

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 Sijoitusmetsät Oy:n keräämällä julkisten osuuskauppojen aineistolla vuoden 2018 loppupuolelta alkaen. Metsäkiinteistön kanssa myydyille osuuksille on jyvitetty kauppahinta vähentämällä kokonaiskauppahinnasta metsäkiinteistölle määritetyn markkinahintaennusteen (MHE) arvo (metsän ennustettu markkina-arvo). 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 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 useita kymmeniä pelkän yhteismetsäosuuden kauppia vuodessa. Julkisesti ilmoitettuja näistä lienee luokkaa puolet, ja tilastointiin mukaan otettavia kauppätietoja saadaan tällä hetkellä n. 10–20 puhtaan yhteismetsäosuuden kaupasta vuositasona. Metsätilan kanssa myytäviä osuuksia on julkisilla markkinoilla vähintään saman verran.

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

Vuosi	e/osuus
2015	754 870
2016	916 635
2017	1 233 543
2018	1 392 364
2019	1 491 740
2020	1 776 754

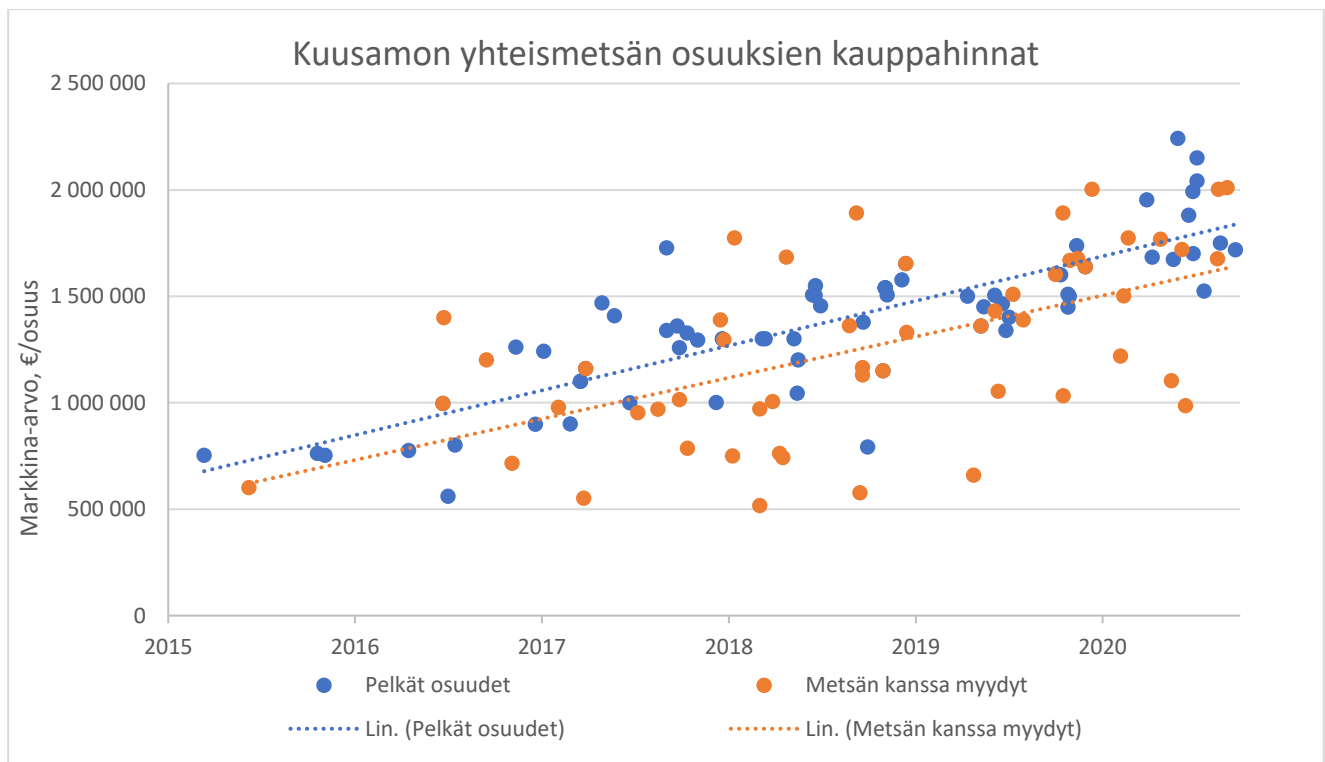
Taulukko 1 osoittaa Kuusamon yhteismetsän osuuden markkina-arvon nousseen voimakkaasti viime vuosina. Vuotuinen osuuden markkina-arvon kasvu on ollut luokkaa 10–30 %, ja vuoden 2016 tasolta hintataso on noussut vuoden 2020 tilanteeseen lähes 90 %. Vuodesta 2015 osittain vuoteen 2019 aineisto on peräisin MML:n

tilastohausta, joka kuitenkin sisältää laadullisia ongelmia ja on siksi suuntaa antava. Vuoden 2020 kaupat ovat jo kokonaan Suomen Sijoitusmetsät Oy:n keräämää 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	1 589 303

Metsäkiinteistön kanssa myytyjen osuuksien laskennallinen markkina-arvo vaihtelee puhtaita osuuskauppoja enemmän johtuen osittain osuudelle määritetyn kauppahinnan laskentatavasta. 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 jopa lähes 2 milj. euron osuushintatasolle. Hintapyynnöt ovat tyypillisesti kehittyneet toteutuneiden kauppahintojen edellä, ja tällä hetkellä Kuusamon yhteismetsän osuudesta pyydetään luokkaa 1,7 – 2 milj. euroa osittain osuuden kokoluokan mukaan. Suurikokoisten osuuksien yhtä osuutta vastaava hintapyyntö on usein pienten osuuksien hintaa hieman alhaisempi.

Kuusamon yhteismetsä on viime vuosina jakanut ylijäämää yhtä osuutta kohden 2,9 – 3,5 % osuuden markkina-arvosta. Tähän ja muiden yhteismetsien jako-osuuksiin suhteutettuna osuuden markkina-arvon kehitys vaikuttaa luontevalta, ja kehityksen voisi ennakoida vielä jatkuvan nousujohteisena. Yhteismetsän oma arvonmääritys liikkuu 800 000 euron (2019) yläpuolella ja nousee vuosittain. Tähän viralliseen arvoon suhteutettuna jaettu ylijäämä osuutta kohden on luokkaa 5 – 6,5 % arvosta. Myös osakkaille jaetun ylijäämän suuruus on kasvanut viime vuosina 32 000 eurosta (2016) 46 000 euroon (2019) yhtä osuutta kohti. Samanaikaisesti yhteismetsän hakuumäärät ovat pysyneet suunnitteen mukaisina, mikä voisi viitata lähivuosien puunmyyntitulojen pysyvän samassa suuruusluokassa.

8.10.2020

Teemu Silmu
Kiinteistöanalytikko
Suomen Sijoitusmetsät Oy