

Ts. N:o 2.10.87

VALTION TUELLA TAPAHTUNUT MAATILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSIIN LIITTYVIEN KIINTEISTÖKAUPPOJEN LAINOITUS

Allekirjoittanut valtiontalouden tarkastusviraston tarkastaja on vahvistetun tarkastussuunnitelman mukaisesti suorittanut maatilan sukupolvenvaihdoksiin liittyvien kiinteistökauppojen valtion tuella tapahtunutta lainoitusta koskevan tarkastuksen. Tarkastuksessa on perehdytty maataloutta ja maatilojen lainoitusta koskeviin säännöksiin, eräisiin maan ja muiden kiinteistökauppojen hinnanmuodostusta koskeviin tutkimuksiin ja julkaisuihin sekä maa- ja metsätalousmaan hinnoista laadittuihin tilastoihin. Lisäksi on kuultu maatilahallituksen (jäljempänä MTH) ja maanmittaushallituksen (jäljempänä MMH) virkamiehiä sekä perehdytty kiinteistökauppojen ja maatilalainoituksen tiedoista pidettyihin tietokantoihin. Joissakin tietojen hankintaan, muokkaamiseen ja analysointiin liittyvissä kysymyksissä allekirjoittanutta ovat avustaneet tarkastusviraston ylitarkastaja Olli Uotila sekä erikoistutkijat Taisto Leppänen ja Heikki Salomaa.

Tarkastuksen perusteella esitetään seuraavaa:

1. JOHDANTO

1.1. Yleistä

Perustelujensa (HE no 129/1975 vp) ja 1 §:nsä mukaan maatilalain (188/77; jäljempänä laki, MTL) tavoitteena on kehittää maatalouden rakennetta muuttuneita tuotanto-olosuhteita vastaavaksi sekä parantaa maatalouden toimintaedellytyksiä maatalouden kilpailukyvyn ja maatalousväestön toimeentulon turvaamiseksi sekä elintarvikkeiden kuluttajahintojen pysyttämiseksi kohtuullisina. Tähän pyritään lain mukaan mm. tilakoon suurentamisella, tilusten sijoituksen parantamisella, viljelijöiden välisen yhteistoiminnan edistämällä sekä maatilojen pirstomisen ehkäisemisellä. Konkreettisina tukitoimenpiteinä lain mukaan kysymykseen tulevat mm. maan hankkiminen valtiolle ja sen myyminen lisäalueiksi ja/tai maatiloiksi viljelijöille, maatilajärjestelyt sekä maanosto-, sisarosuus-, rakentamis-, asunto- ja asuntokorkotuki-, perusparannus-, tie-, vesihuolto-, irtaimisto-, sähköistämisen- sekä turvetuotantolainojen myöntäminen.

Suoritetussa tarkastuksessa on keskitytty edellä tarkoitetuista tukitoimenpiteistä sisarosuuslainojen ja niihin verrattavien maanostolainojen (jäljempänä lainat, (valtion) halpakorkoiset lainat) myöntämiseen. Ensiksi mainituilla tarkoitetaan lain 52 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista lainaa yhden tai useamman määröosan lunastamiseksi tilasta, johon lainanhakijalla on osuus. Viimeksi mainituilla tarkoitetaan taas lain 52 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla myönnettyä maanostolainaa maatilalan pirstoutumisen ehkäisemiseksi.

Sisarosuuslainoja myöntämällä on haluttu helpottaa yhteisomistuksessa olevien maatilojen siirtymistä yhdelle ja eräin edellytyksin useammallekin osakkaalle luomalla tilanpidonjatkajalle tai -jatkajille mahdollisuus saada halpakorkoista luottoa toisten osakkaiden osuuksien lunastamista varten. Sisarosuuslainaan verrattavien maanostolainojen myöntämisellä on pyritty luomaan vanhemmille mahdollisuus luovuttaa maatila kokonaisuudessaan jollekin tai joillekin lapsistaan siten, että samalla toiset lapset saavat perintöosuuttaan vastaavan rahasuorituksen tilan kauppahinnasta.

Lainoista, kuten muistakin maatilalalaisia tarkoitetuista toimenpiteistä, voi päästä osalliseksi henkilö,

- 1) joka kokonaan tai osaksi saa toimeentulonsa maatilataloudesta ja
- 2) jolla ei ilmeisesti ole tarvittavia käyttövaroja tai
- 3) joka ei metsä- ja maatalouspääomiaan haitallisesti vähentämättä taikka
- 4) jonka ei tulojensa ja omaisuutensa perusteella tavanomaisin ehdoin annettavan pankkilainan turvin ole katsottava voivan hankkia kysymyksessä olevaa omaisuutta tai suorittaa suunniteltua työtä.

Lisäksi lainanhakijan on lainan saadakseen asuttava maatilalla sekä oltava maatalouteen tai erikoismaatalouteen perehtynyt ja sen harjoittamiseen kykenevä. Lainoja ei kuitenkaan yleensä myönnetä sellaisen maatilankin hankkimisen rahoittamiseksi, jota ei katsota voitavan hoitaa pääasiallisesti viljelijän ja hänen perheensä työllä. Kokonaan lainojen myöntäminen, tosin eräin poikkeuksin, on kielletty pirstomisen kautta muodostuneen maatilankin hyväksi. Lainaa ei myöskään myönnetä sellaisten maatalojen hankkimisen rahoittamiseksi, joista on voimassa pellonvaraus sopimus tai maataloustuotannon ohjaamisesta annetun lain (446/77) 4 §:n mukainen tuotannonmuutossopimus tai maataloustuotannon ohjaamisesta ja tasapainottamisesta annetun lain (81/83) 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu maataloustuotannon vähentämissopimus.

Lainaa voidaan hakea jo kauppakirjaluonnoksen perusteella. Viimeistään sitä on haettava kuuden kuukauden kuluessa omaisuuden hankkimista koskevan oikeustoimen tekemisestä. Lainaa voidaan hakea (minkä tahansa) paikallisen rahalaitoksen kautta, jonka tulee huolehtia, että hakemus täytetään huolellisesti ja että siihen mm. tulevat kaikki tarvittavat liitteet. Rahalaitoksen tulee myös hankkia käsittelemästään hakemuksesta maatalouslautakunnan ja tarvittaessa maataloustoimiston lausunto. Lainan myöntämiseen osuuspankin on saatava Osuuspankkien Keskus-Osake-Pankin ja säästöpankin Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankin hyväksyminen. Liikepankkien, Postipankin ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tulee antaa lainahakemus ennen asian ratkaisemista MTH:n tehtävään määräämän henkilön tarkastettavaksi. Maatila-asetuksessa (385/77) ja MTH:n ohjeissa on tällainen

menettely määrätty joissakin tapauksissa pakolliseksi. MTH:n ratkaisun jälkeen lainahakemus esitetään uudelleen MTH:n tehtävään määräämän henkilön tarkastettavaksi ja ratkaistavaksi muilta osin.

Lainoja myönnetään maatilatalouden kehittämisrahaston (jäljempänä MKR) varoista sekä MTL:n 51 §:n nojalla korkotukilainoina luottolaitosten varoista. MKR:n varoista tapahtuvaa lainoitusta varten MTH antaa tarvittavat varat MKR:n varoista lainoina liikepankeille, Postipankille ja Suomen Hypoteekkiyhdistykselle. Osuuspankkien Keskus-Osake-Pankki jakaa lainat osuuspankkien ja Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankki säästöpankkien kautta. MTH:lle on lain 59 §:ssä annettu valta ohjata MKR:n lainoitukseen käytettävissä olevia varoja siten, että korkotukilainojen erilaiset saantimahdollisuudet eri osissa maata sekä kehitysaluepoliittiset näkökohdat tulevat huomioon otetuiksi. Korkotukilainoista maksetaan luottolaitoksille korkohyvitystä valtion tulo- ja menoarviossa osoitetuista varoista.

MTL:n 67 §:n (553/80) nojalla maa on jaettu kunnittain lainojen koron ja eräiden muiden lainaehtojen määräämistä varten neljään vyöhykkeeseen (jäljempänä tukivyyhyke). Tukivyyhykkeittäin määräytyvät seuraavat lainaehdot¹:

TUKI-VYÖHYKE	KORKO-%	LAINA-AIKA	LAINA-OSUUS	VAPAA-VUODET
I	3 %	10-25 v.	0-75 %	2 v.
II	4 %	10-20 v.	0-70 %	2 v.
III	5 %	10-20 v.	0-70 %	2 v.
IV	6 %	10-18 v.	0-70 %	1 v.

Asetelma 1: Yhteenveto lainojen eräistä ehdoista tukivyyhykkeittäin. Vapaavuosilla tarkoitetaan tässä niitä vuosia, joiden verran MTL:n 71 §:n 2 momentin (533/80) nojalla lainojen lyhennysten perimisen aloittamista lykätään heikossa taloudellisessa asemassa olevan henkilön osalta normaalisti noudatettavaa ajankohtaa myöhemmäksi.

Lainavarojen riittämättömyydestä johtuen lainoja ei ole myönnetty läheskään lainojen prosentuaalisten enimmäismäärien suuruisina. MTH onkin määrännyt lainoille markkamääräiset enimmäismäärät. MKR:n varoista (suluissa korkotukilainoina pankkien varoista) myönnettävien lainojen enimmäismäärät esimerkiksi takaisinmaksuaikoja 5, 10, 15,

¹ Ennen 1.10.1980 lainan korot olivat I, II, III ja IV tukivyyhykkeitä vastavasti 1, 3, 5, ja 5 % sekä 1.10.1980 - 31.12.1983 2, 3, 4 ja 5 %.

20 ja 25 vuotta vastaavasti ovat nykyisin² 155.000 (155.000), 710.000 (890.000), 600.000 (760.000), 560.000 (690.000) ja 560.000 (690.000) markkaa. Ensimmäisellä tukivyohtykykeellä ne ovat 10 prosenttia edellä lueteltuja suuremmat.

Maatilalainoituksessa valtion tuki tulee ennen muuta tavanomaisiin rahoitusehtoihin verrattuna pienempänä korkorasituksena, pitempänä lainan takaisinmaksuaikana sekä lainan yleensä suurena osuutena kauppahinnasta.

1.2. Sisarosuuslainaan verrattavan maanostolainan suuruus

Sisarosuuslainaan verrattavaa maanostolainaa voidaan rakennetun maatilan kysymyksessä ollessa lain mukaan myöntää I tukivyohtykykeellä enintään 75 % ja muualla maassa enintään 70 % lainoituskelpoisesta kauppahinnasta. MTH on kuitenkin rajoittanut myös näiden lainojen suuruutta. Esim. jos rahana maksettava lainoituskelpoinen kauppahinta on ollut alle puolet kaupan kohteen verotusarvosta, lainoituksessa on yleensä sovellettu enintään edellä mainittuja lainoitusprousentteja 20 prosenttiyksikköä alhaisempia prosentuaalisia enimmäismääriä³. Jos hakijalla on ollut esim. asunto-osake tai myyntikelpoista metsää, niiden arvo on tullut vähentää lainoituskelpoisesta kauppahinnasta ennen lainamäärän laskemista. Toisaalta milloin lainanhakijalla on ollut vähintään kolme alle 16-vuotiasta lasta, on lainan osuutta kauppahinnasta voitu korottaa enintään viidellä prosenttiyksiköllä muutoin määräytyvään lainoitusuosuuteen nähden.

Sisaruksille ja vanhemmille maksettavan kauppahinnan lisäksi lainoitettavaan kauppahintaan lasketaan sisarusten osuuksien osalta sellaiset lainat (myös irtaimistoon kohdistuvat), jotka on kauppa-kirjassa sovittu kauppahinnasta maksettaviksi tai jotka ostaja on kauppa-kirjassa ottanut vastattavakseen. Jos lainanhakijalle voitaisiin myöntää käynnistystukea (VNp 291/85), saadaan lainoituskelpoiseen kauppahintaan laskea kauppa-kirjassa sovittu tai vastattavaksi otettu

² Voimassa 7.6.1983 lukien.

³ Ainakin rajatapauksissa tällainen normi johtanee kauppahinnan kohoamiseen.

asuin- tai tuotantorakennuksen rakentamisesta, laajentamisesta tai peruskorjaamisesta johtuva kalliskorkoinen laina vain 40.000 mk ylittävältä osin. Lainan määrä ei kuitenkaan voi olla suurempi kuin lainoituskelpoisten rahana maksettavien erien sekä tilaan kohdistuvien poismaksettavien lainojen yhteissumma.

Muutoin myönnettävän lainan määrästä tulee aina vähentää halpakorkoinen ostajalle siirtyvä laina, mikäli sen jäljellä oleva laina-aika on yli viisi vuotta. Tätä lyhyemmällä laina-ajalla oleva ostajan maksettavaksi sovittu halpakorkoinen asutuslain (332/36), maanhankintalain (396/45), maankäyttölain (353/58), maatalouden perusluotosta annetun lain (156/65), salaojituslain (132/67) ja maatilalain mukainen laina sekä satovahinkokorkotukilaina on maksettava pois uutta lainaa nostettaessa.

Lainoituskelpoisesta kauppahinnan osasta vähennetään puolet kaupan sisältyvän irtaimiston arvosta. Jos lainanhakijana on ensimmäistä maatilaansa alle 35-vuotiaana hankkiva henkilö, saadaan lainoitettavaan luovutushintaan hakijan sisarusten kauppahintaosuuden osalta sisällyttää kuitenkin enintään 40.000 mk elottoman maatalousirtaimiston osuutta. Jos sisaruksille maksettavan kauppahinnan vähäisyyden johdosta hakijalle voidaan myöntää vain tavallista maanostolainaa vanhemmille tulevan kauppahinnan maksamiseen, vähennetään lainoituskelpoiseen kauppahintaan laskettavista kalliskorkoisista asuin- ja tuotantorakennuslainoista enintään 30.000 mk.

MTL:n 53 §:n (553/80) mukaan maanosto- tai sisarosuuslainaa ei saa myöntää sellaisen kaupan rahoittamiseen, jossa maataloudellisiin tarkoituksiin hankittavan omaisuuden luovutushinta ilmeisesti ylittää paikkakunnan käyvän hinnan. Tämä rajoitus on ollut voimassa 1.10.1980 lähtien.

1.3. Sisarosuuslainan suuruus

Perintökaaren (40/65; jäljempänä PK) 7 luvun mukaan on kuolleen henkilön lapsella ja ottolapsella sekä näiden jälkeläisillä oikeus lakiosaan perittävän jälkeen. Lakiosa on puolet mainitulle perilliselle lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan tulevan laskelmallisen perintöosan arvosta.

Jäämistöön kuuluvan maatilan jakamisesta on erilliset säännökset PK:n 25 luvussa (632/82). Maatilan pirstoutumisen estämiseksi on PK:n 25 luvun 1 §:ssä tarkoitettulla soveliaalla tilanpidonjatkajalla oikeus vaatia, että maatila siihen kuuluvine maatalousir-
taimistoineen sisällytetään hänen perintöosuuteensa. Tämä johtaa yleensä rahasuorituksiin muille perillisille. Lunastuksen rahoittamista varten tilanpidonjatkajalle voidaan myöntää sisarosuuslainaa.

Lainaa voidaan myöntää paitsi kuolleen henkilön lapselle, ottolap-
selle sekä näiden jälkeläisille myös (MTH:n luvalla) puolisolle,
joka asumus- tai avioeron johdosta toimitetussa puolisoitten omai-
suuden osituksessa joutuu suorittamaan toiselle tasinkoa. Lisäksi
lainaa voidaan tietyin rajoituksin myöntää esimerkiksi vanhemmille,
jotka ovat ostaneet lastensa tilaosuuden.

Muutoin sisarosuuslainaa myönnetään samoin lainaehdoin kuin si-
sarosuuslainaan verrattavaa maanostolainaa.

1.4. Lainojen myöntämismäärät

Vuosina 1982-86 lainoja on lainoitusmuodon mukaan myönnetty seuraa-
vasti:

	1982	1983	1984	1985	1986
MKR-lainat mmk	277,0	354,4	354,4	368,9	362,9
Korkotukilainat mmk	59,2	107,7	132,4	170,0	238,2
Yht. nimellisarvoin	336,2	462,1	486,8	538,9	601,1
Yht. reaaliarvoin ⁴	336,2	435,9	436,3	459,2	534,8
MKR-lainat kpl	3076	3408	2939	2769	2948
Korkotukilainat kpl	834	1494	1903	1979	2371

Asetelma 2: Myönnettyjen MKR-lainojen ja korkotukilainojen markka-
määrät (milj. mk) ja lukumäärät lainoitusmuodon mukaan vuosina
1982-1986.

Asetelmasta käy ensinnäkin selville, että lainojen markkamäärä on
viidessä vuodessa kasvanut nimellisesti 78,8 % ja reaalisesti 59,1
%. Lisäys on siten ollut huomattava. Lisäksi havaitaan, että yhä
kasvava osuus lainoista on myönnetty korkotukilainoina. Kun se
vuonna 1982 oli 17,5 %, niin vuonna 1986 se oli jo 39,6 %. Maatilan
sukupolvenvaihdoksiin liittyviä kauppoja on siten rahoitettu yhä

⁴ Määrät on deflatoitu tukkuhintaindeksiä käyttäen (1980=100).

suuremmissa määrin MKR:n ulkopuolisin varoin. Samalla korkotukilainojen keskimääräinen suuruus on kasvanut reaalisesti, vuodesta 1982 vuoteen 1986 keskimäärin 5,9 % vuodessa. Vastaava MKR-lainojen kasvu on ollut 5,0 %.

Keskimääräisten lainamäärien kasvu on ilmeisesti aiheutunut ennen muuta tilojen kauppahintojen kasvusta (ks. asetelma 6 s. 16). Tämä taas on voinut osaltaan johtua tulo- ja varallisuusverolain (1043/74) 45 §:n mukaisten maatilojen verotusarvojen tarkistuksesta. Sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnat ovat näet useimmiten ainakin jossakin määrin perustuneet näihin verotusarvoihin. Niihin perustuu myös PK:n 25 luvun 1 §:ssä tarkoitettun soveliaan tilinpidon jatkajan maksettavaksi tuleva lunastushinta. Se lasketaan PK:n 25 luvun 2 §:n mukaan pitäen maatalon arvona sen verotusarvoa kerrottuna luvulla 1,2, kun maatalousmaan verotusarvo on laskettu mukaan 3,75-kertaisena.

2. TARKASTUKSEN TAVOITTEET JA MENETELMÄT

Tarkastuksessa on pyritty tilastollisesti selvittämään,

- 1) onko valtion halpakorkoinen lainoitus vaikuttanut maatalon sukupolvenvaihdoksiin liittyvien kiinteistökauppojen (jäljempänä sukupolvenvaihdoskaupat) kauppahintoihin ja sitä kautta maan hintaan⁵. Lisäksi on tutkittu,
- 2) ovatko halpakorkoisen lainoituksen erilaiset lainaehdot vaikuttaneet sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin sekä,
- 3) millainen vuodesta 1982 vuosiin 1984 ja 1986 on ollut, tarkastettun aineiston perusteella, sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintojen kehitys maatalousmaan yleiseen hintakehitykseen verrattuna.

Halpakorkoisen lainoituksen vaikuttavuutta sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin yleensä on selvitetty vertaamalla tavanomaista suuremman halpakorkoisen lainoituksen osuuden sisältäneiden sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoja kauppahintoihin

⁵ Mm. Hannelius Maataloushallinnon aikakauskirjassa 4/1986 julkaistussa artikkelissaan "Metsälön arviointi ja kauppahinnat" on esittänyt käsityksen, että tilakauppoihin edullisin ehdoin annettavat luotot lisäävät ostajan maksukykyä, mikä kohottaa kauppahintatasoa.

sukupolvenvaihdoskaupoissa, joissa halpakorkoisen lainoituksen osuus on ollut vähäisempi. Tarkastuksessa on siten analysoitu kahden ryhmän eroavuutta.

Verrattavat ryhmät on muodostettu siten, että ensiksi on laskettu kaikista sukupolvenvaihdoskaupoista kullakin tarkastukseen valitulla alueella erikseen, mikä on ollut halpakorkoisen lainoituksen osuus koko kauppahinnasta. Sitten on erotettu vertailuryhmiksi (R1, R2) kunkin alueen aineistosta ne kaupat, jotka edustavat täten lasketun (alueellisen) tekijän arvojen suurinta (R1) ja pienintä (R2) neljännestä. Kokonaisuudessaan vertailuryhmät ovat muodostuneet useista alueellisista vertailuryhmistä. Alueet on puolestaan valittu siten, että niistä kukin edustaa MTL:n 67 §:n nojalla valtion tukemien maatilalainojen koron ja muiden lainaehtojen määrittämistä varten muodostettua vyöhykettä.

Selvitettävän vaikutuksen olemassaoloa on tutkittu sillä, eroavatko alueelliset vertailuryhmät toisistaan kussakin vertailuryhmässä muodostuneen kauppahinnan keskiarvojen suhteen. Eroavuuden tutkimista varten sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnat on suhteutettu hankitun maatilalan (uudelleen määritettyyn) pinta-alaan sekä korjattu alueellisesti ja tilakoolla jäljempänä tarkemmin selostettavalla tavalla.

Halpakorkoisen lainoituksen lainaehtojen vaikutusta sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin on tutkittu vertaamalla eri alueilla tehtyjen sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoja keskenään. Tällainen tarkastelunäkökulma johtuu siitä, että samana vuonna eri alueilla voimassa olleet lainaehdot ovat poikenneet toisistaan enemmän kuin halpakorkoisen lainoituksen ehdot ovat muuttuneet tarkasteluajanjaksona eli vuosina 1982-86.

Koska hinnan muodostuminen sukupolvenvaihdoskaupoissa johtuu useista eri tekijöistä, on tarkastuksessa pyritty saattamaan kauppahinnat yhteismitallisiksi. Tätä varten on laskettu korjaustekijät seuraavasti:

1) Koska peltomaa lähes koko maassa on kalliimpaa kuin metsämaa ja koska pelto- ja metsämaan hintasuhte on ollut eri tukivyohtyöhykkeillä eri vuosina erilainen, suhteellisesti eri määriä pelto- ja

metsämaata sisältäneiden tilojen kauppahintoja ei ole suhteutettu maatilojen kokonaispinta-aloihin sellaisinaan, vaan tarkastuksessa on käytetty maatilalan kokonaispinta-alan asemasta maatilalan kokonaan metsämaan arvoiseksi maaksi muunnettua hehtaarimäärää (jäljempänä ekvivalenssipinta-ala). Se on saatu kertomalla peltomaan pinta-alamäärä suhdeluvulla, jonka verran peltomaa on ollut keskimäärin metsämaata kalliimpaa asianomaisella alueella tarkasteluvuonna. Peltomaan hintana on käytetty rakentamattomien, yksinomaan viljeltyä maata yli kaksi hehtaaria ja metsämaan hintana vastaavien, yksinomaan metsämaata sisältäneiden kiinteistökauppojen yksikköhintoja. Alueena on havaintomateriaalin vähäisyydestä ja aluejaottelujen erilaisuudesta johtuen käytetty peltomaan osalta maatalouspiiriä ja metsämaan osalta lääniä. Alueittaiset peltomaan ja metsämaan yksikköhinnat (keskiarvot) on painotettu valituissa, tukivyojhykkeittäin eri alueille (lääneihin ja maatalouspiireihin) sijoittuvissa kunnissa tarkasteluvuosina detaljikaava-alueiden ulkopuolella tehtyjen kiinteistökauppojen lukumäärillä. Sekä peltomaan ja metsämaan hinnat että eri alueille sijoittuvissa kunnissa tehtyjen kiinteistökauppojen lukumäärät on saatu kiinteistöjen kauppahintatilastosta (sen kohdat 6.2.2, 6.2.3 ja 5.3.1)⁶.

Pelto- ja metsämaan hintasuhteet ovat edellä kerrotulla tavalla laskettuina muodostuneet tukivyojhykealueittain ja tarkasteluvuosittain seuraaviksi:

ALUE / TARKASTELUVUODET	1982	1984	1986
I (I TUKIVYÖHYKE)	1,2	1,4	1,4
II (II TUKIVYÖHYKE)	1,5	1,6	1,6
III (III TUKIVYÖHYKE)	1,4	1,4	1,5
IV (IV TUKIVYÖHYKE)	2,2	2,9	3,0
KAIKKI YHTEENSÄ	1,7	2,0	2,1

Asetelma 3: Peltomaan yksikköhinnan suhde metsämaan yksikköhintaan alueittain tarkasteluvuosina tehtyjen kiinteistökauppojen lukumäärillä painotettuna.

2) Tilakoon korjaustekijällä on pyritty ottamaan huomioon se, että tilakoko samoin kuin muut omaisuusosat kuin maa, esim. rakennukset,

⁶ Huomautettakoon, että maatilalan muusta kuin pellosta ja metsästä, kuten suosta, maatilalan sisäisestä vesistöstä ja tiestä, muodostuva pinta-ala on otettu huomioon metsämaan veroisena. Tämän muun maan osuus maatilalan pinta-alasta on poikennut eri alueiden välillä huomattavastikin (kts. liite 1).

vaikuttavat kauppahintaan. Mitä suuremmaksi tilakoko kasvaa, sitä isommaksi muodostuu ns. tukkualennus ja suhteellisesti sitä pienemmäksi jää muiden omaisuusosien kuin maan kauppahintaa nostava vaikutus. Lähtöarvot korjaustekijän laskemiseksi on määrätty tarkasteluviuosittain kullekin alueelle siitä aineistosta, joka ei sisällä alueellisiin vertailuryhmiin (R1 ja R2). Korjaustekijän arvot on määrätty seuraavasti:

1. Kunkin maatilakaupan kauppahinta on jaettu vastaavalla maatilakan ekvivalenssipinta-alamäärällä, jolloin on saatu hintatekijä;
2. tietokonetta apuna käyttäen on ensin seulottu aineistosta ekvivalenssipinta-alaltaan kolme pienintä maatilakauppaa. Tämän jälkeen on seulottu aina 10 ekvivalenssipinta-alaltaan seuraavaksi pienintä maatilakauppaa, kunnes koko aineisto on käyty läpi. Lopuksi on seulottu ekvivalenssipinta-alaltaan kolme suurinta maatilakauppaa;
3. edellä selostetulla tavalla seulotuista maatilakaupoista on laskettu hintatekijän ja ekvivalenssipinta-alojen keskiarvot.

Hintatekijän ja ekvivalenssipinta-alojen keskiarvoparien perusteella on muodostettu yhtälö, joka mahdollisimman hyvin sopii näihin arvopareihin, kun selittäväenä muuttujana on pidetty hankitun maatilakan ekvivalenssipinta-alaa. Tilakoon alueellinen korjaustekijä (havainnoittain) on saatu jakamalla kulloisenkin alueen pinta-alan mediaaniarvon mukainen yhtälön arvo yksittäisen havainnon ekvivalenssipinta-alan mukaisella yhtälön arvolla. Tarkasteltavat hinnat on saatu kertomalla hintatekijän arvo alueellisen korjaustekijän arvolla. Menettelyssä on siten projisoitu sukupolvenvaihdoskauppojen ekvivalenssipinta-alaan suhteutetut kauppahinnat yhden pisteen, kulloisenkin alueen ekvivalenssipinta-alan mediaanin, ympärille. Liitteessä 2 on esitetty yhtälöt, joilla on päästy tilakoolla alueellisesti korjattuihin hintoihin. Lisäksi siinä on esitetty tilakoon vaikutusta sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin kuvaavat käyrät.

- 3) Alueellisesti sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnat on korjattu siksi, että maan hinta vaihtelee voimakkaasti alueiden välisesti. Tämän vuoksi sukupolvenvaihdoskauppoja koskevien tilojen

ekvivalenssipinta-aloihin suhteutetut kauppahinnat sellaisinaan (alueiden välisiin, lainaehtoja koskeviin) analyysihin otettuina eivät ole vertailukelpoisia. Korjaus on toteutettu kytkemällä sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnat kunkin alueen maatilakauppojen tilakoolla korjattuun keskimääräiseen (ekvivalenssi)hintatasoon, joka puolestaan on tehty riippuvaiseksi muillakin alueilla tehtyjen sukupolvenvaihdoskauppojen (aritmeettisena keskiarvona lasketusta) vastaavasta kauppahintojen hintatasosta.

Valtion halpakorkoisilla lainoilla lainoitettujen sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintojen kehitystä on tutkittu muodostamalla (halpakorkoisen lainoituksen vaikuttavuuden ja halpakorkoisen lainoituksen lainoitusehtojen vaikutuksen selvittämiseksi muodostetut) alueelliset vertailuryhmät useammalta vuodelta, vuosilta 1982, 1984 ja 1986. Vertailuryhmät on muodostettu vuodesta toiseen samoilta maantieteellisiltä alueilta.

Maan yleistä hintakehitystä tarkastelualueilla on tutkittu MMH:n valmiiden tilastojen avulla. Tarkasteluvuodet ovat olleet edellä mainitut.

3. AINEISTO

Tarkastus on rajattu koskemaan liitteessä 3 mainituissa kunnissa vuosina 1982, 1984 ja 1986 tehtyjä, valtion halpakorkoisella lainalla lainoitettuja sukupolvenvaihdoskauppoja. Tarkasteluajanjakson lyhyys johtuu siitä, että tarkastuksessa tarvittut tiedot ovat olleet ATK-tallenteina saatavissa MMH:sta aikaisintaan vuodelta 1982 ja MTH:stakin vasta vuodelta 1980.

Kunnat on valittu tarkastukseen osittain satunnaisesti, osittain harkinnanvaraisesti. Kultakin tukivyohtyhykkeeltä on valittu harkinnanvaraisesti lääni, josta mukaan on otettu ensimmäisenä kuntana satunnaisesti valitulla aakkosella (P) ensimmäisenä alkanut kunta. Seuraavaksi mukaan on otettu samaan tukivyohtyhykkeeseen kuuluva naapurikunta, jossa peltomaan yksikköhinta Holmstenin-Myhrbergin tutkimuksen Pellon hinta Suomessa vv. 1981-85 (MMH:n julkaisu n:o 55, Valtion painatuskeskus, Helsinki 1986) mukaan on ollut lähinnä samaa suuruusluokkaa. Tämän kunnan ja/tai näiden kuntien naapurikunnista mukaan on otettu vastaavalla tavalla soveltuvin. Pyrkimyksenä

on ollut muodostaa kunnista tukivyoähykkeittäin sekä hintatasoltaan että maantieteellisesti yhtenäiset alueet.

Valittavien kuntien lukumäärä on määrätty kullakin tukivyoähykkeellä vuosina 1982, 1984 ja 1986 kunnissa detaljikaava-alueiden ulkopuolella tehtyjen kiinteistökauppojen lukumäärien sekä sen perusteella, kuinka moni näistä kaupoista on koskenut rakennetun kohteen luovuttamista maa- ja metsätaloudelliseen käyttötarkoitukseen ja millä todennäköisyydellä tällainen luovutus ao. tukivyoähykkeellä on tullut maatilalain mukaisen sisarosuuslainoituksen tai siihen verrattavan maanostolainoituksen piiriin. Ensiksi mainitut tiedot käyvät selville kiinteistöjen kauppahintatilastosta (sen kohdat 5.3.1, 5.2.1).

Lainoitustodennäköisyydet on laskettu em. tietojen ja MKR:n varoista ja pankkien omista varoistaan korkotukilainoina myönnettyjen lainojen lukumäärien perusteella. Tällöin on oletettu, että viimeksi mainituista lainoista 15 % on myönnetty kokonaan MKR:n varoista lainoittamattomien sukupolvenvaihdoskauppojen rahoittamiseksi. Käytetyssä aineistossa tämä prosenttiluku on ollut 27,2 % vaihdellen I tukivyoähykettä edustavan alueen 10,5 %:sta IV tukivyoähykettä edustavan alueen 33,6 %:iin.

Aineistohankinnan pohjana olevista kunnista MTH:lta on hankittu liitteessä 4 ja MMH:lta liitteessä 5 tietokenttätasoisesti yksilöidyt tiedot. Tiedot on toimitettu tarkastusvirastolle ATK-levykeillä. MTH:lta hankitut tiedot ovat perustuneet maatilalainahakemukseen (liite 4a) ja siitä rahalaitoksessa tehtyyn esittelylistaan (liite 4b). MMH:lta hankitut tiedot ovat perustuneet julkisten kauppanvahvistajien tekemiin luovutusilmoituksiin.

4. TULOKSET

Asetelmassa 4 on esitetty vuoden 1982 hintatasossa tarkasteluvuosittain, tukivyoähykealueittain (vke) ja vertailuryhmittäin (R1 ja R2) keskiarvot tarkastuksessa käytettyjen sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnoista per hehtaari hankitun maatilalan ekvivalenssipinta-alaan suhteutettuina (hinta1), ne tilakoolla korjattuina (hinta2) sekä viimeksi mainitut hinnat alueellisesti korjattuina (hinta4).

Asetelmasta ilmenevät lisäksi ensiksi mainittujen tilakoolla korjattujen sukupolvenvaihdoskauppojen yksikköhintojen tarkistushinnat (hinta3)⁷ sekä halpakorkoisen lainoituksen keskimääräiset osuudet kauppahinnoista (lainaosuus). Vertailuryhmään R1 on sisältynyt vähäisessä määrin ja vertailuryhmään R2 suuremmissa määrin halpakorkoisella lainalla rahoitetut sukupolvenvaihdoskaupat. Sekä hinta4 että lainaosuus on laskettu molemmista ryhmistä. Liitteessä 7 on lisäksi asetelman mukainen esitys hinta4:n arvoista, kun muuta maata kuin pelto- tai metsämaata on pidetty määrällisesti ainoastaan 50 ja 25 %:sti metsämaata vastaavana.

	VKE	HINTA1		HINTA2		HINTA3		HINTA4	LAINA- OSUUS
		R1	R2	R1	R2	R1	R2		
1982	I	1.274	1.144	1.171	1.061	6,974	6,767	3.695	44,3 %
	II	3.527	3.612	3.333	2.670	8,069	7,885	2.847	39,6 %
	III	4.615	4.707	4.079	3.707	8,207	8,250	3.338	40,6 %
	IV	7.068	5.557	5.048	3.985	8,623	8,388	3.059	41,4 %
1984	I	1.577	3.259	1.657	1.362	7,229	7,386	4.296	42,2 %
	II	4.128	3.561	3.865	3.077	8,296	8,112	3.923	42,1 %
	III	4.946	4.324	4.755	4.196	8,461	8,400	4.329	40,8 %
	IV	6.128	7.891	6.164	5.366	8,705	8,626	3.333	42,3 %
1986	I	1.888	2.103	2.071	1.374	7,551	7,472	6.068	51,6 %
	II	5.712	5.078	4.802	4.021	8,572	8,419	4.731	39,3 %
	III	6.578	7.132	5.123	4.665	8,592	8,603	4.562	40,0 %
	IV	12.087 ⁸	6.821	7.480 ⁸	6.154	9,036	8,788	3.985	41,0 %
KESKIM.		4.961	4.599	4.129	3.470	8,193	8,091	4.010	42,1 %

Asetelma 4: Yhteenveto tarkastuksen tuloslukuista. HUOM! kts. myös liite 6.

Asetelmasta voidaan havaita mm. seuraavaa:

⁷ Tarkistushinnat on laskettu logaritmiseen mitta-asteikkoon muutetuista hinta1:n arvoista. Mitta-asteikkomuunnoksella on pyritty vaimentamaan äärihavaintojen vaikutusta tuloksiin sekä linearisoimaan riippuvuutta ekvivalenssipinta-alan ja hinta1:n välillä. Logaritmifunktion käyttö soveltuu näiden pyrkimysten toteuttamiseen, koska luvun logaritmiarvo suhteessa luvun alkuperäisarvoon on sitä pienempi, mitä suurempi luku on alun perin. Regressioanalyysillä voidaan, maan ekvivalenssipinta-alaa selittävänä muuttujana pitäen, määrätä tarkemmin näiden logaritmilukujen arvoja kuin alkuperäislukujen arvoja vastaavalla tavalla alkuperäislukujen avulla selittävä yhtälö. Muutoin tarkistushinnat on laskettu vastaavasti kuin hinta2: hinta1:n asemasta on käytetty hinta1:n luonnollisen logaritmin arvoja ja tilakoon korjausarvoina edellä mainittujen maatilan ekvivalenssipinta-alan ja logaritmiarvojen avulla lasketun regressioyhtälön arvoja suhteutettuna tämän yhtälön ekvivalenssipinta-alan mediaaniarvon mukaiseen arvoon. Regressioyhtälöt on muodostettu tarkasteluvuosittain kunkin tuki-
vyöhykkeen havainnoista erikseen.

⁸ Keskiarvoon on vaikuttanut eräs kauppa, jossa hehtaarihintaa ilmeisesti raken-
nuksesta johtuen oli 279.191 mk/ekvivalenssihehtaari. Ilman tätä kauppaa hehtaari-
hinnaksi muodostuisi 7.709 mk (hinta1) ja 7.126 mk (hinta2).

- 1) vertailuryhmässä R1 hinta2 on ollut kaikilla alueilla jokaisena tarkasteluvuotena korkeampi kuin vertailuryhmässä R2. Myös tarkistushinta, hinta3, on ollut keskimäärin ja lukumääräisesti yhdeksässä tapauksessa kahdestatoista korkeampi vertailuryhmässä R1 kuin vertailuryhmässä R2;
- 2) hinta4:n yhteissumma tarkasteluvuosilta on ollut I tukivyoäykettä edustavalla alueella 14.059 mk, II tukivyoäykettä edustavalla alueella 11.501 mk, III tukivyoäykettä edustavalla alueella 12.229 mk ja IV tukivyoäykettä edustavalla alueella 10.377 mk. Vastaava keskimääräinen hinta (kaikki alueet) on ollut 12.041 mk;
- 3) hinta1 ja hinta2 on vertailuryhmittäin R1 ja R2 sekä näiden keskiarvona noussut vuodesta 1982 vuoteen 1986 vuosittain asetelmassa 5 esitettyin prosenttimäärin. Asetelmasta 5 ilmenee lisäksi, paljonko pelto- ja metsämaa sekä nämä yhdessä MTH:lta hankitussa tarkastusaineistossa käytetyin peltomaan ja muun kuin peltomaan pinta-alasuhtein painotettuna ovat samanaikaisesti nousseet. Viimeksi mainitut luvut (pelto, metsä ja p&m) on laskettu liitteessä 8 esitettyjen lukujen perusteella.

VKE	HINTA1			HINTA2			PELTO	METSÄ	P&M
	R1	R2	YHT.	R1	R2	YHT.			
I	10,3	16,4	13,3	15,3	6,7	11,5	10,6	3,4	3,9
II	12,8	8,9	10,9	9,6	10,8	10,1	7,6	0,9	2,7
III	9,3	10,9	10,1	5,9	5,9	5,9	9,8	4,9	6,4
IV	14,4	5,3	10,6	10,3	11,5	10,6	11,5	4,1	8,8
KA:	12,4	8,9	10,8	9,3	9,2	9,2	11,7	4,3	6,9

Asetelma 5: Tarkastuksen tuloksena saatujen hintojen sekä pelto- ja metsämaan hintojen ja pelto- ja metsämaan yhdistelmähintojen vuosittainen prosentuaalinen nousu.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Taustaa johtopäätöksille: toteutunut halpakorkoinen lainoitus

Asetelmassa 6 on esitetty tarkasteluvuosittain ja tukivyoäykealueittain keskiarvot lainapäätösten mukaisista korkoprosenteista, lainojen takaisinmaksuajoista, lainojen osuuksista kauppahinnasta sekä lainojen tukkuhintaindeksillä vuoden 1982 hintatasoon defla- toiduista määristä. Keskiarvoluvut on laskettu tarkastuksessa käytetystä koko aineistosta lukuun ottamatta tietoja niistä

sukupolvenvaihdoskaupoista (5 kpl), jotka aineistotietojen mukaan ovat tulleet yli 100-prosenttisesti valtion halpakorkoisin lainoin rahoitetuiksi⁹. Asetelmaan on lisäksi merkitty sulkumerkkeihin kul-
lakin tukivöhykkeellä lainoituksessa noudatettaviksi vahvistettu-
jen lainaehto-
jen rajoitemaksimit.

VUOSI	VKE	KORKO- PROS.	MAKSU- AIKA	LAINA- OSUUS	LAINA- MÄÄRÄ
1982	I	2,0 (2,0)	15,4 (25,0)	43,9 (75,0)	71.938
	II	2,5 (3,0)	13,6 (20,0)	39,4 (70,0)	88.215
	III	3,6 (4,0)	13,1 (20,0)	37,8 (70,0)	88.552
	IV	4,4 (5,0)	12,9 (18,0)	40,8 (70,0)	119.538
1984	I	3,0 (3,0)	15,1 (25,0)	42,5 (75,0)	93.473
	II	3,5 (4,0)	12,5 (20,0)	43,3 (70,0)	110.876
	III	4,6 (5,0)	12,2 (20,0)	40,9 (70,0)	126.915
	IV	5,4 (6,0)	12,3 (18,0)	43,9 (70,0)	181.060
1986	I	3,0 (3,0)	15,9 (25,0)	49,2 (75,0)	121.722
	II	3,6 (4,0)	12,6 (20,0)	37,9 (70,0)	128.455
	III	4,6 (5,0)	12,1 (20,0)	39,6 (70,0)	134.911
	IV	5,2 (6,0)	12,8 (18,0)	40,5 (70,0)	201.070
KESK.	I	2,7 (2,7)	15,5 (25,0)	45,2 (75,0)	96.016
	II	3,2 (3,7)	12,9 (20,0)	40,3 (70,0)	107.889
	III	4,3 (4,7)	12,4 (20,0)	39,6 (70,0)	118.224
	IV	5,0 (5,7)	12,7 (18,0)	41,7 (70,0)	168.421

Asetelma 6: Lainapäätösten mukaiset lainaehdot ja määrät sekä vahvistetut lainaehdorajoitteet.

Korkoprosentin poikkeamat rajoitemaksimeista johtuvat MTL:n 68 §:n 1 momentin (920/83) säännöksestä, jonka nojalla korko on kolme prosenttia muuallakin maassa, jos kysymys on kooltaan asetuksella säädettyä pienemmästä maatilasta. Lain (553/80) mukaan vastaavissa tapauksissa korkoprosentti oli kaksi. Tarkastusaineistosta on selvitetty, että tarkasteluvuosina yhdeksässä tapauksessa ei oltu noudatettu asetuksessa säädettyjä rajoja. Näiden tapausten selvittämiseksi on liitteessä 9 MTH:ta varten tarpeelliset tiedot.

Asetelmasta käy selville, että varsinkin lainoituksen osuudet sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnoista ja lainojen takaisinmaksuajat ovat alempia kuin ne MTL:n mukaan voisivat olla. Tähän on, paitsi lainoitukseen käytettävissä olevien varojen määrä, vaikuttanut se, että sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnat ovat olleet

⁹ MTH:n tulisi selvittää, onko näin todellisuudessa tapahtunut. Tiedot tätä varten on esitetty liitteessä 9.

vain osittain lainoituskelpoisia (kts. kohta 1.2). Lisäksi lainoitukseen käytettävien varojen kiertonopeutta on lisätty takaisinmaksuaikoja lyhentämällä. Lainojen keskimääräinen suuruus on noussut vuodesta 1982 vuoteen 1986 reaalisesti lähes 60 %.

5.2. Halpakorkoisen lainoituksen vaikutus sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin

Tarkastuksen tulosten mukaan (asetelma 4) lainoitettun osuuden ollessa pieni on sukupolvenvaihdoskaupan tilakoolla korjatun yksikköhinnan (hinta₂) keskiarvo ollut kaikilla alueilla suurempi kuin niissä kaupoissa, joissa lainoitettu osuus on ollut suuri.

Asetelmasta 7 ilmenee, että maatilat, joiden kauppaa on rahoitettu vähäisemmässä määrin halpakorkoisin lainoin, ovat olleet kaikkien tässä tarkastuksessa käytettyjen maatilain arvoa mittaavien muuttujien suhteen vauraampia kuin ne maatilat, joiden kauppaa on rahoitettu suuremmassa määrin halpakorkoisin lainoin. Koska halpakorkoisen lainan absoluuttinen määrä on ollut selvästi korkeampi viimeksi

tarkoitetuissa kaupoissa, ei vähäisemmässä määrin lainoitettujen maatilakauppojen lainoitusprosentin alhaisuus ole voinut aiheutua lainoitukselle asetetuista, tämän muistion sivulla 4 selostetuista lainojen enimmäismäärärajoitteista. Asetelman luvut jopa viittaavat siihen, että sukupolvenvaihdoskaupan kauppahintaa on rahoitettu halpakorkoisin lainoin sitä enemmän mitä vähemmän varallisuusarvoa sisältävästä maatilasta on ollut kysymys.

TUKIVYÖHYKEALUE	I	II	III	IV	YHT.

1. ASUINRAK. SIJ.ARVO					
pieni lainaosuus	24.569	22.587	22.357	20.246	22.257
suuri lainaosuus	17.958	19.533	17.485	18.508	18.533
koko tark.aineisto	21.188	21.819	20.368	21.333	21.226
2. TUOT.RAK. SIJ.ARVO					
pieni lainaosuus	58.565	49.635	38.088	43.046	46.894
suuri lainaosuus	26.455	36.108	35.792	39.012	35.064
koko tark.aineisto	42.168	43.950	38.007	42.582	41.462
3. METSÄN PUUNTUOTTO (M3)					
pieni lainaosuus	109,4	142,5	252,4	91,5	146,4
suuri lainaosuus	84,9	120,8	189,3	78,2	116,7
koko tark.aineisto	101,7	142,4	231,4	87,6	138,2
4. HALPAKORK. LAINAN MÄÄRÄ (MK)					
pieni lainaosuus	35.971	39.002	42.863	63.151	46.453

suuri lainaosuus	94.316	109.498	122.194	163.631	125.585
koko tark.aineisto	71.871	82.768	88.324	125.147	94.573
5. EKVIVALENSSIALA (HA)					
pieni lainaosuus	173,3	83,3	79,4	78,5	98,7
suuri lainaosuus	139,2	73,7	62,4	72,5	83,7
koko tark.aineisto	155,9	80,0	74,2	75,4	92,1

6. VARALL.INDEKSI (%)					
pieni lainaosuus	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
suuri lainaosuus	69,0	83,1	81,4	90,0	80,6
koko tark.aineisto	85,3	95,2	94,0	99,0	92,9

Asetelma 7: Keskiarvot tukivyyhykealueittain asuinrakennuksen arvon sijaismitan arvosta (1.), tuotantorakennuksen arvon sijaismitan arvosta (2.), hankitun maatilan puuntuottokyvyn arvosta (3.), halpakorkoisen lainan markkamäärästä (4.), hankitun maatilan ekvivalenssipinta-alasta (5.) sekä edellä mainittujen kohtien 1-3 ja 5 indeksiluvuista (6.) jaoteltuina tarkastuksen vertailuryhmien (R1 ja R2) sekä koko tarkastuksessa käytetyn aineiston mukaan. Keskiarvoluvut edustavat aritmeettista keskiarvoa eri tarkasteluvuosien havaintojen lukumäärän painotetuista keskiarvoluvuista. Asuinrakennuksen arvon sijaismittana on käytetty asuinrakennuksen jäljellä olevaa todennäköistä käyttöikä (max 80 v.) kerrottuna asuinrakennuksen kuntokoodiluvulla (5 ... 1 [erittäin hyvä ... erittäin huono]) sekä edelleen sen koolla (m²). Tuotantorakennuksen arvon sijaismitta on laskettu vastaavalla tavalla. Asetelmassa lainamäärät on esitetty kasvusta puhdistettuina. Indeksiluvut on laskettu ottamalla vuosittain ja kohdittain indeksin perustaksi vertailuryhmän R1 arvo, johon muut kohdan luvut on suhteutettu. Asetelman perustana olevat vuosittaiset luvut ilmenevät liitteestä 10.

Tarkastuksessa on voitu todeta, että edellä tarkoitettu rinnakkaisvaihtelu maatilan varallisuuden sijaismittojen ja halpakorkoisen lainoituksen lainoitusprosentin välillä ilmenee vastaavanlaisena myös tavanomaista vähemmän varallisuusarvoja sisältäneiden maatilojen kysymyksessä ollessa. Tämä merkitsee mm. sitä, että käytetyllä menetelmällä halpakorkoisen lainoituksen vaikutuksesta sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin voidaan tehdä varmoja johtopäätöksiä vain, kun muun omaisuuden kuin maan arvo tuloksiin vaikuttavana tekijänä voidaan poistaa.

Tarkastuksen perusteella voitaneen kuitenkin tehdä seuraavat johtopäätökset:

1. Valtion halpakorkoinen lainoitus ei todennäköisesti tarkoituksensa vastaisella tavalla ole vaikuttanut sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin. Pikemminkin sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahinnat näyttävät vaikuttaneen siihen, onko halpakorkoista

lainaa myönnetty ja mikä sen osuus kauppahinnasta on ollut. Edellä sanottuja johtopäätöksiä tukee epäsuorasti sekin, että MTH ja maatalouspiirit ovat ilmeisesti varsin tehokkaasti valvo-
neet halpakorkoisen lainoituksen suuntaamista rahoitustarpeen
mukaan. Aineistoanalyysien perusteella voidaan näet todeta, että
päättäessä halpakorkoisen lainan myöntämisestä sukupolvenvai-
hdoskauppojen rahoitukseen on kiinnitetty suurta huomiota lainan-
hakijan mahdollisuuksiin rahoittaa tekemänsä maatilakauppa muu-
toin kuin valtion halpakorkoisen lainoituksen turvin. Toinen
asia on, saavutetaanko samalla MTL:n 1 §:n 1 momentissa sanotut
tavoitteet.

2. Maatila-asetuksen 1 §:n nojalla tuki tulee kohdistaa henki-
löille, joiden mahdollisuudet selviytyä kaupasta ovat muutoin
rajoitetut. Sikäli kuin samalla varmistutaan siitä, ettei elin-
kelvottomien mautilojen toiminnan jatkamista tueta, voidaan kat-
soa, että sanotulta osin MTL:ssa ja sen perusteluissa sekä maa-
tila-asetuksessa mainitut periaatteet toteutuvat.

5.3. Halpakorkoisen lainoituksen erilaisten lainaehtojen vaikutus suku- polvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin

Tarkastuksessa käytetyn sukupolvenvaihdoskaupan tilakoolla ja alu-
eellisesti korjatun yksikköhinnan (hinta⁴) yhteissumma tarkastelu-
vuosilta on ollut selvästi korkein I, seuraavaksi korkein III ja II
ja alhaisin IV tukivyoähykettä edustavalla alueella. Tämä viittaa
siihen mahdollisuuteen, että halpakorkoisen lainoituksen lainaehdot
olisivat vaikuttaneet sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin
siteten, että kauppahinnat I tukivyoähykkeellä (lähinnä Pohjois-Suomen
ja saaristokuntia) olisivat suhteellisesti korkeampia kuin muualla
maassa. Neljännellä tukivyoähykkeellä (lähinnä Etelä-Suomen kuntia)
ne ovat taas olleet suhteellisesti ottaen keskimääräistä alhaisem-
pia. Johtopäätös jää kuitenkin epävarmaksi mm. seuraavista syistä:

1. alueellisten korjaustekijöiden perustana olevien mautilojen alu-
eittaisten kauppahintatasojen oikeellisuuteen (MMH:lta saatu ai-
neisto) liittyy otannasta johtuvaa ja muuta epävarmuutta. Tätä
on tarkastuksessa pyritty vähentämään vakioimalla sukulaisten
välisten kauppojen osuus edellä mainittujen kauppahintatasojen

laskemisen perustana olevassa aineistossa. Lisäksi on tarkistettu, mitkä ovat olleet alueellisten korjaustekijöiden perustana olevien maatilojen alueelliset hintatasot sen jälkeen, kun edellä mainittu aineisto on yhtenäistetty hankittujen maatilojen rakennuskannan mukaan¹⁰ 10). Sanotut toimenpiteet ovat kuitenkin voineet vain lievittää pahinta epävarmuutta;

2. esimerkiksi I tukivyöhykettä edustavan alueen maatilakaupoissa kaupan kohteet ovat käsittäneet suhteellisesti enemmän muuta maata kuin peltoa tai metsää, useimmiten ilmeisesti suota, kuin muiden alueiden maatilakappojen kohteet. Kun tämä muu maa on otettu analyyseissa huomioon metsämaan veroisena, tarkastuksessa analyysien perustana ollut kauppahintataso on ilmeisestikin muodostunut I tukivyöhykettä edustavalla alueella jossain määrin tosiasiallista hintatasoa matalammaksi kuin IV tukivyöhykettä edustavalla alueella. Tämä seikka huomioon otettuna hinta4:n ero varsinkin I ja IV tukivyöhykettä edustavien alueiden välillä lienee ollut todellisuudessa tarkastuksessa tulokseksi saatua jossain määrin pienempi. Toisaalta liitteestä 7 käy ilmi, ettei tällä seikalla ole kovin paljon merkitystä.

Tarkastuksesta saatu tulos antaa joka tapauksessa aihetta pohtia mm. sitä, onko lainanhakijan tukemisen tarkoituksenmukaisuutta tarkasteltu eri tukivyöhykkeillä samalla tavalla. Tähän liittyen voidaan kysyä, onko MTL:n 53 §:n 1 momentissa tarkoitettun paikkakunnan käyvän hinnan määrittäminen yhdellä paikkakunnalla riittävästi ja mm. määräämisperusteiltaan oikealla tavalla yhteydessä vastaavan hinnan määrittämiseen muilla paikkakunnilla. Huomattavien poikkeamien esiintyminen kummassakaan sanotussa suhteessa ei ole suotavaa. Eri tukivyöhykkeiden lainanhakijoita tulee tukea MTL:n perusteella ainoastaan ko. laissa tarkoitettulla tavalla ja ko. laissa tarkoitettun

määräisesti. Mikäli jonkin tukivyöhykkeen lainanhakijoita on perusteltua tukea MTL:ssa säädetyistä poikkeavalla tavalla tai MTL:ssä

¹⁰ Tarkistuksessa hinta4:n yhteissummaksi tarkasteluvuosilta I, II, III ja IV tukivyöhykeitä edustavilta alueilta, näitä vastaavasti, on tullut 14.979, 12.572, 13.276 ja 11.289 mk. Nämä arvot ovat samansuuntaisia varsinaisten hinta4:n tulosarvojen kanssa.

säädetyistä poikkeavassa määrin, MTL:iin tulisi esittää tältä osin muutoksia.

5.4 Sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintojen kehitys maa- ja metsätaloukseen yleiseen hintakehitykseen verrattuna

Tarkastuksen perusteella tehtyjen havaintojen mukaan halpakorkoisella lainalla osittaisrahoitettujen sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintojen nousu on ollut kaikkia tukivähyhykkeitä edustavilla alueilla nopeampaa kuin maa- ja metsätaloukseen yleinen hintakehitys. Syynä tähän voivat olla mm. lisääntyneet investoinnit maataloilla. Kasvu on joka tapauksessa niin voimakasta, että sen syihin ja kehitykseen on aiheellista kiinnittää erityistä huomiota.

Lainahakemuksiin on 1.6.1987 jälkeen solmituista kaupoista tullut liittää kannattavuuslaskelma. MTH:n tulisi selvittää ja seurata tämänkin vaikutusta maatilakauppojen hintatasoon.

6. MUITA TARKASTUKSESSA TEHTYJÄ HAVAINTOJA

6.1. Sisarusten lukumäärän vaikutus lainoitustarpeeseen

Maatilalainoitusta koskevissa ohjeissa ei oteta huomioon sisarusten lukumäärää tilalle jääneen henkilön rahoitustarvetta harkittaessa. Sisarusten lukumäärä vaikuttaa lainanhakijan lainoitustarpeeseen, kuten seuraavasta esimerkistä käy selville.

Oletetaan, että maatilalan arvo määrätään alle paikkakunnan käyvän hinnan. Kauppaan saadaan oletetun alueellisen 70 % enimmäislainoituspörosentin mukainen määrä valtion halpakorkoista lainaa, jonka korko olkoon 5 %. Maatilalan arvon mukaisesta kauppahinnasta suoritetaan puolet lainanhakijan vanhemmille ja puolet sisaruksille, näistä viimeksi mainituille kullekin saman verran. Lainanhakijalla ei ole säästöjä eikä realisoitavaa (sijoitus)omaisuutta. Siltä osin kuin lainanhakijalle myönnetty valtion halpakorkoinen laina ei riitä, hän joutuu ottamaan pankista lainaa, jonka korko on 10 %. Tilalle jääneen sisaruksen lainojen suhteelliset osuudet ja korkomäärät muiden sisarusten lukumäärän mukaan muodostuvat seuraaviksi:

MUITA SISARUKSIA:	1	2	3	4	5
TUETTU LAINA	52,50 ¹¹	58,33	61,25	63,00	64,17
PANKKILAINA	22,50 ¹¹	25,00	26,25	27,00	27,50
OMA OSUUS	25,00	16,67	12,50	10,00	8,33
YHTEENSÄ	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
KOROT	4,87 ¹¹	5,42	5,69	5,85	5,96

Asetelma 8: Tilanpidonjatkajan laskennallinen rahoitustarve esimerkissä käytetyin luvuin sisarusten lukumäärän mukaan.

Laskelman mukaan tilalle jäänyt henkilö joutuu maksamaan 22,4 % enemmän korkoa, jos hänellä on viisi sisarusta verrattuna siihen, että hänellä on vain yksi sisarus. Esimerkkitapauksessa korkorasitus tulisi samaksi siten, että ensiksi mainitussa tapauksessa halpakorkoinen laina olisi 70 % (tai 80 %) ja viimeksi mainitussa tapauksessa 41,1 % (tai 53,3 %) kauppahinnasta. Lisäksi tulisi ottaa huomioon se maksuvalmiuteen vaikuttava seikka, että ensiksi mainitussa tapauksessa lainaa absoluuttisesti enemmän kuin viimeksi mainitussa tapauksessa, mikä samalla takaisinmaksuajalla olennaisesti vaikuttaa lyhenyserien suuruuteen.

Koska mitään perustetta ei ole sille, että useampisisaruksiset tilanpidonjatkajat tulisivat lainoja myönnettäessä rahoitustarpeensa suhteen eriarvoiseen asemaan, lainoitusohjeiston tarkistamista sanotulta osin tulisi harkita.

6.2. Pelto- ja metsämaan hinnasta laaditut tilastot

Peltomaan ja metsämaan kauppaa ja lainoittamista koskevat tiedot on MTH:ssa ja MMH:ssa tilastoitu alueilta, jotka maantieteellisesti poikkeavat toisistaan. MMH:ssa peltomaan hinnat on tilastoitu maatalouspiireittäin ja metsämaan hinnat lääneittäin. MTH:n lainoituslustoissa tiedot on pääsääntöisesti tilastoitu maatalouspiireittäin.

¹¹ Halpakorkoisen lainan osuus saadaan (tässä) yhtälöstä $(0,70 \cdot 0,75) \cdot 100$ %. Pankkilainan osuus saadaan vähentämällä vanhemmille ja sisaruksille tilasta maksettavan kauppahinnan osuudesta (75 %) edellä selostetulla tavalla saatu halpakorkoisen lainan osuus (52,5 %). Korkojen määrä taas saadaan yhtälöstä $0,525 \cdot 5,0 + 0,225 \cdot 10,0 + 0,25 \cdot 0,0$.

Tilastointipohjan erilaisuus haittaa esim. alueiden välisten pelto- ja metsämaan hintavertailujen tekemistä, minkä vuoksi MMH:n peltomaan hintaa koskevat tilastot voitaisiin esittää esim. paitsi maatalouspiiri- myös läänijaon pohjalta.

Helsingissä, valtiontalouden tarkastusvirastossa, 20 päivänä lokakuuta 1987

tarkastaja

Matti Mattila

VUOSI	ALA (HA)	TUKIVYÖHYKEALUE:				YHT.
		I	II	III	IV	
1982	0-50	11 (6)	86 (7)	62 (-)	155 (5)	314 (18)
	51-100	38 (14)	109 (10)	74 (1)	57 (2)	278 (27)
	101-	95 (60)	46 (16)	22 (-)	13 (3)	176 (79)
YHT.		144 (80)	241 (33)	158 (1)	225 (10)	768 (124)
1984	0-50	13 (2)	85 (9)	69 (2)	152 (3)	319 (16)
	51-100	36 (16)	94 (9)	70 (2)	55 (2)	255 (29)
	101-	114 (55)	45 (11)	48 (2)	20 (4)	227 (72)
YHT.		163 (73)	224 (29)	187 (6)	227 (9)	801 (117)
1986	0-50	11 (3)	63 (3)	78 (2)	176 (5)	328 (13)
	51-100	30 (9)	89 (8)	63 (-)	56 (2)	238 (19)
	101-	112 (55)	47 (6)	39 (1)	18 (6)	216 (68)
YHT.		153 (67)	199 (17)	180 (3)	249 (13)	781 (100)

Asetelma 9: Tarkastuksen aineiston muodostavat maatilat vuosittain ja tukivyöhykkeittäin tilakokoluokan mukaan (suluissa vähintään 1/3 muuta kuin pelto- ja metsämaata käsittäneiden maatalojen lukumäärät).

LIITE 2 (1)

Vuosi 1982:

I tukivyöhykealue: $(1.331 / ((160.000 / \text{ekala}) + 180)) * \text{hintal}$;
 II tukivyöhykealue: $(3.549 / ((150.000 / \text{ekala}) + 1.310)) * \text{hintal}$;
 III tukivyöhykealue: $(3.958 / ((125.000 / \text{ekala}) + 1.875)) * \text{hintal}$;
 IV tukivyöhykealue: $(5.076 / ((150.000 / \text{ekala}) + 2.695)) * \text{hintal}$;

Vuosi 1984:

I tukivyöhykealue: $(1.929 / ((200.000 / \text{ekala}) + 490)) * \text{hintal}$;
 II tukivyöhykealue: $(4.422 / ((180.000 / \text{ekala}) + 1.735)) * \text{hintal}$;
 III tukivyöhykealue: $(5.188 / ((155.000 / \text{ekala}) + 2.605)) * \text{hintal}$;
 IV tukivyöhykealue: $(6.168 / ((175.000 / \text{ekala}) + 3.390)) * \text{hintal}$;

Vuosi 1986:

I tukivyöhykealue: $(2.284 / ((225.000 / \text{ekala}) + 665)) * \text{hintal}$;
 II tukivyöhykealue: $(5.503 / ((230.000 / \text{ekala}) + 2.145)) * \text{hintal}$;
 III tukivyöhykealue: $(6.375 / ((180.000 / \text{ekala}) + 3.375)) * \text{hintal}$;
 IV tukivyöhykealue: $(8.581 / ((225.000 / \text{ekala}) + 5.010)) * \text{hintal}$.

Asetelma 10: Yhtälöt, joiden mukaisesti vuosittain ja tukivyöhyke-alueittain on saatu laskennalliset kauppahinnat, joissa on otettu huomioon tilakoon alueellinen korjaustekijä sekä ekvivalenssipinta-ala (asetelmassa ekala) eli tilan pinta-alamäärä sen jälkeen, kun peltomaan ala on kerrottu paikkakunnan pelto- ja metsämaan hintasuhteella. Hintal asetelmassa tarkoittaa sukupolvenvaihdoskaupan kauppahintaa hankitun maatilän ekvivalenssipinta-alaan suhteutettuna.

LIITE 2 (2)

(Puuttuu, mutta on arkistoidussa versiossa:

Kuvio 2: Tilakoon vaikutus sukupolvenvaihdoskauppojen kauppahintoihin tukivyöhykealueittain: Pystyakselillä kaupan yksikköhinta markkoina, vaaka-akselilla tilakoko ekvivalenssihehtaareina)

I TUKIVYÖHYKE

Lapin lääni			
Kemijärvi	Posio	Rovaniemen mlk	Tervola
Keminmaa	Ranua	Simo	Ylitornio
Oulun lääni			
Haukipudas	Kuusamo	Ristijärvi	Utajärvi
Ii	Paltamo	Suomusjärvi	Yli-Ii
Kiiminki	Pudasjärvi	Taivalkoski	Ylikiiminki
Kuivaniemi	Puolanka		

II TUKIVYÖHYKE

Oulun lääni			
Kärsämäki	Pyhäjärvi		
Keski-Suomen lääni			
Kannonkoski	Kinnula	Kivijärvi	Pihtipudas
Karstula	Kiuruvesi	Kyyjärvi	Saarijärvi
Viitasaari			
Kuopion lääni			
Karttula	Lapinlahti	Pielavesi	Vesanto
Keitele	Maaninka	Tervo	

III TUKIVYÖHYKE

Keski-Suomen lääni			
Joutsa	Jämsänkoski	Leivonmäki	Luhanka
Jämsä	Korpilahti		
Kymen lääni			
Ruokolahti			
Mikkelin lääni			
Anttola	Juva	Mäntyharju	Ristiina
Hartola	Kangasniemi	Pertunmaa	Sysmä
Hirvensalmi	Mikkelin mlk	Puumala	

IV TUKIVYÖHYKE

Hämeen lääni			
Forssa	Jokioinen	Somero	Urjala
Hattula	Kalvola	Tammela	Ypäjä
Humppila	Kylmäkoski		
Turun ja Porin lääni			
Askainen	Loimaan mlk	Nousiainen	Säkylä
Aura	Marttila	Oripää	Taivassalo
Halikko	Masku	Paimio	Tarvasjoki
Karinainen	Mellilä	Pöytyä	Vahto
Koski	Mietoinen	Rusko	Vehmaa
Lemu	Mynämäki	Sauvo	Yläne
Lieto			

Asetelma 11: Tarkastuksen aineistohankinnan pohjana olevat kunnat tukivyöhykkeittäin ja lääneittäin.

Rahalaitokset ovat toimittaneet maatilalainahakemuksen tummennetulla kolmiolla varustettujen tietokenttien tiedot sekä kaikki lainaratkaisutiedot magneettinauhoilla konekielisinä Valtion tietokonekeskukseen. Siellä tiedot on yhdistetty ja muodostunutta tiedostoa on säilytetty MTH:n lukuun. MTH on hakemuksesta antanut tarkastusvirastolle luvan käyttää tiedoston tietoja tarkastuksessa. Ne on luovutettu tarkastusvirastolle siten käsiteltyinä, että henkilöt, joita tiedot koskevat, ovat jääneet tuntemattomiksi. Heidän tunnistamisensa näiden ja muiden tarkastusta varten hankittujen tietojen perusteella on käytännössä mahdotonta.

Tiedostosta on poimittu seuraaviin maatilalainahakemuksen kohdat:

kohta 0: Lainoitusmuoto (koodi),
kohta 11: Henkilö-/liiketunnus,
kohta 11: Kunnan numero,
kohta 13: Lainatarkoitus (koodi),
kohta 13: Kustannusarvio/kauppahinta,
kohta 14: Tuotantosuurta (koodi),
kohta 14: Tilan pinta-ala Yhteensä,
kohta 14: Tilan pinta-alasta Peltoa,
kohta 14: Metsän Vero-m³,
kohta 15: Asuinrakennus (koodi),
kohta 15: Asuinrakennuksen Valmistumisvuosi,
kohta 15: Asuinrakennuksen Kunto (koodi),
kohta 15: Asuinrakennuksen Koko m²,
kohta 15: Tuotantorakennus (koodi),
kohta 15: Tuotantorakennuksen Valmistumisvuosi,
kohta 15: Tuotantorakennuksen Kunto (koodi),
kohta 15: Tuotantorakennuksen Koko m²,

Lisäksi on poimittu seuraaviin rahalaitoksen esittelylistan kohdat:

kohta 6: Käsittelypäivä,
kohta 6: Lainamäärä mk,
kohta 6: Tak.maksuaika ja
kohta 6: Korke %.

Tiedot on tilattu kiinteistökaupoista, joiden rahoittamiseksi jätettyihin maatilalainahakemuksiin on merkitty lainatarkoituskoodeksi 145, 175, 215 tai 225 ja esittelylistaan myönnetty lainamäärä >0.

Maanmittaushallitukselta on tarkastusta varten tilattu mm. seuraavat, tietokenttätasoisesti yksilöidyt, jäljempänä tarkemmin rajattu- ja kiinteistökauppoja koskevat tiedot:

1. Kiinteistökaupan tekoajankohta (vuosi, kuukausi);
2. kaupan ehdot (mm. onko kysymyksessä sukulaisten välinen vaiko muu kauppa);
3. hankitun maatilan kokonaispinta-ala ja
4. peltopinta-ala;
5. maatilan kauppahinta ja
6. tukivyoähyke, jolla kauppa on tehty.

Tiedot on tilattu otoksesta kiinteistökauppoja, jotka koskevat

1. vuonna 1982, 1984 ja 1986,
2. liitteessä no 3 luetelluissa 93 kunnassa,
3. detaljikaava-alueen ulkopuolella tapahtuneita luovutuksia, joissa
4. luovutuksen kohde on ollut rakennettu ja ollut
5. yli kahden hehtaarin suuruinen ja
6. luovutettu maa- ja metsätaloudelliseen tarkoitukseen.

Otokseen on sisällytetty joka neljäs em. kriteerit täyttävä kiinteistökauppa.

(Puuttuu:

Kuvio 2: Hinta2:n eroavuus tarkasteluvuosittain ja tukivyöhyke-
alueittain vertailuryhmien R1 ja R2 välillä sekä hinta2:n kehitys
tarkasteluvuodesta 1982 tarkasteluvuosiin 1984 ja 1986)

VKE	50 %:N EKVIVALENTTISUUS			25 %:N EKVIVALENTTISUUS		
	1982	1984	1986	1982	1984	1986
I	3.790	4.926	6.989	3.843	5.002	7.084
II	2.921	4.499	5.451	2.962	4.568	5.524
III	3.426	4.965	5.255	3.474	5.041	5.325
IV	3.138	3.823	4.591	3.183	3.882	4.653
KESKIM.	3.319	4.553	5.571	3.365	4.623	5.646

Asetelma 12: Hinta4:n arvot tarkastusaineistossa tarkasteluvuosittain ja tukivyöhykealueittain, kun muun kuin pelto- tai metsämaan pinta-ala on otettu huomioon 50 %:n (50 %:n ekvivalenttisuus) ja 25 %:n (25 %:n ekvivalenttisuus) määräisenä vastaavasta metsämaan pinta-alasta.

Asetelmassa 13 on esitetty yksinomaan viljeltyä (pelto) ja yksinomaan metsämaata (metsä) yli kaksi hehtaaria käsittäneissä kiinteistökaupoissa muodostuneet, vuosittaiset ja alueittaiset, tukkuhinta-aindeksillä vuoden 1982 hintatasoon deflatoidut maan yksikköhinnat (keskiarvo mk/ha). Lisäksi siinä on esitetty em. hinnat MTH:lta hankitussa tarkastusaineistossa käytetyin pelto- ja muun kuin peltomaan pinta-alasuhtein painotettuina (pelto ja metsä). Vuosien 1983 ja 1985 painotussuhteet on laskettu vuosien 1982, 1984 ja 1986 keskiarvona. Pelto- ja metsämaan hinnat on perustuvat kiinteistöjen kauppahintatilaston kohtien 6.2.2 ja 6.2.3 lukuihin siten, että ao. yksikköhinnat on painotettu kullekin harkinnanvaraisesti muodostetulle alueelle sijoittuvissa maatalouspiireissä ja lääneissä tehtyjen kiinteistökauppojen lukumäärillä niiden pinta-alan keskiarvolla kerrottuna. Pelto-asetelmaosiossa alueen 1 ovat muodostaneet Kajaanin, Kemin, Oulun pohjoisen, Rovaniemen ja Kemin maatalouspiirit, alueen 2 Joensuun, Kuopion, Oulun eteläinen ja Ylivieskan maatalouspiirit, alueen 3 Jyväskylän, Mikkelin, Seinäjoen, Tampereen ja Vaasan maatalouspiirit sekä alueen 4 Helsingin suomen- ja ruotsinkielinen, Hämeenlinnan, Kouvolan, Porin ja Turun maatalouspiirit. Metsä-asetelmaosiossa alueen 1 ovat taas muodostaneet Oulun ja Lapin läänit, alueen 2 Kuopion ja Pohjois-Karjalän läänit, alueen 3 Hämeen, Mikkelin, Vaasan ja Keski-Suomen läänit sekä alueen 4 Uudenmaan, Turun ja Porin sekä Kymen läänit. Pelto ja metsä-asetelmaosiossa alueita 1-4 ovat vastanneet tarkastuksen tukivöyhykealueet 1-4.

	1982	1983	1984	1985	1986

PELTO					
alue 1	4.221	4.708	6.525	6.071	6.311
alue 2	10.770	10.361	13.552	13.041	14.432
alue 3	18.288	19.159	22.958	23.752	26.542
alue 4	19.942	22.673	27.768	28.483	30.838

keskim.	16.384	17.720	22.092	23.862	25.514

METSÄ					
alue 1	4.247	4.450	4.101	4.346	4.864
alue 2	6.697	7.229	6.314	6.410	6.946
alue 3	7.878	8.626	8.606	9.068	9.541
alue 4	10.900	10.690	10.706	11.518	12.811

keskim.	7.402	7.804	7.658	7.854	8.767

	1982	1983	1984	1985	1986

PELTO JA METSÄ					
alue 1	4.245	4.465	4.233	4.448	4.956
alue 2	7.375	7.754	7.535	7.530	8.210
alue 3	9.554	10.236	10.717	11.294	12.227
alue 4	14.688	15.627	17.647	18.584	20.555

keskim.	8.920	9.440	9.985	10.502	11.632

Asetelma 13: Pelto- ja metsämaan hinnat sekä nämä hinnat tarkastusaineiston pelto- ja muun kuin peltomaan pinta-alasuhtein painotettuna alueittain vuosina 1982-1986.

1. Aineistotietojen mukaan yli 100-prosenttisesti lainoitettut sukupolvenvaihdoskaupat (jäljempänä kaupat):

2. Kaupat, joissa aineistotietojen mukaan on peritty säädettyä alhaisempaa korkoa:

Asetelma 14: Tiedot niiden sukupolvenvaihdoskauppojen tunnistamiseksi, (1) jotka tarkastusaineiston tietojen mukaan ovat tulleet yli 100-prosenttisesti valtion tuella lainoitetuiksi ja (2) joissa tarkastusaineiston tietojen mukaan on peritty lainasta alhaisempaa korkoa kuin on säädetty. Asetelman sarakeotsikot viittaavat MTH:n lainatilastosysteemiin ja sen kenttätunnisteisiin seuraavasti:

vuos = vuosi, jonka aikana laina on myönnetty;
v = (tarkastuksen) tukivyoähykealue, jolla tehdyille kaupalle lainaa on myönnetty (jokin tukivyoähykealueen kohdalla liitteessä 3 mainituista kunnista);
l = lmuoto;
lla = llaji;
lt = ltyp;
sv = svv;
sk = skk;
kork = korko;
hlotun, ekala, emetsa, epelto, emtuot, kustarv, laina = suora viittaus. Huom! hlotun on salakielinen;
tol = tarkastusvirastossa muodostetun ao. tiedoston (maa*.kto) kortin numero.

LIITE 10 (1)

TUKIVYÖHYKEALUE:	I	II	III	IV	YHT.

1. ASUINRAK. SIJ.ARVO					
1982:					
pieni lainaosuus	23.971	21.666	24.295	22.707	22.939
suuri lainaosuus	16.175	17.482	15.672	16.883	16.703
koko tark.aineisto	20.583	20.451	20.592	21.704	20.868
1984:					
pieni lainaosuus	25.029	24.827	24.742	19.408	23.296
suuri lainaosuus	17.886	21.069	18.008	15.915	18.304
koko tark.aineisto	21.066	21.871	21.364	20.717	21.269
1986:					
pieni lainaosuus	24.706	21.268	18.033	18.623	20.537
suuri lainaosuus	19.813	20.049	18.774	22.725	20.591
koko tark.aineisto	21.915	23.134	19.148	21.579	21.540

2. TUOTANTORAK. SIJ.ARVO					
1982					
pieni lainaosuus	42.501	42.674	42.992	38.704	41.546
suuri lainaosuus	32.495	38.422	34.624	38.570	36.610
koko tark.aineisto	34.819	42.345	37.825	40.615	40.682
1984:					
pieni lainaosuus	64.366	50.727	32.596	44.805	47.811
suuri lainaosuus	23.288	24.687	36.492	35.413	30.300
koko tark.aineisto	46.853	38.837	34.225	41.178	39.459
1986:					
pieni lainaosuus	68.828	55.504	38.676	45.629	51.326
suuri lainaosuus	23.582	45.216	36.259	43.054	38.283
koko tark.aineisto	44.833	50.668	41.970	45.954	44.244

3. METSÄN PUUNTUOTTO (M2)					
1982:					
pieni lainaosuus	92,1	153,8	241,0	91,9	143,1
suuri lainaosuus	100,4	119,2	175,4	84,2	117,7
koko tark.aineisto	95,1	141,4	212,9	85,4	131,6
1984:					
pieni lainaosuus	118,3	134,0	262,0	101,5	152,0
suuri lainaosuus	75,5	118,7	215,5	77,2	121,2
koko tark.aineisto	101,1	135,5	247,2	96,3	142,8
1986:					
pieni lainaosuus	117,7	139,8	254,3	81,2	144,2
suuri lainaosuus	78,7	124,4	177,1	73,2	111,2
koko tark.aineisto	109,0	150,3	234,0	81,2	140,1

jatkuu

LIITE 10 (2)

TUKIVYÖHYKEALUE:	I	II	III	IV	YHT.

4. HALPAKORK. LAINAN MÄÄRÄ (MK)					
1982:					
pieni lainaosuus	30.319	41.081	43.225	62.589	45.783
suuri lainaosuus	105.667	118.917	135.675	149.649	128.896
koko tark.aineisto	71.938	88.215	89.348	119.538	94.573
1984:					
pieni lainaosuus	29.448	40.763	45.347	68.673	47.441
suuri lainaosuus	92.883	103.821	125.078	166.823	124.427
koko tark.aineisto	67.497	80.064	91.646	130.744	94.573
1986:					
pieni lainaosuus	48.146	35.162	40.017	58.192	46.135
suuri lainaosuus	84.399	105.757	105.829	174.390	123.433
koko tark.aineisto	76.179	80.025	83.979	125.160	94.573

5. EKVIVAL. PINTA-ALA (HA)					
1982:					
pieni lainaosuus	153,6	81,3	74,5	67,5	89,4
suuri lainaosuus	175,7	80,5	59,6	59,9	88,0
koko tark.aineisto	152,4	78,7	69,4	66,8	87,1
1984:					
pieni lainaosuus	187,3	91,6	83,1	92,6	109,4
suuri lainaosuus	127,7	70,1	70,0	76,3	83,6
koko tark.aineisto	156,3	79,0	79,3	86,7	96,9
1986:					
pieni lainaosuus	178,9	77,0	80,5	75,4	97,2
suuri lainaosuus	114,3	70,5	57,6	81,3	79,5
koko tark.aineisto	159,0	82,2	73,9	72,8	92,3

6. VARALL.INDEKSI (%)					
Kohta 1.:					
pieni lainaosuus	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
suuri lainaosuus	73,1	86,5	78,2	91,4	83,3
koko tark.aineisto	86,2	96,6	91,1	105,4	95,4
Kohta 2.:					
pieni lainaosuus	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
suuri lainaosuus	45,2	72,7	94,0	90,6	74,8
koko tark.aineisto	72,0	88,5	99,8	98,9	88,4
Kohta 3.:					
pieni lainaosuus	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
suuri lainaosuus	77,6	84,8	75,0	85,5	79,7
koko tark.aineisto	93,0	99,9	91,7	95,7	94,4

jatkuu

LIITE 10 (3)

TUKIVYÖHYKEALUE:	I	II	III	IV	YHT.

Kohta 5.:					
pieni lainaosuus	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
suuri lainaosuus	80,3	88,5	78,6	92,4	84,8
koko tark.aineisto	90,0	96,0	93,5	96,1	93,3

Asetelma 14:: Tarkasteluvuosittain ja tukivyöhykealueittain keskiarvot asuinrakennuksen arvon sijaismitan arvosta (1), tuotantorakennuksen sijaismitan arvosta (2.), hankitun maatalan puuntuottokyvystä (m3) (3.), halpakorkoisen lainan markkamäärästä kasvusta puhdistettuna (4.), hankitun maatalan ekvivalenssipinta-alasta (5.) sekä em. 1-3 sekä 5-kohtien indeksiluvuista (6.) jaoteltuna tarkastuksen vertailuryhmien (R1 ja R2) sekä koko tarkastuksessa käytetyn aineiston mukaan (vrt. asetelma 5, s. 18).