1.

PELLON HINNAN KEHITYKSESTÄ MAAMME ERI ALUEILLA 1960-77 SEKÄ LISÄMAAN KÄYVÄSTÄ HINTATASOSTA V. 1978

Hannes Valkama

ISBN 951-9083-01-4
ISSN 0357-7384

SISÄLLYSLUETTELO sivu

	ALUKSI	
1.	TUTKIMUKSEN TARKOITUS	1
2.	MAAN ARVON MÄÄRITYSMENETELMISTÄ	2
2.1.	Tuottoarvo	2
2.2.	Kauppa-arvo	3
3.	TUTKIMUKSEN AINEISTOLÄHTEET	5
3.1.	Maatilahallituksen vapaaehtoiset maanostot	5
3.2.	Asiantuntijakysely	7
3.3.	PSM-viljelijähaastattelu	8
4.	TULOKSET	9
4.1.	Pellon hinnan kehitys Maatilahallituksen maatilalain mukaisissa ostoissa v. 1960-77	9
4.2.	Maatilahallituksen hintatason suhde pellon yleiseen hintatasoon	22
4.2.1.	Hintatasoero 1960-luvulla	27
4.2.2.	Hintatasoero ja hintakehitys viljelijähaastattelujen sekä arviomieskyselyn valossa	23
4.3.	Tiivistelmä	32
4.4.	Vertailu pääomakantalaskelmissa käytettyyn maan kokonaisarvon määritysmenetelmään	33
	Kirjallisuus	38
	Liitetaulukot	39

ALUKSI

Seuraavassa on saatettu kirjalliseen muotoon tulokset siitä aineiston valintapohdiskelusta sekä keruu- ja laskentatyöstä, jota MMK Hannes Valkama ja maat.metsät.yo Timo Hanhilahti ovat tehneet Pellervo-Seuran Markkinatutkimuslaitoksessa syksyllä 1978. Tämän esityksen tarkoituksena on antaa yleiskuva pellon käyvästä hintatasosta maamme eri osissa vuonna 1978, sekä selvitellä hieman sitä, miten hintataso on 1970-luvun kuluessa kehittynyt. Tarkastelu on suurimmalta osin käytännön läheistä kuvailua ja käytettyjen lähdeaineistojen vertailua.

1. TUTKIMUKSEN TARKOITUS

Selvitys maatalousmaan hintatasosta liittyy erillisselvityksenä laajempaan tutkimuskokonaisuuteen, jonka tarkoituksena on etsiä perusteita maatalouselinkeinon kehittämiseen tarvittavan pääomamäärän ennakoinnille lähivuosina, sekä jatkaa ja tarkentaa maatalouden pääomakantaa kuvaavia sarjoja, joiden perusta on luotu jo aiemmissa tutkimuksissa (Ihamuotila & Stanton 1970, Reku 1974). Maanhintaselvitys liittyy näistä tavoitteista lähinnä jälkimmäiseen.

Aikaisemmissa ja nyt myös tekeillä olevassa pääomakantatutkimuksessa maatalouden tuotantopääoman arvo on määritelty omaisuuserittäin ja vuosittain. Näin voidaan seurata eri omaisuuserien kehitystä ja osuutta varojen määrästä.

Aiempien pääomakantaselvitysten mukaan maatalousmaa muodostaa maatalouden koko varoista noin kolmanneksen. Sen suuresta merkityksestä huolimatta maan arvon määrittämiseen tarvittavia tietoja on vaikea hankkia, ja tarkoitukseen soveltuvien tietolähteiden vähäisyys on pääomakantaselvityksissä koettu suureksi ongelmaksi (Ihamuotila - Stanton 1970, s. 10, Reku 1974, s. 2).

Tämä selvitys on yleiskatsaus maatalousmaan "käypään markkinahintatasoon" eri osissa maata vuonna 1978, sekä pellon hinnan kehitykseen 1970-luvulla. Tällaisen markkinahinnoista lähtevän "käytännöllisen" lähestymistavan tarkoituksena on antaa osaltaan lisävalaistusta ja lähtökohtia maatalousmaan arvon määritykselle pääomakantalaskelmissa. Toisaalta varsinkin pellon hinnan kehittymistä kuvaavia sarjoja voidaan käyttää eräänlaisena suuntaa osoittavana "kontrollina" aiemmin käytetylle maanhintaindeksimenetelmille.

2. MAAN ARVON MÄÄRITYSMENETELMISTÄ

2.1. Tuottoarvo

Pääomakantalaskelmissa on tavoitteena saada määritetyksi maatalousmaan arvo tilakokonaisuuden osana. Luonnollinen lähtökohta tällaista arvonmääritystarkoitusta varten olisi maataloudesta saatavan tulon jakaminen eri tuotannontekijöiden kesken, ja maalle "kuuluvan" osuuden pääomittaminen. Tässä ns. tuottoarvomenetelmässä voidaan lähteä siitä, että maataloustulosta (tai maatalousylijäämästä) erotetaan ensin viljelijäperheen palkkavaatimusta vastaava osuus työnmenekin ja työtunnin hinnan perusteella, sekä toiseksi pääoman korkovaatimusta vastaava osuus. Tästä ylitsejäävä osuus olisi maantuottoa. Toisessa laskutavassa työkustannus (eli VP:n palkkavaatimus) oletetaan kiinteäksi. Näin saadaan maatalousylijäämästä erilleen puhdastuotto eli pääomalle saatu korko (esim. MÄKI 1964, s. 71-75). Tästä erotetaan pääoman korkovaatimuksen osoittama osuus, jolloin siitä ylitse jäävä osuus on maan tuottoa. Näissä ns. jäännösarvomenetelmissä on vaikeutena kuitenkin se, että kun maataloudesta saatavasta tuotosta erotetaan ensin viljelijäperheen palkkavaatimus, ja pääoman korkovaatimus, ei keskimääräistä suomalaista kokoa olevalla maatilalla kirjanpitotulosten mukaan jää nykyään enää mitään pääomitettavaksi maan tuottona. (IHAMUOTILA - STANTON 1970, p. 14). Pienimmillä tiloilla puhdas tuotto on jopa negatiivinen, ja maatalousylijäämä riittää tuskin edes viljelijäperheen palkkavaatimukseen. Tätä ongelmaa on pyritty välttämään jakamalla maatalousylijäämä työ- ja pääomapanosten arvojen suhteessa (MÄKI 1938, s. 2). Tällä tavalla pienilläkin tiloilla saadaan työn ja pääoman tuotto positiiviseksi, ja pääoman tuotto voidaan edelleen jakaa "muun pääoman" ja maan tuotoksi niihin sijoitetun pääomapanoksen suhteessa. Viime aikoina tällaista menetelmää on käyttänyt YLÄTALO (1978) selvitellessään maan tuottoarvoa Etelä-Suomen kirjanpitotiloilla vuosina 1968-72.

Eräs mahdollisuus maan arvon määrittämiseksi tilakokonaisuuden osana on esimerkiksi tilan kokonaistuoton pääomittaminen. Esim. Sveitsissä, jossa maatalousomaisuuden arvon tarkkailu on tehokasta, pääomittamiskertoimet lasketaan kirjanpitotilojen tulosten perus-

teella (RYYNÄNEN 1967, s. 28). Meillä kannattavuustutkimuksessa käytössä olevan kirjanpitojärjestelmän pohjalta tällaisten kerrointen määrittely on hankalaa, koska siinä maan arvoa pidetään vuodesta toiseen vakiona.

Aiemmissa pääomakantaselvityksissä maan arvon määrityksen lähtökohtana on käytetty maatalousmaan arvoa kirjanpitotiloilla. Tämä lähtökohta on kuitenkin havaittu sikäli ongelmalliseksi, että kirjanpitotilojen maatalousmaan arvoa ei koroteta vuosittain, silloin tällöin tehdään tosin tasokorotuksia koko aineistossa. Siten kirjanpitotilojen maan arvoista ei saada syntymään luotettavaa aikasarjaa. Koska maan arvon kohoaminen tapahtuu vain sitä mukaa kun kirjanpitotilat vaihtuvat, tästä aineistosta rakennettu aikasarja on ajastaan jäljessä.

Maatalouden pääomakantatutkimuksissa tässä "ajastaan jäljessä olevan aikasarjan" aiheuttama ongelma on väistetty siten, että maan arvon kehitystä kuvaamaan on rakennettu indeksi, joka pohjautuu maatalouden tuottajahintaindeksiin. Maanhintaindeksi on laskettu siten, että siinä tuottajahintaindeksin vuotuiset nousut on huomioitu 1.5-kertaisina. Maatalousmaan arvon perustana on käytetty maan arvoa kirjanpitotiloilla tilivuonna 1951-52, jolloin maa on kaikilla kirjanpitotiloilla arvioitu paikkakunnan käypään arvoon. Tältä perustalta on laskettu tilakokoa painoina käyttäen pellonarvon "keskiarvo" koko maan tasolla.

2.2. Kauppa-arvo

Maatalousmaan kaupoista ja hinnoista ei maassamme ole olemassa riittävän kattavaa tilastoa, joten markkinahintoihin pohjautuvan maan arvon määritys ei käy päinsä ilman laajan aineiston keruuta useista eri primäärilähteistä.

Markkinahintojen käytössä maan arvon määrittämiseen on huomioitava eräitä seikkoja, jotka rajaavat hinta-aineiston käyttömahdollisuuksia. Käytännön kaupantekotilanteessa maan hinta määräytyy

paljolti sen perusteella, millaisessa tilanteessa ostaja on, eli onko kysymys itsenäisenä viljeltävän tilan kaupasta, vai lisäalue-kaupasta. Itsenäisen viljelmän kaupassa maan arvostaminen perustuu odotettavissa olevaan kokonaishyötyyn, ja hyödyn hankkimiseksi tarvittavien muiden uhrausten arviointiin. Lisäalueeksi ostettavan tilan tai palstan arvostaminen perustuu odotettavissa olevaan lisähyötyyn, ja ostettavalla lisäalueella on ostajille ns. arotusarvo (RYYNÄNEN 1978, s. 78). Nykyään käytännössä useimmat maakaupat ovat lisäaluekauppoja. Tilakoon suurentamisesta saatava hyöty on niin ilmeinen, että lisämaan kysyntää voidaan nyt perustellusti pitää maatalousmaan hintaan ensisijaisesti vaikuttavana tekijänä (RYYNÄNEN 1978, s.78). Useimmat saatavissa olevat markkinahinnat ovat siten ilmeisesti määräytyneet kilpailuolosuhteissa rajakustannusten ja arvioidun rajahyödyn perusteella ja ovat siten muodostuneet korkeammiksi kuin kokonaishyötyyn perustuva hinta. Markkinahintojen käyttö sellaisenaan maatalousmaan kokonaisarvon määrittämisessä johtaa siten ilmeisesti aivan liian korkeaan arvoon. Kaikesta maatalousmaasta on kerralla "markkinoilla" vain pieni osa, ja melko suuri osa maatalousmaasta on sellaista, joka ei koskaan tulekaan vapaille markkinoille (esim. sukutilat). Jos maatalousmaa olisi "likvidimpi hyödyke" ja tulisi markkinoille lähempänä täydellistä kilpailua olevissa olosuhteissa, markkinahinnat muodostuisivat luultavasti alemmalle tasolle.

Toinen periaatteellinen ja myös edellä mainittuun sisältyvä ongelma on pääomaesineen arvostustapa eli se, määritelläänkö hinta pääomaesineestä tulevaisuudessa odotettavissa olevien tuottojen vai siihen jo aiemmin tehtyjen uhrausten mukaan (HJERPPE - KOHI 1970, s. 10). Jos ajatellaan maan ostajaa markkinatilanteessa, on todennäköistä, että hän perustaa arvionsa ko. pääomaesineen eli maan arvosta omiin käsityksiinsä sen tuotantokyvystä, sillä tulevaisuudessa tuotettavien hyödykkeiden menekistä ja arvosta jne. Periaatteellisesti tällainen ns. prospektiivinen arvostusmenetelmä on ihanneratkaisu, ja täydellisen kilpailun olosuhteissa markkinahinnat sekä pääomaesineeseen asetetut odotukset vastannevat toisiaan, samalla kun kaikkien yrittäjien voitot ovat yhtä suuret (HJERPPE - KOHI 1970, s. 10-11). Täydellisen kilpailun tilanne on kuitenkin puhtaasti teoreettinen ja tulevaisuudesta vallitseva epävarmuus

voi aiheuttaa pääomaesineen ostajille odottamattomia ja tavallaan "ansiottomia" tappioita tai voittoja. Täten markkinahinnat voivat kuvata periaatteessakin vain likiarvonomaisesti pääomaesineen oikeata hintaa.

3. TUTKIMUKSEN AINEISTOLÄHTEET

3.1, Maatilahallituksen vapaaehtoiset maanostot

Tämän selvityksen pääasiallinen aineisto käsittää maatilahallituksen maatilalain tarkoituksiin suorittamat vapaaehtoiset maanostot vuosina 1969-77. Osa tästä aineistosta (vuodet 1969-74) on sama kuin mitä NYMAN (1976) käytti opinnäytetyössään selvitellessään tilakokonaisuusalennuksen muodostumista. Vuosien 1975-77 osalta aineisto kerättiin samaa ryhmittelyä noudattaen, ja koko ajanjaksolta 1969-77 laskettiin eri omaisuusosien arvon kehitystä kuvaavat sarjat muutamin lisäyksin samoin kuin NYMAN on tehnyt. Aineistosta on karsittu pelkät metsäkaupat pois. Maatilahallituksen maksamista hinnoista on saatu tietoja myös 1960-luvulta. Nämä tiedot oli Maatilahallituksessa jo aiemmin kerätty suuralueittain.

Maatilahallituksen aineisto on ainoa, jonka avulla maatalousmaan hintakehitystä voidaan melko vaivattomasti kuvata pidemmällä ajanjaksolla. Sitä voidaan myös pitää saatavissa olevista kauppahintalähteistä luotettavimpana, koska maan arvon määritys perustuu jokaisessa kaupassa paikan päällä suoritettuun arviointiin. Kun jokainen ostettava tila arvioidaan paikan päällä, on ilmeistä, että pelto arvioidaan tilakokonaisuuden osana. Siten myös kokonai-

suuteen kuuluvien muiden omaisuusosien arvostus heijastaa vaikutuksensa pellon hinnan määräämiseen.

On kuitenkin eräitä tekijöitä, jotka häiritsevät hinnanmuodostusta, ja aiheuttavat sen, että Maatilahallituksen maksama hinta ei kaikissa tapauksissa edusta pellon arvoa tilakokonaisuuden osana. Toimintaperiaatteidensa mukaisesti MTH myy ostamansa maan takaisin viljelijöille, useimmiten lisämaaksi. Näin ollen usein jo tilan ostoarvioinnissa huomioidaan sen käyttömahdollisuudet. Jos tila voidaan helposti käyttää lisämaaksi esim. naapurille, se vaikuttanee hintaa kohottavasti jo tilan ostovaiheessa, koska MTH:n toimintaperiaatteisiin ei varsinaisesti kuulu kauppavoittojen kerääminen ostoksistaan korkeampia myyntihintoja perimällä. Maatilahallituksen pellosta maksama hinta on siten aivan ilmeisesti lähestynyt lisämaan hintatasoa, ja näiden hintatietojen käyttöön tilakokonaisuuden osana olevan pellon arvon kuvaamisessa on suhtauduttava kriittisesti.

Edellä esitetystä kritiikistä huolimatta, eräät seikat puoltavat MTH:n hinta-aineiston käyttökelpoisuutta tilakokonaisuuden osana olevan pellon arvon määrittelyssä ainakin eräänlaisena suuntaa antavana korvikeaineistona. Tärkein niistä on MTH:n asema maamarkkinoilla. Maatilahallitus toimii rakennerationalisoinnin välikappaleena hankkimalla ja välittämällä lisämaaksi sellaisia tiloja ja alueita, joista ei kauppaa ole syntynyt "luonnollista tietä", esim. ostohalukkaiden puuttumisen tai myyjän henkilökohtaisten syiden takia. Täten MTH:n kautta kulkevat tilat ja alueet ovat eräänlaista marginaalimaata, joka ei ilman erityistoimenpiteitä tulisi markkinoille yhtä suuressa määrin. Maatilahallituksen maanostoihin liittyy myös eräänlainen sosiaalipoliittinen aspekti sikäli, että MTH hoitaa myyjän puolesta virkatyönä kauppaan mahdollisesti liittyvät usein monimutkaiset eläkkeenhakuprosessit. Täten MTH ei pyri toiminnallaan hintakilpailuun eikä hintajohtajan rooliin, vaan maksaa käytännössä sellaisia "käypiä" hintoja, jotka ovat omiaan hillitsemään maan hinnan nousua. MTH:n kautta kulkevan pellon "marginaalinen luonne" puolestaan aiheuttaa sen, että MTH:n maksama hinta on huomattavasti alhaisempi kuin "luonnollista" tietä syntyneessä lisäaluekaupassa muodostunut hinta.

3.2. Asiantuntijakysely

Jotta MTH:n maksaman pellon hintatasoa voitaisiin verrata maan käypään hintatasoon, MTH:n organisaatioon kuuluvissa maatalouspiireissä tilojen arvioinnista vastaavia henkilöitä pyydettiin arvioimaan piirinsä kunnissa vallitseva käypä lisämaan hintataso, muissa kuin MTH:n kaupoissa. Lomakkeessa oli lisäksi kysymyksiä, jotka koskettelivat heidän ostoarvioinnissaan käyttämiä arviointiperusteita sekä ostettavien tilojen ominaisuuksia verrattuna seudun keskimääräisiin tiloihin. Lomakkeen suunnittelussa saatiin merkittävää apua Helsingin ruotsinkielisen ja suomenkielisen maatalouspiirin arviomiehiltä. Näiden tietojen avulla pyrittiin arvioimaan sitä, missä määrin MTH:n maksamien hintojen voitaisiin olettaa edustavan pellon arvoa tilakokonaisuuden osana.

Tällaiseen subjektiivisten hintatietojen keruuseen päädyttiin, koska tutkimukseen käytettävissä olevat resurssit olivat esim. kaupanvahvistajien päiväkirjaotteista tai tuomiokuntien arkistoista tapahtuvaan objektiivisten tietojen keruuseen riittämättömät. Subjektiivisten hintatietojen luotettavuutta on pyritty varmentamaan suuntaamalla kysely sellaisille asiantuntijoille, jotka työtehtävissään joutuvat jatkuvasti tekemisiin maan hinnan määrittämisen kanssa. Luotettavan kuvan saamista häiritsee hieman tietenkin se, että subjektiivisen arvion yleisestä hintatasosta esittävät samat henkilöt, jotka määrittelevät myös MTH:n maksaman hinnan. Käytännön arviointityötä suorittaessaan näiden asiantuntijoiden tulee kuitenkin olla selvillä melko tarkoin kullakin paikkakunnalla vallitsevasta pellon yleisestä hintatasosta, jotta he voisivat arviointityössään toimia MTH:n antamien yleisohjeiden mukaisesti. Mahdollista "systemaattista harhaa" hinta-arvioissa pyrittiin välttämään tiedustelemalla lisäpellon käypää hintatasoa myös viljelijöiltä.

3.3. PSM-viljelijähaastattelu

PSM-haastattelun 2/78 pellon hintaa koskevat kysymykset toistettiin täsmälleen samanlaisina kuin LAUKKANEN esitti ne PSM-haastattelussa 1/74, jotta vertailukelpoisuus voitaisiin säilyttää. Kun pellon yleistä hintatasoa, mikä käytännössä tarkoittaa lisäalueeksi käytettävän pellon hintaa, on tarkasteltu kahdesta eri näkökulmasta, voitaneen saatuja tuloksia pitää melkoisen luotettavina ainakin niillä alueilla, missä sekä asiantuntijoiden että viljelijöiden käsitykset pellon hinnasta ovat likellä toisiaan.

Kysymykset olivat seuraavat:

"Onko paikkakunnallanne myyty viimeisen vuoden aikana kokonaisia tiloja tai peltoa?"

JOS ON MYYTY: Tiedättekö melko tarkkaan, mikä oli tila- tai peltokaupassa peltohehtaarin hinta?"

KAIKILTA: "Kuinka paljon arvioitte peltohehtaarin keskimäärin maksavan paikkakunnallanne?"

4. TULOKSET

4.1. Pellon hinnan kehitys Maatilahallituksen maatilalain mukaisissa ostoissa v.1960-77

Maatilahallituksen maanhinta-aineisto on kerätty vuosilta 1969-77 ja siitä on laskettu seuraavat taulukot:

ASIA	TAUSTA 1	TAUSTA 2
Kauppojen määrä	mt-piiri ja lääni	v. 1969-77
peltoala $\bar{x}$	"	"
metsäala $\bar{x}$	"	"
maatalousmaan kok.arvo/kauppa	"	"
maatalousmaan osuus bruttoarviohinnasta %	"	"
pellon hinta mk/ha artim. keskiarvot	"	"
pellon hinta mk/ha painotetut keskiarvot	"	mt-piiri 1975-77, lääni 1969-77
rakennusten arvo mk	"	v. 1969-77
rak.osuus bruttoarvio-hinnasta %	"	"
puuston arvo mk	"	"
puuston osuus bruttoarviohinnasta %	"	"
tilan bruttoarviohinta	"	v. 1975-77
tilan kauppahinta	"	"
alennusprosentti	"	v. 1969-77

Taulukot esitetään yksityiskohtaisesti liiteosassa. Tässä yhteydessä tarkastellaan lähemmin pellon hintaa ja sen kehitystä alueittain. Aluksi esitetään suuralueittain tarkastelu ajanjaksolta 1960-77. Sen jälkeen tarkastellaan lääneittäin ajanjaksoa 1969-77.

Maatilahallituksen ostoissa pellosta maksettu hinta on vuosien 1960-77 aikana kehittynyt eri suuralueilla seuraavasti:

Aineisto sekä tilastolliset monimuuttuja-analyysit:
Hanhilahti Timo, 1979: Maatalousmaan hintaan vaikuttavat tekijät
Maankäytön ekonomian pro-gradu-tutkielma
Helsingin yliopisto

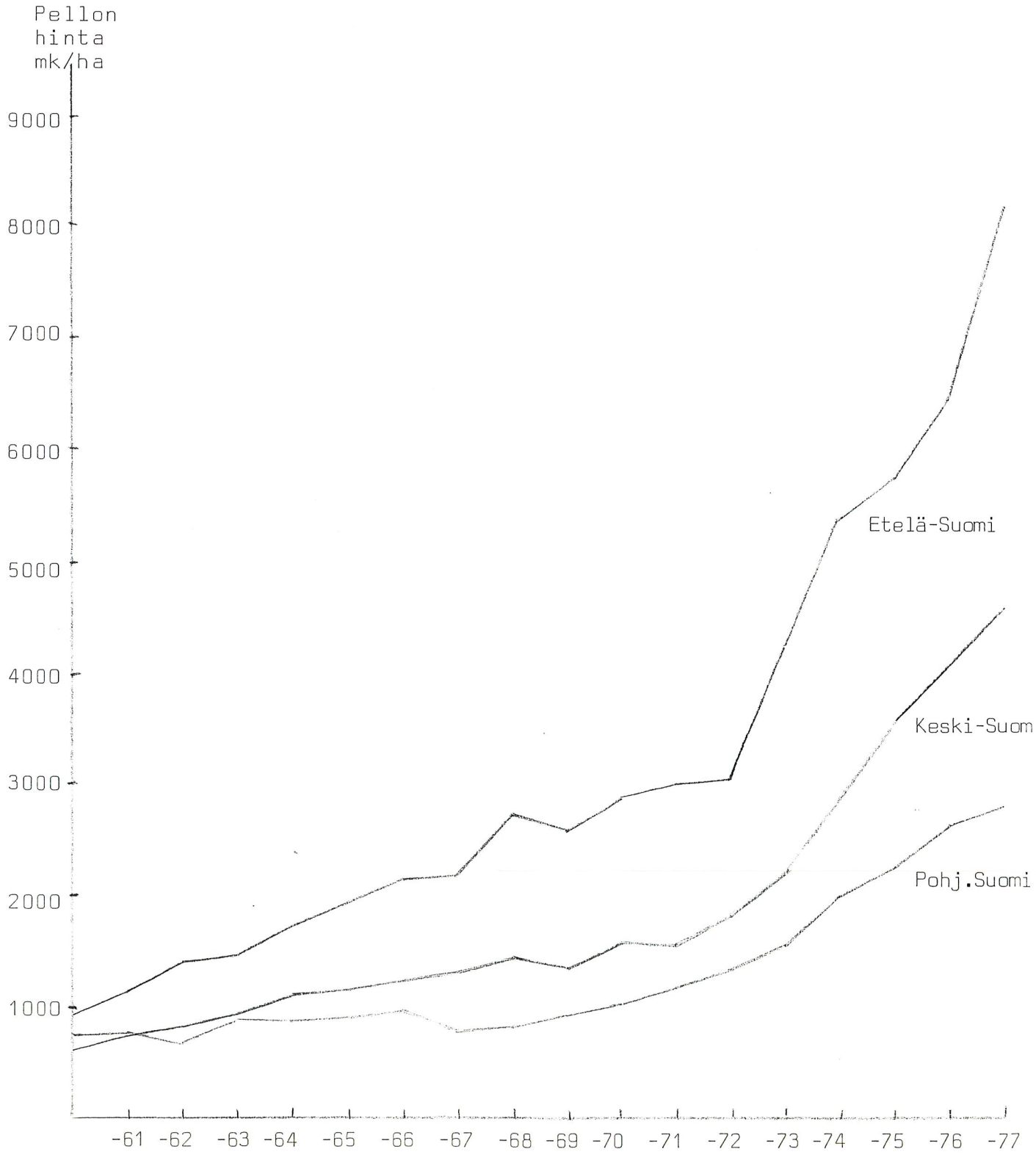
Taulukko 4. Pellon hintataso Maatilahallituksen maanostoissa 1960-77 (luvut painottamattomia)

	Etelä-Suomi mk/ha	Keski-Suomi mk/ha	Pohj.Suomi mk/ha
1960	919	625	727
1961	1138	742	747
1962	1396	836	660
1963	1453	932	906
1964	1711	1077	846
1965	1915	1139	887
1966	2128	1236	947
1967	2156	1292	755
1968	2726	1466	779
1969	2595	1387	927
1970	2896	1560	1002
1971	2996	1520	1187
1972	3057	1818	1383
1973	4484	2191	1560
1974	5352	2863	2000
1975	5704	3582	2258
1976	6483	4061	2644
1977	8179	4580	2752

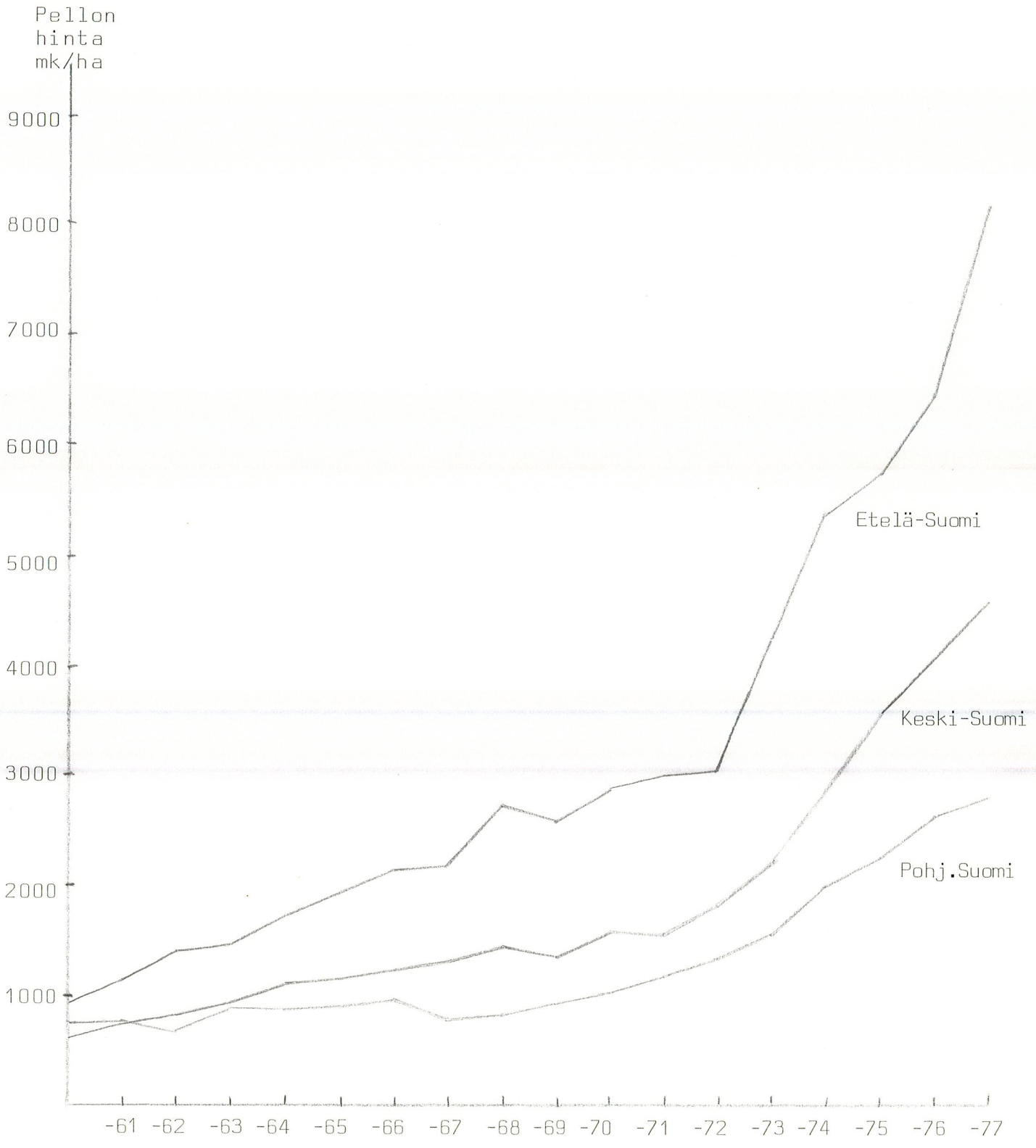
Etelä-Suomi = Uudenmaan, Kymen, Hämeen sekä Turun ja Porin lääni
Keski-Suomi = Keski-Suomen, Vaasan, Mikkelin, Kuopion sekä Poj.Karjalan lääni
Pohjois-Suomi = Oulun ja Lapin lääni

Tarkasteltavana 18 vuoden ajanjaksona Maatilahallituksen pellosta maksama hinta on kohonnut Etelä- ja Keski-Suomessa huomattavasti nopeammin kuin Pohjois-Suomessa. Kun vuonna 1960 "halvimman" ja "kalleimman" alueen hintatasoero oli n. 47 % (halvemmasta laskettuna), oli Etelä-Suomen hintataso v. 1977 78 % korkeampi kuin Keski-Suomen ja 197 % korkeampi kuin Pohjois-Suomen hintataso. Taulukon 1 sisältö on esitetty myös kuviossa 1, josta hintatason alueellinen erilaistuminen käy ilmi havainnollisemmin.

Kuvio 1. PELLON HINTA MK/HA MTH:N OSTOISSA 1960-77



Kuvio 1. PELLON HINTA MK/HA MTH:N OSTOISSA 1960-77



Pellon hinnan kehityksessä on kuvion perusteella havaittavissa eräitä merkkivuosia. Vuosina 1961-62 Etelä-Suomen hintataso eriytyy Keski- ja Pohjois-Suomesta. Vuosina 1967-68 Etelä-Suomen hinnassa tapahtuu edelleen hyppäys ylemmälle tasolle, ja myös Keski- ja Pohjois-Suomen välille syntyy tasoero. Vuosina 1972-74 Etelä-Suomen hintataso nousee erittäin voimakkaasti ja uusi voimakkaan hinnannousun kausi on jälleen vuosi 1976. Keski-Suomen hintatason kehitys erkanee Pohjois-Suomesta vuosina 1974-75.

Vuosina 1969-77 MTH:n ostoissa pellosta maksettu hinta on kehittynyt eri lääneissä taulukon 5 mukaisesti. Lääneittäisten keskihintojen avulla on mahdollista tarkastella pellon hintatason yhtenäisyyttä kunkin suuralueen sisällä. Vertailun perusteella voidaan todeta, että Pohjois-Suomessa (= Oulun ja Lapin lääni) hintataso on melko yhtenäinen koko ajanjaksolla. Etelä-Suomen suuralueeseen luetuissa lääneissä hintataso säilyy myös melko yhtenäisenä, Kymen lääniä lukuunottamatta.

Keski-Suomeen luettujen läänien kesken hintataso on melko yhtenäinen vuoteen 1972 saakka, jonka jälkeen hinta alkaa eriytyä eri läänien kesken melko selvästi. Suuralueittainen sekä lääneittäinen hintakehitys esitetään kuvioissa 2-4, joista hintatason yhtenäisyys/erilaisuus käy havainnollisesti ilmi.

Taulukko 5. Pellon painotettu keskihinta lääneittäin vuosina 1969-77 Maatilahallituksen maan ostoissa, **mk/ha käyvin hinnoin**

Lääni	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Uudenmaan	3106	3082	3112	3645	4636	5463	5284	7738	8252
Hämeen	2724	3002	2984	3171	5231	5898	6181	6657	8307
Turun ja Porin	2638	3216	3237	4083	4602	4836	6632	6749	8072
Kymen	1979	2187	2586	1457	3432	5305	4804	5511	7996
Mikkelin	1390	1820	1606	2368	3150	4500	3004	3931	4751
Vaasan	1587	1731	1599	2121	2442	2905	4581	5501	5477
Keski-Suomen	1571	1856	1971	2157	1862	3010	3838	5039	5286
Kuopion	1316	1606	1486	1659	1896	2909	3812	3788	3826
Pohjois-Karjalan	908	1502	1371	1573	2042	2924	2911	2955	3241
Oulun	974	1105	1269	1458	1606	1848	2345	2661	2889
Lapin	830	845	1019	1224	1674	2139	2417	2629	2514
Koko maa	1741	2123	2230	2329	2598	3752	3772	4330	4960

Pellon hinnan suhteellinen kehitys eri suuralueilla on esitetty kuviossa 5, jossa on myös tukkuhintaindeksi inflaatiovauhdin kuvaajana. Kuviosta voidaan havaita, että Etelä-Suomen ja Keski-Suomen suuralueilla pellon hinta on noussut reaalisestikin varsin huomattavasti. Pohjois-Suomen hintataso on sen sijaan suunnilleen seurannut keskimääräistä inflaatiovauhtia.

Pellon hinnan vuotuinen nousu on esitetty lääneittäin prosentuaalisena taulukossa 6. Pellon hinnan nousuvauhti on vuodesta toiseen heilahdellut kaikilla tarkasteltavilla alueilla varsin tuntuvasti. Koska MTH:n kauppojen määrä on melko pieni, nämä heilahtelut ja nousuvauhdin vaihtelut eri alueiden kesken ja toisaalta samalla alueella eri vuosina johtunevat suurimmalta osin satunnaisista tekijöistä, ts. siitä, millaisia tiloja ja alueita MTH on onnistunut kulloinkin ostamaan. Kaikesta satunnaisuudesta huolimatta taulukosta on havaittavissa eräs merkittävä piirre: jokaisen läänin kohdalla pellon hinta on jonakin vuonna noussut erityisen runsaasti suhteessa muihin vuosiin. Pellon hinnoittelu on ikäänkuin nostettu uudelle tasolle, josta hinta ei enää ole laskenut, vaan tavallisimmin nousu on edelleen jatkunut. Tällainen "hintatason nostovuosi" on esim. Uudenmaan läänissä ollut v.1976, Hämeen läänissä v.1973, Turun ja Porin läänissä v.1975, Kymen läänissä v.1973 jne. Koko maan keskihinta on noussut uudelle tasolle v.1974.

Taulukko 6. Pellon hintatason vuotuinen nousu (%) MTH:n maanostoissa lääneittäin v. 1969-77

Lääni	1969-70	1970-71	1971-72	1972-73	1973-74	1974-75	1975-76	1976-77
Uudenmaan	-0.7	0.9	17.1	27.1	17.8	-3.2	46.4	6.6
Hämeen	10.2	-3.2	6.2	64.9	12.7	4.8	7.7	24.8
Turun ja Porin	21.9	0.6	26.1	12.7	5.0	37.1	1.7	19.6
Kymen	10.5	18.2	-43.6	135.5	54.6	-9.4	14.7	45.1
Mikkelin	30.9	-11.7	47.5	33.0	42.8	-33.2	30.9	20.9
Vaasan	9.0	-7.6	32.7	15.1	18.9	57.7	20.0	-0.4
Keski-Suomen	18.1	6.2	9.4	-13.7	61.6	27.5	31.3	4.9
Kuopion	22.0	-7.4	11.6	14.3	53.4	31.0	-0.6	1.0
Pohj.Karjalan	65.4	-8.7	14.7	29.8	43.2	-0.4	1.5	9.7
Oulun	13.5	14.8	14.9	10.2	15.1	26.9	13.5	8.5
Lapin	1.8	20.6	20.1	36.8	27.8	13.0	8.8	-4.4
Koko maa	21.9	5.0	4.4	11.6	44.4	0.5	14.8	14.5

Tällaiset äkilliset hintatason nousut lienee tulkittava siten, että Maatilahallitus on maanostomäärärahoja lisäämällä pyrkinyt korjaamaan oman hintatasonsa jälkeenjääneisyyttä yleiseen hintatasoon nähden, jotta se pysyisi mukana kilpailussa ja pystyisi edelleen hankkimaan maata maatilalain tarkoituksiin.

Vuosittain heilahtelevat hinnannousuprosentit eivät anna oikeata kuvaa keskimääräisestä hinnannousuvauhdista, vaan tätä ja varsinkin reaalihintojen kehitystä on tarkasteltava useamman vuoden periodilla. Taulukossa 7 esitetään lääneittäin nimellinen hinnan nousuvauhti koko ajanjaksolla, v. 1969-77, sekä 4 viimeisimmältä vuodelta sekä aiemmin kerätyn suuralueittaisen aineiston että nyt tehdyn läänittäisen jaottelun mukaisesti.

Taulukko 7. Pellon hinnan nousu %/vuosi MTH:n maanostoissa v. 1960-77

Lääni	1960-69	1969-77		1973-77	
	Suural. aineisto	Suural. aineisto	Lääneitt. aineisto	Suural. aineisto	Lääneitt. aineisto
Uudenmaan			14.0		16.9
Hämeen	12.8	15.9	16.0	16.1	12.5
Turun ja Porin			15.6		15.8
Kymen			28.2		26.2
Mikkelin			20.1		15.3
Vaasan			18.2		24.0
Keski-Suomen	9.4	16.4	18.2	20.5	31.3
Kuopion			15.7		21.2
Pohj.Karjalan			19.4		13.5
Oulun	4.0	14.8	14.7	15.6	16.0
Lapin			15.6		11.3
Koko maa			14.6		18.5
Tukkuhintaind. muutos	4.1	11.8		14.9	

Koko ajanjaksoa tarkasteltaessa näyttää siltä, että pellon hinnan nousu on 70-luvun kuluessa voimistunut kaikkialla maassa. Kun nousuprosenteissa huomioidaan tukkuhintaindeksin muutos l. inflaation vaikutus (taulukon alin rivi), havaitaan, että Etelä-Suomessa reaalinen hinnannousu on 1960-luvulla ollut suhteellisesti voimakkaampaa kuin 1970-luvulla. Keski- ja varsinkin Pohjois-Suomessa sen sijaan reaalisen hinnannousun voimakkain kausi painottunee 1970-luvun alkuun. Neljän viimeisimmän vuoden tarkastelu osoittaa, että aivan viime vuosina nousuvauhti on Keski-Suomessa ylittänyt inflaatiovauhdin melko runsaasti, Pohjois-Suomessa sen sijaan hintakehitys on tapahtunut suunnilleen "vain" inflaation tahdissa, ja Etelä-Suomessakin reaalinen hinnannousu on ollut melko pieni.

4.2. Maatilahallituksen hintatason suhde pellon yleiseen hintatasoon

4.2.1. Hintatasoero 1960-luvulla

Maatilahallituksen maksaman maan hintaa voidaan saatavilla olevien aineistojen perusteella verrata muissa vapaissa kaupoissa toteutuneeseen hintatasoon vuosina 1961, 1962 ja 1966 SUOMELAN v.1968 Maatilahallituksen maakaupoista sekä LEPONIEMI-LAMMIn samoin v.1968 kaikista maakaupoista tekemien tutkimusten perusteella. Kyseisten tutkimusten perusteella ei voida vertailla pellon hintatasoa, vaan vertailu koskee hehtaaria kohden laskettuja kokonaisten tilojen kauppahintoja "ilman joutomaata rakennuksineen". Maan keskimääräisiä hintoja kuvaavaan taulukkoon on laskettu myös MTH:n hinnan suhdeluku vapaiden markkinoiden hintatasoon nähden (= sl).

Taulukko 8. Maan keskimääräinen hintataso lääneittäin MTH:n ostoissa sekä vapaiden markkinoiden maakaupoissa v. 1961, 1962 ja 1966

LÄÄNI	1961			1962			1966		
	maatila-hallit. ostot mk/ha	sl	kaikki kaupat mk/ha	maatila-hallit. ostot mk/ha	sl	kaikki kaupat mk/ha	maatila-hallit. ostot mk/ha	sl	kaikki kaupat mk/ha
Uudenmaan	1135	63	1800	1218	81	1501	2199	99	2219
Hämeen	1245	51	2437	1384	83	1668	1786	72	2486
Turun ja Porin	883	71	1246	809	55	1467	1331	70	1915
Kymen	764	54	1418	850	61	1392	1444	74	1949
Mikkelin	712	72	979	814	67	1206	1123	102	1099
Vaasan	514	74	688	546	76	715	835	106	782
Keski-Suomen	672	75	890	593	69	855	1116	75	1494
Kuopion	532	62	863	588	68	866	874	75	1170
Pohj.Karjalan	495	59	832	526	75	700	858	69	1246
Oulun	252	67	376	355	80	443	397	84	471
Lapin	175	75	231	194	122	159	276	147	188

Maatilahallituksen hintataso näyttää joissakin lääneissä toiseen suuntaan tapahtuneista heilahduksista huolimatta vuosi vuodelta lähentyneen yleistä hintatasoa. Etelä- ja Keski-Suomessa MTH:n hintataso oli v. 1961 keskimäärin runsaat 60 % yleisestä hintatasosta. V. 1962 se oli 70 % ja 1966 runsaat 80 %. Pohjois-Suomessa MTH maksoi v. 1961 keskimäärin 70 % yleisestä hintatasosta. Oulun läänissä MTH:n hintataso on muina tarkasteltavina vuosina lähestynyt yleistä hintatasoa jonkin verran, ja Lapin läänissä ylittänyt sen.

4.2.2. Hintatasoero ja hintakehitys viljelijähaastattelujen sekä arviomieskyselyn valossa

Ajankohtaista tietoa pellon yleisestä hintatasosta on kerätty viljelijähaastatteluin sekä asiantuntijakyselyllä. PSM-kierroksella 1/74 LAUKKANEN tiedusteli viljelijöiden tietämystä sekä arvioita lisäpellon hintatasosta omalla paikkakunnallaan viimeksi kuluneen vuoden (1973) aikana. Nämä kysymykset toistettiin vuoden 1978 lopulla n. 1000:lle viljelijälle 90 kunnassa eri puolilla maata. Aiemmin mainitun asiantuntijakyselyn yhteydessä maatalouspiirien arviomiehiä pyydettiin lausumaan käsityksensä piirinsä kaikissa kunnissa vallitsevasta, lisäalueeksi ostettavan pellon keskimääräisestä hintatasosta.

Vuonna 1973 peltohehtaari maksoi kauppahinnan tienneiden viljelijöiden vastausten mukaan n. 3900 mk. Ne, jotka eivät tienneet "melko tarkasti" yhdenkään kauppahintaa, arvioivat hinnaksi keskimäärin 4300 mk. MTH:n maksama pellon hinta v. 1973 oli keskimäärin 2598 mk/ha. Se oli täten n. 60-65 % "yleisestä" hintatasosta.

Eri alueilla MTH:n hintatason "vastaavuus" on tietenkin erilainen. Hintatason alueellisia eroavuuksia havainnollistavat kartat 1 ja 2, joissa pellon hintaa on tarkasteltu kuntatasolle vuosina 1972 ja 1973. Kartassa 1 esiintyvät pellon hinnat on laskettu MTH:n ostoista v. 1971-73 kunnittain (KANERVA 1975, s.55). Kartta 2 perustuu LAUKKASEN PSM-haastattelussa 1/74 esittämiin maanhintakysymyksiin.

TILASTON POHJAKARTTA 1.1.1979
BASKARTAN FÖR STATISTIK 1.1.1979

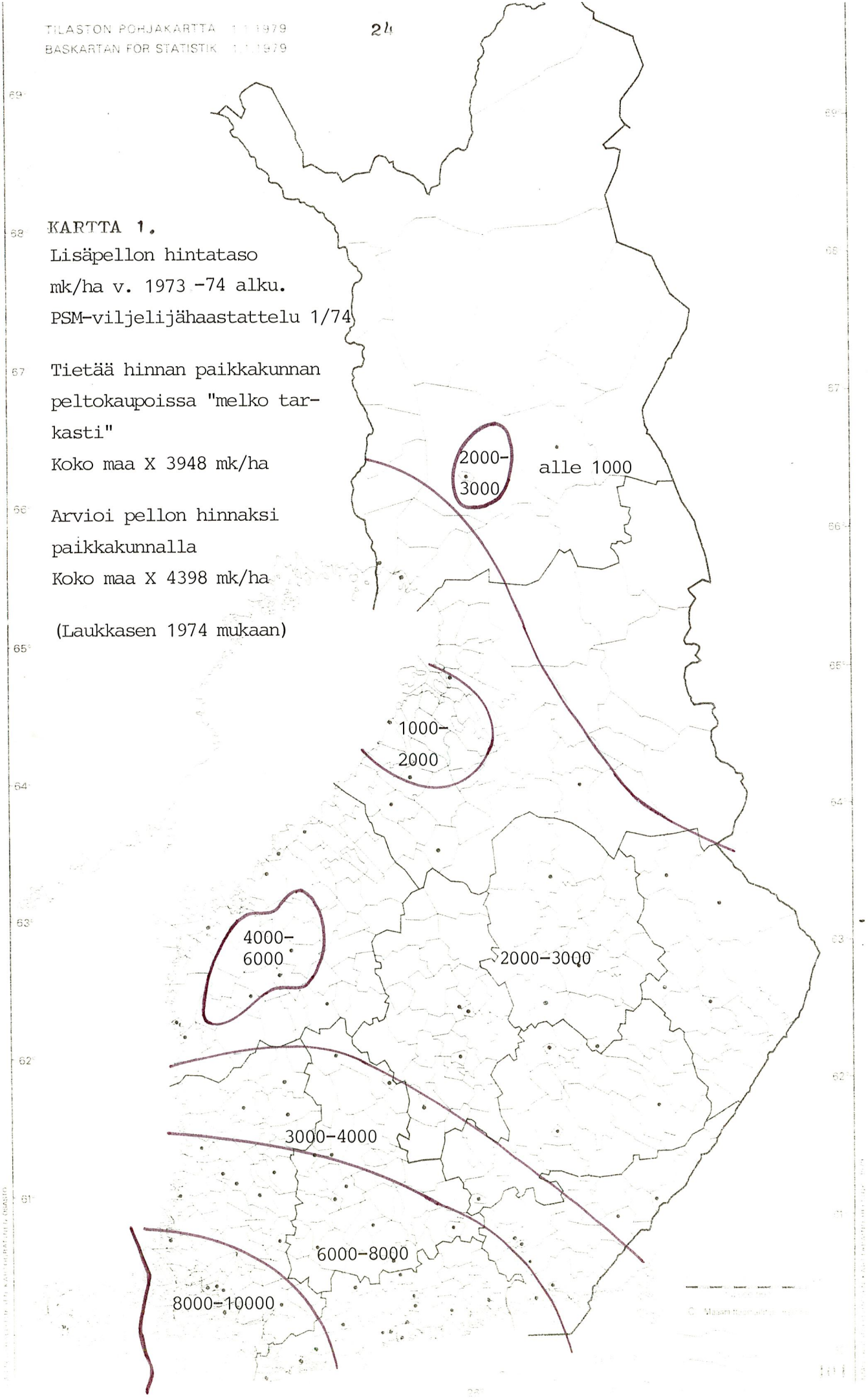
KARTTA 1.

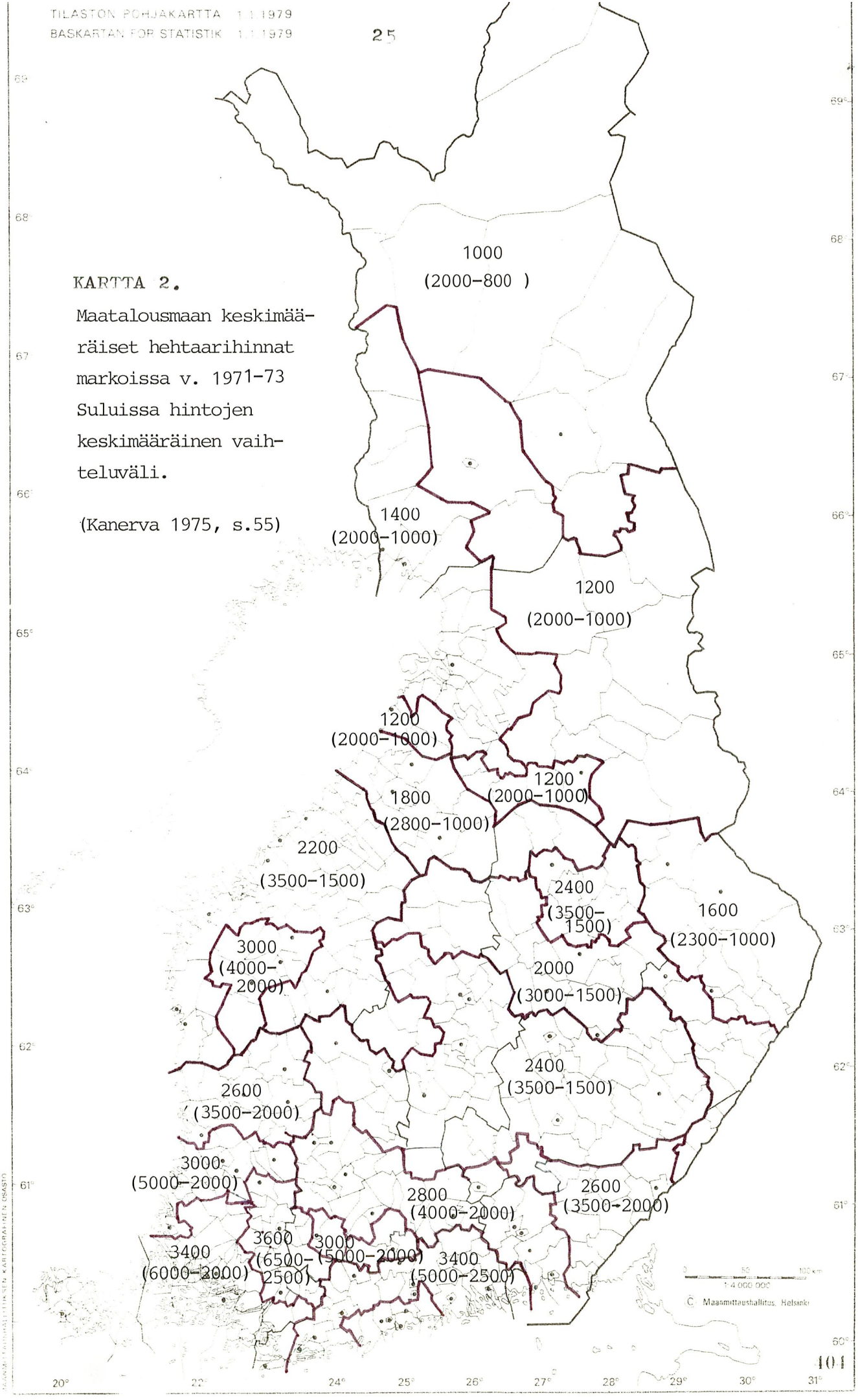
Lisäpellon hintataso
mk/ha v. 1973 -74 alku.
PSM-viljelijähaastattelu 1/74

Tietää hinnan paikkakunnan peltokaupoissa "melko tarkasti"
Koko maa X 3948 mk/ha

Arvioi pellon hinnaksi paikkakunnalla
Koko maa X 4398 mk/ha

(Laukkasen 1974 mukaan)





KARTTA 2.

Maatalousmaan keskimääräiset hehtaarihinnat markoissa v. 1971–73
Suluissa hintojen keskimääräinen vaihteluväli.

(Kanerva 1975, s.55)

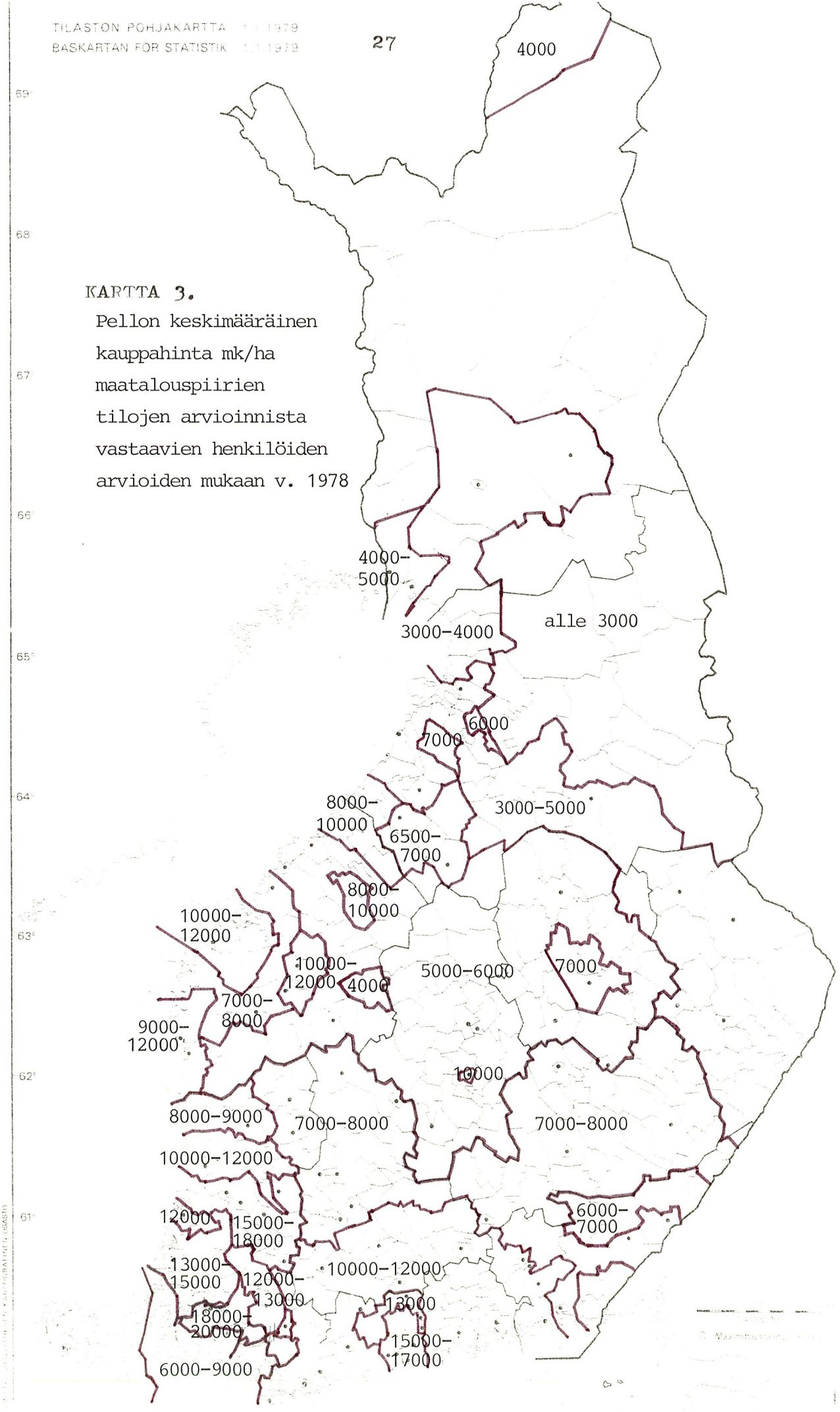
Karttojen perusteella voidaan todeta, että suunnilleen linjan Kotka-Lahti-Tampere-Pori lounaispuolella MTH:n maksama pellon hinta oli 1970-luvun alkuvuosina n.40-50 % lisäpellon yleisestä hintatasosta, sekä Etelä-Pohjanmaan ydinalueella keskimäärin 60 %.

Edellä mainitusta linjasta pohjoiseen n. linjalle Kokkola-Iisalmi-Joensuu MTH:n maksama hinta on (paitsi Etelä-Pohjanmaan ydinalueella) vastannut suunnilleen lisäpellon yleistä hintatasoa, ts. eroavuudet ovat olleet vain paikallisia. Keski-Pohjanmaalla MTH:n hintataso on ollut n. 70 % yleisestä tasosta, ja Pohjois-Pohjanmaalla Raahen seutua lukuunottamatta n. 60 %. Kainuussa ja Lapissa MTH:n maksama hinta on ollut korkeampi kuin "yleinen" lisäpellon hintataso.

Kartta 3 kuvaa maatalouspiirien arviomiesten ja kartta 4 viljelijöiden käsitystä lisäpellon yleisestä hintatasosta vuonna 1978. Hinta-alueet on muodostettu kunnittaisten tietojen perusteella. Kartta 3 on tarkempi, koska se perustuu kaikista kunnista saatuun hinta-arvioon. Kartta 4:n perustana ovat hinta-arviot n. 90 kunnasta.

Arviomiesten ja viljelijöiden käsitykset lisäpellon hintatasosta v.1977-78 ja tasoeroista eri alueiden välillä näyttävät pääpiirtein vastaavan toisiaan. Molemmissa kartoissa on havaittavissa suunnilleen samat, suppeahkot alueet, joilla pellon hinta on erityisen korkea: Turun ympäristö, Kokemäenjokilaakso sekä Etelä-Pohjanmaan ydinalue. Arviomiesten mukaan myös Keski-Pohjanmaalla on tällainen "korkean hinnan keskittymä". Suurin poikkeama arviomiesten ja viljelijöiden käsityksissä on Etelä-Pohjanmaan eräissä kunnissa sekä Keski-Pohjanmaalla, joissa viljelijät arvioivat lisäpellon hinnan olevan jopa n. 60-70 % korkeamman kuin arviomiehet. Etelä-Hämeessä viljelijöiden hinta-arvio on n. 30 % korkeampi kuin arviomiesten. Kanta- ja Pohjois-Hämeessä, Keski-Suomessa sekä suurimmassa osassa Kuopion ja Vaasan läänejä viljelijöiden arvio lisäpellon hintatasosta on n. 10-15 % korkeampi kuin arviomiesten. Etelä- ja Itä-Savossa taas arviomiesten arvio on n. 10-15 % korkeampi kuin viljelijöiden. Pohjois-Karjalasta Ylä-Savon kautta Pohjois-Pohjanmaalle ulottuvalla kaistalla hintakäsitys on suunnilleen yhtenäinen, samoin Kainuussa ja Lapin läänissä. Pohjois-Suomessa vertailujen tekoa vaikeuttaa tosin viljelijäarvioiden vähäisyys.

KARTTA 3.
Pellon keskimääräinen kauppahinta mk/ha maatalouspiirien tilojen arvioinnista vastaavien henkilöiden arvioiden mukaan v. 1978



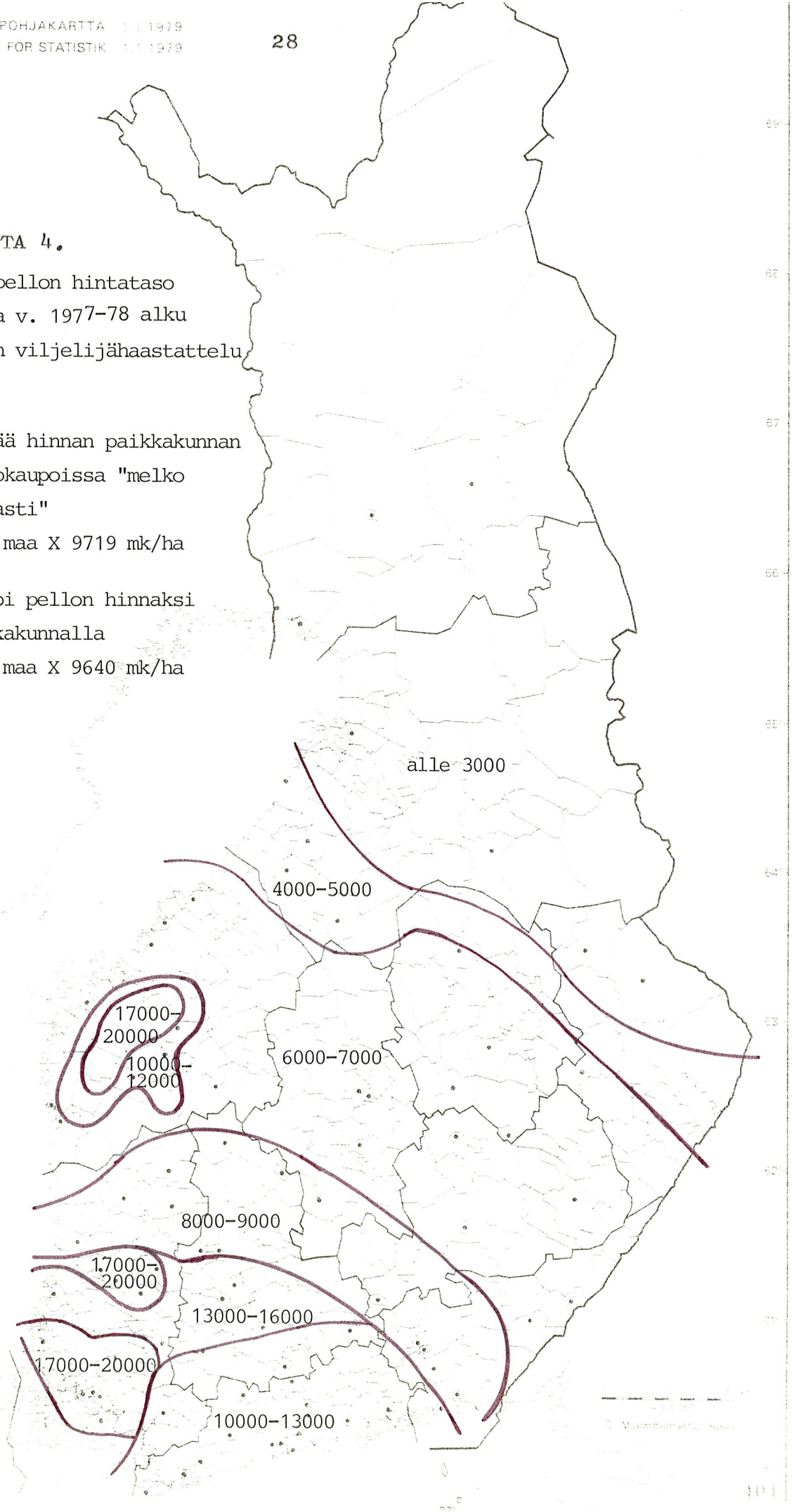
TILASTON POHJAKARTTA 1:1 1979
BASKARTAN FÖR STATISTIK 1:1 1979

KARTTA 4.

Lisäpellon hintataso
mk/ha v. 1977-78 alku
PSM:n viljelijähaastattelu
1/78

Tietää hinnan paikkakunnan
peltokaupoissa "melko
tarkasti"
Koko maa X 9719 mk/ha

Arvioi pellon hinnaksi
paikkakunnalla
Koko maa X 9640 mk/ha



Karttojen 2 ja 4 perusteella (viljelijähaastattelut) voidaan tehdä mielenkiintoinen vertailu lisäpellon hintatason kehityksestä haastattelujen välisen viiden vuoden aikana. Keskimääräinen hintataso on kuluneena aikana noussut koko maan tasolla n. 1,2 - 1,5 kertaiseksi, mikä merkitsee n. 25-30 % nousua/vuosi. Kun inflaation keskimääräinen vuosivauhti huomioidaan, on reaalinen lisäpellon hinnannousu silti n. 10-15 % vuotta kohti. Haastattelujen perusteella saatujen koko maan keskimääräislukujen mukaan lisäpellon hinnannousu näyttää siis olleen huomattavasti voimakkaampaa kuin MTH:n maksamien hintojen perusteella laskettuna (vrt. taulukko 7, s.20).

Hinnannousua mielenkiintoisempi ilmiö on kuitenkin pellon hinnan alueellinen erilaistuminen. Etelä-Suomessa "hinta-alueiden" päärajat kulkevat v. 1978 suunnilleen samoilla seuduilla kuin v. 1973. Kokemäenjokilaaksossa sekä Etelä-Hämeessä pellon hinta näyttää kuitenkin eriytyneen pääalueesta selvästi omiksi alueikseen. Samoin Pohjois-Suomen erittäin alhaisen hinnan alueesta näyttää eriytyneen eräänlainen "vaihettumisvyöhyke" siirryttäessä Keski-Suomesta Pohjois-Suomeen. Etelä-Pohjanmaan korkean hintatason alueella näyttää myös tapahtuneen keskittymistä l. hinnannousua alueen keskiosissa sekä korkean hinnan alueen laajenemista.

Maatilahallituksen maksamat pellon keskihinnat v. 1977 sekä lisäpellon yleinen hintataso v. 1977-78 eri maatalouspiireissä keskimäärin on esitetty taulukossa 9.

Taulukko 9. Pellon yleinen hintataso v. 1977-78 sekä MTH:n maksama pellon hinta eri maatalouspiireissä v. 1977

Piiri	Yleinen lisäpellon hintataso 1977-1978 mk/ha arviot	MTH:n hinta taso 1977 mk/ha	Suhde-luku
Helsingin	12 500	8 194	66
Helsingin ruots.	9 500	8 555	90
Turun	13 000	9 592	74
Porin	12 750	7 683	60
Hämeenlinnan	10 400	8 580	82
Kouvolan	7 570	7 996	105
Mikkelin	7 800	4 751	61
Tampereen	7 500	7 711	103
ETELÄ-SUOMI	10 100	7 900	78
Seinäjoen	6 500	4 196	65
Vaasan	8 700	6 755	78
Jyväskylän	5 950	5 286	89
Kuopion	6 020	3 286	55
Joensuun	3 990	3 241	81
KESKI-SUOMI	6 200	4 600	74
Ylivieskan	7 600	3 700	49
Kajaanin	2 600	2 050	79
Oulun et.	4 800	3 496	73
Oulun pohj.	3 200	2 624	82
Rovaniemen	2 400	2 349	81
Kemin	2 800	2 678	95
POHJOIS-SUOMI	4 000	2 800	70
KOKO MAA	7 170	4 960	69

Koko maan tasolla MTH:n noudattama pellon hintataso on n. 70 % lisäpellon yleisestä hintatasosta. Suuralueittain ei taulukon perusteella voi tehdä vertailuja, mutta esitetty "noin"-vertailu kertoo, että Etelä-Suomessa MTH:n noudattama hintataso on keskimäärin n. 80 %, Keski-Suomessa n. 75 % ja Pohjois-Suomessa n. 70 % yleisestä hintatasosta. Parhaiten MTH:n hintataso vastasi v.1977 yleistä tasoa Helsingin ruotsinkielisessä, Kouvolan, Tampereen sekä Kemin maatalouspiireissä.

4.3. TIIVISTELMÄ

Pellon hintataso nousu 1960-luvulla reaalisesti voimakkaimmin Etelä-Suomessa. Keski-Suomessa reaalinen nousu oli melko vähäistä, ja Pohjois-Suomessa pellonhinta nousi suunnilleen "vain" inflaation tahdissa. 1970-luvulla reaalisen hinnannousun painopiste on siirtynyt jonkinverran pohjoisemmaksi, tässä tutkimuksessa tarkoitetulle Keski-Suomen suuralueelle. Etelä-Suomessa MTH:n ostohinnoista laskettu nousuvauhti ylittää inflaation vain niukasti, ja Pohjois-Suomessa hinta on edelleen noussut suunnilleen inflaation tahdissa.

V. 1961 valtion maatalousviranomaisten maksamat hinnat olivat Etelä- ja Keski-Suomen suuralueilla runsaat 60 % yleisestä hintatasosta, vuonna 1962 keskimäärin 70 % ja v. 1966 80 %. Pohjois-Suomessa valtion maksamat hinnat ovat suunnilleen vastanneet yleistä hintatasoa, vuosina 1962 ja 1966 MTH:n hintataso on ollut keskimäärin jopa korkeampi (tilan keskihinta ilman joutomaata rakennuksineen).

70-luvun alussa
Etelä- ja Lounais-Suomessa valtion maksama pellon hinta oli n. 40-50%, Etelä-Pohjanmaan ydinalueella n. 60 % sekä Keski- ja Pohjois-Pohjanmaan keskeisillä maatalousalueilla n. 60-70 % arvioidusta yleisestä hintatasosta. Muualla maassa, siis alueellisesti hyvin suuressa osassa maatamme, hintatasojen ero ei ollut yleisesti ottaen merkittävä. Kainuussa ja Lapissa valtion maksama pellon hinta oli 1970-luvun alussa jopa korkeampi kuin yleinen taso. Vuosina 1977-78 MTH:n maksama hintataso oli Etelä-Suomessa lähes 80 % yleisestä hintatasosta.

1960-luvulla MTH:n maksamien hintojen ja "yleisen hintatason" välinen ero siis kaventui, ja sama kehitys näyttää jatkuneen myös 1970-luvulla erityisesti Etelä-Suomessa, missä eroavuudetkin ovat olleet merkittävimpiä.

Lisäpellon yleinen hintataso näyttää kuitenkin viljelijä- ja asiantuntijakyselyjen perusteella nousseen reaalisesti koko maan tasollakin 2-3 kertaa nopeammin kuin MTH:n maksamat hinnat ja painottuneen ehkä hieman enemmän Keski- ja Pohjois-Suomeenkuin ETelä-Suomeen. Voimakkaimman hinnannousun "pesäkkeet" ovat silti edelleen maan etelä- ja länsiosissa: Turun ympäristössä. Kokemäenjokilaaksossa sekä Etelä-Pohjanmaalla.

4.4. Vertailu pääomakantalaskelmissa käytettyyn maan arvon määritysmenetelmään

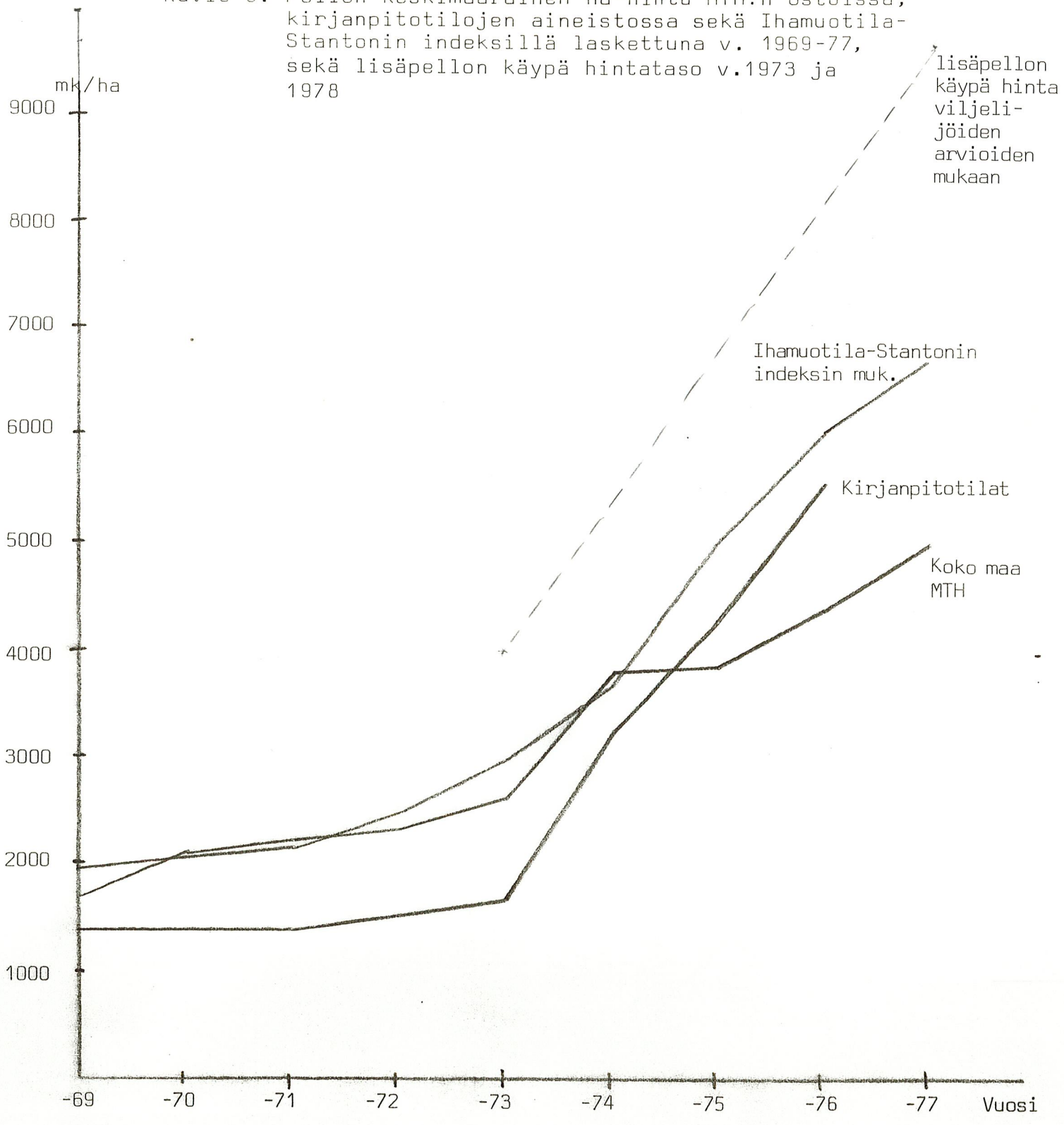
IHAMUOTILA - STANTONIN (1970) sekä REKUN (1974) tutkimuksissaan käyttämä maatalousmaan kokonaisarvon määritysmenetelmä on selostettu sivulla 3. Tällä menetelmällä saadaan pellon laskennallinen hehtaarihinta, joka suhtautuu MTH:n maksamiin pellon hintoihin taulukon 10 osoittamalla tavalla. Mukana ovat myös maatalouden kannattavuustutkimuksen kirjanpitotiloilla käytetyt peltohehtaarin arvot eri vuosina.

Taulukko 10. Pellon keskimääräinen ha-hinta MTH:n ostoissa, kirjanpitotiloilla sekä Ihamuotila-Stantonin indeksillä laskettuna v. 1969-77

Vuosi	MTH:n maksama hinta				Ihamuotila-Stantonin menetelmällä	Kirjanpitotilat
	Etelä-Suomi aritm.	Keski-Suomi aritm.	Pohjois-Suomi aritm.	Koko maa (pain.)		
1969	2595	1387	927	1741	1975	1351
1970	2896	1560	1002	2123	2026	1375
1971	2996	1520	1187	2230	2137	1383
1972	3057	1818	1383	2329	2472	1488
1973	4484	2191	1560	2598	2941	1642
1974	5352	2863	2000	3752	3649	3226
1975	5704	3582	2258	3772	5004	4239
1976	6483	4061	2644	4330	6050	5527
1977	8179	4580	2752	4960	6721	..

Koko maan keskihintoja kuvaavat sarjat esitetään myös kuviossa 6 (s.40).

Kuvio 6. Pellon keskimääräinen ha-hinta MTH:n ostoissa, kirjanpitotilojen aineistossa sekä Ihamuotila-Stantonin indeksillä laskettuna v. 1969-77, sekä lisäpellon käypä hintataso v.1973 ja 1978



Sekä taulukosta 10 että kuviosta 6 voidaan havaita, että v. 1969-74 Ihamuotila-Stantonin indeksillä laskettu pellon hinta on jokseenkin sama kuin MTH:n koko maassa maksama keskihinta. Samaan aikaan kirjanpitotiloilla on käytetty selvästi alemmalla tasolla olevia pellon arvoja. Vuoden 1974 jälkeen indeksillä laskettu hinta kuitenkin nousee melkoisesti korkeammaksi kuin MTH:n maksama koko maan keskihinta, lähelle MTH:n Etelä-Suomessa maksamia hintoja. Kirjanpitotilojen maan arvossa on tapahtunut melkoinen tasokorotus vuonna 1974, ja vuoden 1974 jälkeen kirjanpitotilojen pellon arvo sekä Ihamuotila-Stantonin indeksillä laskettu pellon ha-hinta ovat olleet melko lähellä toisiaan.

Maatalousmaan kokonaisarvo muodostui v. 1969-77 Ihamuotila-stantonin menetelmän mukaan taulukossa 11 esitetyksi. Vertailun vuoksi maan kokonaisarvo on laskettu myös kirjanpitotilojen maan arvon sekä MTH:n keskihintojen mukaan.

Ihamuotila-Stantonin indeksin,kirjanpitotilojen sekä MTH:n maksamien keskihintojen perusteella lasketut maatalousmaan kokonaisarvot suhtautuvat toisiinsa luonnollisesti samalla tavoin kuin edellä (s. 39-40) esitetyt pellon hehtaarihinnatkin. Vuosina 1969-73 saakka Ihamuotila-Stantonin indeksillä laskettu pellon arvo sekä MTH:n maksamien keskihintojen perusteella laskettu arvo ovat hyvin lähellä toisiaan. Vuodesta 1974 lähtien MTH:n hintojen perusteella laskettu arvo on jäänyt yhä enemmän jälkeen indeksillä lasketusta maan kokonaisarvosta. Kirjanpito-tilojen perusteella laskettu maan kokonaisarvo on puolestaan vuodesta 1974 lähtien varsin lähellä indeksillä laskettua arvoa.

Ihamuotila- Stantonin indeksi pohjautuu tuottajahintaindeksiin huomioiden sen vuotuiset nousut 1.5-kertaisina. Kansantalou-dessamme oli voimakkaan inflaation kausi juuri vuosina 1974-76. Tämä näkyy myös tuottajahintaindeksin voimakkaana nousuna (taulukko 11) ja aiheuttaa siten voimakkaan nousun myös tällä menetelmällä lasketussa pellon hehtaariarvossa. Maatilahallituksen maanosto-toiminta on 1970-luvun jälkipuoliskolla ollut selvästi vilkkaampaa

Taulukko 11. Maatalousmaan kokonaisarvo v. 1969-77 Ihamuotila-Stantonin indeksin, kirjanpitotilojen maan arvon sekä MTH:n keskihintojen mukaan

Vuosi	Maatalous-tuottaja-hintaindeksi 1951=100	Maan hinta-indeksi	Peltoala ha (ei niitty-jä eikä luonnonl.)	Maan hinta mk/ha	Käyvin hinnoin Mmk	Kirjanpito-tilojen mukaan Mmk	MTH:n keskihintojen mukaan Mmk
1969	237	354	2752.8	1975	5436.8	3786.3	4972.6
1970	241	363	2667.1	2026	5403.5	3726.0	5662.3
1971	250	383	2667.8	2137	5701.1	3728.0	5949.2
1972	276	443	2665.0	2472	6305.4	3965.3	6206.8
1973	311	527	2656.3	2941	7483.1	4361.6	6901.0
1974	361	654	2653.6	3649	8775.7	8560.5	9956.3
1975	452	904	2641.3	5044	12849.9	11196.4	9963.0
1976	512	1084	2612.9	6050	15356.9	14441.5	11313.9
1977	550	1207	2616.2	6721	17123.7	..	12956.5

Maatalousmaan arvo: Viljelyksessä olevan pellon ha-hintana on Ihamuotila-Stantonin menetelmässä käytetty keskimääräistä laskennallista ha-hintaa ko.vuonna. Pakettipeltojen (joita on vuodesta 1972 lähtien) arvona on käytetty 0.5 x viljelyksessä olevan pellon ha-hinta. Muissa laskutavoissa pakettipeltoja ei ole arvostettu muusta pellosta poikkeavasti.

kuin vuosikymmenen alussa, ja mm. luopumisjärjestelmien voimaantulo on aivan ilmeisesti tähän eräs osasyy. Vaikka MTH on Etelä- ja Länsi-Suomessa maksanut pellosta varsin korkeata hintaa (taulukko 5, s. 13) ostotoiminnan ja sen lisääntymisen pääpaino on kuitenkin pohjoisempana, alhaisemman hinnan alueella. Koko maan keskihinta painottuu voimakkaasti näiden kauppojen mukaan varsin alhaiselle tasolle. Indeksillä lasketun hinnan ja MTH:n keskimääräisen hinnan eroavuuteen lienee siten kaksi pääasiallista syytä: Se, että voimakkaan inflaatiokauden vaikutus on tullut huomioiduksi maatalouden tuottajahinnoissa paremmin kuin MTH:n maanhankintamäärärahoissa, se se, että MTH:n ostotoiminta on vilkastunut, ja painottunut lähinnä Keski- ja Pohjois-Suomen suuralueille. Kirjanpitotilojen maan arvoon vuonna 1974 tehty tasokorotus on nostanut sen melko lähelle indeksillä laskettua tasoa, ja siten myös näiden arvojen perusteella laskettu maan kokonaisarvo on eräänlainen "kompromissi" indeksimenetelmän ja MTH:n keskihintojen välillä.

KIRJALLISUUS

Hanhilahti, T., 1979. Maatalousmaan hintaan vaikuttavat tekijät. Helsingin yliopisto, maankäytön ekonomian pro gradu-tutkielma.

Hjerppe, R. & Kohi, P., 1970. Pääomakantalaskelmien ongelmista. Helsinki.

Ihamuotila, R. & Stanton, B.P., 1970. A Balance Sheet of Agriculture for Finland 1948-1967. Maat.tal.tutk.lait.julk. 20.

Kanerva, V., 1975. Asunto- ja liiketonttien hintojen ja niihin vaikuttavien tekijöiden määrittäminen monimuuttuja-menetelmän avulla. VTT, Rakennustalouden lab. tiedonanto 35.

Laukkanen, P., 1974. Maatalousmaan hinta- ja vuokrataso v. 1973. Julkaisematon alkuperäisaineisto.

Leponiemi, A. & Lammi, K., 1968. Maatalouskiinteistöjen kauppahinnat Suomessa 1961, 1962 ja 1966. Kyösti Haatajan rah. tutk.toimiston julk. D 1968. Moniste.

Mäki, A., 1964. Maatalous taloudellisena yrityksenä. Maanvilj. tietokirja 3:67-88. Porvoo.

Nyman, L., 1976. Maatalousmaan ja eräiden muiden maatilan omaisuus-osien hinta Maatilahallituksen Maankäyttölain mukaisissa lisäaluekaupoissa vuosina 1969-74. Helsingin yliopisto. Maanviljelystalouden laudaturtyö.

Reku, A., 1974. Maatalouden omaisuusosien arvon määritys ja omaisuus-tase 1967-72. Helsingin yliopisto. Maatalouspolitiikan laudaturtyö.

Ryynänen, V., 1978. Maatalouskiinteistöjen arvo ja arvioimisongelmat. Maatalouspolitiikan saroilta, s. 77-85. Samuli Suomelan 60-vuotisjuhlajulkaisu. Helsinki.

Suomela, S., 1968. Maatalousmaan arvo. Insinöörijärjestöjen koulutus-keskus 12 1968. 2.

Ylätalo, M., 1978. Maan tuottoarvo ja siihen vaikuttavat tekijät eräillä Etelä-Suomen kirjanpitotiloilla vuosina 1968-72. Helsingin yliopisto, Maanvilj.talouden lait. julk. 5/1978.

Liite 1. Eri omaisuusosien keskimääräiset arvot MTH:n maatilalain mukaisissa maanostoissa lääneittäin v. 1969-77.

Vuosi	Kauppoja kpl	Peltо ha	Metsä ha	Maatal. maan arvo mk	% brutto-hinnasta	Peltо mk/ ha (aritm.)	Rakennukset mk	Rakennukset %	Puusto mk	Puusto %	Brutto-arvio-hinta mk	Kauppa-hinta mk	Alennus %
UUDENMAAN LÄÄNI													
1969	10	10.21	19.46	31 751	40.1	2877	6707	6.1	39 080	46.3			12.0
1970	9	15.38	23.77	47 417	48.5	3073	17740	12.7	37 975	38.3			15.5
1971	10	9.62	12.64	29 956	47.0	3164	5866	8.2	28 201	35.6			9.4
1972	10	10.22	13.82	37 263	51.1	3550	5893	5.3	42 393	44.7			11.2
1973	4	9.58	11.12	44 441	52.0	4589	17651		31 939	32.7			7.7
1974	27	10.57	10.94	57 789	55.9	5388	14190	12.5	45 666	33.3			10.6
1975	17	9.98	10.84	52 795	48.0	5140	7934	6.8	55 991	42.9	119 415	103 188	11.4
1976	2	13.54	12.11	104785	59.2	7720	3400	2.1	58 840	34.2	174 610	166 500	5.0
1977	12	10.59	10.13	92 794	56.2	7786	5097	2.9	61 660	31.3	165 704	151 416	7.7
HÄMEEN LÄÄNI													
1969	4	10.66	16.31	29 064	41.9	2476	17 500	17.2	31 604	31.1			18.5
1970	24	9.41	12.51	28 271	46.1	2873	8 566	13.1	17 019	32.9			12.0
1971	19	9.22	14.37	27 543	50.5	2926	5 996	6.9	25 817	35.9			11.6
1972	8	7.41	12.18	23 502	51.0	3010	7 592	8.4	20 642	35.6			10.6
1973	6	18.38	9.35	96 197	76.3	4995	8 700	6.2	22 375	17.7			5.4
1974	20	10.74	10.69	63 370	54.5	5733	19 150	8.9	71 712	37.3			7.7
1975	24	8.84	9.91	57 494	57.7	6293	17 914	9.9	64 137	34.2	135 782	121 750	8.2
1976	16	8.23	19.79	55 292	44.5	6500	18 083	8.1	115 814	41.5	206 539	184 187	7.2
1977	11	10.46	22.50	86 933	43.0	8378	20 321	7.3	93 801	38.6	228 085	201 090	11.4

Eri omaisuusosien keskimääräiset arvot MTH:n maatilalain mukaisissa maanostoissa lääneittäin v. 1969-77.

Vuosi	Kauppoja kpl	Pelto ha	Metsä ha	Maatal. maan arvo mk	% brutto-hinnasta	Pelto mk/ ha	Rakennukset mk	Rakennukset %	Puusto mk	Puusto %	Brutto-arvio-hinta mk	Kauppa-hinta mk	Alennus %
TURUN JA PORIN LÄÄNI													
1969	8	10.23	23.64	27 323	48.7	2607	8521	7.4	27 491	36.9			17.6
1970	12	10.33	17.84	33 221	50.1	3099	7062	7.6	27 625	36.5			14.2
1971	24	9.78	34.30	31 966	44.2	3158	4591	6.1	67 317	45.7			14.0
1972	14	13.35	61.38	54 535	38.2	3182	2258	3.5	135 722	50.7			14.6
1973	6	6.65	8.77	30 646	49.5	4383	4340	9.9	31 102	46.9			10.1
1974	12	9.24	14.03	44 719	51.5	4715	3812	3.3	49 445	39.8			12.0
1975	13	9.92	18.18	65 847	67.1	5944	20666	9.5	167 370	41.7	143 751	133 176	7.7
1976	24	7.83	17.99	52 847	41.8	6520	17407	9.0	83 169	42.2	162 482	143 573	12.7
1977	25	10.09	22.78	81 514	44.8	7850	12559	5.4	93 726	42.5	189 884	166 120	11.2
KYMEN LÄÄNI													
1969	4	7.26	22.43	14 390	29.3	1979	13066	20.7	24 734	46.5			18.0
1970	4	9.20	15.11	20 137	46.4	2028	1750	2.7	24 828	43.9			17.5
1971	8	8.90	13.08	23 042	40.0	2470	8278	13.2	21 307	39.2			14.5
1972	4	6.24	35.39	9 101	20.6	1483	2283	2.4	84 224	70.0			15.2
1973	3	8.13	21. 75	27 915	22.9	3523	25816	19.1	55 600	47.7			15.3
1974	5	10.16	4.14	53924	71.5	5168	16950	12.8	30 842	33.6			10.0
1975	16	6.95	9.65	33438	59.7	4627	3200	6.5	36 383	33.3	74 731	64 250	11.3
1976	8	10.04	24.51	55367	31.7	5442	12366	3.3	130 600	51.5	218 477	183 500	15.2
1977	7	20.53	16.10	164182	48.7	6844	2800	1.9	57 155	26.6	269 085	249 428	9.7

Eri omaisuusosien keskimääräiset arvot MTH:n maatilalain mukaisissa maanostoissa lääneittäin v. 1969-77.

Vuosi	Kauppoja kpl	Peltoha	Metsäha	Maatal. maan arvo mk	% brutto-hinnasta	Peltomk/ha	Rakennukset mk	Rakennukset %	Puusto mk	Puusto %	Brutto-arvio-hinta mk	Kauppa-hinta mk	Alennus %
MIKKELIN LÄÄNI													
1969	6	5.04	25.63	7020	23.3	1164	9650	18.5	26895	53.1			21.1
1970	7	7.32	18.61	13338	34.6	1699	14130	20.6	21336	32.0			23.4
1971	4	7.31	45.20	11753	10.5	1525	14100	10.5	78162	72.1			25.0
1972	4	8.37	28.01	19823	22.0	2221	6566	6.1	51998	53.8			18.2
1973	2	8.18	14.74	25774	32.6	3121	3750	4.4	30129	40.7			8.0
1974	1	4.78	3.31	21510	43.6	4500	100	2.0	25629	51.9			11.0
1975	3	5.75	32.57	17303	8.8	2563	3200	6.5	132253	68.0	176 456	131 666	24.0
1976	4	6.48	30.36	25505	8.1	3412	12366	3.3	235435	80.4	296 615	241 250	18.2
1977	3	5.71	27.86	27146	14.0	4833	2800	1.9	102236	50.8	191 590	155 000	19.3
VAASAN LÄÄNI													
1969	25	7.07	33.87	11235	29.7	1587	1630	3.5	26560	60.5			18.4
1970	32	8.88	23.56	15391	34.0	1649	3913	8.2	25996	51.8			18.0
1971	25	7.09	19.59	11351	38.6	1625	2667	6.7	21419	55.0			13.4
1972	27	8.83	28.21	18757	33.7	2064	8163	9.0	25522	43.2			16.7
1973	24	7.70	24.00	18831	37.5	2438	2431	4.2	32722	50.8			14.6
1974	20	9.03	30.41	26242	38.1	2944	2595	2.8	53274	51.7			13.8
1975	43	10.40	23.36	48205	46.2	4427	4176	3.2	75652	47.9	132 601	114 000	12.6
1976	27	9.31	25.15	51248	43.6	5332	12660	4.6	64343	41.8	140 624	117 074	14.1
1977	33	8.28	28.90	45410	26.8	5397	19166	5.8	106120	58.1	181 019	150 454	15.2

Eri omaisuusosien keskimääräiset arvot MTH:n maatilalain mukaisissa maanostoissa lääneittäin v. 1969-77.

Vuosi	Kauppoja kpl	Pelto ha	Metsä ha	Maatal. maan arvo mk	% brutto-hinnasta	Pelto mk/ ha	Rakennukset mk	Rakennukset %	Puusto mk	Puusto %	Brutto-arvio-hinta mk	Kauppa-hinta mk	Alennus %
KESKI-SUOMEN LÄÄNI													
1969	14	6.68	40.95	10508	21.9	1557	7631	13.1	25319	48.3			26.5
1970	6	6.55	27.20	12174	34.0	1820	2188	4.0	28086	48.9			20.3
1971	8	8.49	34.40	16752	20.4	1873	6191	6.7	53597	60.1			24.2
1972	13	9.67	38.22	20864	26.2	2049	9910	12.3	58050	51.0			22.9
1973	10	6.43	32.12	11987	19.3	1951	4866	11.3	77441	55.8			19.9
1974	4	9.72	20.42	29267	33.2	3111	3150	1.5	107600	43.7			13.0
1975	18	7.25	35.63	27830	20.7	3799	13529	7.3	162829	62.9	215 307	169 444	17.4
1976	13	10.92	28.70	55019	36.8	4736	31300	13.5	65292	37.0	178 884	139 846	18.3
1977	18	6.39	35.11	33792	19.8	5151	17239	10.2	123811	56.0	246 893	160 833	19.0
KUOPION LÄÄNI													
1969	15	7.35	26.21	9681	31.6	1308	1925	5.5	18341	46.7			21.5
1970	10	6.21	33.50	9991	17.8	1584	2487	3.8	39399	67.6			19.9
1971	11	5.61	29.05	8348	19.8	1485	3333	5.3	35525	64.0			21.0
1972	6	9.62	40.34	15974	25.5	1673	4640	7.3	36268	56.4			20.3
1973	8	7.71	22.74	14636	25.9	1843	1975	8.2	24715	48.5			17.5
1974	4	12.39	20.31	36056	50.9	2831	800	0.9	14276	30.1			11.5
1975	8	7.48	13.43	28533	66.4	3665	800	0.8	45380	34.5	66 887	53 500	10.8
1976	18	7.51	27.70	28472	45.6	3741	2272	1.5	65402	42.8	103 870	89 305	11.8
1977	16	6.57	40.86	25137	23.6	3712	1509	0.8	89825	55.8	143 791	121 687	16.2

Eri omaisuusosien keskimääräiset arvot MTH:n maatilalain mukaisissa maanostoissa lääneittäin v. 1969-77.

Vuosi	Kauppoja kpl	Peltoha	Metsäha	Maatal. maan arvo mk	% brutto-hinnasta	Pelto mk/ha	Rakennukset mk	Rakennukset %	Puusto mk	Puusto %	Brutto-arvio-hinta mk	Kauppa-hinta mk	Alennus %
LAPIN LÄÄNI													
1969	1	3.25	93.43	2700	4.5	830	17700	29.6	34031	56.9			41.0
1970	3	2.51	93.97	2130	3.0	750	16500	18.1	47574	70.2			42.6
1971	7	5.90	43.81	6018	26.6	964	25113	53.3	11651	34.7			31.4
1972	8	6.66	79.79	8160	13.5	1133	22425	24.4	32667	41.4			39.6
1973	13	5.44	58.18	9104	32.8	1534	6140	19.8	36477	54.5			22.0
1974	20	7.00	70.49	14981	29.3	2075	13582	12.3	62051	48.2			20.0
1975	52	6.78	84.69	16391	22.6	2265	17513	10.7	96289	54.8	145 239	110 951	19.9
1976	31	6.79	94.22	17859	20.6	2567	30555	11.1	116179	54.3	175 018	131 790	21.0
1977	45	6.18	78.90	15542	16.5	2395	14347	7.2	90167	55.3	149 002	111 088	23.4
KOKO MAA													
1969	116	7.51	31.69	13111	30.5	1578	5332	9.2	24504	50.4			21.0
1970	146	8.92	27.42	19692	34.4	1916	6937	11.2	26650	46.5			19.7
1971	150	8.08	27.40	18084	35.5	2067	5885	9.5	35379	49.3			17.2
1972	142	8.92	34.19	20794	33.0	2027	8091	9.1	45924	47.6			19.8
1973	123	7.76	31.30	20170	35.8	2330	6142	9.2	34469	47.9			16.7
1974	181	9.01	24.10	33850	45.6	3509	8467	8.0	48973	42.3			13.6
1975	320	8.07	31.87	30987	40.5	3464	8836	7.2	75098	47.7	117 361	96 451	15.0
1976	221	8.06	37.91	34679	34.5	4041	18588	6.2	87991	48.5	149 462	122 959	15.6
1977	264	8.24	38.61	42515	28.3	4337	12583	5.4	97235	53.3	170 379	137 768	16.9