

## MARKKINOIDEN ODOTETAAN ELPYVÄN

# Metsäteollisuuden vaikeudet lamauttivat metsätilakaupan

Rahan globaalit mainingit heijastuvat kotimaan metsätilojen markkinoille. Markkinat elyvät ja tarjonta on lisääntymässä ensi vuonna.

**METSÄKAUPAT VÄHENIVÄT** lähes 20 prosentilla ja tilojen hinnat alenivat. Puukaupan romahdus vaikutti tilojen markkinoihin ja kiinteistökaupan edellytyksiin. Artikkelissa verrataan asiantuntijoiden näkemyksiä Maanmittauslaitoksen tilastotietoihin.

### Sijoitusmaailma myllerrysten vuotena 2009

Rahan maailmassa kaikki näyttää vaikuttavan kaikkeen. USA:sta lähtenyt lama tuli maininkeina meillekin. Kansalliset pankit elvyttivät taloutta alhaisilla koroilla ja veroilla. Kuluttajien kysyntä piti yllä markkinataloutta. Asuntomarkkinat eivät lamaantuneet suurissa kaupungeissamme. Niiden kysyntää piti yllä vaatimaton korko. Pörssin pohjakosketus osui kevättalveen 2009, josta on noustu 60 prosentilla.

Metsä jos mikä on suomalaisten perusvarallisuutta. Jos talous yskii, siitä pidentään kiinni. Tarvittaessa rahat kulutukseen etsitään hyvinvointiyhteiskunnan sosiaaliturvasta, eikä metsiä myyden. Tilojen kysyjä olisi ollut maan eteläosissa. Metsät ovat monille viimeisimpiä hätävaroja. Ihmisielen psykologia näyttää selittävän markkinoiden muutoksia paremmin kuin taloudelliset laskelmat.

Merkittävin vuoden 2009 muutos oli se, että kauppa hyytyi poikkeuksellisen paljon (taulukko 1). Vuodesta 2007, puukaupan huippuvuodesta, kaupat olivat jo vähentyneet vuonna 2008 seitsemällä prosentilla. Aiemmin 2000-luvulla kauppooja oli sen sijaan tehty tasaiseen tahtiin. Kauppa hiljeni vähiten Lapissa.

Maan itäosissa, jossa metsätaloudella on perinteisesti suuri merkitys tulonlähteenä, kauppa hiljeni 25 prosentilla. Siellä metsä on tärkeää pahan päivän varallisuutta!

Haastatelluilla asiantuntijoilla oli samankaltainen, mutta varovainen markkinakuva kuin mikä näkyy tilastosta. Kauppoja tehtiin selvästi vähemmän kuin oli arvioitu; näin erityisesti Länsi- ja Itä-Suomessa.

### Puukauppa ja teollisuuden lama vaikuttivat tilakauppaan

Puukaupat ovat metsänomistajille ruutiinomaisia päätöksiä, mutta tilasta luopuminen on monelle ainutkertaista. Siksi päätöstä on vaikea tehdä talouden taantumassa. Myyntiä on helppo siirtää ja odottaa parempia aikoja. Epävarmuutta lisää sekin, mihin kauppasumman laittaisi talletuskorkojen alentuessa. Ei ole ihme, että tarjonta väheni. Metsäverotuksen piristysruiske puukauppaan ei sekään auttanut.

Vuonna 2008 yksityiset myivät puuta 30 milj. m<sup>3</sup>, mikä oli lähes 30 % vähemmän kuin ennätysvuonna 2007. Viime vuonna puuta tuli markkinoille 16 milj. m<sup>3</sup>, mikä on pienin määrä miesmuistiin. Puun hinta aleni koko maassa keskimäärin kahdella prosentilla.

Koko metsäteollisuus eli kurjaa vuotta. Monilla paikkakunnilla tehtaita lakkautettiin ja uhka leijui monella paikkakunnalla. Kemijärven sellutehtaan alasajo oli paha suonenisku. Kun puun kantohinnatkin laskivat Lapissa lähes kymmenyksellä, tilojen tarjonta ei vähentynyt edellisestä vuodesta kuten muualla.

### Hinnat lähes ennallaan

Talouden epävakaudesta huolimatta tilojen hinnat pysyivät lähes ennallaan (taulukko 2). Mediaanihinta (€/ha) kuvaa hintojen suuruusjärjestyksen mukaista keskimmäisen kaupan hintaa ja on laskettu yli 10 hehtaarin luovutuksista. Hintaindeksi kertoo sen, mikä on hintojen suhde eri pinta-alaluokkien tiloilla. Esimerkiksi Oulun läänissä yli 10 hehtaarin mediaanihinta oli 1 024 €/ha, ja 2–5 hehtaarin hinta oli 56 prosenttia suurempana 1 600 €/ha.

Maamme eteläosissa hinnat alenivat viidellä ja pohjoisessa seitsemällä prosentilla. Itä-Suomessa hintataso vahvistui hieman ehkä siksi, että tarjonta väheni neljänneksellä. Ostokilpailu vähistä koh-teista oli ilmeisesti suurinta.

Hinnat eri pinta-alaluokissa eivät juuri poikenneet toisistaan maan eteläpuoliskossa. Kun pohjoisen hintataso on alhainen, pienikin kysynnän lisäys heijastuu hintaan. Pieniä aloja ostetaan paitsi metsätalouteen myös harrastusten, puuhapalstojen ja virkistyksen tarpeisiin. Hintasuhteet eri pinta-alaluokissa ovat olleet samankaltaisia myös aiempien vuosien tilastoissa.

Useimmilla asiantuntijoistamme oli oikea näkemys hintatason muutoksesta. Suurin osa heistä, myös Itä-Suomen yhdeksän arvioijaa, odotti hintojen laskevan 2–10 prosentilla. Itä-Suomessa arviot eivät osuneet kohdalleen, mistä kertoo kuuden prosentin nousu. Sekin on osoitus itäsuomalaisten uskosta metsiin kaupan painottuessa paikallistasolle.

### Lähitulevaisuuden näkymät

Asiantuntija-arvioiden mukaan tilakauppa näyttäisi vuonna 2010 hieman piristyvän koko maassa. Suurin osa odottaa vaihdon pysyvän ennallaan. Kolmessa eteläisimmässä läänissä määrien odotetaan olevan 2–10 prosenttia suurempi kuin vuonna 2009. Hintojen arvioitiin nousevan itäosissa maata ja Oulun läänissä. Tämän vuoden markkinoista kyselyyn vastanneilla oli yhdenmukainen käsitys.

Oman näkemykseni mukaan kyselyyn vastanneiden arvioissa on varovaisuutta. Kyselyyn vastattiin helmikuun 2010 alussa. Valuuttojen, euron ja dollarin, arvosuhteet ovat parantaneet devalvaation tavoin metsäteollisuuden kilpailuasemaa maailmanmarkkinoilla. Voi olla, että näiden muutosten myötä puun kysyntä piristyy, hintataso vahvistuu ja tuo metsille lisäkysyntää. Vuoden 2009 hyytyneestä puukaupasta jäi ostopaineita. Ne purkautunevat hintojen nousuksi ja tarjonnan lisäykseksi. Markkinat ovat joka tapauksessa vuodesta toiseen osoittautuneet vaikeasti ennakoitaviksi.

Vuosina 2011–2013 sekä kauppojen määrän että hintatason uskotaan nousevan koko maassa 2–10 prosentilla ja eniten maan eteläosassa. Markkinatilanteen arvioidaan selvästi parantuvan. Metsä säilyttää edelleen asemansa turvallisena ja haluttuna sijoituksena eikä mitään radikaalia muutosta näytä olevan odotettavissa.

### **Metsätilamarkkinat sijoittajien ja välittäjien silmin**

Markkinoiden asiantuntijoilta kysyttiin näkemyksiä kysyntään ja tarjontaan vaikuttavista tekijöistä, ja näin he vastasivat. Metsäverotuksen muutos nähtiin positiivisena, koska se suosii metsänomaisuuden kasvattamista ja alensi puunmyyntitulojen verotusta. Metsävähennysoikeus laajeni, kun tilan hankintahintaa voi käyttää hyväksi suhteessa koko metsäomaisuuteen.

Kantohintojen arvioitiin nousevan ja vaikuttavan myönteisesti tilojen kysyntään maan eteläosissa. Raakapuun hinta on alempi kuin moniin vuosiin. Vuosien 2009–2010 alhainen markkinakorko on suosinut sijoittamista maahan ja asuintoihin, jolloin niiden markkina-arvot nousivat. Metsä on muodikas sijoituksena ja se koetaan taantumassa turvallisiksi.

Asiantuntijamme eivät nähneet luotokorkojen arvioidun nousun vaikuttavan

## **Metsät ovat Itä-Suomen ihmisten viimeisiä turvasatamia eikä niistä luovuta.**

tänä vuonna kysyntään ja hintatasoon. Pörssin nousu näyttäisi piristävän myös metsätilamarkkinoita maamme eteläosissa. Ehkä osakkeista saatuja voittoja sijoitetaan turvalliseen metsään. Vaikka metsänomistajille tarkoitettua suojeleuhjelmasta (METSO) on puhuttu ja propagoitu paljon, sen vaikutuksen ei odoteta vaikuttavan markkinoihin.

Tilakohtaiset tunnuksot vaikuttavat paljon hintatasoon ja haluttavuuteen. Puustoiset tilat (100–200 m<sup>3</sup>/ha) ja niiden hakkuumahdollisuudet ovat tärkeitä. Puskioituneet taas eivät herätä kiinnostusta. Yleinen tilakoon kasvattamisen tarve heijastuu myös markkinoihin, koska useimmilla ostajista on jo metsäomaisuutta. Kemera-tuet nähdään myös positiivisina, kun kyseessä on taimikkovaltainen kohde. Kankaat ovat turvemaita halutumpia. Pienillä, niin sanotuilla puuhapalstoilla,

on oma ostajajoukkonsa, vaikka monet niistä ovat muodoltaan ja laadultaan huonoja. Viime vuosina on korostunut riittävän suuren yhtenäisen alueen arvo metsätaloudessa. Samoin kulkuyhteydet ja tilan helppo savutettavuus on arvoa lisääviä tekijöitä.

Metsänomistuksen ennakoitujen muutosten on arvioitu lisäävän tarjontaa. Kun tarkastellaan edustavien kauppojen määriä 1980-luvun alusta lähtien, kaupat ovat kaksinkertaistuneet. Tarjonta lisääntyneekin edelleen. Markkinat toimivat pirstoutumisen vastavoimana ja keskitävät omistusta yksin käsiin. Ikääntyminen ja perintöjen jaot lisäävät tarjontaa. Toisaalta on kuitenkin muistettava se, että metsät ovat perheissä arvostettua varallisuutta, joka halutaan pitää suvussa. Siihen on mahdollisuudet suurten ikäluokkien varakkailla perillisillä, joilla on lisääntyvästi vapaa-aikaa ja kiinnostusta itse hoitaa metsiään.

Puusto ja odotettavat tulot ovat sijoituksissa painavimpia tekijöitä. Monia viehättävät myös muut arvot. Virkistyskäytöstä puhutaan aina, mutta sen ihmiset kokevat eri tavoin. Se on mahdollisuutta metsästää, kalastaa, marjastaa sekä tehdä omalta maalta polttopuita. Ehkä omistamisen halu on meillä suomalaisilla, kaskenraivaajien jälkeläisinä, geeneissä.



Simo Hanneilus

**Pohjoisessa metsätiloja periviä verotetaan ankarasti, jos perintömetsä arvostetaan verohallituksen uusien ohjeiden mukaan summa-arvomenetelmällä.**

## Metsästä on tullut haluttava ja muodikas sijoitus.

”Ostaja varokoon” (caveat emptor) oli antiikin Roomassa tapana sanoa. Varallisuudella ja siihen sidottavilla sopimuksilla ei pidä leikkiä. Riskinkarttaminen merkitsee varovaisuutta ja alhaisia tarjouksia. Riskipitoisuus otetaan huomioon nostamalla tuottovaadetta. Mitä korkeammaksi se asetetaan, sitä alhaisempi hintapyyntö hyväksytään.

Metsäsijoitusten riskeinä asiantuntijamme pitivät teollisuuden heikkoa tilaa, huonontuneita suhdannenäkymiä, korkojen ennakoitua nousua, heikohkoa kannattavuutta, puukaupan ongelmia ja taantumien jatkumista. Tehtaiden sulkeutuminen lisäsivät epävarmuutta, rahoituksen saatavuus on yksi rajoite. Moni arvioi pörssiosakkeet metsää edullisemmiksi. Metsän hinnan on arvioitu nousseen markkinoilla jo liian korkeaksi varsinkin, jos tila rajoittuu rantaan.

Kaavoitus ja maan muu kuin metsätaloudellinen käyttö ovat tuoneet omat hankaluutensa.

Sähkölinjat haittaavat puunkorjuuta ja pirstovat alueita kuten mökkiläisille

rakennetut tiet. Metsäisen maiseman oletetaan kuuluvat jokamiehen oikeuksiin. Rajanaapurit edellyttävät usein, että heillä on puhevaltaa hakkuisiin maisematuolupien muodossa. Myös suojelusta ja sitä ohjaavasta lainsäädännöstä on tullut metsän käyttöön rajoitteita.

Arviot perustuvat asiantuntijoiden näkemyksiin ja hintatilastoihin

Artikkelin näkemykset perustuvat asiantuntijoille tehtyyn postikyselyyn helmikuussa 2010. Niitä verrattiin Maanmittauslaitoksen tilastoihin. Vastaajina oli 37 henkilöä eri organisaatioista seuraavasti: Etelä-Suomi 8, Länsi-Suomi 13, Itä-Suomi 9, Oulu 4 ja Lappi 3. Tilan myyntiaika oli kahdella kolmasosalla arvioijista alle kolme ja neljänneksellä 3–6 kuukautta. Kauppa kävi nopeasti tehostuneen markkinoinnin ja netin välityksellä. Suurin osa vastanneista oli kokeneita, maakuntansa markkinatilanteen hyvin tuntevia asiantuntijoita. Heillä oli tuntuma noin kolmannekseen kaikista edustavista kaupoista (n=2210).

**Kirjoittaja Simo Hannelius on Metsäntutkimuslaitoksen vanhempi tutkija. Sähköposti simo.hannelius@metla.fi.**

## VEROHALLITUKSEN OHJE YLIARVIOI POHJOISEN PERINTÖMETSÄÄ

Verohallituksen uusi perintöjen ja lahjojen arviointiohje tuli voimaan tämän vuoden alussa. Se koskee suuruusluokkana 15 000–20 000 tulevaa metsänomistajaa vuosittain. Lainsäädännön tavoitearvo on todennäköinen luovutushinta, toisin sanoen markkinaperäinen arvostus.

Arviointiohje perustuu Tapiossa uusittuun summa-arvomenetelmään. Sen omaisuusosa-arvot ovat odotusarvoja, jotka on arvioitu maan pohjoisosiin vaatimattomilla laskentakoroilla. Mitä alhaisempi korkoja on käytetty, sitä korkeampia arvoja saadaan paljaalle metsämaalle, taimikoille ja nuorten metsien odotusarvoisille. Summa-arvomenetelmällä saadaan yliarvio perittävälle metsätalolle ja saaja joutuu yliverotetuksi.

Summa-arvoja verrataan tässä tarkoituksessa tilakaupoissa maksettuihin hintoihin, todennäköisiin luovutushintoihin. Esimerkeiksi otetaan kauppvoja pohjoisimmasta osasta maamme; kolmen metsäkeskuksen alueelta kultakin kolme edustavaa luovutusta. Tiedot on koottu Maanmittauslaitoksen rahoittamasta kauppahintatutkimuksesta. Vertaamme taimikkovaltaisten tilojen keskimääräisiä hintoja laskettuihin summa-arvoihin.

Kauppahintatutkimuksen aineistosta (2006–07) saadaan seuraavat vertailuluvut, kun aineistossa ovat kaikkein vähäpuustoisimmat tilat. Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan metsäkeskuksen kuudella tilalla oli puustoa keskimäärin 18 m<sup>3</sup>/ha ja näistä oli maksettu 670 €/ha. Lapin kolmen vertailuluovutuksen puuston tilavuusarvio oli 20 m<sup>3</sup>/ha ja näiden keskimääräinen hinta oli 390 €/ha.

Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan taimikoille (alle 7 metriä) summa-arvomenetelmä antaa arvoksi 1 000 €/ha, kun on tehty verottajan suosittelama 30 prosentin alennus. Vastaavasti Lapin taimikon laskennalliseksi arvoksi tulee 600 €/ha. Enimmillään 7 metrin pituisen taimikon puuston tilavuus on noin 30 kuutiota hehtaarilla. Esimerkit osoittavat verottajan arviot kauppahintoja suuremmiksi. Yleistäen voi todeta, että summa-arvomenetelmä johtaa yliarviointiin erityisesti Oulun ja Lapin lääneissä ja taimikkovaltaisilla tiloilla.

Metsäntutkimuslaitoksen tilastoihin kootaan uusin tieto (2009) metsätilojen kauppahinnoista (katso: [www.metla.fi/metinfo/mo/kiinteistöjen\\_kauppahinnat](http://www.metla.fi/metinfo/mo/kiinteistöjen_kauppahinnat)).

Sen käyttöä tukee uusittu tuoteseloste ”Kauppahinnat kiinteistöarviointiin perusteena”.

Tilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin.

Läänit (entiset)	Pinta-alaluokka				Kaikki, kpl (2009)
	2–5 ha	5–10 ha	yli 10 ha	Keskim.	
	Määrän muutos 2009/2008, %				
<b>Etelä-Suomi</b>	-15	-10	-6	-10	288
<b>Länsi-Suomi</b>	-21	-17	-19	-19	894
<b>Itä-Suomi</b>	-20	-19	-29	-25	413
<b>Oulu</b>	-10	-14	-16	-14	463
<b>Lappi</b>	-10	0	-3	-4	147
<b>Koko maa</b>	-18	-15	-18	-17	2 210

**Taulukko 1. Vuoden 2009 edustavat metsätilakaupat lääneittäin ja määrien vuosimuutokset pinta-alaluokittain vuoteen 2008 verrattuna. (Lähde: Maanmittauslaitos.)**

Läänit (entiset)	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>	109	94	100	3 567	-4
<b>Länsi-Suomi</b>	121	104	100	2 098	-5
<b>Itä-Suomi</b>	102	118	100	2 291	+6
<b>Oulu</b>	156	137	100	1 024	-7
<b>Lappi</b>	201	176	100	532	-7

**Taulukko 2. Vuoden 2009 edustavien metsätilakauppojen yli 10 hehtaarin mediaanihinnat lääneittäin ja hintojen muutos vuoteen 2008 verrattuna. Hintaindeksit vertaavat eri kokoisista tiloista maksettua mediaanihintaa suhteessa 10 hehtaarin hintaan. (Lähde: Maanmittauslaitos.)**