Maatilan rahoituksellinen varautuminen sukupolvenvaihdoksessa

OP Koillismaa lokakuu 2026

Pasi Tennilä

Talouden, investoinnin ja SPV:n rahoituksen suunnittelu

- Aina ensin talouden suunnittelu vaikka hanketta ei nyt olisikaan
- Ei niin, että teetetään kalliit suunnitelmat ja vasta sen jälkeen mietitään, onko hanke toteuttamiskelpoinen
  - Aloitetaan Likvi- tai vastaavalla laskelmalla
    - Kuinka kalliin investoinnin talous kestää?
      - KOROLLISET VELAT/KÄYTTÖKATE
  - Sitten pankin kanssa neuvottelu rahoituksesta
  - **Ennakkopäätös verottajalta sukupolvenvaihdostilanteessa/yhtiöittämisessä, että ei tule veroyllätystä**

© OP

Pankkisäätely pysyvä tilanne

- Kaikki luottoasiakkaat on luottoluokiteltava
- Heikoimpiin luottoluokkiin kuuluvien asiakkaiden osuudelta pankin pääomavaade nousee jyrkästi
- Myös maatalousrahoitus tarkkailussa
  - luottopäätösten dokumentointi
  - lainanhoitojoustot
  - vakuuksien arviointi ym.

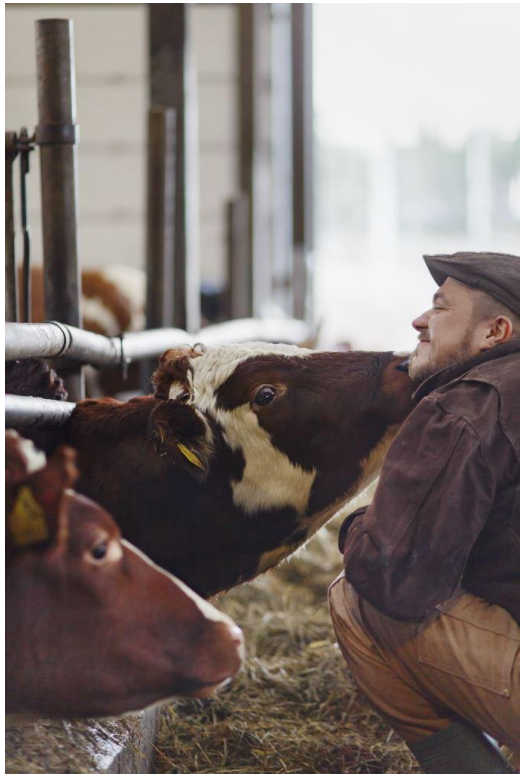
→ Aikaa kuluu => Asiakkaan kannattaa varata investointihankkeiden suunnitteluun runsaasti aikaa ja pankki mukaan ajoissa

© OP

Miten pankki arvioi maatilan rahoitushanketta?

Tärkeysjärjestys/painotus:

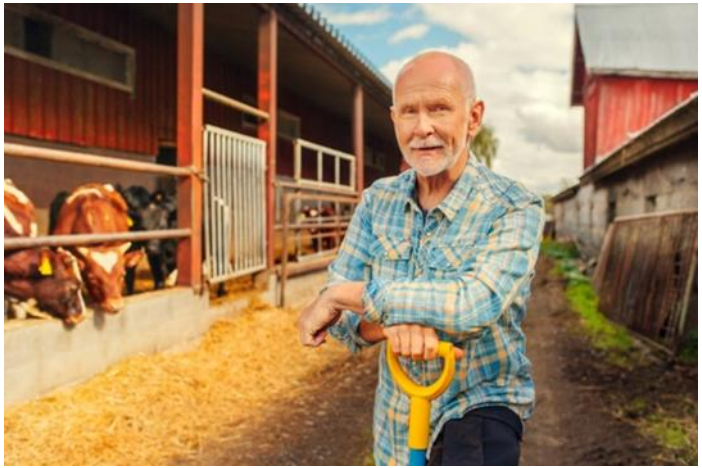
1. Yrittäjäominaisuudet (tuotanto- ja talousosaaminen)
2. Maksuvalmius, kannattavuus, vakavaraisuus (ulkopuolinen nopea kirjanpito)
3. Yrityksen **nykyinen tuotostaso ja taloustilanne** vaikuttaa aina - myös SPV-tilanteessa
4. Tulevaisuuden odotukset ja niiden realistisuus (markkinat, maatalouspolitiikan vaikutukset, voitonjako)
5. Vakuuksien riittävyys



© OP

Yrittäjäosaaminen keskiössä

- Maatilan yrittäjäosaaminen on keskeistä
  - Johtaminen
  - Talousosaaminen
  - Peltoviljelyn ja metsänhoidon taitotieto
  - Kotieläintilalla syvä ymmärrys eläinten hoidosta
  - Tekninen osaaminen koneista ja laitteista
  - Ymmärrys rakentamisesta
  - Sosiaalinen kyvykkyys



- Jos olet keskimääräinen tai sitä parempi eri osa-alueilla, todennäköisesti pärjäät maatalousyrittäjänä tiukkoinakin aikoina
- **Jatkavan osaaminen korostuu sukupolvenvaihdoksessa**

© OP

OP

Maatilan rahoituksen periaatteita

- ”Tärkeä kolminaisuus” eli Kannattavuus, Maksuvalmius, Vakavaraisuus
- Luotonanto ensisijaisesti tilan kannattavuuden ja maksuvalmiuden perusteella
  - tuotannon jatkuvuus turvaa tilan maksuvalmiuden
  - vakuus luottotyypin ja laina-ajan mukaan
- Maksuvalmiuden kehittyminen tulevaisuudessa
  - kannattavuuslaskelma vähintään 3 v tulevaisuuteen
  - riittävä maksuvalmiusvara korvausinvestointeihin ja yllättäviin menoihin SPV-rahoituksen lisäksi
- Järkevä rahoitusrakenne (omarahoitus, tuet, laina)

© OP

OPn Maatilan talousanalyysi kannattavuuden seurannassa

- OP tuottaa laina-asiakkailleen Maatilan talousanalyysin elinkeinonharjoittajalle
  - tilinpäätöstiedot + tilalta kerätyt tiedot
  - käyttökate, rahoitustulos, velat/käyttökate
  - vertailutietoa saman tuotantosuunnan tiloihin

© OP

Mikä on onnistunut SPV-investointi?

- Hyvä suunnittelu oman tilan kehittämisen näkökulmasta
- SPV:n ja investoinnin pohjana on riittävät kannattavuus- ja maksuvalmiuslaskelmat
- Realistisen kustannusarvion kokoaminen ja rahoituksen hyvä suunnittelu riittävän suurella oma rahoitusosuudella
- Projektin toteutus suunnitelman mukaan
- **Tuotanto saatava käyntiin mahdollisimman pian investoinnin jälkeen ja/tai oltava käynnissä koko SPV-projektin ajan**

© OP
© OP Ryhmä / OP-Luottamuksellinen

Taloudellisia haasteita maatilarahoituksessa

- Pääomia sidotaan liikaa investointeihin ennen sukupolvenvaihdosta
  – esim. kustannusarvion ylittyminen hankkeessa rajoittaa tilan korvausinvestointeja ja kasvua tulevaisuudessa
- Velkaisen maatilan hinta, jos ei merkittävää nettovarallisuutta ja toiminta vain ohuesti kannattavaa?
- Vapaana oleva raha sidotaan ei-likvideihin kohteisiin
  – maksuvalmiuden reservi käytetään tuottamattomiin investointeihin esim. yksityistalous tai yli suuri konekanta
- Luottoa ei pidetä tilapäisenä vaan asiaankuuluvana
- Ei ennakoida mahdollisia tulevaisuuden riskejä
- Liikevaihdon kasvaessa lisääntyvää käyttöpääoman tarvetta ei huomioida

© OP

Käyttöpääoman rahoitustarve

- Jokapäiväisen toiminnan ylläpitämiseen tarvittavan rahaliikkeen hallinta (laskut, raaka-aineostot, palkat...)
- Kausivaihtelut (tyypillisesti maatalous)
- Myyntisaamiset (pitkä maksuaika, tukien maksatus viivästyy)
- Kasvun vaatima käyttöpääoman lisäys
- Yksityisottojen tai voitonjaon rahoitus

- Rahan lähteitä:
  - pankkirahoitus (luotollinen tili, velkakirjalaina)
  - rahoitusyhtiön laskusaatavarahoitus (esim. eläinluotto)
  - julkisyhteisön tarjoama rahoitus, esim. Elinvoimakeskus
  - omat kassavarat

© OP

Näkökulmia hankkeisiin

- Hankkeet usein todella suuria myös SPV:n yhteydessä
  - eläinmäärä heti kolminkertaiseksi?
- Ja kalliita
  - onko oltava aina näin?
- Miten kustannusarvion ylitykset hallintaan
  - palvelu kustannusten seurantaan ja hankintojen kilpailuttamiseen?
  - rakennuttajan (ja pankin) riski liian suuri isoissa hankkeissa
  - avaimet käteen –rakentajia vähänlaisesti
  - energian hinnan ja korkojen nousu

© OP

Kommentteja hankkeiden rahoituksesta

- Taloudelliset laskelmat saattavat olla turhan optimistisia
  - velkamäärä voi nousta kipurajalle korkoriski huomioiden
- Investointitukien merkitys on ollut suuri
  - onko tukirahoitus turvattu myös jatkossa?
- Rahoitusrakenne monipuolistunut
  - osamaksu ja leasing
  - muut rahoittajatahot?
- Hankkeiden omarahoitus hyvin pieni
- Tilan talouden seuranta vaatisi tehostamista
  - ulkopuolinen ja nopea kahdenkertainen kirjanpito, maksuvalmiusbudjetti ym.

© OP

Hyvässä hankkeessa on helppo olla mukana

1. Hanke on hyvin suunniteltu ja se on perusteltavissa **taloudellisin argumentein kannattava**ksi

2. Suunnitelmassa on huomioitu myös **riittävä pelivara** riskejä vastaan. Kassavirta riittää heikompinakin aikoina.

3. Osaava yrittäjä on näyttänyt taitonsa ja kykenee keskustelemaan myös taloudellisin termein sekä osallistuu hankkeeseen esim. **omalla rahoitusosuudella**

4. Jatkuva oman toiminnan mittaaminen sekä pyrkimys parempaan. **Budjetointi** on hyvä ensiaskel.

© OP

OP

Luottoluokittelu rahoituksen pohjana

- Maatilan luokittelulla määritellään luottokelpoisuusluokka
- Jatkuva ajantasainen luokittelu
- Taustalla tilinpäätöksen/veroilmoituksen tunnusluvut (kannattavuus, maksuvalmius, omavaraisuus) ja lisäksi lukuisia yrityksen sekä omistajien taustaan ja maksukäyttäytymiseen liittyviä tekijöitä
- Yhteenveto vaikutuksista:
  - Luokittelu vaikuttaa oma rahoitus- ja vakuusvaateeseen
  - Rahoitushankkeen jälkeinen luokittelu ja vakuusvaje yhdessä muodostavat hinnoittelun pohjan
  - On lisännyt merkittävästi dokumentointitarvetta ja ulkopuolisten arvioiden käyttöä mm. vakuuskohteiden arvioinneissa
- Aloittavalla tilalla luokittelun puutteen korvaa yrittäjän henkilökohtaisen talouden tilan ja liiketoimintasuunnitelman arviointi

© OP

Rahoituspäätöksessä vaikuttavat asiat

- **Rahoitushanke/investointi**
  - Investoinnin kokonaiskannattavuusvaikutus 3 vuotta (lisätuotot/lisäkulut, poistot, rahoituskulut)
  - Kustannusten realistisuus
  - Hankkeen rahoitusbudjetin varmistaminen kokonaisuudessa (ei pelkästään pankin rahoituksen osalta)
    - Omarahoitusosuus (sitä suurempi vaatimus, mitä riskialttiimpi investointi)
- **Lopullinen rahoituspäätös**
  - Luotonhoitokyky = **riittävä kassavirta on ensisijainen myönteisen rahoituspäätöksen peruste**
  - Käytettävissä olevat vakuudet, onko rahoitukselle saatavissa riittävät reaali- ym. vakuudet

© OP

Maatilan rahoituksen suunnittelu

Rahantarve

- Käyttöpääoma
- Investoinnit (koneet, laitteet, toimitilat)
- Omistusjärjestelyt

Rahan lähde

- Tulorahoitus
- Pankki
- Rahoitusyhtiö
- Elinvoimakeskus/Ruoka virasto
- Omistajat
- Pääomasijoittajat

Vakuudet pankkiin

- Kiinteistökiinnitys
- Laitoskiinnitys
- Osakkeet
- Talletusvakuus
- Yrityskiinnitys
- Tarpeistokiinnitys
- Kohde- ja saatava vakuudet

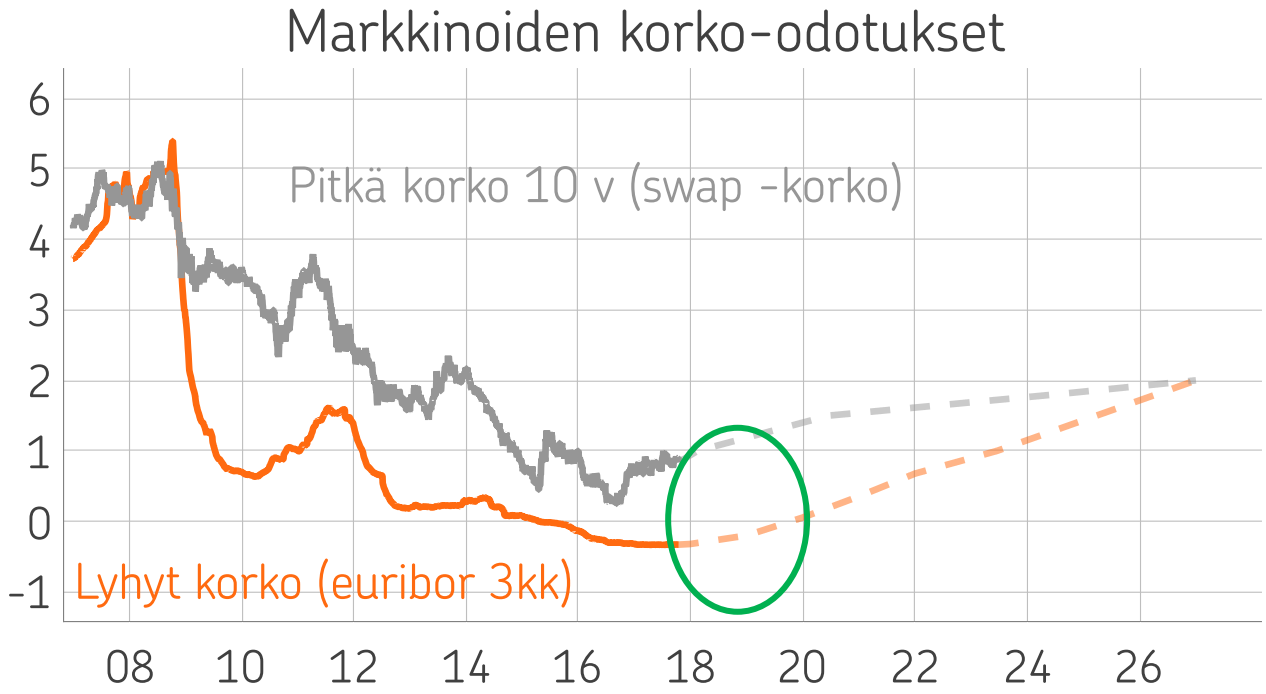
© OP [Alatunniste]

Vakuudet yritysrahoituksessa

- Pankki on rahan välittäjä, ei riskirahan sijoittaja
- **Vahva kassavirta ja terve talous ovat tilan parhaat vakuudet**
- Vakuuden avulla turvataan sijoitetun rahan palautuminen pankille uusia rahoitustarpeita varten
- Vakuudet arvostetaan eri prosenttiosuuksin käyvästä arvosta vakuuden realisointiriskin mukaan (0 % - 100 % eli henkilöautosta tilitalletukseen)
  - Vahvin vakuus usein hyvin hoidettu tilakokonaisuus rakennuksineen, peltoineen ja metsineen järkevällä sijoittelulla
- Vakuuksilla katetaan tarvittaessa luoton pääoma, korot ja kulut
- Useimmin käytetään vakuutena maatilan/yrityksen omistajan henkilökohtaista varallisuutta

© OP

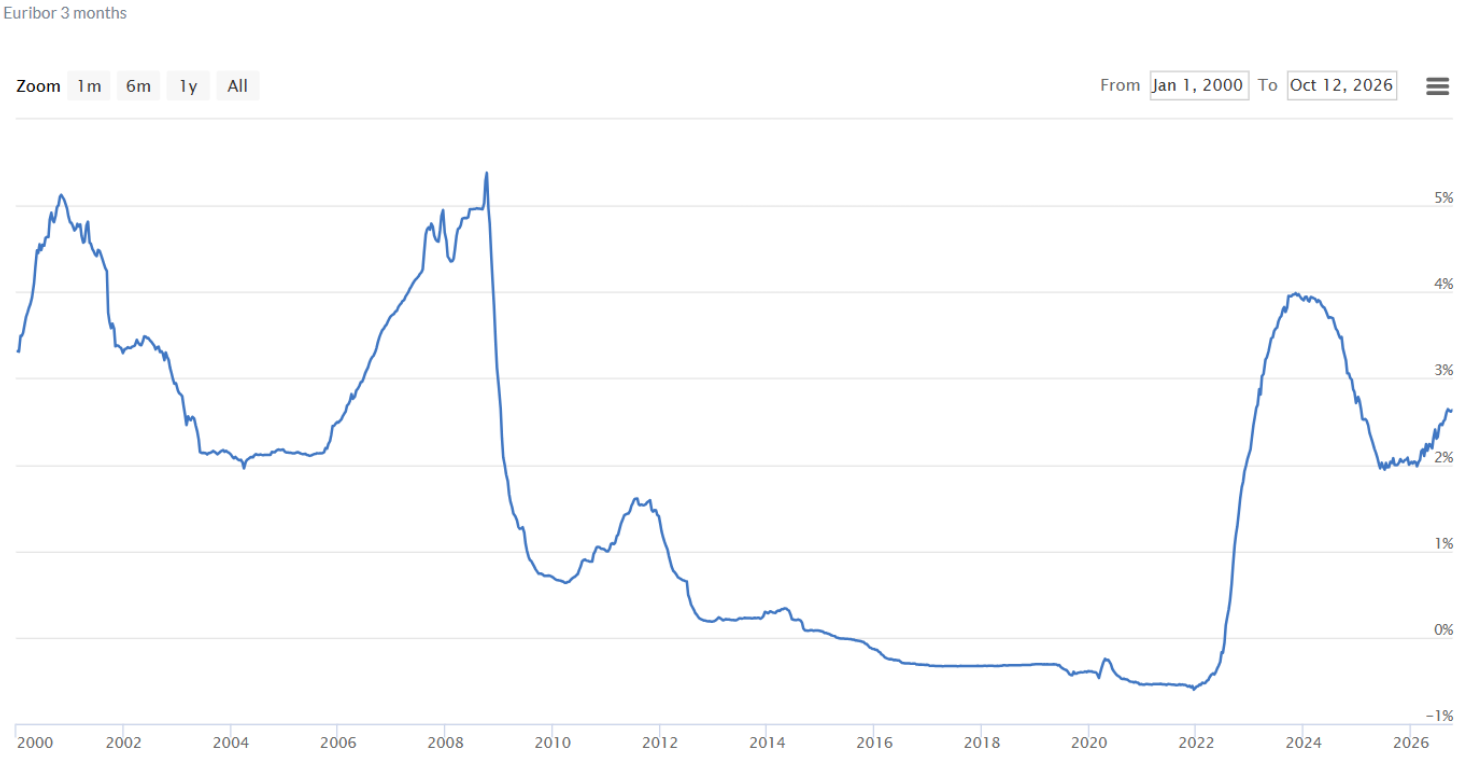
Korkojen odotettiin nousevan maltillisesti 2018



Lähde: Macrobond, OP

© OP

3 kk euribor kehitys 2000-2026

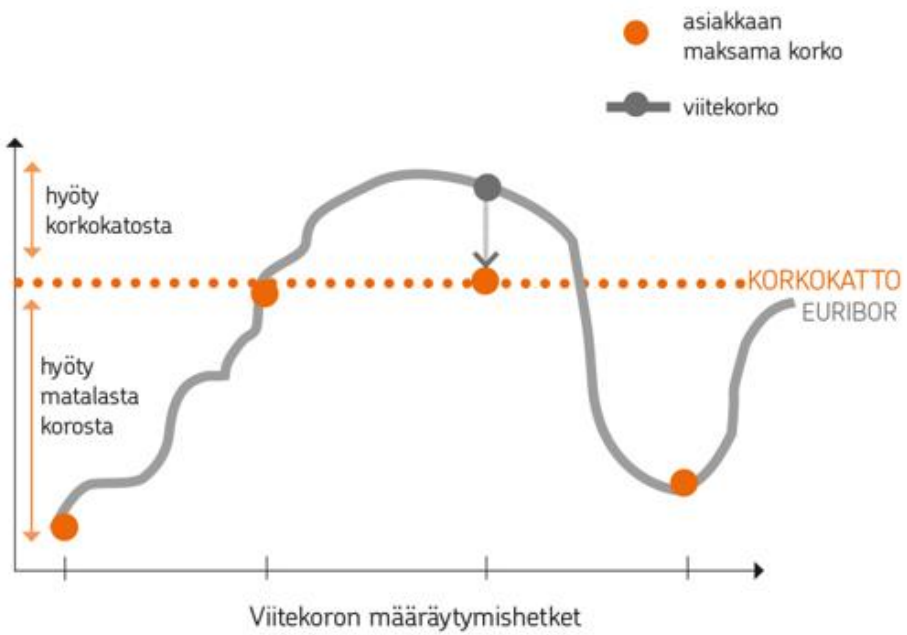


© OP

Korkokatto

Viitekorolle yläraja

- Korkokatto määrittää asiakkaan maksettavalle korolle ylärajan
- **Maksimikorkokustannukset ovat tiedossa etukäteen**
- Samalla asiakas hyötyy matalasta viitekorosta
- Korkokatto koskee lainan viitekorkoa, johon lisätään aina lainan marginaali
- Korkokattomaksu veloitetaan osana lainan marginaalia korkokaton voimassaoloaikana
- Korkotukilainalle ei voi tukiaikana tehdä korkosuojausta



© OP

Keinot maatilan talouden avuksi

- **Jatkuva vahva taloudenpito**
- Investointien tärkeysjärjestys ja ajallinen hajautus
- Erilaiset joustot lainojen maksusuunnitelmiin
  - lyhennysten lykkäykset harkiten
    - Vaikutus SPV:n toteutuskelpoisuuteen?
  - laina-aikojen pidennykset
    - AJOISSA ILMOITUS PANKILLE
- Maksuvalmiuden lainarahoitus vain tarpeeseen
    - EI “PIKAVIPPAUSTA” EIKÄ “TILINPÄÄTÖSOSTOJA”
- Kannattaako taloudellisesti kaikkea tehdä tai ostaa itse?

© OP

OP

Yrityspalvelut Op Koillismaa

Kuusamo		
Alavuotunki Milla	Rahoitusasiantuntija	010 256 2458
Räisänen Niko	Rahoitusneuvoja	010 256 2403
Siira Pirita	Rahoitusneuvoja	010 256 2428
Pudasjärvi		
Loukusa Ria	Rahoitusneuvoja	010 257 1903
Naumanen Jenni	**Rahoitusneuvoja**	**010 257 1905**
Taivalkoski		
Horsma Juho	Rahoitusasiantuntija	010 257 5329

© OP

Kiitos!

© OP