



Simo Hannelius

# Metsä vastaa talouden matalapaineisiin

**Osakkeiden arvot ovat romahtaneet ja monien kiinteistöjen myynti takkuaa. Metsä sen sijaan piti hyvin pintansa viime vuonna.**

Masentavat talousuutiset eivät näytä loppuvan. Finanssikriisi koettelee eri maiden kansantalouksia, yrityksiä ja yksittäisiä kansalaisia. Osakkeiden arvot ovat romahtaneet ja monien kiinteistöjen myynti takkuaa. Metsä sen sijaan piti hyvin pintansa viime vuonna. Kauppojen määrä tosin hieman hyytyi huippuvuodesta 2007, mutta vuoden 2008 hintataso vahvistui kaikissa lääneissä.

## Talouden alamäki ei tarttunut metsäomaisuuteen?

Metsätilakaupan ja arvioinnin asiantuntijoilta kysyttiin näkemyksiä tämän vuoden alussa vuoden 2008 ja lähitulevaisuuden markkinatilanteesta. Heidän

enemmistönsä mukaan kauppoja tehtiin 2–10 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Kauppahintarekisteristä koottujen tilastojen mukaan (taulukko 1) kaupat kuitenkin vähenivät keskimäärin koko maassa 7 prosenttia ja selvimmin yli 10 hehtaarin luovutuksissa. Pienten metsätilojen kaupat sen sijaan lisääntyivät eniten ja erityisesti maamme pohjoisosissa. Edellisellä tarkastelujaksolla, vuodesta 2006 vuoteen 2007, markkinatilanne oli muuttunut päinvastaiseen suuntaan eli suurten tilojen kaupat olivat lisääntyneet voimakkaimmin Pohjois-Suomessa.

## Niukka tarjonta ja hyvä kysyntä näkyivät hinnoissa

Vuosi sitten otsikoin vastaavan katsauksen ”Metsätilojen ja puun huippusuhdanne taittuivat 2007”. Kantohinnat ovatkin tulleet poikkeuksellisen paljon alas; metsätiloista sen sijaan oltiin valmiita maksamaan hieman entistä enemmän, mutta miksi?

Metsätilabarometrin kyselyyn vastanneilla oli hyvä tuntuma markkinahintoihin. Heistä 30 prosenttia arvioi hintatason nousseen 2–10 prosentilla ja 40 prosenttia ennakoii hintojen pysyneen vuoden 2007 tasolla. Taulukko 2 kertoo

hintojen vahvistuneen kaikkien läänien alueilla, kun tilan pinta-ala on ollut vähintään 10 hehtaaria. Hintaindeksit kuvaavat kokoluokkiin 2–5 hehtaaria ja 5–10 hehtaaria kuuluneiden tilojen hintoja suhteessa yli 10 hehtaarin mediaanihintaan. Indeksit osoittavat hintaerojen kaventuneen aiemmista vuosista. Erityisesti Lapissa pienistä tiloista maksettiin korkeita hintoja vuonna 2007. Viime vuonna hintaerot pienivät merkittävästi; ilmeisenä syynä oli osittain virkistys- ja rakennuspaikoiksi hankittujen tilojen kysynnän hiipuminen.

Metsäverotuksen muutos, lainakoron lasku ja jo laskeneet pörssiosakkeiden hinnat olivat keskeisiä hintatasoon myönteisesti vaikuttavia tekijöitä. Pääoma etsii turvasatamaa metsästä, vaikka kantohintanäkymät ja teollisuuden alasajo pelottavat. Toisaalta vuoden 2007 aikana kohonneet kantorahatulot lisääntyivät merkittävästi. Vuoden 2008 aikana näille ja pörssistä kotiutetuille rahoille haettiin varmoja sijoituskohteita. Sijoittajat etsivät hajautussuojaa erityisesti epävarmoina aikoina. Niitä saa, kun jakaa varansa pörssiosakkeisiin, asuntoihin, metsätiloihin, obligaatioihin ja erilaisiin talletuksiin. Hajautuksesta on hyötyä, kun

**UPM-Kymmenen metsien myyntitarjous on perin harvinainen maassamme. Yksityisten myymistä kohteista vain yksi metsätila sadasta on suurempi kuin 100 hehtaaria. Kauppoja hoitaa Bonvesta Oy.**

varallisuuden arvot muuttuvat eri tahdissa suhdannetilanteissa.

Useimmilla metsää ostaneilla on ennestään metsäomaisuutta, vieläpä melko suuria alueita. Metsällä on hyvä maine turvallisena sijoituksena ja sen vakaaseen tuottoon uskotaan. Vaihtoehtoisena sijoituksena asuntojen hintataso on edelleen korkea. Metsätilojen vihreä kulta kiinnostaa sijoittajia talouden epävarmoina aikoina. Se on kuin aito harkkokulta, vaikkei sitä voi siirtää paikasta toiseen. Mielenkiintoista on sekin, että myös Ruotsissa metsätilojen markkinahinnat nousivat likimain yhtä paljon kuin meillä. Ehkä kruunun devalvoituminen ja maan saajien kilpailukykyyn parantuminen suhteessa Suomeen tuki sikäläisen hintatason nousua.

Hallituksen Venäjänpuun tullien nousun pelossa myöntämät verohelpotukset ja metsävähennyspohjan laajennus ovat tukeneet metsäsijoituksia. Metsävähennysoikeutta lisättiin puukaupan tuloa verotettaessa ja laajennettiin koskemaan omistajan koko metsäomaisuutta. Verojen kevennykset tulivat yleiseen tietoon viime vuoden puoliväliin mennessä. Vuoden 2008 jälkipuoliskon kaupoissa hintataso oli keskimäärin koko maassa 8 prosenttia alkupuoliskoja korkeampi. En keksi nousulle muuta selitystä kuin metsäverotuksen muutoksen varsinkin, kun kantohinnat olivat jo selvällä lasku-uralla. Toisaalta puunmyyntitulojen verotuksen puolittuminen houkutteli metsänomistajia puukauppoihin sen sijaan, että luopuisivat koko kiinteistöstä. Tämä saattoi vaikuttaa tilakaupan vähenemiseen heinäkuun 2008 jälkeen.

Tilan metsävaroissa arvostetaan hakuu- ja puunkäyttömahdollisuuksia, metsämaan hyvää viljavuutta ja puuntuotoskykyä, puuston laatua, kestävä kehitysluokkajakaumaa (normaalimetsä), hyvää metsänhoidollista tilaa ja saavutettavuutta. Metsävähennyksestä on hyötyä vain puuta myydessä. Virkistyskäytön laajentuminen ja tilan rajoittuminen vesistöön parantavat tilan haluttavuutta. Pienistä kohteista, ns. puuhapalstoista, voi odottaa korkeita hehtaarihintoja, jos alueella on käyttöä muihinkin tarkoituksiin kuin puuntuotantoon. Himo-

sijoittaa metsiin jatkuu maan eteläosassa. Lapista on mahdollista hankkia suuri yhtenäinen alue kohtuullisella hinnalla, ja käyttää tilaa metsästykseseen, kalastukseen metsätalouden ohella.

### Markkinatilanne oli haastava, epäkurantteja tiloja oli tarjolla

Markkinoilla on myös metsävaroiltaan ja käytettävyydeltään heikohkoja tiloja tarjonnassa. Ostointoa vähentää se, jos tilaan kuuluu huonosti käyttöön sopivia maita, rakennuksia ja ranta-alueita. Rakennus- ja puunvarmuus niin ikään vähentää kysyntää. Muita haluttavuutta vähentäviä tekijöitä ovat metsänhoidolliset puutteet, metsätuhot, tieyhteyden puute, suot ja muut heikosti kantavat maat, kivisyys ja sijainti saareissa. Maan pohjoisosissa sijoitushalua vähentää metsän hidas kasvu, puuston niukkuus, soiden ja taimikoiden suuri osuus pinta-alasta ja hakuu- ja puunkäytön ehtyminen.

Markkina- ja taloustilanne sekä kilpailu kohteista oli vaikeaa sijoittajille. Lainan saanti kiristyi, pörssiosakkeiden jo laskeutunut hintataso vähensi vapautuvan rahan sijoittamista metsätiloihin. Monet asian- tuntijat pitivät hintapyyntöjä epärealistisen korkeina, mikä vähensi kaupankäyntiä etelässä. Pinta-alaverotuksen aikaiset puukaupat – aina vuoden 2006 alkuun

asti – vaikuttavat viiden vuoden ajan luovutusvoitosta maksettavaan veroon. Sekin osin vähensi tarjontaa. Tehtaiden alasajot, kantohintojen lasku ja lamalla pelottelut olivat jokapäiväistä uutisvirtaa medioista, mikä teki sijoittajista varovaisia.

Metsistään luopuville myynti on vaikea päätös. Myyntiä jarruttaa sitoutuminen ja tunteet perintömaihin. Perintönä saatua yhteisöomistusta on hidas purkaa, sopia menettelytavoista, omaisuuden todennäköisestä luovutushinnasta eli markkina-arvosta ja jako-osuuksista.

### Lähtulevaisuuden näkymät

Vuonna 2009 kaupankäynti vähenee asian- tuntijoiden arvioiden mukaan 2–10 % ja hintatasokin laskee yhtä paljon. Vuosina 2010–2013 kauppojen uskotaan lisääntyvän 2–10 % ja hintatason pysyvän ennallaan. Muutokset markkinatilanteesta eivät näin ollen olisi kovin merkittäviä; ne näyttäisivät joka tapauksessa vähäisemmiltä kuin monien muiden kiinteistöjen. Ruotsissa välittäjiltä kerätyt arviot näyttäisivät samansuuntaisilta.

### Markkinainformaatio kiinteistöarvioinnin tukena

Maanmittauslaitos on rekisteröinyt 1980-luvun alusta lähtien tiedot kaikista kiinteistökaupoista. Se kokoaa ja julkaisee

Läänit	Pinta-alaluokka			Keskim.	Kaikki, kpl (2008)
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha		
Määrän muutos 2008/2007, %					
<b>Etelä-Suomi</b>	+5	-6	-3	-2	319
<b>Länsi-Suomi</b>	+3	-9	-7	-5	1 108
<b>Itä-Suomi</b>	+10	-15	-12	-9	551
<b>Oulu</b>	+17	+5	-13	-4	541
<b>Lappi</b>	+17	-32	-30	-26	153
<b>Koko maa</b>				-7	2 672

**Taulukko 1. Vuoden 2008 metsätilakaupat lääneittäin ja määrien vuosimuutokset pinta-alaluokittain vuoteen 2007 verrattuna (Lähde: Maanmittauslaitos.)**

Läänit	Pinta-alaluokka			Kauppahinta, €/ha mediaani (yli 10 ha)	Hintojen muutos 2008/2007, % (yli 10 ha)
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha		
Hintaindeksi					
<b>Etelä-Suomi</b>	80	99	100	3 717	+13
<b>Länsi-Suomi</b>	119	110	100	2 201	+2
<b>Itä-Suomi</b>	115	111	100	2 165	+4
<b>Oulu</b>	146	138	100	1 091	+14
<b>Lappi</b>	230	171	100	568	+3

**Taulukko 2. Vuoden 2008 metsätilakauppojen yli 10 hehtaarin mediaanihinnat lääneittäin ja hintojen muutos vuoteen 2007 verrattuna. Hintaindeksit vertaavat eri kokoisista tiloista maksettua hintaa suhteessa 10 hehtaarin mediaanihintaan. (Lähde: Maanmittauslaitos.)**



Simo Hannelius

**Valoa ja luotettavuutta metsien hankintaan tuo se, että odotukset puuston kasvusta ovat ennustettavissa. Maan eteläpuoliskossa metsien vuotuinen keskimääräinen kasvunopeus on 6 kuutiota hehtaarilla ja pohjoisosissaakin lähes puolet tästä.**

näistä tilastoja ensi sijassa kiinteistöarvioinnin tarpeita varten. Edustavien luovutusten hinnat muine tietoineen ovat tässä tarkoituksessa kaikkein kiinnostavimpia. Paljonkohan jostakin tietyistä metsätilasta maksettaisiin?

Kiinteistövälitykseen erikoistuneiden metsäalan yritysten markkinaosuus kaupoista on noin puolet. Hintainformaatio on lisääntynyt, parantunut ja tilojen markkinointi on tehostunut. On ilmeistä, että tarjouskilpailu on nostanut hintatasoa. Tarjolla olevista kohteista – netin

kautta – on saatavissa keskeiset metsävarojen kuvaavat tiedot kohteen sijainnin ohella. Luotettava kiinteistöarviointi, metsätalouden perusteiden ja markkinatilanteen hyvä tuntemus edistävät kaupankäyntiä.

Välitysfirmit ovat kouluttaneet metsäalan perustutkinnon suorittaneista myös asiantuntijoita kiinteistöarviointi- ja välitystehtäviin. Barometrikyselyn tulokset markkinahinnoista osoittavat, että arviot olivat varsin hyvin linjassa tilastoista koottujen tietojen kanssa. Kiin-

teistöstä todennäköisesti maksettavaa kauppahintaa on mahdotonta arvioida, jos ei ole tietoa markkinoista. Perinteinen metsäomaisuuden arviointi summa-arvomenetelmällä voi johtaa pahasti harhaan. Siihen perustuva arviolausunto tuskin menestyisi, jos arvioinnin tuloksesta joudutaan riitelemään verottajan kanssa tai oikeudessa.

### **Harvinainen erikoistarjous: Hyvää metsää suurina pinta-aloina!**

UPM-Kymmene tarjoaa nyt kenen tahansa ostettavaksi yhteensä 30 000 hehtaaria metsätalousmaata 13 kokonaisuutena, joihin sisältyy useita kiinteistöjä. Niiden pinta-alat vaihtelevat 1 000–5 000 hehtaariin. Alue on kolme prosenttia yhtiön metsistä.

Tarjouksen tilat ovat hyvässä kunnossa metsätalouden harjoittamiseen kuten metsäyhtiöiden metsät yleensäkin. Puustotilavuudet vaihtelevat tiloittain 80–150 kuutiota hehtaarilla maamme eteläosassa. Näissä metsissä on keskimäärin enemmän puustoa ja hakkuumahdollisuuksia kuin yksityisten myymissä tiloissa.

Tilakohtaisia tietoja voi katsoa metsäyhtiön omistaman Bonvestan nettisivuilta. On mielenkiintoista seurata, paljonko tiloista maksetaan? Miten tarjouskilpailu vaikuttaa hintatasoon, maksetaanko suurista pinta-aloista alempaa vai korkeampaa hehtaarihintaa kuin pienistä? Miten ostajat ottavat huomioon suurista käsittely-yksiköistä saatavat skaalaeduct metsätaloudessa ja miten vaikea taloustilanne vaikuttaa kysyntään?

### **Arviot perustuvat asiantuntijoiden näkemyksiin ja hintatilastoihin**

Artikkelissa esitetyt näkemykset perustuvat asiantuntijoille ja välittäjille tehtyyn kyselyyn tammi-helmikuussa 2009. Arvioita verrattiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tilastolukuihin. Kyselyyn vastasi 46 henkilöä eri organisaatioista ja näkemyksiä saatiin lääneittäin seuraavasti: Etelä-Suomi 4, Länsi-Suomi 9 Itä-Suomi 8, Oulu 19 ja Lappi 6. Tilan myyntiaika oli kahdella kolmasosalla arvioijista alle kolme kuukautta ja kolmanneksella 3–6 kuukautta. Myyntiajat olivat hieman pidentyneet edellisestä vuodesta. Vastanneilla oli tuntuma kolmannekseen kaikista edustavista metsätilakaupoista (n = 2 672).

**Kirjoittaja on vanhempi tutkija Met-**  
**säntutkimuslaitoksessa. Sähköposti**  
**simo.hannelius@metla.fi.**