

Navetan rakentajalle parasta riskien hallintaa on velan hillitseminen

Eläinpaikan hinta kannattaa pitää alle 10 000 eurossa, kun rakentaa uutta navettaa, sanoo pankinjohtaja Timo Jaakkola. Korkean tuottajahinnan aikana navettainvestointien kustannukset ovat kasvaneet huomauttamatta.

Nordean maatali-asiakkaiden palveluista vastaava johtaja **Timo Jaakkola** antaa mitta-kaavan suuria navettahankkeita suunnitteleville.

”Maitoa pitää tulla. Jos tehdään isoa investointia, niin valtakunnallinen keskiarvotuotanto ei riitä. Keskinäinen pärjää, jos ei tarvitse investoida”, Jaakkola sanoo.

Velan lyhennyksiin ei yritäjä voi vaikuttaa, joten sen määrä on syytä pitää mahdollisimman pienenä. Jaakkola on tiukkana, koska tuottajahinnat voivat vielä laskea.

”Alempiin tuottajahintoihin on syytä varautua. Investointi on laskettava niin, että nenä pysyy laskusuhdanteessakin pinnan yllä. Talouden pitäisi kestää vuoden ajan 35 sentin tuottajahintaa”, Jaakkola linjaa.

Tällä hetkellä tuottajahinta on noin 45 senttiä litralta.

Kustannukset kuritin johtamalla itse

Ylöjärveläinen maidontuottaja **Suvi Rajala** osoitti omista hankkeistaan, että itse tekemällä saa kustannukset pidettyä kurissa.

Hän johti kahden navetan rakennusprojektit vuosina 2007 ja 2010. Kummankin arvo oli noin miljoona euroa. Projektin johdon pitäminen omista käsissä säästi noin 100 000 euroa navettaa kohden.

”Yksi tapa pitää kustannuksia kurissa oli ajatella vaihtoehtoja. Jos oikein halusin jotain, mietin mistä voin säästää saman verran ja luopua sitten siitä.”

Rajala esimerkiksi sai ostettua maitokiintiön odotettua halvemmalla, joten hänellä oli varaa ostaa kaksi ruokintamattoa.

Aikatauluista pidettävä tiukasti kiinni

Rajala teki itse monia sellaisia töitä, joista on kalleinta maksaa ulkopuoliselle. Navettatöihin hän otti ulkopuolisen työntekijän heti rakentamisen alkuvaiheissa.

Rajala teki itse toiminnalliset suunnitelmat navetoihin. Hän mietti navetan sen pohjalta, miten itse tekee työtä.

Kovin homma oli pitäminen aikatauluista. Se myös säästi paljon.

”Rakennusalan ammattilainen piirsi aikajanan ja siitä pidettiin kiinni. Sen ennakoimiseksi täytyi tehdä paljon töitä. Jos aikataulu ei pidä, on pihassa väärät toimitukset.”

Laskusuhdanteen aikana vuonna 2010 rakentaminen oli helpompaa.

”Korkeasuhdanteen aikana sain joka kerta taistella, että toimitukset tulivat oikeana päivänä. Kaikilla oli kädet täynnä töitä.”

Rajala muistuttaa, että hänen tapansa ei sovi kaikille. Aikatauluista kiinnipitäminen johtaa väistämättä yhteenottoihin ja pitää pystyä sanomaan tiukasti ei.

”Huolehdiin että korvaukset myöhästymisestä on suurempi kuin mitä myyjä tarjosi aluksi. Sitten ilmoitin, että minun hankkeeni viivästyttämisen maksaa teille enemmän kuin jonkun toisen hankkeen. Se oli tyyliä, mutta auttoi.”



”Navetan automatisointia käytetään usein tekosyynä rakentaa muutenkin kalliisti. Meillä kustannukset eivät olleet lähelläkään 10 000 euroa per lehmäpaikka vaikka kaikki on automatisoitu”, ylöjärveläinen Suvi Rajala kertoo.

» Yksi tapa pitää kustannuksia kurissa oli ajatella vaihtoehtoja. Jos oikein halusin jotain, mietin mistä voin säästää saman verran ja luopua sitten siitä.◀

SUVI RAJALA

Virossa rakennetaan puolet halvemmalla

Jaakkolan mielestä korkeiden tuottajahintojen aikana Suomen on pesiytynyt rakentamisessa hiljainen hyväksyntä korkeille kustannuksille.

”Näin laskelman, jossa 130 lehmän navetan lehmäpaikan hinta oli hieman alle 15 000 euroa. Tuon kokoisessa hankkeessa hinnan pitäisi olla noin 10 000 euroa.”

Kustannuksista tinkiminen voi tarkoittaa myös rakentamisen huonompaa laatua. Jaakkolan mielestä kannattaa miettiä millainen navetta on tarkoituksen mukainen.

”Onko meillä 1970- tai 1980-luvulla rakennettuja navettaa, joiden tilat edelleen vastaavat vaatimuksia? Nyt nuori sukupolvi ei välttämättä rakenna viimeistä tai edes toiseksi vii-

meistä kertaa uutta”, Jaakkola sanoo.

Sitä paitsi kustannustaso kuitenkin määrittäytyy sen mukaan, mihin ostajalla on varaa. Hän kehottaa katsomaan Viroom.

”Siellä eläinpaikan kustannukset ovat alle puolet Suomen tasosta. Ei eron nyt aivan niin suuri pitäisi olla. Koska tuottajahinta siellä on alhaisempi, on ollut pakko keksiä edullisia ratkaisuja.”

Takaisinmaksuaika kymmenen vuotta

Sitten on vielä se velkaantumisen riski.

”Navettainvestoinnin takaisinmaksuaika ei saisi olla yli kymmentä vuotta. On rakennettava kustannustasolla, minkä tuotanto kestää. Siihen täytyy tyytyä. Harvoin sitä



”Rehusiilo on kallis mutta meillä kymmenelle vuodelle laskettuna laakasiiloa halvempi ratkaisu”, Suvi Rajala sanoo. Siilot rakennettiin navettaprojektien välissä.

paitsi edullinen on huono. Esimerkiksi lämmin navetta ei ole eläimille paras ratkaisu”, Jaakkola sanoo.

Hän myös muistuttaa, että kenelläkään ei ole velvollisuutta investoida miljoonaa tai kahta miljoonaa euroa ilman odotuksia tuotoista.

Hän suosittelee tuottajia turhasta vaatimattomuudesta.

”Eivät eturivin tuottajat halua rinnastua palkansaajaan.

RAMI MARJAMÄKI

Investoijan nyrkkisäännöt

Nordean maatali-asiakkaiden palveluista vastaava johtaja **Timo Jaakkola** on investointia suunnittelevalle maitotilalliselle avuksi kolme periaatetta.

Näiden nyrkkisääntöjen avulla voi hahmottaa milloin velan määrä alkaa kasvaa liian suureksi ja minkä verran tarvitaan lisää tuotantoa, jotta investoinnin kustannukset voidaan kattaa.

1. Maitotilalla ei saisi olla velkaeuroja enempää kuin se tuottaa maitolitroja vuodessa.

”Miljoonan euron lainan pystyy hoitamaan, jos tuottaa miljoonaa litraa maitoa vuodessa.”

2. 100 000 euroa lisää kustannuksia rakentamisessa vaatii miljoonan litran tuotannon.

”Kun mietitään tehdäänkö jotain ylimääräistä navettaan, kannattaa muistaa, että 100 000 euron rahoittaminen vaatii kymmenen hyvän lehmän kymmenen vuoden tuotannon.”

3. Velan määrä ei saisi olla enempää kuin viisi kertaa käyttökatteen suuruinen.

”Usein suurin ongelma on, että kassa ei riitä. Jos velkaa on enemmän kuin viisi kertaa käyttökatte, alkavat velanhoitokustannukset olla niin suuret, että ei jää mitään käteen.”

Käyttökatte saadaan, kun liikevaihdosta vähennetään kiinteät ja muuttuvat kustannukset.

”Nämä ovat hyvin karkeita yleistyksiä, mutta ne kertovat kustannuksien kattamisen mittakaavasta. Ylimääräiset rakentamisen kustannukset ovat yrittäjän omasta palkasta pois.”

AIMO VAINIO

Onko jätevesijärjestelmän hankinta ajankohtaista?

Luota kokeneeseen!

Jitalta kattava valikoima jätevesiratkaisuja taloon kuin taloon.

Jita Kombi

Erillisviemärinti nyt yhdellä säiliöllä. Sisältää umpisäiliön wc-vesille ja sakosäiliön harmaalle vesille. Säästää aikaa ja rahaa!



...ja harmaiden vesien jälkikäsittelyyn tietysti **Jita Harmaavesisuodatin.**

JITA OY

Kysy lisää:
03 475 6100
www.jita.fi

Muista myös Jita-pukkituotteet pihaan ja pellolle!

BETONIRATKAISUT

KAIKKEEN MAATILARAKENTAMISEEN



NYT RITILÖITÄ JA MUITA VAKIOTUOTTEITA SUORAAN VARASTOSTA!

LUJAN TUOTEPERHEESTÄ LÖYTYY RATKAISU KAIKKIIN TARPEISIIN!

- navetat, lihanautakavattamat
- sikalat
- lietesäiliöt
- betonirungot - **pitkäikäinen navetta olosuhteissa**
- ritiläpalkit - **VTT:n testivoittaja!**
- avolantalat
- laakasiilot
- valmisbetonit

Neuvonta on osa palveluamme. Käännä puoleemme, kun tarvitset kokenutta maatalarakentamisen asiantuntijaa:

p. 020 789 5500, www.lujabetoni.fi

Pohjois-Suomi:
Pekka Mönkkönen RI 044 585 2320

Itä-Suomi:
Ismo Hyvönen RI 044 585 2027

Länsi-Suomi:
Timo Juutinen RI 044 585 2191

Etelä-Suomi:
Olli Vuottilainen RI 044 585 2029

Olemme KoneAgriassa osastolla B-131, 8.-11.10.2014 Jyväskylä. Tervetuloa keskustelemaan rakennusasioista!

Lujabetoni
VAHVIN BETONIOSAAJA