

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 osuusten markkinasta. Puhtaiden osuuskauppojen kauppätiedot perustuvat osittain MML:n epätäydelliseen listaukseen (vuosilta 2015–2019), jota on täydennetty Suomen Sijoitusmetsien keräämällä, pääosin julkisesti myynnissä olleiden osuusten kauppa-aineistolla vuoden 2018 loppupuolelta alkaen. Metsäkiinteistön kanssa myydyille osuuksille on jyvitetty kauppahinta vähentämällä kokonaiskauppahinnasta metsäkiinteistölle määritetyn markkinahintaennusteen (MHE) arvo (metsän ennustettu markkina-arvo) Ts. metsän kanssa myytyjen osuusten tapauksessa: $kauppahinta - metsän\ MHE = osuuden\ kauppahinta$. 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 kauppvoja, jotka muiden kriteerien vuoksi on luokiteltu epäedustaviksi Suomen Sijoitusmetsät Oy:n metsäkiinteistöjen markkinahintaennustemallin verrokkikauppa-aineiston arviointimenettelyssä. Yksittäisen yhteismetsän osuuskauppojen tarkastelussa aineiston riittävän laajuuden takaaminen kuitenkin puoltaa väljempiä edustavuuden kriteerejä.

Kuusamon yhteismetsän osuuksilla käydään yksittäisistä yhteismetsistä eniten julkista kauppaa. Kuusamon yhteismetsän osuuksista tehdään kymmeniä pelkän yhteismetsäosuuden kauppvoja vuodessa. Julkisesti ilmoitettuja on näistä kuitenkin vain osa, ja tilastointiin mukaan otettavia kauppätietoja saadaan muutamasta kymmenestä puhtaan yhteismetsäosuuden kaupasta vuositasona. Metsätilan kanssa myytävien osuusten 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	2 031 312
2022	2 093 156

Taulukko 1 osoittaa Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvon nousseen voimakkaasti viime vuosina. Vuotuinen osuuden markkina-arvon muutos on vuoteen 2021 asti vaihdellut noin välillä +5 – +30 %, ja vuoden 2016 tasolta hintataso yli kaksinkertaistui 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 keräämää, pääosin julkisesti ilmoitettua aineistoa.

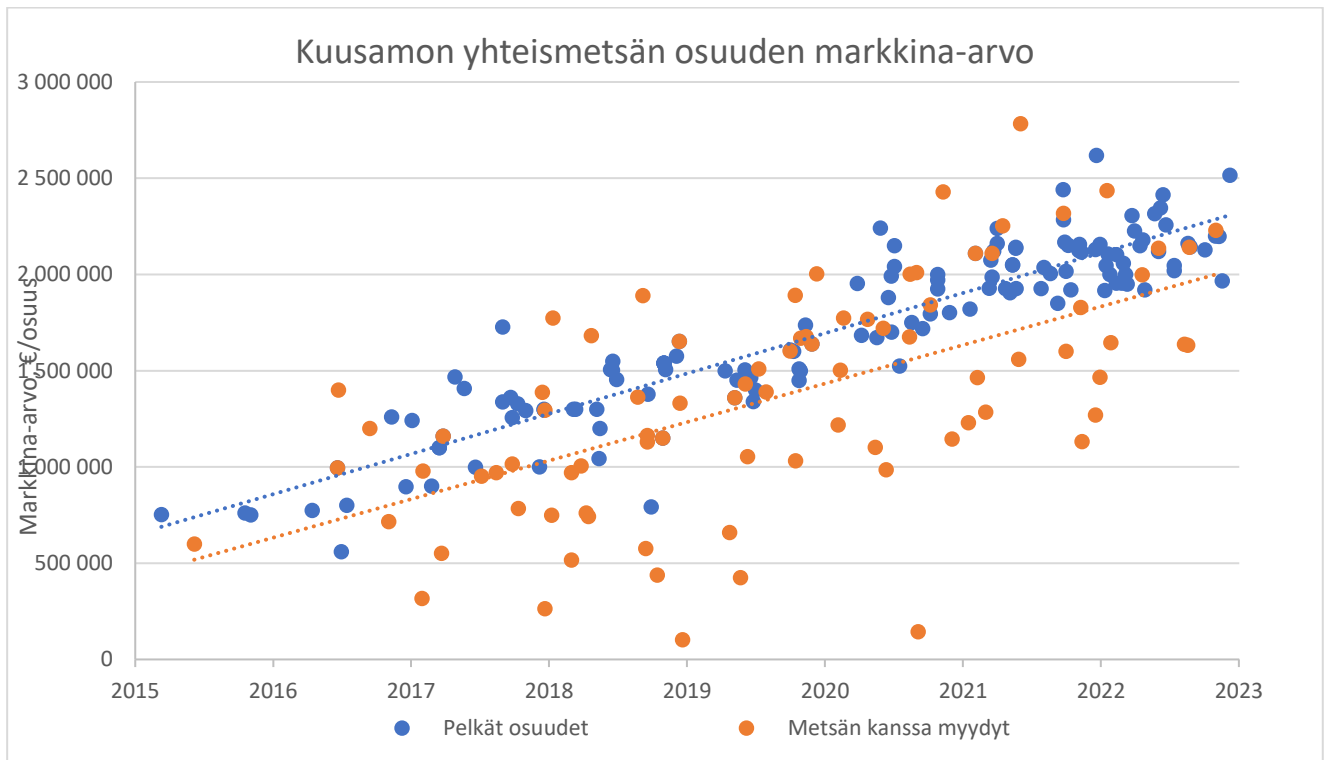
Kuluvan vuoden 2022 osalta voidaan kuitenkin jo todeta, että Kuusamon yhteismetsän osuuskäytön keskimääräinen markkinahintataso ei ole enää merkittävästi noussut edellisestä vuodesta 2021. Vuonna 2022 keskimääräinen yhden osuuden hinta markkinoilla on toistaiseksi ollut vain 3 % korkeampi kuin vuonna 2021. Vuoden 2022 markkinahintatilasto on joulukuun osalta vielä keskeneräinen, joten uusia kauppvoja voi vielä tulla lisää vuoden 2022 aineistoon.

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

<u>Vuosi</u>	<u>e/osuus</u>
2016	1 113 174
2017	913 886
2018	1 089 317
2019	1 508 532
2020	1 586 383
2021	1 642 723
2022	1 860 797

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

Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvossa on tapahtunut viime vuosien aikana merkittävää nousua alle miljoonasta eurosta viime aikojen yli 2 milj. euron keskimääräiselle osuushintatasolle (Kuva 1). Hintatason nousu on kuitenkin vuonna 2022 hidastunut, eikä loppuvuoden hintataso näyttäisi enää olevan juurikaan alkuvuoden tasoa korkeampi. Hintapyynnöt ovat tyypillisesti kehittyneet hieman toteutuneiden kauppahintojen edellä. Tällä hetkellä Kuusamon yhteismetsän osuudesta pyydetään tavallisesti yli 2 milj. euroa osuusluvun suuruudesta riippuen. Kookkaiden osuuskäytön suhteellinen, yhtä osuutta kohti laskettu hintapyyntö voi olla pienten osuuskäytön hintaa alhaisempi.



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

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. Ylijäämän tuotto on kuitenkin trendinomaisesti laskenut osuuden markkinahintatason noustessa. 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 arvonmääritys 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 13.12.2022

Teemu Silmu
 Palvelupäällikkö, metsäomaisuuspalvelut ja kiinteistöanalytiikka
 Suomen Sijoitusmetsät