabruskondade siseselt. Hoone tüüpide vahelises rändes moodustas suurima rändevoo

liikumine enne 1946. aastat ehitatud üle 8 eluruumiga korterelamutes samal perioodil ehitatud väiksematesse korterelamutesse. Kokkuvõttes võib öelda, et hoone tüüpide vaheline ränne moodustas kogu Eesti-sisese elukohamobiilsusest väga väikese osa Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades.

Elukoht 2011

Elukoht 2020



Joonis 10. Gentrifitseeruvate naabruskondade hoone tüüpidega seotud inimesed ja nende rändesuunad või jäämine samasse hoone tüüpi, 2011 – 2020

Tabelis 13 on näha, milliste rändesuundade lõikes hoone tüübid võitsid ja kaotasid rahvastikku. Peaaegu kõik hoone tüübid võitsid inimesi juurde ülejäänud Eestist. See tähendab, ülejäänud Eestist tuli peaaegu kõikidesse hoone tüüpidesse rohkem inimesi, kui sealt kolis ülejäänud Eestisse. Näiteks suuremad enne 1946. aastat ehitatud korterelamud võitsidki rahvastikku juurde ainult ülejäänud Eestist tulevate rändajate arvelt ning kaotasid rahvastikku kõikidele Tallinna linnaosadele ja Harju maakonnale. Ülejäänud Eestiga seotud rändesaldo oli võrreldes teiste hoone tüüpidega märgatavamalt positiivsem 1946.–2000. aastal ehitatud üle 20 eluruumiga korterelamutes, mis võib viidata sellele, et ülejäänud Eestist tulijad valivad esialgu taskukohasema hinnaga eluaseme.

Tabel 13. Rändesaldo hoone tüüpides 2011.–2020. aastal hoone tüüpidega seotud rändesuundade lõikes

Rändesuund	Kuni 8 ER korterelamu (...–1946)	Üle 8 ER korterelamu (...–1946)	Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)	Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)	Ühepere- elamu (...–2011)	Korterelamu (2001–2011)
Haabersti linnaosa	5	-23	7	-17	-4	-11
Kesklinna linnaosa	26	-50	0	-17	-2	-100
Kristiine linnaosa	-2	-12	-9	-30	-5	-41
Lasnamäe linnaosa	-3	-20	-1	-6	-1	1
Mustamäe linnaosa	9	-35	-14	-16	4	4
Nõmme linnaosa	-32	-106	-15	-34	16	-41
Pirita linnaosa	-6	-4	4	-15	3	-39
Põhja-Tallinna linnaosa	-65	-83	-17	-18	-3	-71
Harju maakond	-1	-45	5	31	-3	-22
Ülejäänud Eesti	30	52	12	111	-1	40

4. Arutelu ja järeldused

Magistritöös selgus sarnaselt varasematele uuringutele (Chelcea *et al.* 2015), et gentrifikatsiooniprotsess ei toimu naabruskondades ühtlaselt. Lisaks sellele selgus, et sotsiaalne mitmekesisus säilib gentrifitseeruvates naabruskondades ka gentrifikatsiooni hilisemas faasis ning naabruskondade sees olevat sotsiaalset mitmekesisust saab seostada naabruskondade ruumilise mitmekesisusega. Tulemused näitasid, et rahvastiku sotsiaaldemograafiline taust varieerub hoone tüüpides ning erinevates hoone tüüpides toimuvad uuritaval perioodil ka erisugused sotsiaaldemograafilised muutused.

Seega naabruskondade sees eksisteerib sotsiaalne segu ning ruumiliselt mitmekesisest naabruskondades võivad pikka aega üksteise kõrval elada väga erineva sotsiaalse taustaga inimesed. Kuna sotsiaalne mitmekesisus naabruskonna sees on reaalsus, tuleks sellega rohkem arvestada ka linnaplaneerimisel. See tähendab, et linnaruumi kujundamisel tuleb arvestada erineva sotsiaalse taustaga inimeste vajadustega, et ükski sotsiaalne grupp ei tunneks ennast linnaruumis tõrjutuna. Isegi siis, kui naabruskonnas tervikuna elavad näiliselt suhteliselt ühesuguse sotsiaaldemograafilise taustaga inimesed, tuleks tähelepanu pöörata ka vähemuste vajadustele. See ilmselt aitaks vähendada linnaruumis eksisteerivaid sotsiaalseid probleeme, näiteks vähemuste tõrjumist linnaruumis.

Tulemustest selgus, et uurimisperioodil toimusid kõige märgatavamad muutused elanike sotsiaaldemograafilises koosseisus 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes ning enne 1946. aastat ehitatud kuni 8 eluruumiga korterelamutes. Mõnel juhul toimusid sarnased muutused ka teistes hoone tüüpides, kuid need muutused ei olnud nii suured ja märgatavad. Gentrifitseeruvate naabruskondade hoone tüüpides sai eristada väga erineva iseloomuga ning mitmekesiselisi muutuseid. Tallinna gentrifitseeruvate naabruskondade näitel saab eristada märgatava sotsiaalse staatuse tõusu, sotsiaalse mitmekesisuse suurenemise ja rahvusvähemuste koondumisega seotud muutuseid ning lisaks veel stabiilseid hoone tüüpe.

Kuigi ka kõikides teistes hoone tüüpides suurenes kõrgharitud ja kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv, toimus teiste hoone tüüpidega võrreldes kõige märgatavam sotsiaalse staatuse tõus enne 1946. aastat ehitatud väiksemates korterelamutes. See võib viidata sellele, et selles hoone tüübis on gentrifikatsiooniprotsess mõnda aega juba toimunud, mistõttu olid uuritaval perioodil muutused märgatavamad. Võrreldes teiste hoone tüüpidega kasvas elanike arv enim just väikestes sõjaeelsetes korterelamutes, mis võib viidata sellele, et tegu on inimestele atraktiivse hoone tüübiga. Ka varasemalt on seostatud gentrifikatsiooni just nende piirkondadega, kus asub palju sõjaeelseid tööliselamuid (Atkinson 2000; Freeman 2005; Kährik *et al.* 2014; Leetmaa *et al.* 2022; Tammaru *et al.* 2016). See võib tingitud olla sellest, et tööliselamutes hakkas gentrifikatsioon varem pihta kui ülejäänud hoone tüüpides.

Kuid kõik sõjaeelsed korterelamud ei vahenda gentrifikatsiooni ja sellega seotud rahvastiku sotsiaaldemograafilisi muutuseid sarnaselt. Kui väiksemates enne 1946. aastat ehitatud korterelamutes toimub märkimisväärne rahvaarvu tõus, mis viitab tõenäoliselt sellele, et tegu on juba laialdaselt soositud hoone tüübiga, siis suuremates sõjaeelsetes korterelamutes rahvaarv hoopis langeb. Küll aga kasvab ka enne 1946. aastat ehitatud suuremates korterelamutes 35-64-aastaste, üle 65-aastaste, muust rahvusest, kõrgharitud ja kõrge

sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv. See võib tähendada, et kuigi hoone tüüp on üldiselt veel üsna kehvast seisust, on ka selles hoone tüübis gentrifikatsioon juba alanud ning esimesed gentrifitseerijad sisse kolinud. Ilmselt algab gentrifikatsioon suuremates sõjaeelsetes korterelamutes hiljem ja toimub aeglasemalt, kuna suuremad hooned on seotud rohkemate omanikega. See aga muudab hoonete renoveerimise ja taaselustamise märkimisväärselt keerulisemaks, kuna kokkuleppele tuleb jõuda palju rohkemate inimestega.

Sotsiaalse mitmekesisuse suurenemisega seotud muutused toimusid kõige nähtavamalt uuemates elamutes – 2001.–2011. aastal ehitatud ja alates 2012. aastast ehitatud korterelamutes. 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamud moodustasid uurimisperioodi alguses kõige uuema ja ilmselt ka kõige kallima hoone tüübi ning alates 2012. aastast ehitatud korterelamud olid kõige uuemad hooned uurimisperioodi lõpus. Varasemalt on Tammaru jt (2016) leidnud, et uuselamute ehitus vähendab piirkonnas madala sotsiaalse staatusega inimeste osakaalu, kuna uuselamutesse kolivad kõrgema sotsiaalse staatusega inimesed. Kuigi tavapäraselt ei seostata uuselamuid gentrifikatsiooni protsessiga, tõstab uuselamute ehitus naabruskonna sotsiaalset staatust. Magistr töö tulemustest selgus, et esialgu oli kõige uuemates elamutes rohkem nooremaid, kõrgharitud ning kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimesi.

Uurimisperioodi jooksul muutus 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes aga elanike sotsiaaldemograafiline taust palju mitmekesisemaks – suurenes põhihariduse ja madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv, samuti suurenes vanuseline ja etniline mitmekesisus. See võib tuleneda sellest, et uusi kortereid soetavad esialgu endale kõrge sotsiaalse staatusega inimesed, kuid aja jooksul üürivad paljud neist ka korterid välja, mistõttu muutuvad uuemad korterelamud kättesaadavamaks ka madalama sotsiaalse staatusega inimestele. Aja jooksul võib paraneda ka madalama staatusega inimeste juurdepääs uuematele elamutele, kui hooned ajas vananevad ning nende hinnad langevad, kuna turule lisanduvad järjest uuemad elamud. Sarnased sotsiaaldemograafilised muutused hakkavad toimuma ilmselt ka alates 2012. aastast ehitatud uuselamutes, mida iseloomustas 2020. aastal sarnane sotsiaaldemograafiline koosseis nagu 2001.–2011. aastatel ehitatud korterelamuid 2011. aastal.

Lisaks märgatava sotsiaalse staatuse ja sotsiaalse mitmekesisuse suurenemisega seotud muutustele toimus mõnes gentrifitseeruva naabruskonna hoone tüübis ka rahvusvähemuste koondumine. Nii väiksemates kui ka suuremates 1946.–2000. aastal ehitatud korterelamutes oli eelkõige venelaste rändeaktiivsus märkimisväärselt väiksem ja venelastest jääjate osakaal tunduvalt suurem kui ülejäänud hoone tüüpides. Põhjus võib seisneda selles, et soovitakse elada endaga sarnaste inimeste läheduses, mistõttu venelased otsustavad jääda piirkonda, kus venelaste osatähtsus on kõrge, kuid eestlased soovivad pigem sealt lahkuda. Ka teoreetilistest ülevaatest selgus, et elanikel suureneb soov lahkuda naabruskonnast, kui rahvusvähemuste osakaal tõuseb, välja arvatud juhul kui nad ise kuuluvad rahvusvähemuste hulka (Clark and Coulter, 2015; Feijten and van Ham, 2009; Sharp, 2019; van Ham and Clark, 2009).

Kuigi mitmed autorid on varasemalt nentunud, et rahvusvähemused ja vaesemad inimesed koonduvad pigem piirkondadesse, kus paiknevad taskukohasemad eluasemed (Bolt 2018; Kadarik & Kährik 2021; Teernstra & Van Gent 2012), ei langenud gentrifitseeruvates

piirkondades ka 1946.–2000. aastal ehitatud korterelamutes hoolimata rahvusvähemuste kõrgest osakaalust sotsiaalne staatus. Kõrgharitud ja kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv hoopis kasvas mõlemas hoone tüübis. Gentrifitseeruvates naabruskondades paiknevate nõukogudeaegsete ja taasiseseisvumisejärgsete korterelamute tugevam sotsiaalne staatus võib olla tingitud soodsast asukohast kesklinna lähedal ning üleüldisest naabruskonna atraktiivsusest. Ka Kährik jt (2021) tõid välja, et siselinnas paiknevad suurelamud on märgatavalt paremas seisus kui kesklinnast kaugemal asuvad paneelalamupiirkonnad.

Kõige stabiilsem hoone tüüp on oma olemuselt ühepereelamu. Ühepereelamutes on protsentuaalselt kõige rohkem inimesi, kes otsustavad jääda elama samasse hoone tüüpi. Kuigi võrreldes esialgsuga on ka ühepereelamutes mõne sotsiaaldemograafilise tunnuse lõikes toimunud muutused üsna suured, tuleks suhtuda neisse kriitiliselt, kuna Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades elas ühepereelamutes tunduvalt vähem inimesi kui ülejäänud hoone tüüpides. Sellest tulenevalt võivad aga ühepereelamutes toimunud muutused tunduda suured, kuigi tegelikkuses puudutavad need vaid väheseid inimesi.

Magistritöös leiti sarnaselt varasematele üldisematele töödele (Hochstenbach & van Gent 2015; Lupton & Power 2004), et sotsiaaldemograafilise koosseisu muutused toimuvad hoone tüüpides elukohamobiilsuse, jääjate immobiilsuse ning loomuliku iibe ning välisrände koosmõjul. Kuigi varasemalt on mõnes üksikus uurimistöös uuritud ka erinevate rahvastiku muutust põhjustavate protsesside mõju iseseisvalt, pole varasemalt vaadeldud erinevate protsesside mõju nii detailselt erinevate hoone tüüpide lõikes.

Samas selgus magistritöös, et kui rahvaarv tervikuna kasvab kõikides hoone tüüpides peamiselt loomuliku iibe ja välisrände mõjul ning väheneb sageli elukohamobiilsuse mõjul, siis sotsiaaldemograafiliste tunnuste lõikes avaldavad erinevad protsessid palju mitmekesisemat mõju. Seega on oluline vaadelda erinevate protsesside mõju ka täpsemalt hoone tüüpide lõikes, kuna näiteks gentrifitseeruvates naabruskondades aitab see eristada, millises gentrifikatsiooni faasis mingi hoone tüüp parajasti on. Käesolevas töös selgus, et nendes hoone tüüpides, kus olid muutused kõige märgatavamad (enne 1946. aastat ehitatud korterelamutes ja 2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes), avaldas rohkem mõju siiski elukohamobiilsus, mida on ka varasemalt sageli eeldatud (Teernstra 2014).

Kuigi erinevad rahvastiku muutust põhjustavad protsessid avaldasid hoone tüüpides üsna erinevat mõju sotsiaaldemograafiliste tunnuste lõikes (eelkõige erinev mõju suurus), saab siiski välja tuua üldisemaid seaduspärasusi. Vanusrühmade lõikes suurenes kõige noorema vanusrühma ehk alla 15-aastaste arv peamiselt positiivse loomuliku iibe ja välisrände mõjul. Kõige vanaema vanusrühma kuuluvate inimeste arvu mõjutas lisaks negatiivsele iibele ja välisrändele ka jääjate kohapealne vananemine, mis ületas loomulikust iibest ja välisrändest tingitud negatiivse mõju. Need trendid viitavad sellele, et rahvastiku vananemine toimub ka gentrifitseeruvate naabruskondade hoone tüüpides, kuigi ilmselt aeglasemalt kui teistes naabruskondades. 15-34-aastased ja 35-64-aastased inimesed on rohkem liikuvad ning nende rahvaarv muutus kõige sagedamini ja kõige rohkem hoopis elukohamobiilsuse mõjul.

Rahvusrühmade kaupa vaadates suurenes muust rahvusest inimeste arv eelkõige loomuliku iibe ja välisrände mõjul, eestlaste ja venelaste arvu mõjutas lisaks eelnevale ka elukohamobiilsus. See tuleneb ilmselt sellest, et eestlasi ja venelasi on Eestis rohkem kui muust rahvusest inimesi, mistõttu mõjutab Eesti-sisene elukohamobiilsus eestlasi ja venelasi rohkem. Muust rahvusest inimesi on pigem vähe, mistõttu on olulisem loomulik iive ja välisränne, eelkõige sisseränne välisriikidest. Kui võrrelda omavahel venelasi ja ülejäänud rahvusvähemusi, siis muust rahvusest inimestega seotud muutused sarnanevad rohkem eestlaste kui venelastega.

Haridustasemete lõikes on hoone tüüpides toimuvad muutused tingitud väga erinevatest protsessidest, mistõttu ei saa üldiseid seaduspärasusi välja tuua, küll aga paistavad teatud seaduspärasused silma sotsiaalmajandusliku staatuse lõikes. Sarnaselt Hochstenbachi ja van Genti (2015) tulemustele, selgus ka käesolevas magistritöös, et kõrge (ja ka keskmise) sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv tõusis enamuse gentrifitseeruvate naabruskondade hoone tüüpides elukohamobiilsuse mõjul. Samas kui varasemalt on leitud, et madalama sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv väheneb gentrifitseeruvates naabruskondades sotsiaalse mobiilsuse ja jääjate vananemise mõjul (Hochstenbach & van Gent 2015), siis magistritöös leidsin, et enamuse hoone tüüpides madala sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste arv hoopis suurenes sotsiaalse mobiilsuse mõjul. Ilmselt võib selline erinevus tingitud olla eri riikide erinevast majanduslikust olukorrast.

Sarnaselt Freemani (2005) leiule selgus ka nüüd, et hoone tüüpide vaheline ränne moodustas väga väikse osa kogu elukohamobiilsusest gentrifitseeruvates naabruskondades. Enamjaolt inimesed kolisid gentrifitseeruvatesse piirkondadesse väljast poolt uurimispiirkonda ning väljarändajad samuti rändavad Tallinnasse või mujale Eestisse. Naabruskonnasisene eluasemetingimuste parandamine on pigem ebatavaline ning ka äsja ehitatud uuselamutesse kolisid inimesed peamiselt väljast poolt gentrifitseeruvaid naabruskondi. See võib tuleneda sellest, et koos uusarendustega müüakse inimestele ka koha mainet, mis meelitab inimesi piirkonda kolima. Näiteks propageeritakse Kalamaja piirkonda ja sellega seotud miljööd, kuigi tegelikult ei pruugi Kalamaja uusarendustes elamine sarnaneda märkimisväärselt Kalamaja pikaajaliste kohalike ja varajaste gentrifitseerujate elustiiliga. Uusarenduste ehitamine ning teistsuguse sotsiaaldemograafilise tausta ja elustiiliga elanike kolimine piirkonda võib mõjutada aga tugevalt koha esialgset olemust. Kõik see aga võib omakorda mõjutada pikaajaliste elanike seotust kohaga, mis omakorda võib vähendada gentrifitseeruvates piirkondades naabruskondade sisest elukohamobiilsust.

Kokkuvõttes võib öelda, et magistritöö andis vastused kõigile kolmele töös püstitatud uurimisküsimusele ning enamasti toetasid ka varasemad uurimistööd magistritöös saadud tulemusi. Siiski tuli uue teadmisenägemiseks magistritöö tulemustest välja, et ka gentrifitseeruvates naabruskondades võivad erinevat tüüpi hoonetes toimuda väga mitmekesised muutused ning täpselt samasid muutuseid võivad põhjustada ka väga erinevad protsessid. See omakorda näitab, kui ebaühtlaselt toimub gentrifikatsioon naabruskondades sees ning kui sisemiselt mitmekesiseks ning erinevaks võivad jääda hooned ka gentrifikatsiooniprotsessi käigus. Kindlasti tasub ka edaspidi uurida naabruskonna sees toimuvaid muutuseid hoone tüüpide kaudu, kuna see annab tunduvalt detailsema pildi sellest, mis toimub naabruskonna sees.

Tööle annaks veelgi väärtust juurde see, kui naabruskonna muutuseid ja muutust põhjustavaid protsesse oleks võimalik analüüsida hoone tüüpide lõikes pikema ajaperioodi jooksul. Kuid enne 2011. aastat polnud võimalik omavahel seostada ja analüüsida täpselt samasid hooneid, kuna enne seda oli hoonetel igal aastal erinev unikaalne identifikaator. Samas on leitud, et naabruskonnad on oma olemuselt üsna püsivad (Tunstall 2016), mistõttu oleks võinud ka hoone tüüpides toimuvad muutused olla pikema aja jooksul rohkem märgatavamad. Gentrifitseeruvates piirkondades toimuvatest muutustest oleks saanud põhjaliku ülevaate, kui muutuseid oleks vaadeldud alates esimestest gentrifikatsiooni ilmingutest. Kindlasti tasuks tulevikus mõelda sellele, kuidas uurida naabruskondades toimuvaid muutuseid hoone tüüpide lõikes ka pikema aja jooksul. See annaks põhjalikuma ja selgema ülevaate sellest, kuidas samades hoonetes muutub elanike sotsiaaldemograafiline koosseis ning kas hoone tüüpides toimuvad muutused on seotud pigem inimeste keskmise vanusega hoone tüübis või mingi konkreetse hoone tüübi omadustega. Ilmselt oleks pikaajalisi muutuseid võimalik ka tagant järgi uurida, kuid eelnevalt tuleks tegeleda andmearendusega.

Siiski annab magistritöö olulise panuse edaspidiseks, kuna see näitab, et naabruskonna muutuseid on lisaks inimese ja naabruskonna tasandil võimalik vaadelda ka lähtuvalt hoonetest ja hoone tüüpidest. Sarnase metoodika alusel saaks edaspidi analüüsida hoonetes toimuvaid muutuseid kogu gentrifikatsiooniprotsessi jooksul nendes naabruskondades, kus praegu on gentrifikatsioon alles algusfaasis. Võimalus oleks omavahel võrrelda ka siselinna naabruskondi, mis on jõudnud erinevatesse gentrifikatsiooni etappidesse ning analüüsida, millised muutused on iseloomulikud erinevates etappides olevatele hoonetele. Kuigi kõigis siselinna naabruskondades ei pruugi gentrifikatsioon ilmnedagi, on paljud siselinna naabruskonnad kuidagi gentrifikatsiooniga siiski seotud.

See töö keskendub küll väga konkreetsetele gentrifitseeruvates naabruskondades toimuvatele muutustele, kus võrreldes teise naabruskondadega toimuvad muutused kiiremini ja need on nähtavamad. Samas muutuvad aja jooksul kõik naabruskonnad ning magistritöös välja töötatud metoodika sobiks hästi ka erinevat tüüpi naabruskondade laiemaks uurimiseks.

Kokkuvõte

Naabruskondades toimuvat gentrifikatsiooniprotsessi on küll varasemalt üsna palju uuritud, kuid sageli on uurimistöodes varju jäänud gentrifitseeruvate naabruskondade sisene mitmekesisus. Kuigi mõnes töös on mainitud, et gentrifikatsioon toimub naabruskondades väga ebaühtlaselt, pole täpsemalt uuritud, milles gentrifikatsiooni ebaühtlus ja mitmekesisus seisneb.

Käesolevas töös vaatlesin, millised muutused toimuvad gentrifikatsiooniprotsessis naabruskondade sees ning kuidas erinevad hooned vahendavad gentrifitseeruvate piirkondade mitmekesisust. Sellest tulenevalt soovisin magistritöös teada saada, millised muutused toimuvad gentrifitseeruvate naabruskondade erinevates hoone tüüpides ning millistest rahvastikumuutuse protsessidest on need tingitud. Täpsemalt vaatlesin töös, kuidas füüsilised struktuurid ehk hooned vahendavad rahvastiku sotsiaaldemograafilise koosseisu muutuseid Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades. Kuna gentrifikatsiooni on varasemalt seostatud peamiselt elukohamobiilsusega, uurisin magistritöös ka seda, kust tulevad ja kuhu lähevad hoone tüüpidesse sisse- ja väljarändajad ja sealt väljarändajad. Magistritöös sõnastasin järgnevad uurimisküsimused:

1. Millised sotsiaaldemograafilised muutused gentrifitseeruvates naabruskondades toimuvad ja kuidas hoone tüübid neid muutuseid vahendavad?
2. Millist mõju avaldavad elukohamobiilsus, sotsiaalne mobiilsus ja loomulik iive erinevate hoone tüüpide rahvastiku sotsiaaldemograafilisele koosseisule?
3. Kust tulevad ja kuhu lähevad hoone tüüpidesse sisse- ja väljarändajad ja sealt väljarändajad?

Magistritöö põhines 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse ning 2020. aasta rahvastiku statistilise registri andmetel. Seega hoone tüüpides toimuvaid muutuseid vaatlesin gentrifikatsiooniprotsessi hiljutises faasis, kui muutused olid juba nähtavamad.

Magistritöös selgus, et gentrifitseeruvate naabruskondade erinevates hoone tüüpides võivad toimuda väga mitmekesised muutused. Eristada saab hoone tüüpe, kus toimuvad märgatava sotsiaalse staatuse tõusu, sotsiaalse mitmekesisuse suurenemise ja rahvusvähemuste koondumisega seotud muutused ning hoone tüüpe, mis on oma olemuselt üsna stabiilsed. Lisaks selgus, et hoonetes toimuvaid muutuseid põhjustavad nii elukohamobiilsus, sotsiaalne mobiilsus kui ka loomulik iive ja väljaränne ning need avaldavad erinevate hoone tüüpide ja sotsiaaldemograafiliste tunnuste lõikes väga erinevat mõju.

Kuid hoone tüüpides, milles toimusid kõige märgatavamad muutused (2001.–2011. aastal ehitatud korterelamutes ja enne 1946. aastat ehitatud kuni 8 eluruumiga korterelamutes), avaldas enamasti kõige rohkem mõju elukohamobiilsus. Kui aga vaadelda sisse- ja väljarändajate rändesuundi, oli näha, naabruskondade sisene ränne moodustas väga väikse osa kogu rändest – hoone tüüpidesse sisse- ja väljarändajad tulevad gentrifitseeruvatesse naabruskondadesse pigem mujalt Eestist ja Tallinnast ning väljarändajad liiguvad samuti väljapoole gentrifitseeruvat naabruskonda.

Kokkuvõttes täiitsin magistritöös seatud eesmärgid ning sain uusi teadmisi naabruskondade mitmekesisuse kohta gentrifikatsiooniprotsessis. Magistritöö peamine panus seisneb selles, et see näitas, kui sisemiselt mitmekesised võivad tegelikkuses gentrifitseeruvad naabruskonnad olla, mistõttu ei tohiks vaikimisi eeldada, et naabruskonnad on homogeensed. Lisaks andis magistritöö uue vaatenurga, kuidas on võimalik uurida naabruskondades toimuvaid muutuseid lähtuvalt hoonetest. Magistritöös välja töötatud metoodikat saab kasutada edaspidi ka teiste naabruskondade sees toimuvate muutuste uurimiseks.

Dwellings as mediators of socio-demographic change: The case of gentrifying neighbourhoods of Tallinn

Karina Valdas

Summary

Gentrification has been studied extensively in neighborhoods, but the internal diversity of gentrifying neighborhoods has been ignored in scientific articles. Most research looks at the neighborhood in its entirety and assumes that neighborhoods are internally homogeneous. However, some authors have pointed out that neighborhoods can be diverse internally, and that gentrification in neighborhoods can be very uneven. At the same time, little research has been done on what exactly this diversity within neighborhoods is.

Consequently, in this paper, I focus on how dwellings mediate the diversity within gentrifying neighborhoods. Until now, the socio-demographic composition of neighborhoods has mostly been studied at the neighborhood level. However, in this work, I will go into more detail and look at how dwellings in the neighborhood mediate the change in the socio-demographic composition of the neighborhood population. Consequently, I formulate the following research questions:

1. What socio-demographic changes are taking place in gentrifying neighborhoods and how do housing types mediate these changes?
2. What impact do residential mobility, social mobility, and demographic change have on the socio-demographic composition of the population of different housing types?
3. Where do immigrants come to housing types and where do emigrants from housing types go?

The Master's thesis analysis is based on the data of the Population and Housing Censuses 2011 and 2020 Population Statistical Register. Changes are observed by housing types, defined by the type of building, the time of construction, and the size of dwellings. The changes will be observed in the eight most visibly gentrifying neighborhoods of Tallinn in the period 2011 until 2020 by the following characteristics: age, ethnicity, level of education, and socioeconomic status. The work also calculates the impact of residential mobility, social mobility, demographic change, and external migration on different socio-demographic characteristics and housing types. As it has been found in the past that residential mobility plays an important role in the gentrification process, the present work also looks at where immigrants come to housing types and where emigrants go.

The results showed that the housing types in the gentrifying neighborhoods are undergoing very diverse changes. In the example of the housing types that are gentrifying in Tallinn, one can distinguish between changes related to significant increase in social status, the increase in social diversity, and the concentration of ethnical minorities, as well as stable dwellings. In addition, it has been shown that residential mobility, social mobility, demographic change, and external migration have different effects on different housing types. This, in turn, shows

how uneven gentrification takes place within neighborhoods and how internally diverse neighborhoods can remain during the gentrification process.

The master's thesis revealed that during the research period the largest changes were in apartment buildings built from 2001 to 2011 and smaller apartment buildings built before 1946. Compared to the rest of the housing types, the changes in these housing types were more due to residential mobility. At the same time, the results show that intra-neighborhood migration accounts for a very small share of total migration in gentrifying neighborhoods.

The goals set at the beginning of the master's thesis were met and new knowledge about the diversity of neighborhoods was gained. The main contribution of the master's thesis is to develop a methodology that can be used to monitor changes within neighborhoods based on housing types. The developed methodology can be used in the future to study broader changes in the neighborhood.

Tänuavaldused

Täna oma juhendajaid Kadri Leetmaad ja Kadi Kalmu, kes andsid mulle kogu magistritöö kirjutamise perioodil nõu ning olid alati valmis minu magistritööd üle lugema ja soovitusi jagama. Kadi Kalmu soovin tänada ka selle eest, et ta õpetas mind Statistikaametis andmeid töötleva SPSS programmiga ning käis esimesed korrad ka minuga seal kaasas.

Kasutatud kirjandus

- Atkinson, R., 2000. Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1): 149–165. DOI: 10.1080/0042098002339.
- Aurand, A., 2010. Density, Housing Types and Mixed Land Use: Smart Tools for Affordable Housing? *Urban Studies*, 47(5): 1015–1036. DOI: 10.1177/0042098009353076.
- Bailey, N., 2012. How Spatial Segregation Changes over Time: Sorting Out the Sorting Processes. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 44(3): 705–722. DOI: 10.1068/a44330.
- Bailey, N., van Gent, W.P.C., Musterd, S., 2017. Remaking Urban Segregation: Processes of Income Sorting and Neighbourhood Change. *Population, Space and Place*, 23(3): e2013. DOI: 10.1002/psp.2013.
- Blanc, F., White, T., 2020. Life in London's changing densities. *Urban Geography*, 41(10): 1318–1325. DOI:10.1080/02723638.2020.1850630.
- Blokland, T., Eijk, G., 2010. Do People Who Like Diversity Practice Diversity in Neighbourhood Life? Neighbourhood Use and the Social Networks of “Diversity-Seekers” in a Mixed Neighbourhood in the Netherlands. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36(2): 313–332. DOI:10.1080/13691830903387436.
- Bolt, G., 2018. Who Is to Blame for the Decline of Large Housing Estates? An Exploration of Socio-Demographic and Ethnic Change. In: Hess, D.B., Tammaru, T., van Ham, M. (Editors), *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*. The Urban Book Series. Springer International Publishing, Cham, pp. 57–74. DOI: 10.1007/978-3-319-92813-5_3.
- Bromley, R.D.F., Tallon, A.R., Roberts, A.J., 2007. New populations in the British city centre Evidence of social change from the census and household surveys. *Geoforum*, 38(1): 138–154. DOI: 10.1016/j.geoforum.2006.07.008.
- Bruns, D., 1993. Tallinn: linnaehituslik kujunemine. Valgus, Tallinn, 288 p.
- Buzar, S., Hall, R., Ogden, P.E., 2007. Beyond Gentrification: The Demographic Reurbanisation of Bologna. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1): 64–85. DOI: 10.1068/a39109.
- Chakraborty, A., McMillan, A., 2018. Is Housing Diversity Good for Community Stability?: Evidence from the Housing Crisis. *Journal of Planning Education and Research*, 42(2): 150–161. DOI: 10.1177/0739456X18810787.
- Chelcea, L., Popescu, R., Cristea, D., 2015. Who Are the Gentrifiers and How Do They Change Central City Neighbourhoods? Privatization, Commodification, and Gentrification in Bucharest. *Geografie*, 120(2): 113–133. DOI: 10.37040/geografie2015120020113.
- Clark, W.A., Coulter, R., 2015. Who wants to move? The role of neighbourhood change. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(12): 2683–2709. DOI: 10.1177/0308518X15615367.

- Clark, W.A.V., Duque-Calvache, R., Palomares-Linares, I., 2017. Place Attachment and the Decision to Stay in the Neighbourhood. *Population, Space and Place*, 23(2): e2001. DOI: 10.1002/psp.2001.
- Cocola-Gant, A., 2019. Gentrification and displacement: urban inequality in cities of late capitalism. In: Schwanen, T., R. Van Kempen (Editors), *Handbook of Urban Geography*. Edward Elgar Publishing, Cheltenham, Northampton.
- Coulton, C., Theodos, B., Turner, M.A., 2012. Residential Mobility and Neighborhood Change: Real Neighborhoods Under the Microscope. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 14(3): 55–89. DOI:10.2307/41958940.
- Feijten, P., van Ham, M., 2009. Neighbourhood Change... Reason to Leave? *Urban Studies*, 46(10): 2103–2122. DOI:10.1177/0042098009339430.
- Fransham, M., 2020. Neighbourhood gentrification, displacement, and poverty dynamics in post-recession England. *Population, Space and Place*, 26(5): e2327. DOI: 10.1002/psp.2327.
- Freeman, L., 2005. Displacement or Succession?: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4): 463–491. DOI: 10.1177/1078087404273341.
- Glass, R., 1964. London: aspects of change. MacGibbon & Kee, London, 342 p.
- Hallowell, G., Baran, P., 2020. Neighborhood Dynamics and Long-Term Change. *Geographical Analysis*, 53(2): 213–236. DOI:10.1111/gean.12240.
- Hess, D.B., 2011. Early 20th-Century Wooden Tenement Buildings in Estonia: Building Blocks for Neighborhood Longevity. *Town Planning and Architecture*, 35(2): 110–116. DOI:10.3846/tpa.2011.13.
- Hochstenbach, C., van Gent, W.P., 2015. An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(7): 1480–1501. DOI:10.1177/0308518X15595771.
- Jenks, M., Dempsey, N., 2007. Defining the neighbourhood: Challenges for empirical research. *Town Planning Review*, 78(2): 153–177. DOI: 10.3828/tpr.78.2.4.
- Juske, J., 2014. Ajaloorubriik: Lender – meer ja majad. Adaur.ee: kinnisvaraturg peopesal. <https://www.adaur.ee/ajaloorubriik-lender-meer-ja-majad/> (viimati vaadatud: 25.05.2022).
- Kadarik, K., Kährrik, A., 2021. Trends of out-mobility from large housing estates in Stockholm: influences of the housing policy and neighbourhood context. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(2): 685–704. DOI: 10.1007/s10901-021-09860-x.
- Kährrik, A., 2002. Changing Social Divisions in the Housing Market of Tallinn, Estonia. *Housing, Theory and Society*, 19(1): 48–56. DOI: 10.1080/140360902317417985.
- Kährrik, A., Kalm, K., Leetmaa, K., Špačková, P., 2021. Ethnic differences in life course mobility and its impact on neighbourhood change in large housing estates in Tallinn, Estonia. British Society for Population Studies Conference presentation.

- Kährik, A., Tammaru, T., 2010. Soviet Prefabricated Panel Housing Estates: Areas of Continued Social Mix or Decline? The Case of Tallinn. *Housing Studies*, 25(2): 201–219. DOI: 10.1080/02673030903561818.
- Kährik, A., Temelova, J., Kadarik, K., Kubeš, J., 2014. Residential mobility and inner-urban areas' change in the second- tier cities of East-Central Europe. ENHR Conference paper, Lillehammer
- Leetmaa, K., Suitso, E.M., Kalm, K., Pastak, I., Tammaru, T., 2022 (ilmumas). Gentrification as a Microsegregation Phenomenon: Social and Spatial Layers of Tallinn Inner City. In: Maloutas, T., Karadimitriou, N. (Editors), *Vertical Cities. Micro-Segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*, CITIES Series. Edward Elgar Publishing.
- Leetmaa, K., Väiko, A., 2015. Siseränne Eesti asustussüsteemi kujundajana aastatel 1989–2011. In: Rosenberg, T., Kübarsepp, K., Tammur, A., Telk, A. (Editors), *Rahvastiku areng: Population trends*. Statistikaamet, Tallinn, pp. 76–113.
- Lilius, J., Hirvonen, J., 2021. The changing position of housing estate neighbourhoods in the Helsinki metropolitan area. *Journal of Housing and the Built Environment*. DOI: 10.1007/s10901-021-09890-5.
- Lupton, R., Power, A., 2004. What We Know About Neighbourhood Change: A Literature Review. SSRN Scholarly Paper No. 1163137. Social Science Research Network, Rochester, New York.
- Maloutas, T., 2004. Segregation and Residential Mobility: Spatially Entrapped Social Mobility and Its Impact on Segregation in Athens. *European Urban and Regional Studies*, 11(3): 195–211. DOI: 10.1177/0969776404041422.
- Marksoo, Ann, 1990. Tallinn Eesti rahvarände süsteemis. In: Raukas, A., Jõgi, J., Marksoo, A., Punning, M., Tarand, M. (Editors), *Eesti Geograafia Seltsi Aastaraamat*, 25. köide. Valgus, Tallinn, pp. 53–66.
- Musterd, S., Ostendorf, W., De Vos, S., 2003. Neighbourhood effects and social mobility: a longitudinal analysis. *Housing Studies*, 18(6): 877–892. DOI: 10.1080/0267303032000135483.
- Nerman, R., 1996. *Kalamaja: ajalugu*. Tallinn, 432 p.
- Nutt, N., 2012. "MINA ELAN SIIN" - elavustumine Supilinnas. *Acta Architecturae Naturalis*, 2: 93–110.
- Ostendorf, W., Musterd, S., De Vos, S., 2001. Social Mix and the Neighbourhood Effect. Policy Ambitions and Empirical Evidence. *Housing Studies*, 16(3): 371–380. DOI: 10.1080/02673030120049724.
- Owens, A., 2019. Building Inequality: Housing Segregation and Income Segregation. *Sociological Science*, 6: 497–525. DOI: 10.15195/v6.a19.
- Palang, H., Peil, T., 2010. Mapping future through the study of the past and present: Estonian suburbia. *Futures, Special Issue: Landscape Visions*, 42(7): 700–710. DOI: 10.1016/j.futures.2010.04.007.

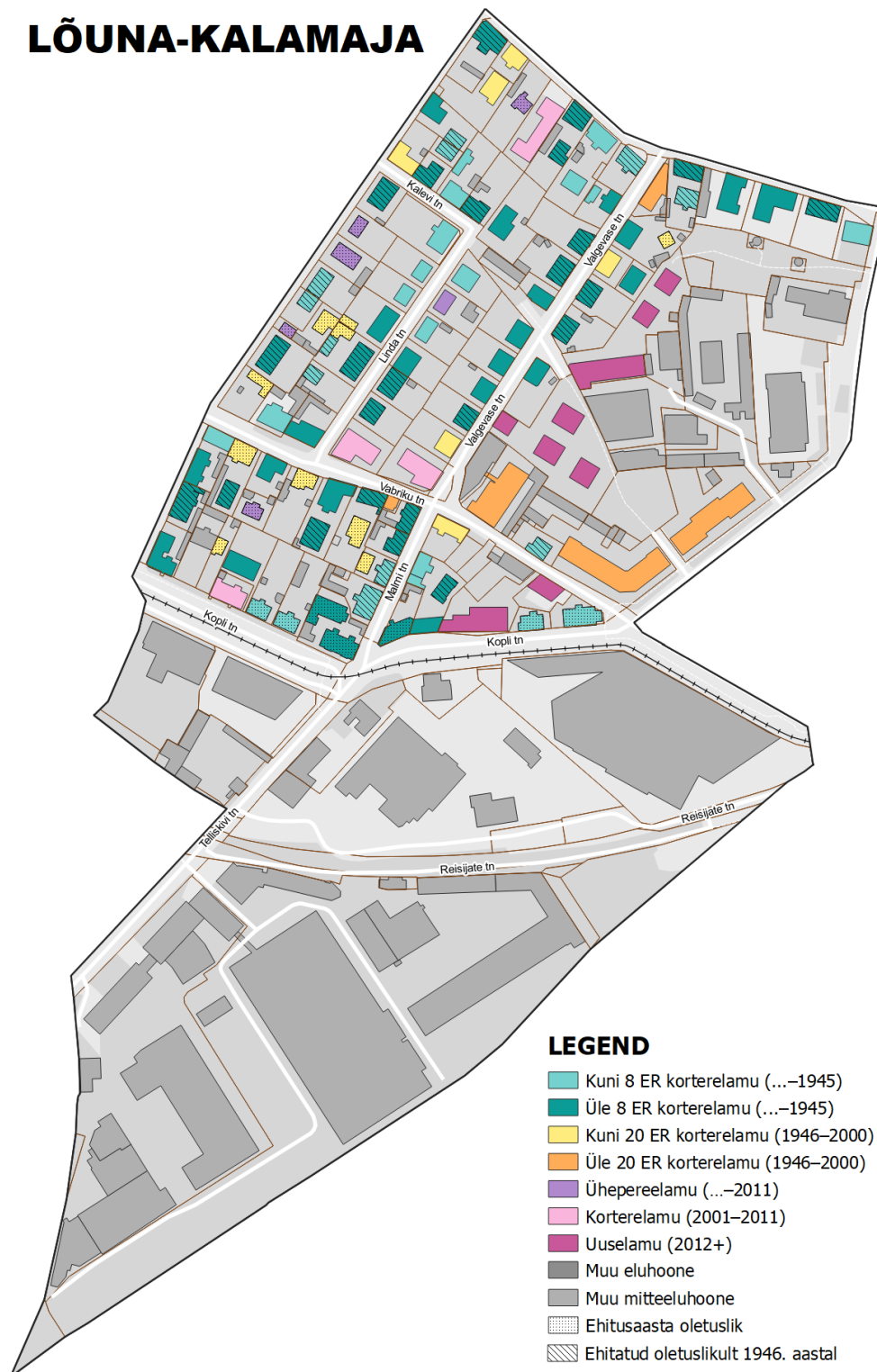
- Ruoppila, S., 2004. Processes of Residential Differentiation in Socialist Cities Literature review on the cases of Budapest, Prague, Tallinn and Warsaw. *European Journal of Spatial Development*, 9.
- Sharp, G., 2019. Changing in place? Neighbourhood change and place attachment among movers and stayers in Los Angeles. *Population, Space and Place*, 25(5): e2189. DOI: 10.1002/psp.2189.
- Simpson, L., 2004. Statistics of Racial Segregation: Measures, Evidence and Policy. *Urban Studies*, 41(3): 661–681. DOI: 10.1080/0042098042000178735.
- Smith, N., 1979. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4): 538–548. DOI: 10.1080/01944367908977002.
- Sýkora, L. k, 2004. Gentrification in post-communist cities. In: Atkinson, R., Bridge, G. (Editors), *Gentrification in a Global Context*. Routledge, London, pp. 91–106.
- Tallinna kodulehekülg, 2018. Kadriorg. <https://www.tallinn.ee:443/est/ehitus/Kadriorg-7> (viimati vaadatud: 26.05.2022).
- Tallinna Strateegiakeskus, 2022. Põhja-Tallinna linnaosa Üldplaneering. <https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering> (viimati vaadatud: 26.05.2022).
- Tammaru, T., Kährik, A., Novák, J., Leetmaa, K., Mägi, K., 2016. The “market experiment”: Increasing socio-economic segregation in the inherited bi-ethnic context of Tallinn. In: Tammaru, T., Marcińczak, S., van Ham, M., Musterd, S. (Editors), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Routledge, Oxon, pp. 333–357.
- Taşan-Kok, T., Özogul, S., Legarza, A., 2021. After the crisis is before the crisis: Reading property market shifts through Amsterdam’s changing landscape of property investors. *European Urban and Regional Studies*, 28(4): 375–394. DOI: 10.1177/09697764211021883.
- Teernstra, A., 2014. Neighbourhood Change, Mobility and Incumbent Processes: Exploring Income Developments of In-migrants, Out-migrants and Non-migrants of Neighbourhoods. *Urban Studies*, 51(5): 978–999. DOI: 10.1177/0042098013494422.
- Teernstra, A.B., Van Gent, W.P.C., 2012. Puzzling Patterns in Neighborhood Change: Upgrading and Downgrading in Highly Regulated Urban Housing Markets. *Urban Geography*, 33(1): 91–119. DOI: 10.2747/0272-3638.33.1.91.
- Thurber, A., Bohmann, C.R., Heflinger, C.A., 2018. Spatially integrated and socially segregated: The effects of mixed-income neighbourhoods on social well-being. *Urban Studies*, 55(9): 1859–1874. DOI: 10.1177/0042098017702840.
- Toruńczyk-Ruiz, S., Lewicka, M., 2016. Perceived social diversity and neighbourhood attachment: The role of intergroup ties and affective appraisals of the environment. Evidence from Poland. *European Journal of Social Psychology*, 46(7): 818–832. DOI: 10.1002/ejsp.2209.

- Tunstall, R., 2016. Are neighbourhoods dynamic or are they slothful? The limited prevalence and extent of change in neighbourhood socio-economic status, and its implications for regeneration policy. *Urban Geography*, 37(5): 769–784. DOI: 10.1080/02723638.2015.1096119.
- Vaitmaa, E., 2016. Tallinna maja. <https://longread.delfi.ee/forte/tallinna-maja?id=75652667> (viimati vaadatud: 26.05.2022).
- Valli, C., 2015. A Sense of Displacement: Long-time Residents' Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(6): 1191–1208. DOI: 10.1111/1468-2427.12340.
- van Erkel, F., 1992. Residential Differentiation and Urban Policy. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 6(4): 323–346.
- van Ham, M., Clark, W.A.V., 2009. Neighbourhood Mobility in Context: Household Moves and Changing Neighbourhoods in the Netherlands. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 41(6): 1442–1459. DOI: 10.1068/a4182.
- van Ham, M., Tammaru, T., Ubareviciene, R., Janssen, H., 2021. Rising Inequalities and a Changing Social Geography of Cities. An Introduction to the Global Segregation Book. In: van Ham, M., Tammaru, T., Ubarevičienė, R., Janssen, H. (Editors), *Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality. The Urban Book Series*. Springer, Cham, pp. 3–26. DOI: 10.1007/978-3-030-64569-4_1.
- Wiesel, I., 2012. Can Ageing Improve Neighbourhoods? Revisiting Neighbourhood Life-Cycle Theory. *Housing, Theory and Society*, 29(2): 145–156. DOI: 10.1080/14036096.2011.641258.
- Zālīte, J., 2021. The impacts of gentrification on contemporary segregation patterns of postsocialist cities: case study of Tallinn. *Magistritöö. Tartu Ülikooli geograafia osakond*. <https://dspace.ut.ee/handle/10062/72808> (viimati vaadatud 26.05.2022).

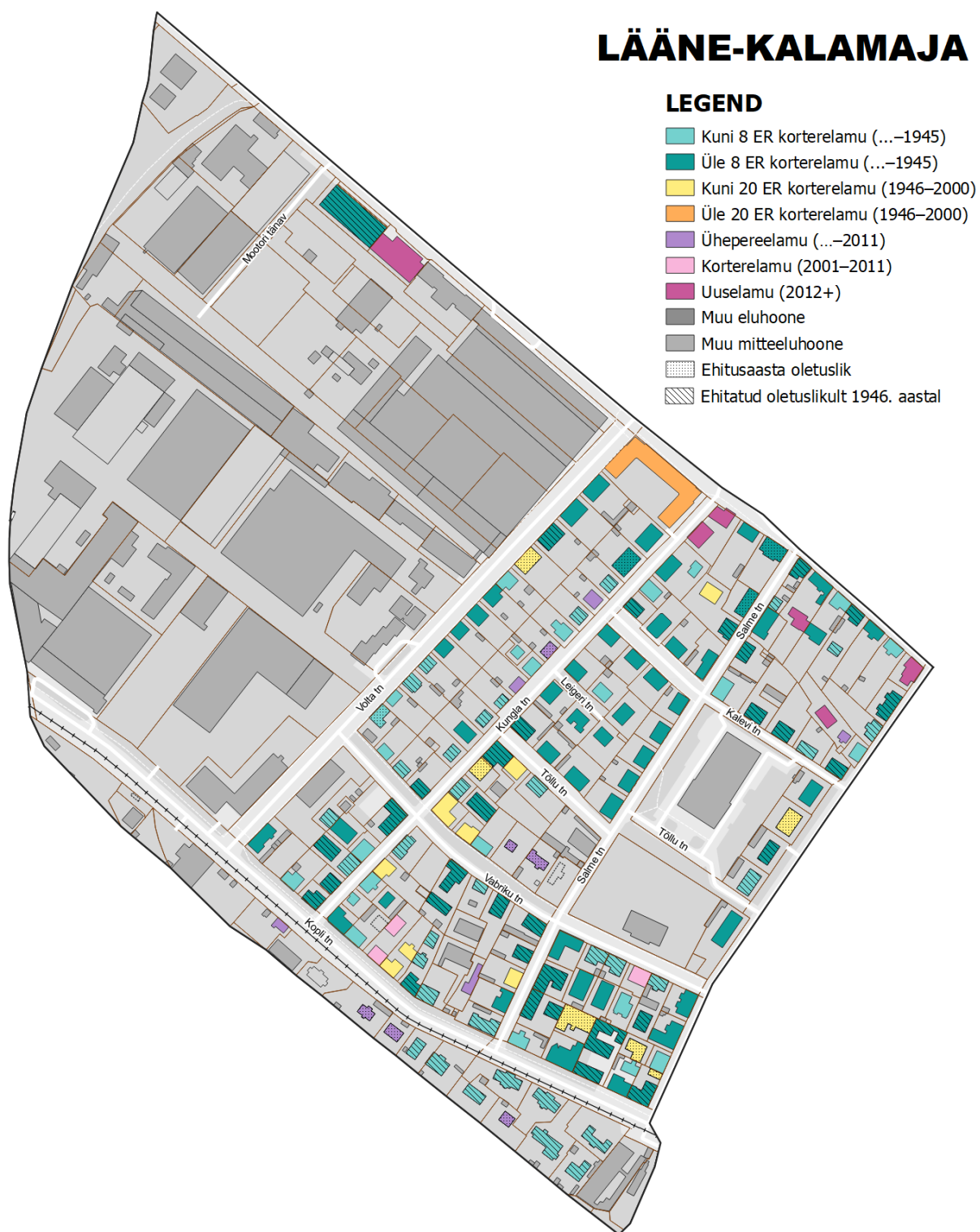
Lisa 1. Hoone tüübid Tallinna gentrifitseeruvates naabruskondades

Lisa 1.1. Hoone tüübid Lõuna-Kalamajas

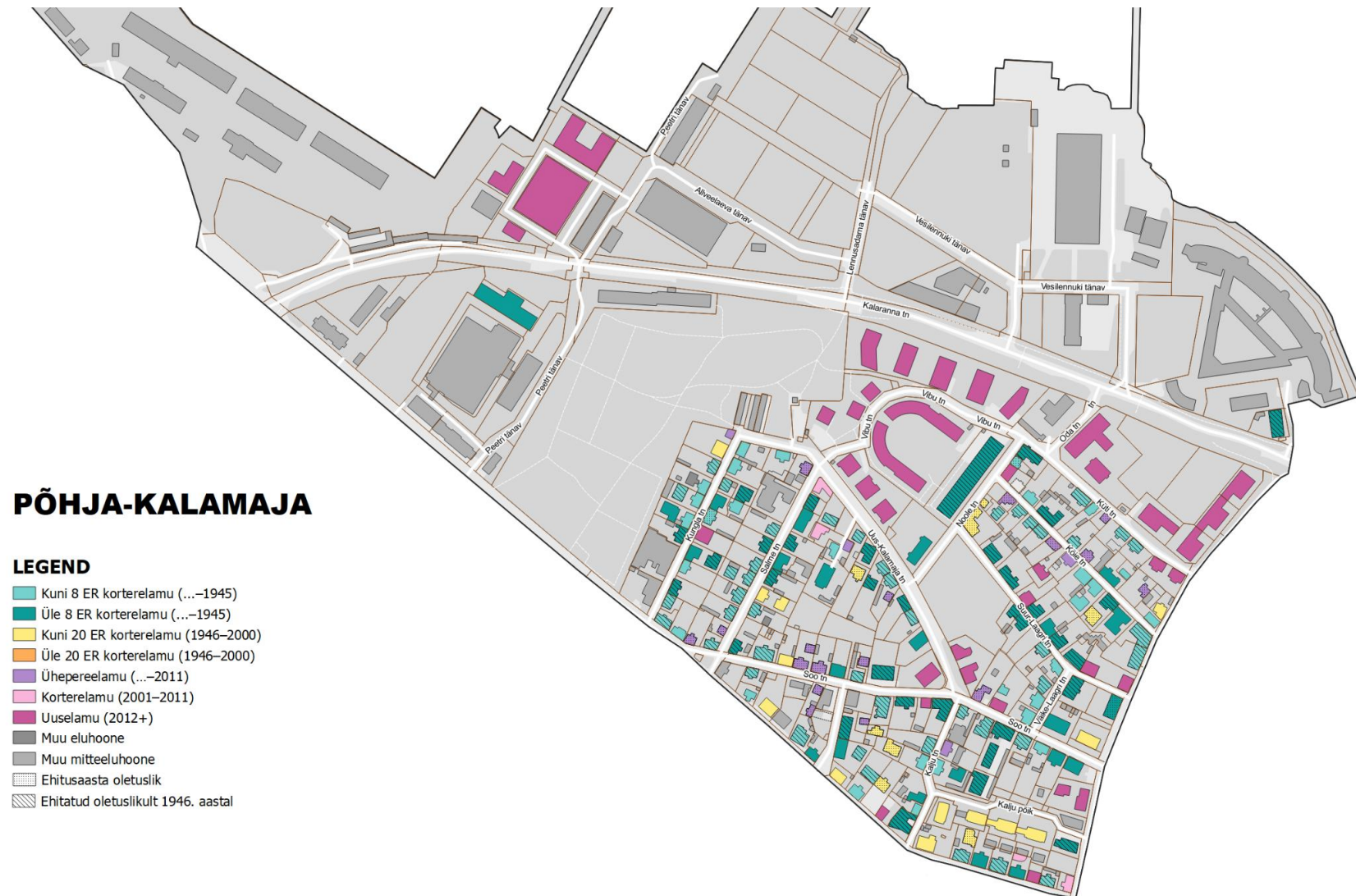
LÕUNA-KALAMAJA



Lisa 1.2. Hoone tüübid Lääne-Kalamajas

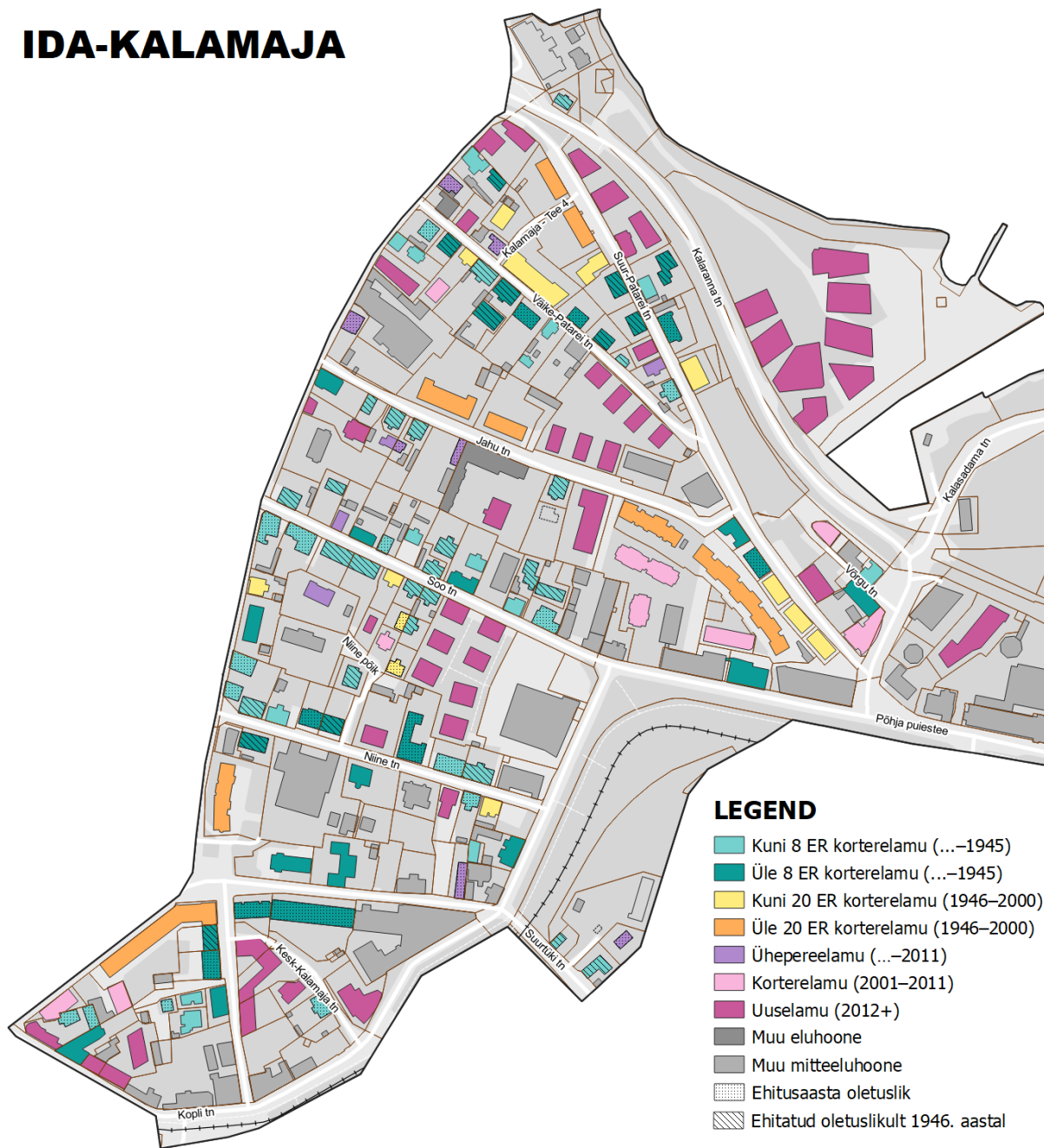


Lisa 1.3. Hoone tüübid Põhja-Kalamajas



Lisa 1.4. Hoone tüübid Ida-Kalamajas

IDA-KALAMAJA

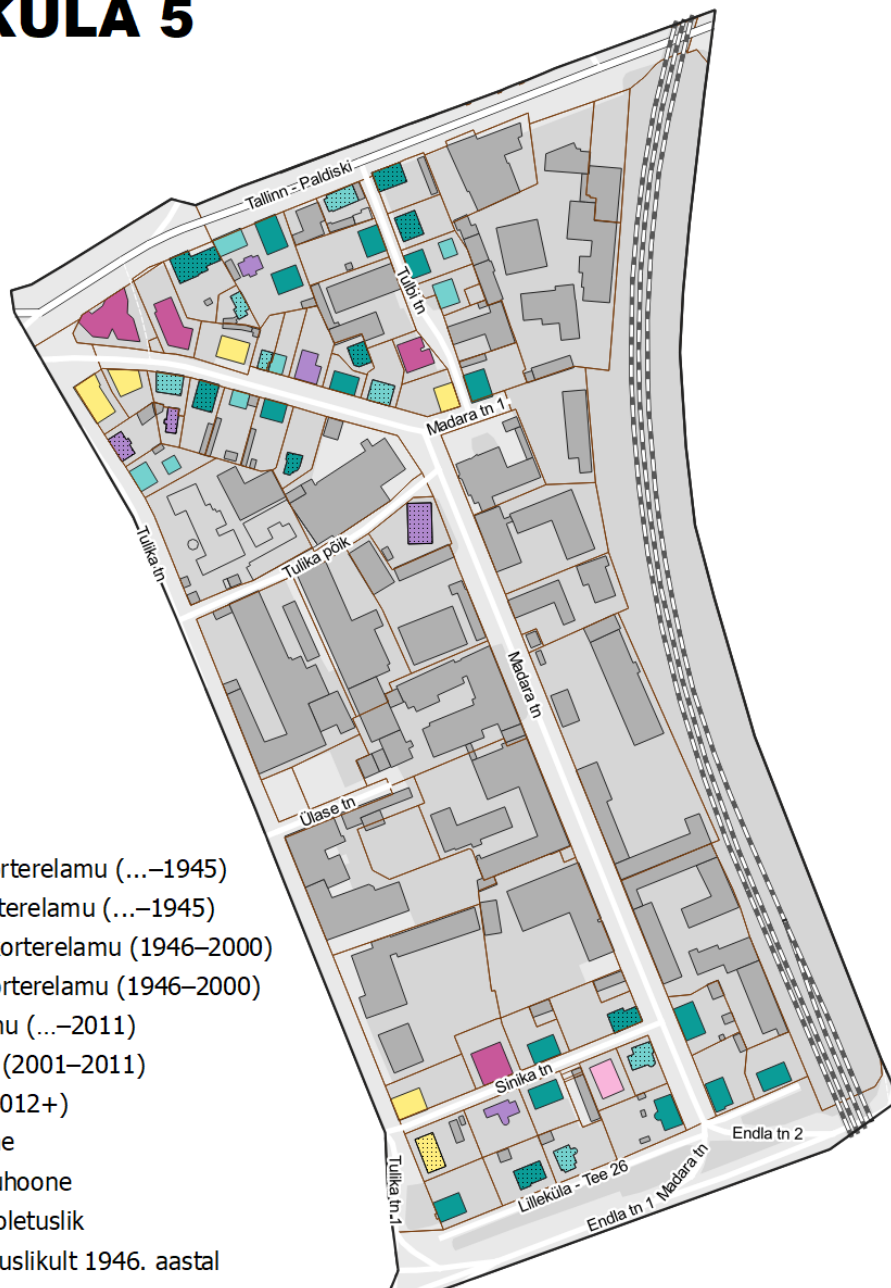


Lisa 1.5. Hoone tüübid Lilleküla 5 naabruskonnas

LILLEKÜLA 5

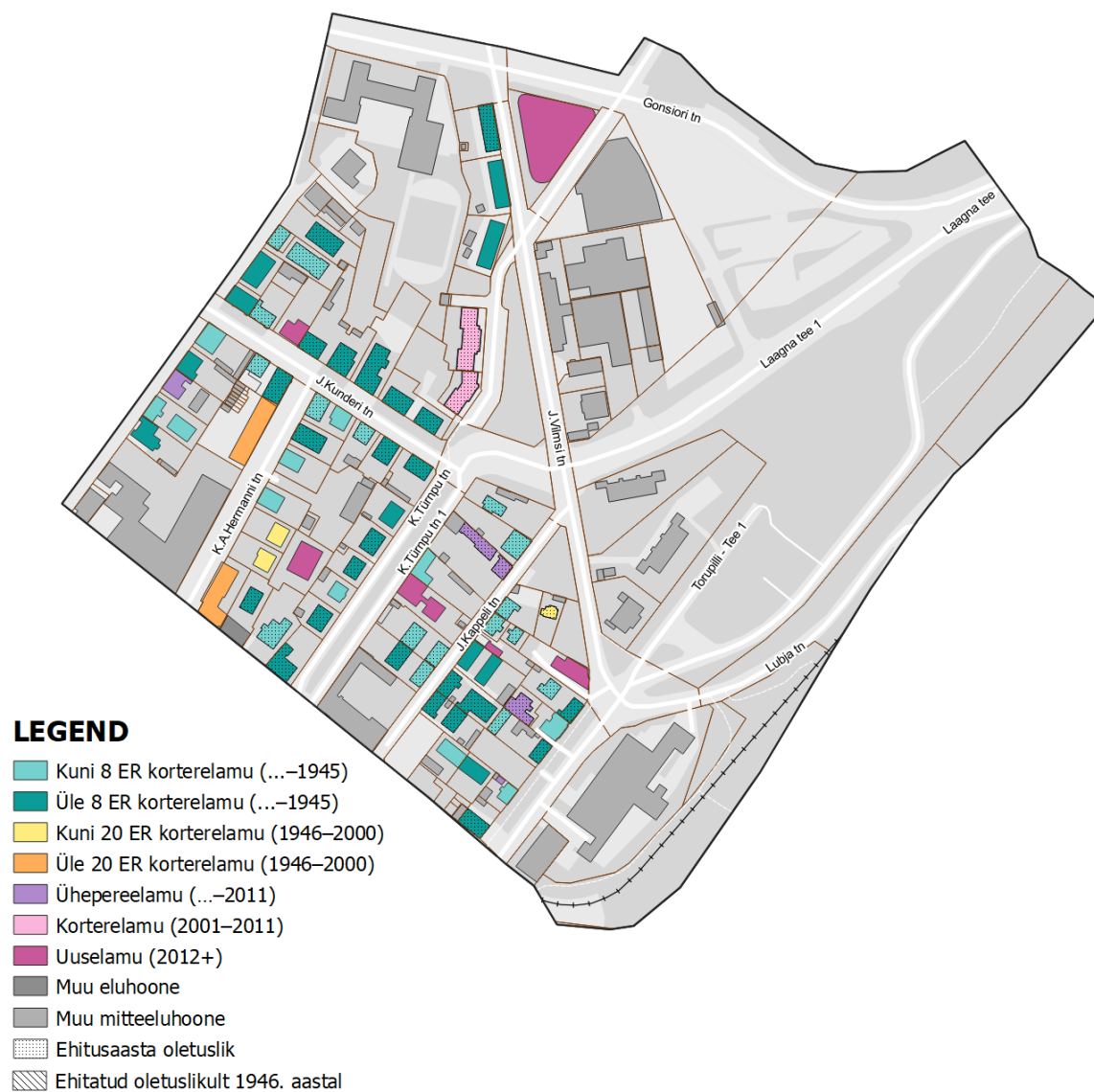
LEGEND

- Kuni 8 ER korterelamu (...–1945)
- Üle 8 ER korterelamu (...–1945)
- Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)
- Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)
- Ühepereelamu (...–2011)
- Korteralamu (2001–2011)
- Uuselamu (2012+)
- Muu eluhoone
- Muu mitteiluhoone
- Ehitusaasta oletuslik
- Ehitatud oletuslikult 1946. aastal

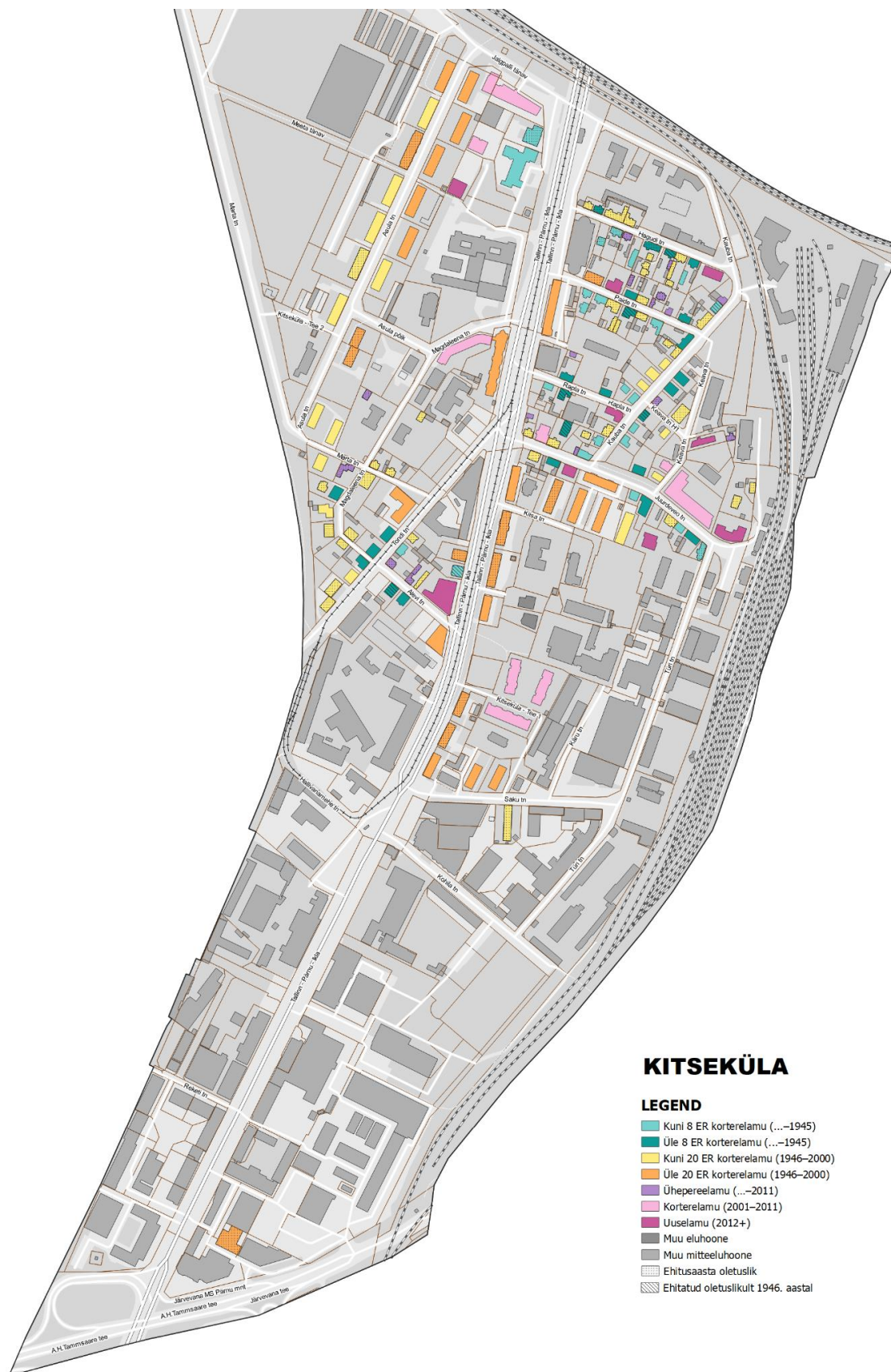


Lisa 1.6. Hoone tüübid Torupilli naabruskonnas

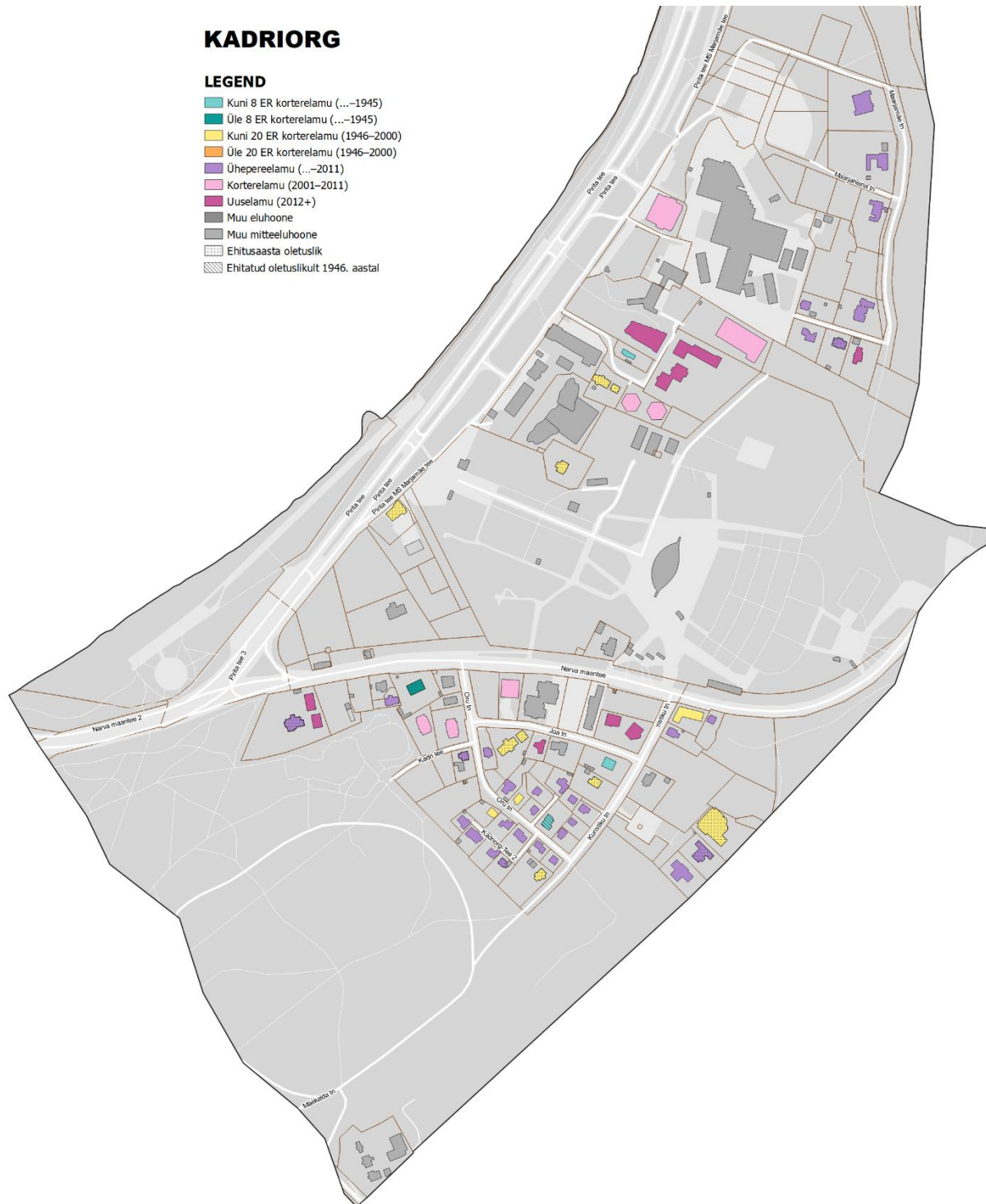
TORUPILLI



Lisa 1.7. Hoone tüübid Kitsekülas



Lisa 1.8. Hoone tüübid Kadriorus



Lisa 2. Rändeaktiivsus sotsiaaldemograafiliste tunnuste ja hoone tüüpide lõikes

<i>Sotsiaaldemograafiline tunnus</i>	<i>Kuni 8 ER korterelamu (...–1946)</i>	<i>Üle 8 ER korterelamu (...–1946)</i>	<i>Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Korterelamu (2001–2011)</i>	<i>Ühepereelamu (...–2011)</i>
Vanusrühm						
Alla 15-aastased	567	593	580	565	632	688
15-34-aastased	1135	1238	1095	1139	1281	981
35-64-aastased	711	724	589	684	832	544
Üle 65-aastased	422	336	319	246	762	219
Rahvus						
Eestlased	853	904	835	902	1093	672
Venelased	653	704	495	513	815	727
Muu rahvus	320	454	329	411	449	400
Haridustase						
Põhiharidus	706	739	569	607	798	722
Keskharidus	847	946	802	761	1188	525
Kõrgharidus	884	911	760	834	1059	653
Sotsiaalmajanduslik staatus						
Madal SMS	811	950	718	742	1122	640
Keskmine SMS	964	1043	918	1010	1196	773
Kõrge SMS	999	1001	892	1017	1126	696

Lisa 3. Jääjate % esialgsest sotsiaaldemograafiliste tunnuste ja hoone tüüpide lõikes

<i>Sotsiaaldemograafiline tunnus</i>	<i>Kuni 8 ER korterelamu (...–1946)</i>	<i>Üle 8 ER korterelamu (...–1946)</i>	<i>Kuni 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Üle 20 ER korterelamu (1946–2000)</i>	<i>Korterelamu (2001–2011)</i>	<i>Ühepereelamu (...–2011)</i>
Vanusrühm						
Alla 15-aastased	53,2	51,1	54,3	54,3	42,9	48,3
15-34-aastased	35,6	28,9	31,4	30,2	24,4	38,6
35-64-aastased	57,1	54,3	67,4	59,7	41,9	73,9
Üle 65-aastased	47,8	46,8	50,0	49,9	46,7	41,4
Rahvus						
Eestlased	48,5	43,0	47,4	42,8	34,5	57,2
Venelased	47,9	47,8	61,2	58,3	38,6	45,5
Muu rahvus	59,3	42,8	58,5	49,7	27,2	72,7
Haridustase						
Põhiharidus	45,3	40,7	49,5	42,2	23,9	38,1
Keskharidus	46,6	39,3	47,4	47,3	27,6	63,9
Kõrgharidus	51,0	46,0	52,2	47,7	35,8	60,7
Sotsiaalmajanduslik staatus						
Madal SMS	50,9	40,4	52,3	53,0	30,9	63,6
Keskmine SMS	47,9	40,7	46,0	42,1	31,6	52,4
Kõrge SMS	46,5	44,2	53,2	42,2	33,3	69,1

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Karina Valdas,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose „Hooned kui koha sotsiaaldemograafiliste muutuste vahendajad Tallinna gentrifitseeruvate naabruskondade näitel“, mille juhendajad on Kadri Leetmaa ja Kadi Kalm, reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
2. Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Karina Valdas

30.05.2022