



MAA-AMET

Hoonestamata elamumaa 2017. aasta turuülevaade

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD	4
1.1. Tehingute arv ja koguväärtus	4
1.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti	4
1.3. Tehingute osapooled	7
2. TEHINGUTE MEDIAANHIND	9
2.1 Tehingute mediaanhind Harju maakonnas ja Tallinnas	10
2.2 Tehingute mediaanhind Tartu maakonnas	14
2.3 Tehingute mediaanhind Pärnu maakonnas	16
2.4 Aktiivsemad elamumaa tehingutega asulad	17
2.5 Elamumaa pindala kui väärtust mõjutav tegur	22
KOKKUVÕTE	24

SISSEJUHATUS

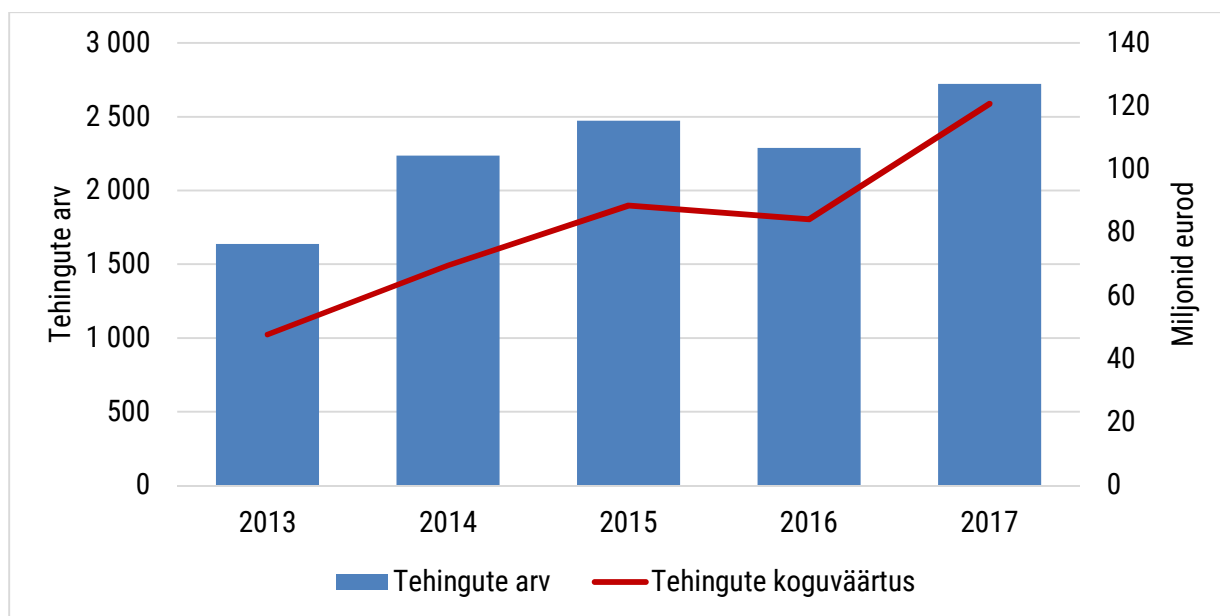
Seekordne turuülevaade keskendub hoonestamata maatükkidele, mille sihtotstarve on 100% elamumaa. Analüüsitud on ostu-müügi tehingustatistikat 2017. aastal ning dünaamikat viie aasta lõikes. Seejuures on vaadeldud, millised muutused on toimunud tehingute arvus, tehingute koguväärtuses ja hinnatasemes, seda Eestis kokku ja piirkonniti. 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 elamumaa tehinguid põhjalikumalt, mistõttu võivad esineda erinevused päringukeskkonnas esitatud andmetega. Andmeid ning nende aegrida on analüüsitud kehtiva haldusjaotuse järgi.

Käesoleva turuülevaate esimeses pooles keskendutakse tehingute üldistele näitajatele terves Eestis. Teises osas keskendutakse aktiivsemate piirkondade lõikes asukoha põhisele mediaanhinna analüüsile. Elamumaa väärtust mõjutavad mitmed tegurid, mida on ka varasematel aastatel vaadeldud: ehitusõiguse ja maatüki suuruse mõju maa väärtusele ning elamumaa väärtuse sõltuvus kaugusest linnade kesklinnast ning mererannast. Käesolevas turuülevaates analüüsitakse krundi suuruse ning hinna vahelist seost.

1. TEHINGUTE ÜLDISED NÄITAJAD

1.1. Tehingute arv ja koguväärtus

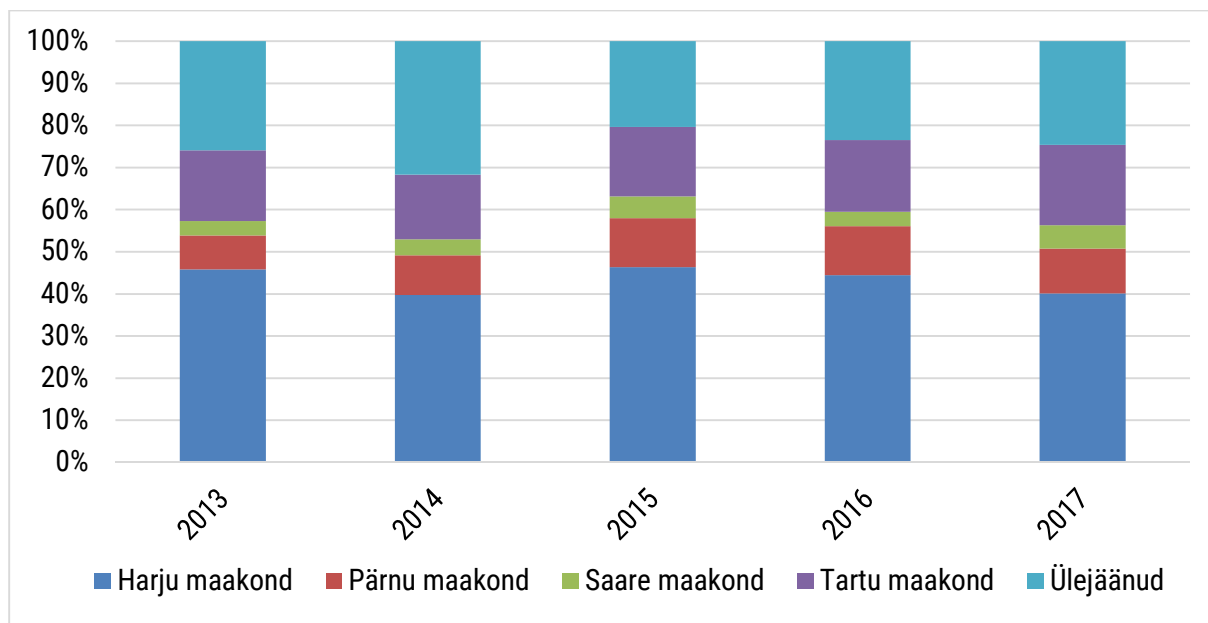
2017. aastal tehti hoonestamata elamumaaga 2 722 ostu-müügitehingut, mis on 18,9% rohkem kui 2016. aastal. Tehingute koguväärtus tõusis eelmise aastaga võrreldes koguni 43,4%, jõudes tasemeni 120,8 miljonit eurot. Tõenäoliselt on tehinguaktiivsuse kasvule avaldanud positiivset mõju palkade kasv ja suurem kindlustunne järgmiste perioodide suhtes.



Joonis 1. Hoonestamata elamumaa tehingute arv ja koguväärtus aastatel 2013–2017 (miljonid eurod).

1.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti

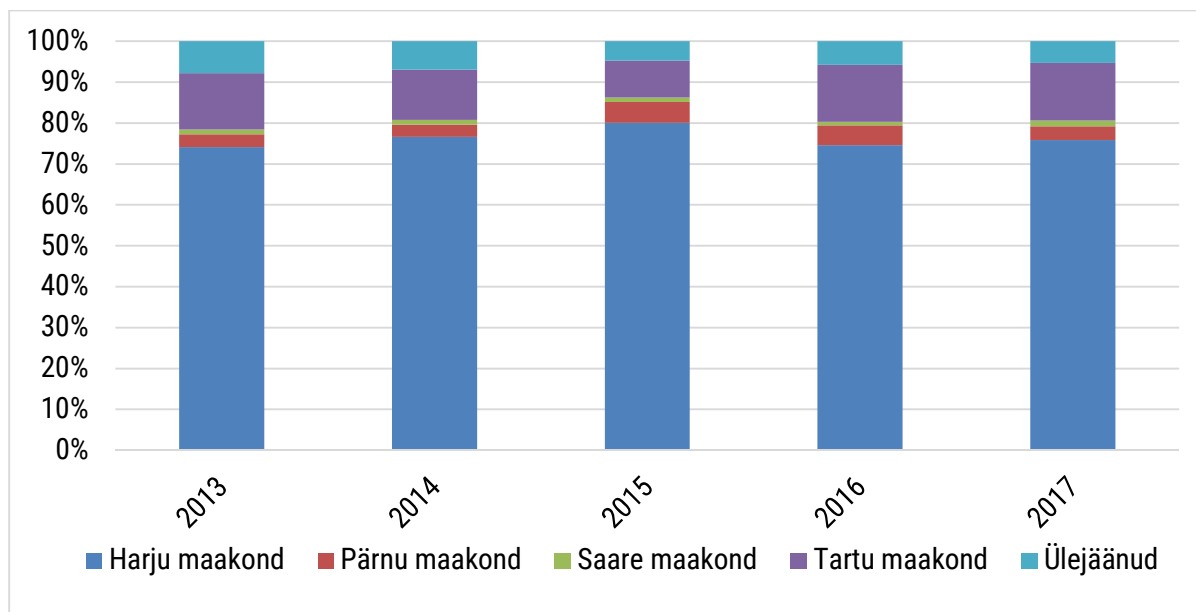
Hoonestamata elamumaa tehingud jaotuvad üsna ebaühtlaselt üle Eesti. Tehingute jaotumise osakaal on välja toodud joonisel 2. Kõige rohkem tehinguid hoonestamata elamumaaga on toimunud Harju maakonnas, kus 2017. aastal tehti 1 091 tehingut, mis moodustab 40,1% kõikidest Eestis toimunud tehingutest. Tartu maakonnas on 2017. aastal toimunud 519 (19,1%), Pärnu maakonnas 291 (10,7%) ja Saare maakonnas 151 (5,5%) tehingut. Ülejäänud maakondades jäi tehtud tehingute osakaal alla 5%.



Joonis 2. Hoonestamata elamumaa tehingute arv maakondades aastatel 2013–2017 (%).

2017. aastal kasvas hoonestamata elamumaa tehinguaktiivsus kõikides maakondades, kokku tehti Eestis 433 tehingut rohkem kui 2016. aastal. Tehingute arvu poolest kasvas enim Tartu maakond, kus tehti 130 tehingut rohkem kui eelmine aasta, järgnevad Harju maakond (74) ja Saare maakond (73). Harju maakond moodustab siiani suure osa elamumaa tehingutest, kuid 2017. aastal Harju maakonna osakaal vähenes 4,3%, jõudes tasemeni 40,1%. Seevastu kasvatasid osakaalu Tartu (+2,1%) ja Saare maakond (+2,1%), moodustades osakaalud vastavalt 19,1% ning 5,5%.

Tehingute koguväärtus on samuti kasvanud kõikides maakondades peale Valga maakonna, kus tehingute koguväärtus langes 60,2%. Valga maakonna koguväärtuse languse põhjuseks oli väiksem tehingute arv 2017. aastal, aga ka tõsiasi, et suuremahulisi tehinguid 2017. aastal ei tehtud. Valga maakonna 2017. aasta koguväärtus oli 107 146 eurot, kuid näiteks 2016. aastal tehti juba ainuüksi tehing, mille summa küündis 110 000 euroni. Koguväärtuse suurenemine erinevates maakondades on tingitud tehingute arvu suurenemisest ning kõrgematest hindadest. 2017. aastal moodustas Harju maakonnas tehtud tehingute koguväärtus 75,8% kõikidest hoonestamata elamumaa tehingutest Eestis (Joonis 3), jõudes tasemeni 91,5 miljonit eurot. Võrdluseks moodustas 2016. aastal Harju maakond 74,6% kõikidest tehingutest, ulatudes 62,8 miljoni euroni.



Joonis 3. Hoonestamata elamumaa tehingute koguväärtus maakondades aastatel 2013–2017 (%).

Sarnaselt tehingute arvu kasvule, panustas ka suurel määral koguväärtusesse Tartu maakond, kus tehti hoonestamata elamumaa 17 miljoni väärtuses tehinguid, 2016. aastaga võrdluses kasvas koguväärtus 45% ehk 5,3 miljoni euro võrra. Tartu maakonnas tehtud tehingute koguväärtus moodustas 14,1% Eestis tehtud tehingutest, mis on viimase üheksa aasta kõrgeim näitaja. Samuti suurenes tehingute koguväärtus 2017. aastal oluliselt Saare maakonnas, jõudes tasemeni 1,6 miljonit eurot. Võrdluses eelneva aastaga kasvas 2017. aastal Saaremaal tehtud tehingute kapitali maht 738 tuhande euro võrra, olles kapitali kasvu järjestuses Tallinna järel. Kuid vaatamata olulisele kapitali mahu kasvule on Saare maakonnas panus tehingute koguväärtusesse vaid 1,4%.

Tehingute koguväärtus küündis üle 1 miljoni euro kuues maakonnas: Harju, Tartu, Pärnu, Saare, Ida-Viru ja Lääne maakonnas (Tabel 1). Pärnu maakonna koguväärtuse kasv on olnud tagasihoidlik (+2,4%), moodustades 2017. aastal 3,4% koguväärtusest (4,1 miljonit eurot). Ida-Viru maakonnas kasvas koguväärtus 70,8% ning ületas 1 miljoni piiri. Ida-Viru maakonna 11 kõrgeima hoonestamata elamumaa tehingu seast tehti 9 tehingut Narva-Jõesuu linnas. Tehingute koguväärtus on väikseim Põlva ja Valga maakonnas. Mõlemas maakonnas oli samuti võrdselt kõige vähem tehinguid – 29 tehingut.

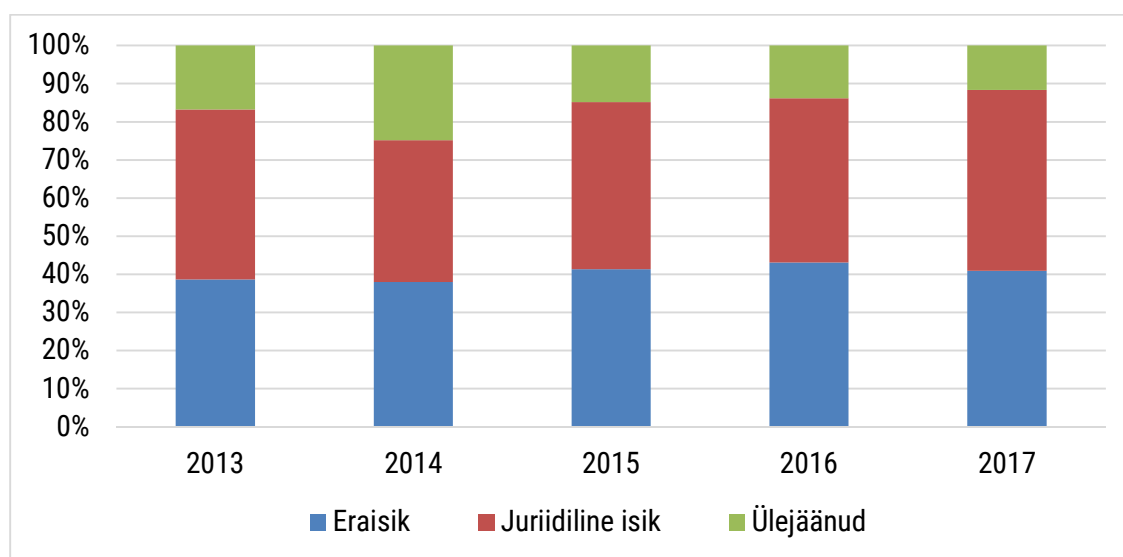
Nii mõnegi maakonna tehingute arvu ja koguväärtuse muutus on olnud üsna suur, nii nagu maakonnasiseselt näitasid väga suurt koguväärtuse tõusu Järva (+462,3%) ja Jõgeva (+189,1%) maakond. Kuid see ei näita püsivat piirkonna tehingute koguväärtuse või arvu muutust, kuna tehingute arv on paljudes maakondades suhteliselt madal, siis juba üks tehing võib mõjutada oluliselt tulemust. Seega tuleb olla väärtuste tõlgendamisel ettevaatlik.

Tabel 1. Maakondade hoonestamata elamumaa tehingute arv, koguväärtus ning muutus (%) aastatel 2016 ja 2017.

Maakond	Tehingute arv 2016	Tehingute arv 2017	Tehingute arvu muutus (%)	Tehingute koguväärtus 2016	Tehingute koguväärtus 2017	Tehingute koguväärtuse muutus (%)
Harju maakond	1017	1091	7,3%	62 847 617	91 549 942	45,7%
Hiiu maakond	30	35	16,7%	373 764	401 624	7,5%
Ida-Viru maakond	80	99	23,8%	682 771	1 166 014	70,8%
Jõgeva maakond	26	35	34,6%	76 747	221 891	189,1%
Järva maakond	17	38	123,5%	56 395	317 119	462,3%
Lääne maakond	84	100	19,0%	1 058 380	1 322 638	25,0%
Lääne-Viru maakond	75	92	22,7%	933 543	946 281	1,4%
Põlva maakond	17	29	70,6%	97 245	115 746	19,0%
Pärnu maakond	267	291	9,0%	4 036 501	4 131 571	2,4%
Rapla maakond	55	82	49,1%	520 245	875 051	68,2%
Saare maakond	78	151	93,6%	731 821	1 648 408	125,2%
Tartu maakond	389	519	33,4%	11 746 579	17 032 747	45,0%
Valga maakond	26	29	11,5%	366 157	145 558	-60,2%
Viljandi maakond	73	74	1,4%	353 740	476 468	34,7%
Võru maakond	55	57	3,6%	353 188	425 649	20,5%
Eesti kokku	2289	2722	18,9%	84 234 693	120 776 707	43,4%

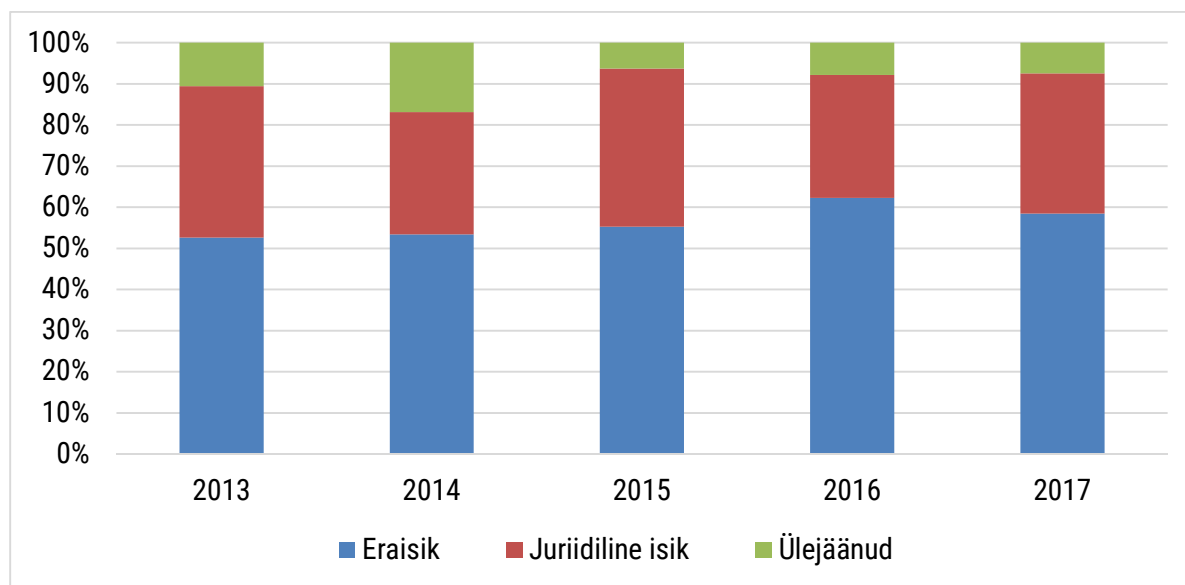
1.3. Tehingute osapooled

Võrreldes 2016. aastaga on 2017. aastal oluliselt suurenenud juriidiliste isikute osakaal müüjatena. Võrdluses 2016. aastaga tegid juriidilised isikud 35,5% rohkem tehinguid, moodustades kõikidest müüjatest 47,5%. Seejuures on füüsilistest isikutest müüjad teinud 11,7% võrra vähem tehinguid.



Joonis 4. Hoonestamata elamumaa erinevate müüjate osakaal perioodil 2013 – 2017 (%).

2017. aastal suurenes samuti oluliselt juriidiliste isikute osakaal ostjate hulgas, eelmisel aastal tehtud tehingutest olid 34,1% (+4,2% võrdluses 2016. aastaga) juhtudel ostjaks juriidilised isikud. Samal ajal on füüsilised isikud teinud 11,7% vähem tehinguid kui 2016. aastal.

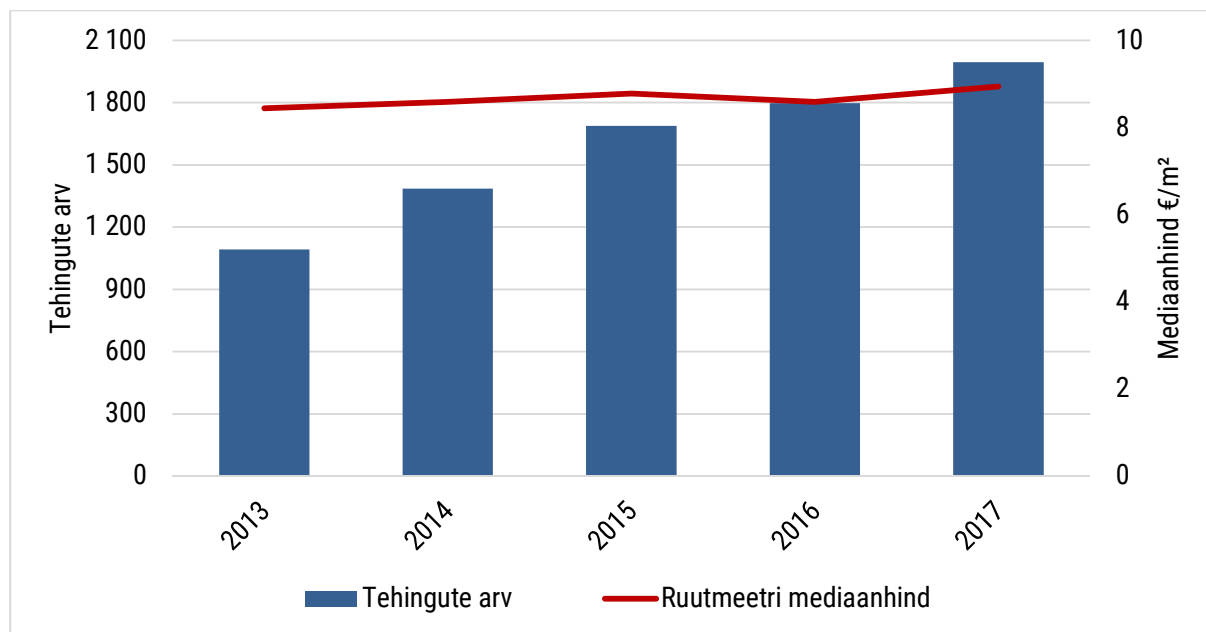


Joonis 5. Hoonestamata elamumaa erinevate ostjate osakaal perioodil 2013 – 2017 (%).

Kokkuvõtvalt võib öelda, et peale 2016. aasta rahulikumat perioodi on juriidilised isikud 2017. aastal hoonestamata elamumaa valdkonnas olnud taaskord aktiivsemad ning suurendanud osakaalu nii müüjate kui ostjate seas. Seevastu füüsiliste isikute aktiivsus on mõlemas osas langenud.

2. TEHINGUTE MEDIAANHIND

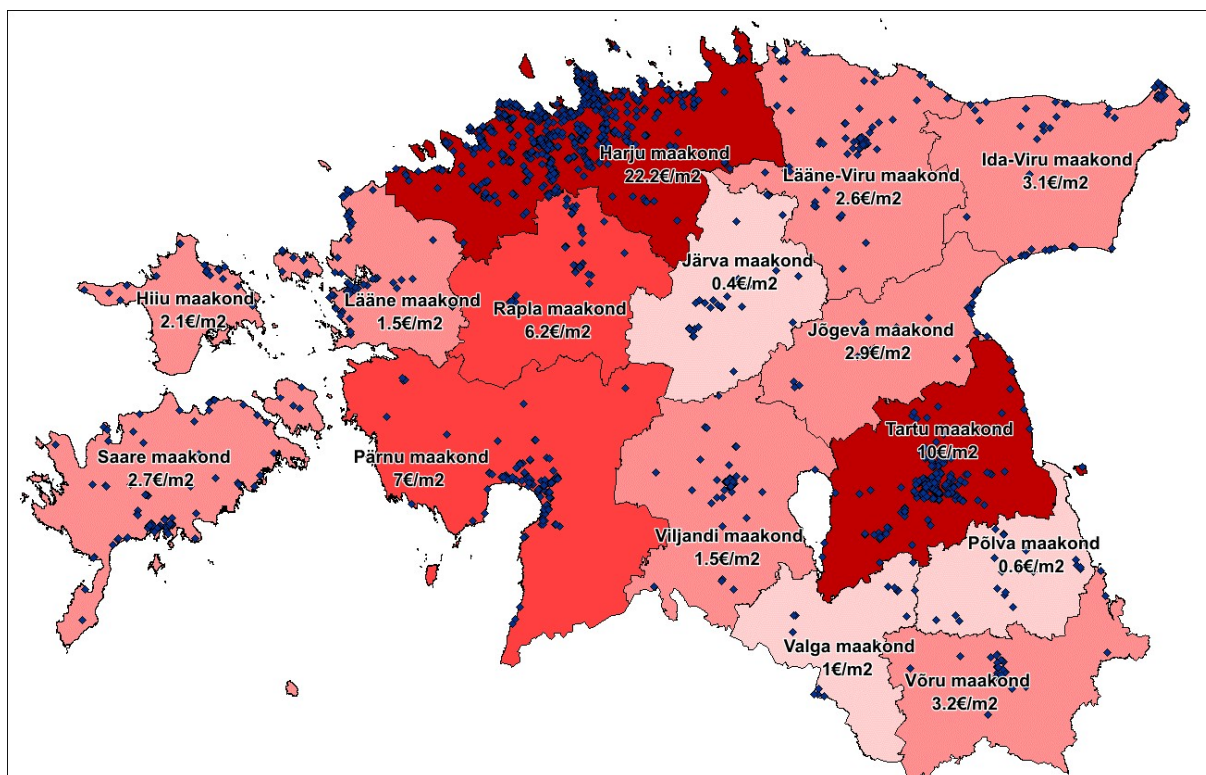
Hoonestamata elumumaa hinnastatistika analüüsimisel kajastatakse ostu-müügitehinguid, mille hulgast on välja jäetud need, mis ei vasta vabaturu tingimustele (seotud osapooled, plokktehingud jms). Elumumaa ruutmeetri mediaanhinna muutust ajas on kajastatud joonisel 6.



Joonis 6. Hoonestamata elumumaa tehingute arv ja ruutmeetri mediaanhind aastatel 2013–2017 (€/m²).

Hoonestamata elumumaa vabaturu tehingute arv on kasvanud võrreldes eelmise aastaga ning samuti on tõusnud elumumaa ruutmeetri mediaanhind, jõudes tasemeni 8,9 €/m². Mediaanhinnad erinevate maakondade lõikes ning tehingute paiknemine on toodud välja joonisel 7. Kõige kallimate hindadega tehinguid on tehtud hoonestamata elumumaaga jätkuvalt Harju maakonnas, kus oli 2017. aastal tehingute ruutmeetri mediaanhind 22,2 eurot (+8,8% võrreldes 2016. aastaga). Järgnevad Tartu maakond 10 €/m² (–6,5%), Pärnu maakond 7 €/m² (+2,1%) ja Rapla maakond 6,2 €/m² (+24,1%). Ülejäänud maakondades oli ruutmeetri mediaanhind alla 4 euro, seejuures madalaimad mediaanhinnad olid sarnaselt 2016. aastale Järva maakonnas 0,4 €/m², Põlva maakonnas 0,6 €/m² ning Valga maakonnas 1 €/m². Hoonestamata elumumaa mediaanhind on võrdluses 2016. aastaga vähenenud Põlva, Lääne, Järva, Ida-Viru, Tartu ja Viljandi maakonnas.

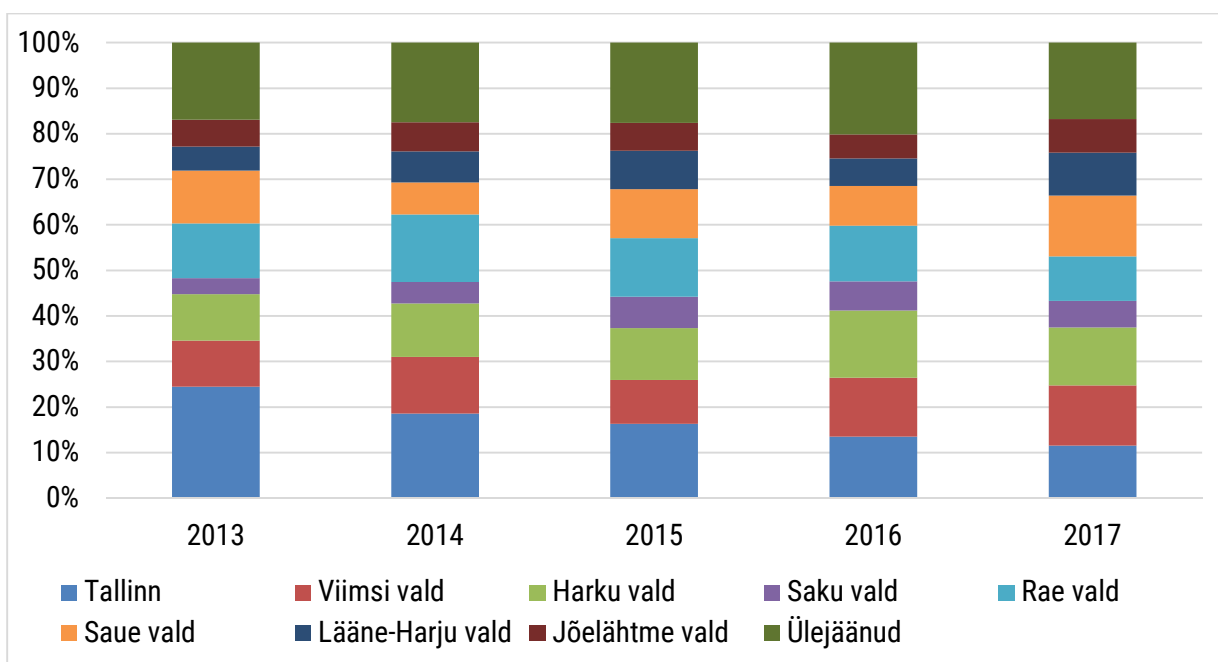
Joonisel 7 on välja toodud hoonestamata elumumaa mediaanhinnad maakondade lõikes, ning iseloomustamaks tehinguaktiivsust on toodud välja tehingute paiknemine. Selgelt joonistuvad välja aktiivsemad piirkonnad ning vastavalt sellele on täpsemalt analüüsitud järgnevaid piirkondi: Tallinn ja Harju maakond, Tartu maakond ning Pärnu maakond. Saare maakonna tehingute arv moodustas 2017. aastal 5,4% kõikidest hoonestamata elumumaa tehingutest (2016. aasta 3,4%), seejuures tehingute arv kasvas 2016. aastaga võrreldes 77%.



Joonis 7. Hoonestamata elumumaa tehingute paiknemine ja ruutmeetri mediaanhinnad maakondades aastal 2017 (€/m²).

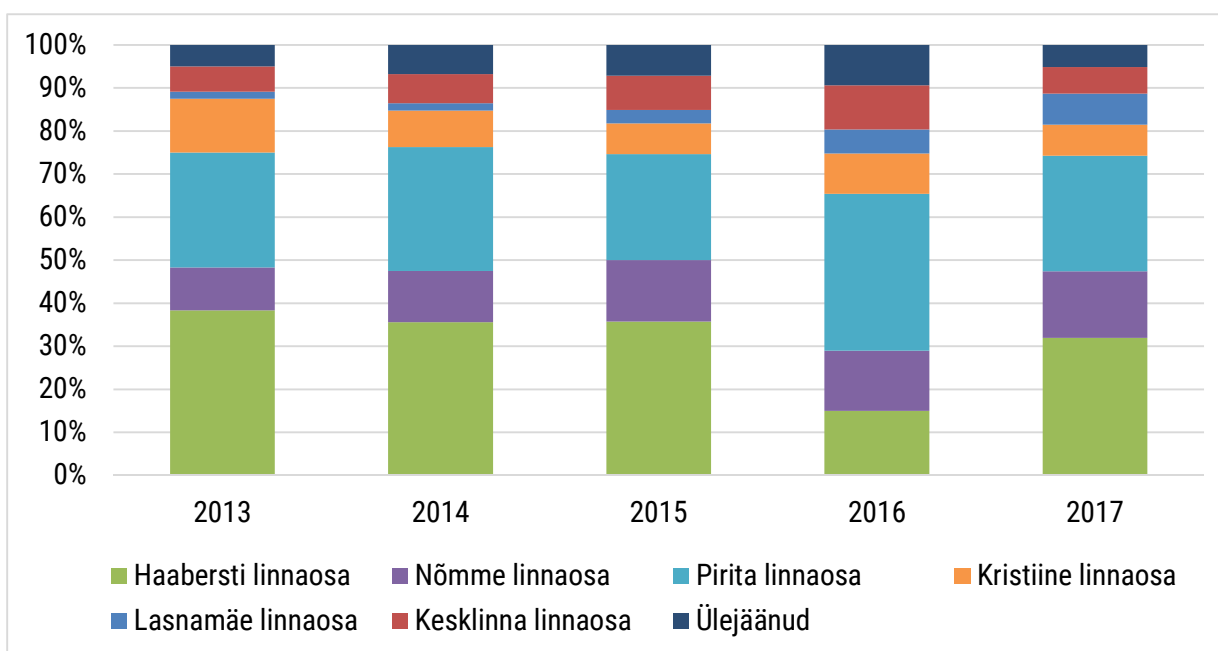
2.1 Tehingute mediaanhind Harju maakonnas ja Tallinnas

Harju maakonna tehingute jaotus on välja toodud joonisel 8, kus on esitatud aktiivsemad omavalitsused ning teised on liigitatud kategooria ülejäänud alla. 2017. aastal tehti hoonestamata elumumaaiga enim tehinguid Saue vallas (112 tehingut), eelmisel aastal juhtis tehingute arvu poolest Harku vald (115 tehingut). Saue vallas tehti 2016. aastaga võrreldes 62,3% rohkem tehinguid. Tehinguaktiivsuse osas järgnevad Saue vallale Viimsi, Harku, Tallinna, Rae ning Lääne-Harju omavalitsus. Sarnaselt Saue vallale on tehinguaktiivsus tõusnud oluliselt Keila linnas ning Lääne-Harju ja Jõelähtme vallas. Alla 5 tehingu aastast on tehtud ainult Loksas linnas. Oluline on siinkohal märkida, et Tallinna osakaal Harjumaa hoonestamata elumumaa tehingutest on järk-järgult vähenenud (–9,3% võrreldes 2016. aastaga; –23% võrreldes 2015. aastaga). Tallinna hoonestamata elumumaa tehingute vähenemise üks põhjusteks võib olla Tallinna oluliselt kõrgem hinnatase aga ka vaba hoonestamata maa piiratud hulk, mis tingib inimeste valikuid just elada Tallinna lähedal asuvates valdades.



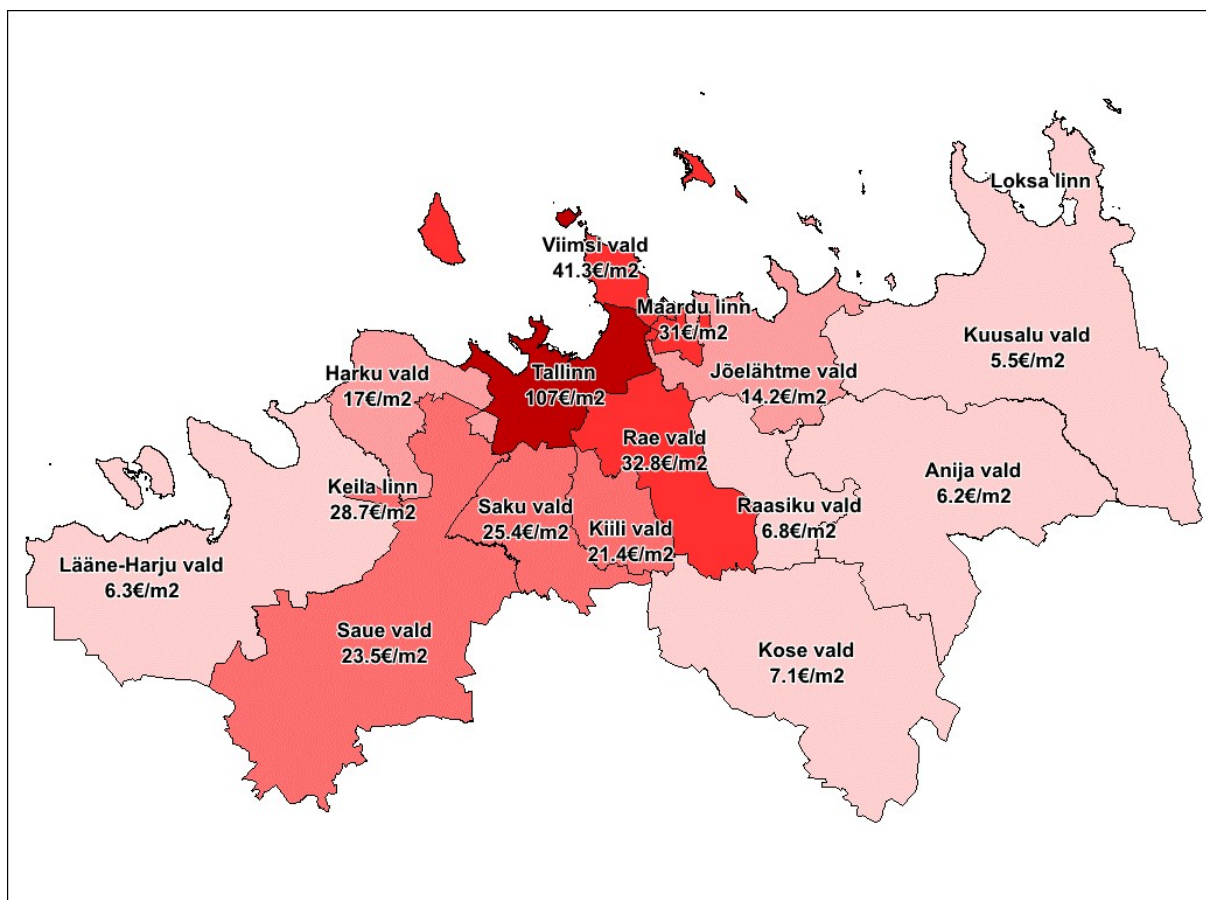
Joonis 8. Hoonestamata elamumaa tehingute arv Harju maakonnas aastatel 2013–2017 (%).

Tallinnas muutus 2017. aastal mõnevõrra piirkondlik struktuur. Erinevalt 2016. aastast oli 2017. aastal aktiivseim piirkond Haabersti linnaosa, mis moodustas 32% Tallinna hoonestamata elamumaa tehingutest. Võrreldes 2016. aastaga tehti Haaberstis 2017. aastal tehinguid rohkem 93,8%, kasvu põhjuseks on Haabersti linnaosa 2016. aasta suhteline madal tehingute arv. Pirita linnaosas tehti mõnevõrra vähem tehinguid kui eelneval aastal ning sellega langes ka Pirita osakaal, kuid sellele vaatamata moodustavad Pirita linnaosas tehtud tehingud suure osa Tallinna tehingutest (26,8%). Tehingute hulk vähenes veel Põhja-Tallinna (–57,1%), Kesklinna (–45,5%), Mustamäe (–33,3%) ja Kristiine linnaosas (–30%). Tehinguid tehti rohkem peale Haabersti veel Lasnamäe linnaosas (+16,7%). Nõmme linnaosa tehingud jäid samale tasemele.



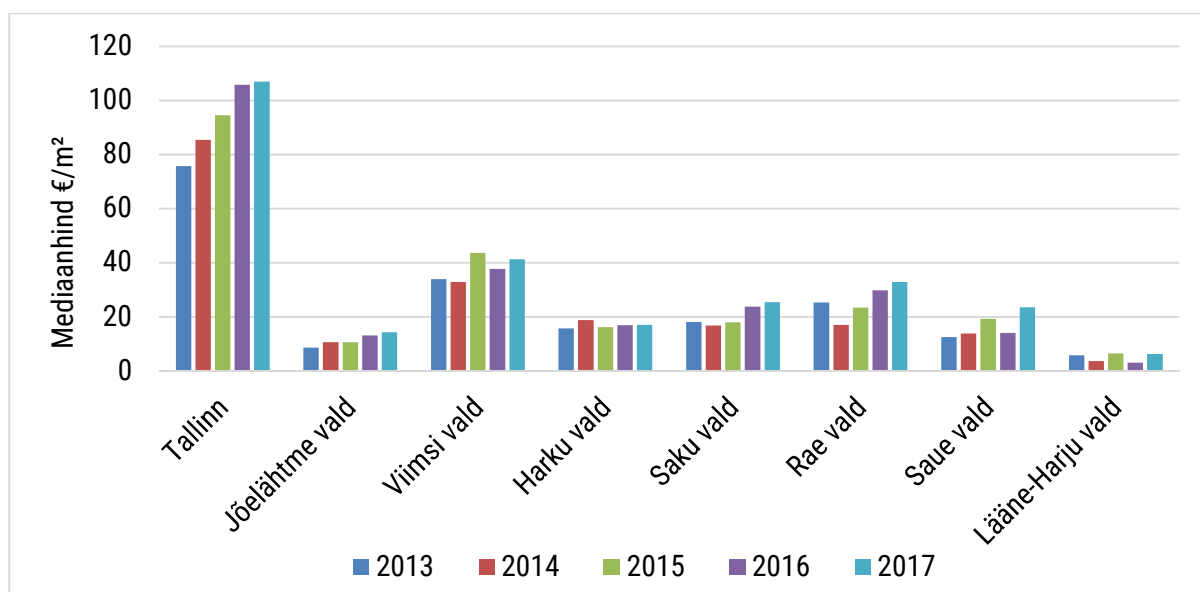
Joonis 9. Hoonestamata elamumaa tehingute arv Tallinnas aastatel 2013–2017 (%).

Harju maakonna omavalitsuste 2017. aasta ruutmeetri mediaanhinnad on näidatud joonisel 10. Mida intensiivsem värvitoon, seda kallim omavalitsuses hoonestamata elamumaa ruutmeetri hind. Loksa linna tehingute arv oli 2017. aastal alla 5 tehingu.



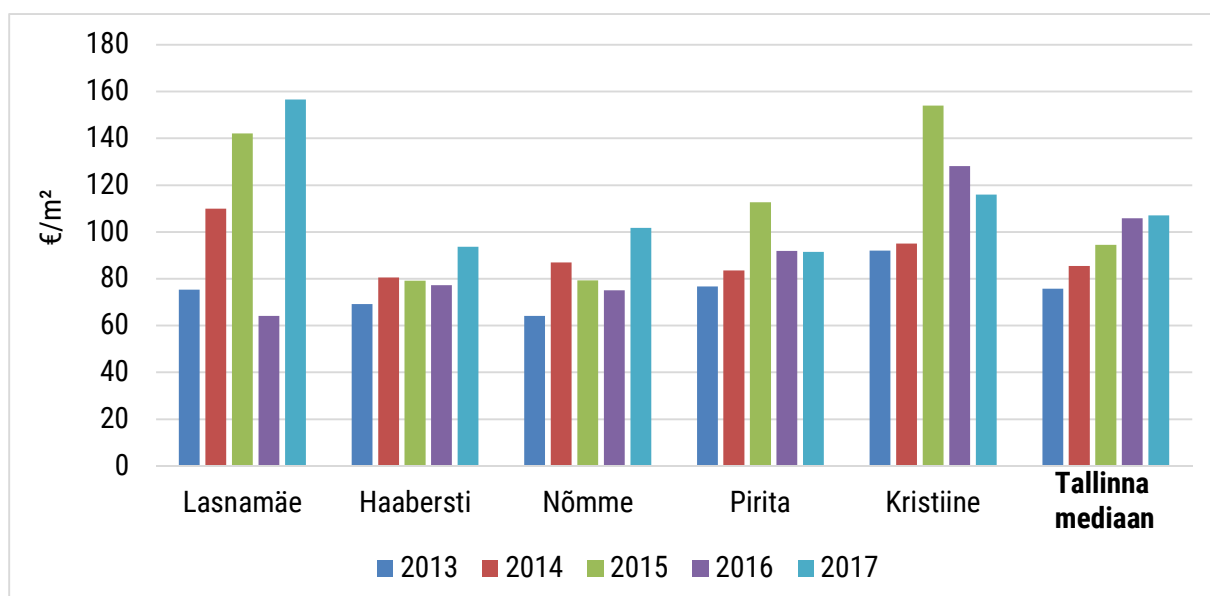
Joonis 10. Harju maakonna omavalitsuste hoonestamata elamumaa tehingute ruutmeetri mediaanhinnad aastal 2017 (€/m²).

Joonisel 11 on välja toodud Harju maakonna omavalitsuste hoonestamata elamumaa tehingute ruutmeetri mediaanhinnad viie aasta lõikes. Näidatud on omavalitsused, mille hoonestamata elamumaa tehingud moodustasid vähemalt 5% maakonna tehingutest. Harju maakonnas kasvasid ruutmeetri mediaanhinnad kõikidest omavalitsustes, välja arvatud Maardu linnas, kus mediaanhind langes 15,5% võrra madalamale tasemele.



Joonis 11. Harju maakonna omavalitsuste hoonestamata elumumaa tehingute ruutmeetri mediaanhind aastatel 2013–2017 (€/m²).

Hoonestamata elumumaa tehingute teostamise hulk oli 2017. aastal Tallinna linnas 9,3% väiksem kui 2016. aastal, kuid tehingute koguväärtus ning ruutmeetri mediaanhind näitasid kasvu. Tallinna linna mediaanhind oli 2017. aastal 107 €/m², järgnevad Viimsi vald (41,3 €/m²), Rae vald (32,8 €/m²), Maardu linn (31 €/m²), Keila linn (28,7 €/m²) ning Saku vald (25,4 €/m²). Kuna Tallinnas on vaieldamatult kõrge hinnatase hoonestamata elumumaa sektoris siis selle pidev kasv võib põhjustada tehingute arvu vähenemise. See tähendab eelistatakse aina rohkem Tallinna linna lähivaldades elamist, kus on hoonestamata elumumaa ruutmeetri mediaanhind oluliselt madalam. Samuti võib hinnatasemete erinevust põhjendada sellega, et Tallinna Kesklinnas ja selle lähedastel aladel ostetakse eelkõige suuremahulist ehitusõigust korterelamu või ärihoone ehitamise eesmärgil. Seevastu linna ääres on levinud eelkõige väikeelamumaa.



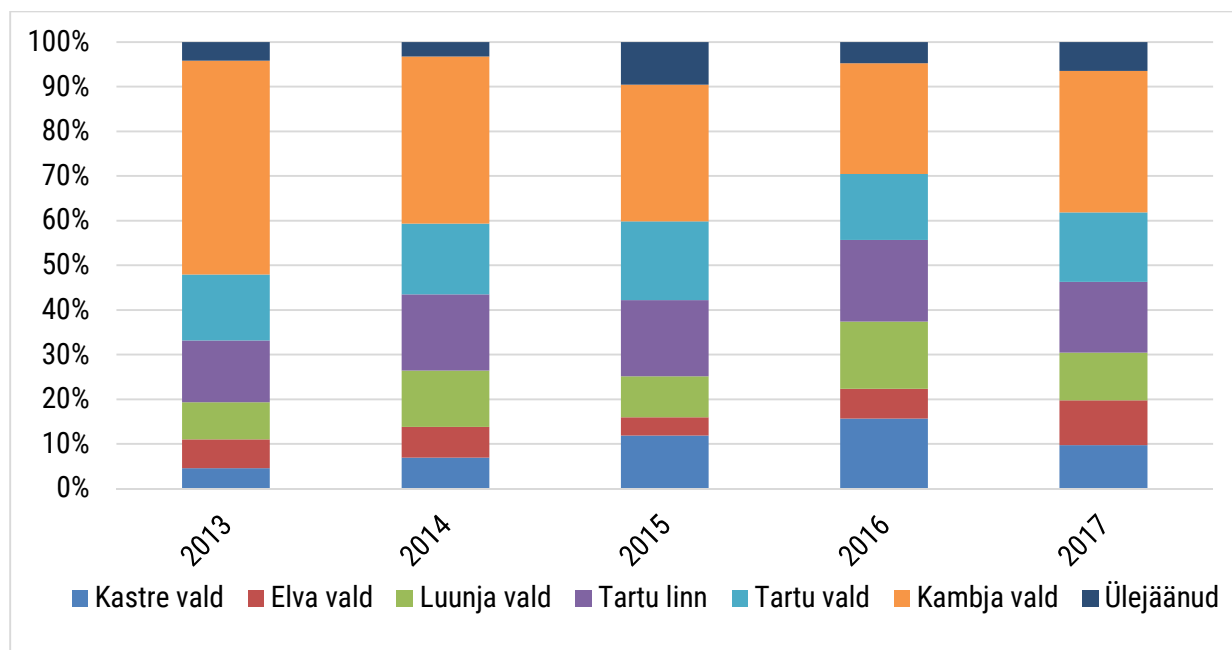
Joonis 12. Tallinna linnaosade hoonestamata elumumaa tehingute ruutmeetri mediaanhind aastatel 2013–2017 (€/m²).

Tallinna linnaosade aktiivseimatest piirkondadest oli kõrgeim mediaanhind Kesklinnas – 335,2 €/m². Järgnevad Lasnamäe (156,7 €/m²), Kristiine (115,9 €/m²) ning Nõmme linnaosa (101,8 €/m²). Alla 100 €/m² jäid Haabersti (93,7 €/m²) ning Pirita linnaosa (91,5 €/m²). Lasnamäe linnaosas 2017. aasta mediaanhinna kasv on tingitud ehitusõiguse müügist. Tehinguandmete põhjal 2016. aastal Lasnamäel ehitusõigusega hoonestamata elamumaad ei müüdnud. Aga kuna ka Lasnamäe ja Kristiine linnaosas tehti võrdlemisi vähe tehinguid, siis võis ka sellest olla tingitud nende suhteliselt kõrge ruutmeetri mediaanhind. Tehingute vähesus tekitab samuti suuremaid muutuseid aastases mediaanhinna võrdluses.

Ehitusõigus mõjutab oluliselt maatüki väärtust ning eelkõige paistab erinevus silma suuremahuliste ehitiste korral. Vaadates 2017. aastal müüdud ja Maa-ametile teadaolevaid ehitusõiguste müüke, siis enamus toimusid Tallinna linnas. Kokku tehti 30 tehingut ehitusõigust omava hoonestamata elumumaa krundiga, neist Tallinnas 22. Tallinna siseselt on tehingud koondunud kas Kesklinna või selle lähiümbrusesse. Lisaks Kesklinnale oli ehitusõiguse müüke Haabersti ja Nõmme linnaosas. Tehinguid tehti veel Tartu linnas, Pärnu linnas, Keila linnas ning Rae vallas. Ehitusõigusega müükide ehitismahu brutopinna alusel leitud mediaanhinnad jäid vahemikku 58,5–513,5 €/m².

2.2 Tehingute mediaanhind Tartu maakonnas

Tartu maakonna 2017. aasta üldine vabaturu tehingute arv jäi mõnevõrra alla 2016. aasta tehingute hulgale, see tähendab tehti 2,8% vähem tehinguid. Maakonnasiseselt tehti hoonestamata elumumaa kõige rohkem tehinguid Kambja vallas (31,7% tehingutest). Ülejäänud omavalitsuste tehingute osakaal jaotub üsna ühtlaselt. Madalaima tehinguaktiivsusega piirkonnad olid Peipsiääre vald ja Nõo vald.

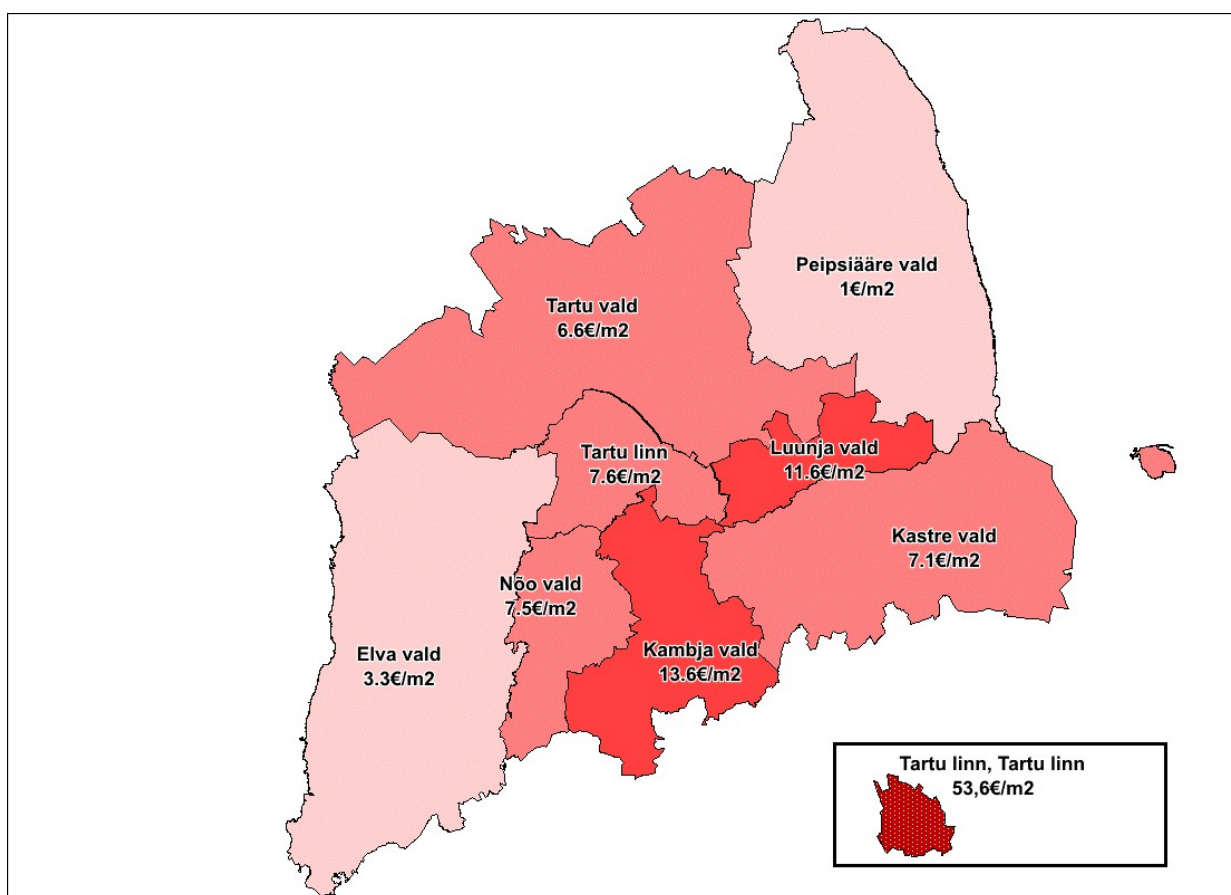


Joonis 13. Hoonestamata elumumaa tehingute arv omavalitsuste lõikes Tartu maakonnas aastatel 2013–2017 (%).

Kõrgeim hoonestamata elumumaa mediaanhind Tartu maakonnas on maakonnakeskuses Tartu linnas (53,6 €/m²) (Joonis 13) ning võrreldes 2016. aastaga on mediaanhind kasvanud 38.8%. Tartu linnale järgnevad Kambja vald (13,6 €/m²), Luunja vald (11,6 €/m²). Kõikides ülejäänud Tartu maakonna omavalitsustes on mediaanhind alla 10 €/m².

Tartu maakonna omavalitsustest on veel ruutmeetri mediaanhind tõusnud Kastre (+7%), Elva (+58,5%) ja Peipsiääre vallas (+89,8%). Elva puhul on olnud mõjutajaks suurem tehingute arv ning tehingute teostamine keskmisest kõrgemate hindadega, ka kapitali maht on oluliselt kasvanud. Peipsiääre valla puhul on mõjutajaks vähenenud tehingute arv, mille tõttu võivad olla perioodide vahelised muutused suuremad.

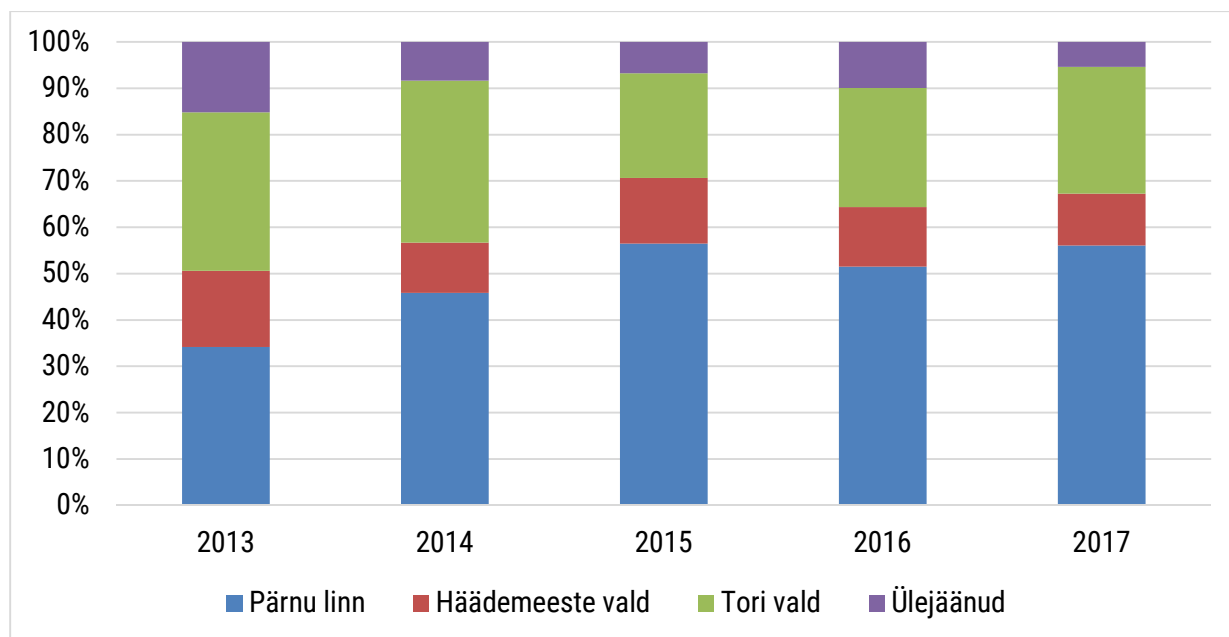
Tartu linna siseselt on vaid kahes linnaosas tehtud rohkem kui viis tehingut: Ülejõe ning Ihaste linnaosas. 2017. aasta mediaanhinnad on seal vastavalt 47,5 €/m² ning 34,4 €/m². Võrreldes 2016. aastaga on Ülejõe linnaosas mediaanhind tõusnud 45,8% ning Ihaste linnaosas langenud 12,6%. 2016. aastal oli olukord (võrdluse 2015. aastaga) vastupidine, Ihaste linnaosa mediaanhind kasvas 15,6% võrra ning Ülejõe linnaosa mediaanhind langes 4,7%. Siinkohal tasub märkida, et taolised perioodide vahelised muutused on seotud tehingute väikese arvuga, see tähendab tehingute struktuur on ajas muutuv.



Joonis 14. Tartu maakonna omavalitsuste ja maakonnakeskuse hoonestamata elumumaa tehingute ruutmeetri mediaanhinnad aastal 2017 (€/m²).

2.3 Tehingute mediaanhind Pärnu maakonnas

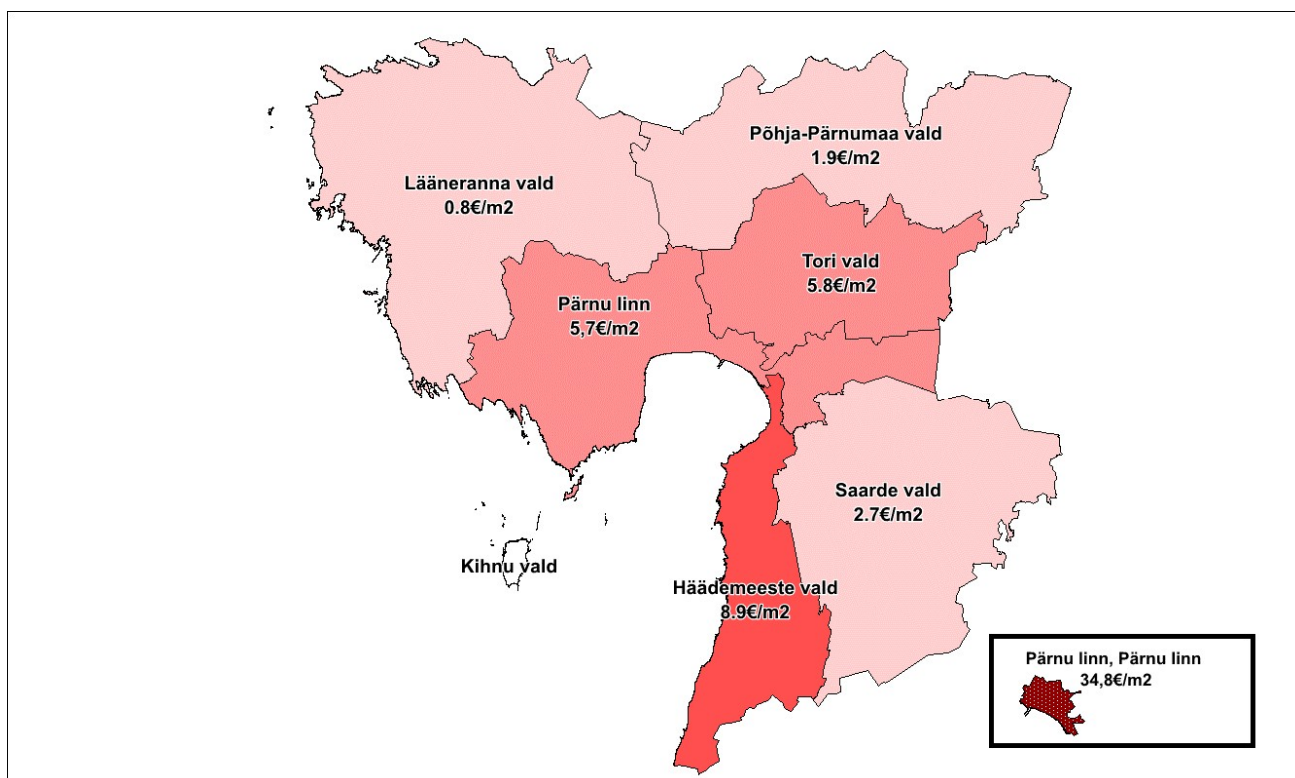
Pärnu maakonnas tehti 2017. aastal hoonestamata elumumaaga enim tehinguid Pärnu linna omavalitsuses (56,1% tehingutest). Võrreldes 2016. aastaga on omavalitsuste osakaal tehingute arvu lõikes maakonna sees pigem sarnane. Pärnu linna omavalitsusele järgnevad Tori (27,4% maakonna tehingutest) ning Häädemeeste vald (11,2%). Ülejäänud omavalitsustes on toimunud vähem kui 5% tehingutest vaadeldaval perioodil (Joonis 15).



Joonis 15. Hoonestamata elumumaa tehingute arv omavalitsuste lõikes Pärnu maakonnas aastatel 2013–2017 (%).

Pärnu maakonna hoonestamata elumumaa mediaanhind oli 2017. aastal 7 €/m², mis on 2,1% kõrgem kui 2016. aastal. Kõrgeim mediaanhind Pärnu maakonnas on maakonnakeskuses Pärnu linnas (34,8 €/m²). Võrdluses 2016. aastaga on suvepealinna mediaanhind kasvanud 21,4% võrra. Pärnu linnale järgnevad Häädemeeste vald (8,9 €/m²), kus võib olla võrreldes teiste omavalitsustega kõrgema ruutmeetri mediaanhinna põhjuseks Pärnu linna lähedus, kuna enamus tehinguid on koondunud Häädemeeste valla põhjapoolsesse piirkonda. Samuti võib olla mõjutajaks piirkonna esteetiline väärtus, see tähendab eelkõige mereranna lähedus, aga ka tõsiasi, et tehinguid tehti vähem kui Tori vallas või Pärnu linna omavalitsuses. Mediaanhinna taseme võrdluses järgnevad Tori vald (5,8 €/m²) ning Pärnu linna omavalitsus (5,7 €/m²). Ülejäänud omavalitsuste mediaanhinnad jäävad alla 5 €/m² (Joonis 16). Kihnu vallas ei tehtud hoonestamata elumumaaga 2017. aastal tehinguid.

Pärnu linna siseselt on kolmes linnaosas tehtud rohkem tehinguid kui 5. Kesklinna linnaosas oli mediaanhind 94,6 €/m², Rääma linnaosas 34,8 €/m² ning Ülejõe linnaosas 15,3 €/m².



Joonis 16. Pärnu maakonna omavalitsuste ja maakonnakeskuse hoonestamata elumumaa tehingute ruutmeetri mediaanhinnad aastal 2017 (€/m²).

2.4 Aktiivsemad elumumaa tehingutega asulad

Alljärgnevas tabelis 2 on välja toodud asulad, kus toimus aastatel 2016 ja 2017 vähemalt viis tehingut. Tabelis on näidatud 2016. ja 2017. aasta tehingute arv, ruutmeetri mediaanhind, mediaanhinna aastane muutus ning hoonestamata elumumaa ruutmeetrite arv, mida saab vastavas piirkonnas osta Eesti keskmise kuu brutopalka eest. 2016. aasta kuu keskmine brutopalk oli Statistikaameti andmetel 1146 eurot ning 2017. aasta keskmine brutopalk oli 1221 eurot.

Tabel 2. Asulate 2016. ja 2017. aasta tehingute arv, ruutmeetri mediaanhind (€/m²), mediaanhinna muutus (%) ning Eesti keskmise kuu brutopalga eest saadav hoonestamata elamumaa pind (m²).

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2016	Tehingute arv 2017	Mediaan- hind 2016	Mediaan- hind 2017	Mediaan- hinna muutus	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2016)	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2017)
			€/m ²	€/m ²	%	m ²	m ²
Harju maakond							
Anija vald, Aegviidu alev	5	6	8,8	6,2	-29,0	131,0	196,5
Anija vald, Kehra linn	5	6	7,2	8,1	13,0	158,9	149,9
Harku vald, Liikva küla	18	17	11,2	10,9	-2,8	102,7	112,5
Harku vald, Muraste küla	19	16	20,2	20,3	0,6	56,8	60,2
Harku vald, Tabasalu alevik	14	11	31,1	33,2	6,7	36,9	36,8
Harku vald, Tiskre küla	25	18	33,2	34,8	4,8	34,5	35,1
Harku vald, Türisalu küla	9	7	9,5	9,8	3,2	120,5	124,5
Harku vald, Viti küla	5	6	19,4	14,5	-25,3	59,0	84,1
Jõelähtme vald, Neeme küla	19	29	20,5	24,5	19,8	56,0	49,8
Keila linn	7	14	23,3	28,7	22,8	49,1	42,6
Kiili vald, Kiili alev	12	9	19,8	25,3	28,0	58,0	48,3
Kose vald, Vanamõisa küla	7	24	31,0	27,9	-10,1	36,9	43,8
Kuusalu vald, Loksa küla	7	6	1,1	1,2	3,1	1023,2	1057,1
Kuusalu vald, Mäepea küla	7	5	8,1	9,5	17,4	141,7	128,5
Lääne-Harju vald, Kloogaranna küla	7	9	12,3	10,5	-14,6	93,1	116,2
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla	5	12	15,5	13,1	-15,2	74,0	93,1
Maardu linn	12	13	36,7	31,0	-15,5	31,2	39,4
Raasiku vald, Aruküla alevik	6	5	14,1	14,7	4,3	81,2	82,9
Raasiku vald, Kulli küla	9	6	1,0	6,8	595,4	1169,4	179,2
Rae vald, Järveküla	13	15	55,3	53,2	-3,9	20,7	23,0
Rae vald, Peetri alevik	8	5	63,2	76,5	21,0	18,1	16,0
Rae vald, Rae küla	9	7	26,8	27,0	0,7	42,7	45,2
Rae vald, Salu küla	41	38	14,2	29,0	104,4	80,7	42,1
Rae vald, Uuesalu küla	18	21	43,4	49,1	13,1	26,4	24,9
Saku vald, Metsanurme küla	6	9	25,5	23,8	-6,7	44,9	51,2
Saku vald, Tännassilma küla	10	11	43,4	43,4	-0,1	26,4	28,2
Saue vald, Alliku küla	19	26	16,2	42,0	158,7	70,6	29,1

Omavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2016	Tehingute arv 2017	Mediaan- hind 2016	Mediaan- hind 2017	Mediaan- hinna muutus	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2016)	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2017)
			€/m²	€/m²	%	m²	m²
Saue vald, Kibuna küla	8	12	4,6	4,1	-11,6	248,6	299,6
Saue vald, Laagri alevik	8	8	45,8	51,7	12,8	25,0	23,6
Saue vald, Nurme küla	16	13	13,6	10,0	-26,6	84,4	122,6
Saue vald, Vanamõisa küla	7	24	31,0	27,9	-10,1	36,9	43,8
Tallinn	107	97	105,8	107,0	1,1	10,8	11,4
sh. Haabersti linnaosa	16	31	77,3	93,7	21,2	14,8	13,0
sh. Kesklinna linnaosa	11	6	542,7	335,2	-38,2	2,1	3,6
sh. Kristiine linnaosa	10	7	128,2	115,9	-9,5	8,9	10,5
sh. Lasnamäe linnaosa	6	7	64,1	156,7	144,3	17,9	7,8
sh. Nõmme linnaosa	15	15	75,1	101,8	35,5	15,3	12,0
sh. Pirita linnaosa	39	26	91,9	91,5	-0,3	12,5	13,3
Viimsi vald, Haabneeme alevik	14	36	62,1	52,8	-15,0	18,4	23,1
Viimsi vald, Metsakasti küla	14	11	28,6	39,5	38,4	40,1	30,9
Viimsi vald, Pringi küla	21	15	18,2	29,4	61,8	63,1	41,5
Viimsi vald, Pärnamäe küla	8	12	50,8	43,5	-14,4	22,5	28,1
Viimsi vald, Randvere küla	8	6	39,3	44,5	13,3	29,2	27,4
Hiiu maakond							
Hiiumaa vald, Tahkuna küla	6	8	2,9	2,6	-8,4	400,7	466,0
Ida-Viru maakond							
Narva linn	18	21	3,2	2,2	-31,4	354,3	550,0
Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn	5	12	0,9	34,0	3766,5	1302,3	35,9
Jõgeva maakond							
Mustvee vald, Mustvee linn	5	9	2,7	4,1	54,1	427,6	295,6
Lääne maakond							
Lääne-Nigula vald, Spithami küla	8	5	4,6	6,0	30,9	250,5	203,8
Lääne-Viru maakond							
Rakvere linn	6	8	12,7	14,7	15,5	90,4	83,3
Vinni vald, Piira küla	10	8	3,8	3,6	-4,9	305,2	342,0
Pärnu maakond							
Häädemeeste vald, Reiu küla	12	10	10,2	13,1	28,6	112,3	93,1

Omaavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2016	Tehingute arv 2017	Mediaan- hind 2016	Mediaan- hind 2017	Mediaan- hinna muutus	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2016)	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2017)
			€/m²	€/m²	%	m²	m²
Lääneranna vald, Saare küla	29	33	8,0	9,7	21,5	144,0	126,3
Lääneranna vald, Eametsa küla	14	20	3,2	4,5	41,8	357,6	268,6
Pärnu linn, Audru alevik	7	8	5,8	5,5	-5,7	196,2	221,6
Pärnu linn, Paikuse alev	15	10	7,9	10,8	37,0	145,6	113,3
Pärnu linn, Papsaare küla	29	33	8,0	9,7	21,5	144,0	126,3
Pärnu linn, Pärnu linn	31	27	28,6	34,8	21,4	40,0	35,1
sh. Kesklinn linnaosa	9	8	66,8	94,6	41,8	17,2	12,9
sh. Rääma linnaosa	11	5	19,3	34,8	80,6	59,5	35,1
sh. Ülejõe linnaosa	11	11	28,3	15,3	-46,0	40,5	79,9
Pärnu linn, Silla küla	12	42	7,0	3,5	-50,7	163,8	353,9
Tori vald, Eametsa küla	14	20	3,2	4,5	41,8	357,6	268,6
Tori vald, Sindi linn	11	15	5,7	5,6	-2,8	200,3	219,6
Tori vald, Tammiste küla	19	16	12,6	12,7	0,6	91,1	96,5
Rapla maakond							
Kohila vald, Aespa alevik	19	20	7,5	8,0	6,3	152,2	152,5
Saare maakond							
Saaremaa vald, Kuressaare linn	14	25	18,1	16,4	-9,2	63,4	74,4
Tartu maakond							
Elva vald, Elva linn	9	8	7,8	10,4	32,9	146,9	117,7
Kambja vald, Külitse alevik	7	7	5,2	5,6	7,8	219,1	216,5
Kambja vald, Lemmatsi küla	6	6	9,4	8,7	-7,0	122,4	140,3
Kambja vald, Räni alevik	7	27	12,0	12,9	7,4	95,5	94,7
Kambja vald, Soinaste küla	15	22	4,9	16,6	238,2	233,9	73,7
Kambja vald, Tõrvandi alevik	8	10	15,0	19,6	30,8	76,6	62,4
Kambja vald, Ülenurme alevik	28	17	21,0	25,0	19,3	54,7	48,8
Kastre vald, Haaslava küla	41	16	6,8	12,1	79,2	169,8	101,0
Luunja vald, Veibri küla	26	8	28,0	13,3	-52,6	41,0	92,1
Nõo vald, Nõo alevik	6	9	10,3	8,6	-16,7	110,9	141,8
Tartu linn, Tartu linn	40	35	38,6	53,6	38,8	29,7	22,8
sh. Ihaste linnaosa	7	10	39,3	34,4	-12,6	29,1	35,5
sh. Ülejõe linnaosa	16	13	32,6	47,5	45,8	35,2	25,7

Omaavalitsus/ Asula	Tehingute arv 2016	Tehingute arv 2017	Mediaan- hind 2016	Mediaan- hind 2017	Mediaan- hinna muutus	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2016)	Keskmise kuu bruto- palga eest saadav pind (2017)
			€/m ²	€/m ²	%	m ²	m ²
Tartu vald, Kõrveküla alevik	8	7	10,4	8,4	-19,2	110,4	145,5
Tartu vald, Tila küla	8	5	9,1	8,0	-12,7	125,3	153,0
Tartu vald, Vahi alevik	15	15	17,0	6,3	-62,6	67,6	192,6
Viljandi maakond							
Viljandi linn	5	7	5,3	10,6	98,7	214,6	115,1
Viljandi vald, Peetrimõisa küla	9	9	7,5	3,7	-50,0	153,2	326,5
Võru maakond							
Võru linn	11	9	4,5	3,5	-22,1	253,0	345,9
Võru vald, Võlsi küla	6	5	2,1	3,5	66,8	543,1	346,9

Kõrgeim mediaanhind oli 2017. aastal Tallinna Kesklinna linnaosas (335,2 €/m²) ning madalaim mediaanhind oli Harju maakonnas Loksa külas (1,2 €/m²). Ruutmeetri mediaanhind on kasvanud kõige rohkem Ida-Virumaal Narva-Jõesuu linna omavalitsuses, kus aastases võrdluses kasvas mediaanhind koguni 3766,5% (suurem tehingute arv ja kõrgema hinnaga krundid). Narva-Jõesuule järgnevad Kulli küla Raasiku vallas (+595,4%) ning Soinaste küla Tartu maakonnas (+238,2 %). Kulli külas tehti 2017. aastal vähem tehinguid, kuid tehtud tehingud olid keskmisest kõrgema tehingusummaga, mis tõi olulisemalt kõrgema mediaanhinna 2017. aastal. Sama olukord esines Soinaste külas. Mediaanhind vähenes kõige rohkem Tartu vallas Vahi alevikus (- 62,6%), järgnevad Veibri küla Luunja vallas (-52,6%) ning Silla küla Pärnu linna omavalitsuses (- 50,7%). Oluline on ära märkida, et väheste tehingute korral võivad olla perioodide vahelised muutused väga suured. Tulenevalt tehingute vähesusest ei ole mõistlik paljudes asulates üldistusi teha.

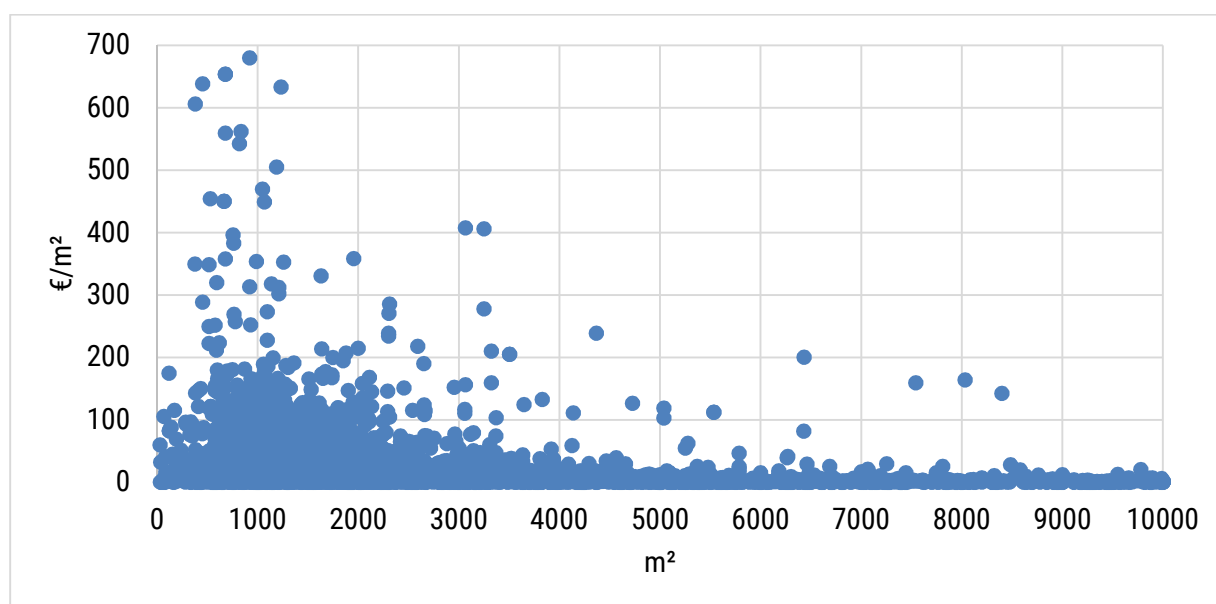
Eesti keskmise igakuise brutopalgaga¹ eest saab odavamas piirkonnas osta rohkem ruutmeetreid. Analüüsitud on siinkohal piirkondi, kus tehtud vähemalt 5 tehingut. Näiteks oli võimalik 2017. aastal osta keskmise brutopalgaga eest Loksa külas Harjumaal 1057 m² suuruse hoonestamata elumumaa krundi. Seevastu kallimas piirkonnas on keskmise brutopalgaga eest saadav elumumaa pind oluliselt väiksem. 2017. aastal sai brutopalgaga eest 3,6 m² suuruse hoonestamata elumumaa krundi Tallinna Kesklinna linnaosas.

¹ Statistikaameti andmetel oli 2016. aasta kuu keskmine brutopalk 1146 eurot ning 2017. aastal 1221 eurot.

2.5 Elamumaa pindala kui väärtust mõjutav tegur

Hoonestamata elumumaad mõjutavaid tegureid esineb väga palju ning need on oluliseks lähtepunktiks maa väärtuse leidmisel. Näiteks võib mõjutada piirkondades, kus vaba maa hulk on piiratud, maa väärtust ehitusõigus, millega määratakse rajatava hoone tüüp ning millises ulatuses on krundi võimalik hoonestada. Samuti võib elumumaa väärtust mõjutava tegurina tuua välja krundi kauguse mererannast, müüdava maatüki kauguse suurtematest linnadest või suurema linna kesklinnast.

Antud turuülevaates keskenduti hoonestamata elumumaa maatüki pindalale, ehk milline mõju on krundi pindalal maatüki hinnale. Jooniselt 17 nähtub hoonestamata elumumaa ühikuhinna ning pindala vaheline seos Eestis, tuginedes tehingustatistikale perioodil 2013–2017 (jooniselt 17 on eemaldatud tehingud pindalaga üle 10 000 m² ning mediaanhinnaga üle 700 EUR/m²).



Joonis 17. Hoonestamata elumumaa ühikuhinna (€/m²) ning pindala (m²) vaheline seos perioodil 2013–2017.

Jooniselt saab järeldada, et maatüki pindala suurenedes krundi ühikuhind väheneb. Tulenevalt 2013–2017 perioodi tehingustatistikast hindavad ostjad optimaalseimaks maatükki, mille pindala jääb vahemikku 1000–1500 m² (tabel 3). Antud pindalavahemikus on hoonestamata elumumaa mediaanhind kõrgeim.

Kuna piirkonniti võib maa väärtuse ning pindala vaheline seos varieeruda, siis on parema ettekujutuse saamiseks elumumaa suuruse ja ühikuhinna vahelisest seost analüüsitud kolme piirkonna näitel (tabel 3). Aktiivsemate maakondade (Harju, Tartu, Pärnu) puhul on suund sama, see tähendab hinnatakse maatükki, mille pindala on vahemikus 1000–1500 m². Maakondadest on välja jäetud maakonnakeskused, mida on eraldi analüüsitud. Linnade puhul kõrgemalt hinnatud pindalavahemikud erinevad. Tallinna puhul on mediaanhinna alusel hinnatuim pindalavahemik 500–1000 m². Alates 3000 m² algavate kruntide kõrge hinna põhjuseks võib olla asjaolu, et suurtematele kruntidele müüakse ehitusõigust, seda näiteks suuremate korterelamute ehitamiseks. Tartu puhul on kõige kallimad krundid vahemikus 1000–1500 m². Pärnu linnas on

hinnatuim maatükki pindalavahemik 1500–2000 m². Põhjuseks võib lugeda tehingute võrdlemisi väiksem arv selles vahemikus, aga ka ehitusõiguse müümine.

Tabel 3. Mediaanhinnad erinevate pindalavahemike korral perioodil 2013–2017.

Pindala vahemik	Mediaanhind EUR/m²						
m²	Eesti	Harju maakond	Tartu maakond	Pärnu maakond	Tallinn	Tartu	Pärnu
kuni 500	9,3	21,3	2,1	–	113,9	67,1	–
501 – 1000	14,8	15,1	9,4	5,6	115,2	49,7	27,3
1001 – 1500	16,8	29,2	13,7	8,5	86,6	85,0	28,4
1501 – 2000	12,3	23,7	9,3	5,4	76,0	33,7	36,9
alates 2001	8,0	15,2	6,7	4,0	75,0	49,9	–
alates 3001	1,9	5,9	2,4	1,0	112,2	47,8	–

KOKKUVÕTE

Hoonestamata elamumaaga tehtud tehingute arv kasvas 2017. aastal 18,9%, seejuures tehingute koguväärtus kasvas 43,4%, jõudes tasemeni 120,8 miljonit eurot. Ülekaalukalt rohkem tehakse hoonestamata elamumaaga tehinguid Harju maakonnas, kuid viimastel aastatel on Harju maakonna osakaal langema hakanud. Tartu ja Saare maakonna osakaaluprotsent kasvas mõlemas 2,1%, ühtlasi tehti mõlemas maakonnas 2016. aastaga võrreldes rohkem tehinguid kui ülejäänud maakondades (v.a Harjumaa, 74 tehingut). Tartu maakonnas 130 tehingut rohkem ning Saare maakonnas 73 tehingut rohkem. Nii ostjate kui müüjate hulgas olid hoonestamata elamumaa valdkonnas 2017. aastal aktiivsemad juriidilised isikud. Seevastu füüsiliste isikute osakaal on mõlemas osas langenud.

Hoonestamata elamumaa ruutmeetri mediaanhind on 2016. aastaga võrdluses mõnevõrra kasvanud, jõudes tasemeni 8,9 €/m². Mediaanhind on pigem viimastel aastatel (2013-2017) olnud stabiilne, jäädes vahemikku 8,4–8,9 €/m². Maakondadest on kõrgeima mediaanhinnaga Harju maakond, 22,2 €/m² (+8,8% võrdluses 2016. aastaga), järgnevad Tartu maakond 10 €/m² (–6,5%) ja Pärnu maakond 7 €/m² (+2,1%). Madalaim mediaanhind (alla 1 €/m²) on olnud Järva ja Põlva maakonnas.

Tehingute hinnatasemed erinevad väga suurel määral terve Eesti peale. Analüüsitud aktiivsemate piirkondade hulgas oli näiteks 2017. aastal võimalik osta Eesti keskmise brutopalgaga eest Tallinna Kesklinna linnaosas 3,6 m² suurune hoonestamata maatükk. Seevastu Harjumaal Loksa külas oli võimalik keskmise brutopalgaga eest soetada 1057 m² suurune maatükk.

Aktiivsemate maakondade (Harju, Tartu, Pärnu) puhul hinnatakse maatükki, mille pindala on vahemikus 1000–1500 m², sama kehtib terve Eesti kohta. Tallinna puhul on mediaanhinna alusel hinnatuim pindalavahemik 500–1000 m², üle 3000 m² suuruste kruntide mediaanhinnale võib avaldada mõju ehitusõiguse müük. Tartu puhul on kõige kallimad krundid vahemikus 1000–1500 m² ning Pärnu linnas on hinnatuim maatüki pindalavahemik 1500–2000 m².

Täiendavat infot tehingute kohta saab [Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnast](#)

Maa-amet
Kinnisvara hindamise osakond
Mustamäe tee 51
10621 Tallinn

Johannes Nõupuu
e-post: johannes.noupuu@maaamet.ee
www.maaamet.ee