

Simo Hannelius

Metsään sijoittamisen kannattavuus on heikkenemässä

Puun kantohinnat lähtivät nousuun lamavuosista 1991–93 alkaen, saavuttivat korkeimman tason vuonna 1999, josta kuitenkin alkoi hintojen lasku. Metsätilojen reaalihinnat sen sijaan ovat jatkaneet nousuaan. Metsäteollisuus on elänyt vuosituhannen ensi vuodet taantumassa, sen tuotteiden hinnat ovat laskeneet maailmanmarkkinoilla ja yhtiöiden puustamaksukyky on vähentynyt. Metsäkiinteistöön sijoittamisen kannattavuus on heikentymässä. Sijoituksista joutuu maksamaan yhä enemmän, mutta puukaupoista odotettavat tuotot näyttävät alenevan.

Metsätilakaupan ja -markkinoiden asiantuntijoilta kysytään vuosittain tietoja alueellisista näkymistä. Tarkasteltavana jaksona oli päättynyt vuosi 2004 ja ennuste kuluvalle vuodelle sekä vuosille 2006–09. Asiantuntijoiden näkemyksiä verrataan edelleen Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä laskettuihin tilastotietoihin. Metsätilarakymetrin kyselyyn vastaajia oli yhteensä 40 ja näkemyksiä saatiin varsin tasaisesti eri lääneistä. Arvioijilla oli tuntuma 600–700 kohteen hinnanmuodostukseen, kun kauppoja tehtiin koko maassa noin 3 000 kappaletta.

Asiantuntijoiden markkinakuva varsin yhtenäinen ja oikea

Vuodesta 2003 viime vuoteen kauppojen määrä lisääntyi tilaston mukaan yli 20 prosentilla Lounais-Suomen, Häme-Uusimaan, Kaakkois-Suomen, Kainuun, Pohjois-Pohjanmaan ja Lapin metsäkeskusten alueilla. Etelä-Savossa ja Etelä-Pohjanmaalla sen sijaan kaupankäynti väheni noin 10 prosentilla. Koko maassa kauppoja tehtiin 12 prosenttia edellisvuotta enemmän.

Hintataso nousi yli 10 prosentilla ruotsinkielisen Pohjanmaan, Häme-Uusimaan, Pohjois-Karjalan ja Lapin metsäkeskusten

alueilla ja laski Kaakkois- ja Keski-Suomessa sekä Kainuussa. Vuosi sitten tekemässäni katsauksessa arvioin, että ”kaupankäynnin vilkkauden, metsävarojen ja hintatason perusteella arvioiden Pohjois-Karjala näyttäisi olevan houkutteleva maakunta metsäsijoitusta hakevalle”. Siellä metsätiloista maksettu mediaanihinta kohosikin vuodesta 2003 viime vuoteen 22 prosentilla. Kahden viimeisimmän vuoden hintojen muutoksen perusteella Keski-Suomi näyttäisi nyt olevan maakunta, josta kannattaa etsiä metsäsijoitusta. Siellä hinnat laskivat 10 prosentilla.

Kolmen eteläisimmän läänin alueella 40 % metsätilarakymetrin vastaajista arvioi kaupan syntyvän alle kolmessa kuukaudessa. Oulun ja Lapin lääneissä kolmasosan mukaan kauppa vei yli kuusi kuukautta. Kyselyyn vastanneilla asiantuntijoilla oli ylisummaan hyvä ja oikeansuuntainen käsitys markkinoiden muutoksesta.

Lähivuosien markkinanäkymät?

Kaupankäynnin vilkastumista ennakoidaan vuoden 2005 aikana niin etelässä kuin Lapissakin, tosin vain 3–10 prosentilla. Muualla maassa vaihdon arvioidaan pysyvän edellisen vuoden määrissä. Hintatason vahvistumiseen uskotaan Länsi- ja

Pinta-alaverotus päättyy vuonna 2005. Sen on arvioitu lisäävän taimikkovaltaisten tilojen tarjontaa erityisesti kahden pohjoisimman läänin alueella.

Etelä-Suomen läänien alueilla. Oulun läänissä on myös niitä, jotka suhtautuvat pessimistisesti hintakehitykseen. Asiantuntijat arvioivat myös tekijöitä, joilla on merkitystä hintojen muutoksiin. Metsien suojelulla (mm. Etelä-Suomen Metso-ohjelma) odotetaan olevat hintoja kohottava vaikutus, kuten myös luotoista maksettavilla, edelleen alhaalla pysyvillä koroilla ja arviolla kantohintojen noususta. Metsäve-rotuksen muutos, pörssin kehitys eikä metsälainsäädäntökään eivät näyttäisi vaikuttavan metsätilojen markkinahintoihin.

Lähivuosien eli vuosien 2006–09 markkinakuva on eri läänien asiantuntija-arvioissa varsin yhdenmukainen. Kauppojen määrän odotetaan kasvavan 3–10 prosentilla ja hintatason vastaavasti nousevan Etelä-, Länsi- ja Itä-Suomessa sekä Lapissa.

Mikä vetää sijoitusrahaa metsään? Sijoittaminen puuntuotantoon poikkeaa monessa suhteessa muista vaihtoehdoista. Metsän kasvu tunnetaan ja on melko luotettavasti ennustettavissa. Puuntuotannon riskit, kuten myrskyt, metsäpalot ja hirvituhot, ovat suhteellisen pieniä. Puunmyynnistä odotettavat tulot, eri puutaveralajien kantohintojen vaihtelustakin huolimatta, ovat ennakoitavissa. Tulon-odotusten aikahorisontti ja niiden saannin riski sekä omaisuuden arvon pysyvyys ovat metsään sijoittamista puoltavia tekijöitä. Muissa vaihtoehdoissa nämä sijoittamisen peruskysymykset ovat vaikeasti tai eivät lainkaan arvioitavissa.

Jos hankkii tilan kiinteistökaupalla, ns. metsävähennys pienentää puukaupasta menevää veroa. Kiinteistön kauppahinnasta ja sen liitännäiskuluista saa vähentää 50 prosenttia. Vähennys tehdään puunmyyntituloista. Toisaalta pinta-alaverossa olleita ja loppuun hakattuja tiloja tullee markkinoille, kun viimeisimmistä suurista puukaupoista on kulunut vähintään viisi vuotta. Silloin tilastaan luopuva voi välttää verovaikutuksia, jotka otettaisiin huomioon luovutusvoittoja laskettaessa. Jos hankkii hakatun taimikkovaltaisen tilan, metsävähennyksen verohyöty siirtyy hamaan tulevaisuuteen.

Lääni	Pinta-alaluokka			Yht.	Pinta-alaluokka			Yht.
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha		2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
	Kauppojen lukumäärä, kpl			Määrän muutos 2004/2003, %				
Etelä-Suomi	92	113	215	420	14	2	23	16
Länsi-Suomi	310	335	566	1 211	-5	7	4	3
Itä-Suomi	109	136	386	631	51	-2	12	13
Oulu	88	106	346	540	13	13	48	33
Lappi	15	22	133	170	0	22	24	21
Koko maa	614	712	1 650	2 972	7	7	18	12

Taulukko 1. Metsätilakauppojen lukumäärät maan eri osissa ja pinta-alaluokissa vuonna 2004 ja muutos vuoteen 2003 verrattuna.

Lääni	Pinta-alaluokka			Kauppahinta, €/ha
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
	Hintaindeksi			
Etelä-Suomi	111	106	100	2 500
Länsi-Suomi	122	127	100	1 674
Itä-Suomi	106	115	100	1 785
Oulu	159	131	100	833
Lappi	346	174	100	407
Koko maa	137	131	100	1 471

Taulukko 2. Edustavien, yli 10 hehtaarin kokoisten metsätilojen kauppahinnat (mediaanihinta) vuonna 2004 lääneittäin sekä eri kokoisten tilojen hintasuhteita kuvaavat indeksit.

Lääni	Pinta-alaluokka			Kaikki
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
	Hintojen muutos 2004/2003, %			
Etelä-Suomi	15	-7	1	4
Länsi-Suomi	-2	13	8	7
Itä-Suomi	8	7	9	8
Oulu	5	-4	-1	-3
Lappi	7	24	19	25
Koko maa	3	3	3	3

Taulukko 3. Metsätilojen hehtaarihintojen (mediaani/2004) muutos vuoteen 2003 verrattuna pinta-alaluokittain eri läänien alueilla.

Lääni	Metsätilan mediaanihinta, €/ha	Muutos, %
	2004	
Etelä-Suomi	2 488	9
Länsi-Suomi	1 666	12
Itä-Suomi	1 776	13
Oulun lääni	829	22
Lapin lääni	405	1

Taulukko 4. Metsätiloista maksetut mediaanihinnat vuonna 2004 ja niiden suhteelliset muutokset (%) vuodesta 1999 lähtien eri lääneissä.

Lääni	Puukuutiometrin bruttoarvo, €/m ³	Muutos, %
	2003/04	
Etelä-Suomi	24,1	-10
Länsi-Suomi	21,4	-14
Itä-Suomi	24,2	-10
Oulun lääni	15,5	-15
Lapin lääni	13,1	-10

Taulukko 5. Puukuutiometriä bruttoarvot hakkuuvuonna 2003/4 ja niiden muutokset (%) vuodesta 1999 lähtien eri lääneissä.



© Metsäkuva-arkisto ky

Suurten tilojen kauppa lisääntyi vuonna 2004 eniten

Vähintään 10 hehtaarin kokoisista metsätiloista maksetut kauppahinnat kohosivat vuodesta 2002 vuoteen 2003 koko maassa keskimäärin 10 prosentilla. Hintojen vahvistuminen jäi seuraavana vuonna kolmeen prosenttiin, mutta kauppojen luku nousi lähes 20 prosentilla. Näiden suurimpien kohteiden kauppojen määrät lisääntyivät erityisesti Oulun, Lapin ja Etelä-Suomen lääneissä, kuten taulukosta 1 voidaan havaita. Tarjonnan kasvu oli pohjoisessa 20–30 prosenttia, kun kaikki vähintään 2 hehtaarin luovutukset laske- taan mukaan.

Taulukosta 2 nähdään eri lääneissä maksetut mediaanihinnat vähintään 10 hehtaarin edustavissa luovutuksissa. Etelä-Suomen hintataso oli 2 500 euroa, Länsi-Suomessa noin 1 700 euroa, Itä-Suomessa 1 800 euroa, Oulun läänissä 800 euroa ja Lapissa 400 euroa hehtaarilta.

Taulukossa on niin ikään suhdelukuna hintaindeksi, joka ilmaisee 2–5 hehtaaria ja 5–10 hehtaaria maksetun hehtaarihinnan suhteen vertailuhintaan (yli 10 hehtaarin luovutukset). Esimerkiksi Etelä-Suomen läänissä 2–5 hehtaaria maksettu hinta oli keskimäärin 11 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 muihinkin

kuin metsätaloudellisiin tarkoituksiin, mikä näyttää nostavan hintoja. Suuria tiloja hankkivat myös metsästyksestä ja kalastuksesta kiinnostuneet etelän sijoittajat, koska hakkuumahdollisuudet on usein käytetty. Näiden hinnat olivat laskeneet vuodesta 2002 vuoteen 2003 noin 15 prosentilla. Viime vuonna Lapin hinnat palasivat vuoden 2002 tasolle nouden 19 prosentilla (taulukko 3).

Metsätilojen kauppahinnat ovat nousevalla trendillä

Metsätiloista maksetut reaali hinnat ovat nousseet koko 1990-luvun laman jälkeisenä aikana. Nousu jatkui, pientä vuosivaihtelua lukuun ottamatta, koko maassa edelleen vuodesta 1999. Viimeksi mainitusta vuodesta alkaen puun kantohinnat kääntyivät kuitenkin laskuun. Oulun läänissä metsätilojen hintojen nousu on ollut suhteellinen suurinta, koska lähtöhinnat olivat vaatimattomia. Oulun lääniin rajoittuvassa Etelä-Suomessa hintataso on vahvistunut 10–15 prosentilla. Se on ollut suhteellisesti yhtä suurta kuin puun hinnan lasku vuosina 1999–2004 (taulukko 5).

Kaupankäynti (yli 10 hehtaarin tilat) pysyi Länsi- ja Itä-Suomen lääneissä määrältään samana vuosina 1999–2004, mutta lisääntyi noin 50 prosentilla muiden läänien alueilla. Tarjonnasta lähtevä kaupan kasvu on ollut suhteellisesti voimakkainta pohjoisimmassa osassa maata.

Voi kysyä, johtuiko metsien hintojen

Pitääkseen metsätulonsa ennallaan metsänomistajan on käytettävä hakkuumahdollisuutensa entistäkin tarkemmin ja jatkettava pinon pituutta. Kuudesta on tullut teollisuudelle halutuin puulaji, ja se on pitänyt parhaiten hintansa.

nousu kaupan vapautumisesta, kysynnän lisäyksestä, tarjonnan niukkuudesta vai jostakin muusta syystä? Etelän välittäjien näkemykset ovat varsin yhdensuuntaisia; enemmänkin saisi myytyä ja varsinkin, jos kohteessa on runsaasti puustoa. Pohjoisessa sen sijaan myyntiajat ovat pitkähköjä, jos tilan pinta-alasta on suuri osa soita eikä hakattavaakaan juuri löydy. Tarjolle tulevien kohteiden metsävarat ratkaisevat myytävyyden.

Yksi selvä muutos markkinoilla on ollut hintainformaation merkittävä parantuminen. Metsäntutkimuslaitoksen metsänomistajille tarkoitetuista, julkisista tiedoista (www.metinfo.fi) saa kuvan metsäkeskusten alueilla maksetuista hinnoista eri pinta-alaluokissa ja hehtaarihintojen vaihtelun laajuudesta. Ne kootaan ja lasketaan Maanmittauslaitoksen rekisteristä. Välittäjien internet-sivut on toinen tärkeä tietolähde tarjolla olevista tiloista, hintapyyntöistä ja kohteiden metsävaroista. Maakunnissa toimivat metsänomistajien liitot ovat ryhtyneet markkinoimaan välityspalvelujaan. Ne

keräävät toimeksiantoja metsänhoitoyhdistysten kautta. Metsähallituksen Laatumaa on niin ikään alan uusi toimija perinteisten pankkisisidonnaisten ja yksittäisten kiinteistövälittäjien kilpailijana. Markkinatilanne on muuttunut myyjille edulliseksi ja välittäjille helpoksi ylikysynnän olosuhteissa.

Puun kantohinta laskussa

Metsänomistajalle on tärkeää, että kotimaisella metsäteollisuudella menee hyvin, ja että se saa myydyksi lopputuotteensa kannattavasti maailmanmarkkinoilla. Silloin yhtiöillä on hyvä puustamaksukyky. Sahojen vientimestyys on kantorahatulojen näkökulmasta kaikkein tärkeintä. Ne maksavat noin 70 prosenttia kaikista puukauppataloista.

Suuret metsäyhtiömme ovat tehneet valitettavan heikkoa vuositulosta metsäteollisuuden matalasuhdanteessa 2001–04. Sahat ovat sinitelleet positiivisen ja negatiivisen vuotuisen voiton rajoilla. Euron vahvistuminen dollariin nähden on sekä vaikeuttanut yritysten menestystä ja luonut epävakautta markkinoille. Puustamaksukyvyn heikentyminen on hitaasti siirtynyt kantohintoihin niitä alentaen. Reaaliset kantohinnat lähtivät laskuun vuodesta 1999 alkaen.

Raakapuun kotimaista tarjontaa on pitänyt yllä veromuutos, joka jatkuu aina vuoden 2005 loppuun asti. Tuontipuuta on riittänyt Venäjältä ja osin Baltiasta. Euroopan talouskomissio (ECE) on edelleen arvioinut, että puun hinta jatkaa laskuaan. Puusta ei näytä tulevan niukkuutta Euroopan metsävarojen yhä kasvaessa. Metsäyhtiöt odottavat nekin puun hinnan edelleen laskevan. Hintatasoon vaikuttavat myös useista myrskyistä aiheutuneet hintashokit. Puu pitää saada pois metsistä hintaan mihin tahansa. Ylitarjonnan jatkuessa ainakin heikkolaatuisen kuitupuun hinta voi jäädä shokin jälkeen alas useiksi vuoksi ja muuttaa näin eri puutavaralajien hintasuhteita.

Taulukosta 5 nähdään reaaliset puukuutiometriä viimeisimmät bruttoarvot ja niiden muutokset vuodesta 1999 lähtien eri lääneissä. Puukuutiometrin bruttoarvo (€/m³) on Metsäntutkimuslaitoksessa laskettu raakapuun kantohintatason tunnus. Se kuvaa metsänomistajille keskimäärin puukaupoissa maksettua kantohintaa, ja lasketaan pinta-alaverotusta varten metsän puuntuottokyvyn hinnoittelumiseksi. Raakapuun hintataso on reaalisesti laskenut eri lääneissä 10–15 prosentilla, eli 2–3 prosentilla vuosittain.

Kirjoittaja on vanhempi tutkija

Metsäntutkimuslaitoksella

erikoisalanaan metsäomaisuuden

kiinteistöarviointi.

Sähköposti simo.hanneliu@metla.fi.



Mika Siltala

Kiinteistö- ja toimitilapalvelumarkkinat kunnissa

Puolentoista miljardin euron markkinat avoimena kilpailulle. Kuka haluaa tulevaisuudessa hoitaa Suomen 24 miljoonaa neliometriä kouluja, terveysasemia ja virastotaloja?

Kuntien omistamat ja käytössä olevat toimitilat muodostavat merkittävän osuuden koko Suomen toimitilakannasta. Rakennusten taloudellinen arvo on suuri, mutta myös kunnan kiinteistöjen ylläpito- ja käyttäjäpalvelut ovat hyvin suuri tekijä julkisen kansantalouden osana. Palvelujen tuottamiseen sitoutuu hyvin paljon pääomaa ja palvelujen kustannukset ovat merkittävä

osa kuntatalouden kustannuksista. Kuntien taloudellisen tilanteen kiristyminen on ajanut kunnat tarkastelemaan eri palveluihin käytettäviä kustannuksia ja palvelujen tuotantotapoja. On havaittu, että valtion ja yksityisen sektorin toiminta poikkeaa merkittävästi kuntien toimintatavoista. Osin kansainvälisen kehityksen ja talouden sanelemana palvelujen hankinnassa ollaan siirrytty malleihin, jossa kiinteis-