

Metsäsijoittaminen yksityissijoittajan näkökulmasta Suomessa

Jonna Pigg



Tekijä(t) Jonna Pigg	
Koulutusohjelma Finanssi- ja talousasiantuntijan koulutusohjelma	
Opinnäytetyön otsikko Metsäsijoittaminen yksityissijoittajan näkökulmasta Suomessa	Sivu- ja liitesivumäärä 44 + 2
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on perehtyä metsäsijoittamiseen yksityissijoittajan näkökulmasta. Tavoitteena on selvittää, miksi metsäsijoittamista pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena ja mitä tähän ajanjaksoon sisältyy. Lisäksi tutkitaan, miten metsän sijainti eri puolilla Suomea vaikuttaa puiden kasvuun ja metsästä saatavaan tuottoon. Aihe on rajattu Suomessa sijaitsevien metsien tutkimiseen taloudellisesta näkökulmasta. Opinnäytetyössä perehdytään suoran metsäsijoittamisen lisäksi yhteismetsiin sekä metsärahoitukseen.</p> <p>Opinnäytetyön alkupuolella on teoriaosuus, joka alkaa yleistiedosta Suomen metsistä. Sen jälkeen tutustutaan eri metsäsijoittamisen muotoihin. Metsäsijoittamista verrataan asuntosijoittamiseen ja muihin omaisuusluokkiin. Teoriaosuuden loppuosassa tutustutaan metsästä saatavaan tuottoon. Tämän jälkeen alkaa empiirinen osuus, jossa käsitellään tutkimuksen tekemistä ja tuloksia.</p> <p>Tutkimus toteutettiin haastattelemalla United Bankersin salkunhoitajia marraskuussa 2016 sekä helmikuussa 2017. Haastattelujen lisäksi tutkittiin Luonnonvarakeskuksen metsätilastoja sekä Ilmatieteenlaitoksen ilmastokarttoja. Näiden avulla perehdyttiin syvällisesti metsäsijoittamiseen ja saatiin vastauksia tutkimuskysymyksiin.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että metsäsijoittaminen on lähinnä metsänhoitoa ja hakkuutuloja. Metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena, koska osto- ja myyntikulut ovat korkeat. Ostossa maksettavaksi tulee varainsiirtovero (4 %) ja myynnissä mahdollisesti välittäjän myyntipalkkiot. Tällöin metsän lyhytaikaisen omistuksen tuotto ei välttämättä kata metsän ostosta ja myynnistä aiheutuvia kuluja. Lisäksi puut kasvavat hitaasti, mikä tarkoittaa sitä, että metsän tuotto kasvaa hitaasti. Rahastoissa lunastuspäivät voivat olla rajatut, eikä rahasto-osuuksia voi myydä milloin vain.</p> <p>Tutkimuksessa saatiin selville, että Suomen metsät kasvavat eri tahtia eri puolilla maata. Lisäksi puiden laatu vaihtelee maan eri osissa. Eteläisemmässä Suomessa ravinteikkaalla maaperällä puut kasvavat jopa kolme kertaa nopeammin kuin Pohjois-Suomessa vähän karummalla maaperällä. Rannikolla puiden kasvua hidastavat ilmaston lisäksi maaperän lohkaisuus. Ravinnerikkaalla maaperällä Etelä-Suomessa mänty kasvaa niin nopeasti, että sen laatu kärsii. Laadukkaan männyn kasvatukseen Etelä-Suomen ravinnerikkaat maaperät eivät ole parasta kasvualuetta. Etelä-Suomessa metsämaiden hinnat ovat korkeampia, mutta puuta kasvaa enemmän hehtaarilla, koska kasvu on nopeampaa.</p>	
Asiasanat Metsäsijoittaminen, yksityissijoittaja, tuotto	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Suomen metsät	3
3	Metsäsijoittamisen muodot	7
3.1	Suora metsäsijoittaminen	7
3.1.1	Oikeudet, velvollisuudet ja verotus	8
3.1.2	Metsäsijoittamisen riskit	9
3.1.3	Tulot, kustannukset ja kannattavuus	10
3.2	Metsän yhteisomistus.....	14
3.2.1	Yhteismetsän perustaminen	15
3.2.2	Oikeudet, velvollisuudet ja verotus	17
3.2.3	Tulot ja kustannukset	18
3.3	Sijoittaminen metsärahastoihin	18
3.4	Muita omaisuusluokkia.....	20
4	Metsästä saatava tuotto	23
4.1	Tuoton muodostuminen	23
4.2	Arvonmääritys	24
4.3	Laatupuun kasvatus	24
5	Empiirinen tutkimus	26
5.1	Tutkimusprosessi	26
5.2	Tutkimusmenetelmä.....	27
5.3	Tavoite ja tutkimuksen toteuttaminen	27
5.4	Tutkimustulokset	28
6	Pohdinta.....	37
	Lähteet	40
	Liitteet.....	45

1 Johdanto

Metsäsijoittaminen on yhä suosituimpi sijoitustapa erityisesti talouden epävarmoina aikoina. Puut kasvavat tasaisesti talouden tilanteesta riippumatta. Metsäsijoittamista pidetään turvallisena, vakaana ja varmana sijoituskohteena. Useat metsäsijoittajat hyötyvät omistamastaan metsästä tuoton lisäksi esimerkiksi metsästämyllä, kalastamalla tai rakentamalla mökin omalle metsäpalstalleen. Metsäsijoittamista pidetään pitkäaikaisena sijoituskohteena. Metsäsijoittamisesta kiinnostuneille löytyy sopiva metsäsijoittamisen muoto miettimällä, mitä he sijoitukseltaan haluavat. (Aalto 2014.)

Opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä syvällisesti metsäsijoittamiseen yksityissijoittajan näkökulmasta. Tarkoituksena on tutkia, miksi metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena ja mitä tähän ajanjaksoon sisältyy. Toisena tutkimuskysymyksenä on, miten metsän sijainti vaikuttaa siitä saatavaan tuottoon. Pyritään selvittämään, miten metsä kasvaa eri puolilla Suomea ja mistäpäin Suomea voitaisiin odottaa parhaita tuottoa hehtaaria kohden. Opinnäytetyössä perehdytään suoraan metsäsijoittamiseen, yhteismetsiin ja metsärahoitukseen sekä niihin liittyviin riskeihin ja riskien minimointiin. Opinnäytetyö on rajattu käsittelemään metsäsijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta. Työssä otetaan huomioon sijoittaminen ainoastaan Suomessa oleviin metsiin.

Tarkoituksena on, että työn tekijä ja lukijat saisivat lisätietoa metsäsijoittamisesta. Opinnäytetyön kohderyhmänä ovat ne henkilöt, jotka pohtivat metsäsijoittamisen aloittamista ja miettivät, sopisiko heille joku metsäsijoittamisen muoto. Lisäksi opinnäytetyön tarkoituksena on antaa tietoa metsäpalstan ostamisesta kiinnostuneille, mistäpäin Suomea metsäpalstasta voisi saada parhaimman tuoton.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään metsäsijoittamista yleisesti, eri metsäsijoitusmuotoja, metsäsijoittamisen vertaamista muihin omaisuusluokkiin sekä metsästä saatavaa tuottoa. Tässä opinnäytetyössä metsäsijoittamista verrataan asuntosijoittamiseen koko teoriaosuuden ja empiirisen tutkimuksen aikana, sillä molemmissa on konkreettinen sijoituskohte, josta saa jatkuvaa kassavirtaa. Metsäsijoittajalla hakkuutulot ovat melko tasaiset, mikäli sijoittaja omistaa paljon metsämaata tai metsään sijoitetaan yhteismetsän tai metsärahoituksen kautta. Suuremman tulovirran saaminen vaatii metsäpalstasta, yhteismetsäosuudesta tai rahasto-osuuksista luopumista. Asuntosijoittaja saa jatkuvaa kassavirtaa vuokratuloista ja suuremman tulovirran asunnon myynnistä.

Empiirisessä osuudessa käydään läpi tutkimusprosessia yleisesti, tutkimusmenetelmää, opinnäytetyön tavoitteita sekä tutkimuksen toteuttamista. Lisäksi empiirisessä osuudessa

käydään läpi tutkimustulokset. Tutkimuskysymyksiin on saatu vastaukset haastattelujen avulla. Haastattelujen tukena on tutkittu Luonnonvarakeskuksen tilastoja sekä Ilmatieteenlaitoksen ilmastokarttoja.

2 Suomen metsät

86 % maamme pinta-alasta on metsää (Myllyoja & Kullas 2010, 206–207). Suomen metsät kasvavat runkopuuta 104,4 miljoonaa kuutiota vuodessa. Puutavaraa käytetään muun muassa paperinvalmistukseen, pakkausmateriaaliksi, rakentamiseen ja energiantuotantoon. Puu on uusiutuvana luonnonvarana hyvä raaka-aine ja sille löydetään jatkuvasti uusia käyttötarkoituksia. Runkopuuta kasvaa enemmän kuin sitä käytetään. (MTK 2015.) Puuston käyttäminen edellyttää metsän pitkäjänteistä ja kestävä hoitoa. Metsänhoito pyritään toteuttamaan mahdollisimman hyvään taloudelliseen tuottoon pyrkien. (Nygren 2005, 32.) Hyvän metsänhoidon lisäksi ilmaston lämpeneminen ja suometsien hyvä kasvu ovat vaikuttaneet metsien kasvuun. Puuvaran arvioidaan Suomessa riittävän tulevaisuudessakin, vaikka puukäyttö yleisty. (Ilvesniemi 2016, 14.)

Vuonna 2015 raakapuusta 87 % käytettiin metsäteollisuudessa. Loput 13 % käytettiin energian tuotantoon sekä metsähakkeena lämpö- ja voimalaitoksissa. (Luonnonvarakeskus 2016a.) Metsäteollisuuteen käytetystä raakapuusta 47 % käytettiin selluteollisuudessa ja 37 % sahateollisuudessa vuonna 2015. Loput raakapuut käytettiin muun muassa mekaanisessa massateollisuudessa, vaneriteollisuudessa ja puolikemiallisessa massateollisuudessa. (Luonnonvarakeskus 2016b.)

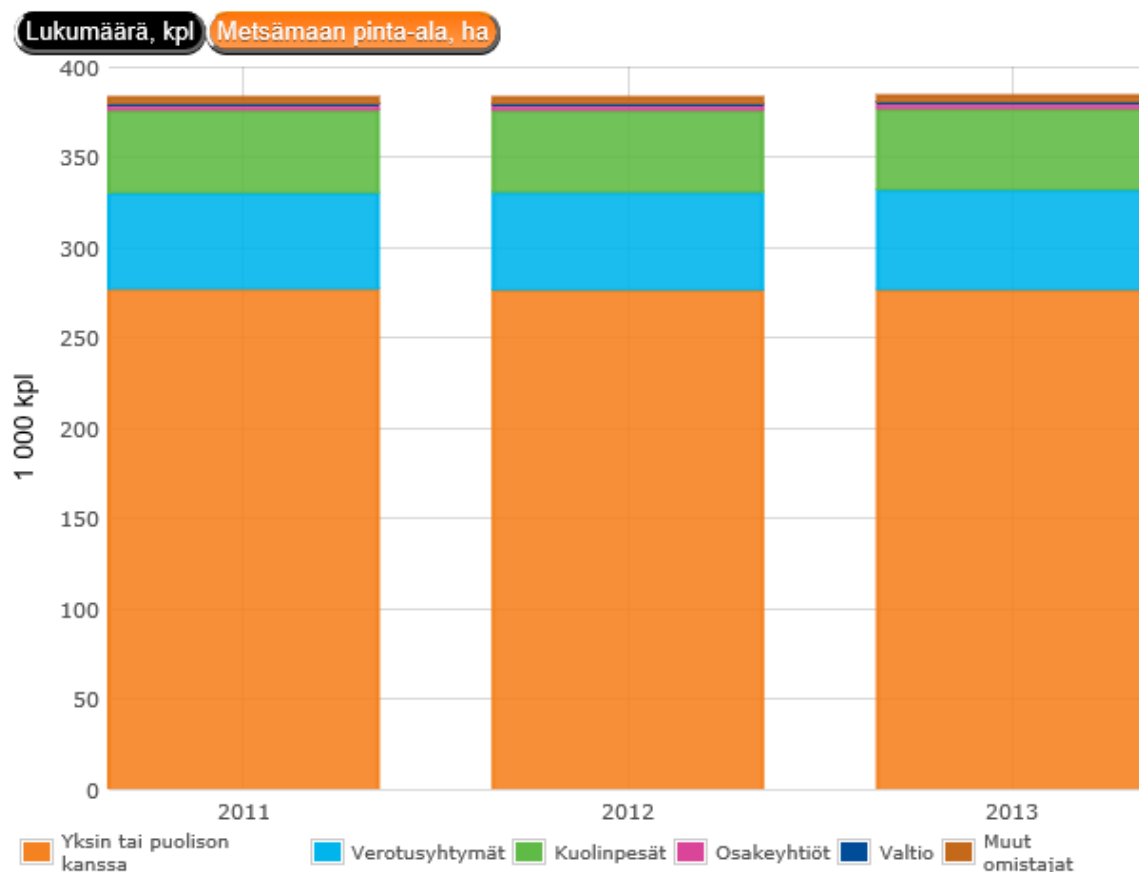
Suomessa kasvaa monia eri puulajeja, kuten mänty, koivu, haapa ja leppä, jotka vaativat paljon valoa. Kuusi on edellisten lisäksi tärkeä puulaji metsänkasvatuksen kannalta. Kuusi sietää varjoja, ja kasvaakin usein valoa vaativien puiden alikasvoksiksi. (Huuskonen, Hynynen & Valkonen 2014, 23–24.) Mänty on ainut puulaji, joka kasvaa karuilla kasvupaikoilla. Mitä ravinteikkaampi maaperä on, sitä useampi puulaji siinä pystyy kasvamaan. Metsänomistaja valitsee kasvatettavan puulajin metsän sijainnin, ravinteisuuden, maalajiominaisuuksien ja vesitalouden perusteella. (Huuskonen ym. 2014, 50.)

Suomi jaetaan kuuteen metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen: karukkokangas, kuivakangas, kuivahko kangas, tuore kangas, lehtomainen kangas sekä lehto. Eri puolilla Suomea kasvaa erityyppistä metsää. Ilmasto, sekä muut kasvupaikkatekijät, vaikuttavat siihen, millaista metsätyyppiä tietyllä alueella kasvaa. Yhdellä metsäkasvillisuusvyöhykkeellä kasvaa useampaa eri metsätyyppiä. Esimerkiksi kuiva kangas Etelä-Suomessa on kanerva-tyypin metsää, Pohjanmaa-Kainuu – alueella variksenmarja-kanerva – tyypin metsää, Peräpohjolassa mustikka-kanerva-jäkälätyyppiä ja Metsä-Lapissa juolukka-puolukka-variksenmarja – tyypin metsää. Metsäkasvillisuusvyöhykkeet ovat maaperäolosuhteiltaan samankaltaisia, erityisesti maan ravinnetason kannalta. (Huuskonen ym. 2014, 16.)

Kestävä metsätalous koostuu taloudellisesta, sosiaalisesta ja ekologisesta kestävydestä. Taloudellisella kestävydellä tarkoitetaan metsien hoitoa ja käyttöä niin, että tulevillakin sukupolvilla on mahdollisuus hyötyä metsästä taloudellisesti. Tämä tarkoittaa metsien elinvoimaisuuden, uusiutumiskyvyn, tuottavuuden ja kannattavuuden säilyttämistä. Ekologisella kestävydellä tarkoitetaan vesistöjen puhtaana pitoa sekä metsien ja soiden monimuotoisuuden säilyttämistä. Lisäksi ekologiseen metsätalouteen kuuluu metsien monimuotoisuuden, kuten lahoppuuston, säilyttäminen ja metsänhoito niin, että se ei aiheuta metsän eliöiden uhanalaisuutta. Sosiaalisella kestävydellä tarkoitetaan metsän hyödyntämistä. Sosiaaliseen kestävyteen kuuluu muun muassa luonnossa liikkuminen, marjojen ja sienien poiminta sekä metsästys. Monet suomalaiset saavat elantonsa metsäteollisuudesta, mikä luokitellaan myös sosiaalisen kestävyden piiriin. Mikäli metsänomistaja täyttää metsänhoidossa metsän sertifiointiin vaaditut kriteerit, hän voi liittää metsänsä sertifiointiin. Tällöin metsän puustosta valmistettujen tuotteiden ostajat tietävät, että tuotteet on valmistettu kestävästi ja vastuullisesti hoidettujen metsien puustosta. (Äijälä, Koistinen, Sved, Vanhatalo & Väisänen 2014, 15–16)

Metsätilakokonaisuudella tarkoitetaan metsänomistajan tai – omistajaryhmän kaikkia metsäkiinteistöjä tilastoituna yhdeksi kokonaisuudeksi. Suurin osa metsätilakokonaisuuksista on yksityishenkilöiden omistuksessa (taulukko 1). Yksityishenkilöihin lasketaan mukaan yksin tai puolison kanssa omistavat, kuolinpesät sekä verotusyhtymät. Yksityishenkilöiden omistuksessa oli 276 000 metsätilakokonaisuutta vuonna 2013, kun kuolinpesiä ja verotusyhtymiä ei lasketa mukaan. Samana vuonna verotusyhtymän omistuksessa oli 55 000 ja kuolinpesillä 45 000 metsätilakokonaisuutta. Metsätilakokonaisuuksia omistavat myös osakeyhtiöt ja valtio, sekä muut omistajat. Vuodesta 2011 vuoteen 2013 yksityishenkilöiden omistuksissa olevien metsätilakokonaisuuksien määrä on pysynyt samana. Sen sijaan verotusyhtymän omistuksissa olevien metsätilakokonaisuuksien määrä on kasvanut vuodesta 2011 (53 000kpl) vuoteen 2013 (55 000kpl). Samojen vuosien aikana kuolinpesien omistavat metsätilat ovat määrällisesti vähentyneet (46 000kpl vuonna 2011, 45 000kpl vuonna 2013). Tämän selittää se, että kuolinpesiä on muutettu verotusyhtymiksi. (Luonnonvarakeskus 2015a.) Muut omistajat – ryhmään kuuluvat esimerkiksi asunto-osakeyhtiö, keskinäinen vahinkovakuutusyhtiö sekä metsänhoitoyhdistys (Luonnonvarakeskus 2015b).

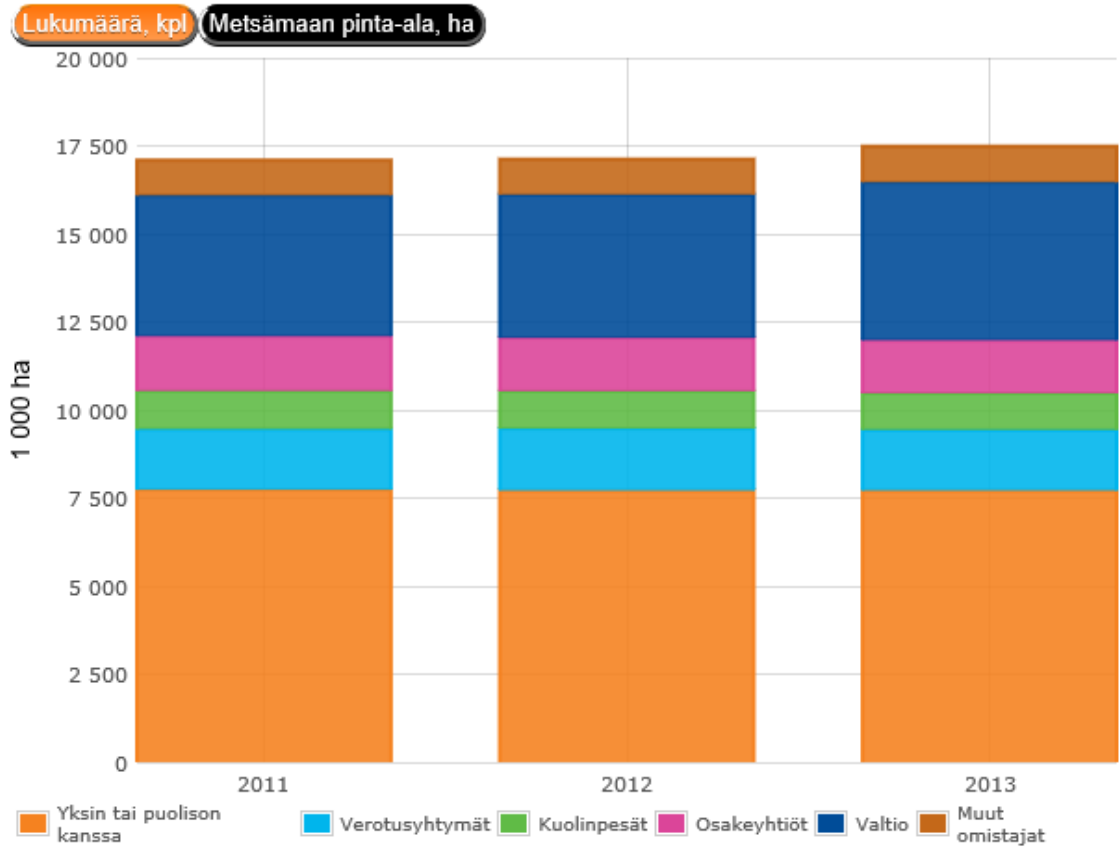
Metsätilakokonaisuudet omistusmuodoittain



Taulukko 1. Metsätilakokonaisuuksien omistus lukumäärittäin 2011–2013

(Luonnonvarakeskus 2015a.)

Seuraavalla sivulla olevasta taulukosta näkyy, kuinka paljon kukin taho omistaa metsää pinta-aloittain (taulukko 2). Yksin tai puolison kanssa omistavat myös pinta-alaltaan eniten metsätilaa (7 711 000ha). Yksityiset ihmiset omistavat yli puolet maamme metsistä. Vuonna 2013 valtion omistuksessa oli toiseksi eniten, 4 485 000ha, metsämaata. (Luonnonvarakeskus 2015a.)



Taulukko 2. Metsätilakokonaisuuksien omistus pinta-aloittain 2011–2013 (Luonnonvarakeskus 2015a.)

Metsänomistajien keski-ikä on noin 60 vuotta. Monet metsänomistajat ovat saaneet metsänsä perintönä. Metsän tuoton voi realisoida joko myymällä metsätilan, myymällä puuston tai liittämällä metsäpalstan suojeleuhjelmaan tai yhteismetsään, mikäli ne niihin hyväksytään. Metsätiloille on kova kysyntä, joten suurin osa metsätiloista käy hyvin kaupansa. (Myllyoja & Kullas 2010, 206–207)

3 Metsäsijoittamisen muodot

Metsä on pitkäaikainen sijoituskohde, joka kasvaa talouden tilanteesta riippumatta. Metsät kasvavat luonnollisesti korkoa korolle, sillä puun kasvukauden pituuskasvu kasvaa aina aiemmin kasvaneen pituuden päähän. Metsäsijoittaminen tarjoaa mahdollisuudet arvonnousulle. Maata on rajallinen määrä, eikä sitä ole mahdollista valmistaa lisää. (Linna 2012, 31.) Metsän maantieteellinen sijainti ja kasvupaikka vaikuttavat puuston ominaisuuksiin, arvoon sekä metsänhoidosta aiheutuviin kustannuksiin. (Huuskonen ym. 2014, 33.) Metsänkasvatuksen talous eroaa monista muista talouden aloista ainakin kahdella eri tavalla. Metsäpalstassa puusto on mahdollista hakata ja myydä, mutta se myös kasvaa koko ajan lisää myytävää puuta. (Huuskonen ym. 2014, 34.)

Tässä kappaleessa perehdytään ensin suoraan metsäsijoittamiseen eli metsäpalstan ostamiseen. Tutustutaan metsänomistajan velvollisuuksiin ja oikeuksiin, riskeihin sekä tuloihin ja kustannuksiin. Tämän jälkeen perehdytään metsän yhteisomistukseen. Lukijalle selviää, miten yhteismetsän voi perustaa, mitä oikeuksia ja velvollisuuksia yhteismetsän osakkaille kuuluu sekä millaisia tuloja ja kustannuksia yhteismetsästä on odotettavissa. Lisäksi tutustutaan metsärahastoihin yleisesti. Metsärahastoista löytyy teoriaa aika vähän, joten niihin perehdytään tarkemmin empiirisessä osuudessa. Kappaleen lopussa metsää verrataan muihin sijoituskohteisiin.

3.1 Suora metsäsijoittaminen

Suoralla metsäsijoittamisella tarkoitetaan oman sijoitusmetsän hankkimista. Suora metsäsijoittaminen on yleisin ja haastavin metsäsijoittamisen muoto. Kiinnostus metsää kohtaan onkin viime aikoina kasvanut. (Kangastalo 2015.) Yksityismetsiä on Suomessa yli 60 % maan metsäpinta-alasta, eli noin 12 miljoonaa hehtaaria. Yksityisiä metsänomistajia on yli 600 000, kun yhteisomistusmetsätkin otetaan huomioon. (Koivumäki 2005, 135.)

Suora metsäsijoittaminen eroaa monista muista sijoituskohteista muun muassa siten, että sijoittaja ei voi metsäpalstaansa unohtaa. Metsän omistaminen ja hoitaminen on työlästä ennen kuin tuottoa tulee. (Myllyoja & Kullas 2010, 207–208.) Metsäsijoittaminen on hyvin pitkäjänteistä toimintaa. Tuloja virtaa omistajalle yleensä pari kertaa vuosisadassa. Keskimääräinen metsätilan omistusaika on 25 vuotta yhdellä omistajalla. Metsänomistaja saattaa siis sijoittaa metsäpalstaansa paljon aikaa ja rahaa, josta seuraava omistaja hyötyy. (Huuskonen ym. 2014, 34.) Uuden metsänomistajan tulee ensimmäiseksi maksaa metsästä veroja sekä liittyä metsänhoitoyhdistykseen. Metsänhoitoyhdistykseltä saa apua metsänhoitoon. (Myllyoja & Kullas 2010, 207–208.)

Sopivaa metsätilaa voi olla haastava löytää, muun muassa metsän sijainti, koko ja hinta huomioiden (Kangastalo 2015). Kaukana metsäsijoittajan asunnosta sijaitseva sijoitusmetsä ei tuota niin paljon, jos matkakulut syövät ison osan tuotosta. Sijoittajalta vaaditaan myös paljon aikaa metsän hoitoon sekä puuston ostajien etsimiseen. Lisäksi vaaditaan hyvää kuntoa ja kiinnostusta, mikäli sijoittaja aikoo hoitaa metsänsä itse. (Sirola 2010, 11.) Toisekseen metsän omistajalta vaaditaan paljon osaamista. Omistaja voi myös palkata yrityksen tekemään osan metsänhoidosta tai huolehtimaan metsästä kokonaan. Näin sijoittajalla ei tarvitse olla niin paljoa osaamista, aikaa ja kalustoa metsänhoitoon. (Kangastalo 2015.) Siementen kylväminen, taimien istuttaminen, heinätorjunta ja taimikon harvennus ovat metsätöitä, joita useat metsänomistajat tekevät itse (Linna 2012, 103).

Metsäsijoittaminen on pitkäaikaista sijoittamista, eikä omaa metsää kannata yleensä hankkia vain muutaman vuoden sijoitusta varten. Metsänostajalle tulee paljon kuluja metsänoston yhteydessä. Lisäksi metsän myymiseen kannattaa varata aikaa. (Linna 2012, 65.)

3.1.1 Oikeudet, velvollisuudet ja verotus

Metsänomistajan oikeuksiin kuuluu metsänhoidon valinta ja sen tavoitteet. Metsänomistajalla on oikeus hakkuiden toteuttamiseen sekä metsätöihin, kunhan metsää koskevat lait huomioidaan. (Metsäkeskus 2014a.) Lisäksi metsäsijoittajalla on oikeus verovähennyksiin (Vero 2010).

Metsänhoitoa säätelee metsälain lisäksi kestävä metsätalouden rahoituslaki, laki metsänhoitoyhdistyksistä, laki metsätuhojen torjunnasta, laki yksityisistä teistä, luonnonsuojelulaki ja riistavahinkolaki. Metsätaloutta koskevat myös maankäyttö- ja rakennuslaki, vesilaki ja ympäristönsuojelulaki. (Metsäkeskus 2014c.) Uudistettu metsälaki mahdollistaa joustavamman metsänkasvatuksen, kun tarpeettomia velvoitteita metsänomistajalta on poistettu (Heinonen 2013). Metsänomistaja tai hallintaoikeuden haltija on velvollinen huolehtimaan uuden metsän perustamisesta päätehakkuun jälkeen. Lisäksi arvokkaiden elinympäristöjen suojelusta on määrätty laeissa. Lakeja ja säädöksiä noudattamalla sekä metsänhoitoon perehtymällä metsästä voi tulla hyvinkin tuottoisa. Metsän hoitamiseen tai hakkaamiseen omistajaa ei ole velvoitettu, vaan hän saa päättää näistä asioista itse. (Kangastalo 2015.) Kaikessa päätöksenteossa tulee kuitenkin huomioida jokamiehen oikeudet.

Yksityisellä metsäsijoittajalla on oikeus vähentää osa metsän hankintamenosta metsätalouden pääomatulosta. Vuotuisen metsävähennyksen enimmäismäärä on 60 % metsän hankintahinnasta, mutta sen on oltava vähintään 1500 euroa. Tätä metsänomistajan metsävähennysmäärää kutsutaan metsävähennyspohjaksi. Metsänomistaja voi käyttää vähennysoikeutta useampina vuosina. Verovuoden vähennysoikeus selviää, kun metsävähennyspohjasta vähennetään kaikki edellisinä vuosina vähennetyt metsävähennykset. (Vero 2010.) Lisäksi metsätalouden tappioita voi vähentää ansiotulojen tai muiden pääomatulojen verotuksessa (Linna 2012, 31). Vuonna 2016 pääomatulosta on maksettava tuloveroa 30 %. Jos verotettava pääomatulo on enemmän kuin 30 000 euroa, ylittävältä osalta on maksettava 34 % veroa. (Vero 2015a.) Metsänhoitoon liittyvät kulut, kuten matkakustannukset, voi myös vähentää verotuksessa (Myllyoja & Kullas 2010, 208).

3.1.2 Metsäsijoittamisen riskit

Metsäteollisuus käyttää suurimman osan puuraaka-aineesta. Markkinariskillä tarkoitetaan riskiä puun menekille. Tulevaisuudessa puunkäytön tarpeet muuttuvat. Puulle keksitään jatkuvasti uusia käyttötarkoituksia, ja todennäköisesti puuta tullaan käyttämään tulevaisuudessakin monipuolisesti muun muassa väestönkasvun ja ilmastomuutoksen vuoksi. Esimerkiksi puun energiakäyttö on lisääntynyt merkittävästi lähiaikoina. Metsänomistaja voi varautua markkinariskiin kasvattamalla eri puulajeja eri käyttötarkoituksiin. Puunhinnan muutoksiin voi varautua esimerkiksi myymällä puuta tasaisesti eri aikoina. Metsätalouden riskinä on myös metsänhoidon kustannusten nousu. Mikäli metsänhoidon kustannukset nousevat paljon, tuotto pienenee ja kannattavuus heikkenee.

Metsätuhoriskeihin kuuluvat sienitaudit, eläintuhot sekä tuuli- ja lumituhot. Juurikäävän havupuille aiheuttamat sienitaudit ovat yleisimpiä metsiä vaivaavista sienitaudeista. Juurikäöpä lahottaa havupuita, kuten myös mesisieni ja verinahakka. Juurikäävän leviämistä pyritään estämään terveisiin metsiin. Juurikäöpää voidaan välttää hakkuita vähentämällä sekä havupuiden kantojen oikeanlaisella käsittelyllä hakkuiden yhteydessä. Lehtipuiden kasvaminen havupuiden seassa hidastaa juurikäävän leviämistä terveisiin puihin. Lahovikaiset puut voivat aiheuttaa metsänomistajalle suuret tulonmenetykset.

Hirvi voi syönnillä tuhota etenkin 1-3 metrisiä männyn- ja koivuntaimikoita. Taimikoiden tuhoamisen lisäksi syöminen voi aiheuttaa laatuviikoja ja kasvunmenetyksiä. Lisäksi metsäkauris ja valkohäntäpeura voivat tuhota kuusentaimikoita Etelä-Suomessa. Pohjois-Suomen metsänomistajien vaivana ovat porot, jotka jäkälää kaivaessa vaurioittavat männyn- ja koivuntaimia, sekä hankaamalla sarviaan vaurioittavat havupuita. Myyrät aiheuttavat tuhoa syömällä erityisesti koivun- ja männyn- ja männyn- ja koivuntaimia. Myyrätuhojen riskit ovat suurimmat rehe-

vimmillä ja heinittyneillä kasvupaikoilla. Myyrätuhojen riskiä voi pienentää heinätorjunnalla, oikealla maanmuokkausmenetelmällä sekä taimisuojausten käytöllä. Tukkimiehentäit nakertavat havupuiden taimien kuorta, mikä voi tappaa taimen. Mikäli tukkimiehentäitä on runsaasti, ne voivat tuhota koko taimikon. Taimien torjunta-aineiden käyttö sekä maanmuokkaus ovat keinoja riskin pienentämiseen.

Tuuli aiheuttaa tuhoja koko Suomessa, erityisesti heti harvennuksen ja mahdollisen lannoituksen jälkeen. Tuulituhoja ei pystytä täysin estämään, mutta niitä voidaan osittain ehkäistä. Uudistushakkuualueiden oikeanlainen rajaus, suurten korkeuserojen välttäminen viekkäisillä metsiköillä sekä voimakkaiden hakkuiden välttäminen ehkäisevät tuulituhojen riskiä. Lannoituksen tekeminen ensiharvennuksesta vasta 2-3 vuoden kuluttua ehkäisee myös tuulituhoja, sillä lannoittamaton juuristo ja runko ehtivät vahvistua ensimmäisten vuosien aikana kestäväksi tuulta. Lumituhoja esiintyy koko maassa, erityisesti Pohjois-Suomessa ja mäkisillä alueilla. Painava lumi katkoo puiden latvuksia ja runkoja. Lumituhoja voidaan estää tekemällä taimikonhoito ja harvennukset ajallaan. (Äijälä ym. 2014, 50–60)

Metsänomistaja voi ottaa metsävakuutuksen, jotta muun muassa myrskyn ja tulipalon aiheuttamat tuhot olisi vakuutettu. Vakuutukset eivät tavallisesti korvaa hirvituhoja, mutta niihin voi hakea avustusta valtiolta. Vakuutusehtoihin voi tutustua tarkemmin eri vakuutusyhtiöiden sivuilta. (Metsäkeskus 2014a.)

3.1.3 Tulot, kustannukset ja kannattavuus

Suora metsäsijoittaminen alkaa metsäpalstan hankinnalla. Sijoittajan tulee miettiä ostopäätöstä tehdessä, onko metsän osto taloudellisesti kannattavaa. Kannattavuudella tarkoitetaan tulojen olevan menoja suuremmat. Sijoittajan tuottovaatimus on yksi ostopäätökseen vaikuttavista tekijöistä. Tulojen ja menojen erotuksen tulisi saavuttaa sijoittajan tuottovaatimuksen. (Linna 2012, 64.)

Metsänkasvatuksen kannattavuudella tarkoitetaan tietyn metsikön tai esimerkiksi hakkuutulojen olevan sijoitettua rahamäärää suuremmat. Sen sijaan metsätalouden kannattavuus kuvastaa tietyn alueen, esimerkiksi yhden metsäkeskuksen, tulojen olevan menoja suurempia. (Huuskonen ym. 2014, 33–34.) Metsänomistajan päätökset, markkinatilanne, sekä metsänomistajan kokonaistalouden muodostavat metsänkasvatuksen kannattavuuden. Metsänomistaja voi toimillaan vaikuttaa siihen, kuinka metsästä on saatavissa runkopuuta, myyntikelpoista ainespuuta sekä hyvälaatuista tukkipuuta.

Taimikon kasvatusta ja metsänhoitoa vaativat sekä rahaa että työvoimaa ja aikaa. Ensiharvennuksessa tuloa voi tulla kuitupuusta, jota käytetään paperin valmistukseen. Lisäksi osa puustosta on mahdollisesti poltettavaa energiapuuta. Kun puusto kasvaa, tuottokin yleensä kasvaa. Harvennushakkuissa tukkipuista saa yleensä hyvän hinnan. (Linna 2012, 66.) Harvennuksessa parhaimmat puut jätetään kasvamaan laadukkaiksi tukkipuiksi (Huuskonen ym. 2014, 195). Tuottavin on kuitenkin uudistushakkuu, jossa lähes kaikki puusto myydään (Linna 2012, 66). Uudistushakkuuta kutsutaan myös päätehakkuuksi. Sen tavoite on uuden puusukupolven kasvattaminen. Päätehakkuussa menetelmänä käytetään esimerkiksi avohakkuuta, jossa kaikki puut kaadetaan, säästöpuita lukuun ottamatta. Yleensä päätehakkuu tehdään, kun puuston ikä tai läpimitta on taloudellisesti hyvä tai puuston laatu on huono. (Ovaskainen 2012.) Kiertojalla kuvataan ajanjaksoa metsän uudistamisesta päätehakkuuseen (Huuskonen ym. 2014, 46). Päätehakkuun tulot muodostavat yleensä yli 80 % koko kiertoajan tuloista. Mikäli metsää kasvatetaan eri-ikäisrakenteisena tasaikäiskasvatuksen sijaan, tulovirta on tasaisempi. Hakkuita tehdään säännöllisesti 10–20 vuoden välein sekä tulojen saamiseksi että eri-ikäisrakenteen säilyttämiseksi. Eri-ikäisrakenteisen metsän hakkuissa osa hakattavasta puustosta on aina tukkia, toisin kuin tasaikäiskasvatuksessa. (Huuskonen ym. 2014, 35–36.) Mahdollisimman suurta tuottoa tavoitellessa on tärkeää tehdä metsän uudistaminen pian päätehakkuun jälkeen. Kun kaikki metsänhoidon toimenpiteet ajoitetaan oikein, puustosta kasvaa järeämpää. (Huuskonen ym. 2014, 141.)

Metsäsijoittaja voi saada tuottoja muualtakin kuin puiden kaatamisesta ja myymisestä. Sijoittaja voi esimerkiksi vuokrata maatansa paikalliselle metsästysseuralle. Tällöin metsästysoikeus siirtyy maanomistajalta metsästysseuralle. Lisäksi metsästäminen vähentää hirvien liikkumista metsissä, ja näin suojaa taimikoita tuhoilta. Joitakin metsämaita on mahdollista vuokrata myös tuulivoimapuiston rakentamiseen, mikä tuo yleensä hyvät vuokratuotot maanomistajalle. Muita tuottolähteitä ovat muun muassa metsän marjat, polttopuut ja rakennuspuut. (Linna 2012, 80–81.) Lisäksi voidaan myydä tuohtia, mahlia, saunavihtoja ja monenlaisia muita metsästä saatavia tuotteita (Sirola 2010, 74–78). Raha-tuoton lisäksi metsänomistaja voi itse nauttia oman metsän ulkoilumahdollisuuksista, marjastamisesta, sienestämisestä ja metsästyksestä, mikäli metsästysoikeutta ei ole siirretty esimerkiksi metsästysseuralle. Kun tuottoa tulee muualtakin kuin puuston myynnistä, riski sijoitetun pääoman menettämisestä pienenee. (Linna 2012, 31).

Suora metsäsijoittaminen tuo metsänomistajalle kustannuksia. Metsänkiertoajan tulosta keskimäärin 10–20 % menee metsänhoitoon. Kierron alkuvaiheessa tulee maksettavaksi suurimmat kustannuserät. (Huuskonen ym. 2014, 33.) Metsänomistajalle tulee maksettavaksi torjunta-aineet, istutustaimet, kylvösiemenet, työvaatteet sekä koneet ja laitteet. Li-

säksi maksettavaksi tulevat mahdolliset työkustannukset sekä työnjohto- ja suunnittelu- korvaukset. Metsänomistajan joutuu pohtimaan oman työnsä hintaa vertaillen hankinta- kaupan ja pystykaupan kustannuseroja. (Linna 2012, 97.) Hankintakaupalla tarkoitetaan puiden myymistä tietyn pituisiksi katkottuna ja vietyinä tien viereen. Pystykauppa on han- kintakauppaa yleisempi tapa myydä puuta. Siinä hakkuuoikeus luovutetaan puun ostajal- le, joka korjaa puut ja vastaa sen aiheuttamista kustannuksista. (Metsäkeskus 2014d.) Metsien hakkuut eivät yleensä aiheuta suoria kustannuksia metsänomistajalle, vaan pui- den ostaja vastaa hakkuu- ja kuljetuskustannuksista. Toki kustannukset on otettu huomi- oon ostajan metsänomistajalle maksamissa hakkuutuloissa. Eri-ikäisrakenteisen metsän kasvatuksessa lähtökohtana on, että puita kasvaa luonnollisesti, jolloin eri-ikäisrakenne säilyy ja metsänhoidon kustannukset pienenevät. (Huuskonen ym. 2014, 36–37.) Kustan- nuksista huolimatta metsänhoito kannattaa. Mikäli metsää ei hoideta, osa puustosta kuo- lee. Lisäksi tulojen saaminen puustosta lykkääntyy, mikä pienentää tulojen reaalista nyky- arvoa. (Linna 2012, 105–106.)

Luonnonvarakeskuksen taulukon mukaan yksityismetsien pystykauppa on huomattavasti suositumpaa hankintakauppaan verrattuna (taulukko 3). Taulukon yksikkö on 1 000m³ ja siinä ovat mukana teollisuuden käyttöön hakatut puut. Vuonna 2015 tukkipuita myytiin pystykaupalla yksityismetsistä 18 210 000m³, kun niitä myytiin hankintakaupalla vain 2 980 000m³. Vuonna 2015 kuusitukkia on hakattu eniten (12 691 000 m³), mäntytukkia hieman vähemmän (10 860 000m³) ja lehtitukkia huomattavasti kuusi- ja mäntytukkia vähemmän (1 041 000m³). Kuitupuuta hakattiin hieman tukkipuuta enemmän. (Luonnon- varakeskus 2015c.)

Teollisuuspuun hakkuut vuosittain (metsäkeskusalueet)

	Mäntytukki	Kuusitukki	Lehtitukki	Tukkipuu yhteensä	Kuitupuun yhteensä
2015					
KOKO MAA					
.Yksityismetsät, yhteensä	8 579	11 629	983	21 191	26 955
..Yksityismetsät, pystykaupat	7 091	10 332	788	18 210	19 994
..Yksityismetsät, hankintakaupat	1 488	1 297	195	2 980	6 961
.Metsäteollisuus	2 281	1 062	58	3 402	6 967

Taulukko 3. Teollisuuspuun hakkuut Suomessa 2015 (Luonnonvarakeskus 2015c.)

Metsätilan tuotto on noin 4 % vuodessa. Tuotto realisoituu, kun puut kaadetaan. Suomes- sa laadukkaan tukkipuun kasvattaminen kestää vähintään 60 vuotta. Kun puut on myyty, ostaja kaataa puut silloin, kun se hänelle parhaiten sopii. Tuotto myydyistä puusta voi tulla

vasta pari-kolme vuotta kaupanteon jälkeen. Metsäsijoittaminen sopii hyvin riskinhajauttajaksi sijoitussalkkuun. (Myllyoja & Kullas 2010, 207–209.)

Kun mietitään metsäsijoittamisen tulosta puun kasvattamisesta uudistushakkuuseen, diskontataan tulevat kassavirrat nykyarvoon käyttäen odotettua korkokantaa. Diskontattujen tulojen ja menojen erotus kertoo sijoituksen kannattavuuden. Mikäli erotus on positiivinen, on sijoitus kannattava. (Linna 2012, 66.) Huonon taloudellisen tilanteen aikana metsänomistaja voi odottaa parempia taloudellisia aikoja ennen kuin myy puunsa. Metsä kasvaa huonompinaikoina. (Linna 2012, 88.) Suhteellista kannattavuutta voidaan laskea alla olevalla kaavalla (kaava 1).

$$r = \frac{(d+k_1-k_0) \times 100}{k_0}$$

r= tuotto, %

d= pääomalle saatu tuotto valittuna aikana

k₀= metsään sijoitetun pääoman arvo jakson alussa

k₁= metsään sijoitetun pääoman arvo jakson lopussa

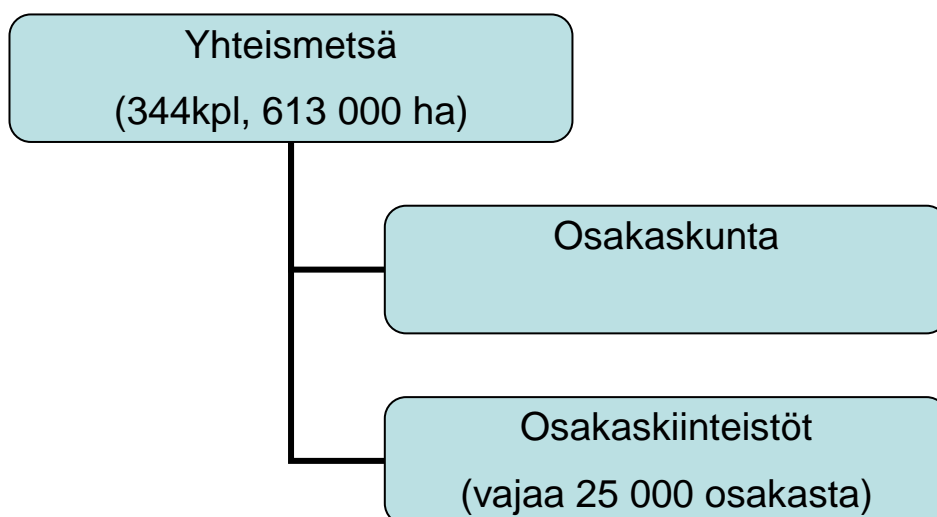
Kaava 1. Suhteellinen kannattavuus (Linna 2012, 86.)

Rahan aika-arvon huomioonottaminen laskelmissa on tärkeää, sillä metsänkasvatuksessa perättäiset toimenpiteet ajoittuvat usein vuosikymmenten päähän toisistaan. Metsätaloudessa nimelliskorkona käytetään usein 1-5 %. Nimelliskorosta on vähennetty inflaation vaikutus. Kukin metsänomistaja voi käyttää metsätalouden laskelmiin omaan talouteensa sopivaa nimelliskorkoa. Metsätalous on kuitenkin muihin sijoitusvaihtoehtoihin verrattuna melko matalariskinen pitkällä aikavälillä. Kun vertaillaan eri sijoitusten korkotuottoja keskenään, tulisi vertailun kohteiden olla suunnilleen saman riskitason sijoituksia. Metsätalouden reaalityttö oli 2,7 % vuosina 1972–2011. (Huuskonen ym. 2014, 38–39)

Asuntosijoittamisessa tuottoon vaikuttavat asunnosta maksettu hinta sekä siitä saatava vuokratuotto. Asunnon sijainti vaikuttaa asunnon arvoon enemmän kuin mikään muu. Pitkällä aikavälillä asuntosijoittaja voi odottaa saavansa 5-6 % vuotuista tuottoa. Asuntosijoittamisessa ei päde suuruuden tuoma etu, sillä pienemmissä asunnoissa, yksiöissä ja kaksioissa, tuotto on parempi isompiin asuntoihin verrattuna. (Myllyoja & Kullas 2010, 203.) Kuten opinnäytetyössä jo aikaisemmin mainittiin, myös metsäsijoittajan tuotto riippuu paljon metsätilasta maksetusta hinnasta sekä puustosta saatavista tuloista. Empiirisessä osassa tutkin tarkemmin metsäpalstan sijainnin vaikutusta metsästä saatavaan tuottoon.

3.2 Metsän yhteisomistus

Yhteismetsällä tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu kiinteistöoikeudellisesti osakaskiinteistölle yhteisesti. Yhteismetsään voi kuulua eri kunnissa sijaitsevia maa- ja vesialueita. Sekä yhteismetsällä että kaikilla siihen kuuluvilla osakaskiinteistöillä on omat kiinteistötunnukset. (Havia 2012, 8-9.) Yhteismetsän päätarkoituksena on kestävän metsätalouden harjoittaminen taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti (Metsäkeskus 2014e). Kestävää metsätaloutta harjoitetaan yhteismetsän osakkaiden hyväksi noudattaen tehtyä metsäsuunnitelmaa (Havia 2012, 7). Yhteismetsä voi olla taloudellisesti kannattavampaa puun myynnissä ja hoitotoissa, kun kyseessä on suurempi metsäalue, verrattuna pieneen metsätilaan (Metsään 2015). Yhteismetsän osakkaita voivat olla yksityishenkilöt, kuolinpesät, yhtymät ja yhteisöt. Yhteismetsä on yksityismaata. (Metsäkeskus 2014e.) Yhteismetsän osakkuus on sijoittajalle helpompi metsäsijoittamisen vaihtoehto kuin suora metsäsijoittaminen, sillä osakkaiden ei tarvitse itse työskennellä metsässään ja hakkuutulot ovat tasaisemmat. Yhteismetsä on kuitenkin vähemmän tunnettu sijoitusmuoto. (Havia 2015.) Alla oleva kuva havainnollistaa Suomen yhteismetsiä (kuva 1).

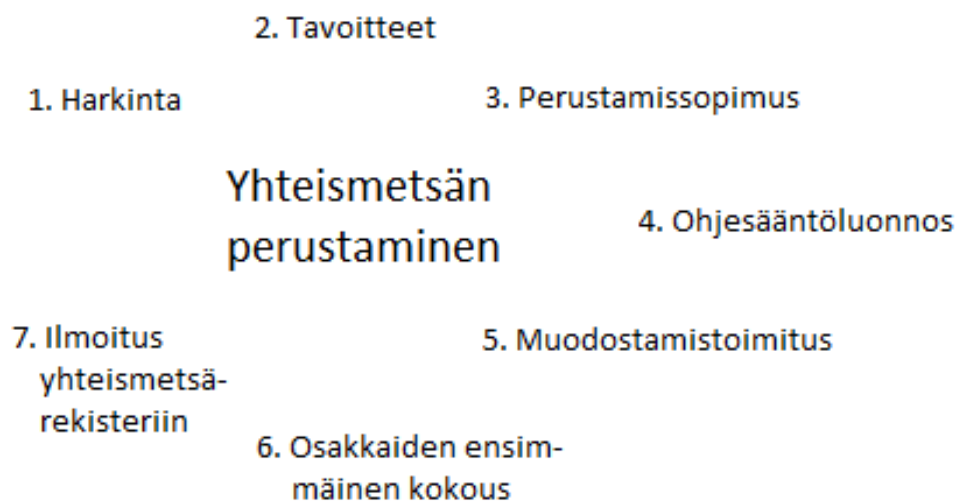


Kuva 1. Yhteismetsät Suomessa (Metsäkeskus 2014e.)

Metsäkeskuksen mukaan tammikuussa 2016 Suomessa oli 344 yhteismetsää, joiden pinta-ala oli yhteensä noin 613 000 ha. Suurin yhteismetsä oli tuolloin Kuusamon yhteismetsä, johon kuuluu lähes 90 000ha, ja pienin yhteismetsä oli pinta-alaltaan noin 5 ha. Yksityismetsiemme pinta-alasta lähes 5 % on yhteismetsiä. Yhteismetsän osakkaita on Suomessa vajaa 25 000. (Metsäkeskus 2014e.) Osakkailla tarkoitetaan osakaskiinteistöjen omistajia. Osakaskunta tekee päätöksiä, hallinnoi ja hoitaa yhteismetsää. (Havia 2012, 7-8.)

3.2.1 Yhteismetsän perustaminen

Metsäsijoittaja voi joko perustaa yhteismetsän itse, toisten kiinteistönomistajien kanssa tai liittää oman tai omat kiinteistönsä jo olemassa olevaan yhteismetsään (kuva 2). Yhteismetsään voi päästä mukaan myös ostamalla yhteismetsäosuuden. (Metsään 2015.) Yhteismetsää perustettaessa tarvitaan vähintään kaksi osakaskiinteistöä. Niillä voi olla joko sama tai eri omistajat. Yksikin henkilö voi siis halutessaan muodostaa yhteismetsän omistamista metsistä. Esimerkiksi metsänomistajan maata lohkottaessa hän voi pyytää alueen muuttamista yhteismetsäksi. Yhteismetsän tavoitteena on koosta riippumatta alusta asti kestävän metsätalouden harjoittaminen. Ennen yhteismetsän perustamista kiinteistöjen omistajien tulisi perehtyä huolella yhteismetsään omistusmuotona, sillä ne perustetaan pysyviksi ratkaisuksi. (Havia 2012, 10–11.) Yhteismetsän purkaminen ei ole vaivatonta. Osakkaan halutessa oman omistusosuuden suuruisen metsäpalstan omaan omistukseen yhteismetsästä, hänen tulee esittää pyyntö osakaskunnalle. Osakaskunnan kokouksella ei ole kuitenkaan velvollisuutta suostua osakkaan pyyntöön. (Metsään 2015.)



Kuva 2. Yhteismetsän perustaminen (Havia 2012.)

Yhteismetsälain 5 §:n mukaan yhteismetsän perustamisesta on tehtävä sopimus, joka on päivättävä ja allekirjoitettava. Tätä sopimusta kutsutaan perustamissopimukseksi. Siinä tulee olla ehdotus ohjesäännöksi, yhteismetsän perustajien nimet osoitetietoineen sekä heidän syntymäajat ja yhteismetsäksi tuleva alue. Lisäksi perustamissopimukseen tulee laittaa lakisääteiset tiedot yhteismetsän osakaskiinteistöistä. (Yhteismetsälaki 14.2.2003/109.)

Yhteismetsän perustamiseen kuuluu osakkaan yhteismetsäosuuden eli suuruuksien määrittäminen. Osuuksia voidaan määrittellä eri tavalla. Tärkeintä yhteismetsäosuuden määrit-

tämisessä on, että kiinteistön omistajien varallisuusasema ei huonone. (Havia 2012, 12–13.) Kiinteistömuodostamislain 97§:n mukaan osakas saa korvauksen, mikäli hänen puuston arvo ei ole sama kuin hänen saamansa yhteismetsäosuuden puuston arvo. Korvaus on erotuksen suuruinen. (Kiinteistömuodostamislaki 12.4.1995/554.)

Metsänomistaja, joka haluaa liittää omaa maatansa perustettavaan yhteismetsään, voi hakea maanmittaustoimistolta kirjallisesti muodostamisilmoitusta. Muodostamistoimituksessa muun muassa vahvistetaan yhteismetsälle kuuluva alue, osakaskiinteistöt, osakaskiinteistöjen osuuksien suuruudet sekä yhteismetsän rasiitteet. Valtio maksaa muodostamistoimituksen kustannukset.

Osakaskunta huolehtii yhteismetsän asioista ohjesäännön mukaisesti. Ohjesääntö on laadittava yhteismetsälain mukaisesti. Sen tulee sisältää tarkemmat määräykset metsäntuotteiden myynnin sekä muun toiminnan järjestämisestä. Osakkaat voivat halutessaan kirjata ohjesääntöön myös muuta kuin lain vaatimaa tietoa, kuten tietoa metsätys- ja kalastusoikeuksista. Kun osakaskunta on hyväksynyt ohjesäännön osakaskunnan kokouksessa, se toimitetaan metsäkeskuksen vahvistettavaksi. (Havia 2012, 13–16.)

Valtioneuvoston asetus yhteismetsistä 1§ sääntelee osakaskunnan ensimmäisestä kokouksesta. Maanmittaustoimiston tulee ilmoittaa metsäkeskukselle yhteismetsän merkitsemisestä kiinteistörekisteriin. Kolmen kuukauden kuluttua kiinteistöön merkitsemisestä metsäkeskus lähettää osakkaille kutsun ensimmäiseen osakaskunnan kokoukseen. (Valtioneuvoston asetus yhteismetsistä 163/2003.) Ensimmäisessä kokouksessa valitaan toiminnan aloittava hoitokunta sekä hoitokunnan jäsenille varajäsenet. Kokouksessa voidaan myös käsitellä ohjesäännön hyväksyminen, jonka jälkeen valitaan ohjesäännön mukainen hoitokunta tai toimitsija sekä varajäsenet. Ensimmäisessä osuuskunnan kokouksessa on suositeltavaa käsitellä yhteismetsän toimintasuunnitelma ja talousarvio sekä hyväksyä metsäsuunnitelma. Pienemmissä yhteismetsissä valitaan toimitsija ja isommissa hoitokunta. (Havia 2012, 16–18.) Metsäsuunnitelma sisältää kuvauksen metsistä sekä tulevista toimenpiteistä ja kehitysnusteista. Se laaditaan yleensä 10 vuodeksi kerrallaan. (Kärki & Kiviniemi 2000, 154.)

Viimeisenä tehtävänä yhteismetsän perustamisessa on niiden tietojen ilmoittaminen metsäkeskukselle, joita metsäkeskus tarvitsee yhteismetsärekisteriä varten. Metsäkeskukselle tulee ilmoittaa osakaskunnan ohjesääntö, hoitokunnan kokoonpano sekä niiden henkilöiden tiedot, jotka saavat kirjoittaa yhteismetsän toiminimen.

Yhteismetsän hoitokunnan tehtävänä on huolehtia yhteismetsän toiminnasta ja hallinnosta. Yhteismetsällä tulee olla metsäsuunnitelma, josta ilmoitetaan metsäkeskukselle osakaskunnan hyväksytyä se. Yhteismetsän toimintaa, kestävän metsätalouden harjoittamista, voidaan alkaa toteuttamaan metsäsuunnitelman mukaisesti. (Havia 2012, 18.)

Osakaskiinteistöjen omistajat, eli yhteismetsän osakkaat, perustavat osakaskunnan. Osakaskunta ei omista yhteismetsää, vaan tekee päätöksiä sekä hallinnoi ja hoitaa yhteismetsää (Havia 2012, 7-8.) Yhteismetsälain 4§:n mukaan yhteismetsän osakkaat eivät joudu henkilökohtaisesti vastuuseen osakaskunnan velvoitteista (Yhteismetsälaki). Osakaskunnassa päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Mitä suuremman osan yhteismetsästä osakas omistaa, sitä enemmän äänivaltaa ja oikeuksia hänellä on. (Metsäkeskus 2014e.)

3.2.2 Oikeudet, velvollisuudet ja verotus

Yhteismetsän osakkaiden tulee sopia metsästyoikeudesta yhteismetsän alueella. Mikäli alueella on kalavesiä, tulee sopia myös kalastusoikeuksista. Nämä oikeudet oikeuttavat myös mahdolliseen saaliiseen. Oikeudet voidaan suhteuttaa metsäosuuden koon mukaan. Oikeudet on kirjattava ylös yhteismetsän ohjesääntöön. (Havia 2012, 39–40.)

Yhteismetsän osakkaiden velvollisuutena on harjoittaa kestävää metsätaloutta osakkaiden hyväksi. Aluetta voidaan käyttää kuitenkin muuhunkin tarkoitukseen kuin metsätalouteen, mikäli sen on osakaskunnan ja maanmittaustoimiston toimitusinsinöörin mielestä tarkoituksenmukaista. Aluetta voidaan käyttää esimerkiksi lomatonttien ja metsästyoikeuksien vuokraamiseen. (Havia 2012, 35.) Lisäksi yhteismetsän velvollisuutena on metsäsuunnitelman laatiminen sekä sen noudattaminen (Havia 2012, 9). Yhteismetsät ovat velvollisia kirjanpitoon (Vero 2015a).

Yhteismetsäosuutta ostaessa tulee maksaa varainsiirtovero. Vero on tällä hetkellä (2/2017) 4 % kauppahinnasta. Jos yhteismetsäosuus saadaan lahjana tai perintönä, on siitä maksettava lahja- tai perintöveroa yhteismetsäosuuden arvon mukaan. Tuloverolaisissa yhteismetsä on verotuksellisesti yhteisetuus. Osakkaan saamaa osuutta yhteismetsän tulosta ei pidetä hänen veronalaisena tulonaan. Yhteismetsät maksavat omat veronsa. Yhteismetsän verotettavan tulon veroprosentti vuonna 2016 on 28 %. (Vero 2015b.) Yhteismetsillä ja luonnollisilla henkilöillä on samat vähennysoikeudet metsäverotuksessa (Havia 2012, 9). Varainsiirtoveroa ja luovutusvoiton veroa ei tarvitse maksaa yhteismetsää perustettaessa tai lisämaan liittämässä valmiiseen yhteismetsään. Lisäksi yhteismetsään liitettyjen metsäpalstojen metsävähennyspohja siirtyy yhteismetsän osakaskunnalle. Verotuksellisesti yhteismetsä on siis edullinen metsäsijoittamisen muoto.

Yhteismetsien metsänhoitoon ja puukauppoihin ollaan oltu tyytyväisiä. Tämän vuoksi uusien yhteismetsien perustamiseen kannustetaan ja jo olemassa oleviin yhteismetsiin pyritään lisäämään uusia metsiä. Yhteismetsän perustamiseen on kuitenkin valmistauduttava huolella, eikä perustamis- ja hallintokulujen vuoksi kovin pienistä metsälöistä kannata muodostaa yhteismetsää. (Kiviniemi & Havia 2011, 245–247.)

3.2.3 Tulot ja kustannukset

Mikäli sijoittaja haluaisi liittyä yhteismetsään, kannattaisi hänen selvittää osuuden reaaliarvo sekä odotettu tuotto. Yhteismetsässä tuotto muodostuu ylijäämän jaosta ja osuuden arvonmuutoksesta. (Havia 2015.) Suurten yhteismetsien ylijäämä tuo osakkaille tasaista tulovirtaa. Suuremman tulovirran saaminen vaatii osakkuudesta luopumista.

Osakaskunta aiheuttaa työtä ja kustannuksia, joten yhteismetsän perustamista pienestä metsäalueesta kannattaa harkita tarkkaan. Uuden yhteismetsän muodostamiskustannukset maksaa valtio. Jos muodostamistoimituksen yhteydessä tehdään muita kiinteistötoimintoja, kuten lohkomisia, tulee osakkaiden maksaa niistä aiheutuneet kustannukset. Jos valmiina olevaan yhteismetsään liitetään uusi metsäpalsta, valtio maksaa sekä liittämistoimituksen kustannukset että mahdolliset lohkomiskustannukset. (Metsään 2015.) Mikäli yhteismetsää ei ole vapautettu metsänhoitomaksusta, tulee osuuskunnan maksaa se vuosittain. Osuuskunta maksaa metsänhoitomaksun koko yhteismetsän puolesta, joten osakkaiden ei tarvitse maksaa sitä erikseen. (Havia 2012, 40.)

3.3 Sijoittaminen metsärahoitukseen

Sijoitusrahastot ovat yhä suosittu tapa sijoittaa. Rahastosijoittaminen ovat yksityisille henkilöille vaivatonta, sillä rahastoyhtiön ammattilaiset seuraavat arvopaperimarkkinoita ja tekevät sijoituspäätökset sijoittajien puolesta. Lisäksi rahastot on hajautettu valmiiksi, joten pienelläkin pääomalla pääsee osaksi hajautettua salkkua. Rahaston säännöissä on määritelty sijoitustoiminnan tavoitteet, rajoitukset sekä sijoitusstrategia. Tuottorahastot jakavat sijoittajille voittoa vuosittain. Ne pyrkivät saamaan sijoittajilleen mahdollisimman suuren voitto-osuuden. Kasvurahastoissa tavoitteena on sijoitusrahasto-osuuksien arvojen kasvattaminen. Sijoittajien voitto-osuus siirtyy suoraan rahastoon kasvamaan lisää tuottoa. Sijoittajan tuotto realisoituu verotettavaksi tuloksi vasta hänen lunastaessaan rahasto-osuutensa. Sijoitusrahastot ovat likvidejä yleensä päivittäin. Joissakin erikoissijoitusrahastoissa lunastukset voivat olla mahdollisia vain tiettyinä ajankohtina. Sijoitusrahastosta vähennetään kulut, jotka vaihtelevat rahastoittain. Rahaston kuluihin voi tutustua rahastoesitteissä. (Kontkanen 2009, 120–122.)

Metsärahasotot ovat vaivaton tapa sijoittaa metsään rahastoyhtiöiden kautta. Ammatillaiset hoitavat sijoittajien puolesta metsien ostot, myynnit ja hoidon. Metsärahasoton mainostetaan olevan vakaa ja helppo sijoitustapa. Suomalaiset ovatkin kiinnostuneet vakaata tuottoa tarjoavasta metsärahasotosta, ja kiinnostus näihin rahastoihin kasvaa. Metsärahasotot ovat ajankohtaisia nyt matalan korkotason, metsälain uudistumisen ja metsäalojen paremman saatavuuden vuoksi.

Kuten opinnäytetyössä jo mainittiin, metsäsijoittajan voi olla vaikea löytää sopivaa metsäpalstaa. Lisäksi erityisesti Etelä-Suomessa pienien metsäpalstojen hinnat voivat nousta hyvinkin korkeiksi, jolloin sijoittajalle ei välttämättä jää juurikaan tuottoa. Metsärahasotot ovatkin vaihtoehtoisia sijoitusmuotoja metsäsijoittajalle, joka ei löydä markkinoilta sopivaa metsäpalstaa suoraan metsäsijoittamiseen. Metsärahasotosten omistaessa suuria metsäpalstoja, kustannukset eivät ole niin suuria. Lisäksi puuta voidaan myydä suuria määriä kerralla, joten puulle saadaan parempi tuotto. Sijoittajat pääsevät näin hyötymään suuren metsäpalstan eduista. (Mustonen 2015.)

Matti Kärkkäinen kyseenalaistaa suurmetsäpalstan parempaa nettotuloa pienempiin metsäpalstoihin verrattuna. Hänen mukaansa tyypillisen 50–100 hehtaarin metsänomistajalla ei ole huonompia etuja muutaman sadan hehtaarin metsänomistajaan verrattuna, ja nettotulos hehtaaria kohti on aikalailla sama. Sen sijaan metsänomistaja voi vaikuttaa tilansa nettotulokseen. Kärkkäinen arvioi, että kasvottomia metsänomistajia, kuten kuntia ja seurakuntia, laskutetaan reilummin yksityiseen metsänomistajaan verrattuna, joten niiden kulut ovat yksityismetsänomistajaa suuremmat. Hän kannustaakin sijoittajia olemaan hyvin kriittisiä metsärahasotota kohtaan.

Kärkkäinen kuvailee parhaan nettotulon hehtaaria kohti saavaa metsänomistajaa. Hän on keski-ikäinen yrittäjä, joka omistaa 50–100 hehtaaria metsää läheltä omaa kotiaan. Hän omistaa metsätöiden tekoon tarvittavia laitteita ja osaa itse tehdä metsätöitä. Metsänomistaja huomaa metsätuhot ja myrskyn aiheuttamat puiden kaadot hyvissä ajoin, ja voi myydä kaatuneet puut heti eteenpäin sekä torjua suuremmat metsätuhot. Metsätila on lähellä metsänomistajan kotia, joten se on valvottu ja luvattomilta metsänkäytöiltä vältytään. Kärkkäinen uskoo, että sijoittajien omistama metsätila ei voi tuottaa esimerkiksi olevaa metsänomistajan tilaa paremmin. Sijoittajien omistamassa suurmetsätilassa kustannukset ovat suuremmat ja tuotto pienempi.

Lisäksi Kärkkäinen pohtii, että suurmetsänomistus voi koostua lukuisista pienemmistä, esimerkiksi 50–100 hehtaarin, metsätiloista, jolloin kilpailuetua ei synny suuren metsätilan

tuomien etujen perusteella. Useiden pienempien tilojen omistus tuo lisäkustannuksia toimihenkilöille, esimerkiksi matkakustannuksia. Kärkkäisen mielestä suurmetsänomistus ei tuota merkittäviä talousetuja. Hän pohtiikin, miten metsärahoille riittää sijoittajia. (Kärkkäinen 2014.)

Yksi metsiin sijoittavista rahastoista on Osuuspankin OP-Metsänomistaja – rahasto. Se on suunnattu piensijoittajille ja sijoittaa pääasiassa suomalaisiin metsiin. Rahastoon pääsee mukaan pienemmälläkin summalla, sillä minimimerkintä ensimmäisellä kerralla on 10 000 euroa. Rahasto on auki jatkuvasti puolivuositain. Ensimmäisen merkinnän jälkeen sijoitusten kokoa ei ole rajoitettu. Sijoittaja voi halutessaan hajauttaa salkkuaan sijoittamalla osan varoistaan metsärahoon. Metsäsijoittaja voi sijoittaa kaikki varansa ainoastaan metsärahoon. Minimimerkintää valitessa on huomioitu keskimääräisen puukaupan koko, joka on 15 000 euroa. Metsänomistaja voi halutessaan sijoittaa puukaupasta saamansa tulot takaisin metsään metsärahoon kautta. OP-Metsänomistaja-rahastossa merkintäpalkkio on 4 % ja tuotto-odotus hallinnointipalkkion (1.5 %) jälkeen 4 %. Lunastuspalkkio alle kolmen vuoden sijoituksissa on 5 %, 3-6 vuoden sijoituksissa 3 % ja yli kuuden vuoden sijoituksissa 1 %. (Mustonen 2015.)

Asuntosijoittamisen aloittaminen vaatii myös paljon pääomaa, kuten metsäsijoittaminenkin. Myös asuntosijoittajaksi haluaville on tarjolla asuntoihin sijoitettavia rahastoja, joihin pääsee pienemmälläkin summalla. Yleensä pienin sijoitettava summa on tuhat euroa, ja sijoitusaika vähintään seitsemän vuotta. Asuntorahastojen tuotto riippuu asuntojen hinnoista sekä korkojen ja vuokrien tasosta. (Myllyoja & Kullas 2010, 204.)

3.4 Muita omaisuusluokkia

Metsäsijoittamista voidaan verrata muihin eri omaisuusluokkiin. Vertasin aikaisemmin metsäsijoittamista asuntosijoittamiseen. Käyn tässä kappaleessa lyhyesti läpi sijoittamista osakkeisiin, korkopapereihin sekä raaka-aineisiin.

Osakkeisiin voi sijoittaa suoraan tai rahastojen kautta, jolloin rahastoyhtiöt tekevät sijoituspäätökset sijoittajien puolesta. Suorassa osakesijoittamisessa sijoittaja ostaa osakkeita pörssistä. Pitkällä aikavälillä, eli yli kymmenen vuoden sijoituksella, pyritään hyvään tuottoon. Myös osakkeiden tappioriski pienenee huomattavasti pidemmillä sijoituksilla. (Myllyoja & Kullas 2010, 133–135.) Sijoittajilla voi olla eri tarkoituksia ostaessaan osakkeita pörssistä. Jotkut ostavat osakkeita hinnalla, joka on heidän mielestä aliarvostettu yhtiön taloudelliseen tilanteeseen nähden. He sijoittavat yhtiöön pitkällä aikavälillä toivoen osakkeiden arvonnousua. Toiset ostavat osakkeen yhtiön markkinahinnan ollessa heidän mie-

lestään jostakin syystä lyhyen aikaa matala. Jotkut ostavat osakkeita, ja myyvät ne vaikka samana päivänä, mikäli osakkeiden arvo on vähänkin noussut. Osa sijoittajista taas keskittyy enemmän mahdollisiin osinkotuottoihin ja pyrkii sijoittamaan korkeita osinkotuottoja tarjoaviin yhtiöihin. (Myllyoja & Kullas 2010, 170–171.) Kasvuyritykset käyttävät voittonsa tuleviin investointeihin ja pyrkivät yrityksen arvonnousuun. Sen sijaan arvo-osakkeiden omistajat saavat yleensä parempaa osinkoa vakailta yrityksiltä. (Myllyoja & Kullas 2010, 136–137.)

Mikäli sijoittaja haluaa ostaa osakkeita, hänen tulee aukaista arvo-osuustili esimerkiksi omassa pankissaan. Arvo-osuustili tarvitaan sekä suoriin osakesijoituksiin että osakerahastoihin. Sijoittajan ostaessa itse osakkeita, hänen tulee antaa ostomääräys, eli merkitä, kuinka paljon osakkeita haluaa ostaa, paljonko hän on valmis niistä maksamaan ja mihin saakka ostomääräys on voimassa. Mikäli ostomääräyksen voimassaoloaikana ostomääräyksen hinta ja osakkeen hinta ovat lähellä toisiaan, kauppa syntyy hyvinkin nopeasti. Arvo-osuustilitä voi seurata muun muassa tuottokäyrää ja tehtyjä kauppvoja. Lisäksi arvo-osuustilitä näkee veroilmoitukseen tarvittavat tiedot. (Myllyoja & Kullas 2010, 137–139.) Osakkeista saatavaa myyntivoittoa verotetaan pääomatulona. Myyntitappiot saa jossakin tapauksessa vähentää verotuksessa. (Myllyoja & Kullas 2010, 183.)

Metsäsijoittamiseen verrattuna osakesijoittaminenkin tuottaa pitkällä aikavälillä eniten. Kun sijoittaa suoraan osakkeisiin tai metsään, tietää tarkalleen, mitä itse omistaa. Suora osakesijoittaja omistaa palan yritystä, ja metsäsijoittaja metsää. Erityisesti arvo-osakkeiden omistajilla osakkeiden tuotto tulee säännöllisin väliajoin osingoista sekä myyntihetkellä osakkeiden myynnistä. Myös metsäsijoittajalla tuotto koostuu puukaupoista sekä metsän lopullisesta myynnistä. Sekä osakesijoittaminen että metsäsijoittaminen vaativat pitkäaikaista sitoutumista sekä aktiivisuutta, mikäli pyritään hyviin tuottoihin. (Myllyoja & Kullas 2010, 139.) Riskejä otettaessa mahdollisuus suurempiin tuottoihin kuitenkin paranee. Osakesijoittaminen on historiallisesti tuottoisin sijoitustapa, mutta se on myös hyvin riskialtista. (Myllyoja & Kullas 2010, 114–115.)

Korkosijoittajalla on myös valittavanaan suorat korkopaperit, kuten valtion tai pankin tarjoamat joukkovelkakirjalainat, tai korkorahastot, jotka sijoittavat moniin eri korkopapereihin. Sijoittajan sijoittaessa rahaa esimerkiksi valtion joukkovelkakirjalainaan, hän lainaa rahaa valtiolle, ja saa siitä pientä korkoa. Korkosijoitusten korko on pieni, sillä niissä on hyvin pieni riski menettää sijoitettu omaisuus. Suoria joukkovelkakirjasijoituksia voi tehdä esimerkiksi pankeissa. Pankit tarjoavat sijoittajilleen myös erilaisia korkorahastoja. Niihin voi sijoittaa pienemmälläkin summalla, ja rahastojen osuudet on helppo muuttaa rahaksi. Lyhyen koron rahastot sijoittavat alle vuoden mittaisiin, ja pitkän koron rahastot yli vuoden

mittaisiin joukkovelkakirjoihin. Korkosijoitusten tuotto on pieni. Rahastoissa tuotosta vähennetään vielä rahaston kulut. Korkosijoittamisessa riski on pienempi, joten ne sopivat hyvin esimerkiksi osakesijoittajalle riskin hajautukseen. (Myllyoja & Kullas 2010, 140–146.) Korkosijoittamiseen kuuluvat myös säästötilit ja määräaikaistalletukset (United Bankers). Metsäsijoittaminen on korkosijoitusten tavoin vakaa sijoituskohte (Mustonen 2015). Toisin kuin metsäsijoittaminen, korkosijoitukset sopivat myös lyhyen tähtäimen sijoituskohteeksi. Esimerkiksi talletukset ja lyhyen koron rahastot sopivat hyvin lyhytaikaiseen säästämiseen. (United Bankers.)

Raaka-aineisiin, kuten öljyyn tai metalleihin, sijoittaminen vaatii enemmän osaamista, sillä kauppaa käydään johdannaissopimuksilla. Yleensä raaka-ainepörssissä kauppaa käydään futuureilla, mutta myös osto- ja myyntioptioilla. Markkinoilla on tarjolla myös raaka-ainerahastoja, joista suurin osa on sijoittajille suunnattuja erikoissijoitusrahastoja. (Juutilainen 2015.) Esimerkiksi Osuuspankilla on tarjolla Op-Raaka-aine A – rahasto, jossa salakunhoitaja sijoittaa rahastosijoittajien varoja pääosin hyödykejohdannaisten avulla energiatuotteisiin, teollisiin metalleihin, jalometalleihin sekä maataloustuotteisiin (OP 2016).

4 Metsästä saatava tuotto

Kuten tässä opinnäytetyössä jo mainittiin, metsäsijoittamisessa tuottoa joutuu odottamaan pidemmän aikaa. Etelä- ja Pohjois-Suomessa on erilaiset suositukset metsän uudistamisajankohdasta. Metsä suositellaan uudistettavaksi, kun puuston keskiläpimitta on tietyn paksuinen tai puusto on tietyn ikäinen. Käyn läpi puuston iät, joiden perusteella metsä suositellaan uudistettavaksi. Näin metsäsijoittaja saa käsityksen siitä, kuinka kauan metsää kasvatetaan, ennen kuin tuotto uudistushakkuusta saadaan. Iät ovat suosituksia. Uudistus kannattaa tehdä silloin, kun uudistaminen on kannattavampaa kuin metsien kasvataminen.

Etelä-Suomessa männyn annetaan kasvaa tuoreella kankaalla 80–90 vuotta, kuivahkolla kankaalla 90–100 vuotta ja kuivalla kankaalla 110–120 vuotta. Kuusen suositellaan kasvavan lehtomaisella kankaalla 80–90 vuotta ja tuoreella kankaalla 90–100 vuotta. Rauduskoivun kasvusuositukset ovat lehtomaisella kankaalla 60–70 vuotta ja tuoreella kankaalla 70–80 vuotta. Hieskoivun suositellaan kasvavan sekä lehtomaisella että tuoreella kankaalla 60–70 vuotta.

Pohjois-Suomessa metsänomistaja joutuu odottelemaan tuottoja pidemmän aikaa. Männyn kasvusuositukset ovat tuoreella kankaalla 100–140 vuotta, kuivahkolla kankaalla 110–150 vuotta ja kuivalla kankaalla 130–160 vuotta. Kuusen suositellaan kasvavan sekä lehtomaisella että tuoreella kankaalla 100–130 vuotta. Sekä rauduskoivun että hieskoivun kasvusuositukset ovat 60–70 vuotta lehtomaisella ja tuoreella kankaalla. (Kärki & Kiviniemi 2000, 78–79.)

4.1 Tuoton muodostuminen

Metsäpalstan hinta muodostuu maapohjasta sekä puustosta. Suurin osa metsän arvosta on puissa. (Kokko 2014.) Yleinen markkinatilanne sekä puuston laatu ja runkojen koko vaikuttavat puusta maksettavaan hintaan. Kun leimikko on mahdollisimman suuri ja korjuukelpoinen, leimikolla on enemmän halukkaita ostajia, jolloin siitä myös maksetaan enemmän. (Huuskonen ym. 2014, 33) Leimikolla tarkoitetaan hakattavaksi suunniteltua metsikkökuviota eli hakkuualueetta (Suomen metsäyhdistys). Kantohinnat vaihtelevat paljon. Eri teollisuuslaitokset voivat maksaa hieman eri hintaa puustosta, mutta talouden suhdanteiden vaikutus kantohintoihin on kuitenkin voimakkaampi. (Huuskonen ym. 2014, 38) Lisäksi puuston kokonaismäärä, hakkuutapa ja maasto vaikuttavat kantohintoihin. Elokuussa 2016 mänty- ja kuusitukista maksettiin 43–58 euroa, keskimäärin 53–55 euroa, kuutiolta. Koivutukista maksettiin 35–45 euroa, keskimäärin 41 euroa, kuutiolta. Mänty- ja

koivukuidusta maksettiin keskimäärin 15 euroa kuutiolta ja kuusikuidusta 17 euroa kuutiolta. Kuitupuusta maksettiin 10–19 euroa kuutiolta. (Metsäteollisuus 2016.)

Asuntosijoittamisessa kokonaistuotto muodostuu bruttovuokratuotosta sekä asunnon arvonnoususta. Mitä suurempi on asunnon arvo, sitä pienempi on bruttovuokratuotto. Pitkällä aikavälillä arvonnousu on tärkeä tekijä. Arvonnousuun vaikuttavat talouden suhdante-tekijät sekä kaupungin kehitys, kuten väestönkasvu ja koulutus. (Suomen vuokranantajat 2016.)

4.2 Arvonmääritys

Metsäalan koulutuksen saanut henkilö, esimerkiksi metsäkeskuksen tai metsänhoitoyhdistyksen edustaja, voi tehdä metsän arvonmäärityksen. Arvonmäärityksellä saadaan selville, kuinka monta kuutiota tiettyä puuta on tietyllä alueella. Lisäksi selvitetään, milloin puusto on realisoitavissa. Metsäpalstan arvo nousee, jos metsää on hoidettu hyvin, siellä on hyvä ojitus ja tiet. Lisäksi hyvä sijainti ja sahan läheisyys nostavat metsäpalstan arvoa. Ostajia voivat myös kiinnostaa kauniit metsäpalstat, kuten lampi, vaikka se olisi taloudellisesti vain haitaksi. Etelä-Suomessa metsäpalstojen hinnat ovat korkeampia pohjoiseen verrattuna. Asutuksen läheisyys, puun nopeampi kasvaminen sekä kiinnostuksen lisääntyminen metsäsijoittamiseen ovat nostaneet metsäpalstojen hintoja etelässä. Lapissa vähäinen asutus ja puuston hitaampi kasvu taas laskevat metsäpalstojen hintoja sekä metsäkauppaa. (Kokko 2014.)

Arvonmääritys voidaan tehdä joko summa-arvomenetelmää tai tuottoarvomenetelmää käyttäen. Summa-arvomenetelmä on näistä yleisempi arvonmääritystapa. Summa-arvomenetelmässä maapohjan ja taimikoiden arvo, puuston hakkuuarvo sekä mahdollinen odotusarvo lasketaan yhteen. Maapohjan ja taimikoiden arvo sekä odotusarvokertoimet nähdään aluekohtaisista taulukoista. Hakkuuarvo lasketaan alueen puutavaran keskihintojen perusteella. (Metsäkeskus 2014b.) Odotusarvolla tarkoitetaan metsätilalla mahdollisesti olevan nuoren puuston tulevaisuudessa saatavien tulojen diskonttausta nykyarvoon. (Linna 2012, 63). Tuottoarvomenetelmässä arvioidaan samalla kertaa koko maapohja ja siihen kuuluva omaisuus. Arvo määritetään metsästä odotettujen tulojen perusteella. Odotetut tulot diskonttataan nykyarvomenetelmällä nykyarvoksi. (Maanmittauslaitos 2009, 24.)

4.3 Laatu puun kasvatusta

Puun laatu tarkoittaa puuaineen ominaisuuksien ja rungon rakenteen soveltuvuutta eri tuotteisiin. Mekaanisessa puunjalostuksessa tärkeimpiä laatuun vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa oksien ominaisuudet, lujuusominaisuudet, tiheys sekä rungon koko ja muo-

to. Massa- ja paperiteollisuudelle tärkeimpiä puuaineen ominaisuuksia ovat tiheys, tuoreus sekä kuitujen ominaisuudet. Kun puuaineen tiheys kasvaa, sahatavaran lujuusominaisuudet paranevat ja sellun saanti lisääntyy. Oksaisuus on sekä sahatavaraksi että vaneri- ja levyteollisuuteen menevän puuaineen tärkein laatuun vaikuttava tekijä. Paksut oksat sekä heikentävät puuaineen lujuutta että hankaloittavat puun käsittelyä. Sekä puuaineen tiheys että oksaisuus vaihtelevat paljon yksittäisten puiden, puulajien ja metsiköiden välillä.

Puustosta saatava tuotto riippuu paljon myytävän puuston laadusta. Puuston laatuun voi vaikuttaa metsänkasvatuksen eri vaiheissa. Siksi se tulisi ottaa huomioon sekä metsänkasvatusohjelman suunnittelussa että eri toimenpiteiden toteutuksissa. Metsikön tuottoon vaikuttaa laadun lisäksi puuaineksen määrä. Puun kasvunopeus vaikuttaa puun laatuun. Mikäli panostetaan puun laatuun, se kasvaa yleensä hitaampaa. Metsikön tiheys, puuston rakenne, kasvupaikan viljavuus sekä puiden perimä vaikuttavat puuston ominaisuuksiin.

Metsänomistajan mietittävänä on, miten saada metsästään paras mahdollinen tulos. Tullee miettiä sekä kysyntää, että laadun paranemiseen panostamista ja tulosta. Hyvä- ja huonolaatuisen tukin hintaero on ratkaisevassa asemassa puuston laadun paranemisen miettimisessä. Puun laatu riippuu paljon kasvupaikasta, joten metsänkasvatuksen tavoitteet ja puulajin valinta kannattaa miettiä kasvupaikan mukaan.

Kasvupaikan lisäksi laatupuiden kasvatuksessa tulee huomioida metsikön tiheys. Tiheässä metsässä puiden oksat kasvavat hitaammin ja kuolevat nopeammin. Etenkin metsänkasvun alkuvaiheessa taimikoita kannattaa kasvattaa tiheässä. Istutustiheyden lisääminen on kallista, joten taloudellisesti parempi vaihtoehto tiheään kasvuun on luontaisesti syntynyt lehtipuusto. Lehtipuusto toimii istutusmäntyjen oksikkuuden vähentäjänä yhtä hyvin kuin viljelytiheyden lisääminen.

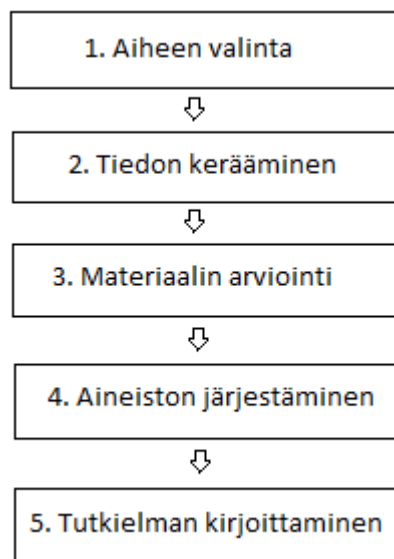
Metsien lannoittamista metsänkasvun alkuvaiheessa ei suositella, sillä lannoite nopeuttaa puuston kasvua ja samalla heikentää puun tiheyttä ja laatua. Lannoitukset tehdään yleensä latvuston sulkeuduttua kiertoajan loppupuolella. Metsän kiertoajan pituus on liiketaloudellinen ratkaisu. Hyvälaatuinen puusto voidaan kasvattaa järeämmäksi kuin huonolaatuinen puusto. Kiertoaikaa voidaan pidentää, mikäli puusto on tervettä, eikä sen kasvu ole taantunut. (Huuskonen ym. 2014, 189–194.)

5 Empiirinen tutkimus

Tämän kappaleen alussa esitellään empiiristä tutkimusta yleisesti. Alkuosassa käsitellään tutkimusprosessia. Tämän jälkeen esitellään kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, opinnäytetyön tavoitteita ja tutkimuksen toteuttamista. Kappaleen loppuosassa käydään läpi tutkimustulokset.

5.1 Tutkimusprosessi

Tutkimusprosessi voidaan jakaa viiteen vaiheeseen, joita alla oleva kuva havainnollistaa (kuva 3). Ensimmäisenä valitaan tutkimuksen aihe. Aiheen valinnassa tulee ottaa huomioon muun muassa se, että siitä on saatavissa tarpeeksi tietoa ja se kiinnostaa tutkimuksen tekijää. Aiheen rajaaminen on tärkeää. Usein tehtävänanto, kuten tutkielman pituus, vaikuttaa aiheen laajuuteen. Aiheen tulisi olla tarpeeksi suppea, jotta aiheeseen pystyy perehtymään syvällisesti. Toisena vaiheena on tiedonhaku. Tiedonhaussa tulee muistaa lähteiden luotettavuus sekä lähdemerkinnät. Kolmantena on tutkimuskirjallisuuteen perehtyminen kriittisesti. Turhaa aineistoa voi karsia ja hyödyllistä ja sopivaa aineistoa kerätä lisää. Neljäntenä tutkimusprosessin vaiheena on aineiston järjestäminen ja analysointi sekä viimeisenä tutkielman kirjoittaminen.



Kuva 3. Tutkimusprosessi (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007.)

Tutkimusprosessi voidaan kuvata myös tutkimussuunnitelman kautta. Tällöin aiheen määrittämisen ja teoriaan tutustumisen jälkeen tehdään tutkimussuunnitelma. Tutkimussuunnitelmassa määritellään tutkimuskysymykset, tutkimusmenetelmä, aineiston keruu suunnitelmat sekä aikataulu. Tämän jälkeen tutkimus toteutetaan ja raportoidaan tutkimussuunnitelman mukaisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007. 63–104.)

5.2 Tutkimusmenetelmä

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aihetta pyritään tutkimaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Useimmiten kvalitatiiviseen tutkimukseen liittyy haastatteluja. Haastateltavat valitaan tarkoituksenmukaisesti. Haastattelun tarkoituksena on saada mahdollisimman luotettavaa ja pätevää tietoa. Haastatteluiden etuna on, että aineiston keruu on joustavaa ja aineiston tulkinta on helpompaa esimerkiksi kyselyihin verrattuna. Lisäksi haastateltavat on helppo tavoittaa jälkikäteen, jos aineistoa halutaan täydentää. Haastattelut voidaan lajitella strukturoituun haastatteluun, teemahaastatteluun ja avoimeen haastatteluun. Strukturoitu haastattelu, jota kutsutaan myös lomakehaastatteluksi, tapahtuu lomaketta apuna käyttäen. Lomakkeeseen on kirjattu kysymykset ja väitteet valmiiksi, joiden mukaan haastattelutilanteessa edetään. Teemahaastattelussa haastattelun aiheet ovat tiedossa, mutta kysymyksiä ei ole tarkkaan muotoiltu ja järjestetty etukäteen. Avoin haastattelu on kuin keskustelua, haastatteliija selvittelee haastateltavan ajatuksia ja mielipiteitä keskustelun edetessä. Aihe saattaa muuttua keskustelun aikana. Haastattelu voidaan toteuttaa joko yksilö-, pari- tai ryhmähaastatteluna. Näistä yksilöhaastattelut ovat yleisimpiä. (Hirsjärvi ym. 2014. 199–207.)

5.3 Tavoite ja tutkimuksen toteuttaminen

Tämän työn tavoitteena on perehtyä metsäsijoittamiseen syvällisesti. Tutkimuksessa pyritään selvittämään, miksi metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena, sekä metsän sijainnin vaikutusta metsän kasvuun ja tuottoon. Tavoitteena on perehtyä metsän kasvunopeuden eroihin eri puolilla Suomea. Lisäksi tutkitaan metsästä saatavaa tuottoa eri puolilla Suomea ottaen huomioon puiden kasvun, laadun ja metsämaan hinnan. Tutkimuksessa käydään läpi myös metsärahaston, yhteisomistuksen ja suoran metsäomistuksen eroja sekä riskejä.

Päätin toteuttaa tutkimuksen haastatteluiden avulla, jotta saisin tutkimuskysymyksiini mahdollisimman luotettavan ja syvällisen vastauksen. Tässä opinnäytetyössä haastattelut toteutettiin yksilöhaastatteluna. Haastattelu oli strukturoidun ja teemahaastattelun väli-muoto. Haastattelukysymykset oli laadittu valmiiksi ja lähetetty haastateltavalle etukäteen. Haastattelussa tuli kuitenkin uusia asioita esille, joista keskustelimme, vaikka niitä ei ollut kysymyslistalle kirjoitettukaan.

Kävin haastattelemassa United Bankersin salkunhoitajaa Mikael Beckiä Helsingissä marraskuussa 2016. Lisäksi haastattelin United Bankersin salkunhoitajaa Kari Kangasta säh-

köpostitse helmikuussa 2017. Tutkimustulokset on saatu pääosin edellisten haastattelujen pohjalta. Näiden lisäksi olen tutkinut Luonnonvarakeskuksen metsätilastoja sekä Ilmatieteenlaitoksen ilmastokarttoja.

5.4 Tutkimustulokset

Metsäsijoittaja voi sijoittaa varojaan ostamalla itse metsää, metsärahas-to-osuuksia tai yhteismetsäosuuksia. Beckin haastattelusta selvisi, että sijoituksen kohde riippuu sijoittajan osaamisesta sekä taloudellisesta tilanteesta. Metsäsijoittaja, joka omistaa metsää ja osaa itse hoitaa sitä ammattimaisesti, voi saada sijoituksestaan hyvän tuoton. Suora metsäsijoittaminen sopii erityisesti metsästä ja metsäsijoittamisesta kiinnostuneelle, jolla on laittaa metsään puoli miljoonaa euroa. Mikäli metsäsijoittaja on ammattilainen, voi vähempikin kuin puoli miljoonaa euroa riittää, jotta metsäsijoittaminen on mielekästä. Suora metsänomistaja, joka osaa itse hoitaa metsäänsä, voi päästä parhaaseen tuottoon ja pienimpiin kuluihin metsäsijoittamisessa verrattuna yhteisomistukseen tai metsärahas-toihin. Metsänostossa kannattaa käyttää ammattilaista apuna, jotta vältetään suuremmilta riskeiltä. Metsäpalstan ostoon liittyy riskejä. Pitäisi tietää, onko metsästä pyydettävä hintataso oikea, minkälaista tuottoa metsästä on saatavissa tulevaisuudessa ja löytyvätkö ilmoitetut puut todellisuudessa metsästä. Kangas kertoo suomalaisen metsäkiinteistön olevan keskimäärin pieni, noin 31 hehtaaria. Hän korostaa Beckin tavoin sitä, että suoran metsäsijoittajan tarvitsee sijoittaa metsään paljon pääomaa, mikäli haluaa saada sieltä tasaista kasvivirtaa.

Beck kertoo suoran metsäsijoittamisen olevan pitkälti metsänhoitoa ja hakkuutuloja. Ammattilainen tietää, mistä, milloin ja miten metsää kannattaa hakata, miten metsänhoitotyöt kannattaa tehdä, kuinka paljon töitä kannattaa tehdä ja kuinka paljon rahaa metsään kannattaa laittaa. Mikäli metsäsijoittaja on itse ammattilainen, hänen omalle työlleen on laskettava arvo. Mikäli metsäsijoittaja ei ole itse ammattilainen, metsänhoito kannattaa ulkoistaa. Yleensä ammattilaisten työt on järkevästi hinnoiteltu. Asuntosijoittamisessakin kiinteistöhuolto-yhtiö tai talonmies on ulkoistettu huolehtimaan tietyistä tehtävistä. Kaikessa sijoittamisessa on todella tärkeää, että mikäli toinen ihminen tekee päätökset sijoittajan puolesta, kannattaa varmistaa, että päätöksentekijä on ammattilainen.

Mikäli sijoittajalla ei ole varaa ostaa montaa hehtaaria metsää, suora metsäsijoittaminen ei ole välttämättä paras sijoitusmuoto, sillä metsätilan koko vaikuttaa puukauppoihin. Pienen metsätilan hakkuille voi olla vaikea löytää ostajia. Suurempi, esimerkiksi 100 hehtaarin metsätila, tuo jo skaalaetuja. Sen kokoisesta metsätilasta saa hyvän leimikon. Isosta, esimerkiksi 500 hehtaarin metsätilasta puukauppoja voi tehdä vuosittain, jolloin tulot ovat tasaisemmat ja puukaupan koko vähintään 1000 m³. Kun metsänomistajalla on tarjolla

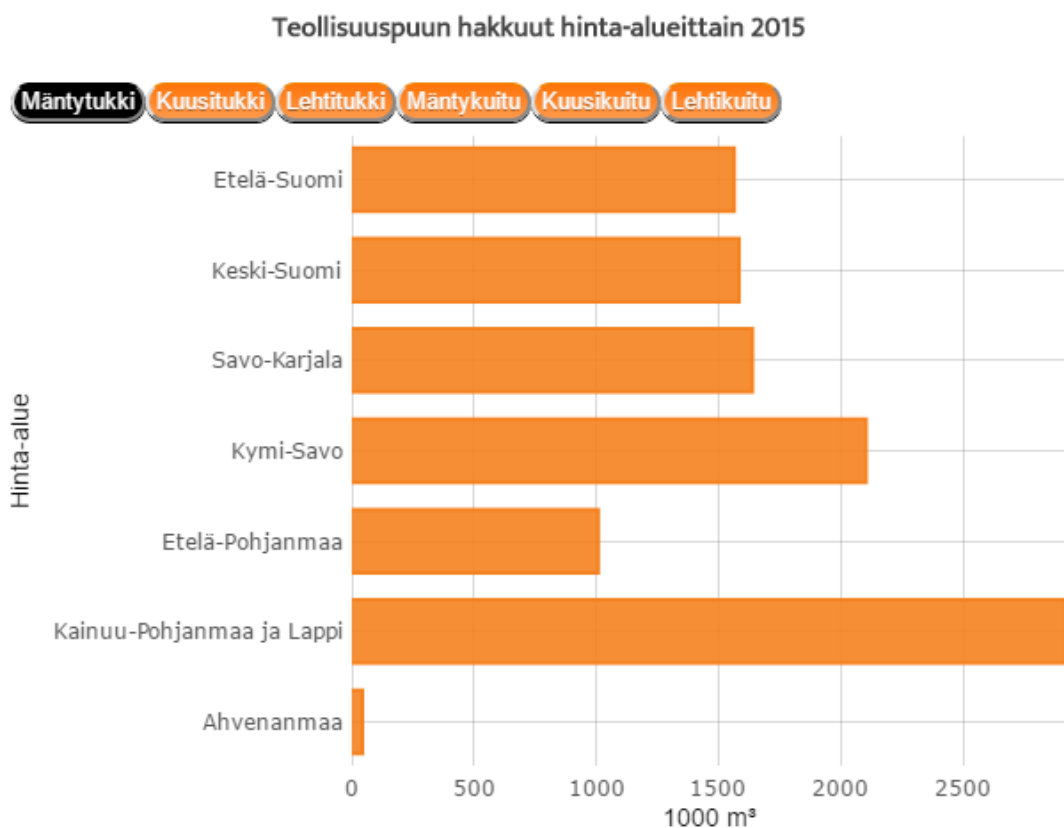
isompi leimikko myytäväksi, puustolle saa yleensä enemmän tarjouksia ja paremman hinnan. Ison metsätilan omistajat voivat myös myydä kuitupuuta tai tukkipuuta markkinatilanteen mukaan. Asuntosijoittamisessa monen asunnon omistaminen ei tuo samalla tavalla skaalaetuja sijoittajalle. Kangas on Beckin kanssa samaa mieltä ison metsäpalstan eduisista. Isompi leimikko on helpompi saada myytyä. Lisäksi siitä saa yleensä paremman hinnan.

Beckin mukaan yhteismetsässä tuotto on lähtökohtaisesti parempaa ja tasaista, eikä siinä ole samanlaisia kuluja kuin suorassa metsäsijoittamisessa tai rahastosijoittamisessa. Yhteismetsän omistajalla on ammattilaiset hoitamassa metsiä, ja hän hyötyy yhteismetsän isosta kokonaisuudesta. Yhteismetsiä ei ole kuitenkaan standardoitu, joten jokaisella yhteismetsällä on omat säännöt, eikä metsänomistaja voi juurikaan vaikuttaa hoitokunnan päätöksiin. Tasa-arvoinen kohtelu yhteismetsissä on hieman haastavaa. Yhteismetsissä on aika paljon eroja esimerkiksi siinä, millä hinnalla metsätila liitetään yhteismetsään, miten metsiä hoidetaan ja miten paljon puuta hakataan. Yhteismetsän osakkaalla ei ole samanlaista turvaa, kuin finanssivalvonnan tarkoin säädeltyihin metsärahastoihin sijoittavilla. Yhteismetsään liittyvät suurimmat riskit ovat kassavirtariski ja hinnoitteluriski. Kassavirtariskillä tarkoitetaan sitä, että sijoittajan kassavirta voi vaihdella, eikä sitä ole taattu. Hinnoitteluriskillä tarkoitetaan sitä, miten yhteisomistusmetsässä metsäpalstat hinnoitellaan. Yhteisomistusmetsän hinnoittelut eivät välttämättä vastaa todellisia markkinahintoja, sillä he päättävät metsäpalstojen hinnat itse. Kun sijoittaja haluaa luopua omistamastaan metsäpalstasta, täytyy löytää ostaja, jolle yhteismetsän päättämä metsäpalstan hinta sopii. Yhteismetsän riskejä voi minimoida. Yhteismetsien säännöt kannattaa tarkistaa, että metsät on ammattimaisesti hoidettuja. Kannattaa myös varmistaa, että hoitokunta on hyvä ja pätevä. Hoitokunta hankkii metsätiloja ja huolehtii niiden hoidoista ja hakkuista, joten hoitokunta vaikuttaa metsistä saatavaan tuottoon.

Metsärahastot ovat Beckin mielestä vaivattomin ja selkein metsäsijoitustapa. Rahastosijoittaminen sopii erityisesti sijoittamisesta kiinnostuneelle, jolla ei ole metsäalan osaamista. Rahastot ovat säädeltyjä, joten rahastosijoittaja tietää, miten rahaston arvo määritellään, miten rahastoon sijoitetaan ja miten sijoitukset realisoidaan. Rahastosijoittamisessa kulut ovat kuitenkin korkeampia. Lisäksi lunastuspalkkiot voivat olla korkeat, jos sijoituksesta haluaa luopua pian. Rahastosijoittaja voi myös joutua odottamaan kauan aikaa, ennen kuin pääsee lunastamaan osuutensa metsärahastosta. Riskejä rahastosijoittamisessa on se, että rahasto ostaa metsätiloja liian kalliilla, jolloin tuotto jää matalaksi. Tuotto voi laskea myös siinä tapauksessa, että metsätilojen hinnat laskevat tai puun kysyntä heikkenee. Yleensä metsätilojen hintojen vaihtelut ovat pienet, ja tuloja tulee joka vuosi, vaikkakin sen määrä vaihtelee. Hyvä salkunhoitaja on tärkein riskinhallintaan vaikuttava

tekijä. Tuottoon vaikuttaa se, että salkunhoitaja ostaa metsätilat järkevällä summalla ja hoitaa metsätyöt järkevästi ja ajallaan. Kannattaa tarkistaa, mitkä ovat arvostusperiaatteet, jotta yhteismetsäosuuden tai rahasto-osuuden arvo heijastaa todellista hintatasoa markkinoilla. Sekä yhteismetsissä että rahastojen välillä näissä voi olla hyvin paljon eroja.

Kuvassa 5 näkyy mäntytukin hakkuut teollisuuden käyttöön vuodelta 2015. Mänty kasvaa lähes koko Suomessa. Eniten mäntyä hakattiin Kainuu-Pohjanmaa ja Lapin alueilta (2,9 miljoonaa kuutiometriä). Myös Etelä-Suomen, Keski-Suomen, Savo-Karjalan ja Kymi-Savon alueilta hakattiin paljon mäntytukkia (1,5–2,2 miljoonaa kuutiometriä kultakin hinta-alueelta), sekä jonkin verran myös Etelä-Pohjanmaan alueelta (1,0 miljoonaa kuutiometriä). (Luonnonvarakeskus 2016c.)

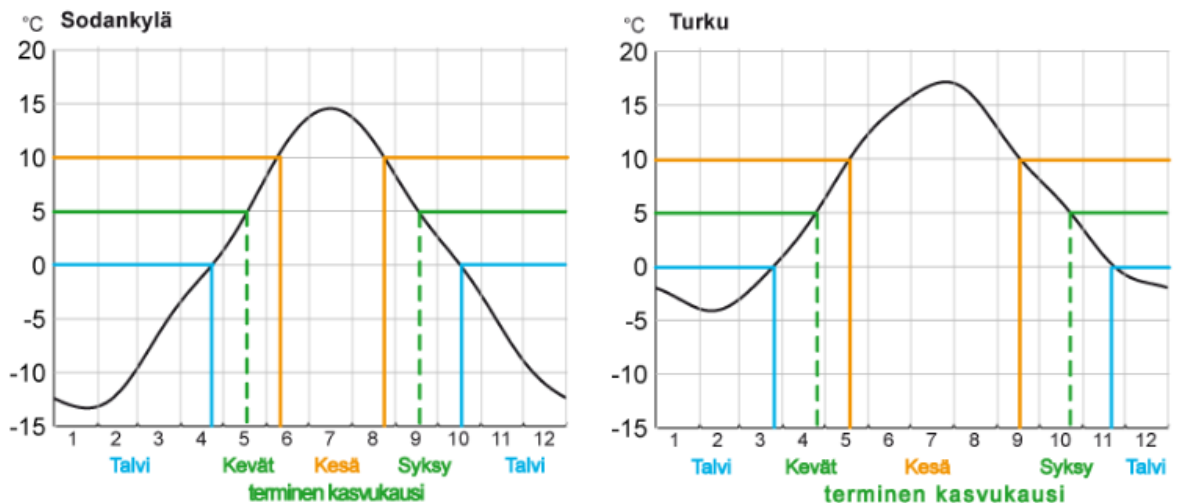


Kuva 4. Mäntytukin hakkuut teollisuuden käyttöön hinta-alueittain 2015 (Luonnonvarakeskus 2016c.)

Beck toteaa männyn perinteisen kasvatuksen ja istuttamisen olevan haasteellisia. Mikäli mänty kasvaa nopeasti, sen laatu kärsii. Nopeasti kasvavaan mäntyyn tulee paljon pehmeää puuainesta sekä paksuja oksia. Lisäksi liian ravinteikkaalla maapohjalla mänty voi alkaa kasvaa vinoon. Luontainen uudistaminen ja erijaksoinen kasvatusta parantavat männyn laatua. Metsät Pohjois-Savon pohjoisosista ylöspäin sopivat hyvin männyn kasvatukseen. Myös eteläisemmässä Suomessa mänty voi kasvaa laadukkaaksi, kunhan maapoh-

ja ei ole liian ravinteikasta. Männyn kasvunopeuteen ja laatuun vaikuttavat maapohjan ravinteikkuuden lisäksi lämpösumma. Kuusen kasvattamisessa ei ole samanlaisia laatuhaasteita, kuin männyllä. Kuusi kasvaa nopeasti ja sille on hyvä kysyntä. Koivua on tutkittu vähemmän, sillä sen kysyntä on pienempi mäntyyn ja kuuseen verrattuna. Itä-Suomessa koivu kasvaa ja tuottaa hyvin. Sekametsä voi myös olla hyvin tuottava. Männyn ja kuusen juuret sijaitsevat eri kerroksessa, joten ne käyttävät ravinteita eri tavalla. Lisäksi mänty on varjopuu ja kuusi valopuu, joten metsässä, jossa on isompia mäntyjä ja pienempiä kuusia, molemmat puulajit saavat riittävästi valoa ja ravinteita.

Ilmatieteenlaitoksen sivuilla vuodenaajat määritellään termisesti lämpötilojen mukaan. Kuvassa 6 on vertailtu vuodenaikoja Sodankylässä ja Turussa vuosina 1981–2010. Turussa kevät ja kesä tulevat noin kuukauden aikaisemmin kuin Sodankylässä. Vastaavasti syksy ja talvi tulevat noin kuukautta aikaisemmin Sodankylään kuin Turkuun. Lämpötilat poikkeavat toisistaan Suomen sisällä hyvinkin paljon. (Ilmatieteenlaitos.)



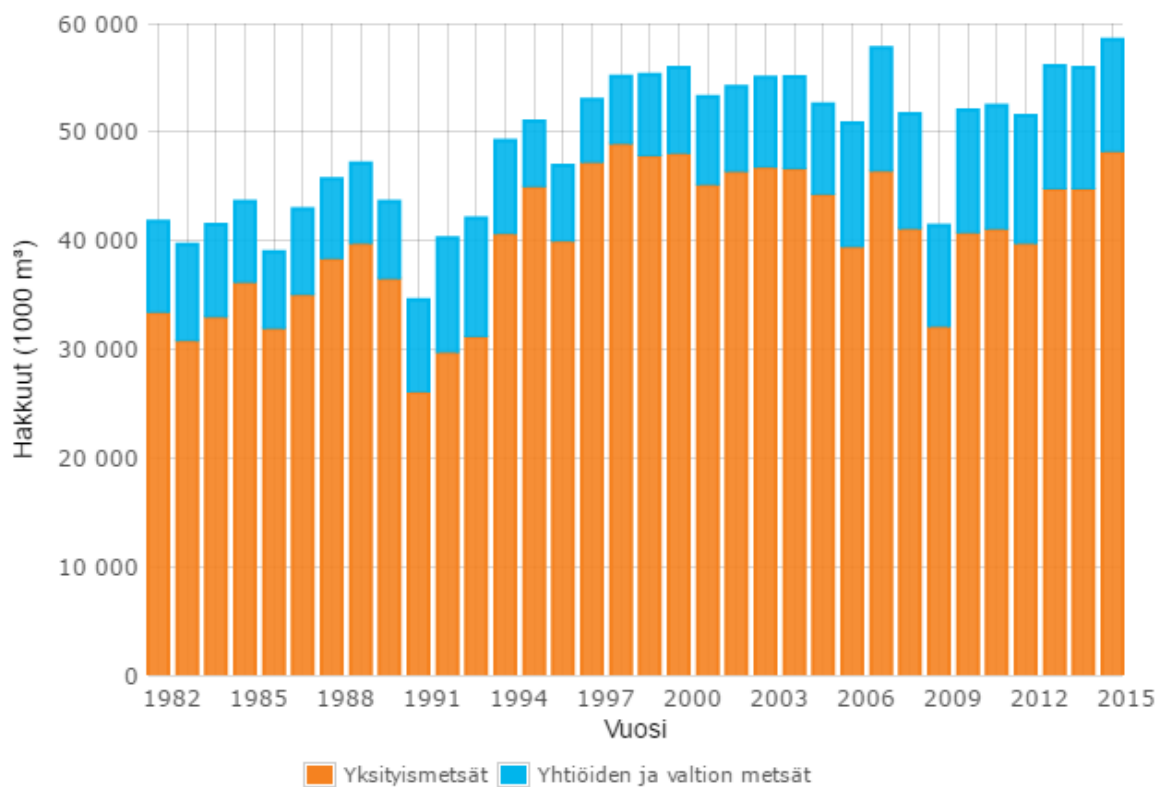
Kuva 5. Termisten vuodenaikojen ajankohdat Sodankylässä ja Turussa 1981-2010 (Ilmatieteenlaitos.)

Verohallinto on tehnyt päätöksen metsän vuotuisesta tuotosta paikkakunnittain verotusta varten. Verohallinnon mukaan metsän keskimääräinen vuotuinen tuotto hehtaaria kohden on pienin Pohjois-Suomessa sekä saaristoalueella. Suurimmat tuotot on kirjattu eteläisen Suomen alueelle. Vuotuinen tuotto hehtaaria kohden on suurin Hollolassa (177.2€) ja pienin Utsjoella (0,0€). (Vero 2016.)

Ilmatieteenlaitoksen taulukko sekä Verohallinnon päätös metsän vuotuisesta tuotosta tukevat Beckin näkemystä puiden kasvusta. Hänen mukaan metsän kasvunopeuteen ja laatuun vaikuttavat metsän sijainti ja maapohjan ravinteikkuus. Mikäli verrataan ravinnerikasta metsää etelässä ja vähän karumpaa metsää pohjoisessa, niin kasvunopeus eteläs-

sä on noin kolminkertainen pohjoisen metsiin verrattuna. Rannikolla lohkaraisen maaperän ja ilmaston vuoksi puunkasvu ei ole niin nopeaa. Nopeimmin kasvavat alueet ovat Lappeenranta-Kouvola ja Hämeenlinna-Lahti alueet. Myös Kankaan mukaan Väli-Suomi on puuston suhteelliselle kasvulle parasta aluetta. Hän kertoo puun kasvun hidastuvan, kun siirrytään kohti pohjoista tai nouseaan merenpinnasta korkeammalle. Puu kasvaa sitä lujemmaksi, mitä hitaammin se kasvaa.

Alla olevassa kuvassa kuvataan teollisuuspuun hakkuut omistajaryhmittäin (kuva 4). Suurin osa teollisuuden käyttöön hakatuista puista hakataan yksityismetsistä ja loput metsäteollisuusyhtiöiden omista sekä valtion metsistä. Vuonna 2015 teollisuuden käyttöön hakattiin 58,5 miljoonaa kuutiometriä puuta eli 5 % enemmän kuin vuonna 2014 (55,9 miljoonaa kuutiometriä). Vuoden 2015 hakkuumäärä on tilastohistorian korkein. Etelä-Savon, Pohjois-Savon sekä Keski-Suomen alueelta hakattiin suurimmat hakkuumäärät. (Luonnonvarakeskus 2016c.)



Kuva 6. Teollisuuspuun hakkuut omistajaryhmittäin 1982–2015 (Luonnonvarakeskus 2016c.)

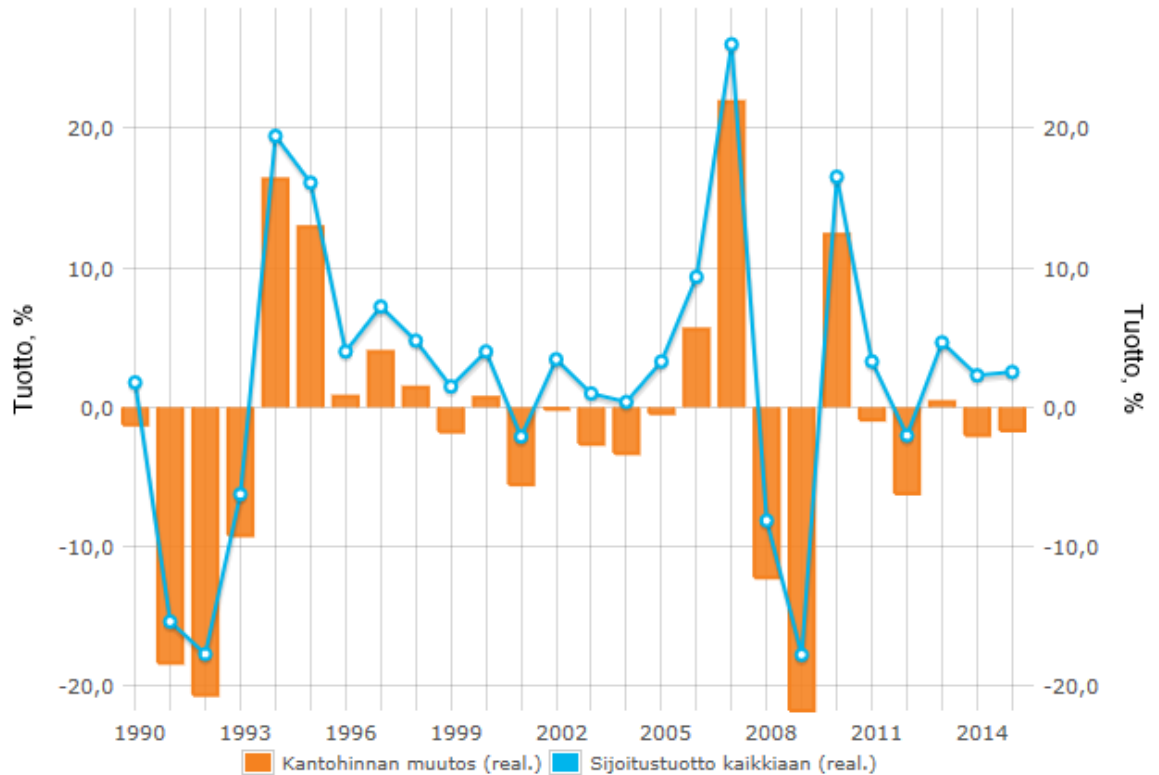
Beckiltä löytyy myös vastaus siihen, miksi metsäsijoittamista pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena. Sopivan metsätilan löytäminen, metsien kasvu ja puuston hyödyntäminen ovat pitkiä prosesseja. Keski-Suomessa puun kierto-aika on noin 70 vuotta, joten vuodessa puut eivät ehdi paljoa kasvaa. Metsän osto- ja myyntikulut ovat melko korkeat,

joten lyhyen tähtäimen metsäsijoittajalla tuotot voivat mennä osto- ja myyntikuluihin. Esimerkiksi varainsiirtovero tällä hetkellä on 4 % kiinteistön kauppahinnasta ja myyntipalkkio voi olla esimerkiksi 4 %. Mikäli vuotuinen tuotto-odotus on 5 %, ei metsän ostaminen lyhyeksi ajaksi ole kannattavaa. Metsän lisäksi asuntosijoittamistakin pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena, vaikka asuntosijoittamisessa verot ovatkin pienemmät ja markkinat likvidimmät. Myös Kangas toteaa metsän huonon likviditeetin olevan yhtenä syynä siihen, että metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena.

Beckin mukaan metsän tuotto tulee puunkasvusta. Puunkasvu on metsäsijoittajan tuotto. Hakkuutuloja voidaan kutsua osinkotuloiksi. Puuston kasvaessa ja järeytyessä tuotto kasvaa, vaikka puita ei hakattaisikaan vielä. Koska eteläisessä Suomessa puun kasvu on huomattavasti nopeampaa pohjoisen metsiin verrattuna, ja puunkasvu on metsäsijoittajan tuotto, sijoittajat haluavat sijoittaa mieluummin eteläisen Suomen metsiin. Eteläisessä Suomessa metsätilojen hinnat ovat korkeampia, ja metsätilat pienempiä pohjoiseen verrattuna. Keskimääräinen metsän hehtaarihinta Suomessa on noin 2500 euroa per hehtaari. Kainuussa metsän hinta on noin 1500 euroa per hehtaari ja eteläisemmässä Suomessa noin 3500 euroa per hehtaari. Eteläisemmässä Suomessa puustoa on enemmän hehtaareilla, sillä kasvu on nopeampaa.

Kuva 7 havainnollistaa yksityismetsien puuntuotannon reaalista sijoitustuottoa sekä kantohintojen muutosten vaikutusta tuottoon. Vuonna 2015 reaalin sijoitustuotto oli ennakkotietojen mukaan 2,5 %. Sijoitustuotto oli 2,4 prosenttiyksikköä alhaisempi verrattuna edellisen viiden vuoden keskiarvoon. Puunmyyntitulot, puuston nettokasvun arvo sekä valtion tuet kasvattivat tuottoa. Sen sijaan tuottoa alensivat kantohintojen reaalihintojen aleneminen ja puuntuotannon kustannukset. Kantohintojen reaalin muutos oli vuonna 2015 negatiivinen (-1,7 prosenttiyksikköä), kun edellisen viiden vuoden keskiarvo on positiivinen (0,7 prosenttiyksikköä). (Luonnonvarakeskus 2016d.)

Puuntuotannon reaalinen sijoitustuotto ja kantohintojen vuosimuutoksen vaikutus siihen



Kuva 7. Puuntuotannon reaalinen sijoitustuotto ja kantohintojen muutos 1990-2014 (Luonnonvarakeskus 2016d.)

Beck toteaa metsämaan tuoton olevan vakaata. Kokonaistuotto syntyy reaalitytuotosta ja hintakehityksestä. Tuotto on tällä hetkellä ihan hyvä, kun otetaan huomioon, että korot ovat todella matalalla. Asuntojen hinnat ovat nousseet, joten asuntojen vuokratuotot ovat laskeneet, jos asuntosijoittaja ostaa tällä hetkellä sijoitusasunnon. Sekä metsämaan että asuntojen osuus sijoitussalkussa voi olla merkittävä. Hajauttaminen on kuitenkin aina järkevää. Metsämaan tuotto on ollut hyvin vakaata. Vuodesta 1995 lähtien metsätalouden tuotto on ollut noin 3,9 % per vuosi. Metsämaan hinnannousu on ollut noin inflaation mukaista. Pitkällä aikavälillä metsämaan reaalitytuotto on siis ollut noin 3,9 % ja kokonaistuotto lähes 7 %, mikäli arvonnousu realisoidaan esimerkiksi metsätilan myynnillä. Metsä on hyvä sijoituskohde esimerkiksi eläkepäiville tai jälkikasvulle. Yhteismetsän omistaja, rahastosijoittaja tai ison metsäpalstan omistaja saa tuloja metsästään lähes joka vuosi. Myös Kankaan mukaan metsän tuotto koostuu puunmyyntitulojen lisäksi metsäkiinteistöjen arvonnoususta. Hänen mukaan metsästä on odotettavissa noin 6 % kokonaistuottoa.

Beck kertoo metsämaan hinnannousun olevan yleensä inflaatiotasoa. Reaalitytuottoon voidaan vaikuttaa, ja eri sijoittajat saavat eri tuottoja metsästään. Tällä hetkellä sijoittajan, joka hoitaa metsänsä ammattimaisesti, reaalitytuotto metsästä on noin 4-5 %. Tuotto jää pienemmäksi, mikäli metsää ei hoideta ammattimaisesti tai metsää ostetaan ylihintaan.

Tällä hetkellä todellinen reaalityttö metsistä on noin 3,5-5 %. Mikäli halutaan laskea metsälle arvioidun reaalitytton, tarvitaan kunnan laskentajärjestelmät, jotta voitaisiin optimoida hakkuukäsittelyt.

Beck korostaa arvokasvuprosentin tärkeyttä metsäsijoittajalle. Puun arvokasvulla tarkoitetaan puuston arvon vuotuista kasvua euroissa mitattuna. Arvokasvumittarissa otetaan huomioon puuston tilavuuskasvun muutoksen lisäksi arvosiirtymä eli kuitupuun siirtyminen tukkipuuksi. Metsästä voi saada paremman vuotuisen tuoton, kun hakkuu tehdään pian arvosiirtymän jälkeen verrattuna siihen vaihtoehtoon, että hakkuu tehdään esimerkiksi 10 vuoden päästä arvosiirtymästä, sillä kuitupuun arvo nousee sen siirtyessä tukkipuuksi.

Beck kertoo metsän olevan hyvä sijoituskohte, sillä metsä on uusiutuva luonnonvara. Maapohja uusiutuu jatkuvasti. Lisäksi metsän reaaliarvo säilyy. Metsäsijoittajalla ei ole paljon vaivaa, jos metsät hoidetaan ammattimaisesti. Ammattitaholla teetetyt metsätyöt ovat usein hyvin hinnoiteltuja. Mikäli metsäsijoittaja teettää metsätyöt ammattitaholla, metsätöitä voidaan verrata hoitovastikkeeseen asuntosijoittamisessa. Matala korrelaatio muihin sijoituskohteisiin on tärkeä tekijä metsäsijoittamisessa. Sen vuoksi metsä hajauttaa hyvin suhdannevaihteluita vastaan, ja metsämaan suosio sijoituskohteena on kasvanut myös ammattilaisten sijoitussalkuissa. Myös Kankaan mukaan metsä on hyvä hajautusinstrumentti, sillä metsällä on matala korrelaatio monen muun omaisuuslajin kanssa. Tämä pienentää salkun arvovaihteluita. Kangas pitää Beckin tavoin reaaliarvon säilymistä tärkeänä. Metsämaa on kiinteää omaisuutta, ja sen reaaliarvo säilyy inflaation ja talouskriisienkin aikana. Tämä tarkoittaa parempaa turvaa pääomalle verrattuna moniin muihin sijoituskohteisiin, sekä omaisuuden arvon säilymistä.

Tärkein negatiivisin piirre metsäsijoittamisessa on Beckin mielestä metsän matala likviditeetti. Jos metsä ostetaan vain pari vuodeksi, metsäsijoittajalle tulee isot kulut varainsiirtoverosta sekä mahdollisesta välityspalkkiosta, vaikka metsämaan arvo olisikin sijoitusaikana noussut. Metsätuhojen riski on myös negatiivinen piirre metsäsijoittamisessa, jos riskejä ei osata oikealla tavalla hallita. Vakuuttamalla voidaan hajauttaa riskiä, mutta vakuutuksista tulee kuluja. Lisäksi puun kysyntä voi vaihdella.

Metsäsijoittamista voidaan verrata asuntosijoittamiseen melko suoraviivaisesti. Metsäsijoittajan hakkuutuloja voidaan verrata asuntosijoittajan vuokratuloihin. Mikäli metsäsijoittajan metsäpalsta on riittävän iso, tai sijoittaa metsään yhteismetsän tai rahaston kautta, hakkuutuloja tulee käytännössä joka vuosi. Puun hinnan vaihtelu on ollut aika tasaista, joten tuottokin on melko tasaista. Metsässä ei ole riskiä vuokralaisen kanssa eikä remontoimiskuluja. Metsäsijoittamisessa ja asuntosijoittamisessa on paljon yhtäläisyyksiä,

mutta myös sopivasti eroavaisuuksia. Ne sopivat hyvin samaan sijoitussalkkuun. Molemissa sijoitustavat kuuluvat vakaan kassavirran portfolioon, minne myös korkosijoitukset kuuluvat. Sen sijaan osakesijoittaminen kuuluu korkeariskin portfolioon, sillä osakkeiden arvonvaihtelu on vahvaa. Metsäsijoittamista voidaan verrata osakesijoittamiseen, sillä molemmat mielletään pitkän tähtäimen sijoituskohteiksi. Syyt pitkäaikaiseen sijoittamiseen ovat kuitenkin hyvin erilaisia metsä- ja osakesijoittamisessa. Osakkeiden volatilitteetti on korkea, minkä vuoksi ne ovat korkeariskisiä. Esimerkiksi viiden vuoden tähtäimellä osakesijoittajalla on suuri riski myydä osakkeet huonommalla hinnalla, millä hän osti ne. Metsäsijoittamisessa tämä riski ei ole kovin suuri. Sen sijaan metsäsijoittamista suositellaan pitkäaikaiseksi sijoituskohteeksi sen vuoksi, että metsä kasvaa hitaasti ja osto- ja myyntikulut ovat korkeat.

6 Pohdinta

Opinnäytetyön aiheen valintaan vaikutti kiinnostus sijoittamista kohtaan. Opiskelujen aikana, koulussa ja työharjoittelussa, useat sijoituskohteet ovat tulleet moneen kertaan tutuksi. Osakkeista, rahastoista, joukkovelkakirjoista ja asuntosijoittamisesta löytyy näkemyksiä, mutta metsäsijoittamisesta en muista kuulleeni muuta kuin yhden luennon aikana. Kiinnostus luontoa ja metsää kohtaan herätti kiinnostuksen myös metsäsijoittamista kohtaan. Olisiko kannattavaa omistaa itse metsää, josta voisi hyötyä monella eri tavalla? Päätin kirjoittaa opinnäytetyöni metsäsijoittamisesta.

Haastavinta opinnäytetyöprosessissa oli työn rajaamisen ja tutkimuskysymysten päättämisen lisäksi ajan järjestäminen niin, että työtä pystyisi pikkulapsiperheessä tehdä. Ilmoitaukseni opinnäytetyön aloitukseen loppuvuodesta 2015. Tarkoitukseni oli aloittaa opinnäytetyön tekeminen keväällä 2016 ja jatkaa sitä äitiysloman jälkeen kesällä. Työn rajaamisen vaikeus hidastutti opinnäytetyön aloittamista. Ajattelin aluksi vertailla eri metsäsijoitusrahastoja keskenään, mutta haastatteluista kieltäytyminen pakotti aiheen muuttamiseen. Opin, että aihetta ei voi lopullisesti päättää ennen kuin on varma siitä, että aiheesta on tarpeeksi tietoa tarjolla. Tutkimuskysymysten miettiminen oli haastavaa, sillä metsäsijoittamisesta löytyy jo paljon tietoa. Empiirisessä osuudessa tulisi olla jotain uutta, mistä ei löydy valmiiksi kirjallisuutta. Tutkimuskysymykset taisivat tulla ohjaajan kanssa keskustellessa esille, ja kiinnostuin niistä. Päädyin lopulta vertaamaan eri metsäsijoitustapoja keskenään sekä kiinnittämään huomioni kahteen tutkimuskysymykseen: Miksi metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena, ja miten metsän sijainti vaikuttaa siitä saatavaan tuottoon.

Perehdyin metsäalan kirjallisuuteen ja internet-lähteisiin. Teoriaosuutta oli todella mielenkiintoista tehdä. Haastavinta siinä oli aiheen rajaaminen ja tekstin valinta niin, että teoriaosuus olisi mahdollisimman monipuolinen, mutta samalla syvälinen. Teoriaosuutta tehdessä aloin pohtia tarkemmin empiirisen osuuden toteuttamista. Haastattelu tuntui sopivimmalta tiedonhankkimistavalta. Ohjaajan kautta löysin sopivat haastateltavat. Teoriaosuuden ollessa viimeistelyä vaille valmis kävin haastattelemassa United Bankersin salkunhoitajaa Mikael Beckiä marraskuussa 2016. Lisäksi haastattelin sähköpostitse United Bankersin salkunhoitajaa Kari Kangasta helmikuussa 2017. Sain haastatteluista paljon uutta ja hyödyllistä tietoa sekä itselleni että opinnäytetyötä varten. Empiirisen osuuden tekeminen oli helpompaa, kun tietoa metsäsijoittamisesta oli kertynyt jo paljon teoriaosuutta tehdessä.

Tutkimuskysymykseen ”Miksi metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena?” sain vastauksen Beckin haastattelun avulla. Puut kasvavat hitaasti, joten metsän tuotto kasvaa hitaasti, mutta vakaasti. Lisäksi metsän osto- ja myyntikulut ovat korkeat, kun ostossa maksettavaksi tulee varainsiirtovero (4 %) ja myynnissä mahdollisesti välittäjän myyntipalkkiot. Tällöin metsän tuotto esimerkiksi muutaman vuoden aikana ei välttämättä kata metsän ostosta ja myynnistä aiheutuvia kuluja. Lisäksi opinnäytetyön tekemisen aikana selvisi, että puun myyntitulot voivat tulla viiveellä. Myös rahastoissa lunastuspäivät voivat olla rajatut, eikä rahasto-osuuksia voi myydä milloin vain. Beckin lisäksi Kangas kertoi metsän huonon likvidiyden olevan yksi syy siihen, että metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena.

Toisena tutkimuskysymyksenä oli selvittää metsän sijainnin vaikutuksen siitä saatavaan tuottoon. Beckin haastattelusta selvisi, että puut kasvavat hyvinkin paljon nopeammin Etelä-Suomessa verrattuna Pohjois-Suomeen. Selvisi myös, että erityisesti männyn laatu voi kärsiä, mikäli se kasvaa hyvin nopeasti. Tämän vuoksi männyn kasvatukseen sopivat parhaiten metsät Pohjois-Savon pohjoisosista ylöspäin. Etelä-Suomessakin mänty voi kasvaa laadukkaaksi, kunhan maaperä ei ole liian ravinteikas. Beckin mukaan tuottoisimpia metsäsijoitusalueita voisivat olla Lappeenranta-Kouvola ja Hämeenlinna-Lahti alueet. Näillä alueilla ravinteikkaalla maaperällä puunkasvu on noin kolminkertainen verrattuna vähän karumpiin pohjoisen metsiin. Rannikolla puunkasvua hidastavat ilmaston lisäksi lohkarainen maaperä. Myös Kangas totesi puiden suhteellisen kasvun olevan nopeinta Väli-Suomessa, ja hitaampaa Pohjois-Suomessa sekä korkeimmilla paikoilla. Lisäksi hän totesi hitaammin kasvavan puun kasvavan lujemmaksi. Mielestäni metsäpalstan sijainnin valinnassa on hyvä ottaa huomioon myös sijoittajan asuinpaikka. Mikäli sijoittaja asuu kaukana sijoitusmetsästään, mutta haluaa itse hoitaa sitä, sijoittajan tulee käyttää matkustamiseen aikaa ja matkakustannuksia. Tällöin metsätilan tuotto jää pienemmäksi.

Tutkimusprosessin aikana selvisi, kuinka paljon metsänomistajalla on työtä, mikäli hän hoitaa metsäänsä itse ja haluaa hoitaa sitä mahdollisimman hyvään tuottoon pyrkien. Metsän omistaminen onnistuu toki niinkin, että ulkoistaa metsänhoidon. Uskon, että metsänhoidosta ja sijoittamisesta kiinnostuneelle metsän omistaminen on hyvä vaihtoehto. Vakaan sijoituskohteen lisäksi metsänomistaja voi nauttia hyvistäkin tuotoista, mikäli maaperä on tarpeeksi ravinteikas ja metsän sijainti hyvä. Mielestäni yhteismetsät sopivat metsänomistuksesta kiinnostuneelle, jolla ei ole halua ottaa vastuuta metsänhoidosta ja hakkuista itselleen. Beckin mukaan yhteismetsässä tuotto on tasaisempaa ja ammattilaiset hoitavat metsiä osakkaiden puolesta. Yhteismetsän säännöt kannattaa varmistaa etukäteen sekä hoitokunnan pätevyys, jotta yhteismetsän omistaminen olisi mahdollisimman reilua ja tuottoisaa. Metsärahastoja voisin suositella vakaasta sijoituskohteesta kiinnostu-

neelle, joka haluaa tukea metsien kasvua ja niiden hoitoa, mutta ei halua ottaa vastuuta niistä sen enempää. Ei ole yhtä sopivaa sijoituskohdetta kaikille sijoittajille, vaan sijoituskohteen valintaan vaikuttavat monet asiat. Sijoituskohteen valintaan vaikuttaa muun muassa sijoittajan käytettävissä olevan rahamäärän lisäksi se, kuinka paljon sijoittaja on valmis ottamaan riskiä. Kuten Beck totesi, hajauttaminen on hyvä muistaa aina.

Kiireisistä ajoista huolimatta opinnäytetyön tekemiselle löytyi aikaa. Tarkoituksena oli tehdä opinnäytetyötä arjen vastapainona niin, että aikaa olisi myös vauvasta nauttimiselle, ja opinnäytetyön tekeminenkin olisi mukavaa. Opiskeleminen on mukavaa vastapainoa arjelle, ja sen tekeminen on onnistunut yllättävän hyvin siitä huolimatta, että ilmoittauduin opinnäytetyön aloitukseen reilu vuosi sitten. Miinuksena voitaisiinkin pitää opinnäytetyöprosessin kestoa, mikäli äitiyslomaa ei oteta huomioon.

Koko tutkimusprosessi opetti minulle paljon. Sain paljon lisätietoa metsäsijoittamisesta sekä vastaukset tutkimuskysymyksiini. Lisäksi tämän prosessin aikana tein ensimmäiset haastattelut. Niihin valmistautuminen ja niiden toteuttaminen opettivat minulle paljon. Lisäksi opin kriittisyydestä informaatiota kohtaan. Muutamia teoriaosuudessa käyttämiäni lähteitä en käyttäisi mahdollisessa seuraavassa tutkimuksessani. Sen verran opin lähdekriittisyydestä. Uskon, että tästä opinnäytetyöstä on hyötyä muillekin metsäsijoittamisesta kiinnostuneille.

Tutkimuksen luotettavuuden varmistamiseksi haastattelin kahta eri metsäsijoittamisen asiantuntijaa. Asiantuntijat olivat samaa mieltä asioista, jotka tulivat molemmissa haastatteluissa ilmi. Haastatteluista saadut tiedot vastasivat teoriaosuuden tietoja niiltä osin, kun olin tietoa eri lähteistä löytänyt. Myös Luonnonvarakeskuksen tilastot ja ilmatieteenlaitoksen ilmastokartta vahvistavat opinnäytetyön luotettavuutta. Teoriaosuudessa pyrin lähdekriittisyyteen, vaikkakaan muutamaa teoriaosuudessa olevaa lähdettä en pidä niin tieteellisenä, että käyttäisin niitä seuraavassa tutkimuksessani.

Lähteet

Aalto, E. 2014. Raha kasvaa suomalaisessa metsässä. Luettavissa:

<http://editori.wds.fi/vihrea-bisnes/raha-kasvaa-suomalaisessa-metsassa/#.WKVzZoVOLIV>.

Luettu: 16.2.2017.

Havia, P. 2012. Yhteismetsä. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. Helsinki.

Havia, P. 2015. Millainen metsä on hyvä sijoituskohde? Luettavissa: [http://metsaan-](http://metsaan-lehti.fi/fi/artikkeli/millainen-metsa-hyva-sijoituskohde)

[lehti.fi/fi/artikkeli/millainen-metsa-hyva-sijoituskohde](http://metsaan-lehti.fi/fi/artikkeli/millainen-metsa-hyva-sijoituskohde). Luettu: 26.10.2016.

Heinonen, T. 2013. Uudella metsälailalla metsänomistajalle lisää liikkumatilaa ja monimuotoisempia metsiä. Luettavissa: [http://timoheinonen.fi/uudella-metsalailalla-](http://timoheinonen.fi/uudella-metsalailalla-metsanomistajalle-lisaa-liikkumatilaa-ja-monimuotoisempia-metsia/)

[metsanomistajalle-lisaa-liikkumatilaa-ja-monimuotoisempia-metsia/](http://timoheinonen.fi/uudella-metsalailalla-metsanomistajalle-lisaa-liikkumatilaa-ja-monimuotoisempia-metsia/). Luettu: 26.7.2016.

Hirsjärvi S., Remes P., Sajavaara P. 2007. Tutki ja kirjoita. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki.

Huuskonen, H. 2015. Metsä sijoituskohteena. Luettavissa:

<http://www.sijoittaja.fi/26571/metsa-sijoituskohteena/>. Luettu: 18.7.2016.

Huuskonen, S., Hynynen, J., Valkonen S. 2014. Metsänkasvatus – menetelmät ja kannattavuus. Metsäntutkimuslaitos. Vantaa.

Ilmatieteenlaitos. Termiset vuodenaajat. Luettavissa: [http://ilmatieteenlaitos.fi/termiset-](http://ilmatieteenlaitos.fi/termiset-vuodenaajat)

[vuodenaajat](http://ilmatieteenlaitos.fi/termiset-vuodenaajat). Luettu: 30.1.2017.

Ilvesniemi, H. 2016. Voiko metsiä käyttää ilmastoviisaasti?. Ympäristö, 30, 02, s. 14.

Juutilainen, J. 2015. Pörssissä pelataan uhkapeliä raaka-aineilla. Luettavissa:

<http://www.savonsanommat.fi/talous/Raaka-aineilla-pelataan-uhkapeli%C3%A4/523362>.

Luettu: 22.11.2016.

Kangastalo, E. 2015. Metsäsijoittaminen: metsän suora omistus. Luettavissa:

<http://www.sijoittaja.fi/29699/metsasijoittaminen-metsan-suora-omistus/>. Luettu:

18.7.2016.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiviniemi, M. & Havia, P. 2011. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Metsäkustannus Oy. Helsinki.

Koivumäki, J. 2005. Puukauppa. Teoksessa Rantala, S. (toim.). Metsäkoulu. S. 135. Metsäkustannus Oy. Helsinki.

Kokko, O. 2004. Monenlainen metsä kelpaa sijoitukseksi. Luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/arkisto/2004/11/20/monenlainen-metsakelpaa-sijoitukseksi/200432853/12>. Luettu 12.9.2016.

Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy. Vammala.

Kärki, P. & Kiviniemi, M. 2000. Perikunnan metsäopas. Kustannusosakeyhtiö Metsälehti. Helsinki.

Kärkkäinen, M. 2014. Metsärahostot eivät aja metsänomistajan etua. Luettavissa: <http://kaytannonmaamies.fi/metsarahastot-eivat-aja-metsanomistajan-etua/>. Luettu: 21.7.2016.

Linna, M. 2012. Metsänomistajan rahakirja. Metsäkustannus Oy. Hamina.

Luonnonvarakeskus 2015a. Metsämaan omistus. Suomen virallinen tilasto (SVT). Luettavissa: <http://stat.luke.fi/metsamaan-omistus>. Luettu: 10.01.2017.

Luonnonvarakeskus 2015b. Metsämaan omistus. Luettavissa: http://stat.luke.fi/laatuseloste-mets%C3%A4maan-omistus_fi. Luettu: 5.10.2016.

Luonnonvarakeskus 2015c. Teollisuuspuun hakkuut vuosittain (metsäkeskusalueet). Luettavissa: http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/LUKE_04%20Metsa_02%20Rakenne%20ja%20tuotanto_08%20Teollisuuspuun%20hakkuut%20alueittain/01_Teollisuuspuun_hakkuut_v.px/table/tableViewLayout1/?rxid=dc711a9e-de6d-454b-82c2-74ff79a3a5e0. Luettu: 26.1.2017.

Luonnonvarakeskus 2016a. Puun kokonaiskäyttö. Suomen virallinen tilasto (SVT). Luettavissa: <http://stat.luke.fi/puun-kokonaiskaytto>. Luettu: 25.1.2017.

Luonnonvarakeskus 2016b. Metsäteollisuuden puunkäyttö. Suomen virallinen tilasto (SVT). Luettavissa: <http://stat.luke.fi/metsateollisuuden-puun-kaytto>. Luettu: 23.1.2017.

Luonnonvarakeskus 2016c. Teollisuuspuun hakkuut alueittain. Luettavissa: <http://stat.luke.fi/teollisuuspuun-hakkuut-alueittain>. Luettu: 25.1.2017.

Luonnonvarakeskus 2016d. Metsä sijoituskohteena. Suomen virallinen tilasto (SVT). Luettavissa: <http://stat.luke.fi/metsa-sijoituskohteena>. Luettu: 23.1.2017.

Maanmittauslaitos 2009. Tuottoarvomenetelmän käyttö arviointi- ja tilusjärjestelytoimitusten metsänarvioinnissa. Luettavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_110_tuottoarvomenetelman_kaytto_arviointi_ja_tilusjarjestelytoimitusten_metsanarvioinnissa.pdf. Luettu: 5.10.2016.

Metsäkeskus 2013. Oikeudet ja velvollisuudet. Luettavissa: <http://www.metsakeskus.fi/oikeudet-ja-velvollisuudet#.V43zOriLTIU>. Luettu: 19.7.2016.

Metsäkeskus 2014a. Metsän vakuuttaminen. Luettavissa: <http://www.metsakeskus.fi/metsan-vakuuttaminen#.V436RLiLTIU>. Luettu 19.7.2016.

Metsäkeskus 2014b. Metsätilan arvon määrittäminen. Luettavissa: http://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen#.V_TWYOCLTIU. Luettu: 5.10.2016.

Metsäkeskus 2014c. Metsää koskevia lakeja. Luettavissa: http://www.metsakeskus.fi/metsaa-koskevia-lakeja#.WAnvB_mLTIU. Luettu: 21.10.2016.

Metsäkeskus 2014d. Puukauppa. Luettavissa: <http://www.metsakeskus.fi/puukauppa#.V438VLiLTIU>. Luettu: 19.7.2016.

Metsäkeskus 2014e. Yhteismetsät. Luettavissa: http://www.metsakeskus.fi/yhteismetsat#.V48_fo9OLIU. Luettu: 20.7.2016.

Metsäteollisuus 2016. Puukauppa jatkunut vahvana. Luettavissa: <http://www.metsateollisuus.fi/uutishuone/tiedotteet/Puukauppa-jatkunut-vahvana-2459.html>. Luettu: 5.10.2016.

MTK 2015. Puun käyttö. Luettavissa:

https://www.mtk.fi/metsa/puun_kaytto/fi_FI/puun_kaytto/. Luettu: 5.10.2016.

Mustonen, A. 2015. Metsärahasito tuli taviksen ulottuville. Luettavissa:

<http://m.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahasto-tuli-taviksen-ulottuville/hDafeBhw>. Luettu: 21.7.2016.

Myllyoja, N. & Kullas, E. 2010. Mitä jokaisen kotiäidin (ja muidenkin naisten) tulee tietää sijoittamisesta. Talentum. Helsinki.

Nygren, M. 2005. Metsänkasvatuksen lähtökohdat. Teoksessa Rantala, S. (toim.). Metsäkoulu. s. 32. Metsäkustannus Oy. Helsinki.

OP 2016. OP-Raaka-aine A. Luettavissa: <https://www.op.fi/op/henkilöasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/kurssit-ja-markkinat/rahastokurssit?sym=18513398&id=32461&srcpl=3>. Luettu: 22.11.2016.

Ovaskainen, H. 2012. Uudistushakkuu. Luettavissa: <http://puuhuolto.fi/koneellinen-puunkorjuu/koneellinen-puutavaran-valmistus/uudistushakkuu/>. Luettu: 10.1.2017.

Sampo Group 2016. Sanasto. Luettavissa: <http://www.sampo.com/fi/tietoa-meista/sanasto/>. Luettu: 20.7.2016.

Sipilä, A. 2015. Venäjältä uhkaa tulla Suomen riski kansainvälisten sijoittajien silmissä. Luettavissa: <http://www.hs.fi/talous/a1425363429708>. Luettu: 20.7.2016.

Sirola, J. 2010. Raidasta rahaa, kävyistä käteistä – tuloa ja iloa sadoista metsätuotteista. Metsäkustannus Oy. Kiikoinen.

Suomen metsäyhdistys. Leimikko (stand marked for harvesting). Luettavissa: <http://www.smy.fi/sanasto/leimikko-stand-marked-for-harvesting/>. Luettu: 13.2.2017.

Suomen vuokranantajat. 2016. Tuottotutkimus. Luettavissa:

<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tuottotutkimus/#1467294718002-5865b2f0-00f8>. Luettu: 28.10.2016.

Uitamo, J. 2015. Lakimies vastaa: Yhteismetsän edut. Luettavissa: <http://metsaan-lehti.fi/fi/uutiset/lakimies-vastaa-yhteismetsan-edut>. Luettu: 19.7.2016.

United Bankers. Yrityslainoista lisätuottoa korkosalkkuun. Luettavissa: <http://unitedbankers.fi/tietoa-sijoittamisesta/korkosijoittaminen/>. Luettu: 7.2.2017.

Valtioneuvoston asetus yhteismetsistä 163/2003.

Vero 2010. Metsävähennys. Luettavissa: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_ metsanomistaja/Metsavahennys. Luettu: 20.7.2016.

Vero 2015a. Valtion tuloveroasteikko 2016. Luettavissa: https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Valtion_tuloveroasteikko_2016. Luettu: 4.8.2016.

Vero 2015b. Yhteismetsä. Luettavissa: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ ja_ metsanomistaja/Yhteismetsa. Luettu: 26.10.2016.

Vero 2016. Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta. Luettavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Verohallinnon_paatos_metsan_keskimaarais\(41072\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Metsaverotus/Verohallinnon_paatos_metsan_keskimaarais(41072)). Luettu: 30.1.2017.

Yhteismetsälaki 14.2.2003/109.

Äijälä, O., Koistinen, A., Sved, J., Vanhatalo, K. & Väisänen P. 2014. Hyvän metsänhoidon suositukset – METSÄNHOITO. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. Helsinki.

Liitteet

Liite 1. Haastattelukysymykset

Haastattelu 29.11.2016,

Haastateltavana Mikael Beck,
salkunhoitaja, United Bankers

Haastattelukysymykset:

- 1a. Miksi metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena?
- 1b. Miksi suosittelisit metsäpalstan ostamista, vaikka ei ehtisi hyötyä päätehakkuun tuloista?
- 1c. Mitä metsäsijoittamiseen liittyy pitkällä aikavälillä metsänhoidon ja hakkuutulojen lisäksi?

- 2a. Miten metsän sijainti eri puolilla Suomea vaikuttaa puiden kasvunopeuteen? Entä laatuun? Kasvavatko pohjoisen hitaammat puut laadukkaimmiksi?
- 2b. Miten metsän sijainti eri puolilla Suomea vaikuttaa siitä saatavaan tuottoon?
- 2c. Miten metsätilojen hinnat eroavat eri puolilla Suomea?
- 2d. Mikä olisi mielestäsi ihanteellisin puulaji, metsätyyppi ja metsän sijainti Suomessa tuoton kannalta? Miksi?

3. Miten vertailisit metsäsijoittamista asuntosijoittamiseen? Entä muihin omaisuusluokkiin?
4. Mitä seuraavista suosittelisit eniten metsäsijoituksesta kiinnostuneelle: oman metsäpalstan ostamista, yhteisomistusmetsää vai metsärahastoon sijoittamista. Miksi juuri sitä?
5. Mitä positiivisia ja negatiivisia piirteitä metsäsijoittamiseen liittyy?

- 6a. Mitkä ovat suurimmat yhteisomistusmetsään liittyvät riskit? Entä rahastosijoittamiseen? Miten näitä riskejä minimoidaan?
- 6c. Millaisia riskejä liittyy metsäpalstan ostoon ns. tavalliselle kansalaiselle?

- 7a. Mikä on metsän tämänhetkinen todellinen reaalityttö Suomessa?
- 7b. Mikä on puun ja metsämaan odotettu hintakehitys tästä eteenpäin?
- 7c. Suosittelisitko metsäsijoittamista hajauttamiseen vai pääasialliseen sijoittamiseen?

Lisäkysymyksiä 31.1.2017 sähköpostitse:

1. Millaisia skaalaetuja ison metsätilan omistaminen tuo sijoittajalle?
2. Mitä tarkoitetaan arvokasvulla?

Liite 2. Haastattelukysymykset

Sähköpostihaastattelu 13.2.2017,

Haastateltavana Kari Kangas,
salkunhoitaja, United Bankers

Haastattelukysymykset:

1. Miksi metsää pidetään pitkän tähtäimen sijoituskohteena?
2. Miten metsätilan koko vaikuttaa puukauppoihin?
3. Mitä tarkoitetaan arvokasvulla?
4. Miten metsän sijainti eri puolilla Suomea vaikuttaa puiden kasvunopeuteen? Entä laatuun? Kasvavatko pohjoisen hitaammat puut laadukkaimmiksi?
5. Missä päin Suomea arvelisit tuoton olevan parhaimmillaan? (Metsämaan hinta, puiden laatu ja kasvunopeus huomioiden)
6. Mistä metsän tuotto koostuu?
7. Minkälaista tuottoa metsästä on odotettavissa tällä hetkellä?
8. Suomalaisen metsän ominaispiirteitä sijoituskohteena