



MAA-AMET



Haritava maa 2016. aasta turuülevaade

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD	4
1.1 Tehingute arv ja koguväärtus	4
1.2 Tehingute arv ja koguväärtus piirkonniti	5
2. VABATURU TEHINGUTE MEDIAANHIND.....	7
2.1 Tehingute mediaanhind kogu Eestis, maakondade lõikes ning omavalitsustes	7
2.2. Tehingute mediaanhinna ning pindala seos.....	9
KOKKUVÕTE	11

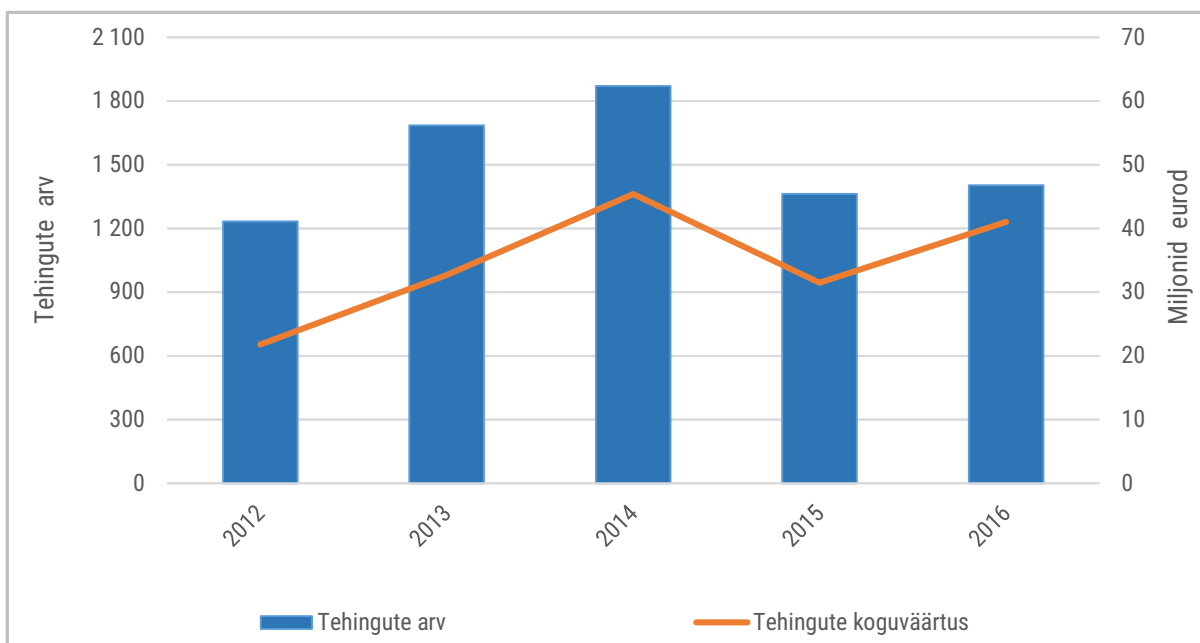
SISSEJUHATUS

Käesolev ülevaade tutvustab haritava maa sektori ostu-müügi tehingustatistikat 2016. aastal ning dünaamikat viie aasta lõikes. Ülevaates kajastuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maatükid, mille pindala on suurem kui 2 hektarit ning millest vähemalt 90% moodustab haritava maa kõlvik. Turuülevaate aluseks olevad andmed pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist, mis tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Tehingute andmeid esitavad notarid, kes on kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnisasja või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi. Võrreldes päringukeskkonnaga on ülevaate koostamisel analüüsitud haritava maa tehinguid põhjalikumalt, mistõttu võivad esineda erinevused päringukeskkonnas esitatud andmetega.

1. TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD

1.1 Tehingute arv ja koguväärtus

Haritava maa tehingute arv ja koguväärtus viimasel viiel aastal on toodud joonisel 1.



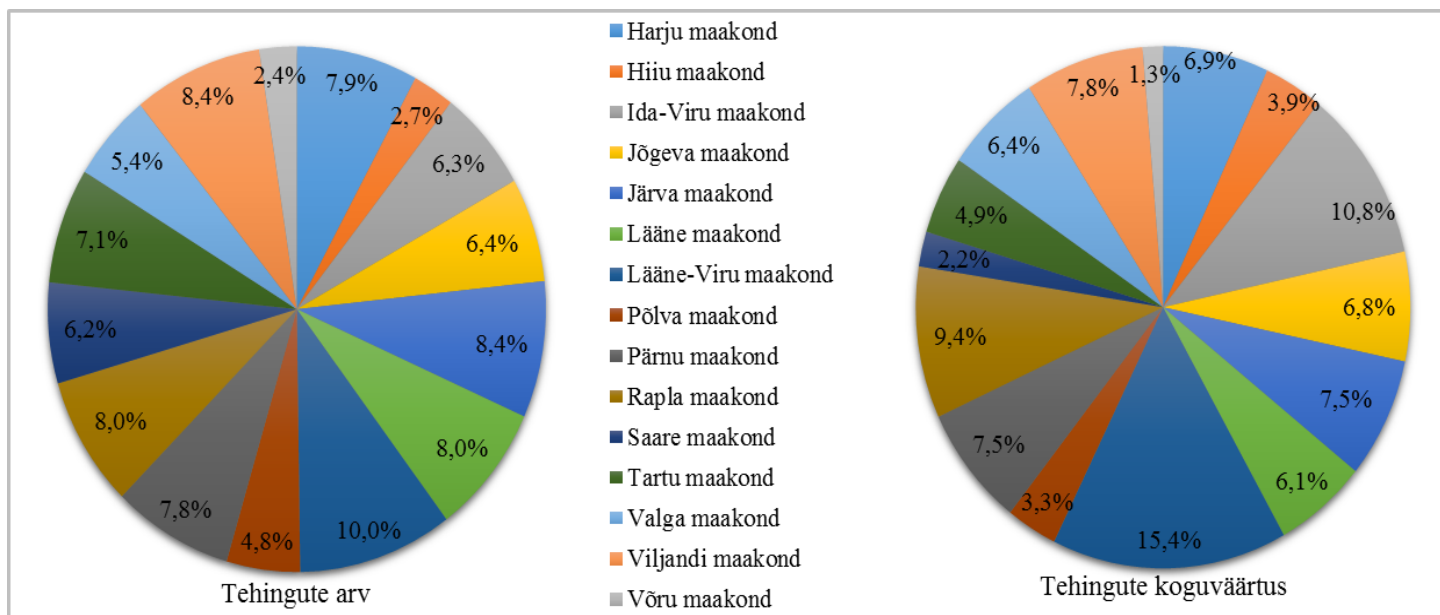
Joonis 1. Haritava maa tehingute arv ja koguväärtus aastatel 2012 – 2016

Haritava maaga tehti 2016. aastal 1404 tehingut, mis tähendab, et tehingute arv on kasvanud 3,0% võrreldes 2015. aastaga. Kõrgem tehingute arv 2013. ja 2014. aastal tulenes olulises osas seni riigi omandis olnud maatükkide müügist, mis võrreldes ülejäänud aastatega on neil aastatel olnud tunduvalt suurem. Seejuures enamus riigi maatükkidest müüdi era- ja juriidilistele isikutele, kelle kasuks oli seatud kasutusvaldus. Riigi maatükkide müük langes kahel viimasel aastal ja moodustas 2016. aastal vaid 8,3% tehingutest (2013. aastal oli see näitaja 29,9%). 2016. aastal on oluliselt rohkem tehtud tehinguid, kus müüjaks on juriidiline isik – 41,4% tehingutest. See on alates 1997. aastast kõrgeim näitaja. Ka ostjate poole pealt on juriidilised isikud suurendanud oma osatähtsust rekordilise 78,8%ni.

Tehingute koguväärtus oli 2016. aastal 41,1 miljonit eurot, see on võrreldes 2015. aastaga kasvanud 30,4%. See viitab keskmise tehinguhinna suurenemisele, kuna tehingute arv kasvas vaid 3,0%. Maatüki keskmine hind suurenes 26,6% võrreldes 2015. aastaga. Suurenes ka keskmine maatüki pindala (20,0%), mis selgitab osaliselt keskmise hinna ja tehingute koguväärtuse kasvu.

1.2 Tehingute arv ja koguväärtus piirkonniti

Joonis 2 kajastab tehingute arvu ja koguväärtuse jaotust maakondade lõikes.



Joonis 2. Haritava maa tehingute arvu ja koguväärtuse osakaal maakondades aastal 2016 (%)

Tehingud haritava maaga ei koondunud kindlasse maakonda. Kõige rohkem tehinguid tehti 2016. aastal Lääne-Viru (141) maakonnas. Järgnesid Viljandi (118) ning Järva (118) maakond. Üle 100 tehingu tehti aasta jooksul kaheksas maakonnas. Üllatuslikult tehti 2016. aastal kõige vähem tehinguid haritava maaga Võru maakonnas (34), kus tehingute arv vähenes aastaga 46,9%.

Kõige kõrgem tehingute koguväärtus 2016. aastal oli Lääne-Viru maakonnas, kus oli ka enim tehinguid. Samas kasvas maakonna tehingute koguväärtus oluliselt võrreldes 2015. aastaga (81,9%), ulatudes 6,3 miljoni euroni, kuigi tehingute arvu kasv oli väike. Seega tehti tehingud maatükkidega keskmiselt kõrgema hinnaga. Kuid oluline on välja tuua ka fakt, et Lääne-Viru maakonnas oli 2016. aastal keskmine maa pindala samuti suurim (14,9 ha), mis mõjutab koguväärtust. Väiksem tehingute koguväärtus oli 2016. aastal Võru maakonnas, kus see oli vaid 0,5 miljonit eurot. Põhjuseks on juba eelpool toodud tehingute arvu vähenemine ning samuti tehakse Võru maakonnas tehinguid keskmiselt väiksemate maatükkidega (5,8 ha).

Maakondade tehingute arvu ja koguväärtuse muutust viimase aasta jooksul kajastab tabel 1.

Võrreldes 2015. aastaga kasvas oluliselt haritava maa tehingute arv Lääne (+ 60 tehingut), Hiiu (+ 18) ja Ida-Viru (+ 40) maakonnas. Väiksemas mahus kasvas tehingute arv Järva (+ 1), Lääne-Viru (+ 3), Rapla (+ 12) ja Valga (+ 5) maakonnas. Enim langes tehingute arv Võru (- 30), Viljandi (- 19) ja Jõgeva (- 19) maakonnas.

Tehingute koguväärtus tõusis kaheksas maakonnas (Harju, Hiiu, Ida-Viru, Lääne, Lääne-Viru, Pärnu, Rapla, Valga) ning vähenes seitsmes maakonnas. Maakondades, kus koguväärtus langes, on languse peamine põhjus tehingute arvu muutus ning mõningane hindade langus. Samas maakondades, kus koguväärtus kasvas, on muutused oluliselt suuremad, kui saab

põhjendada tehingute arvu muutustega. Seega mitmes maakonnas nagu näiteks Harju, Hiiu, Ida-Viru, Lääne-Viru, Pärnu, Rapla ja Valga, tehti tehingud kõrgemate keskmiste hindadega kui 2015. aastal. Hiiu maakonnas toimunud suur tehingute koguväärtuse tõus on tingitud mitmest suuremahulisest tehingust seotud osapoolte vahel.

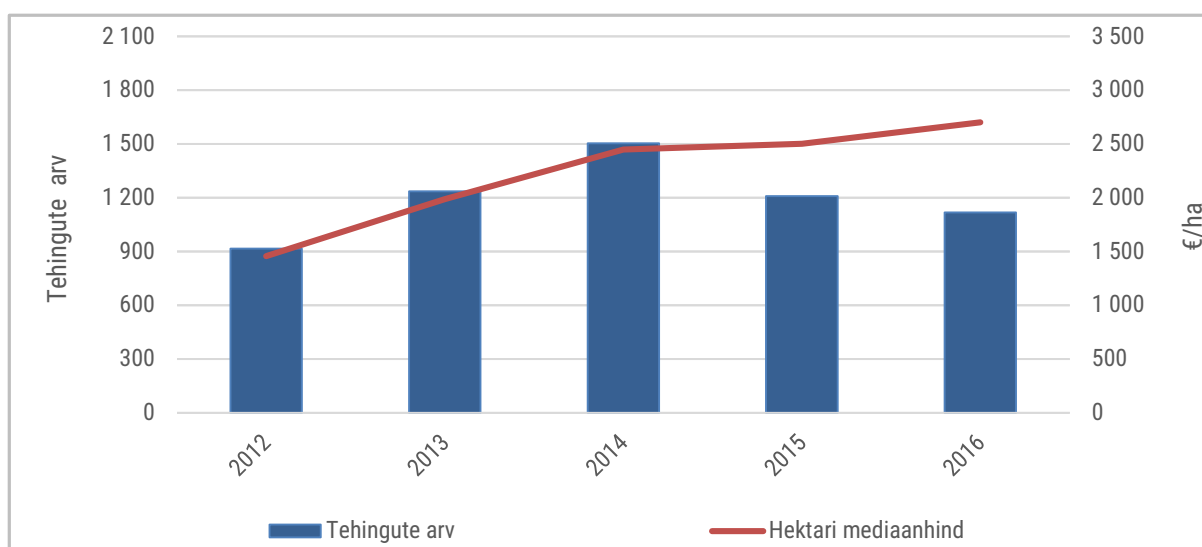
Tabel 1. Haritava maa tehingute arv, koguväärtus (tuhandetes eurodes) ning muutus (%) maakondade lõikes 2015. ja 2016. aastal

Maakond	Tehingute arv 2015	Tehingute arv 2016	Tehingute arvu muutus	Tehingute koguväärtus 2015	Tehingute koguväärtus 2016	Tehingute koguväärtuse muutus
			%	Tuhandes eurod	Tuhandes eurod	%
Harju maakond	114	111	-2,6	1 764	2 842	61,1
Hiiu maakond	20	38	90,0	160	1 583	890,5
Ida-Viru maakond	48	88	83,3	1 323	4 427	234,5
Jõgeva maakond	109	90	-17,4	3 510	2 782	-20,7
Järva maakond	117	118	0,9	3 871	3 066	-20,8
Lääne maakond	53	113	113,2	1 165	2 492	113,9
Lääne-Viru maakond	138	141	2,2	3 473	6 316	81,9
Põlva maakond	68	67	-1,5	1 430	1 373	-4,0
Pärnu maakond	112	110	-1,8	2 686	3 077	14,6
Rapla maakond	101	113	11,9	1 988	3 860	94,2
Saare maakond	101	87	-13,9	1 064	891	-16,3
Tartu maakond	110	100	-9,1	2 729	1 996	-26,9
Valga maakond	71	76	7,0	896	2 608	191,0
Viljandi maakond	137	118	-13,9	4 145	3 194	-22,9
Võru maakond	64	34	-46,9	1 280	544	-57,5

2. VABATURU TEHINGUTE MEDIAANHIND

Haritava maa hinnastatistika analüüsimisel kajastatakse ostu-müügitehinguid, mille hulgast on välja jäetud need, mis ei vasta vabaturu tingimustele – osapooled on äriiselt või sugulussidemete poolest omavahel seotud, müüdnud kasutusvaldusega koormatud maad. Lisaks on välja jäetud tehingud, mis oma asukohalt omavad muud arendusperspektiivi (tegemist on ranna ja linnalähedaste aladega) ning ei vasta hinnatasemelt haritava maa kasutusele. Haritava maa hektari mediaanhinna muutust kajastab joonis 3.

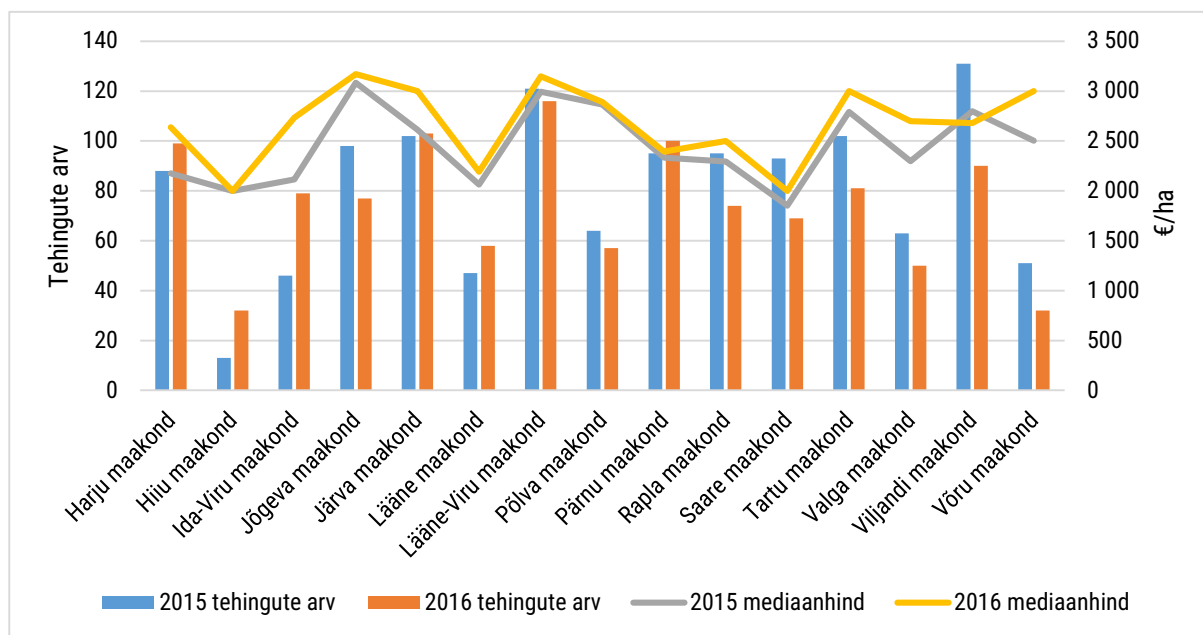
2.1 Tehingute mediaanhind kogu Eestis, maakondade lõikes ning omavalitsustes



Joonis 3. Haritava maa tehingute arv ja hektari mediaanhind aastatel 2012 – 2016

Haritava maa vabaturu tehingute arv on viimasel aastal mõnevõrra vähenenud. Samas hektari mediaanhind on kasvanud 8,0% võrreldes 2015. aastaga, ulatudes 2 700 euroni. Vaadeldes viimast viite aastat on haritava maa hektari mediaanhind tõusnud oluliselt – 85,3%. Ostu-müügihinnad ei saaks tõusta ilma, et tulu maa kasutajale ei oleks tõusnud. Mõneti selgitab 2015. aasta paigalseisu ning 2016. aasta haritava maa hinnatõusu põllumajandustoodangu tootjahinnaindeks (Statistikaamet). Tootjahinnad hakkasid langema 2014 a. II pooles ning pöördusid tõusule alles 2016. aasta IV kvartalist, saavutades kahe viimase aasta kõrgeima tulemuse. Samas on haritava maa hinnakujunemisel olnud oluline roll ka Euroopa Komisjoni eraldatavatel toetustel.

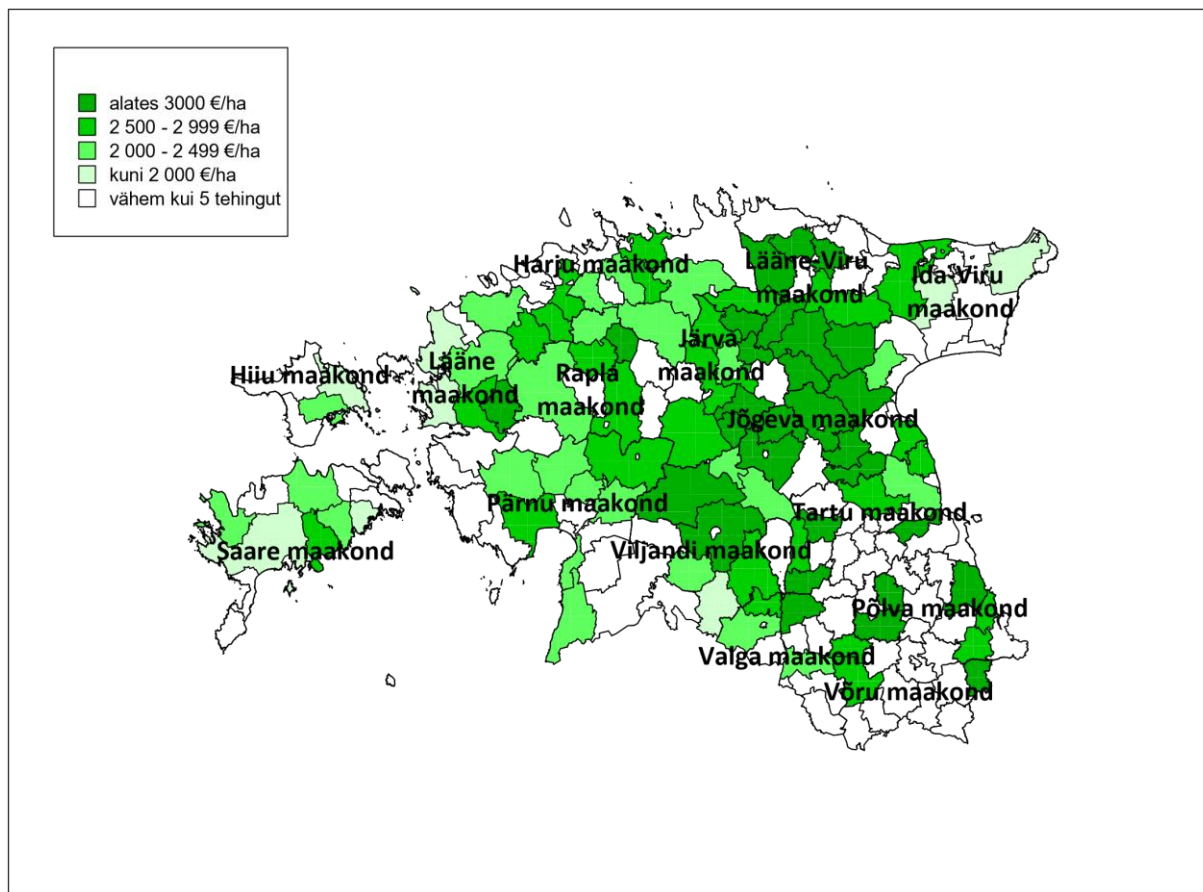
Erinevate maakondade haritava maa tehingute arv ja ruutmeetri mediaanhind kahel viimasel aastal on toodud joonisel 4. Võrreldes maakondade lõikes haritava maa mediaanhindu viimasel kahel aastal, võib välja tuua, et kõikides maakondades mediaanhind tõusis, välja arvatud Viljandi maakonnas. Võrreldes 2015. aastaga kasvas mediaanhind 2016. aastal enim Ida-Viru, Harju ja Võru maakonnas. Kõige kõrgem oli mediaanhind Jõgeva maakonnas, saavutades 2016. aastal taseme 3 172 €/ha. Järgnevad Lääne-Viru maakond mediaanhinnaga 3 147 €/ha ning Järva, Tartu ja Võru maakond mediaanhinnaga 3 000 €/ha. Üheks Jõgeva, Järva ja Lääne-Viru kõrgemate mediaanhindade põhjuseks on kõrgem mullaviljakus kui teistes maakondades.



Joonis 4. Haritava maa tehingute arv ja hektari mediaanhind maakondades 2015. ning 2016. aastal (€/ha).

Oluline on välja tuua, et 2015. aastal ületas 3 000 €/ha mediaanhinna piiri vaid üks maakond, kuid 2016. aastal oli neid juba neli. Lisaks ei ole 2016. aastal enam ühtegi maakonda, kus haritava maa mediaanhind oleks olnud alla 2 000 €/ha. Madalaima mediaanhinnaga maakonnad on Hiiu ning Saare maakond, kus haritava maa hektari hinnaks oli täpselt 2 000 eurot.

Omavalitsuste hinnataset illustreerin joonis 5, kus värviliselt on esitatud vaid need omavalitsused, kus 2016. aastal oli vähemalt 5 vabaturu ostu-müügitehingut. Kokku oli 2016. aastal 93 omavalitsust, kus sõlmiti vähemalt 5 tehingut. Kõrgema hinnatasemega omavalitsused paiknevad pigem Eesti keskosas ning madalama hinnatasemega omavalitsused Eesti lääneosas ja saartel. Toodud omavalitsustest oli kõrgeim haritava maa mediaanhind Viljandi maakonnas paiknevas Viljandi vallas (3 817 €/ha). Järgnevad 3 omavalitsust Lääne-Viru maakonnast: Väike-Maarja (3 671 €/ha), Haljala (3 623 €/ha) ning Rakke (3 525 €/ha) vald. Madalaim hinnatase oli Viljandi maakonnas Karksi vallas (1 500 €/ha) ja Hiiu maakonnas Pühalepa vallas (1 650 €/ha).

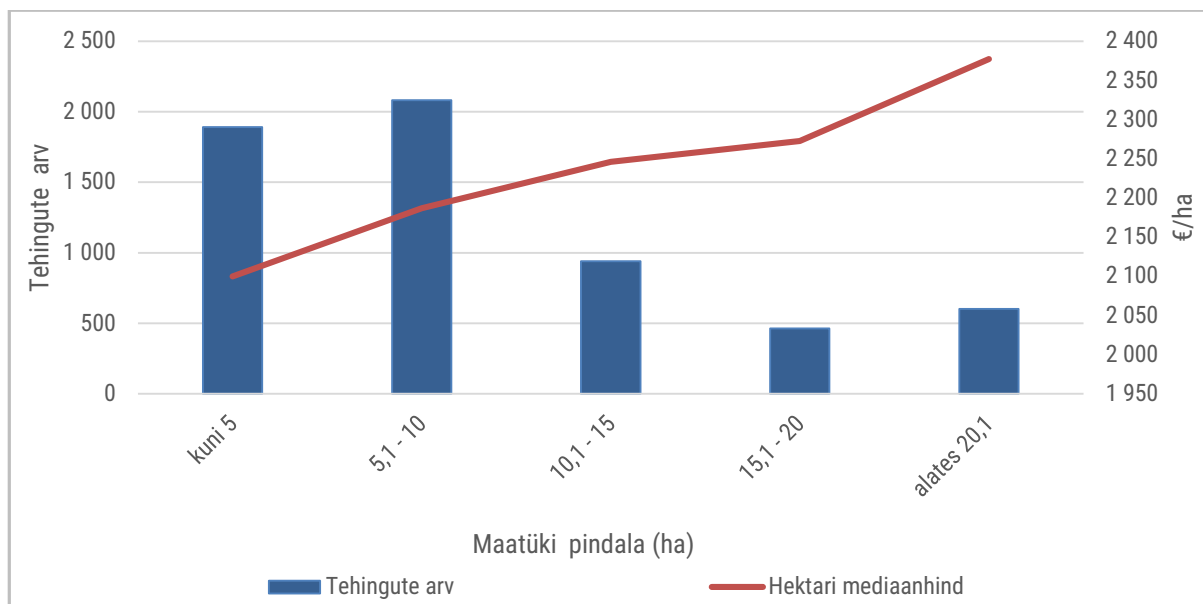


Joonis 5. Haritava maa hektari mediaanhind omavalitsustes aastal 2016

2.2. Tehingute mediaanhinna ning pindala seos

Joonis 6 annab ülevaate sellest, kuidas mõjutab haritava maa ühikuhinda maatüki pindala. Seos on leitud tuginedes viimase viie aasta (2012–2016) tehingutele Eestis kokku.

Mida suurem on põllumaa, seda kallim on hektari hind (Joonis 6). Ilmselt on suuremat põldu selle kompaktsuse tõttu lihtsam ja odavam harida. Samas üle poole tehingutest antud perioodil tehti maatükkidega kuni 10 hektarit, kuna suuri põllumaid on Eestis pigem vähe. 2016. aastal oli haritava maaga tehtud tehingute mediaanpindala 7,4 hektarit ning 2015. aastal veel vähem – 6,6 hektarit.



Joonis 6. Haritava maa hektari mediaanhind erinevates pindalavahemikes tuginedes tehingutele perioodil 2012–2016

KOKKUVÕTE

Haritava maaga tehti 2016. aastal 1404 tehingut, mis tähendab, et tehingute arv kasvas 3,0% võrreldes 2015. aastaga. Tehingute koguväärtus kasvas 2016. aastal 30,4% võrreldes eelmisega aastaga, saavutades taseme 41,1 miljonit eurot. Suurenes keskmise müüdüd maatüki pindala, mis selgitab osaliselt tehingute koguväärtuse kasvu, lisaks tõusis hind. Tehingud haritava maaga ei koondunud kindlasse maakonda. Kõige rohkem tehinguid tehti 2016. aastal Lääne-Viru (141) maakonnas. Järgnesid Viljandi (118) ning Järva (118) maakond. Haritava maa vabaturu tehingute hektari mediaanhind kasvas 2016. aastal 8,0% võrreldes 2015. aastaga, saavutades taseme 2 700 eurot. Vaadeldes viimast viite aastat on haritava maa hektari mediaanhind tõusnud oluliselt – 85,3%. Kõrgeim mediaanhind oli Jõgeva maakonnas, madalaim Hiiu ning Saare maakonnas. Tuginedes haritava maa ostu-müügitehingutele perioodil 2012–2016, saab väita, et mida suurem on põld, seda kallim on hektari hind.

Täiendavat infot tehingute kohta saab

[Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnast](#)

Maa-amet

Kinnisvara hindamise osakond

Mustamäe tee 51, 10621 Tallinn

Telefon: 665 0678

e-post: Epp.Rohtla@maaamet.ee

www.maaamet.ee

