

tävä ponnistus. Kunnat tarvitsevat uutta osaamista sekä selvitysten laatimisessa että palveluranteen kehittämistä koskevien muutosten toteuttamisessa, mikäli oikeita ja kestäviä tuloksia halutaan. Miten varmistetaan tasapuoliset palvelut alueeltaan oleellisesti laajemmassa kunnassa? Saavutetaanko todellisia säästöjä kunnallisten palvelujen kustannuksissa erillisiin kuntiin verrattuna? Voidaanko oikeasti turvata asukkaiden tarvitsemien keskeisten palvelujen saatavuus, laatu ja hinta asetettujen tavoitteiden mukaisesti? Voidaanko ja missä asioissa ”peruuttaa”, jos tulokset eivät vastaa asetettuja tavoitteita?

Tekevätkö kunnat oleellisesti erilaisia maankäytön valintoja palvelujen turvaamiseksi kuntarakennemuutosten seurauksena?

Maankäytön haasteet ovat erilaisia riippuen siitä valitsevatko kunnat yhdistymisen vai laajan yhteistyön palvelujen järjestämisessä. Yhteistyömallissa kuntien yhteinen yleiskaava ohjaa palvelujen toteuttamisen kannalta riittävän kokoisten asuinalueiden syntymiseen. Kuntarajan ylittävät alueiden yhteiset kunnallistekniset palvelut sekä kunnalliset lähipalvelut, ala-asteet ja koulut, ovat asukkaalle elintärkeitä yhteistyökohteita – sekä kunnalle, asukkaalle että yrityksille.

Maankäytön suunnittelun ja toteutuksen ohjaaminen yhdistyvissä kunnissa

Mikäli kunnat yhdistyvät, tarkasteluun on viipymättä otettava maankäytön ohjaaminen kokonaisuutena uuden laajan kunnan alueella. Kehitetäänkö useita taajamia? Miten kylien elinvoimaisuus turvataan? Pystytäänkö uuden kunnan rakenteessa turvaamaan kunnolliset kunnalliset lähipalvelut, ala-asteet ja päiväkodit lähellä asukkaita?

Seudun yhteinen maapolitiikka – haavettako vain?

Kuntien harjoittamassa maapolitiikassa on merkittäviä eroja. Miten toimintakulttuuri muuttuu, kun yhdistetään perinteiseen, kunnan maanomistukseen perustuvaa maapolitiikkaa toteuttaneeseen kuntaan vaikkapa yksityisen maan kaavoittamiseen keskittynyt kunta? Tai kunta, joka on luontevasti käyttänyt tarpeen mukaan koko maapolitiikan keinovalikoimaa, yhdistyy kuntaan, jossa maapolitiikan keinojen käyttäminen on ollut vierasta?

Tasattaisiinko yhteistyökuntien välillä kustannusten lisäksi myös tuloja?

Maankäytön sekä tontti-, elinkeino- ja asuntopolitiikan valinnat vaikuttavat oleellisesti kunnan tulonmuodostukseen. Kunnat kilpailevat veroa maksavista asukkaista ja yrityksistä. Kuntien yhdistyessä eturistiriitoja ei luonnollisesti näissä asioissa enää ole. Sen sijaan kuntayhteistyössä vanhat eturistiriidat säilyvät, ellei tasata kustannusten lisäksi myös kuntien tuloja.

Kunnan perustehtävänä on järjestää kuntalaisten tarvitsemat palvelut – kunnan olemassaolon oikeus?

Kunnilla riittää haasteita kuntarakennetta uudistettaessa. Mutta toisaalta on pidettävä mielessä, että kunnan olemassaolon oikeutus on siinä, että se järjestää asukkaiden tarvitsemat peruspalvelut maksajien hyväksymällä hinnalla. Mielenkiintoinen kysymys onkin, tulevatko palvelut aidosti vastaamaan asukkaiden tarpeita vai keskitytäänkö uudistuksessa vain kustannusten alentamiseen? Tai ovatko kuntalaiset valmiita maksamaan virtaviivaistettujenkaan palvelujen toteuttamisen hintaa?

Entä toimiiko demokratia, jos kuntalaiset eivät ole tyytyväisiä tarjottaviin palveluihin?

Pitkän päälle asukkaat ja yritykset osoittavat valinnoillaan onko onnistuttu

Pystymmekö käytännössä uudistamaan kuntien toimintaa ja rakenteita siten, että syntyy todellisia kustannussäästöjä palvelujen laadusta tinkimättä? Vastaavatko asuinalueille tarjottavat lähipalvelut, ala-asteet ja päiväkodit, aidosti asukkaiden jokapäiväisen elämän tarpeita siten, että työssäkäynti on mahdollista?



Pekka Lehtonen

Kirjoittaja on maankäyttöinsinööri Suomen Kuntaliitossa. Sähköposti matti.holopainen@kuntaliitto.fi.



Nousseet kantohinnat siirtyivät kiinteistöjen markkinahintoihin viime vuoden loppupuoliskolla, ja hintojen odotetaan yhä vahvistuvan. Metsätilakauppaa tehtiin edellisen vuoden tahtiin. Asiantuntijat arvioivat metsätilojen markkinakuvan valoisaksi ja yhteneväisesti. Hintainformaatiota on ollut käytettävissä aiempaa paremmin, ja se on edistänyt markkinoiden toimintaa.



Pekka Lehtonen

METSÄTILABAROMETRI LUOTAA METSÄTILAMARKKINOITA: Kantohintatason nousu siirtymässä metsätilojen kauppahintoihin

Simo Hannelius ja Markku Airaksinen

Markkinatilanne ja välittäjien markkinanäkemykset vuodelta 2006

Kauppojen määrän lievään vähenemiseen uskottiin maan eteläosassa, muualla maassa sen sijaan odotettiin lievää lisäystä. Kaupan lisäykseen uskottiin eniten Oulun ja Lapin lääneissä. Kuinka sitten kävi? Siitä saa tarkat tiedot Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä, josta lasketaan tiedot kaikista edustavissa kiinteistökaupoissa maksetuista hinnoista.

Lapin asiantuntija-arviot osuivat varsin hyvin kohdalleen. Siellä alle viiden hehtaarin tilakauppaa käytiin selvästi edellisvuotta enemmän. Pieniä, vapaa-ajan käyttöön soveltuvia alueita ostettiin runsaasti. Muualla maassa asiantuntija-arviot menivät osin metsään. Pienimpien, 2–10 hehtaarin, metsätilojen vaihto väheni Etelä-Suomen läänissä kaikkein eniten. Muualla maassa tilakauppaa käytiin likimain edellisen vuoden tahtiin (taulukko 1). Ihmeellistä kyllä, edustavien

kauppojen lukumäärä on pysynyt vuodesta toiseen likimain ennallaan!

Asiantuntijoiden hintanäkemykset olivat koko maassa varsin yhdenmukaisia; hintatason 3–10 prosentin nousu oli selvän enemmistön käsitys. Kolmen eteläisimmän läänin alueella hintojen nousu oli selvemmin tiedossa kuin pohjoisessa. Hintojen laskua ei kukaan arvioinut.

Yleisesti asiantuntijoiden hinta-arviot vastasivat hyvin todellisuutta (taulukko 2), kun verrataan koko vuoden 2006

LÄÄNIT	Pinta-alaluokka			Keskim.	Yhteensä, kpl
	2-5 ha	5-10 ha	yli 10 ha		
	Määrän muutos 2006/2005, %				
Etelä-Suomi	-28	-16	12	-6	346
Länsi-Suomi	-4	-9	3	-2	1 090
Itä-Suomi	9	-1	5	5	583
Oulu	9	-4	4	3	472
Lappi	64	-10	-18	-12	165
Koko maa	-3	-9	3	-1	2 656

TAULUKKO 1. Vuoden 2006 metsätilakaupat lääneittäin ja määrien muutokset eri pinta-alaluokissa vuoteen 2005 verrattuna. (Lähde: Maanmittauslaitos.)

LÄÄNIT	Pinta-alaluokka			Kauppa-hinta, €/ha mediaani (yli 10 ha)	Hintojen muutos 2006/2005, %
	2-5 ha	5-10 ha	yli 10 ha		
	Hintaindeksi				
Etelä-Suomi	125	112	100	2 618	2
Länsi-Suomi	133	117	100	1 714	9
Itä-Suomi	111	124	100	1 821	6
Oulu	183	132	100	833	-3
Lappi	281	167	100	442	-3
Koko maa	142	133	100	1 507	3

TAULUKKO 2. Vuoden 2006 metsätilakaupassa yli 10 hehtaarin mediaanihinnat lääneittäin ja hintojen muutos vuoteen 2005 verrattuna. Hintaindeksit vertaavat eri kokoisista tiloista maksettua hintaa suhteessa 10 hehtaarin mediaanihintaan. (Lähde: Maanmittauslaitos.)

kauppoja edellisenä maksettuihin mediaanihintoihin. Kahdessa pohjoisimmassa läänissä hinnat laskivat lievästi. Taulukon hintaindeksi kertoo edelleen sen, että pienistä maksetaan keskimäärin korkeampia hintoja kuin vähintään 10 hehtaarin kohteista mediaanihinnoilla arvioiden. Puuhamaista ja pienistä, ehkä virkistykseen ja muihin käyttötarkoituksiin sopivista palstoista on edelleen kysyntää ja maksuhalukkuutta.

Sen sijaan kun poimitaan tarkasteltaviksi vuoden 2006 ensimmäisen ja jälkimmäisen vuosipuoliskon aikana tehdyt kaupat, tilanne muuttuu. Jälkimmäisen aikana hintataso nousi Etelä- ja Länsi-Suomessa 15–20 prosentilla, Itä-Suomessa 7 prosentilla ja kahdessa pohjoisimmassa läänissä 27 prosentilla vuoden 2006 alkupuoliskoon verrattuna. Se on varsin suuri hintatason muutos, kun ottaa huomioon myytyjen tilojen keskimääräisen puuston. Kohtuullisen puustoisillakin tiloilla (noin 100 m³/ha) puustolle lasketusta hakkuuarvosta on heti myytävissä olevia leimikoita keskimäärin 35–45 prosenttia. Kohonnut puun hinta olisi näin ollen realisoitavissa vain osalla hakkuuarvoa.

Kantohintojen voimakasta nousua tuskin kukaan osasi ennustaa vuoden 2006 alkupuolella. Viime vuoden alusta joulukuuhun 2006 kantohinnat nousivat eniten Lapissa, 25 prosenttia, Pohjanmaalla 15 prosenttia ja muissa maakunnissa 5–10

prosenttia. Puun ja metsätilan hinnan nousut olivat siis samalla tasolla.

Miltä metsätilamarkkinoiden vuosi 2007 ja lähivuodet 2008–2011 näyttävät?

Välittäjät ja arvioijat uskovat yleisesti kaupankäynnin vilkastumiseen. Suurin osa vastaajista odottaa kauppojen lisääntyvän tänä vuonna 3–10 prosentilla. Etelä-Suomen läänissä kolmasosa vastaajista arvioi 3–10 prosentin laskuun, mikä toteutuikin vuonna 2006. Kaupan vilkastumisen arvioidaan painottuvan lievästi Itä-Suomeen ja selvästi Oulun ja Lapin lääneihin. Onko etelän hintataso jo kohonnut niin korkealle, että kysyntä siirtyy pohjoiseen?

Tilojen kysynnän arvioidaan jatkuvan tarjontaa suurempana maan pohjoisinta osaa lukuun ottamatta. Metsähallitus jatkaa tilojen hankintaa edelleen siellä, missä sen hallinnassa on muutakin metsäomaisuutta. Tiloja ostetaan 10 milj. eurolla tänä vuonna metsätaloutta varten korvaamaan suojeleluun otettujen alueiden puuntuotantoa. Metsähallitus on kiinnostunut puustoisista ja suurista tiloista. Lisäksi ostetaan 5 milj. eurolla METSO-kohteita suojeleutarkoituksiin yhteistyössä ympäristökeskusten kanssa metsänomistajien vapaaehtoisten tarjousten mukaan.

Koko maassa hintaodotukset ovat nousussa, arvoilta 3–10 prosenttia. Län-

si-Suomen ja Oulun lääneissä muutama vastaaja arvioi jopa yli 10 prosentin hintojen vahvistumiseen. Kukaan ei odota hintatason laskevan minkään läänin alueella. Pohjanmaalla näyttää olevan vahvaa maauskoa. Itä-Suomessa yksi vastaaja kuitenkin arvioi lievän alenemisen mahdollisuuteen.

Arvioita markkinatilanteen muutoksista kysyttiin asian tuntijoilta aina vuoteen 2011 asti. Näkemykset ovat myös tästä melko yhteneviä. Kaupankäynnin odotetaan yleisimmin lisääntyvän 3–10 prosentilla tasaisesti eri lääneissä. Kolmannes Lappia lukuun ottamatta arvioi kuitenkin kauppojen lukumäärän pysyvän likimain ennallaan lähivuosina.

Välittäjiltä tiedusteltiin vuoden 2007 osalta myös tekijöistä, jotka todennäköisesti vaikuttavat hintoihin. Jo viime vuoden jälkipuoliskolla vahvasti nousseilla kantohinnoilla arvioitiin varsin yksituumaisesti olevan suurin merkitys. Muiden tekijöiden suhteen näkemykset sitten hajosivatkin. Pörssiosakkeiden myönteisen nousun arvioitiin lisäävän kiinnostusta metsätiloihin ja nostavan niiden hintoja. Samoin nykyistä metsäverotusta aiempaan pinta-



kysynnän kasvuun, metsätalousyrittäjyys on myötätulessa, yhteismetsäosuus arvostetaan, puuston määrä ja sen realisoitavuus lisäävät maksukykyä, viljelijät panostavat metsätalouteen maatalouden supistuessa, suurehkojen kohteiden hintataso on edelleen realistinen metsätalouden harjoittamiseen ja metsänomistaminen tavoitteet ovat muuttumassa yhä moniarvoisemmiksi.

Entä luottokoron vaikutus sijoitushalukkuuteen? Vuoden 2006 lopulta alkanut koron nousu jakaa asiantuntija-arvioita. Osa pitää korkotasoa edelleen niin vaatimattomana, että se lisää kysyntää nostamalla hintoja. Osan näkemykset ovat taas edelliseen nähden vastakkaisia. Kansallisella metsäpolitiikalla ja sen kestävä rahoituksen tuilla ei näyttäisi olevan juuri vaikutusta siihen, mitä metsätiloilla ollaan valmiita maksamaan. Jos metsäsijoituksissa pelätään riskejä, niitä asiantuntijamme arvioivat sisältyvän erityisesti metsien suojeluun, kaavoituksen tuomiin maankäytön rajoituksiin ja kiinteistöveron uikkiin. Kaikkien näiden tekijöiden arvioitiin alentavan hintoja.

Arviot perustuvat asiantuntijoiden näkemyksiin ja hintatilastoihin

Barometrissä esitetyt näkemykset perustuvat asiantuntijoiden ja välittäjien haastatteluihin helmikuussa 2007. Tässä katsottiin paitsi päättynyttä vuotta 2006, myös tulevaa 2007 sekä vuosia 2008–11. Näkemyksiä verrataan edelleen Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä laskettuihin koviin faktoihin, jotka on koottu tämän artikkelin taulukkotietoihin. Kyselyyn vastasi yhteensä 51 henkilöä eri organisaatioista ja näkemyksiä eri lääneistä seuraavasti: Etelä-Suomi 9, Länsi-Suomi 14, Itä-Suomi 15, Oulu 8 ja Lappi 5. Pääosa metsätilojen kaupoista syntyi välittäjien mukaan alle kolmen kuukauden kuluessa myyntitoimeksiannosta. Arvioijilla oli tuntuma noin tuhannen tilan hinnanmuodostukseen eli kolmasosaan kaikista edustavista metsätilakaupoista, joita tehtiin koko maassa noin 2 650.

alaverotukseen nähden pidettiin yleisesti myönteisenä sijoittajan kannalta. Tärkeää on se, että metsätilan hankintamenoista metsävähennyksenä vähennettävissä 50 prosenttia, kun puuta myydään. Samoin kaikki metsätaloudesta aiheutuvat kustannukset on kirjattavissa vähennyksinä. Kaupalle myönteiseen ilmapiiriin vaikuttavat edelleen biopolttoaineiden käytön

odotettava lisäys, hyvä suhdannetilä, elintason kohoaminen, rahanarvon pysyvyys, metsän vakaa tuotto ja kannattavuus, maine hyvänä sijoituksena ja kansalaisten yleinen varallisuuden nousu.

Metsätalouden ja metsänomistamisen brändiarvon odotetaan vahvistuvan. Tuontipuun väheneminen, Venäjänpuun tullimaksut, heijastuvat kotimaisen puun

Simo Hannelius on Metlan varttunut tutkija erikoisalanaan metsäomaisuuden kiinteistöarviointi. Sähköposti simo.hannelius@metla.fi. Markku Airaksinen on Maanmittauslaitoksen yli-insinööri ja toimii kiinteistöarvioinnin kehittämissä tehtävissä. Sähköposti markku.airaksinen@maanmittauslaitos.fi