

TALLINNA ÜLIKOOL
SOTSIAALTEADUSTE DISSERTATSIOONID

TALLINN UNIVERSITY
DISSERTATIONS ON SOCIAL SCIENCES



TALLINNA ÜLIKOOL

LIIS OJAMÄE

VALIKUTE KUJUNEMINE ELUASEMETURUL:
ELUASEME VÄÄRTUSE SOTSIAALNE
KONSTRUEERIMINE.

Eeslinna uuselamupiirkonna näitel

Analüütiline ülevaade

Tallinn 2009

TALLINNA ÜLIKOO
SOTSIAALTEADUSTE DISSERTATSIOONID

TALLINN UNIVERSITY
DISSERTATIONS ON SOCIAL SCIENCES

LIIS OJAMÄE

VALIKUTE KUJUNEMINE ELUASEMETURUL:
ELUASEME VÄÄRTUSE SOTSIAALNE KONSTRUEERIMINE.
Eeslinna uuselamupiirkonna näitel

Analüütiline ülevaade

Rahvusvaheliste ja Sotsiaaluuringute Instituut, Tallinna Ülikool, Eesti.

Dissertatsioon on lubatud kaitsmisele filosoofiadoktori kraadi taotlemiseks sotsioloogia alal 25. novembril 2009 Tallinna Ülikooli sotsiaalteaduste doktorinõukogu poolt.

Oponendid: Triin Vihalemm (PhD, Tartu Ülikooli dotsent)
Mikko Kari Lagerspetz (Dr.Pol.Sci, Åbo Akademi Ülikooli professor)

Juhendaja: Katrin Paadam (PhD, Tallinna Tehnikaülikooli professor)

Kaitsmine toimub 14. jaanuaril aastal 2010 algusega kell 14.00 Tallinna Ülikoolis, Uus-Sadama 5, ruumis M-213.

Autoriõigus: Liis Ojamäe, 2009
Autoriõigus: Tallinna Ülikool, 2009

ISSN 1736-3675
ISBN 978-9985-58-681-5

SISUKORD

DISSERTANDI TEEMAKOHASED PUBLIKATSIOONID.....	5
SISSEJUHATUS	6
1. TEOREETILISED LÄHTEALUSED.....	7
2. UURIMISMEETODID JA –MATERJALID.....	10
3. TULEMUSED JA DISKUSSIOON.....	12
3.1. Eluasemeväli ja eluasemeturg Eestis.....	12
3.2. Eluasemeturu praktikad, eluasemeväärtused ja eluasemevalikud	13
4. KOKKUVÕTE	16
MAKING CHOICES IN THE HOUSING MARKET: SOCIAL CONSTRUCTION OF HOUSING VALUE. The case of new suburban housing. Summary.....	18
RESÜMEE.....	19
VIITEALLIKAD	20

DISSERTANDI TEEMAKOHASED PUBLIKATSIOONID

- I. Ojamäe, L. Making choices in the housing market: social construction of housing value. In: *Research in Business and Economics*. (ilmumas).
- II. Ojamäe, L. and K. Paadam Housing conditions and neighbourhood satisfaction. In: R. Vetik and J. Helemäe (eds.) *Segregated Disparity: the Russian Second Generation in Two Estonian Cities*. Amsterdam University Press (ilmumas).
- III. Ojamäe, L. ja K. Paadam (2009) Eluase. Lk 91-111 kogumikus: L. Hansson (toim) *Töö, kodu ja vaba aeg. Argielu Eestis 1985-2008*. Tallinn: TLÜ Kirjastus.
- IV. Ojamäe, L., K. Paadam, R. Liias (2009) Regeneration of Mustamäe. Pp 188-195 in A. Holt-Jensen, E. Pollock (eds) *Urban Sustainability and Governance: New Challenges in Nordic-Baltic Housing Policies*. New York: Nova Science Publishers.
- V. Paadam, K., L. Ojamäe (2008) Ideological shifts and shifting relations of actors in the field of housing. Pp 208-222 in: *Social Aspects of Housing Redevelopment. Housing in Ideologies/Ideologies in Housing*. Proceedings of CIB W069 21st and 22nd Housing Sociology Conference: 28 September - 2 October 2005, Maribor and 7-10 October 2004, Helsinki. Rotterdam: International Council for Research and Innovation in Building and Construction.
- VI. Ojamäe, L. (2008) The development of Estonian housing market: discursive practices in real estate columns. Pp 104-116 in: *Social Aspects of Housing Redevelopment. Housing in Ideologies/Ideologies in Housing*. Proceedings of CIB W069 21st and 22nd Housing Sociology Conference: 28 September - 2 October 2005, Maribor and 7-10 October 2004, Helsinki. Rotterdam: International Council for Research and Innovation in Building and Construction.
- VII. Ojamäe, L. (2007) Appraising and brokering in Estonian housing market: different forms and norms of professionalisation. In: *Working papers in economics* (TUTWPE), 22, 39-57.
- VIII. Paadam, K., L. Ojamäe (2007) Muutus ja püsivus residentaalses kultuuris: eluaseme väärtustatusest. Lk 105-106 kogumikus: Eesti sotsiaalteaduste VII aastakonverents, 23.-24. nov. 2007. Tartu: TÜ Kirjastus.
- IX. Ojamäe, L. (2005) Social Construction of Housing Value: the Case of Estonian Housing Market. Pp 153-154 in: *Rethinking Inequalities*. 7th Conference of European Sociological Association. Abstracts.
- X. Tomson [Ojamäe], L. (2004) Kodu ja eluase. Lk 63-77 kogumikus: L. Hansson (toim) *Valikud ja võimalused: argielu Eestis aastatel 1993-2003*. Tallinn: TPÜ Kirjastus.
- XI. Tomson [Ojamäe], L. (2002) Mustamäe. Pp 26-51 in K. Paadam (ed) *Changing Neighbourhoods in Tallinn: Mustamäe, Kalamaja, Kadriorg*. Tallinn: Tallinn Technical University Press.

SISSEJUHATUS

Eluasemesuhete korraldajana on turg riigi asemel üle võtnas järjest olulisemat rolli. Kuigi selline tendents iseloomustab enamikku lääneriikidest, avaldus see 1990. aastatel Ida- ja Kesk-Euroopa endistes sotsialistlikes riikides eriti järsu muutusena. Demokraatiale ja turusuhetele üleminekul ühiskonna kõiki tasandeid hõlmanud transformatsioon mõjutas väga oluliselt ka eluasemevälja. Eesti puhul tõi see kaasa eluasemete restitutsiooni ja masserastamise ning lõi eeldused eluasemeturu arenguks ja professionaliseerumiseks (Paadam ja Ojamäe 2008, Ojamäe 2008, 2007). Esialgne kohanemisperiood asendus 2000. aastate alguses eluasemeturu kiire tõusuga, mis 2006-2007 aasta paiku seoses globaalse majanduskriisiga sama kiirelt taandus. Selliseid kiireid muutuseid eluasemeturul ei saa vaadelda vaid majandusarengu kontekstis. Eluasemeturul tehtud valikud on seotud individuaalsete eluasemekarjääride ja selle kaudu laiema sotsiaalse ja majandusliku stabiilsusega ühiskonnas. Seetõttu on taasiseseisvunud Eestile iseloomulikud turu-kesksed eluasemepoliitilised valikud toonud esile vajaduse mõista turusuhete ja -protsesside mõju individuaalsetele eluasemestrategiatele.

Kuigi rahvusvahelisel tasandil on eluaseme-eelistuste ja -valikute kujunemine olnud eluasemeuuringute objektiks aastakümneid, on seni tahaplaanile jäänud uuringud, mis keskenduks eluasemevalikute kujunemisele eluasemeturu kontekstis, käsitledes eluasemeturgu kui sotsio-kultuurilist nähtust, kui spetsiifilist tegevusvälja (Bourdieu 2005), millel tegutsejaid iseloomustavad eriomased huvid ja tegevusstrateegiad. Käesoleva doktoritöö eesmärgiks on analüüsida eluasemevalikute kujunemist eluasemeturul, mõtestades seda eluaseme väärtuse sotsiaalse konstrueerimise protsessi kaudu, eeslinna uuselupiirkonna näitel. Uurimistöö on keskendunud järgmistele uurimisküsimustele:

- kuidas kujuneb, püsib ja teiseneb eluasemeväärtus kui eluaseme-eelistuste baas, millist tähendust omab see individuaalses eluasemekogemuses ja elaniku valikute kujunemise jaoks eluasemeturu kontekstis?
- kuidas osalevad eluasemele väärtuse omistamise ja individuaalsete eluasemevalikute kujunemise protsessis professionaalsed ja kasumile orienteeritud turutegutsejad?

Sotsiaalkonstruktivistlikust epistemoloogiast (Berger ja Luckmann 1967/1991) ja struktuuri ja tegutseja dualsusest (Bourdieu 1972/1999, 1990/1994, 2005, Giddens 1984/1997) lähtuvas töös on kasutatud kvalitatiivset uurimismeetodit. Põhiosa analüüsitavast andmestikust moodustavad süvaintervjuid eluasemeostjate ja professionaalsete turutegutsejatega, mida täiendavad meediaanalüüs, osalusvaatlused ja dokumendianalüüs. Struktuurse konteksti kohta annab informatsiooni statistika analüüs ning eluaseme-eelistuste kvantitatiivsete uuringute sekundaaranalüüs.

Töö teoreetiline raamistik koondab eluaseme-, turu- ja tarbimissotsioloogia käsitlusi ja selle eesmärgiks on eluaseme väärtuse turul kujunemise protsessi teoreetiline kontseptualiseerimine. Töö lähtub eeldusest, et tänapäevases turu- ja tarbimiskeskses ühiskonnas pakub eluasemevalikute sügavamaks mõistmiseks võimalust lähenemine, mis arvestab eluaseme väärtuse kujunemise ja tõlgendamise turukeskkonnas ning selle seost eluasemevälja arenguga.

1. TEOREETILISED LÄHTEALUSED

Uurimistöö lähtub ontoloogilisest struktuuri ja tegutseja duaalsuse kontseptsioonist, toetudes P. Bourdieu teooriale praktikast (1972/1999, 1990/1994, 2005, Bourdieu ja Wacquant 1992) ja A. Giddensi strukturatsiooniteooriale (1984/1997). Kombineerituna sotsiaalkonstruktivistliku epistemoloogiaga on sellist lähenemist kasutatud eluasemeuuringutes ka varem (nt Paadam 2003, Rowlands and Gurney 2000, ka Kemeny 1995), kuid mitte eluasemeturu kontekstis.

Töö keskseteks mõisteteks on *väärtused*, *turg* ja *valikud*. Väärtuse mõistet on kontseptualiseeritud objektile omistatud hinnangulise tähendusena, mis on samaaegselt nii subjektiivselt kui intersubjektiivselt konstrueeritud. Kuigi väärtuse omistamine on alati subjektiivne protsess, toimub see vastasmõjus subjekti poolt tajutud sotsiaalselt tunnustatud väärtustega. Seetõttu on eluasemele väärtuse omistamise juures oluline tähendus sotsiaalselt jagatud kogemustel, mis tulenevad spetsiifilisest ajaloolis-kultuurilisest kontekstist antud ühiskonnas (Paadam 2003, Kemeny 1995). Eluasemele, nagu mistahes teisele objektile omistatava väärtuse juures saab analüütiliselt eristada väärtusdimensioone, millest käesolevas töös on tähelepanu pööratud peamiselt neljale: kasutus-, turu-, sümboliline ja märgiväärtus. Kasutusväärtust on mõistetud laias tähenduses, mis hõlmab lisaks funktsionaalsusele ka emotsionaalseid, esteetilisi jms aspekte, mille kaudu saab kasutusväärtust defineerida kui eluaseme vastavust vajadustele ja eelistustele selle igapäevase rutiinse kasutamise (elamise) aspektist. Turuväärtust on mõtestatud kui majanduslikku vahetusväärtust, mis kujuneb ekvivalentsuhte baasil. Tegemist on eluasemele omistatud hinnangulise väärtusena, mis võib, aga ei pruugi turuhinnana realiseeruda, seetõttu on käesolevas töös eluaseme hind ja turuväärtus kontseptuaalselt eristatud. Sümbolilist ja märgiväärtust on uurimuses määratletud kui teisest väärtust, mis omandab tähenduse mingi teise väärtusdimensiooni baasil. Baudrillard (1968/2005, 1970/1998, 1972/1981) on märgiväärtuse mõiste kaudu viidanud tarbimisühiskonnas toimuvale väärtuste devalveerumisele: Baudrillard'i järgi on märgiväärtus kogemustühi, simuleeritud väärtus, mis omandab tähenduse ainult teiste sarnaste märgiväärtuste suhtes. Sotsiaalkonstruktivistlikust epistemoloogiast lähtudes on käesolevas töös sümboleid ja märke käsitletud kui osa tähendusstruktuuridest, mis omandavad tähenduse vaid vahetus või vahendatud sotsiaalses kogemuses. Seega ei ole märgiväärtust töös käsitletud kui kogemustühja, vaid kui spetsiifilist tähendust, mis omistatakse objektile sotsiaalselt jagatud tähendusstruktuuride baasil. Käesolevas töös on märgi- ja sümboliliste väärtuste kujunemist kontseptualiseeritud kontiinumina, kus ühele poole võib asetada instrumentaalsed ja teadlikud, lühiajaliselt orienteeritud märgikujundusstrateegiad ning teisele poolele pikemaajaliste sotsio-kultuuriliste protsesside kaudu kujunevad eluasemesümbolid.

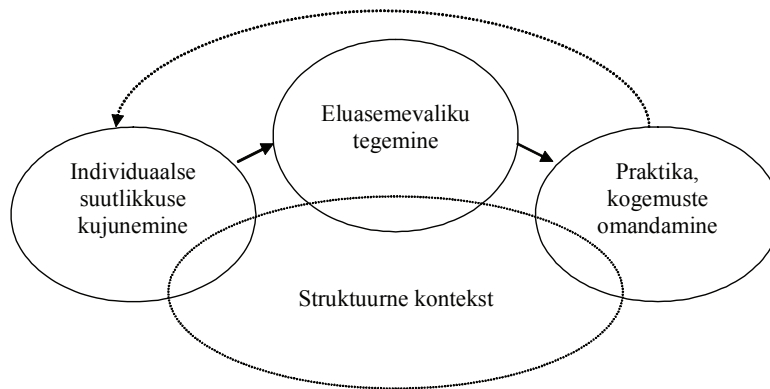
Varasemad eluasemeuuringud on toonud esile eluaseme sümbolilisuse ja selle seosed sümbolilise tarbimisega (nt Paadam 2003, Rowlands and Gurney 2000, Hauge and Kolstad 2007, King 2004, Ronald 2008 jt). See tähendab, et eluasemele kui kodule, kui spetsiifilisele sotsiofüüsilisele suhtele (Paadam 2003) individuaalselt omistatavad tähendused on olulised ka identiteedi kujunemise ja kujundamise seisukohast tänapäevases tarbimisühiskonnas. Seetõttu võib eeldada, et eluasemevalikute kujunemise seisukohast omavad eluasemeturul sümbolilisi ja märgiväärtusi tootvad ja taastootvad tegevusstrateegiad olulist rolli.

Eluasemeturgu on käesolevas uurimuses Bourdieu' st (2005) lähtudes käsitletud eluasemevälja osaks oleva majandusliku tegevusväljana, mis samaaegselt on osaks laiemast ühiskondlikust struktuurist ja seotud teiste külgnevate tegevusväljadega. Turutegutsejate käitumisstrateegiad kujunevad struktuurse keskkonna ja tegutsejate habitus'e (Bourdieu 1972/1999, 1990/1994, 2005) vastasmõju kaudu. Bourdieu habitus'e mõistet on lähtuvalt Paadamist (2003) operatsioonaliseeritud suutlikkuse kontseпти kaudu. Kujunedes indiviidi käsutuses olevate kapitalide põh-

jal (majanduslik, kultuuriline, sotsiaalne, sümboliline), moodustub individuaalne suutlikkus lisaks inimese varasele sotsialiseerumisprotsessile ka tema hilisemate kogemuste põhjal, mida ta omandab erinevatel põimuvatel tegevusväljadel tegutsedes.

Kui ideaaltüübina suhestuvad elanikud turul otsitava ja ostetava eluasemega peamiselt kui kohaga, kuhu tulevikus luua oma kodu, on professionaalsete turutegutsejate jaoks turg eeskätt tööväljaks ja eluase kui turuobjekt majandusliku kasu loomise vahendiks. Kuigi tegutsejate positsioon eluasemeturul on määratletud peamiselt majandusliku kapitali ja kasumihuvi kaudu, on turuobjekti – eluaseme – väärtus konstrueeritud nii majandusväljal kui ka eluasemeväljal laiemalt. Sellest tulenevad eluasemeturu eripärad teiste turgudega võrreldes: eluasemega seotud otsustes põimuvad pikaajaline investeerimine ja kohene tarbimisvajadus, eluasemeid iseloomustab unikaalsus ja tugev sümboliline aspekt.

Eluasemevalikute kontseptualiseeritus käesolevas uurimistöös on esitatud joonisel 1, mis on töö keskseks teoreetiliseks mudeliks.



Joonis 1. Eluasemevalikute kujunemise protsess

Eluasemevalikuid käsitletakse käesolevas töös kujunemas individuaalse suutlikkuse ja struktuurse keskkonna vastasmõjus (Bourdieu 2005, Paadam 2003, Siksiö 1995). Individuaalne suutlikkus hõlmab muuhulgas ka eluasemele omistatavaid subjektiivseid väärtuseid ja eluasemeelistusi, mis kujunevad individuaalse ja laiema ühiskondliku eluasemekogemuse põhjal. Tehitud eluasemevalikud omakorda mõjutavad eluasemepraktikate kaudu edasise individuaalse suutlikkuse kujunemist ning ühtlasi kinnistavad ja/või teisendavad sotsiaalselt tunnustatud väärtusstruktuure.

Professionaalsete tegutsejate mõju individuaalsetele eluasemevalikutele võib avalduda mitmeti. Professionaalsete turupraktikaid saab käsitleda kui individuaalsete eluasemevalikute struktuurset konteksti. Vahetuks kokkupuutepunktiks professionaalsete turutegutsejate ja klientide vahel on turuinteraksioonid, mille käigus individuaalsed eluaseme-eelistused realiseeruvad konkreetseteks valikuteks. Seetõttu on käesolevas töös vaadeldud professionaalsete turutegutsejate mõju individuaalsetele eluasemevalikutele kahe peamise protsessi kaudu: individuaalsete valikute struktuurse keskkonna kujundamise ning turuinteraksioonides osalemise kaudu. Mõlemaid protsesse käsitletakse vastasmõjus klientide (elanike) turukäitumisega. Sealjuures tuleb antud töös olulise aspektina rõhutada, et eluasemevalikute struktuurne kontekst ei piirdu vaid eluaseme pakkumise ja majandusliku kättesaadavusega, vaid hõlmab ka tähendussüsteemide, sh sotsiaalselt jagatud eluasemeväärtuste kujunemist, mida professionaalsed tegutsejad püüa-

vad kujundada endale sobivas suunas. Antud töös kasutatud metodoloogia võimaldab pöörata erilist tähelepanu sellele, milline on erinevate tegutsejate roll vastavate tähendusstruktuuride kujunemisel ja kujundamisel ning kuidas see turu-interaktsioonide käigus avaldub.

2. UURIMISMEETODID JA -MATERJALID

Uurimistöös määratleti kahe põhilise uuritava grupina:

- elanik-turutegutsejad ehk mitteprofessionaalsed turutegutsejad;
- professionaalsed turutegutsejad, põhirõhuga kasumile orienteeritud tegutsejatel. Lisaks kinnisvaravahendusele kaasati ka finantsinstitutsioonide ja avaliku sektori esindajaid.

Keskseks kasutatud uurimismeetodiks on kvalitatiivne intervjuuanalüüs, mida täiendavad meediakstide kvalitatiivne analüüs, osalusvaatlused, dokumendianalüüs ja kvantitatiivsete andmete sekundaaranalüüs. Selline meetodite triangulatsioon ehk multi-meetodiline lähenemine (Flick 2002) oli ajendatud eesmärgist kombineerida erinevat andmestikku ning subjektseid perspektiive, et suurendada analüüsimaterjali sügavust ja mitmekesisust. Samaaegselt toetas kompleksne materjal uurimistulemuste tõlgendamist ja pakkus võimalust järelduste kontrolliks erineva uurimismaterjali põhjal.

Materjale koguti ja analüüsiti mitmes etapis. Eesmärgiga kujundada ülevaade turudiskursuste dünaamikast Eesti eluasemeturul ja selle kajastumisest meedias, viidi 2005 aastal läbi kvalitatiivne meediaanalüüs. Analüüsimaterjal hõlmas Eesti Päevalehe ja Äripäeva kinnisvaralehekülgedel aastatel 1995/1996, 2000 ja 2004 avaldatud artikleid. Artiklite valiku peamiseks kriteeriumiks oli teemakäsitluse seotus eluasemeturuga. 1995/1996, kui kinnisvaraleheküljed olid neis meediaväljaannetes veel kujunemisjärgus, kaasati valimisse kõik artiklid, hilisematest aastakäikudest valiti igast kuust üks kinnisvaralehekülg. Kokku analüüsiti 56 artiklit Eesti Päevalehest ja 62 Äripäevast. Artikleid analüüsiti kvalitatiivsel meetodil, keskendudes eluasemeturuga seotud tähendusstruktuuride ning eluasemeturu olemuse ja eluasemeväärtuste sotsiaalsele konstrueerimisele turudiskursuse raames.

2006-2007 aastatel viidi läbi kaks omavahel seotud kvalitatiivset uuringut, mis keskendusid konkreetsele turusektorile: uutele pere-elamutele¹ eeslinlikus keskkonnas. Selline valik oli ajendatud nii valdavatest eluaseme-eelistustest kui turupakkumise struktuurist, kus antud perioodil domineerisid ees- ja valglinnastumise protsessid. Esmalt viidi läbi süvaintervjuud professionaalsete tegutsejatega (16), mille analüüsi toetasid professionaalsete regulatsioonide, turuülevaadete ja turundusmaterjalide analüüs ning osalusvaatlused müügiprotsessist. Intervjueeritavate valikul lähtuti põhimõttest, et kaasatud oleks valitud turusektoris tegutsevad erineva tausta ja kogemusega inimesed. Kuigi põhitähelepanu oli pööratud elanike ligipääsu turule vahendavatele tegutsejatele: maakleritele (6) ja kinnisvarahindajatele (4), intervjueeriti lisaks ka erialaorganisatsioonide (2) ja finantsinstitutsioonide esindajaid (2) ning kinnisvaraarenduse ja -konsultatsiooniga tegutsevaid inimesi (2). Esimesed kontaktid loodi erialaorganisatsioonide kaudu, hiljem kasutati lumepallimeetodit. Intervjuus käsitletud teemad hõlmasid intervjueeritava turukogemuse spetsiifikat, sh professionaalset eneseidentifikatsiooni ja tegevusstrateegiad ning teiste turutegutsejate, sh klientide tegevuse mõtestamist ja nendega suhestumist. Iga intervjuu kohandati vastavalt intervjueeritava isikule, professionaalsele taustale ja intervjuu dünaamikale.

Järgnenud juhtumiuuringu käigus uusarenduspiirkonnas Harjumaa väikelinnas viidi 2007 aastal läbi 12 intervjuud elanikega (sh 5 paarisintervjuud abielupaariga), millele lisandusid süvaintervjuu kinnisvaraarendusettevõtet esindava maakleri ning linnavalitsuse esindajaga. Intervjuumaterjali analüüsi toetasid kohapealsed vaatlused, sh müügiprotsessist, ja järgnevad korduvad informalsed kohtumised ja vestlused piirkonna elanikega kahe aasta jooksul. Valitud piirkond esindab vastava perioodi kinnisvara-arendustegevusele iseloomulikke jooni nii oma

¹ Eramu, paarismaja või ridaelamu

füüsilise kui elanike sotsiaal-majandusliku struktuuri poolest, kuulub keskmisesse hinnaklassi ja on juhtumiuuringule sobivalt kompaktned. Uues elupiirkonnas on esindatud nii arendusettevõtte poolt ehitatud ühtse arhitektuurse lahendusega paarismajad kui elanike poolt ehitatud eramud; uuringusse kaasati mõlema elamutüübi elanikud. Intervjuu käigus paluti elanikel rääkida oma eluaseme soetamise lugu, alates eluaseme-eelistuste kujunemisest varasemas elukäigus kuni hiljutise eluasemevahetuse soovi tekke ja realiseerimiseni.

Intervjuude analüüsis järgiti kvalitatiivse analüüsi üldtunnustatud põhimõtteid (vt nt Raply 2007, Charmaz 2005). Analüüs algas paralleelselt materjali kogumisega, iga järgnev intervjuu võimaldas uurimuse teoreetilist raami ja metodoloogiat täpsustada. Transkribeeritud intervjuusid analüüsiti algselt avatud kodeerimisega. Materjali lugemise ja tõlgendamise käigus tekkinud koodid koondati kõrgema abstraktsioonitasemega kategooriateks, mis suhestati omavahel kontseptuaalses skeemis. Pidev vahelduv materjali kogumise ja analüüsimise protsess võimaldas leida tühimikke algses analüütilises skeemis ning täpsustada edasist andmekogumist ja –analüüsi. Andmekogumine järgis küllastumise põhimõtet (Charmaz 2005), mille järgi otsustati materjali piisavus kogutud materjali sisulise kvaliteedi ja uue informatsiooni lisandumise põhjal.

Eluasemevälja ja -turu struktuurse keskkonna analüüsimiseks kasutati statistika analüüsi ja Tallinna Ülikooli Rahvusvaheliste ja Sotsiaaluuringute Instituudis läbi viidud elanikkonna uuringu „Töö, pere ja vaba aeg“ 1993, 2003 ja 2008 a. andmebaase. Viimase kahe uuringu metodoloogia arendamises osales ka töö autor.

Uurimistöös kasutatud kvalitatiivne andmestik on täies mahus kogutud töö autori poolt. Intervjuude läbiviimisel peeti silmas mitte-sekkumise aspekti, et minimeerida intervjuerija ja intervjuusituatsiooni mõju intervjuu kulgemisele. Süvaintervjuude kestvuseks oli 1-2 tundi, need salvestati digitaalselt ja transkribeeriti. Kõigile intervjueritavatele selgitati anonüümsuse ja konfidentsiaalsuse põhimõtteid, uurimistöös on materjal esitatud nii, et see ei võimaldaks intervjueritavaid identifitseerida.

3. TULEMUSED JA DISKUSSIOON

3.1. ELUASEMEVÄLI JA ELUASEMETURG EESTIS

Eesti eluasemevälja on XX-XXI sajandil kujundanud radikaalselt erinevad perioodid. Neist ehk nähtavamad jäljed on jätnud 50 aastat kestnud nõukogude okupatsioon ning 1990. aastate käigus toimunud üleminek turumajanduslikele suhetele. Peamiselt omandireformi tulemusel kuulub Eesti eluasemetest 96 protsenti eraomandisse, Tallinnas on vastav näitaja 98 protsenti (Statistikaamet). Omanikuasustuse määr oli 2006 aastal 87 protsenti, mis on Euroopas üks kõrgemaid näitajaid (Eurostat Yearbook 2005). Suurem osa eluasemetest paikneb korterelamutes, Eestis 71 protsenti, Tallinnas 94 protsenti (Statistikaamet). Korteritest omakorda asub suurem osa nõukogude perioodil erinevate standardprojektide alusel ehitatud suurtorterelamutes. Selline 1990. aastateks väljakujunenud eluasemefondi suhteliselt suur homogeensus, nii eluasemetüüpide lõikes kui -siseselt, on olnud vastuolus eluaseme-eelistuste struktuuriga, kus juba 1980. aastatel domineerisid eelistused kas eramute või siis väiksemate korterelamute suhtes² (vt ülevaadet Paadam ja Ojamäe 2008). Üleminekuga turumajanduslikele suhetele 1990. aastate alguses hakkas arenema kinnisvaraturg. Koos omandireformi käivitamisega lõi see eelduse individuaalsete eluasemevalikute võimaluste avardamiseks. Riiklikul tasandil praktiseeritud neo-liberaalne eluasemepoliitika seadis eluasemetingimuste parandamise siiski otsesesse sõltuvusse üksikindiviidi suutlikkusest, nii majanduslikus mõttes kui võimes muutunud eluasemesuhete kontekstis kohaneda. Seetõttu avardusid suuremate elanikkonna gruppide jaoks reaalsed valikuvõimalused alles 1990. aastate lõpust arenema hakanud kinnisvaraturu buumi kontekstis, kus paranenud sissetulekud ja soodsad laenuitingimused ühelt poolt ning suurenenud pakkumine teiselt poolt soodustasid eluasememobiilsust olulisel määral. Kui 1993. aastal ei mõelnud eluasemevahetusele järgneva 5 aasta jooksul 78 protsenti elanikkonnast, oli 2008. aastal vastav näitaja vaid 45 protsenti (Töö, perekond ja vaba aeg 1993, 2008, autori arvutused). 2000. aastate alguspoolel arenenud ja nüüdseks taas vaibunud kinnisvarabuuri tõi kaasa olulisi muutusi Eesti eluasemeväljal. Siiski puudutasid need enam teatud elanikkonnagruppe, piirkondi ja eluasemeturu sektoreid: rohkem võimalusi avanes elavama majandustegevusega piirkondades, eriti Tallinnas ja Harjumaal ja keskmisest kõrgema sissetulekuga elanikkonna jaoks. Kuigi antud perioodi uusehitiste struktuuris domineerisid korterelamud, on üheks buumiperioodi tähistajaks suuremate linnade, eriti Tallinna (Tammaru et al 2009) lähiümbrusesse rajatud uued elupiirkonnad, mida sageli tähistatakse mõistega valglinnastumine. Kuigi neid piirkondi iseloomustavad mitmed valglinnastumise nähtusega seotud probleemid, mis on peamiselt seotud sotsiaalse ja ökoloogilise jätkusuutlikkusega pikemas perioodis, on Tallinna ümbruses toimunud arengutes ka erijooni. On leitud, et ligi pooled Tallinna tagamaa uusasundustest on rajatud põllumajanduslikule maale, samas on see enamikel juhtudel toimunud suhtelises läheduses olemasolevale asustusele ning sageli ka neid tihendades. Seetõttu on uued elupiirkonnad suhteliselt kompaktsed, võrreldes teiste lääneriikide kogemusega (Tammaru et al 2009, Noorkõiv ja Sepp 2005, Leetmaa 2008). Sellist olukorda on soodustanud ka asjaolu, et kuigi valglinnastumise protsessi seostatakse enamasti pereelamutega, intensiivistus buumi teises pooles nendesse piirkondadesse korterelamute ehitamine. See nähtus omakorda on mitmetähenduslik, erinedes nii pikaajaliste kui uute elanike ootustest oma elukeskkonnale väljaspool suurlinna. Uute elupiirkondade rajamist iseloomustanud planeerimisprotsessi nõrkused ja turu-orientatsiooniga praktikate domineerimine on toonud kaasa asjaolu, et need piirkonnad

² Erinevate eluasemeuuringute tulemused alates 1980. aastatest viitavad, et võimaluste olemasolul eelistaks „oma majas“ elamist 55-60 protsenti elanikest (vt ülevaadet Paadam ja Ojamäe 2008).

on sageli planeeritud ja rajatud pigem erahuvidest, sh algse omaniku kasumihuvidest lähtuvalt (Tammara et al 2009, Ruoppila 2007, Leetmaa 2008, Ojamäe ilmmas). Kuigi üldiselt jäi uusehituse määr hiljutise kinnisvarabuumi perioodil allapoole nõukogude perioodil kogetust (Statistikaamet, Eesti eluasemevaldkonna... 2008), toovad ruumiliselt teatud piirkondadesse kontsentreerunud intensiivsed muutused esile jätkuva vajaduse uurida uuselamupiirkondade arengut ja nende elanike eluasemestrategie kujunemist.

3.2 ELUASEMETURU PRAKTIKAD, ELUASEMEVÄÄRTUSED JA ELUASEMEVALIKUD

Nagu uuringust ilmnes, lähtuvad turutegutsejad oma toimingutes vaikumisi eeldusest, et turuprotsesse suunab eluaseme kui turuobjekti „tõeline“ turuväärtus, objektiivne näitaja, mis kujuneb eeskätt tegutseja-väliste protsesside käigus. Selline veendumus, mis tuleneb nii professionaalsest kui tavateadmuskult turu kontseptualiseerimisest, vastandub turutegevuse tegelikele sotsiaalsusele (vt ka S. Smith et al 2006, Bourdieu 2005, Christie et al 2008, Wallace 2008, Levy et al 2008), sealhulgas hinnakujundusele ja turuväärtuse hindamisele omasele interpretatiivsusele. Ühest küljest struktureerib eluaseme turuväärtust ühiskondlik majanduslik kontekst ja eelnevate turutehingute kogum, mida üksikisik üldjuhul ja situatiivselt mõjutada ei saa. Teisalt, eluaseme turuväärtuse hindamisele ja hinnakujundusele on omane teatav subjektiivsus ja loovus, mis tuleneb eluasemete unikaalsusest, hindaja subjektsest perspektiivist ja informatsiooni erinevast kättesaadavusest, eriti kiirelt muutuva turukeskkonna puhul. Isegi professionaalsed kinnisvarahindajad, kelle roll turuväärtuse objektiivse hindajana on turul legitimeeritud ja kes peavad lähtuma formaliseeritud käitumispraktikatest, on oma tegevuses seotud turuinteraktsioonidega ja nende subjektse interpreteerimisega. See ei tähenda täielikku tegevusvabadust, kuna hindajate tegutsemisviisid on reguleeritud professionaalsete normide ja nende institutsionaalse kontrolliga. Samas on eluaseme turuväärtuse professionaalse hindamise üheks oluliseks elemendiks hindaja turukogemus, mis koondab interpretatiivseid oskuseid ja intuitsiooni olnud ja tulevaste turuarengute tõlgendamiseks. Seega, käesolev uurimus võimaldab väita, et turuväärtus ja eluaseme hind on vaid osaliselt määratletud füüsilise objekti teatud omaduste ja asukoha poolt, võrreldes teiste sarnaste varadega turul. Uuringust ilmnes, et osa turuväärtusest ja hinnast luuakse turuprotsesside käigus, kusjuures määrav roll selles on tegutsejate individuaalsetel interpretatiivsetel võimel ja turul oma spetsiifilisi huvisid järgivate tegutsejate-vahelistel sotsiaalsetel interaktsioonidel.

Uuringu üheks tulemuseks on järeldus, et elanik-turutegutseja perspektiivist on eluaseme hindamine turuväärtuse aspektist tingitud nii struktuurset keskkonnast kui elaniku poolt oma turutegevusele omistatavatest tähendustest. Kõige otsesemalt tuleneb struktuurset keskkonna mõju individuaalsetele valikutele kliendi majanduslikust suutlikkusest ja reeglitest, mis määratlevad tingimused laenu rahale ligipääsuks turul. Eesti eluasemeturul ostetakse eluasemeid enamasti laenu abil, kusjuures ostetav eluasemeomand on peamiseks laenu tagatiseks. Sellisel juhul on kättesaadav laenusumma määratletud professionaalse hindaja poolt määratud eluaseme turuväärtuse poolt. Uuringu põhjal saab aga väita, et turuväärtus on eluaseme olulise karakteristikuna elanike kui klientide jaoks märksa tähenduslikum, kui rahalise kättesaadavuse määratleja ostusituatsioonis. Püüded hinnata eluaset selle turuväärtuse aspektist, ning selle võimalikku edasist dünaamikat, on tingitud eesmärgist tagada suuremat individuaalset majanduslikku ja emotsionaalset kindlustunnet kaasaja laenu põhisel eluasemeturul. Piiratud turuteadmiste ja -kogemuste kontekstis moodustab info selle kohta, kuidas teatud eluaseme tüübid ja -piirkonnad on hinnatud teiste turutegutsejate poolt, osa infobaasist, mille põhjal ela-

nik-turutegutseja teeb otsuseid erinevate valikuvõimaluste ja nende perspektiivikuse vahel. Tarbimiskesktes ühiskonnas on silmatorkav ka eluaseme turu- ja staatusväärtuste segunemine. Ühelt poolt väljendub see klientide ootustes, et kõrgem turuväärtus garanteerib kõrgema kvaliteedi nii kasutusväärtuse osas kui ka laiemas sümbolilises ja sotsiaalses aspektis: kus ma elan ja kes on mu naabrid. Teisalt, kuna pere käsutuses olevad ressursid paratamatult piiravad nende ideaal-eluaseme kättesaadavust, võivad turul konstrueeritud märgiväärtused olla vahendiks, mille abil on võimalik esialgsete eelistuste rekonstrueerimine ka planeeritust tagasihoidlikumateks turuvalikuteks. Seega, elanike vastuvõtlikkust müügirotsessis loodud väärtustele võib käsitleda kui sotsiaalset mehhanismi, mis võimaldab neil omistada tähendust oma turupraktikatele ja kõrge majandusliku, funktsionaalse ning emotsionaalse kaalukusega eluasemevalikutele. Seega on turul tehtavate eluasemevalikute puhul oluline roll kliendi individuaalsel suutlikkusel ära tunda erinevaid eluaseme väärtuse konstrueerimise viise ning mõista erinevate tegutsejate kommunikatsioonistrateegiaid suunavaid huvisid; antud perioodil vähendas vastavat suutlikkust klientide piiratud turukogemus. Seetõttu ilmnes, et uuringu spetsiifilise konteksti, turubuumi ajal oli kasumile orienteeritud turutegutsejatel tugevam positsioon struktuursete tingimuste, sh tähendusstruktuuride kujundamiseks vastavalt nende tegutsejate turuhuvidele. Bourdieu'ist (2005) lähtudes on käesolevas uuringus eluasemeturгу käsitletud kui majanduslikku tegevusvälja, mis moodustab osa eluasemeväljast. Eluasemeturгу kui majanduslikku tegevusvälja suunavad majanduslik tegevusloogika ja edukriteeriumid, mis võivad sattuda konflikti eluaseme kvaliteedi ja rahuloluga seotud kaalutlustega. Nagu ilmnes uuringust, konstrueerivad ka turutegutsejad professionaalsete/majanduslike ja „tavainimeste“/autentsete eluasemepraktikate tähendust dihhotoomselt, milles väljendub eluasemeomandi vastuoluline tähendus nii professionaalsete ja kasumile orienteeritud turutegutsejate kui ka elanike jaoks. Turutegutsejate – nii professionaalsete kui klientide – perspektiivist lähtudes võib eluaseme väärtust seega kontseptualiseerida kui kompleksset tähenduste kogumit, mis moodustub erinevate väärtusdimensioonide tunnetamise põhjal ja mida omakorda suunavad väärtuse omistajate erinevad huvid ning suutlikkus erinevaid eluaseme omadusi mõtestada ja hinnata.

Juba 1990. aastatel süvenenud eluasemete elitariseerumise protsessi (Paadam 2003: 94, vt ka Paadam ja Ojamäe 2008) toetasid 2000. aastate alguspoolel intensiivistunud turundusstrateegiad, eriti uusehitiste turul. „Uus“ eluase kujunes kinnisvarabuumi ajal tunnustatud märgiks, mida toetas nii vastava märgiväärtuse sotsiaalne konstrueerimine müügitgevuse kaudu kui selle seos domineeriva eluasemekonteksti ja individuaalsete eluaseme-eelistustega. Nõukogude perioodi iseloomustas pidev eluasemesektorisse alainvesteering, mille tulemuseks on olnud suured investeerimisvajadused vanemasse eluasemefondi (Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013, Tomson 2002). Kuivõrd see on jäänud peamiselt piiratud ressursidega individuaalsete eluasemeomanike kohustuseks, on vanem eluasemefond sageli halvas füüsilises ja tehnilises seisukorras. Lisaks sellele näitas antud uuringu käigus läbi viidud analüüs, et „uue“ eluaseme märgilist väärtust on turudiskursuses intensiivselt konstrueeritud, eriti 1990. aastate teises pooles: nii kõrgema kvaliteedi kui personaalsuse ja isikupära tähenduses, vastandudes diskursiivselt minevikupärandi taagale. Kuivõrd kinnisvarabuumi ajal, eriti eeslinnastumise ja valglinnastumise kontekstis ehitatud uusehitised on olnud erineva tasemega nii elamute ehituskvaliteedi kui laiema elukeskkonna kvaliteedi aspektidelt (Tammaru et al 2009, Noorkõiv ja Sepp 2005, Leetmaa 2008), ei tarvitse selline diskursiivsel tasandil konstrueeritud „uue“ eluaseme tähendus leida kinnitust hilisemates reaalses eluasemekogemustes. Üheks näiteks sotsiaalselt tunnustatud eluasemesümbolist, mida on eluasemeturul turundusstrateegiates aktiivselt ekspluateeritud, on osutunud ka „oma maja“ sümbol, mis domineeriva eluaseme-unistusena on eelistusi suunanud erinevate ühiskonnaperioodide vältel (Paadam ja Ojamäe 2008). Eesti eluasemeturul 1990. aastate lõpust kiiresti arenenud eluasemete masstootmine ja –turustamine toetus buumiaastatel „oma maja“ sümbolilisuse emotsionaalsele baasile, sellega seostu-

vaid väärtuseid taastootes ja neid modifitseerides. „Oma maja“ ja „uue eluaseme“ sümboliline ja märgiline väärtus väljendab pikka aega kättesaamatuks jäänud ideaale, mis vastanduvad domineerivatele eluasemetingimustele suurtes standardplaneeringuga korterelamutes. Sellised realiseerumata ideaalid moodustasid uuritud perioodil soodsa pinnase nii eluaseme-eelistuste suhteliselt kitsaks mõtestamiseks kui ka uute elupiirkondade identiteedi sotsiaalseks konstrueerimiseks vastavate sotsiaalselt tunnustatud sümbolite ja intensiivselt turustatud märkide baasil.

Tarbimissotsioloogilistes käsitlustes on toetust leidnud väide, et esemed ja suhted, millele on traditsiooniliselt omistatud sügavat sümbolilist tähendust, transformeeruvad kaasaegses tarbimisühiskonnas autentsest praktikast tarbimisobjektiks (vrld Baudrillard 1970/1999, Bauman 2007). Lähtudes käesoleva uuringu materjalist, võib väita, et eluaseme kaubastumise (commodification) protsessi tasakaalustavad teadlikud ja alateadlikud püüded eluaset personaliseerida ja individualiseerida, luua sellest kodu, mis oleks personaalselt unikaalne, kuigi sümboliliselt tunnustatud moel. Samas, käesoleva uuringu põhjal saab väita, et selline *koduloomis-keskne* eluasemevalikute mõtestamise viis osutus vaid üheks võimalikuks argumenteerimisviisiks, kuidas buumiaegsed eluasemeostjad oma hiljutisele turupraktikale tähendust omistavad, staatus-keskse ja eluasemekarjääri-keskse eluasemevalikute argumenteerimise kõrval.

Staatusväärtust saab käsitleda kui modifikatsiooni sümbolilise- ja märgiväärtuse mõistest; see kujuneb teatud sotsiaalse positsiooniga seostatavate märkide või sümbolite baasil. Seega, *staatus-keskset* eluasemevalikute tegemise tüüpi võib iseloomustada järgnevalt: see tugineb samastumisele eluasemeväljal domineerivana tajutud staatusväärtustega, milleks võivad olla nii sotsiaalselt tunnustatud eluasemesümbolid kui -märgid. Staatuskeskseid valikuid võib ajendada soov juba saavutatud positsiooniga seostatavate sümbolite tarbimiseks või ka soov teatud staatusmärke tarbides vastava staatuspositsiooniga identifitseeruda. Seega, eramu võib olla eelistatud eluasemeks kui objekt, mille tarbimine vastab saavutatud sotsiaal-majanduslikele positsioonile, või kui vahend selle positsiooni saavutamiseks sotsiaalselt tunnustatud tarbimis- ja elustiilivalikute kaudu. Sellist eluasemevalikute konstrueerimise viisi võib pidada kõige tundlikumaks turul loodud väärtusstruktuuride osas (sh turuväärtus märgiväärtuse tähenduses) ja kõige vastuvõtlikumaks muutustele eluaseme staatus- (sh turu)väärtuse osas.

Kolmanda eluasemevalikute põhjendamise viisina saab eristada *eluasemekarjääri-keskset* skeemi. Sellise mõtestamisviisi raames hinnatakse individuaalseid vajadusi struktuursetest võimalustest lähtudes, mis toob kaasa eluasemevalikute pragmaatilisema planeerimise. Koduloomis-keskse skeemiga võrreldes võib sellist eluasemevalikute mõtestamise viisi pidada enam vastuvõtlikuks struktuursetele muutustele, samas iseloomustab seda kriitilisem või neutraalsem suhestumine turundusstrateegiates kasutatavate eluasemesümbolitega.

Neid kolme analüütiliselt eristatud skeemi tuleb käsitleda ideaaltüüpidenä: konkreetsetes eluasemestrategieades nad kombineeruvad dünaamiliselt, nad võivad teiseneda seoses kasvava eluaseme- ja turukogemusega ning muutuva elustaadiumiga. Individuaalsete valikutega seotud argumentatsioonid võivad olla domineeritud ühe kindla skeemi poolt, aga erinevad mõtestamis-skeemid võivad ka liituda oma valikutele antavaks mitmeplaaniliseks tähenduseks. Need eripärased eluasemevalikute mõtestamise viisid võimaldavad siiski esile tuua erinevaid aspekte, kuidas konkreetne sotsiaal-majanduslik kontekst ning erinevate tegutsejate spetsiifilised strateegiad ja positsioonid on seotud individuaalsete eluasemevalikute kujunemisega eluasemeturul. Kui koduloomis-keskne mõtestamisskeem lähtub peamiselt eluaseme-kesksest eneseidentifikatsioonist, siis staatus- ja eluasemekarjääri-kesksed skeemid on enam avatud turu-kesksele võimaluste ja riskide konstrueerimisele. Sellega seoses ilmneb, et eluasemevahetus võib olla ajendatud mitte ainult isiklike eluasemevajaduste ja -võimaluste, vaid ka sotsiaalses keskkonnas ja eluasemeturul kogetavate muutuste poolt. See tulemus rõhutab individuaalse eluasememobiilsuse vastasmõju struktuurses keskkonnas toimuvate protsessidega.

4. KOKKUVÕTE

Käesoleva uurimistöö põhjal saab järeldada, et professionaalsete turutegutsejate positsioon eluasemeväärtuste kujundamisel on mitmes aspektis suurem, kui seni eluasemeuuringutes arvestatud. Selline tulemus rõhutab vajadust pöörata edaspidistes uuringutes vastavatele aspektidele enam tähelepanu. Üldisema järeldusena saab esile tuua, et enamasti investeerimisturuks peetava eluasemeturu reaalsus eeldab elanikult oskust olla teadlik tarbija. Hoolimata kinnisvaraturu järjest suurenevast virtuaalsusest, mis lisaks domineerivale interneti-põhisele informatsioonivahendusele väljendub ka eluaseme ostmiseks kasutatava laenuraha virtuaalsuses, loovad turgu siiski sotsiaalsed praktikad ja interaktsioonid inimeste vahel, kel on eripärsed huvid ning suutlikkus oma eesmärgi saavutada. Eluasemeturu sotsiaal-kultuuriline olemus toob esile vajaduse uurida eluasemevalikute kujunemist vastavas turukontekstis, sest eluasemeturgu kui kompleksset sotsiaalset areeni iseloomustavad eriomane dünaamika ja tegevuskriteeriumid. Lähtudes käesoleva uuringu teoreetilisest raamist, ei saagi eluasemeturgu ja eluasemevälja käsitleda kui oma arengutes täielikult ühtesobivat, kuna esimene on dominantselt fokuseeritud majanduslikele huvidele ja teine eluasemeväärtuste komplekssele kogumile, millest majanduslikud kaalutlused moodustavad vaid ühe, kuigi olulise osa.

Teoreetilisel tasandil võib antud uuringut käsitleda kui sammu eluasemeturu kontseptualiseerimise edasiarendamise suunas, mis võtab arvesse turutegutsejate ja -konteksti rolli eluasemeväärtuste kujunemise juures. Et luua teoreetiline raamistik, mis võimaldaks uurimuses tuua kokku müüjate ja tarbijate erinevad turureaalsused, integreeriti käesolevas töös eluasemesotsioloogia käsitlusi turu- ja tarbimissotsioloogiaga. Sellise lähenemise põhjal kavandatud kvalitatiivne uurimus võimaldas mõista, kuidas eluasemeväärtusi turul konstrueeritakse ning kuidas see seostub individuaalsete eluasemevalikute kujunemisega, eeslinna uuseluapiirkonna näitel. Selline lähenemine võimaldas süvitsi vaadet ning kontseptuaalse tüpologia arendamist, mis omakorda vajab edasiarendamist järgnevatel uuringutes. Vajalik oleks koguda täiendavat empiirilist materjali teistsugustes ühiskondlikes kontekstides ja eluasemepiirkondades, et vastavat tüpoloogiat edasi arendada. Kvantitatiivne uurimus võimaldaks selgitada põhjuslikke seoseid erinevate otsuse-tegemise viiside, individuaalse suutlikkuse ja struktuurse keskkonna vahel, ning teha kindlaks erinevate tegevusmuutuste ulatust.

Käesolev uurimus vajab täiendavate uuringutega edasimineku ka eluasemestrategie kujunemise osas muutuvates sotsiaal-majanduslikes tingimustes. Kuigi eluasemelaenu parem kättesaadavus laiendab elanike võimalusi eluasemeturul, loob see tulevikuperspektiivis ka uusi riske. Asjaolu, et eluasemesuhted ning individuaalsete eluasemestrategie järgimine on järjest enam vahendatud turu poolt, toob esile eluasemevälja ühe peamise vastuolu: kuigi elanikud tegutsevad turul nõrgemalt positsioonilt kui professionaalsed turutegutsejad, on vastutus oma valikute ees vaid üksikindiviidil, kes riikliku eluasemepoliitika poolt on defineeritud iseseisva turutegutsejana. Hiljutine globaalne majanduskriis on seadnud küsitavuse alla institutsionaalse suutlikkuse majanduskeskkonna muutustest tulenevate riskidega toime tulla, seega ei saa seda oodata ka üksikindiviididelt, keda iseloomustab väga erinev individuaalne suutlikkus. Eluasemega toimetulek, rahulolu ja edasine eluasememobiilsus Eestis viimase kinnisvarabuumi ajal rajatud elupiirkondades – ja samuti piirkondades, mida uusarendused on oluliselt mõjutanud – vajab jätkuvat vaatlemist ja analüüsi, et muutuvates eluasemesituatsioonides oleks võimalik adekvaatselt reageerida eluasemepoliitiliste valikutega riiklikul või munitsipaaltasemel. Selles aspektis vajab teravamalt tähelepanu nende perede majanduslik toimetulek, kes on oma eluaseme ostnud oluliselt erinevates majandustingimustes ning kes moodustavad uue potentsiaalse sotsiaalse riskigrupi eluasemeväljal. Eestile omase avatud majanduse kon-

tekstis on lokaalse ulatusega eluasemeturg läbi põimunud protsessidega, mis toimuvad globaalsel tasandil. 2000. aastate kiire majanduslikku tõusu ja langust Eesti kinnisvaraturul on võimendanud arengud Euroopa ja maailmamajanduses; turu-kesksel eluasemeväljal aga mõjutavad turukeskkonna muutustega seotud riskid otseselt individuaalseid elanikke. Seega, elanike turukäitumise ja eluasemestrategie jätkuvat uurimist tuleb pidada oluliseks ka ühiskonna laiemas sotsiaalses ja majanduslikus stabiilsuse kontekstis.

MAKING CHOICES IN THE HOUSING MARKET: SOCIAL CONSTRUCTION OF HOUSING VALUE. THE CASE OF NEW SUBURBAN HOUSING.

Summary

The dissertation is aimed at contributing to the theoretical conceptualisation and understanding of the processes through which the housing market choices of residents are formed by providing insights into the socially constituted value of housing that affect the process of residential choice-making. In the contemporary market-centred housing field, the professional and profit-oriented market actors have an important role in the reconstruction and transformation of housing values that shape individual housing choices. The central research questions directing the study have been: how are residential choices shaped by the context of the housing market, a specific arena that has its own dynamics, yet is embedded in the wider social processes? How do the socially acknowledged housing values, mirrored in and shaped by structural conditions including interactions with other actors, meaning structures and institutional properties, characterise particular market contexts? The theoretical basis of the study stems from a conceptualisation that integrates Bourdieu's theory of practice as well as Giddens' structuration theory with contemporary sociological approaches to markets and consumption. The objective of the respective framework is bringing together the different realities of sellers and consumers in the market. Based on qualitative research, aimed at providing a deeper understanding of the processes of how housing values are constructed in the housing market and how they shape individual housing choices, empirical insights into the topic and conceptual typologies are developed. On the basis of the study, it is asserted that the position of professional market actors in shaping housing values can be in many ways greater than has been acknowledged in housing research. For housing research, it highlights the need to investigate the residential choices in the specific market contexts where the choices are made, because the housing market presents itself as a complex social arena that has its own specific dynamics, never entirely compatible with the developments of the housing field.

RESÜMEE

Käesolev doktoritöö on ajendatud Eesti eluasemeväljal toimunud muutustest, mille käigus on turu osakaal eluasemesuhete korraldamises järjest olulisema koha omandanud. Taasiseseisvunud Eestit iseloomustavad turu-kesksed eluasemepoliitilised valikud on toonud esile vajaduse mõista turusuhete ja -protsesside mõju individuaalsetele eluasemestrategiele. Sellest lähtuvalt on doktoritöö eesmärgiks analüüsida eluasemevalikute kujunemist eluasemeturul, mõtestades seda eluaseme väärtuse sotsiaalse konstrueerimise protsessi kaudu, 2000. aastate kinnisvarabuumi ajal rajatud eeslinna uuselupiirkonna näitel. Uurimistöö on keskendunud järgmistele uurimisküsimustele:

- kuidas kujuneb, püsib ja teiseneb eluasemeväärtus kui eluaseme-eelistuste baas, millist tähendust omab see individuaalses eluasemekogemuses ja elaniku valikute kujunemise jaoks eluasemeturu kontekstis?
- kuidas osalevad eluasemele väärtuse omistamise ja individuaalsete eluasemevalikute kujunemise protsessis professionaalsed ja kasumile orienteeritud turutegutsejad?

Sotsiaalkonstruktivistlikust epistemoloogiast ja struktuuri-tegutseja duaalsusest lähtuvas töös on kasutatud kvalitatiivset uurimismeetodit. Põhiosa analüüsitavast andmestikust moodustavad süvaintervjuid eluasemeostjate ja professionaalsete turutegutsejatega, mida täiendavad meediaanalüüs, osalusvaatlused ja dokumendianalüüs. Struktuurse konteksti kohta annab informatsiooni statistika analüüs ning eluaseme-eelistuste kvantitatiivsete uuringute sekundaaranalüüs. Töö teoreetiline raamistik ühendab eluaseme-, turu- ja tarbimissotsioloogia käsitlusi, mis on integreeritud eluaseme väärtuse turul kujunemise protsessi teoreetiliseks kontseptualiseeringuks.

Uurimistöö tulemused võimaldavad järeldada, et professionaalsete turutegutsejate positsioon eluasemeväärtuste kujundamisel on mitmes aspektis suurem, kui seni on eluasemeuuringutes arvestatud. Eluaseme väärtust, sh nii turu-, kasutus- kui sümbolilist ja märgiväärtust luuakse turuinteraktsioonide kaudu, mida omakorda mõjutab turutegutsejate-poolne individuaalsete ja sotsiaalsete väärtushierarhiate tõlgendamine. Eluasemeturu sotsio-kultuuriline olemus väljendub turgu loovates sotsiaalsetes praktikates ja interaktsioonides turutegutsejate vahel, kel on eripärased huvid ning suutlikkus oma eesmärgi saavutada. Uuringus ilmnes, et uuritud turubuumi tingimustes oli professionaalsetel tegutsejatel tugev positsioon eluasemevalikute struktuurse keskkonna ja turuinteraktsioonide kujundamiseks oma turuhuvidest lähtuvalt, seda nii institutsionaalse keskkonna nõrkuse kui elanike-klientide piiratud turukogemuse tõttu. Uuringu tulemusel esitatud individuaalsete eluasemevalikute mõtestamise tüpoloogia (koduloomis-, staatus-, ja eluasemekarjääri-keskne) võimaldab hinnata professionaalsete tegutsejate turupraktika ja üldise turukeskkonna seost elaniku-poolsete turuvalikutega.

VIITEALLIKAD

- BAUDRILLARD, J. (2005/1968) *The System of Objects*. London; New York: Verso.
- BAUDRILLARD, J. (1999/1970) *The Consumer Society: Myths and Structures*. London: Sage.
- BAUDRILLARD, J. (1981/1972) *For a Critique of the Political Economy of the Sign*. St Louis: Telos.
- BAUMAN, Z. (2007) *Consuming Life*. Cambridge: Polity Press.
- BERGER, P.L. and T. Luckmann (1991/1967) *The Social Construction of Reality: A Treatise in the Sociology of Knowledge*. Garden City (N.Y.): Doubleday.
- BOURDIEU, P. (2005) *The Social Structures of the Economy*. Cambridge: Polity Press.
- BOURDIEU, P. (1999/1972) *Outline of the Theory of Practice*. Cambridge: Cambridge University Press.
- BOURDIEU, P. (1994/1990) *In Other Words. Essays towards a Reflexive Sociology*. Stanford, CA: Stanford University Press.
- BOURDIEU, P. AND L.J.D WACQUANT (1992) *An Invitation to Reflexive Sociology*. Chicago: University of Chicago Press.
- CHARMAZ, C. (2006) *Constructing Grounded Theory*. London: Sage.
- Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013*. Majandus- ja kommunikatsiooniministerium. <http://www.mkm.ee/index.php?id=1733> (15.02.2009).
- Eesti Statistikaamet. Statistikaandmebaas. www.stat.ee (25.05.2009).
- Europe in Figures. Eurostat Yearbook*. (2005) Eurostat. http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-05-001/EN/KS-CD-05-001-EN.PDF (04.10.2009).
- FAIRCLOUGH, N. (1992/2004) *Discourse and Social Change*. Cambridge: Polity Press.
- FLICK, U. (2007) *An Introduction to Qualitative Research*. 3rd ed. London: Sage.
- GIDDENS, A. (1997/1984) *The Constitution of Society*. Cambridge: Polity Press.
- HAUGE, Å. L. AND A. KOLSTAD (2007) Dwelling as an Expression of Identity. A Comparative Study Among Residents in High-Priced and Low-Priced Neighbourhoods in Norway. In: *Housing, Theory and Society*, 24, 4, 272-292.
- KEMENY, J. (1995) *From Public Housing to the Social Market. Rental policy strategies in comparative perspective*. London: Routledge.
- KING, P. (2004) *Private Dwelling. Contemplating the use of housing*. Oxfordshire, New York: Routledge.
- KIVILAIU, M. M. AND K. LEHTO (eds.) *Cities and Rural Municipalities in Figures 2005*. Tallinn: Statistical Office of Estonia.
- LEETMAA, K. (2008) *Residential suburbanisation in the Tallinn metropolitan area*. Dissertationes geographicae Universitatis Tartuensis, 35. Tartu: Tartu University Press.
- NOORKÕIV, R. AND V. SEPP (2005) On the sprawl of Tallinn into Viimsi rural municipality: challenges of suburbanisation to a local government in the neighbourhood of the capital city. Pp 8-33 in Servinski,
- OJAMÄE, L. (ilmumas) Making Choices in the Housing Market: Social Construction of Housing Value. In: *Research in Economics and Business*.
- OJAMÄE, L. (2008) The Development of Estonian Housing Market: Discursive Practices in Real Estate Columns. Pp 104-116 in: *Social Aspects of Housing Redevelopment. Housing in Ideologies/Ideologies in Housing*. Proceedings of CIB W069 21st and 22nd Housing Sociology Conference: 28 September – 2 October 2005, Maribor and 7–10 October 2004, Helsinki. Rotterdam: International Council for Research and Innovation in Building and Construction.
- OJAMÄE, L. (2007) Appraising and Brokering in Estonian Housing Market: Different Forms and Norms of Professionalisation. In: *Working Papers in Economics* (TUTWPE), 22, 39-57.
- PAADAM, K. (2003) *Constructing Residence as Home: Homeowners and their Housing Histories*. TPU Press: Tallinn.

- PAADAM, K. AND L. OJAMÄE (2008) Ideological shifts and shifting relations of actors in the field of housing. Pp 208-222 in: *Social Aspects of Housing Redevelopment. Housing in Ideologies/Ideologies in Housing*. Proceedings of CIB W069 21st and 22nd Housing Sociology Conference: 28 September–2 October 2005, Maribor and 7–10 October 2004, Helsinki. Rotterdam: International Council for Research and Innovation in Building and Construction.
- RAPLEY, T. (2007) Interviews. Pp 15-33 in: Seale, C., Gobo, G. (et al) (eds) *Qualitative Research Practice*. London: Sage
- RONALD, R. (2008) *Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- ROWLANDS, R. AND C. M. GURNEY (2000) Young People's Perceptions of Housing Tenure: A Case Study in the Socialization of Tenure Prejudice, In: *Housing, Theory and Society*, 17, 3, 121-130.
- RUOPPILA, S. (2007) Establishing a Market-orientated Urban Planning System after State Socialism: The Case of Tallinn. In: *European Planning Studies*, 15, 3, 405-427.
- TOMSON [OJAMÄE], L. (2002) Mustamäe. Pp 26-51 in K. Paadam (ed) *Changing Neighbourhoods in Tallinn: Mustamäe, Kalamaja, Kadriorg*. Tallinn: Tallinn Technical University Press.
- TAMMARU, T., K. LEETMAA, S. SILM, R. AHAS (2009) Temporal and spatial dynamics of the new residential areas around Tallinn. In: *European Planning Studies*, 17, 3, 423-439.
- Töö, perekond, vaba aeg* (1993, 2008) Andmebaas. Tallinna Ülikooli Rahvusvaheliste ja Sotsiaaluuringute Instituut.

TALLINN UNIVERSITY
DISSERTATIONS ON SOCIAL SCIENCES. Abstracts

TALLINNA ÜLIKOOL
SOTSIAALTEADUSTE DISSERTATSIOONID. Analüütilised ülevaated

1. HELI TOOMAN. *Teenindusühiskond, teeninduskultuur ja klienditeenindusõppe kontseptuaalsed lähtekohad*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: TPÜ kirjastus, 2003. 35 lk. Tallinna Pedagoogikaülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 7. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-289-6.
2. KATRIN NIGLAS. *The Combined Use of Qualitative and Quantitative Methods in Educational Research*. Abstract. Tallinn: Tallinn Pedagogical University Press, 2004. 39 p. Tallinn Pedagogical University. Dissertations on Social Sciences, 8. ISSN 11736-0730. ISBN 9985-58-299-3.
3. INNA JÄRVA. *Põlvkondlikud muutused Eestimaa vene perekondade kasvatuses: sotsiokultuuriline käsitlus*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: TPÜ kirjastus, 2004. 36 lk. Tallinna Pedagoogikaülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 9. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-312-4.
4. MONIKA PULLERITS. *Muusikaline draama algõpetuses – kontseptsioon ja rakendusvõimalusi lähtuvalt C. Orffi süsteemist*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: TPÜ kirjastus, 2004. 37 lk. Tallinna Pedagoogikaülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 10. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-310-8.
5. MARJU MEDAR. *Ida-Virumaa ja Pärnumaa elanike toimetulek: sotsiaalteenuste vajadus, kasutamine ja korraldus*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: TPÜ kirjastus, 2004. 34 lk. Tallinna Pedagoogikaülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 11. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-321-3.
6. KRISTA LOOGMA. *The Meaning of Learning at Work in Adaptation to Work Changes*. Abstract. Tallinn: Tallinn Pedagogical University Press, 2004. 39 p. Tallinn Pedagogical University. Dissertations on Social Sciences, 12. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-327-2.
7. МАЙЯ МУЛДМА. *Феномен музыки в формировании диалога культур (сопоставительный анализ мнений учителей музыки школ с эстонским и русским языком обучения)*. Аналитический обзор. Таллинн: Издательство ТПУ, 2004. 42 с. Таллиннский Педагогический Университет. Диссертации по социальным наукам, 13. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-331-0.
8. EHA RÜÜTEL. *Sociocultural Context of Body Dissatisfaction and Possibilities of Vibroacoustic Therapy in Diminishing Body Dissatisfaction*. Abstract. Tallinn: Tallinn Pedagogical University Press, 2004. 34 p. Tallinn Pedagogical University. Dissertations on Social Sciences, 14. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-353-1.
9. ENDEL PÖDER. *Role of Attention in Visual Information Processing*. Abstract. Tallinn: Tallinn Pedagogical University Press, 2004. 16 p. Tallinn Pedagogical University. Dissertations on Social Sciences, 15. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-357-4.
10. MARE MÜÜRSEPP. *Lapse tähendus eesti kultuuris 20. sajandil: kasvatusteadus ja lastekirjandus*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: Tallinna Pedagoogikaülikooli kirjastus, 2005. 29 lk. Tallinna Pedagoogikaülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 16. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-366-3.
11. АЛЕКСАНДР ВЕЙНГОЛЬД. *Прагматика диалектики шахматной игры: основные особенности соотношения формально-логических эвристик аргументационного дискурса в шахматах*. Аналитический обзор. Таллинн: Издательство ТУ, 2005. 14 с. Таллиннский Университет. Диссертации по социальным наукам, 17. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-373-6.
12. OVE SANDER. *Jutlus kui argumentatiivne diskursus: informaal-loogiline aspekt*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: Tallinna Ülikooli kirjastus, 2005. 20 lk. Tallinna Ülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 18. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-378-7.
13. AILE MÖLDRE. *Publishing and Book Distribution in Estonia in 1940–2000*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2005. 35 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-402-3.
14. LINNAR PRIIMÄGI. *Klassitsism: inimkeha retoorika klassitsistliku kujutavkunsti kaanonites*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: Tallinna Ülikooli kirjastus, 2005. 53 lk. Tallinna Ülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid. ISSN 1736-0730. ISBN 9985-58-399-X.
15. ANNE UUSEN. *Writing Skills of 1st and 2nd Stage Students*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2006. 22 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 19. ISSN 1736-3675. ISBN 9985-58-424-4.

16. LEIF KALEV. *Multiple and European Union Citizenship as Challenges to Estonian Citizenship Policies*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2006. 41 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 20. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-437-8.
17. LAURI LEPPIK. *Eesti pensionisüsteemi transformatsioon: poliitika valikud ja tulemid*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: Tallinna Ülikooli kirjastus, 2006. 17 lk. Tallinna Ülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 21. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-441-5.
18. VERONIKA NAGEL. *Die Bildungspolitik und das Allgemeinbildungswesen in Estland in den Jahren 1940–1991*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: Verlag der Universität Tallinn, 2006. 16 S. Universität Tallinn. Dissertationen in den Sozialwissenschaften, 22. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-449-1.
19. LIIVIA ANION. *Reciprocal Effects of Burnout Symptoms and Police Culture Elements*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2006. 27 lk. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 23. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-454-5.
20. INGA MUTSO. *Possibilities of Further Studies for Students of Special Education Schools in Vocational Schools in Estonia*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2006. 22 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 24. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-452-1.
21. EVE EISENSCHMIDT. *Implementation of Induction Year for Novice Teachers in Estonia*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2006. 21 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 25. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-463-7.
22. TUULI ODER. *The Model of Contemporary Professional Foreign Language Teacher*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2006. 16 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 26. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-466-8.
23. KRISTINA NUGIN. *Intellectual Development of 3 to 6 Years Old Children in Different Rearing Environments According to WPPSI-T Test*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2007. 17 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 27. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-474-3.
24. TIINA SELKE. *Music Education in Estonian Comprehensive School: Trends in the 2nd Half of the 20th Century and at the Beginning of the 21st Century*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2007. 26 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 28. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-487-3.
25. SIGNE DOBELNIECE. *Kodutus Lätis: põhjused ja lahendused*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: Tallinna Ülikooli kirjastus, 2007. 19 lk. Tallinna Ülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 29. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-491-0.
26. BORISS BAZANOV. *Integrative Approach of the Technical and Tactical Aspects in Basketball Coaching*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2007. 17 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 30. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-497-2.
27. MARGE UNT. *Transition from School-to-Work in Enlarged Europe*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2007. 24 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 31. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-505-4.
28. MARI KARM. *Professional Development Opportunities of Estonian Adult Educators*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2007. 28 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 32. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-512-2.
29. KATRIN POOM-VALICKIS. *Algajate õpetajate professionaalne areng kutseaalal*. Analüütiline ülevaade. Tallinn: Tallinna Ülikooli kirjastus, 2007. 15 lk. Tallinna Ülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 33. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-536-8.
30. TARMO SALUMAA. *Representation of Organisational Culture in the Process of Change by Estonian Teachers*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2007. 21 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 34. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-534-4.
31. AGU UUDELEPP. *Propaganda Instruments in Political Television Advertisements and Modern Television Commercials*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2008. 26 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 35. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-503-0.
32. PILVI KULA. *Peculiarities of Left-handed Children's Success at School*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2008. 18 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences, 36. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-579-5.

33. TIIU TAMMEMÄE. *The Development of Speech of Estonian Children Aged 2 and 3 Years (based on Reynell and HYKS test) and its Relations with the Factors of the Home Environment*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2008. 23 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-612-9.
34. KARIN LUKK. *Structural, Functional and Social Aspects of Home-School Cooperation*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2008. 46 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-614-3.
35. KATRIN KULLASEPP. *Dialogical becoming. Professional identity construction of Psychology Students*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2008. 34 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-597-9.
36. HELLE NOORVÄLI. *Praktika arendamine kutsehariduses. Analüütiline ülevaade*. Tallinn: Tallinna Ülikooli kirjastus, 2009. 40 lk. Tallinna Ülikool. Sotsiaalteaduste dissertatsioonid, 38. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-665-5.
37. TANEL KERIKMÄE. *Estonia in the European Legal System: Protection of the Rule of Law through Constitutional Dialogue*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2009. 58 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-675-4.
38. BIRGIT VILGATS. *The Impact of External Quality Assessment on Universities: Estonian Experience*. Abstract. Tallinn: Tallinn University Press, 2009. 33 p. Tallinn University. Dissertations on Social Sciences. ISSN 1736-3675. ISBN 978-9985-58-677-8