

## HINTATILASTON METSÄTILAKAUPAT SYYNISSÄ:

tietonsa viranomaiskäyttöön ympäristöön liittyvässä käytössä esteettä, eli siis käytännössä ilmaiseksi. Ilmaisluovutuksilla on luonnollisestikin suuri vaikutus MML:n tuloihin: esimerkiksi aineistomyynnin tuloista noin 70 % katoaisi – eli lähes 10 miljoonaa euroa vuosittain. Nykyisen tiedon valossa näyttää kuitenkin siltä, että direktiivin edellyttämien laajojen tietopalvelujen toteutuksesta ja aineistojen ilmaisluovutuksen järjestämisestä MML:lle aiheutuvat kustannukset ovat oleellisesti suuremmat kuin viranomaiskäytön ilmaisluovutuksesta aiheutuvat tulonmenetykset. Tulonmenetysten lisäksi laitokselle tulisi siis melkoisia lisäkustannuksia vaadittavien palveluiden järjestämisestä. Huolenaihe onkin, riittävätkö taloudelliset resurssit ja miten ne laitokselle järjestetään – siitä ei ole vielä tietoa. INSPIRE-direktiivin toimeenpanossa ei ole kysymys pienistä rahasummista.

### Direktiiviehdotuksen ongelmakohtia

Eri maissa näkemykset ongelmakohdista ja niiden vakavuuden asteesta vaihtelevat melkoisesti. Oleellista MML:n kannalta on, että direktiivitekstistä pitää tulla selkeästi esille, että viranomaiset saavat käyttää INSPIRE:n puitteissa saamiaan aineistoja vain viranomais tehtäviin. Aineiston luovuttajan on voitava valvoa, ettei aineisto kulkeudu edelleen kaupalliseen käyttöön.

MML:n kannalta ongelmallisia ovat esimerkiksi artiklat, jotka käsittelevät toimeenpanosääntöjen voimaantuloaikoja tai selailupalvelujen maksuperiaatteita. Esimerkiksi kaikkien MML:n ylläpidettävien aineistojen saattaminen toimeenpanosääntöjen mukaisiksi ilman muunnospalveluja kahden vuoden kuluessa toimeenpanosääntöjen voimaantulosta on käytännössä mahdotonta toteuttaa. Selailupalveluiden osalta MML:n kanta on, että jokin määritelty perustaso palveluissa voi olla maksuton, mutta kaikkea katselua ei pitäisi säätää maksuttomaksi.

Vaikka INSPIRE-direktiiviin liittyy vielä varsin paljon epäselviä kohtia, voidaan direktiiviä kuitenkin pitää toivottavana eurooppalaisen paikkatietoinfrastruktuurin jäsentäjänä.

**Kirjoittaja toimii kansainvälisten asiain päällikkönä Maanmittauslaitoksessa. Sähköposti heli.ursin@maanmittauslaitos.fi.**

**PITKÄN AIKAVÄLIN** tarkastelujen mukaan metsätilojen markkinahinnat seuraavat varsin hyvin kantohintatason muutoksia. Vuosituhannen alusta alkaen reaalin kantohintataso on laskenut, mutta metsätilojen kauppahinnat ovat nousseet. Mäntytukin ja -kuidun kantohinnat laskivat viime vuoden aikana 4–8 prosentilla, mutta kuusen ja koivutukin pysyivät likimain ennallaan. Koivukuitupuulla kantohinta aleni 5 prosenttia.

### Puumarkkinat heijastuivat metsätilakauppaan

Metsäklusterin merkittävin tapahtuma oli paperin työselkkkaus. Sen seurauksena yhtiöiden tuotannon arvo supistui arviolta 11 prosentilla. Metsätulojen kannalta tärkeintä havutukkaa hakattiin 7–9 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Männyn sahaus oli 12 prosenttia ja kuusen 7 prosenttia edellisvuotta pienempi. Metsäteollisuus osti yksityismetsien puuta vajaat 30 milj. kuutiota, missä oli 17 prosentin lasku. Samalla raakapuun tuonti kasvoi lähes 22 milj. kuutiometriin. Metsätulojen väheneminen ja epävarmuuden lisääntyminen olivat ilmeisesti hydyttämässä metsään sijoittavien hintatarjouksia ja ostokilpailua. Tämä näkyi selvimmin suurimpien, yli 10 hehtaarin metsätilojen kaupoissa.

### Välittäjien hinta- ja markkinanäkemykset osin ristiriitaisia tilastoon verrattuna

Välittäjät ja kiinteistöarvioijat odottivat vuonna 2005 kolmen eteläisimmän läänin ja Lapin alueilla kaupankäynnin lisääntyvän 3–10 prosentilla tai pysyvän ennallaan. Oulun läänissä kaupan arvioitiin hiipuvan, mikä myös toteutui. Lapissa asiantuntija-arviot niin ikään osuivat varsin hyvin kohdalleen, ja yli viiden hehtaarin tilakauppoja tehtiin selvästi edellistä vuotta enemmän. Muualla maassa asiantuntija-arviot menivät osin ”metsään”. Vaihto pieneni kaikkein pienimpiä tiloja lukuun ottamatta.

Suurin osa välittäjistä arvioi hintojen kohoavan 3–10 prosentilla edellisestä

vuodesta. Hintojen pysymistä ennallaan piti todennäköisenä 20–40 prosenttia vastaajista. Eteläosassa maata hintojen nousuun uskovia oli enemmän kuin pohjoisessa. Hintojen laskuun uskoi vain kaksi välittäjää. Yleisesti asiantuntijoiden hinta-arviot olivat toteutunutta markkinahintatasoa positiivisempia. Hintataso laski tilastojen mukaan Länsi- ja Itä-Suomessa yli 5 hehtaarin tilakaupoissa. Pienten tilojen hinnat taas nousivat Lappia lukuun ottamatta koko maassa. Lapin alhainen hintataso näyttää houkuttelevan etelän sijoittajia ja suurimpien tilojen hinnat nousivatkin edellisestä vuodesta kymmenkunta prosenttia.

Suurimman kysymyksen nostaakin pohdittavaksi se, miksi Länsi- ja Itä-Suomen läänien alueilla puuntuotantoon soveltuvien, vähintään viiden hehtaarin tilojen hintataso laski? Tarjonta oli kuitenkin niukkaa, kysyntää riitti ja kaupantekoon kului aiempaa vähemmän aikaa. Yksittäistä selitystä tälle tuskin on, mutta osaan löytynee tulkintoja välittäjien vapaamuotoisista kommentteista.

### Miltä metsätilamarkkinoiden kuluva vuosi ja lähivuodet näyttävät?

Välittäjät ja arvioijat uskovat yleisesti kaupankäynnin vilkastumiseen. Suurin osa vastaajista odottaa kauppojen lisääntyvän tänä vuonna 3–10 prosentilla ja toiseksi eniten uskotaan yli 10 prosentin

**Ei ole kauaakaan ajasta, jolloin valtion ja metsäyhtiöiden maat olivat koskemattomia, pyhiä ja markkinoiden ulottumattomissa. Nyt niitä voi ostaa markkinoiden ehdoilla. Jos kesämökkitonttisi sattuu rajoittumaan näiden suurten omistajien metsiin, lisäalueesta voi tehdä tarjouksen.**

# Taittuiko lamavuosisista alkanut nousutrendi vuonna 2005?

kasvuun. Vain Oulun läänissä arvioidaan kaupan määrän laskevan. Hintaodotukset sen sijaan ovat varsin maltillisia. Eniten odotetaan lievää, 3–10 prosentin nousua, mutta ennallaan pysymisellä ja lievällä alentumisellakin on puoltajansa. Kukaan ei usko hintatason voimakkaaseen, yli 10 prosentin nousuun tai laskuun.

Arvioita markkinatilanteen muutoksista kysyttiin aina vuoteen 2010 asti. Vaihdon odotetaan markkinoilla kasvavan tasaisesti koko maassa 2–10 prosentilla. Hintatason lievään nousuun uskovia on hieman enemmän kuin ennallaan pysymistä ja laskua odottavia.

Välittäjiltä kysyttiin myös tekijöitä, jotka vaikuttavat hintojen muutoksiin. Kiinteistöveron uhan ja luonnonsuojelun arvioidaan alentavan hintatasoa. Kanto-

hintojen nousun, pääomatuloverotuksessa olevan metsävähennyksen, edullisen luotokoron ja pörssin nousseiden osakekursien arvioitiin kohottavan kauppahintoja. Kiintoisaa olisi selvittää, miten välittäjät ja kiinteistöarvioita tekevät ottavat huomioon markkinamuutokset käyttäessään summa-arvomenetelmää metsäomaisuuden arvioinnissa! Pitäisikö vihdoin ottaa sen tilalle markkinatalouden arviointimenetelmät?

## Välittäjien ja arvioijien markkinanäkemyksiä

Asiantuntijoilta kysyttiin vapaamuotoisia kommentteja *kysyntää edistävästä* seikoista, joista on koottu seuraava yhteenveto. Markkinatilanne sinänsä oli myönteinen

useimpien mukaan. Monilla on kiinnostusta pitkäaikaiseen sijoittamiseen myös siksi, että lainakorot ovat pysyneet alhaalla. Metsää pidetään turvallisena, vetovoimaisena ja luotettavana suku- ja eläkesijoituksena. Metsäklusterilla on hyvä maine. Metsänomistajat sijoittavat hakkuutuloja lisäpalstojen ostoon ja puun kysyntä on pysynyt hyvänä. Yksityishenkilöt ovat yleisesti vaurastuneet, ja heille on tärkeää, että varallisuussalkku on hajautettu. Metsätilojen vuotuinen hintavaihtelu ja siitä laskettu indeksi ei seuraa osakeindeksiä. Tästä saa hajautus-hyötyä kokonaisvarallisuuden hoitoon. Jotkut tulevaisuuden visionäärit näkevät päästökaupan ja energian hinnan nousun kohottavan myös kuitupuun kantohintaa. Etelän metsätilojen korkeaksi noussut hin-





tataso on siirtänyt sijoittajien kiinnostusta pohjoiseen. Lapissa hinnat ovat olleet vielä kohtuullisia.

Kysyntää edistävät ja hinnassa näkyvät samat tilakohtaisia tunnuksia, jotka ovat nostaneet hintatasoa varsinaisten kauppahintatutkimustenkin mukaan. Mitä suurempia ovat puuston tilavuus (m<sup>3</sup>/ha), hakkuuarvo (€/ha), välittömästi myytävissä oleva puusto sekä alueen lämpösusma, sitä enemmän tiloista maksetaan. Havupuustoja arvostetaan enemmän kuin lehtipuustoja, ja kankaita enemmän kuin suovaltaisia tiloja. Metsätalouteen sopivaksi tilakooksi arvioitiin 20–40 heh-

taaria, mutta kesämökkiläiset ovat olleet kiinnostuneita pienistä, alle 5 hehtaarin metsäpalstoista. Niiden hintataso onkin kohonnut Etelä-Suomen läänin tilakau- poissa. Pientiloja hankitaan polttopuun saamiseksi, jos omistaa omakotitalon tai loma-asunnon Lapin matkailukeskusten lähietäällä.

Kohteen hyvää sijaintia suhteessa omaan asuinpaikkaan, metsänhoitoa, hyötyliikunnan mahdollisuutta ja luontoon liittyviä harrastuksia arvostetaan. Matkakulujen vähennysmahdollisuudella verotuksessa on niin ikään merkitystä. Moni suosii myös hoitamattomuutta ja haluaa

ostaa kera-tukikelpoisia metsiköitä eli varttuneita taimikoita (T2) ja kunnostukelpoisia nuoria puustoja (O2). Tilan rajautuminen vesistöön tai muuten veden läheisyys lisää alueen monikäyttöisyyttä. Maatalousvaltaisilla seuduilla maatilat hamuavat metsiä lisämaikseen ja tulonlähteeksi. Haja-asutusalueen kaavoitusalueita väljemmillä rakennusmääräyksilläkin on arvoa joillekin ostajille.

*Kysyntää rajoittavina* tekijöinä välittäjät pitivät suojelusta aiheutuvia maankäytön esteitä. Myös kantohintojen laskua, alentuneita kannattavuusarvioita, metsätalouden ja maanmittaustoimitusten

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				Määrän muutos 2005/2004, %			
Etelä-Suomi	98	100	170	368	7	-12	-21	-12
Länsi-Suomi	282	317	517	1 116	-9	-5	-9	-8
Itä-Suomi	103	103	351	557	-6	-24	-9	-14
Oulu	80	92	286	458	-9	-13	-17	-15
Lappi	11	30	147	188	-27	36	11	11
Koko maa	577	647	1 471	2 695	-7	-10	-11	-10

**Metsätalakauppa lääneittäin ja eri pinta-alaluokissa vuonna 2005 ja muutos vuoteen 2004 verrattuna. (Lähde: Maanmittauslaitos.)**



**Metsähallituksen Laatumaa aikoo hankkia metsiä tänä vuonna 10 miljoonalla. Se on erityisesti kiinnostunut yli 50 hehtaarin puustoisista, viljavan maan kuusta kasvavista kohteista Järvi-Suomessa.**

### Internet on nopeuttanut kaupankäyntiä

Kauppoja tehtiin kaikesta huolimatta nopeasti ja turhia jähkailematta. Välittäjien toiminta on tehostunut, Internet on parantanut tiedon kulkua, kilpailu toimeksiantoista on kasvanut ja rahoitusta oli helppo saada. Lappia lukuun ottamatta metsätalabarometrin vastaajista kaksi kolmannesta arvioi kauppiaan kuluvan alle kolme kuukautta. Kauppoja tehtiin edellistä vuotta nopeammin. Tarjonta niukkeni ja kysyntä pysyi hyvänä. Muuttunut markkinatilanne ei kuitenkaan nostanut hintatasoa, vaikka näin olisi pitänyt käydä kysyntä/tarjontateorian mukaan.

Arviot perustuvat asiantuntijoiden näkemyksiin ja hintatilastoihin.

Metsätalakaupan asiantuntijoilta ja välittäjiltä kysyttiin helmikuussa 2006 tietoja alueellisista markkinanäkymistä. Tarkasteltavana jaksona oli päättynyt vuosi 2005 sekä ennusteet alkaneelle vuodelle ja vuosille 2007–10. Näkemyksiä verrattiin edelleen Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä laskettuihin tilastotietoihin, joista on edelleen koottu tämän artikkelin taulukkotiedot. Metsätalabarometrin kyselyyn vastasi yhteensä 49 henkilöä eri organisaatioista. Näkemyksiä eri lääneistä saatiin seuraavasti: Etelä-Suomi 5, Länsi-Suomi 11, Itä-Suomi 23, Oulu 3 ja Lappi 7. Arvioijilla oli tuntuma 900 kohteen hinnanmuodostukseen eli kolmasosaan kaikista edustavista metsätalakaupoista, joita tehtiin koko maassa noin 2 700.

**Markku Airaksinen on yli-insinööri Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskuksesta ja Simo Hannelius tutkija Metsäntutkimuslaitoksessa. Sähköposti markku.airaksinen@maanmittauslaitos.fi ja simo.hannelius@metla.fi.**

korkeita maksuja ja kustannuksia ylisummaan pelätään. Jos tilaan kuuluu vanhaa korjauskelvotonta rakennuskantaa tai heikkolaatuisia suopeltoja, niitä ei juuri arvosteta. Markkinoille tarjottavien tilojen heikkohko metsänhoidollinen tila, puuston hidaskasvu ja lehtipuuvaltaisuus, alueelliset hirvituhot, tieyhteyden puute, taimikoiden suuri osuus pinta-alasta, suot ja karut maat rajoittavat nekin kysyntää. Tilatarjonnan rakenteessa ilmeisesti osin näkyy pinta-alaveron 13 vuoden siirtymävaihe ja sen puun myynneistä aiheutuva viiden vuoden karenssi-aika. Pinta-alaverossa olleiden metsätalannemyynteiden luovutusvoiton laskennassa puunmyyntitulot otetaan huomioon, jos puukaupasta on alle viisi vuotta.

Kohonneet hintapyyynnöt, kiinteistöveron, luonnonsuojeluvarausten, kaavoituksen, metsätaloutta rajoittavan lainsäädännön uhat, niukat hakkuumahdollisuudet, metsäteollisuuden uhkakuvat, tehtaiden sulkemiset, laitosten siirrot ulkomaille, ne kaikki ovat luoneet varovaisuutta sijoittajiin. Mikä on puun kysyntä tulevaisuudessa? Metsäklusterin imago on murentanut negatiivinen julkisuus.

Lääni	Pinta-alaluokka			Kauppahinta, €/ha mediaani (yli 10 ha)
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
	Hintaindeksi			
Etelä-Suomi	116	118	100	2 567
Länsi-Suomi	137	131	100	1 574
Itä-Suomi	144	112	100	1 722
Oulu	163	129	100	863
Lappi	183	170	100	455
Koko maa	148	100	100	1 460

**Edustavien, yli 10 hehtaarin metsätilojen kauppahinnat (mediaanihinna) vuonna 2005 lääneittäin sekä eri kokoisten tilojen hintasuhteita kuvaavat indeksit. (Lähde: Maanmittauslaitos.)**

Lääni	Pinta-alaluokka			Kaikki yli 2 ha
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	
	Hintojen muutos 2005/2004, %			
Etelä-Suomi	7	14	3	9
Länsi-Suomi	6	-3	-6	1
Itä-Suomi	31	-5	-4	0
Oulu	6	2	3	5
Lappi	-41	9	11	1
Koko maa	7	-1	-1	0

**Metsätilojen hehtaarihintojen (mediaanihinna/2005) muutokset vuoteen 2004 verrattuna pinta-alaluokittain eri läänien alueilla. (Lähde: Maanmittauslaitos.)**