

# Kannattava metsäsijoittaminen

*Metsäpäivät 26.10.2024*

*Jyrki Ketola, Suomen Sijoitusmetsät oy*

# Suomen Sijoitusmetsät Oy

# Forestland Investment Finland Ltd.

**Perustamisvuosi** 2013

**Työntekijöitä** kolmetoista

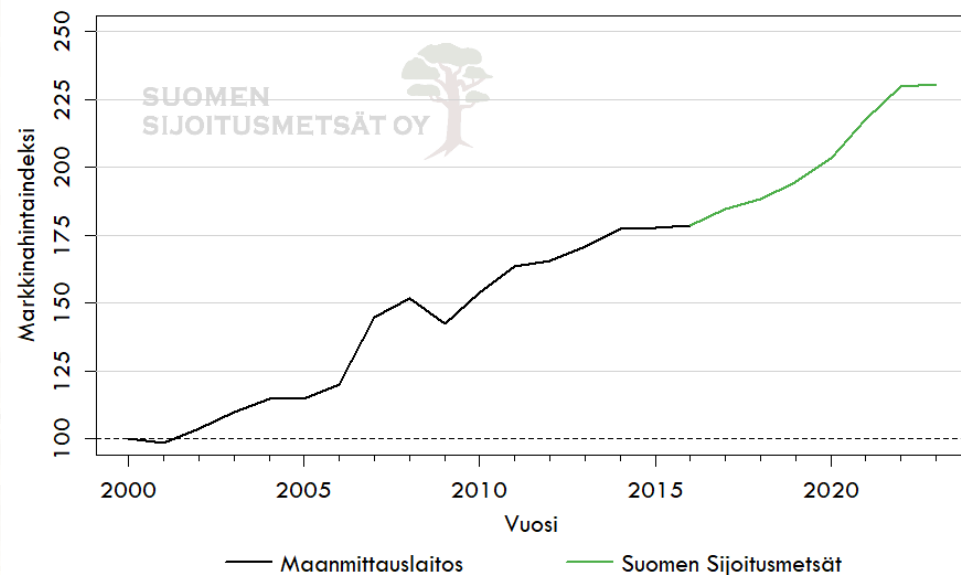
**Omistus** henkilöstö + hallitus

**Liikevaihto 2023** 2,6 milj. eur

- **Visio** Metsäkiinteistömarkkinoiden osaavin, monipuolisin ja halutuin kumppani.
- **Missio** Kaikille osapuolille oikeudenmukaisen ja tehokkaan metsäkiinteistömarkkinan vahvistaminen pohjautuen maailmanlaajuisestikin ainutlaatuisen luotettavaan ja kattavaan metsäkiinteistömarkkinoilta kerättyyn dataan.
- **Arvot** Oikeudenmukaisuus, asiakasarvonluonti, jatkuva kehittyminen/kehittäminen, datakeskeisyys ja tiedon soveltaminen älykkäästi.

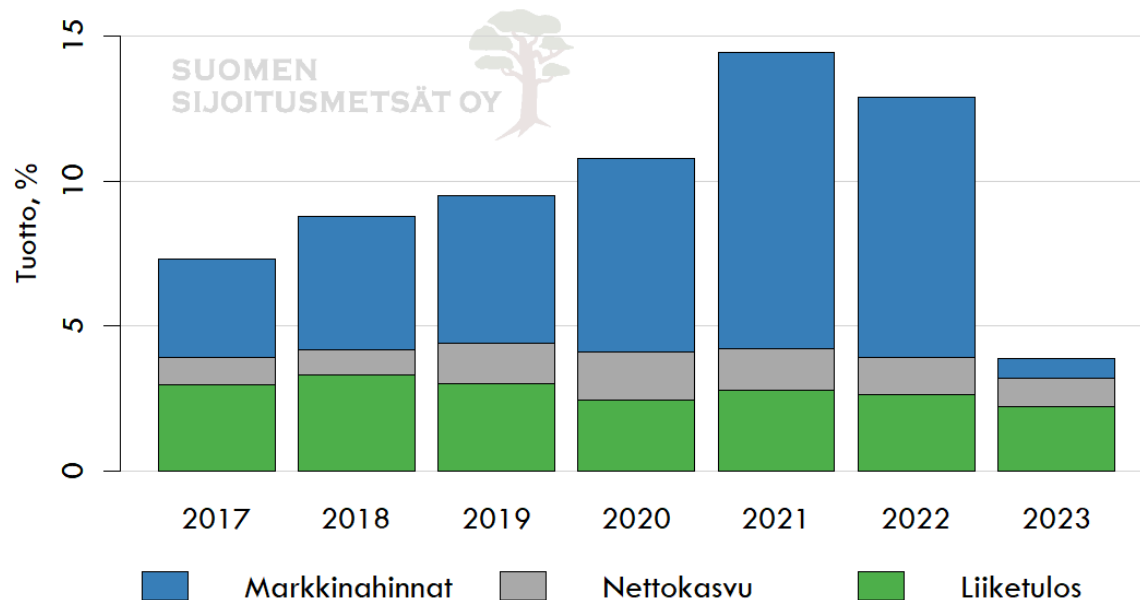
# Miksi metsä on kiva sijoitus?

- ❖ Velat, korot ja valuutat
- ❖ Systemiriskit, valtiot ja pankit
- ❖ Osakkeet, osingot
- ❖ Deflaatio, inflaatio ja stagflaatio



# Metsä sijoituskohteena

- ❖ Metsä on sijoituksena verrattavissa lähinnä kehittyvien alueiden rakennettuihin kiinteistöihin.
- ❖ Metsästä ei kuitenkaan tarvitse tehdä poistoja.



# Metsänomistajan näkymä

---

- ❖ Kantorahatuloista tulee noin 70% tukista, eikä muutosta rakenteeseen ole odotettavissa.
  - Kannattaa kasvattaa tukkia.



# Metsätilojen hintaan vaikuttavat tekijät

---

- 1) Puuston määrä puutavaralajeittain → hakkuuarvo
- 2) Turvemaiden osuus; vaikuttaa puuston laatuun, kasvuun, kustannuksiin ja korjattavuuteen
- 3) Korjattavuus; Pitkät lähikuljetusmatkat voivat sulkea osan potentiaalisista ostajista.
- 4) Hakkuumahdollisuudet/-hakkuutarpeet
- 5) Tilan metsänhoidollinen taso  
4) ja 5) yhdessä → nettokassavirrat
- 6) Maapohjan rehevyys → puuston kasvu
- 7) Puuston laatu → tulevaisuuden tukit  
6) ja 7) yhdessä → puuston arvokasvu

# Metsän arvonnääritys

---

- ❖ Metsäsijoituksen kannattavuus ratkaistaan pitkälti ostettaessa.
- ❖ Osattava arvioida puuston määrä ja laatu sekä tulevat kasvuedellytykset.
  - ➔ lasketaan tuottovaateen mukainen hinta
  - ➔ arvioidaan markkinatietämyksen perusteella, kuinka paljon kohteesta pitää maksaa sen saadakseen. Yhtään enempää kuin on tarpeen, ei kannata maksaa.

1) **Tuottoarvomenetelmä**; Yksinkertaista laskentaa, pääoma ratkaisee, ei taimikonhoitokulu.

2) **Kauppa-arvomenetelmä**; perustuu verrokkikauppoihin ja vastaa kysymykseen: Kuinka paljon samankaltaisista kohteista on tietyllä alueella keskimäärin maksettu.

3) **Summa-arvomenetelmä**; Ei perustu tieteeseen, eikä markkinatalouteen.



# Miten tuottoa saadaan?

- ❖ Olennaista on metsätilan kokonaistuoton maksimointi.

## Tulot

Tulevat päätehakkuista ja vähäisessä määrin harvennushakkuista sekä pienistä tuloeristä.

## Kulut

Muodostuvat lähinnä metsänhoitokuluista

- ❖ Kulut ovat keskimäärin noin 15 % hakkuutuloista
- ❖ Tuottoa voi parantaa tuloja lisäämällä → oikea-aikaisia hoitotöitä ei kannata laiminlyödä.
- ❖ Aito metsäsijoittaja miettii tuoton realisointia myös metsätilojen myynnillä, jolloin myös metsäkiinteistömarkkinoiden kehitys on realisoitavissa.



# Esimerkki metsän tuotosta

Mänty tuoreella/kuivahkolla kankaalla Keski-Suomessa.

Harvennukset 45 ja 60-vuotiaana

Ikä	Kokonaispuusto / ha	Tukkia / ha	Kuitua / ha	Puuston Arvo / ha	Arvo-kasvu* vuodessa / ha	Arvo-Kasvu* / ha
50 v.	170 m <sup>3</sup>	60 m <sup>3</sup>	110 m <sup>3</sup>	5170 €	362 €/v	7,0 %
(harvennus	70 m <sup>3</sup>	25 m <sup>3</sup>	45 m <sup>3</sup>	2015 €)		
60 v.	175 m <sup>3</sup>	100 m <sup>3</sup>	75 m <sup>3</sup>	6775 €	357 €/v	5,3 %
70 v.	240 m <sup>3</sup>	165 m <sup>3</sup>	75 m <sup>3</sup>	10350 €	357 €/v	3,5 %
80 v.	300 m <sup>3</sup>	230 m <sup>3</sup>	70 m <sup>3</sup>	13840 €	330 €/v	2,4 %
90 v.	360 m <sup>3</sup>	290 m <sup>3</sup>	70 m <sup>3</sup>	17140 €	330 €/v	1,9 %
100 v.	420 m <sup>3</sup>	350 m <sup>3</sup>	70 m <sup>3</sup>	20440 €		

\*) Puuston arvon kasvu verrattuna edelliseen vuoteen.

Arvokasvu-% halutulla tasolla

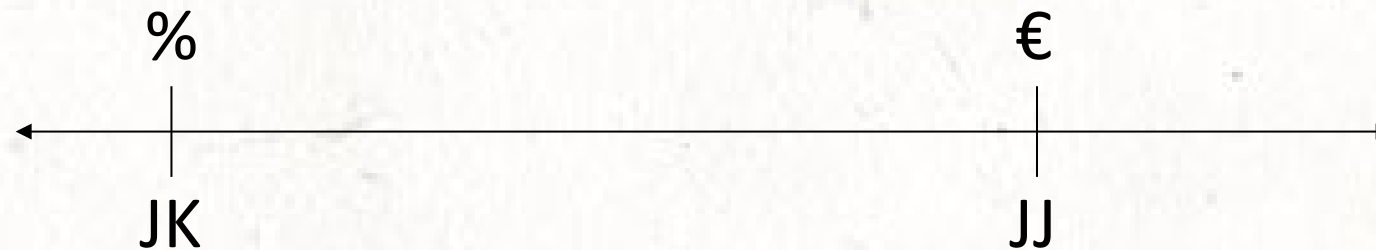
Ei jäädä odottamaan suurinta puuston arvoa



# Tuottoa

---

- ❖ Metsänomistajien tavoitteet vaihtelevat, jotkut maksimoivat sijoitetun pääoman tuottoa (%), toiset taas maksimoivat rahallisen tuoton (€)



# Perintövero

---

- 93-vuotias rouva kuoli 2015, hänellä ei ollut rintaperillisiä. Testamentilla metsät veljenpojalle.
- Metsätilojen arvo 1 000 000 €.
- Perintövero 319 900 €, jonka kokoinen hakkuu tehdään. Kulut 15 %. Koska hakkuusta menee pääomatulovero, hakkuuta kasvatetaan veron verran. Hakkuu 549 082 €, verot pääomatulosta 33 %, 157 562 €.
- Omaisuudesta jäljellä 450 918 €. Veljenpoika kuolee 2019. Ei rintaperillisiä. Sisarukset perivät.

# Perintövero

---

- Uusi perintövero 450 918 € metsästä 31,5%. 140 239 €.
- Perintöveron kokoinen hakkuu tehdään. Kulut 15 %. Koska hakkuusta menee pääomatulovero, hakkuuta kasvatetaan veron verran. Hakkuu 244 355 €, verot pääomatulosta 34 %, 72 244 €.
- Tilan arvo 206 563 €. Todellisuudessa tiloilla ei ollut riittävästi puuta verojen maksuun.
- Nyt uudet omistajat olivat 70-vuotiaita. Heillä on rintaperillisiä.

# Sukupolvenvaihdos

---

- Sukupolvenvaihdoksen veroseuraamukset ovat ylisukupolvisessa metsätaloudessa iso menoerä.
- Yksi hyvä tapa tehdä sukupolvenvaihdos ajoissa on tilakauppa lapsen kanssa.
  - Käytetty metsävähennys ei tuloudu.
  - Uusi metsävähennyspohja.
  - Maksuaika vaikkapa 15 vuotta, ei korkoa, lyhennys 6,7% alkuperäisestä pääomasta vuosittain.
  - Ei myyntivoittoveroa.

# Hyviä ja antoisia Metsäpäiviä