



MAA-AMET

ÄRI- JA TOOTMISMAA
2017. AASTA TURUÜLEVAADE

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. HOONESTAMATA ÄRIMAA.....	4
1.1. Tehingute arv ja koguväärtus.....	4
1.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti	5
1.3. Tehingute mediaanhind	6
2. HOONESTAMATA TOOTMISMAA	9
2.1. Tehingute arv ja koguväärtus.....	9
2.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti	11
2.3. Tehingute mediaanhind	12
3. HOONESTAMATA ÄRI- JA TOOTMISMAA	16
3.1. Tehingute arv ja koguväärtus.....	16
3.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti	16
3.3. Tehingute mediaanhind	18
4. KOLME TURUSEKTORI RUUTMEETRI MEDIAANHINNAD JA -PINDALAD	20
5. KOKKUVÕTE	21

SISSEJUHATUS

Käesolev turuülevaade keskendub hoonestamata äri- ja tootmismaa ostu-müügitehingutele. Vaadeldud on ostu-müügi tehingustatistikat 2017. aastal ning dünaamikat viie aasta lõikes. Eraldi on käsitletud ärimaad (100%), tootmismaad (100%) ning segasihtotstarbelist maad (neil maadel esineb samaaegselt äri- ja tootmismaa sihtotstarve, näiteks ärimaa 50% ja tootmismaa 50%).

Turuülevaate aluseks olevad andmed pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist, mis on maaregistri osa ja 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.

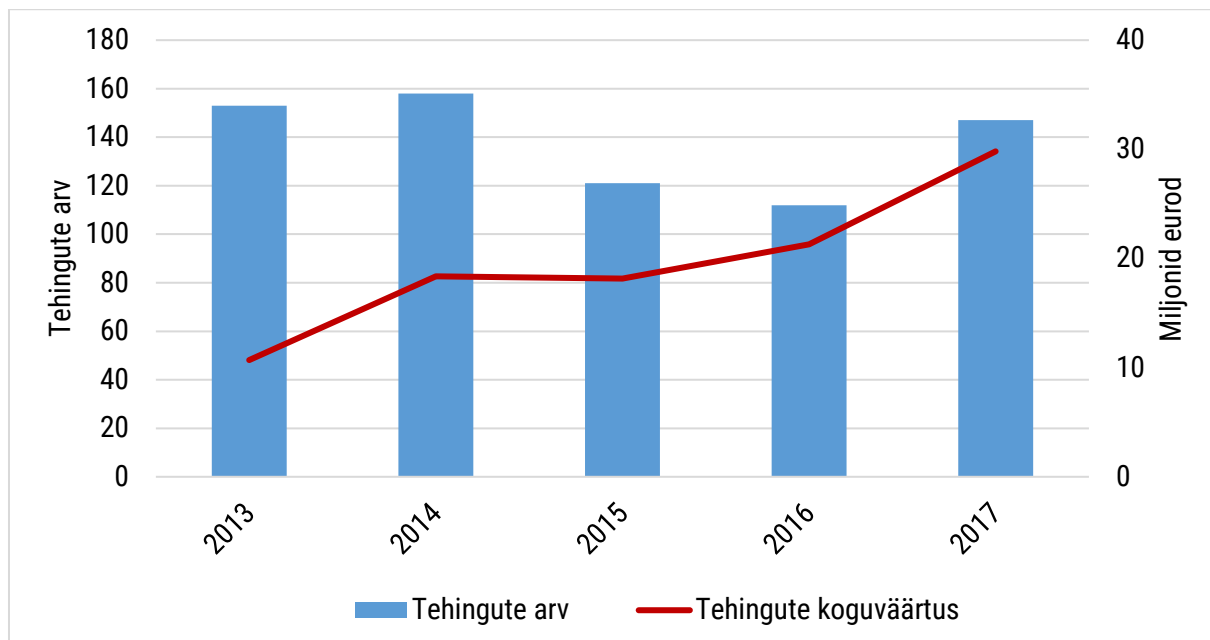
Võrreldes avaliku kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonnaga, mis asub Maa-ameti kodulehel (<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>) on ülevaate koostamisel analüüsitud tehinguid põhjalikumalt, mistõttu võivad esineda erinevused päringukeskkonnas esitatud andmetega.

Turuülevaates keskendutakse iga sektori tehingute üldistele näitajatele terves Eestis ning peale selle iga sektori aktiivsemate piirkondade lõikes asukoha põhisele mediaanhinna analüüsile. Lisaks on vaadeldud käesolevas turuülevaates väärtust mõjutavate tegurite mõju hoonestamata äri- ja tootmismaale.

1. HOONESTAMATA ÄRIMAA

1.1. Tehingute arv ja koguväärtus

Antud turuülevaate peatükis analüüsitakse hoonestamata ärimaa kinnisasju, mille sihtotstarve on 100% ärimaa. Hoonestamata ärimaa tehingute arvu ning koguväärtuse viie aasta väljavõte on toodud joonisel 1.



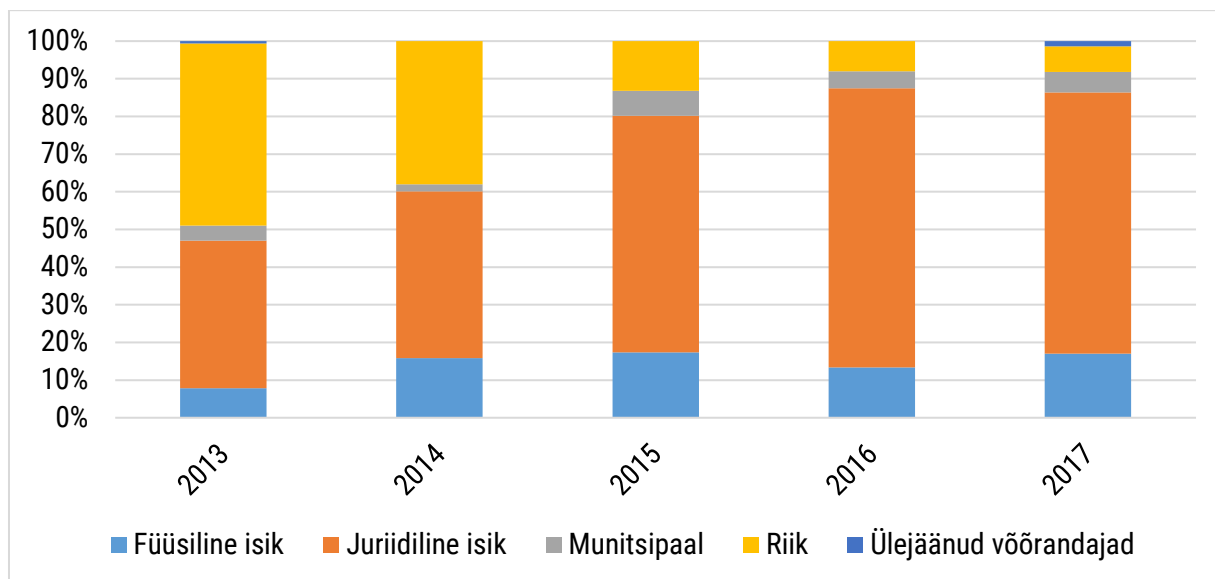
Joonis 1. Hoonestamata ärimaa tehingute arv ja koguväärtus aastatel 2013–2017 (miljonid eurod).

2017. aastal tehti hoonestamata ärimaaga 147 tehingut ning 2016. aastaga võrdluses on see 35 tehingut (31,3%) rohkem. Peamiselt toimus tehingute arvu kasv Tartu ning Ida-Viru maakonna arvelt, mõlemas maakonnas tehti eelneva aastaga võrreldes 15 tehingut rohkem. Aastatel 2013 ja 2014 põhjustas kõrgema tehinguaktiivsuse riigi omandis olnud maade aktiivsem müük (joonis 2).

Tehingute koguväärtus hoonestamata ärimaa sektoris on kasvanud 29,8 miljoni euronini ning võrreldes 2016. aastaga kasvas väärtus 8,5 miljoni euro võrra (+40%). Koguväärtus saavutas 2017. aastal taseme, mis oli viimase üheksa aasta kõrgeim. Siinkohal on oluline säilitada saadud tulemuste osas teatud kriitilisus, kuna ärimaadega tehtud tehingute arv on pigem madal ning taolised muutused võivad olla mõjutatud tehingute asukoha struktuuri muutustest või üksikutest suurtehingutest.

Sarnaselt üldisele trendile, välja arvatud 2013–2014, olid ka 2017. aastal hoonestamata ärimaa sektoris müüjate osas aktiivseimad juriidilised isikud (joonis 2). Juriidilised isikud moodustasid 2017. aastal 69,4% kõikidest müüjatest, järgnesid füüsilised isikud (17%), riik (6,8%) ning omavalitsused (5,4%). Kui müügiosapoolte osas on jaotus ühtlasem, siis ostjate poolel on suures ülekaalus juriidilised isikud, moodustades koguni 86,4% kõikidest ostjatest. Neile järgnevad füüsilised isikud, kes moodustasid 10,9% kõikidest ostjatest ning ülejäänud osapoolte osakaal

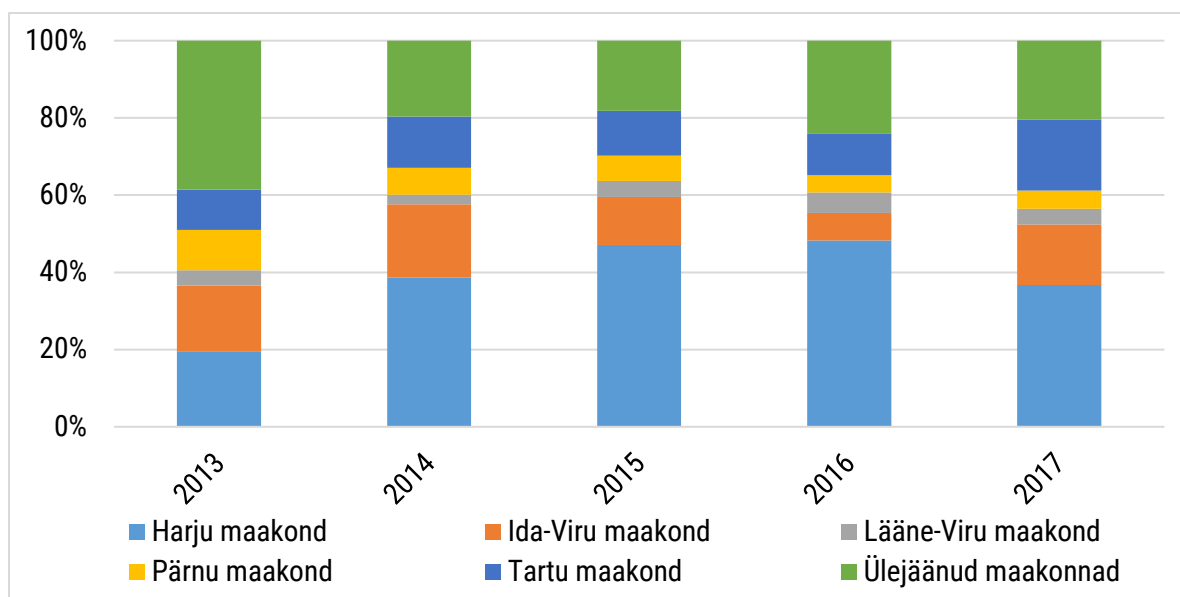
jääb alla 2%. Kokkuvõtvalt saab öelda, et hoonestamata ärimaa, mille sihtotstarve on 100% ärimaa, turg on ülekaalukalt koondunud juriidiliste isikute kätte.



Joonis 2. Hoonestamata ärimaa erinevate müüjate osakaal aastatel 2013–2017 (%).

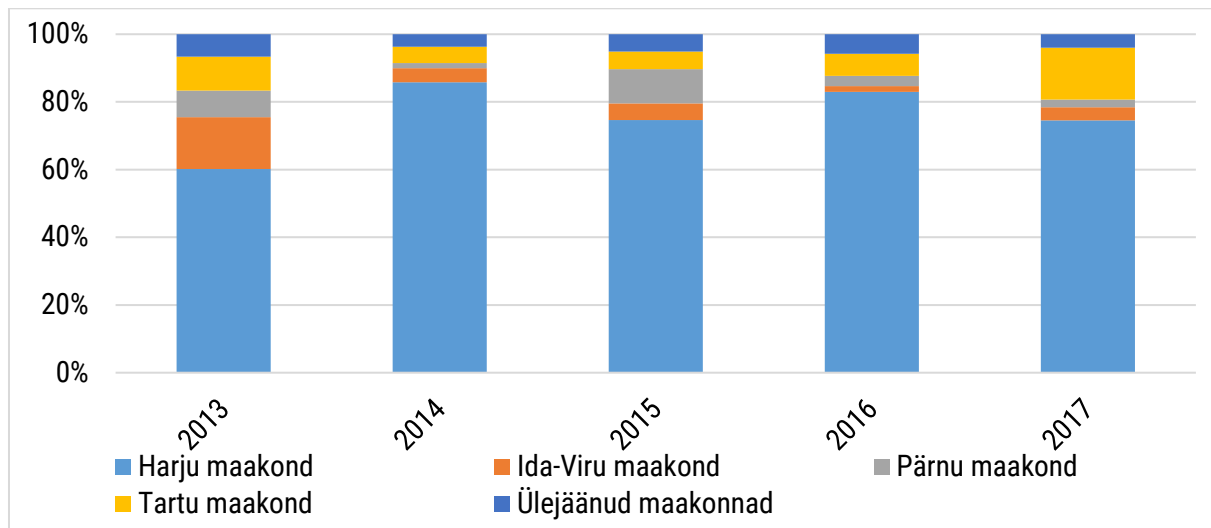
1.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti

Võrdlemaks hoonestamata ärimaa tehingute jaotumist maakondade vahel, on koostatud joonis 3. Tehinguaktiivsuse poolest on esikohal Harju maakond, kus 2017. aastal tehti 36,7% (54) kõikidest ärimaade tehingutest. Tehingute arv jäi samale tasemele, mis oli 2016. aastal, kuid võrdluses 2016. aastaga on Harju maakonna osakaal langenud 11,5%. Seevastu on osakaalu kasvanud Tartu maakond, kus tehti 2017. aastal 18,4% tehingutest (27) ning Ida-Viru maakond, kus tehti 15,7% (23) tehingutest. Võrdluses 2016. aastaga on Tartu maakonna osakaal kasvanud 7,7% ning Ida-Viru maakonna osakaal 8,5%. Kõige vähem tehinguid teostati Rapla ja Põlva maakonnas, kus mõlemas tehti 2017. aastal 1 tehing. Märkimisväärselt on hoonestamata ärimaa tehingute jaotus 2017. aastal hajusam ning mitte nii palju kaldu Harju maakonna poole.



Joonis 3. Hoonestamata ärimaa tehingute arvu osakaal maakondades aastatel 2013–2017 (%).

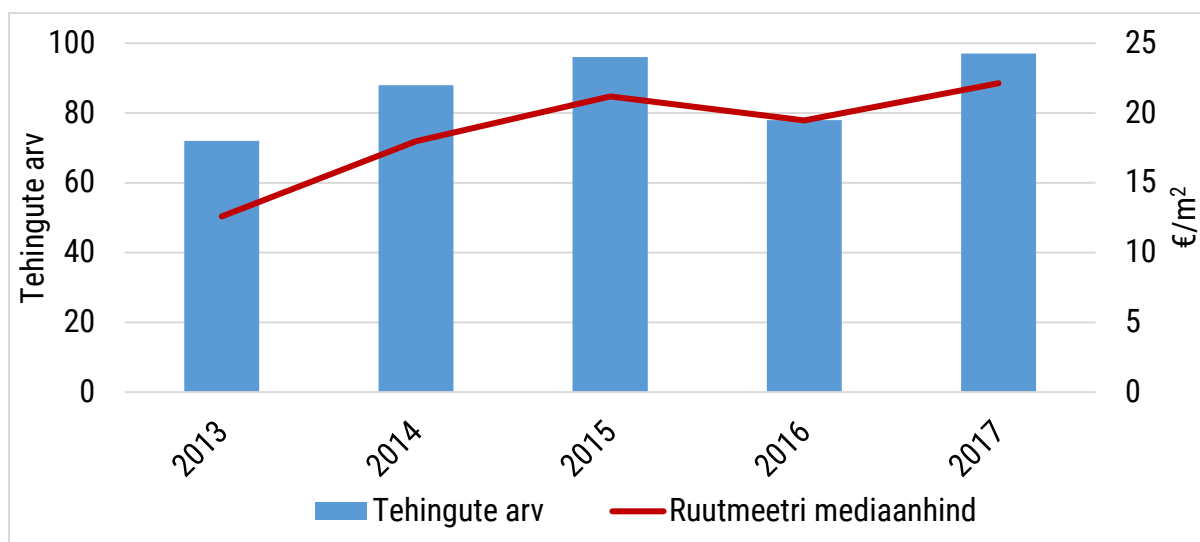
Vaadates hoonestamata ärimaa tehingute koguväärtuse osakaalusid maakondade lõikes, siis siinkohal on Harju maakonna osakaal suurem. 2017. aastal toimus 74,5% tehingutest Harju maakonnas, väärtusega 22,2 miljonit eurot ning võrdluses 2016. aastaga on koguväärtus kasvanud 25,8% (4,6 miljonit eurot). Üle 5% on 2017. aastal kogu Eesti ärimaade tehingute koguväärtusesse panustanud ka Tartu maakond (15,4%), kus kapitalikasv on olnud 3,2 miljonit eurot, jõudes tasemeni 4,6 miljonit eurot. Võrdluseks oli 2016. aastal Tartu osakaal 6,5% ning koguväärtus 1,4 miljonit eurot.



Joonis 4. Hoonestamata ärimaa tehingute koguväärtuse osakaal maakondades aastatel 2013–2017 (%).

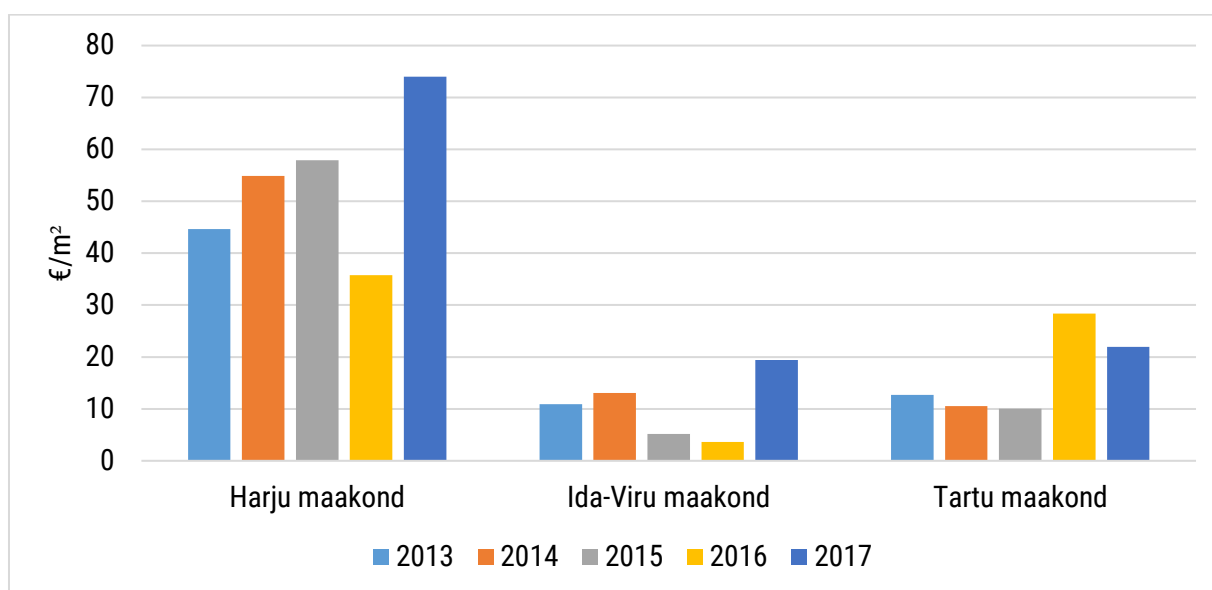
1.3. Tehingute mediaanhind

Hoonestamata ärimaa hinnastatistika analüüsimisel kajastatakse ostu-müügitehinguid, mille hulgast on välja jäetud need, mis ei vasta vabaturu tingimustele – osapooled on äriliselt või sugulussidemete poolest omavahel seotud, maa on olnud koormatud hoonestusõigusega jms.



Joonis 5. Hoonestamata ärimaa tehingute arv ning ruutmeetri mediaanhind aastatel 2013–2017 (€/m²).

Mediaanhinna analüüsi kaasatud vabaturutehinguid ärimaade sektoris oli 2017. aastal 97, moodustades kõikidest 2017. aasta hoonestamata ärimaa tehingutest 66%. Joonisel 5 on toodud hoonestamata ärimaa vabaturutehingute arv ning mediaanhinna muutus viie aasta lõikes. 2017. aastal kasvas hoonestamata ärimaa ruutmeetri mediaanhind 13,7%, jõudes tasemeni 22,1 €/m² ning saavutades viimase üheksa aasta kõrgeima taseme.



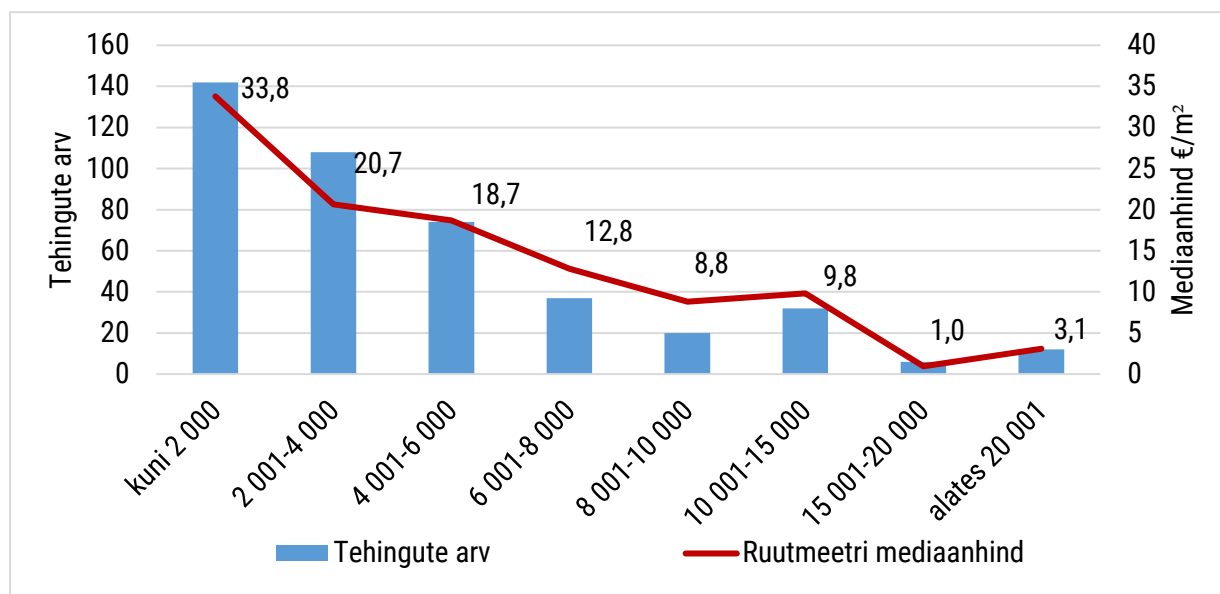
Joonis 6. Hoonestamata ärimaa ruutmeetri mediaanhind Harju, Ida-Viru ja Tartu maakonnas aastatel 2013–2017 (€/m²).

Kolme aktiivsema turuga maakonna viie aasta mediaanhinna dünaamika on toodud joonisel 6. Viie aasta lõikes tehti igal aastal vähemalt viis tehingut ainult Harju, Tartu ja Ida-Viru maakonnas. Harju maakonna mediaanhind oli 2017. aastal 74 €/m² ning võrreldes aastataguse ajaga oli kasv 107%, saavutades viimase üheksa aasta kõrgeima taseme. Järgneb Tartu maakond, 22 €/m², ning 2016. aastaga võrreldes toimus 22,6% langus. Ida-Viru maakonna mediaanhinnaks kujunes 19,4 €/m², kasvades üle viie korra. Kasvu põhjuseks võib lugeda tehingute arvu muutust ning suuremahuliste tehingute suuremat arvu, kuid oluline on ka tehingute asukoht ehk maakonna

siseselt piirkond, kus konkreetsel aastal enam tehinguid tehakse. Madalaima mediaanhinnaga piirkonnad oli Saare maakond (1,2 €/m²) ning Valga maakond (1,9 €/m²).

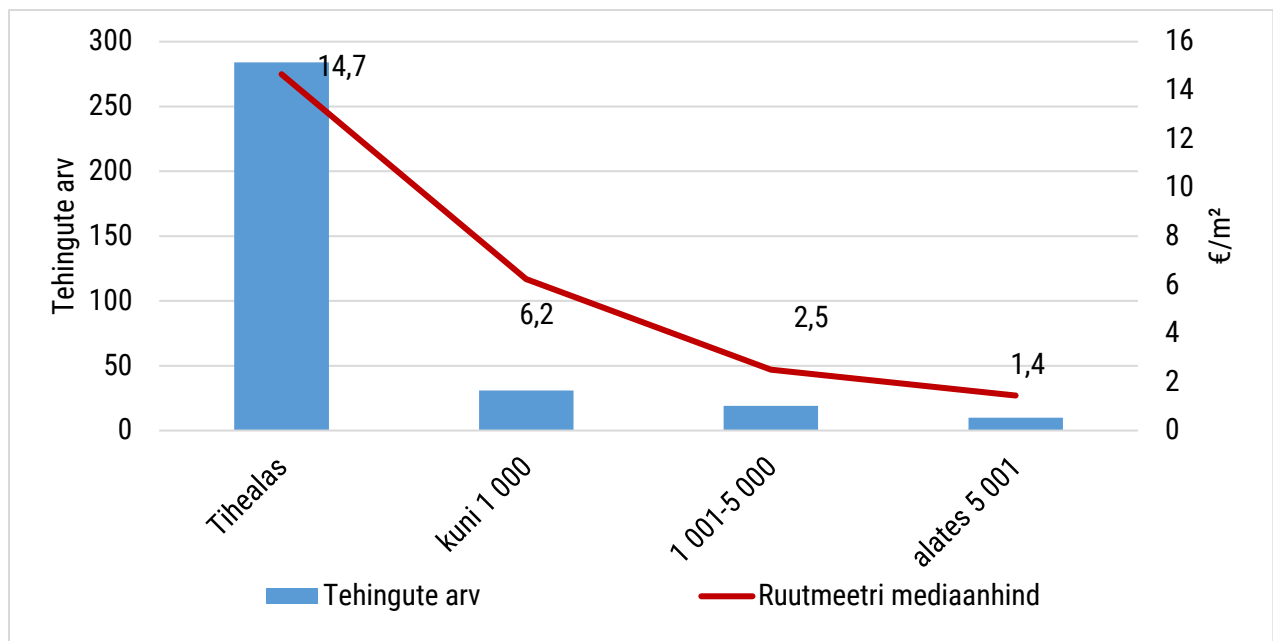
Hoonestamata ärimaade puhul saab välja tuua trendi, mida väiksem on pindala, seda kõrgem on ruutmeetri hind (joonis 7) ning 2017. aasta mediaanhinna kasvu võib osaliselt ka põhjendada sellega, et kõige rohkem tehti tehinguid pindalavahemikus kuni 2000 m². Seejuures maatüki mediaanpindalaks kujunes 2823 m², mis on võrdluses 2016. aastaga 1,5 korda väiksem (2016. aasta maatüki mediaanpindala oli 4153 m²). Sellest on tingitud ka 2016. ja 2017. aasta erinevus. Kuid siinkohal ei saa märkimata jätta kindlasti tehinguaktiivsuse tõusu.

Hoonestamata ärimaa hinda mõjutava tegurina analüüsiti maatüki pindala ning kauguse mõju tiheasustusaladest maatüki ühikuhinnale. Joonisel 7 nähtub hoonestamata ärimaa ruutmeetri mediaanhinna ning suuruse vaheline seos. Välja joonistus eelmainitud trend – väiksema pindalaga maatüki ühiku hind on kõrgem. Kuni 2000 m² hoonestamata ärimaa ruutmeetri mediaanhind oli vaadeldud perioodil kõrgeim – 33,8 eurot. Pindalaga 2000–4000 m² on antud perioodil mediaanhinnaks 20,7 €/m² ning pindalaga 4000–6000 m² on ruutmeetri mediaanhind 18,7 eurot.



Joonis 7. Hoonestamata ärimaa tehingute arv ning ruutmeetri mediaanhind erineva pindalaga maatükkide lõikes aastatel 2013–2017 (€/m²).

Vaadates vahemikus 2013–2017 teostatud tehingute (v.a Tallinna linna tehingud) kaugust tiheasustusega alast, siis kõige kõrgem on ruutmeetri mediaanhind just tiheasustusega piirkonnas – 14,7 eurot. Samuti on väga suur osa tehinguid koondunud just tiheasustusega aladesse. Oluliselt vähem on antud ajaperioodil tehtud tehinguid kuni 1000 meetri kaugusel asuvate kruntidega ning nende mediaanhinnaks kujunes 6,2 €/m².

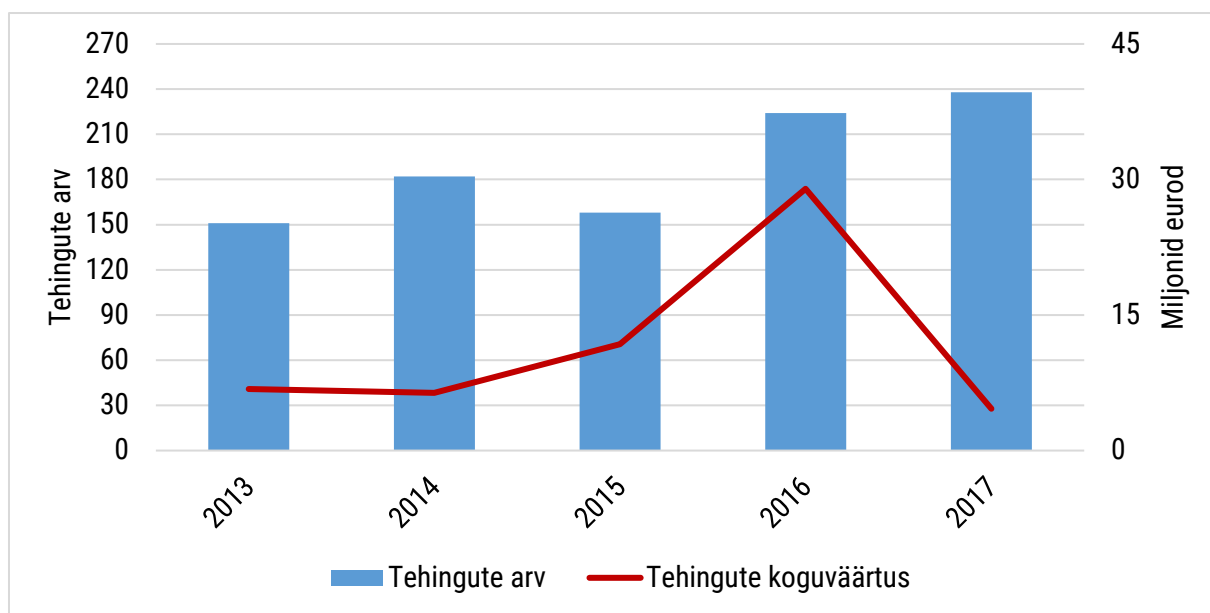


Joonis 8. Hoonestamata ärimaa ruutmeetri mediaanhinna muutus kauguse (m) suurenedes tiheasustusalast aastatel 2013–2017 (v.a Tallinn).

2. HOONESTAMATA TOOTMISMAA

2.1. Tehingute arv ja koguväärtus

Eraldiseisvana käsitletakse hoonestamata tootmismaana kinnisasju, mille sihtotstarve on 100% tootmismaa. Hoonestamata tootmismaa koguväärtus ja tehingute arv aastatel 2013–2017 on toodud joonisel 9.

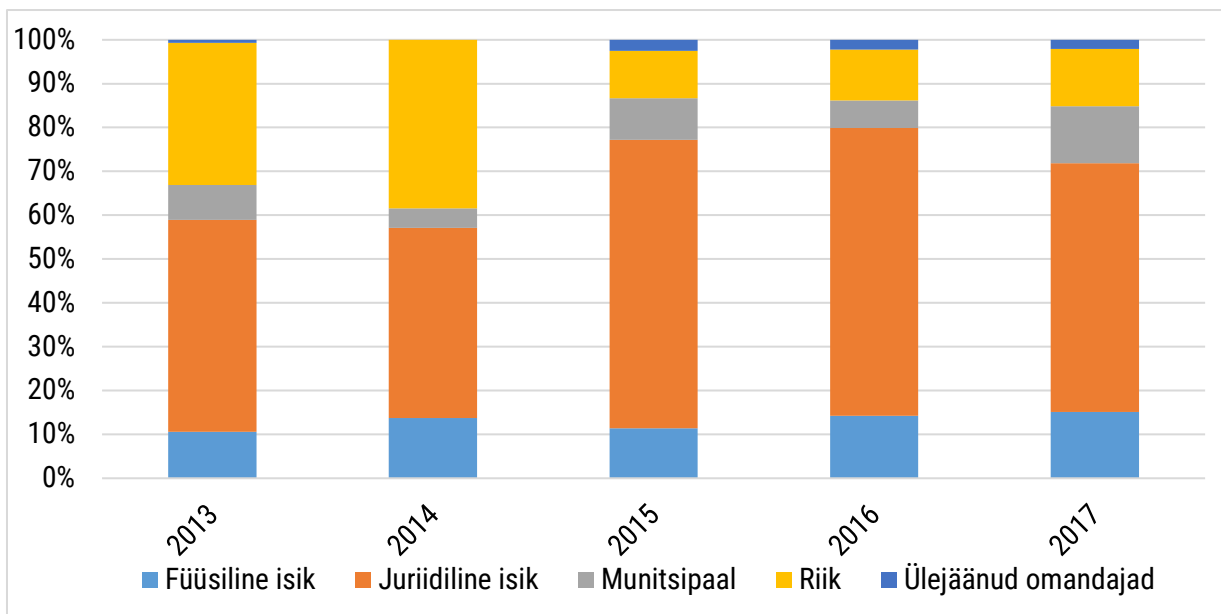


Joonis 9. Hoonestamata tootmismaa tehingute arv ja koguväärtus aastatel 2013 – 2017 (miljonid eurod).

Hoonestamata tootmismaa tehingute arv jõudis 2017. aastal rekordilisele tasemele, milleks oli 238 tehingut. Võrdluses 2016. aastaga kasvas tehinguaktiivsus 6,3%. Tehingute koguväärtus on seevastu teinud suure languse, langedes 24 miljoni euro võrra ning taandudes viie aasta madalaimale tasemele – 4,6 miljonit eurot. Võrreldes 2016. aastaga oli protsentuaalne langus 84%. Tootmismaa sektori niivõrd suur kapitali mahu langus on tugevalt mõjutatud Harju maakonna koguväärtuse langusest. 2016. aastal toimus Harju maakonnas suuremahuline tehing, mis mõjutas kogu sektori koguväärtuse kasvu samal aastal ning langust 2017. aastal.

Samuti on tootmismaa ostu-müügitehingud jaotunud oluliselt rohkemate maakondade vahel kui seda on ärimaade või segasihtotstarbeliste maade puhul, mis mõjutab ka antud turusektori koguväärtuse kujunemist ning keskmist hinnataset. 2017. aastal jaotusid ärimaade ja segasihtotstarbeliste maade tehingud suures osas kolme aktiivsema maakonna vahel (Harju, Tartu, Ida-Viru maakond). Hoonestamata ärimaadega tehti nimetatud maakondades 71% tehingutest ning hoonestamata segasihtotstarbeliste maadega koguni 85% tehingutest. Võrdluseks hoonestamata tootmismaa tehingutest toimusid 54% tehingutest antud kolmes maakonnas.

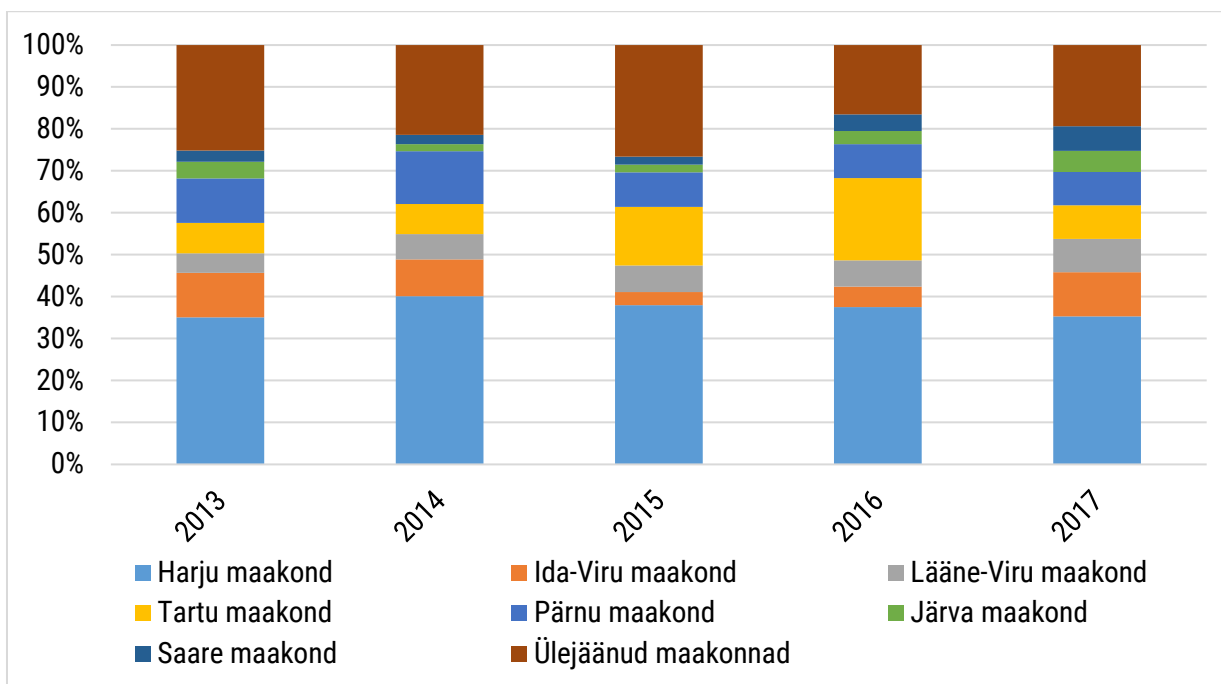
Tehingute osapoolte struktuur sarnaneb hoonestamata ärimaaga, see tähendab nii müüjate kui ka ostjate osas on aktiivsemad juriidilised isikud. Müüjatest moodustasid juriidilised isikud 2017. aastal 56,7%, füüsilised isikud 15,1% ning riik ja kohalikud omavalitsused, mõlemad 13% (joonis 10). Ostjate poolel moodustavad juriidilised isikud 76,5%, füüsilised isikud 19,6% ning ülejäänud osapoolte osa jääb alla 2%.



Joonis 10. Hoonestamata tootmismaa erinevate müüjate osakaal aastatel 2013–2017 (%).

2.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti

Joonisel 11 on välja toodud maakonnad, kus tehinguaktiivsus ületas 5% kõikidest tehingutest 2017. aastal. Stabiilselt tehakse hoonestamata tootmismaaga enim tehinguid Harju maakonnas, aastatel 2013–2017 vahemikus 35,1–40,1%. 2017. aastal moodustas Harju maakond kõikidest tootmismaa tehingutest 35,3%. Harju maakonnale järgnevad Ida-Viru maakond 10,5%, Pärnu, Lääne-Viru ja Tartu maakond 8%, Saare maakond 5,8% ning Järva maakond 5%. Aktiivsematest piirkondadest on tehinguaktiivsus langenud Tartu maakonnas (–56,8%; 25 tehingut).

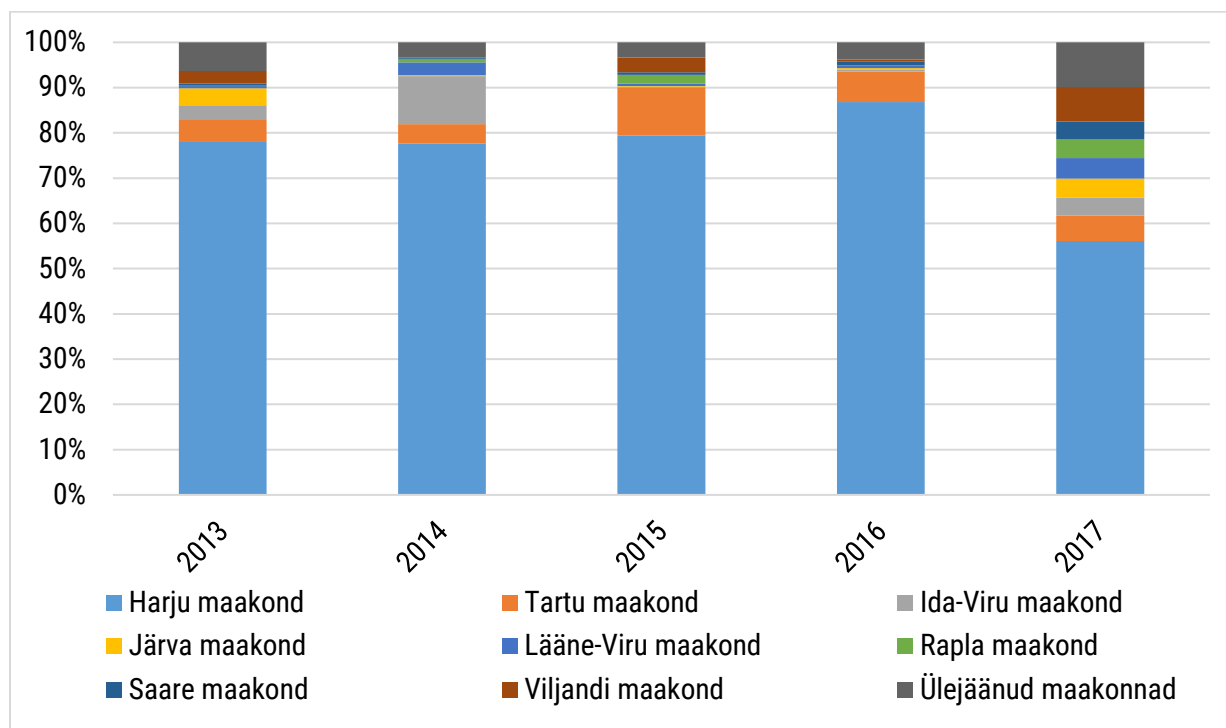


Joonis 11. Hoonestamata tootmismaa tehingute arv maakondades aastatel 2013–2017 (%).

2017. aastal toimus tehinguaktiivsuse kasv pea kõikidest maakondades (v.a Tartu, Hiiu ja Valga maakond), ning antud olukord on aidanud kaasa tehingute ühtlasemale jaotusele 2017. aastal (joonis 11). Harju maakonna tehingute arv jäi 2016. aastaga samale tasemele.

Tehingute koguväärtuse osas toimus 2017. aastal oluline langus, mis oli mõjutatud Harju maakonna koguväärtuse langusest (–89,7%). Vaatamata sellele oli Harju maakonna koguväärtus suurim, moodustades 56,1% (2,6 miljonit eurot) kõikidest tehingutest. Harju maakonnale järgnevad Viljandi maakond 7,7% (355 tuhat eurot) ning Tartu maakond 5,7% (261 tuhat eurot). Tugeva languse tegi ka Tartu maakond, kus koguväärtus langes 86,6%.

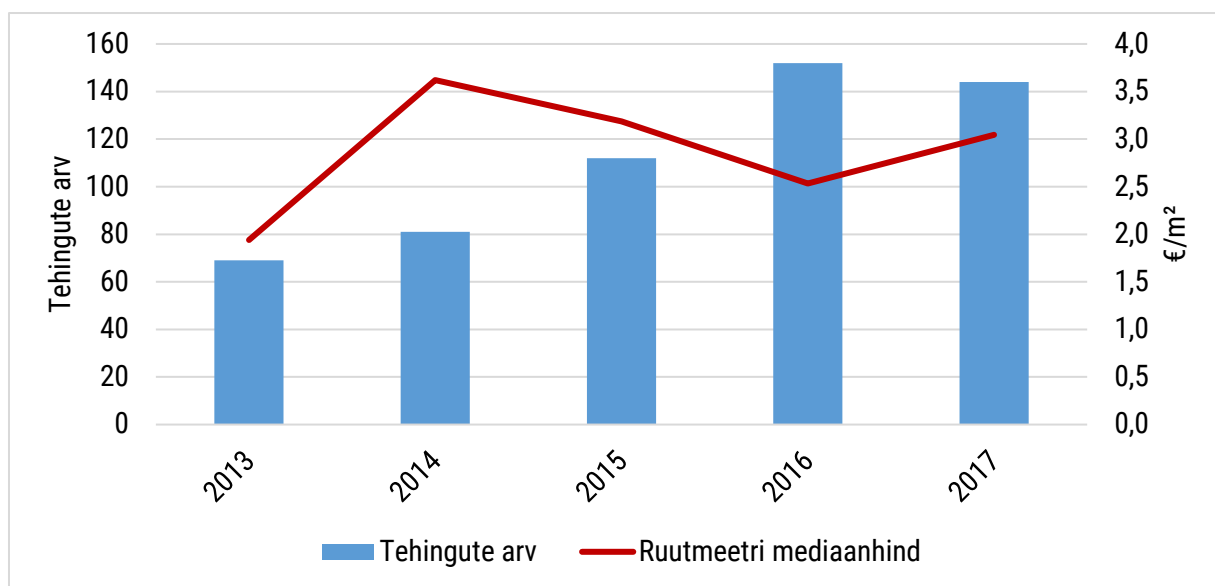
2017. aasta oli kasvulava madalama aktiivsusega maakondadele, mis väljendub joonisel 11. ja 12. kuid kuna samuti hoonestamata tootmismaa tehingute arv on väike, siis taolised muutused võivad olla mõjutatud tehingute asukoha struktuuri muutustest või üksikutest suurtehingutest.



Joonis 12. Hoonestamata tootmismaa tehingute koguväärtus maakondades aastatel 2013–2017 (%).

2.3. Tehingute mediaanhind

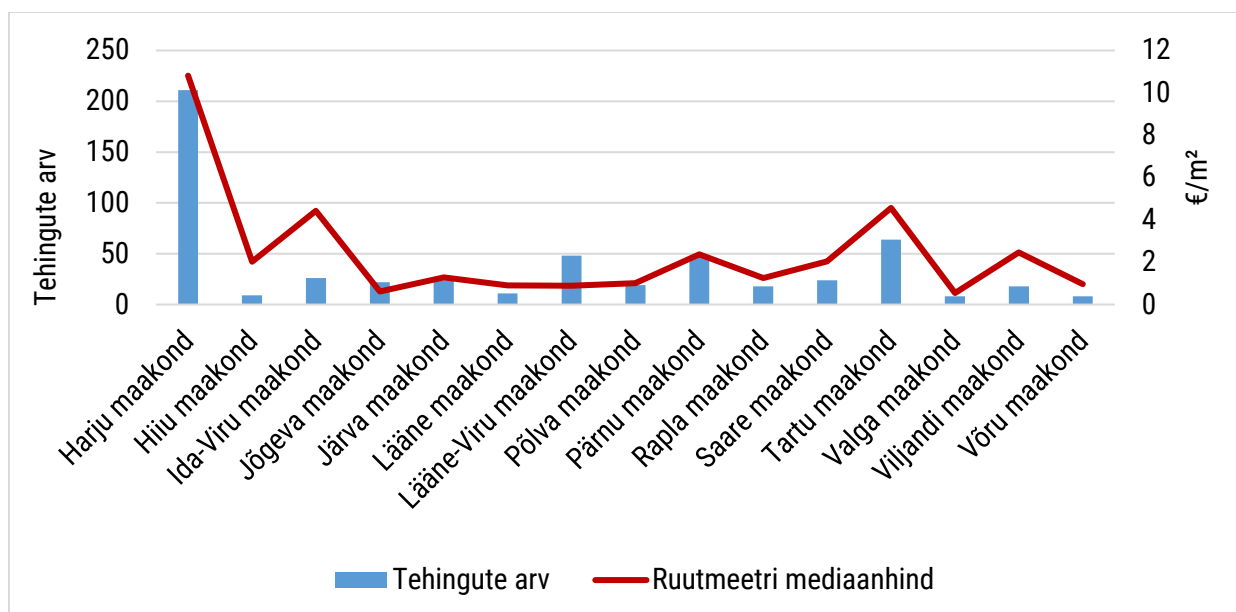
Hoonestamata tootmismaa hinnastatistika analüüsis on välja jäetud ostu-müügitehingud, mis ei vasta vabaturu tingimustele – see tähendab osapooled on äriliselt või sugulussidemete poolest omavahel seotud, maa on koormatud hoonestusõigusega jms. Mediaanhinna ning vabaturu tehingute hulk on viie aasta lõikes esitatud joonisel 13.



Joonis 13. Hoonestamata tootmismaa tehingute arv ning ruutmeetri mediaanhind aastatel 2013–2017 (€/m²).

Mediaanhinna analüüsi kaasatud vabaturutehinguid tootmismaa sektoris oli 2017. aastal 144, moodustades kõikidest 2017. aasta hoonestamata tootmismaa tehingutest 60,5%. Tootmismaa ruutmeetri mediaanhind oli 2017. aastal 0,5 eurot kõrgem kui 2016. aastal (+20,1%) ehk 3 eurot. 2017. aasta vabaturu tehingute mediaanpindala oli 2824 m², mis on 1000 m² väiksem kui 2016. aastal.

Hoonestamata tootmismaa mediaanhinna dünaamika ning vabaturu tehingute arv viie aasta lõikes kõikides maakondades on toodud välja joonisel 14.

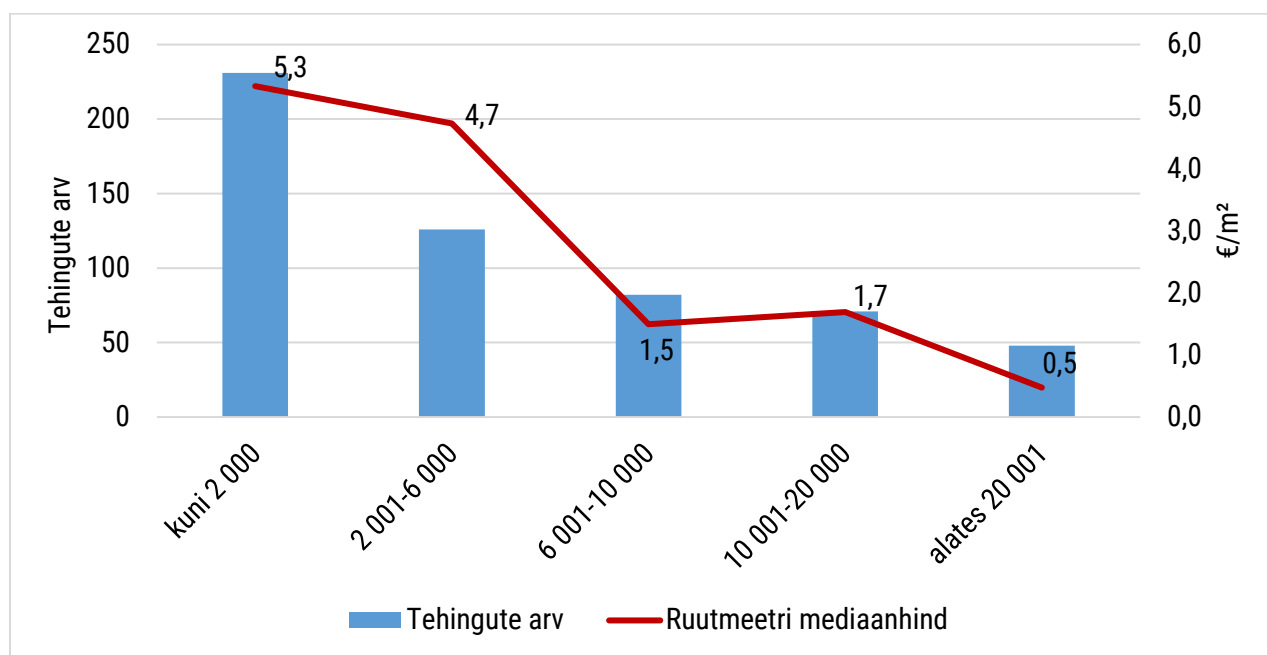


Joonis 14. Hoonestamata tootmismaa tehingute arv ja ruutmeetri mediaanhind maakondades perioodil 2013–2017 (€/m²).

Hoonestamata ruutmeetri mediaanhind 10,8 eurot on olnud perioodil 2013–2017 kõrgeim Harju maakonnas. Tartu maakonna mediaanhind oli 4,6 €/m² ning Ida-Viru maakonna mediaanhind 4,4 €/m². Antud perioodil oli madalaima mediaanhinnaga piirkonnaks Valga maakond, kus oli ruutmeetri mediaanhinnaks 0,5 eurot.

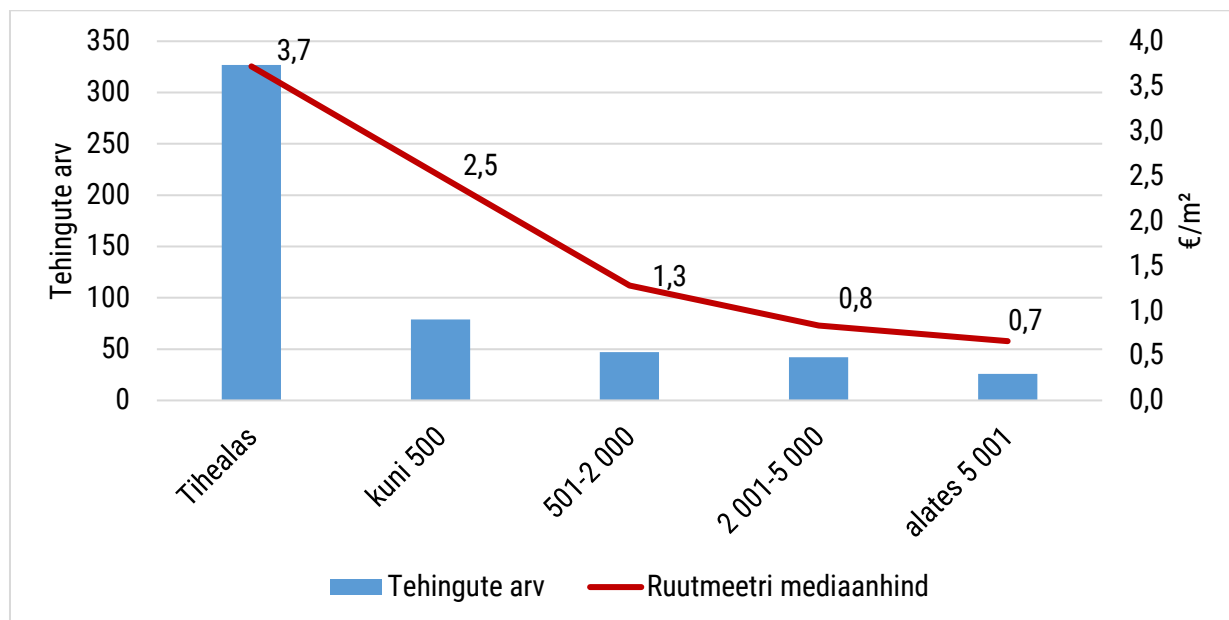
Vaadates 2017. aasta mediaanhindu, siis oli kõrgeima tasemega Harju maakond – 12,8 €/m². Järgnevad Valga (11,7 €/m²), Viljandi (10 €/m²) ning alles siis Ida-Viru maakond (7,1 €/m²). Nii Valga kui Viljandi, aga ka teised madalama tehinguaktiivsusega maakonnad on väga muutliku hinnatasemega. Seda võivad mõjutada tehingute asukoht, aga samuti üksikute tehingute eristumine ning selletõttu ei ole mõistlik madala aktiivsusega maakondades hinnakõikumiste põhjal üldistusi teha. 2017. aastal jäi Võru, Pärnu, Lääne, Tartu, Järva, Lääne-Viru ning Saare maakondade mediaanhind vahemikku 1,1–2,7 €/m². Mediaanhind alla 1 €/m² jäi Põlva, Hiiumaa, Jõgeva ning Rapla maakonnas.

Asukoha kõrval võib teiseks hoonestamata tootmismaa hinda mõjutavaks teguriks kujuneda maatüki suurus. Joonisel 15 on välja toodud tootmismaa ruutmeetri mediaanhinna ning suuruse vaheline seos perioodil 2013–2017. Hoonestamata tootmismaa puhul esineb sama trend, mis hoonestamata ärimaa puhul – mida väiksem on maa, seda kõrgem on ühiku mediaanhind. Pindalaga kuni 2000 m² kujunes hoonestamata tootmismaa ruutmeetri mediaanhinnaks 5,3 eurot. Vahemikus 2000–6000 m² oli mediaanhinnaks 4,7 €/m² ning madalaimaks kujunes mediaanhind maatükkidel, mille pindala oli üle 20 000 m² – 0,5 €/m². Hoonestamata tootmismaaadel on võrreldes ärimaadega hinnalangus suuremate kruntide juures, kuna üldjuhul on hoonestamata tootmismaa suurema pindalaga.



Joonis 15. Hoonestamata tootmismaa tehingute arv ning ruutmeetri mediaanhind erineva pindalaga maatükkide lõikes aastatel 2013–2017 (€/m²).

Sarnaselt hoonestamata ärimaadega, vaadeldi ka hoonestamata tootmismaa puhul, kuidas mõjutab tootmismaa ühikuhinda maatüki kaugus tiheasustatud alast, seejuures on jäetud välja Tallinna linna tehingud (joonis 16). Sarnaselt ärimaadega on koondunud suur hulk tootmismaa tehinguid tiheasustatud aladele, kus on ka kõrgeim ruutmeetri mediaanhind – 3,7 eurot. Tiheasustusaladest kuni 500 meetri kaugusel asuvate tootmismaade mediaanhind oli 2,5 €/m² ning 501–2000 meetri kaugusel asuvate maatükkide mediaanpindala oli 1,3 €/m². Madalaim mediaanpindala oli kaugemal kui 5000 meetrit asuvatel hoonestamata tootmismaadel.

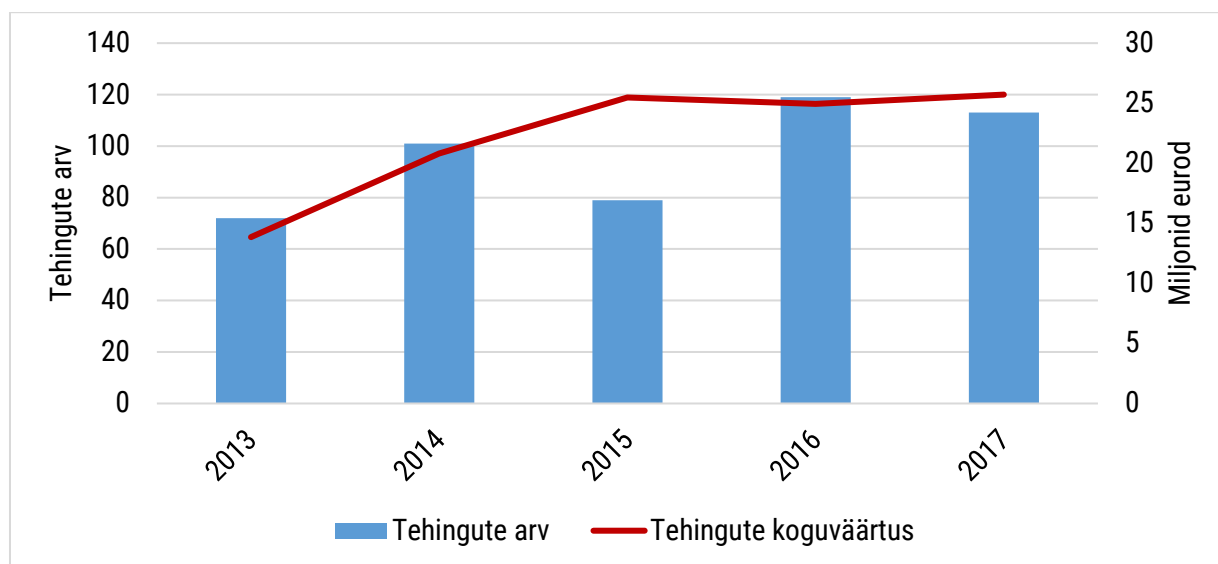


Joonis 16. Hoonestamata tootmismaa ruutmeetri mediaanhinna muutus kauguse (m) suurenedes tiheasustusalast aastatel 2013–2017 (v.a Tallinn).

3. HOONESTAMATA ÄRI- JA TOOTMISMAA

3.1. Tehingute arv ja koguväärtus

Kolmanda grupina käsitletakse hoonestamata segasihtotstarbega maid, mille sihtotstarve on osaliselt äri- ning osaliselt tootmismaa. Hoonestamata äri- ja tootmismaa koguväärtus ning tehingute arv aastatel 2013–2017 on toodud joonisel 17.



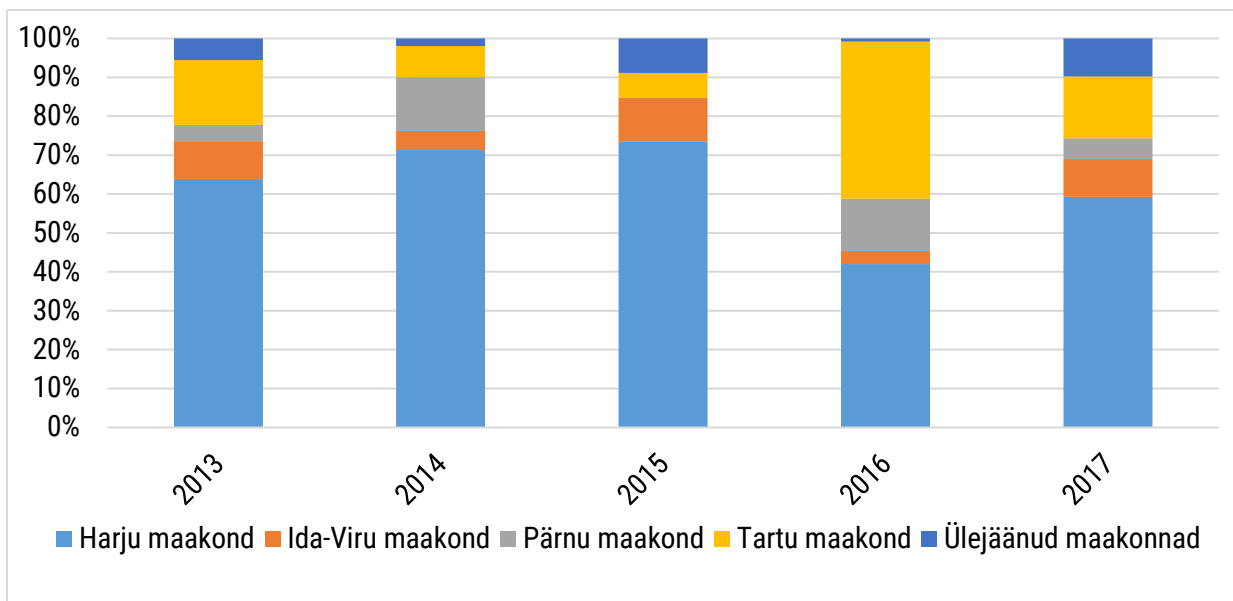
Joonis 17. Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingute arv ja koguväärtus aastatel 2012–2016 (miljonid eurod).

Hoonestamata äri- ja tootmismaaga tehti 2017. aastal 113 tehingut. Võrdluses 2016. aastaga tehti 6 tehingut vähem, see tähendab tehinguaktiivsuse langes 2017. aastal 5%. Seevastu koguväärtus kasvas 3,1%, jõudes tasemeni 25,7 miljonit eurot.

2017. aastal langes juriidiliste isikute osakaal müüjate hulgas, kuid riigi ja omavalitsuste osakaal kasvas. Juriidilised isikud moodustasid 2017. aastal kõikidest müüjatest 80,5%, riik 7,1% ning munitsipaal 6,2%. Ostjate poolel on samuti suures ülekaalus juriidilised isikud, moodustades 96,5% kõikidest ostjatest.

3.2. Tehingute arvu ja koguväärtuse jaotumine piirkonniti

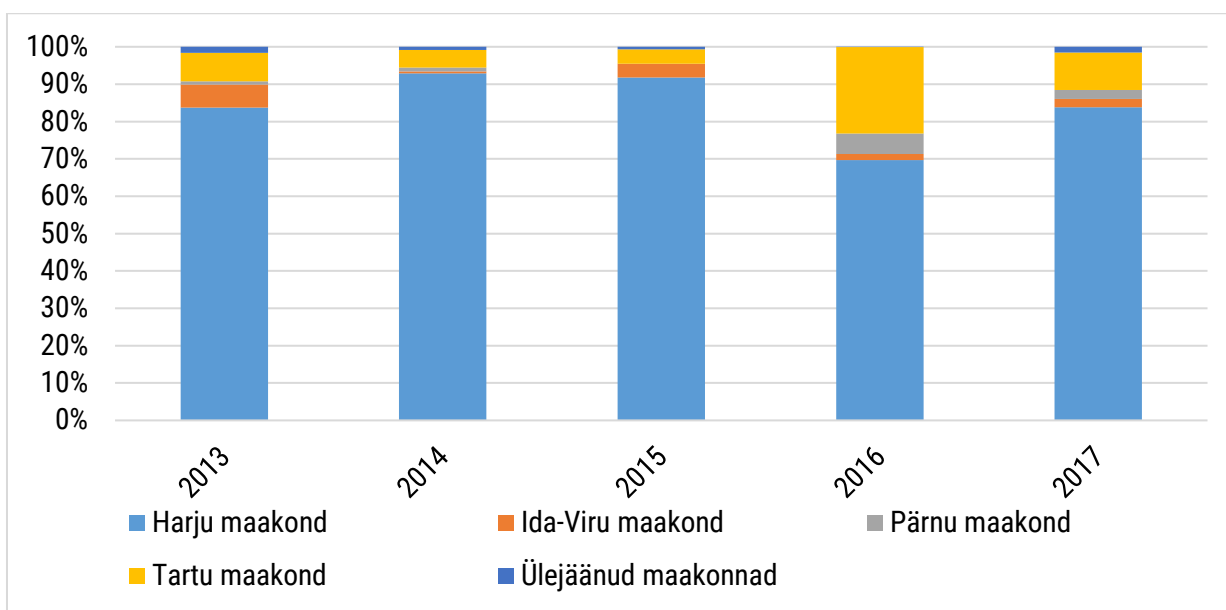
2017. aastal tehti hoonestamata segasihtotstarbelise äri- ja tootmismaaga tehinguid üheksas maakonnas, võrdlusena 2016. aastal tehti tehinguid viies maakonnas. Tehinguaktiivsuse poolest paistsid välja Harju maakond (67 tehingut; 59,3%), Tartu maakond (18 tehingut; 15,9%), Ida-Viru maakond (11 tehingut; 9,7%) ning Pärnu maakond (6 tehingut; 5,3%). Ülejäänud maakondade osakaal jäi alla 5%. Oluliselt vähem tehti tehinguid 2017. aastal Pärnu ning Tartu maakonnas, mõlema maakonna tehinguaktiivsuse langes 62,5% (joonis 18).



Joonis 18. Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingute arv maakondades aastatel 2013–2017.

Aktiivsemate maakondade tehinguaktiivsuse languse mõju on hajutanud madalama tehinguaktiivsusega maakondade esile kerkimine. Suur osa riigi ja omavalitsuse poolt müüdud segasihtotstarbeline hoonestamata äri- ja tootmismaa on müüdud just nendes madalama tehinguaktiivsusega maakondades (Järva, Jõgeva).

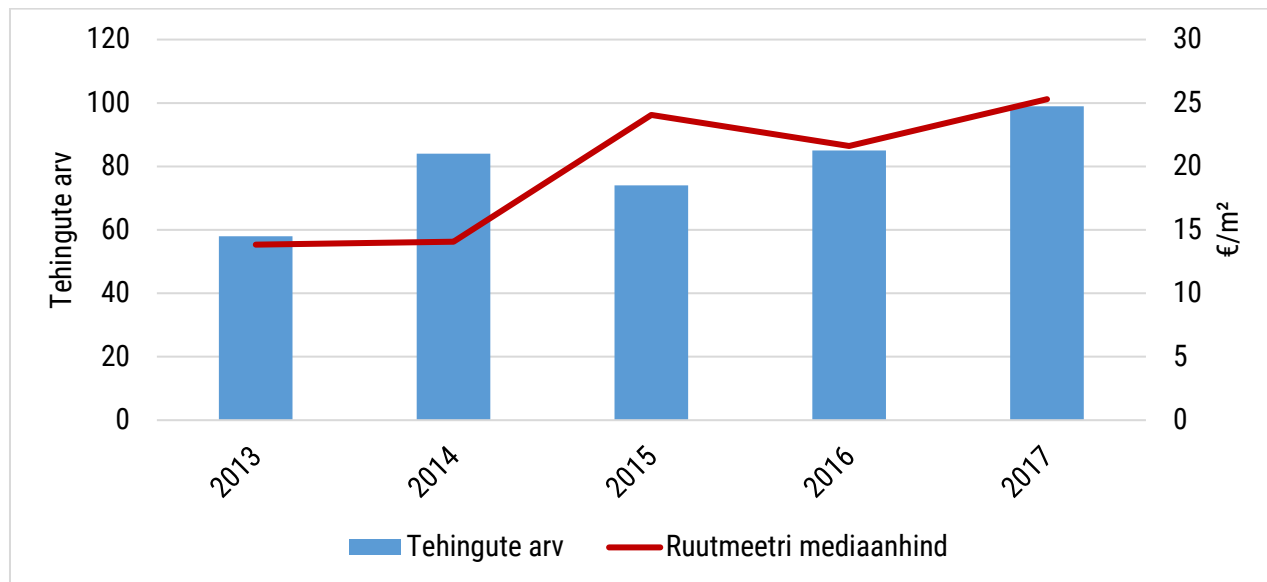
Koguväärtuse jaotumine maakondade vahel on tugevalt Harju maakonna poole kaldu, moodustades 2017. aastal 83,8%. Harju maakonna järel on Tartu maakond, kus koguväärtus moodustab 10%. Kuna oluliselt on tehinguaktiivsus langenud Tartu ja Pärnu maakonnas, siis samuti on mõlemas maakonnas kapitali maht langenud. Tartu maakonnas vastavalt 3,2 miljonit eurot ning Pärnu maakonnas 743 tuhat eurot.



Joonis 19. Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingute koguväärtused maakondades aastatel 2013 – 2017 (miljonid eurod).

3.3. Tehingute mediaanhind

Hoonestamata äri- ja tootmismaa hinnastatistika analüüsis on välja jäetud ostu-müügitehingud, mis ei vasta vabaturu tingimustele – see tähendab osapooled on äriliselt või sugulussidemete poolest omavahel seotud, maa on koormatud hoonestusõigusega jms. Mediaanhinna ning vabaturu tehingute hulk on viie aasta lõikes esitatud joonisel 20.

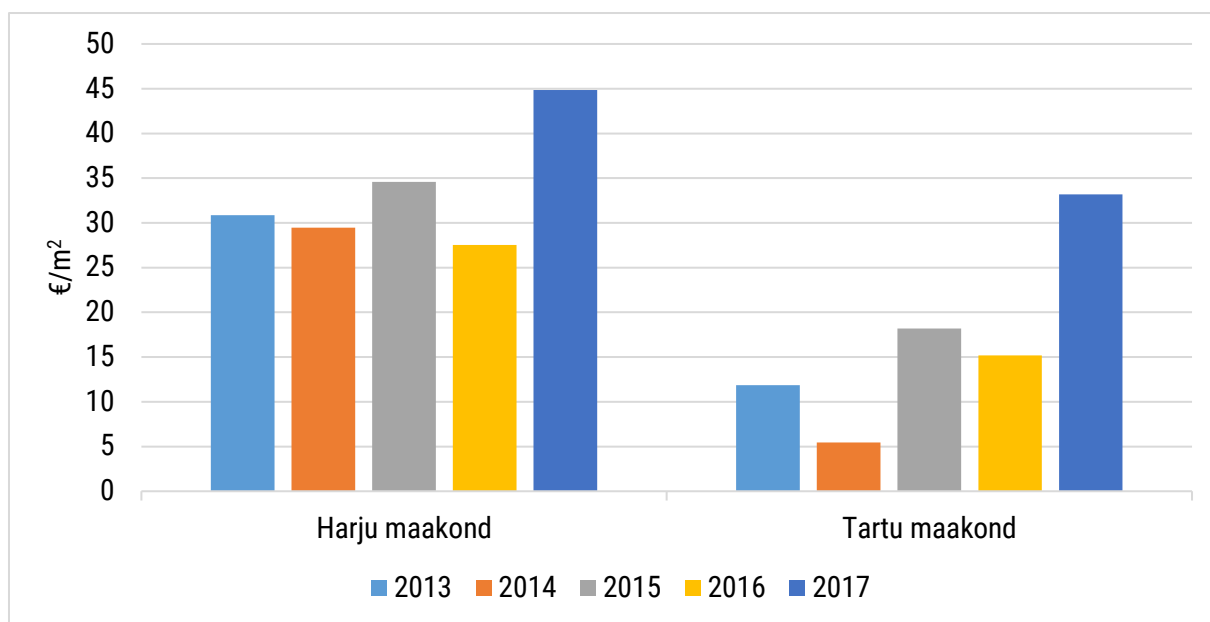


Joonis 20. Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingute arv ja ruutmeetri mediaanhind aastatel 2013 – 2017 (€/m²).

Segasihtotstarbeliste maade mediaanhinna taseme ning dünaamika juures on oluline suhtuda üldistamisse teatud ettevaatlikkusega, kuna hinnad on mõjutatud sihtotstarbe osakaalust.

Vabaturu tehingute arv oli 2017. aastal 99, moodustades 87,6% kõikidest segasihtotstarbega äri- ja tootmismaa tehingutest. 2017. aasta hoonestamata äri- ja tootmismaa mediaanhinnaks kujunes 25,3 €/m². Võrdluses 2016. aastaga on mediaanhind kasvanud 17,1% ning viie aasta lõikes on mediaanhind jäänud vahemikku 13,8–25,3 €/m². Kuna segasihtotstarbeliste maade mediaanhinna taseme dünaamika on mõjutatud sihtotstarbe proportsioonist, siis tuleb teha üldistusi teatava ettevaatlikkusega.

Joonisel 21 on välja toodud maakonnad, kus on võimalik viimase viie aasta hinnadünaamikat jälgida, see tähendab neis maakondades on toimunud iga-aastaselt vähemalt viis tehingut. Harju maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa mediaanhind oli 2017. aastal 44,9 €/m² ning Tartu maakonna mediaanhind 33,2 €/m². Harju maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa mediaanhind on viimase viie aasta lõikes püsinud vahemikus 27,5–44,9 €/m² ning Tartu maakonna mediaanhind 5,5–33,2 €/m². Aastaseid hinnakõikumisi mõjutab oluliselt tehingute struktuur, kuna tehinguid on vähe.



Joonis 21. Hoonestamata äri- ja tootmismaa ruutmeetri mediaanhind Harju ja Tartu maakonnas 2013–2017 (€/m²).

4. KOLME TURUSEKTORI RUUTMEETRI MEDIAANHINNAD JA -PINDALAD

Kolme turusektori lõikes oli aastatel 2013–2017 ruutmeetri mediaanhind kõrgeim segasihtotstarbeliste maade puhul – 21,6 eurot. Järgneb ärimaade sektor ruutmeetri mediaanhinnaga 19 eurot ning tootmismaa hinnaga 2,9 eurot. Kuigi mediaanhindade baasil arvutatud näitajad on kergesti arusaadavad, on need siiski teatud nihetega ning mõjutatavad äärmuslikest tehingutest või tehingute asukohast. Sellest tulenevalt on oluline säilitada tulemuste üldistamisel teatud ettevaatlikkus.

Suurim mediaanpindala perioodil 2013–2017 oli segasihtotstarbelise äri- ja tootmismaade puhul, kus oli maatüki mediaansuurus 6269 m². Ärimaade puhul oli mediaansuuruseks 3225 m² ning tootmismaade puhul 3132 m². Turusektorite lõikes on kõrgeim tehinguaktiivsus ja ruutmeetri mediaanhind Harju maakonnas. Kõige madalam on ruutmeetri mediaanhind äri- ja tootmismaade puhul Valga maakonnas, vastavalt 2,3 eurot ja 0,5 eurot. Segasihtotstarbelise maa puhul oli madalaim ruutmeetri mediaanhind Järva maakonnas – 4 eurot (tehtud antud ajaperioodil vähemalt 5 tehingut).

Hoonestamata ärimaade ning segasihtotstarbeliste maade tehingud on ülekaalukalt koondunud Harju, Tartu ning Ida-Viru maakonda. Antud olukord mõjutab samuti nimetatud turusektorite kõrgema hinnataseme kujunemist. Ärimaade sektoris tehti ajaperioodil 2013–2017 nimetatud kolmes maakonnas 72% hoonestamata ärimaade tehingutest ning segasihtotstarbeliste maadega 88% tehingutest. Seevastu tootmismaade ostu-müügitehingud on jaotunud rohkemate maakondade vahel, nimetatud kolmes maakonnas toimus 54% tootmismaade vabaturu tehingutest. Antud ajaperioodil olid samuti tootmismaade lõikes aktiivsemad maakonnad Pärnu ja Ida-Viru maakond.

Maakond	Vabaturu tehingute arv 2013-2017	Ruutmeetri mediaanhind 2013-2017	Maatüki mediaansuurus 2013-2017	Vabaturu tehingute arv 2013-2017	Ruutmeetri mediaanhind 2013-2017	Maatüki mediaansuurus 2013-2017	Vabaturu tehingute arv 2013-2017	Ruutmeetri mediaanhind 2013-2017	Maatüki mediaansuurus 2013-2017
	Hoonestamata ärimaa			Hoonestamata tootmismaa			Hoonestamata segasihtotstarbeline maa		
		€/m ²	m ²		€/m ²	m ²		€/m ²	m ²
Harju maakond	191	53,6	2 898	211	10,8	842	253	32,7	6 122
Hiiu maakond	3	-	-	9	2,0	6 100	0	-	-
Ida-Viru maakond	64	12,7	2 743	26	4,4	2 619	35	8,4	6 254
Jõgeva maakond	11	2,0	4 767	22	0,6	5 666	3	-	-
Järva maakond	4	-	-	24	1,3	5 274	7	4,0	3 825
Lääne maakond	11	9,6	2 908	11	0,9	5 435	1	-	-
Lääne-Viru maakond	16	6,1	3 813	48	0,9	6 481	2	-	-
Põlva maakond	4	-	-	19	1,0	2 759	0	-	-
Pärnu maakond	28	6,7	3 974	48	2,4	3 523	26	7,2	10 135
Rapla maakond	5	2,6	4 140	18	1,2	4 747	0	-	-
Saare maakond	13	3,2	4 343	24	2,0	4 175	2	-	-
Tartu maakond	55	13,1	4 054	64	4,6	4 573	63	15,7	5 057
Valga maakond	10	2,3	7 530	8	0,5	6 051	3	-	-
Viljandi maakond	7	18,7	1 749	18	2,5	8 727	1	-	-
Võru maakond	9	17,2	1 382	8	1,0	5 997	4	-	-
Eesti	431	19,0	3 225	558	2,9	3 132	400	21,6	6 269

Joonis 22. Hoonestamata äri-, tootmis ja segasihtotstarbelise maa vabaturu tehingute arv maakondades perioodil 2013–2017, ruutmeetri mediaanhind (€/m²) ja maatüki mediaansuurus (m²).

5. KOKKUVÕTE

2017. aastal kasvas tehinguaktiivsus hoonestamata ärimaade (+31,3%) ning hoonestamata tootmismaade (+6,3%) puhul. Tehinguaktiivsuses näitas väikest langust segasihtotstarbega hoonestamata äri- ja tootmismaa (–5%) puhul. Kõige rohkem tehti tehinguid tootmismaaga (238 tehingut). Ärimaadega tehti 147 tehingut ning segasihtotstarbeliste maadega 113 tehingut. Erinevate sektorite lõikes olid tehinguaktiivsuse osas eesotsas Harju, Tartu ning Ida-Viru maakond, kus on ka rahvaarv suurim.

Ärimaa koguväärtus kasvas 2017. aastal 8,5 miljoni euro võrra (+40%), jõudes 29,8 miljoni euroni. Hoonestamata ärimaa ostu-müügitehingute kogumahu kasvu tagasid suures osas Harju ning Tartu maakond. Harju maakonnas kasvas koguväärtus 4,6 miljoni euro võrra (+25,8%) ning Tartu maakonnas kasvas koguväärtus 3,2 miljonit eurot (+15,4%). Ärimaade ruutmeetri mediaanhind oli 2017. aastal 22,1 eurot (+13,7%), mis on viimase üheksa aasta kõrgeim. Harju maakonna mediaanhind oli 74 €/m², Tartu maakonna mediaanhind 22 €/m² ning Ida-Viru maakonna mediaanhinnaks kujunes 19,4 €/m².

Hoonestamata tootmismaa tehingute koguväärtus tegi 2017. aastal suure languse, vähenedes 24 miljoni euro võrra (–84%) ning taandudes viie aasta madalaimale tasemele - 4,6 miljonit eurot. Antud olukord on tingitud Harju maakonna koguväärtuse langusest. 2016. aastal toimus Harju maakonnas üks suuremahuline tehing, mis mõjutas kogu sektori koguväärtuse kasvu samal aastal ning langust 2017. aastal. Tartu maakonna koguväärtus vähenes 1,7 miljoni euro võrra (–86,6%), mis samuti omakorda võimendas terve Eesti koguväärtuse langust tootmismaa sektoris. Tootmismaade mediaanhind oli Eestis 2017. aastal 3 €/m² (+20,1%), Harju maakonnas 12,8 €/m², Valga maakonnas 11,7 €/m², Viljandi maakonnas 10 €/m² ning Ida-Viru maakonnas 7,1 €/m². Nii Valga kui Viljandi, aga ka teised madalama tehinguaktiivsusega maakonnad, on väga muutliku hinnatasemega, mida võivad mõjutada tehingute asukoht, aga samuti üksikute tehingute eristumine.

Segasihtotstarbelise äri- ja tootmismaa koguväärtus kasvas 2017. aastal 3,1%, jõudes tasemeni 25,7 miljonit eurot. Harju maakonnas tehtud tehingute koguväärtus kasvas 4,2 miljoni euro võrra (+23,9%) ning jõudes 21,5 miljoni euroni. Suurima languse tegid Tartu (3,2 miljonit eurot; -55,4%) ning Pärnu maakond (743 tuhat eurot; –54,8%). Äri- ja tootmismaade ruutmeetri mediaanhind oli 2017. aastal Eestis 25,3 €/m² (+17,1%), Harju maakonnas 44,9 €/m², Tartu maakonnas 33,2 €/m².

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

Maa-amet
Kinnisvara hindamise osakond
Mustamäe tee 51
10621 Tallinn
e-post: Johannes.Noupuu@maaamet.ee
www.maaamet.ee