

Rakendusuuuringu „Lühiajalise üüri turg Eestis“ lähteülesanne

1. Rakendusuuuringu (edaspidi uuring) taust

Majutussektor pakub lühiajalist majutust külastajatele ja reisijatele ning pikemaajalist majutust üliõpilastele, töötajatele jms isikutele.¹ EMTAK 2008 järgi² hõlmab majutussektor kahte peamist majutusasutuste gruppi: hotellid ja muu sarnane majutus (nt kuurort- ja apartmenthotellid ja motellid) ning puhkuse- ja muu lühiajaline majutus, millest viimast pakutakse sageli ka eluruumideks sobivates ruumides/hoonetes. Seetõttu vaadeldakse puhkuse- ja muu lühiajalise majutuse all EMTAKi järgi eelkõige puhkemaju (EMTAK 55202), külaliskortereid (EMTAK 55204) ja kodumajutust (EMTAK 55205). Ettevõtted omistavad oma tegevusele EMTAK-koode oma äranägemise järgi ning majutusteenust võivad pakkuda ka ettevõtjad, kelle tegevus on seotud eespool nimetatava EMTAK-koodidega, näiteks EMTAK 6820 „Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus“. Lisaks ettevõtjatele pakuvad lühiajalist üüri ka eraisikud. Lühiajalise majutuse üüriteenust on majutuskohad (nii juriidilised kui ka füüsilised isikud) pakkunud ka enne lühiajalise üüri turu kiiret arengut seoses veebipõhiste majutusplatvormide sh Airbnb'i tulekuga. **Käesoleva uuringu keskmes on lühiajalise majutuse üüriteenused (edaspidi lühiajaline üüriteenus), mida osutatakse kodumajutuse, külaliskorteri, puhkemaja või nendega sarnastel pindadel nii ettevõtjate kui eraisikute poolt.**

Lühiajalist üüriteenust vahendavad eelkõige mitmed globaalse haardega veebipõhised platvormid. Ühed populaarsemad on Airbnb, Booking, Expedia Group ja Tripadvisor. Näiteks Airbnb on 2008. aastal tegevust alustanud veebipõhine majutusplatvorm, mis vahendab üksikisikutele ja ettevõtetele kuuluvaid maju, kortereid ja muud tüüpi majutuskohi inimestele lühiajaliseks peatumiseks üle maailma. Airbnb sai üheks suurimaks majutusteenuse veebipõhiseks pakujaks ja platvormimajanduse võrdkujuks.³ Juba 2017. aasta seisuga kasutas Airbnb teenust 100 miljonit võõrustajat ja külalist ning käive ulatus 100 miljoni dollarini.⁴ 2022. aasta lõpu seisuga oli Airbnbis rohkem kui 4 miljonit võõrustajat kokku 6,6 miljoni pakkumisega umbes 100 000 sihtkohas.⁵ 2022. aasta oli 8,4 miljardi dollari suuruse käibega Airbnb'i jaoks järjekordne rekordaasta.⁶ Veebipõhiste majutusplatvormide kasutajad erinevad nn traditsioonilise majutussektori klientidest. Näiteks Airbnb'i kliente peetakse üldiselt nooremateks, seiklushimulisteks ja tehnoloogiaeadlikeks inimesteks, kes otsivad

¹ Registre ja Infosüsteemide Keskus. EMTAK 2008 selgitavad märkused.

https://www.rik.ee/sites/www.rik.ee/files/elfinder/article_files/emtak_2008_pdf.pdf (vaadatud 05.10.2023).

² Registre ja Infosüsteemide Keskus. EMTAK 2008 selgitavad märkused.

https://www.rik.ee/sites/www.rik.ee/files/elfinder/article_files/emtak_2008_pdf.pdf (vaadatud 05.10.2023).

³ Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131–3149. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>

⁴ Hati, S. R. H., Balqiah, T. E., Hananto, A., & Yuliati, E. (2021). A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective. *Heliyon*, 7(10), e08222. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e08222>

⁵ Airbnb. About us. <https://news.airbnb.com/about-us/> (vaadatud 02.05.2023).

⁶ Airbnb. (14.02.2023). Airbnb Q4 2022 and full-year financial results. <https://news.airbnb.com/airbnb-q4-2022-and-full-year-financial-results/> (vaadatud 02.05.2023).

autentsemaid reisikogemusi, ning teisi lühiajalise majutusteenuse kasutajaid köidavad kodused mugavused ja kodutunne.⁷

Lühiajalise üüriteenuse turu arengut pärast 2008. aasta finantskriisi on kujundanud struktuursed tegurid, mis on seotud neoliberaalse poliitikakujundamisega riiklikul ja kohalikul tasandil (nt üürielamuturu dereguleerimine, eluasemeinvesteeringute maksusoodustused), samuti keskpankade – nagu Euroopa Keskpanga – otsustega säilitada madalad intressimäärad tarbimise soodustamiseks, mis muutis raha pankades hoidmise peaaegu väärtusetuks ja ajendas tegema eluasemeinvesteeringuid.⁸ Digitaalsed platvormid, mille kaudu pakutakse lühiajalist üüriteenust, hakkasid hõlbustama turule sisenemist⁹, nende areng on soodustanud lühiajalise üüriteenuse levikut ning majandustegevuse uue valdkonna tekkimist ja arengut ning on avanud uusi turge kinnisvarainvesteeringutele ja renditulu saamisele.¹⁰ Lühiajalistest üüripindadest saadav positiivne tulu, mida saadakse võrreldes pikaajalise üürimisega kõrgemate üürihindadega, viitab sellele, et **lühiajalise üüri turg jätkab arenemist kui traditsiooniliste majutusettevõtete strateegiline konkurent**.¹¹

Kui algsest kuulusid Airbnb ja teised platvormid jagamismajanduse valdkonda, siis nüüd on Airbnb selgelt n-ö professionaliseerunud (ingl *professionalization*) ja korporatiseerunud (ingl *corporatization*).¹² See tähendab seda, et **veebipõhised majutusplatvormid on muutunud võrgustikust, kus üksikisikud saavad oma kodusid või kortereid välja üürida, professionaalsemaks ja korporatiivseks äriliseks mudeliks, kus üksikisikud ja ettevõtted pakuvad majutusteenust suures osas süsteemsel ärilisel eesmärgil**. Ühe uuringu järgi tundus finantsmotiiv olevat peamine tegur kinnisvara jagamisel selle sihtgrupi inimeste jaoks, kes teadsid Airbnb-d, kuid polnud veel majutuse pakkujana tegutsenud.¹³ 2016. aasta analüüsis viie globaallinna näitel (mh London ja Pariis) leiti, et veerand kuni pool kõigist Airbnb pakkumistest oli puhkusemajutuse äri, mitte osa jagamismajandusest.¹⁴ 2017. aastal tehtud uuring Pariisis, Barcelonas, Berliinis ja Varssavis näitas, et ainult väikest osa Airbnb pakkumisest saab liigitada jagamismajanduse teenusteks, samas kui kommertspakkumised moodustavad suure osa pakkumisest (jagamismajanduse pakkumisi olid 49,5% Berliinis, 37,8% Barcelonas, 14,4%

⁷ Soh, J., & Seo, K. (2021). An Analysis of The Impact of Short-Term Vacation Rentals on the Hotel Industry. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 109634802110191. <https://doi.org/10.1177/10963480211019110>

⁸ Jover, J., & Cocola-Gant, A. (2022). The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. *Antipode*, 55(1), 134–155. <https://doi.org/10.1111/anti.12881>

⁹ Wyman, D., Mothorpe, C., & McLeod, B. (2020). Airbnb and VRBO: the impact of short-term tourist rentals on residential property pricing. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3279–3290. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1711027>

¹⁰ Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2021b). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*, 53(7), 1689–1712. <https://doi.org/10.1177/0308518x19862286>

¹¹ Wyman, D., Mothorpe, C., & McLeod, B. (2020). Airbnb and VRBO: the impact of short-term tourist rentals on residential property pricing. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3279–3290. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1711027>

¹² Dogru, T., Mody, M., Line, N. D., Hanks, L., Mody, M., & Bonn, M. A. (2021). The Effect of Airbnb on Hotel Performance: Comparing Single- and Multi-Unit Host Listings in the United States. *Cornell Hospitality Quarterly*, 63(3), 297–312. <https://doi.org/10.1177/1938965521993083>

¹³ Bremser, K., & Wüst, K. (2021). Money or love - Why do people share properties on Airbnb? *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 48, 23–31. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2021.05.009>

¹⁴ Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). Is Airbnb a Sharing Economy Superstar? Evidence from Five Global Cities. *Urban Policy and Research*, 36(4), 429–444. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460722>

Pariisis ja 11,1% Varssavis).¹⁵ Euroopa näitel on täheldatudki, et lühiajalist üüriteenust pakuvad valdavalt professionaalsed kinnisvarahaldurid ja ka keskklassi eraisikud, kelle jaoks on väljaüürimine digiplatvormide kaudu põhiline ametialane tegevus.¹⁶ Uuring Islandi pealinnas Reykjavíkis näitas, et Airbnb tekitab ümberjaotamise efekti ehk Airbnb võõrustajate seas on kõige enam esindatud jõukad leibkonnad, kelle pakkumised Airbnbis on kõige kasumlikumad, samas kui madala sissetulekuga leibkonnad on võõrustajate hulgas oluliselt alaesindatud ja nende pakkumised on vähem tulusad.¹⁷

Lühiajalise üüriteenuse turu arenguga kaasnevad turismisihtkohtadele nii positiivsed kui ka negatiivsed mõjud. See turg annab linnadele ja linnaosadele märkimisväärse majandusliku tõuke, tuues linna rohkem turiste, meelitades inimesi rohkem reisima, pikendades reisi kestust ja pannes turiste rohkem kulutama,¹⁸ aidates rahuldada majutusturu hooajalist nõudlust^{19,20} ning soodustades turismisektori kasvu harvemini külastatavates sihtkohtades.²¹ Teisest küljest võib jagamismajutus tekitada üüri- ja kinnisvarahindade tõusu populaarsetes turismisihtkohtades, tuua kaasa naabruskonna gentrifikatsiooni (kui linnapiirkondade elanikkond vahetub rikkamate inimestega) ja ülerahvastatuse, aga põhjustada ka kahjulikke ökoloogilisi tagajärgi (nt keskkonnaseisundi halvenemine, suur surve veevarudele, veepuudus ja suurenev jäätmete) ning negatiivselt mõjutada ka kohalike elanike heaolu.^{23,24} **Veebipõhised majutusplatvormid mõjutavad ka n-ö traditsioonilist majutusturgu.** Euroopa kolmes linnas (Pariis, Berliin, Barcelona) leiti, et võrreldes hotellipakkumistega olid Airbnb pakkumised soodsamad kõige populaarsemates äri- ja turismipiirkondades, aga kallimad äärelinnades (välja arvatud Varssavis, kus suhe oli vastupidine).²⁵ Kuid **mõju ei pruugi olla ühesugune kõikide hotellitüüpide kaupa.** Airbnb negatiivne mõju hotellituluks USA-s on tingitud peamiselt hotellihindade langusest, mitte hotellide nõudluse vähenemisest, ning ainus erand on n-ö taskukohased hotellid, kes on

¹⁵ Gyódi, K. (2019). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536–551. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.221>

¹⁶ Cocola-Gant, A., Hof, A., Smigiel, C., & Yrigoy, I. (2021). Short-term rentals as a new urban frontier – evidence from European cities. *Environment and Planning A*, 53(7), 1601–1608. <https://doi.org/10.1177/0308518x211042634>

¹⁷ Mermet, A. (2021). Who Is Benefiting from Airbnb? Assessing the Redistributive Power of Peer-to-Peer Short-Term Rentals. *The Professional Geographer*, 73(3), 553–566. <https://doi.org/10.1080/00330124.2021.1906921>

¹⁸ Negi, G., & Tripathi, S. (2022). Airbnb phenomenon: a review of literature and future research directions. *Journal of Hospitality and Tourism Insights*. <https://doi.org/10.1108/jhti-04-2022-0133>

¹⁹ Ram, Y., & Tchetchnik, A. (2021). Complementary or competitive? Interrelationships between hotels, Airbnb and housing in Tel Aviv, Israel. *Current Issues in Tourism*, 25(22), 3579–3590. <https://doi.org/10.1080/13683500.2021.1978954>

²⁰ Jokela, S., & Minoia, P. (2020). Nordic home-sharing utopia: a critical analysis of Airbnb in Helsinki. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 20(3), 227–245. <https://doi.org/10.1080/15022250.2020.1774412>

²¹ Leick, B., Kivedal, B. K., Eklund, M. A., & Vinogradov, E. (2022). Exploring the relationship between Airbnb and traditional accommodation for regional variations of tourism markets. *Tourism Economics*, 28(5), 1258–1279. <https://doi.org/10.1177/1354816621990173>

²² Negi, G., & Tripathi, S. (2022). Airbnb phenomenon: a review of literature and future research directions. *Journal of Hospitality and Tourism Insights*. <https://doi.org/10.1108/jhti-04-2022-0133>

²³ Muschter, S., Caldicott, R., Von Der Heide, T., & Che, D. (2021). Third-party impacts of short-term rental accommodation: a community survey to inform government responses. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 1102–1121. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1860067>

²⁴ Mody, M., Mody, M., & Dogru, T. (2021). Does Airbnb impact non-hosting Residents' quality of life? Comparing media discourse with empirical evidence. *Tourism Management Perspectives*, 39, 100853. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100853>

²⁵ Gyódi, K. (2019b). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536–551. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.221>

oma hindu alandanud, aga platvormile ka kliente kaotanud.²⁶ Taiwani hotellid on rakendanud erinevaid reageerimisstrateegiaid Airbnb populaarsusele: kui tagasihoidliku kvaliteediga hotellid (ingl *low quality hotels*) alandavad hindu, mis avaldub tulude vähenemises, siis kõrgema kvaliteediga hotellid (ingl *high quality hotels*) positsioneerivad end ümber, suurendades toodete diferentseerumist.²⁷

Lühiajalise üüriteenuse turu **sotsiaal-majanduslikku mõju analüüsi**, sh nn traditsioonilisele majutussektorile ning kinnisvara- ja üüriturule, **tehakse mh ökonomeetrilise modelleerimise abil**. Kinnisvaraturg, mis muu hulgas hõlmab lühiajalise majutuse üüriteenuse turgu, sõltub paljudest omavahel korrelatsioonis olevatest teguritest, nt sissetulek inimese kohta ja uute eluasemelaenu käibe suhe sissetulekutesse ning ebakindlus ja määramatus (nt avalikus arutelus levivad negatiivsed uudised ja kriisi kuulutamine, mis tekitab isetäituvaid ootuseid).²⁸ Sellele lisanduvad laenuraha hind, demograafia, majanduskeskkond ja poliitilised otsused (nt maksud ja garantiid, investeringutega infrastruktuur ja üleüldine investeerimiskliima).²⁹ Sel põhjusel on välismaal tehtud uuringud lühiajalise majutuse üüriteenuse turgude kohta ökonomeetria abil, kasutades andmeid ka riigi spetsiifiliste kaalukate tegurite kohta (nt sisseandajatest töötajate ajutine palkamine ja alaline sisseanne³⁰): Airbnb mõju pikaajalise üüri hindadele Hispaanias³¹ ja USA Lõuna-Carolina osariigi linnas Isle of Palms³², nii pikaajalise üüri hindadele kui ka kinnisvara väärtusele Portugalis³³ ning hotellide toimetulekule USAs.³⁴

Paljud Euroopa linnad on alates 2010. aastate keskpaigast kehtestanud **regulatsioonid** lühiajalise üüriteenuse turule ametliku staatuse andmiseks, selle turu pakkumise jälgimiseks ja kontrollimiseks, et seda valdkonda paremini maksustada, tagada tervishoiu ja ohutuse

²⁶ Dogru, T., Mody, M., Line, N. D., Hanks, L., Mody, M., & Bonn, M. A. (2021). The Effect of Airbnb on Hotel Performance: Comparing Single- and Multi-Unit Host Listings in the United States. *Cornell Hospitality Quarterly*, 63(3), 297–312. <https://doi.org/10.1177/1938965521993083>

²⁷ Chang, H., & Sokol, D. D. (2020). How incumbents respond to competition from innovative disruptors in the sharing economy—The impact of Airbnb on hotel performance. *Strategic Management Journal*, 43(3), 425–446. <https://doi.org/10.1002/smj.3201>

²⁸ Oja, K. (2023). Kaspar Oja: kolm tegurit, mis mõjutavad kinnisvara hinda. *Eesti Pank. Blogi*. 08.02.2023. <https://www.eestipank.ee/blogi/kaspar-oja-kolm-tegurit-mis-mojutavad-kinnisvara-hinda> (vaadatud 09.11.2023).

²⁹ Sooman, P. (2019). Millised 4 tegurit mõjutavad kinnisvaraturgu kõige rohkem? *Kinnisvarauudised.ee*, 27.05.2019. <https://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2019/05/27/millised-4-tegurit-mojutavad-kinnisvaraturgu-koige-rohkem> (vaadatud 09.11.2023).

³⁰ De Arenaza, D. R., Recio, L. a. H., & Patiño, D. (2019). Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices. The case of the coast of Andalusia (Spain). *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3261–3278. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1705768>

³¹ De Arenaza, D. R., Recio, L. a. H., & Patiño, D. (2019). Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices. The case of the coast of Andalusia (Spain). *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3261–3278. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1705768>

³² Wyman, D., Mothorpe, C., & McLeod, B. (2020). Airbnb and VRBO: the impact of short-term tourist rentals on residential property pricing. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3279–3290. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1711027>

³³ Franco, S. F., & Santos, C. F. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>

³⁴ Dogru, T., Mody, M., Line, N. D., Hanks, L., Mody, M., & Bonn, M. A. (2021). The Effect of Airbnb on Hotel Performance: Comparing Single- and Multi-Unit Host Listings in the United States. *Cornell Hospitality Quarterly*, 63(3), 297–312. <https://doi.org/10.1177/1938965521993083>

miinimumstandardeid ja elamufondi piisavuse,³⁵ leevendada naabruskonna iseloomu muutust.³⁶ Lühiajalise üüriteenuse turu reguleerimine ulatub Euroopas 2022. aastal tehtud uuringu järgi suhtelisest liberaalsusest (Milano, Praha, Rooma) kuni osalise keelamiseni ja rangete kvantitatiivsete kontrollideni (Amsterdam, Barcelona, Berliin, Lissabon, Madrid), mille vahel on „kesktee” lähenemisviis.³⁷ Regulatsioonidega püütakse erinevates kombinatsioonides kontrollida lühiajalise üürimise nähtavust (ingl *visibility*) ja olemasolu (ingl *existence*), selle kvaliteeti, üldist arvu ja/või geograafilist jaotust, tasakaalu erinevate lühiajalise üürimise tüüpide vahel, saadud tulu maksustamist ja platvormide tavasid.³⁸ Mitmed linnad rakendavad geograafilisi piiranguid (nagu Palma de Mallorca, Pariis ja Barcelona) või üürikorterite arvu piiranguid linnaosade lõikes (Berliin).³⁹ Lühiajalise üürimise regulatiivsed väljundid võivad erineda nii ranguse (nõrk Milanos, keskmine Pariisis, tugev Barcelonas) kui ka poliitikasektorite valiku poolest (jagamismajandus ja turism Milanos, elamumajandus ja maakasutus Pariisis, linnaplaneerimine ja turism Barcelonas).⁴⁰ USA 17 linna uurimise alusel tuvastati kokku kuus lähenemisviisi lühiajalise majutusteenuse turu reguleerimisele⁴¹:

1. Liberaalne lähenemine (*laissez-faire*), mis ei kehtesta konkreetseid eeskirju.
2. Üldine lähenemine (ingl *general approach*), mis ei erista lühiajalise üürimise kategooriaid ega reguleeri neid valimatult. Näiteks Chicago, Columbus ja Seattle lubavad igat tüüpi lühiajalist üürimist 365 päeva jooksul.
3. Elukoha keskne lähenemine (ingl *residence oriented approach*), mis piirab esmaseks elukohaks mitte olevate kinnisvaraobjektide üürimist rangelt: Boston, Denver, Los Angeles ja Portland ei luba seda tüüpi lühiajalist üürimist üldse, samas kui Nashville lubab neid ainult määratud piirkondades.
4. Võõrustaja keskne lähenemine (ingl *host oriented approach*), mis seab rangemad meetmed üürimisele, kus kohapeal võõrustaja puudub. Näiteks New Orleans ja Salem piiravad nende tegevuspäevadeks umbes 90 päeva aastas.
5. Hübriidne lähenemine (ingl *hybrid approach*). Austinis ja San Franciscos on eraldi meetmed, et piirata nii esmaseks elukohaks oleva võõrustatava kinnisvaraobjekti lühiajalist üürimist kui ka esmaseks elukohaks mitte oleva kinnisvaraobjekti lühiajalist üürimist. Austin lubab mõlemat tüüpi üürimist ainult pooltes oma piirkondades, samas kui San Francisco lubab esimest ainult 90 päeva aastas ja keelab viimase täielikult.
6. Keelav lähenemine (ingl *prohibitive approach*) on kõigist tüüpidest kõige rangem ja muudab lühiajalise üürimise toimimise väga keeruliseks või peaaegu võimatuks.

³⁵ Colomb, C., & De Souza, T. M. (2023). Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms. *European Urban and Regional Studies*, 096977642311553. <https://doi.org/10.1177/09697764231155386>

³⁶ Van Holm, E. J. (2020). Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities*, 104, 102803. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102803>

³⁷ Colomb, C., & De Souza, T. M. (2023). Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms. *European Urban and Regional Studies*, 096977642311553. <https://doi.org/10.1177/09697764231155386>

³⁸ Colomb, C., & De Souza, T. M. (2023). Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms. *European Urban and Regional Studies*, 096977642311553. <https://doi.org/10.1177/09697764231155386>

³⁹ Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E., & Pettas, D. (2021). Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Research & Practice*, 14(3), 223–242. <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1600009>

⁴⁰ Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2021b). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*, 53(7), 1689–1712. <https://doi.org/10.1177/0308518x19862286>

⁴¹ Furukawa, N., & Onuki, M. (2019). The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3245–3260. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1638892>

Reguleerimisel kasutatakse Euroopa linnade näitel kolme tüüpi instrumente⁴²: kvantitatiivsed (nt päevade arv või maksimaalne külaliste arv või maksimaalne üürimiste arv), ruumilised (nt suhteline proportsioon naabruses asuvate tavakorterite ja Airbnb objektide vahel) ja kvalitatiivsed (nt hügieeni- ja turvastandardid) meetmed.

Uuringus, kus analüüsiti lühiajalise üüriteenuse turu reguleerimist Amsterdamis, Berliinis ja Londonis näitel, võrreldes üheksa teise Euroopa pealinnaga, tõdeti, et linnad järgivad väga individuaalset lähenemisviisi.⁴³ Barcelona, Pariisi ja Milano näitel leiti, et regulatsioonid on pidevalt poliitilise mobilisatsiooni sihiks kuut tüüpi vastandlike huvidega osalejate poolt: professionaalsed lühiajalise majutusteenuse operaatorid, võõrustajate ühendused või „kodujagajate“ ühendused, hotellitööstus, elanike ühendused või kodanike liikumised, „jagamismajanduse“ pooldajad ja veebiplatvormid, ning iga osaleja konstrueerib lühiajalise üürimise kohta erinevaid narratiive, nõudes selles vastuolulises reguleerimispoliitikas erinevat tüüpi õigusi.⁴⁴ Tekivad konfliktid selle ümber, kellel on „õigus“ linnas elada ja linnaelu nautida, saada osa „platvormkapitalismi“ hüvedest, ning selle ümber, millistel põhjustel ja tingimustel saab piirata või reguleerida õigust oma vara kasutada või majandustegevusega vabalt tegeleda.⁴⁵

Lühiajaliste üüriteenuste kohta usaldusväärsete andmete saamine on väljakutseks mitte ainult Eestis, vaid ka Euroopa Liidus laiemalt. Siinkohal pakuvad mitmed Euroopa Liidu viimaste aastate algatused osalist lahendust:

1. Maksustamise valdkonnas on rakendunud DAC7 maksudirektiiv⁴⁶, mis tagab iga Euroopa Liidu liikmesriigi maksuhaldurile iga-aastase ülevaate majutusplatvormidel tegutsevate isikute majandustegevusest, mõjutades positiivselt maksulaekumisi. Alates 2024. aastast edastavad kõik majutusplatvormid lühiajalise üürimise kohta andmeid isikute, üüritud kinnisvara ja teenitud tulu ja üüritud ööde arvu kohta, sh eraisikute andmed oma riigi maksuametile, kes omakorda jagab neid teiste riikide maksuametitega. Platvormidelt saadud andmed kantakse füüsiliste isikute puhul eeltäidetud tuludeklaratsioonidele ning juriidiliste isikute puhul kontrollitakse üle.
2. Aprillis 2024 võeti vastu Euroopa Liidu lühiajaliste üüriteenuste määrus (edaspidi STR määrus)⁴⁷, mis annab võimaluse liikmesriikidele saada platvormidelt täiendavalt ja suurema sagedusega (igas kuus) lühiajaliste üüriteenuste andmeid poliitikakujundamiseks ja järelevalveks. Nende andmete saamise eelduseks on, et neis riikides (keskselt või kohalikul tasandil) tuleb andmevahetuseks luua vastav register,

⁴² Hübscher, M., & Kallert, T. (2023). Taming Airbnb Locally: Analysing Regulations in Amsterdam, Berlin and London. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 114(1), 6–27. <https://doi.org/10.1111/tesg.12537>

⁴³ Hübscher, M., & Kallert, T. (2023). Taming Airbnb Locally: Analysing Regulations in Amsterdam, Berlin and London. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 114(1), 6–27. <https://doi.org/10.1111/tesg.12537>

⁴⁴ Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2021b). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*, 53(7), 1689–1712. <https://doi.org/10.1177/0308518x19862286>

⁴⁵ Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2021b). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A*, 53(7), 1689–1712. <https://doi.org/10.1177/0308518x19862286>

⁴⁶ Nõukogu direktiiv (EL) 2021/514, 22. märts 2021, millega muudetakse direktiivi 2011/16/EL maksustamisalase halduskoostöö kohta, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/ALL/?uri=CELEX:32021L0514> (vaadatud 25.04.2024).

⁴⁷ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus, milles käsitletakse lühiajalise majutuse üüriteenustega seotud andmete kogumist ja jagamist ning millega muudetakse määrust (EL) 2018/1724, [Määrus - EL - 2024/1028 - EN - EUR-Lex \(europa.eu\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/ALL/?uri=CELEX:32024R1028) (vaadatud 30.04.2024).

milles registreeritakse kõik teenusepakkujad, sh eraisikud. Samuti tuleb selleks luua keskne digitaalne juurdepääsupunkt, mille kaudu toimub andmevahetus platvormide ja registri vahel, samuti andmeid saama õigustatud asutuste vahel. STR määrus on n-ö opt-in määrus ehk riikidele võimalus, mitte kohustus – selle otsuse langetab iga riik ise. STR määrus on kohustuslik täitmiseks siis, kui majutajate suhtes luuakse registreerimiskoostöö või soovitakse tagada platvormilt regulaarne lühiajalise majutuse üüriteenuse andmete saamine. Iga Euroopa Liidu liikmesriik otsustab opt-in vajaduse ise, hinnates sellise andmete saamise viisi kulutõhusust ja proportsionaalsust.

Eestis ei ole seni lühiajalisi üüriteenuseid eraldi reguleeritud. Majutusteenuse osutamist reguleerib turismiseadus (TurS). Majutusteenuseks loetakse ajutise (st kuni 3 kuuks) ööbimisvõimaluse pakkumist turismi või mistahes muul eesmärgil. Pikemaks ajaks kui 3 kuud sõlmitud lepingud loetakse pikaajaliseks üürimiseks ning neile laieneb võlaõigusseaduses (VÕS) toodud üürilepingute regulatsioon. Oluline on tähele panna, et TurS ei ole loodud eraldi jagamismajanduse eriregulatsiooni, vaid lähtutakse põhimõttest, et reeglid kehtivad ühtviisi kõikidele ettevõtjatele sõltumata teenuse pakkumise viisist ja sellest, kas tegutsetakse platvormi vahendusel või mitte. Lisaks reguleerib TurS sellist majutusteenuse osutamist, mis toimub isiku kutse- ja majandustegevuses. Ühtlasi tähendab see seda, et neid inimesi, kes küll lühiajaliselt üüripindu üürivad, kuid teevad seda vähetähtsa ja kõrvalisena ja see tegevus on ajutine (ei ole ettevõtlus), ettevõtjatele esitatavad nõuded ei laiene. Taolisele üürimisele kohaldatakse üldist lepinguõigust (võlaõigusseadus) ja kaasneb maksude maksmise kohustus (iga-aastane kohustus deklareerida ja maksta tulumaksu).

TurSi regulatsioonides on valitud suund hoida ettevõtjate jaoks halduskoormus võimalikult väike ning vähendada mittevajalikke piiranguid. Seetõttu ei ole majutusteenuse osutamiseks nõutavad eraldi load või registreerimised. Turu korrastamise eesmärgil, aga ka selleks, et anda tarbijatele asjakohast teavet pakutava majutusteenuse kohta ning tagada teenuse ohutus, on TurS toodud majutusettevõtete liigid ning igale liigile oma nõuded, mis on proportsioonis teenuse sisuga ja riskidega (nt arvestavad ehitise kasutajate arvuga). Nende liikide seas on ka külaliskorter, kodumajutus ja puhkemaja. Nõuete täitmist saab kontrollida järelevalve raames (kohalikud omavalitsused, Päästeamet, Terviseamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet). Seejuures ei käsitle TurS hoonete ehitamise või kasutamise nõudeid, vaid siin tuleb lähtuda ehitusseadustikust (EhS). Kehtiv EhS määratleb ehitiste kasutamise otstarbed, nähes seejuures ette ka võimaluse, et teatud tüüpi lühiajalisi üüriteenuseid võib osutada ka elamupinnal.

Planeerimiseseaduse (PlanS) eesmärk on luua ruumilise planeerimise kaudu ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve ning võimalikke kaasnevaid mõjusid arvestavad eeldused kvaliteetse ja jätkusuutliku elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks. Seadus sätestab planeerimise põhimõtted ning nõuded planeerimismenetlusele ja planeeringu elluviimisele. Majutusteenuste pakkumist PlanS otseselt ei reguleeri, kuid võib mõjutada mitmel viisil. PlanSi alusel koostatud planeeringu kehtestamisega võib kohalik omavalitsus seada piiranguid, tingimusi ja nõudeid mh majutusasutustele ja majutusteenuste osutamisele. Planeeringulahendus võib arvesse võtta, kuidas majutusasutus või hoone kasutamine majutamiseks mõjutab looduskeskkonda, kultuuripärandit, liikuvuskeskkonda ja kohalikku kogukonda. Näiteks on võimalik määrata, millist tüüpi majutusasutused on piirkonnas lubatud, millised on hoonete mahu- ja kõrguspiirangud, samuti nõudeid majutuse arhitektuurile, ligipääsetavusele ja parkimisele. Uuringu koostamine aitab kaasa piirangute seadmise vajaduse väljaselgitamisele ja põhjendamisele.

Lisaks eelnimetatud õigusaktidele käsitlevad osaliselt lühiajalist üürimist ka korteriomandi- ja korteriühistu seaduse reeglid (KrtS), millest peavad kinni pidama kõik omanikud, üürnikud (sh ajutised elanikud) ja üürileandjad. KrtS § 12 kohaselt peavad korteriomaniikud omavahelistes

suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. Majaelanike ja naabrite huvidega arvestamist rõhutab ka VÕS (§ 276). Samuti sätestab asjaõigusseadus (AÕS), et omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega, seega kortermajades peab arvestama oma omandi teostamisel teiste omanike pörkuvate huvidega. Teatud tingimustel on võimalik ühistu üldkoosoleku otsusega seada üürileandmise piirangu (KrtS § 9).

Leidub üksikuid allikaid, mis sisaldavad teavet Eesti lühiajalise üüriteenuse turu mõjude kohta. Need on Eurobaromeetri 2021. aasta uuring lühiajaliste üüripindade kohta ELis („Short-term rentals in the EU“⁴⁸) ja Eesti Kunstiakadeemia uurimisprojekt „Tallinna vanalinna jätkusuutlik haldamine ja eksponeerimine“⁴⁹ aastatel 2019–2022. Kahe allika vaadet täiendab AirDNA andmebaas lühiajaliste üürikohtade kontsentratsioonist kaartidel.

Eurobaromeetri uuringu raames küsitleti inimesi üle Euroopa. Eestis küsitleti 1015 inimest, kellest 37% on kunagi broneerinud toa eramajas (mitte hotellitoas) või korteri või maja jagamismajanduse platvormi kaudu. Uuringust selgub, miks inimesed kasutavad lühiajalist üüriteenust veebipõhiste majutusplatvormide kaudu. Neli peamist põhjust kokku kaheksast põhjusest, miks Eesti inimesed neid kasutasid, on odavus („See on odavam“, 58% nendest, kes kasutasid veebipõhist majutusplatvormi), mugavus („Mugavused vastavad paremini minu vajadustele“, 52%), asukoht („Parem asukoht“, 35%) ja parem valik („Parem majutuskohade valik“, 29%). Sellest tuleneb kokkuvõtvalt **lühiajalise üüriteenuse turu lisaväärtus n-ö traditsioonilisele majutussektorile: parem hind ja parem valik (mitmekesisem valik, mh pakutavate mugavuste ja asukoha poolest).** Küsitletute hinnangul on lühiajalise üüriteenuse turul nii eeliseid kui ka kitsaskohti.

- **Kolm peamist eelist** kokku seitsmest analüüsitud eelisest on võõrustajatele täiendav sissetulekuallikas (55%), soodsam reisimine (49%) ja see, et külastajad peatuvad vähem turistirohketes piirkondades (44%).
- **Kolm peamist kitsaskohta** kokku kuuest analüüsitud kitsaskohast on turistide poolt tekitatud häiringute suurenemine (müra, ummikud, jäätmed) (35%), isikliku ohutuse ja turvalisuse vähenemine (35%) ning negatiivne mõju eluaseme hindadele ja kättesaadavusele (25%).

Eurobaromeetri uuringus küsiti ka lühiajaliste üüripindade mõjust küsitletute naabruskonna elukvaliteedile. **Rohkem kui kolmandik küsitletutest Eestis tajusid lühiajalise majutuse üüriteenuse turu mõjusid positiivselt ning natuke vähem kui pooled ei tunne mingit mõju. Väga positiivset** (ingl *very positive*) **ja mõnevõrra positiivset mõju** (ingl *somewhat positive effect*) **tundsid 37% küsitletutest** (vastavalt 11% ja 26%), **kusjuures 44% ei tundnud mingit mõju**, 9% ei osanud vastata ning ülejäänud ehk 9% tundsid kas mõnevõrra negatiivset mõju (ingl *somewhat negative effect*, 8%) või väga negatiivset mõju (ingl *very negative effect*, 1%).⁵⁰

Eurobaromeetri uuringu läbiviimisel kasutati valimi moodustamisel ja kontaktivõtmisel juhusliku numbrivalimise meetodit (ingl Random Digit Dialling, RDD).⁵¹ Sellest võib järeldada, et küsitletute

⁴⁸ Eurobarometer. (2021). *Flash Eurobarometer 495 Short-term rentals in the EU*.

<https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/2279> (vaadatud 09.11.2023).

⁴⁹ Eesti Kunstiakadeemia. *Tallinna vanalinna jätkusuutlik haldamine ja eksponeerimine*.

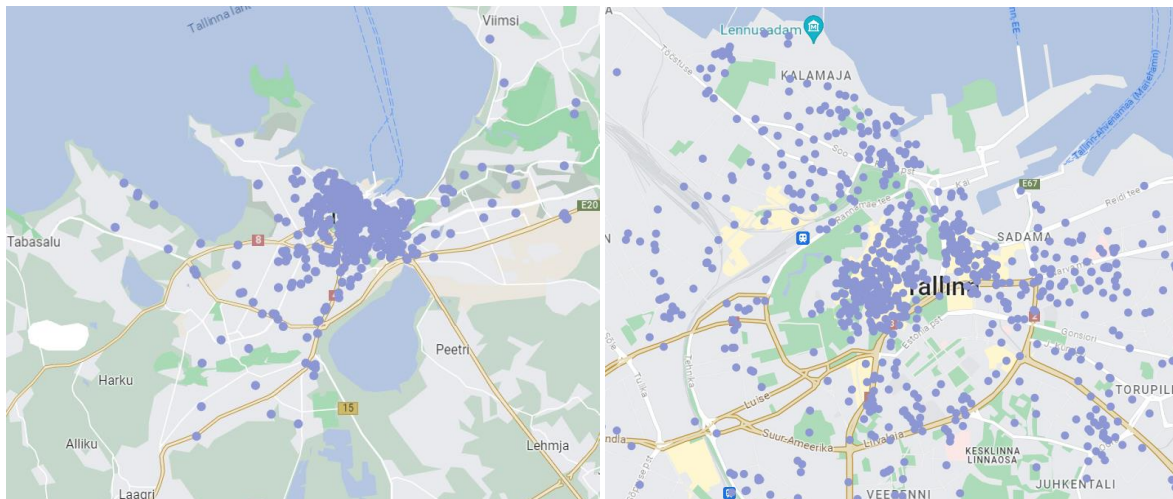
<https://www.artun.ee/tallinna-vanalinna-jatkusuutlik-haldamine-ja-eksponeerimine/> (vaadatud 09.11.2023).

⁵⁰ Kõik protsendid on Eurobaromeetri uuringus ümmardatud.

⁵¹ Eurobarometer. (2021). *Flash Eurobarometer 495. Short-term rentals in the EU. Report*.

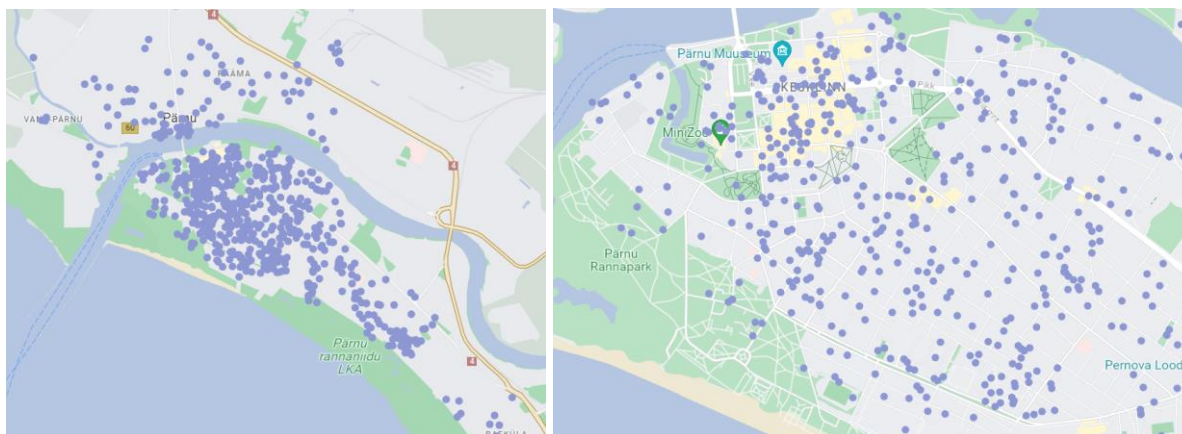
<https://europa.eu/eurobarometer/api/deliverable/download/file?deliverableId=77431> (vaadatud 10.11.2023), lk 27.

elukoht ei ole otseses korrelatsioonis lühiajalise majutuse üüriteenust pakkuvate kohtade asukohaga ja nende mõju avaldamisel. **Kui vaadata AirDNA kaarte, siis selgub, et Tallinnas kontsentreeruvad lühiajalised üüripinnad tugevalt vanalinnas ja selle ümbruses** (vt joonise 1 vasakpoolne kaart), **eriti Rotermanni kvartalis** (vt joonise 1 parempoolne kaart). See-eest näiteks Pärnus (vt joonis 2) on levik hajusam.



Joonis 1. Lühiajalise majutuse üüriteenust pakkuvate kohtade levik Tallinnas 10.11.2023 seisuga, AirDNA veebilehe kuvatõmmised

Allikas: AirDNA veebileht⁵².



Joonis 2. Lühiajalise majutuse üüriteenust pakkuvate kohtade levik Pärnus 10.11.2023 seisuga, AirDNA veebilehe kuvatõmmised

Allikas: AirDNA veebileht⁵³.

AirDNA kaardid näitavad, et lühiajalise üüriteenuse turu mõju võib olla ruumiliselt ebaühtlane. Lühiajalise üüriteenuse turu mõjusid Tallinnas vanalinnas näitel uuriti aastatel 2019–2022 **Eesti Kunstiakadeemia uurimisprojekti raames „Tallinna vanalinna jätkusuutlik haldamine ja eksponeerimine“**. Korterite lühiajalist väljaüürimist nimetatakse uuringus **vanalinna majaanike igapäevaelu kõige enam häirivamaks probleemiks**, sest vanalinna elanike kogemustest lähtuvalt on lühiajalistel üürikorteritel arvestatav mõju elukeskkonnale nii majas kui

⁵² AirDNA. Market Overview: Tallinn. Market Performance.

<https://app.airdna.co/data/ee/30907?tab=performance> (vaadatud 10.11.2023).

⁵³ AirDNA. Market Overview: Pärnu. Market Performance.

<https://app.airdna.co/data/ee/84889?tab=performance> (vaadatud 10.11.2023).

piirkonnas laiemalt.⁵⁴ 34% küsitletud vanalinna elanikest olid pigem või täiesti rahulolematud lühiajalise üürimisega ning peamine probleem on seotud sellega, et lühiajaline üürimine kahjustab kogukonna ja kodu tunnet alaliste naabrite asendumise tõttu ajutiste küllastajatega, millele lisanduvad turvalisuse, müra ja ühiskasutatavate ruumide puhtusega seotud probleemid.⁵⁵ Leiti, et lühiajalise üüri teenistuses võis turismi 2019. aasta suvisel kõrghooajal olla kuni kolmandik vanalinna korteritest (umbes 600 korterit umbes 2000 korterist)⁵⁶ ning külaliskorterite arv võib valitud kinnistutel muutuda peamiseks tegevuseks (nt ühel kinnistul oli 2008. aastal 18 püsielanikega korterit ja üks tühi korter, siis kümme aastat hiljem oli 12 korterit muudetud külaliskorteriteks).⁵⁷

Lühiajalise üüriteenuse pakkujad panustavad majandusse nii töökohtade pakkumise kui ka maksude, sh tööjõumaksude maksmisega. Maksu- ja Tolliameti maksukohustuslaste andmete alusel, milles kajastub vaid juriidiliste isikute info, on puhkemajade, külaliskorterite ja kodumajutuse ettevõtete arv kasvanud 700-ni ja keskmine töötajate arv umbes 500-ni 2023. aastal (vt tabel 1). 2022. aastal ületas nende käive kokku 30 miljonit eurot (umbes 8% kogu majutussektorist) ja makstud riiklike maksude summa oli umbes 3,5 miljonit eurot (umbes 6% kogu majutussektorist). Andmetest puudub füüsiliste isikute info, kuigi füüsilise isikuna lühiajalise üüriteenuse pakkumise on laialdaselt levinud.

Tabel 1. Puhkemajade, külaliskorterite ja kodumajutuse pakkujate majandusnäitajad Eestis ja osakaalud kogu majutussektorist perioodil 2018. aastast kuni 2023. aasta kolmanda kvartalini Maksu- ja Tolliameti andmete alusel*

Lühiajalise majutuse üüriteenuse turg						
Näitaja	2018	2019	2020	2021	2022	2023**
Ettevõtete arv	482	543	560	626	689	700
Käive (tuhanded, euro)	23 887	23 745	17 051	16 787	30 506	23 376
Riiklikud maksud (tuhanded, euro)***	2 393	2 296	2 199	2 438	3 474	3 097
Tööjõumaksud ja maksed (tuhanded, euro)***	1 193	1 318	1 234	1 615	2 179	2 217
Keskmine töötajate arv	488	486	449	404	466	491
Kogu majutussektor ja lühiajalise majutuse üüriteenuse turu osakaal						
Käive (tuhanded, euro)	367 784	393 794	220 189	210 952	397 348	337 213
...osakaal	6%	6%	8%	8%	8%	7%
Riiklikud maksud (tuhanded, euro)***	52 799	55 512	34 703	34 080	52 760	46 365
...osakaal	5%	4%	6%	7%	6%	7%
Tööjõumaksud ja maksed (tuhanded, euro)***	40 776	42 294	29 543	29 338	42 814	37 921
...osakaal	3%	3%	4%	6%	5%	6%

Allikas: Maksu- ja Tolliameti andmed⁵⁸, hankedokumentide koostajate arvutused.

⁵⁴ Paadam, K., & Ojamäe, L. (2021). *Vanalinna elanike ja kinnisvaraomanike ootuste kaardistus: pärand, elukeskkond, turism*. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.

https://digiteek.artun.ee/static/files/076/vanalinna_elanike_omanike_uuring_lisaga.pdf (vaadatud 10.11.2023).

⁵⁵ Talk, T., Ojamäe, L., Paadam, K., & Alatalu, R. (2023). The “Venice syndrome” in Tallinn Old Town. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*. <https://doi.org/10.1108/jchmsd-03-2022-0046>

⁵⁶ Talk, T., Kalvo, R., Paadam, K., & Ojamaa, L. (2023). *Vanalinn: pärand, elukeskkond, turism. Uuringu „Tallinna vanalinna jätkusuutlik areng ja eksponeerimine“ lõpparuanne*. Eesti Kunstiakadeemia. https://digiteek.artun.ee/fotod/aruanded/konserveerimine/event_id-4597 (vaadatud 10.11.2023), lk 123.

⁵⁷ Talk, T., Kalvo, R., Paadam, K., & Ojamaa, L. (2023). *Vanalinn: pärand, elukeskkond, turism. Uuringu „Tallinna vanalinna jätkusuutlik areng ja eksponeerimine“ lõpparuanne*. Eesti Kunstiakadeemia. https://digiteek.artun.ee/fotod/aruanded/konserveerimine/event_id-4597 (vaadatud 10.11.2023), lk 125.

⁵⁸ Lambing, M. *EMTA_ Tableau Public. Maksu- ja Tolliameti andmed ettevõtete ja kohalike omavalitsuste kaupa*. Uuendatud: 24.10.2023. <https://public.tableau.com/app/profile/mario.lambing/viz/EMTA/Sektorid> (vaadatud 10.11.2023).

Märkused:

* Maksu- ja Tolliameti andmetes kajastub vaid juriidiliste isikute info ning puudub füüsiliste isikute info, mis on lühiajalise majutuse üüriteenuse pakkumise puhul laialdaselt levinud. Andmestik sisaldab Maksu- ja Tolliameti avaldatud maksukohustuslaste kvartali jooksul tasutud maksusummade, käibe kogusumma ja töötajate arvu andmeid. Kvartali andmed on kuu võrra nihkes, näiteks I kvartal sisaldab detsembri, jaanuari ja veebruari andmeid. Andmed näitavad neid ettevõtteid, kelle põhitegevusala on vastav majutuse kategooria (puhkemajad, külaliskorterid ja kodumajutus).

** Kolme esimest kvartalit.

*** Riiklikud maksud hõlmavad endas käibemaksu, tulumaksu, sotsiaalmaksu, tollimaksu, hasartmängumaksu, raskeveokimaksu, maamaksu ja aktsiise. Tööjõumaksud ja maksed hõlmavad endas kinnipeetud tulumaksu, sotsiaalmaksu, kogumispensionimakset ja töötuskindlustusmakset.

Uuringu tellimise vajadus teadmistepõhiseks poliitikakujundamiseks lähtub mitmest põhjusest.

- Puudub uuringutel / andmetel tuginev terviklik teadmine, millist mõju lühiajalise üüri turg erinevatele valdkondadele avaldab (sh elamumajandusele, turismi arengule, tööturule, elukeskkonnale).
- Puudub terviklik ülevaade lühiajalise üüri turust, sh majutusplatvormidel toimuvast, kuna puuduvad usaldusväärsed andmed (nt ei ole teada, kui suures ulatuses kattuvad andmed lühiajalise üüri turu kohta Statistikaameti majutusstatistika andmetega; on olemas andmed Eurostatis, kuid andmeid müüvad ka eraettevõtjad).
- Puudub teadmine, kuidas muutunud ärimudelite ja ettevõtluskeskkonna tingimustes (platvormimajanduse kasv, lühiajalise üüri turu kasv) toetada valdkonna konkurentsivõimet (sh, kas ja millised regulatsioonid vajavad kohandamist).

Seega on uuringu tulemused sisendiks lühiajalise üüri turuga seonduvale poliitikakujundusele ja vastavasisulistele diskussioonidele. Tulemusi on kavas rakendada järgnevalt:

- lühiajalise üüri turu olukorra ja sotsiaal-majanduslike mõjude jooksev hindamine uuringu raames väljatöötatud metoodika alusel ministeeriumide, kohalike omavalitsuste, rakendusasutuste ja regionaalsete turismiarendusorganisatsioonide poolt;
- turismi strateegiliste dokumentide koostamisse ja nende eesmärkide täitmisse. Turismistrateegias 2022-2025 toodud üheks tegevuseks 3.1.5. „Ettevõtluskeskkonna arendus“ on tagada, et turismi ettevõtluskeskkond arvestab uute ärimudelitega; eesmärgiks on tagada paindliku ja ajakohase turismiettevõtluse regulatiivse keskkonna olemasolu, ettevõtluse areng ja majutusteenuste mitmekesisus vastavalt turistide ootustele ja vajadustele;
- Euroopa Liidu lühiajalise üürimise määruse Eestis rakendamise vajalikkuse hindamisse ja TurSi võimalikeks muudatusteks;
- ettevõtluskeskkonna kujundamiseks, mis tagab teenuseosutajatele jt osapooltele etteennustatava, selge ja võimalikult vähese halduskoormusega õiguskeskkonna;
- sisend valdkonna terviklikuks käsitlemiseks lühiajalise üüriteenusega, eluasemepoliitikaga, ruumilise planeerimisega ning elamu- ja ehitusvaldkonnaga seonduvate kitsaskohtade lahendusteks Kliimaministeeriumi, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regulatsioonides või rakendustegevustes, sh võimalikud ettepanekud Justiitsministeeriumi regulatsioonide KrtSi täiendusteks.

2. Rakendusuuringu eesmärk

Uuringu eesmärk on välja töötada Eesti olude ja eripäradega arvestav lühiajalise üüriteenuse turu kontseptsioon ja metoodika turu seisu ja sotsiaal-majanduslike mõjude hindamiseks, saada konkreetne, sh rahalise ulatusega sisend poliitikakujunduseks, millest lähtuvalt on võimalik kujundada poliitikameetmeid.

3. Uurimisküsimused

- 3.1. Kuidas **defineerida** Eesti lühiajalise üüri turgu Eesti majandus- ja ettevõtluskeskkonnas ja õigusruumis? Kuidas on uuringus analüüsitavates välisriikides lühiajalise üüri turg defineeritud? Kuidas turg toimib? Millised on peamised lühiajalise üüri turu erisused nn traditsioonilisest majutusturust?
- 3.2. Millised on **parimad võimalikud andmed**, mille alusel analüüsida Eesti lühiajalise üüri turgu (edaspidi ka *turg*), mh turu mahtu ja omadusi⁵⁹ (sh nii pakkumist kui ka nõudlust), ning **kuidas edaspidi võiks kuluefektiivselt, jooksvalt ja usaldusväärselt turgu analüüsida** (ehk milline on turu analüüsimise metoodika)? Sealhulgas:
- 3.2.1. Milliseid andmeid on täna võimalik kasutada turu analüüsimiseks nii kogu Eesti kohta kui ka piirkondade ja kohalike omavalitsuste lõikes? Milliseid (kui üldse) andmeid on täna eri põhjustel raske kasutada turu analüüsimiseks ja miks?
 - 3.2.2. Milliseid andmeid/andmeallikaid kasutatakse turu analüüsimiseks teistes riikides? Kuidas saame nende kogemustega Eestis arvestada?
 - 3.2.3. Kuivõrd on turu analüüsimiseks mitu alternatiivi andmetest ja/või metoodikast lähtuvalt? Millist eelistada ja miks?
 - 3.2.4. Milliste andmevaldkonna muutustega tasub arvestada lähitulevikus (umbes viie aasta perspektiivis) turu analüüsimise metoodika kohandamisel? Kuidas sellest lähtuvalt muutub turu analüüsimise metoodika?
 - 3.2.5. Kuivõrd ja milliste andmetega saab arvestada platvormialase maksuteabe vahetuse direktiivi DAC7 ja Eurostati (platvormide eksperimentaalstatistika) puhul ning mis on nende andmete kasutamise piirangud? Samuti, millist lisandväärtust andmete saamisel pakuks Euroopa Liidu lühiajalise majutuse üüriteenuste määruse võimalik rakendamine, arvestades nende andmete saamise tingimusi?
- 3.3. Milline on Eesti lühiajalise üüri **туру маht ja omadused** (mh nii pakkumise kui ka nõudluse poolest, piiramata seda vaid majutusplatvormide kaudu pakutavate teenustega)? Mis on Eesti turu tugevused ja spetsiifika? Kuivõrd turg toimib **efektiivselt**, sh võrreldes nn traditsioonilise majutuse turuga? Sealhulgas:
- 3.3.1. Milline on turu maht ja omadused Eesti erinevate regioonide, linnade ja asumite lõikes, mh nii Eestis tervikuna, maakondade ja kohalike omavalitsuste lõikes kui ka lühiajaliste üüripindade arvu poolest kõrge kontsentratsiooniga aladel ja asumites (nt Tallinna Vanalinn koos ümbritsevate aladega, eraldi Tallinna Vanalinn, Rotermanni kvartal, uusarendused jms)? Milliste omadustega alad ja asumid on Eestis lühiajalise üüri turule kõige atraktiivsemad (nii seda, kus on suurim pakkumine kui seda, kus on suurim nõudlus) ja miks? Kes on teenuse pakkujad ja kasutajad?
 - 3.3.2. Kui suur osakaal sellest mahust kajastub Statistikaameti majutusstatistikas (kogu Eesti kohta, maakondades lõikes ja kohalike omavalitsuste puhul vähemalt Tallinnas, Tartus ja Pärnus)?

⁵⁹ Omadused on turgu kirjeldavad tunnusjooned, nt pakkuja ja kasutaja arv, nende profiilid, motivatsioon (toodete/teenuste pakkuja kasutamise põhjused), turule pääsemise tingimused ja turutõrked, turuvormid, toodete/teenuste homogeensus või heterogeensus, konkurentsi vormid, hinnad, käibed, geograafiline dimensioon, ajaline dimensioon jne. Samuti pakkuja kanalid (sh platvormid). Profiilide puhul tuleb analüüsida mh ka seda, kuidas turg jaguneb pakkuja vahel, sh mitu ettevõtet ühel pakkujal on (kui kasusaaja on üks).

- 3.3.3. Kuivõrd ja milline osa turust on pikaajaline n-ö loomulik osa kinnisvaraturust (nt Pärnu n-ö suvekorterid)?
- 3.4. Millist **sotsiaal-majanduslikku mõju** avaldab lühiajalise üüri turg, miks ja kuidas (mh arvestades välisriikide praktikat)? Sealhulgas:
- 3.4.1. Kuidas ja mil määral lühiajalise üüri turg mõjutab majutussektorit (mh pakkumist ja nõudlust ja seda majutuse tüübist sõltuvalt⁶⁰, hindu, konkurentsi jms), turismi, regionaalset arengut, tööturgu, pikaajalise üüri turgu, eluruumide pakkumist ja nõudlust, eluruumide hindu, üldist ettevõtlikkust?
 - 3.4.2. Millist mõju avaldab lühiajalise üüri turg avalikule tänavaruumile ja poolavalikule (korteriühistu) ruumile (nt parkimine, häiringud) ning neis osutatavatele avalikele ja äriteenustele, sh taristu toimimisega seonduvad mõjud? Millist ja mis mahus (vähemalt kvalitatiivselt hinnatavalt) mõju avaldavad lühiajalised üüripinnad kohalike elanike elukvaliteedile (nt müra, turvalisuse probleemid, heakord, kogukonnaseotus, linnaruumiline segregatsioon, kinnisvarahinnad)? Millised lahendamist vajavad väljakutsed ja seatavad tingimused tulenevad hoonete tüpoloogiast, millised asukohast ja millised planeeringute juht- ja sihtotstarvetest? Millised on võimalikud leevendavad meetmed?
 - 3.4.3. Kas ja kuidas on võimalik määrata lühiajalise üüri pindade arvu piirmäära, mille ületamine toob naabruskonnas (alternatiivina asumis vms) kaasa märgatavad ebasoovitavad sotsiaal-majanduslikud mõjud? Milliste sotsiaal-majandusliku mõju näitajate kombinatsiooni juures on mõju ulatuslikum populaarsemates piirkondades?
 - 3.4.4. Milliseid selle turu tugevusi ja võimalusi on mõistlik võimendada, miks ja kuidas (mh lähtudes välisriikide praktikast)? Mida saavad majutusturu osapooled ise ära teha, et uute ärimudelitega paremini kohaneda ja vastastikku kasu saada?
 - 3.4.5. Kuidas edaspidi võiks kuluefektiivselt, jooksvalt ja usaldusväärselt hinnata turu sotsiaal-majanduslikku ja keskkondlikku mõju (kui selline meetodika erineb uuringus rakendatust, tuleb teha vastavaid arvutusi, kirjeldada ja põhjendada erinevusi)?
- 3.5. Millised **tegurid** (sh õiguslikud, majanduslikud, elukeskkondlikud jm) **takistavad** täna Eestis lühiajalise üüri **туру arengut**? Miks takistavad ja kuidas?
- 3.6. **Kas ja kuidas** riik (või kohalik omavalitsus) peab konkreetselt **sekkuma**, et toetada ja võimendada Eesti lühiajalise üüri turu tugevusi ja võimalusi ning leevendada sotsiaal-majanduslikke mõjusid erinevate sihtgruppide vaatest (mh ettevõtjad, kohalikud elanikud)? Sealhulgas:
- 3.6.1. Milliseid meetmeid on vaja kasutusele võtta, milliseid regulatsioone muuta, kuidas teenuste pakkumist reguleerida jne, et toetada ja võimendada Eesti turu tugevusi ja võimalusi ning leevendada sotsiaal-majanduslikke ja keskkondlikke mõjusid, et oleks tagatud turu läbipaistvus, õigusselgus, võrdne konkurents, turismi areng, omanike ja elanike huvide kaitse, elukeskkonna kvaliteet, aga tagatud jätkuvalt ka ettevõtlusvabadus? Kas on olemas toimivaid alternatiive

⁶⁰ Näiteks hotellid, hostelid, eri tärnidega hotellid jne.

- (juhendmaterjalid, teavitustöö, osapoolte vaheline koostöö vms)? Milline on pakutud õiguslike lahenduste mõju?
- 3.6.2. Milline on nende erinevate meetmete, õigusaktide jm koos- ja vastasmõju ja kuidas erinevad meetmed ja aktid saaks olla omavahel võimalikult sidusad?
- 3.6.3. Milliseid praktikaid ja millistest välisriikidest on mõistlik eeskujuga võtta, miks ja kuidas see sobituks Eesti konteksti?
- 3.6.4. Mis on sekkumis(t)e maksumus?

4. Uuringu metoodika

4.1. Pakkija peab arvestama allpool toodud nõuetega uuringu teostamisel.

4.2. Uuringu teostamisel tuleb jälgida **teadus- ja arendustegevuse põhitingimusi ja kriteeriume**⁶¹:

- 4.2.1. Uudsus – rakendusuuringu raames mõtestatakse lühiajalise üüriteenuse turu olemust Eesti kontekstist lähtuvalt, luuakse selle turu analüüsimise ja sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise metoodika, analüüsitakse teiste riikide häid praktikaid, mida oleks võimalik rakendada Eesti kontekstis.
- 4.2.2. Loomingulisus – antud rakendusuuringu eesmärk on Eesti olude ja eripäradega arvestava lühiajalise üüriteenuse turu kontseptsiooni, lühiajalise üüriteenuse turu analüüsimise ja selle turu mõjude hindamise metoodika väljatöötamine;
- 4.2.3. Ettemääramatu tulemus – antud rakendusuuringu tulemus ei ole ette teada – lühiajalise üürimise mahu ja omaduste kirjelduse detailsus ja turu sotsiaal-majanduslike mõjude analüüsi ulatus sõltub andmete kättesaadavusest; vajalike andmete olemasolu ja kättesaamise keerukus võib mõjutada turu analüüsimise metoodika ja turu mõjude hindamise metoodika väljatöötamist ja rakenduslikku väärtust;
- 4.2.4. Süstemaatilisus – rakendusuuring peab olema kavandatud ja läbi viidud antud ülesandepüstitusele sobiva metoodikaga, mis võimaldab süsteemseid tegevusi, etapilisust ja dokumenteerimist ning tegevuste iteratiivsust ja korratavust;
- 4.2.5. Ülekantavus ja korratavus – rakendusuuring ja selle tulemusel tekkiv uus teadmine peab olema vabalt kättesaadav ja kasutatav rakendamise või kordamise eesmärgil teiste projektide käigus, et tagada, et uuest teadmisest saadav kasu oleks maksimaalne ning et see saaks olla muuhulgas sisendiks ka uutele teadus-arendustegevustele. Rakendusuuringu tulemused peavad olema avaldatud ka teistele, mitte üksnes teadus- ja arendustegevuse teenuste tellijale või teadus- ja arendustegevuse tegevuste läbiviijale; sealjuures teadus- ja arendustegevuse tulemuste avaldamine võib toimuda antud teadusvaldkonna teadusajakirjades ja/või ettekannetega teaduskonverentside raames.

4.3. Töövõtja peab rakendama **kombineeritud uurimislähenemist**: kvalitatiivse ja kvantitatiivse metodoloogia kombineerimine.

⁶¹ Kättesaadavad: Frascati käsiraamat. (2015). Teadusuuringuid ja eksperimentaalarendust käsitlevate andmete kogumise ja esitamise suunised, 2. peatükk „Teadus- ja arendustegevust kirjeldavad mõisted ja määratlused“. OECD. https://www.etag.ee/wp-content/uploads/2016/11/FrascatiManual2015_2ptk.pdf (vaadatud 02.04.2024).

4.4. Töövõtja peab kasutama vähemalt järgmisi **meetodeid ja andmeid**:

4.4.1. **Sekundaarallikate analüüs.**

- 4.4.1.1. See peab hõlmama rakendusuuringuid (mh rahvusvaheliste konsultatsiooniettevõtete ja välisriikide uurimisasutuste ja mõttekodade tehtud uuringuid), Web of Science'i ja/või Scopus'e andmebaasides kajastatud teaduspublikatsioone.
- 4.4.1.2. Muuhulgas tuleb uuringu läbiviimisel arvestada tehtud analüüside tulemustega Eesti kohta, mh teenuse kasutajate kohta on olemas Eurobaromeetri küsitlus (sh Eesti kohta)⁶², Tallinna Vanalinna kohta Eesti Kunstiakadeemia projektis „Tallinna vanalinna jätkusuutlik haldamine ja eksponeerimine“⁶³.

4.4.2. **Olemasolevate erinevate andmebaaside kvantitatiivsete andmete analüüs.**

- 4.4.2.1. Olemasolevad kvantitatiivsed andmed hõlmavad Statistikaameti ja Euroopa Liidu statistikaameti Eurostat andmebaase ning ka andmeid, mida koguvad selle turu kohta eraettevõtted, nt AirDNA, Lighthouse. Töövõtja peab eraettevõtete andmeid, mida leiab turult, uuringus kasutama ja kõiki sellega seotud kulusid ise kandma. Mõned Lighthouse'i andmed⁶⁴ on avalikult kättesaadavad.

4.4.3. **Intervjueerimine** (individuaal-, grupi- ja/või fookusgruupiintervjuud).

- 4.4.3.1. Intervjueerida vähemalt poliitikakujundajaid riiklikul ja kohalikul tasandil, turismisektori esindajad, lühiajalise üüri turu pakkujaid, muid kinnisvaraga seotud osapooli (näiteks arendajaid, omanikke, korteriühistutega seotud osapooli), õiguseksperthe, valdkonna järelevalve- või teisi rakendusasutusi. Pakkuja kirjeldab intervjueeritavate valikut. Üks osapooltest, kelle esindajaid on vaja intervjueerida, on EASI ja Kredexi ühendasutus.
- 4.4.3.2. Pakkuja peab intervjuude tulemusi valideerima, kirjeldades ja põhjendades selleks sobivaid meetodeid.

4.4.4. **Välivaatlused ning planeeringute ja projektide analüüs**, nt intervjuude väljundi valideerimisena. Pakkuja võib valida eelmises lauses nimetatul asemel muid meetodeid, mis võimaldab asjakohaseid sotsiaal-majanduslikke mõjusid hinnata, kirjeldades neid ja põhjendades oma valikut.

4.4.5. **Küsitlemine.**

- 4.4.5.1. Pakkuja teeb pakkumuses omapoolse põhjendatud ettepaneku, keda ta peab mõistlikuks küsitleda, arvestades teiste meetodite rakendamisest saadavaid andmeid (võib kaaluda näiteks kohalikke omavalitsusi, korteriühistuid, lühiajalise üüri turu pakkujaid).
- 4.4.5.2. Küsitluste läbiviimiseks kirjeldab Pakkuja valimi(te) moodustamise põhimõtteid, teeb esmase ettepaneku valimi(te) moodustamiseks koos

⁶² Eurobarometer. (2021). *Short-term rentals in the EU*.

<https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/2279> (vaadatud 02.04.2024).

⁶³ Eesti Kunstiakadeemia. *Tallinna vanalinna jätkusuutlik haldamine ja eksponeerimine*. 1. novembril 2019. <https://www.artun.ee/et/tallinna-vanalinna-jatkusuutlik-haldamine-ja-eksponeerimine/> (vaadatud 02.04.2024).

⁶⁴ Lühiajaliste üüripindade pakkumine ja nõudlus Eestis, 2019-2024.

<https://www.puhkaeestis.ee/et/turismiprofessionaalile/uuringud-ja-statistika/luhiajaliste-uuripindade-pakkumine-ja-noudlus-eestis-alates-2019> (vaadatud 05.04.2024).

põhjendustega ja lisab valimi(te) suuruse ja vastamise minimaalse määra kirjelduse ja põhjenduse.

- 4.4.5.3. Pakkuja võib valida muid meetodeid (küsitlemise asemel), mis võimaldab asjakohaseid sotsiaal-majanduslikke mõjusid hinnata, kirjeldades neid ja põhjendades oma valikut.
- 4.4.6. Pakkuja kirjeldab, kuidas ta rakendab meetodeid **välisriikide praktika analüüsi** jaoks. Nõuded välisriikide praktika analüüsile:
 - 4.4.6.1. Rakendatavatest meetoditest on muu hulgas neli intervjuud välisriikide praktika täpsustamiseks vastavate välisriikide ekspertidega.
 - 4.4.6.2. Töövõtja analüüsib põhjalikult linnade, piirkondade või riikide parimaid praktikaid: minimaalselt 5 (viis) praktikat, millest kolm praktikat peavad olema kolme Euroopa Liidu liikmesriigi kohta ja kaks praktikat vabal põhjendatud valikul (kõik viis praktikat võivad olla Euroopa Liidu kohta). Parimate praktikate valikut, sh nende geograafilist seotust, arutab Töövõtja Tellijaga ja Tellija kinnitab arutelu otsust. Parimate praktikate valiku tegemisel lähtutakse sotsiaal-majanduslike mõjude leevendamise ja nende Eestis rakendamise potentsiaali perspektiivist.
 - 4.4.6.3. Lisaks konkreetsetele meetmetele on tehtud ülevaade kontseptuaalsetest raamistikest probleemide lahendamisel koos seletustega, mida see tähendab praktikas välisriikide näitel (nt erinevad lähenemised reguleerimisele, meetmete tüpoloogia jne).
 - 4.4.6.4. Välisriikide praktika analüüsi fookuses on: tekkinud probleemide olemus ehk probleemi püstitus, sekkumise kirjeldus ja põhjendus, sekkumise mõju (positiivne ja negatiivne; vähemalt turismile, teenuste pakkumisele, majutussektorile), ja kuidas rakendatavad meetmed on muutunud ja miks. Mõjude all käsitletakse mh ka seda, mis on / on olnud liigse reguleerimise mõju.
- 4.4.7. **Ökonomeetiline mudeldamine** kui üks meetoditest mõjude hindamiseks või alternatiivne(-sed) meetod(-id).
 - 4.4.7.1. Pakkuja rakendab ökonomeetrilist(-seid) mudelit(-eid) lühiajalise üüri turu kvantitatiivse mõju hindamiseks näiteks kinnisvaraturule (müük ja rent) ja nn traditsioonilisele majutusturule.
 - 4.4.7.2. Pakkuja peab põhjendama ökonomeetrilise mudeldamise mitte kasutamist ja tõhusat(-aid) alternatiivi(-e), mis võimaldavad kõiki asjakohaseid sotsiaal-majanduslikke mõjusid kvantitatiivselt hinnata.
- 4.4.8. **Teoreetiline analüüs kehtiva õiguse** (näiteks põhiseadus, turismiseadus, ehitusseadustik jt uurimisküsimuste vaatest relevantssed õigusaktid), õiguskirjanduse ning kohtupraktika läbitöötamisega ning analüüsi koostamine koos olulisemate järelduste ja vastuste esitamisega uurimisküsimuste (eelkõige 3.1, 3.5 ja 3.6) ulatuses. Analüüsis tuleb selgelt välja tuua, millised õigusnormid on lühiajalise üüri turuga enim seotud ning kuidas õigusaktid ühelt poolt piiravad ja teiselt poolt võimaldavad lühiajalise üüri turgu reguleerida.
- 4.4.9. **Teadusnõustamised**.
 - 4.4.9.1. Teadusnõustamised viiakse läbi regulaarselt vastavalt vajadusele, aga mitte harvem kui kord kalendaarses kvartalis. Uuringu jooksult toimub vähemalt kolm teadusnõustamist.

- 4.4.9.2. Teadusnõustamistes antakse näiteks ülevaade uurimistöö hetkeseisust, analüüsi vahetulemustest, uuemast temaatilisest teaduskirjandusest ja võimalikest rakendustest poliitikakujundamisse.
 - 4.4.9.3. Teadusnõustamiste teemad selguvad jooksvalt. Teadusnõustamised on mitmetunnised; täpses kestuses lepitakse jooksvalt kokku.
 - 4.4.9.4. Teadusnõustamisi planeeritakse varakult, vähemalt kolm nädalat ette.
 - 4.4.9.5. Vajadusel esitab Töövõtja teadusnõustamise materjalid Tellija esindajale ja uuringu juhtrühmale digitaalsel kujul vähemalt kolm tööpäeva enne teadusnõustamise toimumist.
 - 4.4.9.6. Osalejad on üldjuhul lühiajalise üüri turuga seotud osapooled: vähemalt poliitikakujundajad riiklikul ja kohalikul tasandil, turismisektori esindajad, kinnisvaraga seotud osapooled.
 - 4.4.9.7. Teadusnõustamisi tehakse kas elektrooniliselt või hübriidselt, et tagada piisav osalemine. Tellijaga kokkuleppel ainult füüsiliselt koha peal.
 - 4.4.9.8. Teadusnõustamiste korraldaja ja läbiviija on Töövõtja.
- 4.5. Töövõtja kooskõlastab Tellijaga intervjuukava(d), küsitlusankeedi(d), intervjuueeritavate nimekirja(d) ja küsitletavate valiku (edaspidi käesolevas punktis ka *sisendid*). Tellijal on kooskõlastamiseks aega vähemalt viis tööpäeva, vajadusel lepitakse lühemas tähtajas. Töövõtja peab Tellija ettepanekutega arvestama ja edastama iga täiendatud sisendi Tellijale teistkordseks kooskõlastamiseks, samuti edastama Tellijale ka tagasisidestatud sisendi(te) lõppversiooni(d).
- 4.6. Isikuandmete töötlemiseks loa saamiseks koostab taotluse Andmekaitseinspeksioonile Töövõtja ning vajadusel täiendab seda lähtuvalt Andmekaitseinspeksiooni tagasisidest. Töövõtja arvestab loa taotlemisega ja sellest lähtuvate riskidega uuringu aja- ja tegevuskavas.

5. Projektiplaan ja ajakava

- 5.1. Uuring tuleb teostada ja uuringu tulemused tuleb esitleda **hiljemalt 30. septembril 2025**. Töövõtja peab ajaplaneerimisel arvestama, et Tellijale ja juhtrühmale peab jääma piisav aeg vahe- ja lõpparuannetega tutvumiseks ja Tellijal ka kinnitamiseks.
- 5.2. Töö koosneb järgmistest tegevustest:
- 5.2.1. uuringu teostamise täpsustatud tegevus- ja ajakava, kavandatava meetoodika tutvustamine uuringu juhtrühma **avakoosolekul** ja avakoosoleku protokoll koostamine selle põhjal, mille tähtaeg on hiljemalt kolm nädalat pärast hankelepingu sõlmimist. Pooltel on kokkuleppel õigus aja- ja tegevuskava vajadusel muuta ja leppida selles kokku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis;
 - 5.2.2. uuringu **vahearuande** esitamine (vähemalt välisriikide praktika analüüs ja vastused uurimisküsimustele 3.1, 3.2 ja 3.3) Tellija esindajale **hiljemalt 31.03.2025**, juhtrühma liikmetelt tagasiside kogumine, vahearuandes kajastatud tulemuste esitlemine uuringu juhtrühmale ja juhtrühma tagasiside arutamine. Töövõtja peab arvestama, et Tellijal oleks võimalus anda tagasisidet vähemalt kaks korda, millest esimene kestab vähemalt 10 (kümme) tööpäeva ja teise tagasisidestamise kestuses lepitakse jooksvalt kokku;

- 5.2.3. vahearuande täiendamine vastavalt vahearuande tagasisidele ja vahearuande kinnitamine Tellija poolt, millega lõpeb **uuringu I etapp**;
- 5.2.4. uuringu **lõpparuande esimese versiooni** esitamine Tellija esindajale, juhtrühma liikmetelt tagasiside kogumine ja juhtrühma tagasiside arutamine. Lõpparuande esimeses versioonis kajastuvad kõik uuringu tulemused (ehk vastused kõikidele uurimisküsimustele) ja kõik soovitused. Vajadusel korraldatakse lisakohtumised lõpparuande sisu täpsustamiseks ja viimistlemiseks. Töövõtja peab arvestama, et Tellijal oleks võimalus anda tagasisidet vähemalt kaks korda, millest esimene kestab vähemalt 10 (kümme) tööpäeva ja teise tagasisidestamise kestuses lepitakse jooksvalt kokku;
- 5.2.5. kui uuringu käigus selgub, et vahearuandes analüüsitud osasid tuleb täiendada peale vahearuande üleandmist ja vastuvõtmist, siis tuleb parandused sisse viia lõpparuandes;
- 5.2.6. uuringu lõpparuande täiendamine vastavalt Tellija esindaja ja uuringu juhtrühma tagasisidele. **II etapp** lõpeb uuringu lõpparuande heakskiitmisega Tellija poolt;
- 5.2.7. uuringu **tulemuste esitlemine avalikkusele** füüsilises või virtuaalses keskkonnas vastavalt poolte kokkuleppele kolme nädala jooksul pärast täiendatud lõpparuande lõpliku versiooni esitamist **kuni kahel korral**.
- 5.2.8. uuringu lõpparuanne peab olema Tellija poolt heaks kiidetud ja esitlused (kuni kaks korda) tehtud **hiljemalt 30.09.2025**.

6. Uuringu tulemid

6.1. Töövõtja peab töö tulemina esitama:

- 6.1.1. **Avakoosoleku kirjaliku protokolli** (sh fikseeritud kontaktisikud, tähtajad jms). Vajadusel vastavalt punktile 5.2.1 uue detailse projektiplaani koos täpsustatud ajakava või metoodikaga;
- 6.1.2. Kirjaliku **vahearuande** (eesti keeles) koos rakendatava metoodika kirjeldusega, mis sisaldab töö teostamise tulemit kuni vahearuande esitamiseni (vähemalt välisriikide praktika analüüs ja vastused uurimisküsimustele 3.1, 3.2 ja 3.3). Tellija või uuringu juhtrühm võib teha ettepanekuid selle muutmiseks ja/või täiendamiseks. Töövõtja on kohustatud Tellija või uuringu juhtrühma tehtud ettepanekuid rakendama või põhjendama nende tagasilükkamist;
- 6.1.3. Kirjaliku **lõpparuande** (eesti keeles; mahuga soovituslikult kuni 70 lk; elektrooniliselt muudetavas (soovitatavalt docx) ning mittemuudetavas (soovitatavalt pdf vormingus), mis sisaldab vastuseid kõikidele uurimisküsimustele. Tellija või uuringu juhtrühm võib teha ettepanekuid selle muutmiseks ja/või täiendamiseks. Töövõtja on kohustatud Tellija või uuringu juhtrühma tehtud ettepanekuid rakendama või põhjendama nende tagasilükkamist;
- 6.1.4. **Kahte visualiseeritud lühikokkuvõtet** (nn üksleht) vastavalt **eesti ja inglise keeles**). Lühikokkuvõttes peab sisalduma lõpparuande pealkiri vastavas keeles. Kahte visualiseeritud lühikokkuvõtet esitab Töövõtja eraldi failidena elektrooniliselt nii muudetavas (soovitatavalt docx) kui ka mittemuudetavas (soovitatavalt pdf vormingus) ehk kokku nelja faili. Visualiseeritud kokkuvõtteid võib Töövõtja täiendavalt integreerida lõpparuande faili sisse.

6.2. Lõpparuande koostamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- 6.2.1. Lõpparuande terviktekstile lisanduvad **lisad**, millena tuleb esitada vähemalt uuringu metoodika kirjeldus, sh küsitlus(t)e ankeedid ja intervjuude kavad, ülevaade küsitletute ja intervjuueeritute profiilidest.
- 6.2.2. Koos lõpparuandega esitatakse uuringus kasutatud ja loodud **andmestik** ning lõpparuande jaoks koostatud tabelid ja jooniste aluseks olevad tabelid levinud andmetöötlustarkvara (nt MS Excel) vormingus. Andmete anonümiseerimist tuleb üleandmisel põhjendada.
- 6.2.3. Lisaks kirjalikule lõpparuandele peab Töövõtja tööd esitlema avalikkusele vastavalt punktile 6.5.
- 6.2.4. Koos lõpparuandega esitatakse uuringu tulemuste visualiseeritud esitluslaidid (vt punkti 6.5).
- 6.2.5. Töövõtja peab lõpparuande üle andma koos **ISBN numbriga**.
- 6.2.6. Enne lõpparuande lõpliku versiooni üleandmist peab Töövõtja **lisama ETISesse** andmeid uuringuprojekti kohta (projektide all; andmed peavad olema jäädavalt avalikult kättesaadavad), lõpparuande kohta (publikatsioonide all; sidudes lõpparuande publikatsiooni uuringuprojektiga; andmed peavad olema jäädavalt avalikult kättesaadavad) ning tegema lõpparuande faili ETISe kaudu jäädavalt avalikult kättesaadavaks.
- 6.2.7. Lõpparuanne peab sisaldama esilehte, sisukorda, uuringu peamiste mõistete definitsioonide loetelu, uuringus kasutatud lühendite ja akronüümide loetelu (vajadusel), uuringu kokkuvõtet (soovituslikult kuni 5 lk) nii eesti kui ka inglise keeles (ingl *executive summary*), sissejuhatust, uuringu põhiteksti, vahekokkuvõtteid põhiteksti vähemalt esimese tasandi pealtükkide kohta, eraldi peatükk soovitustega, vajadusel ka tabelite ja jooniste loetelud.
- 6.2.8. **Kokkuvõte** peab sisaldama kõiki peamisi analüütilisi teemasid, konkreetseid järeldusi, soovitusi ja ettepanekuid ning uuringu läbiviija hinnanguid.
- 6.2.9. Järeldused peavad olema selgelt eristatud. Nad peavad olema loogilised ja tuginema analüüsi tulemusel saadud faktidele. Järeldused ja faktid ei tohi olla omavahel vastuolus ja peavad olema loogiliselt põhjendatud. Järeldused peavad olema enamat kui leiud, nad peavad sisaldama uuringu läbiviija poolseid hinnanguid. Järeldused peavad olema õiglased ja erapooletud ning võtma arvesse kõik asjaomased seaduslikud asjaolud, kui on selliseid. Vastuolulised teemad peavad olema esitatud tasakaalustatult (ehk arvestama kõikidelt osapooltelt saadud informatsiooni).
- 6.2.10. Lõpparuandes peab kajastama selgelt meetodite nõrkusi ja tugevusi ning välja tooma piirangud, mis võivad takistada analüüsi raames saadud info kasutamist.
- 6.2.11. Kahtlused info/andmete usaldusväärsuse kohta peavad olema välja toodud.
- 6.2.12. Kasutatud allikate viitamisel kasutatakse **joonealuseid viiteid**. Jooksvalt võib leppida kokku teises viitamissüsteemis.
- 6.2.13. Kasutatud allikate viitamisel tuleb lähtuda üldlevinud viitamise vormistamise nõuetest. Viitamisel lisatakse viitesse lehekülje number või lehekülgede vahemik, kui info pärineb raamatust, artiklist, kogumikust või muust mahukast allikast. Veebipõhise allika puhul ei piisa ainult lingi esitamisest; tuleb esitada vähemalt allika autor, selle puudumisel veebilehe omaniku nimi, allika pealkiri, lingi avamise kuupäev, olemasolul ka sisu loomise ja/või muutmise kuupäev/vähemalt aasta. Ka andmebaaside viitamisel (nt Statistikaameti ja Eurostati puhul) tuleb lähtuda antud punktis toodud nõuetest (nt Statistikaameti tabeli puhul kindlasti viidata ka tabelite numbritele ja tabelite pealkirjadele).

- 6.2.14. Igale loetelule, tabelile, joonisele, fotole peab olema tekstis viidatud ja antud hinnang/lühike selgitus. Tabelid, joonised ja fotod peavad olema nummerdatud.
- 6.2.15. Igal tabelil, joonisel, fotol on pealkiri/allkiri ja allikaviide.
- 6.2.16. Tabel joondatakse lehel vasakule ja veergude pealkirjad joondatakse veeru keskele. Tabeli tekst joondatakse vasakule ja arvud paremale. Joonis joondatakse lehel vasakule.
- 6.2.17. Lõpparuande teksti lõplik versioon peab olema ühtlaselt toimetatud ja tekstikorrektuuri läbinud.
- 6.2.18. Kui Töövõtja kasutab uuringu jaoks juturobotit vm teksti loovat tööriista/tehisintellekti, peab selle kasutamine koos vastava metoodilise kirjeldusega (sh hinnang selle usaldusväärsusele) olema kajastatud nii pakkumuses kui ka lõpparuandes. Nii pakkumuses kui ka lõpparuandes peab selgelt kirjeldama, kuidas, mille jaoks jms kasutatakse/kasutati vastavat tööriista. Juturoboti/tehisintellekti vms tööriistaga leitud teavet, fakte jm tuleb kontrollida teiste allikatega ning lõpparuandes tuleb viidata kontrollitud allikatele. Kogu analüüs peab otseselt tuginema teiste meetoditega kogutud andmetel/teabel, sh kontrollitud allikatest pärit teabel.
- 6.2.19. **Ettepanekud** peavad olema arvestatavad kogumina, st nad ei tohi olla omavahel vastuolus. Kõik ettepanekud peavad olema selgelt sõnastatud, nummerdatud ja tähtsuse järjekorras reastatud. Ettepanekud peavad olema sellised, mis kirjeldavad konkreetseid tegevusi praktikas. Ettepanekute esitamise parameetriteks, mida on võimalik Tellijaga kokkuleppel jooksvalt muuta, on vähemalt:
 - 6.2.19.1. käsitletav teema: probleem, leid/järeldus
 - 6.2.19.2. soovitus/ettepanek;
 - 6.2.19.3. tegevus soovituse/ettepaneku rakendamiseks;
 - 6.2.19.4. adressaat;
 - 6.2.19.5. soovituse/ettepaneku põhjendus (ehk miks just see soovitus/ettepanek);
 - 6.2.19.6. soovituse/ettepaneku mõjud (sh mõju olulisus, arvestades sihtrühma suurust, mõju avaldumise sagedust ja ulatust ning ebasoovitavate mõjude riski);
 - 6.2.19.7. otsest rahalist mõju omava soovituse/ettepaneku puhul investeringute hinnanguline maksumus ja jooksvad kulud;
 - 6.2.19.8. soovitatav elluviimise periood või tähtaeg.

6.3. Nõuded lühiajalise üüri turu analüüsimise ja sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise metoodikale (edaspidi punktis 6.3 ka *metoodika*) ja selle esitamisele vahe- ja lõpparuandes:

- 6.3.1. Metoodika peab võimaldama kulutõhusalt ja süsteemselt tulevikus jooksvalt analüüsida lühiajalise üüriteenuse turgu ja hinnata selle turu sotsiaal-majanduslikke mõjusid riigisiselt.
- 6.3.2. Metoodika peab võimaldama digitaalse tööriista loomist üldkasutatavas tarkvaras (nt MS Excel). Töövõtja peab töös kirjeldama, kuidas välja töötatud metoodika võimaldab digitaalse tööriista loomist ning milliste võimalike takistustega võib digitaalse tööriista loomisel kokku puutuda.
- 6.3.3. Lõpparuandes kirjeldatakse detailselt metoodika väljatöötamise teoreetilisi ja metoodilisi lähtekohti ning väljatöötamise etappe, selgelt tuuakse esile seni kasutatud meetodite/tööriistade jms kitsaskohti ja eeliseid, kirjeldatakse ja põhjendatakse nende kasutamist Eesti oludesse sobiva metoodika väljatöötamisel.

- 6.3.4. Lõpparuandes (nii uuringu täispikas aruandes kui ka selle kokkuvõttes) kirjeldatakse väljatöötatud meetoodika uudsust.
- 6.3.5. Meetoodika väljatöötamisel kaasab Töövõtja Tellijat aktiivselt, arutades meetoodika väljatöötamise protsessi Tellijaga kohtumistel.
- 6.4. Uuringu lõpparuanne koos lisadega avaldab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium oma veebilehel ja vajadusel teistes avaliku sektori kanalites. Vastavalt punktile 6.2.6 avaldab Töövõtja uuringu lõpparuande koos lisadega ETISes.
- 6.5. Töövõtja ülesandeks on ka **uuringu tulemuste suuline ja visualiseeritud** (nt MS PowerPoint, Prezi vmt esitlustarkvara abil) **tutvustus avalikkusele** suunatud füüsilisel või virtuaalsel või hübriidsel üritusel. Töövõtja esitleb tulemusi vähemalt kahel korral pärast täiendatud lõpparuande lõpliku versiooni esitamist.
- 6.5.1. Uuringu tulemusi esitletakse üritusel eesti keeles, kasutades selleks eestikeelseid materjale.
- 6.5.2. Osalejate arv on kuni 100 inimest, mis lisandub Töövõtja esindajate arvule.
- 6.5.3. Ürituse kestus on kaks kuni neli tundi, mida võib muuta Tellija nõusolekul.
- 6.5.4. Tellija teeb lõpliku otsuse, kas esitlusüritus toimub füüsiliselt koha peal olles, veebi vahendusel või hübriidvormis.
- 6.5.5. Kui üritus toimub füüsiliselt või hübriidselt, siis osalejatele tuleb pakkuda enne ürituse algust kohvipausi. Kui üritus kestab rohkem kui kaks tundi, tuleb pakkuda osalejatele kahte kohvipausi.
- 6.5.6. Ürituse korraldus ja visualiseeritud esitlusmaterjalid tuleb Tellijaga enne esitlust kooskõlastada.
- 6.5.7. Kutse edastab Tellija. Kutse ja registreerimisvormi põhja koostab Töövõtja.
- 6.5.8. Visualiseeritud esitlusmaterjalid tuleb uuringu lisana Tellijale üle anda.
- 6.5.9. Esitlusmaterjale koostab Töövõtja kahes versioonis: lühikese (umbes kuni 20 minutilise) ettekande slaidid ning pikema (kuni 45 minutilise) ettekande slaidid. Esitlusmaterjalidel on uuringu kõik peamised tulemused, sh vastavad joonised ja/või tabelid. Esitlusmaterjale esitab Töövõtja eraldi failidena elektrooniliselt nii muudetavas (nt MS PowerPoint) kui ka mittemuudetavas (nt pdf vormingus) ehk kokku nelja faili.
- 6.5.10. Tellijal on õigus esitlusmaterjalid avaldada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel ja vajadusel teistes avaliku sektori kanalites.
- 6.5.11. Ürituse korraldamine on Töövõtja ülesanne ning Töövõtja kannab ürituse läbiviimisega seotud kulud. Tellija võib ürituse läbiviimiseks pakkuda ruumi ministeeriumide ühendhoones.

7. Töökorraldus

- 7.1. Uuringu teostamiseks **moodustab Tellija uuringu juhtrühma.**
- 7.1.1. Uuringu juhtrühm veendub tööle esitatud nõuete täitmises ja osaleb töös oma ekspert-teadmiste jagamisega.
- 7.1.2. Uuringu juhtrühma ülesandeks on teha ettepanekuid uuringu tegevusplaani, ajakava, meetoodika (sh andmete kogumise meetodid ja valim) ja töökorralduse kohta, osalemine aruteludes ning tagasiside andmine töö tulemile.
- 7.1.3. Juhtrühma on kaasatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi esindajad. Tellija võib uuringu juhtrühma või uuringu elluviimisse vajadusel kaasata ka teisi liikmeid (näiteks Regionaal- ja

Põllumajandusministeeriumist, Kliimaministeeriumist ja Statistikaametist).
Töövõtja võib teha Tellijale ettepanekuid juhtrühma liikmelisuse osas.

- 7.2. Töövõtja on kohustatud Tellija tehtud ettepanekuid rakendama või põhjendama nende tagasilükkamist. Töövõtja fikseerib selgelt ja kirjalikult, miks ta ettepanekuid ei arvesta. Tekstide puhul viitab Töövõtja konkreetsele Tellija kommentaarile ja/või küsimusele. Töövõtja markeerib selgelt täiendavaid muudatusi tekstides lähtuvalt Tellija tagasisidest.
- 7.3. Juhul, kui tööle esitatud nõuete sisu osas tekivad pooltel vaidlused, siis lõpliku otsuse teeb Tellija.
- 7.4. Tellija ja Töövõtja vahelise töö ja uuringu juhtrühma töö tehniline ettevalmistamine ja koordineerimine (muuhulgas avakoosoleku, koosolekute ja kohtumiste kokkukutsumine, läbiviimine, protokollimine) on Töövõtja ülesanne.
- 7.5. Töövõtja juhhib uuringu elluviimist ja teostab töö. Tellija esindajaks uuringu teostamisel on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi esindaja.
 - 7.5.1. **Töövõtja esitab ülevaate** töö käigust, edusammudest, tekkinud takistustest ja nende lahendustest/lahendusettepanekutest, analüüsi peamistest vahetulemustest Tellijale **vähemalt kord kahe kuu jooksul** juhtrühma kohtumistel. Kohtumised võivad toimuda nii füüsiliselt kui ka elektrooniliselt; formaadis lepatakse jooksvalt kokku.
 - 7.5.2. Kohtumisi korraldab ja viib läbi Töövõtja. Töövõtja koostab kohtumiste protokollid ja saadab need Tellijale ülevaatamiseks kolme tööpäeva jooksul pärast kohtumist. Tellija vaatab üle protokollid kolme tööpäeva jooksul ja Tellija volitatud isik edastab selle Töövõtjale. Kahe tööpäeva jooksul kinnitab Töövõtja volitaja isik Tellija poolt täiendatud protokollid kättesaamist.
 - 7.5.3. **Kohtumisi planeeritakse varakult, vähemalt kolm nädalat ette.**
 - 7.5.4. Töövõtja esitab kohtumiste **materjalid** Tellija esindajale ja uuringu juhtrühmale **digitaalsel kujul vähemalt kolm tööpäeva enne kohtumist.**
 - 7.5.5. Lisaks juhtrühma kohtumistele toimub **kaks korda kuus** Tellija ja Töövõtja vahelised **kohtumised uuringu edenemise kiireks infovahetamiseks.** Kohtumised võivad toimuda nii füüsiliselt kui ka elektrooniliselt; formaadis lepatakse jooksvalt kokku. Vastavalt punktile 4.4.9 toimuvad ka teadusnõustamised regulaarselt vastavalt vajadusele, aga mitte harvem kui kord kalendaarses kvartalis.
 - 7.5.6. Mõlemad pooled võivad teha teisele poolele ettepaneku täiendava(te)ks kohtumis(t)eks.
 - 7.5.7. Tellijal on õigus vajadusel võtta ühendust otse Töövõtja poolsete ekspertidega ning nõuda nende osalemist kohtumistel Tellijaga või juhtrühmaga.
- 7.6. Töövõtja täidab töö teostamisel ka teisi ülesandeid, mida ei ole siinkohal otseselt kirjeldatud, kuid mis on vajalikud analüüsi edukaks läbiviimiseks.

8. Uuringutiim

- 8.1. Pakkuja peab hanke objektiks oleva uuringu tegevuste läbiviimiseks moodustama teadusvõimekuse ja -kogemusega ekspertidest koosneva tiimi.
- 8.2. Sama isik võib täita kuni kahte rolli, kuid sellisel juhul peab antud isik vastama mõlema rolli nõuetele.

- 8.3. Juhul, kui Pakkuja nimetab tiimi koosseisu täiendavaid liikmeid, keda pole nõutud või kellele pole seatud tingimusi (nt assistent), siis nende tiimiliikmete osas nõuetele vastavust ei kontrollita.
- 8.4. Tiimiliikmete esitamisega kinnitab Pakkuja, et tema poolt esitatud tiimiliikmed hakkavad hanke tulemusena sõlmitud hankelepingu alusel töid teostama. Töövõtja saab tiimiliikme hankelepingu kehtivuse ajal välja vahetada või kaasata täiendavaid isikuid üksnes Tellija eelneval kirjalikul nõusolekul ning tingimusel, et tiimiliige asendatakse vähemalt samaväärsete kompetentsidega liikmega.
- 8.5. Tiimi peavad kuuluma liikmed, kellest igaüks eraldi peab vastama vastavale liikmele sätestatud nõuetele ning kelle pädevused kokku peavad katma uuringu olulisimateks ülesanneteks vajalikud oskused vähemalt järgmiselt:
- 8.5.1. Pakkuja esitab nõuetele vastavuse tõendamiseks tööd teostavate ekspertide ja projektijuhi CV-d. Projektijuht ja eksperdid allkirjastavad kinnituse, et nad nõustuvad osalema lepingu täitmisel; kinnituse võib esitada eraldi dokumendina või lisada CVsse.
- 8.5.2. Juhul, kui teavet varasema kogemuse kohta projektides ei ole CV-s üldse esitatud, lähtub Hankija seisukohast, et pakkuja on vastava kogemuse kohta esitanud ammendavad andmed, st vastav kogemus eksperdil või projektijuhil puudub. Juhul, kui CV-s kogemuse kohta esitatud informatsiooni pole võimalik kontrollida lähtub Hankija seisukohast, et vastav kogemus eksperdil või projektijuhil konkreetse projekti, töökogemuse või oskuse osas puudub.
- 8.5.3. Töö teostamine toimub eesti keeles. Juhul kui pakkuja meeskonnaliikmete seas on isikuid, kes ei valda eesti keelt vähemalt C1 tasemel (Hankija lähtub Euroopa keeleõppe raamdokumendist <https://europass.cedefop.europa.eu/et/resources/european-language-levels-cefr>), siis tagab Pakkuja vastava tõlke olemasolu kogu tööde teostamise aja jooksul. Hankija ei hüvita täiendavaid kulusi võimaliku tõlke osas ning pakkuja peab võimaliku tõlke kulud arvestama oma tööde teostamise maksumuses.
- 8.6. Pakkuja peab tagama töö teostamisse vähemalt 1 projektijuhi ja 4 eksperti (kokku minimaalselt viis inimest tiimis, välja arvatud kahe rolli täitmise võimaluse kasutamisel vastavalt punktile 8.2), kes vastavad vähemalt allpool toodud nõuetele:
- 8.6.1. Projektijuht: kellel on hanke algamisele (Hankija poolt pakkumuse esitamise ettepaneku saatmise kuupäev) vahetult eelneva 60 kuu jooksul vähemalt 2 (kahe) lõppenud alus- või rakendusauingu juhtimise kogemus, mille täitmisel ta osales projektijuhi rollis ja mille esemeks oli majandus- või sotsiaalvaldkonna uuring. Projektijuht on Tellijale esmaseks kontaktiks ning ta vastutab projekti sujuva läbiviimise, koordineerimise ja tellijaga teabevahetuse eest (esitada vastav kogemus CVs).
- 8.6.2. Ekspert 1 ja ekspert 2:
- 8.6.2.1. vähemalt ühel eksperdil on doktorikraad (või sellele vastav kvalifikatsioon) ja teisel on vähemalt magistrikraad või sellele vastav kvalifikatsioon;
- 8.6.2.2. vähemalt üks ekspert on hanke algamisele (Hankija poolt pakkumuse esitamise ettepaneku saatmise kuupäev) vahetult eelneva 60 kuu jooksul osalenud vähemalt ühe **sotsiaal-majanduslike mõjusid** käsitleva teadus- ja

arendusuuringu⁶⁵ läbiviimisel analüüsijana/eksperdina (uuring peab olema lõppenud nimetatud referentsperioodil või olema kestnud pakkumuse esitamise hetkeks vähemalt 6 kuud) ja teine ekspert on hanke algamisele (Hankija poolt pakkumuse esitamise ettepaneku saatmise kuupäev) vahetult eelneva 60 kuu jooksul osalenud vähemalt ühe teadus- ja arendusuuringu⁶⁶ läbiviimisel **sotsiaalteaduste valdkonnas** analüüsijana/eksperdina (uuring peab olema lõppenud nimetatud referentsperioodil või olema kestnud pakkumuse esitamise hetkeks vähemalt 6 kuud);

8.6.2.3. ekspert 1 ja ekspert 2 on kumbki avaldanud vähemalt 2 (kaks) teaduspublikatsiooni (ETISE publikatsioonide klassifikatsiooni järgi 1.1 või 1.2 või 3.1) (esitada vastav kogemus CVs);

8.6.3. Ekspert 3: kellel on **arhitekti** kutsestandard volitatud arhitekt, tase 7 või kõrgem ja kes on töötanud avalikus sektoris vähemalt 2 (kaks) aastat ruumiplaneerimisega seotud ametikohal;

8.6.4. Ekspert 4: kellel on vähemalt magistrikraad või sellele vastav kvalifikatsioon õigusteaduses; kes on hanke algamisele (Hankija poolt pakkumuse esitamise ettepaneku saatmise kuupäev) vahetult eelneva 60 kuu jooksul osalenud vähemalt 1 (ühes) uuringus **õigusliku analüüsi** teostajana (uuringud peavad olema lõppenud nimetatud referentsperioodil või olema kestnud pakkumuse esitamise hetkeks vähemalt 6 kuud).

8.7. Pakkuja esitab projektijuhi ja ekspertide CV-des andmed mahus, mis võimaldab hinnata nende vastavust hankes seatud nõuetele.

9. Nõuded pakkumuse esitamisele

9.1. Pakkuja esitab pakkumuses vähemalt:

9.1.1. Pakkumuse maksumuse (uuringu teostamise kogumaksumus eurodes ilma käibemaksuta. Juhul, kui Pakkuja on käibemaksukohuslane, lisada märges käibemaksu lisandumise kohta).

9.1.2. Uuringut teostavate isikute CV-d, millest nähtub tiimi vastavus lähteülesandes toodud nõuetele ja võimaldab Hankijal seatud tingimuste täitmist kontrollida.

9.1.3. Esialgne visioon rakendusuuringu ülesande lahendamise kohta, mis sisaldab vähemalt:

9.1.3.1. arusaama uuringu eesmärgist ja uurimisküsimustest;

9.1.3.2. uuringu metodoloogia, meetodite ja andmete kirjeldust;

9.1.3.3. uuringu projektijuhtimise kirjeldust;

9.1.3.4. uuringu aja- ja tegevuskava;

9.1.3.5. uuringu teostamisega seotud riske ja nende maandamismeetmeid.

9.2. Punktides 9.1.1 ja 9.1.3 esitatud andmete alusel toimub pakkumuste hindamine vastavalt pakkumuse hindamise metoodikas toodule.

9.3. Pakkumuse esitamisega pakkuja kinnitab, et pakkumus on jõus vähemalt 90 kalendripäeva pakkumuste esitamise tähtpäevast arvates.

⁶⁵ Teadus- ja arendustegevus teadus- ja arendustegevuse korralduse seaduse mõistes.

⁶⁶ Teadus- ja arendustegevus teadus- ja arendustegevuse korralduse seaduse mõistes.

- 9.4. Pakkuja peab esitama tiimi tööjaotuse kirjelduse. Tööjaotuse kirjeldus peab hõlmama selge kirjelduse, kes tiimist osaleb uuringus aruande teksti autorina ja, kui selline tööjaotus on ette nähtud, kes ainult konsulteerib.
- 9.5. Pakkumuse peab allkirjastama Pakkuja allkirjaõiguslik isik.