



EESTI MAAÜLIKOOL
Majandus- ja sotsiaalinstituut

Elina Maran

**PÕLLUMAJANDUSMAA TEHINGUHINNA KUJUNEMINE
EESTIS AASTATEL 2004–2017**

**AGRICULTURAL LAND TRANSACTION PRICE FORMATION
IN ESTONIA DURING PERIOD OF 2004–2017**

Bakalaureusetöö
Maamajandusliku ettevõtluse ja finantsjuhtimise õppekava

Juhendaja: lektor Katrin Lemsalu, *MSc*

Tartu 2018

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Autor: Elina Maran		Õppekava: Maamajanduslik ettevõtlus ja finantsjuhtimine	
Pealkiri: Põllumajandusmaa tehinguhinna kujunemine Eestis aastatel 2004–2017			
Lehekülgi: 50	Jooniseid: 10	Tabeleid: 4	Lisasid: 2
Osakond: Majandus- ja sotsiaalinstituut ETIS-e teadusvaldkond ja CERC S-i kood: Põllumajandusökonomika (S187) Juhendaja: Katrin Lemsalu Kaitsmiskoht ja -aasta: Tartu, 2018			
<p>Töö eesmärk oli välja tuua põllumajandusmaa tehinguhinda mõjutavad tegurid ning muutused tehinguhindades perioodil 2004–2017. Töös analüüsitavad kvantitatiivsed andmed on pärit Eesti Statistikaametist ning Maa-ameti tehingute andmebaasist.</p> <p>Üha enam koonduvad maad suurtootjate kätte, mille tõttu suureneb konkurents vaba maa pärast. Teoreetilise kirjanduse alusel leiti, et lisaks nõudluse ja pakkumise suhtele on hinna kujunemisel määravaks veel keskkondlikud tegurid, milleks on mullaviljakus, asukoht, infrastruktuur, maa suurus ja kuju, ning õiguslikud tegurid nagu toetused, registreering PRIA põllumassiivide registris ja tehingukulud. Majanduslike teguritena mõjutab maa hinda majanduskeskkond, intressimäär, kapitalile juurdepääs ning sotsiaalsete teguritena suhted ja turul osalejate teadlikkus.</p> <p>Töö empiirilise osa analüüsi alusel leiti, et haritava maa tehinguhind on iga-aastaselt kasvanud, erandiks oli vaid majanduslanguse periood. Majanduslanguse ajal hinnad langesid, kuid majandustsükli kasvuperioodil taastusid need ning hakkasid võrreldes eelnevaga rohkem tõusma. 2017. aastal oli tehingute arvu kasv võrreldes 2004. aastaga ligikaudu kahekordne ning tehinguhinna kasv kuuekordne. Üldiselt on tehinguhinnad võrreldes rendihindadega Eestis kiiremini kasvanud. Kapitalisatsioonimäära alusel võib öelda, et rendihinnad Eestis on müügihindadega võrreldes optimaalsed, mis on oluline üha suureneva rendimaade kasutusega ettevõtete jaoks.</p>			
Märksõnad: maaomand, konkurents, koondumine, renditasu, kapitalisatsioonimäär			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Elina Maran		Curriculum: Rural Entrepreneurship and Financial Management	
Title: Agricultural land transaction price formation in Estonia during period of 2004–2017			
Pages: 50	Figures: 10	Tables: 4	Appendixes: 2
Department: Institute of Economics and Social Sciences Field of research and (CERC S) code: Agricultural economics (S187) Supervisor: Katrin Lemsalu Place and date: Tartu, 2018			
<p>The aim of the thesis was to highlight the main factors affecting the transaction price of agricultural land and changes in transaction prices in the period from 2004 to 2017. The quantitative data analysed in the work are from the Statistical Office of Estonia and the transaction database of the Land Board.</p> <p>The concentration of land ownership in the hands of large-scale manufacturers is speeding up, which increases competition for free land. Based on theoretical literature, the author detected that in addition to the condition of supply and demand, there exist other factors that affect land price formation – environmental factors such as location, infrastructure, soil fertility, size and shape of the land; legal factors such as subsidies, registration in the land parcel identification system of the ‘PRIA’; as well as transaction costs. Land prices are also affected by economic factors, such as economic environment, interest rates, access to capital, and by social factors – relationships and awareness of market participants.</p> <p>Based on the analysis of the empirical part of the work, it was found that the transaction price of the arable land has increased annually. During the economic recession prices fell, but in the expansion phase of the economic cycle, they recovered and started to increase more than before. In 2017, the number of transactions increased approximately twice as compared to 2004, and the transaction price increased six times. In general, transaction prices have risen faster than land rental rates in Estonia. Based on the capitalization rate, it may be argued that land rental rates in Estonia are optimal if compared to land sale prices, which is important for companies that increasingly use rental lands.</p>			
Keywords: land ownership, competition, concentration, rental rate, capitalization rate			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. PÕLLUMAJANDUSMAA LIIGITUS JA HINNA KUJUNEMINE	7
1.1. Põllumajandusmaa liigitus sihtotstarbe ja omandivormi järgi.....	7
1.2. Põllumajandusmaa hinna kujunemine	11
1.3. Põllumajandusmaa hinda kujundavad tegurid	16
1.3.1. Keskkondlikud tegurid	16
1.3.2. Õiguslikud tegurid.....	18
1.3.3. Muud tegurid.....	21
2. PÕLLUMAJANDUSMAA TEHINGUHINDADE ANALÜÜS AASTATEL 2004–2017	26
2.1. Metoodika ja algandmed.....	26
2.2. Haritava maa tehinguhinna ja tehingute arvu analüüs	27
2.3. Haritava maa tehingute pindala ja tehingute arvu analüüs	30
2.4. Haritava maa tehinguhinna muutus maakonniti	33
2.5. Rendihindade analüüs perioodil 2009–2016.....	35
KOKKUVÕTE	39
VIIDATUD KIRJANDUS	42
LISAD	47
Lisa 1. Haritava maa pinnaühiku keskmine hind aastatel 2004–2017, €/ha.....	48
Lisa 2. Kasutatava põllumajandusmaa rendihind aastatel 2013–2016, €/ha	49
LIHTLITSENTS.....	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.

SISSEJUHATUS

1991. aastal alanud maade reformimine on jõudnud lõppfaasi ning enamikul maatükil on kindel omanik, mis peaks tõhustama ressursside efektiivsemat kasutamist. Elanikkonna pideva kasvu ning toiduga varustatuse tõttu on üha aktuaalsemaks muutunud arutlused teemal, mille kohaselt tuleks hoida haritava maa sihtotstarbelist ning selle jätkusuutlikku kasutamist. Maa oma piiratuse tõttu on põllumajandusettevõtetes muutunud aina olulisemaks tootmisressursiks, kuid huvi on ka investoritel, kes peavad maa omamist tulusaks investeringuks. Seega toimuvad turul pidevad tehingud erinevate huvigruppide vahel, mille käigus vahetuvad omanikud.

Põllumajanduslike majapidamiste arv Eestis on pidevalt vähenenud maade koondumise tõttu aktiivsete põllumajandustootjate valdusesse. Nende tegevus on majandusest tulenevate mõjutuste suhtes kindlam ning seega turul väheneb vaba kasutatava maa hulk. Väiksem pakkumine nõudlusest maaturul avaldab mõju konkurentsile, mis kajastub ka põllumajandusmaa kasvavas müügihinnas. Ühtne eesmärk põllumajanduse jätkusuutlikkuse tagamiseks on muutnud arutlused maade pidevast hinnakasvust aina aktuaalsemaks. Põllumajandusliku tegevuse laiendamisel on tootjatel üha suurenev vajadus ka rendimaade järele, mis viib rendihindade tõusuni ehk tekitab täiendavaid kulutusi tootjale. Sellest tulenevalt bakalaureusetöös uuritaksegi, et kuidas on lisaks ostu-müügitehingute hindadele muutunud ka rendihinnad. Põllumajandusmaa hinda kujundavad erinevad tegurid, mida samuti käesolevas töös uuritakse.

Bakalaureusetöö eesmärk on välja tuua, millised tegurid kujundavad põllumajandusmaa hinda ning kuidas on muutunud põllumajandusmaa tehinguhinnad Eestis aastatel 2004–2017.

Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

1. Tuua välja põllumajandusmaa liigitus sihtotstarbe ja omandivormi järgi.
2. Anda ülevaade kirjanduse põhjal, millised tegurid kujundavad põllumajandusmaa hinda.
3. Analüüsida põllumajandusmaaga tehtud tehinguid ning nende hinna muutuseid Eestis perioodil 2004–2017.

4. Tuua välja põllumajandusmaa rendihinnad Eestis perioodil 2009–2016 ning hinnata rendihinna taset võrreldes müügihinnaga maakondade lõikes perioodil 2013–2016.

Töö teoreetiline osa on jaotunud kolmeks alapeatükiks: esimeses on selgitatud põllumajandusmaa liigitust sihtotstarbe ja omandivormi järgi, teises antakse ülevaade põllumajandusmaa hinna kujunemisest ning kolmandas tuuakse välja peamised tegurid, mis mõjutavad põllumajandusmaa hinda ja selle kujunenud väärtust. Samuti selgitatakse kapitalisatsioonimäära olemust, mis iseloomustab maa renditasu ning ostu-müügihinna suhet. Bakalaureusetöö teoreetilises osas on tuginetud peamiselt võrkeelsetele teadusartiklile, mille autoriteks on Ciaian, Kancs, Swinnen jt. Lisaks on tuginetud veel Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele ja teistele internetiallikatele.

Töö empiirilises osas kasutatavad teised andmed on pärit Maa-ameti tehingute ja Eesti Statistikaameti andmebaasist. Analüüsimeetodiks on kvantitatiivne analüüs, mille käigus töö autor võrdleb ja analüüsib andmeid. Bakalaureusetöös tehakse ülevaade haritava maa tehingute mahu ning hinna muutustest perioodil 2004–2017. Lisaks analüüsitakse kasutatava põllumajandusmaa rendihindasid perioodil 2009–2016 ning võrreldakse omavahel rendi- ja tehinguhindade kasvutempot ja suhet. Rendihindade analüüsis kasutatakse Eesti Statistika andmebaasi andmeid alates 2009. aastast, kuna varasemate aastate kohta statistika puudus. Ülevaade rendihindade kasvust maakondade lõikes tehakse varasemate andmete puuduse tõttu perioodi 2013–2016 kohta.

Bakalaureusetöös läbi viidud analüüs on kasulik nii juriidilistele kui ka füüsilistele isikutele, kes omavad või soovivad omandada maad, rendivad või soovivad rentida maad välja. Kui üldiselt maa ostu-müügihinna või rendihinna määramisel arvestatakse suures osas mullaviljakust, siis tegelikult tuleb maatüki hinna kujunemisel võtta aluseks veel tegureid. Käesolev bakalaureusetöö annabki ülevaate neist teguritest.

1. PÕLLUMAJANDUSMAA LIIGITUS JA HINNA KUJUNEMINE

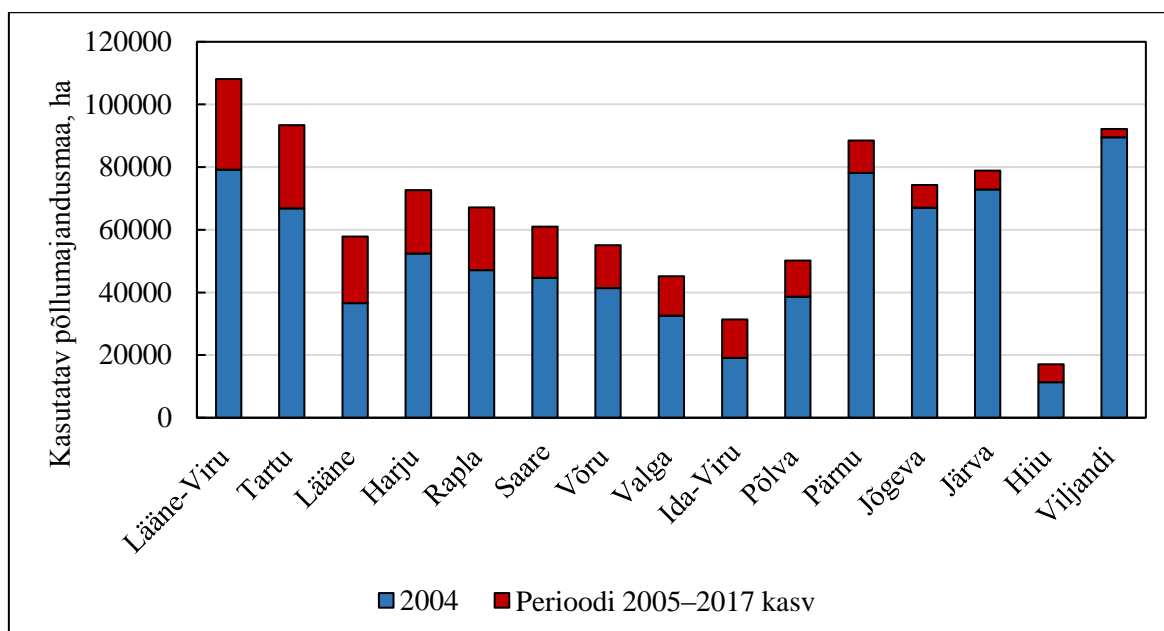
1.1. Põllumajandusmaa liigitus sihtotstarbe ja omandivormi järgi

Maa on üks neljast tootmistegurist, mida ettevõtte kasutab oma tegevuseks. Tootlike ressursside all eristatakse veel tööjõudu, kapitali ning ettevõtlikkust (Kerner jt 1995: 381). Maa ainulaadsus väljendub tema piiratuses, liikumatuses, tootmisvõimelisuses ja ebaühtses kvaliteedis. Maa on looduse and, mida ei teki juurde. Seega tuleks olemasolev muuta tootlikumaks, et saavutada toiduga varustus kasvava elanikkonna tingimustes. Samal ajal on toiduga kindlustatuse tagamisel määrava tähtsusega loodusliku ressursi sihtotstarbeline kasutus ja hoidmine.

Iseseisva üksusena registreeritud maatükki nimetatakse katastriüksuseks (Maakatastriseadus 1994, § 2). Katastriüksused erinevad sihtotstarbe poolest. Eristatakse elamumaad, ärimaad, tootmistaad, veekogude maad, transpordimaad, jäätmeoidla maad, riigikaitsemaad, kaitsealust maad, maatulundusmaad, sihtotstarbeta maad, mäetööstusmaad, turbatööstusmaad ja sotsiaalmaid. Maatulundusmaad defineeritakse kui põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatavat maad. Samuti loetakse sinna hulka maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal. (Katastriüksuse sihtotstarvete... 2008, § 6) Põllumajandusmaa määratluses on oluline eristada maatulundusmaa alla kuuluvat haritavat maad ja looduslikku rohumaad (Sealsamas, § 7 lg 4).

Eesti topograafia andmekogu ehk ETAK-i määratluses defineeritakse haritavat maad kui põllumajanduslikult kasutatavat või söötis ala. ETAK on oluliseks osaks Maa-ameti andmebaasides. Haritava maa all eristatakse kasutuselt põldu ning aianduslikku maad. Põllu all on nii lühiealiste kui ka pikaealiste kultuuride kasvuala või sööt. Aianduslikul maal on puuvilja- ja marjaistandus, puukool, aiamaa või ajutise kasvuhoonega katmikala. (ETAK) Eesti Statistikaameti määratluses on aga kasutatav põllumajandusmaa kui vaatlusaastal põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav või heades põllumajandus- ja keskkonnatingimustes säilitatav maa (Mõisted). 2017. aasta seisuga oli Eestis kasutatavat põllumajandusmaad 1 002 234 ha (PM028). Võrreldes aastaga 2004 ehk aastaga, mil Eesti

liitus Euroopa Liiduga, oli see tõusnud 209 825 ha võrra ehk 26%. Seega liitumine Euroopa Liiduga on soodustanud maa kasutuselevõttu. Joonisel 1 tuuakse välja kasutatav põllumajandusmaa 2004. aastal maakonniti ning juurde on lisatud maa kasutuselevõtt hektarites perioodil 2005–2017.

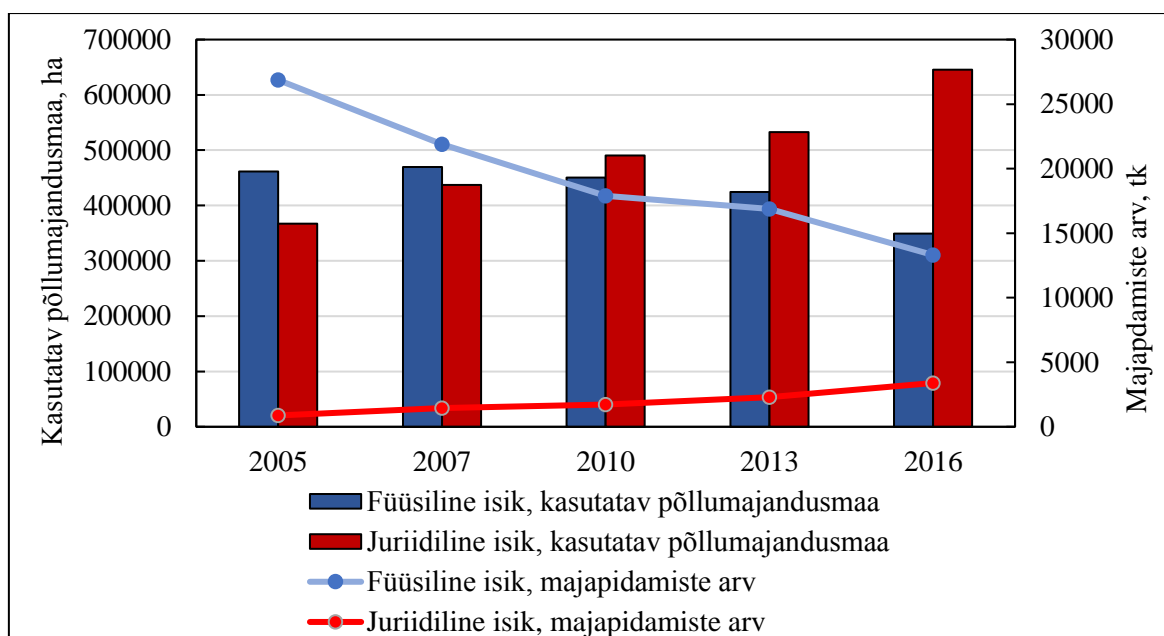


Joonis 1. Kasutatav põllumajandusmaa (ha) maakonniti 2004. aastal ning kasutatava maa absoluutne juurdekasv (ha) perioodil 2005–2017 (PM028; Autori arvutused).

Jooniselt selgus, et perioodil 2005–2017 oli põllumajandusmaad kõige rohkem kasutusele võtnud Lääne-Virumaa, Tartumaa ja Läänemaa. Maakondi, kus absoluutne juurdekasv on väike, võib seostada põllumajandusliku tootmise kontsentreerumisega, kus kasutamata põllumajandusmaad on vähem (Kasutusest väljas... 2014: 14). Autor toob esile, et näiteks 2016. aastal põllumajandus-, metsandus- ning kalapüügisektoris oli kõige suurem sisemajanduse koguprodukti osatähtsus maakonna lisandväärtuses Jõgevamaal, Viljandimaal, Valgamaal ja Hiiumaal (RAA0051). Jooniselt 1 selgus, et vaadeldaval perioodil võeti kasutusele vähem põllumajandusmaad samuti Jõgevamaal, Hiiumaal ja Viljandimaal. Näite põhjal võib seostada, et mida rohkem on põllumajanduslikku tootmist mingis maakonnas, seda vähem on vaba ressursi ning seetõttu on absoluutne maa juurdekasv hektarites olnud väiksem.

Põllumajanduslikku majapidamist defineeritakse üksusena, kus toodetakse põllumajandussaadusi. Alates 2007. aastast loetakse põllumajanduslike majapidamiste hulka

ka üksused, kus hoitakse maad heades põllumajandus- ja keskkonningimustes. (Mõisted) Majapidamise valdajad võivad olla nii juriidilised kui ka füüsilised isikud. Joonisel 2 toobki autor välja muutused põllumajanduslike majapidamiste õigusliku vormi osas. Kajastatud on aastaid, mille kohta olid andmed kättesaadavad Eesti Statistikaameti andmebaasist. Kui aastal 2005 oli füüsiliste isikute majapidamiste arv 26 868, siis aastaks 2016 oli see arv vähenenud 50%. Samal ajavahemikul on juriidiliste isikute osas majapidamiste arv suurenenud 286%. Füüsiliste isikute puhul on kasutatav põllumajandusmaa hektarites vähenenud 24%, juriidiliste isikute puhul aga suurenenud 76%.



Joonis 2. Füüsiliste ja juriidiliste isikute lõikes kasutatav põllumajandusmaa (ha) ning majapidamiste arv (tk) aastatel 2005, 2007, 2010, 2013 ja 2016 (PMS404).

Juriidiliste isikute poolne kasutatava põllumajandusmaa kasv on põhjustatud füüsiliste isikute poolsest maa müügist või rendile andmisest. 2010. aasta Eesti põllumajandusloenduse põhjal on Eesti põllumajandusele iseloomulik koondumine suurmajapidamiste kätte (Aamisepp, Matveev 2012: 9). Suur koondumine lõhestab ühiskonda ning muudab maapiirkonnad ebastabiilseks (Põllumajandusmaa koondumise...2017). Kui maatükid on kontsentreerunud väikese arvu majapidamiste kätte, siis süveneb konkurents vaba maa pärast, mis avaldab mõju maa turuhinnale. Autori arvates on koondumine Eestis probleemne, kuna selle tõttu piiratakse alustavate ettevõtete tegevust.

Lisaks sellele, et põllumajandusmaa läheb üha enam juriidiliste isikute valdustesse, siis põllumajandusmaa turul osalevad järjest rohkem ka välismaised isikud. 2017. aasta seisuga oli välismaiste isikute valduses 5% põllumajandusmaad. Kui 2011. aastal kuulus välismaa isikute omandisse 50 457 ha põllumajandusmaad (Põllumajandusministeeriumi aastaraamat...2014: 20), siis 2017. aasta seisuga oli nende omanduses 67 619 ha (Välismaised isikud... 2017) ehk kasv on olnud ligikaudu 34%.

Eesti põllumajanduses on välja kujunenud struktuur, mille kohaselt 8% kogu majapidamiste arvust annavad 81% kogu põllumajanduse toodangust. Samuti on nende valduses 67% kasutatavast põllumajandusmaad. Koos tootmise kontsentratsiooniga on see mõju avaldanud ka nõudlusele rendimaade järele. (Põllumajanduslike majapidamiste... 2017) Tabelis 1 toobki autor välja omandivormi lõikes osatähtsused kogu kasutatavast põllumajandusmaast. Eristatakse kolme omandivormi: maaomand, rendile võetud maa ja muu valdus. Eesti Statistikaamet määratleb muu valduse all maad, mis on antud peamiselt tasuta kasutamiseks. Tabelis olevad aastad näitavad muutuseid pärast Euroopa Liiduga liitumist ning tabeli koostamisel on valitud aastad, mille kohta olid andmed kättesaadavad Eesti Statistikaameti andmebaasist.

Tabel 1. Omandivormi osatähtsus kogu kasutatavast põllumajandusmaast aastatel 2005, 2007, 2010, 2013 ja 2016, % (PMS408; Autori arvutused)

	Maaomand	Rendile võetud maa	Muu valdus	Kokku
2005	45,87	47,54	6,59	100,00
2007	44,87	49,87	5,26	100,00
2010	40,17	52,67	7,16	100,00
2013	38,53	54,03	7,44	100,00
2016	34,57	59,85	5,58	100,00

Tabelist 1 selgus, et rendile võetud maa osakaal Eestis on järjest tõusnud ehk maaomandis oleva maa osatähtsus on pidevalt vähenenud. 2016. aastal oli Eesti Statistikaameti järgi rendile võetud maad kasutatavast põllumajandusmaast ligi 60%. Seega suure osa oma haritavast maast ettevõtted rendivad. Renditud maa osakaal kogu kasutatavast põllumajandusmaast oli 2009. aastal Euroopa Liidu riikides keskmiselt 53% (Swinnen jt 2013: 15–16). Tabelist selgus, et 2010. aastal oli vastav näitaja Eestis samuti ligi 53%. Seega

võib järeldada, et rendile võetud maade osatähtsused Eestis ja Euroopa Liidu riikide ettevõtetes on keskmiselt üsna võrdsed.

Üheks põhjuseks, miks rendimaade järele on suurenev vajadus, on laieneda soovivad ettevõtted. Suurenemine on põhjustatud ka kasvavast nõudlusest põllumajandustoodangu järele, mis tekitab vajaduse tootmise laienemiseks. Lisaks võib olla rentimise osatähtsuse suurenemine põhjustatud põllumajandusettevõtete eelistusest investeerida pigem uude tehnoloogiasse (Ciaian jt 2012a: 2). Näiteks kui ettevõtte eelistab paigutada oma- või võõrkapitali põllumajandusmaa ostu asemel uue põllumajandusmasina soetamiseks. Kui põllumajandustootjal on vajadus siiski võtta kasutusele rohkem maaressurssi, siis on võimalus maad juurde rentida.

Kokkuvõtvalt võib välja tuua, et Euroopa Liiduga liitumine on toetanud põllumajandusmaade kasutuselevõttu kõikides maakondades. Vähem on võetud kasutusele maad piirkondades, kus põllumajanduslik tootmine on kontsentreeritum. Üha rohkem on põllumajandusmaad juriidilistel isikutel ning seega iseloomustab Eesti põllumajandust koondumine suurtootjate kätte. Järjest suurem on ka välismaiste isikute huvi Eesti põllumajandusmaa vastu, mistõttu on üha rohkem maad läinud nende valdusesse. Lisaks omanduses olevale põllumajandusmaale on põllumajandustootjatel suurenev nõudlus rendimaade järele

1.2. Põllumajandusmaa hinna kujunemine

On oluline eristada hinna ja väärtuse mõistet. Hind on mingi konkreetne summa, kuid väärtus on hinnang või arvamus varast. Põllumajandusmaa hind sõltubki selle väärtusest. Hind läheb üldiselt kokku väärtusega ostja seisukohalt. See tähendab, et ostja on nõus maksma mingi vara eest nii palju, kui on tema hinnang vara väärtusele. Hind võib aga hinnatud väärtusega ka mitte kokku langeda. (Ilsjan 2003: 13) Üldjuhul soovib müüja võimalikult kõrget hinda, kuid ostja võimalikult madalat. Alljärgnevalt annabki autor ülevaate maa hinna kujunemisest.

Hinna kujunemise aluseks on turul valitsev olukord. Maa hind turul kujuneb nõudluse ja pakkumise tulemusel. Nõudlus on seotud soovi ning ostujõuga ning pakkumine on seotud kasulikkuse ning nappusega. (Sealsamas: 13–16) Kui maale on konkurents, siis tekib

nõudlus ja kasvab nappus, mille tõttu tõuseb hind. Kuna maad on piiratud koguses ning rahvastik aina kasvab, siis võib eeldada, et ka nõudlus maale aina suureneb, mis tekitab hinnatõusu. Kuigi tegelik tehinguhind kujunebki ostja ja müüja vahelise kokkuleppe tulemusena, siis majandusteoorias on toodud välja erinevad kinnisvara hindamise põhimõtted kinnisvara väärtuse leidmiseks. Neid põhimõtteid saab rakendada ka põllumajandusmaa väärtuse leidmiseks.

Kinnisvara hindamisel kasutatakse kolme peamist meetodit, mis loovad maa hindamise alused. Need meetodid on (Strelecek 2010: 558):

1. kulumeetod;
2. võrdlusmeetod;
3. turuväärtuse- ehk tulumeetod.

Kulumeetodi kohaselt teadlik ostja ei maksa rohkem kuludest, mida ta maksaks sarnaste omadustega vara eest ehk maa väärtus on seotud maa maksumusega (Sealsamas: 559). Üldjuhul leitakse objekti jääkasendumaksumus. Meetodit kasutatakse sageli siis, kui turuväärtus pole leitav ehk kui näiteks puuduvad turuandmed. (Ilsjan 2003: 43) Kulumeetod on sobilik uute varade hindamiseks ning kahjude ja nende tagajärgede hindamiseks. Meetodi puudusteks peetakse seda, et see ei arvesta kinnisvaraturu lokaalset iseloomu ning ka parenduste mõju füüsilisele amortisatsioonile on raske määratleda. (Kaing 2011: 89)

Võrdlusmeetodiga saab hindaja leida maa väärtuse, kui ta võrdleb konkreetset maatükki teiste sarnaste maatükkidega. Sarnaste objektide võrdluse tulemusel tekib müügihindade vahemik ning see näitab, kuhu hinnatava vara väärtus kuulub. Meetod eeldab, et turul on hiljuti müüdud või parasjagu müügis palju sarnaseid varasid. (Kinnisvara hindamine... 2015: 141) Võrdlusmeetodi kasutamise eelduseks on piisav hulk võrdlusobjekte. Objekti valiku aluseks võib olla näiteks sama kasutusotstarve, suurus, turupiirkond, turuolukord või lähedane ajahetk. Eelisteks võrdlusmeetodi puhul peetakse tegeliku nõudluse-pakkumise suhte arvestamist, tehinguhindadel põhinemist ning turuväärtushinnangust lihtsasti arusaamist. Puudusteks loetakse minevikul põhinemist, vanade ja eriliste objektide puhul raskesti rakendatavust ning võrdlusbaasi tõepärasuse võimalikku puudulikkust. (Kaing 2011: 85–86)

Turuväärtuse- ehk tulumeetodi aluseks on konkreetse maatüki tulu ehk rendi kapitaliseerimine (Strelecek 2010: 558–559). Objekti turuväärtus määratakse selle

kasutamise aja jooksul laekuva tulu ehk rendi kapitaliseeritud väärtusena. Tulu saadakse, kui laekunud kogutulust võetakse maha omaniku poolt tehtavad tegevuskulud. Tulumeetod peegeldab hästi hetke turuseisu ning annab ostjale või investorile hea ettekujutuse ostetavast objektist. Puudusteks peetakse investori tulunõude võimalikku suurt muutumist ja makromajanduslike tegurite muutuste rasket hindamist. (Kaing 2011: 87–88)

Lisaks sellele, et maaomanikud kui võimalikud kinnisvara müüjad ning maad osta soovijad võivad kasutada eelnimetatud meetodeid vara väärtuse määramiseks, siis on ka riiklikul tasemel vajadus maad hinnata. Maa hindamise seadus sätestab korralise ja mittekorralise hindamise vajadused (Maa hindamise... 1994, § 5, § 8). Saadud hindamise tulemused võivad olla orientiiriks maade ostu- või müügihindade kujundamisel. Maade riiklik hindamine on vajalik ka veel selleks, et kui on olemas lihtsalt leitav ja tegelikkusele vastav teave maa hindade kohta, siis see vähendab ka näiteks selliste juhtumite hulka, kus omanik saab maa eest turuhinnast madalamat tasu. Ka ostja jaoks väheneb olukord, kus ta võib teadmatuses maa eest turuhinnast oluliselt kõrgemat hinda maksta. (Tiits 2016)

Korralise hindamise tulemusel leitakse maa väärtus tsoonide, sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. See viiakse läbi perioodiliselt, et oskaks maad maksustada. (Maa hindamise... 1994, § 5 lg 1) Maamaks on maa maksustamise hinnast lähtuv maks, mis arvutatakse kohalikust omavalitsusest saadud andmete põhjal ning laekub omavalitsusüksuse eelarvesse (Maksu- ja...). Maa hindamise seadusest tulenevalt on korraldus, mille alusel tuleb korraline hindamine läbi viia teatud perioodi tagant. Kuna viimane korraline hindamine oli 2001. aastal, siis on vajadus viia läbi uus hindamine, sest maa turuväärtus on oluliselt muutunud. Uus hindamine nõuab suuri kulutusi ning maaomanike spekulatsioonide kohaselt muutuks selle tulemusel ka maamaksu suurus kõrgemaks.

Kui maaomanikul on huvi või vajadus teada saada oma maa väärtus, siis viiakse läbi erakorraline hindamine. See on maa maksumuse kindlaksmääramine tehingute tegemiseks, sundvõõrandamiseks, maakorralduse läbiviimiseks või mõnel muul eesmärgil (Sealsamas, § 8 lg 1). Teoreetiliselt peaks tehingu hind olema kooskõlas hindaja poolt hinnatud turuväärtusega. Kuna kinnisvaraturg on ebaefektiivne, siis aktsepteeritakse tehingusumma ning turuväärtuse hinnangu vahel 5–15%-list erinevust (Ilsjan 2003: 13). Maa korralisel ja erakorralisel hindamisel lähtutakse samuti eelpool nimetatud meetoditest (tehingute võrdlemise ehk turuväärtuse, puhastulu- või kulumeetod) (Maa korralisel... 2001: § 2) ning

maa erakorralisel hindamisel võidakse kasutada veel ka nimetatud meetodite kombinatsioone (Maa erakorralise... 1996, II osa).

Lisaks ostu-müügiturule ehk omanditurule saab kinnisvaraturul tehingute iseloomu järgi eristada veel renditurgu (Kuhlbach jt 2002: 11). Bakalaureusetöö esimeses alapeatükis selgus, et üha enam kasvab ettevõtetes rendimaade osakaal. Sellest tulenevalt põllumajandusettevõtetes kasvavad rendikulud ning lisaks ostu-müügihinna kujunemise analüüsile on vajalik hinnata ka rentimisega seotud aspekte.

Rendisuhte loomiseks sõlmivad rendileandja ja rentnik rendilepingu, kus fikseeritakse vastastikused õigused ja kohustused. „Rendilepinguga kohustub üks isik (rendileandja) andma teisele isikule (rentnik) kasutamiseks rendilepingu eseme ning võimaldama talle rendilepingu esemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadava vilja. Rentnik on kohustatud maksma selle eest tasu (renti).“ (Võlaõigusseadus, 2001, § 339). Nii nagu ostu-müügihind kujuneb ostja ja müüja kokkuleppel, nii ka renditasu määratakse rendileandja ja rentniku omavahelisel kokkuleppel. Kui konkurents rendimaadele suureneb, siis on võimalik maa omanikul maa eest kõrgemat renditasu küsida. Samas on põllumajandustootjate jaoks tähtis, et rendihindade tõus ei oleks kiire, kuna sellisel juhul kasvavad tootja jaoks kulud.

Autori hinnangul renditasu suurust mõjutavad üldjuhul samad tegurid nagu ostu-müügitehingute puhul, kuid lisaks võib sõltuda renditasu suurus ka rendilepingu kehtivusest. Autori arvates, mida pikem on leping, seda madalamaks võib osutuda renditasu. Kuna maa hinnad muutuvad iga-aastaselt, siis tuleb arvestada seda, et pikaajalise tähtajaga rendilepingu puhul võib fikseeritud renditasu olla hiljem turuhinnast oluliselt madalam, kuna hinnad on pidevas muutuses. Rendilepingute kestus sõltub kahest peamisest tegurist: riiklikest eeskirjadest ning ühiskondlikust tavast (Ciaian 2012c: 8). Rendilepingute kestus riikide vahel võib erineda palju: näiteks Rootsis on kõige tavalisem rendilepingu kestvus vaid üks aasta, Slovakkias ja Poolas viis kuni kümme aastat. Mõnes riigis reguleerib renditasusid ja rendilepingute tingimusi valitsus (Swinnen jt 2013: 15–18). Ka Eesti Vabariigis on „Võlaõigusseaduses“ (2001, § 350 lg 2) esitatud säte, et kui rent on ebamõistlikult kõrge, võttes arvesse korrapärasest majandamisest saadavat tulu, võib rentnik nõuda rendi vähendamist mõistliku summa võrra.

Seoses ühise põllumajanduspoliitika moodustamisega on rõhutatud renditasu ja põllumajandusmaa turuhinna vahelisi seoseid (Strelecek 2010: 558). Gwartney (1999) on

uurinud maa renditasu võrdlust maa turuhinnaga. Ta tugines oma meetodil seostele, millega on võimalik arvutada kapitalisatsioonimäär ning see väljendub järgmiselt (Strelecek 2010: 559):

$$\text{Kapitalisatsioonimäär} = \frac{\text{Maa renditasu}}{\text{Maa turuhind}} \quad (1)$$

Kapitalisatsioonimäära leidmiseks analüüsitakse turul vastavate võrdlusobjektide renditasu ja turuhinda ning leitakse nende suhe. Turu keskmine kapitalisatsioonimäär iseloomustab kinnisvara omanike ja investorite keskmist tulunõuet ehk turu keskmist tulusust. (Kaing 2011: 87) Näiteks Euroopa Liidu riikides varieerub kapitalisatsioonimäär vahemikus 2–3% (Strelecek 2010: 558).

Kapitalisatsioonimäära kõrval kasutatakse ka tasuvusaega, mis väljendub järgmiselt (Sealsamas: 559):

$$\text{Tasuvusaeg} = \frac{1}{\text{Kapitalisatsioonimäär}} \quad (2)$$

Tasuvusaeg näitab seda, et mitme aastaga makstakse tagasi renditasudega kogu maa hind. Seega arvestuses võetakse aluseks tulu laekumine ehk renditasu suurus. Kapitalisatsioonimäära ja tasuvusaja vahel on pöördvõrdeline seos ehk väga väikese kapitalisatsioonimääraga riikidel on väga pikk tasuvusaeg maa ostmisel. (Sealsamas: 561)

Kokkuvõtvalt saab välja tuua, et maa hinna kujunemise aluseks turul on nõudlus ja pakkumine. Maa hindamise vajadus tuleneb lisaks maatüki müüjale või võimalikule ostja huvile ka riiklikust vajadusest määrata maamaksu suurus. Põllumajandusmaa väärtuse leidmisel on võimalik kasutada tulu-, kulu- ja võrdlusmeetodit või nende kombinatsiooni. Eristatakse erakorralist ja korralist hindamist, mille tulemused võivad olla aluseks tehinguhinna kujunemisel. Lisaks ostu-müügitehingute sõlmimisele rendivad põllumajandustootjad maad juurde, mistõttu saab hinnata rendi- ja turuhinna suhet ehk kapitalisatsioonimäära.

1.3. Põllumajandusmaa hinda kujundavad tegurid

1.3.1. Keskkondlikud tegurid

Põllumajandusmaa hinna kujunemise aluseks on nõudlus ja pakkumine maale, kuid sealjuures tuleb eristada tegureid, mis võetakse hinna kujundamisel arvesse. Autor lähtub põllumajandusmaa hinda kujundavate tegurite välja toomisest Iisjani (2003: 16) ja Kaingi (2011: 68) poolt esitatud põhimõttest, mille kohaselt kinnisvara väärtust mõjutavad keskkondlikud, õiguslikud, majanduslikud ning sotsiaalsed tegurid. Keskkondlikud tegurid on mõjutatud nii inimtegevusest kui ka loodusest. Looduslikud on põhiliselt tulenenud maa füüsilistest omadustest ning inimtegevusest tulenevateks on need, mis on loodud või arendatud inimeste poolt. (Iisjan 2003: 18).

Keskkondlikest teguritest käsitleb autor mullaviljakust. Eristada saab looduslikku ning kunstlikku mullaviljakust. Looduslik on tulenenud maa füüsilistest omadustest, kuid kunstlik hõlmab lisaks inimtegevuse mõju nagu väetamine, taimekaitse, niisutamine. Märkimisväärne tõus põllumajandusmaa hindades esineb ainult kõige viljakamal maal, mida võib selgitada põllumajandustootjate suurema nõudlusega. Kõrge mullaviljakus ja selle mõju maa hindadele peegeldab peamiselt huvile kasutada maad põllumajanduslikul otstarbel. (Sklenicka jt 2013: 135)

Muldade boniteedi alusel on kõige viljakamateks põllumuldadeks leetjad, leostunud ja näivleetunud mullad. Kaalutud keskmise põllumaa boniteedi kohaselt on Eesti kõige viljakamad mullad Jõgevamaal, Järvamaal ja Lääne-Virumaal. Kõige madalama viljakusega mullad on Läänemaal, Pärnumaal ja Hiiumaal. (Astover jt... 2014: 15–19) Seega viljakamad mullad asuvad üldiselt Kesk-Eestis ning vähem viljakamad on koondunud äärealadele. Maadega, kus on kõrge viljakusega mullad, tehti 2017. aastal kõige rohkem tehinguid ning samuti oli neis hind hektari kohta kõrgem. Kogutehingute määrast, milleks oli 100%, tehti madala viljakusega muldadega tehinguid vaid 6,6%. Madala viljakuse tõttu ei saa maad otstarbekalt ära kasutada tulu teenimise eesmärgil (Haritava maa...2018: 16–17).

Järgmine oluline tegur, mis avaldab mõju hinnale, on maa asukoht. Maa asukohta saab mõõta erinevatest objektidest nagu suured linnad, kohalikud keskused või lähim tee. Maatüki asukohta saab määrata ka parameetrina, mis iseloomustab krundi ümbrust. (Maasikamäe jt 2015: 32) Maa asukoht mõne suurtootja juures võib maa hinda tõsta mitmeid kordi võrreldes

asukohaga, mille läheduses tootmine puudub. Põllumajandustootja vähendab kulusid hoides oma haritavaid maid võimalikult lähestikku.

Sõltuvalt maatüki asukohast, on sellele erinevad võimalused loodud. Keskkondliku tegurina käsitletakse haritavale maa-alale juurdepääsu (Sealsamas: 35–36). Maa, millele puudub juurdepääs, võib kujuneda põllumajandustootja jaoks kasutuskõlbmatuks ning selle tõttu maa hind on üldjuhul võrreldes teiste sarnaste maatükkidega madalam. Pärast maareformi läbi viimist on üha sagedasemad probleemid, kus tee on eraomandis ning puudub õigus seda kasutada. Seega on oluline tegur juurdepääsu loomise võimalusel haritavale maale ning ka olemasoleval võimalusel kasutada juba loodud infrastruktuuri.

Omadus, mis mõjutab maatüki hinda, on konkreetse maa suurus. Ciaian jt (2012b: 14) ja Latruffe jt (2008: 457) läbi viidud uuringute kohaselt on ühiku hind väiksematel maatükkidel oluliselt kõrgem kui suuremate maatükkide korral. Maa-ameti poolt 2017. aasta ostumüügitehingute kohta läbi viidud analüüsist aga selgus, et mida suurem on maatüki pindala, seda kõrgem on hind ühe hektari kohta. Maa-amet tõi välja seose, mille kohaselt müüdava maa pindala kasv ühe hektari võrra tõstab maa hinda 16 € võrra hektari kohta. Kõige rohkem tehinguid haritava maaga tehti 2017. aastal pindalaga vahemikus 3–5 ha (Haritava maa...2018: 16).

Keskkondliku tegurina saab käsitleda ka maatüki kuju, mis on tulenenud maa füüsilisest omadusest ning mõjutab maa viljelustingimusi. Kuju, mida on raske masinatega käsitleda, tõstab tootja jaoks kulusid. Samuti peetakse maa harimisel ehitisi segavaks faktoriks, kuna sellega kaasnevad täiendavad kulud. Ruutu peetakse ideaalseks ning seda on ka põllumajandustootjal lihtsam harida. (Maasikamäe jt 2014: 80) Ebakorrapärase kujuga maatüki puhul võib põllumajandustootjal olla otstarbekam jätta maa kasutusest välja, sest kulutused oleksid ebamõistlikult kõrged.

Viimase tegurina, mida autor käsitleb keskkondlikest, on metsade osatähtsus. Poola põllumajandustootjad on arvamusel, et metsade vahetu lähedus avaldab negatiivset mõju tootmisele, kuna saagikust mõjutavad metsloomade ja võõrliikide poolt tekitatud kahju. Kui metsa osatähtsus kogu pindalast väheneks 10%, siis suureneks kinnisvara hind aastaga umbes 0,5%. (Kocur-Bera 2016: 5) Antud teguri mõju põllumajandusmaa hinnale pole seni Eestis autori hinnangul veel uuritud. Seega ei saa seda tegurit käsitleda peamise põllumajandusmaa hinda kujundava tegurina Eestis.

Kokkuvõtvalt saab välja tuua, et peamised keskkondlikud tegurid, mis mõjutavad põllumajandusmaa hinda on mullaviljakus, asukoht, juurdepääsutee ning maa suurus ja selle kuju. Autori arvates on kõige suuremaks mõjutajaks hinna kujunemisel asukoht ja mullaviljakus. Suurtootjate lähedus võimaldab küsida maa eest kõrgemat hinda kui näiteks maa eest, mille läheduses puudub tootmine. 2017. aastal oli tehingute arv ning ühiku hind suurim maatükkidega, kus oli ka mullaviljakus kõrgem.

1.3.2. Õiguslikud tegurid

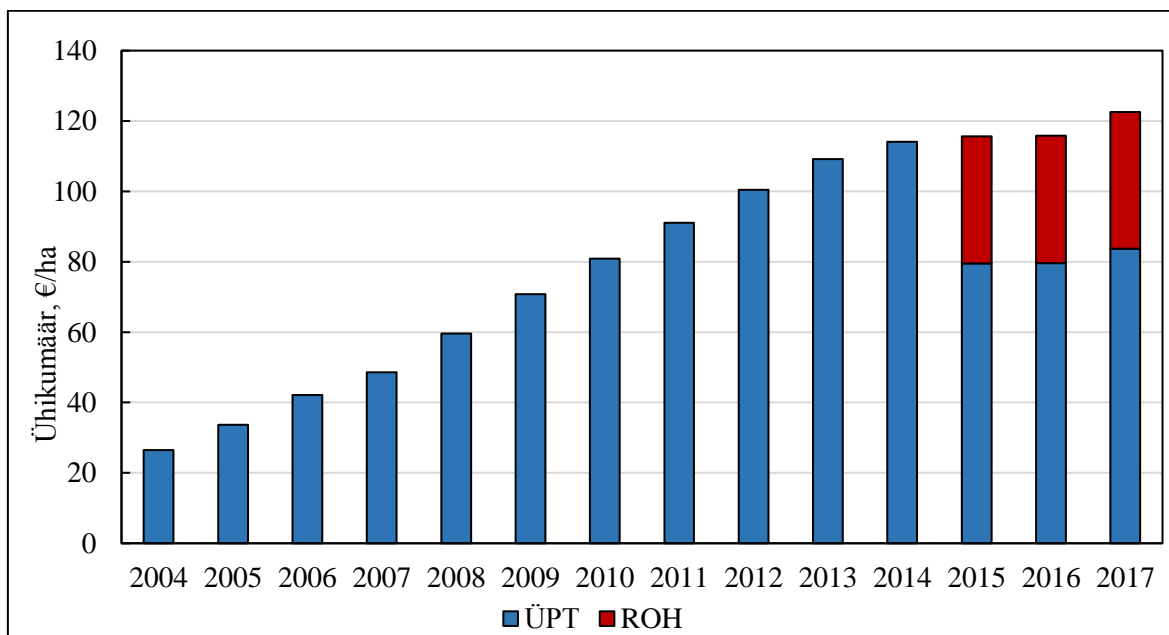
Maad peetakse looduse kingituseks, kuid siiski on valitsuse poolt kehtestatud teatud nõuded või piirangud, et reguleerida jätkusuutlikku ning mõistlikku ressursidega kasutamist, mis on oluline kogu ühiskonna jaoks. Samal ajal soodustatakse maa kasutuselevõttu erinevate toetustega, mis on tähtis põllumajanduse arengu seisukohalt. Arvestades olukorda turul ning majanduses, on võimalik mõjutada maa hinda erinevate poliitiliste meetmetega. Õiguslikud tegurid ongi seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse õigusliku ja poliitilise regulatsiooniga kinnisvara väärtusele (Kaing 2011: 68) ning neid tegureid käsitletakse alljärgnevalt.

Euroopa Liidu ühine põllumajanduspoliitika (ÜPP) on üks kesksemaid poliitikaid Euroopa Liidus, mis on loodud põllumajandussektori toetamiseks. Järjest enam on hakatud otsima ressurside suunamisel eesmärgipäraseid lahendusi, milleks on näiteks maaelu arengu toetamine või loodusressursside säilitamine. Põllumajanduspoliitika eesmärkideks on tootlikkuse, konkurentsivõime ja jätkusuutlikkuse edendamine. (Maaeluministerium) ÜPP-s eristatakse kahte sammast, mille alusel jagatakse toetuseid. Esimese samba alla kuuluvad turukorraldusmeetmed ja otsetoetused ning teise samba alla Eesti Maaelu arengukavade toetused. Samuti saab abi riigilt, näiteks taudikahjude korral. (Põllumajandussektori 2016...2017: 64–65)

On tehtud mitmeid uuringuid, mis kajastavad maa turuhinna ja põllumajandustoetuste vahelisi seoseid (Ciaian jt 2012b: 4). Latruffe jt (2008: 458) uuringus tõestati otsetoetuste suuremat kapitaliseeritust võrreldes teiste toetuseliikidega. Otsetoetusi on lihtsam üle kanda maa väärtusele. Kui toetuste kapitaliseerumine jätkub samal tasemel või suureneb, siis võib see ohustada põllumajandustootmist riigis, kuna paljudel tootjatel on kasutusel suures osas rendimaad. Toetuse suunamine maaomanikele, kes elavad suures osas linnades, on ohuks toetuste levimisele väljapoole põllumajandussektorit või maapiirkonda. Seega otsetoetuste

kasv võib ohustada põllumajandussektori jätkusuutlikkust, kuna toetus liigub sektorist välja. Eestis ei peeta otsetoetuste kasvu ohuks, vaid see vastupidiselt parandaks põllumajandustootjate majanduslikku jätkusuutlikkust. Eriti oluline on toetus sissetulekuna kriisiaastail. (Ühise põllumajanduspoliitika... 2017: 2–3)

Esimeseks maa hinna mõjutajaks õigusliku tegurina võibki käsitleda ÜPP alla kuuluvat ühtset pindalatoetust (ÜPT), mis on loodud põllumajandussektori toetamiseks. Alates 2015. aastast tuleb ÜPT taotlemisel järgida ka nõudeid, mis kuuluvad kliimat ja keskkonda säästva põllumajandustavade toetuse (ROH) alla. Taotlejad peavad järgima kolme tava: põllumajanduskultuuride mitmekesistamine, püsirohumaat säilitamine ning ökoloogilise kasutuseesmärgiga maa-alade määratlemine. (Maaeluministeriumi aastaraamat... 2016: 35) Joonisel 3 ongi välja toodud ÜPT ja ROH ühikumäärad perioodi 2004–2017 kohta.



Joonis 3. Ühtse pindalatoetuse (ÜPT) ja kliimat ja keskkonda säästvate põllumajandustavade toetuse (ROH) ühikumäärad (€/ha) perioodil 2004–2017 (Põllumajanduse Registre ja Informatsiooni Amet).

Jooniselt 3 selgus, et ühtne pindalatoetus on kasvanud pidevalt aastani 2014, kuid alates 2015. aastast on ühikumäär väiksem. Tänu ROH toetusele on summa hektari kohta püsinud siiski samal tasemel, kuid toetuse taotlejatele on lisandunud juurde nõudeid. Toom (2015) uuris oma magistritöös, milline on ühtse pindalatoetuse roll põllumaa turuhinna kujunemisel

ning jõudis tulemuseni, et ühtse pindalatoetuse kasv toob kaasa Eestis põllumaa keskmiste turuhindade tõusu (Toom 2015: 77).

Õigusliku tegurina avaldab maa hinnale mõju ka see, et kas maatükk on registreeritud Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti ehk PRIA põllumassiivide registris või mitte. Kui olemas on registreering, siis on võimalik taotleda maatükile toetust. Maa-ameti poolt koostatud 2017. aasta ostu-müügitehingute statistika alusel leiti, et mida suurem osa on registreeritud, seda kõrgem on maatüki hind. Leiti, et kui pindala PRIA põllumassiivide registris suureneb 1% võrra, siis haritava maa hind kasvab hektari kohta keskmiselt 43 €. (Haritava maa...2018: 18)

Järgmise tegurina käsitleb autor regulatsiooni valitsuse poolt. Mitmetes EL-i liikmesriikides on tehtud muudatusi seadusandluses, et põllumajandusmaad paremini kaitsta. Näiteks Leedus saavad juriidilised isikud põllumajandusmaad omandada ainult siis, kui põllumajanduslik tootmine on moodustanud vähemalt 50% nende tuludest ning ost on piiratud maksimaalselt 500 hektariga (Kocur-Bera 2016: 5–6). See takistab põllumaade sihtotstarbetut omandamist.

Ka Eestis on põllumajandus- ja metsamaa omandamisel kehtestatud piirangud. Näiteks lepinguriigis elaval juriidilisel isikul ei ole lubatud omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku rohkem kui kümme hektarit ilma kitsendusteta (Kinnisasja omandamise... 2012: § 4 lg 2). Üha enam heidetakse ette, et seadustega saab kergelt hangeldada. Eesti Konservatiivne Rahvaerakond ehk EKRE (2017) esitas Riigikogule seadusemuudatuse, et piirata metsa- ja põllumaa müüki välismaalastele seades neile keelenõude, teadmiste vajaduse põllumajanduses ning alalise elamise nõude vähemalt viis aastat. Eelnõu lükati tagasi, kuid ka autori sõnul peaks Eesti vara kuuluma oma kodanikele. Kui vara kuulub väliskapitalile, siis maa hind kasvab tiheneva konkurentsi tõttu kiiresti.

Teoreetilises kirjanduses, mis käsitleb maa hinda kujundavaid tegureid, tuuakse välja veel tehingukulud. Üldiselt eristatakse kahte tüüpi tehingukulusid: otseseid ja kaudseid. Otsesed kulud on administratiivsed ning tekivad, kui soovitakse rentida või osta maatükk. Kulud hõlmavad näiteks registreerimiskulusid ja notaritasusid ning need on rohkem levinud müügiturul. (Ciaian jt 2012b: 7) Kõik kinnisvaratehingud, välja arvatud üürimine ja rentimine, tuleb läbi viia notari juures. Iga notariaalse tehingu eest tuleb maksta ka notarile

tasu, mille suurus on sätestatud seaduses. Samuti kaasneb tehinguga lisaks ka riigilõivu maksmise kohustus. Kui vara ostetakse laenuga, siis tuleb ostjal üldiselt kanda ka hüpoteegiga seotud kulud. (Kuidas täpselt...2017)

Kaudsed kulud on need, mis tehakse põllumajandusmaa rentimiseks ja ostmiseks. Need hõlmavad näiteks otsingu- ja läbirääkimiskulusid. (Ciaian jt 2012b: 7) Kaudsed kulud on need, mida võib olla raskem hinnata, kuna näiteks siia alla kuulub ka aeg, mida ostjal on tarvis sobiliku maatüki leidmiseks. Samuti palgatakse ka tasu eest kinnisvaramaaklereid, kes tegelevad sobiliku maa otsimisega. Maatüki tehingutega seotud kõrged kulud võivad piirata maa ümberjaotamist väiketootjatele. Selle tulemusel on väiketootjad ebasoodsas tingimuses. Teisest küljest, kui põllumajandusmaa ostmiselega kaasnevad vaid väikesed kulud, on võimalik, et mittepõllumajanduslikud investorid võivad osta maad spekulatiivsetel eesmärkidel. (Sealsamas)

Nii Euroopa Liidul kui ka Eesti Vabariigi Valitsusel on oluline roll maapoliitika kujunemisel, kuna saab mõjutada erinevate regulatsioonidega. Toetustest avaldab maa hinnakasvule mõju ühtne pindalatoetus, mille suurust on võrreldes teiste toetuseliikidega lihtsam arvestada maa väärtusele. Toetuse kasv Eestis parandab põllumajandustootjate majanduslikku jätkusuutlikkust. Maa hinnakasvule avaldavad lisaks mõju registreering PRIA põllumassiivide registris ning suurenevad tehingukulud.

1.3.3. Muud tegurid

Lisaks keskkondlikele ja õiguslikele teguritele mõjutavad maa hinda ka majanduslikud tegurid. Majandusele on omane tsüklilisus, kus eristatakse üksteisele järgnevaid, kuid kestvuselt erinevaid perioode. Majanduskasvu perioodil eraisikute ja ettevõtete sissetulekud kasvavad, mistõttu kasvab nõudlus erinevate kaupade ja teenuste järele ning hinnad reeglina kasvavad. Alates 2000. aasta algusest Eesti sisemajanduse kogutoodang kasvas väga kiiresti ning majanduskasv põhines peamiselt sisenõudlusel, mida toetasid head laenuitingimused. Eratarbimist soodustasid ka positiivsed suundumused töajouturul ning kindlustunne majanduse suhtes. (Keskkonnaagentuur) Sellel perioodil ka taime- ja loomakasvatusektoris tegutsevate ettevõtete kasumid kasvasid (EM001) ning ka iga-aastased investeeringud maasse kasvasid (EM014).

Majanduse jahtumine toimus Eestis 2007. aasta teisel poolel (Keskkonnaagentuur). Majanduslanguse perioodile on iseloomulik hindade kasvu aeglustumine või hindade alanemine kogunõudluse vähenemise tõttu ning majanduskriisi aastateks saab Eestis lugeda aastaid 2008–2010 (Pihu 2016: 3). Lisaks põllumajandustoodete hinnalangusele ning täiendavalt veel ebasoodsatele ilmastikutingimustele koristusperioodil vähenesid ettevõtete sissetulekud, mistõttu taime- ja loomakasvatusektoris ettevõtete kasumid kujunesid võrreldes 2007. aastaga madalaks (EM001). See võis olla põhjus, miks tehti 2009. aastal investeeringuid maasse võrreldes varasemate aastatega vähem (EM014). Majanduskriisi lõpu kohta on esitatud erinevaid hinnanguid, seda loetakse lõppenuks ka juba 2009. aastal (Raus 2011).

Peale majanduslanguse perioodi on Eesti majandus taas kasvamas. 2015. aastal, mil ilmastikutingimused olid head, saadi rekordiline teraviljasaak (Põllumajandussektori 2016... 2017: 7). Sellest tulenevalt ka kasum oli võrreldes kahe eelneva aastaga kasvanud (EM001). 2016. aastal põhjustasid ilmastikutingimused taimekasvatuses madala saagikuse (Põllumajandussektori 2016... 2017: 7), mille mõju avaldus ka põllumajandusettevõtete vähenenud kasumis (EM001). Seega lisaks majanduskeskkonna mõjule on põllumajandusettevõtete kasum suuresti seotud ka ilmastikutingimustest.

Selleks, et hinnata, kuidas majanduskasvu või majanduslanguse aastatel on hinnad muutunud ehk milline on olnud inflatsioon, kasutatakse erinevaid hinnaindeksid. Üheks tuntumaks hinnaindeksiks on tarbijahinnaindeks ehk THI, mis iseloomustab tarbekaupade ja teenuste hindade muutust (Luiker 2014: 1) ning seda on autor bakalaureusetöös edaspidi nimetanud ka kui üldiseks hinnataseme muutuseks. Üldiselt peetakse majandusliku tegevust soodustavaks inflatsioonimäära vahemikuks 2–3% aastas (Investeering...2014). Tobini efektina tuntakse asjaolu, mille kohaselt kõrge inflatsiooni tõttu langeb nominaalvarade väärtus, kuid seejuures reaalarade oma kasvab (Luiker 2014: 4).

Tarbijahinnaindeks näitab tarbekaupade ja teenuste hindade muutust võrreldes eelmise perioodiga, kuid selles hinnaindeksis ei kajastu kinnisvara hinna muutused. Selleks, et hinnata, kuidas on muutunud erinevatel aastatel erinevat liiki kinnisvara hinnad, saab näiteks arvutada ka haritava maa hinnaindeksi. Kui seda hinnaindeksit võrrelda näiteks tarbijahinnaindeksiga, saab näha, kuidas on muutunud haritava maa hind võrreldes üldise hinnataseme muutusega. Üldjuhul, kui inflatsioonimäär on madalam kinnisvara

hinnakasvust, siis võib pidada investeringut kinnisvarasse kui reaalarvarasse otstarbekaks (Sealsamas).

Majanduslikust aspektist põllumajandusmaa turul osalemisel omab tähtsust ka see, et milline on ettevõtetal juurdepääs kapitalile (Ciaian jt 2012b: 13). Põllumajandusettevõtetal on võimalik investeringute (s.h. põllumajandusmaa soetamine) finantseerimiseks kasutada omakapitali ja võõrkapitali. Mida kasumlikumad on ettevõtted, seda suuremaks kujunevad võimalused osalemiseks turul, suurendades sellega nõudlust põllumajandusmaa järele, mis omakorda avaldab mõju hinnakasvule. Ebapiisava omakapitali korral saab aga põllumajandusmaa soetamiseks kasutada laenukapitali. Järgnevalt tuuaksegi välja, millised on võimalused ning tingimused laenukapitali kasutamiseks ning esimesena hinnatakse intressimääraga seonduvat.

Laenamise maht on oluliselt mõjutatud intressimäärast ehk laenu hinnast. Intressimäär kujuneb laenu võtmisel finantsasutustes üldiselt kliendipõhiselt, kuid laenuvõtja peab arvestama sellega, et mida lühem on tähtaeg, seda kõrgem on määr. Näiteks 2017. aastal varieerus põllumajanduse, metsamajanduse ja kalapüügi sektoris lühiajalisel laenul mittefinantsasutustele intressimäär vahemikus 2,76–3,67%, pikaajalise laenu puhul 2,18–2,90% (Mittefinantsettevõtetele antud... 2018). Intressimäärad võivad põllumajandusmaa väärtust mõjutada kahel viisil. Esiteks võib intressimäär laenamisel kulusid tõsta või alandada. Näiteks kui intressimäär suureneb, siis ka kulud vara laenamisel suureneksid ning selle mõjul väheneks nõudlus põllumajandusmaa järele. Teisel juhul, kui intressimäärad on kõrged, siis investeeritakse võimalikult madala riskiga allikasse, nagu näiteks võlakirjadesse. Selle tulemusel võivad väheneda investeringud põllumajandusmaasse. Vastupidiselt kui intressimäär on madal ning laenukulud samuti madalad, siis maa muutub üha atraktiivsemaks investeringuks ning selle hind kasvab. (Burns jt 2018: 7)

Lisaks laenu intressimääradele tuleb laenu võtmisel hinnata ka üldist laenu pakkumist. Majanduslikuks mõjutajaks hinna suurenemisel on veel piiratud juurdepääs kapitalile (Sealsamas: 1–2). Põllumajanduse ja maaelu arengu komisjoni poolses seletuskirjas teemal „Põllumajandusmaa koondumise hetkeseis ELis: kuidas soodustada põllumajandustootjate juurdepääsu maale?“ on nenditud, et Euroopa Liidu riikidel on probleem kättesaadava maaga, mis tekitab alustavale tootjale riske ning sellisel juhul oleksid investeringud kõrged. Seega tuleks luua õiglane juurdepääs jätkusuutlikele laenudele. (Põllumajandusmaa koondumise... 2017) Laenukapitali ehk võõrkapitali nii lühiajalisteks kui ka pikaajalisteks

investeeringuteks, sealhulgas põllumajandusmaasse, pakuvad erinevad finantsasutused. Autor toob välja järgnevalt finantseerimisvõimalused põllumajandustootjate jaoks kahe Eestis tegutseva suurpanga, AS SEB Pank ja Swedbank AS, kodulehe vahendusel.

Pikaajalist laenu käsitletakse finantsasutustes investeerimislaenu all. AS SEB Pank pakub investeerimislaenu põhivara soetamiseks või tootmispindade ehitamiseks tähtajaga kuni seitse aastat. Tagatiseks võib olla nii kinnis- kui ka vallasvara, lisatagatisena on võimalik saada käendus Sihtasutuselt KredEx ning maapiirkondades Maaelu Edendamise Sihtasutuselt. (Investeerimislaen) Swedbank AS pakub investeerimislaenu põllumajandusmaa ostuks tähtajaga kuni 30 aastat. Tagatiseks on hüpoteek kinnisvarale või põllumajandusmaale ning lisaks AS SEB Panga poolt aktsepteeritavatele lisatagatistele on Swedbank AS-is võimalik saada garantii ka Euroopa Investeerimisfondilt ning juhatuse liikmelt. (Finantseerimine) Lühiajalise laenuna pakub AS SEB Pank kuni 12 kuuks käibekapitalilaenu (Käibekapitalilaen). Swedbank AS-st on võimalik võtta laenu tähtajaga kuni 12 kuud kui ka kuni 18 kuud, sõltuvalt sellest, kas vajatakse kapitali rahavoogude silumiseks või lühiajaliste mahukamate projektide teostamiseks (Finantseerimine).

Põllumajandustootjad töötavad ja elavad mitte ainult majanduslikus, vaid ka sotsiaalses ja kultuurilises süsteemis. Seepärast on hakatud üha enam uurima sotsiaalsete tegurite mõju maa hinnale. Need on tegurid, mille mõju on rahaliselt üsna keeruline hinnata, samas need asjaolud vajavad teadvustamist.

Sotsiaalse tegurina võibki välja tuua suhted. Kui maaomanikud võivad teha tänu tutvustele hinnaalandusi, siis suhete puudumisel küsitakse maa eest pigem kõrgemat hinda. (Robinson jt 2002: 44). Ameerika Ühendriikides osariikides (Michigan, Nebraska, Illinois) läbi viidud uuringu kohaselt keskmise sotsiaalse kapitali mõjul tehakse tuttavatele allahindlust kuni 6,8% ning võõrastelt küsitakse lisatasu kuni 18,4% (Sealsamas: 57). Ka Maa-ameti tehingute andmebaas on statistika tegemisel jätnud välja valimist sugulaste ning muude seotud osapoolte vahelised tehingud, kuna need võivad turuhinnast erineda (Maa-amet). Lisaks kui tuttavate vahel on üha rohkem tehinguid, siis selle tulemusel on ka avalikke pakkumisi teistele maaostust huvitatutele vähem.

Perekondlikud suhted määravad ära selle, et milline on vanemate initsiatiiv parandada oma vara noorematele põlvedele (Marks-Bielska 2013 ref Dirgasova jt 2017: 294–295). Tehingute tegemise arvu vähendab oluliselt see, kui peretaludes parandatakse

põllumajanduslik majapidamine põlvest põlve. See tähendab, et varad pärandatakse edasi ning üldjuhul jätkatakse tegevusega ning turul ei vabane kasutatavat maad. Kui turul on pakutavat maad vähem konkurentsi tõttu, siis selle tulemusel suureneb maa hind. Peretaludes tegutsemine eeldab häid suhteid ning noorema põlvkonna initsiatiivi tegevuse jätkamiseks. Takistavaks teguriks võib olla linnastumise mõju, mille tõttu üha enam noori ei soovi maale jääda.

Olulise sotsiaalse tegurina toob autor välja inimeste teadlikkuse maaturul tehingute tegemisel. Nii müüja kui ka ostja peaksid olema teadlikud turul olevast hinnatasemest. Autori arvates on Eestis üha sagedasem probleem, mis kajastub ka näiteks sotsiaalmeedias, agressiivseid meetodeid kasutavad maa või metsa kokkuostjad. Maa omanikule pakutakse oluliselt madalamat hinda võrreldes turuhinnaga ning teadmatusest või kiireloomulisest vajadusest raha järele tehakse tehing. Hiljem võivad hakata samad kokkuostjad põllumajandusettevõtetele maad kõrgema hinnaga edasi müüma või rentima.

Kokkuvõtteks saab öelda, et majanduskeskkonnast tulenevate muutuste tõttu võib mõju maa hinnale olla erinev. Maad võib pidada heaks investeeringuks, kui reaalvara hinnad kasvavad kiiremini inflatsioonimäärast. On oluline tagada põllumajandustootjate jaoks kapitalile juurdepääs, mis võimaldab teha investeeringuid maasse oma äritegevuse laiendamiseks. Maad ostavad üha enam erinevad kokkuostjad, kes püüavad kasutada ära inimeste teadmatust ning soetavad maad turuhinnast madalama hinnaga, et hiljem sellest tulu teenida. Lisaks peetakse inimeste vahelisi suhteid hinna kujundajaks, kuna tutvuste korral on võimalik saada maa ostul soodsam tehinguhind.

2. PÕLLUMAJANDUSMAA TEHINGUHINDADE ANALÜÜS AASTATEL 2004–2017

2.1. Metoodika ja algandmed

Käesoleva bakalaureusetöö empiirilises osas tuuakse välja muutused haritava maa tehinguhindades Eestis perioodil 2004–2017 ning rendihindades perioodil 2009–2016. Eesmärgi saavutamiseks analüüsitakse teisesid andmeid kvantitatiivselt. Meetodiks on võrdlev analüüs, mille käigus tuuakse välja muutused arvulistes näitajates. Autor võrdleb andmeid maakondade, aastate ja majandustsüklite lõikes.

Andmed tehinguhindade kohta on pärit Maa-ameti tehingute andmebaasist, kus on võimalik teha päring nii kinnisvara üldise statistika kui ka hinnastatistika kohta. Hinnastatistika all kajastatakse info keskmiste tehinguhindade kohta. Haritava maa tehingute alla on kaasatud vähemalt kahe hektari suuruselise üldpinnaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus ei ole haritava maa kõrval teisi kõlvikuid üle kümne protsendi. (Kinnisvara hinnastatistika... 2017) Andmebaas tugineb „Maa hindamise seadusele“ ning „Maakatastriseadusele“. Tehingute andmebaas on moodustatud, et viia läbi maa korraline ja erakorraline hindamine ning töödelda maa väärtust kajastavaid andmeid. Tehingute andmebaas keskendub vaid vabaturu tehingutele: seega on eemaldatud näiteks sugulaste ning muude seotud isikute vahelised tehingud. (Maa-amet)

Põllumajandusmaa rendihinnad on saadud Eesti Statistikaameti andmebaasist. Kui varasemalt registreeriti sealses andmebaasis ainult põllumajanduse põhitegevusalaga juriidiliste isikute tehingud põllumajandusmaaga, siis alates 2013. aastast on registreeritud kõigi põllumajanduslike majapidamiste tehingud. (Mõisted) Renditasude analüüsis Eesti kohta saab kasutada perioodi 2009–2016, kuna puuduvad varasemad andmed. Muutused rendihindades maakondade lõikes tuuakse välja aga lühema ajaperioodi kohta (2013–2016), kuna maakondade kohta hakati renditasude statistikat esitama alates 2013. aastast. Seega jääb vaadeldav periood lühikeseks, kuid võimaldab hinnata muutuseid, mis on toimunud majanduskasvu perioodil nelja aasta kestel. Eesti Statistikaamet on kaalutud keskmiste hindade arvutamisel võtnud arvesse tegelikult kasutuses olnud põllumajandusmaad.

Hindade arvestamisel on jäetud kõrvale tehingud, mis on ebanormaalselt madalate või kõrgete hindadega, sest need hajutaksid tulemusi. (Sealsamas)

Bakalaureusetöö empiirilises osas tehtud analüüs jaguneb neljaks allosaks. Esimeses osas analüüsitakse haritava maa tehinguhinna ja tehingute arvu seoseid Eestis perioodil 2004–2017. Teises osas antakse ülevaade tehingute arvu ja pindala seostest ning kolmandas on analüüs tehinguhinna muutustest maakondade kaupa. Viimases ehk neljandas osas on analüüs rendihindadest perioodil 2009–2016 ning lisaks tuuakse välja muutused aastate 2013–2016 kohta maakondade lõikes. Bakalaureusetöö lisades on esitatud perioodi 2004–2017 tehinguhinnad (lisa 1) ning perioodi 2013–2016 rendihinnad (lisa 2) maakonniti.

2.2. Haritava maa tehinguhinna ja tehingute arvu analüüs

Haritava maa tehinguhindade analüüsi alustatakse kõigepealt haritava maa hinna muutuse ja üldise hinnataseme muutuse võrdlusega. Selleks, et võrrelda, kas haritava maa hind on muutunud samasuunaliselt üldise hinnatasemega, on autor arvutanud haritava maa hinnaindeksi. Konkreetse aasta haritava maa hinnaindeksi leidmiseks arvutati, mitu protsenti haritava maa tehinguhind oli muutunud võrreldes eelmise aastaga. Tehinguhinnad on esitatud lisa 1 (rida „Kogu Eesti“) ning nende baasil arvutatud hinnaindeksid on esitatud tabelites 2 ja 3. Tabelis 2 on esitatud perioodi 2004–2010 näitajad ning tabelis 3 perioodi 2011–2017 näitajad.

Tabel 2. Tarbijahinnaindeksi ja haritava maa hinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga aastatel 2004–2010, % (IA001; Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 18.03.2018; Autori arvutused)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Tarbijahinnaindeks	3,00	4,10	4,40	6,60	10,40	-0,10	3,00
Haritava maa hinnaindeks	25,51	15,43	34,03	24,34	11,06	-0,59	-10,53

Pärast Euroopa Liiduga liitumist muutus majandustegevus aktiivsemaks ning perioodil 2004–2008 on Eestis nii haritava maa hind kui ka tarbekaupade ja teenuste hinnad kasvanud võrreldes eelneva aastaga. Tarbijahinnaindeks sellel perioodil on igal järgmisel aastal

suurem võrreldes eelmisega ehk hinnatõus oli kiirenev. Suurim muutus oli 2008. aastal, kui tarbekaupade ja teenuste hinnad kasvasid võrreldes eelmise aastaga üle kümne protsendi. Tabelis olevate andmete põhjal selgub, et haritava maa hind oli samuti kasvanud ning hinnakasv on olnud võrreldes tarbekaupade ja teenuste hindadega suurem. Kui 2004. aastal kasvas maa hind võrreldes eelmise aastaga veidi enam kui 25%, siis järgmisel aastal oli hinnakasv väiksem: maa keskmine hind kasvas veidi üle 15%. 2006. aastal oli haritava maa hinnakasv väga suur ehk ligikaudu 34% ning majanduslanguse algul ehk 2008. aastal hinnakasv pidurdus. Tabelis olevate andmete alusel saab öelda, et majanduslanguse perioodil (2008–2010) haritava maa hind vähenes kiiresti. Kui üldine hinnatase hakkas juba 2010. aastal kasvama, siis haritava maa hinnas toimus sel aastal veel langus.

Kui võrrelda tarbekaupade ja teenuste hindade ning haritava maa hindade muutusi, saab öelda, et kui 2004. aastal kasvas haritava maa hind üle kaheksa korra rohkem võrreldes tarbekaupade ja teenuste hindadega, siis 2008. aastal olid hinnaindeksid peaaegu võrdsed. Hinnakasvud võrreldes eelmise aastaga olid üsna samas suurusjärgus ehk haritava maa hinnakasv pidurdus suhteliselt palju. Alljärgnevalt ehk tabelis 3 tuuakse välja hinnaindeksid aastatel 2011–2017 ning tabel iseloomustabki hindade muutusi peale viimast majanduskriisi.

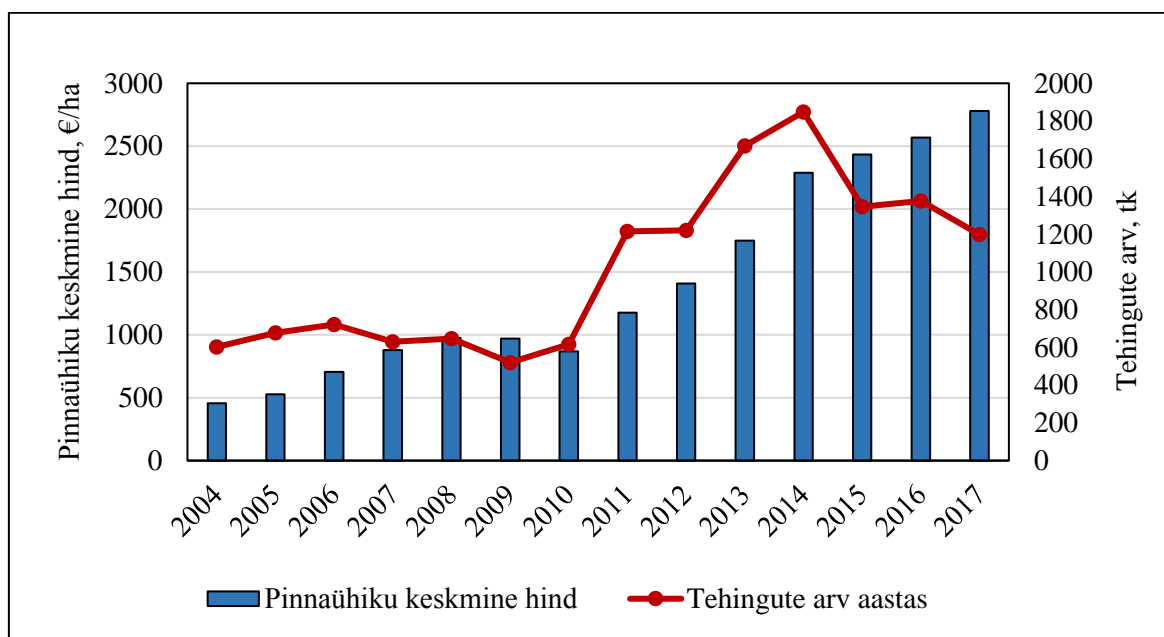
Tabel 3. Tarbijahinnaindeksi ja haritava maa hinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga aastatel 2011–2017, % (IA001; Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 18.03.2018; Autori arvutused)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tarbijahinnaindeks	5,00	3,90	2,80	-0,10	-0,50	0,10	3,40
Haritava maa hinnaindeks	35,48	19,84	24,14	30,88	6,32	5,53	8,29

Majanduse tõusuperioodil ehk aastatel 2011–2017 oli haritava maa hind eelneva aasta suhtes suurenenud. Suurem kasv oli aastatel 2011 ja 2014, mil haritava maa hind kasvas eelneva aasta suhtes rohkem kui 30%. Tarbijahinnaindeks oli vaadeldava perioodi jooksul üldiselt suurenenud, erandiks olid aastad 2014 ja 2015, mil hinnad alanesid võrreldes eelmise aastaga. Alates 2015. aastast oli haritava maa hinnakasv jäänud võrreldes eelnevate aastatega väiksemaks.

Kui eelnevate andmete põhjal sai ülevaate suhtelisest maa hinna muutusest, siis joonisel 4 on toodud välja haritava maa tehinguhinnad ning analüüsitakse, milline seos on tehingute

arvu ning pinnaühiku keskmise hinna vahel. Perioodi analüüsitakse majandustsüklite lõikes ehk analüüsitakse majanduskeskkonna mõju maa hinnale ning tehingute arvule.



Joonis 4. Haritava maaga tehtud tehingute arv (tk) ja pinnaühiku keskmine hind (€/ha) Eestis aastatel 2004–2017 (Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 22.03.2018).

Aastal 2004, mil Eesti liitus Euroopa Liiduga, oli haritava maa keskmine hind 457 €/ha kohta ning tehingute arv aastas oli 602. Turud avanesid ning üha rohkem osati hinnataset võrrelda teiste Euroopa Liidu riikidega. Kuna hinnad enne Euroopa Liiduga liitumist Eestis olid madalamad võrreldes teiste liikmesriikidega, siis hinnad hakkasid kasvama. 2008. aastaks oli maa hind kasvanud võrreldes 2004. aastaga veidi enam kui kahekordseks. Samas tehingute arv oli samal perioodil üsna samas suurusjärgus.

Töö teoreetilises osas toodi välja, et majanduslangusele on iseloomulik hindade kasvu aeglustumine, mis võib tuleneda kogunõudluse vähenemisest. 2009. aastal tehti tehinguid vaadeldava perioodi jooksul kõige vähem ning ka haritava maa hind oli veidi langenud. Võrreldes aastaga 2008 sõlmiti 127 tehingut vähem ehk toimus langus 20%. 2010. aastal haritava maa hind langes veel, kuid tehingute arv vastupidiselt hakkas tõusma: hinnad langesid ligi 11% võrra ning tehinguid eelmise aastaga võrreldes tehti ligi 19% rohkem. Majanduslanguse ajal on inflatsioon madal või negatiivne, mis viitab, et raha väärtus suureneb, kuna hinnad alanevad. Võib oletada, et majanduslanguse perioodi kasutasid ära parema finantsilise võimekusega inimesed, kes hakkasid maad ostma odavamaga turuhinnaga.

Kui majanduskasvu ajal on eraisikutel ja ettevõtetel üldiselt stabiilne sissetulek ning võetakse laene, siis majanduslanguse ajal, mil toodangumahud alanevad ja töötuse tase tõuseb, inimesed ei suuda võetud laenukohustusi tasuda. Selle tulemusel võib turul maaressursi pakkumine nõudlusest suurenedada, mis alandab hinda.

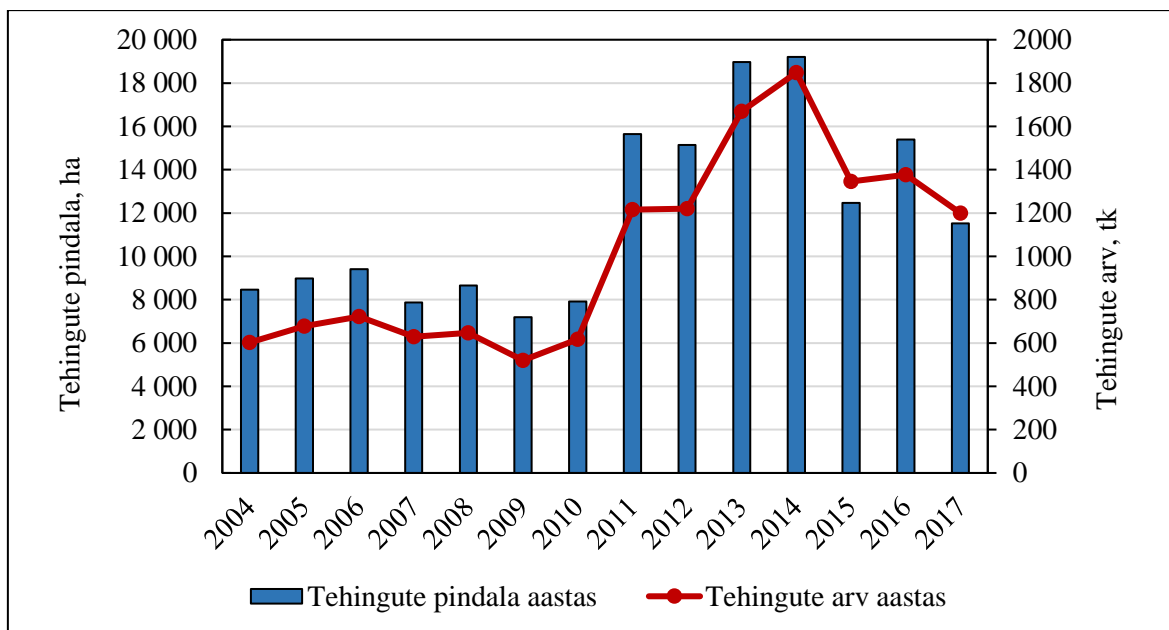
Jooniselt 4 on näha, et 2011. aastal toimus kiire tõus maa hindades. Võrreldes 2010. aastaga oli tõus haritava maa hinnas 35% ning tehingute arv kasvas peaaegu kahekordseks. Tehingute arv kasvas kiiresti ka veel 2013.–2014. aastal, kuid peale seda tehingute arv vähenes tunduvalt, samas maa hind jätkas kasvamist. Kuna 2014. aastal olid põllumajandusettevõtete kasumid suhteliselt madalad võrreldes eelmiste aastatega (EM001), siis see sai ka olla põhjuseks, miks tehingute arv maaturul alanes.

Peale majanduslangust on hinnad üha enam tõusnud ning muutused hindades on võrreldes tehingute arvu muutustega stabiilsemad. 2017. aastaks maa hind oli suurenenud veidi enam kui kuus korda ehk suhteline juurdekasv oli 509%. Tehingute arv on suurenenud vaadeldaval perioodil kokku ligi kaks korda ehk suhteline juurdekasv võrreldes 2004. aastaga oli ligi 100%. 2017. aastal oli maa keskmine hind Eestis 2 781 €/ha ning ostu-müügitehinguid sõlmiti 1199 tk.

Kokkuvõtteks saab välja tuua, et haritava maa hind on kasvanud võrreldes üldise hinnatasemega suurema tempoga. Kui haritava maa hinnad langesid majanduslanguse ajal, siis vastupidiselt tõusis tehingute sõlmimise arv. Järelikult majanduslanguse ajal, kui inflatsioon oli madalam ehk tarbekaupade ja teenuste hinnad langesid, siis selle mõjul ka maa hinnad langesid, kuid madalama hinnataseme tõttu sõlmiti rohkem tehinguid. Majanduslanguse ajal maa hinnad langesid, kuid tõusuperioodil need kasvasid taas ning ületasid eelneva hinnataseme. Autor arvab, et hind haritava maa osas võib tulevikus pigem suurenedada, mis teeb maa ostu raskeks alustavatele ning laieneda soovivatele põllumajandustootjatele, kuid on seevastu positiivne investoritele.

2.3. Haritava maa tehingute pindala ja tehingute arvu analüüs

Kui eelmises alapeatükis analüüsiti tehingute arvu ning maa hinna muutuseid, siis selles alapeatükis tehakse ülevaade haritava maa tehingute arvu ja tehingute pindala seostest. Alljärgnev joonis ehk joonis 5 illustreeribki neid muutuseid perioodil 2004–2017.



Joonis 5. Haritava maaga tehtud tehingute pindala (ha) ja tehingute arv (tk) kokku Eestis aastatel 2004–2017 (Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 22.03.2018).

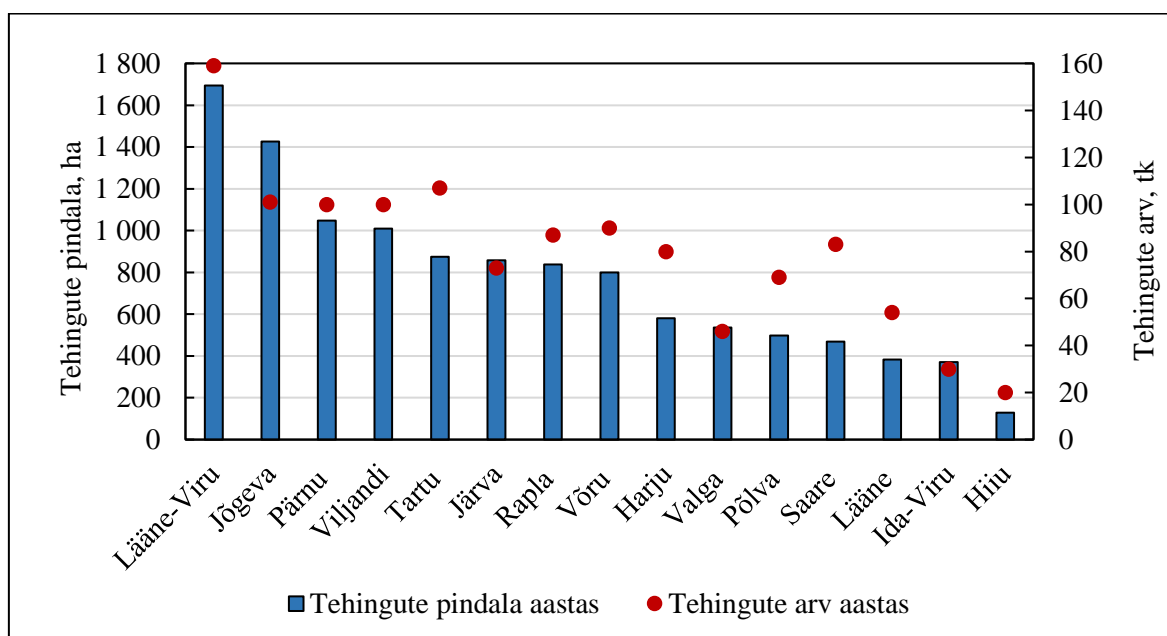
Joonise 5 põhjal selgub, et pärast Euroopa Liiduga liitumist hakkas tehingute arv ning tehingute pindala veidi kasvama kuni aastani 2007, mil toimus väike langus. Üldiselt on muutused tehingute arvus ja tehingute pindalas püsinud majanduskasvu ajal stabiilsena. Kuigi Euroopa Liiduga liitumine tõi kaasa põllumajandustootjatele toetusi, siis liitumine ei toonud järgnevatel aastatel kaasa märgatavat aktiivsuse tõusu tehingute sõlmimises.

Majanduslanguse perioodil kõige väiksemate mahtude ning arvukusega tehingud tehti 2009. aastal, mil sõlmiti 520 tehingut 7 188 ha ulatuses. Jooniselt selgus, et majanduslangus pole väga suurt mõju avaldanud, kuna 2010. aastal hakkasid mõlemad näitajad uuesti tõusma. Põhjuseks võib olla ka see, et rahaliste raskustega eraisikud või väiketootjad müüsid oma maa ära nendele, keda majanduslangus mõjutas vähem. Seda võib ühtlasi seostada süveneva põllumajandusmaa koondumisega suurtootjate kätte.

Järsk tõus tehingumahus võrreldes 2010. aastaga algas 2011. aastal. Tehingute arv ning pindala tõusis 2014. aastani, saavutades perioodi kõrgeimad näitajad. Kõrgem tehingute arv ja pindala 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. (Haritava maa...2018: 8) Peale 2014. aastat on muutused tehingute arvus ja selle pindalas olnud pigem kahanevad: kuigi 2016. aastal pindala kasvas,

siis 2017. aastal oli see madalaimal tasemel viimase seitsme aasta jooksul. 2015. aastal tehti võrreldes eelneva aastaga 27% vähem tehinguid ning peamiseks põhjuseks oli see, et riigi omandis olnud maatükkide müük langes.

2017. aastal oli tehingute pindala võrreldes 2004. aastaga suurenenud 36%. Eelnevas alapeatükis toodi välja, et tehingute arv oli samal ajal suurenenud 100%. Seega tehingute arvu kasv oli võrreldes pindalaga suurem, millest järeldub ka, et keskmine tehingupindala oli vähenenud. Joonisel olevate andmete põhjal leidis autor, et keskmine tehingupindala vähenes ligi 32%. 2017. aastal sõlmiti ostu-müügitehinguid kokku pindalaga 11 515 ha. Ülevaade tehingute arvust ning 2017. aasta tehingute pindalast maakondade lõikes tuuakse välja joonisel 6.



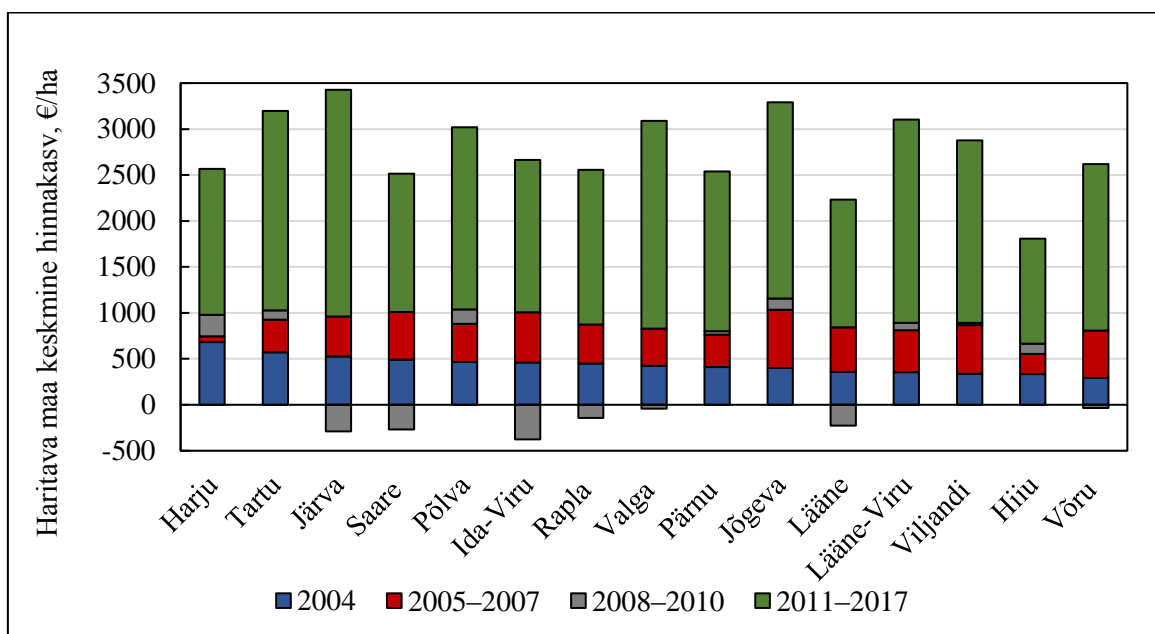
Joonis 6. Haritava maa keskmine tehingu pindala (ha) ja tehingute arv (tk) 2017. aastal maakonniti (Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 22.03.2018).

Joonise põhjal selgus, et 2017. aastal tehti kõige rohkem tehinguid Lääne-Virumaal, Tartumaal ja Pärnumaal. Samuti oli neis tehingute pindala võrreldes teiste maakondadega suurem. Kõige vähem sõlmiti tehinguid Hiiumaal, Ida-Virumaal ning Valgamaal ning samuti oli neis pindala väiksem. Üldiselt oli sõlmitud tehingute arv maakondade võrdluses ühtlasem pindalast. Kui suurima ning väikseima sõlmitud tehingute pindalaga maakondade vaheline erinevus oli 13 kordne, siis tehingute korral oli erinevus kaheksakordne.

Kokkuvõtvalt oli nii tehingute arv kui ka tehingute pindala kasvanud kuni 2015. aastani, kuid alates sellest oli maht jäänud võrreldes eelnevaga väiksemaks. Erandiks oli majanduslanguse periood, mil sõlmiti vaadeldava perioodi jooksul tehinguid pindala osas kõige vähem. Üldiselt muutused tehingute arvus olid suuremad kui tehingute pindalas. Maakondade lõikes 2017. aastal sõlmiti kõige rohkem tehinguid pindala osas Lääne-Virumaal ning kõige vähem Hiiumaal.

2.4. Haritava maa tehinguhinna muutus maakonniti

Palju on spekulieritud haritava maa hinnakasvu üle. Autor vaatleb, milline mõju on majanduskeskkonnal hindade kasvule maakonniti. Selleks analüüsitakse muutuseid majanduskasvu perioodil ehk aastatel 2005–2007, majanduslanguse aastatel 2008–2010 ning viimasena vahemikku 2011. aastast kuni 2017. aastani. Joonisel 7 ongi kujutatud 2004. aasta tehinguhindasid maakonniti ning seejärel on lisatud absoluutne juurdekasv iga majandustsükli kohta ehk konkreetse maakonna tulba kõrgus näitab selle maakonna keskmist hinda 2017. aastal.



Joonis 7. Haritava maa pinnauhiku keskmine hind (€/ha) 2004. aastal ning perioodide 2005–2007, 2008–2010 ja 2011–2017 absoluutne tehinguhinna juurdekasv (Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 18.03.2018; Autori arvutused).

Kui Eesti liitus Euroopa Liiduga, olid kõige kõrgemad tehinguhinnad hektari kohta Harjumaal, Tartumaal ning Järvamaal. Tehinguhinnad olid kõige madalamad Võrumaal Hiiumaal ja Viljandimaal. Kui Harjumaal oli keskmine tehinguhinna suurus hektari kohta 683 €, siis Võrumaal sai ühe hektari kätte keskmiselt 291 € eest. Kõrgeima ning madalaima tehinguhinnaga maakondade vaheline erinevus oli enam kui kahekordne ehk 2,34.

Aastate 2005–2007 majanduskasv peegeldus ka haritava maa tehinguhindades: kõikide maakondade lõikes olid hinnad tõusnud. Suurim tõus oli Jõgevamaal, kus hind tõusis 2004. aastaga võrreldes 147%, ning väikseim tõus oli Harjumaal, kus hind hektari kohta tõusis vaid 9%. Lisas 1 välja toodud andmete põhjal võib öelda, et majanduskasvu perioodil ehk aastatel 2005–2007 tehinguhinnad maakondades eelneva aasta suhtes üldiselt kasvasid.

Aastatel 2008–2010 oli Eestis majanduslangus, mis avaldas mõju haritava maa pinnaühiku hinnale. Haritava maa hinnalangust perioodil kokku on kujutatud vertikaalteljestiku negatiivses pooles. Suurim langus oli Järvamaal, kus hinnalangus võrreldes 2007. aastaga oli peaaegu 30%. Üldiselt maakondades hinnad langesid või hinnakasv pidurdus võrreldes eelneva perioodiga. Lisas 1 välja toodud andmete põhjal leidis autor, et suurim tehinguhinna langus oli 2010. aastal, mil haritava maa ühe hektari eest sai Eestis keskmiselt eelneva aasta suhtes 102 € vähem. Majanduslangus mõjutas rohkem väheste reservvarudega või suurte laenukohustustega väiketootjaid. Samuti pidid paljud suurtootjad tegevusmahtu vähendama. Selle tulemusel sulgeti ettevõtteid ning vara hind vähenes, mis mõjutas hindade alanemist.

Peale mõneaastast langust hakkasid maa hinnad taas tõusma. Joonisel on kujutatud perioodi 2011–2017 majanduskasvu. Suurim hinnatõus perioodil oli Järvamaal: kui majanduslanguse ajal vähenes hind peaaegu 30%, siis 2017. aasta seisuga oli hind suurenenud 2010. aastaga võrreldes 266%. Kui vaadelda tehinguhinna suurust maakondade lõikes 2017. aastal, siis suurim oli Jõgevamaal (3 291 €/ha) ning madalaim tehinguhind oli Hiiumaal (1 807 €/ha). Seega kõrgeima ja madalaima tehinguhinna vahe oli ligikaudu kahekordne ehk 1,82 ning võrreldes 2004. aastaga oli erinevus maakondade vahel vähenenud.

Võib välja tuua, et maa tehinguhinnale avaldab mõju suuresti mullaviljakus. Töö teoreetilises osas tõi autor välja, et kõige viljakamad mullad on üldjuhul Kesk-Eestis ning kõige madalama viljakusega mullad on äärealadel (Astover jt... 2014: 19). Kui võrrelda tehinguhindade suurust 2017. aastal ning töö teoreetilises osas välja toodud viljakama mullaga maakondi, siis kinnitub seos mullaviljakuse ja tehinguhinna vahel. Näiteks nii

mullaviljakus kui ka tehinguhind oli Järvamaal ja Jõgevamaal 2017. aastal kõrgem teistest. Madalam tehinguhind ja mullaviljakus oli Hiiumaal ning samuti toodi eelnevalt välja, et ka ostu-müügitehinguid tehti seal kõige vähem. Seda kinnitas ka töö teoreetiline osa, kus toodi välja, et tehinguid tehti kõige vähem madala mullaviljakusega muldadega põhjusel, et maad ei saa harimisel kasutada ära otstarbekalt.

Pärast Euroopa Liiduga liitumist hakkasid maa hinnad maakondade lõikes tõusma. Kui majanduslanguse perioodil olid võrreldes eelnevate aastatega maakondade lõikes hinnad langenud või hinnakasv vähenenud, siis majanduskasvu aastatel olid hinnad kiiresti tõusnud. Näiteks Järvamaal langes kriisiperioodil hind kõige rohkem ning majanduskasvu aastatel tõusis ka kõige enam. Sai järeldada, et üldiselt oli tehinguhind kõrgem maakonnas, kus oli ka mullaviljakus kõrgem. 2017. aastal oli suurima ja väikseima tehinguhinnaga maakonna vaheline hinnaerinevus väiksem, kui seda oli 2004. aastal. Seega teatud määral ühtlustusid tehinguhinnad maakondade vahel.

2.5. Rendihindade analüüs perioodil 2009–2016

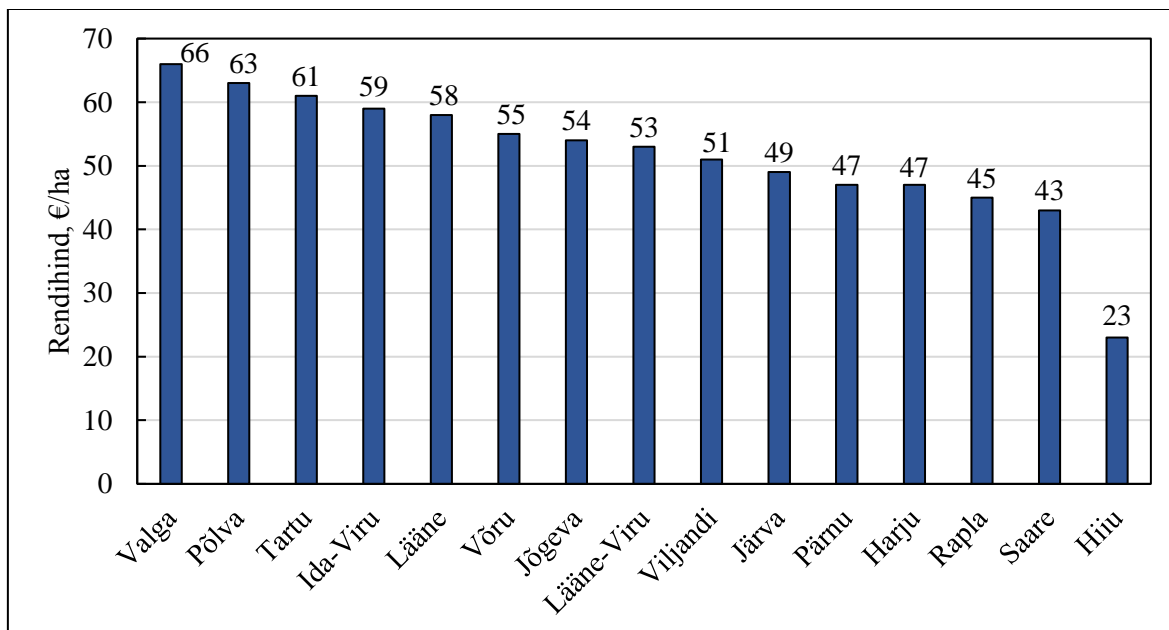
Bakalaureusetöö empiirilises osas selgus, et põllumajandustootjatel üha suureneb rendile võetud maade osatähtsus. Seega on vajadus hinnata lisaks ostu-müügitehingutele ka renditehingutega seonduvat. Eesti keskmised põllumajandusmaa rendihinnad perioodil 2009–2016 on välja toodud tabelis 4. Analüüsiks kasutatav ajavahemik on valitud põhjusel, et Eesti Statistikaameti andmebaasis puudusid varasemate aastate kohta rendihindade andmed. Maakondade lõikes saab analüüsida perioodi 2013–2016 andmeid.

Tabel 4. Kasutatava põllumajandusmaa rendihind Eestis aastatel 2009–2016, €/ha (PM59)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rendihind	21	25	26	35	40	48	52	52

Kui empiirilise osa teises alapeatükis toodi välja aspekt, et üldiselt on haritava maa osas hinnad iga-aastaselt kasvanud, siis selgub, et ka rendihinnad on kasvanud. See tuleneb sellest, et rendihinda kujundavad tegurid on üldiselt samad, mis kujundavad ostu-müügihindasid. Vaadeldaval perioodil ehk seitsme aastaga on rendihinnad kasvanud 148%. Kui võrrelda sama ajavahemiku tehinguhindade muutust, siis selgub, et võrreldes 2009. aasta

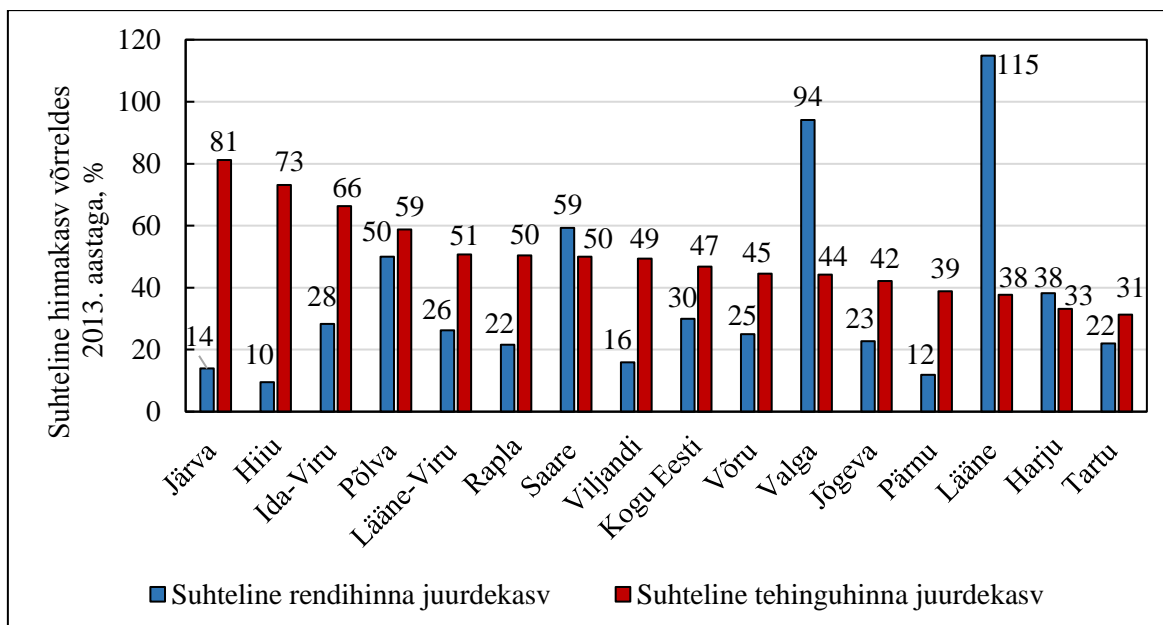
Eesti keskmise tehinguhinnaga oli 2016. aastaks keskmine tehinguhind kasvanud 165% ehk veidi rohkem võrreldes rendihinnaga. Võrdlemaks põllumajandusmaa rendihindade suurust maakondade kaupa on esitatud joonisel 8 2016. aasta renditasud.



Joonis 8. Kasutatava põllumajandusmaa rendihind (€/ha) 2016. aastal (PM59).

2016. aastal varieerus maakondades rendihind vahemikus 23–66 €. Kõrgeimad rendihinnad 2016. aastal olid Valgemaal, Põlvemaal ja Tartumaal, madalaimad seevastu Hiiumaal, Saaremaal ning Raplemaal. Eemaldades Hiiumaa kui väga madala rendihinnaga maakonna võrdlusest, siis võib üldiselt järeldada, et ülejäänud rendihinnad moodustasid kõrgemate maakondade rendihindadest vähemalt kaks kolmandikku.

Võrreldes lisas 2 olevate andmete põhjal 2013. aasta renditasusid, selgub, et siis madalaimaid (v.a. Hiiumaa) renditasud moodustasid veidi üle 50% kõrgeima maakonna renditasust. Seega renditasude erinevused maakonniti olid 2016. aastaks vähenenud. Järgnevalt ehk joonisel 9 tuuakse välja tehingu- ja rendihindade suhteline juurdekasv maakonniti, kus saab võrrelda andmeid perioodi 2013–2016 kohta.

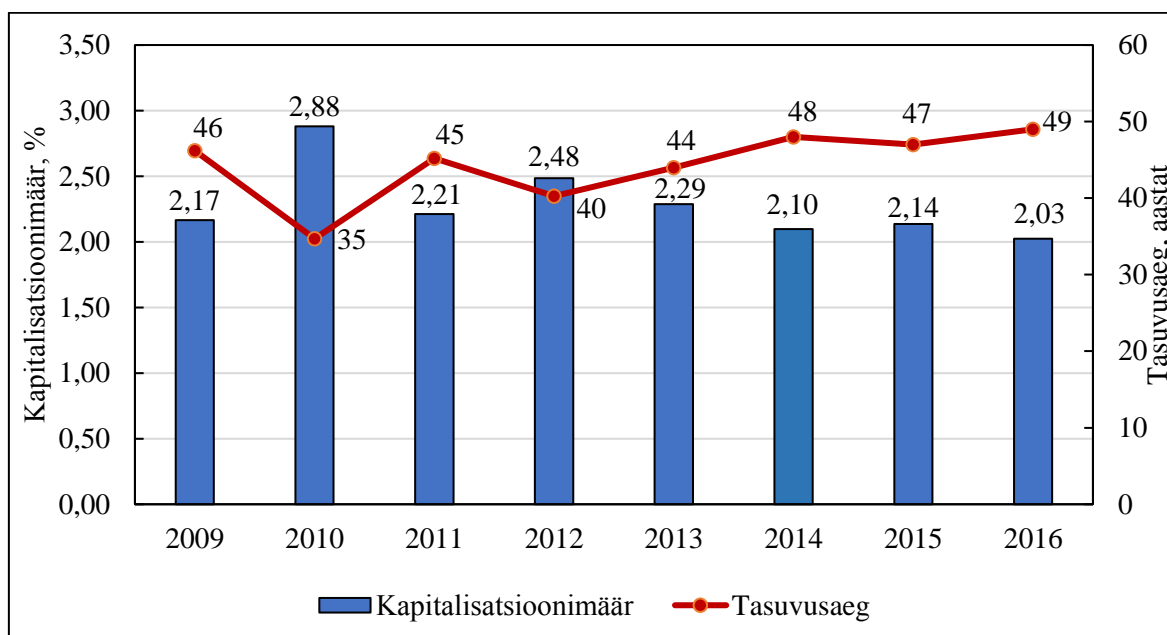


Joonis 9. Haritava maa suhteline tehinguhinna ja rendihinna juurdekasv (%) 2016. aastal, baas=2013 (PM59; Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 22.03.2018; Autori arvutused).

2013. aastat baasina arvestades oli Eestis keskmiselt juurdekasv 2016. aastal suurem tehinguhindades. Kui tehinguhinnad kasvasid 47%, siis rendihinnad 30%. Jooniselt 9 selgus veel, et rendihindade kasv 2016. aastal võrreldes 2013. aastaga oli suurem tehinguhindade kasvust Saaremaal, Valgamaal, Läänemaal ja Harjumaal. Ülejäänud maakondades oli tehinguhinna kasv suurem rendihinna kasvust. Rendihinnad on kõige kiiremini kasvanud Valgamaal, Läänemaal ja Saaremaal, kuid tehinguhinnad Järvemaal, Hiiumaal ja Ida-Virumaal.

Järgnevalt analüüsitakse rendi- ja müügihinna omavahelist suhet ehk kapitalisatsioonimäära mille arvutamiseks võetakse aluseks töö teoreetilises osas esitatud valem (1). Kapitalisatsioonimäära vahemik, mida peetakse Euroopa Liidu riikides optimaalseks, varieerub vahemikus 2–3% (Strelecek 2010: 558). Joonisel 10 on välja toodud kapitalisatsioonimäär ja ka selle pöördväärtus ehk tasuvusaeg Eestis perioodil 2009–2016. Kui võtta aluseks Eesti Statistikaameti andmed renditasude kohta, siis Eestis jäi määr samasse vahemikku kui keskmiselt Euroopa Liidu riikides. Eestis oli vaadeldaval perioodil määr varieeruvusega 2,03–2,88%. Jooniselt on näha, et alates 2012. aastast määr on vähenenud. Kapitalisatsioonimäära vähenemine näitab, et rendihindade kasv võrreldes ostu-

müügihindadega on suhteliselt väiksem. Tasuvusaeg näitab, et mitu aastat kulub renditasudega maa hinna katmiseks.



Joonis 10. Haritava maa kapitalisatsioonimäär (%) ja tasuvusaeg (aastat) aastatel 2009–2016, (PM59; Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 22.03.2018; Autori arvutused).

Paljud maaomanikud soovivad renditasu siduda ühtse pindalatoetuse suurusega ning see määr võib olla erinev, varieerudes vahemikus 50%–70% (Johanson 2014: 7). Autor arvutas täiendavalt joonise 3 ja 4 andmete põhjal uuritava perioodi erinevate aastate kohta kapitalisatsioonimäära tingimusel, kui renditasu moodustab 50% ühtsest pindalatoetuse määrast (2015. ja 2016. aastal lisaks ka ROH toetusest). Tulemused näitasid, et perioodil 2004–2013 oli sellisel juhul kapitalisatsioonimäär vahemikus 2,77–4,66% ning alates 2014. aastast alla 2,50% (2,38–2,49%). Järelikult on ühtse pindalatoetuse kasv viimasel neljal aastal olnud suhteliselt väiksem võrreldes keskmise haritava maa ostu-müügihinna kasvuga.

Alapeatüki kokkuvõttena võib välja tuua, et rendihinnad Eestis on üldiselt kasvanud iga-aastaselt, kuid võrreldes tehinguhindadega on kasv olnud väiksem, mis peaks olema soodne üha suureneva rendimaa osakaaluga ettevõtete jaoks. Tehinguhinnad kasvasid vaadeldava perioodi jooksul 17% rohkem. Rendihinna kasv oli kõige kiirem Valgemaal, kuid tehinguhinna kasv seevastu Järvemaal. Rendihindade suhe müügihindadesse, mida väljendab kapitalisatsioonimäär, oli samuti Eestis optimaalne.

KOKKUVÕTE

Põllumajandusmaa on piiratud ressurss, mis on oluline põllumajandustootjate tegevuse jaoks. Ohuks põllumajandussektorile on maade liigne koondumine suurtootjate kätte, kuna selle tulemusel kasvab konkurents maale, mille tõttu kasvavad ka tehinguhinnad. Üha suureneva rendimaade osakaalu tõttu tuleb hinnata lisaks renditasude suurus, mille kasvades tõusevad ka tootja jaoks kulud.

Bakalaureusetöö eesmärk oli välja tuua peamised põllumajandusmaa hinda kujundavad tegurid ning muutused põllumajandusmaa tehinguhindades Eestis aastatel 2004–2017. Lisaks on välja toodud rendihinna muutused perioodil 2009–2016 ning maakondade lõikes aastatel 2013–2016. Põllumajandusmaa hinda kujundavate tegurite välja toomisel on põhinetud teoreetilisele kirjandusele ning muutuste esitamisel on analüüsitud vaadeldava perioodi haritava maa tehingu- ja rendihindasid.

Bakalaureusetöö teoreetilises osas andis töö autor ülevaate põllumajandusmaa liigitusest sihtotstarbe ja omandivormi järgi. Selgus, et Euroopa Liiduga liitumine on toetanud põllumajandusmaa kasutuselevõttu ning üha enam on põllumajandusmaad läinud juriidiliste isikute ja välismaiste omanike kasutusse. Samuti toodi välja, et Eesti põllumajandustootjatele on iseloomulik üha suurenev rendimaade osakaal: 2016. aastal moodustas see ligi 60% kogu kasutatavast põllumajandusmaast. Seejärel tehti ülevaade põllumajandusmaa hinna kujunemisest ning selgitati kapitalisatsioonimäära olemust. Maa hinna kujunemise aluseks on pakkumine ja nõudlus turul ning üldjuhul hind kujuneb kokkuleppe tulemusel, kuid seda mõjutavad mitmed erinevad tegurid (keskkondlikud, õiguslikud, majanduslikud, sotsiaalsed).

Peamised keskkondlikud tegurid haritava maa hinna kujunemisel on maa mullaviljakus, asukoht, infrastruktuur, maa suurus ja selle kaju. Õiguslike tegurite all peeti oluliseks Euroopa Liidu ühtse põllumajanduspoliitika alla kuuluvat ühtset pindalatoetust, PRIA põllumassiivide registrisse kandmist, valitsuse poolset regulatsiooni ning tehingukulusid. Majanduslike tegurite all andis töö autor ülevaate majanduskeskkonnast, intressimäärast, juurdepääsust kapitalile ning sotsiaalsete tegurite all käsitleti suhteid ja inimeste teadlikkust maaturul tegutsemisel.

Töö empiirilises osas kasutati teiste andmete töötlemisel kvantitatiivset analüüsimeetodit. Analüüsiti põllumajandusmaa tehinguhinna ja tehingute mahu muutuseid ja seoseid perioodil 2004–2017. Tehingutega seotud arvanded pärinesid Maa-ameti tehingute andmebaasist. Lisaks analüüsiti ka renditasusid, mille kohta olid perioodi 2009–2016 andmed kättesaadavad Eesti Statistikaametist.

Maakondade lõikes välja toodud tehinguhindade alusel sai järeldada, et mullaviljakusel on haritava maa hinnale positiivne mõju. Maakonnas, kus on kõrgem mullaviljakus, oli ka tehinguhind kõrgem. 2004. aastal, mil Eesti Euroopa Liiduga liitus, oli haritava maa keskmine hind 457 €/ha, kuid edaspidi hakkas hind kiiresti kasvama. Kuni majanduslanguseni, välja arvatud aastal 2005, oli hinnakasv eelmise aasta suhtes üle mitmekümne protsendi. Üldine hinnatõus samuti kiirenes, kuid maa hind kasvas kiiremini ning 2007. aastal oli keskmine hind võrreldes 2004. aastaga peaaegu kahekordistunud. Maakondade lõikes perioodil 2005–2007 kokku oli suurim haritava maa hinnatõus Jõgevamaal ning väikseim Harjumaal. Perioodil 2004–2007 tehingute arv ja pindala ei kasvanud märkimisväärselt.

Majanduslangust iseloomustavatel aastatel ehk perioodil 2008–2010 tehingute arv ja pindala veidi vähenesid võrreldes eelmiste aastatega. 2009. aastal tehti tehinguid vaadeldava perioodi jooksul kõige vähem ning langus toimus ka haritava maa hinnas. Üldiselt maa hinnad igas maakonnas langesid või pidurdus hinnakasv võrreldes eelneva perioodiga. Suurim langus oli Järvamaal, kus perioodi hinnalangus kokku oli võrreldes 2007. aastaga pea 30%. Kui tehingute arv hakkas juba 2010. aastal kasvama, siis vastupidine muutus toimus haritava maa ostu-müügihinnas, mis vähenes eelneva aasta suhtes 11%.

Tehingumahud hakkasid järsult tõusma alates 2011. aastast. Majanduslanguse perioodil haritava maa hind langes, kuid majanduskasvu perioodi hinnakasv ületas selle kiiresti. Suurim tehinguhinna kasv oli Järvamaal, kus majanduslanguse perioodil hinnad kõige rohkem langesid. Suurim tehinguhind aastal 2017 oli Jõgevamaal ning hind hektari kohta oli 3 291 €. Kõige madalam tehinguhind oli Hiiumaal, kus hind oli 1 807 €/ha. Madalaima ja kõrgeima maakondade vaheline tehinguhinna erinevus oli 2017. aastal võrreldes 2004. aastaga vähenenud ehk hinnatase veidi ühtlustunud.

Rendihinnad 2016. aastal Eestis varieerusid erinevates maakondades vahemikus 23–66 €/ha. Tehingu- ja rendihindade suhtelise juurdekasvu võrdluse tulemusel selgus, et rendihinnad

olid Eestis kasvanud 2016. aastal 2009. aasta suhtes 148%, kuid tehinguhinnad 165%. Maakonniti oli rendihindade suhteline kasv 2016. aastal suurem tehinguhindade kasvust võrreldes 2013. aastaga vaid Saaremaal, Valgemaal, Läänemaal ja Harjumaal. Rendihindade tase oli vaadeldaval perioodil võrreldes ostu-müügihindadega optimaalne: seda kinnitas kapitalisatsioonimäär, mis jäi perioodil 2009–2016 vahemikku 2–3%.

Põllumajandusmaad võib pidada heaks investeeringuks, kuna hinnad on iga-aastaselt kasvanud. Maakondade vahelised tehinguhinna erinevused on vähenenud, mis näitab hindade ühtlustamist. Üha enam rendivad ettevõtted maad juurde, seega on ka neis renditud kasutatava põllumajandusmaa osatähtsus iga-aastaselt kasvanud. Tulemuste põhjal selgus, et rendihindade kasv oli võrreldes tehinguhindadega väiksem.

VIIDATUD KIRJANDUS

- Aamisepp, M., Matveev, E.** (2012). Põllumajandus ja maaelu. – *Maamajanduse infokeskus*. 99 lk.
http://www.maainfo.ee/data/trykis/PMIN_raamat/PMIN_2012_est.pdf (13.01.2018).
- Astover, A., Roostalu, H., Suuster, E., Rossner, H., Kukk, L., Reintam, E., Krestein, K., Penu, P., Loide, V., Kikas, T.** (2014). Mullastikukaartide- ja andmebaaside rakendused jätkusuutlikuks maakasutuseks ja põllumajandustootmiseks. Tartu: *Eesti Maaülikooli põllumajandus- ja keskkonnainstituut*. 63 lk.
http://www.pikk.ee/upload/files/Teadusinfo/Lopparuanne_Mullastikukaartide_Astover_pikk.pdf (07.01.2018).
- Burns, C., Key, N., Tulman, S., Borchers, A., Weber, J.** (2018). Farmland Values, Land Ownership, and Returns to Farmland, 2000-2016. – *United States Department of Agriculture*. Nr 245, 33 lk.
- Ciaian, P., Kancs, A., Swinnen, J., Herck, K., Vranken, L.** (2012a). Key Issues and Developments in Farmland Rental Markets in EU Member States and Candidate Countries. – *Factor Markets Working Paper*. Nr 13, 27 lk.
- Ciaian, P., Kancs, A., Swinnen, J., Herck, K., Vranken, L.** (2012b). Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets. – *Factor Markets Working Paper*. Nr 16, 19 lk.
- Ciaian, P., Kancs, A., Swinnen, J., Herck, K., Vranken, L.** (2012c). Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. – *Factor Markets Working Paper*. Nr 15, 23 lk.
- EKRE. (2017). Konservatiivne Rahvaerakond esitas seadusemuudatuse metsa- ja põllumaa müügi piiramiseks välismaalastele. <https://ekre.ee/konservatiivne-rahvaerakond-esitas-seadusemuudatuse-metsa-ja-pollumaa-muugi-piiramiseks-valismaalastele/> (20.03.2018).
- EM001: Ettevõtete tulud, kulud ja kasum tegevusala (EMTAK 2008) ja tööga hõivatud isikute arvu järgi. (andmed uuendatud 04.05.2018). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (21.05.2018).
- EM014: Ettevõtete investeeringud põhivarasse tegevusala ja tööga hõivatud isikute arvu järgi jooksevhindades. (andmed uuendatud 04.05.2018). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (21.05.2018).
- ETAK. (s.a). Reaalsusmudel.
https://geoportaal.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&action=kataloog&tyyp_id=13&page_id=88 (19.03.2018).
- Finantseerimine. (s.a). Swedbank AS. <https://www.swedbank.ee/business/finance?language=EST> (20.03.2018).

- Gwartney, T.** (1999). Estimating Land Values. <https://www.prosper.org.au/wp-content/uploads/2015/07/Estimating-Land-Values-Gwartney.pdf> (14.01.2018).
- Haritava maa 2017. aasta turuülevaade. (2018). Maa-amet. 20 lk. https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/haritava_maa_2017_aasta_turuuevaade.pdf (29.04.2018).
- IA001: Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aastaga. (andmed uuendatud 08.02.2018). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (18.03.2018).
- Ilsjan, V.** (2003). Kinnisvara turuväärtus. Tallinn: Infotrükk. 47 lk.
- Investeerimine: levinud majandusnäitajate lihtne seletus I osa. (2014). AS SEB Pank. <https://www.seb.ee/foorum/investeerimine/levinud-majandusnaitajate-lihtne-seletus-i-osa> (25.04.2018).
- Investeerimislaen. (s.a). AS SEB Pank. <https://www.seb.ee/ariklient/finantseerimine/pikaajalised-laenu/investeerimislaen#tingimused> (20.03.2018).
- Johanson, A.** (2014). Kuidas muutuvad põllumaade rendihinnad lähitulevikus? – *Äripäev*. Nr 2, lk 6-7.
- Kaing, M.** (2011). Kinnisvara alused. Tartu: Atlex. 142 lk.
- Kasutusest väljas oleva põllumajandusmaa ressurs, struktuur ja paiknemine. (2014). *Eesti Arengufond*. 20 lk. https://energiatalgud.ee/img_auth.php/8/8b/Vohu%2C_V._Kasutusest_v%C3%A4ljas_olev_p%C3%B5llumajandusmaa_Eestis.pdf (19.03.2018).
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord. (vastu võetud 23.10.2008, viimati jõustunud 01.01.2009). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/13108441> (12.01.2018).
- Kerner, Ü., Masso, V., Metsa, H., Piho, H., Sukamägi, A.** (1995). Maast, selle kasutamisest ja omandiõiguse taastamisest. – *Agraarteadus: Journal of Agricultural Science*. Nr 4, lk 381–391. http://agrt.emu.ee/pdf/1995_4_kerner.pdf (14.05.2018).
- Keskkonnaagentuur. (s.a). Majandus. <http://www.keskkonnaagentuur.ee/failid/ky/majandus.pdf> (20.05.2018).
- Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus. (vastu võetud 08.02.2012, viimati jõustunud 01.01.2018). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/KAOKS> (07.03.2018).
- Kinnisvara hindamine: eestikeelne väljaanne. (2015). Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda. 742 lk.
- Kinnisvara hinnastatistika päringu andmed. (viimati muudetud 08.03.2017). Maa-amet. <https://www.maaamet.ee/et/maa-hindamine-ja-tehingud/kinnisvara-tehingute-statistika/kinnisvara-hinnastatistika-paring> (16.03.2018).
- Kinnisvara hinnastatistika päringud. (2018). *Maa-amet*. <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> (25.02.2018).

- Kocur-Bera, K.** (2016). Determinants of agricultural land price in Poland – a case study covering a part of the Euroregion Baltic. – *Cah. Agric.* Nr 25, 7 lk.
- Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A.** (2002). Kinnisvaraõpik: Kinnisvaraturu regulatsioon peale Võlaõigusseaduse jõustumist. *sine loco*: Agitaator OÜ. 224 lk.
- Kuidas täpselt käib notariaalne tehing kinnisvara ostul? (2017). AS SEB Pank. <https://www.seb.ee/foorum/kodu/kuidas-tapselt-kaib-notariaalne-tehing-kinnisvara-ostul> (20.03.2018).
- Käibekapitalilaen. (s.a). AS SEB Pank. <https://www.seb.ee/ariklient/finantseerimine/luhiajalised-laenu/kaibekapitalilaen> (20.03.2018).
- Latruffe, L., Doucha, T., Le Mouël, C., Medonos, T., Voltr, V.** (2008). Capitalisation of government support in agricultural land prices in the Czech Republic. *Agricultural Economics.* Nr 10, lk 451–460.
- Luiker, L.** (2014). Hinnamuutus – keda see huvitab ja kes võiks sellest huvituda? – *Riigikogu Kantselei õigus- ja analüüsisiosakonna teemaleht*. 4 lk.
- Maa erakorralise hindamise korra kinnitamine. (vastu võetud 25.10.1996, viimati jõustunud 11.11.2005). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/958970?leiaKehtiv> (09.05.2018).
- Maa hindamise seadus. (vastu võetud 09.01.1994, viimati jõustunud 19.01.2016). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122015029?leiaKehtiv> (14.01.2018).
- Maa korralisel hindamisel kasutatav meetodika. (vastu võetud 05.06.2001, viimati jõustunud 01.01.2011). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/72983?leiaKehtiv> (09.05.2018).
- Maa-amet. (s.a). Kinnisvara tehingute statistika. <https://www.maaamet.ee/et/eesmargid-tegevused/maa-hindamine-ja-tehingud/kinnisvara-tehingute-statistika> (25.02.2018).
- Maaeluministeerium. (s.a). EL ühine põllumajanduspoliitika. <https://www.agri.ee/et/eesmargid-tegevused/el-uhine-pollumajanduspoliitika-upp> (14.01.2018).
- Maaeluministeeriumi aastaraamat 2015. (2016). Maaeluministeerium. 72 lk. <https://www.agri.ee/sites/default/files/content/valjaanded/2016/valjaanne-2016-aastaraamat-2015.pdf> (02.03.2018).
- Maakatastriseadus. (vastu võetud 12.10.1994, viimati jõustunud 01.02.2018). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/12899836?leiaKehtiv> (12.02.2018).
- Maasikamäe, S., Jürgenson, E., Mandel, M., Veeroja, P.** (2014). Determination of valuable agricultural land in the frame of preparation of countywide spatial plans: Estonian experiences and challenges. – *Economic Science for Rural Development.* Nr 36, lk 77–85.
- Maasikamäe, S., Luik, K., Aasmäe, K.** (2015). Impact of spatial characteristics of land on the price of arable land. – *Economic science for rural development.* Nr 38, lk 31–38.
- Maksu- ja tolliamet. (s.a). Maamaksust. <https://www.emta.ee/et/eraklient/maa-soiduk-mets-hasartmang/maamaksust> (14.01.2018).

- ***Marks-Bielska, R.** (2013). Factors Shaping the Agricultural Land Market in Poland. – *Land Use Policy*. Nr 30, lk 51–59, viidatud: **Dirgasova, K., Bandlerova, A., Lazikova, J.** (2017). Factors affecting the price of agricultural land in Slovakia. – *Journal of Central European Agriculture*. Nr 18, lk 291–304 vahendusel.
- Mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad tegevusalade lõikes. (andmed uuendatud 24.04.2018). Eesti Pank. <http://statistika.eestipank.ee/#/et/p/979/r/1811> (20.03.2018).
- Mõisted. (andmed uuendatud 11.06.2015). Eesti Statistikaamet. http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Majandus/13Pellumajandus/04Pellumajanduslike_majapidamiste_struktuur/10Uldandmed/PMS_403.htm (11.01.2018).
- Pihu, K.** (2016). Tarbimiskäsitlused Eesti meedias majanduskriisi perioodil (2008-2010). Magistritöö. Tartu Ülikooli ühiskonnateaduste instituut. Tartu. 147 lk.
- PM028: Kasutatav põllumajandusmaa maakonna järgi (andmed uuendatud 21.07.2017). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (07.01.2018).
- PM59: Kasutatava põllumajandusmaa hektari müügi- ja rendihind (andmed uuendatud 04.09.2017). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (07.02.2018).
- PMS404: Põllumajanduslike majapidamiste maakasutus valdaja õigusliku vormi järgi. (andmed uuendatud 21.12.2017). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (07.01.2018).
- PMS408: Kasutatav põllumajandusmaa valdaja õigusliku vormi ja omandivormi järgi. (andmed uuendatud 21.12.2017). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (07.01.2018).
- Põllumajanduse Registrate ja Informatsiooni Amet. (s.a). Ühikumäärad: otsetoetuste ühikumäärad. http://www.pria.ee/et/toetused/materjalid/taimekasvatus/uhtne_pindalatoetus_ning_kliimat_ja_keskkonda_saastvate_pollumajandustavade_toetus_2017/964 (02.03.2018).
- Põllumajanduslike majapidamiste arv jätkab vähenemist. (2017). Eesti Statistikaamet. <https://www.stat.ee/pressiteade-2017-031> (03.03.2018).
- Põllumajandusmaa koondumise hetkeseis ELis: kuidas soodustada põllumajandustootjate juurdepääsu maale? (vastu võetud 21.03.2017). – *Euroopa Parlamendi resolutsioon*. <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=REPORT&reference=A8-2017-0119&language=ET> (17.01.2018).
- Põllumajandusministeeriumi aastaraamat 2013. (2014). Põllumajandusministeerium. 68 lk. <https://www.agri.ee/sites/default/files/public/juurkataloog/TRUKISED/2014/trykis-2014-aastaraamat-2013.pdf> (20.05.2018).
- Põllumajandussektori 2016. aasta ülevaade. (2017). Maaeluministeerium. 84 lk. <https://www.agri.ee/sites/default/files/content/ylevaated/2016/ulevaade-pollumajandussektor-2016-04.pdf> (18.01.2018).
- RAA0051: Sisemajanduse koguprodukt maakonna ja majandussektori järgi (ESA 2010). (andmed uuendatud 14.12.2017). – *Eesti Statistika andmebaas*. (07.01.2018).

- Raus, L.** (2011). Arrak: Majanduskriis lõppes Eestis juba tunamullu. – *Postimees*. <https://majandus24.postimees.ee/369680/arrak-majanduskriis-loppes-eestis-juba-tunamullu> (20.05.2018).
- Robinson, L.J., Myers, R.J., Siles, M.E.** (2002). Social Capital and the Terms of Trade for Farmland, – *Review of Agricultural Economics*. Nr 24, lk 44–58.
- Sklenicka, P., Molnarova, K., Pixova, K.C., Salek, M.E.** (2013). Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. – *Land Use Policy*. Nr 30, lk 130–136.
- Streleck, F., Lososova, J., Zdenek, R.** (2010). The relations between the rent and price of agricultural land in the EU countries. – *Agricultural Economics*. Nr 56, lk 558–568.
- Swinnen, J., Ciaian, P., Kancs, d’A., Van Herk, K., Vranken, L.** (2013). Possible effects on EU land markets of new cap direct payments. – *European Parliament*. 89 lk. [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2013/495866/IPOL-AGRI_ET\(2013\)495866_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2013/495866/IPOL-AGRI_ET(2013)495866_EN.pdf) (07.01.2018).
- Tiits, T.** (2016). Maa-ameti peainspektor: maa korraline hindamine ja maksustamine tuleb hoida lahus. – *Maaleht*. <http://maaleht.delfi.ee/news/maaleht/uudised/maa-ameti-peadirektor-maa-korraline-hindamine-ja-maksustamine-tuleb-hoida-lahus?id=75543925> (09.05.2018).
- Toom, M.-H.** (2015). Euroopa Liidu põllumajandustoetuste roll põllumaa turuhindade kujunemisel Eestis. Magistritöö. Tartu Ülikooli majandusteaduskond. Tartu. 96 lk.
- Võlaõigusseadus. (vastu võetud 26.09.2001, viimati jõustunud 13.01.2018). – *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235?leiaKehtiv> (14.01.2018).
- Välismaised isikud Eesti maa ja metsa omanikena. (2017). Maaeluministerium. http://epkk.ee/wp-content/uploads/2017/11/H.Hunt-Vaelismaalaste-omand_30_11_17.pdf (20.05.2018).
- Ühise põllumajanduspoliitika tulevikuanalüüs. (2017). Riigikantselei. 7 lk. https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/uuringud/upp_luhikokkuvote_29092017.pdf (11.05.2018).

LISAD

Lisa 1. Haritava maa pinnauhiku keskmine hind aastatel 2004–2017, €/ha

(Kinnisvara hinnastatistika päringud, seisuga 18.03.2018)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kogu Eesti	457	527	706	878	976	970	868	1 175	1 409	1 749	2 289	2 433	2 568	2 781
Harju	683	856	1 008	746	812	987	979	1 329	1 416	1 805	2 283	2 164	2 404	2 567
Hiiu	333	271	489	554	810	473	665	648	1 020	1 135	1 574	1 567	1 965	1 807
Ida-Viru	460	442	583	1 007	1 049	***	629	824	1 048	1 511	1 991	2 080	2 512	2 288
Jõgeva	402	555	708	1 034	1 023	988	1 155	1 463	1 631	2 030	2 360	2 977	2 885	3 291
Järva	527	520	644	962	883	657	673	826	1 555	1 486	2 227	2 553	2 693	3 138
Lääne	360	389	724	842	807	785	617	784	904	1 475	1 886	2 071	2 031	2 009
Lääne-Viru	355	400	625	811	945	961	893	1 226	1 361	1 912	2 598	2 687	2 883	3 103
Põlva	466	462	641	880	1 043	1 164	1 038	1 235	1 687	1 868	2 602	2 700	2 967	3 018
Pärnu	409	610	855	761	877	884	800	1 091	1 386	1 652	2 146	2 149	2 294	2 538
Rapla	449	612	620	875	920	899	733	1 069	1 281	1 682	2 160	2 191	2 529	2 412
Saare	491	471	768	1 009	935	1 196	740	983	1 328	1 281	1 611	1 954	1 922	2 246
Tartu	572	529	812	925	1 090	928	1 027	1 523	1 565	2 183	2 705	2 782	2 866	3 196
Valga	425	475	436	829	935	1 184	788	1 339	1 116	1 907	2 413	2 260	2 750	3 047
Viljandi	339	532	672	868	1 114	1 144	892	1 421	1 508	1 895	2 476	2 654	2 830	2 876
Võru	291	589	701	808	1 080	967	775	1 033	1 430	1 857	2 350	2 444	2 684	2 585

Märkus. Tähis „***“ märgib, et andmed puuduvad, kuna toimus vähem kui 5 tehingut.

Lisa 2. Kasutatava põllumajandusmaa rendihind aastatel 2013–2016, €/ha
(PM59)

	2013	2014	2015	2016
Kogu Eesti	40	48	52	52
Harju	34	42	43	47
Hiiu	21	31	25	23
Ida-Viru	46	46	65	59
Jõgeva	44	55	60	54
Järva	43	49	52	49
Lääne	27	34	38	58
Lääne-Viru	42	54	55	53
Põlva	42	55	63	63
Pärnu	42	37	42	47
Rapla	37	47	52	45
Saare	27	35	36	43
Tartu	50	56	63	61
Valga	34	53	62	66
Viljandi	44	50	53	51
Võru	44	52	53	55

LIHTLITSENTS

Mina, Elina Maran,

(autori nimi)

Sünniaeg 25.06.1994,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö

„Põllumajandusliku tehinguhinna kujunemine Eestis aastatel 2004–2017“,

(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on Katrin Lemsalu,

(juhendaja nimi)

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____

(allkiri)

Tartu, 24.05.2018

(kuupäev)

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)