



Lapissa metsien tilakaupat lisääntyivät viime vuonna voimakkaimmin ja suurten tilojen hintataso laski 15 prosentilla. Alan asiantuntijat uskovat tilojen tarjonnan jatkuvan.

Metsätilojen hintakehitys on ollut viime vuosina vakaa, ja kauppaa on tehty tasaiseen tahtiin. Lähes kaikki asiantuntijat arvioivat kaupanteon lisääntyvän kuluvana vuonna. Hintatason odotetaan sen sijaan pysyvän edellisen vuoden tasolla.

Metsätilakaupan ja -markkinoiden asiantuntijoilta kysytään vuosittain tietoja alueellisten markkinoiden näkymistä. Tarkasteltavana periodina oli päättynyt vuosi 2003 ja ennuste kuluvalle vuodelle sekä vuosille 2005–08. Metsätilojen hintakehitys on ollut viime vuosina vakaa, ja kauppaa on tehty tasaiseen tahtiin. Lähes kaikki asiantuntijat arvioivat kaupanteon lisääntyvän kuluvana vuonna. Hintatason odotetaan sen sijaan pysyvän edellisen vuoden tasolla. Vuosien 2005–08 aikana kaupankäynnin arvioidaan vilkastuvan edelleen. Hintatason odotetaan kohoavan Etelä-Suomessa. Epävarmuutta ennusteisiin tuo odotettavissa oleva metsäverojärjestelmän muutos.

Metsän suosio sijoittajien keskuudessa lisääntyy. Yli 10 hehtaarin kokoisten tilojen hehtaarihinnat nousivat edellisestä vuodesta keskimäärin 10 prosentilla, kun kauppaja tehtiin aiempaa vähemmän Lappia ja Itä-Suomea lukuun ottamatta

Puuntuotantotilojen

muualla maassa. Pienten ”puuhapalstojen” ostointo sen sijaan pysyi edellisten vuosien tasolla.

Neljännän metsätilabarometrikyselyn tuloksia

Metsätilabarometri perustuu paitsi kiinteistövälittäjille ja -arvioijille lähetettyyn kyselyyn myös Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä laskettuihin metsätilakaupan tietoihin. Mielenkiintoista on verrata alalla toimivien näkemyksiä ja markkinatuntumaa kaikista kiinteistökaupoista laskettuihin tilastolukuihin viime vuodelta.

Artikkelin määrä- ja hintatiedot on laskettu Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistöjen kauppahintarekisteriin, josta

otettiin ns. edustavat metsäkaupat, jotka ovat pelkästään rakentamatonta metsämaata detaljikaavoittamattomalla alueella pois lukien sukulaisten välillä tehdyt kaupat. Barometrikysely lähetettiin lähes kahdellesadalle kiinteistöalalla toimivalle asiantuntijalle helmikuun alkupuoliskolla, joista 40 vastasi kyselyyn. Se keskittyi kauppojen lukumäärän ja hintatason muutosten arviointiin ja tekijöihin, joilla on vaikutusta hintoihin. Pienehkö vastausprosentti perustunee siihen, että vain osalla on arviointikokemusta metsätiloista. Etelä-Suomen ja Lapin lääneistä saatiin kummastakin 11 vastausta, Länsi-Suomesta 5, Itä-Suomesta 4 ja Oulun läänistä 9. Vastaajien kokemus kaupoista tai arvioista jakautui niin, että kolmannes oli laatinut arvioita tai ollut mukana kaupoissa yli

Lääni	Pinta-alaluokka			Yhteensä	Pinta-alaluokka			Yhteensä
	2-5 ha	5-10 ha	yli 10 ha		2-5 ha	5-10 ha	yli 10 ha	
	Kauppojen lukumäärä, kpl				Määrämuutos 2003/2002, %			
1 Etelä-Suomi	81	105	175	361	-9	-5	-14	-10
2 Länsi-Suomi	326	312	543	1 181	17	-2	-2	3
3 Itä-Suomi	72	139	345	556	11	29	10	14
4 Oulu	78	94	234	406	11	6	-18	-9
5 Lappi	15	18	107	140	250	50	39	47
Koko maa	572	668	1 404	2 644	13	5	-2	3

Taulukko 1. Metsätilakauppojen lukumäärä maan eri osissa ja pinta-alaluokissa vuonna 2003 ja muutos vuoteen 2002 verrattuna.

kahdessakymmenessä kohteessa. Arvioijien yhteenlaskettu tuntuma oli 500–600 kohteen hinnamuodostukseen.

Kauppaa käytiin 2003 edellisen vuoden tahtiin

Vaikka metsätilan markkinoitavuus on pitkien kulkuetäisyyksien ja tiedonsaannin kannalta esimerkiksi asuntokauppaa vaikeampi, kauppooja tehtiin ripeään tahtiin. Kohteiden esittely internetissä näkyy kaupanteon nopeutumisenä. Suurin osa kaupoista tehtiin alle kolmen kuukauden kuluessa toimeksiannosta. Vain Lapin ja Oulun lääneissä osassa kaupoista myyntiaika ylitti kuusi kuukautta.

Edustavien, yli 2 hehtaarin luovutusten lukumäärä koko maassa oli runsaat 2 600 kauppaa eli kolme prosenttia edellisvuotta suurempi. Kauppojen luku on hitaasti lisääntynyt vuodesta 1982 lähtien, jolloin kauppahintarekisteri perustettiin. 1980-luvun alussa kauppooja tehtiin vuodessa vain vähän yli tuhat, ja kahdentuhannen raja ylitettiin vuonna 1995. Yli puolet

maassa 10 prosentilla

Kauppojen hehtaarihinoista lasketaan tilastoihin erilaisia tunnuslukuja, joita ovat hintojen keskiarvo, mediaanihinta ja hintojen vaihtelua kuvaa standardipoikkeama. Tässä tarkastellaan vuotuisia muutoksia mediaanihintojen mukaan. Mediaania laskettaessa kaupat luokitellaan ensin hehtaarihintojen suuruusjärjestyksessä ja tämän jälkeen ne jaetaan kahteen yhtä suureen joukkoon. Mediaani vastaa havainnoista keskimmäisen hehtaarihintaa. Mediaanin vuotuinen muutos heijastaa näin ollen herkästi markkinoiden muutoksia, mutta ei ole herkkä poikkeuksellisen suurille tai pienille hinnoille. Jos esimerkiksi tarjolle tulee paljon pieniä tiloja eikä niistä ole kysyntää, mediaanihinta laskee tehtäessä useita kauppooja alenevilla hinnoilla.

Taulukosta 2 nähdään eri lääneissä maksetut mediaanihinnat vähintään 10 hehtaarin edustavissa luovutuksissa. Etelä-Suomen hintataso oli noin 2 500 euroa, Länsi-Suomessa 1 500 euroa, Itä-Suomessa

Hintataso vahvistui kysyntä/tarjontateorian mukaan suhteellisesti eniten Oulun läänissä eli siellä, missä kauppojen määrä väheni eniten. Kauppojen määrä lisääntyi voimakkaimmin Lapissa, missä erityisesti suurten tilojen hintataso aleni 15 prosentilla. Hintataso ylisummaan vahvistui eniten yli 10 hehtaarin kokoisissa kaupoissa. Tarjonnan niukentuminen näytti nostaneen metsätalouden harjoittamiseen sopivien metsätilojen hintoja.

Miten asiantuntijat aistivat vuoden 2003 muuttuneen markkinatilanteen? Varsin hyvin, sillä Lappia lukuun ottamatta kaikki arvioivat hintatason kohoamisen. Kiinteistöarvioijat ennakoivat Lapin hintatason pysyvän ennallaan, kun se sen sijaan aleni erityisesti pinta-alaltaan suurissa kaupoissa. Yhtenä syynä Lapin hintatason laskuun saattaa olla se, että kaupankäynnin alueellinen painopiste on siirtynyt aiempaa pohjoisemmaksi. Ja toisena se, että Metsähallitus on vähentänyt ostojaan läänin taimikkovaltaisista kohteista.

kysyntä lisääntyi 2003

**Markku Airaksinen,
Simo Hannelius**

tiloista on yli 10 hehtaarin kokoisia. Niihin sijoittavat hankkivat metsiä harjoittaakseen pääasiassa puuntuotantoa ja näiden tilojen hehtaarihinnat kuvaavat metsätalouteen hankitun kiinteistön markkina-arvoa.

Tilakauppa väheni vuonna 2003 edellisestä vuodesta taulukon 1 mukaan eniten Etelä-Suomen ja Oulun lääneissä ja erityisesti yli 10 hehtaarin kokoluokassa. Vastaavasti kauppamäärä lisääntyi voimakkaimmin Lapissa, lähes 50 prosentilla. Siellä myydyt kohteet olivat selvästi muita suurempia, keskimäärin yli 50 hehtaaria. Myös Itä-Suomessa kauppaa käytiin edellistä vuotta vilkkaammin. Kauppojen määrän kasvu alkaa tarjonnan lisääntymisestä. Näissä kahdessa läänissä taloudellisten edellytysten heikentymien ja väestön muutto taajamiin on ilmeisesti vaikuttanut tarjontaan.

Asiantuntijoilla oli kyselyn mukaan varsin hyvä ja tilastotietojen kanssa yhdenmukainen kuva kauppamäärien muutoksesta Länsi-Suomen, Oulun ja Lapin lääneissä. Etelä- ja Itä-Suomessa markkinatuntuma sen sijaan oli ristiriitainen tilastolukuihin nähden. Etelä-Suomen tarjonnan vähenemistä asiantuntijat eivät olleet tunnistanee kuten eivät myöskään Itä-Suomen lisääntymistä.

Suurten tilojen hintataso nousi koko

1 600 euroa, Oulun läänissä 800 euroa ja Lapissa 300 euroa hehtaartilta. Taulukossa on niin ikään suhdelukuna hintaindeksi, joka ilmaisee 2–5 hehtaaria ja 5–10 hehtaaria maksetun hehtaarihinnan suhteen vertailulukuun (yli 10 hehtaarin luovutukset). Esimerkiksi Etelä-Suomen läänissä 5–10 hehtaaria maksettu hinta oli keskimäärin 16 prosenttia korkeampi kuin yli 10 hehtaarin kokoisesta tilasta. Mitä pohjoisemmaksi mennään, sitä alempi on hintataso, mutta sitä suuremmat ovat myös hintaerot eri pinta-alaluokkien välillä. Pohjoisessa ostetaan pieniä metsäpalstoja muihin kuin metsätaloudellisiin tarkoituksiin. Suuria tiloja hankkivat myös metsästyksestä ja kalastuksesta kiinnostuneet etelän sijoittajat, koska hakkuumahdollisuudet on usein käytetty.

Metsähallituksen markkinaosuus metsätilojen kaupoista on ollut 20 prosentin luokkaa koko maassa ja sen ostot ovat painottuneet maan pohjoisosiin. Metsähallituksen Laatumaa on kehittämässä yksityisille tarjottavaa tila-arviointia ja välityspalveluita.



Kuva: Simo Hannelius

odotettavissa, että pinta-alaverotuksen aikana loppuun hakattujen tilojen tarjonta kasvaa. Kauppojen ennakoitaan edelleen pääsuuntaisesti lisääntyvän kaikissa lääneissä, mutta hintatason vahvistumiseen ei Etelä-Suomea lukuun ottamatta jakseta uskoa.

Mitkä tekijät vaikuttavat hintoihin tänä vuonna?

Keskustelu kiinteistöveron ulottamisesta metsiin on väistynyt, eivätkä asiantuntijat usko sen enää pelottavan sijoittajia. Metsäverotuksen sen sijaan odotetaan osin kohottavan hintatasoa. Pinta-alaverotuksessa olevat metsänomistajat hakevat vielä puustoisia kohteita, joista voisi tehdä puukaupan maksamatta puunmyyntiveroa. Jos hankkii tilan kiinteistökaupalla, metsävähennys pienentää puukaupasta menevää veroa. Kiinteistön kauppahinnasta ja sen liitännäiskuluista saa vähentää 50 prosenttia, ja vähennys tehdään puunmyyntituloista. Toisaalta pinta-alaverossa olleita ja loppuun hakattuja tiloja tulee markkinoille, kun viimeisimmistä suurista puukaupoista on kulunut vähintään viisi vuotta. Silloin tilastaan luopuva voi välttää verovaikutuksia.

Alhaalla olevien lainakorkojen odotetaan pitävän yllä ja nostavan hintatasoa. Samoin pörssin vahvistuminen luo uskoa metsäsijoitusten kannattavuuteen. Metsäpolitiikkakin tukee lievästi ostohalukkuutta ja kohottanee hintatasoa. Kemeran kautta tulevat tuet ovat merkittäviä taimikoita ja muita nuoria metsiä ostettaessa. Monet

maataloudesta luopuvat uskovat metsään, jonne sijoittavat luopumisesta saamaansa rahaa. Jos tilan mainostetaan sopivan hyvin metsästyksen, se on todennäköisesti taimikkovaltainen. Metsien suojelun ympärillä käyty keskustelu ei juuri näytä vaikuttavan hintatasoon, vaikka Natura koetaan yhä ”peikkona”. Viime vuoden kantohintatason lievällä laskullakaan ei odoteta olevan suurta merkitystä.

Kauppahintaa kohottavia tärkeitä tunnuksia ovat edelleen hakkuumahdollisuudet, metsien hyvä hoito, kohteen sijainti, vesistöjen läheisyys, lyhyt etäisyys suuriin asutuskeskuksiin, ostokohteen lähellä oleva vapaa-ajan asutus, virkistyskäyttö ja metsämaan vaihtoehtoiset käyttömuodot, joista maatalousvaltaisilla seuduilla esimerkkinä on mahdollisuus pellon raivaukseen. Etelä-Suomessa tarjonta on edelleen kysyntää pienempää. Tarjonta kasvaa kysyntä suuremmaksi pohjoiseen mentäessä ja taimikoiden lisääntyessä. Metsä koetaan edelleen turvallisiksi ja varmaksi pitkäjänteiseksi sijoitukseksi.

Markku Airaksinen on yli-insinööri Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietokeskuksessa, sähköposti markku.airaksinen@maanmittauslaitos.fi.
Simo Hannelius on tutkija Metsäntutkimuslaitoksella, sähköposti simo.hannelius@metla.fi.

Seija Kotilainen ja Mikko Takalo

Maanmittaustieteiden Seuran perustamiseen vuonna 1926 vaikuttivat Suomen itsenäistymisen aiheuttamat muutokset, torpparivapautus, asutustoiminta, uusjaot, uudet kartastotehtävät, Geodeettisen laitoksen perustaminen sekä merenmittaus- ja sotilastopografiatoiminnan alkaminen. Seuran tarkoituksena kirjattiin tuolloin ”...toimittaa maanjako- ja karttatieteiden sekä geodesian alaa koskevia tutkimuksia sekä toimia näitä aloja koskevan harrastuksen ja tunteisuuden edistämiseksi Suomessa.” Nykyisiin sääntöihin sama tehtävä on kirjattu muotoon ”...edistää maanmittaustieteiden tutkimusta ja olla sitä harrastavien henkilöiden yhdyssiteenä sekä julkaista tutkimustuloksia.” Seuran jäsenenä voivat olla kaikki maanmittaustieteistä kiinnostuneet. Vuoden 2004 alussa meitä oli 709.

Alkuaikoina toimintamuotona olivat kokoukset, joiden yhteydessä pidettiin aina esitelmiä. Syksyisin järjestettävästä kokouksesta muodostui 1970-luvun alussa Maanmittaustieteiden päivät, kun esitelmien lukumäärä kasvoi. Tärkein toimintamuoto on aina ollut julkaisutoiminta. *Maanmittaus*-aikakauskirjaa on julkaistu vuodesta 1926 lähtien. Maanmittaustieteiden Seuran julkaisu -sarja perustettiin pari vuotta myöhemmin ja kansainvälisen julkaisukanavan on tarjonnut englanninkielinen lehti, joka ilmestyi nimellä *Surveying Science in Finland* vuosina 1983–2000 ja *Finnish Journal of the Surveying Sciences* vuosina 2001–2002. Viime vuonna julkaisua laajennettiin kattamaan Pohjoismaat ja Baltian maat, ja lehti ilmestyy nyt nimellä *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research* (NJSR).

Kotimainen näkökulma ja kansainvälinen forum

Seuran englanninkielisen julkaisun (NJSR) toiminnan käynnistäminen ja tukijoiden hankinta on ollut keskeisessä osassa Seuran hallintotoiminnassa pari-

Lääni	Pinta-alaluokka			Kauppahinta, €/ha
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
	Hintaindeksi			
1 Etelä-Suomi	98	116	100	2 472
2 Länsi-Suomi	134	122	100	1 547
3 Itä-Suomi	137	116	100	1 645
4 Oulu	149	135	100	842
5 Lappi	384	167	100	343
Koko maa	140	128	100	1 429

Taulukko 2. Edustavien, yli 10 hehtaarin kokoisten metsätilojen kauppahinnat (mediaanihintana) vuonna 2003 lääneittäin sekä erikokoisten tilojen hintasuhteita kuvaavat indeksit.

Lääni	Pinta-alaluokka			Kaikki
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
	Hintojen muutos 2003/2002, %			
1 Etelä-Suomi	-9	10	4	2
2 Länsi-Suomi	-6	4	11	3
3 Itä-Suomi	34	21	6	12
4 Oulu	7	15	14	21
5 Lappi	23	19	-15	-4
Koko maa	0	5	10	6

Taulukko 3. Metsätilojen hehtaarihintojen (mediaani) muutos edelliseen vuoteen verrattuna pinta-alaluokittain eri läänien alueilla.