



# Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003–2004

Sami Myyrä



MTT:n selvityksiä 75  
23 s., 1 liite

# **Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003–2004**

Sami Myyrä

ISBN 951-729-902-8 (Verkkajulkaisu)

ISSN 1458-5103 (Verkkajulkaisu)

[www.mtt.fi/mtts/pdf/mtts75.pdf](http://www.mtt.fi/mtts/pdf/mtts75.pdf)

Copyright

MTT

Sami Myyrä

Julkaisija ja kustantaja

MTT Taloustutkimus, Luutnantintie 13, 00410 Helsinki

[www.mtt.fi/mttl](http://www.mtt.fi/mttl)

Jakelu ja myynti

MTT Taloustutkimus, Luutnantintie 13, 00410 Helsinki

Puhelin (09) 56 080, telekopio (09) 563 1164

sähköposti [julkaisut@mtt.fi](mailto:julkaisut@mtt.fi)

Julkaisuvuosi

2004

# Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003–2004

Sami Myyrä

MTT Taloustutkimus, Luutnantintie 13, 00410 Helsinki, [sami.myyra@mtt.fi](mailto:sami.myyra@mtt.fi)

## Tiivistelmä

Pellon vuokrahintoja ei ole toistaiseksi tilastoitu Suomessa. Tämä selvitys on tehty, jotta saataisiin yleiskuva pellonvuokrien tasosta vuosina 2003–2004. Tämän selvityksen tavoitteena on kuvata, millaisilla vuokramarkkinoilla tuotantoaan jatkavat ja tilakokoa suurentavat viljelijät toimivat. Pellonvuokramarkkinoista kuvataan vuokrapeltojen keskihinta ja hintojen jakauma, vuokrasopimusten kesto sekä tilusrakenneominaisuudet eli vuokrapeltojen lohkokoko ja etäisyys vuokramiehen talouskeskuksesta. Vuokrasopimukseen kuuluu usein myös muita ehtoja. Näiden ehtojen yleisyys kuvataan tässä selvityksessä.

Aineiston perusteella tehty keskeisin havainto on se, että perinteisellä suomalaisella mittaus tavalla (€/ha) tarkasteltuna vuokrahinnat vaihtelevat suuresti alueittain sekä alueiden sisällä. Koko maan tasolla ilmoitetuista hehtaarivuokrista 50 % oli välillä 100 €/ha–250 €/ha. Vuokrien keskiarvo oli 173 €/ha ja mediaani (keskimmäinen havainto) 149 €/ha. Rahassa maksetun vuokrahinnan lisäksi neljänneksessä vuokrasopimuksista vuokraan kului esimerkiksi viljavuusanalyysi tai peltojen perusparannuksia koskevia velvoitteita. Käytettäessä kansainvälistä mittaustapaa (% markkinahinnasta) vaihtelu pienenee olennaisesti. Maakunnittain tarkasteltuna mediaanivuokrat olivat 3,1–5,2 % peltomaan kauppahintojen mediaanista.

Selvityksen kyselyaineisto antoi myös viitteitä pellon marginalisoitumisesta. Lapissa ja Kainuussa peltoa voi saada käyttöön ilman rahassa maksettavaa vuokrahintaa. Havainto kertoo siitä, että pellon kysyntä on heikkoa harvaanasuilla alueilla, joilla pellon osuus pinta-alasta on pieni.

Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus on 6 vuotta. Tyypillisimmillään vuokrasopimukset ovat pituudeltaan viiden tai kymmenen vuoden mittaisia. Nyt tehty kysely osoittaa, että noin 2/3 nykyisistä vuokrasopimuksista jatkuu vähintään vuoteen 2006. Jos tämä otos on yleistettävissä koko maahan, vähintään noin 450 000 hehtaarilla (eli noin 20 prosentilla koko viljelyssä olevasta peltoalasta), CAP-tukioikeus irtoaa varsinaisesta maan omistusoikeudesta. Tähän arvioon voidaan päätyä kun tiedetään, että vuonna 2003 vuokrapellon kokonaismäärä oli noin 740 000 ha.

---

*Asiasanat: vuokraus, hinnat*

---

# Land rents in Finland on years 2003–2004

Sami Myyrä

MTT Economic Research, Agrifood Research Finland, Luutnantintie 13, FIN-00410 Helsinki, Finland,  
[sami.myyra@mtt.fi](mailto:sami.myyra@mtt.fi)

## **Abstract**

There is no statistics on land rents in Finland. This survey was made to get an overview of land rents and other properties of land lease contracts in Finland. Structural development in Finnish farms has mainly based on land leasing. This gives reason for this study. The main goal is to describe average land lease prices as well as the volatility of them. Other described properties in land lease contracts deals with field plot structure and length of contract.

In 2003–2004 about half of the land rents where between 100 €/ha–250 €/ha. Average rent was 173 €/ha and median 149 €/ha. Depending on the region the median rent was between 3.1%–5.2% of the market value of land. It was also typical that there are other obligations for the tenant. A soil survey and land improvements are the most common obligations and those can be found in ¼ of land the lease contracts.

Average size of leased parcels was 2.2 ha, which is a bit smaller than average size of Finnish field plots (2.33 ha). Land lease contracts were typically made for five or ten years and the average length was six years.

---

*Index words: leasing, prices*

---

# Sisällysluettelo

1	Johdanto .....	6
2	Aineisto ja menetelmät .....	7
2.1	Aineiston kokoaminen ja edustavuus .....	7
2.2	Aineiston kuvaus .....	9
3	Tulokset .....	18
3.1	Vuokrahinnat .....	18
3.2	Lohkokohtaisiin vuokrahintoihin vaikuttavien tekijöiden yleispiirteitä .....	20
3.3	Vuokrasopimusten kesto .....	21
4	Yhteenveto .....	22
	Kirjallisuus .....	23
	Liite	

# 1 Johdanto

Pellon vuokrahintoja ei ole toistaiseksi tilastoitu Suomessa. Tämä selvitys on tehty, jotta saataisiin yleiskuva pellonvuokrien tasosta vuosina 2003–2004. Pellonvuokraus ja vuokrahinnat eivät kuitenkaan ole täysin tutkimatonta kohdetta. Aikaisemmat tarkastelut ovat perustuneet lähinnä tilatason havaintoihin, eivätkä varsinaisiin lohkokohtaisiin vuokrasopimuksiin. Tämä selvitys perustuu kannattavuuskirjanpito-tiloille keväällä 2004 tehtyyn kyselyyn. Vuokrahintaa kysyttiin 6 737 vuokralohkolta. Kysely tehtiin ennen kuin markkinoille levisi tieto tukioikeuden siirtymisestä vuokramiehelle vuoden 2006 hallinnan perusteella.

Tilakoon kasvattaminen on nähty yhtenä keskeisimpänä suomalaisen maatalouden selviytymisstrategiana. Aktiivitulojen peltoalan kasvusta 2/3 on tapahtunut peltoa vuokraamalla ja 1/3 peltoa ostamalla (Iltanen 1999). Tämän selvityksen tavoitteena on kuvata, millaisilla vuokramarkkinoilla tuotantoaan jatkavat ja tilakokoa suurentavat viljelijät toimivat. Pellonvuokramarkkinoista kuvataan vuokrapeltojen keskihinta ja hintojen jakauma, vuokrasopimusten kesto sekä tilusrakenneominaisuudet eli vuokrapeltojen lohkokoko ja etäisyys vuokramiehen taluskeskuksesta. Vuokrasopimukseen kuuluu usein myös muita ehtoja. Näiden ehtojen yleisyys kuvataan tässä selvityksessä.

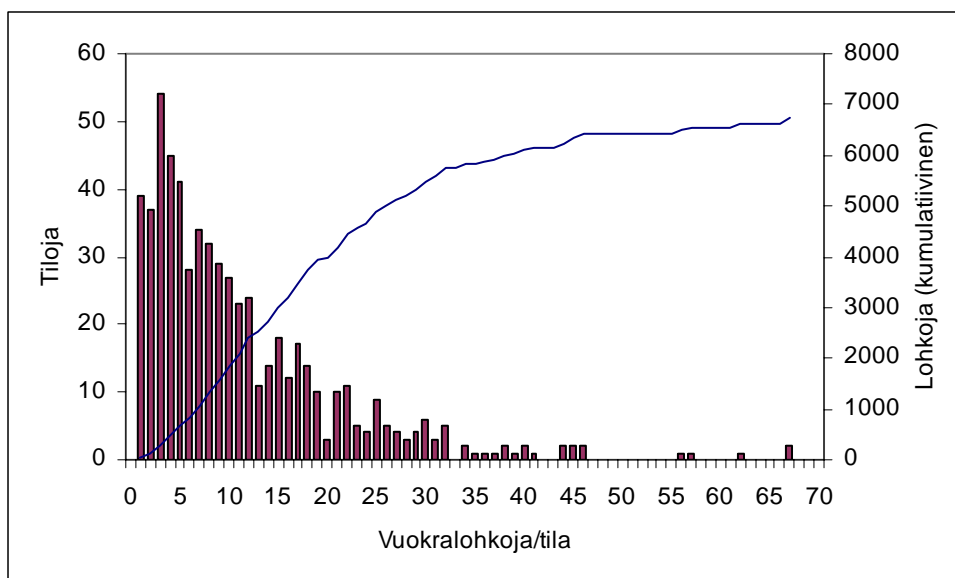
Pellonvuokrauksen keskeisimpänä etuna on yleisesti pidetty sitä, että se antaa viljelijöille mahdollisuuden aloittaa viljelyn tai laajentaa tuotantoaan ilman suuria pääomasijoituksia ja siten pienemmin taloudellisin riskein. Suomessa tässä tavoitteessa onkin onnistuttu hyvin. Maatilojen peltopääomaa on pidetty varsin runsaasti sellaisten henkilöiden omistuksessa, jotka eivät enää saa toimeentuloaan maataloudesta, vaan ovat vuokranneet peltojen hallintaoikeuden vuokramiehille. Lisääntynyt pellon vuokraus on osaltaan mahdollistanut aktiiviviljelijöiden tuotannolliset investoinnit koneisiin, laitteisiin, tuotantorakennuksiin ja eläimiin. Tässä selvityksessä kuvataan peltonsa poisvuokranneiden maanomistajien ikäjakauma.

Euroopan yhteisen maatalouspolitiikan (CAP) uudistuksen vuoksi pellonvuokraus on tällä hetkellä julkisuudessa yleisenä keskustelun aiheena. Uudistuksessa vuokrapeltojen CAP-tukioikeus on kaavailtu annettavaksi tietyin ehdoin sille vuokramiehelle, jolla on peltoon hallintaoikeus vuoden 2006 tukihauksen yhteydessä. Tässä selvityksessä tuodaan esiin muutamia keskeisimpiä numerotietoja pellon vuokrauksesta käynnissä olevaan keskusteluun. Keskeisimpänä tuloksena on arvio siitä, kuinka suurelta osalta suomalaisista pelloista tukioikeus irtaantuu omistusoikeudesta.

## 2 Aineisto ja menetelmät

### 2.1 Aineiston kokoaminen ja edustavuus

Keväällä 2004 lähetettiin kaikille kannattavuuskirjanpitotiloille, joilla oli vuonna 2003 peltolohkorekisterissä vuokrapeltoja kysely, niiden hallinnassa olevista vuokrapelloista (Liite 1). Kyselylomake oli esitäytetty ja se lähetettiin kaikkiaan 603 tilalle. Esitäytettynä tilakohtaisena tietona lomakkeella oli tilalla vuonna 2003 hallinnassa olleiden vuokrapeltojen peruslohkotunnukset. Vuokrattujen peruslohkojen peruslohkotunnukset poimittiin peltolohkorekisteristä ja viljelijälle jätettiin mahdollisuus täydentää lomaketta vuonna 2004 vuokraamalla uusilla vuokralohkoilla. Tiloilla oli hallinnassaan vuosina 2003 ja 2004 kaikkiaan 6 737 vuokralohkoa. Lohkot jakautuivat tiloille niin, että 366 tilalla oli alle 10 vuokralohkoa ja 512 tilalla alle 20 vuokralohkoa (Kuva 1). Keskimäärin peltoa vuokranneilla tiloilla oli 11 vuokralohkoa. Nämä luvut kertovat siitä, että osalla tiloista vuokrapeltojen tilusrakenne on erittäin sirpaleinen. Pinta-ala-aineiston puutteellisuudesta johtuen tilakohtaisia vuokra-aloja ei voida aineiston perusteella esittää.



Kuva 1. Vuokralohkoja/tila.

Kyselyn tuloksia voidaan tarkastella lohkoittain erilaisilla aluejaoilla. Aluejakoina käytetään tukialueita, TE-keskuksia ja maakuntia (Taulukko 1). Kyselyn keskeisimpänä tavoitteena oli selvittää vuokrahinnat. Vastaus katsottiin saaduksi, kun vuokrahinta ja lohkokoolla painotettua keskiarvoa laskettaessa käytettävä lohkokoko oli ilmoitettu vastauslomakkeella. Vastauksia on tulkittu niin, että tyhjä tarkoittaa sitä, ettei kyseisen vuokralohkon vuokraa ole ilmoitettu ja 0 sitä, ettei lohkoista makseta rahallista korvausta. Koska joillain tiloilla on kymmeniä vuokralohkoja, tarkastellaan myös sitä, kuinka monelta tilalta vastauksia saatiin.

Vuokran suuruudesta saatiin tieto 2 475 lohkolta eli vastausprosentiksi tuli 37. Vastauksia saatiin alueittain tarkasteltuna taulukossa 1 esitetyllä tavalla.



Taulukko 1. Havaintojen lukumäärä lohkoittain ja tiloittain erilaisilla aluejaoilla.

Tukialue	TE -keskus									
	Lähetetty		Vastattu			Lähetetty		Vastattu		
	Lohkoja	Tiloja	Lohkoja	Tiloja		Lohkoja	Tiloja	Lohkoja	Tiloja	
A	756	78	263	32	Etelä-Pohjanmaa	394	31	138	12	
B	1966	187	689	74	Etelä-Savo	350	30	177	15	
C1	1381	105	542	43	Häme	262	31	110	11	
C2	1783	158	746	69	Kainuu **)	364	27	41	6	
C2P **)	337	25	42	9	Keski-Suomi	610	47	199	16	
C3	448	39	182	10	Kymi	677	49	251	16	
C4 **)	66	11	11	2	Lappi **)	329	32	142	8	
					Pirkanmaa	549	46	172	19	
<b>Summa</b>	<b>6737</b>	<b>603</b>	<b>2475</b>	<b>239</b>	Pohjanmaa	589	46	238	22	
					Pohjois-karjala	142	17	92	13	
					Pohjois-Pohjanmaa	428	37	182	13	
					Pohjois-Savo	423	41	222	24	
					Satakunta	482	62	164	21	
					Uusimaa	648	48	213	20	
					Varsinais-Suomi	486	58	133	23	
					Puuttuu *)	4	1	1	0	
					<b>Summa</b>	<b>6737</b>	<b>603</b>	<b>2475</b>	<b>239</b>	

\*\*) Tuloksia ei esitetä liian pienen havaintomäärän takia.

\*) Lohkotunnus epätäydellinen

\*\*) Tuloksia ei esitetä liian pienen havaintomäärän takia.

Maakunta	Lähetetty		Vastattu	
	Lohkoja	Tiloja	Lohkoja	Tiloja
Etelä-Karjala **)	437	35	101	6
Etelä-Pohjanmaa	394	31	138	12
Etelä-Savo	339	29	166	15
Itä-Uusimaa	370	25	155	13
Kainuu **)	364	27	41	6
Kanta-Häme **)	92	12	43	3
Keski-Pohjanmaa	176	21	82	11
Keski-Suomi	610	47	199	16
Kymenlaakso	240	14	150	10
Lappi **)	329	32	142	8
Pirkanmaa	549	46	172	19
Pohjanmaa	413	25	156	11
Pohjois-Karjala	142	17	92	13
Pohjois-Pohjanmaa	428	37	182	13
Pohjois-Savo	434	42	233	24
Päijät-Häme **)	170	19	67	8
Satakunta	482	62	164	21
Uusimaa **)	278	23	58	7
Varsinais-Suomi	486	58	133	23
Puuttuu *)	4	1	1	0
<b>Summa</b>	<b>6737</b>	<b>603</b>	<b>2475</b>	<b>239</b>

\*) Lohkotunnus epätäydellinen

\*\*) Tuloksia ei esitetä liian pienen havaintomäärän takia.

Tulosten edustavuuteen vaikuttaa se, kuinka monelta lohkolta ja tilalta vuokrahintatiedot on saatu. Tässä selvityksessä hintatietojen katsotaan olevan edustavia, jos tunnuslukuja laskettaessa on voitu käyttää vähintään 10 tilan ja vähintään 50 lohkon tietoja. Pienempään havaintomäärään perustuvia tuloksia ei esitetä.

Tulokset esitetään eri aluejaoilla, sillä niillä saadaan vastauksia erilaisiin kysymyksiin. Esimerkiksi maakunnittainen jaottelu vastaa kiinteistöjen kauppahintatilaston jaottelua ja

mahdollistaa vuokrien vertaamisen pellon hintoihin. Tukialue jaottelua käytetään, jotta jatkossa voidaan arvioida tukijärjestelmän yhteyttä pellonvuokriin. Työvoima- ja elinkeinokeskuksiin perustuvaa jaottelua käytetään, jotta saadaan kuva pellonvuokrien tasosta ennen CAP-uudistusta ja mahdollista tukioikeuksien kaupankäyntiä sekä hallinnollista varainnointia, joka tapahtuu ilmeisimmin TE-keskuksittain. Aineiston ja tulosten esittäminen erilaisilla aluejaoilla helpottaa myös niiden vertaamista muihin tilastoihin.

## 2.2 Aineiston kuvaus

Tässä luvussa kuvataan keskeisimpien kyselyssä käytettyjen muuttujien jakaumat. Kuvaus tehdään lohkoktasolla ja siinä käytetään edelleen minimivaatimuksena sitä, että lohkoa tiedetään sekä koko että vuokrahinta. Jakaumat esitetään edellä mainituilla aluejaoilla. Jakaumaa kuvaavina tunnuslukuina käytetään alakvartiilia Q1 (korkeintaan 25 % havainnoista on Q1:stä pienempiä), mediaania ja yläkvartiilia Q3 (korkeintaan 75 % havainnoista on Q3:sta pienempiä).

*Numeeriset suhdeasteikolla mitattavat muuttujat:*

- Lohkokoko
  - o Kuvaa vuokralohkon kokoa.
- Lohkon etäisyys vuokramiehen taluskeskuksesta
  - o Kuvaa vuokralohkon etäisyyttä vuokramiehen taluskeskuksesta tietä pitkin kuljettuna (ks. Liite 1 kohta \*). Etäisyydet ovat vuokramiesten arvioita, ja ne on usein pyöristetty tasakilometreiksi
- Vuokrasuhteen alkamisvuosi
  - o Vuokrasuhteen alkamisvuosi on se vuosi, jolloin kyseinen peruslohko oli ensimmäisen kerran vuokrattuna nykyiselle vuokramiehelle.
- Nykyisen vuokrasopimuksen ensimmäinen vuosi
  - o Vuokrasopimuksen ensimmäinen vuosi on se vuosi, jolloin nykyinen voimassa oleva vuokrasopimus alkoi.
- Nykyisen vuokrasopimuksen loppumisvuosi
- Maan omistajan ikä
- Hinta, jonka jakauma esitetään lohkokokoalla painotettuna tuloksissa.

Taulukko 2. Jatkuvien muuttujien jakaumat koko aineistossa.

	Havaintoja	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
Lohkokoko	2 475	2,2	0,74	1,45	2,76
Vuokralohkojen etäisyys vuokramiehen taluskeskuksesta	2 380	5,55	1	3	6
Vuokrasuhde alkoi	2 178		1991	1997	2000
Nykyinen vuokrasopimus alkoi	2 060		1999	2001	2003
Nykyinen vuokrasopimus loppuu	1 924		2005	2006	2008
Maanomistajan ikä	1 735	59,66	51	60	70

Taulukko 3. Jatkuvien muuttujien jakaumat tukialueittain.

<b>Vuokralohkojen koko</b>					
Tukialue	Havainnot	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
A	294	2,77	0,79	1,54	3,31
B	745	2,46	0,77	1,58	3,13
C1	569	1,92	0,67	1,32	2,38
C2	789	2,10	0,78	1,48	2,80
C3	197	1,53	0,47	1,02	2,16

<b>Vuokralohkojen etäisyys vuokramiehen talouskeskuksesta</b>					
Tukialue	Havainnot	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
A	282	7,49	1,00	3,00	6,50
B	698	4,36	1,00	2,50	6,00
C1	533	4,74	1,00	2,50	6,00
C2	764	5,19	1,00	2,90	7,50
C3	193	10,71	0,70	2,50	9,00

<b>Vuokrasuhde alkoi</b>				
Tukialue	Havainnot	Q1	Mediaani	Q3
A	261	1988	1996	2000
B	627	1991	1997	1999
C1	461	1989	1997	2000
C2	696	1994	1997	2000
C3	196	1988	1995	2001

<b>Nykyinen vuokrasopimus alkoi</b>				
Tukialue	Havainnot	Q1	Mediaani	Q3
A	212	1995	2000	2003
B	605	2000	2001	2002
C1	487	2000	2001	2003
C2	671	1999	2000	2002
C2P	45	1999	2000	2002
C3	145	2000	2000	2002
C4	12	1999	2000	2001

<b>Nykyinen vuokrasopimus loppuu</b>				
Tukialue	Havainnot	Q1	Mediaani	Q3
A	166	2005	2006	2008
B	549	2005	2006	2008
C1	456	2005	2007	2009
C2	662	2005	2006	2008
C3	99	2005	2005	2008

<b>Maanomistajan ikä</b>					
Tukialue	Havainnot	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
A	191	56,02	45	55	70
B	474	61,77	56	64	70
C1	362	59,30	52	60	69
C2	645	59,55	52	60	70
C3	128	61,25	51	61	70

Taulukko 4. Jatkuvien muuttujien jakaumat TE-keskuksittain.

<b>Vuokralohkojen koko</b>						Kaikkien lohkojen keskipöytä peltolohkokorekisterissä vuonna 2001 )*
TE keskus	Havainnot	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3	
Etelä-Pohjanmaa	138	1,92	0,86	1,51	2,70	2,13
Etelä-Savo	184	1,91	0,68	1,28	2,37	1,78
Häme	116	2,29	0,63	1,46	2,47	3,02
Keski-Suomi	203	1,82	0,73	1,20	2,30	1,93
Kymi	287	2,48	0,74	1,58	3,05	2,29
Pirkanmaa	178	2,44	0,77	1,53	3,20	2,08
Pohjanmaa	259	1,74	0,51	1,21	2,42	2,02
Pohjois-Karjala	94	2,48	0,82	1,40	2,98	2,17
Pohjois-Pohjanmaa	206	2,37	0,98	1,74	3,08	2,37
Pohjois-Savo	231	2,09	0,79	1,52	2,65	2,20
Satakunta	181	2,61	0,97	1,87	3,45	2,38
Uusimaa	242	2,87	0,85	1,59	3,58	3,16
Varsinais-Suomi	140	2,04	0,51	1,26	2,36	3,03

\*)Henkilökohtainen tiedonanto. Jukka Lahtinen 07.09.2001.

<b>Vuokralohkojen etäisyys vuokramiehen talouskeskuksesta</b>					
TE keskus	Havainnot	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	126	6,29	2,00	4,00	8,20
Etelä-Savo	180	6,44	1,20	4,00	10,00
Häme	116	5,95	1,90	3,70	7,55
Keski-Suomi	202	4,04	1,20	2,50	6,00
Kymi	247	3,61	0,90	2,00	5,00
Pirkanmaa	174	4,33	1,20	2,25	6,00
Pohjanmaa	233	5,47	1,00	3,00	8,00
Pohjois-Karjala	94	2,52	0,50	1,15	2,50
Pohjois-Pohjanmaa	206	8,11	1,50	4,00	15,00
Pohjois-Savo	212	3,32	1,00	2,00	5,00
Satakunta	180	4,58	1,00	3,00	6,00
Uusimaa	230	7,90	1,50	3,50	6,50
Varsinais-Suomi	139	4,11	1,00	2,00	6,00

Taulukko 4. Jatkuu.

<b>Vuokrasuhde alkoi</b>				
TE keskus	Havaintoja	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	130	1994	1997	2000
Etelä-Savo	166	1990	1996	2000
Häme	116	1991	1996	1998
Keski-Suomi	124	1990	1998	2001
Kymi	207	1995	1999	2000
Pirkanmaa	177	1991	1997	1999
Pohjanmaa	199	1995	1996	2000
Pohjois-Karjala	85	1985	1991	2000
Pohjois-Pohjanmaa	191	1997	1999	2001
Pohjois-Savo	217	1995	1997	1999
Satakunta	148	1987	1998	2002
Uusimaa	210	1984	1998	2000
Varsinais-Suomi	128	1990	1992	1997

<b>Nykyinen vuokrasopimus alkoi</b>					<b>Nykyinen vuokrasopimus loppuu</b>			
TE keskus	Havaintoja	Q1	Mediaani	Q3	Havaintoja	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	133	1999	2000	2003	132	2005	2006	2007
Etelä-Savo	169	1998	2000	2002	148	2006	2006	2008
Häme	103	2000	2001	2002	102	2005	2006	2008
Keski-Suomi	99	1999	2000	2001	108	2005	2005	2006
Kymi	233	2000	2000	2003	220	2006	2008	2009
Pirkanmaa	171	1999	2000	2003	149	2005	2006	2008
Pohjanmaa	217	2000	2000	2002	198	2005	2006	2009
Pohjois-Karjala	84	2000	2002	2003	91	2005	2006	2008
Pohjois-Pohjanmaa	171	1999	2001	2002	149	2007	2007	2008
Pohjois-Savo	225	1999	2001	2002	217	2005	2006	2009
Satakunta	147	2000	2001	2003	125	2005	2006	2007
Uusimaa	161	1998	2000	2003	136	2006	2007	2009
Varsinais-Suomi	116	1992	2001	2003	88	2005	2006	2007

<b>Maanomistajan ikä</b>					
TE keskus	Havaintoja	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	121	62,18	52	65	70
Etelä-Savo	100	58,35	53	59	67
Häme	82	59,27	50	60	70
Keski-Suomi	168	57,46	50	57	68
Kymi	189	62,33	58	62	68
Pirkanmaa	105	62,63	57	63	72
Pohjanmaa	190	56,78	50	56	68
Pohjois-Karjala	64	67,16	60	70	71
Pohjois-Pohjanmaa	158	63,80	60	65	71
Pohjois-Savo	194	56,76	51	57	64
Satakunta	119	60,41	50	63	70
Uusimaa	158	55,77	45	54	70
Varsinais-Suomi	76	61,24	55	60	71

Taulukko 5. Jatkuvien muuttujien jakaumat maakunnittain.

Vuokralohkojen koko					
Maakunta	Havaintoja	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	138	1,92	0,86	1,51	2,70
Etelä-Savo	173	1,97	0,69	1,34	2,38
Itä-Uusimaa	172	3,04	0,85	1,59	4,17
Keski-Pohjanmaa	95	1,57	0,44	1,04	2,17
Keski-Suomi	203	1,82	0,73	1,20	2,30
Kymenlaakso	160	2,77	0,61	1,46	3,51
Pirkanmaa	178	2,44	0,77	1,53	3,20
Pohjanmaa	164	1,84	0,55	1,30	2,53
Pohjois-Karjala	94	2,48	0,82	1,40	2,98
Pohjois-Pohjanmaa	206	2,37	0,98	1,74	3,08
Pohjois-Savo	242	2,03	0,78	1,50	2,60
Satakunta	181	2,61	0,97	1,87	3,45
Varsinais-Suomi	140	2,04	0,51	1,26	2,36

Vuokralohkojen etäisyys vuokramiehen talouskeskuksesta					
Maakunta	Havaintoja	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	126	6,29	2,00	4,00	8,20
Etelä-Savo	169	6,12	1,00	4,00	7,00
Itä-Uusimaa	167	9,85	2,00	5,00	9,00
Keski-Pohjanmaa	76	4,12	0,50	2,00	10,00
Keski-Suomi	202	4,04	1,20	2,50	6,00
Kymenlaakso	139	4,73	1,40	4,50	5,50
Pirkanmaa	174	4,33	1,20	2,25	6,00
Pohjanmaa	157	6,12	1,00	5,00	8,00
Pohjois-Karjala	94	2,52	0,50	1,15	2,50
Pohjois-Pohjanmaa	206	8,11	1,50	4,00	15,00
Pohjois-Savo	223	3,71	1,00	2,70	6,00
Satakunta	180	4,58	1,00	3,00	6,00
Varsinais-Suomi	139	4,11	1,00	2,00	6,00

Vuokrasuhde alkoi					Nykyinen vuokrasopimus alkoi			
Maakunta	Havaintoja	Q1	Mediaani	Q3	Havaintoja	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	130	1994	1997	2000	133	1999	2000	2003
Etelä-Savo	155	1989	1996	2000	158	1997	2000	2002
Itä-Uusimaa	151	1988	1998	2000	120	1998	2000	2003
Keski-Pohjanmaa	72	1995	1995	1998	88	2000	2001	2003
Keski-Suomi	124	1990	1998	2001	99	1999	2000	2001
Kymenlaakso	100	1995	1998	2000	126	2000	2000	2002
Pirkanmaa	177	1991	1997	1999	171	1999	2000	2003
Pohjanmaa	127	1995	1997	2000	129	2000	2000	2002
Pohjois-Karjala	85	1985	1991	2000	84	2000	2002	2003
Pohjois-Pohjanmaa	191	1997	1999	2001	171	1999	2001	2002
Pohjois-Savo	228	1995	1997	2000	236	2000	2001	2002
Satakunta	148	1987	1998	2002	147	2000	2001	2003
Varsinais-Suomi	128	1990	1992	1997	116	1992	2001	2003

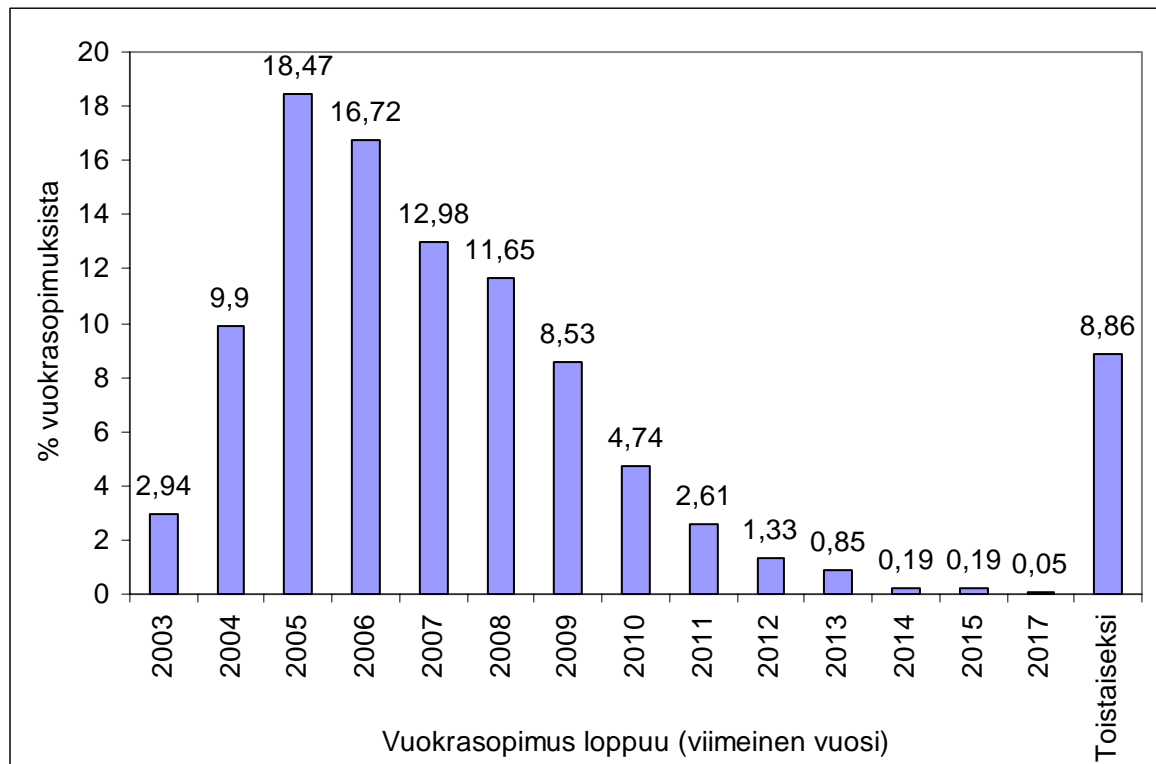
Nykyinen vuokrasopimus loppuu					Maanomistajan ikä				
TE keskus	Havaintoja	Q1	Mediaani	Q3	Havaintoja	Keskiarvo	Q1	Mediaani	Q3
Etelä-Pohjanmaa	132	2005	2006	2007	121	62,18	52	65	70
Etelä-Savo	145	2006	2006	2008	89	58,78	52	60	69
Itä-Uusimaa	109	2005	2006	2008	117	54,82	40	51	70
Keski-Pohjanmaa	73	2005	2006	2007	76	59,53	52	57	70
Keski-Suomi	108	2005	2005	2006	168	57,46	50	57	68
Kymenlaakso	119	2005	2006	2008	101	64,55	58	64	70
Pirkanmaa	149	2005	2006	2008	105	62,63	57	63	72
Pohjanmaa	125	2005	2007	2010	114	54,95	50	54	68
Pohjois-Karjala	91	2005	2006	2008	64	67,16	60	70	71
Pohjois-Pohjanmaa	149	2007	2007	2008	158	63,80	60	65	71
Pohjois-Savo	220	2005	2006	2009	205	56,66	52	56	63
Satakunta	125	2005	2006	2007	119	60,41	50	63	70
Varsinais-Suomi	88	2005	2006	2007	76	61,24	55	60	71

Vuokratut peruslohkot ovat keskimäärin hieman pienempiä kuin kaikki peltolohkorekisterissä olevat lohkot, joiden keskikoko oli vuonna 2001 keskimäärin 2,33 ha. Suurin ero vuokralohkojen ja omien lohkojen välillä on havaittavissa Varsinais-Suomen TE-keskuksen alueella, jossa vuokralohkojen keskikoko oli 2,04 ha ja kaikkien lohkojen keskikoko 3,03 ha (Taulukko 4). Aineistossa vuokralohkojen mediaanikoko oli 1,45 ha (Taulukko 2).

Aikaisemmissa tutkimuksissa vuokralohkojen etäisyyttä vuokraviljelijän talouskeskuksesta on tarkasteltu linnuntie-etäisyytenä, joka on laskettu peltolohkorekisterin tietojen perusteella. Nyt saadut tiedot ovat viljelijöiden arvioita todellisista tie-etäisyyksistä. Aineistoa on tältä osin vaikea verrata aikaisempiin havaintoihin. Tämän selvityksen aineisto kertoo etäisyyksien jakaumasta sen, että puolet vuokralohkoista on suhteellisen lähellä vuokramiehen talouskeskusta (etäisyys alle 3 km), mutta havainnot erittäin suurista etäisyyksistä nostavat etäisyyden keskiarvoa monilla alueilla olennaisesti (Taulukko 3).

Vuokrasuhde maanomistajan ja vuokramiehen välillä on keskimäärin alkanut aikaisemmin kuin nykyinen vuokrasopimus (Taulukot 2–4). Tämä tarkoittaa sitä, että vuosina 2003 tai 2004 voimassa ollut vuokrasopimus ei ollut nykyisen vuokramiehen ja maanomistajan välillä ensimmäinen. Puutteellisista vastauksista johtuen kuitenkin vain 1 233 lohkohavainnon osalta voidaan sanoa varmasti, että voimassa oleva vuokrasopimus on vähintään toinen. Tulos antaa viitteitä siitä, että noin 50 % vuokrasopimuksista on uusiutunut saman maanomistajan ja vuokramiehen välillä.

Politiikkauudistuksia silmälläpitäen mielenkiintoisin tieto on se, milloin nyt voimassa olevat vuokrasopimukset loppuvat. Yhteenveto vuokrasopimusten loppumisvuosista on esitetty kuvassa 2. Jos vuoden 2006 hallintaoikeus ratkaisee CAP-tukioikeuden haltijan, niin voidaan arvioida, että noin 70 %:lla vuokra-alasta pellon omistus ja CAP-tukioikeus erkanevat toisistaan. Oma merkityksensä on toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Jos ne puretaan vuonna 2004 tai 2005, niin pellon omistus ja CAP-tukioikeus erkanevat noin 60 %:lla vuokrapeltoalasta. Nyt tehty kysely osoittaa, että noin 2/3 nykyisistä vuokrasopimuksista jatkuu vähintään vuoteen 2006. Jos tämä otos on yleistettävissä koko maahan, vähintään noin 450 000 hehtaarilla (eli noin 20 prosentilla koko viljelyssä olevasta peltoalasta,) CAP-tukioikeus irtoaa varsinaisesta maan omistusoikeudesta. Tähän päätelmään voidaan päätyä kun tiedetään, että vuonna 2003 vuokrapellon kokonaismäärä oli noin 740 000 ha. Alueittain tarkasteltuna vuokrasopimusten loppumisvuosien jakaumassa ei ole suuria eroja.



Kuva 2. Vuosina 2003 ja 2004 voimassa olleiden vuokrasopimusten loppumisvuosi. Vuokrasopimuksen loppumisvuodesta ei ole tietoa 364 lohkon osalta.

### *Luokkamuuttajat*

Kategorisella luokka-asteikolla mitattavia muuttujia ovat:

- Rahan lisäksi vuokran maksuun kuuluu
  - o Pellonvuokrasopimukseen kuuluu usein rahassa maksettavan vuokran lisäksi erilaisia ehtoja. Nämä ehdot on ryhmitelty perusparannuksiin, viljavuusanalyysiin ja muihin palveluihin (ks. Liite 1. kohta A).
- Vuokrahinta on sidottu
  - o Vuokrahinta ei ole aina kiinteä, vaan se voidaan esimerkiksi sitoa johonkin vuosittain vaihtuvaan muuttajaan tai yleiseen kustannusten muutosta kuvaavaan indeksiin (ks. Liite 1. kohta B).
- Vuokrasopimuksessa on sovittu ojituksesta
- Vuokrasopimuksessa on sovittu perusparannuksista
- Jatkuuko vuokrasopimus
  - o Kyllä/Ei
- Jos maanomistaja ei jatka vuokrasopimusta, niin se johtuu siitä, että
  - o Tämä kysymys on ehdollinen edelliselle kysymykselle. Vuokrasuhteen katkeamisen syyt on luokiteltu (ks. Liite 1. kohta E).



Taulukko 6. Luokkamuuttujien jakaumat.

Rahan lisäksi vuokraan maksuun kuuluu	
	Prosenttia havainnoista
Viljavuusanalyysi	14,57
Viljavuusanalyysi ja muu palvelu	0,41
muu palvelu	2,49
Perusparannus	3,22
Perusparannus ja viljavuusanalyysi	3,47
Perusparannus ja muu palvelu	0,04
Ei rahan lisäksi muuta	0,41
Ei vastausta	74,99
Erittelemätön	0,41
Havainto puuttuu	18 lohkolta

Vuokrahinta on sidottu	
	Prosenttia havainnoista
Johonkin indeksiin	3,22
Satotasoon	0,65
Ei sidottu	31,42
Ei vastausta	62,18
Tukiin	0,45
Viljelijän tekemiin perusparannuksiin	1,18
Erittelemätön	0,9
Havainto puuttuu	21 lohkolta

Vuokrasopimuksessa on sovittu ojituksesta	
	Prosenttia havainnoista
Maanomistaja tekee ja maksaa	2,16
Vuokramies tekee ja maksaa	18,09
Työ ja kustannukset jaetaan	2
Ei sovittu	8,35
Ei vastausta	65,25
Erittelemätön	4,15
Havainto puuttuu	20 lohkolta

Vuokrasopimuksessa on sovittu kalkituksesta	
	Prosenttia havainnoista
Maanomistaja tekee ja maksaa	0,98
Vuokramies tekee ja maksaa	21,63
Työ ja kustannukset jaetaan	0,08
Ei sovittu	8,95
Ei vastausta	64,38
Erittelemätön	3,99
Havainto puuttuu	16 lohkolta

Taulukko 6. jatkuu.

Vuokrasopimuksessa on sovittu muista perusparannuksista	
	Prosenttia havainnoista
Maanomistaja tekee ja maksaa	1,67
Vuokramies tekee ja maksaa	15,38
Työ ja kustannukset jaetaan	1,59
Ei sovittu	8,55
Ei vastausta	69,11
Erittelemätön	3,7
Havainto puuttuu	18 lohkolta

Vuokrasopimus jatkuu	
	Prosenttia havainnoista
Tyhjä	13,13
Kyllä	86,87 (1978 Havaintoa)
Havainto puuttuu	198 lohkolta

Jos maanomistaja ei jatka vuokrasopimusta, se johtuu siitä, että:	
	Prosenttia havainnoista
Maanomistaja myy pellon	64,66
Maanomistaja jatkaa itse viljelyä	10,34
Maanomistaja vuokraa jollekin muulle	25
Havainto puuttuu	2359 lohkolta

Suurin osa kyselyyn vastanneista ei vastannut luokiteltuihin kysymyksiin (Taulukko 6). Tästä syystä luokkamuuttujien jakaumia ei tarkastella alueittain. Rahassa maksetun vuokrahinnan lisäksi neljäsosassa sopimuksista vuokrahintaan kuului rahana maksetun vuokran lisäksi esimerkiksi viljavuusanalyysi tai peltojen perusparannuksia koskevia velvoitteita (Taulukko 6). Vuokrahinnat ovat kiinteitä. Vain 5,5 prosentissa vastauksista vuokrahinta oli sidottu johonkin indeksiin, satotasoon, tukiin tai perusparannuksiin. Noin viidesosassa sopimuksista vuokrasopimuksista on sovittu, että vuokramies huolehtii ojituksesta, kalkituksesta ja perusparannuksista. Vuokramiehet eivät katso näitä kuitenkaan vuokranlisäksi. Tässä suhteessa taulukon 6 yhteenvetotiedot ovat hieman ristiriitaisia. Toisaalta havainto voi kertoa siitä, että osa vuokramiehistä pitää vuokrasopimuksen jatkumista niin varmana, ettei katso perusparannuksia maanomistajan hyväksi meneviksi investoinneiksi. Havainnot tukevatkin käsitystä siitä, että vuokraviljelijät ovat ylioptimistisia vuokrasopimuksen jatkumisesta. Vuokrasopimushistoria osoittaa noin puolen vuokrasopimuksista uusitun saman viljelijän kanssa ja viljelijät olettavat 80 % sopimuksista jatkuvan. Keskeisimpänä syynä vuokrasuhteen päättymiselle nykyiseen vuokrasopimukseen viljelijät ovat ilmoittaneet sen, että maanomistaja myy pellon. Maanvuokralaki takaa kuitenkin nykyisen vuokrasopimuksen jatkumisen vuokrasopimuksen loppuun, vaikka maanomistaja vaihtuisi.

## 3 Tulokset

### 3.1 Vuokrahinnat

Koko maan tasolla ilmoitetuista hehtaarivuokrista 50 % oli välillä 100 €/ha–250 €/ha (Taulukko 7). Vuokrien keskiarvo oli 173 €/ha ja mediaani (keskimmäinen havainto) 149 €/ha. Viljelijät ilmoittivat vuokrahinnat vuosina 2003–2004 voimassa olleiden vuokrasopimusten perusteella. Vuokrasopimuksia ei ryhmitelty vuokrasopimuksen alkamisvuoden mukaan. Esitetyt hinnat kuvaavat vuosien 2003 ja 2004 rahassa maksettuja hintoja, eikä niissä ole huomioitu muita vuokramiehen maanomistajalle tekemien pellon vuokraksi luettavien suoritteiden arvoa (ks. Taulukko 6).

Taulukko 7. Hinnat koko maa.

Pellonvuokrien keskiarvo ja jakauma (€/ha)				
Havaintoja	Keskiarvo	Q_1	Mediaani	Q_3
2475	173	100	<b>149</b>	250

Q1 = alakvartiili (korkeintaan 25 % havainnoista on Q1:stä pienempiä)

Md = mediaani (korkeintaan 50 % havainnoista on Md:tä pienempiä)

Q3 = yläkvartiili (korkeintaan 75 % havainnoista on Q3:sta pienempiä)

Vuokramiehen pääsy pellonvuokramarkkinoille edellyttää usein hintakilpailua. Taulukossa 7 esitetyt keskiarvo- ja mediaanihinnat ovat harvoin niitä, joihin päädytään hintakilpailun jälkeen. Hintakilpailun hinnat löytyvätkin suurimmalla todennäköisyydellä sarakkeesta ”Q\_3”, jossa esitettävän hinnan ylittää neljännes havainnoista.

Taulukko 8. Hinnat tukialueittain.

Pellonvuokrien keskiarvo ja jakauma (€/ha)					
Tukialue	Havaintoja	Keskiarvo	Q_1	Mediaani	Q_3
A	263	251	200	<b>276</b>	336
B	689	219	135	<b>219</b>	287
C1	542	144	85	<b>135</b>	168
C2	746	133	86	<b>124</b>	168
C3	182	46	20	<b>42</b>	80

Taulukko 9. Hinnat TE-keskuksittain.

TE keskus	Pellonvuokrien keskiarvo ja jakauma (€/ha)				
	Havaintoja	Keskiarvo	Q_1	Mediaani	Q_3
Etelä-Pohjanmaa	138	171	101	<b>160</b>	235
Etelä-Savo	177	117	84	<b>117</b>	167
Häme	110	195	145	<b>200</b>	269
Keski-Suomi	199	103	80	<b>100</b>	133
Kymi	251	178	118	<b>173</b>	220
Pirkanmaa	172	204	135	<b>202</b>	264
Pohjanmaa	238	186	113	<b>152</b>	270
Pohjois-Karjala	92	105	67	<b>100</b>	142
Pohjois-Pohjanmaa	182	115	50	<b>100</b>	168
Pohjois-Savo	222	121	89	<b>119</b>	145
Satakunta	164	294	205	<b>300</b>	385
Uusimaa	213	244	165	<b>280</b>	336
Varsinais-Suomi	133	235	134	<b>235</b>	330

Maakunnittaisen tarkastelun perusteella pellon vuokrahinnat maan sisällä vaihtelevat melkoisesti (Taulukko 10). Korkeimpia vuokrahinnat olivat Satakunnassa (mediaani 300 €/ha). Matalimpia vuokrat olivat Lapissa (mediaani 45 €/ha). Myös maakuntien sisällä vuokrahintojen havaittiin vaihtelevan suuresti. Esimerkiksi, jos vuokrahintoja tarkastellaan maakuntien sisällä vuokrahinnan mukaan järjestetyin neljänneksin, tulee ala- ja yläneljänneksen rajojen erotukseksi Varsinais-Suomessa 196 €. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että 25 % pellonvuokrista on ollut korkeampia kuin 330 €/ha ja 25 % matalampia kuin 134 €/ha. Pienintä vuokrahintojen vaihtelu oli Etelä-Karjalassa, Pohjois-Savossa ja Keski-Suomessa. Näissä maakunnissa ala- ja yläneljänneksen rajojen erotus oli noin 50 €

Aineisto antaa myös viitteitä pellon marginalisoitumisesta. Lapissa ja Kainuussa peltoa voi saada käyttöön ilman rahassa maksettavaa vuokrahintaa. Lapissa 27 %:lla ja Kainuussa 20 %:lla vuokrapelloista rahassa maksettava vuokra oli 0 €/ha. Havaintoja 0 €/ha vuokrista tehtiin myös muissa maakunnissa. Tulos kertoo siitä, että pellon kysyntä on heikkoa harvaanasutuilla alueilla, joilla pellon osuus pinta-alasta on pieni.

Kansainvälisen käytännön mukaan pellonvuokrat ilmoitetaan vuokran ja pellon arvon suhteena. Tämä kuvaa peltoon sijoitetun pääoman vuotuista korkoa omistajalle. Pellon kokonaistuotto sisältää sekä vuotuisen maankoron (=vuokran) ja pellon arvon muutoksista aiheutuvat pääomavoitot tai tappiot. Näin ollen pellon kokonaistuotto sijoituskohteena voidaan määrittää, kun vuotuisen korkoon lisätään pääomavoitto tai siitä vähennetään pääomatappio.

Seuraavassa lasketaan pellon vuokratuotto suhteessa pellossa kiinni olevaan pääomaan. Laskelmassa maakunnittaiset pellon arvot otetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja suhteutetaan selvitettyyn vuokrahintaan (Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2003). Maakuntien välinen vuokratuottojen vaihtelu näin tarkastellen on huomattavasti pienempi kuin verrattaessa euromääräisiä vuokratuottoja. Maksetut vuokrahinnat seuraavat melko tarkasti maakunnittaisia maan kauppahintoja. Esimerkiksi Satakunnan ja Lapin toisistaan poikkeavat euromääräiset vuokrahintatasot asettuvat näin tarkasteltuna lähes samaan tasoon. Satakunnassa vuokratuotto oli keskimäärin 4,8 % ja Lapissa 3,4 % pellon kauppahinnasta (Taulukko 10). Tulosten perusteella vuokratuoton osuus pellon kauppahinnasta on samaa suuruusluokkaa eri puolilla maata. Peltoa ei näiden tietojen perusteella kuitenkaan tulisi verrata muihin sijoituskohteisiin, koska vuotuista pellon arvon muutosta ei ole laskelmassa otettu huomioon.

Taulukko 10. Hinnat maakunnittain.

Maakunta	Havaintoja	Pellonvuokrien keskiarvo ja jakauma sekä mediaanivuokran suhde mediaanihintaan (€/ha).				Pellon mediaanihinta vuonna 2003 (MML)	Mediaani vuokra % mediaanihinnasta
		Keskiarvo	Q_1	Mediaani	Q_3		
Etelä-Pohjanmaa	138	171	101	160	235	5156	3,1
Etelä-Savo	166	116	84	112	167	2235	5,0
Itä-Uusimaa	155	273	240	290	336	5685	5,1
Keski-Pohjanmaa	82	138	100	150	168	3012	5,0
Keski-Suomi	199	103	80	100	133	2314	4,3
Kymenlaakso	150	207	168	219	250	4435	4,9
Pirkanmaa	172	204	135	202	264	5000	4,0
Pohjanmaa	156	210	120	170	286	5500	3,1
Pohjois-Karjala	92	105	67	100	142	2186	4,6
Pohjois-Pohjanmaa	182	115	50	100	168	3020	3,3
Pohjois-Savo	233	121	90	123	145	2384	5,2
Satakunta	164	294	205	300	385	6232	4,8
Varsinais-Suomi	133	235	134	235	330	6508	3,6

Peltoon sijoituskohteena sisältyy melko suuria politiikan jatkuvuuteen liittyviä institutionaalisia riskejä, koska pellon perusteella maksettavat tuet ovat tärkeä osa pellon tuottoa ja sen arvon muodostumista. Esimerkki tästä institutionaalisesta riskistä on tukiehtojen ja tasojen muutos.

### 3.2 Lohkokohtaisiin vuokrahintoihin vaikuttavien tekijöiden yleispiirteitä

Tässä luvussa tarkastellaan muutamien taustatietojen sekä kyselyssä kysytyjen tietojen yhteyttä vuokrahintoihin. Koska nyt käytettävissä oleva aineisto on ensimmäinen vuokrahintoja koskeva lohkotason aineisto, on sen perusteella vaikea tehdä arvioita vuokrahintojen kehityksestä. Myöskään mitään selvää trendiä vuokrasopimuksen alkamisvuoden ja vuokrahinnan välillä ei aineistosta havaittu. Spearmanin järjestyskorrelaatio antaa kuitenkin viitteitä siitä, että korkeammat hinnat olisivat yhteydessä pikemminkin viime vuosina alkaneisiin vuokrasopimuksiin kuin aikaisemmin alkaneisiin vuokrasopimuksiin. Tämä olisikin looginen tulos, jos sitä verrataan viime vuosina nousseisiin pellon hintoihin sekä tässä selvityksessä tehtyyn havaintoon, jonka perusteella pellon kauppahinnat ja vuokrahinnat ovat yhteydessä (Taulukko 10).

Vuokrasopimukset ovat tyypillisesti joko viiden tai kymmenen vuoden mittaisia. Näyttää siltä, että pitemmissä vuokrasopimuksissa vuokrahinnat ovat alempia kuin lyhyissä sopimuksissa. Vuokrahinnoille näyttää olevan myös tyypillistä, että ne perustuvat vielä markoissa mitattaviin tasalukuihin. Esimerkiksi 500 mk = 84 €, 1 000 mk = 168 € ja 2 000 mk = 330 € erottuvat tyypillisinä vuokrahintoina. Myös tasaluku 200 €/ha alkaa erottua.

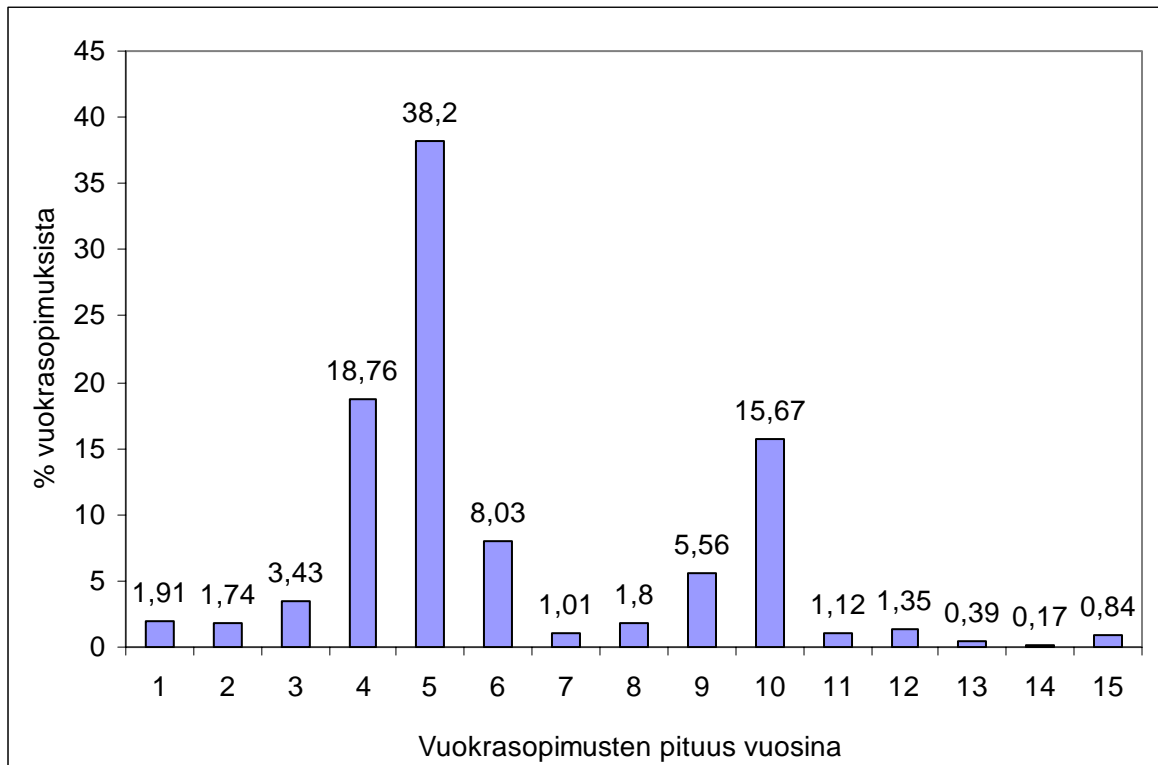
Vuokrahinnoilla ja lohkokoolalla on aineistossa positiivinen korrelaatio. Esimerkiksi 1–2 hehtaarin kokoisten lohkojen keskimääräinen hehtaarivuokra on 149 €/ha ja 3–4 hehtaarin lohkojen keskiarvovuokra on 182 €/ha. Vuokralohkojen etäisyyden ja vuokrahinnan välillä ei havaittu yhteyttä. Tämä antaa viitteitä siitä, että vuokramarkkinat eivät ole niin paikallisia kuin aikaisemmin on luultu (Iltanen 1999).

Aikaisemmissa tutkimuksissa on havaittu, että suuremmat tilat maksavat korkeampia pellonvuokria kuin pienet tilat. Myös tämä aineisto vahvistaa aikaisemman käsityksen. Vuokramiehen tilan koon ja vuokrahintojen välillä on positiivinen korrelaatio.

Kunnan maatalousvaltaisuutta on selitetty pellon osuudella koko kunnan pinta-alasta (Pelto 1997). Myös tähän aineistoon lisättiin tiedot vuokramiehen kotikunnan peltopinta-alaosuudesta. Kunnan maatalousvaltaisuus näyttääkin olevan hyvä selittäjä havaituille vuokrahinnoille, sillä noin 30 % vuokrahintojen vaihtelusta voidaan selittää sillä. Tämä johtuu kuitenkin siitä, että kunnan peltopinta-alan suhde koko kunnan pinta-alaan on korreloitunut useiden muiden vuokrapellon hintaa selittävien muuttujien kanssa. Tässä aineistossa kunnan peltopinta-alaosuus on korreloitunut kaikkien muiden muuttujien paitsi lohkojen etäisyyden ja vuokramiehen iän kanssa. Yksittäisistä muuttujista kunnan maatalousvaltaisuus pystyi kuitenkin parhaiten selittämään vuokrahintojen vaihtelua.

### 3.3 Vuokrasopimusten kesto

Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus on aineiston perusteella noin 6 vuotta. Lyhimpiä vuokrasopimukset ovat Keski-Pohjanmaalla ja Satakunnassa (keskimäärin alle 5 vuotta) ja pisimpiä Etelä-Karjalassa (keskimäärin yli 7 vuotta). Aineisto ei tue kuitenkaan sitä oletusta, että EU:n ohjelmakaudet vaikuttaisivat vuokrasopimusten alkamis- ja loppumisvuosiin. Tyypillisimmillään vuokrasopimukset ovat pituudeltaan viiden tai kymmenen vuoden mittaisia (Kuva 3).



Kuva 3. Vuokrasopimusten kesto.

## 4 Yhteenveto

Tässä selvityksessä kuvataan pellon vuokrahintoja ja vuokrasopimusten ehtoja kirjanpitoiloille kesällä 2004 tehdyn kyselyn perusteella. Kyselyhetkellä CAP-uudistuksen tuomat muutokset tukioikeuden määräytymisperusteista eivät olleet vielä ennustettavissa. Kyselyn tuloksena saatiin tiedot 2 475 vuokralohkon vuokrahinnasta.

Aineiston perusteella tehty keskeisin havainto on se, että perinteisellä suomalaisella mittaustavalla (€/ha) tarkasteltuna vuokrahinnat vaihtelevat suuresti alueittain sekä alueiden sisällä. Käytettäessä kansainvälistä mittaustapaa (% hinnasta) vaihtelu pienenee olennaisesti. Maksetut vuokrahinnat seurailevat melko tarkasti maakunnittaisia maan kauppahintoja.

Koko maan tasolla ilmoitetuista hehtaarivuokrista 50 % oli välillä 100 €/ha–250 €/ha. Vuokrien keskiarvo oli 173 €/ha ja mediaani (keskimmäinen havainto) 149 €/ha. Pellonvuokramarkkinoille hintakilpailun kautta pyrkivä viljelijä joutuu kuitenkin maksamaan pellostaan huomattavasti korkeampaa hintaa. Rahassa maksetun vuokrahinnan lisäksi neljäsosassa vuokrasopimuksista vuokrahintaan kului rahana maksetun vuokran lisäksi esimerkiksi viljavuusanalyysi tai peltojen perusparannuksia koskevia velvoitteita. Kunnan maatalousvaltaisuus, jota mitataan usein pellon suhteella muuhun pinta-alaan, on paras yksittäinen selittäjä vuokrahintojen vaihtelulle.

Nyt tehty kysely osoittaa, että noin 2/3 nykyisistä vuokrasopimuksista jatkuu vähintään vuoteen 2006. Jos tämä otos on yleistettävissä koko maahan, vähintään noin 450 000 hehtaarilla (noin 20 prosentilla koko viljelyssä olevasta peltoalasta) CAP-tukioikeus irtoaa varsinaisesta maan omistusoikeudesta. Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus on 6 vuotta. Tyypillisimmillään vuokrasopimukset ovat pituudeltaan viiden tai kymmenen vuoden mittaisia.

## Kirjallisuus

Iltanen, S. 1999. Pellonvuokraus ja vuokrahintoihin vaikuttavat tekijät kirjanpito-tiloilla. Maatalouden taloudellisen tutkimuslaitoksen selvityksiä 13/99. Helsinki: Maatalouden taloudellinen tutkimuslaitos. 31 s.

Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2003. Maanmittauslaitos 2004. Helsinki: Maanmittauslaitos. ISBN 951-48-0180-6.

Peltola, R. 1997. Maatalousmaan arvo ja hinta Suomessa 1980-1996. Maankäyttö 7/97.





## MTT:n selvityksiä -sarjan Talous-teeman julkaisuja

- No 39 Ristiluoma, R., Sipiläinen, T. & Kankaanhuhta, K. 2003. Kirjanpitolojen viljelijäkyselyn tulokset ja maksuvalmius. 77 s., 3 liitettä.
- No 40 Juntti, L. 2003. Typpilannoituksen ja kasvinsuojeluaineiden käytön vaikutus mallas- ja rehuohranviljelyn taloudelliseen tulokseen. 51 s., 2 liitettä.
- No 43 Korento, S. 2003. Selvitys viheralan tuotannon arvosta. 23 s. (verkkojulkaisu: <http://www.mtt.fi/mmts/pdf/mmts43.pdf>).
- No 45 Paavola, V. 2003. Alueellisten tekijöiden merkitys maaseudun yrityskeskittymien syntyymiseen – Esimerkkinä sikatalouden ja kutoma-alan yrityskeskittymät. 92 s., 8 liitettä.
- No 46 Hirvijoki, M., Knuutila, K. & Heikinmaa, S. 2003. Rahoitustukea saaneiden tilojen talous, suunnitelmien toteutuminen ja tulevaisuuden suunnitelmat. 161 s., 2 liitettä.
- No 52 Seppälä, R.A. & Ovaska, S. 2003. Pienten maatilayritysten arvonlisäverohuojennuksen aiheuttamat kustannukset valtiontaloudelle. 15 s. (verkkojulkaisu: <http://www.mtt.fi/mmts/pdf/mmts52.pdf>).
- No 54 Uusitalo, P. 2003. Siipikarja- ja lammastilojen talous. 73 s., 4 liitettä.
- No 57 Puurunen, M., Hirvijoki, M., Turunen, H. & Åberg, J. 2004. Etelä-Suomen kansallisten tukien vaikutusten arviointi. 106 s., 6 liitettä. (verkkojulkaisu: <http://www.mtt.fi/mmts/pdf/mmts57.pdf>). Puurunen, M., Hirvijoki, M., Turunen, H. & Åberg, J. 2004. An Evaluation of the Effects of National Aids for Southern Finland. 113 s., 6 appendices. (Available at: <http://www.mtt.fi/mmts/pdf/mmts57a.pdf>).
- No 58 Vihtonen, T. 2004. Laatu järjestelmien taloudelliset vaikutukset ja toimivuus maatalous- ja elintarvikealojen pienissä ja keskisuurissa yrityksissä. 84 s., 8 liitettä.
- No 59 Lindström, O. & Heshmati, A. 2004. Interaction of Real and Financial Flexibility - An Empirical Analysis. 31 p., 2 appendices. (verkkojulkaisu: <http://www.mtt.fi/mmts/pdf/mmts59.pdf>).
- No 61 Ovaska, S., Sipiläinen, T., Ryhänen, M. & Ylätaalo, M. 2004. Maitotilojen tuotantotoiminta ja talous - Suomen, Ruotsin, Saksan ja Itävallan IFCN-tilojen vertailu. 54 s.
- No 62 Lehtonen, H. (toim.). 2004. CAP-uudistus Suomen maataloudessa. 140 s.
- No 63 Kuokkanen, K. 2004. Kolmannen sektorin rooli kumppanuuksissa. Esimerkkinä Itä- ja Pohjois-Suomen tavoite 1 -ohjelmat rakennerahastokaudella 2000–2006. 93 s., 4 liitettä.
- No 64 Laaksonen, M., Forsman, S. & Immonen, H. 2004. Kokonaisvaltaisen suorituskyvyn mittausjärjestelmän rakentaminen elintarvikealan pienyrityksen käyttöön. Esitutkimus. 71 s., 1 liite.
- No 65 Hirvi, T. 2004. Nuorten viljelijöiden tulonmuodostus ja työnkäyttö. 66 s., 8 liitettä.
- No 66 Myyrä, S. 2004. Pellon kasvukunnon taloudellinen arvo. 37 s., 4 liitettä.
- No 67 Tiilikainen, S. 2004. Hevostalous maatiloilla. 90 s., 7 liitettä.
- No 71 Koivisto, A. 2004. Puutarhayritysten tuotantokustannusten seurantamallit. 64 s., 27 liitettä.
- No 74 Ovaska, S., Sipiläinen, T. & Ryhänen, M. 2004. Suomen IFCN-maitotilat - Vuoden 2003 tulosten tarkastelu. 29 s. (verkkojulkaisu: <http://www.mtt.fi/mmts/pdf/mmts74.pdf>).
- No 75 Myyrä, S. 2004. Pellon vuokra hinnat Suomessa vuosina 2003–2004. 23 s., 1 liite. (verkkojulkaisu: <http://www.mtt.fi/mmts/pdf/mmts75.pdf>).

## MTT:n selvityksiä 75

