

Maa- ja metsätalouden rahoitus



Risto Savolainen

agrologi, MMM

säästöpankkiiri

asiakkuusjohtaja

0500 987654

risto.savolainen@saastopankki.fi



Optia
Säästöpankki

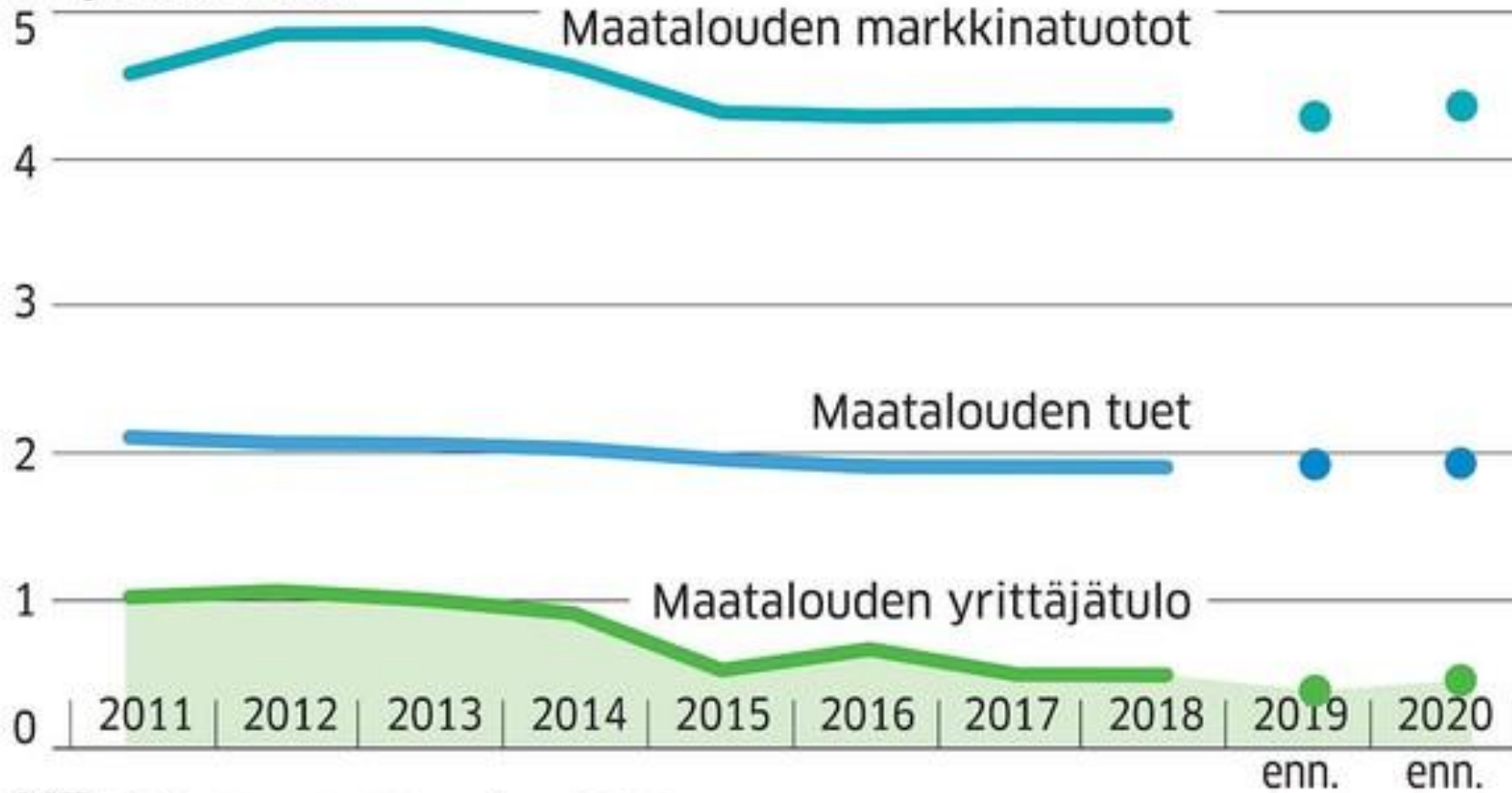


Maatalouden rahoitus

- Maatalouden luottoja noin 100M€, kasvua v. 2020 (Tavoite 0%)
- Lainoja palautuu noin 10%/v → uusmyynnin tavoite noin 9-10M€/v
- 2,5%:lla (30 tilaa) 44% maatalouden luotoista
 - Keskimääräinen luottosaldo näillä tiloilla on 1.300.000€
- Paikallisuus ja päätöksenteon nopeus, tässä olemme parhaita
- Optia ottanut aktiivisen roolin tilojen kumppanina, tässä suuri muutos perinteiseen toimintamalliin
- Lainaturva ja kiinteä korko osa riskien hallintaa.

Maatalouden yrittäjätulo 2011-2020

Miljardia euroa

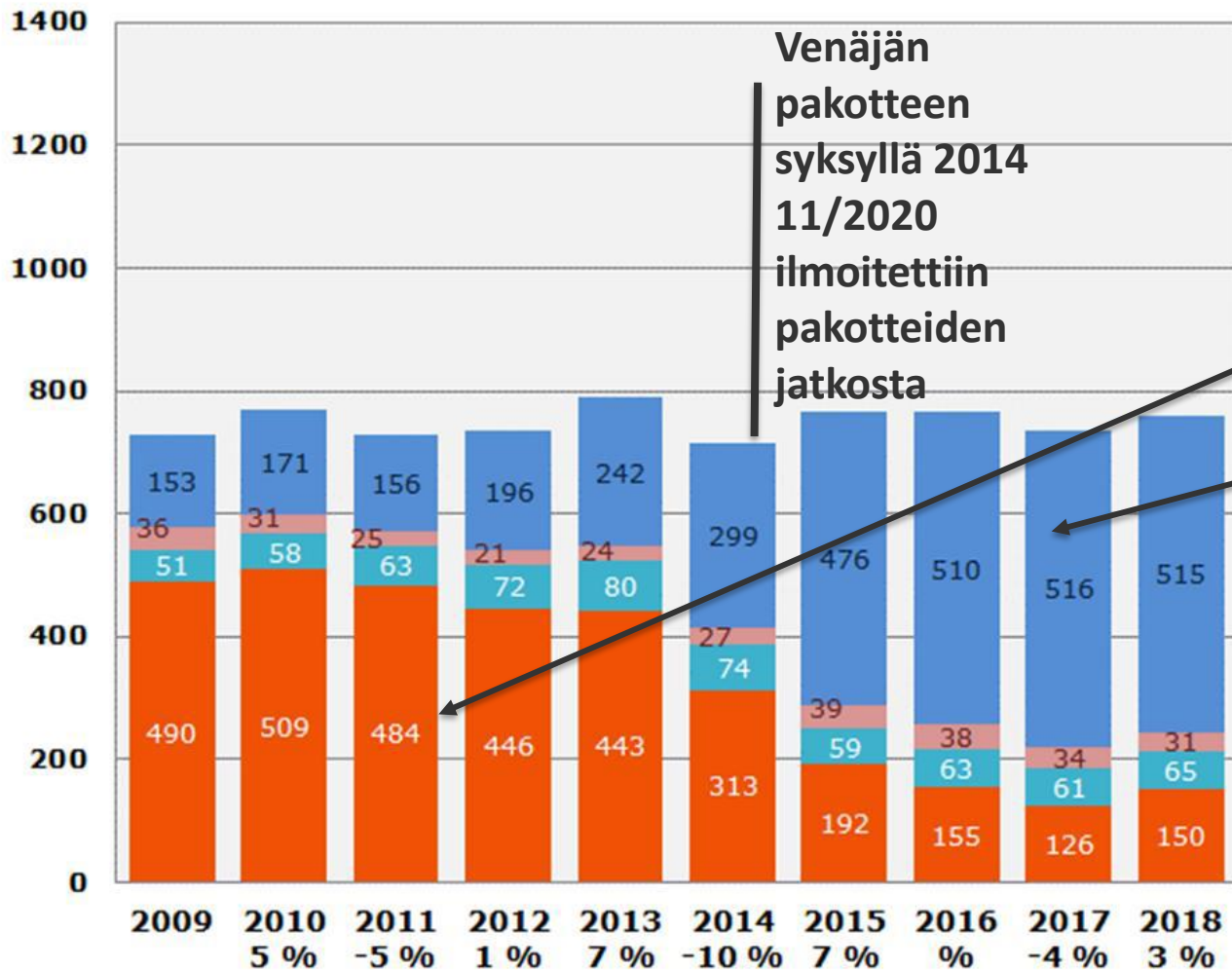


MT Lähde: Eurostat, Macrobond, PTT

Mikä on elintarvikkeiden hinta kun ostajien maksukyky heikkenee ?

Koneiden hintojen ennustetaan nousevat korona kriisin jälkeen

Maitotuotteiden vienti, milj. kg nesteinä



Venäjän pakotteen syksyllä 2014 11/2020 ilmoitettiin pakotteiden jatkosta

Maidontuotannon kannattavuus

Juustoa Venäjälle, hyvä hinta

Maitojauhetta, erittäin huono hinta

Valion ratkaisuna sopimustuotanto katteen parantamiseksi → parempi maksukyky tuottajille pitkällä aikavälillä

Huoltovarmuus?

Tuotannon tehokkuus?

| Valion | 2019 | 2018 | |
|--------------------|------|------|-------|
| maitotuotto, snt/l | 41,2 | 38,4 | +7,3% |

Havainnot

- Urakoitsijat vaikeuksissa kun eivät saa rahaa asiakkailta
 - leasing sopimukset eivät joustu (Korona ei peruste leasing sopimuksen muutokseen)
- Jaksaminen on osalla ääri rajoilla
- Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus , lomituspalvelut, urakoitsijat (kausityöntekijät)
- Näennäisviljely estää laajentamista ja kannustaa luopumaan eläimistä
 - **tuet kohdennettava elintarvikkeita tuottaville tiloille**
- Panosten hinnat 2017 → 2019 → 2020
 - polttoöljy 68snt/l → 83snt/l → 69snt/l
 - lannoitteet n. +10% → ??
 - Tällä hetkellä osa asiakkaista ei pysty lyhentämään luottoja
 - MITÄ TEHDÄ?** Konkurssi, omaisuuden pakkomyynti (metsät)
 - Sopimustuotanto, toimialle hyvä mutta yksittäisille yrittäjille huono

Maatalouden riskien painopiste

- Investointia suunnittelevan yrittäjän horisontissa on valitettavasti monia isoja riskejä. Maatalousyrittäjän riskien painopiste on siirtynyt lähellä olevista konkreettisista riskeistä yhä enemmän **poliittisiin ja markkinoihin liittyviin riskeihin**. Nykyiset maatalouden talousongelmat ovat suoraan seurausta edellä tapahtuneista häiriöistä ja **täysin yrittäjien oman vaikutusvallan ulottumattomissa**.
- Esimerkiksi viljanviljelyssä markkinariskeillä on ollut jo pitkään suurempi taloudellinen merkitys kuin satoriskeillä, sama tilanne taitaa olla jo muillakin tuotantosunnilla.

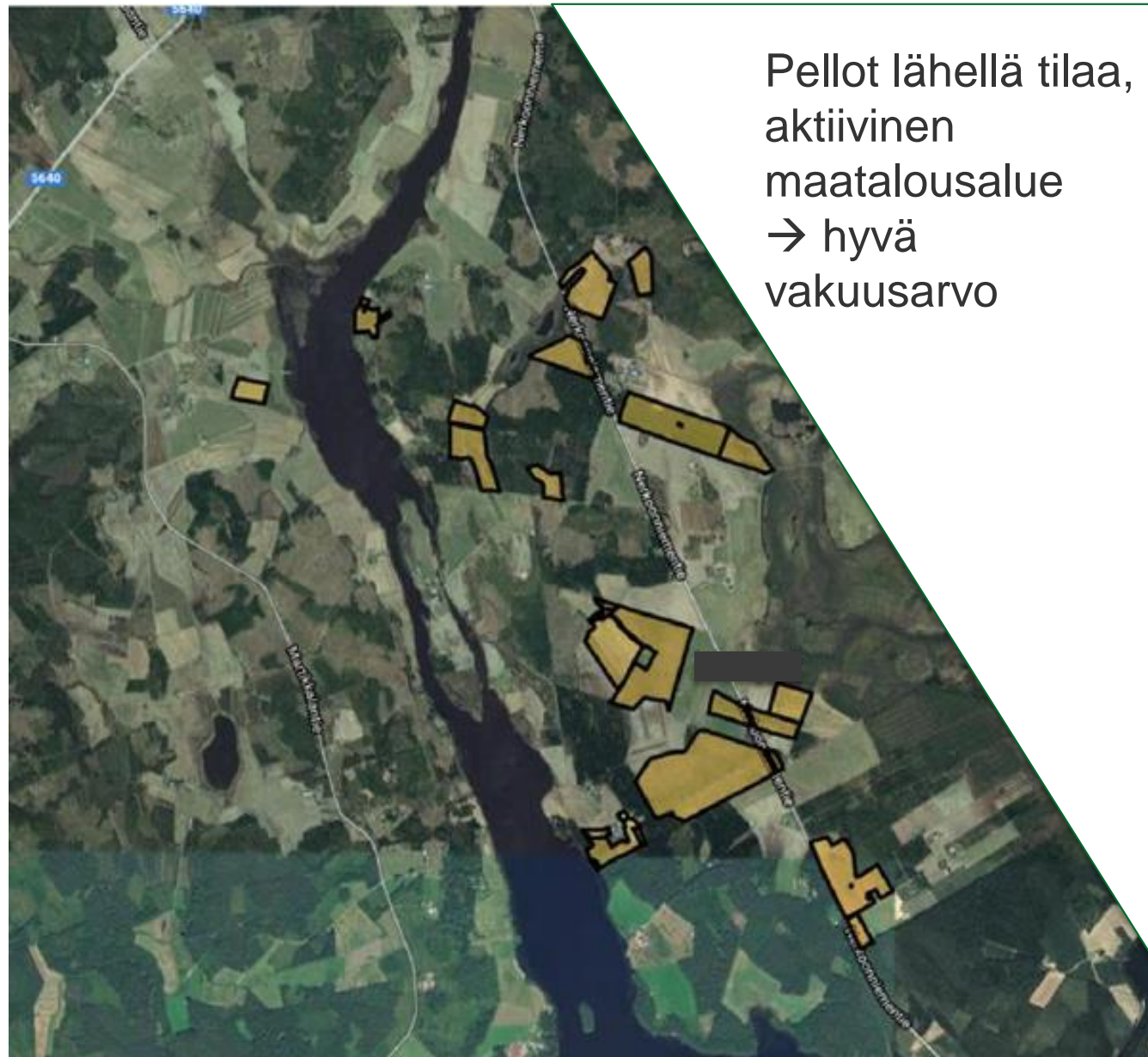
Lähde: Olli Niskanen, Luke

Vakuuksien näkökulma

- Toimivien mautilojen etäisyydet kasvavat, alueet erottuvat toisistaan
- Vakuusarvojen arviointi vaikeutuu merkittävästi
- Logistiikan kehittyminen voi synnyttää suuria eläinyksiköitä teollisuuden läheisyyteen
- Mikä on kylän viimeisen tilan vakuusarvo?
 - Ranua: 60ha peltoa, 90ha metsää, 2000-luvulla rakennettu 100 lehmän navetta + eläimet + koneet, hinta 400 000€ (+200 000€ investointi/käyttöpääomaa) = 600 000€
 - Myynnissä 4 vuotta 1 potentiaalinen ostaja, mikään pankki ei ilmeisesti rahoittanut ostajaa jolla oli rajalliset omat vakuudet



Tilan pellot hajallaan,
pienehköt lohkot,
lohkot metsän
keskellä.
→ heikko
vakuusarvo



Pellot lähellä tilaa,
aktiivinen
maatalousalue
→ hyvä
vakuusarvo

Pankin rooli/toiveet

- Sparraaja, pankki mukaan suunnitteluun
 - pankki antaa raamit hankkeelle
 - ei hankintoja ennen luottopäätöstä
- Aikaa suunnitteluun ja muutoksiin
- Ole selvillä yksityistalouden menoista
 - talouslaskelmassa yksityistalous **20000€/v/tila** = 27€/pv/henk. (peruspäiväraha n. 24€/pv)
 - Jos ajat autolla 20000km/v kulut noin 15€/pv, ruoka noin 10€/pv + **muut menot?**
- Suunnitelmat tehty huolella ja **yrittäjä** esittelee ne pankille, koska **yrittäjä** toteuttaa suunnitelmat. Suunnitelmista laskettu myös vaihtoehto B kun kaikki ei onnistu.
- Budjetointi
- Jos ongelmia, tule etukäteen kertomaan että rahat loppuvat ensi kuussa (budjetti) vai rahat loppuivat viime kuussa

Hyvä taloussuunnitelma

- Tekijä perehtynyt yrityksen tuotantodataan
- Tekijä perehtynyt vastaavien tilojen vertailutietoihin
- Tuotosmäärä yms. realistisia huomioiden pienet epäonnistumiset
- Yksityistalous
- Korvausinvestoinnit oikealla tasolla
- Riittävä kassa
- Henkilöriskit; avioero, sairastuminen yms.
- Sanallinen seloste, riskit riittävästi esillä

Kaikki tulosityksiköt yhteensä

800 000 invest. 17.2.17 VL

| Käytetty valuutta euro | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Maatalouden tulot | 217 068 | 263 220 | 323 524 | 363 196 | 371 728 | 371 728 | 371 728 | 371 728 | 371 228 | 371 228 |
| Maatalouden menot | 167 992 | 193 536 | 235 564 | 258 424 | 258 224 | 257 824 | 257 624 | 257 424 | 257 224 | 257 024 |
| MAATALOUDEN TULOT - MENOT | 49 076 | 69 684 | 87 960 | 104 774 | 113 504 | 113 904 | 114 104 | 114 304 | 114 004 | 114 204 |
| Metsätalouden tulot | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| Metsätalouden menot | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| Muun yritystoiminnan tulot | | | | | | | | | | |
| Muun yritystoiminnan menot | | | | | | | | | | |
| YRITYSTOIMINNAN TULOT - MENOT | 50 676 | 71 284 | 89 560 | 106 374 | 115 104 | 115 504 | 115 704 | 115 904 | 115 604 | 115 804 |
| Yritystoiminnan korko- ja rahoitustulot | 60 | 72 | 86 | 104 | 124 | 149 | 179 | 215 | 215 | 215 |
| Yritystoiminnan korko- ja rahoitusmenot | 1 981 | 13 378 | 20 004 | 16 686 | 16 506 | 15 094 | 13 682 | 19 662 | 17 451 | 15 240 |
| Yritystoiminnan osuus veroista | 12 146 | 4 612 | 4 373 | 5 756 | 8 838 | 8 467 | 9 065 | 7 313 | 7 551 | 6 531 |
| YRITYSTOIMINNAN TULORAHOITUS | 36 609 | 53 366 | 65 269 | 84 036 | 89 884 | 92 092 | 93 136 | 89 144 | 90 817 | 94 248 |
| Yritystoiminnan lainojen lyhennykset | 7 953 | 7 953 | 209 398 | 57 484 | 57 484 | 57 484 | 57 484 | 57 484 | 57 484 | 57 484 |
| YRITYSTOIMINNAN KASSAJÄÄMÄ | 28 656 | 45 413 | -144 129 | 26 552 | 32 399 | 34 607 | 35 651 | 31 659 | 33 332 | 36 764 |
| Yksityistalouden tulot | | | | | | | | | | |
| Yksityistalouden osuus veroista | -99 | -91 | -84 | -187 | -274 | -244 | -213 | -183 | -153 | -123 |
| Yksityistalouden lainojen korot | 329 | 303 | 278 | 624 | 913 | 812 | 712 | 611 | 511 | 410 |
| Yksityistalouden lainojen lyhennykset | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 |
| Yksityistalouden muut menot | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 |
| KOKO TALOUDEN KASSAJÄÄMÄ | 915 | 17 689 | -171 835 | -1 396 | 4 249 | 6 527 | 7 641 | 3 719 | 5 463 | 8 965 |
| Maatalouden investoinnit | 108 752 | 871 332 | 17 332 | 17 332 | 17 332 | 17 332 | 17 332 | 17 332 | 17 332 | 17 332 |
| Metsätalouden investoinnit | | | | | | | | | | |
| Muun yritystoiminnan investoinnit | | | | | | | | | | |
| Yksityistalouden investoinnit | | | | | | | | | | |
| Käyttöpääoman (ei tuotevar) muutokset | | | | | | | | | | |
| Talletusten nosto/teko | | | | | | | | | | |
| Aloitus- ja investointiaavustusten nostot | | 258 947 | 64 736 | | | | | | | |
| Lainojen nostot | 80 000 | 796 579 | | | | | | | | |
| Myyntien arvonlisäverot | 22 455 | 27 957 | 35 437 | 40 672 | 41 822 | 41 822 | 41 822 | 41 822 | 41 822 | 41 822 |
| Ostojen arvonlisäverot | 38 836 | 221 037 | 50 312 | 55 113 | 55 071 | 54 987 | 54 945 | 54 903 | 54 861 | 54 819 |
| Alv-palautustulo | 20 452 | 16 381 | 193 079 | 14 876 | 14 441 | 13 249 | 13 165 | 13 123 | 13 081 | 13 039 |
| Alv-tilitysmeno | | | | | | | | | | |
| YLI/ALIJÄÄMÄ | -23 766 | 25 184 | 53 773 | -18 293 | -11 891 | -10 721 | -9 649 | -13 571 | -11 827 | -8 325 |
| KASSAVARAT 31.12. | 5 646 | 30 829 | 84 602 | 66 309 | 54 418 | 43 698 | 34 048 | 20 478 | 8 651 | 326 |
| LAINAT 31.12. | 209 070 | 995 184 | 783 274 | 723 278 | 663 282 | 603 286 | 543 290 | 483 294 | 423 298 | 363 302 |

Menot
69 %
liikev.
OK

Investoinnit jotta konekanta pysyy samana, maitotiloilla noin 7-8% liikevaihdosta.
Tässä laskelmassa 4,5%, todellisuus tällä tilalla 25 - 30 000€

Laskelmassa ei riskivaraa, kassa pienenee. Kassan tarve maitotilalla 5 -10% liikevaihdosta.

Valtiontakaus

- Valtiontakaus voidaan myöntää lypsy- ja nautakarjatalouden, sikatalouden, lihasiipikarjatalouden, lammas- ja vuohitalouden, hevostalouden, turkistalouden ja kasvihuonetuotannon investointiin liittyvään korkotukilainaan. Valtiontakauksen enimmäismäärä on 500 000€.
- Takaus on max 30% hyväksyttävästä kustannusarviosta.
- Takausta tulee hakea samalla hakemuksella kuin investointiavustusta/korkotukilainaa. Rastin unohtaminen hakemukselta voi estää hankkeen toteuttamisen.

Vakuuksien käyttö

- Sisaruksille annettu vakuus voi estää tilan kehittämisen
- Pankista lainaa koneiden ostoon johon käytetty kiinteistöjä vakuutena
 - Koneet osamaksurahoituksella/leasingilla jolloin kone toimii vakuutena
- Rakennusinvestointeihin kannattaa hakea valtiontakausta jotta tulevien investointeihin jää vakuuksia tai vakuusvaje alhaisempi
- Lisä luottojen hinta voi olla merkittävästi korkeampi jos vakuudet käytetty

- Pellon vuokraus ei sido vakuuksia. Pellon vuokra vähennyskelpoinen meno
- Vuokraoikeus on hyvä kiinnittää jos pellot tärkeät toiminnan kannalta
- Pellon osto rahoitetaan verojen maksun jälkeen, jos veromarginaali 40 % (ansiotulot >25t€)
pellon hinta kauppakirjassa 7000€/ha todellinen hinta $7000\text{€}/0,6 = 11\ 666\text{€/ha}$.
- Pellon osto heikentää maatilán nettovarallisuutta jos pelto ostetaan velalla.

Ympäristön vastustus

Esimerkki eräästä yrittäjästä:

- 2010 -2018 oikeuden päätöksiä 21kpl
- viimeisen 14kk:n aikana 8kpl voitettuja oikeudenpäätöksi !!!
- Viimeisetkin oikeudenpäätöksen saavat lainvoiman viimeitään vuoden 2020 aikana
- Ilman lupaa ei saa rahoitusta/aloittaa rakentamista
- Selvitysten laatiminen vienyt kohtuuttomasti aikaa ja aiheuttanut kustannuksia
- Valittajat yleensä voivat hidastaa mutta eivät estää rakentamista

SÄÄSTÖPANKKI OPTIAN RAHOITUSPALVELUT

Säästöpankki Optian ja Siemens Financial Services Ab:n rahoitusyhteistyö

Kohdevakuudellinen osamaksu rahoitus

- Osamaksu on sovitun pituinen, kuukausittain maksettava rahoitusmuoto – selkeästi yksilöidyn omaisuuden hankintaan
- Kohde on asiakkaan taseessa, josta asiakkaalla on ALV-vähennysoikeus heti hankinnan jälkeen
- Kohde toimii rahoituksen vakuutena
- **Käsirahaosuus on n. 30%** verollisesta kauppasummasta, jonka ostaja maksaa myyjälle käteisenä tai vaihtokohteen muodossa
- Rahoitusajat normaalisti 24 - 60 kuukautta
- Osamaksussa ELY-keskuksien tukien hyödyntäminen mahdollista

Kohdevakuudellinen leasing rahoitus

- Vuokra-aika 24-60kk jonka jälkeen jäännösarvo joka noin 30% kauppasummasta. Ei vaadi käsirahaa. Vaarana mistä jäännösarvon rahoitus, kauppiat tarjoavat helposti uutta kalliimpaa konetta.

**Kotimaista ja turvallista ruokaa
tarvitaan jatkossakin!**

Kiitos!



Optia
Säästöpankki

