

Kuusamon yhteismetsän osuuden markkinahintataso

Kuusamon yhteismetsä on Suomen suurin yhteismetsä, ja sen osuuksilla käydään julkisesti kaikkein eniten kauppaa. Tässä tarkastelussa on esitettyä tietoa Kuusamon yhteismetsän osuuskäytön markkinasta. Puhtaiden osuuskauppojen kauppätiedot perustuvat osittain MML:n epätäydelliseen listaukseen (vuosilta 2015–2019), jota on täydennetty Suomen Sijoitusmetsien keräämällä, pääosin julkisesti myynnissä olleiden osuuskäytön kauppaa-aineistolla vuoden 2018 loppupuolelta alkaen. Metsäkiinteistön kanssa myydyille osuuksille on jyvitetty kauppahinta vähentämällä kokonaiskauppahinnasta metsäkiinteistölle määrätyn markkinahintaennusteen (MHE) arvo (metsän ennustettu markkina-arvo) Ts. metsän kanssa myytyjen osuuskäytön tapauksessa: $\text{kauppahinta} - \text{metsän MHE} = \text{osuuden kauppahinta}$. Tätä jyvitettyä arvoa voidaan pitää suuntaa antavana estimaattina osuuden kauppahinnasta metsäkiinteistön kanssa myytynä, mutta yksittäisiin arvoihin tulee suhtautua varauksella. Jyvitettyissä arvoissa vaihtelu on myös erittäin suurta. Aineistosta on rajattu pois selvästi epäedustavat kaupat sekä poikkeuksellisen alhaiset ja korkeat osuuden kauppahinnat. Mukana on kuitenkin useita kauppia, jotka muiden kriteerien vuoksi on luokiteltu epäedustaviksi Suomen Sijoitusmetsät Oy:n metsäkiinteistöjen markkinahintaennustemallin verrokkikauppaa-aineiston arviointimenettelyssä. Yksittäisen yhteismetsän osuuskauppojen tarkastelussa aineiston riittävän laajuuden takaaminen kuitenkin puoltaa väljempää edustavuuden kriteerejä.

Kuusamon yhteismetsän osuuksilla käydään yksittäisistä yhteismetsistä eniten julkista kauppaa. Kuusamon yhteismetsän osuuksista tehdään kymmeniä pelkän yhteismetsäosuuden kauppia vuodessa. Julkisesti ilmoitettuja on näistä kuitenkin vain osa, ja tilastointiin mukaan otettavia kauppätietoja saadaan muutamasta kymmenestä puhtaan yhteismetsäosuuden kaupasta vuositasona. Metsätilan kanssa myytäviä osuuskäytön lukumäärä julkisilla markkinoilla on tavallisesti ollut samaa luokkaa.

Taulukko 1. Keskimääräinen osuuden hinta pelkän osuuden kaupoissa, osuuden suuruudella painotettu vuoden keskiarvo.

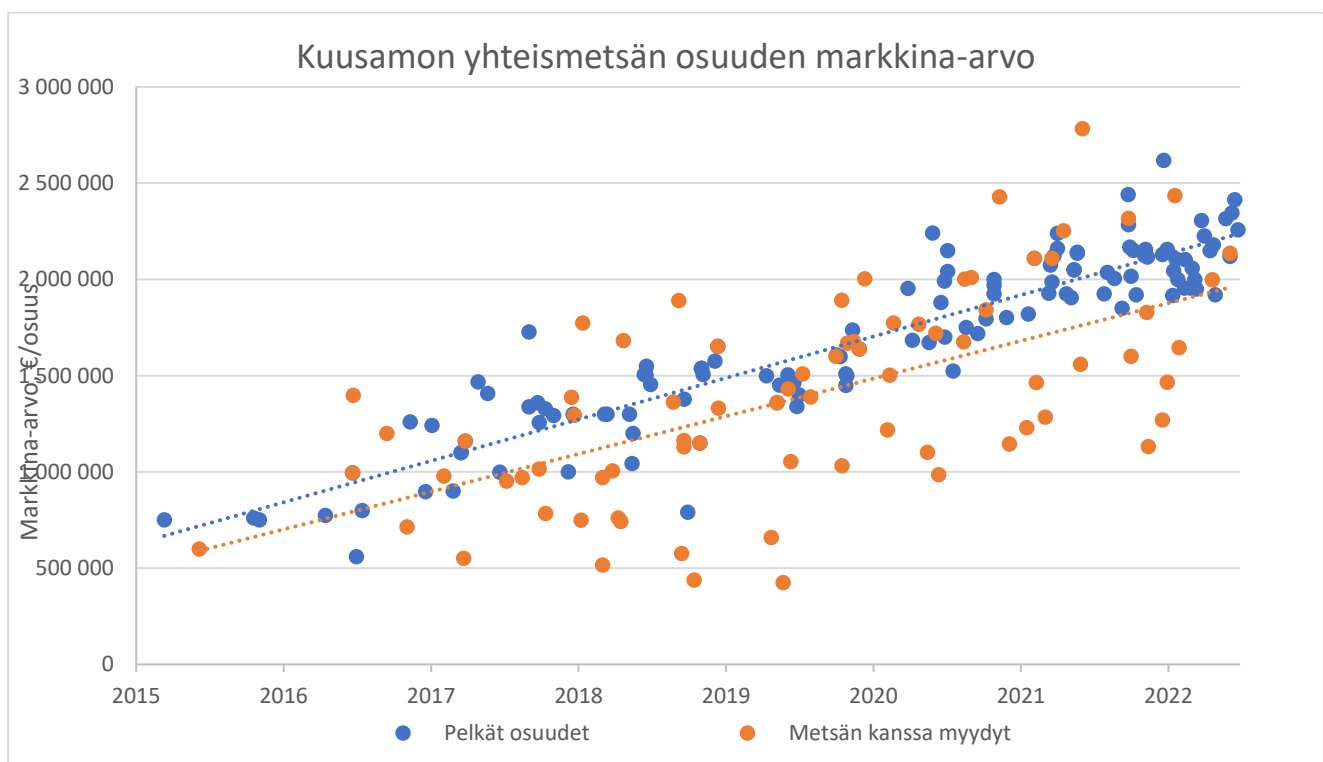
Vuosi	€/osuus
2015	754 870
2016	940 650
2017	1 233 543
2018	1 392 364
2019	1 491 740
2020	1 796 070
2021	2 033 452

Taulukko 1 osoittaa Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvon nousseen voimakkaasti viime vuosina. Vuotuinen osuuden markkina-arvon muutos on vaihdellut välillä +5 – +30 %, ja vuoden 2016 tasolta hintataso on yli kaksinkertaistunut vuoden 2021 keskiarvoon. Vuodesta 2015 osittain vuoteen 2019 aineisto on peräisin MML:n tilastohausta, joka kuitenkin sisältää laadullisia ongelmia ja on siksi suuntaa antava. Vuoden 2020 kaupat ovat jo kokonaan Suomen Sijoitusmetsät Oy:n keräämä, pääosin julkisesti ilmoitettua aineistoa.

Taulukko 2. Laskennallinen osuuden markkina-arvo metsäkiinteistön kanssa myydyille osuuksille, osuuden suuruudella painotettu vuoden keskiarvo.

Vuosi	e/osuus
2016	1 113 174
2017	913 886
2018	1 089 317
2019	1 508 532
2020	1 586 383
2021	1 682 425

Metsäkiinteistön kanssa myytyjen osuuksien laskennallinen markkina-arvo vaihtelee puhtaita osuuskauppoja enemmän johtuen mm. osuudelle määritetyn kauppahinnan laskentatavasta, jossa osuuden kauppahinnan lisäksi vaihtelua lisää myös metsästä maksettu kauppahinta. Myös metsän kanssa myytyjen osuuksien tilasto viittaa nousevaan hintatasoon (Taulukko 2). Parhaiten osuuden markkina-arvoa kuvastaa kuitenkin metsän arvosta kokonaan vapaa puhtaiden osuuksien kauppatilasto (Taulukko 1). Puhtaiden osuuskauppojen hintataso on viime vuosina kehittynyt 10–15 % metsäkiinteistön kanssa myytyjen osuuksien hintatasoa korkeampana. Huomautettakoon myös, että pienistä osuuseristä maksetaan yleensä hieman suuria osuuseriä korkeampaa hintaa, koska pienillä osuusluvuilla korostuu yhteismetsän muu, esim. virkistyskäyttöinen arvo suhteessa puhtaasti taloudelliseen tuottoon.



Kuva 1. Kuusamon yhteismetsän yhdelle osuudelle laskettu kauppahinta edustaviksi määritetyissä puhtaissa osuuskaupoissa sekä jyvitetty arvo metsäkiinteistön kanssa myytyjen osuuksien kaupoissa.

Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvossa on tapahtunut viime vuosien aikana merkittävää nousua alle miljoonasta eurosta viime aikojen yli 2 milj. euron osuushintatasolle. Hintapyynnöt ovat tyypillisesti kehittyneet hieman toteutuneiden kauppahintojen edellä, joskin viime aikoina kauppaa on käyty pyyntihintaa korkeammallakin tasolla. Tällä hetkellä Kuusamon yhteismetsän osuudesta pyydetään tavallisesti hieman yli 2 milj.

euroa osuuden kokoluokasta riippuen. Kookkaiden osuuksien suhteellinen, yhtä osuutta kohti laskettu hintapyyntö voi olla pienten osuuksien hintaa alhaisempi.

Kuusamon yhteismetsä on viime vuosina jakanut ylijäämää yhtä osuutta kohden 2,5–3,5 % osuuden markkina-arvosta, mikä on varsin hyvä taso muiden yhteismetsien jakamaan tuottoon verrattuna. Näin ollen osuuden markkina-arvon nouseva kehitys vaikuttaa luontevalta. Osuuden arvonnousu on luonnollista myös metsäkiinteistöjen markkinahintatason nousun näkökulmasta, sillä kyse on lopulta samoista asioista: metsänomistuksesta ja metsätaloudesta. Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvon viime vuosien nousuvauhti ylittää kuitenkin moninkertaisesti metsäkiinteistöjen keskimääräisen markkinahintatason kehityksen, ja taustalla on aiemman aliarvostuksen lisäksi myös muita tekijöitä.

Yhteismetsän oma arvonnäyttö osuudelle on 960 000 euroa (2022 alkuvuodesta). Tähän viralliseen arvoon suhteutettuna jaettu ylijäämä osuutta kohden on luokkaa 5 – 6,5 % arvosta. Osakkaille jaetun ylijäämän suuruus on kasvanut viime vuosina 32 000 eurosta (vuoden 2016 tuloksesta) 51 000 euroon (vuoden 2021 tuloksesta) yhtä osuutta kohti. On vielä syytä tarkentaa, että jaettu ylijäämä on osakkaalle verotonta tuloa, sillä yhteismetsä on jo maksanut verot omasta tuloksestaan.

Päivitetty 1.7.2022

Teemu Silmu
Palvelupäällikkö, metsäomaisuuspalvelut ja kiinteistöanalytiikka
Suomen Sijoitusmetsät