Maatilojen omistajanvaihdoksista tehdyn kyselyn tuloksia

21.12.2017

Maatiloilla odotetaan tapahtuvan sukupolvenvaihdoksia tulevan vuoden aikana merkittävä määrä. Jo nyt lisäys näkyy asiantuntijoiden työssä. Tilastojen mukaan maatilayrittäjät ovat ikääntymässä samaa tahtia kuin muutkin yrittäjät.

Toistaiseksi maatiloilla voidaan vielä puhua sukupolvenvaihdoksista, mutta myös maatiloilla alkaa näkyä jatkajien puute. Yhä useammin tilalle ei löydy jatkajaa omasta perheestä, koska maatilan lapsille on tarjolla muitakin, tuottavampia uravaihtoehtoja. Maatilojen omistajanvaihdokset tulevat monimuotoistumaan, eikä enää voikaan puhua pelkästään sukupolvenvaihdoksista maatilojenkaan yhteydessä, vaan käytetään yläkäsitettä omistajanvaihdos.

Seinäjoen ammattikorkeakoulussa toteutetussa hankkeessa tehtiin kysely maatiloille. Kysely tehtiin kahdelle kohderyhmälle: 1) tilat, joilla omistajanvaihdos oli toteutettu viimeisen 10 vuoden aikana ja 2) tilat, joilla omistajanvaihdos on tulossa seuraavien 10 vuoden aikana.

Tilan kehittäminen ennen ja jälkeen omistajanvaihdoksen

Yksi merkittävistä seikoista maatiloilla viimeisen 10 vuoden aikana toteutetuissa omistajanvaihdoksissa on ollut, että yli puolet kyselyyn vastanneista jatkajista on jatkanut tilanpitoa sivutoimisena. Erityisesti kasvinviljelytiloilla tilanpitoa on jatkettu sivutoimisena. Lisäksi nämä tilat ovat olleet muita tiloja pienempiä liikevaihdoltaan (alle 160 t€/vuosi). Näillä tiloilla oli myös enemmän sellaisia jatkajia, jotka olivat jatkaneet tilanpitoa enemmän velvollisuudesta kuin liikevaihdoltaan isompien eläintilojen jatkajat.

Tulossa olevissa omistajanvaihdoksissa huomioitavaa on, että erityisesti isoilla tiloilla, jotka ovat yleensä myös eläintiloja, jatkaja on todennäköisemmin tiedossa kuin pienemmillä kasvinviljelytiloilla. Ja jos jatkaja on tiedossa, sillä on suuri merkitys moniin asioihin omistajanvaihdokseen liittyen. Jos jatkaja on tiedossa, panostetaan tilan toiminnan kasvattamiseen, toiminnan uudistamiseen, tuotantotehokkuuden ja kannattavuuden parantamiseen enemmän ennen omistajanvaihdosta kuin niillä tiloilla, joilla jatkajaa ei ollut tiedossa.

Kyselyn tuloksista käy ilmi, että omistajanvaihdoksen jälkeinen kehittäminen on jäänyt melko vaatimattomaksi. Luopujan roolilla omistajanvaihdoksen jälkeen on merkittävä vaikutus tilan kehittämiseen. Omistajanvaihdoksissa on yleisesti kyse omistajuuden, osaamisen ja johtamisen siirrosta. Maatiloilla, jossa jatkaja on kasvanut ja työskennellyt tilalla koko ikänsä, ei osaamisen siirto yleensä ole merkittävässä roolissa vaihdosprosessissa. Sen sijaan johtajuuden siirrolla on merkitystä. Maatiloilla voidaan tässä puhua kenties ennemminkin isännyyden kuin johtajuuden siirtämisestä. Joka tapauksessa niillä tiloilla, joilla isännyyden siirto

pitkittyy, myös tilan kehittäminen jää vähäiseksi. Jos luopuja osallistui tilan toimintaan korkeintaan kaksi vuotta vaihdoksen jälkeen, todettiin tapahtuvan enemmän positiivisia muutoksia tilan toiminnassa kuin niillä tiloilla, joissa luopuja oli mukana pidempään kuin kolme vuotta.

Tilojen omistajanvaihdokset koettiin onnistuneiksi

Omistajanvaihdokset koettiin pääsääntöisesti onnistuneeksi. Myös kauppahinnasta oli päästy kohtuulliseen sopimukseen eli sitä ei pidetty sen paremmin kalliina kuin halpanakaan. Omistajanvaihdosprosessissa käytettiin maatiloilla myös ulkopuolisia asiantuntijoita ja näiden palvelujen kokonaiskustannukset olivat puolella kyselyyn vastanneiden tiloista jäänyt alle 2000 €. Kolmanneksella kokonaiskustannukset olivat 2000–5000 euroa. Nämä summat vaikuttavat varsin kohtuulliselta maatilan omistajanvaihdoksessa käsiteltäviin omaisuusmassoihin verrattuna.

Miten maatilojen omistajanvaihdokset tulevat muuttumaan

Maatilojen omistajanvaihdokset tulevat kenties jo lähitulevaisuudessa vastaamaan enemmän muiden pk-yritysten omistajanvaihdoksia. Maatilat tulevat kokemaan saman haasteen kuin muutkin pk-yritykset – ostajaa/jatkajaa ei löydykään. Tällaisessa tilanteessa pk-yritykset realisoivat yrityksen omaisuuden ja lopettavat liiketoiminnan. Samalla tavalla tullee käymään myös maatiloille, jossa jatkajaa ei ole. Näin on jo joissakin tapauksissa käynytkin. Maatilojen ongelmaksi nousee kenties isojen kalliiden tuotantotilojen realisointi. Pellot ja metsät todennäköisesti saa myytyä tai ainakin pellot voi vuokrata, mutta navetta, sikala tai kanala ovat vaikeammin realisoitavissa. Niiden käyttö johonkin muuhun toiminaan saattaa olla myös vaikeaa tai kallista.

Omistajanvaihdosta edeltävänä toimenpiteenä mukaan on tullut maatilan yhtiöittäminen osakeyhtiöksi. Eri omaisuuseriä voidaan siirtää eri yhtiöihin, jolloin voidaan valita, mitkä halutaan säilyttää itsellä ja mitä voidaan myydä ulkopuoliselle. Lisäksi ostaja voi ostaa juuri sitä, mitä tarvitsee, jolloin kaupanteko helpottuu. Perheeseen kuuluvan jatkajan kannalta tällainen yhtiöittäminen saattaa olla järkevää, koska tällöin voidaan päättää, missä järjestyksessä omistajuutta siirrettään. Tämä kenties helpottaisi myös vaikkapa jatkajan vakuuksien riittävyyttä. Tällä hetkellä vakuudet ovat ongelma varsinkin nuorten jatkajien kohdalla.

Maatilojen kasvuvauhti, joka tarkoittaa aina vain isompia ja isompia tiloja ja yrityksiä, asettaa omistajuuden ja johtamisen sekä osaamisen vaateet aivan uudelle tasolle. Tämä tulee näkymään siten, että omistaja/yrittäjä siirtyy yhä enemmän johtajan rooliin ja jättää operatiiviset tehtävät palkatuille työntekijöille. Johtajan tulee keskittyä strategiseen johtamiseen. Lähtökohtana tulisi maatiloillakin olla omistajastrategia, josta johdetaan yrityksen strategia. Kun strategia on mietittynä ja kirjoitettuna, helpottuvat esimerkiksi rahoitusneuvottelut. Joka tapauksessa maatilayrittäjänkin on hallittava kaikki liiketoiminnan osa-alueet.

Artikkeli perustuu Pienten maaseutuyritysten omistajanvaihdoksilla kasvu ja hyvinvointia –hankkeessa tehtyyn kyselyyn. Hanketta on rahoittanut Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto.

Kirsti Sorama
KTT, yliopettaja, SeAMK Liiketoiminta ja Kulttuuri

Sanna Joensuu-Salo
FT, yliopettaja, SeAMK Liiketoiminta ja Kulttuuri