

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

Bakalaureusetöö inimgeograafias

Linnasisene elukohamobiilsus Tartus perioodil 2000-2013

Kaija Murasov

Juhendaja: PhD Kadri Leetmaa

Kaitsmisele lubatud:

Juhendaja:

Osakonna juhataja:

Tartu 2014

Sisukord

1. Sissejuhatus.....	3
2. Teoreetiline taust.....	5
2.1. Ränne ja elukohamobiilsus.....	5
2.1.1. Elukohamobiilsuse põhjused.....	5
2.1.2. Naabruskonnad.....	8
2.2. Linnasisene elukohavahetus Eestis.....	11
2.2.1. Nõukogude periood.....	11
2.2.2. Taasiseseisvumise järgne aeg.....	12
2.2.3. Tartu kontekst.....	14
3. Metoodika ja andmed.....	16
3.1. Andmeallikad.....	16
3.2. Metoodika.....	16
3.2.1. Tartu jagamine piirkondadeks.....	16
3.2.2. Analüüsi meetodid.....	19
4. Tulemused.....	25
4.1. Elukohavahetajate ja mittevahetajate kirjeldav analüüs.....	25
4.2. Elukohana kõige sobivamad ja vähemsobivad linnaosad.....	27
4.3. Siht-ja lähtepiirkondade binaarne logistiline regressioonanalüüs.....	31
4.3.1. Elukohavahetuse sihtpiirkonnad.....	31
4.3.2. Elukohavahetuse lähtepiirkonnad.....	33
5. Arutelu.....	36
6. Kokkuvõte.....	40
Summary.....	42
Tänuavaldused.....	44
Kasutatud kirjandus.....	45

1. Sissejuhatus

Rände ja elukohamobiilsuse temaatika on nii maailmas kui Eestis uurijatele suurt huvi pakkunud. Eestis on üsna põhjalikult uuritud sisse- ja väljarännet, eeslinnastumist, elukohavalikuid ja -eelistusi, segregatsiooni ning Nõukogude Liidu mõju neile protsessidele. Vähem on uuritud linnade sees ja naabruskondades toimunud muutusi ning paneelilamupiirkondade rolli tänapäeva eluasemeturul. Suur osa uuringutest on olnud suunatud pealinnaregioonile või Eestile tervikuna ning vähem Tartule ja teistele piirkondadele.

Käesoleva töö eesmärk on uurida seni väga vähe käsitletud valdkonda: linnasiseseid ja naabruskondade vahelisi liikumisi ning neid protsesse ja suundi mõjutavaid tegureid Tartu linna näitel. Analüüsiks on Tartu jagatud domineeriva elamutüübi alusel kolmeks piirkonnatüübiks, mille vahelist mobiilsust töös uuritakse (väikeelamute, keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga ning suurelamute piirkonnatüüp). Töö uurimisperiodiks on valitud aastad 2000-2013. Kuigi ka see periood ei olnud sisemiselt ühtlane (majandustõus ja -langus), olid selleks ajaks vähenenud Nõukogude Liidu pärandi mõjud ning elukohavahetuse võimalused sõltusid üha enam leibkonna majanduslikust olukorrast, mitte muudest teguritest. Tartu Linnavalitsuse tellitud regulaaruuring „Tartu ja tartlased“ on võimaldanud väga põhjaliku andmestiku tekke, mida Tartuga seotud uurimistöodes kasutada. Käesolev töö põhineb „Tartu ja tartlased 2013“ andmetel, mis on kogutud 2013. aasta suvel.

Töö on jagatud viieks osaks. Esmalt antakse teoreetiline ülevaade rändest, elukohamobiilsusest, neid nähtusi põhjustavatest teguritest ning naabruskondade temaatikast. Teoreetilise osa teine pool annab ülevaate elamusektori kujunemist nõukogude perioodist tänapäevani Eestis ja Tartus. Järgneb andmestiku, meetodika ja tulemuste kirjeldus ning töö sisuline osa lõpeb arutelu ja kokkuvõttega.

Käesoleva töö peamised uurimisküsimused on järgmised:

- millised tegurid mõjutavad elukohamobiilsust Tartust ning mille poolest erinevad 2000. aastast alates elukohta vahetanud inimesed neist, kelle viimane elukohavahetus toimus enne 2000. aastat või kes elukohta vahetanud pole;

- kas elukeskkonnana hinnatud ja vähemhinnatud piirkonnad seostuvad tartlaste elukohavalikutega;
- millised tartlased asuvad elama teatud naabruskonnatüüpidesse ja kes erinevatest naabruskonnatüüpidest tõenäolisemalt lahkuvad.

2. Teoreetiline taust

2.1. Ränne ja elukohamobiilsus

Rännet defineeritakse üldiselt ruumi- ja ajadimensiooni kaudu (Boyle *et al.* 1998: 34-35). Klassikaliselt on rändeks loetud teatud defineeritavate üksuste piire ületavat liikumist. Seejuures on väga oluline ajamõõde: võrreldes tavalise liikumisega (näiteks turismireis) eeldab ränne uude asukoha püsivamalt jäämist, st inimese igapäevane elu on pikemas perspektiivis seotud uue kohaga. Elukohamobiilsuse mõistega tähistatakse ajaliselt püsivat liikumist, mis hõlmab lühemat vahemaad ning millega ei pruugi kaasneda piiride ületamist (ibid. 1998). Linnauuringutes eristatakse sageli ka linnadevahelist (inter-urban) ja linnasisest (intra-urban) elukohamobiilsust (Roseman 1977, cit. Boyle *et al.* 1998: 35).

Elukoha vahetus protsessi või nähtusena pole midagi uut – inimesed on kogu oma eksisteerimise vältel liikunud ja uutesse kohtadesse elama asunud. Konkreetsed tõuketegurid on aja jooksul küll muutunud ja mitmekesisestunud, kuid peamine põhjus on siiski jätkuvalt lootus, et mujal asuv elukeskkond on nõ parem ja vastab enam rändaja vajadustele.

Brown ja Moore (1970) on jaganud elukohavahetust puudutava protsessi kaheks etapiks:

1) tehakse otsus elukoha vahetamise soovi kohta; 2) analüüsitakse võimalikke alternatiive ning langetatakse valik konkreetse eluaseme ja asukoha kasuks. Need otsused on omavahel siiski seotud, sest sageli otsustakse kolida, kui leitakse sobiv alternatiiv praegusele elukohale (Hedman 2011). Kui uue koha valimise asemel otsustatakse aga mitte kolida, kohandatakse tavaliselt enda vajadusi hetkeolukorrale vastavaks või tehakse vajalikud muudatused ümbritsevas keskkonnas.

2.1.1. Elukohamobiilsuse põhjused

Üks võimalustest elukohamobiilsust ja rännet tõlgendada on elukäigu teooria kaudu. Elukäigu teooria (*life-course theory*) on alates 1960. aastatest täienenud ja arenenud ning saavutanud olulise koha sotsiaalteadustes (Kulu & Milewski 2007). Esimene töö, mis kinnitas tugevat seost perede elukäigu ja elukohamobiilsuse vahel, oli Rossi „Miks pered kolivad“ („*Why Families Move*“, 1955) (Boyle *et al.* 1998). Antud teooria järgi koosneb indiviidi elu teatud üleminekutest või etappidest, mis osana trajektooridest või karjääridest annavad neile

nähtustele täpsema vormi ja tähenduse (Elder 1985b: 31, cit. Kulu & Milewski 2007). Nende sõnul on elukäigu teoorias kaks poolt: ühelt poolt on sotsiaalsed ilmingud indiviidide tegevuse tulem, teisalt on inimesed mõjutatud sotsiaalsest kontekstist ja normidest. Traditsiooniliselt on elukäigu teoorias arvesse võetud peamised perekonnaga seotud etapid, mida paljud inimesed elu jooksul läbivad (abielu, esimese ja teise lapse sünd, laste kodust lahkumine ning partneri surm).

Peamiseks elukoharegiooni või -riigi vahetuse põhjuseks peetakse muutusi indiviidi haridus- või tööalases karjääris. Rossi teoorias oli elukohamobiilsusel viis olulisemat põhjust: uute majapidamiste (leibkondade) loomine, olemasolevate majapidamiste ringlus, suremus, leibkondade lahkumine ning tööga seotud ränne (Boyle *et al.* 1998). Seejuures leidis ta, et olulisemad on need liikumised, mis on seotud leibkondade sooviga eluaset vahetada (vabatahtlik ränne), ning näiteks töö, suremuse või leibkondade lahkuminemisega seotud ränne on teisejärguline (sunnitud ränne). Rossi hinnangul moodustab kolmveerandi rändest vabatahtlik ränne ja veerandi sunnitud ränne (Boyle *et al.* 1998).

Perekonnaga seotud muutuste mõju rände ja mobiilsusele on uuritud erinevates riikides. Sandefur and Scott (cit. Kulu & Milewski 2007) leidsid Ameerika Ühendriikides sõjaeelsel perioodil sündinud inimeste kohorti uurides, et võrreldes vallaliste inimestega vahetasid abielus inimesed riigi või osariigi sees elukohta vähem ning leibkonna suuruse kasvuga langes ränne tunduvalt. Peamiste põhjustena töid nad välja kaks aspekti: suuremate perede kolimine on leibkonnale kulukam ning suurem on sotsiaalsete sidemete hulk, mis senises elukohas katkeb ning tuleb uues elukohas uuesti luua (Sandefur and Scott 1981, cit. Kulu & Milewski 2007: 570-571).

Kulu & Vikat (2007) on uurinud sündivuse ja eluasemetüübi vahelist seost Soomes. Tulemustest selgub, et eramajas elavad paarid saavad võrreldes korteris elavate paaridega tõenäolisemalt lapse(d). Paaride puhul suurenes sündivus ka pärast kolimist, mis viitab valikulistele elukohavahetuse muustritele. Samuti leidsid nad, et eramajades elavatel peredel on suurem tõenäosus saada kolmas laps, mis viitab suurema eluaseme ja eeldatavasti ka meeldivama elukeskkonna positiivsele mõjule pere juurdekasvu seisukohast.

Clark ja Davies Withers (2007) on Ameerika Ühendriikides läbi viidud uuringu tulemusena leidnud, et suur osa pikema vahemaa taha kolimistest on endiselt seotud tööalaste

muudatustega ning kolimised väiksema vahemaa taha pigem perekondlike muutustega. Samas on elukohavalikud hakanud rohkem mõjutama ka rännet pikema vahemaa taha ning tööalased muutused mobiilsust väiksema piirkonna sees. Kasvava osatähtsusega on planeerimata elukohavahetused, mis tihti on põhjustatud kooselu või abielu lõppemisest ja vajadusest elukohta vahetada (seejuures kolitakse nii lähedale kui kaugemale). Feijten ja van Ham (2007) on leidnud, et lahkuläinud või lahutatud inimesed rändavad sagedamini kui vallalised või perekonnad. Tõenäoliselt asus uus elukoht senisele eluasemele võrdlemisi lähedal (eriti isade puhul, kes leibkonnast lahku kolisid). Sunnitud otsusena ei peegelda uus elukoht tingimata indiviidi tegelikke elukohaelistusi ja suure tõenäosusega kolivad nad uuesti, et saavutada endine elukvaliteet. Selline tulemus näitab sotsiaalsete suhete ja võrgustiku olulisust elukohavalikute tegemisel ning ka naabruskondade kujunemisel.

McCarthy (1976) on leidnud, et üürijad on mobiilsemad kui elukoha omanikud. Samuti leidis ta, et üüripinnale kolimine on tõenäolisem noorte puhul, kes on oma elamukarjääri alguses, ning vanemate inimeste puhul, kes on juba suurema osa elukäigu etappidest läbinud. Eluaseme ostmise, mis tihti eeldab eluasemelaenu võtmist, on suur otsus ning üldiselt kaalutakse see väga hästi läbi, seejuures on olulised on nii leibkonna materiaalsed võimalused kui stabiilsus. Kulu ja Billari (2004) on Eestis läbi viidud uuringu tulemusel leidnud, et nooremate inimeste rändeaktiivsus on kõrgem (eriti perioodid, mis olid seotud õpingute, töötamise, abiellumise ja lahutamisega) ning sealt edasi rändeaktiivsus langes.

Viimasel ajal on enam leitud, et elukäiku mõjutavad väga paljud erinevad tegurid, sh ka konkreetse indiviidi senine elukäik, ning lihtsad põhimudelid, mis eeldavad kõigi eelmises lõigus nimetatud etappide läbimist, ei pruugi enam olla piisavad. Samuti on oluline kultuuriline kontekst, sest perekarjääri traditsioonid võivad erinevates riikides tugevasti varieeruda (Boyle *et al.* 1998). Samuti on kriitikat pälvinud lähenemine, et perekonnaga seotud elukäik on ainus mobiilsust mõjutav tegur; oluline on ka näites tööalane karjäär, mis mõjutab indiviidi või leibkonna materiaalseid võimalusi.

Kulu ja Billari (2004) on leidnud, et haridustase mõjutab mobiilsust oluliselt: kõrgema haridustasemega inimestel on üldiselt paremad võimalused tööturul ning sellest tulenevalt ka suuremad sissetulekud, mis omakorda suurendab nende valikuid rändeotsuste tegemisel.

Inimeste rahulolu enda elukohaga sõltub oluliselt sellest, kui hästi elukoht vastab inimese praegustele vajadustele: väga suur erinevus inimese vajaduste ja praeguste olude vahel viib sageli otsuseni kaaluda elukoha vahetust (Brown ja Moore 1970). Samad autorid on ka leidnud, et rännet või mobiilsust võib mõista kui soovi oma elukvaliteeti parandada, viies see vastavusse antud ajahetkel inimese jaoks oluliste vajadustega.

Paljude uuringute kohaselt on muutused sissetulekus samuti väga oluline põhjus elukoha vahetuseks: ühelt poolt soovitakse elada piirkonnas, kus resideerivad sarnase sotsiaal-majandusliku taustaga inimesed (Teernstra 2014), samas võimaldab sissetulekute kasv üldse kaaluda eluaseme vahetust ning sissetulekute vähenemine võib viia sunnitud otsuseni elukohta vahetada (McCarthy 1976). Valiku tegemisel mõjutab otsust kaks erinevat tegurite gruppi: oluline on nii otsitav keskkond (naabruskond) kui otsitava eluaseme füüsilised omadused (Brown ja Moore 1970). Kui otsus uue eluaseme osas on vaja teha väga kiiresti, mõjutab valiku otsust vähem kriteeriume ja sageli kolitakse piirkonda või eluasemesse, mis tegelikele ootuste ja soovidele ei vasta (Brown ja Moore 1970).

2.1.2. Naabruskonnad

Asukoha valikul peavad nii üksikisikud, leibkonnad kui näiteks firmad valima lisaks regioonile ka ühe väiksema geograafilise üksuse – naabruskonna. Naabruskonna muutuste uurimine ulatub tagasi 1920. aastate Chicago koolkonna töösse. Enim on uuritud gentrifikatsiooniprotsessi, mille käigus piirkonnas elav töölisklass asendub suurema sissetulekuga elanikkonnaga. Huvi naabruskondade temaatika vastu on viimaste kümnenditel hüppeliselt kasvanud (Hedman 2011).

Bagley *et al.* (2002) hinnangul on elukoha või muu asukoha valikuga seotud uuringutes oluline osa naabruskondade määratlemisel, sest erinevad piirkonnad põhjustavad sageli erinevaid käitumismustreid. Ühelt poolt võib naabruskondi vaadelda kui kindlate piirideta alasid, mille täpne definitsioon sõltub seda defineerivast isikust või põhineb teatud neile omastel tunnustel, teisalt võivad naabruskondade piirid erinevate funktsioonide täitmiseks olla väga konkreetselt paika pandud (*ibid.* 2002).

Naabruskonnad omavad sotsiaalsete ja füüsiliste tingimuste ning pakutavate teenuste kaudu elanike heaolule sageli otsesemat mõju kui laiem ümbritsev regioon. Ellen ja O'Regan (2010)

leiavad, et seetõttu on väga oluline uurida erinevaid nähtusi mitte ainult regiooni või muu suure üksuse tasandil, vaid ka naabruskondade kui mikrorajoonide tasandil.

Naabruskonnad ja linnad on dünaamilised ning pidevas muutumises; siiski püüab suur osa sellealastest uuringutest käsitleda naabruskondi kui staatilisi ja muutumatuid üksusi (Hedman 2011). Tema sõnul toimuvad naabruskonnas teatud protsessid ka ilma igasuguse mobiilsuseta: näiteks elanikud vananevad, vahetavad töökohti, nende sissetulek muutub või leibkond suureneb. Ka Teernstra (2014) leiab, et lisaks sisse- ja väljarändajatele mõjutavad naabruskondi muutused mitte-liikujate (piirkonda jääjate) demograafilises ja sotsiaal-majanduslikus olukorras. Valikuline elukohamobiilsus võib ühelt poolt naabruskondi muuta, kuid teisalt ka taastoota sama keskkonda ja seda iseloomustavaid tunnuseid; mõlemal juhul toimuvad siiski paratamatud muudatused ka seal elavate inimestega (Hedman 2011). Mobiilsus kujundab ja muudab naabruskondade struktuuri ja tingimusi ning mõjutab ühtlasi selle elanike käitumist – seetõttu ei saa naabruskonna mõjusid vaadelda eraldiseisvalt elukohamobiilsusest, nagu on seda seni palju tehtud (Hedman 2011).

Naabruskonnad võivad läbi erinevate mehhanismide elanike võimalusi positiivselt või negatiivselt mõjutada: näiteks pakutavate teenuste, teiste naabruses elavate inimeste mõju ja endogeensete protsesside kaudu, mis mõjutavad isiklikul tasandil otsuse tegemist, eelistusi või tajutud võimalusi (Galster & Killen 1995, cit. Hedman 2011). Naabruskonna füüsilised omadused ehk üldine keskkond (näiteks vaated, tänavatevõrk, puhas õhk) võivad kujundada piirkonnas toimuvaid tegevusi või võimalusi ning nii kaudselt ka elanike tervislikku seisundit mõjutada (Ellen and O'Regan 2010).

Inimeste hinnangut praeguse elukoha sobivuse kohta võivad mõjutada nii teda ümbritsevas keskkonnas kui leibkonnas toimunud muutused (Brown & Moore 1970). Keskkonnast lähtuvate mõjudena nimetasid nad näiteks muutusi piirkonna (maakasutuse) funktsioonides, rassilises ja etnilises koosseisus ning transpordikorralduses. Peamised indiviidist või leibkonnast lähtuvad mõjutajad on muutused hõives, sotsiaal-majanduslikus olukorras, leibkonna struktuuris ja suuruses ning samuti elukäigu erinevatesse etappidesse jõudmine (seotud ka mõnedega eelmainitud punktidest).

Uue elukoha valikul lähtutakse üldiselt oma tegevusruumist (Brown ja Moore 1970). Nimetatud autorid on leidnud, et uue elukoha otsingul mängivad olulist rolli elukohavahetaja

eelnevad teadmised erinevatest piirkondadest (teadvusruum), otsinguprotsessi käigus lisanduvad teadmised ning nende mõju üksteisele. McCarthy (1976) leidis, et kuigi peamine põhjus elukoha vahetuseks ei pruugi olla soov elada paremas elukeskkonnas, on see üldiselt elukohavahetuse tulemus. Naabruskonnad koondavad endast üldiselt sarnast elukeskkonda (sh elamufond), mis tähendab, et ka naabruskonda kolinud inimesed on tõenäolisemalt sarnaste väärtustega.

Piirkondi, kus toimub väga aktiivne eluasemeringlus, nähakse üldiselt ebaatraktiivsetena (Hedman 2011, Teernstra 2014). Samas on Teernstra välja toonud, et kõrge mobiilsusega piirkond võib olla ka hästi toimiv „hüppelaud“ edasise elamukarjääri jaoks. Piirkonna madal mobiilsus võib tähendada nii seda, et elanikud on oma elamukarjääri tipus, kui ka seda, et neil ei ole võimalik erinevatel põhjustel piirkonnast lahkuda ja oma elujärge parandada (Musterd & van Kempen 2007, cit. Teernstra 2014).

Haase et al. (2010), teiste hulgas, on uurinud siselinnade muutumist ja leidnud, et pärast pikka langust on need piirkonnad Euroopas taas atraktiivseteks elukeskkondadeks muutunud. Taaslinnastumise protsessis on linnakeskuse maine tugevnenud ning sinna on elama asunud erineva vanuse ja sotsiaal-majanduslikuga taustaga elanikkond, kes tihti eelistavad linnalist eluviisi eeslinnalisele. See on suurendanud üürnike osakaalu kesklinna piirkonnas ka sellistes riikides, kus traditsiooniliselt eelistatakse eraomanduses elamispindu (nt Itaalia, Hispaania).

Teine protsess, mida siselinnadega palju seostatakse, on gentrifikatsioon. Seda defineeritakse ümbruskonna uuenemise protsessina, mille käigus kolib varasemalt vaesemasse piirkonda piisaval hulgal rikkamaid inimesi, mis sunnib lõpuks piirkonna seniseid elanikke osaliselt piirkonnast lahkuma. Gentrifikatsioon mõjutab eelkõige piirkonna sotsiaalset identiteeti. Neid protsesse on oma magistritööd Tartu siselinna näitel põhjalikumalt uurinud Kadarik (2012).

2.2. Linnasisene elukohavahetus Eestis

2.2.1. Nõukogude periood

Elukohamobiilsust on Eestis pärast taasiseseisvumist üsna põhjalikult uuritud, kuid peamiselt on uuringud keskendunud eeslinnastumisele Tallinnas ning vähem linnade sees toimunud muutustele (Hess *et al.* 2012). Ka nõukogude perioodil ehitatud suurt paneelelamupiirkondi on vähe uuritud, kuigi see on rahvastiku paiknemist ja linnapilti väga oluliselt mõjutanud (Kährrik & Tammaru 2010).

Koos tööstussektori olulisuse kasvuga eelmise sajandi keskpaigas suurenes linnarahvastiku hulk, mis koos võõrtööjõu sissetoomisega Venemaalt ja vähemal määral ka teistest Nõukogude Liidu vabariikidest muutis vältimatuks vajaduse uute elamupiirkondade ehitamise järele (Kährrik & Tammaru 2010). 1960. aastatest kuni 1980. aastateni ehitati nii Eestis kui mujal Ida- ja Kesk-Euroopas terved linnaosad, mis koosnesid ühte tüüpi kõrgetest paljukorterilistest paneelelamutest (*ibid.* 2010). Nõukogude perioodi iseloomustas soov saavutada kõigis valdkondades (sealhulgas linna füüsiline keskkond ja elamufond) ühtsus ja võrdsus ning suurelamute piirkonnad toetasid kollektiivsuse ideed märka paremini kui muud tüüpi elamupiirkonnad (Hess & Hiob 2014). Samad autorid on välja toonud, et kuigi mikrorajoonide eesmärk oli ka elanikele täisfunktsionaalse teenuse pakkumine (kõigi teenuste kättesaadavus kodu lähedal), siis enamasti see ei õnnestunud. Kokkuvõtlikult võib öelda, et loodud piirkonnad erinesid oluliselt Lääne-Euroopa ja Põhja-Ameerika linnapildist.

Lääne-Euroopas ja Põhja-Ameerikas on üldine trend olnud, et sisserändajad alustavad elamukarjääri oma piiratud võimaluste tõttu pigem selle alumisest otsast (Hess *et al.* 2012). Samad autorid märkisid, et Kesk- ja Ida-Euroopas oli trend nõukogude perioodil pigem vastupidine – Venemaalt ja teistest Nõukogude Liidu vabariikidest siia tulnud immigrandid said sageli elukoha uuematesse elamutesse ja piirkondadesse. Immigrantide rännet Eestisse mõjutas oluliselt see, kas neil oli siin eluase olemas; eestlased seevastu pidid pigem ise hakkama saama ning vastavad võimalused leidma, kui soovisid linnas elada (Kulu 2003). Uutes kortermajades olid võrdlemisi head tingimused ja seega olid immigrandid eelisseisus võrreldes eestlastega, kellel ei pruukinud olla vahendeid oma elujärje parandamiseks (Hess *et al.* 2012). Kährrik (2000) on välja toonud, et nõukogude perioodil said riigiomanduses olnud eluasemete elanikud nautida rohkem õigusi (suurema osa kuludest kattis riik), samas kui

eluasemete omanikud (valdavalt eramajade elanikud) pidid kõik eluasemega seotud kulud ise katma.

Paneelelamute piirkonnad oleksid pidanud olema võrdse ja õiglase ühiskonna näidised (võrreldes kapitalistlike linnadega olid nad tõesti homogeensemad), kuid on leitud, et seal esinesid olulised hariduslikust ja tööalasest staatusest lähtuvad erinevused (Kährrik & Tammaru 2010). Hoolimata sissetulekute suhtelisest võrdsusest ja eluasemete kesksest jagamisest tekitasid eelnevalt kujunenud sotsiaal-ruumilised mustrid ja eluasemete jagamist iseloomustav ebavõrdus uusi sotsiaal-ruumilisi erinevusi (Kulu 2003). Riiklik eluasemepoliitika mõjutas oluliselt ka etniliste erinevuste tekkimist nõukogude perioodil, kuid pigem oli tegu tagajärje, mitte soovitud tulemusega. Siiski omasid mõju ka eri rahvusest pärit inimeste taust ja neile harjumuspärane keskkond (Kulu & Tammaru 2003).

Nõukogude perioodil kulusid elamusektori põhiressursid uute majade ja linnaosade ehitamiseks ning olemasoleva elamufondi korrastamiseks vahendeid ei jätkunud (Kährrik & Tammaru 2010, Hess & Hiob 2014). Kulu (2003) ja Kährrik & Tammaru (2010) on kirjeldanud, et eramajade ehitus oli paljude eestlaste jaoks sageli ainuke võimalus oma elukvaliteeti tõsta, kuigi see oli tugevalt reglementeeritud ning aeglane protsess, sest inimesed pidid elamud ise ehitama, mis võis kokkuvõttes võtta aastaid. Samas ei olnud eramajades tihti selliseid mugavusi nagu kortermajades (vesi, kanalisatsioon, keskküte).

Eramud hakkasid uuesti rohkem populaarsust koguma 1980. aastatel. Venemaal seostati eramajasid pigem maapiirkondade, väiksemate linnade või suurlinna äärealadel olevate väga vaeste piirkondadega, mis ilmselt põhjustas immigrandide vähest huvi paneelmajadest erinevat tüüpi eluasemete vastu (Kulu 2003). Selliste traditsioonidega kultuuriruumist pärit immigrandidel olid tõenäoliselt eestlastest erinevad elukohaelistused ja prioriteedid ning need väärtused kandusid sageli edasi ka nende järeltulijatele.

2.2.2. Taasiseseisvumise järgne aeg

Nõukogude Liidu lagunemine ning plaanimajanduselt turumajandusele üleminek avaldas väga suurt mõju ka eluasemeturule. Erastamisega seotud protsessid ning korterite andmine valdavalt seal elanud leibkondadele soodustasid vähemalt alguses eelmise süsteemi ajal loodud elukorralduse jätkamist (Kährrik ja Tammaru 2010). Riigi majanduslik olukord pärast

taasiseseisvumist oli väga keeruline ning seetõttu sooviti vähendada riigi kohustusi seoses elamufondiga (Kährrik 2000). Lisaks sooviti taastada nõukogude perioodi eelne olukord, kus eluasemed olid valdavalt eraomanduses, ning tagastada riigistatud eluasemed nende seadusjärgsetele omanikele (Kährrik 1999, cit. Kährrik 2000). Sama autor on ka välja toonud, et erastamine tõi kasu nii riigile kui elanikele: riigi huviks olid korrastatud elamufond ja elanike huviks võimalusel enda eluaseme korrastamine selle väärtuse tõstmiseks. Eluaseme omaniku staatus suurendas märgatavalt ka elanike kindlustunnet. Eestlaste osakaal erastajate hulgas oli võrreldes mitte-eestlastega väiksem, mis oli peamiselt põhjustatud sellest, et eestlaste osakaal eraomandis olnud eluasemetes oli suurem ning samuti elas rohkem inimesi piirkondades, mille majad tagastati õigusjärgsetele omanikele ning mis seetõttu erastamisele ei kuulunud (*ibid.* 2000).

Nõukogude perioodil määrati suuremad ja rohkemate võimalustega eluasemed sageli teatud ametite esindajatele, kuid pärast taasiseseisvumist on elukoha omamine ja eriti eluaseme vahetus seotud peamiselt rahaliste võimalustega. Nõukogude perioodil ehitatud majad, mis moodustasid arvestatava osa linnade elamufondist, ei rahuldanud enam elanike vajadusi ning suurenes nõudlus suuremate eluasemetes, eramutes, väikeste kortermajade või ridaelamute järele (Lamine 2009). Samuti kasvas üheliikmeliste leibkondade hulk, kes soovisid endale eluaseme osta.

1990. aastate teises pooles hakkasid ilmema erinevused sissetulekus ja eluaseme kuuluvuses: suurema sissetulekuga leibkonnad tõenäolisemat omasid eluaset ning väiksema sissetulekuga inimesed olid üürnikud reguleerimata üüriturul (Kährrik 2000; Kulu & Billari 2004). Sissetulek mõjutas ka seda, millise kvaliteedi, võimaluste ja asukohaga eluruumi sai üürnik enda võimaldada. Lamine (2009) on kirjeldanud, et aastatuhande vahetuse paiku muutus finantsturg liberaalsemaks, inimeste sissetulekud Eestis kasvasid kiiresti ja madalate intresside tõttu oli suhteliselt lihtne odavat laenu saada, mis omakorda viis kinnisvarahindade väga suure kasvuni aastatel 2000–2007. 2007. aasta lõpus toimus järsk langus ning 2008. aastal vähenes oluliselt ka kinnisvaratehingute arv.

Erinevates riikides läbi viidud uuringute põhjal on Kährrik ja Tammaru (2010) leidnud, et võrreldes teiste Euroopa riikidega elavad Ida- ja Kesk-Euroopa paneelelamupiirkondades pigem kõrgema haridustasemega rahvastik ning sealne immigrantide osakaal on väiksem. See omakorda viitab, et keskse planeerimisega suudeti saavutada teatud homogeensus ja

rahvastiku segunemine. Nad leidsid ka, et paneelmajades ja muudes elamutüüpides elavad inimesed ei ole sotsiaal-majanduslike tunnuste poolest väga erinevad. Nende poolt läbi viidud uuringu teised olulisemad tulemused (Tallinna põhjal) olid järgmised: noored on mobiilsemad, vanemad inimesed pigem jäävad piirkonda; piirkonda sisse- ja väljarände puhul ei ilmnenud olulisi etnilisi erinevusi, kuid välja rändab eestlasi rohkem; madalama haridusega (põhi- või keskkharidus) inimesed rändavad pigem piirkonda sisse, samas kui lahkujate hulgas on madala haridustasemega isikuid vähem. Kontrastina näitas uuring samas, et mitteaktiivsed isikud pigem lahkusid paneelelamute piirkonnast ja vähem tõenäoliselt kolisid sinna.

Eestisse sisse- ja väljarändajad koondusid valdavalt samadesse piirkondadesse, mis ei soodustanud nende integreerumist Eesti ühiskonda; see selgitab ka nende inimeste madalamat mobiilsust (Kulu & Billari (2004). Kähriku ja Tammaru (2010) poolt läbi viidud uuringu tulemused kinnitasid ka eelnevaid tulemusi: vähemuste mobiilsus on madalam ja pigem vahetatakse elukohta teiste sarnaste piirkondade vahel.

Erinevused eestlaste ja mitte-eestlaste vahel on küll kahanenud, kuid sellegipoolest ei ole nõukogude perioodi pärandi mõjud kadunud (Kährik & Tammaru 2010).

2.2.3. Tartu kontekst

Tartu konteksti on uurinud näiteks Kulu (eluaseme erinevused nõukogude perioodi lõpus), Hess *et al.* (elukoha erinevused perioodil 1989-2008), Kährik (erastamise mõjud elamusektorile), Hess & Hiob (puitlinnade säilimine Nõukogude Liidus).

1989. aasta andmetel oli 54% Tartu rahvastikust sündinud väljaspool Tartut ja 19% väljaspool Eestit (Kulu 2003). Nagu eelnevalt mainitud, et immigrantide saabumisel väga oluline eluaseme olemasolu. Mujalt Eestist Tartusse kolinud inimeste jaoks olid lisaks eluasemele otsuse tegemisel olulised ka muud tegurid (Kulu 2003; Kulu & Tammaru 2003). Samad autorid leidsid, et mitte-eestlased ja pigem nooremad inimesed elasid tõenäolisemalt riigiomandis olevates korterites (1989. aasta rahvaloenduse andmed) ning eramajade elanike hulgas olid ülekaalus eestlased ja pigem vanemad inimesed. Kulu (2003) poolt läbi viidud analüüs näitab, et nõukogude perioodi lõpus olid paremad elutingimused üldiselt kõrgemalt haritud ja kõrgema tööalase staatusega isikutel. Hess *et al.* (2012) on uurinud elukoohaerinevusi Tartus perioodil 1989-2008 ning leidnud, et kuigi eestlased võrreldes mitte-

eestlastega (peamiselt venelased) elavad tõenäolisemalt eramajas, on see vahe vähenenud (8,5 korda 1989. aastal ning 2,9 korda 2008. aastal). Erinevused eestlaste ja mitte-eestlaste vahel on küll kahanenud, kuid siiski ei ole Nõukogude Liidu pärandi mõjud kadunud.

Võrreldes suurte kortermajadega, mis nõukogude perioodil ja ka 1990. aastatel võisid pakkuda paremaid ja mugavamaid tingimusi, kasvas järjest huvi keskmise suurusega kortermajade vastu (Kährrik 2000, *Hess et al.* 2012). Piirkonnad, kus sellised elamud domineerisid, pakkusid teistsugust ja paljude jaoks ka atraktiivsemat elukeskkonda kui paneelilamute piirkonnad. Eramajadesse kolimine oli samuti populaarne, kuid kulukam ja nõudis seetõttu paremate materiaalsele võimaluste olemasolu.

Hess ja Hiob (2014) on uurinud, kuidas ja tänu millele on II maailmasõja eelselt ehitatud piirkonnad (nn puulinnad ja eeskätt Supilinn) Tartus nii hästi säilinud. Nad tõid välja, et Lääne-Euroopas (aga näiteks ka Soomes) oli riigi tegevus mõneti konkreetsem ja teisesuunaline: amortiseerunud piirkonnad lammutati ja ehitati uuesti üles (keskuse lähedus muutis need piirkonnad elukohana atraktiivseks). Nõukogude perioodil käsitleti peamiselt puumajadest koosnenud piirkondi iganditena, mis võimalusel oleks tulnud lammutada (erand oli südalinn, mis kandis kultuurilist väärtust). Seoses vahendite suunamisega paneelilamupiirkondade ehitamiseks ei jätkunud aga vahendeid muude piirkondade korras hoidmiseks või antud juhul ka lammutamiseks ja üles ehitamiseks. Taasiseseisvumise ajaks olid need piirkonnad teistega võrreldes kehvemas seisus, mille tõttu olid ka üürihinnad madalad ja üürnike osakaal kõige kõrgem. Tänapäevaks on neid piirkondi siiski taas väärtustama hakatud ning pigem püütud neid korrastada stiilis, mille järgi nad kunagi ehitatud olid.

Kadarik (2012) on oma magistritöös uurinud siselinna muutuseid ja noorte rolli selles. Tema analüüsist selgus, et Tartu siselinna sotsiaalne struktuur oli perioodil 1998-2008 positiivses suunas muutunud (suurenenud oli noorte ja kõrgharidusega inimeste osakaal). Samuti on sel perioodil aktiivselt renoveeritud ja uuendatud elamufondi. Ta leidis ka, et mõned siselinna piirkonnad (näiteks Karlova ja Tähtvere) on oma pool-linnalisega miljöoga heaks alternatiiviks väikeelamute ülekaaluga piirkondadele. Kadarik leidis, et Tartu siselinna puhul ilmnevad taaslinnastumisest enam gentrifikatsiooni ilmingud, mis tähendab, et siselinna kolivad pigem siiski kõrgema staatuse ja sissetulekuga inimesed.

3. Metoodika ja andmed

3.1. Andmeallikad

Käesolev bakalaureusetöö põhineb uuringu „Tartu ja tartlased 2013“ andmetel. Tegu on Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt tellitud ülelinnalise regulaaruuringuga, mille eesmärgiks on saada teavet elanike rahulolu kohta linnaelu erinevate valdkondade lõikes. Küsitlus viidi läbi 2013. aasta mais ja juunis. Elanike küsitamine, andmesisestus ja aruande koostamine toimus OÜ Cumulus Consulting ja OÜ Positium koostöös. Uuringus osales 1523 vähemalt 16-aastast tartlast. Valimi koostamisel järgiti elanike arvu linnaosas, linnaosade soolis-vanuselist struktuuri ja kogu linna ulatuses tervikuna ka etnilist struktuuri (Uuringu “Tartu ja tartlased 2013” lõpparuanne). Antud töös keskendutakse peamiselt neile küsimustele, mis puudutasid eluaset, elukoha vahetust ning isiku ja leibkonna andmeid. Andmete analüüsiks kasutati programmi SPSS Statistics 20.

3.2. Metoodika

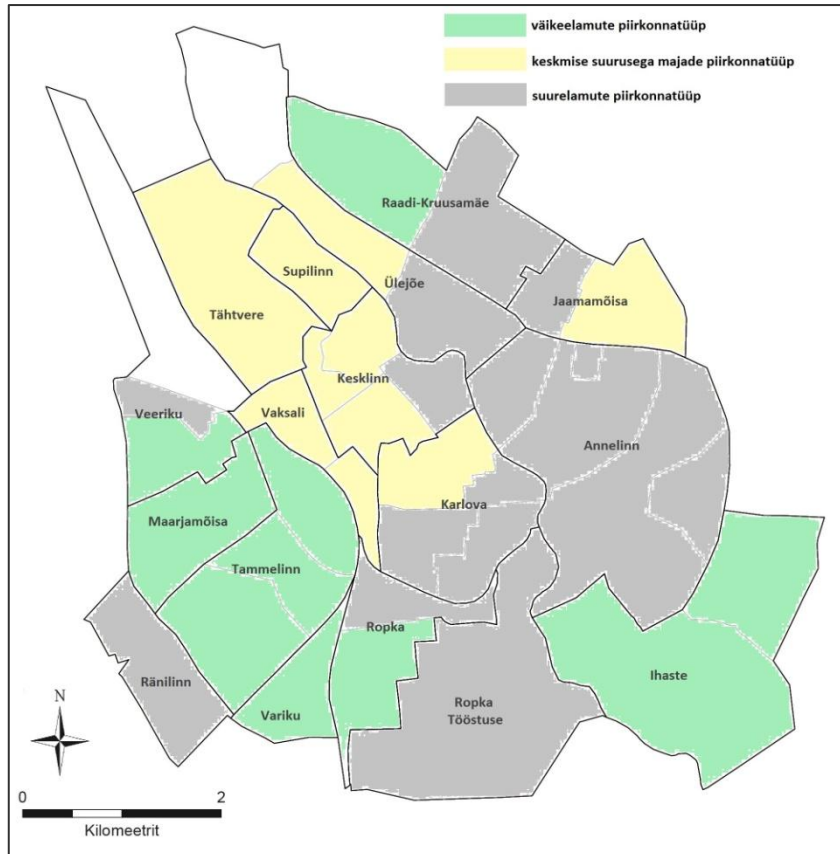
3.2.1. Tartu jagamine piirkondadeks

Töö eesmärgiks on uurida naabruskondade muutumist seal elavate inimeste ning nende elukoharände kaudu ning seda, millised inimesed tõenäolisemalt teatud naabruskondadesse elama asuvad või neist lahkuvad. Lisaks praeguse elukoha andmetele oli teada ka küsitletute eelmine elukoht (välja arvatud juhul, kui inimesed polnud eluaset vahetanud). Sellest lähtuvalt jagati analüüs kaheks: esmalt uuriti naabruskondi praeguse elukoha andmete põhjal ning teises osas uuriti neid eelmiste elukohtadena (piirkonnad, millest ära koliti). Analüüsi jaoks jagati Tartu kolmeks piirkonnatüübiks:

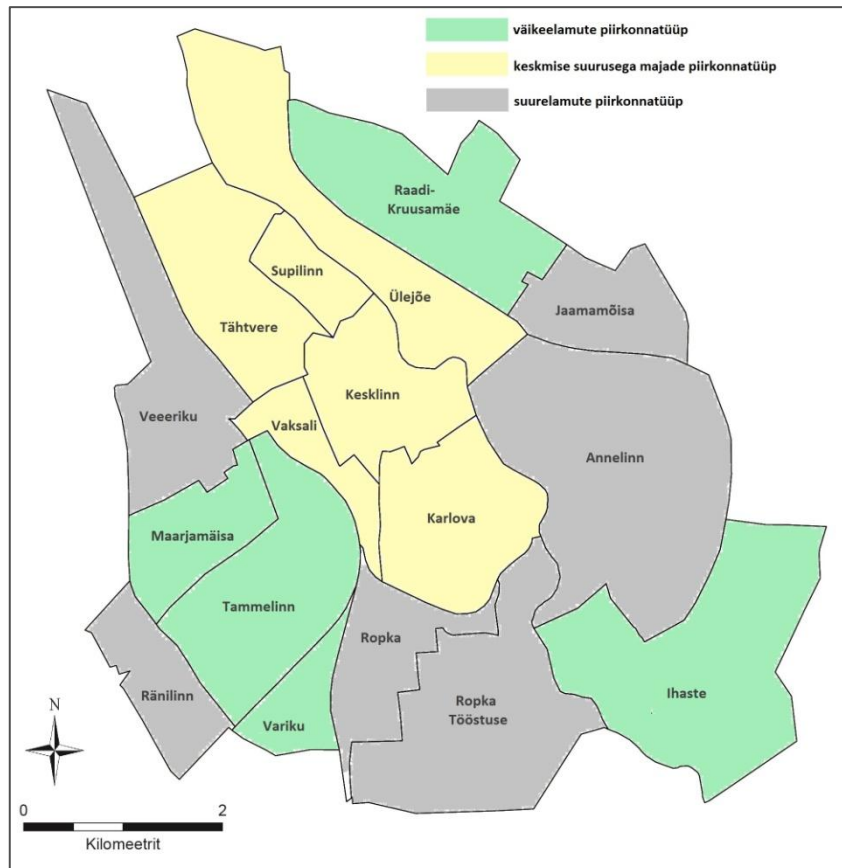
1. väikeelamute piirkonnatüüp
2. keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkonnatüüp
3. suurelamute piirkonnatüüp

Liigituse aluseks on elamutüüpide jaotus asumis/linnaosas ning enim esindatud elamutüüp. Jaotus tehti koguvalimi põhjal. Väikeelamu on ühe-, kaksik-, kahepereelamu või ridaelamu, keskmise suurusega elamu on vähem kui viie korrusega mitmekorteriline elamu, ja suurelamu viie või enamakorruselise paljukorteriline elamu. Ühiselamud otsustati jaotusest välja jätta, sest tegu on kindla funktsiooniga eluasemega, millel on ka väga konkreetne kasutajaskond ning üldiselt piiratud kasutusaeg.

Vastajate praeguse elukohta andmed olid olemas nii asumi kui linnaosa täpsusega, seevastu eelmise elukoha andmed olid teada ainult linnaosa tasandil. Asum on geograafilise üksusena kindlasti homogeensem kui linnaosa, seepärast otsustati praeguse elukoha põhjal jagada Tartu kolmeks piirkonnaks asumipõhiselt. Lähtepiirkondade puhul (eelmine elukoht) tehti jaotus linnaosapõhiselt. Piirkondade jaotus on näidatud joonistel 1 ja 2.



Joonis 1. Asumite jaotus praeguse elukoha alusel piirkonnatüüpideks



Joonis 2. Linnaosade jaotus lähtepiirkondade alusel piirkonnatüüpideks

Põhianalüüsi kaasati need vastajad, kes on alates 2000. aastast Tartu linna sees elukohta vahetanud (kolinud sama linnaosa piires või ühest linnaosast teise). 2000. aastast alates hakkas elatustase kasvama, intensiivistus arendustegevus ning teadaolevalt kasvas ka rände ja elukohavahetuse intensiivsus. Selleks ajaks olid toimunud ka esmased üleminekuaja muutused (taasiseseisvumise-järgne periood).

Vastajate jaotust piirkondade vahel kujutavad tabelid 1 ja 2. Mõlemal juhul on näidatud jaotus nii koguväljalis kui analüüsi tarvis moodustatud kitsamas valimis (2000. aastast alates Tartu linna sees elukoha vahetanud vastajad).

Tabel 1. Piirkondade jaotus praeguse elukoha alusel

	Koguvaim		Töö valim	
	Vastajad	%	Vastajad	%
Väikeelamute piirkonnatüüp	368	24,2%	128	22,1%
Keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkonnatüüp	334	21,9%	139	24,0%
Suurelamute piirkonnatüüp	821	53,9%	311	53,8%
Kokku	1523	100,0%	578	100,0%

Tabel 2. Piirkondade jaotus eelmise elukoha alusel

	Koguvaim		Töö valim	
	Vastajad	%	Vastajad	%
Väikeelamute piirkonnatüüp	115	12,2%	64	11,3%
Keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkonnatüüp	398	42,3%	236	41,8%
Suurelamute piirkonnatüüp	427	45,4%	264	46,8%
Kokku	940	100,0%	564	100,0%

3.2.2. Analüüsi meetodid

Esmalt võrreldakse kirjeldava analüüsi abil pärast 2000. aastat Tartu sees elukohta vahetanud vastajaid nendega, kelle viimane elukohavahetus Tartu sees toimus enne 2000. aastat või kes pole elukohta vahetanud. Ülevaatega soovitakse välja selgitada, kui palju ja mille poolest kaks gruppi üksteisest erinevad. Töö peamine analüüs põhineb binaarsel logistilisel regressioonanalüüsil, mis aitab hinnata, kas ja mil määral teatud tunnused on seotud tõenäosusega mõnda piirkonda elama asuda või sealt lahkuda.

Binaarne logistiline regressioonimudel võimaldab hinnata mitme sõltumatu tunnuse mõju ühele uuritavale tunnusele. Sõltuv muutuja väljendab valikut kahe olukorra vahel, st on kaks võimalikku väärtust – antud juhul näiteks „kolis eramajja“ või „ei kolinud eramajja“. Üks väärtustest valitakse sihtgrupiks, mis kodeeritakse andmebaasis 1-ks, teine jääb alternatiivseks grupiks, mis kodeeritakse andmebaasis 0-ks. Kahendsüsteemi kodeeriti ka kõik mudelis kasutatavad sõltumatud tunnused. Näiteks leibkonna suuruse põhjal loodi 4 erinevat binaarset tunnust väärtustega 1-liikmelised, 2-liikmelised, 3-liikmelised ning 4- või enamaliikmelised leibkonnad, mis vastavalt konkreetsele tunnusele olid kodeeritud 1-ks ning kõik teised väärtused 0-ks. Mudel mõõdab sündmuse toimumise šansse sündmuse mittetoimumise

seisukohast. Kui toimumine on tõenäolisem kui mittetoimumine, siis on see suhe arvust 1 suurem, vastupidises olukorras aga väiksem (Tooding 2007). Iga mudelisse kaasatud sõltumatu tunnuse puhul selgub selle mõju sihtgruppi kuulumise tõenäosusele (Wright 1995). Üks tunnus valitakse referentskateooriaks ning seda mudelisse ei lülitata. Olulisim näitaja tulemuste tõlgendamisel on riskisuhe $\exp(\beta)$, mis seose olulisuse korral näitab, mitu korda on sihtgruppi kuulumise tõenäosus uuritava sõltumatu tunnuse väärtuse korral suurem või väiksem referentsgrupi vastavast tõenäosusest (Wright 1995).

Mudelisse valiti tunnused, mis kirjeldasid vastajate demograafilist ja sotsiaal-majanduslikku tausta ning elukohavahetuse põhjuseid. Tunnuste valimisel püüti vältida nende sisulist sarnasust ja üksteise kordamist (näiteks ei lisatud mudelisse perekonnaseisu kirjeldavat tunnust, sest selle kohta on võimalik järeldusi teha ka leibkonna suuruse põhjal). Valitud tunnused, nende kategooriad ja küsitletute protsentuaalne jagunemine kategooriatesse on kirjeldatud tabelis 3 (praeguse elukoha alusel) ja tabelis 4 (eelmise elukoha alusel).

Mudeli kirjeldusvõimet hindava näitajana kasutatakse suurima tõepära näitajat (-2LL), mille puhul mudeli kirjeldusvõime paraneb väärtuse langedes. Uued tunnused lisati mudelisse sammhaaval, et jälgida riskisuhete muutumist (kirjeldatud tabelis 5).

Tabel 3. Andmeanalüüsis kasutatavad tunnused: küsitletute allrühmad (praegune elukoht)

Tunnus		väikeelamute piirkonnatüüp	keskmise suurusega majade piirkonnatüüp	suurelamute piirkonnatüüp
<i>DEMOGRAAFILISED TUNNUSED</i>				
sugu	mees	43,8%	38,1%	41,2%
	naine	56,2%	61,9%	58,8%
vanus	Kuni 30-aastased	21,1%	24,6%	24,2%
	31-50-aastased	39,8%	35,5%	34,8%
	51-70-aastased	22,7%	23,9%	24,5%
	üle 70-aastased	16,4%	15,9%	16,5%
leibkonna suurus	1-liikmeline	4,0%	21,9%	21,2%
	2-liikmeline	21,8%	38,0%	25,8%
	3-liikmeline	20,2%	14,6%	20,3%
	4-ja enamaliikmeline	54,0%	25,5%	32,7%
rahvus	venelane või muu endine NL	12,8%	8,9%	22,1%
	eestlane	87,2%	91,1%	77,9%
<i>SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD TUNNUSED</i>				
haridus	kuni keskharidus	40,3%	35,0%	46,1%
	keskeri-ja rakenduskõrgharidus	24,2%	12,4%	24,0%
	kõrgharidus	35,5%	52,6%	29,9%
staatus	mitteaktiivne	20,5%	22,2%	27,5%
	aktiivne	79,5%	77,8%	72,5%
<i>ELUASET PUUDUTAVAD TUNNUSED</i>				
kolimise põhjus	ajutine põhjus	21,9%	34,5%	30,5%
	meeldivam elukeskkond	36,7%	30,9%	17,7%
	suurem eluase	47,7%	33,1%	39,5%
eluaseme kuuluvus	kuulub leibkonnale	82,0%	63,3%	58,5%
	ei kuulu leibkonnale	18,0%	36,7%	41,5%
elukoha vahetuse aeg	2008-2013	38,3%	66,2%	50,5%
	2000-2007	61,7%	33,8%	49,5%

Tabel 4. Andmeanalüüsis kasutatavad tunnused: küsitletute allrühmad (eelmine elukoht)

Tunnus		väikeelamute piirkonnatüüp	keskmise suurusega majade piirkonnatüüp	suurelamute piirkonnatüüp
<i>DEMOGRAAFILISED TUNNUSED</i>				
<i>sugu</i>	mees	40,6%	36,9%	44,7%
	naine	59,4%	63,1%	55,3%
<i>vanus</i>	Kuni 30-aastased	23,4%	24,8%	22,3%
	31-50-aastased	32,8%	40,2%	33,0%
	51-70-aastased	25,0%	20,1%	26,9%
	üle 70-aastased	18,8%	15,0%	17,8%
<i>leibkonna suurus</i>	1-liikmeline	15,9%	21,1%	15,9%
	2-liikmeline	33,3%	27,6%	26,4%
	3-liikmeline	20,6%	19,4%	17,1%
	4-ja enamaliikmeline	30,2%	31,9%	40,7%
<i>rahvus</i>	venelane või muu endine NL	15,6%	11,0%	22,0%
	eestlane	84,4%	89,0%	78,0%
<i>SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD TUNNUSED</i>				
<i>staatus</i>	mitteaktiivne	34,9%	22,2%	23,4%
	aktiivne	65,1%	77,8%	76,6%
<i>haridus</i>	kuni keskharidus	45,3%	39,4%	44,1%
	keskeri- ja rakenduskõrgharidus	25,0%	18,6%	22,7%
	kõrgharidus	29,7%	42,0%	33,2%
<i>ELUKOHA VAHETUS</i>				
<i>kolimise põhjus</i>	<i>ajutine põhjus</i>	28,1%	33,1%	26,9%
	meeldivam elukeskkond	18,8%	23,7%	28,4%
	suurem eluase	35,9%	40,3%	42,0%
<i>eluaseme kuuluvus</i>	kuulub leibkonnale	71,9%	60,2%	67,8%
	ei kuulu leibkonnale	28,1%	39,8%	32,2%
<i>elukoha vahetuse aeg</i>	2008-2013	50,0%	54,7%	48,1%
	2000-2007	50,0%	45,3%	51,9%

Tabel 5. Sõltumatud tunnused analüüsi sammude kaupa

tunnus andmebaasis	tunnuse väärtus	kodeering
<i>SAMM 1: algtunnusega mudel</i>		
Sugu (referentskategooria naine)		
<i>mehed</i>	mees	1
	naine	0
<i>SAMM 2: lisatud vanuse tunnus</i>		
Vanus (referentskategooria 31-50-aastased)		
<i>kuni 30-aastased</i>	kuni 30-aastane	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>51-70-aastased</i>	51-70-aastane	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>üle 70-aastased</i>	üle 70-aastane	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>SAMM 3: lisatud leibkonna suuruse tunnus</i>		
Leibkonna suurus (referentskategooria 1-liikmeline leibkond)		
<i>2-liikmelised leibkonnad</i>	2 liiget	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>3-liikmelised leibkonnad</i>	3 liiget	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>4-või enamaliikmelised leibkonnad</i>	4 või enam liiget	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>SAMM 4: lisatud rahvuse tunnus</i>		
Rahvus (referentskategooria eestlane)		
<i>vene ja muu endine NL taust</i>	mitte-eestlane	1
	eestlane	0
<i>SAMM 5: lisatud staatuse tunnus</i>		
Staatus (referentskategooria aktiivsed)		
<i>mitteaktiivsed</i>	mitteaktiivne	1
	aktiivne	0
<i>SAMM 6: lisatud hariduse tunnus</i>		
Haridus (referentskategooria keskeri- ja rakenduskõrgharidus)		
<i>kuni keskharidus</i>	kuni keskharidus	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>kõrgharidus</i>	kõrgharidus	1
	ülejäanud rahvastik	0
<i>SAMM 7: lisatud kolimise põhjust näitav tunnus</i>		
Kolimise põhjus (referentskategooria muu põhjus)		
<i>ajutine</i>	ajutine põhjus	1
	muu põhjus	0
<i>parem elukeskkond</i>	parem elukeskkond	1
	muu põhjus	0
<i>suurem eluase</i>	suurem eluase	1
	muu põhjus	0

<i>SAMM 8: lisatud praeguse elukoha kuuluvust näitav tunnus</i>		
Eluaseme kuuluvus (referentskategooria üürijad)		
<i>kuulub leibkonnale</i>	kuulub leibkonnale	1
	ei kuulu leibkonnale	0
<i>SAMM 9: lisatud elukoha vahetuse aega näitav tunnus</i>		
Elukoha vahetuse aeg (referentskategooria 2000-2007)		
<i>vahetas elukohta 2008-2013</i>	vahetas elukohta 2008-2013	1
	vahetas elukohta 2000-2007	0

4. Tulemused

4.1. Elukohavahetajate ja mittevahetajate kirjeldav analüüs

Käesoleva töö eesmärkidest lähtuvalt keskenduti analüüsis peamiselt neile vastajatele, kes vahetasid elukohta Tartu linna sees alates 2000. aastast. Esmalt võrreldi valitud perioodil elukohta vahetanuid (578) nende vastajatega, kes ei ole elukohta vahetanud või kolisid enne 2000. aastat (541). Esimeses osas on lihtsama sõnastuse huvides 2000. aastast alates rännanud inimesi nimetatud elukoha vahetajateks ning teist rühma elukohta mittevahetanud inimesteks.

“Tartu ja tartlased 2013” uuringus osales kokku 1523 vastajat. Küsitletutest 11% ei olnud elukohta vahetanud ning ligikaudu 54% elukohavahetustest toimus pärast 2000. aastat. Enne 2000. aastat toimunud elukohavahetuste hulgas olid ülekaalus enne 1990. aastat toimunud elukohavahetused. Kõige väiksem on perioodil 1990-1999 toimunud elukohavahetuste osakaal. Ligi kolmveerandi Tartu-suunalisest mobiilsusest moodustab linna-sisene ränne ning mujalt Tartu maakonnast, Eestist või välismaalt Tartusse asunute osakaal on tunduvalt väiksem. Tartu sees elukohta vahetanutest omakorda kolmandik vahetas eluaset linnaosa sees ning ülejäänud kolisid mõnda teise linnaosasse.

Demograafilised tunnused

Demograafiliste tunnuste lõikes olid kaks gruppi võrdlemisi sarnased. Mõned erinevused ilmnisid vanust, rahvust, perekonnaseisu ja leibkonna suurust kirjeldavate tunnuste puhul. Kuni 30-aastaste vastajate osakaal oli veidi suurem nende hulgas, et elukohta vahetanud pole (28% ja 24%). Üle 70-aastaste osakaal elukohta mittevahetanute hulgas oli võrreldes teise grupiga veidi väiksem. Mitte-eestlased olid võrreldes eestlastega mõnevõrra vähem mobiilsed (mittekolinute hulgas muust rahvusest vastajate osakaal 21% ja elukohta vahetanute puhul 17%). Kõige suuremad erinevused kahe grupi vahel ilmnisid leibkonna suuruse ja perekonnaseisu võrdluses. Elukohta vahetanute hulgas oli võrreldes teise grupiga nii vallalisi kui (vaba)abielus vastajaid rohkem. 12% elukoha vahetajatest olid lahutatud, lesed või elasid abikaasast eraldi; elukohta mittevahetanute hulgas oli vastav osakaal aga 26%. 1- kuni 2-liikmeliste leibkondade osakaal oli kõrgem elukohta mittevahetanute hulgas (58%, vrd 46% elukoha vahetajate puhul) ning 4- ja enamaliikmeliste leibkondade osakaal elukoha vahetajate hulgas (36%, vrd 23% elukohta mittevahetanute hulgas).

Sotsiaal-majanduslikud tunnused

Suurimad erinevused kahe grupi vahel ilmnesisid hõivestaatusel puhul. Ootuspärase tulemusena oli elukoha vahetajate hulgas rohkem ettevõtjaid (8%, vrd 4%) ja palgatöötajaid (65%, vrd 44%). Mitteaktiivsete (üliõpilane, pensionär, töetu, kodune) osakaal nende hulgas oli 27%, samas kui mittevahetanute hulgas oli see lausa 52%.

Elukohta vahetanute hulgas oli mõnevõrra vähem keskeri- või rakenduskõrgharidusega vastajaid, kuid enam kõrgharidusega vastajaid (vastavalt 37% ja 32%). Põhi- ja keskkharidusega vastajate osas olulisi erinevusi ei ilmnenu. Elukoha vahetajate sissetulekud leibkonna kohta olid küll veidi suuremad, kuid see vahe oli minimaalne.

Eluaset puudutavad tunnused

36% mittekolinutest elas eramajas (elukoha vahetajate hulgas vastav osakaal 25%). Paneelmajades elas vastavalt 48% ja 45% küsitluteest. Suurim erinevus ilmes keskmise suurusega kortermajade puhul, kus osakaalud on vastavalt 16% ja 30%. Vastajad, kes polnud kunagi elukohta vahetanud või tegid seda enne 2000. aastat, elasid pigem eramajas või paneelmajas.

Töö põhianalüüsi jaoks jagati Tartu asumite või linnaosade põhjal kolmeks grupiks: väikeelamute (sh ridaelamud) piirkonnatüüp, keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkonnatüüp (2- kuni 4- korruselised mitmekorterilised elamud) ja suurelamute piirkonnatüüp (5- ja enamakorruselised paljukorterilised elamud). Vastajate jagunemist sellise liigituse järgi näitab tabel 6. Linnaosade või asumite grupeerimine on analüütiline üldistus, seega ei ühti gruppide jaotus täpselt sellega, mis tehtud vastajate eluasemetüüpide põhjal.

Tabel 6. Elukoha vahetajate ja mittevahetajate jaotus

	ei vahetanud elukohta		vahetasid elukohta	
	arv	%	arv	%
väikeelamute piirkonnatüüp	157	29,0%	128	22,1%
keskmise suurusega majade piirkonnatüüp	102	18,9%	139	24,0%
paneelmajade piirkonnatüüp	282	52,1%	311	53,8%
	541	100,0%	578	100,0%

Ootuspärase tulemusena on mittekolinute hulgas rohkem neid, kelle eluase kuulus leibkonnale (82%, vrd 65% elukohta vahetanute puhul). Vastajate linnaosaelaniku identiteet oli mõlemas grupis tugev ehk siis suur oli nende inimeste hulk, kes tunnevad ennast kindlasti või mõningal

määril linnaosa elanikuna. Elukohta vahetanute hulgas oli vastav osakaal 75% ja mittevahetanute hulgas 73%.

Peamine põhjus eluaseme vahetuseks oli mõlemas grupis soov suurema või rohkemate mugavustega eluaseme järgi (40% vastajatest). Alates 2000. aastast elukohta vahetanute hulgas oli lisaks 30% neid, kelle kolimise põhjuse võis tinglikult nimetada ajutiseks ehk suure tõenäosusega vahetavad nad mingil eluperioodil uuesti elukohta (ajutisteks põhjusteks loeti üürimisega seotud muudatused, õpingute alustamine, iseseisva elu alustamine, lahkumine). 25% vastajatest mainis peamise põhjusena soovi elada meeldivamas elukeskkonnas. Elukohta mittevahetanutest ligikaudu kolmandik ei ole üldse kolinud. Osaliselt on ilmselt tegu noortega, kes pole veel eluasemeturule sisenenud. Nende hulgas, kelle viimane elukohavahetus toimus enne 2000. aastat, on 13% nimetanud tõuketegurina mõnda ajutistest põhjustest. Üllatavalt vähe, vaid 12% grupist on elukoha vahetuse põhjusena maininud soovi elada meeldivamas elukeskkonnas. Uuringus esitatud küsimused võimaldasid analüüsida ka vastajate edasisi plaane. Antud kontekstis elukohta vahetanute hulgast 39% plaanib järgmise 5 aasta jooksul uuesti kolida; elukohta mittevahetanute hulgas on see osakaal märksa madalam – 16%.

4.2. Elukohana kõige sobivamad ja vähemsobivad linnaosad

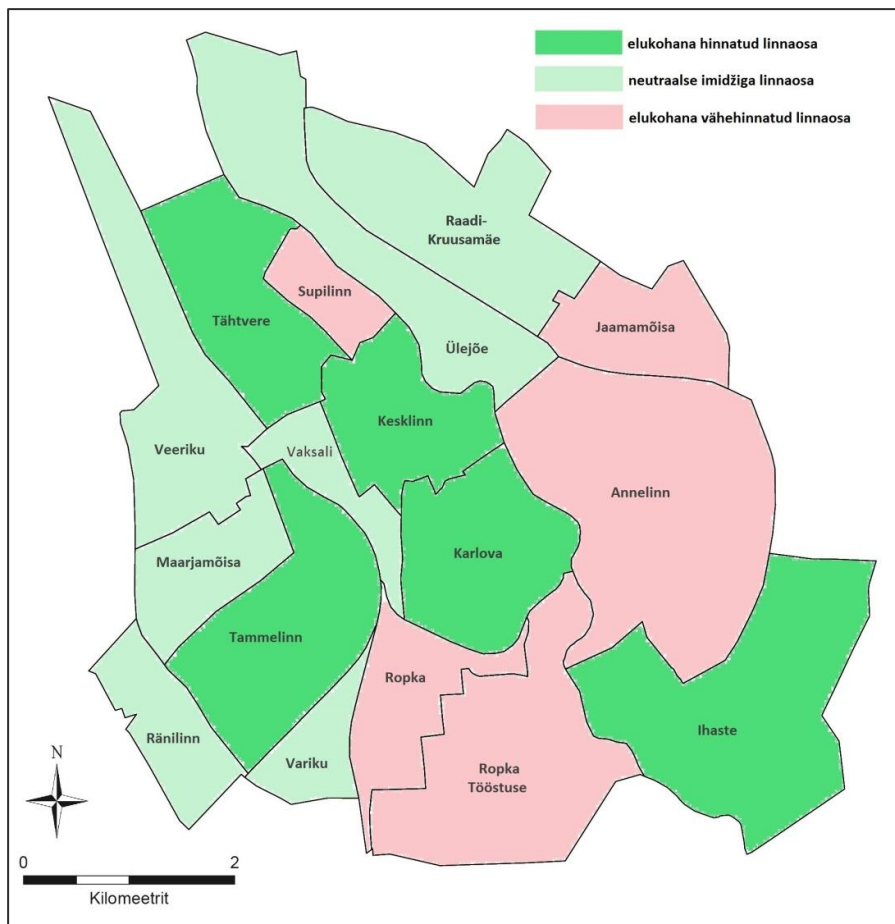
Uuringus osalejatel paluti muuhulgas nimetada nende jaoks kolm elukohana kõige sobivamat ning vähemsobivat linnaosa Tartus. Tulemuste tõlgendamiseks korrutati vastavad arvud koefitsiendiga läbi: esimene valik korrutati kolmega, teine valik kahega ja kolmas valik ühega. Kaaluti ka võimalust lugeda linnaosa mainimise kordi, kuid nii oleks nimetamise järjekord (vastaja isiklik pingerida) oma olulisuse kaotanud. Punktisumma alusel kujunes pingerida elukohana enim ja vähim hinnatud linnaosadest ning samuti alus täiendavale temaatilisele analüüsile.

Selgelt kõige enam mainitud sobivad linnaosad on Tähtvere ja Tammelinn, neile järgnevad Kesklinn, Karlova ja Ihaste. Elukohana vähim sobivate linnaosadena mainitakse enim Annelinna, Jaamamõisat ja Ropka Tööstuse piirkonda. Mõningase vahega järgnevad Ropka ja Supilinn.

Mõistmaks, kuidas kõrgelt või madalalt hindasid vastajad enda piirkonna sobivust, jagati linnaosad domineeriva elamutüübi järgi kolme rühma (sarnaselt eelneva analüüsiga moodustati väikeelamute, keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga ja suurelamute piirkonnatüübid). Väikeelamute piirkonda kuuluvad Maarjamõisa, Tammelinn, Variku, Ropka ja Ihaste. Keskmise suurusega kortermajade piirkonda kuuluvad Tähtvere, Vaksali, Kesklinn, Raadi-Kruusamäe ja Supilinn. Ülejäänud linnaosad (Veeriku, Ränilinn, Karlova, Ropka Tööstuse, Ülejõe, Jaamamõisa ja Annelinn) kuuluvad sellise jaotuse järgi suurelamute piirkonda.

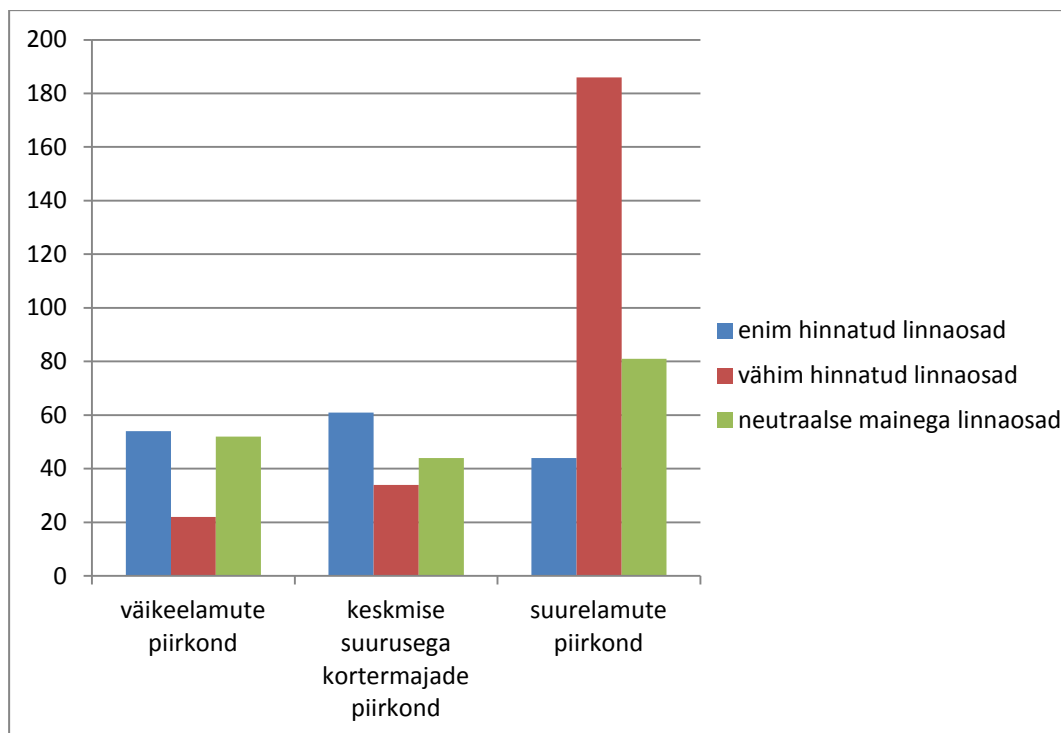
Kõigist väikeelamute piirkonnas antud häältest 57,7% moodustasid enda piirkonna linnaosadele antud hääled. Keskmise suurusega kortermajade puhul oli see osatähtsus veel suurem (64,3%) and suurelamute piirkonnas väiksem (38,3% kõigist häältest). Elukohana ebasobivate linnaosade puhul moodustasid väikeelamute piirkonna vastavad hääled 8% piirkonna häältest. Keskmise suurusega kortermajade puhul oli vastav osatähtsus ligikaudu 12% ning suurelamute puhul lausa 56,7%.

Edasises analüüsis kasutatakse varem loodud linnaosade grupe (praeguse elukoha puhul asumipõhine ning eelmise elukoha puhul linnaosapõhine liigitus). Kõigist küsitletutest 26,3% (400) elab nendes viies linnaosas, mis hinnangu alusel osutusid elukeskkonnana kõige meeldivamateks (Tähtvere, Tammelinn, Kesklinn, Karlova, Ihaste). 606 inimest (39,8%) elab viies kõige vähemhinnatud linnaosas (Annelinn, Jaamamõisa, Ropka Tööstuse, Ropka ja Supilinn). Ülejäänud vastajad elavad linnaosades, mis jäid kahe äärmuse vahele ja mida seepärast nimetatakse antud kontekstis neutraalse imidžiga linnaosadeks. Vastajad, kes pole kunagi elukohta vahetanud, jagunevad üsna võrdselt kolme grupi vahel: 38% elab neutraalse imidžiga linnaosas, 32% vähim hinnatud piirkonnas ja 30% enim hinnatud linnaosas. Linnaosade jaotumine maine alusel on kujutatud joonisel 3.



Joonis 3. Linnaosade jaotus piirkondade maine alusel

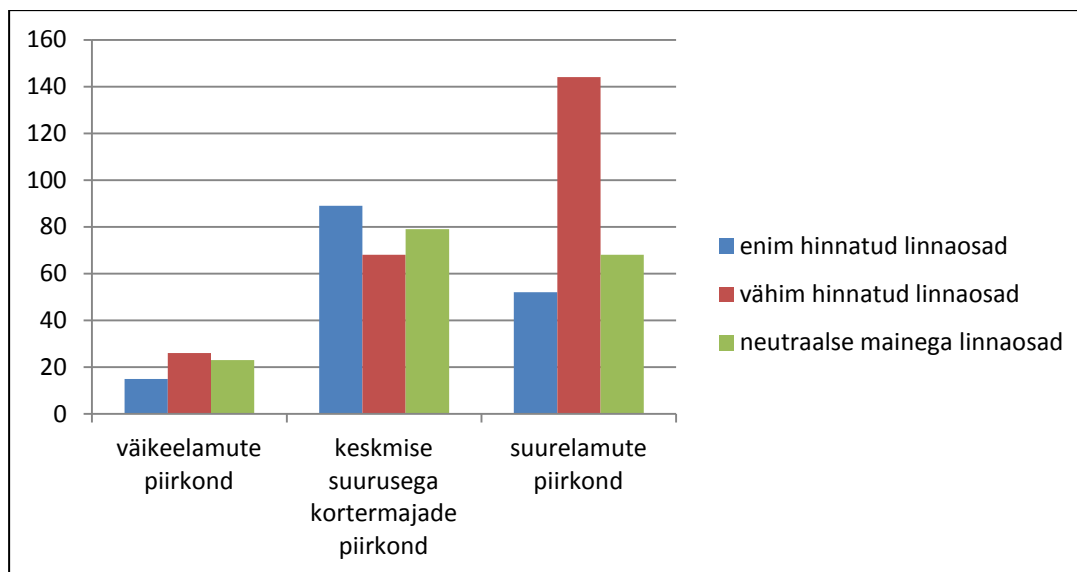
2000. aastast alates Tartu linna sees elukohta vahetanutest 28% elab meeldivate linnaosadena enim mainitud piirkondades, 42% vähim hinnatud linnaosades ja 30% neutraalse imidžiga linnaosades. Enim ja vähim hinnatud linnaosade jaotumine kolme piirkonnatüübi vahel praeguse elukoha põhjal on kujutatud joonisel 4.



Joonis 4. Vastajate jagunemine praeguse elukoha alusel ja linnaosa maine

Väikeelamute ja keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkondades elab rohkem inimesi hinnatud linnaosades ning seejärel neutraalse imidžiga linnaosades. Suurelamute piirkonnas on olukord vastupidine, mis on seletatav sellega, et piirkonnas on palju paneelmaju, mida üldiselt eluasemena vähim eelistatakse.

Joonis 5 näitab, millistest piirkondadest on vastajad ära kolinud. Väike- ja suurelamute piirkondades rännatakse enam ära vähim hinnatud piirkondadest, järgnevad neutraalse mainega linnaosad ning kõige vähem rännatakse välja enim hinnatud linnaosadest. Piirkondades, kus domineeriv elamutüüp on keskmise suurusega kortermajad, on lähtepiirkonnad vastupidised. Enam rännatakse ära hinnatud piirkondadest, seejärel muudest piirkondadest ning viimasena piirkondadest, mis on saanud elukohana kõige madalama hinnangu.



Joonis 5. Vastajate jagunemine eelmise elukoha (lähtepiirkond) alusel ja linnaosa maine

4.3. Siht-ja lähtepiirkondade binaarne logistiline regressioonanalüüs

4.3.1. Elukohavahetuse sihtpiirkonnad

Binaarse logistilise regressioonimudeli kasutamise peamine eesmärk oli välja selgitada, millised inimesed teatud piirkondadesse tõenäolisemalt rändavad. Selleks sisestati mudelisse sammhaaval 9 erinevat demograafilist, sotsiaal-majanduslikku ja eluaseme vahetust puudutavat tunnust. Praeguse elukoha põhjal loodi kolm erinevat mudelit: väikeelamute piirkonnatüüpi kolimine, keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüüpi kolimine ja suurelamute piirkonnatüüpi kolimine. Tulemuste osas koondati kolme mudeli lõpptulemused (pärast viimast sammu ilmnenuid tulemusi) ühte tabelisse (tabel 7).

Tabel 7. MUDEL 1-3: sihtpiirkonna valik. Sõltuv tunnus: kolis konkreetse (üks kolmest) piirkonda – kodeering 1; kolis ülejäänud piirkonda - kodeering 0.

	Väikeelamute piirkonnatüüp		Keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüüp		Suurelamute piirkonnatüüp	
	Sig.	Exp(B)	Sig.	Exp(β)	Sig.	Exp(β)
Sugu (vrd naine)						
<i>Mees</i>		1,148		0,826		1,001
Vanus (vrd 31-50a)						
<i>vanus kuni 30a</i>		0,731		1,045		1,206
<i>vanus 51-70a</i>		0,750		0,878		1,286
<i>vanus üle 70a</i>		0,911		1,030		1,023
Leibkonna suurus (vrd 1-liikmeline)						
<i>2-liikmeline</i>	**	3,973		0,935		0,664
<i>3-liikmeline</i>	***	6,450		0,605		0,689
<i>4-või enamaliikmeline</i>	***	8,535	**	0,477	*	0,591
Rahvus (vrd eestlased)						
<i>vene ja muu NL taust</i>		0,600	*	0,538	***	2,112
Staatus (vrd aktiivsed)						
<i>mitteaktiivne</i>		0,871		1,011		1,101
Haridus (vrd keskeri- ja rakenduskõrgharidus)						
<i>kuni keskharidus</i>		1,001		1,259		0,882
<i>kõrgharidus</i>		0,834	***	2,503	**	0,564
Kolimise põhjus (vrd muu põhjus)						
<i>ajutine</i>		0,853		1,247		0,908
<i>parem elukeskkond</i>	***	2,390		1,417	***	0,410
<i>suurem eluase</i>		0,921		0,790		1,233
Praeguse eluaseme kuuluvus (vrd üürijatega)						
<i>kuulub leibkonnale</i>	**	1,958		1,342	***	0,561
Elukoha vahetuse aeg (vrd 2000-2007)						
<i>vahetas elukohta 2008-2013</i>	*	,659	***	2,013		0,827
<i>-2LL</i>		497,79		538,73		685,95

*Olulisustõenäosuse (Sig.) ja riskisuhete väärtused (Exp (β))

** Olulisustõenäosus: *p<0,10; **p<0,05; ***p<0,01

Mudeli põhjal selgus, et sugu ja vanus ei mõjutanud oluliselt tõenäosust kindlasse piirkonda kolida. Leibkonna suurus mõjutas samas piirkonna valikut oluliselt. Võrreldes 1-liikmeliste leibkondadega oli 2-liikmelistel risk kolida väikeelamute piirkonda ligikaudu 4 korda, 3-liikmelistel 6,4 ning 4-või enamaliikmeliste leibkondadel 8,5 korda suurem. 4-või enamaliikmelised leibkonnad kolisid 1- liikmeliste leibkondadega võrreldes keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüüpi 2,4 korda harvem ning suurelamute piirkonnatüüpi 1,7

korda harvem. Üldine tendents oli, et leibkonna suuruse kasvuga vähenes tõenäosus kolida keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüüpi või suurelamute piirkonnatüüpi (sinna suundusid pigem 1-liikmelised leibkonnad). Mitte-eestlased kolisid keskmise suurusega majade piirkonnatüüpi võrreldes eestlastega 1,9 korda väiksema tõenäosusega, kuid suurelamute piirkonda 2,1 korda tõenäoliselt kui eestlased.

Töölane staatus (aktiivne või mitteaktiivne) piirkonna valikut oluliselt ei mõjutanud. Kõrgharidusega vastajad kolisid 2,5 korda suurema tõenäosusega keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüüpi ning 1,8 korda harvemini suurelamute piirkonnatüüpi. Samas ilmnes, et ka põhi-ja keskharidusega vastajad kolisid suurelamu piirkonnatüüpi harvem kui teistesse piirkonnatüüpidesse.

Meeldivamat elukeskkonda otsinud isikud kolisid ligikaudu 2,4 korda tõenäolisemalt väikeelamute piirkonnatüüpi ning 2,4 korda harvem suurelamute piirkonnatüüpi. Kui kolimise põhjus oli tõenäoliselt ajutine, valiti pigem keskmise suurusega kortermajade või suurelamute piirkonnatüüp, mitte eramajade piirkonnatüüp. Vastajad, kes soovisid eluaseme omanikuks saada, kolisid 2 korda tõenäolisemalt väikeelamute piirkonna tüüpi ning 1,5 korda harvem suurelamute tüüpi piirkonda. Võrreldes 2008-2013 kolinutega oli aastatel 2000-2007 kolijatel suurem tõenäosus kolida väikeelamupiirkonda. Aastatel 2008-2013 kolisid Tartu elukohavahetajad keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkonnatüüpi 2 korda sagedamini kui sellele eelnenud perioodil.

4.3.2. Elukohavahetuse lähtepiirkonnad

Teise osana analüüsist uuriti elukohavahetuse lähtepiirkondi ning püüti välja selgitada, millised inimesed tõenäolisemalt igast piirkonnast lahkusid. Sarnaselt sihtpiirkondadega loodi kolm mudelit, mille tulemused on koondatud tabelis 8.

Tabel 8. MUDEL 4-6: lähtepiirkonnad. Sõltuv tunnus: lahkus konkreetselt piirkonnast – kodeering 1; lahkus muust piirkonnast - kodeering 0.

	Väikeelamute piirkonnatüüp		Keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüüp		Suurelamute piirkonnatüüp	
	Sig.	Exp(β)	Sig.	Exp(β)	Sig.	Exp(β)
Sugu (vrd naine)						
<i>Mees</i>		0,957		0,801		1,251
Vanus (vrd 31-50a)						
<i>vanus kuni 30a</i>		1,190		0,988		0,949
<i>vanus 51-70a</i>		1,327	**	0,601		1,443
<i>vanus üle 70a</i>		1,307		0,666		1,333
Leibkonna suurus (vrd 1-liikmeline)						
<i>2-liikmeline</i>		1,420		0,731		1,176
<i>3-liikmeline</i>		1,335		0,960		0,927
<i>4-või enamaliikmeline</i>		0,931		0,668		1,540
Rahvus (vrd eestlased)						
<i>vene ja muu NL taust</i>		0,687	***	0,487	***	2,255
Staatus (vrd aktiivsed)						
<i>mitteaktiivne</i>	*	1,741		0,827		0,915
Haridus (vrd keskeri- ja rakenduskõrgharidus)						
<i>kuni keskharidus</i>		0,956		1,107		0,927
<i>kõrgharidus</i>		0,765		1,451		0,780
Kolimise põhjus (vrd muu põhjus)						
<i>ajutine</i>		0,946		1,167		0,881
<i>parem elukeskkond</i>		0,623		0,788	*	1,508
<i>suurem eluase</i>		0,882		1,124		0,949
Eluaseme kuuluvus (vrd üürijatega)						
<i>kuulub leibkonnale</i>		1,694	*	0,685		1,158
Elukoha vahetuse aeg (vrd 2000-2007)						
<i>vahetas elukohta 2008-2013</i>		1,061		1,130		0,875
<i>-2LL</i>		368,71		679,84		695,50

* Olulisustõenäosuse (Sig.) ja riskisuhete väärtused (Exp (β))

** Olulisustõenäosus: * $p < 0,10$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

Tulemuste leidmist ja tõlgendamist väikeelamu tüüpi piirkonna puhul raskendas asjaolu, et piirkonnast lahkujate arv oli teiste piirkondadega võrreldes väga väike (64 inimest).

Väikeelamute piirkonnatüübist lahkusid tõenäolisemalt mitte pereelised (31-50 a.), vaid sellest nooremad või vanemad inimese, kuigi statistiliselt olulist seost ei ilmnenud. Keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüübist samas lahkusid tõenäolisemalt just pereelised inimesed. Suurelamu piirkonnatüübist lahkujad olid suurema tõenäosusega vanemad

inimesed. Mitte-eestlased, kes linnasiseselt elukohta vahetasid, pärinesid eestlastega võrreldes 2,3 korda sagedamini suurelamupiirkondadest ning 2 korda harvem keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüübist.

Ilmnes, et mitteaktiivsed inimesed lahkusid eramajade tüüpi piirkonnast 1,7 korda suurema tõenäosusega. Paremat elukeskkonda otsinud inimesed pärinesid sagedamini suurelamu piirkonnatüübist. Need, kelle elukohavahetuse peamine põhjus oli soov suurema eluaseme järgi või oli tegu ajutiste põhjustega, elasid tõenäolisemalt eelnevalt keskmise suurusega kortermajade tüüpi piirkonnas. Elukohta vahetanud üürnikud elasid samuti suurema tõenäosusega varem keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüübis.

5. Arutelu

Käesoleva töö raames uuriti tartlaste elukohavahetuse erinevaid aspekte. Selgus, et analüüsi põhiperioodiks valitud aeg alates 2000. aastast oli õigustatud. Uuringus osalenud 1525-st inimesest üle poole oli sel perioodil elukohta vahetanud, mis kinnitab väidet, et 2000. aastatel inimeste materiaalne olukord muutus (valdavalt paranes) ning suurenes ränne ja elukohamobiilsus. Tulemused kinnitasid ka varasemat teadmist, et 1990. aastatel oli rändeaktiivsus madal. Peamiselt oli see seotud keeruliste majanduslike oludega plaanimajanduselt turumajandusele ülemineku perioodil, aga ka erastamisega, mis võimaldas suurel osal inimestest oma senises elukohas edasi elada (Kährik 2000; Kährik & Tammaru 2010).

Esimene uurimisküsimuse eesmärgiks oli teada saada, mille poolest erinevad 2000. aastast alates elukohta vahetanud inimesed neist, kes sel perioodil ei kolinud. Vallaliste ning ka (vaba)abielus olevate inimeste osatähtsus oli suurem elukoha vahetajate hulgas ning lahutatud/lahus elavate/leskede osatähtsus elukohta mittevahetanud inimeste hulgas. Kuigi paljud uuringud on leidnud, et abielus inimesed on vähem mobiilsed (näiteks Sandefur & Scott 1981, cit. Kulu & Milewki 2007), on suurem osa paaridest kokku kolides eluaset vahetanud ja seega vähemalt korra mobiilsed olnud. Eesti kontekstis on kindlasti oluline roll sellel, et majanduskasvu perioodil oli varasemaga võrreldes märksa lihtsam eluaset vahetada. Perekonnaseisuga on tihedalt seotud ka leibkonna suurus. Antud töö tulemusena selgus, et suuremad leibkonnad on võrreldes väiksemale leibkondadega mobiilsemad. Ka siin tuleb arvestada konteksti: 2000-2013 on üsna pikk periood ning kolimise hetkel ei olnud kõik leibkonnad ilmselt sama suured kui „Tartu ja tartlased 2013“ uuringu läbiviimise ajal. Seda toetavad ka Kulu and Vikati (2007) tulemused, kes Soomes läbi viidud uuringus leidsid, et näiteks eramajas elavatel paaridel sünnib tõenäolisemalt rohkem lapsi ja sündivus suurenes pärast kolimist (kolitakse sinna, kus lastel oleks hea kasvukeskkond). Feijten & van Ham on leidnud, et lahkuläinud/lahutatud inimesed rändavad sagedamini kui vallalised või perekonnad. Esimene elukohavahetus oli tavaliselt seotud pere juurest ära kolimisega (sunnitud otsusena ei oldud tavaliselt uue elukoha osas väga valivad) ning järgnevad elukohavahetused olid seotud sooviga taastada endine elukvaliteet. Antud töö tulemus, et selle sihtgrupi osakaal on Tartu puhul suurem mitterändajate hulgas, annab märku, et eksisteerivad tõenäoliselt muud takistavad tegurid (nt materiaalsed).

Ootuspäraselt oli elukohta vahetaja hulgas rohkem tööalaselt aktiivseid inimesi. Veidi üllatav oli aga tulemus, et mitteaktiivsed (üliõpilane, pensionär, töetu, kodune) moodustasid lausa üle poole neist, kes viimase 13 aasta jooksul elukohta vahetanud polnud. Paljude uuringute kohaselt on muutused sissetulekus üks olulisematest põhjustest elukohta vahetuseks (nt (Teernstra 2014 ja McCarthy 1976), kuid huvitaval kombel antud analüüsis leibkonna sissetulekutes olulisi erinevusi ei ilmnunud. Võib siiski eeldada, et sissetulekul on elukohavahetusele väga oluline mõju.

Ootuspäraselt oli mitterändajate hulgas rohkem neid, kes elasid eramajas. Paljude inimeste jaoks on eramaja elamukarjääri nõ tipp ja tõenäoliselt ei soovita eramajast korterisse (tagasi) minna. Erand on sunnitud elukohavahetus, mida kinnitab ka käesoleva töö raames analüüsiks kasutatud väikeelamute piirkonnatüübist lahkumise tõenäosust hindav mudel. Passiivsed inimesed lahkuvad väikeelamute tüüpi piirkonnast 1,7 korda tõenäolisemalt, mille puhul võib eeldada, et kolimise põhjus võib olla materiaalne. Keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkonnatüübis (valdavalt kesklinn ja sellelähedane piirkond) oli märksa suurem nende inimeste osakaal, kelle viimane elukohavahetus toimus pärast 2000. aastat, mis näitab kõrget rändeaktiivsust piirkonnas ja võib viidata, et sellest piirkonnast liigutakse võrdlemisi palju ka edasi. Paneelmajade piirkonnatüübis on ühelt poolt palju neid, kes seal pikemalt elanud, kui ka neid, kes sinna hiljuti kolinud, kuid üldiselt on need arvud suhteliselt tasakaalus. Antud töö kinnitas varasemates uuringute tulemusi, mille järgi üürnikud on omanikest mobiilsemad (McCarthy (1976); Kulu ja Billari (2004)). Elukohavahetuse põhjusena olid nii hiljuti kolinud kui mittekolinud vastajad enim maininud vajadust suurema eluaseme järgi. Ootuspäraselt oli ajutistel põhjustel kolinud inimeste hulgas rohkem hiljuti kolijaid, kuid varem kolijate hulgas üllatavalt vähe neid, kelle elukohavahetus oli seotud sooviga kolida meeldivamasse elukeskkonda. Võib järeldada, et üleminekuajal või veel varem kolinud inimesed vahetasid elukohta muudel põhjustel või ei olnud neil sel ajahetkel võimalik endale meeldivasse eluasemesse kolida. Inimesed, kelle viimase 13 aasta jooksul elukohta vahetanud polnud, plaanisid seda märksa vähem ka järgmise 5 aasta jooksul teha.

Teine uurimisküsimus keskendus sellele, mil määral tartlaste poolt elukohana hinnatud või mittehinnatud piirkonnad on seotud elukohavalikutega. Tartlaste poolt hinnatud ja ka vähemhinnatud linnaosad püsivad üsna stabiilselt samad: enam hinnatakse eramajade või keskmise suurusega elamute ülekaaluga piirkondi ning vähim paneelmajade piirkondi (seejuures langevad linnaosaelanike hinnangud suuresti kokku ülejäänud linnaosade elanike

arvamusega). Veidi üllatavad oli need tulemused, mis käsitlesid antud piirkondadest ära kolimist. Väike-ja suurelamu piirkonnatüübist lahkuti enim vähemhinnatud ning seejärel neutraalse mainega piirkondadest. Keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüübist lahkuti aga enam neist linnaosadest, mis on kõrgemalt hinnatud või neutraalse mainega. Eeldatavasti olid neil inimestel paremad võimalused on elukvaliteeti veel tõsta. Siin ja ülejäänud arulelu puhul tuleb aga mees pidada, et piirkonda saabujad või piirkonnast lahkujad võisid liikuda nii linnaosade/asumite vahel kui ka sama linnaosa või asumi sees.

Töö kolmanda uurimisküsimusega sooviti teada, kui palju on võimalik ennustada teatud tüüpi inimeste naabruskonna valikuid ja naabruskondadest lahkumist. Väikeelamute piirkonnatüüpi kolisid pigem suuremad leibkonnad (sealjuures tõenäosus kasvas leibkonna suurusega kasvuga), kes otsisid paremat elukeskkonda ja soovisid ka eluaseme omanikuks saada. Rahvus, tööalane aktiivsus, haridustase otseselt piirkonda kolimist ei mõjutanud. Samuti selgus, et kolimine oli toimunud pigem enne 2008. aastat, mis viitab, et eramajadesse kolimine oli enne majanduslangust intensiivsem. Mõneti on see ka ootuspärane, sest eramusse kolimine (eriti selle ostmise) on väga kallis. Eramajade piirkonnatüübist lahkunud inimeste arv oli väga väike, mis oluliselt raskendas sisukate tulemusteni jõudmist. Siiski selgus, et mitteaktiivsed lahkuvad teistega võrreldes piirkonnast märksa tõenäolisemalt, mis ilmselt on seotud vajadusega kolida odavamale/väikemale elupinnale. Piirkonnast lahkusid kõige vähem perealised elanikud, mis ilmselt on seotud leibkonna suuruse, laste ning meeldiva elukeskkonna olemasoluga laste kasvamiseks.

Keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga piirkonnatüüpi kolisid pigem väiksemad leibkonnad, kõrgharidusega eestlased või need, kelle kolimise põhjuse võib liigitada ajutiseks. Rändeaktiivsus oli suurem perioodil 2008-2013, mis viitab, et tegu on populaarse elukohaga, mis sobib ajutiseks elukohaks. Antud piirkonnast lahkusid pigem perealised inimesed, kes seni olid eluaset üürinud. Peamine põhjus elukohavahetuseks oli vajadus suurema eluaseme järgi või ajutised põhjused.

Ka suurelamu piirkonnatüüpi kolivad pigem väiksemad leibkonnad. Lisaks on mitte-eestlaste tõenäosus võrreldes eestlastega sinna kolida palju suurem. Veidi üllatavalt ilmes ka, et antud piirkonda kolisid pigem need, kes otsisid suuremat eluaset. Piirkonda suure tõenäosusega ei kolinud kõrgharidusega inimesed, kes otsivad meeldivat elukeskkonda ja soovivad eluruumi omanikuks saada. See viitab, et ka see piirkond on populaarne „vahepeatus“ elamukarjääris.

Suurelamu piirkonnatüübist lahkusid pigem vanemad inimesed, mitte-eestlased ja need, kes otsisid paremat elukeskkonda.

Mudelist ilmnunud tendentsid kinnitavad, et keskmise suurusega majade ülekaaluga piirkonnad on pigem vahepeatused kui keskkond, mida püsiva elukohana nähakse. Samas on Kadarik (2012) Tartu siselinna uurides välja toonud, et kasvanud on nende inimeste hulk, kes võiksid piirkonnas elada kogu elukäigu vältel. Ka tema analüüsis ilmnemiseid linnaosade vahel mõningased erinevused (selline tendents on suurem pool-linnalise elukeskkonnaga linnaosade puhul). Vahepeatusena võib käsitleda ka suurelamute piirkonda, kuid seal on samas ka arvestatav püsielanikkond (nt nõukogu ajal sinna elama asunud inimesed, kes ilmselt ka ei plaani mujale kolida). Pere luues soovitakse kolida pigem paremasse keskkonda ja hankida suurem eluaseme, milleks sobib hästi väikeelamute piirkonnatüüp. Kord siia piirkonda kolinud inimesed tõenäolisemalt ei soovi enam mujale elama asuda, kuid teevad seda näiteks sunnitud tingimustel (materiaalsed).

Antud teemat saaks edasi arendada näiteks rahva- ja eluruumide loenduse andmete põhjal. Antud töös kasutati „Tartu ja tartlased“ uuringu andmeid, sest huvi pakkus laiem elukohavahetuse põhjuseid puudutav taust.

6. Kokkuvõte

Käesoleva töö peamiseks eesmärgiks oli uurida elukohavahetuse põhimõtteid ning leida seoseid teatud demograafiliste ja sotsiaal-majanduslike tunnuste ning piirkondade vahel, kuhu tartlased tõenäolisemalt kolivad või kust nad lahkuvad. Lisaks võrreldi alates 2000. aastast elukohta vahetanud inimesi nendega, kelle viimane elukohavahetus toimus varem või kes pole elukohta vahetanud, ning uuriti, kuidas seostub ränne piirkondadega, mida tartlased on hinnanud elukohana kõige sobivamateks või vähemsobivateks. Tartu jagati tinglikult kolmeks piirkonnatüübiks: väikeelamute, keskmise suurusega kortermajade ülekaaluga ja suurelamute piirkonnatüüp. Tulemused põhinevad regulaaruuringu „Tartu ja tartlased 2013“ andmetel ning võimaldasid võrdlemisi põhjalikku analüüsi.

Alates 2000. aastast elukoha vahetajaid ja elukohta mittevahetanud inimesi võrreldes selgus, et mobiilsemad on vallalised, (vaba)abielus paarid ning suuremad leibkonnad. Vastuolulisus teiste uuringute on seletatav Eesti kontekstis: 2000. aastate esimesel poole kasvasid varasemaga võrreldes oluliselt võimalused eluasemesoove realiseerida. Samuti on mobiilsemad tööalaselt aktiivsed, kõrgharidusega inimesed ja üürnikud (McCarthy (1976); Kulu ja Billari (2004)). Peamiselt kolitakse, sest soovitakse suuremat eluaset, kuid kasvanud on ka ajutistest põhjustest ja soovist parema elukeskkonna järele ajendatud mobiilsus.

Tartlased hindavad enim väikeelamute ja ka keskmise suurusega elamute ülekaaluga piirkondade elukeskkonda ning kõige vähem suurelamu piirkonnatüübis pakutavat keskkonda. See seletab ka, mis esimeses kahes piirkonnatüübis on suurem nende inimeste hulk, kes elavad hinnatud või neutraalsema mainega keskkonnas. Piirkonnast lahkumise puhul minnakse väike- ja suurelamute puhul enam ära vähemhinnatud või ka neutraalse mainega linnaosadest, kuid keskmise suurusega kortermajade piirkonnatüübist lahkujate puhul (valdavalt siselinn) on tendents vastupidine: enim lahkutakse positiivne mainega linnaosadest (Tähtvere, Karlova, Kesklinn) ja vähim piirkonna negatiivsema mainega linnaosadest (Supilinn). Viimase negatiivne maine tuleneb pigem ülejäänud tartlaste, mitte niivõrd supilinlase enda hinnangust.

Väikeelamute piirkonda kolivad enam suuremad leibkonnad, kes otsivad meeldivamat elukeskkonda ja soovivad ka eluaseme omanikuks saada. Piirkonnast lahkujate osakaal on pigem väike ning peamiselt kolitakse sunnitud elukohavahetuse käigus. Keskmisega

suurusega kortermajade piirkonda suundusid pigem kõrgelt haritud noored (Kadarik 2012), kes seal lühema või pikema perioodi vältel eluaset üürisid. Piirkonnast lahkuvad pigem perealised inimesed (soovitakse suuremat eluaset) ning ajutistel põhjustel lahkujad. Ka suurelamute piirkonnatüüpi kolivad pigem väiksemad leibkonnad ning märksa vähem need, kes otsivad meeldivamat elukeskkonda või soovivad eluaseme omanikuks saada. Selgus ka, et tõenäolisemalt on sellest piirkonnast pärit inimesed mitte-estlased, samas kui ka piirkonda saabujad on tõenäolisemalt mitte-estlased. Võib järeldada, et mitte-estlased vahetavad elukohta pigem piirkonna sees (paneelalamupiirkonnad) ning lähevad vähem teistesse piirkonnatüüpidesse (tähendatud ka Kähriku ja Tammaru poolt (2010)).

Väikeelamu piirkonnatüübi elanikud on tõenäolisemalt paiksemad, mis kinnitab selle elamutüübi rolli elamukarjääri tipus. Keskmise suurusega majade ülekaaluga piirkonnas on rändeaktiivsus kõrgem, mille põhjal võib seda piirkonda nimetada pigem ka elamukarjääri vahepeatuseks. Samas on leitud, et seoses siselinna maine tugevnemise ja elamufondi seisukorra paranemisega on osad piirkonna linnaosad sellised, millest ei soovita elukäigu etappide muutudes lahkuda. Suurelamupiirkonnad on ühelt poolt püsielukoht suure hulga tartlaste jaoks, teisalt on see äärmiselt suure ja mitmekesise elamufondi tõttu ka vahepeatuse eriti noorte jaoks. Analüüsi käigus saadud tulemused kinnitavad, et elukohamobiilsust ja rännet mõjutavad nii individuaalsed elukohaelistused kui naabruskondade poolt pakutav keskkond. Samuti selgus, et Tartus on võimalik eristada piirkondi, mis on inimeste jaoks enam vahepeatused kui piirkonnad, kuhu soovitakse pikemaks ajaks elama jääda.

Summary

Intra-urban residential mobility in Tartu from 2000 to 2013

Kaija Murasov

The main focus of the current research was to learn: 1) which factors and individual characteristics influence residential mobility in Tartu; 2) if and how residential mobility is connected to neighbourhood types that are perceived as high, low or neutral in terms of life quality for residents in that particular part of the town; 3) what type of people are more likely to move to a specific neighbourhood type and out of it. Analyzes was based on the results from survey “*Tartu ja tartlased 2013*” (Tartu and its citizens 2013), which is a regular survey organized by the Tartu City Government.

The theoretical part of the thesis gave an overview of migration, residential mobility and their main causes, as well as of Estonian and Tartu’s context (development of housing in the cities during the Soviet time, changes after regaining independence and the influence of economical growth from 2000 to 2007 and the recession from 2008 to residential mobility). After that the research methods and data together with the results were introduced. SPSS Statistics 20.0 was used for data analyzes.

Results confirmed that there was growth in residential mobility after 2000 when people’s financial situation improved. Over 50% of people participating in the survey has moved inside Tartu from 2000 onwards. Passive, divorced/separated and home owners are less mobile, while couples and bigger households are more mobile. It can be explained by the growth in possibilities of realizing the residential preferences after 2000. City districts that are valued as best living environment for residents are more likely to be located in the city centre and in its surroundings or in the garden cities (mostly single-family dwellings). Panel housing areas are mostly mentioned as most unsuitable living environment.

People with bigger families, wish to live in better environment and buying the property are more likely to move to the neighbourhood type with mostly single family detached houses. Less people leave the area and in that case it is usually forced mobility. People moving to the city centre and surroundings where there are mostly 2 to 4 floor multifamily homes, are more likely to be young, well-educated and wishing to rent an apartment. People leaving this

neighbourhood type are rather in family age and need bigger home. It can be considered as a temporary step in housing career, but there are also more and more people who are planning to stay in this neighbourhood. Smaller households as well as non-Estonians are more likely to move to the panel housing areas. People searching for good living environment or wishing to become house owners less frequently move to this neighbourhood type. As non-Estonians both move to and leave from this area more likely compared to Estonians, it can be assumed that non-Estonian rather move inside the same neighbourhood type.

Tänuavaldused

Suurimad tänuavaldused kuuluvad juhendaja Kadri Leetmaale, kes oma aega pühendas , nõu andis ja mind sellise huvitava teemani viis.

Kasutatud kirjandus

- Boyle, P., Halcafree, K., Robinson, V., 1998. Exploring Contemporary Migration. Pearson Education Ltd, Essex, pp. 34-36
- Bagley, M.N., Mokhtarian, P.L., Kitamura, R., 2002. A Methodology for the Disaggregate, Multidimensional Measurement of Residential Neighbourhood Type. *Urban Studies*, vol. 39, no. 4, pp. 689–704
- Brown, L.A., Moore, E.G., 1970. The Intra-Urban Migration Process: A Perspective. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, vol. 52, no. 1, pp. 1-13
- Clark, W.A.V., Withers, S.D., 2007. Family migration and mobility sequences in the United States: Spatial mobility in the context of the life course. *Demographic Research*. Vol. 17, pp 591-622
- Ellen, I.G., O'Regan, K., 2010. Welcome to the Neighborhood: how can regional science contribute to the study of neighborhoods? *Journal of Regional Science*, vol. 50, no. 1, 2010, pp. 363–379
- Feijten, P., van Ham, M., 2007. Residential mobility and migration of the divorced and separated. *Demographic Research*. Vol. 17, pp 623-654
- Haase, A., Kabisch, S., Steinführer, A., Bouzarovski, S., Hall, R., Ogden, P., 2010. Emergent Spaces of Reurbanisation: Exploring the Demographic Dimension of Inner-city Residential Change in a European Setting. *Population, Space and Place*, vol. 16, pp 443–463
- Hedman, L., 2011. The Impact of Residential Mobility on Measurements of Neighbourhood Effects. *Housing Studies*, vol. 26, no. 4, pp. 501–519
- Hess, D.B., Tammaru, T., Leetmaa, K., 2012. Ethnic differences in housing in post-Soviet Tartu, Estonia. *Cities*, vol. 29, pp 327–333
- Hess, D.B., Hiob, M., 2014. Preservation by Neglect in Soviet-Era Town Planning in Tartu, Estonia. *Journal of Planning History* 2014, vol. 13, no. 1, pp 24-49
- Kadarik, K., 2012. Noorte leibkondade elukohavalikud siselinna muutuste põhjustajana Tartu linna näitel. Magistritöö inimgeograafias.
- Kulu, H., 2003. Housing Differences in the Late Soviet City: The Case of Tartu, Estonia. *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 27, no. 4, pp 897-911
- Kulu, H., Billari, F.C., 2004. Multilevel Analysis of Internal Migration in a Transitional Country: The Case of Estonia. *Regional Studies*, vol. 38, no. 6, pp 679-696
- Kulu, H., Milewski, N., 2007. Family change and migration in the life course: An introduction. *Demographic Research*. Vol. 17, pp 567-590
- Kulu, H., Tammaru, T., 2003. Housing and ethnicity in Soviet Tartu. *Yearbook of Population Research in Finland*, vol 39, pp 119–140

- Kulu, H., Vikat, A., 2007. Fertility differences by housing type: The effect of housing conditions or of selective moves? *Demographic Research*. Vol. 17, pp 775-802
- Kährik, A., 2000. Housing privatisation in the transformation of the housing system – the case of Tartu, Estonia. *Norsk Geografisk Tidsskrift–Norwegian Journal of Geography*, vol. 54, pp 2–11
- Lamine, B., 2009. Estonia: Analysis of a housing boom. ECFIN country focus. Economic analysis from the European Commission’s Directorate-General for Economic and Financial Affairs, vol. 6, no. 7
- McCarthy, K.F., 1976. The household life cycle and housing choices. *Papers of the Regional Science Association*, vol. 37, no 1, pp 55-80
- Teernstra, A., 2014. Neighbourhood Change, Mobility and Incumbent Processes: Exploring Income Developments of In-migrants, Out-migrants and Non-migrants of Neighbourhoods. *Urban Studies*, vol. 51, no. 5, pp. 978–999
- Tooding, L.M., 2007. Seosemudelid. Teoses: *Andmete analüüs ja tõlgendamine sotsiaalteadustes* (toim. A. Lepik). Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 254-297.
- Uuringu “Tartu ja tartlased 2013” lõpparuanne. Tartu Linnavalitsus. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Tartu
- Wright, R.E., 1995. Logistic Regression. Teoses: *Reading and understanding multivariate statistics* (toim. L.G. Grimm ja P.R. Yarnold). Washington: American Psychological Association, 217 – 244.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kaija Murasov,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose
“Linnasisene elukohamobiilsus Tartus perioodil 2000-2013”,

mille juhendaja on PhD Kadri Leetmaa,

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace´i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
 3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **19.05.2014**