



MAA-AMET



**Haritava maa  
2017. aasta turuülevaade**

## SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	3
1. PÕLLUMAJANDUSMAA .....	4
1.1. Põllumajandusmaa kogu Eestis .....	4
1.2. Põllumajandusmaa maakondades .....	5
2. TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD .....	8
2.1. Tehingute arv ja koguväärtus kogu Eestis .....	8
2.2. Tehingute sesoonsus .....	9
2.3. Tehingute osapooled .....	10
2.4. Tehingute arv ja koguväärtus maakondades .....	11
3. VABATURU TEHINGUTE MEDIAANHIND .....	13
3.1. Tehingute mediaanhind kogu Eestis .....	13
3.2. Tehingute mediaanhind maakondades .....	14
3.3. Tehingute mediaanhind omavalitsustes .....	14
4. HARITAVA MAA VÄÄRTUST MÕJUTAVAD TEGURID .....	16
4.1. Pindala .....	16
4.2. Boniteet .....	16
4.3. PRIA põllumassiivide registris registreeritud maa .....	18
4.4. Teised väärtust mõjutavad tegurid .....	18
KOKKUVÕTE .....	20

## SISSEJUHATUS

Käesolev ülevaade tutvustab maatulundusmaa sihtotstarbe haritava maa kõlviku ostu-müügi tehingustatistikat 2017. aastal ning dünaamikat viie aasta lõikes. 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. Ülevaates kajastuvad andmed on kõik toodud hetkel kehtivate omavalitsuste piiride järgi. Ülevaate aluseks olevad andmed on seisuga 13. märts 2018.

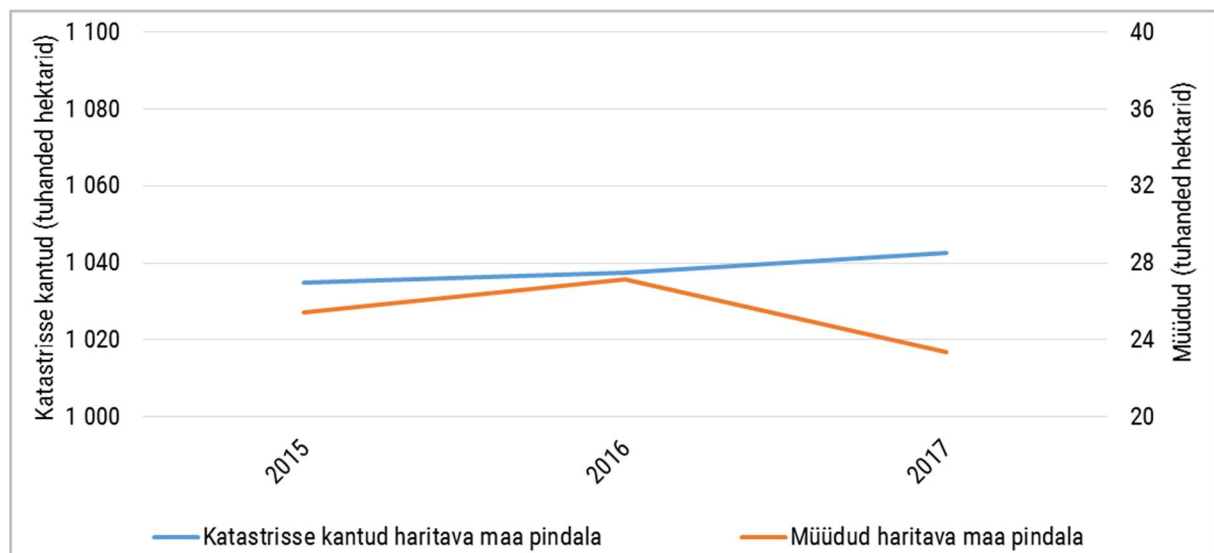
# 1. PÕLLUMAJANDUSMAA

Põllumajandusmaa hulka loetakse maatulundusmaa haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvikud.

## 1.1. Põllumajandusmaa kogu Eestis

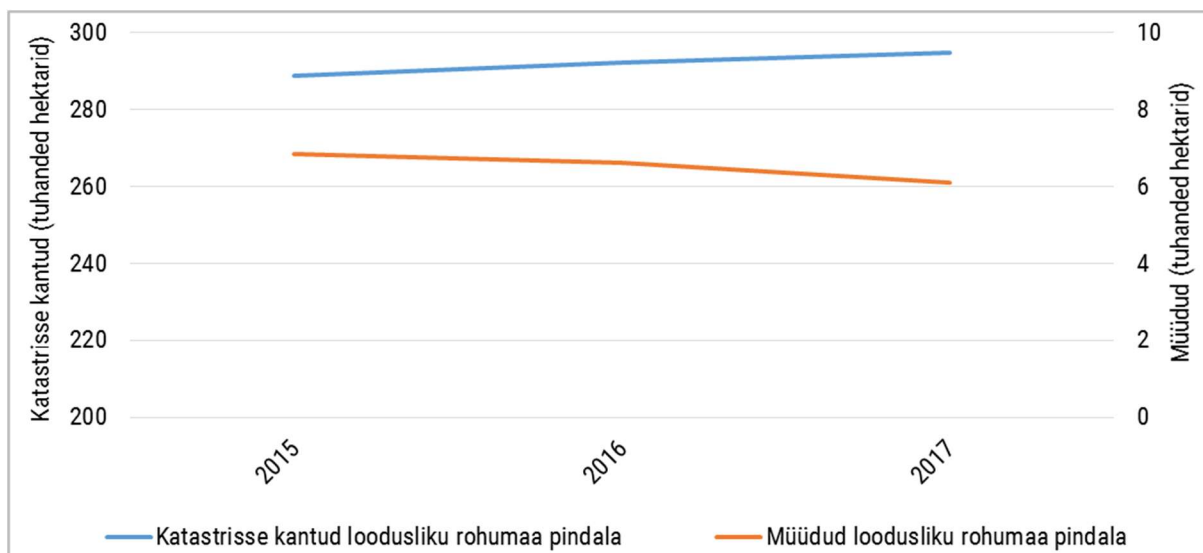
Seisuga 31.12.2017 oli maakatastri statistika<sup>1</sup> põhjal Eestis 1 042 595 hektarit haritava maa kõlvikut ning 294 833 hektarit loodusliku rohumaa kõlvikut. Kogu Eesti pindlast (v.a Peipsi ja Võrtsjärv) moodustab see vastavalt 24,0% ja 6,8%. Katastrisse kantud andmete põhjal on nii haritava maa kui ka loodusliku rohumaa pindala küll aastatega suurenenud, kuid mitte olulisel määral. Notarite edastatud ostu-müügitehingute põhjal on 2017. aastal müüdnud 23 346 hektarit haritavat maad ja 6 112 hektarit looduslikku rohumaad, mis tähendab, et kogu Eesti haritavatest maadest ja looduslikest rohumaadest on aasta jooksul omanikku vahetanud veidi üle 2%.

Haritava maa ja loodusliku rohumaa kohta on koostatud viimase kolme aasta lõikes joonised 1 ja 2, kus on toodud nii katastrisse kantud kui ka müüdnud tehingute pindala.



**Joonis 1.** Katastrisse kantud ja müüdnud haritava maa pindala aastatel 2015 – 2017

<sup>1</sup> <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Andmed-ja-kaardid/Maakatastri-andmed-p117.html>

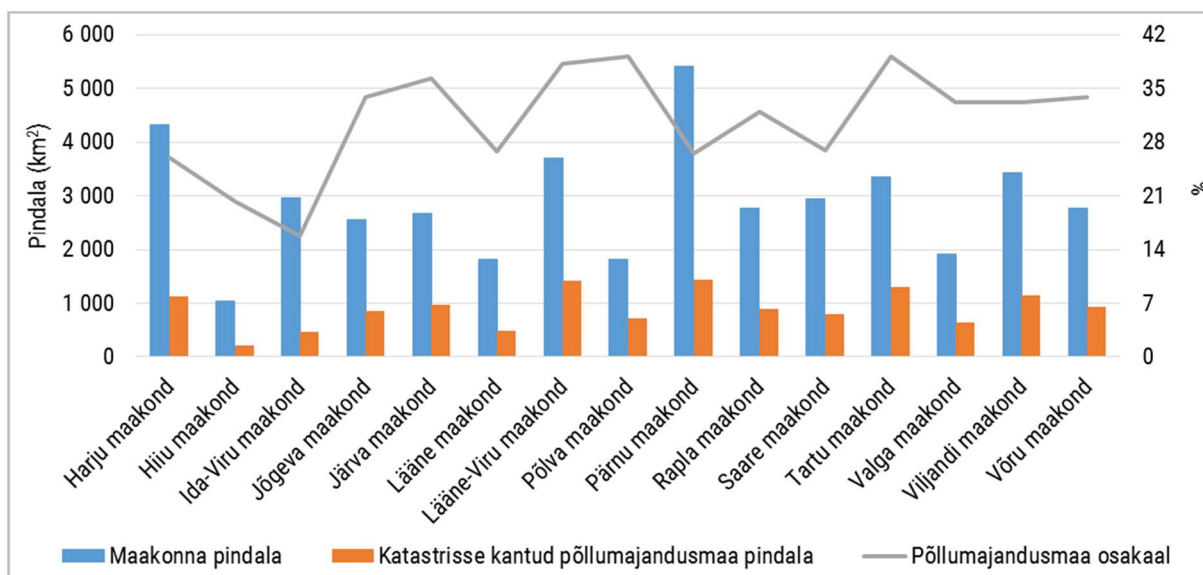


**Joonis 2.** Katastrisse kantud ja müüdnud loodusliku rohumaa pindala aastatel 2015 – 2017

Mõlemalt jooniselt on näha, et kui katastrisse kantud maa pindala on tasapisi suurenenud, siis müüdnud maa pindala on vähenenud. Seejuures on müüdnud haritava maa ja loodusliku rohumaa osakaal kogu katastrisse kantud maast olnud 2017. aastal viimaste aastate madalaim, olles vastavalt 2,2% ja 2,1%.

## 1.2. Põllumajandusmaa maakondades

Võrdlemaks, kui palju on üldse põllumajandusmaad erinevates maakondades, on koostatud joonis 3. Lisaks maakondade pindaladele on joonisel toodud ka katastrisse kantud põllumajandusmaa pindala maakondades.



**Joonis 3.** Maakondade pindala ja katastrisse kantud põllumajandusmaa pindala maakondade lõikes

Viies suurima pindalaga maakonnas (Pärnu, Harju, Lääne-Viru, Viljandi ja Tartu) on ühtlasi ka katastrisse kantud põllumajandusmaa pindala olnud suurim. Samuti on väikseima pindalaga Hiiu maakonnas katastrisse kantud põllumajandusmaa pindala kõige väiksem. Kui aga võrrelda, kui suure osa maakonna pindalast hõlmab põllumajandusmaa, siis selgub, et kõige rohkem on maad

(39,1%) põllumajandusmaa all Tartu ja Põlva maakonnas. Vähemalt kolmandik (33%) maakonna pindalast on põllumajandusmaa all kaheksas maakonnas. Kõige väiksem on põllumajandusmaa osakaal maakonna pindalast Hiiu (20,2%) ja Ida-Viru (15,8%) maakonnas.

Maakondade lõikes on koostatud tabel 1, kus on toodud nii haritava maa kui loodusliku rohumaa katastrisse kantud ja müüdüd pindala 2017. aastal.

**Tabel 1.** Katastrisse kantud ja müüdüd haritava maa ning loodusliku rohumaa pindala (tuhandetes hektarites) ja müüdüd maa osakaal (%) maakondade lõikes 2017. aastal

Maakond	Katastrisse kantud haritava maa pindala	Müüdüd haritava maa pindala	Müüdüd haritava maa osakaal	Katastrisse kantud loodusliku rohumaa pindala	Müüdüd loodusliku rohumaa pindala	Müüdüd loodusliku rohumaa osakaal
	tuh ha	tuh ha	%	tuh ha	tuh ha	%
Harju maakond	74,1	1,5	2,1	38,0	0,7	1,8
Hiiu maakond	13,3	0,3	2,1	7,5	0,1	1,2
Ida-Viru maakond	34,5	0,8	2,3	12,5	0,3	2,3
Jõgeva maakond	71,7	2,2	3,1	14,3	0,3	2,4
Järva maakond	86,2	1,5	1,7	10,9	0,2	1,7
Lääne maakond	31,6	0,7	2,2	17,1	0,4	2,2
Lääne-Viru maakond	114,4	2,8	2,4	26,6	0,5	2,0
Põlva maakond	58,5	1,4	2,4	12,8	0,3	2,0
Pärnu maakond	108,5	2,1	2,0	34,9	0,6	1,7
Rapla maakond	74,5	1,7	2,3	13,9	0,3	2,4
Saare maakond	54,3	1,2	2,3	24,8	0,5	2,0
Tartu maakond	106,9	1,7	1,6	24,1	0,4	1,7
Valga maakond	49,6	1,2	2,4	14,2	0,4	2,8
Viljandi maakond	94,8	2,1	2,2	18,9	0,4	2,4
Võru maakond	69,6	2,1	3,1	24,2	0,7	2,8
<b>Eesti kokku</b>	<b>1 042,6</b>	<b>23,3</b>	<b>2,2</b>	<b>294,8</b>	<b>6,1</b>	<b>2,1</b>

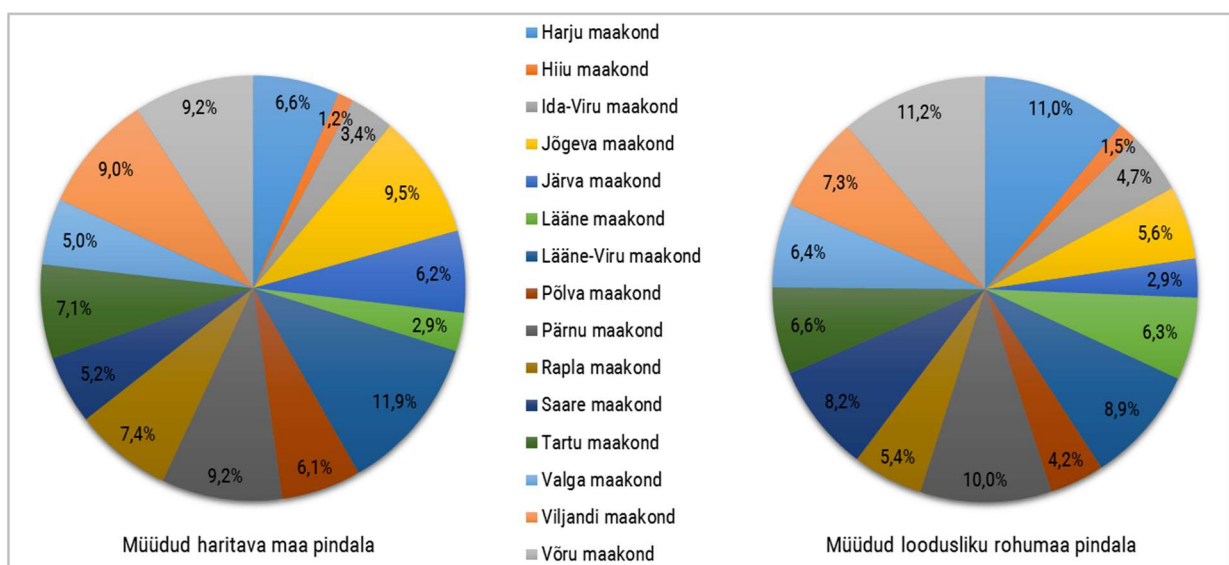
Kõige rohkem on Eestis haritavat maad Lääne-Viru, Pärnu ja Tartu maakonnas, kus seda on 2017. aasta lõpuga katastrisse kantud üle 100 000 hektari. Pärnu maakond on Eestis pindalalt suurim, mistõttu on ootuspärane, et seal on ka enim haritavat maad. Lääne-Viru ja Tartu maakond on pindalalt samuti suuremapoolsed ning ka muldade viljakus nendes maakondades on keskmisest kõrgem. Väiksem haritava maa pindala on Hiiu maakonnas, mis on samuti ootuspärane, kuna maakond ongi pindalalt väiksem.

Kõige rohkem (üle 2 000 hektari) on haritavat maad müüdüd Lääne-Viru, Jõgeva, Võru, Pärnu ja Viljandi maakonnas. Kõige vähem (alla 1 000 hektari) on haritavat maad müüdüd Hiiu, Lääne ja Ida-Viru maakonnas, kus ühtlasi on ka kõige vähem haritavat maad registreeritud katastrisse. Kui võrrelda müüdüd haritava maa osakaalu kogu katastrisse kantud haritavast maast, siis selgub, et teistest maakondadest rohkem (3,1%) on maad müüdüd Jõgeva ja Võru maakonnas ning vähem (1,6% – 1,7%) Tartu ja Järva maakonnas.

Looduslikku rohumaad on kõige enam (üle 30 000 hektari) katastrisse registreeritud Harju ja Pärnu maakonnas, mis on ka pindalalt suurimad maakonnad. Vähim looduslikku rohumaad (alla 10 000 hektari) on pindalalt väikseimas – Hiiu maakonnas.

Looduslikku rohumaad on müüdnud kõige enam (üle 600 hektari) Võru, Harju ja Pärnu maakonnas ning kõige vähem (alla 100 hektari) Hiiu maakonnas. Kui kõrvutada müüdnud loodusliku rohuma osakaalu kogu katastrisse kantud loodusliku rohumaaga, siis nähtub, et teistest maakondadest rohkem (2,8%) on maad müüdnud Valga ja Võru maakonnas. Võrreldes teiste maakondadega on müüdnud loodusliku rohuma osakaal kogu katastrisse kantud looduslikust rohumaast olnud väiksem (1,2%) Hiiu maakonnas.

Lisaks tabelile 1 on koostatud joonis 4, kus on toodud 2017. aastal müüdnud haritava maa ja loodusliku rohuma pindala maakondade lõikes.



**Joonis 4.** Müüdnud haritava maa ja loodusliku rohuma pindala aastal 2017 maakondade lõikes (%)

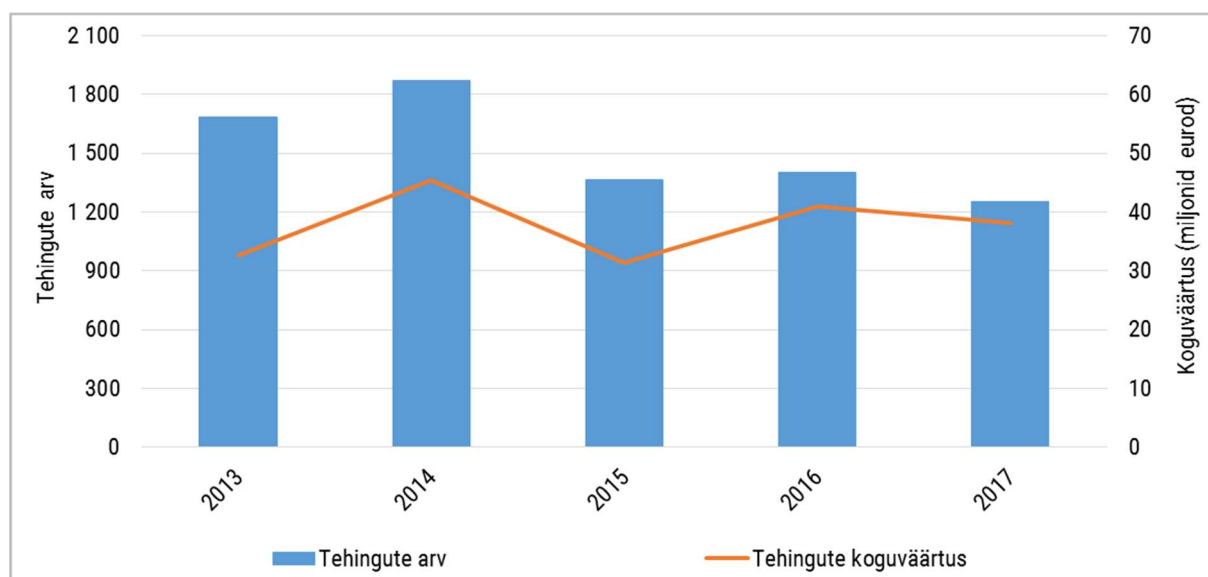
Jooniselt on näha, et tehingud haritava maa ega loodusliku rohumaaga pole koondunud kindlasse maakonda, vaid on hajutatud üsna ühtlaselt kõikide maakondade vahel.

## 2. TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD

Edaspidises ülevaates kajastuvad haritava maana maatulundusmaa sihtotstarbega maatükid, mille katastriüksuse pindala on vähemalt 2 hektarit. Väiksemaid maatükke kui 2 hektarit ei ole kuigi otstarbekas vaadelda haritava maana, sest sisuliselt on nii väiksel maatükil maa harimine vaid oma majapidamise jaoks. Samuti on väiksemad maatükid sageli ehituspotentsiaaliga. Võrdlemaks maid, mida ka tegelikkuses kasutatakse haritava maana, on kaasatud ülevaatesse maad, millest vähemalt 90% moodustab haritava maa kõlvik. Kuivõrd looduslikke rohumaaid on müüdud pigem teiste kõlvikutega koos, siis on üsna keeruline puhaste looduslike rohumaade kohta täpsemat statistikat tuua.

### 2.1. Tehingute arv ja koguväärtus kogu Eestis

Haritava maa tehingute arv ja koguväärtus viimasel viiel aastal on toodud joonisel 5.



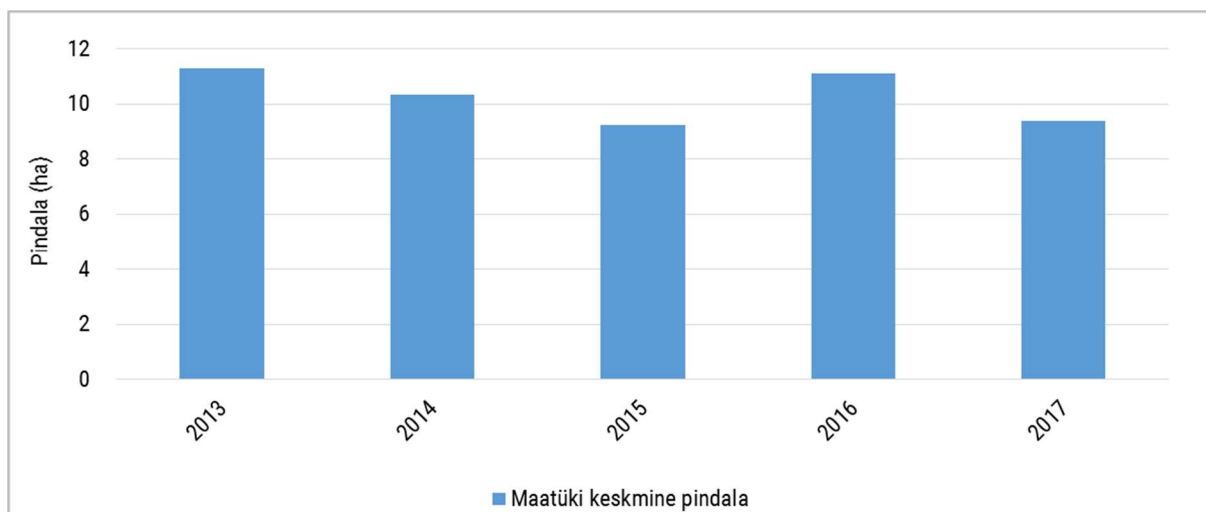
**Joonis 5.** Haritava maa tehingute arv ja koguväärtus aastatel 2013 – 2017

Haritava maaga on 2017. aastal tehtud 1 253 tehingut, mis tähendab, et tehingute arv on kahanenud 10,8% võrreldes 2016. 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 on müüdud era- ja juriidilistele isikutele, kelle kasuks oli eelnevalt seatud kasutusvaldus.

Tehingute koguväärtus on 2017. aastal olnud 38,2 miljonit eurot, mis on võrreldes 2016. aastaga langenud 6,9%. Kuivõrd tehingute arv on langenud veelgi suuremal määral, siis viitab see siiski keskmise tehinguhinna suurenemisele. Müüdud maatüki keskmine tehinguhind suurenes 4,3% võrreldes 2016. aastaga.

Müüdud haritava maa keskmise pindala muutus viimase viie aasta jooksul on toodud joonisel 6.



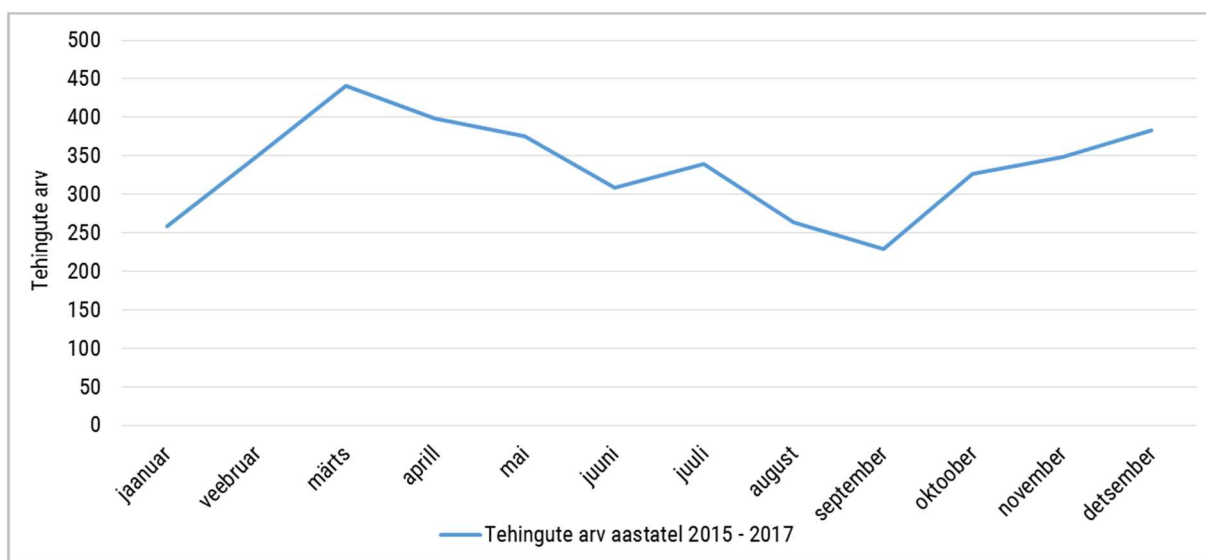


**Joonis 6.** Haritava maa keskmine pindala aastatel 2013 – 2017

Müüdnud haritava maa keskmine pindala on viimastel aastatel jäänud vahemikku 9,3 – 11,3 hektarit. Pigem on tendents olnud haritava maa maatüki pindala vähenemise poole. Erandiks on olnud 2016. aasta, kus keskmine müüdnud haritava maa maatükk on olnud suurem kui eelnevatel aastatel. Taas on müüdnud haritava maa pind vähenenud 2017. aastal. Seejuures vähenes keskmine maatüki pindala aastaga 15,3%.

## 2.2. Tehingute sesoonsus

Vaatlemaks, kuidas on haritava maaga tehtud tehingud seotud sesoonsusega, on koostatud joonis 7. Seejuures on vaadeldud kolme viimase aasta tehinguid.



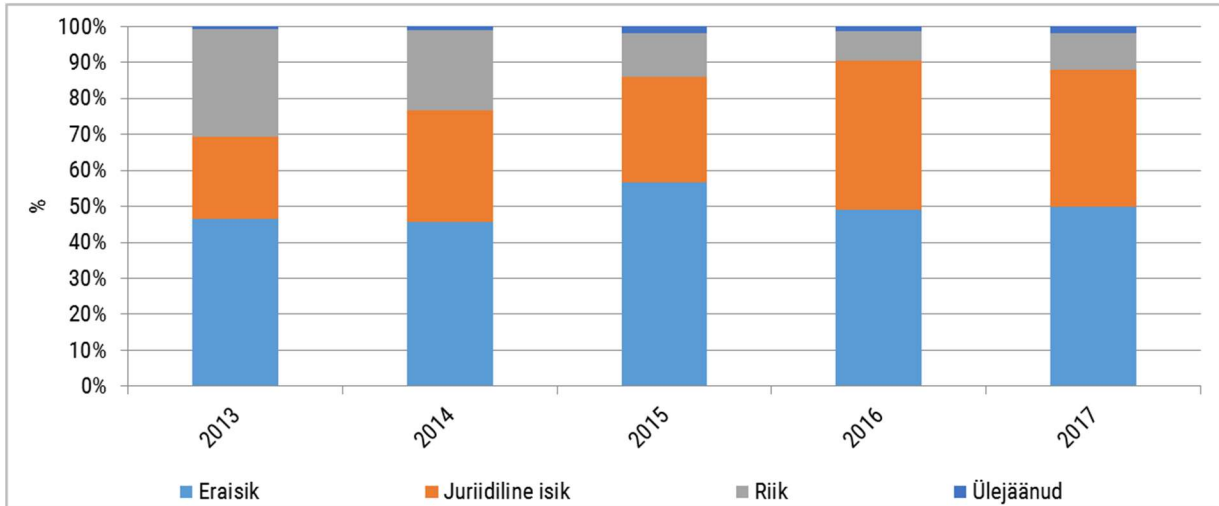
**Joonis 7.** Haritava maa tehingute arv erinevate kuude lõikes aastatel 2015 – 2017

Tehingute osakaal erinevate kuude lõikes jääb vahemikku 5,7% – 11,0%. Kevade saabudes on hakatud rohkem tegema tehinguid haritava maaga ning märtsis (11,9%), aprillis (9,9%) ja mais (9,3%) on tehtud rohkem tehinguid kui aasta alguses. Suvel tehingute arv haritava maaga langeb ning saavutab madalaima taseme augustis (6,6%) ja septembris (5,7%). Seejärel on märgata taas tehingute arvu kasvu ning detsembris (9,5%) on taas tehtud samas suurusjärgus tehinguid kui

kevadkuudel. Kui kevade tehingute arvu taga on ilmselt hooaja algus, siis detsembri tehingute arv käib käsikäs üldise tehingute arvu kasvuga aasta lõppedes.

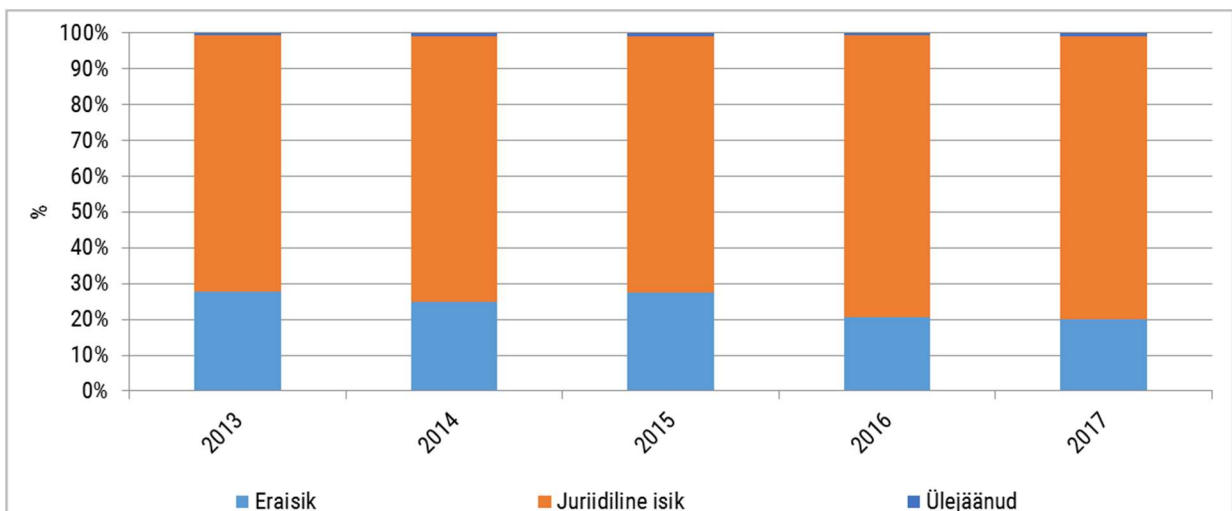
### 2.3. Tehingute osapooled

Haritava maa ostu-müügitehingute osapoolte kohta on koostatud joonised 8 ja 9.



**Joonis 8.** Haritava maa erinevate müüjate osakaal aastatel 2013 – 2017

Viimasel kolmel aastal on riigi maatükkide müük olnud märkimisväärselt madalam kui varem ning 2017. aastal moodustasid need vaid 10,2% tehingutest (2013. aastal oli see näitaja 29,9%). Kui viimase viie aasta jooksul on enim haritava maa müüjaid olnud eraisikute hulgas (45,8% – 56,7% kõigist müüjatest), siis alates 2016. aastast on oluliselt rohkem tehtud tehinguid, kus müüjaks on juriidiline isik. Viimasel kahel aastal on juriidilistest isikutest müüjate osakaal tõusnud ligakaudu 40% juurde. Välismaalaste osakaal müüjatest on olnud läbi aastate väga madal ning 2017. aastal moodustasid see vaid 0,7%.



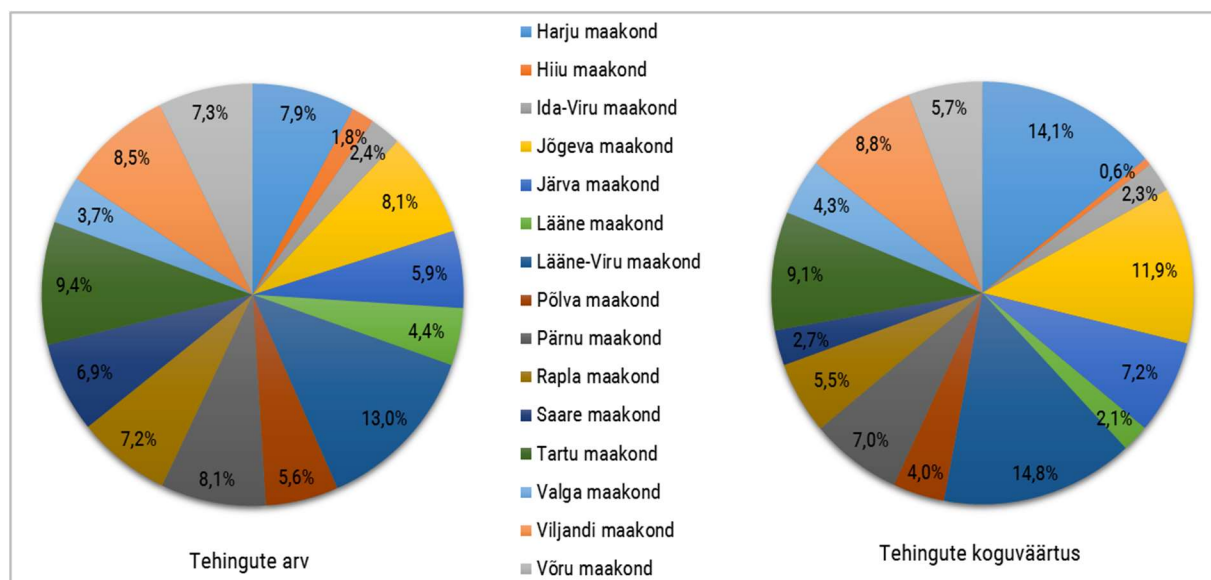
**Joonis 9.** Haritava maa erinevate ostjate osakaal aastatel 2013 – 2017

Haritava maa ostajatest moodustavad enamuse juriidilised isikud. Juriidiliste isikute osakaal kõikidest haritava maa ostjatest on suurenenud ning 2017. aastaks on see jõudnud juba rekordilise 78,9 protsendini. Eraisikutest haritava maa ostjate osakaal on seevastu vähenenud

ning 2017. aastaks on see langenud 20,0 protsendini. Välismaalaste osakaal haritava maa ostjatest 2017. aastal on moodustas vaid 0,3%. Küll aga võib välismaalasi olla juriidiliste isikute taga. Kui suur võiks olla välismaalaste hulk, kes seisavad juriidiliste isikute taga, selles osas maaametil andmed puuduvad.

## 2.4. Tehingute arv ja koguväärtus maakondades

Joonis 10 kajastab tehingute arvu ja koguväärtuse jaotust maakondade lõikes.



**Joonis 10.** Haritava maa tehingute arvu ja koguväärtuse osakaal maakondades aastal 2017 (%)

Tehingud haritava maaga ei ole koondunud kindlasse maakonda. Kõige rohkem tehinguid on 2017. aastal tehtud Lääne-Viru (163) maakonnas. Järgnevad Tartu (118), Viljandi (106), Jõgeva (101) ning Pärnu (101) maakond. Neist Pärnu, Viljandi ja Tartu maakonnad on ka pindalalt suuremad. Kõige vähem on 2017. aastal tehinguid tehtud Hiiu (22) maakonnas, mis on ka kõige väiksema pindalaga maakond Eestis.

Kõige kõrgem tehingute koguväärtus (5,7 miljonit eurot) on 2017. aastal olnud Lääne-Viru maakonnas, kus tehti ka enim tehinguid. Tehingute koguväärtuse poolest järgnevad Harju (5,4 miljonit eurot) ja Jõgeva (4,6 miljonit eurot) maakond, kus on ühtlasi olnud ka kõrgeimad tehinguhinnad. Väikseim tehingute koguväärtus on 2017. aastal olnud Hiiu maakonnas, kus see oli vaid 0,2 miljonit eurot. Põhjuseks on väike tehingute arv ning ka madalaimad tehinguhinnad.

Maakondade tehingute arvu ja koguväärtuse muutust viimase aasta jooksul kajastab tabel 2.

**Tabel 2.** Haritava maa tehingute arv, koguväärtus (tuhandetes eurodes) ning muutus (%) maakondade lõikes 2016. ja 2017. aastal

Maakond	Tehingute arv 2016	Tehingute arv 2017	Tehingute arvu muutus	Tehingute koguväärtus 2016	Tehingute koguväärtus 2017	Tehingute koguväärtuse muutus
			%	Tuhandes eurod	Tuhandes eurod	%
Harju maakond	111	99	-10,8	2 842	5 373	89,1
Hiiu maakond	38	22	-42,1	1 583	215	-86,4
Ida-Viru maakond	73	30	-58,9	3 840	871	-77,3
Jõgeva maakond	83	101	21,7	2 557	4 568	78,6
Järva maakond	123	74	-39,8	3 236	2 749	-15,1
Lääne maakond	107	55	-48,6	2 426	798	-67,1
Lääne-Viru maakond	145	163	12,4	6 674	5 658	-15,2
Põlva maakond	54	70	29,6	1 205	1 517	25,9
Pärnu maakond	116	101	-12,9	3 144	2 686	-14,6
Rapla maakond	108	90	-16,7	3 690	2 113	-42,7
Saare maakond	87	87	0,0	891	1 033	16,0
Tartu maakond	127	118	-7,1	2 740	3 466	26,5
Valga maakond	64	46	-28,1	2 285	1 653	-27,7
Viljandi maakond	118	106	-10,2	3 194	3 363	5,3
Võru maakond	50	91	82,0	744	2 164	190,8
<b>Eesti kokku</b>	<b>1 404</b>	<b>1 253</b>	<b>-10,8</b>	<b>41 052</b>	<b>38 227</b>	<b>-6,9</b>

Võrreldes 2016. aastaga on tehingute arv 2017. aastal kasvanud vaid neljas maakonnas. Neist enim on kasvanud tehingute arv Võru (+40) maakonnas. Veel on tehingute arv kasvanud Jõgeva (+18), Lääne-Viru (+18) ja Põlva (+16) maakonnas. Saare maakonnas on tehingute arv võrreldes eelmise aastaga jäänud samaks ning ülejäänud maakondades on tehingute arv vähenenud. Suurem tehingute arvu langus on toimunud Lääne (-52), Järva (-49) ja Ida-Viru (-43) maakonnas.

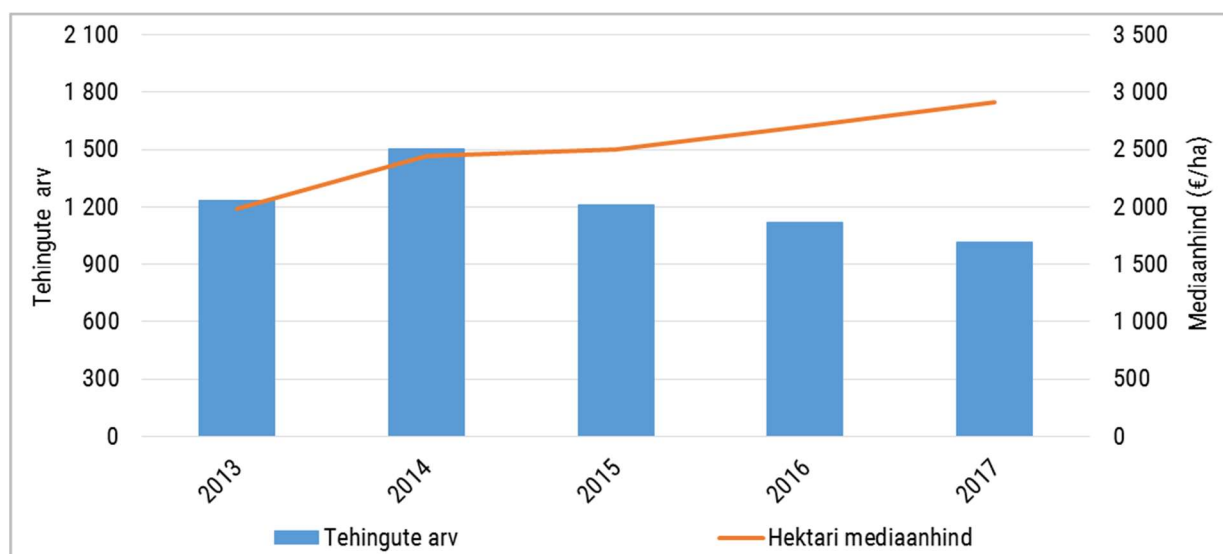
Tehingute koguväärtus tõusis seitsmes maakonnas (Harju, Jõgeva, Põlva, Saare, Tartu, Viljandi ja Võru) ning vähenes kaheksas maakonnas. Maakondades, kus koguväärtus langes, on languse põhjuseks nii tehingute arvu kui ka tehinguhindade vähenemine. Samas maakondades, kus koguväärtus kasvas, on kasvu põhjused eelkõige kõrgemates tehinguhindades ning vähemal määral ka tehingute arvu suurenemises.

### 3. VABATURU TEHINGUTE MEDIAANHIND

Haritava maa hinnastatistika analüüsimisel kajastatakse ostu-müügitehinguid, mille hulgast on välja jäetud need, mis ei vasta vabaturu tingimustele – osapooled on äriselt või sugulussidemete poolest omavahel seotud, müüdud kasutusvaldusega koormatud maad. Kasutusvaldustega maade müügihinna aluseks on olnud eksperthinnangud, mis on iga tehingu puhul eraldi tellitud, mistõttu ei peegelda need tehingud vabaturuhindu. Lisaks on välja jäetud tehingud, mis oma asukohalt omavad muud arendusperspektiivi (tegemist on ranna ja linnalähedaste aladega) ning ei vasta hinnatasemelt haritava maa kasutusele.

#### 3.1. Tehingute mediaanhind kogu Eestis

Haritava maa hektari mediaanhinna muutust kajastab joonis 11.



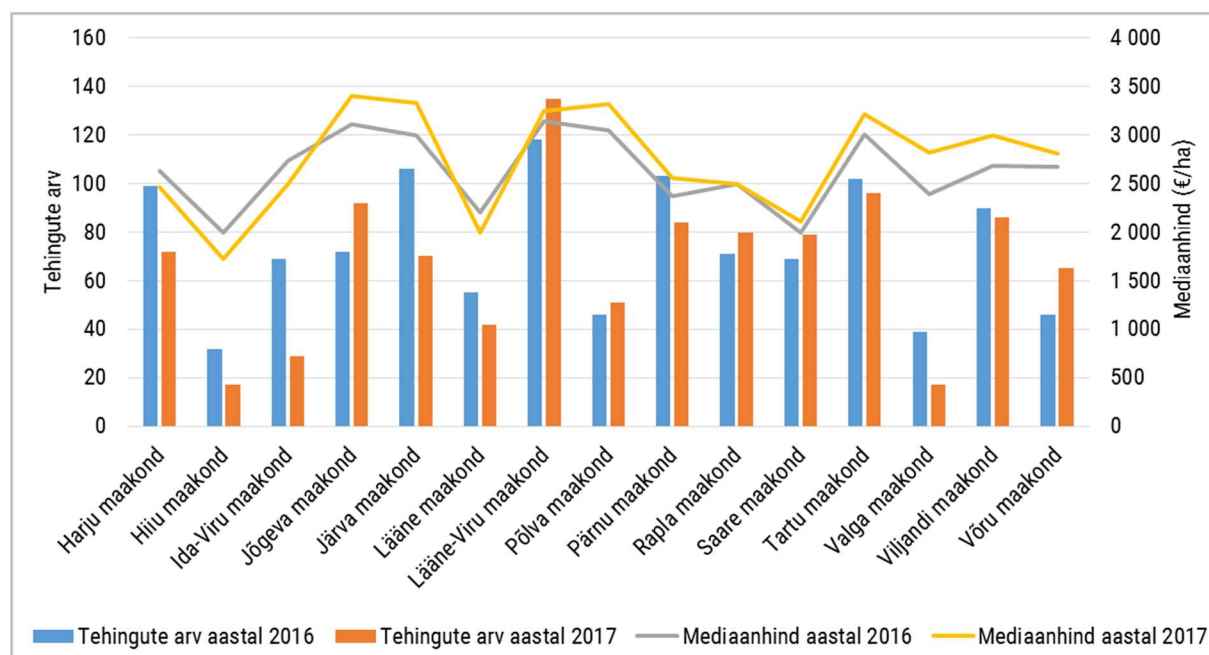
**Joonis 11.** Haritava maa tehingute arv ja hektari mediaanhind aastatel 2013 – 2017

Kui haritava maa vabaturu tehingute arv on alates 2014. aastast igal aastal mõnevõrra vähenenud, siis hektari mediaanhind on pidevalt kasvanud. Võrreldes 2016. aastaga on 2017. aastal hektari mediaanhind kasvanud 7,9%, ulatudes 2 912 euroni. Seejuures on hinna analüüsi kaasatud haritavate maade minimaalne hind olnud 226 €/ha ja maksimaalne hind 7 823 €/ha. Vaadeldes viimast viiete aastat on haritava maa hektari mediaanhind tõusnud ligikaudu 1 000 euro (46,6%) võrra. Ostu-müügihinnad ei saaks tõusta ilma, et ei oleks tõusnud tulu maa kasutajale. Mõneti selgitab 2015. aasta paigalseisu ning 2016. aasta haritava maa hinnatõusu põllumajandustoodangu tootjahinnaindeks (Statistikaamet). Tootjahinnad hakkasid langema 2014. aasta II kvartalis ning pöördusid tõusule alles 2016. aasta IV kvartalil. Samas on haritava maa hinna kujunemisel olnud oluline roll ka Euroopa Komisjoni eraldatavatel toetustel.

Võrdlemaks haritava maa ja loodusliku rohumaa hinnaerinevust on analüüsitud eraldi maatulundusmaid, millest vähemalt 90% moodustavad loodusliku rohumaa kõlvikutega kaetud maad. Loodusliku rohumaa hektari keskmine hind on 2017. aastal olnud 1 391 eurot. Seega on 2017. aastal loodusliku rohumaa hinnad olnud ligikaudu 2,1 korda madalamad kui haritava maa hinnad. Kuigi ka parematel muldadel paikneva loodusliku rohumaa hind võib küündida haritava maa hinnatasemele.

### 3.2. Tehingute mediaanhind maakondades

Haritava maa tehingute arv ja ruutmeetri mediaanhind maakondades kahel viimasel aastal on toodud joonisel 12.



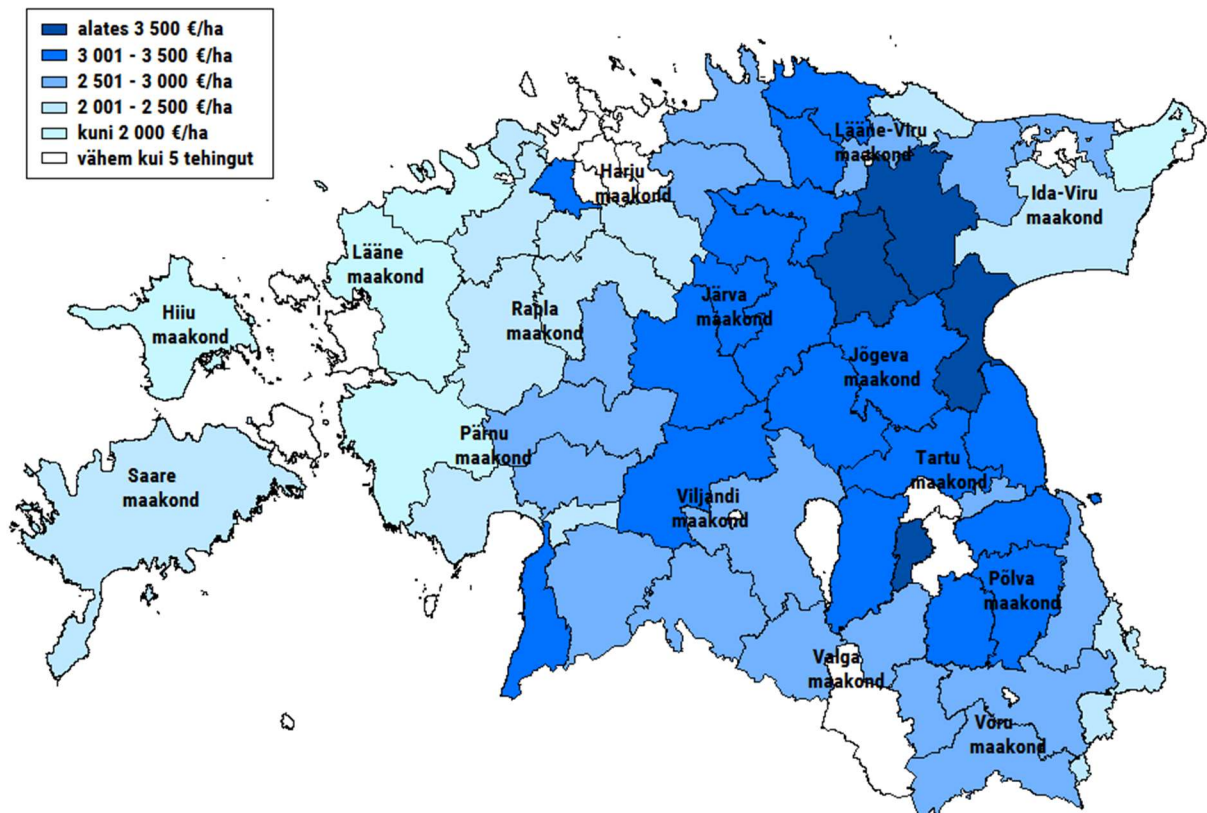
**Joonis 12.** Haritava maa tehingute arv ja hektari mediaanhind maakondades 2016. ja 2017. aastal (€/ha)

Kõige kõrgem haritava maa hektari mediaanhind 2017. aastal on olnud Jõgeva maakonnas, kus see tõusis tasemeni 3 406 €/ha. Üle 3 000 €/ha on 2017. aastal olnud haritava maa mediaanhinnad Järva, Põlva, Lääne-Viru, Tartu ja Viljandi maakonnas, kus need on jäänud vahemikku 3 000 – 3 328 €/ha. Üheks Jõgeva, Järva ja Lääne-Viru kõrgemate mediaanhindade põhjuseks on kõrgem mullaviljakus kui teistes maakondades. Madalamad hektari mediaanhinnad on olnud Hiiu ja Lääne maakonnas, kus need on jäänud alla 2 000 €/ha.

Võrreldes 2016. aastaga on 2017. aastal tõusnud haritava maa hektari mediaanhind kümnes maakonnas. Üle 10% on hektari mediaanhind kasvanud Valga (17,6%), Viljandi (12,0%) ja Järva (10,9%) maakonnas. Lisaks on hektari mediaanhind kasvanud Jõgeva, Lääne-Viru, Põlva, Pärnu, Saare, Tartu ja Võru maakonnas. Võrreldes 2016. aastaga on hektari mediaanhind jäänud samaks Rapla maakonnas. Kõige rohkem (14,0%) on haritava maa hektari mediaanhind vähenenud Hiiu maakonnas.

### 3.3. Tehingute mediaanhind omavalitsustes

Haritava maa hinnataset omavalitsustes illustreerib joonis 13, millel on esitatud vaid need omavalitsused, kus 2017. aastal on toimunud vähemalt 5 vabaturu ostu-müügitehingut.



**Joonis 13.** Haritava maa hektari mediaanhind omavalitsustes aastal 2017

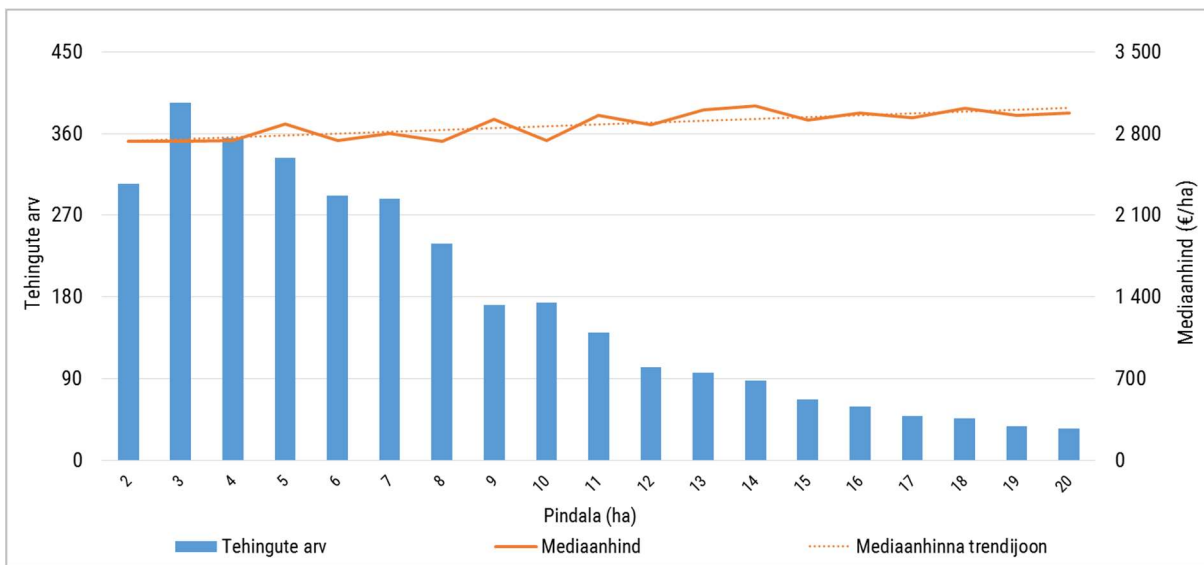
Kokku on 2017. aastal olnud 55 omavalitsust, kus sõlmiti vähemalt 5 vabaturu ostumüügitehingut. Kõrgema hinnatasemega omavalitsused paiknevad pigem Eesti keskosas ning madalama hinnatasemega omavalitsused Eesti lääneosas ja saartel. Haritava maa hektari mediaanhind on 2017. aastal vähemalt 3 800 eurot olnud neljas omavalitsuses: Jõgeva maakonnas Mustvee vallas (3 850 €/ha), Tartu maakonnas Nõo vallas (3 849 €/ha) ning Lääne-Viru maakonnas Vinni ja Väike-Maarja vallas (mõlemas 3 800 €/ha). Neist Nõo ja Väike-Maarja vallas on haritava maa hinnad olnud kõrgemad ka eelneval aastal. Alla 2 000 euro on haritava maa hektari mediaanhind jäänud viies omavalitsuses: Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas (1 721 €/ha), Pärnu maakonnas Lääneranna vallas (1 800 €/ha), Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas (1 801 €/ha), Harju maakonnas Lääne-Harju vallas (1 929 €/ha) ja Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas (1 947 €/ha). Seejuures on neis kõigis omavalitsustes olnud madalamapoolsed hinnatasemed ka eelneval aastal.

## 4. HARITAVA MAA VÄÄRTUST MÕJUTAVAD TEGURID

Viimase kolme aasta vabaturutehingute andmete põhjal on uuritud haritava maa väärtust mõjutavaid tegureid. Seejuures on erinevate aastate tehingute mediaanhind kohandatud võrreldavaks hoonestamata maa haritava maa allindeksiga.

### 4.1. Pindala

Üks tegur, mis mõjutab haritava maa väärtust on maatüki pindala. Joonisel 14 on toodud haritava maa mediaanhinnad pindalade lõikes. Selleks on kõik haritava maa pindalad ümardatud täisarvuni. Üle 20-hektarilisi haritavaid maid on võrreldes väiksematega väga vähe (alla 10% kõikidest haritavatest maadest) ning seetõttu pole neid ka otstarbekas eraldi vaadelda.



**Joonis 14.** Haritava maa hektari mediaanhind erinevate pindalade lõikes

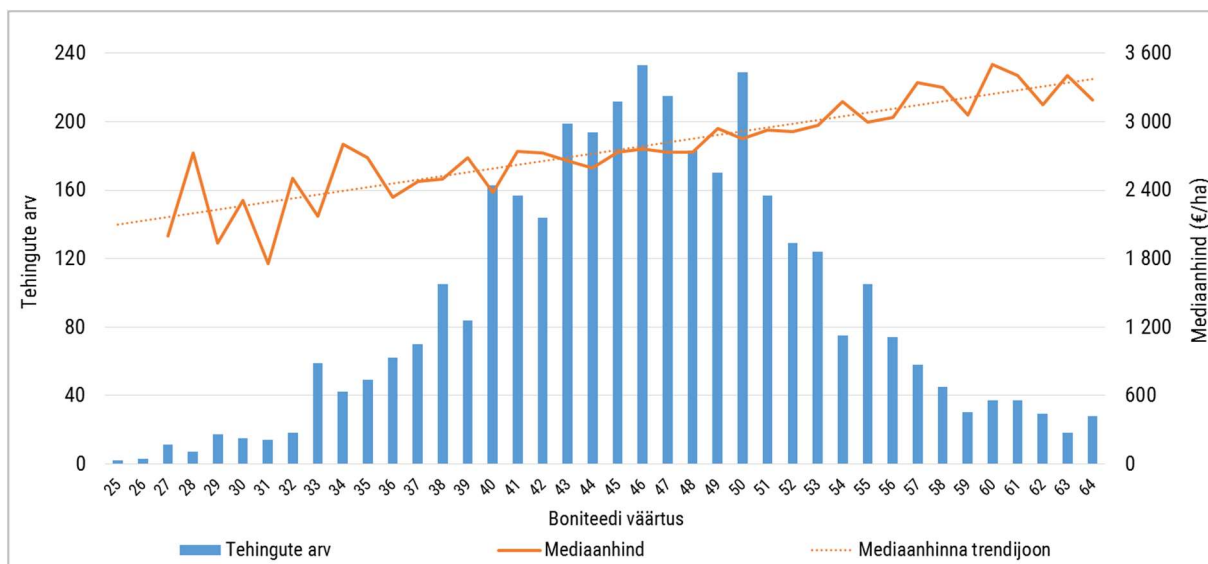
Rohkem tehinguid on tehtud väiksemate maatükkidega. Kõige rohkem tehinguid on tehtud haritava maaga, mille pindala jääb vahemikku 3 – 5 hektarit ning enam kui pooled tehingud on tehtud maatükkidega, mille pindala on kuni 7 hektarit. Haritava maa pindala ja hektari mediaanhinna vahel on seos, mida suurem on haritava maa pindala, seda kõrgem on hektari mediaanhind. Kuni 5-hektarilise haritava maa mediaanhind on kolme viimase aasta jooksul olnud 2 600 €/ha. Maatükkide, mille pindala on 5,1 – 10,0 hektarit, mediaanhind on olnud 5,4% kõrgem ehk 2 740 €/ha. Maatükid pindalaga üle 10 hektari on müüdnud veel kõrgema hinnaga – 2 948 €/ha. Analüüsidest detailsemalt pindala ja haritava maa väärtuse vahelist seost, nähtub, et haritava maa pindala kasvades 1 hektari võrra suureneb mediaanhind keskmiselt 16 €/ha.

### 4.2. Boniteet

Üheks haritava maa hinda mõjutavaks teguriks on mulla viljakus, mida väljendatakse boniteedina. Mulla boniteet on mullale antud suhteline viljelusväärtus, mis näitab mulla koostisest, omadustest, režiimidest jms tulenevat võimalikku tootlikkust.

Joonisel 15 on kajastatud haritava maa hektari mediaanhinda erinevate boniteetide lõikes





**Joonis 15.** Haritava maa hektari mediaanhind erinevate boniteetide lõikes

Enamus haritava maa tehinguid on tehtud maadega, mille mulla boniteet on jäänud vahemikku 40 – 51 ehk siis keskmise või keskmisest kõrgema viljakusega maadega.

Boniteediga kuni 35 ehk madala viljakusega muldadega maadega on tehinguid tehtud üsna vähe (6,6%), mis on ootuspärane, kuna madala viljakusega mullal haritava maa kasutamine tulu teenimise eesmärgil ei ole kuigi otstarbekas. Selliste maatükkide kolme aasta hektari mediaanhind on olnud 2 428 eurot.

Keskmise viljakusega maatükkidega (boniteet 36 – 44) on tehinguid tehtud märksa rohkem ning ka maatükkide mediaanhind on olnud kõrgem – 2 571 €/ha.

Boniteediga alates 45 ehk kõrge viljakusega muldadega maadega on tehtud tehinguid kõige rohkem ning ka hektari mediaanhind on olnud kõige kõrgem ning ulatunud 2 921 euroni. Mediaanhind üle 3 000 €/ha on olnud maatükkidel, mille boniteet on 54 või kõrgem.

Võrdlemaks, kuidas on muutunud haritava maa hind boniteedigruppide lõikes on koostatud tabel 3.

**Tabel 3.** Haritava maa mediaanhind boniteedigruppide lõikes aastatel 2012 – 2014 ja 2015 – 2017

Boniteetid	Mediaanhind 2012 - 2014	Mediaanhind 2015 - 2017
	€/ha	€/ha
kuni 35	1 800	2 428
36 - 44	1 950	2 571
alates 45	2 150	2 921

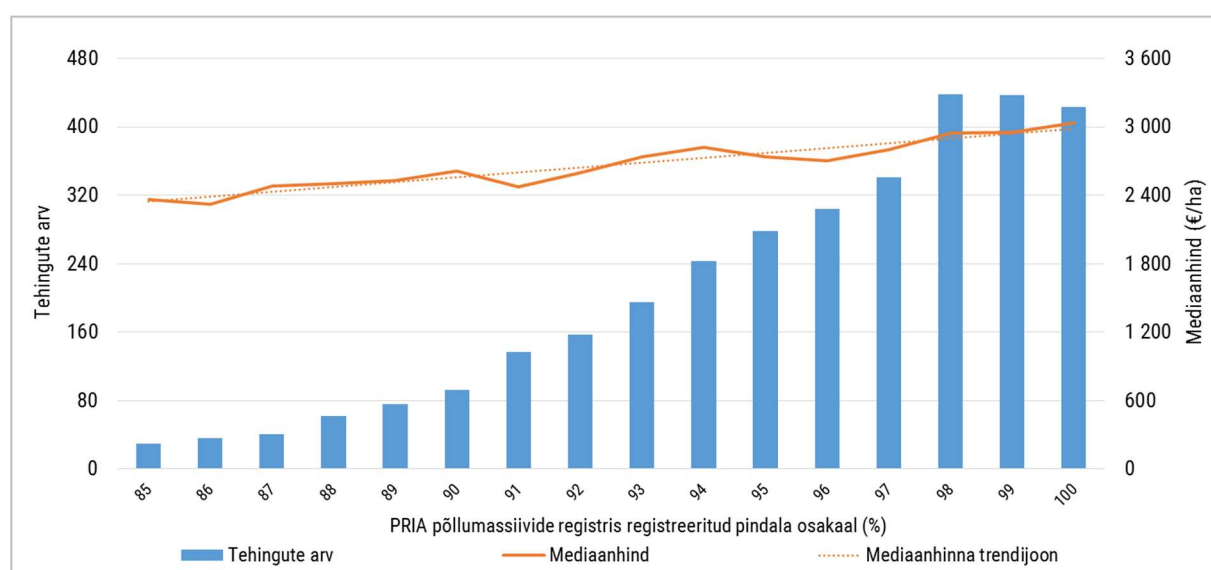
Kui võrrelda erinevate boniteedigruppide mediaanhinna muutust, siis on näha, et kõikidel juhtudel on hind suurenenud rohkem kui 30%. Samuti on näha, et madala ja keskmise viljakusega muldade hinnavahe on väiksem kui keskmise ja kõrge viljakusega muldade hinnavahe. Mulla viljakuse ja väärtuste vaheliste seoste detailsemast analüüsist selgub, et kui mulla boniteet suureneb ühe ühiku võrra, siis haritava maa mediaanhind kasvab keskmiselt 29 €/ha.

### 4.3. PRIA põllumassiivide registris registreeritud maa

Lisaks mulla boniteedile mõjutab haritava maa väärtust ka see, kas maatükk on registreeritud PRIA põllumassiivide registris või mitte. Registreeringu olemasolu võimaldab maaomanikul või rentnikul taotleda maatükile toetusi.

Kolmel viimasel aastal tehtud tehingutest üle 90% on tehtud selliste maatükkidega, mille pindala on vähemalt 87% ulatuses registreeritud PRIA põllumassiivide registris. Selliseid müüdud haritava maa maatükke, kus PRIA põllumassiivide registriga pole üldse kattuvust, on vaid ligikaudu 3%. Seega on pigem tähelepanu all, kui palju mõjutab maa väärtust PRIA-s registreeritud maa osakaalu suurus.

Vähemalt 85% ulatuses PRIA põllumassiivide registrisse kantud maade kohta on koostatud joonis 16.



**Joonis 16.** Haritava maa hektari mediaanhind PRIA põllumassiivide registris registreeritud pindala osakaalu lõikes

Kui võrrelda maatükkide hindu selle alusel, kui suur osa on PRIA põllumassiivide registris, siis on näha, et mida suurem osa on registreeritud, seda kõrgem on maatüki mediaanhind. Kui registreeritud on 85% maatüki pindalast, siis mediaanhind on olnud 2 363 €/ha, kuid kui registreeritud on kogu maatükk, siis 3 034 €/ha. Detailsemast analüüsist selgub, et kui PRIA põllumassiivide registris suureneb pindala 1% võrra, siis haritava maa mediaanhind kasvab keskmiselt 43 €/ha.

### 4.4. Teised väärtust mõjutavad tegurid

Viimase kolme aasta tehingute põhjal analüüsiti, kas juurdepääsu olemasolu on mõjutanud haritava maa väärtust. Vaadeldud maatükkidest on juurdepääs olemas 88,6% juhul. Maatükkidel, millel juurdepääsu ei ole, on mediaanhind olnud 2 553 €/ha. Kui maatükile on olemas juurdepääs, siis on mediaanhind olnud 9,7% kallim ehk 2 800 €/ha.

Uuriti ka, kas kraavide olemasolu maatükil mõjutab haritava maa väärtust. Seejuures võeti arvesse kraavide olemasolu, kuid ei vaadeldud, kus täpsemalt kraav maatükil paikneb ning ei

arvestatud ka kraavi pindalaga. Müüdüd haritavad maad jagunevad enamvähem võrdselt nendeks, millel paikneb kraav ja nendeks, millel kraave pole. Kraavidega maatükkide mediaanhind on olnud 2 683 €/ha. Kui maatükil kraave ei ole, siis sel juhul on haritava maa mediaanhind olnud 8,9% kallim ehk 2 923 €/ha.

Lisaks uuriti ka elektriliinide mõju haritava maa väärtusele, kuid eeldatavat mõju ei täheldatud.

## KOKKUVÕTE

Haritava maaga on 2017. aastal tehtud 1 253 tehingut, mis tähendab, et tehingute arv kahanes 10,8% võrreldes 2016. aastaga. Tehingute koguväärtus on 2017. aastal kahanenud 6,9% võrreldes eelmisega aastaga, jäädes tasemele 38,2 miljonit eurot.

Tehingud haritava maaga ei ole koondunud kindlasse maakonda. Kõige rohkem tehinguid on 2017. aastal tehtud Lääne-Viru (163) maakonnas. Järgnevad Tartu (118) ning Viljandi (106) maakond.

Haritava maa vabaturu tehingute hektari mediaanhind on 2017. aastal kasvanud 7,9% võrreldes 2016. aastaga, saavutades taseme 2 912 eurot. Seejuures on viimase viie aastaga haritava maa hektari hind tõusnud ligikaudu 1 000 euro võrra. Kõrgeim mediaanhind (3 406 €/ha) on olnud Jõgeva maakonnas ning madalaim (1 721 €/ha) Hiiu maakonnas.

Haritava maa hinnale avaldavad mõju nii maatüki pindala, boniteet, PRIA põllumassiivide registris registreeritud haritava maa pindala, juurdepääsu olemasolu maatükile ning kraavide paiknemine maatükil.

Täiendavat infot tehingute kohta saab

Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnast.<sup>2</sup>

Maa-amet  
Kinnisvara hindamise osakond  
Mustamäe tee 51, 10621 Tallinn  
e-post: [Britt.Suits@maaamet.ee](mailto:Britt.Suits@maaamet.ee)

[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

---

<sup>2</sup> <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>