

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Keit Kalk

**KORTERITE LÜHIAJALISE VÄLJAÜÜRIMISE MÕJU
MAJUTUSTEENUSTE TURULE**

Lõputöö

Juhendaja:

Indrek Saar, PhD

Tallinn 2019

SISEKAITSEAKADEEMIA LÕPUTÖÖ ANNOTATSIOON

Finantskolledž	Juuni 2019
<p>Töö pealkiri eesti keeles: Korterite lühiajalise väljaüürimise mõju majutusteenuste turule</p> <p>Töö pealkiri võõrkeeles: The Impact of Short-Term Rental Apartments on the Accommodation Market</p> <p>Lõputöö on koostatud eesti keeles ja koosneb 44 leheküljest. Lõputöö koostamisel on kasutatud 49 allikat.</p> <p>Töö uurimisprobleem seisneb selles, et Eestis pole hetkel võimalik kontrollida, kas isikud, kes sellist majutusteenust pakuvad, maksavad ka makse riigile osutatavate teenuste pealt. Inimestel pole soovi enda üüritulu deklareerida ja seetõttu jääb riigil suures määras maksutulu saamata ja tekitab ebaausat konkurentsi hotellide kui ka üürituru suhtes. Seoses sellise turu kasvuga on oluline mõista selle turu loogikat ja mõjusid ning saada vastus uurimisprobleemile, milline on mõju üüriturule, kui inimesed lühiajaliselt üürivad välja enda ruume.</p> <p>Lõputöö eesmärk on selgitada välja, kas lühiajaliselt väljaüüritavatel korteritel on mõju majutusteenuste turule. Töö eesmärgi saavutamiseks püstitati kolm uurimisülesannet, mille saavutamiseks kasutati kvalitatiivset uurimismeetodit.</p> <p>Töö teoreetilises osas anti ülevaade üüriturust üldiselt ning lühiajaliselt väljaüüritavate korteritega seotud probleemidest. Analüüsi osas selgitati välja kas lühiajaliselt väljaüüritavad korteritel on mõju majutusteenuste turule ning analüüsiti Eesti majutusteenuste turgu läbi statistiliste näitajate.</p> <p>Lõputöö kirjutamisel jõuti järeldusele, et hotelli omanikud ei tunneta olulist mõju turule. Toodi välja, et nad on täheldanud nende turule sisenemist, kuid ettevõtete omanikud pole pidanud viima sisse suuri muudatusi. Lühiajaliselt väljaüüritavate korterite mõju majutusteenuste turule on olemas, küll mitte suur, kuid isegi see tähendab, et on oluline lühiajalise üürimisega seotud maksustamise probleemid lahendada, et tagada õiglane ning neutraalne ettevõtluskeskkond ning samuti suurendaks probleemide lahendamine tulu laekumist riigieelarvesse. Eestis pakuvad hotellid palju erinevaid funktsioone ning neid ei nähta ainult ööbimiskohana. Nõudlus hotellitubade järgi pole kuskile kadunud ning ei kao ka tulevikus. Samuti teooria ja tehtud uuring annavad alust arvata, kui oleks uuritud mõju lisavõimalusteta hotellidele nagu näiteks hostelid ja motellid, siis oleks mõju turule märgatavam.</p>	
Võtmesõnad: jagamismajandus, Airbnb, majutusteenuste turg	
Võõrkeelsed võtmesõnad: peer-to-peer economy, sharing economy, disruptive innovation	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
Töö autor: Keit Kalk	
<p>Olen koostanud lõputöö iseseisvalt. Kõik lõputöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, seisukohad, kirjalikest allikatest ja mujal allikates saadud info on nõuetekohaselt viidatud. Olen nõus oma lõputöö avaldamisega elektroonilises keskkonnas.</p> <p>Allkiri:</p>	
Vastab lõputöö nõuetele	
Juhendaja: Indrek Saar	Allkiri:
Kaitsmisele lubatud	
Kolledži direktor: Kerly Randlane	Allkiri:

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	4
1. LÜHIAJALISELT VÄLJAÜÜRITAVAD KORTERID MAJUTUSTEENUSTE TURUL.....	7
1.1. Jagamismajanduse levik majutusteenuste turul.....	7
1.2. Lühiajaliselt väljaüritavate korteritega seotud mõjud ja regulatsioonid.....	13
2. JAGAMISMAJANDUSE LEVIK EESTI MAJUTUSTEENUSTE TURUL.....	18
2.1. Eesti majutusteenuste turu muutused perioodil 2004 – 2017.....	18
2.2. Majutusteenuste pakkujate hinnanguid lühiajaliselt väljaüritavate korterite mõju kohta.....	27
KOKKUVÕTE.....	34
SUMMARY.....	37
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU.....	38
Lisa 1.Küsitlus majutusteenuste omanike arvamuse majutusteenuse turu olukorra kohta väljaselgitamiseks.....	42

SISSEJUHATUS

Seoses elamiskulude tõusmisega on inimesed hakanud otsima erinevaid võimalusi, kuidas teenida lisatulu. Üheks selliseks kiireks lisatulu teenimise võimaluseks on korterite lühiajaline väljaüürimine.

Airbnb on internetipõhine majutusteenuste keskkond, mille kaudu saavad inimesed klientidele välja rentida enda kinnisvara või hetkel vabana seisvat tuba. Selles keskkonnas varieerub valik üksikutest tubadest kuni suurte majadeni välja. Kuulutusele on juurde lisatud palju infot kinnisvarast ning ümbritsevatest paikadest. (Airbnb, 2018)

Airbnb on inimeste seas väga populaarne peamiselt odava hinnaklassi tõttu. Paljud inimesed eelistavad tänapäeval reisides kasutada hotelli asemel kodusemat ööbimisvõimalust. Lisaks kodusemale ning odavamale ööbimisvõimalusele annab Airbnb informatsiooni ka näiteks kohalike restoranide kohta, mis muudab külastuse veelgi mugavamaks.

Lõputöö teema valik sõltus sellest, et see on üha enam esile tõusev teema meedias ning majanduses. Airbnb kasutamisele ei jõustu mingeid konkreetseid reegleid ega ka nõudmisi, mis tundus huvitav.

Teema on aktuaalne, sest Airbnbs pakutavad majutusteenused on üha enam levivad ka Eestis. Inimestel on soov teenida lisatulu ja majutamine läbi Airbnb on sellejaoks suurepärase viisi. 2017.aastal Eesti statistikaameti poolt läbi viidud veebiküsitluse andmetel oli eelneva 12 kuu jooksul eraisikute kaudu majutusteenust broneerinud umbes 142 000 inimest ehk pea iga neljas küsitlusele vastanud isik (Statistikaamet, 2018).

Eestis ei ole kinnisvara omanikel elamispinna välja rentimiseks eelnevat luba või registreeringut vaja. See aga ei tähenda, et majutusportaalide kaudu ööbimisvõimaluste pakkujatele mingeid nõudeid ei laiene. Majutusportali kaudu majutuse pakkumisel võivad pakkujale kohalduda nõuded, kui isik tegutseb majutussektoris oma majandus- ja kutsetegevuse raames. (Rastorgujeva, 2018)

Antud lõputöös käsitletakse lühiajaliselt väljaüüritavate korterite üüriturgu ja majutusteenuste turgu kui ühe ja sama turu alaturge. Majutusteenusega on tegemist juhtudel, kui väljaüüritud ruume antakse kasutada vähem, kui kolm kuud ning ruume

antakse ajutiseks kasutamiseks. Turismiseadus § 17 lg 3 p 2 sätestab, et majutusteenuseks peetakse majutamist, mille puhul ei sõlmita eluruumi üürilepingut (Turismiseadus, 2019). Võlaõigusseadus § 272 lg 4 p 1 ütleb, et üürileping sõlmitakse juhul, kui eluruumi soovitakse välja rentida rohkem kui kolm kuud (Võlaõigusseadus, 2019). Seadusest tulenevalt tähendab see, et kui ruume üüritakse välja vähem, kui kolm kuud, siis on tegu lühiajalise rendiga. Seega eelnevale toetudes saab terviklikult käsitleda majutusteenuste turgu ja lühiajaliselt väljaüüritavate korterite turgu.

Maksustamise vaatenurgast seisneb lühiajalise üürimise probleem selles, et Eestis pole hetkel võimalik kontrollida, kas isikud, kes sellist majutusteenust pakuvad, maksavad ka osutatavate teenuste pealt riigile makse. Inimestel pole soovi enda üüritulu deklareerida ja seetõttu jääb riigil suurel määral maksutulu saamata, mis omakorda tekitab ebaausat konkurentsi majutusteenuste turul. Seoses lühiajaliselt väljaüüritavate korterite turu kasvuga on oluline mõista selle turu loogikat ja mõjusid ning saada vastus uurimisprobleemile, milline on: mõju üüriturule, kui inimesed üürivad lühiajaliselt välja enda ruume?

Teema on uudne, sest lõputöö koostajale teadaolevalt ei ole sarnasel teemal uuritud lühiajaliselt väljaüüritavate korterite mõju Eesti majutusteenuste turule. Varasemalt on kirjutatud üldiselt Eesti üüriturust, aga konkreetseid mõjusid uuritud pole.

Eesmärk on välja selgitada korterite lühiajalise väljaüürimise kasvuga seotud muutused majutusteenuste turu nõudluses, turuhindades ja konkurentsi olukorras.

Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud kolm uurimisülesannet:

1. Teoreetilise allikate analüüsi käigus anda ülevaade üürituru olemusest.
2. Analüüsida majutusteenuste turu kohta kättesaadavat statistikat.
3. Analüüsida majutusteenuste pakkujate hinnanguid lühiajaliselt väljaüüritavate korterite mõju kohta.

Lõputöö koosneb kahest peatükist. Esimese peatüki esimeses alapeatükis antakse ülevaade üüriturust üldiselt. Esimese peatüki teises alapeatükis antakse ülevaade lühiajaliselt väljaüüritavate korteriga seotud probleemidest. Teise peatüki esimeses alapeatükis analüüsitakse Eesti majutusteenuste turgu läbi statistilise näitajate. Teise peatüki teises

alapeatükis teen kokkuvõtte majutustevõtetele saadetud küsitlusest, kas nende jaoks on olukord muutunud pärast lühiajaliselt väljaüritavate korteri turule tulekut.

Materjali otsimisel kasutatakse põhiliselt märksõnu jagamismajandus, häiriv innovatsioon ning nende inglisekeelseid vasteid sharing economy, peer-to-peer, disruptive innovation.

Lõputöös kasutatakse kvalitatiivset uurimismetoodikat. Allikatena kasutatakse erialast kirjandust sh teadusallikaid ning kehtivaid õigusakte. Lõputöö koostamisel on kasutatud eesti- ja ingliskeelset erialakirjandust, teadusartikleid, seaduseid ning muid asjakohaseid allikaid.

1. LÜHIAJALISELT VÄLJAÜÜRITAVAD KORTERID MAJUTUSTEENUSTE TURUL

1.1. Jagamismajanduse levik majutusteenuste turul

Turgu defineeritakse, kui kohta, kus ostjad ja müüjad kohtuvad, et vahetada kaupu ja teenuseid sobivate hindadega. Olemas on palju turuliike ja üheks selliseks liigiks on kinnisvaraturg. Kinnisvaraturg on mõtteline keskkond, sest ei eksisteeri ühte konkreetset kohta, kus tehinguid tehakse. Turuna käsitletakse tehingute tegevust ja protsessi. Kinnisvaraturgu võib liigitada tehingute ja objektide iseloomu järgi. Tehingute järgi jagatakse kinnisvaraturg omandituruks ja üüri – või rendituruks. (Kaing 2007, lk 48-50) Turismiseadus § 17 lg 2 sätestab, et majutusteenuseks loetakse kohta kus on ööbimisvõimalus ning sellega kaasneva kauba või teenuse müügiks pakkumine ja müük (Turismiseadus, 2019).

Üüritoru alla loetakse elamispindu. Sellisel turul omandab rentnik/üürnik tasu eest õiguse kasutada talle pakutavat vara. (Kuhlbach, *et al.*, 2002, lk 13) Kinnisvara on võimalik välja rentida raha eest. Inimene, kes rendib välja enda vara, soovib saada sellest võimalikult palju kasu, samas kui inimene, kes soovib vara rentida, tahab aga vastupidiselt maksta võimalikult vähe renditava pinna eest. Hetkel valitseb turul olukord, kus nõudlus ületab pakkumist ning rendileandjatel on võimalus küsida üüripinna eest endale sobiv summa ning rentnik peab sellega nõustuma, sest rentnikul on vajadus üüripinna järgi.

Kinnisvara on võimalik välja üürida kas lühi- või pikaajaliselt. Lühiajalise väljaüürimise puhul on võimalik teenida suuremat tulu, sest kui korter on rendis iga nädal, on võimalik kuus teenida rohkem raha, kui fikseeritud tasuga. Samuti on võimalus hinda alati muuta vastavalt sellele, kas linnas toimub samal ajal üritus või on aktiivne turismi tipphooaeg. Korterite omanikul on võimalik teha enda korteriga mida ta ise soovib, sest korteris elatakse lepingu alusel. Omanikul on võimalik hoida silma peal enda korteril ja kontrollida jooksvalt, kas korter on korralik ja hästi hoitud. Kortereid on võimalik samaaegselt ka müüa ja huvilistele soovi korral näidata. Negatiivse poolena on lühiajaliselt korteri väljaüürimine ilmselt kulukam, sest küllastajatele peab võimaldama kasutada voodiriideid, tualettpaberit, käterätikud, nõudepesuvahendit jne. Samuti tuleb ka kortereid pärast igat kasutuskorda puhastada, mis on omaniku jaoks aeganõudvam. Viimasena saab negatiivse küljena välja

tuua suure konkurentsi turul, sest lühiajaliselt väljaüritavate korterite turg on kasvanud viimase aastakümnega väga kiiresti (Guttentag, *et al.*, 2018, p 342).

Pikaajalise väljaüritamise puhul on garanteeritud stabiilne lisasissetulek ja see pole omaniku jaoks ka lisaega nõudev, sest omanik ei pea enda kinnisvara internetiportaalis või ajalehes pidevalt reklaamima, kui korteris elab üürnik, kellega on tehtud leping. Negatiivse poolena saab välja tuua selle, et korteri omanik ei saa ise seda korterit kasutada ega aktiivselt müüa juhul, kui lepingus pole teisiti kokku lepitud. Pikaajaliselt välja rentides on saadav tulu väiksem, sest igakuine summa on määratud kindlaks ja seda ei saa vastavalt enda tahtmisele muuta. Tänapäeva majanduse mudel, milleks on jagamismajandus, on inimestele lihtsustanud üüriturult endale sobiva üüripinna leidmine.

Jagamismajandus on majanduse mudel, millega omandatakse, pakutakse või jagatakse juurdepääsu kaupadele või teenustele, mida lihtsustab veebiplatvorm. (Investopedia, 2018) Cusumano kirjutas enda artiklis, et jagamismajandus sõltub veebiplatvormist. See platvorm võimaldab inimestel, kes ei tunne üksteist, jagada omavahel tooteid või teenuseid, mida neil endal pole vaja või mida nad ise ei kasuta. Jagamismajandus on saanud erilise menu osaliseks just 21.sajandil, kus enamus tehinguid toimuvad interneti vahendusel. Jagamismajandusele on hoogu juurde andnud aina enam arenevad tehnoloogilised võimalused nagu seda on näiteks nutitelefonid. Mobiilne platvorm ühendab tarbija ja tarnija ainult ühe klikiga telefonis. Sellise majanduse järgi on vajadus, sest noored tarbijad on harjunud pääsena kiiresti ligi kaupadele ja teenustele, millele on võimalik ligi pääseda läbi telefoni, mis on nendega kaasas igal ajahetkel. (Cusumano, M.-A., 201, pp. 26-28)

Jagamismajanduses on olemas kaks erinevat ärimudelit. Ühe mudeli puhul inividid omavad ja jagavad enda asju nagu näiteks lisaruumid, majapidamisvahendid, muusikafailid. Peamisteks näideteks saab siia tuua Airbnb, Homestay, Uber ja Taskrabit. Teise mudeli puhul omastavad ja laenavad firmad välja enda asju nagu näiteks autod, mootorrattad, jalgrattad. Seda mudelit kasutavad näiteks sellised firmad nagu Avis ja Car2Go. (Cusumano, M.-A., 201, pp. 26-28) Muñoz jt. kirjutasid enda artiklis, et jagamismajanduse edu on pannud erinevad huvigrupid seda kritiseerima, kuna nende arvates toob selliste mudelite kasutamine kaasa ebaausa konkurentsi. Jagamismajanduse platvormid on suuresti reguleerimata, sest see on väga kiiresti arenev keskkond, millele võimud ei ole suutelised looma piisavalt kiiresti vastavaid regulatsioone. Samuti ei vasta enamus turul pakutavaid teenused kvaliteedi ega ohutuse miinimumi nõuetele ja töötajaid

kasutatakse vastavalt vajadusele nagu näiteks Uberi puhul, kus kõik tööl olevad autojuhid ei sõida koguaeg ringi, vaid pakuvad teenust juhul kui on tööd. Jagamismajandus on kohane tänapäeva ühiskonna pideva otsinguga, millegi uue ja huvitava järgi. (Muñoz, *et al.*, 2018, p116-117)

Ühiskonna innovatiivsus näitab, kui kiirelt on iniviidid võimelised kohanema uue innovatsiooniga. Innovatsioon on alati tihedalt seotud uuenduste otsimisega, iha leida mingi uus ja tundmatu stiimul. Innovatsiooniga kaasnev pidev tahtmine leida uuendusi on omadus klassikalistele turistidele. Seega siit võib järeldada, et inimesed, kellele meeldib reisida, on alati millegi uue ja huvitava otsingul. Hotellid on eksisteerinud pikka aega ja need on ehitatud üldiselt läbiva teemaga nagu näiteks sama tapeet, sama tubade kujundus jne. See, aga ei lähe kokku pideva uuenduste otsimisega. (Guttentag, *et al.*, 2018, p 345) Innovatsioon on ahvatlevam ühiskonnale, kui see on sarnane ühiskonna väärtuste, uskumuste, varasemate positiivsete kogemustega ja hetkel eksisteerivate vajadustega. (Arts & Frambach & Bijmolt, 2011; Rogers, 2003; Tornatzky & Klein, 1982). Seda, kas ühiskond tahab innovatsiooniga kaasa minna, mõjutavad ühiskonna iseloomu omadused. Ühiskond võib olla innovatiivne või mitte. Veebiplatvormil põhinev majutusteenus Airbnb on väga hea näide innovatiivsest ühiskonnast. Tänapäeva ühiskonnas on oluline teenuse kiire ja lihtne kättesaadavus veebis.

Airbnb sai alguse 2007.aastal San Franciscos, kui kaks toakaaslast Joe Gebbia ja Brian Chesky otsustasid enda ruumid välja üürida disaineritele, et teenida sellega endale üüriraha. Disainerid soovisid ruume üürida, sest San Franciscos toimus rahvusvaheline disainerite konverents ja kõik ülejäänud hotellid olid välja üüritud. Joe ja Brian panid enda uuele ideele nimeks "Air Bed and Breakfast", mis Eesti keelde tõlgituna tähendab Õhu Voodi ja Hommikusöök. Sõna "air" ehk õhk tähistas õhumadratseid, millel külalised magasid. Pakutud ruumid, mis välja renditi, ei olnud luksuslikud, aga seal peatunud disaineritele meeldis pakutud hommikusöök ning ringkäik linnas, mille Joe ja Brian neile tegid. Lõpuks otsustasid kaks toakaaslast tutvustada enda ideed ka teistele ettevõtetele ja inimestele, millest kasvas välja selline internetipõhine majutusteenus nagu Airbnb. Airbnb teenib kasumit broneerimis tasude pealt. Klient tasub iga broneeringu pealt 9-12% ja majutaja maksab 3% teenustasu pealt, mis peaks katma maksmise protsessidega seotud kulud. (Santolli, *et al.*, 2017, pp. 677-678)

Kui Airbnb loodi, puudus ettevõttel isiklik veebilehekülg. Otsus teha ettevõttele eraldi veebisait tuli sellest, et kui varasemalt postitasid nad pakkumisi Craigslisti, siis nende jaoks oli sealt raske üles leida ainult majutuskohti. Seega otsustasid nad teha uue veebilehe, mis oligi mõeldud ainult nende ettevõttele Airbnb-le ehk Air Bed and Breakfast-ile. Airbnb teenus on kättesaadav hetkel 191 riigis ja rohkem kui 81,000 linnas. Aastal 2019 täitus ettevõttel 11. tegutsemisaasta. Igal õhtul ööbib Airbnb kaudu keskmiselt rohkem kui 2 miljonit inimest. (Airbnb, 2018)

Selleks, et Airbnb-d kasutada, peab klient täitma enne ruumi broneerimist avalduse, kus on vaja kliendi täisnime, e-maili aadressi, telefoni numbrit, ennast tutvustavat kirja, pangaandmete rekvisiite ja nõusolekut, mis kinnitab, et ollakse nõus kehtestatud maja reeglitega. Kui tekib kahtlus kliendi isikuandmetes, siis võidakse id-kaardi või passi koopiat, et olla kindel kõikide osapoolte ohutuses. (Airbnb, 2018) Enda ruumide väljarentimiseks peab võimaldama kliendile viis põhilist nõuet. Rentija peab võimaldama rentnikule eluks vajalikud asjad nagu näiteks tualettpaber, seep, lina ja vähemalt üks rätik ning padi iga külalise kohta. Rentija peab olema võimeline rentniku avaldusele vastama 24 tunni jooksul. Rentija peab olema külalislahke ja esimesel võimalusel täitma rentnike soovi. Rangelt suhtutakse isikute suhtes, kes ütlevad vahetult enne klientide saabumist öökoha üles, sest klientide reisiplaanid sõltuvad otseselt ööbimiskohast. Rentijad peavad üleüldiselt säilitama ettevõtte hea maine, sest ettevõtte soovib, et rentnikud saaksid igalpool hea kvaliteedi osaliseks kuhu iganes nad ka ei broneeriks enda ööbimist. Samuti jälgib ettevõtte rentijate tegevust ja kui rentija hinnangud langevad pidevalt alla keskmise, toob see endaga kaasa karistused. (Airbnb, 2018)

Airbnb kaudu enda vara väljaüürimine on lihtne ja tulus. Selleks, et enda vara välja üürida, tuleb täita nõudeid minimaalselt ning Airbnb on seetõttu suures eelises võrreldes hotelliturul tegutsevate ettevõtetega.

Hotelliturg on üks suurimaid majandussektoreid, kuid jagamismajanduse kiire ja laialdase levikuga on see langev trend. Hotellituru muutused ja areng, mis on tingitud tehnoloogia arengust ja küllastajate käitumise muutumisest on pannud mõtlema teisiti ka hotellide omanike. Modernsed hotellid peavad suutma pakkuda enda klientidele silmapaistvaid värve, harmooniat, innovatsiooni, austust inimeste ja keskkonna vastu ning kõige tähtsama punktina peavad nad suutma pakkuda inimestele tunnet, et nad on kodus. Inimestel on

pidev vajadus innovatsiooni järgi ja seetõttu on pidanud hotellid parandama nende poolt pakutavate toodete ja teenuste kvaliteeti. (Dodu, *et.al.*, 2014, pp.48-49)

Vaatamata sellele, et võrreldes jagamismajanduse platvormidega on hotellidel kõrgemad kindlad tehtavad kulud ja pakutakse vähem isiklikumaid tooteid ja teenuseid, on alles hiljuti hakatud tundma, et Airbnb võib kujutada endast tõsist ohtu. Zervase jt (2017, p.704) tehtud uuringus ennustati, et peer-to-peer turg võib vähendada hindade varieeruvust, et rahuldada suurenenud nõudlust, pakkumise paindlikkuse suurendamisega. Seda uuriti Ameerika Ühendriikides, Texase osariigis. Selgus, et Airbnb on suuteline langetama hotellitubade hindu nõudluse tipperioodil, mis kahjustab hotellide tulu, aga on kasulik turistidele ja ka sellistele turistidele, kes ei kasuta Airbnb-d. Airbnb mõjutab ka poliitilist maastiku. Omavalitsuse tulud on osaliselt sõltuvad maksulaekumistest. Kuid kuna nõudlus on hakanud kõrvale kalduma hotelli turult, siis muutub aina keerulisemaks peer-to-peer platvormide reguleerimine ja maksustamine. Ameerikas New York Citys tehtud uuringust selgus, et Airbnb tõttu 2015. aasta jaanuaris hotelli toa kohta saadav tulu langes 18,6%. (Philips, 2015)

Airbnb on tihti hea alternatiiv hotellile, kuid ei saa eeldada, et see on rahuldab kõiki reisisoove, mis inimesel on. Airbnb puhul on rõhk tavalisel majutusel ja on seega ahvatlevamad neile, kes reisivad kindla eelarvega. Ärireisijad või puhkajad, kes külastavad sagedalt kõrgetasemelisi hotelle, on näited sellistest tarbijate grupist, kes ei kasuta hotelli alternatiivina Airbnb-d. Ärituristid on hinna suhtes vähem tundlikud, sest üldiselt hüvitatakse nende reisikulud ja nad kasutavad hotelli poolt pakutavaid hüvesid enda kasuks. Zervas jt (2017, p. 697) Reisisid väiksematesse kuurortlinnadesse on kindlasti atraktiivsem mõni hotell, kui kodune majutus. Hotell pakub rohkem luksust ja kindlasti on ka inimestel seal mingil määral mugavam olla, sest õhtul tagasi tuppa tulles on tuba koristatud ja voodipesu/käterätikud vahetatud.

Guttentag jt (2018) uurisid 2015.aastal interneti vahendusel, mis motiveerib turiste kasutama Airbnb teenust. Selle uurimiseks kasutasid nad disruptive innovationit. Disruptive innovation pakub alternatiive olemasolevatele hüvedele, olles odavamad, lihtsamad, suuremad ja/või mugavamad. Disruptive innovation on uuendus, mis pole nii head kui olemasolevad, aga nende unikaalsed omadused muudavad olemasolevaid väärtushinnanguid selliselt, et need tunduvad tarbijate jaoks ahvatlevamad. Esimene modernne hotell avati juba 18.sajandi lõpul Ameerikas, Airbnb on aga eksisteerinud alates

aastast 2008 (USA today, 2018; Airbnb, 2019). Airbnb pakub traditsioonilist majutust, mis on kättesaadav ka hotellides, kuid võttes arvesse selliseid omadusi nagu näiteks puhtus ja turvalisus, siis Airbnb kasutajatel on võimalus pakkuda neid palju odavamalt. Turistid peavad oluliseks reisi ehtsat elamust ning samuti tunnet nagu oleksid nad „kodus“ (Guttentag, 2015, p.344). Inimesed otsivad kodust tunnet, sest nii tuntakse ennast vabamalt ning mugavamalt ja see muudab nende reisi elamuse meeldivamaks. Teiseks otsivad inimesed ehtsat elamust, sest reisile minnaksegi eesmärgiga leida midagi uut ja huvitavat, mida koduriigis pole. Väärtushinnangud on tänapäeval muutunud. Enam ei otsita lihtsalt puhkuse reisi soojale maale, kus nädal aega basseini ääres päikest nautida ja kasutada kõiki hotelli poolt pakutavaid hüvesid. Inimesed tahavad saada enam kui ainult pruun nahk. Huvi on näiteks kohalike inimeste eluolu vastu. Reisijad tahavad teada, kuidas valitud reisisihtkohas tavalised inimesed elavad ja mida nemad enda kultuuris teisiti teevad. Hotellide rajoonid on enamasti ehitatud ilusamaks ja planeeritud disainerite poolt. Peatudes aga kohalikus kodus näevad inimesed päris eluolu, olgu selleks siis rāpased tänavad või rahvustoidud, mida hotellides ei pakuta, kuid mis on saadaval kodusel toidulaual. Prantsusmaal tehtud uuringust tuli välja, et peaaegu 2/3 kasutab Airbnb-d hotelli aseainena (Guttentag, *et.al.*, 2017).

Hotellid tunnetavad järjest rohkem Airbnb mõju. See innustab neid võitlema Airbnb tegevuse vastu, sest Airbnb tegevus hakkab üha enam tekitama majandusliku kahju - hotellid ei saa enam nii palju tulu kui näiteks viis aastat tagasi. Praegu reklaamivad hotellid internetis välja enda tubasid reisibüroo lehekülgedel nagu näiteks booking.com. Kui aga tulevikus pakuks Airbnb hotellidele võimaluse reklaamida ennast nende veebilehel, oleks see hotellide jaoks palju odavam, sest hotellid peaksid maksma väiksemat vahendustasu (Airbnb küsib 3%, booking.com 12-18%). Ühest küljest oleks see kasulik hotellidele, teisest küljest kahjulik internetis leiduvatele reisibüroodele. (Gunter, *et.al.*, 2018, pp.274-275)

Jagamismajandus aitab inimestel saada teenused internetist kätte vaid ühe näpuliigutusega. Jagamismajandus on modernnse ühiskonna üks osa nagu seda on ka innovatsioon. Inimesed ei rahuldu enam olemasolevate asjadega vaid otsivad uut ja huvitavat. Nende kahe aspekti, jagamismajanduse ja innovatsiooni tulemusena on Airbnb saanud väga suure menu osaliseks. Inimesed kasutavad interneti igapäevaselt ja Airbnb teenus on neile kiirelt kättesaadav. Samuti on Airbnb kaudu välja üüritavate majutuste hinnad tunduvalt odavamad kui seda on näiteks hotellitoa rentimine. Inimeste jaoks on põnev olla kodus

keskkonnas ning saada parima reisielamuse saamiseks soovitusi kohalikelt elanikelt. Airbnb on väga edukas ettevõtte ning see on hakanud mõjutama üüriturgu. Nende tegevus suudab panna hooajaliselt hotelliomanike hindu langetama ning samuti peavad hotellid käima ajaga kaasas ja tegema muutuseid, et olla võrdväärne konkurent Airbnb-le.

1.2. Lühiajaliselt väljaüüritavate korteritega seotud mõjud ja regulatsioonid

Airbnb on populaarne uurijate seas väga paljudel põhjustel. Näiteks psühholoogilistel, sotsioloogilistel, geograafilistel, turunduslikel, finantsilistel ja majanduslikel põhjustel. Uurijaid huvitab, kuidas ja miks on Airbnb saavutanud sellise edukuse nii lühikese aja jooksul. (Yang, *et.al.*, 2018, p.1)

Peamine, mis inimesi alternatiive otsima paneb, on hind ja asukoht. Raha mängib väga suurt rolli kõikide inimeste igapäevaelus. Kõiki teenuseid ja tooteid pakutakse raha eest. Odav majutus motiveerib inimesi reisima rohkem, sest neil on selle jaoks rahalisi võimalusi. Hotellid on kallid, sest neil on vaja tasuda igapäevased püsikulud, maksud, majandamisega seotud arved, toit jne. (Guttentag, *et.al.*, 2018, p.344) Airbnb kasutajad aga ei pea selle pärast igapäevaselt muretsema ja saavad seetõttu pakkuda odavamat teenust. Tänapäeval on majandus arenenud sellises mahus, et lennupiletite hinnad on kättesaadavad kõigile. Lennupileteid on võimalik saada väga odava hinnaga kui ise hoolikalt otsida ja uurida. Tihtipeale jääb takistuseks just kallis majutus sihtkohas. Airbnb on selle takistuse kõige soodsam ja parim lahendus. Teise alternatiivina mängivad rolli hotellide asukohad. Hotellid ei ole tavapäraselt ainult kolme toa ja ühe tualetiga, vaid on suured ettevõtted. Hotelli ehitamiseks ja planeerimiseks on vaja suuremat pindala kui tavalise maja ehitamiseks. See aga võib tähendada, et hotell asub linna keskusest kaugemal. Seevastu majad/korterid, mis asuvad kesklinnas, on turistidele palju ahvatlevamad.

Sõna motivatsioon on defineeritav mitmel viisi, kuid peamiselt tähendab see põhjust, miks isik teeb sellised valikud nagu ta teeb (Hawkins & Mothersbaugh & Best, 2007). Inimesi motiveerib unikaalne kogemus. Kasutades Airbnb-d nauditakse kõige rohkem kodust tunit ja unikaalset kodu (hotellis on sarnased toad, inimene ehitab maja iseenda tahtmise ja soovide järgi). Inimestele meeldib personaalne teenindus ja suhtlemine. McIntosh ja

Siggs (2005) on öelnud, et turistidel on võimalus uurida, millised kohti oleks kõige mõistlikum külastada või milline restoran on kõige parem. Selliseid soovitusi näiteks hotellist ei saa. Personaalne teenindamine ja suhtlemine paneb tundma ennast erilisena. Pealtnäha ei tundu see suure põhjusena, kuid psühholoogiliselt mängib see suurt rolli. Kui meis tekitatakse hea enesetunne ja pannakse tundma, et sinust hoolitakse ja võetakse kuulda igat sinu soovi, siis see motiveerib sind ka teinekord kasutama seda sama teenust.

Majandusteadlase Joseph A. Schumpeter mõiste kohaselt on innovatsioon leiutuse, avastuse, uue või olemasoleva teadmise uudne kasutamine majanduslikus protsessis, mille kutsuvad esile ettevõtjad, kes sellisel moel suunavad ja tekitavad majanduse arengut. (Wolfgang, 2001) Tehnoloogilised innovatsioonid on lihtsustanud turule sisenemise protsessi tarnijatele, muutnud otsingud tarbijate jaoks lihtsamaks ning hoidnud tehingutele tehtavad kulud madalal. Veebiplatvormi üheks iseloomulikuks tunnuseks on pakkumise paindlikkus: näiteks Airbnb majutuse pakkujad saavad ennast lisada või eemaldada näputõmbega appist. (Zervas, *et.al.*, 2017, p.667)

Airbnb puhul on nähtavad mõjutused kohalikule elule ja elukvaliteedile linnas. Kohaliku elu mõjutavad kohalikud kinnisvara ettevõtjad, kes omandavad kinnisvara, et seda siis välja rentida turistidele, kuid selline käitumine on tekitanud rahulolematuse ametnike hulgas. Selline kinnisvara ostmine vähendab aga kohalike elanike elukohtade arvu. Elukohtade vähenedes võib tekkida gentrifikatsiooni, mis tähendab seda, et linnaosa mis on vaene, muutub rikkamaks ja sinna asuvad elama kõrgemast sotsiaalsest klassist inimesed. Samuti viib see ka inimeste ümberasumiseni, sest tekib elukohtade puudus. Teisest küljest on võimalik teenida lisatulu, kui rentida välja kogu korter või tuba korterist, samas kui üürija jaoks muudab kellegi korteri või ruumi rentimine reisielamuse palju odavamaks ja ka hubasemaks.

Elukvaliteet langeb linnades, sest Airbnb kaudu saab igaüks rentida välja enda jaoks mugava asukohaga korteri või toa ja see on toonud kaasa negatiivse muutuse. Näiteks tehti Portugalis uuring, kus küsitleti, kas inimestele sobib, kui nende hoones asub korter, mida renditakse lühiajaliselt välja. Peamise probleemina toodi välja see, et kui nad lähevad koju, siis tihti leiavad nad eest täis lagastatud koridorid. Inimesed on arvamusel, et Airbnb on muutnud kortermajad noorte hosteliteks, kus piiramatult alkoholi pruukida ja pidutseda. Samal ajal kui tarbimine ja turism on suurenenud, on seadused jäänud endisteks. Muutused majanduses ja muutumatuna püsinud seadused annavad võimaluse sellistel asjadel juhtuda,

sest riigi ametnikel pole millegi alusel neid keelata. Euroopa on väga suur turismikoht, majutades 51, 4% rahvusvahelistest turistidest ja see arv kasvab aastate vältel. Hetkel pole ka oodata, et turism väheneks. Kohalikud mõistavad, et turism on oluline iga riigi jaoks, kuid see pole väärt seda, et kohalike inimeste elukvaliteet seetõttu langeks. (Santolli, 2017, pp.673-676)

Positiivse poole pealt kohalike elanike vaatenurgast ajendab selline majandus turiste viibima pikemalt sihtkohas, sest ööbimine pole nii kallis, mis omakorda soodustab seda, et inimestele jääb rohkem raha kätte ja neil on võimalik rohkem raha kulutada reisi sihtkohas. See elavdab kohaliku elu, sest inimesetel on võimalus kulutada rohkem raha poodides ja restoranides, mis annab rohkem rahalisi vahendeid poodide/restoranide omanikele. (Haywood *et al.*, 2017). Negatiivse poole pealt võib odavam ööbimine põhjustada ülerahvastatust. Ülerahvastatus tekitab pikema aja vältel kohalikes inimestes vastumeelsust turistide vastu. Kohalikele ei meeldi, kui nad ei saa enam enda igapäevaseid toimetusi teha, sest näiteks nende kodupoes on pood tühjaks ostetud. Ülerahvastatus hakkab häirima inimeste tavapärast elutsüklit. Samuti on sellel negatiivsed mõjud keskkonnale ja liigsete ressursside kasutamisele. (Onder *et al.*, 2017).

Majutusteenuse pakkumiseks on kehtestatud erinevad piirangud, nõuded ja nende eesmärkideks on külastajatele kvaliteedi, ohutuse ja turvalisuse tagamine. Selleks, et pakkuda inimestele majutust, peab olema saadud vastav tegevusluba ning olema täidetud tuleohutuse, hügieeni- ning sanitaarnõuded. Neid reegleid peavad rangelt jälgima hotellid, sest kui nad neid kriteeriume ei suuda täita ega järgida, siis ei tohi nad enda majas inimesi raha eest majutada. Kui aga ettevõtjad pakuvad Airbnb kaudu majutusteenust, sest siis ei pea nad täitma näiteks hotellidele kehtestatud nõudeid ja ei ole kohustatud tasuma ettevõtlusega seotud makse. Jagamismajanduse vähene reguleerimine on viinud selleni, et riigil jääb saamata maksutulu ja on tekkinud ebaaus konkurents hotellituruga. Lisaks nendele probleemidele on hakatud muretsema ka sellepärast, et milline negatiivne mõju võib olla lühiajaliselt väljaüritavate korteritel pikaajaliselt väljaüritavate korterite turul. Inimesed, kes omavad mingit kinnisvara, võivad näha selles suurema kasumi teenimise võimalust ja hakkavad välja üürima enda kinnisvara lühiajaliselt Airbnb kaudu. Läbi Airbnb on võimalik eemale hoiduda maksude maksmisest, sest pole kohustust ennast registreerida mitte ühtegi andmebaasi, mis annaks märku, et inimene saab lisatulu korteri väljaüürimisest. Hetkel pole võimalik ühegi portaali kaudu kontrollida asjaolud, kes ja kui palju on tulu teeninud enda vara väljaüürimisest. Siit tekib küsimus, kas lühiajaliselt

väljaüürivate korterite turu tõttu võivad suureneda pikaajaliselt väljaüürivate korterite hinnad? Ayouba jt (2018, p.2) Eestis hetkeseisuga puudub kohustus ennast kuskile registreerida või küsida kirjalik luba, et rentida välja enda vara. Seega võib vabalt igaüks, kellel on midagi välja üürida, seda igal ajahetkel teha. Eestis reguleerib majutusteenuse pakkumist turismiseadus. Turismiseaduse § 17 järgi on majandusettevõtte majandusüksus, mille kaudu ettevõtja oma majandus- või kutsetegevuse raames osutab majutusteenust (Turismiseadus, 2018). Kui aga eraisik pakub majutusteenust Airbnb kaudu ja see pole tema majandustegevusega seotud, siis vastavalt turismiseadusele ei saa seda käsitleda kui turismiteenust ja seadusest tulenevad nõuded ei kehti. (Toomere jt, 2018) Eestis on üüritulu maksustatud tulumaksuga ja seda reguleerib Tulumaksuseadus. Tulumaksuseaduse § 16 järgi maksustatakse tulumaksuga üür, rent, tasu hoonestusõiguse seadmise ja reaalkoormatise talumise eest ning seadusest või tehingust tuleneva eseme kasutamise piirangu talumise eest saadud muu tasu (Tulumaksuseadus, 2018). Isik, kes saab üüritulu, peab deklareerima saadud tulu kord aastas, kui on tuludeklaratsiooni esitamise aeg. Alates 01.01.2016 jõustunud tulumaksuseaduse muudatusega on võimalik üürimisega seotud kulude katteks tuludeklaratsioonist maha arvata 20%, kuid mahaarvamisi võivad teha residendist füüsilised isikud, mitteresidendid ja lepingulised investeerimisfondid. Iga isik peab ise tegema tuludeklaratsioonile märke, kas ta sai renditulu või mitte. Reaalsus on see, et hetkel pole üürileandjal soovi maksuametit informeerida üüritulu saamisest. Samuti puudub ka üürnikul soov maksuametile teatada, et tema üürileandja ei deklareeri tulu, sest kui üürileandja sellest teada saab, võib ta üürniku lihtsalt tänavale tõsta ja isik jääb üürikodust ilma (Johanson, 2016, lk 28). Üürileandjad tahavad saada võimalikult palju tulu ning kui pole tõhusat viisi, kuidas seda kontrollida, siis pole neil motivatsiooni tulu deklareerida. Maksu- ja Tolliamet pole siiani pannud suurt rõhku üüritulu deklareerimise kontrollimisele, vaid on tegeletud rohkem ümbrikupalga ja käibemaksu pettustega. Alates 2018.aastast on hakatud pöörama suuremat rõhku üüriturule, sest maksuameti pressiesindaja Kaia-Liis Tabri on öelnud, et igal aastal jääb saamata 20-25 miljonit eurot üüriturult. (Äripäev, 2018). Eraisikute üürituru paremaks kontrollimiseks teostab Maksu- ja Tolliamet 2017.aasta deklaratsioonidele järelkontrolli. Üüritulu veel paremaks kätte saamiseks tegeletakse saadud vihjetega ja samuti teostatakse riskianalüüsi, mille alusel võetakse inimestega otse ühendust ja tuletatakse neile meelde, et üüritulu saamisel on kohustus seda ka deklareerida. Eraisikutele saadetakse teated, et nad kontrolliks enda tuludeklaratsioonid üle ja vajadusel ka parandaks. Samuti saadetakse neile meeldetuletus, et juhul kui nad on saanud üüritulu, tuleb seda ka deklaratsioonil näidata. Üüritulu mitte

deklareerimine võib maksta valusalt kätte, sest juhul kui on isiku suhtes kahtlus, kontrollitakse 7-aastast perioodi. (Äripäev, 2018)

5. detsembril 2018 allkirjastasid Eesti Maksu- ja Tolliamet ning majutusteenuste vahendaja Airbnb kokkuleppe, mille alusel on nüüd võimalik isikutel edastada Airbnb veebiplatvormi kaudu vabatahtlikult enda tulud maksuametile. Kui isik teeb märke, et soovib edastada andmeid maksuametile, lisatakse need isiku igaastasele tuludeklaratsioonile. 2017.aastal jagas oma kodu 2600 eestlast, millega iga isik teenis keskmiselt 1500 eurot. Alates 14.detsembrist 2018 on selline tulu esitamise võimalus kättesaadav. Airbnb esindaja Lähis-Ida ja Aafrika regioonides Patrick Robinson ütles, et kuna Eesti on e-valitsuse eestvedaja ja jagamismajanduse tugev toetaja, siis tahetakse teha koostööd ja olla hea partner. (Tabri, K-L, 2018) Hetkel on andmete edastamine vabatahtlik, sest Maksu- ja Tolliameti arengukava 2017-2020 uueks suunaks on ettevõtja tegutsemise ja arengu toetamine. Rohkem nõustatakse ja suunatakse, kuidas käituda nii, et see oleks ettevõttele kasulik. (Maksu-ja Tolliamet, 2017, lk 5-6) Sellise vabatahtliku nõustumise variandiga antakse inimestele kõigepealt võimalus olla ise aus ja kohusetundlik. Ilmselt hiljem, kui selline tegutsemise suund pole mingit vilja kandnud, hakatakse rangemalt jälgima inimesi, kes on enda vara üürile andnud läbi Airbnb veebiplatvormi. Veebiplatvormilt on koheselt nähtav info isikute kohta kes ja mille välja on üürinud.

Airbnb suudab rahuldada tänapäeva ühiskonna vajadust pideva innovatsiooni järgi. Iga Airbnb kaudu väljaüritav kodu on unikaalne ja omamoodi. See on odavam ja kodusem inimeste jaoks. Kahjuks on Airbnb-l ka negatiivsed mõjud kohalikule elule. Kohalikele jääb järjest vähem elupinda ning samamoodi võib linnades tekkida hooajaliselt ülerahvastatud, mis häirib kohalike inimeste elutsüklit. Positiivse poolena elavdab Airbnb kohalikku majandust, sest paljud turistid kasutavad ning ostavad kohalikke teenuseid ja tooteid. Lühiajaliselt korteri väljaüürimine on rentija jaoks lihtne ja tulus. Kuna jagamismajandus areneb kiiremini kui seadused, siis on eelises läbi Airbnb keskkonna väljaüritav kinnisvara. Läbi Airbnb on võimalik eemale hoiduda maksude maksmisest, sest pole kohustust ennast registreerida kuskile, mis annaks märku, et inimene saab lisatulu korteri väljaüürimisest. Hetkel puudub võimalus kontrollida, kes ja kui palju on tulu teeninud sellisel viisil. Varasemalt pole riik suurt tähelepanu üüriturule pööranud, kuid see olukord on muutumas, sest iga aasta jääb riigil saamata väga suur summa maksutulu väljaüritud korterite pealt.

2. JAGAMISMAJANDUSE LEVIK EESTI MAJUTUSTEENUSTE TURUL

2.1. Eesti majutusteenuste turu muutused perioodil 2004 – 2017

Eesti turismi sihtriigina muutub aina populaarsemaks, mida kinnitavad ka Statistikaameti andmed. Suurenenud on siseturistide arv (2017.aastal 9% rohkem kui 2016.aastal) ehk eestlased puhkavad ning reisivad Eestis ja samuti on suurenenud välituristide arv (2017.aastal 5% rohkem kui 2016.aastal). 2017.aastal sai Eesti turismist tulu 1,9 miljardit eurot, mis näitab seda, et see on Eesti jaoks tähtis tuluallikas. (Statistikaamet, 2019) Turisminduse kasv mõjutab ka turgu, seega selles alapeatükis proovib autor analüüsida, kas Eesti majutusteenuste turul on toimunud muutusi perioodil 2004-2017.

Antud alapeatükis viiakse analüüs läbi järgmiste etappidena:

- 1) analüüsitakse Eurostatist saadud andmeid Eestis veedetud ööde, kogureiside arvu, hinnaindeksi muutuse ja reisi sihtkohas tehtud kulutuste muutuste kohta perioodil 2004-2017.
- 2) Analüüsitakse Maksu-ja Tolliameti tuludeklaratsiooni vorm A andmeid. Analüüsitakse andmeid alates 2012.aastast, sest varasem informatsioon pole kättesaadav.
- 3) Analüüsitakse ekspertide hinnanguid meediatekstide põhjal. Meediatekstit on leitud veebilehelt google, kust loeti mitmeid artikleid ning kasutatud on vaid asjakohaseid tekste. Analüüsi tegemiseks tehti artiklitest kokkuvõtted, et oleks arusaadav millised on ja võivad olla mõjud kinnisvaraturul.

Eesti majutusteenuste turu analüüsimiseks antakse lühiülevaade Eesti üüriturust ja seletatakse lahti protsess, kuidas andmed saadud on. Üüriturust ülevaate saamiseks kasutatakse Eurostati andmeid (Eurostat, 2019), Eesti Statistikaameti andmebaasi (Statistikaamet, 2019) ja Airdna andmeid. Airdna on ettevõtte, mis koondab kõiki Airbnb-ga seotud andmed ja analüüsid (Airdna, 2019). Andmed erinevate näitajate kohta annavad mõista, kas Eesti on muutunud reisisihtkohana atraktiivsemaks ning samuti, kas tänu reise suurenemisele või vähenemisele on see mõjutanud majutusteenuste turgu. Andmete kirjeldamine annab meile ülevaate turuolukorrast ning peamistest suundumustest ja muutustest. Andmeid kogutakse Eestis veedetud ööde, kogureiside arvu, hinnaindeksi muutuse ja reisi sihtkohas tehtud kulutuste muutuse kohta. Saadud andmete kirjeldamiseks

kasutatakse kirjeldavat statistikat ning saadud andmeid kajastatakse joondiagrammidel, mille põhjal analüüsitakse trendide muutusi. Eurostati andmete kasutamisel on oluline selgitada, mida need täpsemalt näitavad, sest tulemuste saamiseks on kasutatud mitmeid erinevaid indikaatoreid. Andmeid on kogutud ainult Eesti näitajate põhjal.

Analüüsimiseks on valitud aastad 2004-2017. Aastad 2004-2007 on Airbnb loomisele eelnevad ning aastad 2008-2017 Airbnb loomisele järgnevad aastad. Valitud on sellised aastad, et näha millised on olnud turunäitajad enne Airbnb turule sisenemist ja millised on turunäitajad nüüd, kui Airbnb on turul tegutsenud mitmeid aastaid. Joonistel nähtavad andmed on saadud erinevate statistiliste näitajate analüüside tulemusel. Majutusettevõttes ööbinud isikute arv on saadud järgmiste indikaatorite kaudu:

1) asutuste arv- asutuste arv, kus ööbitud on, on saadud selle järgi, kui majutusettevõtte vastab kohaliku üksuse kui tootmisüksuse määratlusele. Majutusettevõtteks loetakse ettevõtet, kus on vähemalt 5 voodikohta, sõltumata sellest, kas turistide majutamine on ettevõttes põhi-või kõrvaltegevus. (Eurostat, 2019)

2) asutuses olevate ruumide arv- ruumide arv, kus ööbitud on, on saadud selle järgi, kui majutusettevõtte vastab kohaliku üksuse kui tootmisüksuse määratlusele. Majutusettevõtteks loetakse ettevõtet, kus on vähemalt 5 voodikohta. Sõltumata sellest, kas turistide majutamine on ettevõttes põhi-või kõrvaltegevus. Ruumide arv on number, mis ettevõttel on külaliste (ööbijate) majutamiseks tavaliselt olemas, välja arvatud ruumid, mida kasutavad ettevõtte töötajad. (Eurostat, 2019)

3) voodikohtade arv- voodikohtade arv ettevõttes või eluruumis määratakse nende isikute arvuga, kes võivad ööbida ettevõttes asutatud voodikohtades. Siia ei arvestata lisavoodeid, mis lisatakse kliendi soovil. Termin voodikoht rakendub üheinimese voodile ja kaheinimesevoodile. (Eurostat, 2019)

4) ööbitud ööde arv- üks öö veedetud majutusettevõttes on iga öö, kui külaline/turist (resident või mitte-resident) reaalselt veedab (magab või viibib) oma aja majutusettevõtte või mitte renditud majutuse juures. Saabumiseks loetakse seda, kui isik saabub majutusettevõtte juurde ja registreerib ennast sinna sisse. (Eurostat, 2019)

5) ööbinud residentide arv- residentiks loetakse isikut, kes on elanud enamiku aja viimasest aastast või 12 kuud selles riigis või isik kes on elanud riigis vähem, kui 12 kuud aga kavatab tagasi riiki tulla 12 kuu jooksul, et seal siis elama hakata. (Eurostat, 2019)

Kogu ööde arv arvutatakse tuhande elaniku kohta ruutkilomeetril. Elanike ööbimised ja mitteresidentide poolt veedetud ööde arv arvutatakse protsendina kogu ööbimisest. (Eurostat, 2019)

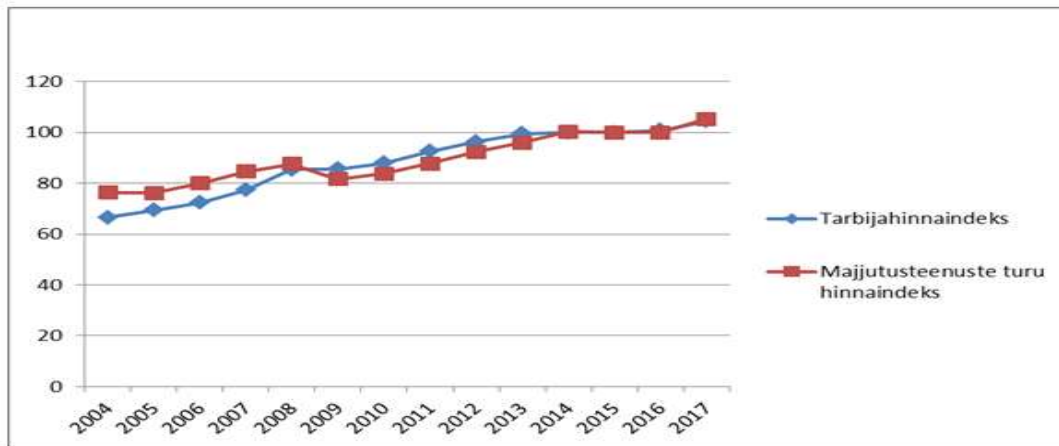
Kogu reise arv Eestisse on saadud järgmiste indikaatoritega:

1) kogu Eestisse tehtud reise arv- andmeteks on võetud kõik reisid, mis on tehtud residentide poolt, kelle vanus on 15 või enam ja reisi eesmärgid on isiklikud või äri eesmärgiga ning ööbitud on vähemalt üks öö. (Eurostat, 2019)

2) ööde arv- sihtkohas veedetud ööde hulka loetakse kõik ööd, kui turist on reaalset veetnud öö (maganud) või on ennast registreerinud majutustevõttes või eramajutusasutuses. (Eurostat, 2019)

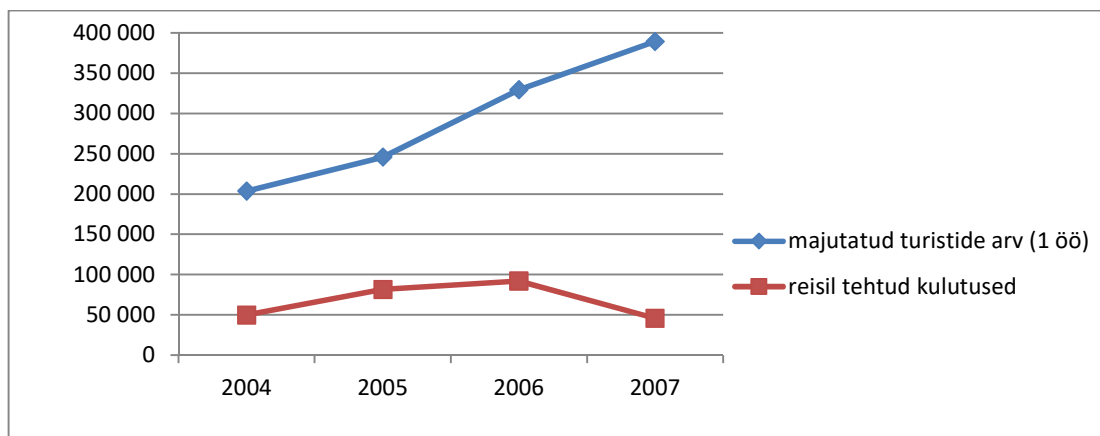
3) reisil tehtud kogukulu- turismireisi kogukuluks loetakse kogu tarbimine, mis on tehtud turisti või turisti hüvanguks sihtkohas. Kogukulu on saadud, kui on liidetud transport, majutus, söök ja jook restoranides, kohvikutes ning teised kulud. (Eurostat, 2019)

Tallinnas kasvab üüriturg suure kiirusega just tänu siseriiklikule migratsioonile, kuna pealinnas on palju töökohti. Kinnisvarabüroo Ober-Haus maakler Oliver Kulla on öelnud, et enamiku osa üürnikest moodustavad üliõpilased, teistest Eesti piirkondadest ning välismaalt tulnud töötajad. Lühiajaliselt üürivad kortereid kõige rohkem turistid. Ka Oliver Kulla märgib, et kuna pangahoiuste intressid on madalad ja üürikorteritele on nõudlust, siis viimaste aastate jooksul on üüriturule tulnud investorid, kes ostavad sadu kortereid eesmärgiga seda hilisemalt välja üürida. Oliver Kulla arvates sõltub üüriturg sellest, kui palju on konkreetset kohas töökohti ja õppeasutusi. Üüriturg on aktiivsem suvel ja siis on ka üürihinnad kõrgemad. (Investeeri, 2018) Vaadates kinnisvaraleheküljel kv.ee kuulutusi suvel ja talvel, siis hinnad on peaaegu, siis vastavalt kas poole suuremad või poole väiksemad. Kõige kõrgemad hinnad on Tallinnas ja seda aastaringselt. Kui näiteks Tallinnas üüritakse ühetoalist korterit välja umbes 400 euroga, siis Tartus on selleks hinnaks umbes 300 eurot. Kinnisvaralehel kv.ee saab lausa valikusse panna lühiajalise korteri üür. Tallinnas hinnad varieeruvad 15 eurost 80 euroni. Tartus varieeruvad hinnad vahemikus 35-50 euroni. (Kv.ee, 2019)



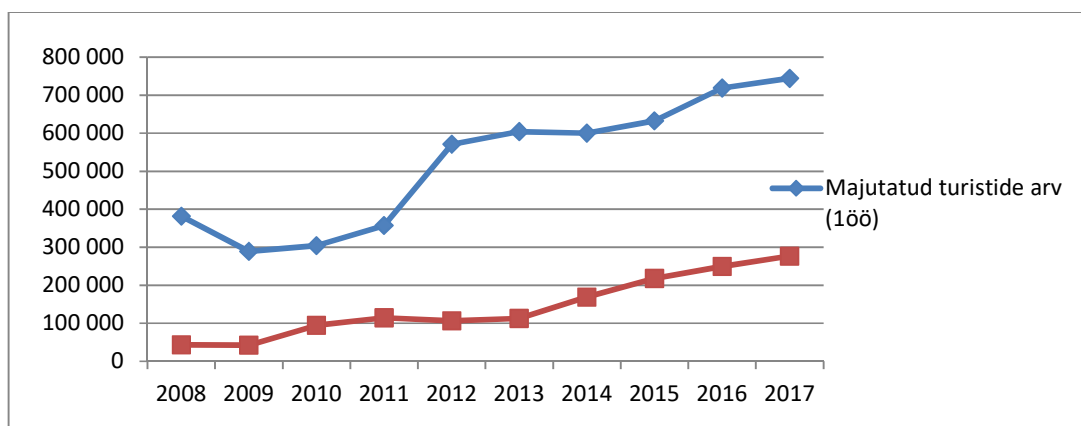
Joonis 1. Hinnaindeksi muutus aastatel 2004-2017 (Eurostat, 2019a; autori arvutused)

Jooniselt 1 on nähtav, et hinnaindeks on tõusnud iga aastaga. 2017 aastal oli hinnaindeks 104,48 ning majutusteenuste hinnaindeks 105,22. Nende kahe vahe on väga väike (0,74), mis näitab seda, et majutusteenuste turul hinnad on kasvavas trendis, aga mitte nii suures mahus, et see inimestele üle jõu käiks. Kinnisvara hinnad on kõige kõrgemal tasemel, kui nad kunagi olnud on. Kõrget hinda mõjutavad uusarendused, sest nende osakaal turul suureneb ja seega tõstavad uued ja kallid korterid üldist turuhinnaindeksit. Inimeste ostujõud on suurenenud ning see suurendab nõudlust uue kinnisvara järgi. Samas inimeste ostujõud on Eestis samuti kõige kõrgemal tasemel kui see kunagi olnud on ehk 33,144%. See näitab, et kuigi kinnisvara hinnad on tõusnud, on siiski nõudlus selle järgi ning kuna ostujõud on kõige kõrgem, kui see kunagi olnud on, siis on inimestel ka rahalisi vahendeid kinnisvara soetamiseks/üürimiseks. Tänapäeval soovitakse endale soetada või üürida pigem kortereid, mis on uued ehk nõudlus kaldub uusarenduste poole. Selline muster näitab seda, et tegelikult pole turul suuri muutusi olnud. Üürituru hinnad tõusevad normaalselt (3-4% aastas) ja lühiajaliselt väljaüritavad korterid pole suutnud hindu märgatavalt muuta.



Joonis 2. Ööbimiste arv Eesti majutusettevõtetes aastatel 2004-2007 (Eurostat, 2018b; autori arvutused)

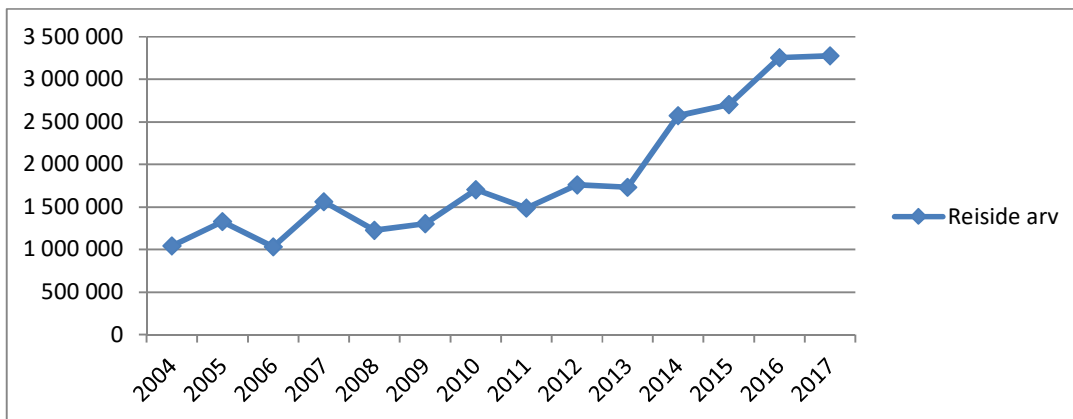
Jooniselt 2 nähtub, et reisil tehtud kulutuste summa on olnud pigem langevas trendis. Kõige väiksem kogukulu on tehtud aastal 2007, kus kulutuste summa oli kõigest 45,625 eurot. Samas, aga nähtub, et majutatud turistide arv on iga aastaga kasvanud. Vähene kulutuste tegemine reisisihtkohas võib nentida fakti, et inimestel pole olnud palju vaba raha käepärast reisil kulutamiseks ja võib eeldada, et selles võib mängib rolli kallis ööbimine sihtkohas. Kuid siiski olulist rolli mängib siin inimeste ostujõud. Kuna ostujõud oli väike, siis polnud inimestel palju rahalisi võimalusi reisil raha kulutada. 2004.aastal oli ostujõud 17,658 % ning aastaks 2007 oli see tõusnud juba 25,604%-ni.



Joonis 3. Ööbimiste arv Eesti majutusettevõtetes aastatel 2008-2017 (Eurostat, 2018c; autori arvutused)

Nagu jooniselt 3 nähtub, siis alates aastast 2008 on tõusnud reisil tehtud kulutuste summa. See võib kinnitada väidet, et kuna Airbnb hinnaklass on inimestele rohkem taskukohane,

siis jääb inimestele rohkem raha kätte. Ööbimise pealt kokku hoitud raha kulutatakse rohkem reisi sihtkohas. Aastal 2017 on Eesti ostujõud 33,144%, mis on kõrgem, kui see kunagi olnud on. Seega on inimestel rohkem rahalisi vahendeid, et teha kulutusi reisirõõl. Keskmiselt ööbitakse Eestis 18,447 ööd (residendid + mitteresidendid), millest 11086 veedavad residendid ja 7379 mitte residendid. Samuti annab selline trend mõista, et kindlasti mõjutab reisirõõl tehtud kulutuste summasid majanduse üldine hea seis.



Joonis 4. Reisirõõl arv aastatel 2004-2017 (Eurostat, 2019d; autori arvutused)

Airbnb sisenes Euroopa turule aastatel 2012, 2013. Jooniselt nähtub, et alates 2013.aastast on kasvanud reisirõõl arv Eestisse väga suurel määral. Kui aastal 2013 oli reisirõõl arv Eestisse 1,7 miljonit, siis aastal 2014 oli see arv juba 2,5 miljonit ning kuni tänase päevani on reisirõõl arv Eestisse kasvanud suurel määral. Eesti on kogu maailmaga võrreldes väga väike riik. Tegelikult siiani ei teata suurel määral, kus Eesti asub. Julgen väita, et kuna Eesti väljauuritav kinnisvara on üleval Airbnb lehel, siis kindlasti jääb see silma palju suuremale seltskonnale. Kindlasti soodustab Airbnb reisirõõl koguarvu suurenemist. Tänu ööpäevaringselt kättesaadavale internetühendusele on väga lihtne igal ajahetkel panna internetti üles üürikuulutus.

Ardi Johanson (2016, lk 17) toob enda bakalaureusetöös välja, et Tallinnas on tekkimas mõningate korteritüüpide hulgas ülepaakumine, eriti just uuemate kahetoaliste korterite osas. Tallinnas ehitatakse väga palju uusarendusi ning konkurents on suur. Samuti toob ta välja, et kui üüritulu deklareeritaks ametlikult, siis tõstaks see ka üürihinda. Tänapäevani üürihinnad, aga kõrgemaks läinud ei ole. Seda seetõttu, et Eestis on väga palju uusarendusi ja see tähendab konkurentsi ehitajate vahel, seega ei saa nemad hindu väga kõrgele tõsta. Nagu ka varasemalt välja tõin, siis hetkel on Eestis üüriturul olukord, kus korteri ostmisega

kaasnev igakuine laenu tagasimakse osa on väiksem, kui näiteks korterit üürides makstav summa.

Eesti üüriturgu stabiliseeriks üürimajad, mis mujal Euroopas on väga populaarsed ja ühtlustavad riigi üürituru poliitikat. 2019.aastal oleme olukorras, kus üürimajasid ehitavad erasektori ettevõtted. Riik ei pinguta endiselt selle nimel, et muuta Eesti üüriturgu stabiilsemaks. Üürimaja ongi ehitatud selle eesmärgiga, et rentida kortereid välja, aga nende rentimine on stabiilsem ning samuti ei pea muretsema, et omanik kortereid müüma hakkab või üürihinda tõstab. Kortereid on uued, aga üürihind on palju madalam, kui eraisiku poolt pakutav üüripind.

2012.aastal deklareeris üüritulo kokku 3673 inimest summas 7 778 901 eurot. 2013.aastal deklareeris üüritulo kokku 4018 inimest summas 9 102 001 eurot. 2014.aastal deklareeris üüritulo kokku 5,246 inimest summas 12,519,035 eurot. 2015.aastal deklareeris üüritulo kokku 5,691 inimest summas 15,433,309 eurot. 2016.aastal deklareeris üüritulo kokku 5,741 inimest summas 14,466,141 eurot. 2017.aastal deklareeris üüritulo kokku 6679 inimest summas 18,054,893 eurot. (Maksu- ja Tolliamet, 2019)

Kinnisvara24.ee ja teiste kinnisvaraportaalide andmetel on Eestis üüripindasid vähemalt 28 000 ja see arv ei sisalda lühiajalisi üüripindasid ega ka pindu, mille kuulutus avaldatakse veebisaidil facebook või tavaliselt-tuttavale pakkumised. Vaadates Maksu- ja Tolliameti poolt välja toodud andmetest, siis on hetkel üüripindade eest saadav tulu väga väike. Kõige rohkem deklareeritakse üüritulo Eesti suurlinnades, milleks on Tallinn, Tartu ja Pärnu. Need linnad on kõige atraktiivsemad töönimestele ja õpilastele, sest just nendes linnades asuvad ülikoolid ja ka töökohti on rohkem. Seega on loogiline, et ka üüriturul on väga aktiivne ja üha enam tekib kinnisvaraportaalidesse pakkumisi. Nagu andmetest nähtub, siis olukord üüriturul on iga aastaga muutunud aina paremaks. Deklaratsioone esitatakse aastatega aina rohkem. Suurt rolli mängib siin kindlasti asjaolu, et Maksu- ja Tolliamet on hakanud suuremat rõhku panema sellele, et inimesed deklareeriks tulu, kui nad on enda vara välja üürinud. Vabatahtlikult ei soovi keegi trahvi saada selle eest, et isik pole enda üüritulo deklareerinud. Praegu valitseb turul olukord, kus enamuses inimesi isegi ei tea, kas üürileandja deklareerib tulu. Igakuine üür makstakse sularahas ja kellelgi lisaküsimusi ei teki, sest selline on olnud praktika juba aastaid. Ka siin on kindlasti murekoht, et üürnik ise ei tunne suuremat huvi asjade käekäigu vastu. Kahjuks lasub siin aga suur risk, sest kui üürnik enda üürileandjale ütleb, et ta peaks enda üüritulo deklareerima, võib üürileandja

lihtsalt öelda, et soovib üürilepingu lõpetada, kuna kardab, et üürnik võib seda kuskil kajastada. Seega on taaskord eelises üürileandjad ning üürnikul pole selle vastu midagi teha. Me elame infotehnoloogia ajastul, kus info liigub väga kiiresti ning kui kuskil regulatsioonides on auk, siis parandatakse see kiirelt ja inimestel ei lasta seda enda kasuks ära kastada. Küll aga on üüriturul koht, kus tänaseni puuduvad konkreetsete meetmed, et kontrollida üürileandjaid. Kokkuvõttes on Eesti üüriturul nähtav reaalne probleem, sest inimesed deklareerivad enda üüritudu väga väikeses mahus. Maksu-ja Tolliandmete põhjal on üüritudu suurus 18 miljonit eurot, kuid Kinnisvara24 tehtud analüüs näitab, et realselt on üüritudu suurus vähemalt 106 miljonit eurot (Ärileht, 2018). See on probleemikoht, sest inimesed kes deklareerivad üüritudu on ebaausas seisus võrreldes nendega, kes üüritudu ei deklareeri.

Airdna andmetel on Tallinnas seisuga 30.03.2019 1950 aktiivset üürikodu välja rentida ja neist 98% on välja reklaamitud Airbnb.com lehel. 52% ehk 856 väljaüüritudat pinda on ühetoalised, 25% ehk 341 pinda on kahetoalised, 19% ehk 309 pinda on stuudiod. 84% ehk 1638 inimest üürib välja kogu enda kodu, 14% ehk 274 inimest üürib üksikut tuba ja 2% ehk 38 inimest üürib välja jagatud tuba. (Airdna, 2019)

Alates aastast 2016 on rendipindade arv suurenenud kvartalis 13%. Aastal 2016 esimeses kvartalis oli rendipindade arv 1073 ning 2018.aasta neljandas kvartalis oli rendipindade arv 2582. Kõige rohkem oli rendipindu 2018.aasta kolmandas kvartalis, kui pindade arv oli 2963. Kõige rohkem kasutatakse Airbnb teenuseid juulis, kus hõivatuse määr on 87% ning kõige madal on see jaanuaris, kui hõivatuse määr on 50%. Keskmise hõivatuse määr on aastas 57%. Hõivatuse määr on saadud nii, et broneeritud päevade arv on jagatud viimase kuu jooksul broneeringute jaoks vabade päevadega. Keskmise tulu päevas on 53 eurot. Kõige enam teenitakse päevas tulu juulis, kus keskmiselt saadakse 66 eurot päevas ning kõige madalam tulu teenitakse märtsis kui keskmiseks tuluks on 51 eurot päevas. Keskmiselt teenitakse ühes kuus Airbnb kaudu 655 eurot tulu. Kõige suurem tulu teenitakse juulis - keskmiselt 1300 eurot ning kõige madalam tulu teenitakse novembris - 620 eurot. Aastane nõudlus rendipindade järgi on 72%. See saadakse kui kombineeritakse aastane hõivatuse määr ja rendipindade kasvu tõus, nii saadakse suhteline arv, kui suur on nõudlus sellel turul. Miinimum ööbimise pikkus on 1 öö, aastas ööbib 45% külastajatest 1 öö. 37% ööbib 2 ööd, 9% 3 ööd. (Airdna, 2019)

Airdna andmetel on Tartus seisuga 30.03.2019 välja rentida 210 aktiivset üürikodu ja neist 100% on välja reklaamitud Airbnb.com lehel. 56% ehk 93 väljaüüritavat pinda on ühetoalised, 19% ehk 32 pinda on kahetoalised, 19% ehk 32 pinda on stuudiod. 80% ehk 167 inimest üürib välja kogu enda kodu, 19% ehk 39 inimest üürib üksikut tuba ja 2% ehk 4 inimest üürib välja jagatud tuba. (Airdna, 2019)

Alates aastast 2016 on rendipindade arv suurenenud kvartalis 22%. Aastal 2016 esimeses kvartalis oli rendipindade arv viis ning 2018.aasta neljandas kvartalis oli rendipindade arv 269. Kõige rohkem oli rendipindu 2018.aasta kolmandas kvartalis, kui pindade arv oli 347. Kõige rohkem kasutatakse Airbnb teenuseid augustis, kus hõivatuse määr on 70% ning kõige madalam on see novembris, kui hõivatuse määr on 44%. Keskmise hõivatuse määr aastast on 46%. Keskmise tulu päevas on 45 eurot. Kõige enam teenitakse päevas tulu juulis, kus keskmiselt teenitakse 49 eurot päevas ning kõige madalam tulu teenitakse septembris, milleks on 42 eurot. Keskmiselt teenitakse tulu Airbnb kaudu 381 eurot. Kõige suurem tulu teenitakse juulis - keskmiselt 748 eurot ning kõige madalam tulu teenitakse novembris - 357 eurot. Aastane nõudlus rendipindade järgi on 57%. Minimaalne ööbimise pikkus on üks öö, aastast ööbib 66% külastajatest rendipinnal ühe öö. 26% ööbib kaks ööd, 4% kolm ööd. (Airdna, 2019)

Airdna andmetel on Pärnus seisuga 30.03.2019 välja rentida 288 aktiivset üürikodu ja neist 98% on välja reklaamitud Airbnb.com lehel. 51% ehk 124 väljaüüritavat pinda on ühetoalised, 29% ehk 71 pinda on kahetoalised, 11% ehk 26 pinda on stuudiod. 85% ehk 244 inimest üürib välja kogu enda kodu, 15% ehk 43 inimest üürib üksikut tuba ja 0,3% ehk üks inimene üürib välja jagatud tuba. (Airdna, 2019)

Alates aastast 2016 on rendipindade arv suurenenud kvartalis 37%. Aastal 2016 esimeses kvartalis oli rendipindade arv üks ning 2018.aasta neljandas kvartalis oli rendipindade arv 381. Kõige rohkem oli rendipindu 2018.aasta kolmandas kvartalis, kui pindade arv oli 604. Kõige rohkem kasutatakse Airbnb teenuseid juulis, kus hõivatuse määr on 74% ning kõige madalam on see märtsis, kui hõivatuse määr on 16%. Keskmise hõivatuse määr aastast on 25%. Keskmise tulu päevas on 53 eurot. Kõige enam teenitakse tulu augustis, kus keskmiselt teenitakse 80 eurot päevas ning kõige madalam tulu teenitakse oktoobris, kui ühes päevas teenitakse keskmiselt 50 eurot. Keskmiselt teenitakse tulu Airbnb kaudu 267 eurot. Kõige suurem tulu teenitakse juulis - keskmiselt 1400 eurot ning kõige madalam tulu teenitakse novembris, milleks on 235 eurot. Aastane nõudlus rendipindade järgi on 30%.

Minimaalne ööbimise pikkus on üks öö, aastas ööbib 44% külastajatest ühe öö. 41% ööbib kaks ööd ja 11% kolm ööd. (Airdna, 2019)

Aastatel 2004-2017 on Eesti üüriturg suurel määral muutunud. Aastatega on kasvanud inimeste ostujõud ning tõusnud on ka palgatasemed. See võimaldab reisida palju rohkem ning kuna ööbimine on soodsamaks läinud tänu lühiajaliselt väljaüritavate korterite turule, jääb inimestel rohkem raha kätte pärast ööbimise broneerimist. Kuna inimestel on rohkem raha kulutamiseks, elavdab see ka kohalikku majandust. Eesti on muutunud atraktiivsemaks reisisihtkohaks. Kui aastal 2004 tehti Eestisse natukene rohkem kui miljon reisi 203 395 inimese poolt, siis aastal 2017 tehti Eestisse 3,3 miljonit reisi 744 400 inimese poolt. Tarbijahinnaindeks ja majutusteenuste turu hinnaindeks on tõusnud peaaegu et täpselt sama palju. Selline muster näitab seda, et tegelikult pole turul suuri muutusi olnud. Üürituru hinnad tõusevad normaalselt ja lühiajaliselt väljaüritavad korterid pole suutnud hindu märgatavalt muuta.

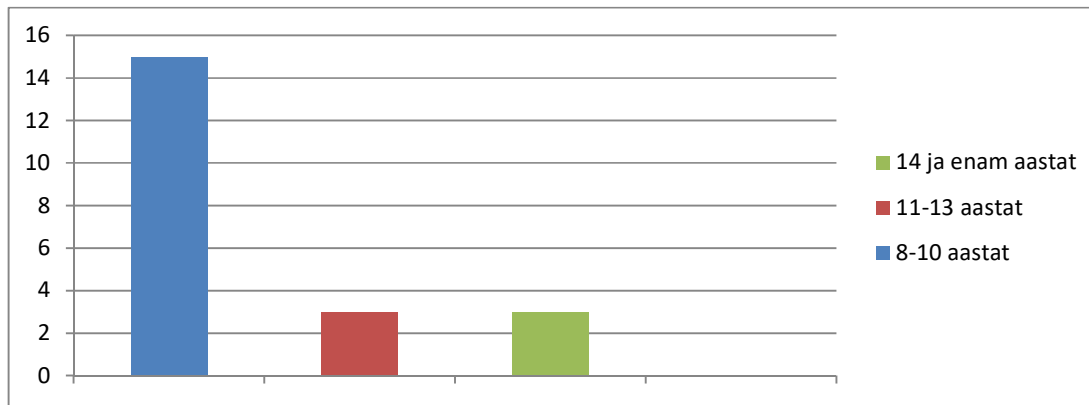
2.2. Majutusteenuste pakkujate hinnanguid lühiajaliselt väljaüritavate korterite mõju kohta

Eelmisest peatükist selgus, et majutusteenuste turul pole suuri muutusi toimunud. Tänu majanduse heale seisule on suurenenud ka inimeste maksejõukus, mis aitab kaasa sellele, et inimestel on rohkem vabu vahendeid reisimiseks. Airbnb on muutnud ööbimise inimestele taskukohasemaks, mistõttu võib esineda olukordi, kus hotellis ööbimisele eelistatakse Airbnb teenuseid. Lõputöö teooria osas räägiti, et lühiajaliselt väljaüritavad korterid on hakanud mõjutama hotellide tegevust. Selleks, et teada saada, kas Eesti majutustevõtted tunnetavad turul muutusi ning kas lühiajaliselt väljaüritavatel korteritel on nende tegevusele mõju. Informatsiooni kogumiseks saamiseks saatsin küsimustiku 40 hotelli omanikule.

Andmete kogumiseks kasutati kvantitatiivset meetodit. Autor viis läbi internetipõhise küsitluse, mille eesmärgiks oli uurida hotelli omanike arvamust majutusteenuste turu olukorra kohta.

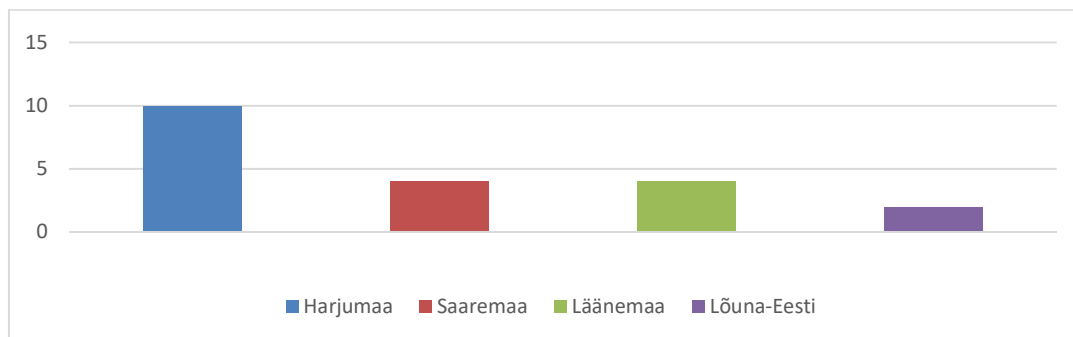
Uuringu üldkogumi moodustasid 36 Eesti tärnihotelli, mis asuvad üle Eesti. Tärnihotellide nimekiri leiti Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu kodulehelt. Tärnihotellideks on 5 tärne

Superior, 5 täрни, 4 täрни Superior, 4 täрни, 3 täрни Superior ja 3 täрни Superior. Superior tähendab, et tegu on kõrgema tasemega luksushotell. (EHRL, 2019) Küsitlus viidi läbi internetipõhises keskkonnas Google Forms (tarkvra, kus on võimalik luua küsitlusi ja neid analüüsida). Ankeedi koostamiseks kasutati informatsiooni, mida on käsitletud lõputöös. Ankeet koosneb 12 küsimusest. Küsimustik sisaldas üldisi kui ka sisulisi küsimusi. Küsitlusest võtsid osa ettevõtted üle Eesti. Ankeetküsitluse link edastati ettevõtete omanikele e-maili teel. Küsitlusest võttis osa 21 ettevõtet. Küsitlusest osa võtnud ettevõtete tegutsemisaastad jäid vahemikku 8-14 ja enam.



Joonis 5. Turul tegutsevate ettevõtete vanused (autori koostatud)

Küsimustik saadeti ettevõtetele üle Eesti, et teada saada kas piirkonniti võib mõju hotellitegevusele erineda. Uuringust võtsid osa Läänemaa, Lõuna-Eesti, Harjumaa ja Saaremaa ettevõtted.



Joonis 6. Vastanud ettevõtete regioonid (autori koostatud)

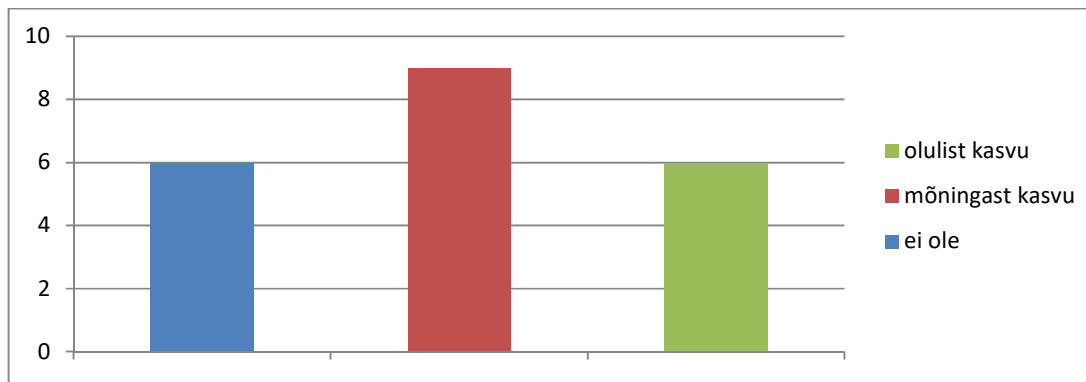
Tehtud uuring koosnes kahest osast. Küsitluses oli kokku 3 küsimust, mis avasid vähesel määral ettevõtete tausta (kaua turul olnud on, kas on teadmised veebiplatvormidest, millises regioonis ettevõtte asub). Teine osa keskendus sellele, kas hotellid on tunnetanud muutusi

turul või pidanud seoses lühiajaliselt väljaüritavate korterite turule tulekuga pidanud sisse viima muudatusi enda tegevuses. Uuringuks kasutatud küsimustik on ära toodud lisas 1.

Kõigepealt, et saaks ülevaate inimeste teadlikkusest, oli vajalik teada saada, kas inimesed on üldse kuulnud sellistest ettevõtetest nagu Airbnb ja booking.com. Nende kahe ettevõtte vahe on see, et Airbnb on interneti põhine turg, mis ühendab inimesi, kes soovivad oma kodu rentida, inimestega, kes otsivad majutust mingis piirkonnas. Booking.com on reisihindade koondaja ja reise otsingumootor, kus saab esitada reservatsioone. (Booking.com, 2019) Airbnb-l on mõju üüriturule, kuid booking.com-il otsesed mõjud turule puuduvad. Kõik vastanutest on teadlikud nendest kahest ettevõttest.

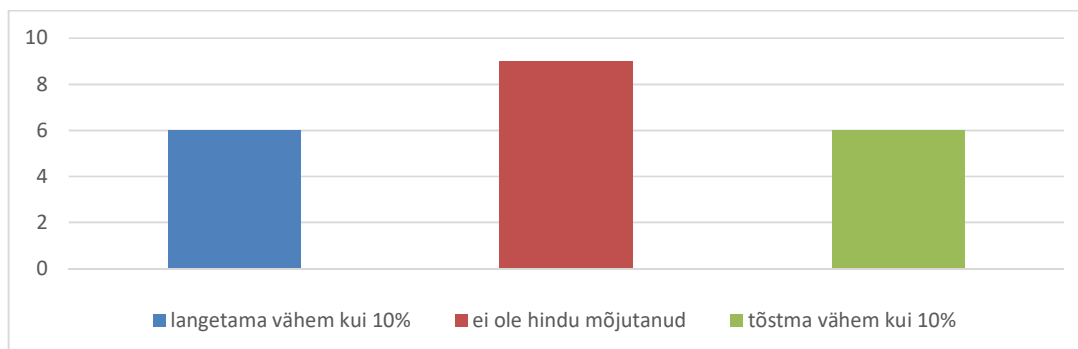
Järgmiseks oli soov teada, kui kaua ettevõtted turul on tegutsenud. Kuna Airbnb on olnud turul 2019.aasta seisuga 11 aastat, siis oli soov näha kas, mõju tunnetavad rohkem ettevõtted kes on turul olnud sama kaua või kauem, kui 11 aastat või on suurem mõju olnud ettevõtetel, kes on turul tegutsenud vähem aega. Ligikaudu 71% vastanutest on tegutsenud turul 14 ja enam aastat, ligikaudu 14% on tegutsenud 11-13 aastat ning ligikaudu 14% 8-10 aastat.

Kuna üks peamisi mõju näitajaid turul on klientide arvu muutus, siis uuringuga taheti teada, kas ettevõtted on täheldanud klientide arvu muutust. Kõik vastanutest märkisid, et klientide arv on aastate jooksul kasvanud (vt joonist 7). Varasemalt teoorias välja toodu, et hotelli omanikud on täheldanud klientide arvu langust, sest Airbnb pakub soodsamaid hindu klientidele ei kehti Eesti turul (vt lk 11-12). Kliendid eelistavad odavamalt hinda ning seega eelistavad nad kasutada Airbnb teenuseid. Eesti majutusteenuste turul puudub olukord, kus hotellid tunnetaksid klientide arvu vähenemist, sest kasutatakse rohkem lühiajaliselt väljaüritavate korterite teenuseid. Eestis pole nõudlus kaldunud lühiajaliselt väljaüritavate korterite poole, sest, kui broneeritakse ööbimine hotelli, siis soovitakse kasutada ka spaa teenuseid. Turistid ei näe hotelle ainult ööbimiskohtadena vaid argielust pääsemise võimalusena ning samuti soovitakse lõõgastuda ehk kasutatakse veekeskust, saunasid, võetakse massaaže ning veel palju erinevaid protseduure, mida vastav hotell pakkuda suudab.



Joonis 7. Ettevõtete hinnang klientide arvu kasvule/langusele (autori koostatud)

Küsimusele, et kas lühiajaliste korterite turu aktiveerumise tulemusel olete pidanud konkurentsivõimeks hotelli tubade hindu tõstma või langetama, selgus, et ainult 2 vastanut on pidanud hindu langetama vähem kui 10%. Ülejäänud vastanutest vastasid, et ei ole hindu mõjutanud ning ühel juhul on hindu tõstetud (vt joonis 8). Teoorias toodi välja olukord, kus Ameerika Ühendriikides, Texase osariigis on lühiajaliselt väljaüritavad korterid võimelised hooajaliselt langetama hotellitubade hindu (vt lk 11). Taaskord saab öelda, et Eesti turul ei esine olukorda, kus hotellid peaks hindu reguleerima Airbnb edukuse tõttu. Võib ka öelda, et kuna inimeste ostujõud on kasvanud, siis on turistidel rohkem võimalusi, et nautida hotellide poolt pakutavaid hüvesid.

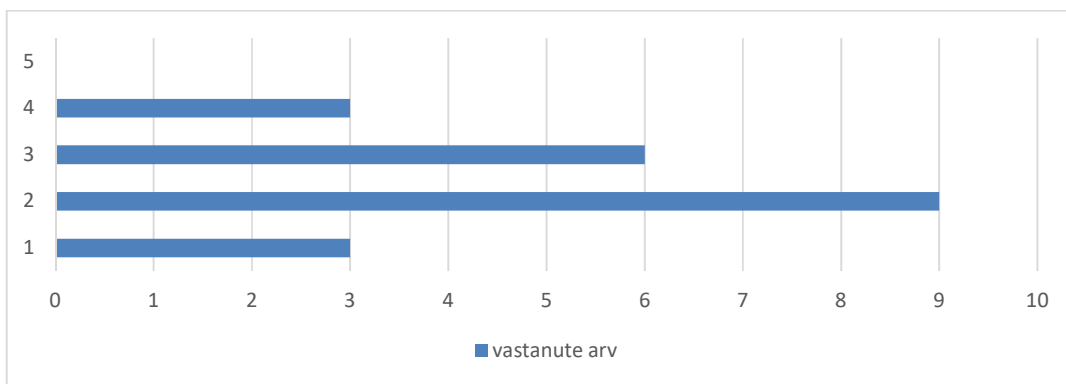


Joonis 8. Ettevõtete hinnang lühiajaliste korterite turu aktiveerumisele (autori koostatud)

Peamised, kes hotellides peatuvad on välismaa turistid ja teisel kohal on ärikliendid. Teoorias väljatoodud fakt, et suuremas osas kasutavad tänapäeval hotelli teenuseid ärikliendid, ei pea Eesti majutusteenuste turul paika. Teoorias räägiti, et hotelliteenuseid kasutavad ärikliendid, sest nende reis kompenseeritakse ning nad ei jälgi nii rangelt eelarvet, kui näiteks keskklassi turist. (vt. lk 11) Uuringust tuli välja, et Eesti reisides

eelistavad turistid kasutada hotelliteenuseid, mitte Airbnb kaudu pakutavaid üüripindasid. Hotellid pakuvad turistidele rohkem hüvesid ning samuti toodi välja, et tihti on hotellides ka spaa osad, mida inimesed hindavad ja kasutavad.

Saamaks teada, kas ettevõtted tunnetavad mingilgi määral mõju enda tegevusele lühiajaliselt väljaüritavate korterite tegevuse tõttu hinnati mõju hotellidele viie palli skaalal. Viie palli skaalal tähendasid suurusjärgud järgmist: 1-olematu, 2-vähesel määral, 3-keskmiselt, 4-oluliselt, 5-suurel määral. Mõju suurust hinnati keskmiselt suurusjärguga kaks (vt joonist 9). See tähendab, et kuigi nad pole pidanud erilisi meetmeid kasutusele võtma seoses nende turule tulekuga, on siiski tunnetatav väikene mõju.



Joonis 9. Ettevõtete hinnang lühiajaliselt väljaüritavate korterite mõju hotellide tegevusele (autori koostatud)

Suurem osa vastanutest nentis, et toa rentimise pikkused on muutunud aastatel 2015-2018 lühemaks. Siin tekib väike vastuolu teoorias väljatooduga. Teoorias räägiti sellest, et kuna inimeste ostujõud on suurem, kui kunagi varem ning kuna ööbimine reisisihtkohas on muutunud soodsamaks, siis peatuvad turistid sihtkohas kauem. Eesti turul sellist olukorda hetkel ei tunnetata. Hetkel nähtub uuringust, et inimesed broneerivad hotellitube lühemaks perioodiks.

Uuriti ka, kas ettevõtted on tunnetanud, et Airbnb-/lühiajaliselt väljaüritavate korterite puhul tehakse erisoodustusi (näiteks ei pea täitma kõiki ohutusnõudeid, ei pea täitma hügieeninõudeid jne) või erandeid (vt lk 13). Nagu ka varasemalt teooria osas väljatoodu, arvavad ettevõtete omanikud, et lühiajaliselt väljaüritavate korterite puhul ei pruugita täita majutusasutusele seaduses esitatavaid nõudeid, ei kontrollita (perioodiliselt) sanitaartehtnilisi nõudeid ja tervisekaitse poolt, võivad optimeerida makse, ei maksa käibemaksu ja tööjõumakse. Üks vastanutest nentis, et loodab, et Eesti riigi

kontrollmehhanismid paranevad ning paari aasta perspektiivis sellised konkurentsieelised kaovad. Kahjuks hetkel valitseb turul olukord, kus pole suudetud välja mõelda tõhusat viisi, kuidas sellise ebaausa konkurentsiga võidelda. Eesti on väike riik ja väike on ka üüriturg. Eesti turu suurust arvestades, on loogiline, et Eesti turul tunnetavad hetkel vaid üksikud ettevõtted Airbnb mõju. Mõju tunnetavad väiksemad ettevõtted, kellel pole suuri eelarveid, et turu muutustega kaasa minna. Kahjuks panevad seaduse augukohad ja valdkonna vähene reguleerimine eelisesse Airbnb. Pikemas perspektiivis võib see olukord muutuda ning ilmselt alles siis tekib sellest suurem poleemika ja hakatakse rakendama meetmeid Airbnb vastu või vähemalt proovitakse kuidagi olukorda muuta.

Küsitluse üheks eesmärgiks oli teada saada, kas hotellid kasutavad ka ise Airbnb või booking.com teenuseid. Kõik vastanutest on kasutanud booking.com teenuseid. Booking.com on nende jaoks partner ja kuna tegu on suurima internetikanaliga, siis on seal kõige efektiivsem enda hotelli reklaamida ja see laiendab kättesaadavust kõigi inimeste jaoks. See on nende jaoks odav ja lihtne reklaam. Selline tegutsemisviis näitab, et ettevõtete omanikud on osalised jagamismajanduses. See on lihtne ja väga väike kuluallikas. Airbnb-d ja booking.com-i ei saa omavahel võrrelda, sest üks mõjutab otseselt üüriturgu ja teine on lihtsalt veebiplatvorm, mille vahendusel saavad hotellid ennast reklaamida, ilma, et sellega kaasneks mingid tagajärjed. Küsimusega loodeti teada saada, kas ettevõtted reklaamivad ennast passiivselt või aktiivselt. Kuna kõik vastanud kasutavad aktiivselt booking.com teenuseid, siis on neil huvi olla turu osalised.

Uurides, kas ettevõtted oskavad välja tuua konkreetseid mõjusid, mida lühiajaliselt väljaüüritavad korterid neile avaldavad, vastas 99%, et nad pole ühtegi mõju tunnetanud. Vaid üks vastanust nentis, et tarbijad suunduvad osaliselt Airbnb teenuste kasutamise poole. Varasemalt teoorias toodi välja, et Ameerika Ühendriikides on Airbnbl otsene mõju hotellide tegevustesse nagu näiteks kulude kärpimisse, hotellitoa sisustuse muutmisesse jne (vt lk 10-11). Eesti kohta taaskord ei kehti see väide. Vastanud tõid välja, et sellise olukorra vältimiseks peavad hotellid pöörama rohkem tähelepanu lisaväärtuse pakkumisele ja samuti teenuse kvaliteedile.

Küsimusele kas lühiajaliselt väljaüüritavad korterid on konkurentsi suurendanud vastati eitavalt. Peaaegu kõik vastanutest tõid välja, et kuna enamused hotellid Eestis pakuvad ka spaamõnuseid, siis ei saa võrrelda lühiajaliselt väljaüüritavaid kortereid ning hotelle. Veel toodi välja, et kuna jagamismajanduse kasvuga on oluliselt suurenenud ka majutusteenuste

pakkujate arv, siis kindlasti on suurenenud mingil määral konkurents, aga selles ei nähta probleemi, sest kui hotellid ise suudavad pakkuda paremat teenust, siis otsustab klient nende kasuks.

Vastajad pidid avaldama arvamust, kas nende arust on reaalselt võimalik tulevikus olukord, kus lühiajaliselt väljaüritavad korterid asendavad turul hotellid. 100% vastanutest olid arvamusel, et hotellid säilitavad enda positsiooni. Teoorias käsitleti teemat, kuidas modernsed hotellid peavad suutma pakkuda enda klientidele silmapaistvaid värve, harmooniat, innovatsiooni, austust inimeste ja keskkonna vastu ning kõige tähtsama punktina peavad nad suutma pakkuda inimestele tunnet, et nad on kodus ning kuna inimestel on pidev vajadus millegi innovaatilise järgi, siis on pidanud hotellid parandama nende poolt pakutavate toodete ja teenuste kvaliteeti (vt lk 11). Hetkel, aga ei saa veel rääkida Eesti turul sellest, et inimeste eelistus hotellidelt kaldunud lühiajaliselt väljaüritavate korterite poole, mis tähendab, et hotellid ei tunne ennast ohustatult ning on kindlad, et domineerivad majutusteenuste turul.

Analüüsi tulemustest saab välja tuua üldistused, et hotelli omanikud on teadlikud lühiajaliselt väljaüritavate korterite tegevusest, sest 100% vastanutest teadis, mis on Airbnb. 71% vastanutest on tegutsenud turul 14 ja enam aastat ning selgus, et nemad ei tunneta, et Airbnb-l oleks neile mingeid mõjutusi. Mõjutusi tunnetasid ettevõtted, mis on turul tegutsenud lühemat aega. Selgus, et klientide arv ettevõtetes on olnud kasvutrendis ning hindu pole pidanud ettevõtted konkurentsisis püsimiseks langetama, vaid hinnad on jäänud samaks või tõstetud vähem kui 10%. Hindu langetati vaid ühel juhul ja seda vähem kui 10%. Siiski hinnati lühiajaliselt väljaüritavate korterite mõju hotellidele 5-palli skaalal suurusjärguga kaks. See tähendab, et kuigi nad pole pidanud erilisi meetmeid kasutusele võtma seoses nende turule tulekuga, on siiski tunnetatav väikene mõju.

Ettevõtete omanikud arvasid, et Airbnb saab võrreldes hotellidega eeliseid, kuid mitte oluliselt. Toodi välja, et nad ei pruugi täita seaduses kehtestatud nõudeid ning et on kaheldav korrektne maksulaekumine. 100% vastanutest kasutab booking.com teenuseid, sest nende jaoks on see hea ja laia haardega reklaam ilma suuri kulutusi tegemata. Hotellide omanikud ei tunneta, et lühiajaliselt väljaüritavatel korteritel oleks mõju hotelliturule, sest nähakse, et Eestis ei saa neid samastada. Hotellid pakuvad ka spaa teenuseid ning üldiselt, kui inimesed broneerivad hotellitoa, siis kasutatakse ka spaahüvesid. Airbnb kaudu pakutavad peatumiskohad täidavadki üldjoones ainult ööbimis- ja söömiskoha funktsiooni.

KOKKUVÕTE

Viimastel aastatel on üha rohkem kõneainet pakkuvaks teemaks Airbnb, mida teisisõnu võib kutsuda lühiajaliselt väljaüritavateks korteriteks. See on saanud suure menu osaliseks just tänu jagamismajandusele. Jagamismajandus on tänapäeva majandusmudel, mis viib tarbija ja tarnija kokku kiirelt internetiplatvormil. Kuna tegu on internetiplatvormil põhineva majandusega, siis areneb see kiirelt ja seadused ei suuda sama kiirel nende muudatustega kaasas käia. Teisalt on üle kogu maailma hakanud Airbnb laialdane menu häirima tavalist majutusteenuste turgu, sest Airbnb kaudu saavad väljaürijad suurt eelist.

Teema on aktuaalne, sest see on üha enam leviv majutusviis ja aina rohkem inimesi valib lisatulu saamiseks variandi, kus enda vara üüritakse lühiajaliselt välja. Sellega aga on kaasnenud mitmeid probleeme. Näiteks jääb riigil väga suur osa maksutulu saamata ning samuti häirib see majutusteenuste turgu, kus tuleb pidevalt teha muutusi just lühiajaliselt väljaüritavate korterite edukuse pärast. Valdkonna reguleerimiseks allkirjastati 2018.aasta lõpus Eesti Maksu-ja Tolliameti ning majutusteenuste vahendaja Airbnb vahel kokkulepe, mille kohaselt Airbnb edastab kõikide isikute info, kes üürivad nende platvormi kaudu enda vara välja, Maksu-ja Tolliametile.

Uurimisprobleem seisneb selles, et Eestis pole hetkel võimalik kontrollida, kas isikud, kes lühiajaliselt enda vara välja üürivad, maksavad ka makse riigile osutatavate teenuste pealt. Inimestel pole soovi üürituru deklareerida, sest nii jääb tulu summa väiksemaks ning samuti tekitab selline käitumisviis ebaausat konkurentsi nii hotellide turul kui ka üüriturul. Seoses sellise turu kasvuga on oluline mõista, kas sellel on mõju üüriturule, kui inimesed enda vara lühiajaliselt välja üürivad.

Lõputöö eesmärgiks oli välja selgitada kas lühiajaliselt väljaüritavatel korteritel on mõju majutusteenuste üüriturule Eestis.

Esimene uurimisülesanne oli anda ülevaade teoreetiliste allikate analüüsi käigus ülevaade üürituru olemusest. Kõigepealt selgitati, mis on jagamismajandus. Esimese peatüki esimeses alapeatükis selgus, et jagamismajandus on modernse ühiskonna üks osa ja selle ühiskonnaga käib kaasas ka pidev innovatsiooni otsimine. Inimeste jaoks on oluline teenuste kiire kättesaadavus ja seejuures peab pakutav teenus olema inimeste jaoks innovatiivne ja põnev. Kuna Airbnb rahuldab mõlemaid nõudmisi - kiirelt kättesaadav ja

innovatiivne, siis on tegu väga eduka ettevõttega. Ettevõtted on hakanud viimasel ajal tunnetama, et Airbnb-l on väga suur mõju hotelli- ja üüriturule. Inimesed on hakanud eelistama lühiajaliselt väljaüritavaid kortereid hotellidele. Teises alapeatükis räägiti lühiajaliselt väljaüritavate korteritega seotud mõjudest ja regulatsioonidest. Inimesi motiveerib Airbnb teenuseid kasutama iga kodu unikaalsus ning samuti palju odavam hind. Kuna üha enam inimesi üürib enda vara lühiajaliselt välja, siis võib see viia gentrifikatsioonini, mis tähendab seda, et elukohtade arv kohalikele elanikele väheneb ja võib toimuda ümberasumine. Positiivse külje pealt ajendab selline majandus turiste viibima pikemalt sihtkohas, sest ööbimine pole nii kallis ning neil on võimalus teha ka rohkem kulutusi sihtkohas, mis omakorda elavdab riigi majandust. Kuna jagamismajandus areneb kiiremini kui seadused, siis on eelises läbi Airbnb keskkonna väljaüritav kinnisvara. Läbi Airbnb on võimalik eemale hoiduda maksude maksmisest, sest pole kohustust ennast registreerida kuskile, mis annaks märku, et inimene saab lisatulu korteri väljaüürimisest. Varasemalt pole riik suurt tähelepanu üüriturule pööranud, kuid see olukord on muutumas, sest iga aasta jääb riigil väljaüüritud korterite pealt saamata väga suur summa maksutulu.

Teine uurimisülesanne oli anda ülevaade Eesti majutusteenuste turu muutusest perioodil 2004-2017. Aastatel 2004-2017 on Eesti üüriturg muutunud suurel määral. Aastatega on kasvanud inimeste ostujõud ning on tõusnud palgatasemed. See võimaldab reisida palju rohkem ning kuna ööbimine on soodsamaks läinud tänu lühiajaliselt väljaüritavate korterite turule, jääb inimestel rohkem raha kätte pärast ööbimise broneerimist. Kuna inimestel on rohkem raha kulutamiseks, elavdab see ka kohalikku majandust. Eesti on muutunud atraktiivsemaks reisisihtkohaks. Kui aastal 2004 tehti Eestisse natukene rohkem kui miljon reisi 203 395 inimese poolt, siis aastal 2017 tehti Eestisse 3,3 miljonit reisi 744 400 inimese poolt. Tarbijahinnaindeks ja majutusteenuste turu hinnaindeks on tõusnud peaaegu et täpselt sama palju. Selline muster näitab seda, et tegelikult pole turul suuri muutusi olnud. Üürituru hinnad tõusevad normaalselt (3-4% aastas) ja lühiajaliselt väljaüritavad korterid pole suutnud hindu märgatavalt muuta.

Kolmas uurimisülesanne oli analüüsida majutusteenuste pakkujate hinnanguid lühiajaliselt väljaüritavate korterite mõju kohta. Majutusteenuste omanikelt saadud vastuste põhjal võib väita, et lühiajaliselt väljaüritavad korterid ei oma mingit mõju majutusteenuste turule. Seda kinnitab ka majutusteenuste turule tehtud analüüs. Analüüsist selgus, et majutusteenuste turu hinnaindeks tõuseb tarbijahinnaindeksist vaid väga väikese protsendi erinevusega. See näitab ka statistiliselt, et reaalselt pole turul toimumas midagi, mis

mõjutaks turgu selliselt, et tuleks muuta hindu. Praegu valitseb turul pigem olukord, kus inimesed kehtestavad hindu vabalt enda soovide järgi.

Uuringust selgus, et hotelli omanikud ei tunneta olulist mõju turule. Toodi välja, et nad on täheldanud nende turule sisenemist, kuid ettevõtete omanikud pole pidanud viima sisse suuri muudatusi. Hotellid tegutsevad edasi samamoodi ning ei arva, et lühiajaliselt väljaüritavad korterid suudaks neid ohustada. Eestis pakuvad hotellid palju erinevaid funktsioone ning neid ei nähta ainult ööbimiskohana. Nõudlus hotellitubade järgi pole kuskile kadunud ning ei kao ka tulevikus. Lühiajaliselt väljaüritavate korterite mõju majutusteenuste turule on olemas, küll mitte suur, kuid isegi see tähendab, et on oluline lühiajalise üürimisega seotud maksustamise probleemid lahendada, et tagada õiglane ning neutraalne ettevõtluskeskkond ning samuti suurendaks probleemide lahendamise tulu laekumist riigieelarvesse. Edaspidi võiks uurida konkreetselt mõjusid ja võtta suurem valim. Samuti tuleks küsitluse kaasata motellide ja hostelite omanikud, et saaks võrrelda kas äkki lisavõimalusteta hotellid tunnetavad mõju rohkem.

SUMMARY

The problem of this thesis is that it is not possible to check in Estonia at the moment whether the persons who provides such accommodation also pays taxes on services provided to the state. People have no desire to declare their rental income and therefore the state has largely declined on tax revenue and creates unfair competition for hotels and the rental market. Due to the growth of such a market, it is important to understand the logic and effects of this market and to respond to the research problem of the impact on the rental market if people rent out their own premises in the short term.

The aim of the thesis is to find out whether short-term rented apartments have an impact on the market of accommodation services. In order to achieve the goal of the work, three research tasks were set up to achieve the qualitative research method.

The theoretical part of the thesis gave an overview of the problems related to the rental market in general and short term rented apartments. In the analysis, it was determined whether short-term rented apartments have an impact on the rental market of accommodation services and The Estonian accommodation services market was analyzed through statistical indicators.

The result on this thesis is that the hotel owners did not feel a significant impact on the market. It was pointed out that they have seen their entry into the market, but business owners have not had to introduce major changes. The impact of short-term rentals on the accommodation services market exists, though it is not noticeable, but even this means that it is important to solve short-term renting problems in order to ensure a fair and neutral business environment, as well as to increase revenue collection in the state budget. In Estonia, the hotels offer many different functions and are not only seen as a place to stay. Demand for hotel rooms has not disappeared and will not disappear in the future. Likewise, the theory and the study give a reason to believe that if the impact on hotels without additional facilities, such as hostels and motels, were studied, the impact on the market would be more significant.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

Airbnb, 2018. What are Airbnb's basic requirements for hosts?. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.airbnb.com/help/article/576/what-are-airbnb-s-basic-requirements-for-hosts> [Kasutatud 01. 12. 2018].

Airbnb, 2018. What are the requirements to book on Airbnb?. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.airbnb.com/help/article/1170/what-are-the-requirements-to-book-on-airbnb> [Kasutatud 01. 12. 2018].

Airdna, 2019. Pärnu. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ee/default/parnu/overview> [Kasutatud 23. 03. 2019].

Airdna, 2019. Tallinn. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ee/default/tallinn/overview> [Kasutatud 23. 03. 2019].

Airdna, 2019. Tartu. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/ee/default/tartu/overview> [Kasutatud 23. 03. 2019].

Ayoub, K., Breuille, M.-L., Grivault, C. & Gallo, J.-L., 2019. Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. *International Science Review*, 29(1), pp. 1–29.

Booking.com, 2019. About Booking.com. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.booking.com/content/about.en-gb.html?aid=397594;label=gog235jc-1BCAEoggI46AdIM1gDaEKIAQGYAQm4ARfIAQzYAQHoAQGIAGoAgO4Avm8veYFwAIB;sid=24a57839b0c840877dc1d1cdb52bc639> [Kasutatud 29.03. 2018].

Cameron, H., 2018. The History of Hotel & Restaurant Management. USA today, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://traveltips.usatoday.com/history-hotel-restaurant-management-54946.html> [Kasutatud 17.01.2019].

Cusumano, M.-A., 2018. The Sharing Economy Meets Reality: Assessing the uncertainties of the business models driving the sharing economy. *Communications of the ACM*, 61(1), pp. 26-28.

Dodu, S.-P., Patrichi, I.-C., 2014. Bucharest hotel market in the European context. *USV Annals of Economics & Public Administration*, 14(2), pp. 48-57.

Eesti Hotellide ja Restoranide Liit, 2019. Tärnisüsteem, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://ehrl.ee/jarkude-taotlemise-kord/> [Kasutatud 17.04.2019].

Eurostat, 2019. Expenditure on tourism trips. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/tourism/data/database> [Kasutatud 23.03.2019].

Eurostat, 2019. Number of trips. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/tourism/data/database> [Kasutatud 23.03.2019].

- Eurostat, 2019. Number of tourism trips. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/tourism/data/database> [Kasutatud 23.03.2019].
- Eurostat, 2019. Purchasing power parties. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/data/database> [Kasutatud 23.03.2019].
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L & Havitz, M., 2017. Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research*, 57(3), pp. 342-359.
- Gunter, U., Önder, I., 2018. Determinants of Airbnb demand in Vienna and their implications for the traditional accommodation industry. *Tourism Economics*, 24(3), pp. 270-293.
- Investopedia, 2017. Sharing Economy. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.investopedia.com/terms/s/sharing-economy.asp> [Kasutatud 07. 01. 2019].
- Investeeri, 2018. Kasvav üüritur. *Investeeri*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://fp.lhv.ee/news/5320518?locale=et> [Kasutatud 12.03.2019].
- Johanson, A., 2016. Üüritud maksustamisest ja deklareerimisest Eestis. Bakalaureusetöö. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.
- Kaing, M. (2007). Kinnisvara alused. Tartu: Atlex.
- Kaing, M. (2011). Kinnisvara alused. Tartu: Atlex.
- Kuhlbach, H., Priske, P., Lauren, A. (2002). Kinnisvaraõpik: Kinnisvaraturu regulatsioon peale Võlaõigusseaduse jõustumist. Tallinn: Agitaator.
- Kv.ee, 2019. Lühiajaline korterite üür. [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.kv.ee/?act=search.simple&last_deal_type=2&company_id=&page=1&order_by=ob&page_size=50&deal_type=2&dt_select=2&county=0&search_type=old&parish=&rooms_min=&rooms_max=&price_min=&price_max=&nr_of_people=&area_min=&area_max=&floor_min=&floor_max=&energy_certs=&keyword=1%C3%BChiajaline [Kasutatud 19.04.2019].
- Laurmaa, H., 2018. Möödunud aasta oli turismis rekordiline. Statistikaamet, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.stat.ee/artikkel-2018-06-11-moodunud-aasta-oli-turismis-rekordiline> [Kasutatud 19.02.2019].
- Maksu-ja Tolliamet, 2017. *Maksu-ja Tolliameti arengukava 2017-2020*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.emta.ee/sites/default/files/kontaktid-ja-ametist/ameti-struktuur-ulesanded-strateegia/strateegia/20170608_mta_strateegiadokument_2017-2020.pdf [Kasutatud 24.01.2019].
- Maksu-ja Tolliamet, 2013. 2012.aasta tuludeklaratsiooni vorm A kokkuvõte. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/kontaktid-ja-ametist/uudised-pressiinfo/pressimaterjalid> [Kasutatud 26. 03. 2019].

- Maksu-ja Tolliamet, 2014. 2013.aasta tuludeklaratsiooni vorm A kokkuvõte. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/kontaktid-ja-ametist/uudised-pressiinfo/pressimaterjalid> [Kasutatud 26. 03. 2019].
- Maksu-ja Tolliamet, 2015. 2014.aasta tuludeklaratsiooni vorm A kokkuvõte. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/kontaktid-ja-ametist/uudised-pressiinfo/pressimaterjalid> [Kasutatud 26. 03. 2019].
- Maksu-ja Tolliamet, 2016. 2015.aasta tuludeklaratsiooni vorm A kokkuvõte. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/kontaktid-ja-ametist/uudised-pressiinfo/pressimaterjalid> [Kasutatud 26. 03. 2019].
- Maksu-ja Tolliamet, 2017. 2016.aasta tuludeklaratsiooni vorm A kokkuvõte. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/kontaktid-ja-ametist/uudised-pressiinfo/pressimaterjalid> [Kasutatud 26. 03. 2019].
- Maksu-ja Tolliamet, 2018. 2017.aasta tuludeklaratsiooni vorm A kokkuvõte. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/kontaktid-ja-ametist/uudised-pressiinfo/pressimaterjalid> [Kasutatud 26. 03. 2019].
- Matsalu, E., 2017. Üuriturg kipub lehkama. *Äripäev*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.aripaev.ee/uudised/2017/02/21/uuriturg-kipub-lehkama> [Kasutatud 12.03.2019].
- Pablo, M., Cohen, B., 2018. A Compass for Navigating Sharing Economy Business Models. *Valifornia Management Review*, 61(1), pp. 114–147.
- Rastorgujeva, J., 2018. Advokaat selgitab: kas majutuse pakkumine Airbnb kaudu on seaduslik?. *Ärileht*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://arileht.delfi.ee/news/uudised/advokaat-selgitab-kas-majutuse-pakkumine-airbnb-kaudu-on-seaduslik?id=82041403> [Kasutatud 17.01.2019].
- Santolli, B.-J., 2017. Winning the battle, losing the war: European cities fight Airbnb. *George Washington International Law Review*, 49(3), pp. 673-709.
- Statistikaamet, 2018. Majutatud (kuud). [Võrgumaterjal] Leitav: http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=TU121&ti=MAJUTATUD+%28KUUD%29&path=../Database/Majandus/23Turism_ja_majutus/02Majutus/&lang=2 [Kasutatud 01.12.2018].
- Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J.-W., 2017. The Rise of Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), pp. 687-705.
- Tabri, K.-L., 2018. Maksuamet ja Airbnb sõlmisid üürileandjaid puudutava kokkuleppe. Raamatupidamis- ja maksuinfoportaal, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.rmp.ee/uudised/maksundus-uudised/maksuamet-ja-airbnb-solmisid-kokkuleppe> [Kasutatud 24.01.2019].

- Toomere, V., Rastorgujeva, J., 2018. Kas majutuse pakkumine Airbnb kaudu on seaduslik?. NJORD Lawfirm, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.njordlaw.com/et/majutuse-pakkumine-airbnb-on-seaduslik/> [Kasutatud 17.01.2019].
- Tulumaksuseadus (1999) RT I, 28.12.2018, 51.
- Turismiseadus (2001) RT I, 12.12.2018, 72.
- Võlaõiguseadus (2019) RT I, 20.02.2019, 8.
- Wright, E., 2018. Airbnb: The household name becoming the new kid on the tax block. *Univeristy of Louisville Law Review*, 56(2), pp. 279–302.
- Wolfgang, D., 2001. Mis on innovatsioon? Postimees, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://arvamus.postimees.ee/1906057/mis-on-innovatsioon> [Kasutatud 17.01.2019].
- Äripäev, 2018. Maksuamet soovib oma eelmise aasta tuludeklaratsioonid üle vaadata kõigil, kes jätsid üüritud deklareerimata. *Äripäev*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.aripaev.ee/uudised/2018/09/05/uuritud-maksmata-jatja-voib-varsti-maksuametnikult-kirja-saada> [Kasutatud 17.01.2019].
- Äripäev, 2018. Kinnisvara24 statistika: Eesti üüritud maht on ametlikust kordades suurem. *Äripäev*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://arileht.delfi.ee/news/uudised/kinnisvara24-statistika-est-i-uuritud-maht-on-ametlikust-kordades-suurem?id=83569783> [Kasutatud 17.01.2019].
- Phillips, M., 2015. New York City hotel rooms are getting cheaper thanks to Airbnb. *Quartz*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://qz.com/341292/new-york-city-hotel-rooms-are-getting-cheaper-thanks-to-airbnb/> [Kasutatud 17.01.2019].
- Yang, Y., Mao, Zhenxing., 2018. Welcome to My Home! An Empirical Analysis of Airbnb Supply in US Cities. *Journal of Travel Research*, 00 (0), pp. 1-14.

Lisa 1. Küsitlus majutusteenuste omanike arvamuse majutusteenuse turu olukorra kohta väljaselgitamiseks

Tere!

Olen Sisekaitseakadeemia finantskolledži kolmanda kursuse kadett Keit Kalk ja kirjutan enda lõputööd teemal: korterite lühiajalise väljaüürimise mõju majutusteenuse osutamisele üüriturul. Sellega seoses sooviksin teada Teie arvamust majutusteenuse turu olukorra kohta. Saadud info kajastan ka enda lõputöös. Saadud vastuste põhjal teen kokkuvõtte, kas lühiajaliselt väljaüürivad korterid omavad mõju hotellide jt majutusettevõtete äritegevusele. Küsitlus on anonüümne ja võtab aega umbes 10 minutit.

Ette tänades

Keit Kalk

keitekalk97@gmail.com

- 1. Kas olete teadlik veebipõhistest saitidest airbnb.com ja/või booking.com?**
 - a) Jah
 - b) Ei

- 2. Mitu aastat on Teie ettevõtte majutusteenuste turul tegutsenud?**
 - a) 1-3
 - b) 4-7
 - c) 8-10
 - d) 11-13
 - e) 14 ja enam

- 3. Kas olete aastate jooksul täheldanud klientide arvu muutust?**
 - a) Olulist langust
 - b) Vähest langust
 - c) Ei ole
 - d) Mõningast kasvu
 - e) Olulist kasvu

- 4. Kas lühiajaliste korterite turu aktiveerumise tulemusel olete pidanud konkurentsivõimelisemaks hotelli tubade hindu tõstma/langetama?**
 - a) Langetama üle 20%
 - b) Langetama 10-20%
 - c) Langetama vähem kui 10%
 - d) Ei ole hindu mõjutanud
 - e) Tõstma vähem kui 10%
 - f) Tõstma 10-20%
 - g) Tõstma üle 20%

- 5. Kes on põhilised kliendid, kes Teie hotellis peatuvad?**
- a) Välismaa turistid
 - b) Äriklendid
 - c) Perekonnad
 - d) Üksik inividid
 - e) Noored(vanuses 15-28)
 - f) Muu
- 6. Palun hinnake 5 palli skaalal, kas lühiajaliselt väljaüritavad korterid on mõjutanud hotellide tegevust (skaalal kõige väiksem ühik on 1-olematu ja kõige suurem on 5-suurel määral)**
- 1-olematu
 - 2-vähesel määral
 - 3-keskmiselt
 - 4-palju
 - 5-suurel määral
- 7. Kas toa rentimise pikkused on muutunud perioodil 2015-2018?**
- 8. Kas tunnete, et Airbnb-l/ühiajaliselt väljaüritavatel korteritel on erisoodustused, tehakse neile erandeid või saavad Airbnb kaudu uurijad eeliseid? Palun tuua välja Teie isiklik arvamus, millised erisoodustused/erandid.**
- 9. Kas olete ise rentinud välja enda hotelli tubasid veebiplatvormide airbnb.com ja/või booking.com kaudu? (kui jah, siis miks otsustasite nii toimida, reklaami eesmärk, väiksem kulu Teie jaoks jne)**
- 10. Kas oskate välja tuua konkreetseid mõju, mida airbnb/ühiajaliselt väljaüritavad korterid Teile avaldavad? (näiteks olete pidanud kulusid kärpima, muutma midagi interjööri jne)**
- 11. Kuidas ennustate: kas hotellid asendatakse airbnb/ühiajaliselt väljaüritavate korterite poolt või jäävad hotellid siiski domineerima ööbimiskohtade poolest?**
- a) Lühiajaliselt väljaüritavad korterid võtavad turul liidripositsiooni
 - b) Hotellid säilitavad enda positsiooni
- 12. Kas lühiajaliselt väljaüritavad korterid on suurendanud konkurentsi? (Teie isiklik arvamus ja põhjendus, kuidas Te seda tunnetate, et konkurents on suurenenud/vähenenud)**
- 13. Palun märkida, mis regioonis Teie ettevõtte asub.**

Aitäh, et leidsite aega vastamiseks!