



Kylien ilmoitustaulut ovat yksi haja-asutusalueiden kiinteistökaupan markkina-paikka. Puustoiset tilat ovat olleet kysytyjä sijoituskohteita eteläosassa maata.

Markku Airaksinen ja Simo Hannelius

Metsätilabarometri tukee kiinteistöarviolausunnon markkina-analyysiä

Markkinoilla toimivat asiantuntijat aistivat herkästi muutosten virtauksia, joista pyritään saamaan käsitys metsätilabarometrin kyselyllä.

Kuinka metsäkiinteistöjen hinnat muuttuvat lähitulevaisuudessa? Tietoa tarvitaan, jos on aikeita luopua metsästä tai halua sijoittaa metsäomaisuuteen. Markkinoilla toimivat asiantuntijat aistivat herkästi muutosten virtauksia, joista pyritään saamaan käsitys metsätilabarometrin kyselyllä. Sen tuloksilla on käyttöä myös kiinteistöarvioijille, jotka laativat metsäomaisuuden tila-arvioita. Markkina-analyysi on tarpeen, kun tavoitteena on arvioida kohteesta todennäköisesti maksettava kauppahinta. Se on tärkeä osa arviolausuntoa.

Metsätilabarometrin kolmas kysely

Metsätilabarometri tähtää tulevaisuuden ennakkointiin. Metsätilakaupan ja -markkinoiden asiantuntijoilta kysytään vuosittain tietoja alueellisten markkinoiden näkymistä. Kysely tehtiin helmi-maaliskuussa 2003 kolmannen kerran kokonaan kattavasti. Se osoitettiin pankeissa toimiville ja itsenäisille kiinteistövälit-

täjille, Metsähallituksen Laatumaan neuvottelijoille, Maanmittauslaitoksen, eräiden metsäyhtiöiden, maaseutu-, metsä- ja ympäristökeskusten kiinteistöarvioinnin ja maankäytön suunnittelun asiantuntijoille.

Tarkasteltavana periodina oli päättynyt vuosi 2002 ja ennuste kuluvalle vuodelle ja vuosille 2004–07. Selvityksen kohteina olivat aidot, edustavat metsätilojen kiinteistökaupat. Vuoden 2002 asiantuntijanäkemyksiä verrataan myös kauppahintarekisteristä laskettuihin tuloksiin, joita ei kuitenkaan ole mahdollista täydentää kaupan kohteina olleiden metsätilojen metsävaratunnuksilla. Työ liittyy metsätilojen kauppahintatutkimuksiin, joita on tehty Maanmittauslaitoksen ja Metsäntutkimuslaitoksen yhteistyönä. Kauppahintatutkimusten perusteella on tarkoitus edelleen kehittää arviointimenetelmiä.

Postikyselyllä saatiin yhteensä 41 asiantuntijan näkemys metsäkiinteistömarkkinoista. Kun viime vuonna koko maas-

sa tehtiin noin 2 600 metsätilakauppaa, haastatelluilla oli karkeasti arvioiden tuntumaa noin viidenteen osaan näistä.

Kysely keskittyi markkinatilanteen muutokseen: kauppojen määrään ja hintatasoon, kaupan syntymiseen kuluvaan aikaan ja hintatasoon vaikuttaviin tekijöihin.

Vuoden 2002 markkinatilanne

Kauppoja solmittiin viime vuonna ripeään tahtiin, mikä käy ilmi haastateltujen vastauksista. Kolmen eteläisimmän läänin alueella myyntiaika oli 60–80 prosentissa kaupoista alle kolme kuukautta. Pohjoisimpien läänien alueilla myyntiaika vaihteli kolmesta kuuteen kuukautteen.

Asiantuntijoiden enemmistön näkemys oli, että kauppojen määrä pysyi ennallaan. Osa haastatelluista arvioi kauppojen lisääntyneen Lappia lukuun ottamatta koko maassa lievästi viime vuonna. Luovutusten arvioitiin lisääntyneen

eniten Etelä- ja Itä-Suomessa sekä Oulun läänissä.

Kauppahintatilaston mukaan koko maassa vuonna 2002 tehtiin kuitenkin 3 prosenttia vähemmän kauppvoja kuin edellisenä vuotena. Kaupanteko väheni eniten Lapissa ja Itä-Suomessa. Asiantuntijoiden näkemykset osuivat siis parhaiten kohdalleen Etelä-Suomessa, jossa kaikissa pinta-alaluokissa tehtiin aiempaa enemmän kauppvoja.

Metsätilojen hintojen kehitys on ollut viime vuosina vakaa moniin muihin kiinteistöihin verrattuna. Sekä vaihdetut määrät että hinnat ovat muuttuneet vuodesta toiseen suhteellisen vähän. Esimerkiksi Oulun läänin rajoittuvassa eteläosassa maatamme yli 10 hehtaarin tilojen nimellishinnat nousivat vuodesta 1995 vuoteen 2002 mennessä 23 prosentilla. Kahden pohjoisimman läänin alueella nousu oli vastaavasti 15 prosenttia. Viime vuonna metsätiloista maksettiin edustavissa, yli 10 hehtaarin kaupoissa eniten Etelä-Suomessa, keskimäärin 2 400 euroa ja vähiten Lapissa 400 euroa hehtaarilta.

Tilan pinta-alan kasvu alentaa kauppahintaa, kun verrataan eri kokoluokissa maksettuja hehtaarihintoja. Eri pinta-alaluokissa olleiden tilojen hintasuhteita on verrattu hintaindeksillä siten, että yli 10 hehtaarin tiloista maksettua keskihintaa kuvaa suhdeluku 100. Esimerkiksi Länsi-Suomessa maksettiin keskimäärin 1 396 euroa hehtaarilta, kun tilan koko oli vähintään 10 hehtaaria. Vastaavasti 2–5 hehtaarin kokoluokassa olleista kohteista maksettiin keskimäärin 2 192 euroa hehtaarilta eli 57 prosenttia enemmän. Hintasuhteista voidaan todeta se, että maamme itäosissa pienistä kohteista maksettiin hehtaarilta yhtä paljon kuin suurista. Kauppojen määrä oli niin ikään vähäisempää kuin muissa osissa maata. Ehkä taloustilanteen heikentyminen ja asutuksen keskittyminen taajamiin on



Kuva: Metsäkuva-arkisto Ky

Valtaosalla tarjolle tulevista metsäkohteista on runsaasti taimistoja, mikä selittää hintatason vakautta. Edustavat metsätilakaupat luokitellaan kauppahintarekisterissä niin, että aineistoon ei lueta rantaan rajoittuvia kohteita.

heikentänyt pienten metsäpalstojen kysyntää Itä-Suomessa.

Markkinat pysyneet vakaina ja muutokset vähäisinä

Suurin osa asiantuntijoista arvioi hintojen pysyvän edellisen vuoden tasolla. Lievää 2–10 prosentin nousua arvioitiin tapahtuneen Lappia lukuun ottamatta muussa osassa maata. Etelä- ja Länsi-Suomessa muutaman haastatellun mukaan hintatason nousu oli yli 10 prosenttia.

Kauppahintatilaston mukaan koko maassa metsätilojen hintataso nousi viidellä prosentilla. Hintojen vahvistuminen kohdistui pieniin tiloihin etelä- ja länsiosassa maatamme. Itä-Suomessa sekä Oulun ja Lapin lääneissä sen sijaan pienten tilojen hintataso pysyi likimain ennallaan tai laski hieman. Kahden pohjoisimman läänin yli 10 hehtaarin tiloista sen sijaan maksettiin tilaston mukaan enemmän kuin edellisenä vuotena. Tämä on ristiriidassa aiempien vuosien tilastotietojen ja asiantuntijanäkemyksen kanssa.

Oulun ja Lapin läänien hintatason kohoamisen syitä selvitettiin tilastotietojen valmistumisen jälkeen erikseen kauppakohtaisesti. Tähän on mahdollisuus kauppahintarekisteristä ilmenevien detaljitietojen perusteella. Edellisessä läänissä oli tehty muutamia kauppvoja poikkeuksellisen korkealla, 4 300–7 300 euron hehtaarihinnalla. Kalleimmat hinnat oli maksettu vesistöjen lähistöllä. Myös Metsähallitus oli hankkinut poikkeuksellisen puustoisia kohteita suojelutarkoituksiin. Metsää oli myös hankittu peltojen raivaamiseksi paikkakunnilla, joilla harjoitetaan voimaperäistä maataloutta. Lapin läänissä kalliiseen hintaan, noin 2 000 euroa hehtaarilla, solmitut kiinteistökaupat sijaitsivat vesistöjen läheisyydessä. Nämä havainnot

Lääni	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	Yht.
Etelä-Suomi	89	110	203	402
Länsi-Suomi	279	318	552	1149
Itä-Suomi	65	108	314	1551
Oulu	70	89	286	445
Lappi	6	12	77	95
Koko maa	509	637	1432	2578

Kauppojen lukumäärä vuonna 2002 maan eri osissa ja pinta-alaluokissa.

Lääni	2–5 ha (%)	5–10 ha (%)	yli 10 ha (%)	Yht. (%)
Etelä-Suomi	22	21	15	18
Länsi-Suomi	1	5	-9	-6
Itä-Suomi	-20	11	-11	-8
Oulu	-4	2	-6	-4
Lappi	-60	9	-10	-15
Koko maa	-2	3	-6	-3

Kauppojen lukumäärän muutos vuonna 2002 edelliseen vuoteen verrattuna pinta-alaluokittain maan eri osissa.

kohottivat tilastosta laskettuja hehtaarihintoja.

On ilmeistä, ettei kyseisiä kauppooja olisi pitänyt luokitella edustaviksi metsätilakaupoiksi. Ostettujen kiinteistöjen käyttötarkoitus lieneekin ollut muu kuin metsätalouden harjoittaminen. Tilastoista ilmeneviin lukuihin on siis tässä tapauksessa syytä suhtautua kriittisesti, vaikka kauppahintarekisterin ja siitä lasketun hintatilaston luotettavuus on yleisesti ottaen hyvä. Jos nämä kaupat luetaan epäedustaviksi luovutuksiksi ja otetaan pois tilastosta, hintamuutosta edellisen vuoteen nähden ei ole.

Miltä metsätilamarkkinat näyttävät 2003 ja lähitulevaisuudessa

Kuluvana vuotena asiantuntijat arvioivat kaupanteon lisääntyvän lievästi. Noin kolmannes haastatelluista arvioi luovutusten kasvavan 2–10 prosentilla. Itä-Suomessa vaihto pysynee kuitenkin ennallaan. Vuosien 2004–2007 aikana kauppojen arvioidaan vilkastuvan edelleen. Yli puolet vastanneista odottaa vaihdon lisääntyvän 2–10 prosentilla koko maassa ja näkemys on yhdenmukainen eri alueilla. Yli 10 prosentin kaupankäynnin lisäykseen uskotaan vain etelä- ja länsiosassa maata.

Vuonna 2003 lähes puolet vastanneista Lappia lukuun ottamatta odottaa lievää, 2–10 prosentin, hintatason vahvistumista. Kukaan ei arvioinut hintojen kohoavan yli 10 prosentilla. Vuosien 2004–2007 aikana hintojen arvioidaan kohoavan kolmen eteläisimmän läänin alueella. Tässä osassa maata yli 10 prosentin hintojen kohoamiseen uskoo 10–20 prosenttia vastanneista. Lähes 40 prosenttia asiantuntijoista odottaa hintamuutoksen olevan 2–10 prosenttia lähitulevaisuuden vuosina. Lievään, 2–10 prosentin laskuun uskovia on Länsi-Suo-



Kuva: Metsäkuva-arkisto Ky

messa 25, Itä-Suomessa 36 ja Oulun läänissä 50 prosenttia vastanneista.

Mitkä tekijät vaikuttavat hintatasoon?

Kilpailutilanne vaikuttaa luonnollisesti eniten yksittäisestä kohteesta maksetta-

vaan hintaan. Kohteiden kysyntä ja tarjontaa vaihtelevat voimakkaasti paikkakunnittain. Yleisimmin hintatason arvioitiin vahvistuvan lainakorkojen alenemisen seurauksena. Yli 70 prosentilla vastaajista oli tämä käsitys ja se oli yhtenäinen eri osissa maata. Pörssiosakkeiden hintojen muutosten odotetaan vaikuttavan metsätilojen hintatasoon lähes yhtä paljon kuin alhaisten korkojen. On ilmeistä, että pörssikurssien kolmen vuoden lasku ja pörssissä koetut epäonnistumiset ohjaavat varoja varmana ja turvallisenä sijoituksena pidettävään metsäomaisuuteen.

Kantohintojen kehityksellä arvioitiin olevan lievä myönteinen vaikutus metsätilojen kauppahintoihin. Puolet vastaajista piti sen vaikutusta neutraalina, kun taas lähes kolmannes odotti hintojen vahvistumista. Metsien suojelun ei odoteta muuttavan hintatasoa.

Maalisvaalien yhteydessä keskusteltiin kiinteistöveron ulottamisesta maatalousmaahan ja metsiin. Kolmannes asiantuntijoista arvioi mahdollisen uuden veron laskevan hintoja ja kolmasosan mukaan kiinteistöverolla ei olisi hintavaikutusta. Runsaan kahden vuoden kullutta tapahtuvan metsäverojärjestelmän yhdenmukaistumisen ei arvioitu vaikuttavan kauppahintoihin. Kaikkien metsänomistajien metsätuloja verotetaan vuonna 2006 pääomatuloina.

Markku Airaksinen on yli-insinööri Maanmittauslaitoksen Kiinteistö-tietokeskuksessa, sähköposti markku.airaksinen@maanmittauslaitos.fi.

Simo Hannelius on tutkija Metsäntutkimuslaitoksella, sähköposti simo.hannelius@metla.fi.

Lääni	Pinta-alaluokka/hintaindeksi			Kauppahinta €/ha
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
Etelä-Suomi	112	110	100	2 373
Länsi-Suomi	157	131	100	1 396
Itä-Suomi	108	102	100	1 552
Oulu	159	134	100	737
Lappi	265	118	100	405
Koko maa	154	134	100	1 295

Yli 10 hehtaarin metsätiloista maksetut kauppahinnat (mediaanihintana) vuonna 2002 maan eri osissa ja hintasuhteita kuvaavat indeksit pinta-alaluokittain.

Lääni	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	Yht. (%)
	(%)	(%)	(%)	
Etelä-Suomi	4	14	7	8
Länsi-Suomi	24	5	-3	6
Itä-Suomi	-10	4	-2	0
Oulu	5	2	8	5
Lappi	-4	-16	14	0
Koko maa	12	7	-3	5

Metsätilojen vuoden 2002 hintatason muutos edelliseen vuoteen verrattuna pinta-alaluokittain maan eri osissa.