

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 osuuksien markkinasta. Puhtaiden osuuskauppojen kauppätiedot perustuvat osittain MML:n epätäydelliseen listaukseen (vuosilta 2015–2019), jota on täydennetty Suomen Sijoitusmetsien keräämällä, pääosin julkisesti myynnissä olleiden osuuksien kauppa-aineistolla vuoden 2018 loppupuolelta alkaen. Metsäkiinteistön kanssa myydyille osuuksille on jyvitetty kauppahinta vähentämällä kokonaiskauppahinnasta metsäkiinteistölle määrätyn markkinahintaennusteen (MHE) arvo (metsän ennustettu, toteutuneisiin metsäkiinteistökauppoihin perustuva markkina-arvo) Ts. metsän kanssa myytyjen osuuksien 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 verrokkaikauppa-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 kauppvoja vuodessa. Julkisesti ilmoitettuja on näistä kuitenkin vain osa, ja tilastointiin mukaan otettavia kauppätietoja saadaan muutamasta kymmenestä puhtaan yhteismetsäosuuden kaupasta vuositasolla. Metsätilan kanssa myytävien osuuksien lukumäärä julkisilla markkinoilla on tavallisesti ollut samaa luokkaa.

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

Vuosi	€/osuus
2015	755 000
2016	941 000
2017	1 233 000
2018	1 392 000
2019	1 492 000
2020	1 796 000
2021	2 031 000
2022	2 093 000
2023	2 156 000
2024	1 970 000

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.

Vuodesta 2021 vuoteen 2023 Kuusamon yhteismetsän osuuden vuotuinen hintatason muutos julkisessa markkinassa oli vain +3 %. Osuuden arvonnousu on siis rauhoittunut ja kuluvan vuoden 2024 aikana lähtenyt jo laskuun: alkuvuoden aikana kauppaa on käyty noin 9 % alle vuoden 2023 keskimääräisen hintatason.

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

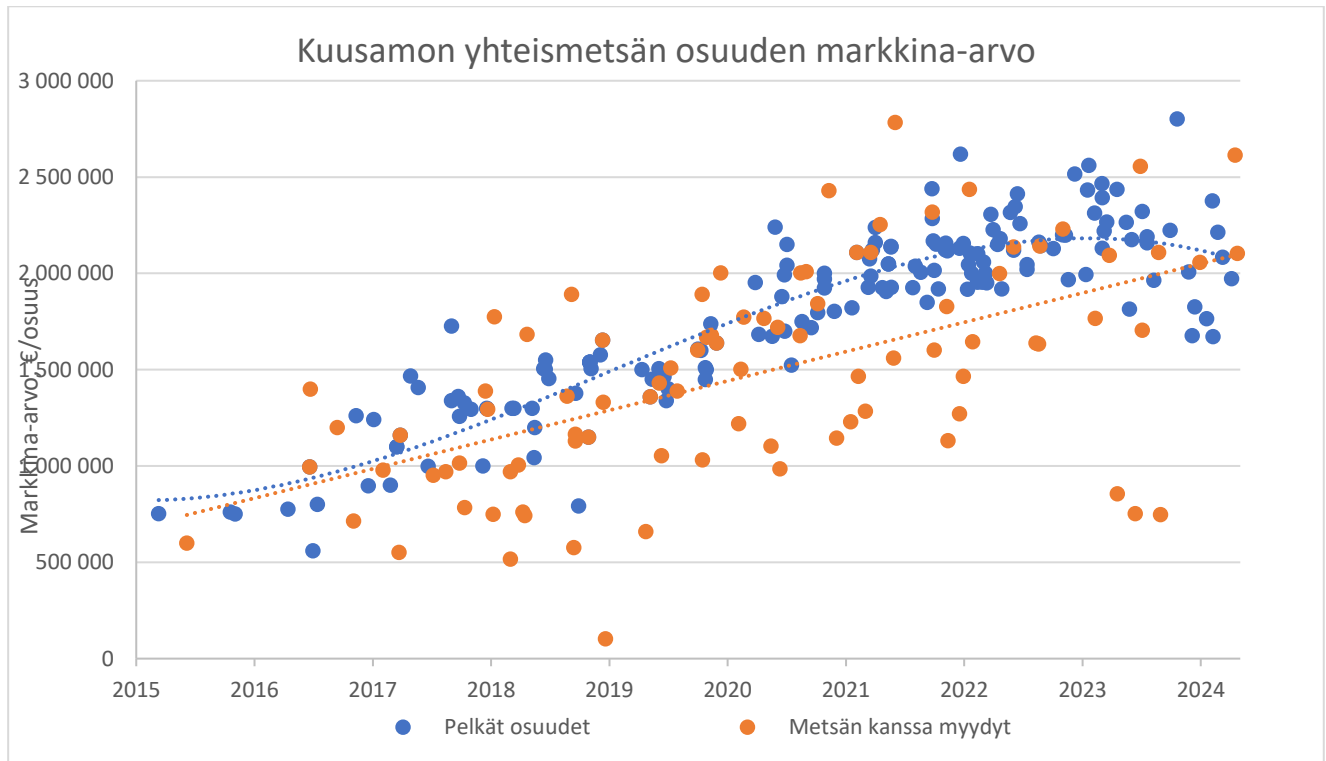
<u>Vuosi</u>	<u>e/osuus</u>
2016	1 113 000
2017	914 000
2018	1 089 000
2019	1 508 000
2020	1 586 000
2021	1 643 000
2022	1 880 000
2023	1 956 000
2024	2 323 000

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. Tästä trendistä poikkeaa kuluvan vuoden alku, jonka aikana metsän kanssa myytyjen osuuksien hintataso on ollut selvästi aiempaa ja myös puhtaita osuuskauppoja korkeampi. Metsän kanssa myytyjen osuuksien tilasto on kuitenkin vielä tältä vuodelta hyvin ohut ja sisältää voimakasta vaihtelua. Toisaalta tämänhetkinen metsäkiinteistöjen markkinahintatason laskevan kehitys tarkoittaa, että metsätilojen kauppahinnat keskimäärin ovat alle keskimääräisen hintatason (MHE). Näin ollen kokonaiskauppahinnasta aiempaa suurempi osuus allokoituu laskennallisesti yhteismetsäosuudelle, mikä nostaa sen hintaa yllä olevan kaltaisessa tilastoinnissa.

Huomautettakoon myös, että pienistä osuuseristä maksetaan yleensä hieman suuria osuuseriä korkeampaa hintaa, koska pienillä osuusluvuilla korostuu yhteismetsän muu, esim. virkistyskäytöllinen 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 hidastui vuonna 2022 ja on kääntynyt kuluvan vuoden aikana laskuun. Hintapyynnöt ovat tyypillisesti kehittyneet hieman toteutuneiden kauppahintojen edellä. Tällä hetkellä Kuusamon yhteismetsän osuudesta pyydetään

edelleen noin tai yli 2 milj. euroa osuusluvun suuruudesta riippuen. Kookkaiden osuuksien suhteellinen, yhtä osuutta kohti laskettu hintapyyntö voi olla pienten osuuksien hintaa alhaisempi.



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

Yhteismetsäosuuden kokonaistuotto koostuu osakkaille jaetun ylijäämän lisäksi osuusomaisuuden arvonnoususta, joka on Kuusamon yhteismetsän osuuskauppojen hintatason kehityksestä määritettynä ollut hyvällä tasolla viime vuosiin saakka. 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 kehitys noudattelee pääosin metsäkiinteistömarkkinan hintatason kehityksen trendiä. Kuusamon yhteismetsän osuuden arvostustaso vastaa kohtuullisesti suuruusluokassa metsäkiinteistömarkkinan keskihehtaarihintatasoa Koillismaan alueella. Aiemmin osuuden arvostus ei yltänyt metsäkiinteistöjen hintatasolle hehtaarikohtaiseksi muutettuna. Arvonnousu voidaan nähdä aiemman aliarvostuksen korjauksena, vaikka toisaalta myös metsäkiinteistöjen markkinahintataso on noussut merkittävästi viime vuosikymmenen puolivälistä.

Kuusamon yhteismetsä on viime vuosina jakanut osakkaille verotonta ylijäämää yhtä osuutta kohden 2,3–3,1 % osuuden markkina-arvosta, mitä voidaan pitää kohtuullisen hyvänä tasona yhteismetsien tavallisesti jakamaan tuottoon nähden. Näin ollen osuuden markkina-arvon nouseva kehitys vaikuttaa luontevalta. Ylijäämän tuotto on kuitenkin trendinomaisesti laskenut osuuden markkinahintatason noustessa. Osakkaille jaetun ylijäämän suuruus on

kasvanut viime vuosina 32 000 eurosta (vuoden 2016 tuloksesta) 52 000 euroon (vuoden 2023 tuloksesta) yhtä osuutta kohti. Yhteismetsän jakama ylijäämä on osakkaalle verotonta tuloa.

Päivitetty 3.5.2024

Teemu Silmu
Palvelupäällikkö, metsäomaisuuspalvelut ja kiinteistöanalytiikka
Suomen Sijoitusmetsät