

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 Maanmittauslaitoksen epätäydelliseen listaukseen (vuosilta 2015–2019), jota on täydennetty Suomen Sijoitusmetsien keräämällä, pääosin julkisesti myynnissä olleiden osuusten kauppaa-aineistolla vuoden 2018 loppupuolelta alkaen. Metsäpinta-alan kanssa myydyille osuuksille on jyvitetty kauppahinta vähentämällä kokonaiskauppahinnasta metsäkiinteistölle määrätyn markkinahintaennusteen (MHE) arvo (metsän ennustettu, toteutuneisiin metsäkiinteistökauppoihin perustuva markkina-arvo) Ts. metsän kanssa myytyjen osuusten tapauksessa: $kauppahinta - metsän\ MHE = osuuden\ kauppahinta$. Tätä laskennallista 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 erityisen 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 väljempää edustavuuden kriteerejä.

Kuusamon yhteismetsän osuuksilla käydään yksittäisistä yhteismetsistä selvästi 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 enintään muutamasta kymmenestä puhtaan yhteismetsäosuuden kaupasta vuositasolla. Metsätilan kanssa myytyjen osuusten lukumäärä julkisilla markkinoilla on tavallisesti ollut enintään samaa luokkaa. Vuonna 2024 Kuusamon yhteismetsän osuuksista tehtiin selvästi vähemmän kauppvoja kuin kolmena edellisenä vuonna. Huippuvuosista 2021–2022 kauppamäärä on pienentynyt reilun kolmanneksen.

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	2 030 000

Taulukko 1 osoittaa Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvon nousseen voimakkaasti 2010-luvun jälkipuoliskolla ja vielä 2020-luvulle tultaessa. 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 noin +6 %. Vuonna 2024 osuuden keskimääräinen arvo kuitenkin laski vastaavat 6 % edellisvuodesta. Osuuden voimakas arvonnousu on siis pysähtynyt ja näyttää viime vuosina vakiintuneen keskimäärin lähelle 2 miljoonan euron tasoa yhtä kokonaislukuosuutta (manttaalia) kohden. On kuitenkin huomattavaa, että pienistä osuseristä maksetaan yleensä hieman suuria osuseriä korkeampaa hintaa, koska pienillä osuusluvuilla korostuu yhteismetsän muu, esim. virkistyskäyttöinen arvo suhteessa puhtaasti taloudelliseen tuottoon. Vuonna 2024 myydyn osuuden suuruuden vaikutus hintatasoon korostui entisestään aiempiin vuosiin nähden: pienillä osuuksilla käytiin kauppaa keskimäärin selvästi yli kahden miljoonan manttaalihinnalla, kun suuremmilla osuuksilla manttaalihinta jäi yleensä alle kahden miljoonan euron.

Taulukko 2. Laskennallinen osuuden markkina-arvo metsäpinta-alan kanssa myydyille osuuksille. Osuuden suuruudella painotettu vuoden keskiarvo.

Vuosi	e/osuus
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	2 028 000
2024	1 572 000

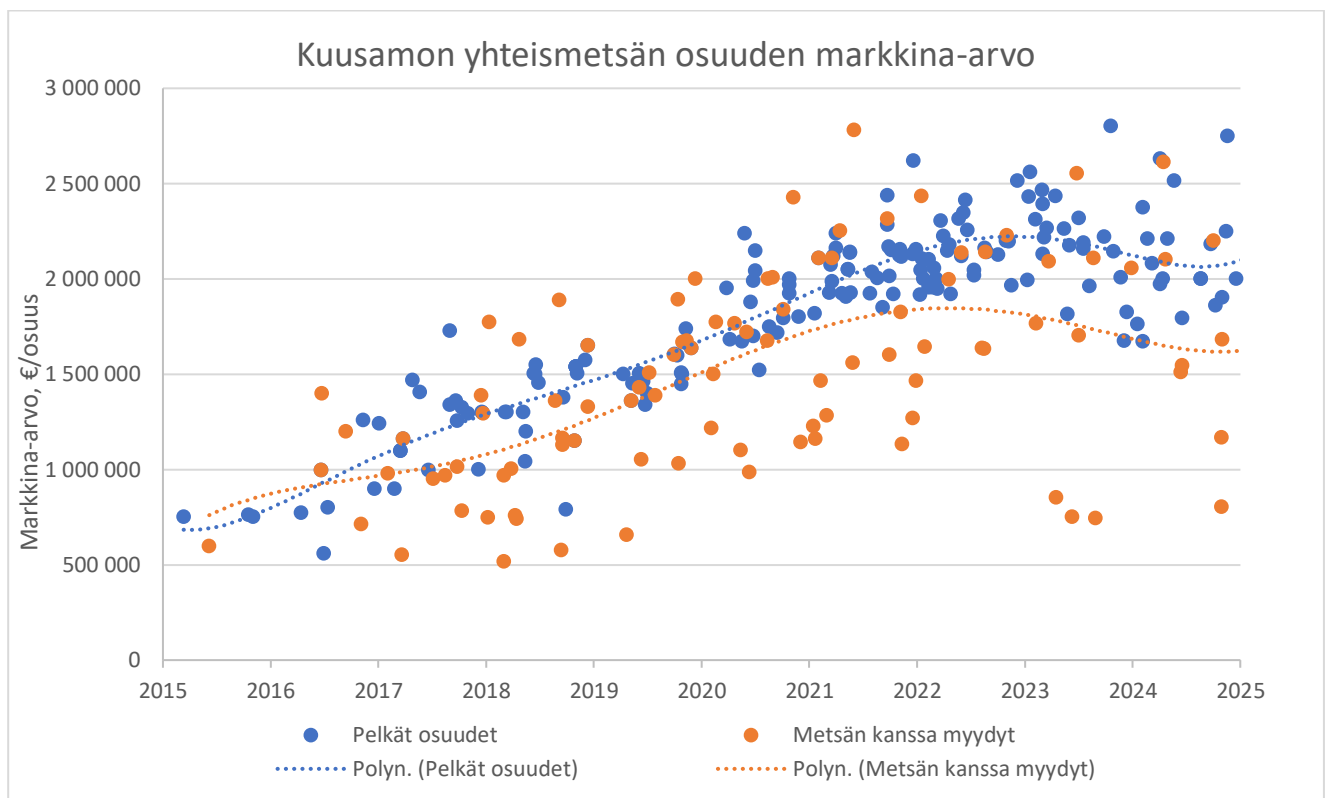
Metsäpinta-alan kanssa myytyjen osuuksien laskennallinen markkina-arvo vaihtelee puhtaita osuuskauppoja enemmän johtuen mm. osuudelle määritetyn kauppahinnan laskentatavasta, jossa osuuden kauppahinnan lisäksi vaihtelua lisää myös metsästä maksettu kauppahinta. Myös metsän kanssa myytyjen osuuksien tilasto 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 selvästi metsän kanssa myytyjen osuuksien hintatasoa korkeampana. Näin ollen metsän kanssa myydessä osakas joutuu keskimäärin tyytymään jonkin verran alempaan osuuden hintaan. Vuonna 2023 metsän kanssa myytyjen osuuksien laskennallinen arvostustaso näyttäisi olleen lähellä pelkkien osuuksien markkinahintaa, mutta viime vuonna metsän kanssa myytyjen osuuksien hintataso näyttää laskeneen selvästi. Taustalla vaikuttavat myös muutokset metsäkiinteistöjen markkinahintatasossa, jonka kehitys kääntyi vuoden 2023 jälkipuoliskolla laskuun: kun metsäkiinteistöistä käydään kauppaa alle

markkinahintaennusteen, jää tämän tarkastelun tilastoinnin mukaisesti yhteismetsäosuudelle pienempi laskennallinen osa kokonaiskauppahinnasta.

Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvossa tapahtuneet muutokset havainnollistuvat parhaiten kuvassa 1. Kahden miljoonan euron manttaalihintaa alettiin pelkkien osuuksien markkinassa yleisesti maksaa viimeistään vuonna 2021, minkä jälkeen hintataso on pitänyt, joskaan ei enää mainittavasti noussut. Huomionarvoista on kuitenkin viimeisen kahden vuoden aikana lisääntynyt hajonta osuuden arvostustasossa: taustalla on ainakin osuuden suuruuden vaikutus sen hintaan.

Osuuksien hintapyynnöt ovat tyypillisesti kehittyneet hieman toteutuneiden kauppahintojen edellä. Tällä hetkellä Kuusamon yhteismetsän osuudesta pyydetään edelleen yli 2 miljoonaa euroa. 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. Kuusamon yhteismetsän osuuden arvo on kehittynyt varsin suotuisasti usean vuoden ajan. Viime vuosina osuuden arvo markkinoilla ei kuitenkaan enää ole mainittavasti noussut. Osuuden aiempi arvonnousu on luonnollista 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 hehtaariohtaiseksi muutettuna. Menneiden vuosien 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 vertailussa. Ylijäämän tuotto on kuitenkin trendinomaisesti laskenut osuuden markkinahintatason noustessa, sillä vuotuisten ylijäämien taso ei ole pysynyt nousseen osuushinnan tahdissa. Osakkaille jaetun ylijäämän suuruuskin on kuitenkin 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. Osuuden arvonnousu realisoituu osakkaalle osuuksia myytäessä. Osuuden myymisessä muodostuvaa luovutusvoittoa verotetaan pääomatuloverokannan mukaisesti.

Päivitetty 23.1.2025

Teemu Silmu
Palvelupäällikkö, metsäomaisuuspalvelut ja kiinteistöanalytiikka
Suomen Sijoitusmetsät
045 610 49 68
teemu.silmu@sijoitusmetsat.fi