



Markku Airaksinen ja Simo Hannelius

Markkinavoimat metsäalalla 2007

Kauppahintarekisteristä ja -tilastoista sekä välittäjiltä on saatavissa hintatietoja entistä enemmän ja paremmin, ja hinnat elävät kysynnän ja tarjonnan mukaan.

PUUN JA METSÄTILOJEN HINNAT pysyivät koko 2000-luvun alun vakaina aina vuoteen 2006 asti. Sen jälkeen markkinatilanne muuttui. Puun hintakartellit on purettu. Venäjän kohoavat tullimaksut ovat luoneet arvaamattomuuden puumarkkinoille. Kaikkien metsänomistajien puunmyyntituloja on verotettu yhdenmukaisesti 2006 lähtien ja pääosin kuten muita pääomatuloja. Osallistuminen metsätilojen markkinoille on vapaata maanhankinnan rajoitusten poistuttua 10 vuotta sitten. Kauppahintarekisteristä ja -tilastoista sekä välittäjiltä on saatavissa hintatietoja entistä enemmän ja paremmin, ja hinnat elävät kysynnän ja tarjonnan mukaan. Edellytykset metsäomaisuuden arviointiin ja vaihtoehtoisten sijoitusten

vertailuun ovat parantuneet. Katsauksen tiedot perustuvat kauppahintarekisteriin ja asiantuntijoille tehtyyn kyselyyn.

Metsätilojen kauppa vilkastui eniten pohjoisessa

Puun ja metsän hintojen nousu lisäsi tilakauppaa. Niitä solmittiin koko maassa lähes kymmenen prosenttia edellisvuotta enemmän. Vuodesta toiseen ei ole voinut olla ihmettelemättä sitä, että edustavien kauppojen määrä on pysynyt varsin pienenä suhteessa metsätiloihin, joita on suuruusluokkana 400 000 kappaletta.

Kaupan alueellinen painopiste muuttui viime vuonna. Etelässä kaupat vähenivät entisestään ja erityisesti suurista kohteista, ja lisääntyivät eniten Oulun

ja Lapin lääneissä ja suurista, yli 10 hehtaarin tiloista. Kolmen eteläisimmän läänin kiinteistövalittajat ovat jo pitkään valittaneet tarjonnan niukkuutta suhteessa kysyntään. Kysyntä ja kauppa siirtyivät entistä pohjoisemmaksi ja painottui suurimpiin kohteisiin. Ilmeisesti moni pohjoisessa pitkään myynnissä ollut suuri tila sai uuden omistajan.

Hintataso nousi eniten etelässä ja pohjoisessa

Taulukosta 2 nähdään mediaanihinnat lääneittäin, kun pinta-ala on vähintään 10 hehtaaria. Maan etelä- ja länsiosissa ja Lapin läänissä maksettiin neljäsnes enemmän viime vuonna kuin edellisenä. Oulun ja Itä-Suomen lääneissä hintojen nousu jäi muuta maata pienemmäksi. Samoin nähdään eri pinta-alaluokissa (2–5 ha ja 5–10 ha) maksettujen hintojen suhde yli 10 hehtaarin tiloihin verrattuna. Hintat erot kokoluokkien välillä ovat kaventuneet aiempiin vuosiin nähden. Ehkä se johtuu ennen muuta yleisestä hintojen vahvasta noususta ja kiinnostuksesta suuriin tiloihin. Oulun ja Lapin läänien pienistä kohteista on maksettu selvästi enemmän kuin suurista. Pohjoisessa metsätalouden perushintataso on vaatimaton. Jos pienellä tilalla on muutakin kuin metsätaloudellista käyttöä, hehtaarihinta on nousee. Lapissa pienistä tiloista oli maksettu nelinkertainen hinta suurimpiin, yli 10 hehtaarin tiloihin verrattuina.

Hehtaarihinnat nousivat ennen kantohintoja

Kiintoisinta tarkastelussamme on se, miten kantohintojen nousu heijastui tilakauppaan. Vai aavistivatko metsätiloista hintatarjouksia tehneet puun hinnan nousun? Puumarkkinoilla oli eletty epävarmuudessa vuonna 2006 Venäjän puutullikiistan ja huonon talvikorjuukauden vuoksi. Korjuun ongelmien tiedettiin vaikeuttavan tehtaiden puuhuoltoa, lisäävän raaka-aineen kysyntää ja nostavan kantohintoja. Samoin sahatavaran kysyntä oli kasvanut rakentamisen vilkastuttua 2006. Taulukoihin 3 ja 4 on koottu tätä asiaa kuvaavat hintojen muutokset.

Kantohintojen nousut suhteessa alkuvuoteen olivat vuoden 2006 loppupuoliskolla 4–8 prosenttia. Metsätilojen hinnat sen sijaan olivat kohonneet puolessa vuo-

Läänit	Pinta-alaluokka			Keskim.	Yhteensä, kpl
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha		
	Määrän muutos 2007/2006, %				
Etelä-Suomi	+4	+11	-17	-6	325
Länsi-Suomi	+6	+20	0	+7	1 166
Itä-Suomi	-13	+24	+4	+4	608
Oulu	-8	+43	+21	+20	566
Lappi	-6	+4	+36	+26	208
Koko maa				+8	2 873

TAULUKKO 1.

Vuoden 2007 metsätalakaupat lääneittäin ja määrien muutokset eri pinta-alaluokissa vuoteen 2006 verrattuna.

Läänit	Pinta-alaluokka			Kauppahinta, €/ha mediaani (yli 10 ha)	Hintojen muutos 2007/2006, % (yli 10 ha)
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha		
	Hintaindeksi				
Etelä-Suomi	119	105	100	3 283	+25
Länsi-Suomi	115	109	100	2 154	+26
Itä-Suomi	111	113	100	2 083	+14
Oulu	159	132	100	959	+15
Lappi	403	180	100	552	+25

TAULUKKO 2.

Vuoden 2007 metsätalakauppojen yli 10 hehtaarin mediaanihinnat lääneittäin ja hintojen muutos vuoteen 2006 verrattuna. Hintaindeksit vertaavat eri kokoisista tiloista maksettua hintaa suhteessa 10 hehtaarin mediaanihintaan.

Kantohinta-alue	Hintaindeksi	Hintojen nousu-%/3/2006			
		3/2006	9/2006	3/2007	9/2007
Etelä-Suomi	102	+5	+17	+34	
Pohjanmaa	94	+8	+25	+45	
Keski-Suomi	103	+5	+15	+33	
Savo-Karjala	100	+4	+15	+32	
Kymi-Savo	102	+4	+15	+30	
Lappi	71	+6	+38	+55	

TAULUKKO 3.

Puun reaaliset hintaindeksit kantohinta-alueittain maaliskuussa 2006 ja hintojen muutokset tähän ajanjaksoon verrattuna seuraavilla puolivuotisjaksoilla. Lähde: Metla.

Läänit	1–6/2006	7–12/2006	1–6/2007	7–12/2007
	Hinta, €/ha (mediaani)	Hintojen nousu-%/1–6/2006		
Etelä-Suomi	2 433	+15	+16	+63
Länsi-Suomi	1 552	+21	+48	+35
Itä-Suomi	1 756	+7	+14	+28
Oulu	724	+28	+32	+33
Lappi	405	+28	+32	+45

TAULUKKO 4.

Metsätiloista maksetut mediaanihinnat (yli 10 ha) lääneittäin puolivuotiskausittain, kun ensimmäinen hinta on vuoden 2006 alkupuoliskolta. Tätä myöhempiä nousuja verrataan alkuarvoon.

nessa Itä-Suomea lukuun ottamatta 15–28 prosentilla. Näyttää siltä, että markkinat aavistivat kantohintatason nousun. Pörssin sanotaan myös ennakoivan suhdanteiden muutoksia. Toinen hypoteesi tilojen hintojen nousulle on se, että markkinoille tarjottiin aiempaa enemmän puustoisia kohteita. Niistä maksetaan sitä enemmän, mitä suurempi on puuston tilavuus hehtaarilla.

Vuoden 2006 veromuutos on voinut sekä vaikuttaa tarjonnan rakenteeseen. Metsätilan hankintahintaan perustuva metsävähennys verotuksessa vaikuttaa niin, että tilastaan luopuvan on usein edullisempaa myydä tila puustoisena kuin käyttää hakuumahdollisuudet – veroa niistä maksaen – ennen kiinteistökauppaa. Pinta-alaverotuksen olosuhteissa, vuoden 2005 loppuun asti, asia oli toisin. Vuoden 2006 alkupuolella ilmeisesti kirjattiin edellisen vuoden aikana valmisteltuja kauppoja taimikkovaltaisista tiloista alhaisilla hinnoilla.

Kantohintojen nousu vuoden 2007 alkupuoliskolle mentäessä oli likimain samalla tasolla kuin metsätilojen hintojen. Puolen vuoden päästä kummatkin olivat edelleen nousseet, edelleen samaa tahtia. Itä-Suomessa molempien hintojen muutokset olivat alueista pienimpiä. Metsätilojen hinnat nousivat voimakkaimmin Etelä-Suomen läänissä, eniten niukentuneen tarjonnan alueella. Ilmeisesti tiloja on ostettu ja arvioitu muidenkin kuin metsätaloudellisten arvojen mukaan. Onko hintataso kohonnut korkeammaksi kuin mitä olisi järkevää maksaa odotettavista puunmyyntituloista?

Haastateltujen kiinteistökaupan asiantuntijoiden tuntuma hintatasoon oli koko maassa yhdenmukainen. Kukaan ei uskonut hintojen laskuun eikä ennallaan pysymiseen. Näkemykset kuitenkin olivat toteutuneeseen nousuun nähden varovaisia, sillä noin puolet ennakoivat vuoden 2007 nousun edellisestä vuodesta olevan vain 3–10 prosenttia.

Miltä metsätalmarkkinoiden vuosi 2008 ja lähivuodet 2009–2012 näyttävät?

Välittäjät ja arvioijat uskovat yleisesti kauppojen määrän pysyvän ennallaan tai hieman lisääntyvän. Länsi- ja Itä-Suomen sekä Oulun lääneissä kuitenkin muutama arvioi lievään kaupankäynnin vähenemiseen. Onkohan etelän hintataso jo kohonnut niin korkealle, että kysynnän siirtyminen pohjoiseen jatkuu? Metsähalitus ostaa edelleen tiloja metsätalouden

Kauppahintatiedot, €/ha	
– Alakvartiili (Q1)	360
– Mediaani	550
Lasketut odotusarvot, €/ha	
– Paljas metsämaa	80
– Taimikko	300
Yhteensä	380
Kustannusarvot, €/ha	
– Paljas metsämaa	80
– Maanpinnan valmistus	150
– Istutus	530
– Taimikon hoito	220
Yhteensä	980

Männikön markkina-arvo, odotusarvo ja kustannusarvo keski-Lapissa 2007.

tarpeisiin keskiosasta maamme. Sen hankinta painottuu puustoisiin ja vähintään 30 hehtaarin tiloihin. Pohjoisessa minimipinta-ala on 50 hehtaaria. Tilan sijainnista on etua silloin, kun alue on lähellä valtion muuta maaomaisuutta. Hankintaan on varattu 10 milj. euroa. Metsätilojen ostoja jatkaa myös Tornator OY, joka muodostettiin vanhoista Stora Enson metsistä 5 vuotta sitten.

Tänä vuonna hintojen uskotaan pysyvän edellisen vuoden tasolla koko maassa. Toisaalta kuitenkin monen asiantuntijan vapaamuotoiseen näkemykseen on kirjattu pelko kantohintatason laskusta. Kiinteistöjen kauppahinnat eivät sopeutune uuteen markkinatilanteeseen ja suhdanteisiin yhtä herkästi kuin puutavaran kantohinnat. Epäily kantohintojen pysyvyydestä luo sijoittajiin varovaisuutta. Sahatukin laskenut hinta vaikuttaa puukauppaan. Vähentynyt tukin käyttö heijastuu kuitupuun kysyntään, koska haketta tulee markkinoille aiempaa vähemmän. Tuontipuustakin on maksettu kotimaista enemmän. Ensiharvennuspuulle luvattu verovapaus yhdistettynä kuitupuun lisäkysyntään voi piristää sijoitushalukkuutta metsätiloihin.

Arvioimme lievää metsätilojen hintatason laskua kantohintojen jo muututtua. Metsätilojen hintojen aleneminen tuskin on yhtä suurta kuin kantohintojen. Vahvimman kysynnän alueilla maan eteläosassa hintojen aleneminen jäänee vähäisimmäksi. Lapissa Kemijärven sel-lutehtaan alasajo luo eniten epävarmuutta metsäsijoittajiin.

Arvioita markkinatilanteen muutoksista kysyttiin asiantuntijoilta aina vuoteen 2012 asti. Näkemykset myös tästä ovat melko yhteneviä. Kaupankäynnin odotetaan yleisimmin pysyvän ennallaan tai lisääntyvän 3–10 prosentilla tasaisesti eri

lääneissä. Kukaan ei odota kauppojen vähenemistä. Hintatason suureen muutokseen ei uskota, suurin osa arvioi nousuksi 3–10 prosenttia. Nousu painottuisi Länsi- ja Itä-Suomen lääneihin.

Esitetyt näkemykset perustuvat asiantuntijoille ja välittäjille tehtyyn kyselyyn helmikuussa 2008. Kyselyyn vastasi 28 henkilöä eri organisaatioista ja vastauksia saatiin eri lääneistä seuraavasti: Etelä-Suomi 4, Länsi-Suomi 7, Itä-Suomi 9, Oulu 4 ja Lappi 4. Tilan myyntiaika oli 80 prosentilla arvioijista alle kolme kuukautta.

Metsäomaisuuden arvioinnin ongelma?

Mikä olisi keski-Lapin kolmen metrin pituisen mäntytaimikon arvo? Kauppahintatilaston mukaan Lapin läänissä 2007 maksettu alakvartiilin mukainen hinta oli 360 €/ha ja hintojen mediaani 550 €/ha. Tapion summa-arvomenetelmän (2007) aputaulukoiden mukaan kuivahkon kankaan odotusarvo on paljaan maan ja taimikon arvojen summana 380 €/ha. Odotusarvot perustuvat 1,2 prosentin diskonttauskorkoon. Jos omaisuus arvioidaan uhrattujen kustannusten perusteella, päädytään – kustannuksille asetetun prolongaustekijän jälkeen – vähintään kolminkertaiseen arvoon.

Markku Airaksinen on tekniikan tohtori Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa ja Simo Hannelius tutkija Metsäntutkimuslaitoksessa. Sähköposti markku.airaksinen@maanmittauslaitos.fi ja simo.hannelius@metla.fi.