

METSÄNTUTKIMUSLAITOKSEN
TIEDONANTOJA 109

Liiketaloudellisen metsäekonomian
tutkimussuunta



METSÄTILOJEN MARKKINAKEHITYKSESTÄ MIKKELIN LÄÄNISSÄ 1.4.1975—31.8.1982

Simo Hannelius



HELSINKI 1983

Liiketaloudellisen metsäekonomian tutkimussuunta

METSÄTILOJEN MARKKINAKEHITYKSESTÄ
MIKKELIN LÄÄNISSÄ 1.4.1975 - 31.8.1982

Simo Hannelius

SISÄLLYSLUETTELO

1. MAAPOLIITTISEN LAINSÄÄDÄNNÖN MUUTOKSET
2. TUTKIMUKSEN TARKOITUS
3. AINEISTO
4. TULOKSET
 41. Metsätilojen myyjät ja tilakaupan laajuus
 42. Kauppahinnat
 43. Hehtaarihinnan ja pinta-alan välinen riippuvuus
5. LOPPUPÄÄTELMÄT TULOKSISTA

KIRJALLISUUSLUETTELO

LYHENTEET

ALKUSANAT

Kiinteistöarvioinnissa tavallisimmin esiintyvänä ongelmana on määrittää kohteen käypä arvo eli markkina-arvo. Arvon määritysmenetelmänä tulee tällöin kyseeseen kauppaa-arvomenetelmä, jonka käyttö edellyttää toteutuneiden kiinteistökauppojen vertailuaineistoa. Myös kiinteistöarvioinnin tutkimuksen näkökulmasta katsoen luotettavilla toteutuneiden kiinteistökauppojen tilastotiedoilla on keskeinen merkitys.

Maanmittauslaitoksen kehittämällä kiinteistöjen kauppahintarekisterillä ja kauppahintatilastolla on tärkeä merkitys alan tilastojärjestelmänä. Tilastojärjestelmä luo aiempaa tuntuvasti paremmat edellytykset tutkimuksen edistämiseksi. Jo nyt on nähtävissä, että heinäkuussa 1981 voimaan tullut ja lakiin perustuva tilastojärjestelmä poikki vilkkaan tutkimustoiminnan. Käsillä olevassa raportissa tarkastellaan em. tilastojärjestelmästä poimittujen metsäkiinteistöjen kauppvoja.

Tutkimuksen aineisto on saatu maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä. Rekisteritietojen käsittelyyn on myötävaikuttanut DI Markku Airaksinen maanmittaushallituksesta. Käsikirjoituksen ovat lukeneet prof. MMT Jouko Hämäläinen ja vanhempi tutkija KTT Pekka Ollonqvist tehden siihen varteen otettuja huomautuksia. Kiitän edellä mainittuja saamastani tuesta.

Helsingissä heinäkuussa 1983

Simo Hannelius

1. MAAPOLIITTISEN LAINSÄÄDÄNNÖN MUUTOKSET

"Maa kuuluu kyntäjälleen" on viljelijäväestön keskeinen maapoliittinen tavoite. Tavoitetta voidaan pitää koko yhteiskunnankin kannalta virallisena, koska siihen pyritään lainsäädännöllä (Maatilalaki 1977 ja Maanhankintaoikeuslaki 1978). Maatilalain päämääränä on ollut parantaa maatilojen elinkelpoisuutta. Eräänä keinona on ollut tilakoon suurentaminen.

Kun maa- ja metsätalousmaan hinnat nousivat 1970-luvulla mm. muidenkin väestöryhmien kuin maanviljelijöiden hintakilpailun seurauksena, katsottiin poliittisesti tarkoituksenmukaiseksi säätää "Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata" (MHOL). Lain tavoitteena on ollut estää hintojen nousu (Virtanen, P. ym., 1982, s. 22). Näin on ollut tarkoitus vähentää hintakilpailua ja luoda edellytykset hintakilpailun vähentyessä mm. naapureiden välisille vapaaehtoisille kaupoille.

Maa- ja metsätalousmaan kaupat ovat olleet vuodesta 1979 alkaen pääsääntöisesti luvanvaraisia. Maa- ja metsätalousmaalla tarkoitetaan maata, joka on maatilatalouden tuloverolain (543/67) 2 §:ssä mainittuna tulonlähteenä. Metsätalousmaan kaupat on ymmärrettävä tässä yhteydessä siten, että luovutukseen kuuluu maapohja puustoineen eli on kyse metsäalueen kaupasta. Valtiolla on lain mukaan kaupassa väliintulon mahdollisuus silloin, kun kauppa ei edistä maatilalain tarkoituksien toteutumista tilakoon suurentamiseksi. Lain voimaantuloa vauhditti 1970-luvulla tapahtunut maa- ja metsätalousmaan siirtyminen pois viljelijäväestöltä erityisesti Itä- ja Pohjois-Suomessa.

Maa- ja metsätalouden hintojen kohoamista on pidetty monesta syystä epäedullisena kehityksenä näiden talousmuotojen harjoittajien kannalta. Hintojen nousu vaikeuttaa tai tekee jopa mahdottomaksi viljelijäväestölle lisämaiden hankinnat. Kohonnut maan hinta nostaa Ojasen (1978, s. 184) mukaan maa- ja metsätalouden kustannustasoa ja vaikuttaa siten hintoja korottavasti.

Laissa pyrittiin vapaiden kauppojen hintatason kurissapitämiseen rajoittamalla kysyntää. Luonnollisten henkilöiden, yhtiöiden, osuuskuntien, yhdistysten ja säätiöiden oikeus ostaa maa- ja metsätalousta voidaan estää. Ostajien lukumäärän rajoittaminen ja ostojen saattaminen luvanvaraisiksi jo sinänsä vähentää kysyntää, mikä heijastuu hintoihin hintakilpailun vähetessä. Hintataso asettuu diskriminoidun kysynnän olosuhteisiin. Kysynnän lain mukaan hinta laskee potentiaalisten ostajien vähetessä.

Samanaikaisesti maanhankintaoikeuslain kanssa 1970-luvulla valmisteltiin laki "kauppahintojen rekisteristä ja tilastosta". Viimeksi mainitun lain valmistelemiseksi kiinteistökauppojen kauppahintarekisteriä haluttiin käytännössä kokeilla. Kokeilualueeksi valittiin Mikkelin lääni, jonka alueelta alettiin kerätä tässä tarkoituksessa kiinteistökauppojen hintatietoja huhtikuusta 1975 alkaen. "Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja kauppahintatilastosta" astui voimaan heinäkuussa 1981, josta ajankohdasta alkaen siis Suomessa tehdyt kaikki kiinteistökaupat on rekisteröity lain perusteella. Kauppahintarekisterin tiedot on tarkoitettu ensi sijassa lunastuskorvausten arviointitehtävissä toimiville viranomaisille. Kauppahintarekisterin tietoja käytetään sovellettaessa kauppa-arvomenetelmää käyvän hinnan määrittämiseksi.

Maanhankintaoikeuslakiin (MHOL) sisältyy maatilahallitukselle lupaviranomaisena lunastusoikeus silloin, kun maanhankinta evätään ostajalta. Maatilahallituksella on evättäessä ostomahdollisuus velvollisuus lunastaa alue, jos ostaja sitä vaatii. Lunastuskorvauksen arviointi lähtee tällöin kauppakirjassa mainitusta hinnasta. Myyjän ja ostajan keskenään sopima kauppahinta ei kuitenkaan sido maatilahallitusta silloin, kun kauppahinta ilmeisesti ylittää tai alittaa käyvän hinnan. Valtion lunastusvelvoite koskee käyvän hinnan mukaista täyttä korvausta (MHOL 6.1 §).

Kun maatilahallitus on estänyt kaupanteon ja myyjä on tämän perusteella esittänyt lunastusvaatimuksensa, osapuolet neuvottelevat lunastushinnasta. Mikäli myyjä ja maatilahallitus pääsevät yksimielisyyteen kauppahinnasta, kauppakirja laaditaan ja alue siirtyy vapaaehtoisella kaupalla maatilahallituksen omistukseen. Mikäli myyjän hintapyyntö maatilahallituksen arvion mukaan ilmeisesti ylittää käyvän hinnan eikä kauppaa synny, myyjä voi hakea lunastuksen toimeenpanoa maanmittauslaitokselta. Tässä tapauksessa sovelletaan lakia "kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta" (LunL). Toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä arvioivat ko. kohteen käyvän hinnan. Menettelyssä on oleellista se, että käyvän hinnan arviointi siirtyy toisen viranomaisen tehtäväksi ja sellaiselle virastolle, jonka tehtäviin ei kuulu maapolitiikan ohjaus.

2. TUTKIMUKSEN TARKOITUS

Käsillä olevassa selvityksessä tarkastellaan metsätilojen markkinoiden kehitystä maapoliittisen lainsäädännön muututtua. Erityisesti kiinnitetään huomiota maanhankintaoikeuslakiin (MHOL). Metsätilojen markkinoita tarkastellaan ko. lakia edeltäneenä aikana ja välittömästi lain voimaantultua. Työ perustuu kauppahintarekisterin ja tilaston kehittämissuunnitelmassa kerättyihin tietoihin myyjästä, kaupan solmimisajankohdasta, metsätilojen pinta-aloista ja kauppahinnoista. Ajankohdasta 1.7.1981 alkaen mainitut tiedot on kerätty lakiin (KHRL) perustuen. Käytettävissä olevan aineiston tietojen niukkuuden vuoksi tutkimustehtävää asetettaessa implisiittisesti oletetaan, että vertailtavat metsätilojen populaatiot eri ajankohtina vastaavat toisiaan niiltä ominaisuuksilta, joista ei ole käytettävissä tietoja. Samoin joudutaan tekemään oletus siitä, että metsätilojen markkinoilla ei ole tapahtunut muita kuin em. maapoliittisesta lainsäädännöstä johtuneita muutoksia.

3. AINEISTO

Käsillä olevan selvityksen aineistona ovat Mikkelin läänissä 1.4.1975 - 31.8.1982 tehdyt metsätilojen kiinteistökaupat. Kiinteistökauppojen rekisteristä poimittiin seuraavat edellytykset täyttävät kiinteistöt, jotka siis muodostavat tarkasteltavan aineiston.

1. Pinta-ala käsittää metsämaata
2. Pinta-ala on yli 5.0 ha
3. Vapaa kauppa (ei sukulaiskauppa)

Kauppahintarekisterissä oli kustakin metsätilan kaupasta seuraavat tiedot:

1. Kiinteistön tai määräalan pinta-ala, ha
2. Kauppahinta, mk/ha
3. Luovuttajan luokitus
 - julkinen yhteisö (valtio, kunta, seurakunta ja yritykset)
 - maanviljelijä
 - muut yksityiset (metsätilanomistajat)
4. Kaupan solmimisajankohta

Havaintoaineisto ryhmiteltiin kyseessä olevaa tarkastelua varten kolmeen ajanjaksoon. Ajanjaksot ovat:

- | | |
|----|-----------------------|
| T1 | 1.4.1975 - 31.12.1978 |
| T2 | 1.1.1979 - 30.6.1981 |
| T3 | 1.7.1981 - 31.8.1982 |

Ensimmäinen jakso T1 edelsi maanhankinnan rajoituslain voimaantuloa. Toinen ajanjakso T2 kuvaa markkinoita välittömästi maanhankinnan rajoituslain jälkeen. Kolmas tarkasteluperiodi T3 kuvaa tilannetta niin ikään maanhankinnan rajoituslain vallitessa. Periodit T2 ja T3 erottaa toisistaan se, että ensin mainitulta jaksolta kauppahavainnot kerättiin lainsäädännön valmistelemiseksi laaditusta kauppahintarekisteristä ja jälkimmäisen jakson havainnot ovat lakiin perustuvasta tilastosta. Havaintojen poimintakriteerit ja luokitukset ovat jaksoina T2 ja T3 kuitenkin samat. On mahdollista, että jakson T2 aikana rekisteröinnin piiriin eivät ole tulleet kaikki kauppahavainnot kuten lakiin perustuvan rekisteröinnin aikana T3. Tiedot saadaan rekisteriin kaikista kiinteistökaupoista kaupanvahvistajien ilmoituksista.

4. TULOKSET

41. Metsätilojen myyjät ja tilakaupan laajuus

Taulukossa 1 on esitetty metsätilakauppojen lukumäärät ja keskipinta-alat luovuttajittain tarkasteltavan kolmen ajanjakson kuluessa. Valtaosa myyntiin tarjottavista metsätiloista tulee omistajaryhmästä metsätilanomistajat (ei maanviljelijät). Maanviljelijöiden osuus lukumäärästä on suuruusluokkaa viidennes. Valtion virastot ja laitokset (metsähallitus ja Metsäntutkimuslaitos), kunnat, metsäteollisuusyritykset ja vakuutusyhtiöt tarjoavat metsäalueitaan myyntiin vain poikkeustapauksissa. Maatilahallitus sen sijaan osallistuu metsätilojen markkinoille aktiivisesti maatilalain tarkoituksien toteuttamiseksi. Sen sijaan ostajina valtio, kunnat, seurakunnat ja yritykset ovat huomattavia (Hannelius 1982, s. 15).

Taulukko 1. Metsätilakauppojen lukumäärät ja keskimääräiset pinta-alat luovuttajittain Mikkelin läänissä 1.4.1975-31.12.1978, 1.1.1979-30.6.1981 ja 1.7.1981-31.8.1982.

| Luovuttaja | Ajanjakso | | | | | |
|--|---------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| | 1.4.1975-31.12.1978 | | 1.1.1979-30.6.1981 | | 1.7.1981-31.8.1982 | |
| | Lukumäärä kpl | Pinta-ala keskim., ha | Lukumäärä kpl | Pinta-ala keskim., ha | Lukumäärä kpl | Pinta-ala keskim., ha |
| Valtio, kunta, seurakunta ja yritykset | 2 | 13,6 | 4 | 30,6 | 13 | 20,2 |
| Maanviljelijä | 33 | 28,8 | 24 | 22,9 | 31 | 25,5 |
| Metsätilanomistaja | 121 | 33,0 | 87 | 28,5 | 72 | 27,1 |
| Yhteensä | 156 | 31,8 | 115 | 27,4 | 116 | 25,9 |

Metsäalueiden tarjonta on valtaosaltaan lähtöisin yksityiset-omistajaryhmästä ja siinä ei-maanviljelijät muodostavat enemmistön. Maanviljelijät omistivat vuonna 1976 yksityisten omistaman metsämaan pinta-alasta 64 % ja metsätilanomistajat vastaavasti loput eli 36 % (Hannelius 1980, s. 132). Kun nämä suhteelliset omistusosuudet otetaan huomioon, vaikka metsätilanomistajien suhteellinen osuus onkin ollut lisääntymässä suuruusluokaltaan prosenttien vuosivauhdilla, metsätilanomistajien merkitys ja suhteellinen osuus tilojen tarjonnassa korostuu. Maanviljelijäväestön metsien omistuksen väheneminen johtuu ensi sijassa ammattien vaihdoista ja perintöjärjestelmästä (esim. Reunala 1977).

Maanviljelijöiden metsätilojen tarjonta on käsiteltävän aineiston perusteella vähäistä. Onkin luonnollista, että maanviljelijät tarjoavat metsätiloja vapaille markkinoille vain poikkeustapauksissa esim. ammatinvaihdon tai eläkkeelle siirtymisen johdosta. Kuten taulukosta 1 voidaan havaita, metsätilojen tarjonnassa ei näytä tapahtuneen oleellista muutosta eri luovuttajaryhmien välillä välittömästi maanhankintalain säätämisen jälkeen. Sen sijaan aikaperiodin T3 kuluessa maanviljelijöiden sekä valtion, kuntien, seurakuntien ja yritysten omistamien metsäalueiden tarjonnan osuus lisääntyi ja vastaavasti metsätilanomistajien vähentyi edeltävään ajanjaksoon verrattuna.

Metsätilanomistajien vapaaseen myyntiin tarjoamien tilojen keskipinta-alat ovat suurempia kuin maanviljelijöiden kunkin tarkastelujakson aikana. Vapaaseen myyntiin tarjottavien metsätilojen keskikoko näyttää pääsuuntaisesti pienenevän ajanjaksolta T1 ajanjaksoon T2 ja edelleen ajanjaksoon T3.

Taulukossa 2 on esitetty kaupan kohteena olleen pinta-alan jakauma luovuttajittain. Metsätilanomistajien suhteellinen osuus metsätilojen tarjonnasta lisääntyy maanviljelijöihin verrattuna, kun osuutta arvioidaan lukumäärän sijasta pinta-alalla. Taulukosta voidaan nähdä myös se, että julkisen luovuttajaryhmän tarjoaman pinta-alan suhteellinen osuus lisääntyy ajan myötä. Valtiovallan

Taulukko 2. Kaupan kohteena olleen pinta-alan jakauma luovuttajittain Mikkelin läänissä 1.4.1975-31.12.1978, 1.1.1979-30.6.1981 ja 1.7.1981-31.8.1982.

| Luovuttaja | Ajanjakso | | | | | |
|--|---------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-------|
| | 1.4.1975-31.12.1978 | | 1.1.1979-30.6.1981 | | 1.7.1981-31.8.1982 | |
| | Pinta-ala ha | % | Pinta-ala ha | % | Pinta-ala ha | % |
| Valtio, kunta, seurakunta ja yritykset | 27,2 | 0,6 | 122,4 | 3,9 | 262,3 | 8,8 |
| Maanviljelijä | 950,4 | 19,1 | 549,6 | 17,4 | 790,5 | 26,9 |
| Metsätilanomistaja | 3994,0 | 80,3 | 2479,5 | 79,7 | 1947,7 | 64,3 |
| Yhteensä | 4971,6 | 100,0 | 3151,5 | 100,0 | 3000,5 | 100,0 |

osuus maa- ja metsätalousmaan markkinoilla on lisääntynyt taulukon 2 esittämällä tavalla. Valtio eli tässä tapauksessa maatilahallitus on aktiivisesti ostanut tiloja ja luovuttanut niitä edelleen lisämaiksi. Yksityisten omistajaryhmien suhteellinen vaikutus maamarkkinoilla on näin ollen pienentynyt. Vähentyminen on tapahtunut metsätilanomistajien luovuttamassa pinta-alassa. Yksityiset on kuitenkin edelleen vallitseva ryhmä sekä myyjinä että ostajina metsätilojen markkinoilla.

Maanhankintaoikeuslain alkuperäisenä tarkoituksena oli estää maa- ja metsätalousmaan siirtymistä pois näistä elinkeinoista välittömästi toimeentulonsa saavien omistuksesta (esim. Ojanen 1978, s. 184). Maanhankintaoikeuslaki ei ilmeisesti kuitenkaan välittömästi vaikuta siihen, miten eri luovuttajaryhmät tarjoavat metsäaluettaan myyntiin. Maanviljelijöiden osuus kiinteistöjen tarjonnassa on verraten vähäinen. Maanhankintaoikeuslaki (MHOL) luo pitkällä aikavälillä mitä todennäköisimmin edellytykset muodostaa sellaisia maa- ja metsätalous-

maan kokonaisuuksia, joista tulee elinkelpoisia tiloja. Elinkelvottomasta talousyksiköstä on ko. lainsäädännön puitteissa mahdollista saada elinkelpoinen liittämällä siihen lisäalue. Elinkelvoton tila ei näin ollen tule välittömään myyntiin.

Taulukossa 1 esitettyjen vapaaseen myyntiin tarjottujen ja ostettujen metsätilojen keskimääräisen pinta-alan pieneneminen maanhankintaoikeuslain säätämisen jälkeen viittaa siihen, että juuri lisäalueiden markkinat ovat vilkastuneet. Ilmeisesti aiemmin yhtenä kokonaisuutena tarjottuja alueita myydään myös määräaloiksi lohkottuina lisäalueina lisääntyvässä määrin. Ammattien vaihdot ja perintöjärjestelmä on varmistanut lisääntyvän metsätilanomistajakunnan. Tämä omistajaryhmä on myös ollut runsaimmin tarjoamassa tilojaan kaupaksi.

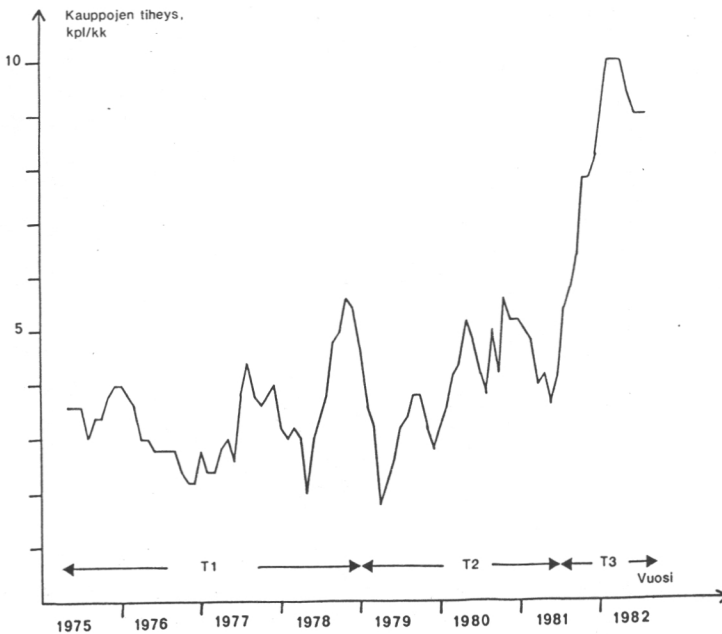
42. Kauppahinnat

Taulukko 3. Metsätiloista maksetut keskimääräiset hinnat luovuttajittain Mikkelin läänissä 1.4.1975-31.12.1978, 1.1.1979-30.6.1981 ja 1.7.1981-31.8.1982.

| Luovuttaja | Ajanjakso | | | | | |
|--|---------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| | 1.4.1975-31.12.1978 | | 1.1.1979-30.6.1981 | | 1.7.1981-31.8.1982 | |
| | Lukumäärä kpl | Kauppahinta mk/ha ¹⁾ | Lukumäärä kpl | Kauppahinta mk/ha ¹⁾ | Lukumäärä kpl | Kauppahinta mk/ha ¹⁾ |
| Valtio, kunta, seurakunta ja yritykset | 2 | 10109 | 4 | 7627 | 13 | 10658 |
| Maanviljelijä | 33 | 6755 | 24 | 6144 | 31 | 7456 |
| Metsätilanomistaja | 121 | 7807 | 87 | 7055 | 72 | 7561 |
| Yhteensä | 156 | 7614 | 115 | 6885 | 116 | 7890 |

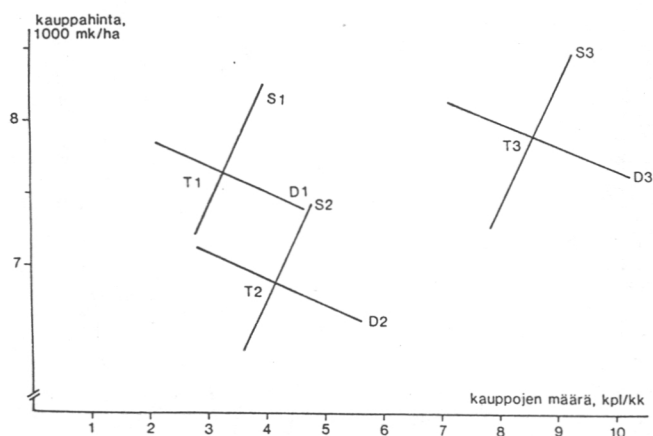
1) Hinnat muunnettu tukkuhintojen kokonaisindeksillä tammikuun 1982 rahan arvoon

Kuvassa 1 on esitetty metsätilakauppojen solmimistiheys aikayksikössä Mikkelin läänissä 1.4.1975-31.8.1982. Ajanjakson T1 lähestyessä loppuaan tilakauppojen määrä on vilkastunut. Tiedossa ollut maanhankintaoikeuslain voimaantulo 1.1.1979 alkaen on ilmeisesti lisännyt 1978 lopulla metsätilojen tarjontaa. Välittömästi maanhankintaoikeuslain tultua voimaan tarjonta on pudonnut selvästi edeltävää jaksoa T1 alemmalle tasolle. Tilakauppojen määrä lisääntyi jakson T2 loppupuolella selvästi. Kauppojen solmimistiheys lisääntyi edelleen ajanjakson T3 aikana likimain kaksinkertaiseksi jaksoon T2 verrattuna.



Kuva 1. Mikkelin läänissä 1.4.1975-31.8.1982 solmittujen metsätilakauppojen ajallinen tiheys.

Kuvassa 2 on havainnollistettu metsätilojen kysynnän ja tarjonnan tasapainotiloja Mikkelin läänissä ajanjaksoina T1, T2 ja T3. Kysynnän ja tarjonnan muutos on alentanut tilasta maksettua keskimääräistä hintaa ajanjakson T2 aikana. Hintataso on asettunut 10 prosenttiyksikköä alemmalle tasolle kuin mikä se oli ennen lainsäädännön rajoitusta. On huomattava, että kauppojen solmimistiheys asettuu likimain vuoden kuluttua lainsäädännön rajoitusta edeltäneelle tasolle. Ilmeisesti myös tarjonnan lisääntyminen on osin ollut vaikuttamassa hintatasoa alentavasti. Kysyntä ja tarjonta tasapainottuvat ajanjaksolla T3 maanhankinnan rajoituslakia edeltäneelle hintatasolle kauppojen solmimistiheyden samalla kaksinkertaistuessa.



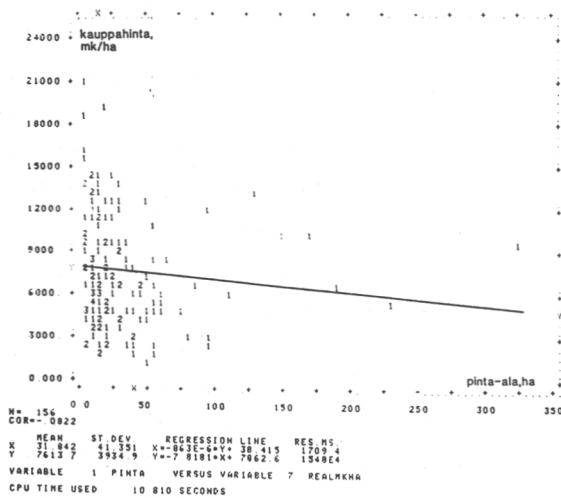
Kuva 2. Metsätilojen kysynnän (D) ja tarjonnan (S) tasapainotilat Mikkelin läänissä ajanjaksoina T1 (1.4.1975-31.12.1978), T2 (1.1.1979-30.6.1981) ja T3 (1.7.1981-31.12.1982).

Hintatason aleneminen potentiaalista ostajakuntaa diskriminoimalla ajanjaksolla T2 on ilmeinen. Kun kilpailutilanteessa on tapahtunut hetkellinen voimakas muutos (MHOL) hinnanmuodostukseen on yleensä syytä suhtautua varauksellisesti (esim. Kantola 1981, s. 3). Kun metsätiloja kysyvien ostajaryhmien määrä väheni, markkinahinnat alenivat. Vaihto pieneni aluksi, mutta lisääntyi kuitenkin vähitellen maanhankinnan rajoituslain voimaan astuttua. Kauppahinnat asettuivat alemmalla hintatasolle verrattaessa niitä maanhankinnan rajoituslakia edeltäneeseen ajanjaksoon. Hintatason laskuun on ilmeisestikin vaikuttanut sekä maanhankinta-oikeuslakiin sisältyvä kysynnän diskriminointi että ilmeinen tarjonnan voimistuminen ajanjakson T2 loppupuolella. Ajanjaksot T1 ja T2 koskevat havaintoja Mikkelin läänin kauppahintarekisterin ja tilaston kokeiluvaiheesta ennen varsinaisen lain "kiinteistön kauppahintarekisteristä ja kauppahintatilastosta" voimaantuloa.

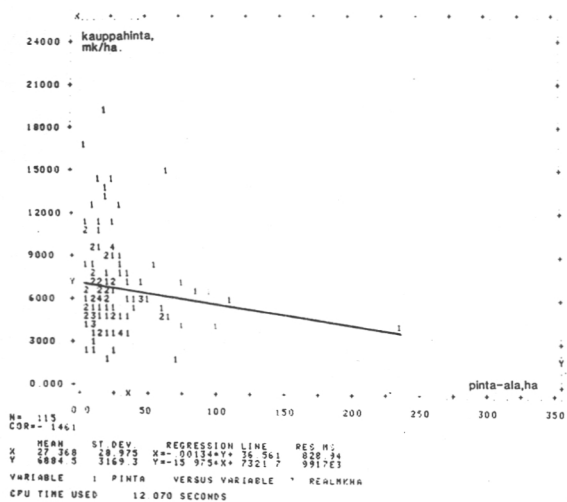
Ajanjakso T3 tarkastelee kiinteistökauppoja, joita koskevat tiedot on kerätty juuri mainittuun lakiin perustuen. Viimeisin tarkastelujakso T3 esittää lakiin perustuen kaikki solmitut metsätilojen kaupat, joiden ilmoitusvelvollisuus on käynyt selville kaupanvahvistajien antamista raporteista. Osa kauppahintarekisterissä ilmenevästä kauppojen määrän lisääntymisestä kuvassa 2 on todennäköisesti johtunut mainitusta tekijästä. Maanhankinnan rajoituslain toteutumisen vakiintuminen sekä kohonnut hintataso ovat niin ikään lisänneet kauppojen solmimistiheyttä. Kysyntä on reagoinut tarjontaan herkästi voimistaen tällöin myös hintatasoa. Hehtaarihinnat ovat näin ollen palautuneet maanhankinnan rajoituslakia edeltäneelle tasolle.

43. Hehtaarihinnan ja pinta-alan välinen riippuvuus

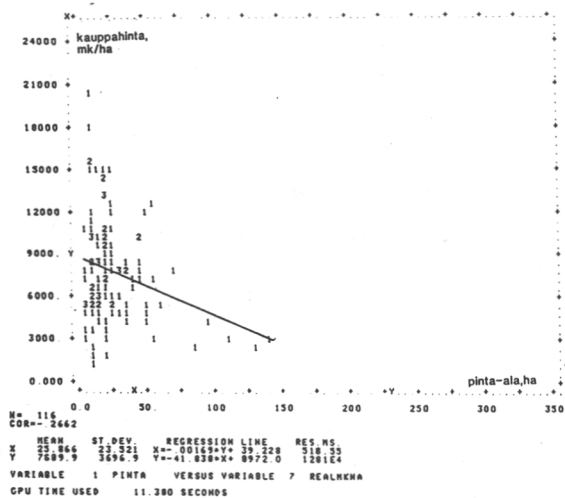
Kuvissa 3, 4 ja 5 tarkastellaan kauppahintojen lineaarista riippuvuutta ostettavan metsätilan pinta-alasta ajanjaksoina T1, T2 ja T3. Kuvassa 3 näkyvä lineaarinen riippuvuus T1 ajankohtana ei ole tilastollisesti merkitsevä. Toisin sanoen regressioyhtälön kulmakerroin ei poikkea tilastollisesti merkitsevästi nolasta. Toisen jakson T2 aikana (kuva 4) metsätilakauppojen yksikköhinnat näyttävät kääntyvän laskuun pinta-alan kasvaessa ajanjaksoon T1 verrattuna. Pinta-alan vaikutusta tilan hehtaarihintaan kuvaavan yhtälön regressio-kerroin on tilastollisesti suuntaa-antavasti merkitsevä 10 prosentin riskillä ($t = 1,57$). Ajanjakson T3 aikana (kuva 5) edellä mainittu hehtaarihintojen aleneminen pinta-alojen kasvaessa on tilastollisestikin erittäin merkitsevä ($t = 2,95$).



Kuva 3. Metsätilasta maksetun hehtaarihinnan ja tilan pinta-alan välinen riippuvuus Mikkelin läänissä 1.4.1975-31.12.1978.



Kuva 4. Metsätilasta maksetun hehtaarihinnan ja tilan pinta-alan välinen riippuvuus Mikkelin läänissä 1.1.1979-30.6.1981.



Kuva 5. Metsätilasta maksetun hehtaarihinnan ja tilan pinta-alan välinen riippuvuus Mikkelin läänissä 1.7.1981-31.8.1982.

Metsäalueiden hintatutkimuksissa on useimmiten todettu, että yksikköhinta muodostuu sitä alhaisemmaksi, mitä suurempi kaupan kohde on pinta-alaltaan (esim. Holopainen 1976, s. 172). Tätä maamarkkinoilla tapahtuvaa hinnanmuodostusta on selitetty lähinnä kahdella näkökohdalla. Ensinnäkin sitä on perusteltu vähittäis-tavarakaupassa havaitulla lainalaisuudella ostettaessa suuri kertaerä, jolloin ostoerälle tavallisesti myönnetään tukkualennus. Toisena näkökohtana on pidetty sitä, että suuri pinta-ala rajoittaa potentiaalisten ostajien lukumäärää. Ostajien lukumäärän väheneminen taas pienentää kysyntää, jolloin kysynnän ja tarjonnan lain mukainen yksikköhinta laskee (Viiala 1976, s. 42).

Myös institutionaaliset tekijät kuten verotuksen huomioon ottaminen vaikuttavat siihen, että kaupan kohteen pinta-alan kasvaessa sen yksikköhinta laskee. Pienissä erissä tapahtuva jatkuva maan myynti tulkitaan nimittäin verotuksessa helposti ansiotarkoituksessa tapahtuvaksi kiinteistön myynniksi. Tästä seuraa, että kiinteistöjen jatkuvasta myynnistä saatavat tulot rinnastetaan elinkeinon harjoittamisesta saataviin tuloihin, jotka kuuluvat elinkeinotulon verotuksen piiriin (Kilpi 1979). Tavanomaisessa kiinteistön myyntitilanteessa, jossa ko. kohteen omistusaika on ollut vähintään 10 vuotta, myyntituloon ei kohdistu veroa. Satunnaisen myyntivoiton verotus kohdistuu luovutuksiin, joissa omistusaika on alle 10 vuotta. Satunnainen myyntivoitto määritellään tällöin pääsääntöisesti osto- ja myyntihintojen erotuksesta.

Kun myyjä näin ollen kerralla tapahtuvassa suuren alueen realisoinnissa välttyy em. ansiotarkoituksessa tapahtuvan kiinteistön myyntitulon verotukselta, hän on valmis alentamaan hintapyyntöään (Virtanen 1979). Edellinen näkökohta koskee erityisesti raaka- maata sekä sellaista maa- ja metsätalousmaata, joka soveltuu virkistystarkoitukseen (kesämökkitontit). Varsinaisilla maa- ja metsätalouden harjoittamiseen soveltuvilla alueilla edellä esitetyllä näkökohdalla on tuskin merkitystä, koska alle viiden erillisen palstan myynti on vain harvoin aiheuttanut veronalaisuuden (Kilpi 1979, s. 84).

Jos metsäalueen taloudellisesta arvosta pyritään hankkimaan informaatiota tuottoarvolaskelmilla, ostettavan pinta-alan suureneminen kohottaa sen yksikköarvoa. Tähän vaikuttaa tuottoarvolaskelman tuotosmäärän yksikköhinnan (kantohinta) komponentti ja metsänhoitotöiden kustannuskomponentti. Esimerkiksi Maataloustuottajain Keskusliiton metsävaltuuskunnan ja Teollisuuden Puuyhdistyksen yhteisten puun hintasuositusten, ajalle 1.7.1982-30.6.1983, mukaan kantohinta on sitä korkeampi, mitä suurempi on samalle varastoalueelle myytävä puumäärä (Maataloustuottajain... 1982). Puun kasvatukseen liittyvien hoitotöiden, kuten metsänviljely, uudistusalojen valmistus, metsäojitus, lannoitus, kustannukset ovat sitä alhaisemmat, mitä suuremmasta käsittelyyksiköstä on kyse (Holopainen 1976, s. 192). Nämä tuottoarvoa kohottavat tekijät tulevat kyseeseen vain suurehkoilla metsäalueilla.

Kuvassa 3 esitetty aineisto viittaa siihen, että maksetuissa kauppahinnoissa heijastuvat laskennalliset tuottoarvot, jotka kohoavat ostettavan pinta-alan kasvaessa. Ajanjakson T1 aineisto tukee tätä näkökulmaa. Hintatason muodostumisen edellytyksenä on, että suurten tilojen ostamisesta on riittävästi kiinnostuneita, joille ko. investoinnin rahoitus ei aseta rajoitteita.

Ruotsissa vuosina 1974-77 kerätty valtakunnallinen metsätilojen kauppahinta-aineisto osoittaa niin ikään, että maksettu hehtaarihinta on riippumaton ostettavan alueen koosta. Mainittuun ruotsalaiseen tutkimukseen kuului 2 185 metsätilan kauppaa yhteiseltä pinta-alaltaan 154 000 ha (Marknadsvärden..., 1979).

Maanhankintaoikeuslaki rajoittaa, kuten jo aikaisemmin on todettu, yhtiöiden, osuuskuntien, yhdistysten ja säätiöiden maanhankintoja. Laki rajoittaa näin ollen erityisesti sellaisten potentiaalisten ostajien metsäalueiden hankintaa, jotka ovat kiinnostuneita suurten metsätaloudellisten alueiden omistamisesta. Suurilla pinta-aloilla voidaan käyttää hyväksi suurtuotannon edut. Suurten talousyksiköiden hankinnasta ja luomisesta mm. aluevaihoilla ovat olleet kiinnostuneita erityisesti metsäteollisuusyritykset. Myös vakuutusyhtiöt ovat pitäneet metsäkiinteistöjä tuottavana vakuusrahojen sijoituskohteena. Sopivia kohteita valittaessa em. tarkoituksessa suuri pinta-ala lisää alueen haluttavuutta.

Kuvissa 4 ja 5 esitettyjen regressiosuorien perusteella tilanne metsätilojen markkinoilla on ilmeisesti muuttunut siten, että likviditeettirajoitusta vailla olevien potentiaalisten ostajien diskriminointi ja kilpailun väheneminen on alentanut suurista pinta-aloista maksettuja yksikköhintoja. Samalla markkinoille tarjotut pinta-alat ovat pienentyneet kuten taulukosta 1 voidaan havaita.

Yksikköhintojen ja ostetun pinta-alan välistä riippuvuutta esittävästä kuvista 3, 4 ja 5 voidaan havaita, että yksikköhintojen hajonta lisääntyy tilakaupan pinta-alan pienetessä. Kauppahintarekisteristä poimitussa yli 5 hehtaarin metsätilojen hinta-aineistossa ei ole kiinteistökohtaisia taustatietoja esim. puuvaroista. Yksikköhintojen hajonta suhteessa tilan pinta-alaan viittaa siihen, että tilakohtaiset omaisuusosien erillisarvot, jotka vaikuttavat myös toteutuneeseen yksikköhintaan, vaihtelivat kaupasta toiseen pienillä tiloilla suhteellisesti enemmän kuin suurilla.

Puuntuotanto suurella metsäalueella edellyttää pitkäjänteisyyttä ja kestävää hakkuupolitiikkaa, mikä vaikuttaa jo sinänsä näiden tilojen puuston ikäluokkien osuuksia tasaavasti. Pienialainen metsälö sen sijaan saattaa olla joko kokonaan taimistoa tai päätehakkuikäistä metsää. On myös huomattava, että mikäli metsätilaan

liittyy jokin erityisen arvostettu tilan arvoa kohottava omaisuusosa (esim. rakennuspaikka, rantaa, rakennus, sora-esiintymä), ko. tekijän suhteellinen vaikutus yksikköhintaan on sitä suurempi, mitä pienempi on tilan pinta-ala.

Pienten metsätilojen suuri yksikköhintojen vaihtelu heikentää tulosten tulkintaa. Tämän johdosta seuraavassa asetelmassa on esitetty vain yli 30 hehtaarin metsätilakauppojen yksikköhintojen ja pinta-alojen väliset korrelaatiokertoimet ajanjaksoilta T1, T2 ja T3. Tässä yhteydessä tarkastelu on rajattu siis pinta-alaltaan suurimpiin metsätiloihin. Menettelyllä on tarkoitus täsmentää kokonaisaineistosta tehtäviä johtopäätöksiä. Tilasta maksetun hehtaarihinnan ja pinta-alan väliset korrelaatiokertoimet ovat näin ollen seuraavat:

| <u>ajanjakso</u> | <u>N</u> | <u>korrelaatiokerroin</u> |
|------------------|----------|---------------------------|
| T1 | 49 | + 0,282 ^{*)} |
| T2 | 31 | - 0,087 |
| T3 | 31 | - 0,505 ^{**)} |

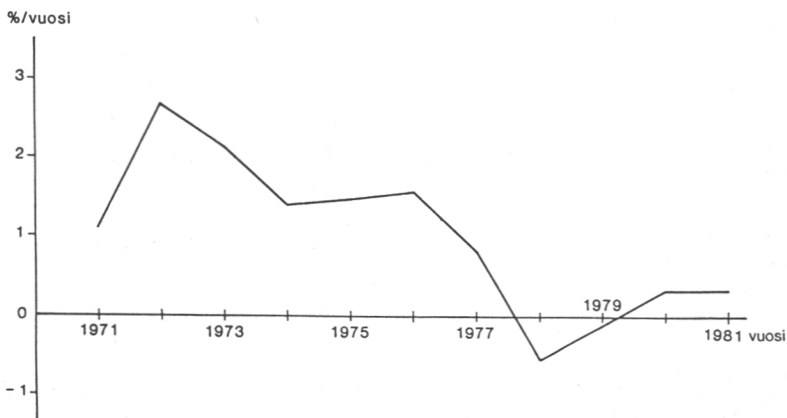
*) kerroin poikkeaa nolasta viiden prosentin riskillä merkitsevästi

***) kerroin poikkeaa nolasta yhden prosentin riskillä merkitsevästi

Korrelaatiotesti edellä rajatun osa-aineiston puitteissa vahvistaa aiemmin esitettyä kuvaa siitä, miten metsätilojen markkinat ovat muuttuneet maanhankinnan rajoituslainsäädäntöä edeltäneeseen aikaan verrattuna. Ostetun pinta-alan ja yksikköhinnan välinen jokseenkin merkitsevä positiivinen korrelaatiokerroin ajanjakson T1 aikana viittaa siihen, että suuren ostettavan pinta-alan tuottoarvoa kohottavat

tekijät heijastuvat myös maksetussa kauppahinnassa. Ostojen saattaminen luvanvaraiseksi sekä ostajakunnan diskriminointi mitä ilmeisimmin heijastuvat pinta-alan ja yksikköhinnan välisissä korrelaatiokertoimissa. Ajanjakson T3 aikana ilmenevä yksikköhinnan ja pinta-alan välinen negatiivinen nollasta merkitsevästi poikkeava korrelaatiokerroin johtunee myös tuon ajankohdan metsäteollisuuden lamasta. Metsäteollisuusyritykset eivät ole yrittäneetkään hankkia ostotiloja omien likviditeettirajoitustensa vuoksi.

Kuvassa 6 on esitetty Metsäteollisuuden Keskusliiton jäsenyhtiöiden metsätalousmaan pinta-alan muutokset kymmenvuotiskaudelta 1971-1981. Nämä tiedot on saatu Metsäteollisuuden Keskusliiton jäsenyritysten metsäpinta-alarekisteristä. Pinta-alan lisäykset ovat johtuneet pääasiassa metsätilojen ostoista. Pinta-alan lisäys koko kymmenvuotisjakson aikana oli lähes 200 000 hehtaaria. Kuten kuvasta 6 havaitaan, pinta-alan kasvu tyrehtyi lähes kokonaan maanhankinnan rajoituslain astuttua voimaan.



Kuva 6. Metsäteollisuuden Keskusliiton jäsenyhtiöiden metsätalousmaan pinta-alan muutokset vuosina 1971-1981.

Maanhankinnan rajoituslaki leikkasi suurten tilojen ostoista kiinnostuneet metsätalouden harjoittajat pois. Pienten metsätilojen kysyntä sen sijaan on pysynyt vilkkaana. Maatilalain tarkoitusperien piiriin kuuluvat maanviljelijät, joilta ei maanhankintaoikeuslain nojalla voida evätä maan ostoa, muodostavat paikallisia aluemarkkinoita. Näiden puitteissa kysyntä metsäalueista lisämaaksi on ilmeisen vilkasta. Kysynnän lisäys on kohdistunut pinta-alaltaan pieniin metsäalueisiin, jolloin niiden hehtaarihintojen hintataso on kohonnut suuriin pinta-aloihin verrattuna.

On myös huomattava, että vapaaseen myyntiin tulevien metsätilojen keskimääräinen pinta-ala on pienentynyt siirryttäessä ajanjaksosta T1 ajanjaksoon T2 ja edelleen ajanjaksosta T2 ajanjaksoon T3, kuten taulukosta 1 on nähtävissä. Suurten alueiden tarjonta on hintatason alentuessa vähentynyt. Todennäköistä on myös, että maatilalain päämääriä on hallinnollisesti toteutettu suurten pinta-alojen tullessa myyntiin siten, että ko. alue on jaettu usealle tilalle lisämaaksi. Vapaaseen myyntiin tulevien pinta-alojen pieneneminen on osin selitettävissä mainitulla näkökohdalla.

5. LOPPUPÄÄTELMÄT TULOXSISTA

Kauppahintarekisterin ja -tilaston kehittämisprojektin sekä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja kauppahintatilastosta annetun lain perusteella kerättyjen metsätilojen hinta-aineistojen karkean tarkastelun nojalla voidaan tehdä seuraavat suuntaa antavat johtopäätökset:

1. Maanhankinnan rajoituslain (MHOL) säätämisessä asetettu tavoite hillitä metsätilojen hintojen nousua näyttää toteutuneen.
2. Potentiaalisten ostajaryhmien diskriminointi metsätilojen markkinoilla on ilmeisesti alentanut suurista kiinteistöistä maksettuja hintoja. Maanhankinnan rajoituslaki estää erityisesti yhtiöiden, osuuskuntien, yhdistysten ja säätiöiden oikeutta ostaa maa- ja metsätalousmaata. Näille ostajille käytännössä myyntiin tulevien suurimpienkaan pinta-alojen rahoitus ei liene ollut esteenä.
3. Maanhankintaoikeuslain mukaan ostolupa on aina myönnettävä, kun maa on hankittu lisäalueeksi maa- ja/tai metsätaloudesta kokonaan tai osaksi toimeentulonsa saavalle henkilölle. Maanhankintaoikeuslain soveltamisohjeissa ostomahdollisuutta on kuitenkin rajoitettu lisäalueen vähimmäisetäisyydellä tilan talouskeskuksesta ja muodostettavan tilan enimmäiskoolla. Näiden säädösten seurauksena on muodostunut alueellisia metsätilojen markkinoita. Pienten metsäalueiden yksikköhinnat näyttävät vahvistuneen lisääntyneen kysynnän ja maatalouden kehittämisrahaston tarjoamien edullisten rahoitusehtojen vuoksi.

KIRJALLISUUSLUETTELO

- Hanneliu, S. 1980. Kuka on metsätilanomistaja? Metsätilanomistaja -käsitteen sisällön vaikutus keskeisiin tutkimustuloksiin ja tilastoihin. Summary: Who is the non-farmer forest owner? The semantic influence of the non-farmer forest owner-consept to research results and published statistics. *Silva Fennica*, vol. 14, n:o 2, s. 122-135.
- Hanneliu, S. 1982. Metsäkiinteistöjen kauppahinta-aineisto ja sen soveltuvuus kauppa-arvomenetelmän vertailuperusteeksi. Summary: Forest real estate purchase price statistics as a basis for comparison method in real estate appraisal. *Folia For.* 530.
- Holopainen, V. 1976. Metsätalouden liikeoppi. Keuruu.
- Kantola, J. 1981. Hinnanmuodostuksen perusteet. Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus, moniste 20-81.
- Kilpi, L. 1979. Ansiotarkoituksessa tapahtuva kiinteistön myynti. Verotus n:o 2.
- Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603.
- Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 26.5.1978/391.
- Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja kauppahintatilastosta 18.7.1980/552.

Maataloustuottajain Keskusliiton metsävaltuuskunnan ja Teollisuuden Puuyhdistyksen yhteiset puun hintasuositukset 1.7.1982-30.6.1983. 1982. Maan eteläpuolisko.

Marknadsvärden på skog och skogsmark 1974-77. Enkätundersökning inom projektet Ny skogsvärderingsmetodik, 1979. Lantbruksstyrelsen, lantmäteriverket, Sveriges lantbruksuniversitet. Meddelande 1979:6.

Ojanen, I. 1978. Maapakettilait. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, B-sarja n:o 184. Helsinki.

Reunala, A. 1977. Yksityismetsänomistuksen rakennemuutos. Teoksessa: Ihminen ja metsä.

Shafer, T.W. 1975. Real estate and economics. Reston, Virginia.

Wiiala, A. 1976. Kiinteistöarvionnin käsikirja. Otaniemi.

Virtanen, P.V. 1979. Kaupunkimaan arvionnin perusteet. Espoo.

Virtanen, P., Hartikainen, O-P., Jahkola, A., Salokangas, R. ja Salmi, A. 1982. Maaseudun mahdollisuudet. Suomen akatemian projekti n:o 60. Vantaa.

LYHENTEET:

- LunL = Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603.
- MHOL = Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 26.5.1978/391.
- KHRL = Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja kauppahintatilastosta 18.7.1980/552.

ISBN 951-40-0996-7
ISSN 0358-4283