

Opinnäytetyö (Turku AMK)  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Rahoitus- ja vakuutuspalvelut  
2010

Kalle Leppäniemi

# METSÄ PITKÄN TÄHTÄIMEN SIJOITUSKOHTEENA



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

Syksy 2010 | 68

Jukka Rantala

Kalle Leppäniemi

## Metsä pitkän tähtäimen sijoituskohteena

Tämän opinnäytetyön päätavoitteena oli ottaa selvää metsäsijoittamisesta, sillä kyseistä sijoitusmuotoa pidetään melko haastavana. Tavoitteena oli selvittää millainen on tyypillinen tämän päivän metsänomistaja, hoitaako hän metsää vai antaako hän metsän kasvaa luontaisesti. Lisäksi tarkoitus oli selvittää investointilaskelmien avulla onko metsäänsijoittaminen kannattavaa.

Tämän opinnäytetyön teoriaosuudessa käsiteltiin sijoitussuunnitelman tekemistä, tutkimuksessa käytettyjen sijoitusmuotojen esittelyä ja metsäsijoittamista. Henkilö- ja sähköpostihaastattelut täydensivät työn teoriaosuutta. Kyselytutkimuksessa käytettiin kvantitatiivista tutkimusmenetelmää. Tutkimusta varten laadittiin kysely Webropol-ohjelmistolla. Kysely lähetettiin sähköpostiviestinä 93:lle suomalaiselle metsänomistajalle, jotka valittiin satunnaisotannalla. Vastauksia saatiin 57.

Tutkimustuloksista kävi ilmi, että yli 80 prosenttia kyselyyn vastaajista piti metsänomistuksen ensisijaisena tavoitteena taloudellista turvallisuutta ja puun myyntituloja. Tämä tulos osoittaa metsänomistajien olevan metsäsijoittajia, koska he hoitavat metsiä. Metsänomistajaksi tullaan yhä useammin perimällä. Tästä johtuen metsät pirstaloituvat ja monista metsänomistajista tulee kaupunkimetsänomistajia. Kaupunkimetsänomistajat saattavat olla uhka Suomen metsätaloudelle, sillä kiireisimmillä ihmisillä ei välttämättä riitä aikaa hoitaa metsiä. Kannattavuuslaskelmat osoittivat, että metsä on kannattava pitkän aikavälin sijoituskohteena, jos sitä hoitaa oikein ja hakkuukypsän metsän myy rahaksi heti kun se on mahdollista. Metsän tuotto saattaa olla parhaimmillaan pitkäaikaisen riskipitoisen sijoituksen tuoton tasolla.

ASIASANAT: (Metsäsijoittaminen, sijoittaminen, metsä, kannattavuus)

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Banking and Insurance services

Autumn 2010 | 68

Jukka Rantala

Kalle Leppäniemi

## Investing In Forest In a Long Period

The aim of this thesis was to study forest investing because it has been considered quite a challenging and unfamiliar form of investment. Another aim was to clarify what today's typical forest owner is like, does he take care of his forest or does he just let the forest grow. A furthermore purpose was to research if investing in forest is profitable by long-term. Investment calculations were used as the research method.

Making an investment plan, different forms of investments and forest investment were dealt with in the theory part of the thesis. Personal and email interviews completed the theory part. The research was implemented as an inquiry to the forest owners. The inquiry was drawn up with Webropol software and it was sent as an email invitation to 93 Finnish forest owners that were picked by random sample. 57 answer pieces were received. Profitability of the forest was calculated based on the net present value.

From the results of the inquiry it came out that over 80 percent of the answerers thought that their main goals of owning a forest are economical safety and wood selling profits. This result indicates that forest owners are also forest investors because they keep their forests in good condition. Inheriting is the most common way to become a forest owner. Because of inheriting forests are fragmented and more and more forest owners become urban owners. Urban owners could be a threat to the Finnish forest economy because they might not take care of their trees. Profitability calculations show that forest is a profitable long-term investment object if the forest owner takes care of the property and sells harvest mature forest as soon as it is possible. A forest's profit can be at its best as good as a long-term risky investment's profit.

**KEYWORDS:** (Investing in forest, investing, forest, profitability)

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 SIJOITTAMINEN</b>	<b>7</b>
2.1 Mitä sijoittaminen on?	7
2.2 Sijoitussuunnitelman laatiminen	8
2.3 Sijoitusinstrumentit	12
<b>3 METSÄ SIJOITUSKOHTEENA</b>	<b>17</b>
3.1 Yleistä metsäsijoittamisesta	17
3.2 Metsän tuotto ja siihen vaikuttavat tekijät	21
3.3 Puun jatkojalosteet	25
3.4 Metsäkauppa ja siihen liittyvät kustannukset	26
3.5 Metsäverotus	27
3.6 Metsäsijoittamisen tulevaisuudennäkymät	28
<b>4 CASE - TYYPILLISEN METSÄSIJOITTAJAN PROFILI JA METSÄSIJOITUSTEN KANNATTAVUUKSIEN VERTAILUA MUIHIN SIJOITUSINSTRUMENTTEIHIN</b>	<b>30</b>
4.1 Tutkimuksen tavoite ja toteutus	30
4.2 Tutkimustulokset	31
4.3 Kannattavuuslaskelmat	46
<b>5 JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>60</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>63</b>

## KUVAT

Kuva 1 Kotitalouksien rahoitusvarat [Finanssialan keskusliitto].....	13
Kuva 2 Kiinteistökauppojen jakauma tilatyypeittäin tammi-syyskuussa 2009 [KTI] ....	17
Kuva 3 Metsämaan omistus vuonna 2008 [Metsäntutkimuslaitos] .....	18
Kuva 4 Vastaajan sukupuoli.....	31
Kuva 5. Vastaajien ikäjakauma.....	32
Kuva 6 Vastaajien ammattijakauma.....	32
Kuva 7 Miten sinusta tuli metsänomistaja? .....	33
Kuva 8 Miten omistan metsän?.....	34
Kuva 9 Kuinka kauan olet omistanut metsää? .....	35

Kuva 10 Kuinka paljon omistat metsää?.....	35
Kuva 11 Metsänomistuksen ensisijaiset tavoitteet.....	36
Kuva 12 Hoidatko itse metsää?.....	37
Kuva 13 Miten hyödynnät metsää?.....	38
Kuva 14 Jatkojalostan metsästä saatavan puun seuraavasti.....	38
Kuva 15 Miten käytät puunmyyntitulosi?.....	39
Kuva 16 Minkä pankin asiakas olet?.....	40
Kuva 17 Metsän ohella sijoitan myös?.....	41
Kuva 18 Mitä aiot tehdä tulevaisuudessa?.....	42
Kuva 19 Oletko kohdannut metsässä vahinkoja?.....	43
Kuva 20 Onko metsäsi vakuutettu?.....	43
Kuva 21 Metsän kasvatukseen kulunut aika.....	47
Kuva 22 Kolme kasvatusmallia.....	49
Kuva 23 Aktiivisen metsänomistajan metsän kasvatushistoria ja varojen sijoittamisen periaate.....	50
Kuva 24 Kolmen kasvatusmallin tulot ja kustannukset nettonykyarvona 3%:n korolla. Motti-ohjelma laskee tuoton nettonykyarvon päätehakkuun ajankohtaan.....	51
Kuva 25 Aktiivimetsänomistaja I:n tuotto.....	53
Kuva 26 Aktiivimetsänomistaja II:n tuotto.....	53
Kuva 27 Keskimääräisen metsänomistajan tuotto.....	54
Kuva 28 Hälläväliä metsänomistajan tuotto.....	55
Kuva 29 Kolmen kasvatusmallin tuottama puuston määrä.....	56
Kuva 30 Sijoitusasunnon tuotto.....	59
Kuva 31 Sijoitusten tuottojen vertailua.....	60
<b>LIITTEET</b>	
Liite 1 Saatekirja ja kyselylomake.....	66

## 1 JOHDANTO

Suomi on maailman metsäisimpiä valtioita, sillä 86 prosenttia maa-alasta on metsätalouden piiriin luettavaa maata (Tapion taskukirja 2002, 12). Metsä on aina ollut suomalaisille yksi elämän perusedellytyksistä, koska siitä on raivattu peltoa, hakattu puuta ja kerätty marjoja. Metsän omistaminen ei ole kuitenkaan itsestäänselvää, sillä kysynnän kasvusta huolimatta metsätiloja on tänä päivänä vähän tarjolla. Tämä kertoo kuitenkin metsän kasvaneesta suosiosta, ja ihmisten halusta tulla metsänomistajiksi tai laajentaa jo olemassa olevaa omistusta.

Metsä on kannattava sijoituskohte. Se on kuin mikä tahansa muu sijoitusinstrumentti, jolla yritetään kasvattaa omaa pääomaa mahdollisimman tuottavaksi. Metsä on turvallinen ja vähemmän riskiä sisältävä sijoituskohte verrattaessa esimerkiksi osakkeisiin tai rahastoihin. Metsä ei ole kuitenkaan lyhyen aikavälin sijoitus, vaan vaatii kärsivällisyyttä ja pitkän tähtäimen suunnitelmaa. Metsä sitoo aluksi suuren pääoman eikä siitä ole saatavissa nopeita voittoja. Metsäsijoittajia houkuttelevatkin myöhemmin saatavat varmat tuotot.

Opinnäytetyö tehdään toimeksiantona Varsinais-Suomessa toimivalle yritys x:lle. Työn aihe lähti liikkeelle omasta kiinnostuksesta sijoittamiseen, ja halusin perehtyä varsinkin metsään sijoituskohteena. Työn päätavoitteena on ottaa selvää metsäsijoittamisesta ja tutkia investointilaskelmien avulla onko se kannattavaa. Lisäksi tarkoitus on selvittää, millainen on tyypillinen suomalainen metsänomistaja. Hoitaako hän metsää vai antaako hän sen kasvaa luontaisesti. Tärkeimmät kysymykset joihin halutaan vastauksia ovat: ovatko metsänomistajat metsäsijoittajia ja onko metsäänsijoittaminen kannattavaa?

Työ on juuri nyt ajankohtainen, sillä puuraaka-aineen kysyntä tulee kasvamaan tulevaisuudessa energiahintojen hintamuutosten myötä. Metsänomistajien tulee näin ollen kiinnittää huomiota omistettavaan metsään ja sen hoitamiseen.

Työn teoriaosuus muodostuu kahdesta osasta: sijoittamisen periaatteista ja metsäsijoittamisesta, jolla on työn suurin painopiste. Metsäsijoittamisen osiossa käsitellään esimerkiksi metsän omistamiseen liittyviä asioita ja metsän tuottoon

vaikuttavia tekijöitä. Asiantuntijoiden haastattelut tukevat teoriaosuutta, sillä kirjallista materiaalia on niukasti saatavilla. Case-tutkimus toteutetaan kvantitatiivista kyselytutkimusta hyväksikäyttäen, jossa perusjoukkona ovat suomalaiset metsänomistajat, ja jossa otantana käytetään satunnaisotantaa. Kyselyn avulla pyritään profiloimaan tyypillinen suomalainen metsänomistaja ja selvittämään, onko hän aktiivinen vai passiivinen metsänomistaja eli hoitaako hän metsiään vai ei. Case-tutkimuksen investointilaskelmilla pyritään selvittämään onko metsäänsijoittaminen kannattavaa, ja vertaillaan saatuja tuotto prosentteja muiden sijoitusinstrumenttien tuotto prosentteihin.

Työn teoriaosuudessa ei keskitytä käsittelemään metsänhankintaan liittyvää lainsäädäntöä. Tutkimuksen empiirisessä osiossa ei keskitytä laskemaan osakesijoituksen tai säästötilin pitkän aikavälin tuotto prosentteja, vaan ne saadaan sijoitusalan ammattilaisilta.

## 2 SIJOITTAMINEN

### 2.1 Mitä sijoittaminen on?

Sijoittaminen on sitä, että kertynyt pääoma yritetään saada tuottamaan mahdollisimman kannattavasti. Sijoittamisella tarkoitetaan tavallisesti myös rahoitusinstrumenttien ostoa, hallussapitoa ja myymistä tarkoituksena tehdä voittoa. Sijoittaminen eroaa säästämisestä siinä, että se tuo mukanaan riskin menettää sijoitettu pääoma, kun taas säästämisessä rahat ovat lähes varmuudella saatavissa takaisin. Tästä syystä monet ovatkin pysyneet säästäjinä ja hakeneet turvallista ja varmaa tuottoa sijoittamisen sijaan. Sijoitettaessa

riski ja tuotto kävelevät aina käsi kädessä, mikä tarkoittaa, että tuotto-odotukset ovat sitä suuremmat, mitä enemmän riskiä on valmis ottamaan. (Hämäläinen 2005, 15.)

Olkkonen, Kaleva ja Land käyttävät kirjassaan Toimitilasijoittaminen (1997) sijoittamisesta termiä ”uhraus”. Uhrauksella he tarkoittavat yleisemmin pääomien sitomista tiettyyn kohteeseen ja siitä johtuvaa kulutuksen lykkäämistä. Sijoitus voi heidän mielestään tuottaa tulevaisuuden hyötyjä kolmella tavalla:

1) tuottamalla kassavirtaa

2) tuottamalla pääoman kasvua

3) tuottamalla henkistä, ei-mitattavissa olevaa tuloa

## 2.2 Sijoitussuunnitelman laatiminen

Sijoitussuunnitelmaa tehtäessä tulee ottaa huomioon sijoitustavoitteet, sijoitusajan pituus, sijoitettava summa, tuottotavoitteet ja sijoituskohteet. Suunnitelmassa on myös otettava kantaa riskeihin ja niiden hallintamenetelmiin. Huolellisesti tehty sijoitussuunnitelma antaa hyvät lähtökohdat sijoittamiselle.

Sijoitussuunnitelman tulisi perustua perusanalyysiin sijoittajan varallisuuden nykytilasta: mitä sijoittaja omistaa, paljonko hänellä on velkaa ja mikä on näiden erotuksena jäljelle jäävä nettoarvo eli sijoitettava pääoma. Kun pääoma on selvillä, tavoitteena on lähteä kasvattamaan sitä parhaalla mahdollisella tavalla. (Anderson 2004, 16–17.)

### **Sijoitustavoitteet**

Ennen sijoituksen tekemistä sijoittajan tulisi pohtia omia motiiveja. Miksi halutaan sijoittaa ja mitä sijoittamisella halutaan saavuttaa? Halutaanko sijoittamisella turvata taloudellinen tulevaisuus, investoida asuntoon, perustaa yritys vai sijoittaa, koska muutkin tekevät niin? Sijoittajan tavoitteena on, että sijoitettu pääoma saataisiin tuottamaan mahdollisimman hyvin. Sijoituksia tehdessään sijoittajan tulee ymmärtää, että äkkirikastuminen on vain aloittelevien toiveajattelua, sillä nopeita ja riskittömiä tuottoja ei ole olemassakaan. (Anderson 2004, 23.)

Tavoite kannattaa tehdä mahdollisimman yksinkertaiseksi ja selkeäksi, sillä muuten sijoittamisesta puuttuu jämäkkyyttä ja sitoutuneisuutta. Tavoite voi olla yksinkertaisesti yleisindeksin ylittäminen tai inflaation ylittäminen. Jos tavoitteet ovat korkealla ja pääoma halutaan esimerkiksi kaksinkertaistaa viidessä vuodessa, tarkoittaa se, että suurin osa pääomasta pitäisi sijoittaa osakkeisiin. Tämä johtuu siitä, että suuria voittoja ei saada hetkessä sijoitettaessa riskittömiin instrumentteihin. (Ollila 1990, 23.)



Olkkonen listaa sijoittajan perimmäisenä tavoitteena taloudellisten hyötyjen saavuttamisen joko sijoitusperiodin aikana saatavan kassavirran tai sen päättyessä maksettavan yksittäisen pääomaerän muodossa (Olkkonen 1997, 13).

### **Sijoitettava varallisuus**

Sijoitussuunnitelma perustuu varallisuuden analysoimiseen. Lähtökohtana tulee huomioida sijoittajan kokonaistilanne eli mitkä ovat varat ja velat. Kun nämä on saatu selville, niiden erotuksena saadaan nettovarallisuus. (Anderson 2004, 22.) Tämän jälkeen selvitetään, miten suurta osuutta nettovarallisuudesta ollaan sijoittamassa. Sijoitetaanko ylimääräisiä varoja vai säästetäänkö jotain tiettyä tarkoitusta varten. Tämä ratkaisee muun muassa sen, sijoitetaanko varat kertasijoituksena vai kuukausittaisina talletuksina. Varallisuuden analysointi auttaa myös selvittämään, mikä on sijoittajan riskinsietokyky. (Puttonen 2006, 19.)

Sijoittajan haluaman tuoton ja tavoitteiden kannalta on tärkeää valita oikeanlainen sijoitussalkku. Se voi sisältää muun muassa pankkitalletuksia, arvopapereita, kiinteistöjä ja metsää. Hajauttaminen eri instrumentteihin on kannattavaa, sillä se pienentää sijoittajan riskiä. (Anderson 1998, 32–33.)

Sijoitettava summa vaikuttaa siihen, missä sijoitustapahtuma tehdään. Jos kyseessä on merkittävä sijoitus, ohjataan sijoittaja yksilöllisen omaisuudenhoidon puolelle (private banking), mutta jos kyseessä on pienempi summa, ohjataan sijoittaja päivittäisasiointiin. Private Banking:ssa sijoittaja saa huomattavasti yksilöllisempää ja laajempaa palvelua, kuin päivittäisasioinnissa. (Puttonen 2006, 19.)

### **Sijoitusaika**

Sijoittajan on mietittävä, kuinka pitkäksi aikaa hän on valmis sitomaan varallisuutensa sijoituskohteeseen, sillä tiettyihin instrumentteihin sijoittaminen vaatii aikaa ennen kuin sijoitus alkaa tuottamaan. Esimerkiksi osakesijoittamisessa sijoitusaika on olennainen, sillä osakkeiden arvot voivat heilahdella hyvinkin voimakkaasti. (Kallunki 2002, 41.)

Pääsääntönä on, että sijoitukset tehdään pitkällä tähtäimellä, sillä pääoman kasvu on sitä parempaa, mitä pidempi sijoitusaika on (Anderson 2004, 19). Sijoittajan tuleekin ottaa huomioon, että pääoma voi olla kiinni sijoituskohteessa pitkään eikä sitä voida muuttaa

nopeasti rahaksi. On tärkeää pohtia, tarvitaanko sijoituksesta säännöllistä tuloa vai riittääkö tavoitteeksi pääoman arvonnousu. Aluksi tuleekin pohtia, onko mahdollista, että sijoittaja tulee tarvitsemaan sijoitettuja varoja ennen sijoitusajan päättymistä. (Puttonen 2006, 21.)

Sijoitusajan pituudella pyritään myös hävittämään tappion riskiä. Mitä pidempi sijoitusaika on, sitä pienemmät ovat tappiot, sillä tappioiden riski yleensä tasaantuu pitkällä aikavälillä. (Kallunki 2002, 42.)

### **Sijoitusriskit, riskinsietokyky ja riskien hallinta**

Sijoituksen riski mielletään usein tappioiden syntymisen mahdollisuutena, mutta tarkkaan ottaen se tarkoittaa voiton ja tappion mahdollisuutta (Kallunki 2002, 23). Riski voidaan myös määritellä todennäköisyytenä sille, että sijoituksen toteutunut tuotto poikkeaa odotetusta tuotosta. Mitä enemmän nämä mahdolliset tuotot vaihtelevat eli mitä suurempi on niiden hajonta, sitä suurempi on riski. (Nikkinen 2002, 28–29.)

Sijoittajan riskinsietokyvyllä tarkoitetaan sijoittajan kykyä suhtautua tappioiden syntymiseen (Kallunki 2002, 24). Riskinsietokyky ja sen tunnistaminen ovat tärkeimmät vaiheet sijoituspäätöstä tehtäessä. Vasta tämän jälkeen lähdetään selvittämään sijoitusvaihtoehtoja ja niihin liittyviä tuotto-odotuksia. (Anderson 2004, 34.)

Sijoitusriski on kokonaisuus, joka muodostuu useasta eri riskistä, jotka vaikuttavat sijoitusinstrumentteihin eri tavoin. Korkoriski on korkotason muutoksesta aiheutuvaa hinnan vaihtelua. Jos esimerkiksi arvopaperin hinta laskee, korot lähtevät nousuun. Tämä johtuu siitä, miten arvopapereiden hintoja lasketaan. Markkinariski tulee yritysten ulkopuolisista tekijöistä, kuten talouden vaihteluista, sodista, kuluttajakäyttäytymisestä ja talouden rakenteellisista muutoksista. Inflaatoriski eli ostovoimarisiki on mahdollisuus sille, että sijoitetun euron arvo ei tulevaisuudessa olekaan yhtä suuri, kuin sijoitushetkellä. Liikeriski on tiettyyn toimialaan kohdistuva riski. Esimerkiksi Nokia on kohdannut merkittäviä haasteita viime vuosien aikana, kun puhelinteollisuus on kasvanut räjähdysmäisesti. (Nikkinen 2002, 29.)

Riskejä ei pysty välttämään, mutta riskien haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää. Osakekohtaisia riskejä pyritään vähentämään esimerkiksi hajauttamalla osakkeet eri

toimialoille. Hajautuksella haetaan pienempää riskiä yksittäisen sijoituskohteen huonon menestyksen varalta. (Hämäläinen 2005, 59.) Hajauttamalla osakkeet saadaan poistettua yritysrisi, joten jäljelle jää näin ollen vain markkinariski, jota ei voida poistaa hajauttamalla. (Anderson 2004, 109.)

Riskinsietokyvyn merkitys allokaatiopäätökseen, eli siihen, mihin kohteisiin varat jaetaan, on suuri. Jos sijoittaja ei halua ottaa suurta riskiä, hän voi sijoittaa suuren osan varoistaan riskittömiin tai lähes riskittömiin sijoitusinstrumentteihin, kuten joukkovelkakirjalainoihin tai pankkitalletuksiin. Vastaavasti, jos sijoittajalla on hyvä riskinsietokyky, hän voi painottaa sijoitussalkussaan riskiä sisältäviä instrumentteja, kuten osakkeita. (Kallunki 2002, 55–56.)

### **Verotus**

Talletusten ja joukkovelkakirjalainojen koroista peritään lähdeverolain mukainen 28 prosentin lähdevero. Korkotulon lähdevero on lopullinen, kertaluonteinen vero, joka pidätetään Suomesta saaduista koroista, jos koron saajana on yksityishenkilö tai kotimainen kuolinpesä. Pankki huolehtii koron maksun yhteydessä lähdeveron pidättämisestä, ja sen tilittämisestä verottajalle. Koron saajan ei täten tarvitse ilmoittaa saamiaan lähdeverotettuja korkotuloja omassa veroilmoituksessaan. Korkotulon lähdeveronalaisia korkoja ovat kotimaasta saadut talletustilien-, joukkolainojen- ja vaihtovelkakirjojen korot sekä indeksilainojen tuotot. (Verohallitus 2009.)

Luovutusvoitto on veronalaista tuloa riippumatta siitä, kuinka kauan luovuttaja on omistanut omaisuuden, ja siitä, miten hän on omaisuuden saanut: ostamalla, lahjalla tai perintönä. Kotimaisten ja ulkomaisten arvopapereiden- ja sijoitusrahastojen tuotot ja myyntivoitoista saadut luovutusvoitot ovat veronalaista tuloa. Verovelvollisen on ilmoitettava luovutusvoitot veroilmoituksessaan. Luovutusvoitto on pääomatuloa, jota verotetaan 28 prosentin pääomatuloveron mukaan. (Verohallitus 2009.)

Yhtiöiden maksamien osinkotuottojen verotuspolitiikka on erilainen. Osinkojen verotukseen vaikuttaa se, onko osinkoa maksava yritys listattu pörssissä vai listaamaton. Osinkoa maksavan yrityksen kotipaikka vaikuttaa myös osinkoverotuskäytäntöön. Toisesta EU-maasta saatua yrityksen osinkoa verotetaan samoin, kuin kotimaisesta

yhtiöstä saatua osinkoa, mutta EU:n ulkopuolelta saatua osinkoa verotetaan kokonaan ansiotulon mukaan. (Verohallitus 2009.)

Pörssissä listatun yhtiön maksama osinko on luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle kokonaisuudessaan pääomatulo-osinkoa siten, että 70 prosenttia osingosta on veronalaista pääomatuloa ja 30 prosenttia verovapaata tuloa (Verohallitus 2009).

Verosuunnittelulla on tärkeä merkitys sijoituksia tehtäessä, varsinkin silloin, kun varallisuuden siirtämistä suunnitellaan perillisille. Jos lahja- ja perintöveroja laiminlyö, luvassa on veroseuraamuksia. (Kallunki 2002, 48.)

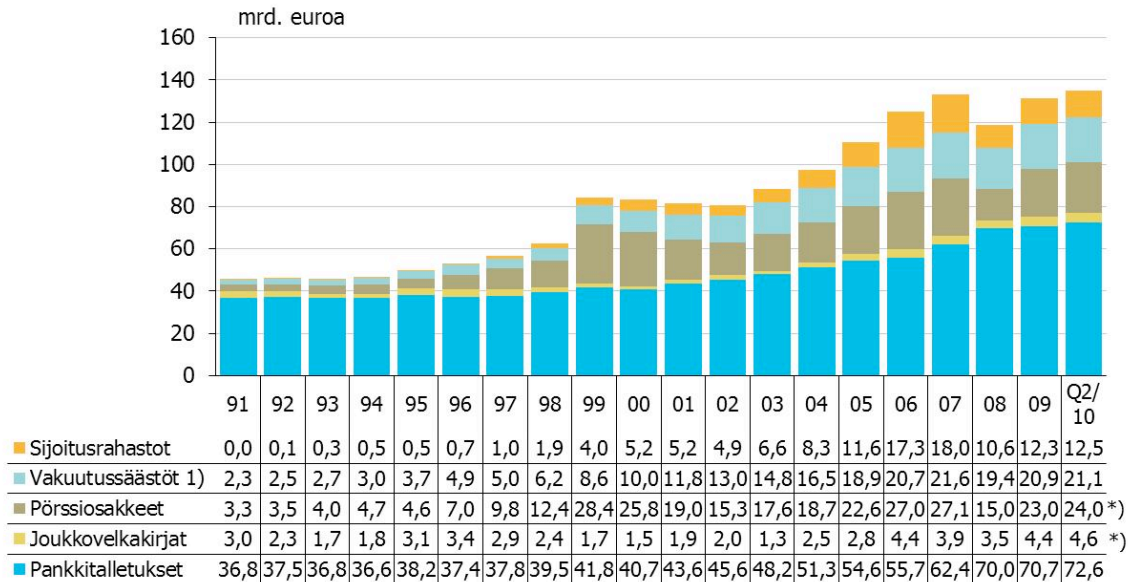
### 2.3 Sijoitusinstrumentit

Sijoittajilla on valittavanaan paljon erilaisia sijoituskohteita, jotka eroavat toisistaan ominaisuuksien, kulujen, riskien ja tuotto-odotusten perusteella. Sijoitustuotteiden valinta perustuu yleisesti sijoittajan riskinsietokykyyn ja sijoitushorisonttiin eli siihen, kuinka pitkäksi aikaa sijoitusta ollaan tekemässä. Mitä enemmän riskiä ollaan valmiita ottamaan tai mitä kauemmin varoja ollaan valmiita pitämään sijoituskohteissa, sitä riskisempiä tuotteita voidaan valita sijoitussalkkuun.

Sijoituskohteet on jaettu suoriin ja välillisiin. Suorat sijoituskohteet ovat arvopapereita, joiden arvot määräytyvät suoraan rahoitusmarkkinoilla. Näitä ovat muun muassa osakkeet, kiinteistöt, metsä ja pankkitalletukset. Välillisiä sijoituskohteita ovat sijoitusrahastot ja vakuutussidonnaiset sijoituskohteet, kuten eläkevakuutukset ja osakerahastot. Välillisten sijoituskohteiden arvot määräytyvät niiden taustalla olevien arvopapereiden arvojen perusteella, samalla tavalla kuin suorien sijoituskohteiden arvot. (Kallunki 2002, 87–88.)

Kotitalouksien rahoitusvarat ovat pysyneet viime vuosien aikana pankkitalletuksissa, kuten Kuva 1 Kotitalouksien rahoitusvarat [Finanssialan keskusliitto] osoittaa. Pankkitalletusten suosio on ollut suuri ja se näyttäisi kasvavan entisestään. Kotitalouksien rahavaroista yli puolia säilytetään pankkitalletuksissa olemattomilla koroilla. Tämä saattaa johtua siitä, että osa sijoitustuotteista on vaikeasti ymmärrettäviä. Sijoitusrahastojen osuus on kasvanut hieman, kun taas osakkeiden osuus on pysynyt lähes samana. Rahoitusmarkkinoilla olisi tilaston mukaan kysyntää uusille

potentiaalisille sijoitusmuodoille. Osakkeet, metsä ja eläkevakuutukset tulisi saada tunnetummiksi ja kiinnostavimmiksi sijoituskohteiksi, jotta ihmiset sijoittaisivat tulevaisuudessa rahojaan pankkitileiltä myös näihin instrumentteihin.



1) Vakuutussäästöihin on tässä laskettu yksityishenkilöiden ottamat säästöhenkivakuutukset ja yksilölliset eläkevakuutukset

\*) arvio

Kuva 1 Kotitalouksien rahoitusvarat [Finanssialan keskusliitto]

## Rahamarkkinasijoitukset ja talletukset

Rahamarkkinasijoitukset ovat lyhyen koron sijoituksia, sijoituksia sijoitustodistuksiin, joiden maturiteetti eli sijoitusaika on enintään 12 kuukautta. Sijoittaja voi käytännössä sijoittaa lyhyen koron sijoituksiin sijoitusrahastojen avulla. (Kallunki 2002, 88.) Rahamarkkinarahastoissa sijoittajan tuotto vaihtelee toteutuneen korkokehityksen mukaan (Anderson 2004, 166).

Talletukset ovat yleensä pankkitalletuksia käyttötileille, säästötileille tai määräaikaisille tileille. Pankkitalletus on lyhytaikainen sijoitus, jossa sijoittaja lainaa rahaa pankille. Käyttötilit ovat olleet pääsääntöisesti palkkatilejä, joista varat on ollut nostettavissa milloin tahansa, ilman palvelumaksuja. Säästötilit ovat olleet hieman parempikorkoisia tilejä verrattuna käyttötileihin, mutta ehtona on yleensä ollut tietty määrä nostoja kuukaudessa tai vuodessa. Määräaikaistalletukset ovat kiinteään markkinakorkoon

sidottuja yleisesti kolmen-, kuuden- tai 12 kuukauden sopimuksia. Korkoon vaikuttavat talletussumman suuruus sekä sijoitusaika. (Anderson 2004, 167.)

Rahamarkkinasijoitukset ja talletukset ovat sijoittajan näkökulmasta riskittömiä tai ainakin riski on hyvin vähäinen. Rahamarkkinasijoituksiin liittyy lainan liikkeellelaskijariski, jota valtion tai muiden verotusoikeuden omaavien julkisyhteisöjen liikkeellelaskemien lainojen osalta ei ole. Pankkitalletusten riskiä pienentää talletusten osittainen takaisinmaksusuoja, mikä tarkoittaa, että valtio takaa talletukset 50 000 euroon asti. (Kallunki 2002, 88–90). Inflaatio tulee myös ottaa huomioon talletuksia tehtäessä. Rahoja ei kannata pitää matalakorkoisilla tileillä, jos inflaatio on korkeampi kuin talletusten korkoprosentti, sillä näin ollen inflaatio syö talletuksen arvoa. Inflaation kehittymistä kannattaa seurata vuosittain. (Saituri. Miten inflaatio vaikuttaa rahoihisi?)

### **Osakesijoittaminen**

Osake tarkoittaa omistusosuutta osakeyhtiössä. Yhtiön osakepääoma muodostuu osakkeista, jotka se on laskenut liikkeelle osakeannissa. Osakeantien tarkoituksena on kerätä sijoittajilta pääomaa rahoittaakseen yhtiön toimintaa. Sijoittaja omistaa yhtiöstä näin ollen tietyn osuuden ja haluaa osallistua yrityksen liiketoiminnan riskeihin ja tuottomahdollisuuksiin. Yhtiöllä voi olla markkinoilla useita osakesarjoja. Osakesarjoilla on erilaisia oikeuksia ja niiden markkinahinnat voivat tästä johtuen poiketa toisistaan. Osakkeenomistajan oikeudet voidaan jakaa taloudellisiin oikeuksiin ja päätösvaltaan. Taloudellisia oikeuksia ovat yhtiön jakama osinko ja etuoikeus merkitä uusia osakkeita osakeanneissa. Osakkeenomistajalla on mahdollisuus käyttää päätäntävaltaa yhtiökokouksissa yhtiötä koskevissa asioissa. (Kallunki 2002, 93.)

Osakesijoittaminen on sijoittamista pörssissä noteerattuihin yhtiöihin. Pörssiyhtiöiden täytyy olla yhtiömuodoltaan julkisia osakeyhtiöitä, jotta ne voivat hankkia uutta osakepääomaa markkinoilta. (Niskanen 2007, 25.) Pörssi on sähköinen kauppapaikka, jossa osakkeet vaihtavat omistajaa. Pörssissä osapuolet tekevät kauppaa läpinäkyvästi, jolloin kaikki näkevät yhtiön reaaliaikaisen osakkeen hinnan. Tämä mahdollistaa sen, että sijoittajat ovat samalla viivalla osakkeita ostaessaan. Sijoittajat voivat ostaa osakkeita helposti valitsemansa välittäjän avulla. Välittäjinä voivat toimia esimerkiksi pankkien varainhoitajat. Välittäjä avaa sijoittajalle arvo-osuustilin, jossa sijoittaja

säilyttää osakeosuuksia. Sijoittaja maksaa pankille palkkion arvo-osuustilin säilyttämisestä. Arvo-osuusjärjestelmää ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. (Niskanen 2007, 28.) Pankki perii sijoittajalta itse määritetyn merkintäpalkkion sijoitusta tehtäessä. Sijoittajan myydessä osakkeita, välittäjä perii myymisestä lunastuspalkkion. (Anderson 2004, 123.)

Sijoittajat ovat odottaneet osakesijoituksista parempaa tuottoa kuin talletuksista ja joukkolainoista, sillä riski menettää sijoitetut varat on suurempi. Osakkeiden tuottoa ei voida ennustaa etukäteen, mutta osakemarkkinat kuitenkin hinnoittelevat osakkeet niin, että niistä saatava tuotto vastaa niihin sisältyvää riskiä. (Kallunki 2002, 94.)

### **Kiinteistösjoittaminen**

Kiinteistösjoittaminen on kiinteän omaisuuden tai kiinteään omaisuuteen oikeuttavien osakkeiden hankintaa. Esimerkkejä kiinteistösjoittamisesta ovat asunnot, teollisuus- ja toimistotilat, parkkipaikat ja metsän hankinta.

Kiinteistösjoittamiseen liittyy tiettyjä erityispiirteitä, jotka vaikuttavat sijoituskohteen riskiin ja houkuttelevuuteen. Kiinteistösjoitusten rahaksi muutettavuus on huonompi verrattuna esimerkiksi osakkeisiin. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöomaisuuden yksikkökoko on suuri, kaupaunkäytikustannukset ovat korkeat ja kaupan toteutumiseen voi kulua aikaa. (Kallunki 2002, 107–108.) Kiinteistösjoituksesta tekee houkuttelevan sen kyky tuottaa nettokassavirtaa (vuokratulot–kustannukset) sijoitusjakson aikana. Sijoituksen arvonnousu kiinnostaa myös sijoittajia. (Olkkonen 1997, 12.)

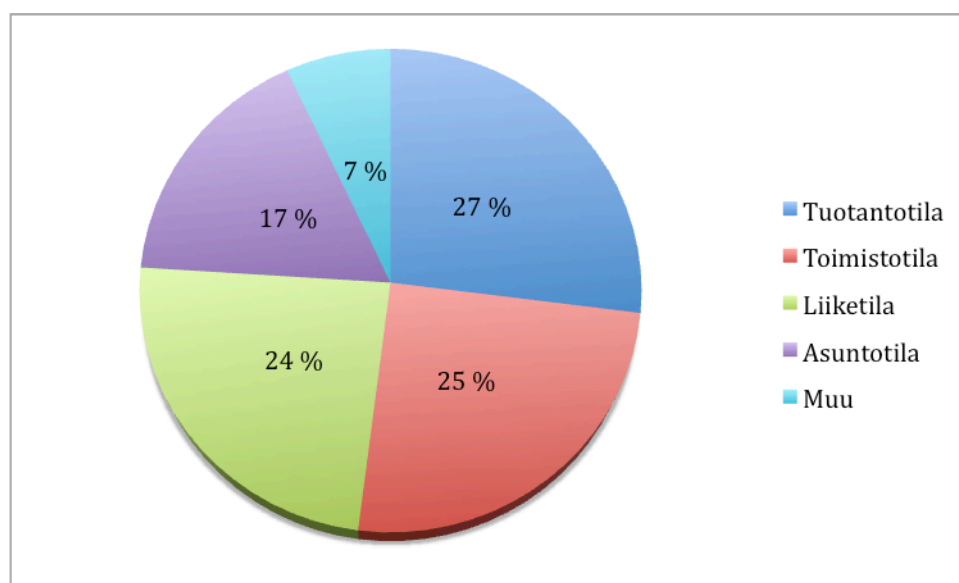
Kiinteistöä etsiessään sijoittajat ovat kiinnostuvat niiden ominaisuuksista. Kiinteistön ominaisuudet määräävät siitä saatavan tuoton. Tuottoon vaikuttavia ominaisuuksia ovat muun muassa kohteen sijainti. Jos kohteen sijainti on keskeinen, siitä maksetaan hyvin. Kiinteistön kunto ja ikä ovat myös merkittäviä tietoja, sillä vanhoista ja huonokuntoisista kiinteistöistä ei makseta yhtä paljon kuin uusista. Jos kyseessä on arvokiinteistö, asunnon arvo saattaa hyvinkin olla korkea. (Olkkonen 1997, 73,79.)

Kiinteistösjoittaminen sitoo yleensä suuren alkupääoman. Alkupääoma riippuu paljon siitä, missä kiinteistö sijaitsee, ja siitä, missä kunnossa se on. Tyypillisimmät

kiinteistösjoiitukset ovat asuntosijoituksia yliopistokaupungeissa. Yliopistokaupungit ovat suosituimpia, koska siellä sijoitusasuntoon löytää helpoiten vuokralaisen. Opiskelijat vuokraavat mielellään pieniä yksiöitä ja kaksioita, koska opintojen aikana ei ole ylimääräistä rahaa. Sijoitusasuntoa hankkiessa kannattaa kiinnittää huomiota asunnon sijaintiin ja kokoon. (Hämäläinen 2005, 19–20.)

Asuntosijoittamisen perusidea on, että sijoittaja ostaa asunnon ja etsii siihen vuokralaisen. Vuokralainen maksaa asunnon omistajalle vuokratuloa, jolla omistaja voi maksaa asunnon vastikkeen, mahdollisen lainan lyhennyksen ja muut kulut. (Varallisuusvalmennus. Asuntosijoittaminen.) Nettovuokratuoton lisäksi asuntosijoittaja saa tuottoa asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Asuntojen hinnat ovat keskimääräisesti nousseet, mutta mahdollisuus hintojen laskuun on aina olemassa. Tärkeää asunnonostossa on sen ajoitus, sillä asuntojen hinnat nousevat sitä mukaa, kun kysyntä kasvaa ja vastaavasti laskevat, kun kysynnän määrä vähenee. (Hämäläinen 2005, 20.)

Kuva 2 Kiinteistökauppojen jakauma tilatyypeittäin tammi-syyskuussa 2009 [KTI] näyttää, kuinka kiinteistökauppojen määrä on jakaantunut vuoden 2009 tammi-syyskuussa. Liike-, toimisto- ja tuotantotilojen kysyntä on ollut suurta, kun taas asuntotilat ovat jääneet jälkeksi muista.





Kuva 2 Kiinteistökauppojen jakauma tilatyypeittäin tammi-syyskuussa 2009 [KTI]

### **3 METSÄ SIJOITUSKOHTENA**

#### 3.1 Yleistä metsäsijoittamisesta

Metsä on yhtäläillä sijoituskohde siinä missä osakkeet, talletukset ja asunto. Hyvin hoidetusta metsästä on mahdollista saada hyvä tuotto, mutta jos metsää ei hoideta, pääoman tuotto jää alhaiseksi. Metsä on hyvä sijoituskohde, jos sitä hoidetaan oikein. Vastaavanlaisena esimerkkinä on osakesalkku. Jos sitä hoidetaan hyvin, sen tuotto voi olla suuri, mutta huonosti hoidettuna, salkku ei tuota.

Metsää voidaan ostaa suoraan kiinteistömarkkinoilta, jossa omistajat määrittävät metsälle hinnan. Metsäsijoittajat kiinnittävät huomiota sijoitusta tehtäessä useaan asiaan, kuten missä metsätila sijaitsee, onko tilalla rakennusoikeuksia, millainen maapohja alueella on ja millaiset tieverkostot alueelle on tehty. Metsän puulajit, sora- ja turvevarat ja se ympäröikö aluetta vesi, ovat myös oleellisia tietoja, jotka vaikuttavat sijoituspäätökseen.

Metsäsijoituksen tekoa haittaa tällä hetkellä se, että tarjonta kiinteistömarkkinoilla on vähäistä. Suomessa tehdään vuosittain noin 23 000 metsäkauppaa, joista 85 prosenttia vaihtaa omistajaa suvun sisällä. Vapaita metsäkauppoja tehdään vuosittain noin 2500–3000. (Seminaari 14.10.2010, Justeeriparin metsäilta.) Ihmiset ovat viime vuosikymmenten aikana ymmärtäneet metsän arvon eivätkä siksi halua luopua metsän omistamisesta.

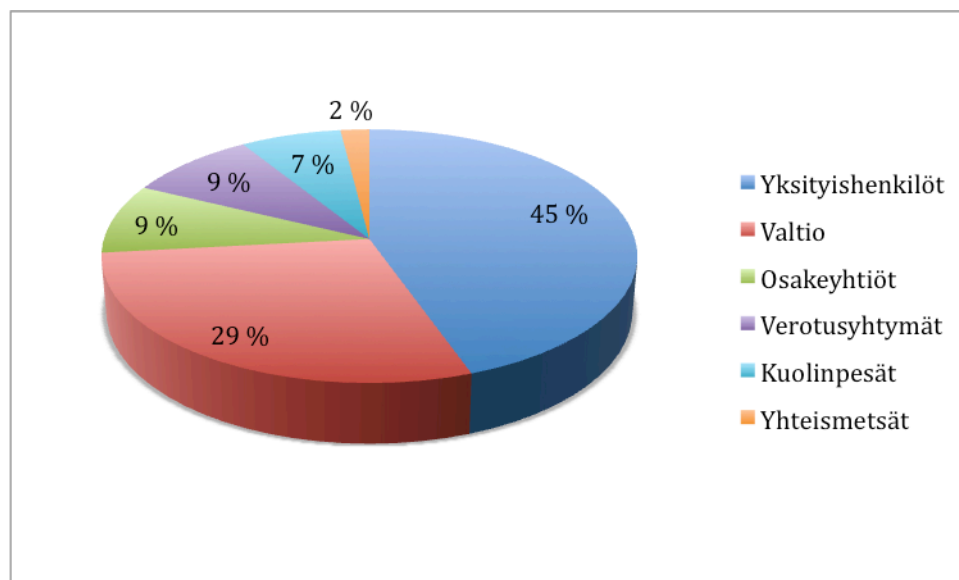
Metsätilojen omistajan vaihtuminen on harvinaista, verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, joissa omistajat vaihtuvat lähes päivittäin. Asuntoja ja osakkeita on jatkuvasti kaupan ja se tekee niihin sijoittamisesta helpompaa. Osakkeita voi ostaa ja myydä saman päivän aikana, kun taas uuden omistajan löytäminen metsätilalle voi viedä jopa kuukausia. Tämä on yksi syy siihen, miksi metsää pidetään pitkäaikaisena sijoituksena. (Liljeroos 2009, 210–211.)

#### **Metsän omistus Suomessa**

Yksityiset metsänomistajat omistavat yli puolet Suomen metsävaroista. Kuva 3

Metsämaan omistus vuonna 2008 [Metsäntutkimuslaitos] esittää, miten Suomen metsät ovat jakautuneet vuonna 2008. Kuva osoittaa sen, että yksityishenkilöt ovat tällä hetkellä suurimpia metsänomistajia. Suomessa on noin 735 000 metsänomistajaa ja kun mukaan lasketaan myös yhteismetsätilojen osakkaat, omistuslukumäärä on noin 900 000. (Metsäntutkimuslaitos, Suomen metsät ja metsätalous.) Viisas raha –lehti kertoo numerossa 6/2010 Yhteismetsä on varteenotettava vaihtoehto etäomistajalle, että Yhteismetsä on metsätilojen yhteinen alue, joka on tarkoitettu kestävän metsätalouden harjoittamiseen metsätilojen hyväksi. Metsänomistajia on siis lähes viidesosa Suomen kansasta. Yksityisten kansalaisten omistuksessa olevat metsät siirtyvät melko usein perintönä sukupolvelta toiselle; siksi Suomessa puhutaankin perhemetsätaloudesta. (Metsäntutkimuslaitos, Suomen metsät ja metsätalous.)

Valtio omistaa metsistä noin kolmanneksen. Valtion metsät sijaitsevat pääasiassa Pohjois- ja Itä-Suomessa ja niistä 45 prosenttia on tiukasti suojeltuja. Valtionmetsiä hoitaa valtion liikelaitos Metsähallitus. (Suomen metsäyhdistys. forest.fi.) Suomen metsistä noin kymmenyksen omistavat metsäyhtiöt, suurimpana yksityinenä omistajana UPM. UPM omistaa metsää Suomessa yli 930 000 hehtaaria. (UPM. UPM metsät.)



Kuva 3 Metsämaan omistus vuonna 2008 [Metsäntutkimuslaitos]

Yhteiskunnan rakennemuutoksen myötä metsänomistus ja metsänomistajakunta muuttuvat. Metsät pirstaloituvat usealle metsänomistajalle johtuen siitä, että metsiä perii

nykyään useampi henkilö. Koska metsät pirstaloituvat, syntyy väkisin etämetsänomistajia, jotka eivät hoida metsiään kiireisiin vedoten tai koska he asuvat kaukana metsätilasta.

Keskikokoiset metsätilat (20–50 hehtaaria) ovat vähentyneet, pienet ja suuret tilat vastaavasti lisääntyneet. Tämä johtuu siitä, että yksityiset metsäsijoittajat ostavat kiinteistömarkkinoilta pienempiä metsäpalstoja lisätäkseen strategisesti oman metsätilansa kokoa. Osa metsää perivistä ihmisistä eivät ole kiinnostuneita metsistä tai yksinkertaisesti heidän aikansa ei riitä niiden hoitamiseen. He saattavatkin myydä metsät, jotta ne tulisivat kaikesta huolimatta hoidetuiksi.

Naisten, perikuntien ja verotusyhtymien osuus metsänomistajista on lisääntymässä. Nykyään noin joka neljäs metsänomistaja on nainen. Metsänomistajakunta naisistuu hitaasti, mutta tämä kehitys selittyy sillä, että metsänomistajakunta vanhenee, kun naiset elävät miehiä pidempään. Voidaan myös sanoa, että merkittävä suomalainen metsänomistajaryhmä ovat suuret, sodanjälkeisinä vuosina syntyneet ikäluokat. Seuraava suuri muutos metsänomistajakunnassa tapahtuu 15–20 vuoden kuluttua heidän luopuessa metsistä. Tällöin metsänomistajiksi tulee syntyperäisiä kaupunkilaisia. (Metsäntutkimuslaitos, Suomen metsät ja metsätalous.)

### **Metsänomistajatyypit**

Metsänomistajatyypit voidaan jaotella sen perusteella, mitkä ovat metsänomistajien tavoitteet omistamiaan metsiä kohtaan. Metsänomistuksen tavoitteet voidaan jakaa kolmeen ryhmään:

- 1) taloudellinen turvallisuus
- 2) aineettomat tavoitteet eli virkistyskäyttö ja luonnonsuojelu
- 3) metsän tarjoamat työtilaisuudet

Näiden tavoitteiden perusteella metsänomistajat voidaan jaotella neljään ryhmään. Ensimmäinen ryhmä muodostuu **monitavoitteisista metsänomistajista**, joille kaikki kolme tavoitetta ovat tärkeitä. Monitavoitteiset ovat metsänomistajia, joille oman metsän tarjoamat taloudelliset hyödyt ovat tärkeitä. Metsästä saadaan säännöllisesti

tuloa ja näin ollen taloudellista turvallisuutta. Monitavoitteisille myös aineettomat tavoitteet eli luonnon- ja maisemansuojelu ja ulkoilumahdollisuudet ovat tärkeitä. Metsä tarjoaa työtilaisuuksia samalla kun metsää hoidetaan. **Virkistyskäyttäjät** painottavat selkeästi aineettomia tavoitteita. Heille tärkeitä eivät ole metsästä saatavat tulot, vaan luonnosta nauttiminen ja maisemien suojelu. **Metsästä elävien** keskuudessa korostuvat metsän tarjoamat työtilaisuudet ja metsästä saatavat säännölliset tulot. Metsää jatkojalostetaan itselle sekä myyntiin. **Taloudellista turvaa korostaville** ovat tärkeitä metsän tuoma pidemmän aikavälin taloudellinen turvallisuus ja merkitys sijoituskohteena. Metsä toimii "säätöpossuna", josta otetaan tuloja niitä tarvittaessa. (Tapion taskukirja 2002, 32; Tapio Tilli, sähköpostihaastattelu.)

Metsästä elävät metsänomistajat voidaan jakaa edelleen kahteen ryhmään heidän aktiivisuutensa perusteella:

#### Keskimääräinen metsänomistaja

Keskimääräinen metsänomistaja omistaa metsää, mutta ei ole itse kiinnostunut jatkojalostamaan sitä. Tämä saattaa osittain johtua siitä, että häneltä puuttuu metsänhoitoon tarvittavaa tietotaitoa. Metsänomistaja on saattanut tehdä palvelusopimuksen eli valtakirjan metsäyhtiön kanssa. Tämä tarkoittaa, että metsäyhtiö kaataa puut ja vie ne mukanaan. Metsäyhtiöt maksavat metsänomistajalle kaatamista puista sovitun hinnan suoraan metsänomistajan tilille. Metsänomistaja saa tuottoa kaadetuista puista eikä hänen tarvitse tehdä itse mitään metsänhoidon eteen.

#### Aktiivinen metsänomistaja

Aktiivinen metsänomistaja omistaa metsää ja saattaa ostaa sitä lisää kasvattaakseen strategisesti metsätilansa kokoa. Metsänomistaja kaataa puut itse hankkimallaan kalustolla. Metsänomistaja hoitaa metsää harventamalla ylimääräiset puut ja risukot, jotta metsä saa kasvaa vapaasti. Metsänomistaja myös jatkojalostaa puun itse. Aktiivinen metsänomistaja saattaa myydä puuta metsäyhtiöille, jos markkinoilta saa kilpailukykyisen hinnan juuri myyntihetkellä. Lähtökohtaisesti metsänomistaja jatkojalostaa puun itse, sillä kaadetuista tukista saa paremman hinnan, kun sen jatkojalostaa ja myy itse. (Jouko Leppäniemi, henkilöhaastattelu.)

### 3.2 Metsän tuotto ja siihen vaikuttavat tekijät

Metsänomistaja saa metsästä tuottoa monella tapaa. Hän voi saada tuottoa harventamalla metsää 2–4 kertaa ennen päätehakkuuta ja jatkojalostamalla kaadetut puut hirsiksi, sahatavaraksi, polttopuuksi ja muuksi energiaraaka-aineeksi. Tuottoa saadaan myös tekemällä päätehakkuu ja edelleen jatkojalostamalla kaadetut puut. Metsäsijoituksissa metsään sitoutuneen pääoman arvoon ei suhteuteta pelkästään puunmyyntituloja, vaan myös pääoman arvonmuutoksella on tässä osuutensa. Metsätaloudessa pääoman arvonmuutosta aiheuttaa lähinnä puuston hintojen muutos, joka heijastuu metsän puuvarannon ja samalla koko metsän arvoon.

Suurimman ja tärkeimmän tuoton metsänomistaja saa päätehakkuusta kun puut kaadetaan. Se edellyttää, että puut ovat kasvaneet tukkimittoihin eli ne ovat hakkuukypsä. Tukkimitta voidaan määritellä puun iän perusteella, jossa puu kasvaa siemenestä tukkipuuksi 40–80 vuodessa tai puun järeydellä, joka mitataan rinnankorkeudelta ja on 23–30 senttimetriä. Hakkuumenetelmänä käytetään yleensä avohakkuuta, jossa kaikki alueen hakkuukypsät puut kaadetaan. Päätehakkuun jälkeen metsä uudistetaan istuttamalla uudet taimet. (Koskenniemi 2003, 89.)

Metsänomistaja voi myydä tukkipuuta eri tavoin. Puukaupan kauppatavoiksi ovat vakiintuneet hankinta-, pysty- ja käteiskauppa. Hankintakaupassa myyjä vastaa puiden hakkuusta ja korjuusta sovitulle paikalle riippumatta siitä, osoittautuuko se helpoksi vai vaikeaksi. Pystykaupassa tästä vastaa ostaja, yleensä metsäyhtiöt. Käteiskaupan kohteena on kaukokuljetusreitien varteen, jo ennen kauppaa korjattu puupino. (Tapion taskukirja 2002, 414.)

Ennen päätehakkuuta metsänomistajan tulisi hoitaa metsää niin, että se saa kasvaa hyvissä olosuhteissa. Tämä tarkoittaa sitä, että metsänomistajan tulee harventaa metsää siltä osin kuin hyvissä metsänhoidon suosituksissa on sanottu. Metsän harvennuksilla ja taimikonhoidolla pyritään varmistamaan, että metsä saa kasvaa rauhassa ja, että se saisi kasvaakseen tarpeeksi valoa ja ravinteita. Hyvin hoidettu metsä kasvaa nopeammin ja näin ollen tukeista tulee isompia, mikä vaikuttaa myöhemmin saatavaan tuottoon.

Metsää tulisi harventaa kahdesta neljään kertaa kiertoajan kuluessa. Kiertoaika tarkoittaa puun elinkaarta siemenestä hakkuukypsäksi puuksi. Ensimmäisillä

harvennuksilla pyritään karsimaan tieltä pienempää risukkoa, jotta metsä pääsisi kasvamaan vapaasti ilman suurempia esteitä. Viimeiset harvennukset ovat voimakkaampia ja niissä voidaan kaataa tukkipuun mittoihin kasvaneita puita. Metsän harventamisesta saatavaa tuottoa voidaan verrata osakkeiden osinkoihin, sillä molemmat ovat lisätuottoa varsinaiselle pääomalle.

Metsän tuottoon vaikuttaa suuresti se, kuinka onnistuneeseen aikaan sijoitus tehdään. Mikäli sijoitus tehdään puunhintojen ollessa korkealla, markkinoiden keskimääräiseen tuottoon voi olla vaikeampaa päästä. Sijoituksen ajoitukseen liittyvää riskiä voidaan pitää suurempana osakkeissa kuin metsässä, sillä osakkeiden arvot heilahtelevat voimakkaammin. (Liljeroos 2009, 228.)

Metsät ovat antaneet viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana tuotoksi kuusi prosenttia. Se on ollut noin puolet metsäteollisuusosakkeiden antamasta tuotosta. Metsien tuotto on ollut yleensä samalla tasolla kuin valtion laskemat joukkovelkakirjalainat. Vaikka metsä on antanut selvästi osakemarkkinoita huonomman tuoton pääomalle, on tuotto ollut tasaisempaa verrattaessa osakemarkkinoiden antamaan tuottoon. Tämä johtuu siitä, että osakemarkkinat heilahtelevat voimakkaasti erilaisista uutisista, mutta metsä on ja pysyy. (Liljeroos 2009, 226.)

### **Metsästä aiheutuvat kustannukset**

Metsätalouden kustannukset ovat joko hallinnollisia tai metsänhoidollisia. Hallinnollisia kustannuksia ovat muun muassa metsänhoitomaksu metsänhoitoyhdistykselle kerran vuodessa. Tämä maksetaan omistamasta metsästä, hoidettiin sitä tai ei. Metsänhoitomaksu alkaa juosta "lainhuudatuksen jälkeen" eli kun tilan omistusoikeus on rekisteröity uusiin nimiin. (Koskenniemi 2003, 19.) Metsävakuutus on myös hallinnollinen kustannus. Se on vapaaehtoinen, mutta suositeltava otettavaksi heti metsän ostamisen jälkeen. (Tapio Tilli, sähköpostihaastattelu.)

Metsänhoidollisia kustannuksia ovat puun istutuksesta aiheutuvat kulut kuten maapohjaan istutettavat taimet. Metsänharventamiseen liittyy kalustollisia kustannuksia, esimerkiksi raivaussahat, moottorisahat ja muut tarvittavat työkalut. Metsäkoneiden käytöstä aiheutuu myös kustannuksia kuten moottorisahojen polttoaine. Metsäpalstalle täytyy rakentaa tieverkosto, jotta kuljetus tilalle ja tilalta pois olisi mahdollisimman

helppoa. Tien rakentaminen vaatii myös kustannuksia. Metsänomistajalle aiheutuu matkakustannuksia, jos hän joutuu matkustamaan paljon kotipaikkakunnalta metsäpalstalle. Metsänhoidolliset kustannukset voidaan kuitenkin vähentää verotuksessa. (Tapio Tilli, sähköpostihaastattelu.)

### **Arvon määrittäminen teoriassa**

Arviota metsäkiinteistön taloudellisesta arvosta tarvitaan lähes aina, kun kiinteistön omistussuhteissa tapahtuu muutoksia. Näitä muutostilanteita ovat esimerkiksi tilakaupat, lahjoitukset, sukupolvenvaihdos, perinnönjakotilanteet, tilusjärjestelyt, tilojen jaot ja yhdistämis- sekä lunastustilanteet. Arvon määrittäystä tarvitaan myös harkittaessa kiinteistön käyttöä luoton vakuutena, taloudellisissa raportoinnissa sekä arvioitaessa vahingonkorvauksia.

Myyntitilanteessa metsänomistajan kannalta on tärkeää saada tavoiteltu hinta toivotussa myyntiajassa.

Kun sijoittaja on investoimassa metsäomaisuuteen, tulee hänen tietää odotettavissa olevat puun myyntitulot ja metsän hoitamisesta aiheutuvat kustannukset, jotta hän voi laskea metsäsijoituksen tuottoa. Tuottoa laskiessaan metsänomistaja asettaa oman vaatimuksensa mukaisen korkokannan, jota käytetään tuottolaskelmassa. Rahoituksen tarve, riskit, puun hinnat ja metsätilojen kysyntä vaikuttavat laskelmaan. (Liljeroos 2009, 20–21.)

Metsän arvon määrittäminen on osa kiinteistöarvioinnin kokonaisuutta. Kiinteistöarvioinnin tarkoituksena on kiinteistöarviointisanaston mukaan määrittää maa- ja vesialueen sekä niillä olevan omaisuuden taloudellinen arvo. Kiinteistöarvioinnissa yleisesti käytettyjä arviointimenetelmiä ovat: kauppaa- ja arvomenetelmä, joka on arvioitavan kohteen kanssa vertailukelpoisista kaupoista maksettuihin, edustaviin kauppahintoihin perustuva arviointimenetelmä. Tuottoarvomenetelmä on arviointimenetelmä, jolla kohteen arvo määritetään kohteesta tuottoaikana todennäköisesti saatavien tuottojen pääomitettuna arvona. Kustannusarvomenetelmä, joka on arviointiajankohtaan mennessä aiheutuneisiin perustamis- ja hoitokustannuksiin perustuva arviointimenetelmä. Metsän arvon määrittämisessä käytetään paljon summa-

arvomenetelmää, jossa arvioidaan kohteen osien arvojen summaa. (Liljeroos 20–21, 28.)

Summa-arvomenetelmässä tilan arvon laskennassa huomioidaan myös tilan taimikoiden ja maapohjan arvot. Puuston-, taimikoiden- ja maapohjanarvoista muodostuu tilan summa-arvo, josta tehdään kokonaisarvon korjaus, jonka avulla päästään tilan käypään arvoon. (Liljeroos 2009, 232.)

Yksityisille metsänomistajille arvonmäärittäjäpalveluita tarjoavat muun muassa metsänhoitoyhdistykset, metsäkeskukset, metsäkiinteistöjen välitykseen keskittyneet kiinteistönvälittäjät sekä Maanomistajien Arviointikeskus Oy (Liljeroos 2009, 21).

### **Metsäsijoittamisen riskit**

Metsään kuten myös muihin sijoituskohteisiin sisältyy aina riski pääoman menettämisestä, mutta riskiä voidaan vähentää eri menetelmillä. Metsä on turvallinen sijoitus, sillä sijoittaja ei käytännössä voi menettää koko sijoitussummaa kerralla, kuten esimerkiksi osakkeissa, jos yritys ajautuu konkurssiin.

Metsän arvo vaihtelee eri suhdanteissa. Suhdanteet heiluttavat puun hintaa, mikä vaikuttaa metsän arvoon. Metsänomistajat ovat kuitenkin hyvässä asemassa, sillä heidän ei ole pakko myydä puuta joka vuosi, vaan he voivat odottaa parempia aikoja jolloin puusta saa paremman hinnan.

Puun hintariskin lisäksi metsään liittyy luonnon tai muiden tekijöiden aiheuttamia riskejä. Myrskyt, tulipalot, sienitaudit, hyönteiset, jyräjät ja hirvieläimet voivat vahingoittaa merkittävästi tilan puustoa. Hirvet voivat muun muassa syödä vastaistutettuja taimia tai muuten vahingoittaa niitä tallaamalla ne. Tämä johtaa siihen, että metsänomistajan tulee tehdä istutukset uudestaan, mikä lisää metsätilan kustannuksia. Myrskytuhot ovat harvinaisia Suomessa, mutta niitäkin esiintyy aika ajoin. Esimerkkinä vuoden 2009 myrskytuhot, jotka vahingoittivat suuria metsäpalstoja Savossa. Myrsky vahingoittaa puustoa kaatamalla ja silpomalla, mikä aiheuttaa sen, että myrskyn vaurioittamista puista ei saada enää samaa kantohintaa kuin pystyssä olevasta puustosta. Myös tulipalo on harvinainen ilmiö metsässä. Yleensä tulipalot saadaan nopeasti hallintaan, mutta jos niin ei käy, tuhot saattavat olla mittavia.



Metsänomistaja voi suojautua luonnontuhoja vastaan metsävakuutuksella. Halvimmat vakuutukset korvaavat vain metsäpalovahinkoja, mutta laajemmilla vakuutuksilla korvataan myös myrskyjen ja eläinten aiheuttamia tuhoja.

Metsäsijoituksen riskeihin sisältyy uhka metsien taloudellisen käytön uusista rajoitteista. Muun muassa metsien hakkuita säädelään jo metsälaissa. Keskusteluissa on ollut esillä myös avohakkuiden kieltäminen. (Liljeroos 2009, 218–219.)

### 3.3 Puun jatkojalosteet

Puuenergian käyttö on kasvussa Suomessa. Kymmenen vuotta sitten sen osuus oli alle 15 prosenttia, mutta nykyään se on jo 20 prosenttia kaikesta energiankulutuksesta. Puuenergia tulee hyvänä kakkosena öljyn jälkeen. Puusta jatkojalostetaan todella moneen tarkoitukseen ja sille kehitellään koko ajan lisää käyttötarkoituksia.

Perinteisin puun käyttötapa on sen polttaminen lämpöenergian saamiseksi. Uunit, takat, liedet ja saunat lämpenevät vielä tänäkin päivänä puulla, vaikka sähkökäyttöiset liedet ja saunat ovatkin tätä päivää. Metsänomistajan täytyy sahata kuitupuusta polttopuita, jotta saunat ja takat saadaan lämmitetyiksi. Polttopuita on kutsuttu myös nimellä: klapi tai motti.

Tukkipuusta tehdään lautta ja vaneria rakennuskäyttöön. Lauta on hyvin yleinen rakennustarvike kun ollaan rakentamassa esimerkiksi omakotitaloa. Hirsimökit valmistetaan myös tukkipuusta. Hirsimökit ovat kalliita, sillä ne valmistetaan pitkäkestoisena käsityöprosessina. Hirsiä voidaan veistellä käsin tai niitä voidaan höylätä koneiden avulla. Hirret valmistetaan mäntypuusta. Myös ikkunat, ovet, huonekalut ja muut käsin valmistetut tuotteet vaativat puuta raaka-aineeksi.

Sellu ja paperi ovat tunnetuimpia puusta tehtyjä valmisteita. Paperia saadaan kun vettä ja puukuituja levitetään mekaanisen massan muodossa paperikoneeseen. Paperiarkki alkaa muodostua veden haihtuessa. Havupuiden kuiduista tehtyä sellua taas käytetään lujittamaan paperia ja parantamaan sen ajettavuutta paperikoneen läpi. Koivun kuiduista saatua koivusellua käytetään hienopaperin valmistukseen. Sellunkeiton sivutuotteina syntyy mäntyöljyä, tärpättiä ja hartsia.

Hakkuutähde, karsitut oksat, sahanpuru ja nuoret hoitosyistä kaadetut puut otetaan myös talteen metsästä. Nämä hyödynnetään, jalostetaan ja myydään. Näin mitään metsästä saatavaa raaka-ainetta ei jätetä käyttämättä. (Koskenniemi 2003, 171–181.)

### 3.4 Metsäkauppa ja siihen liittyvät kustannukset

Kun metsätiloja tai niiden osia myydään tai ostetaan, kyseessä on kiinteistökauppa. Kiinteistökauppaa koskee joukko erityismääräyksiä, joista keskeisimmät sisältyvät maakaareen (12.4.1995/540). Maakaari koskee kiinteistön tai sen osan omistusoikeuden luovutusta kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Perinnöllä, testamentilla, osituksella, lunastuksella tai muulla tavalla tapahtuvasta omistuksen vaihdosta on säädetty erikseen mm. Perintökaareissa ja lunastuslaissa.

Kiinteistökauppa voidaan jakaa seuraaviin päävaiheisiin:

- 1) myytävän kohteen määrittely ja kaupan valmistelu
- 2) ostajille annettavien tietojen kokoaminen ja markkinointi
- 3) ostotarjousten käsittely
- 4) kauppakirjan laadinta ja kaupan vahvistaminen
- 5) kaupan jälkeen tehtävät toimenpiteet

Kiinteistöt merkitään koko maan kattavaan kiinteistötietojärjestelmään, joka koostuu kiinteistörekisteristä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Tietoja ylläpitävät maanmittaustoimistot ja käräjäoikeudet. Kiinteistörekisteri on julkinen ja sen tietoja voi katsella veloitusetta maanmittaustoimistossa. Lainhuudoista ja kiinteistön kiinnityksistä voi tilata lainhuuto- ja rasiustodistuksia käräjäoikeudesta. Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistön uuden omistajan on siis haettava lainhuutoa käräjäoikeudelta kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rasiukset tarkoittavat, että kiinteistöön voi kohdistua muulle kuin kiinteistölle, kuten yksityiselle henkilölle tai luottolaitokselle myönnettyjä määräaikaista oikeuksia, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon. Rasiuksia ovat esimerkiksi kiinnitykset luoton vakuudeksi, vuokra- tai muut käyttöoikeudet.

Lainhuutotodistusten ja rasiustodistusten tilaamisen jälkeen ostajalle muodostuu vielä kustannuksia varainsiirtoverosta, joka on neljä prosenttia kauppahinnasta. Se on maksettava normaalisti kuuden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä. Kiinteistövälitysyhtiöt perivät myös kiinteistön välityksestä välityspalkkion. Palkkio riippuu kiinteistövälittäjästä. (Liljeroos 2009, 264–266.)

### 3.5 Metsäverotus

Puun myyntitulot lasketaan pääomatuloksi samoin kuin asunnon vuokratulo, osakkeiden osinkotulo tai omaisuuden luovutusvoitto. Metsänomistajalla on kuitenkin oikeus vähentää puun myyntitulosta kaikki metsätalouden tulon hankintaan kohdistuneet niin sanotut luonnolliset menot ja tietyin edellytyksin metsätilan vastikkeelliseen hankintaan perustuva metsävähennys. Menojen jälkeen veronalaisesta pääomatulosta maksetaan 28 prosentin suhteellinen pääomaverotus. (Liljeroos 2009, 250.)

Pystykaupasta saatu tulo on kokonaan puunmyyntituloa. Hankinta- ja käteiskaupassa, hintaan sisältyy korvaus puun kaadosta ja kuljetuksesta, joiden osuus on vähennettävä lopullisesta tulosta.

Vähennyskelpoisia menoja ovat kaikki metsätaloutta edistävät toimet, kuten metsän uudistaminen ja hoito, metsäkonehankinnat, työturvallisuutta edistävät suojavarusteet, metsänomistajan koulutusmatkakulut, matkakulut omalle metsäpalstalle, jos tehdään metsänhoidollisia toimenpiteitä. (Koskenniemi 2003, 160–161.)

Arvonlisävero on tavaroista ja palveluista maksettava yleinen kulutusvero, joka on tällä hetkellä 23 prosenttia (Wikipedia. Arvonlisävero). Jos metsänomistajan myynnit ylittävät kalenterivuodessa yli 8500 euroa, tulee hänen ilmoittautua arvonlisäverovelvolliseksi. Metsänomistajalla myyntitulo muodostuu pääosin puun myyntitulosta, esimerkiksi polttopuiden myynnistä. Arvonlisäverovelvollisuus on metsänomistajan kannalta edullista, sillä metsänomistaja saa metsätalouden menoihin sisältyvät arvonlisäveron kokonaisuudessaan palautuksena verottajalta. (Liljeroos 2009, 251.) Järjestelmä toimii siten, että jos metsänomistaja ostaa esimerkiksi raivaussahan, se vähennetään veroilmoituksessa ilman arvonlisäveroa. Ostoksen arvonlisävero-osuus ilmoitetaan erikseen arvonlisäverollisen vuosi-ilmoituksessa, ja verottaja palauttaa

arvonlisäveron osuuden pankkitilille sellaisinakin vuosina, jolloin puunmyyntituloa ei ollut. (Koskeniemi 2003, 166.)

Sukulaiskaupat ovat verovapaita, jos tila on ollut vähintään kymmenen vuotta luovuttajan omistuksessa. Ostajana tulee olla luovuttajan lapsi tai tämän rintaperillinen, luovuttajan sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli. Lisäksi edellytetään, että luovuttaja on harjoittanut tilalla metsätaloutta. Verovapaalla sukupolvenvaihdoskaupalla hankittua metsätilaa ei saa luovuttaa ennen kuin kaupasta on kulunut viisi vuotta. (Liljeroos 2009, 257.)

Metsätilan voi siirtää omille lapsilleen tai lapsenlapsilleen edullisemmin kuin täysin ulkopuoliselle. Verottaja on pyrkinyt verohelpotuksilla edistämään tilojen pysymistä saman suvun hallinnassa. Tilan voi siirtää joko kaupalla tai lahjana, mutta molempiin liittyy erilaisia veroja. Jos tilan lahjoittaa, lahjan saajien tulee maksaa lahjaveroa. Tilan lahjoittaja voi lahjoittaa tilan, mutta pitää itsellään hallintaoikeuden eli oikeuden puun hakkuuseen ja myyntiin, jolloin lahjavero on pienempi. Metsänomistajan myydessä tilansa lapsilleen, tulee olla tarkkana kauppahinnasta sovittaessa. Viranomaiset määrittävät vuosittain metsän virallisen arvon. Tilan kauppahinnan on oltava vähintään kolme neljäsosaa virallisesta arvosta, jotta välttyttäisiin lahjaverolta. Ostajan on maksettava neljän prosentin varainsiirtovero tilaa ostettaessa. (Koskeniemi 2003, 167–168.)

### 3.6 Metsäsijoittamisen tulevaisuudennäkymät

Metsäsijoituksen kannattavuus on sidoksissa lähinnä metsäteollisuuden, mutta tulevaisuudessa myös energiateollisuuden näkymiin. Metsätalouden kannattavuuteen vaikuttaa puun kysynnän ja hinnan tuleva kehitys. On mielenkiintoista nähdä, miten puun hinta kehittyy tulevina vuosina, koska energian hinta kallistuu kovaa vauhtia. Aiheesta on puhuttu paljon ja yhtenä asiana on noussut esiin, että puuta alettaisiin käyttämään energian raaka-aineena. Puun kysyntää lisää puun ennustettu käyttö biopolttoaineiden tuotannossa. Nykyisin liikenteen biopolttoaineita tehdään mm. sokeriruosta, maissista ja palmuöljystä. Puuraaka-aineen on ennustettu olevan tulevaisuudessa keskeinen biopolttoaineiden raaka-aine. Tämä edellyttää sitä, että energiapuusta maksetaan käypää hintaa. Energiapuun myyminen olisi varmasti mielekäs

vaihtoehto metsänomistajille tukkipuumyynnin rinnalla. Melko varmaa on se, että tukkipuun kasvattaminen on metsänomistajien ensisijainen tavoite nyt ja tulevaisuudessa. Energiapuu saattaa tulevaisuudessa olla paremmassa arvossa kuin kuitupuu, mutta tukkipuun vertaiseksi se tuskin yltää.

Ainespuun ja energiapuun kysynnän kasvu nostaa ainakin lyhyellä aikavälillä puun hintaa Suomessa. Pidemmällä aikavälillä puun kysynnän ja hinnan kehityksen ratkaisee metsäteollisuustuotteiden kulutuksen kehitys maailmassa ja se, missä metsäteollisuustuotteet valmistetaan. (Liljeroos 2009, 230-231.)

Haasteita metsätaloudelle tuo metsänomistajien kaupungistumisesta johtuva etäomistus. Jos metsäpalstat sijaitsevat kauempana kotipaikkakunnasta, saattaa kynns olla liian suuri lähtee ajamaan metsäpalstalle ainoastaan metsänhoidon vuoksi. Etämetsänomistajilla ei myöskään ole välttämättä tarvittavaa tietotaitoa metsänhoitamiseen, mikä väistämättä tarkoittaa, että metsät jäävät hoitamatta tai niitä hoidetaan valtakirjasopimuksella metsäyhtiöiden kanssa.

Yhtenä vaihtoehtona kaupungistumisesta aiheuttavalle vieraantumiselle voisi olla yhteismetsänomistus. Se on varteenotettava vaihtoehto etäomistajille sen sijaan, että metsille ei tehdä mitään. Yhteismetsän ideana on verkottaa samalla maantieteellisellä alueella olevia metsänomistuksia yhteen, jolloin sekä hoitokustannuksia että myyntituloja päästäisiin jakamaan osakkaiden kesken. Jakaminen tapahtuu omistusosuuksien perusteella. Tällä hetkellä yhteismetsiä on lähes 200 kappaletta ja uusia syntyy tasaista vauhtia. Yhteismetsien keskikoko liikkuu 300 hehtaarin tietämissä ja yleensä niissä on 5–8 osakasta. *“Yhteismetsän kautta omat tilukset saa kohtuullisin kustannuksin ammattimaisen hoidon piiriin. Hyvänä puolena on myös tasainen tuotto, sillä isommilta maa-alueilta löytyy aina jostain kohtaa myynti-ikäistä puustoa. Tähän mennessä yhteismetsät ovat olleet joka vuosi plussalla”*, Tilli kertoo. (Viisas Raha – lehti numero 6/2010. Yhteismetsä on varteenotettava vaihtoehto etäomistajalle.)

## **4 CASE - TYYPILLISEN METSÄSIJOITTAJAN PROFIILI JA METSÄSIJOITUSTEN KANNATTAVUUKSIEN VERTAILUA MUIHIN SIJOITUSINSTRUMENTTEIHIN**

### 4.1 Tutkimuksen tavoite ja toteutus

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, millainen on tyypillinen suomalainen metsänomistaja? Tutkimuksen avulla haluttiin saada vastauksia siihen, millaisia sijoittajia metsänomistajat ovat? Ja hoidetaanko metsää vai annetaanko sen kasvaa luonnollisesti? Vastausten perusteella voidaan todeta, kuinka moni oikeasti on metsäsijoittaja. Tutkimuksella haetaan myös vastauksia siihen, mihin muihin sijoitusinstrumentteihin ihmiset sijoittavat tällä hetkellä.

Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena www-kyselynä. Kysely toteutettiin Webropol kyselynteko-ohjelmalla, jonka sain käyttöni Turun ammattikorkeakoululta. Kysely Webropol-ohjelmalla helpotti ihmisten vastaamista ja tulosten analysointia, jos sitä verrattaisiin paperiseen kyselyyn, joka olisi vienyt enemmän aikaa ja enemmän resursseja. Kysely sisälsi pääosin monivalintakysymyksiä. Monivalintakysymykset helpottavat ja nopeuttavat paitsi vastaajan vastaamista myös tulosten analysointia. (Hirsjärvi 2002, 190.) Kyselyn lopussa oli yksi avoin kysymys, jotta nähtäisiin kuinka moni vastaajista kirjoittaisi kommenttia metsäsijoittamisesta. Aluksi minun piti perehtyä Webropol-ohjelmaan ja sen käyttöön, sillä kyseinen ohjelma oli minulle täysin vieras. Harjoittelun jälkeen asettelin kysymykset ohjelmaan ja lähetin ne vastaajille sähköpostilinkkinä. Vastaukset tallentuivat automaattisesti ohjelmaan ja raporttien tarkastelu oli näin ollen nopeaa ja helppoa.

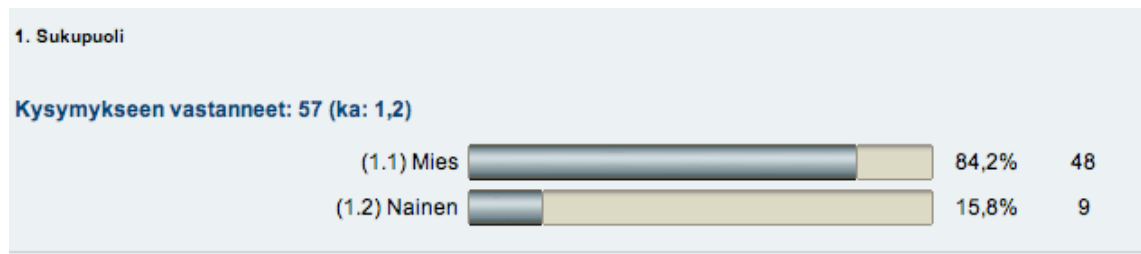
Perusjoukko tutkimuksessa oli suomalaiset metsänomistajat. Perusjoukko otettiin satunnaisotantana. Vastaajien valinta muodosti aluksi ongelman, sillä suuret tahot eivät olleet suostuvaisia luovuttamaan metsänomistajien yhteystietoja, vaan vetosivat salassapitovelvollisuuteen. Yhteystiedot piti siis näin ollen kerätä itse. Haastavaa prosessista teki sen, että metsänomistajia tuli saada kuitenkin monipuolisesti nuorista vanhoihin, ja miehistä naisiin. Webropol-kysely lähetettiin yhteensä 93:lle

metsänomistajalle, joilta vastauksia saatiin yhteensä 57. Vastausprosentiksi muodostui näin ollen 61,29 %, mihin voidaan olla erittäin tyytyväisiä.

## 4.2 Tutkimustulokset

Webropol kyselylomakkeella oli kolme tiedusteltavaa asiakokonaisuutta. Aluksi selvitettiin metsänomistajan taustatietoja. Toisessa osiossa käsiteltiin metsänhoitoon ja metsänjatkojalostamiseen liittyviä tietoja ja viimeisessä osiossa haluttiin selvittää metsänomistajan, pankin ja vakuutusyhtiön välisiä suhteita.

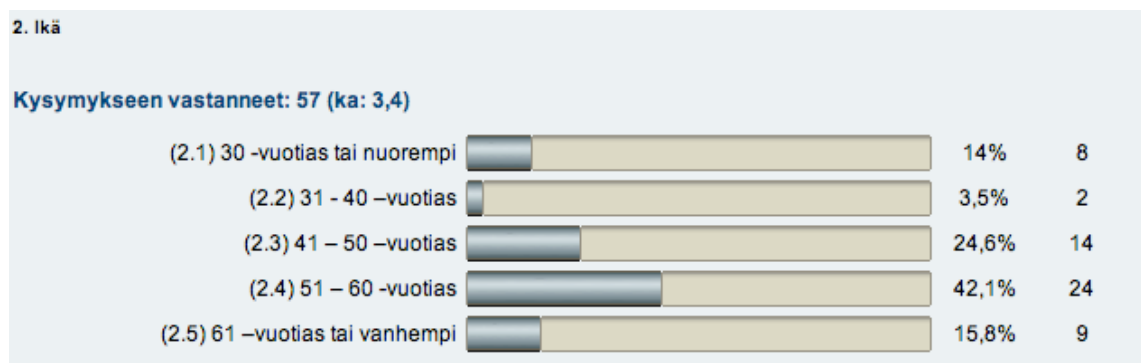
### 1. Sukupuoli



Kuva 4 Vastaajan sukupuoli

Ensimmäisessä kysymyksessä tiedusteltiin vastaajien sukupuolta. Kysymyksellä haluttiin selvittää onko metsänomistus edelleen miesvaltaista. Vastaajista miehiä oli 84,2 prosenttia ja naisia 15,8 prosenttia. Tulosten perusteella voidaan todeta, että miehet omistavat metsää naisia enemmän. Naisten vähäinen osallistumisprosentti saattaa kuitenkin selittyä sillä, että kyselyn laatija otti yhteyttä ainoastaan miespuolisiin metsänomistajiin.

### 2. Ikä

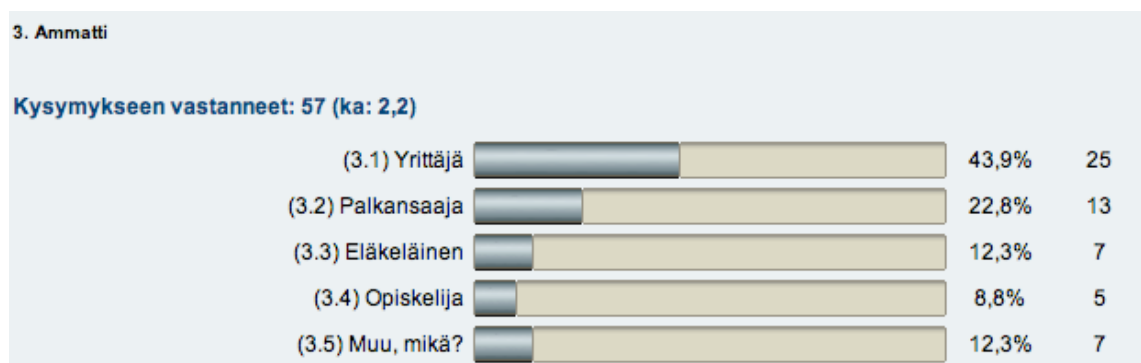


Kuva 5. Vastaajien ikäjakauma

Tässä kysymyksessä kysyttiin, mihin ikäryhmään metsänomistajat kuuluvat. Suurin osa vastaajista oli 51–60-vuotiaita, joita prosentuaalisesti oli 42,1 prosenttia. Seuraavaksi suurin ryhmä oli 41–50-vuotiaita, joita oli 24,6 prosenttia vastanneista. 61-vuotiaita tai vanhempia oli vain 15,8 prosenttia, mikä yllätti kyselyn laatijan, sillä kirjalliset lähteet antoivat käsityksen, että suurin osa metsänomistajista olisi tällä hetkellä eläkeläisiä. Tämän kyselyn pohjalta tieto ei osoittautunut oikeaksi. 30-vuotiaita tai nuorempia oli 14 prosenttia, mikä selittyy sillä, että kyselyyn otti osaa myös opiskelijoita. Vähiten vastanneita oli 31–40-vuotiaita, joita oli vain 3,5 prosenttia.

Tulokset kertovat, että suurin osa metsänomistajista on keski-ikäisiä, vielä työelämässä olevia. Tämä voi johtua siitä, että sodan jälkeen metsiä perineet ovat vähitellen luopumassa omistuksista ja luovuttamassa niitä perintönä seuraavalle sukupolvelle, joka tässä tapauksessa on 51–60-vuotiaat. Yksi syy siihen, miksi suurimman ikäluokan prosenttimäärä jäi näin alhaiseksi, saattaa olla se, että kysely ei välttämättä tavoittanut vanhimpia henkilöitä tai heitä ei ollut alunperinkään montaa.

### 3. Ammatti



Kuva 6 Vastaajien ammattijakauma

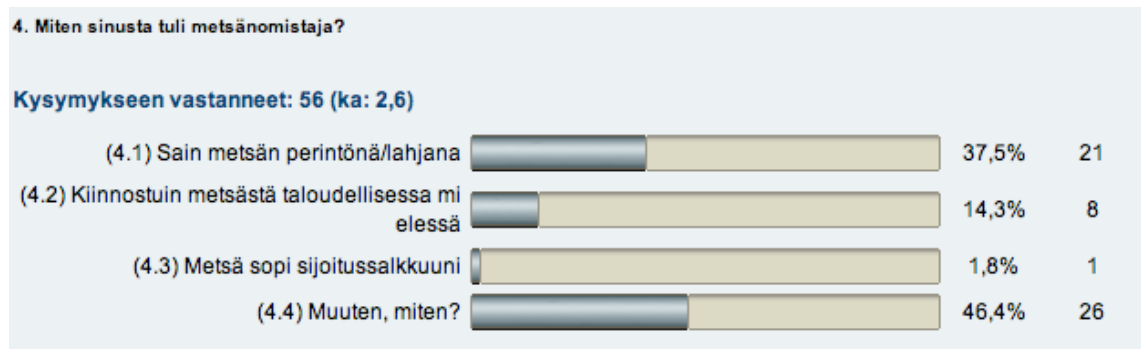
Seuraavaksi metsänomistajilta kysyttiin, missä ammatissa he ovat tällä hetkellä. Lähes puolet vastaajista (43,9 prosenttia) ilmoitti olevansa yrittäjiä. Uskon, että yrittäjistä suurin osa on jollain tapaa tekemisissä maa- ja metsätalouden parissa. Vastaajista 22,8 prosenttia oli tavallisia palkansaajia. 12,3 prosenttia oli eläkeläisiä, mikä hämmästytti kyselyn laatijaa jo edellisessä kysymyksessä. 8,8 prosenttia ilmoitti olevansa



opiskelijoita. 12,3 prosenttia ilmoitti jonkin muun ammatin. Heistä viisi oli maanviljelijöitä, yksi osa-aikaeläkkeellä ja yksi työttömänä.

Yrittäjien vastausprosentti ei tietenkään kerro sitä, minkä alan yrittäjiä he ovat, mutta voidaan olettaa, että he ovat pääasiassa maanviljelijöitä tai metsätalouden parissa yrittäviä henkilöitä.

#### 4. Miten metsänomistajaksi tullaan?



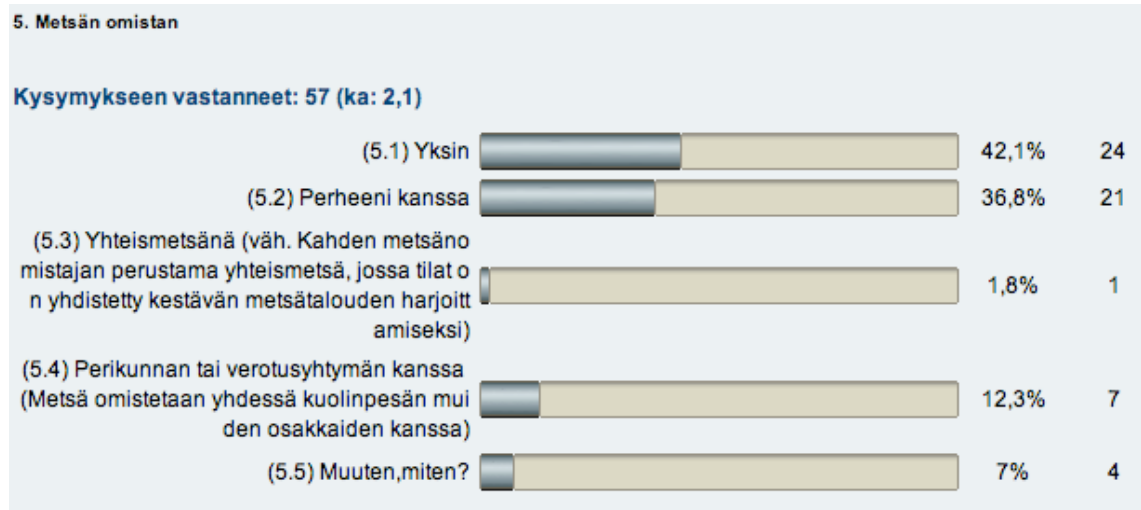
Kuva 7 Miten sinusta tuli metsänomistaja?

Tällä kysymyksellä tiedusteltiin, miten vastaajista oli tullut metsänomistajia. Kysymyksen asettelu osoittautui huonoksi, sillä vastaajista jopa 46,4 prosenttia vastasi 'muuten, miten?'. Vastauksista puuttui siis yksi selkeä vastausvaihtoehto, joka olisi voinut olla esimerkiksi 'ostamalla'. 'Muuten miten?' -vastauksia oli 26 kappaletta ja näistä yksitoista oli tullut metsänomistajaksi ostamalla tilansa. Seitsemän henkilöä oli saanut metsän sukupolvenvaihdoksella, mikä olisi sopinut myös kategoriaan 'saanut metsän perintönä/lahjana'. Muita vastauksia oli muun muassa: *"Työ/harrastus, Sukutila kiinnosti, tunnearvoa, Huutokaupasta v.1971, Asun maatilalla, metsä on aina ollut perheellä ja halusin itsekin sijoittaa siihen"*. Vastaukset olivat siis hyvin erilaisia. Metsänomistajaksihan kun voi tulla monella eri tavalla.

Vastaajista 37,5 prosenttia oli saanut metsänsä perintönä tai lahjana, mikä on Suomessa yleisin tapa tulla metsänomistajaksi. Suku pitää yleensä tiukasti kiinni omistamistaan metsistä eikä niistä luovuta helpolla. 14,3 prosenttia oli kiinnostunut metsästä taloudellisessa mielessä. He ovat toisin sanoen halunneet saada tuottoa harventamalla ja

päätehakkaamalla metsää. Yksi henkilö oli tullut metsänomistajaksi, koska metsä sopi hänen sijoitussalkkuunsa.

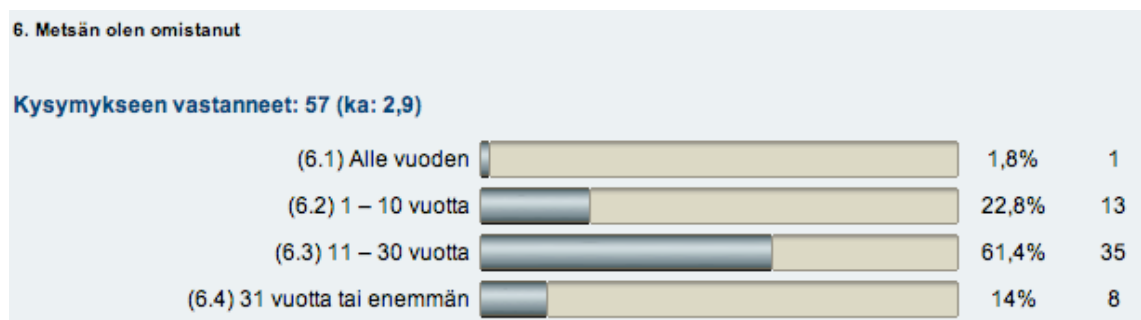
## 5. Miten metsää omistetaan?



Kuva 8 Miten omistan metsän?

Tällä kysymyksellä haluttiin tietää omistavatko vastaajat metsän yksin vai jotenkin muuten. Suurin osa (42,1 prosenttia) omistaa metsän yksin. 36,8 prosenttia vastaajista ilmoitti omistavansa metsää yhdessä perheen kanssa. Verotusyhtymän tai perikunnan kanssa metsää omistaa 12,3 prosenttia. Perikunta tarkoittaa, että metsää omistetaan ja hallinnoidaan kuolinpesän nimissä. Ainoastaan yksi ilmoitti omistavansa yhteismetsää. Seitsemän prosenttia ilmoitti omistavansa metsää myös muulla tavalla. Kaksi henkilöä omistaa metsää maatalousyhtymän kautta, ja kaksi ilmoittaa kuuluvansa kaikkiin edellä mainittuihin kategorioihin.

## 6. Miten kauan metsä on omistettu?

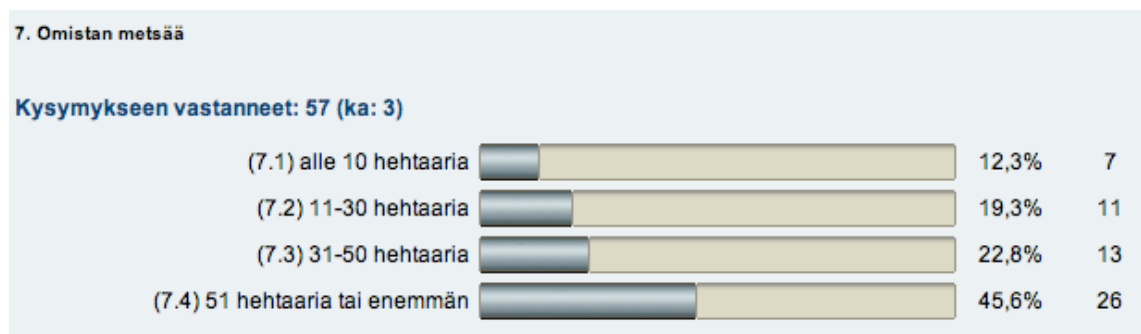


### Kuva 9 Kuinka kauan olet omistanut metsää?

Seuraavaksi kysyttiin, kuinka kauan vastaajat ovat omistaneet metsää. Yli 60 prosenttia ilmoitti omistaneensa metsää 11–30-vuoden ajan. Vastaajista noin 23 prosenttia on omistanut metsää 1–10-vuoden ajan. 14 prosenttia ilmoitti omistaneensa metsää vähintään 31 vuoden ajan. Ainoastaan yksi ilmoitti omistaneensa metsää alle vuoden.

Tämän kysymyksen perusteella voidaan todeta, että metsiä omistetaan pitkällä tähtäimellä eikä niiden vaihtuvuus ole yhtä suurta kuin esimerkiksi osakkeiden, joiden omistajat vaihtuvat päivittäin.

### 7. Omistetun metsän määrä



### Kuva 10 Kuinka paljon omistat metsää?

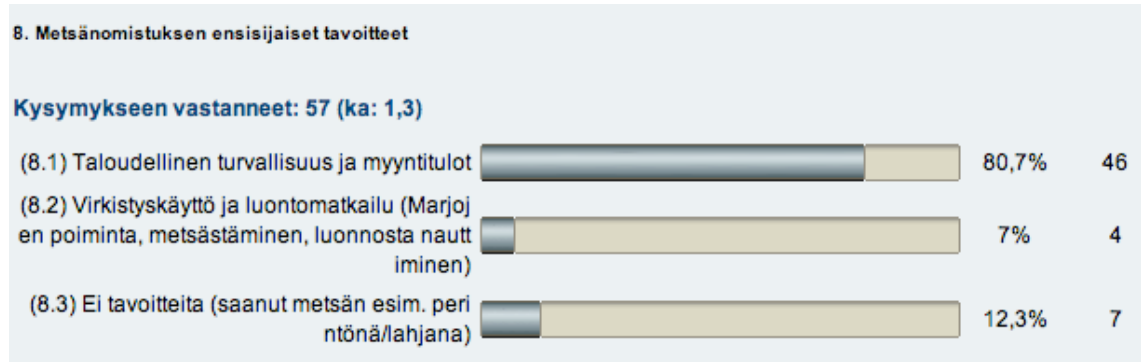
Tässä kysymyksessä oli tarkoitus selvittää, kuinka paljon metsänomistajat omistavat metsää. Lähes puolet (45,6 prosenttia) vastasi, että omistaa metsää 51 hehtaaria tai enemmän. Vastaajista 22,8 prosenttia ilmoitti omistavansa 31–50 hehtaaria metsää. 19,3 prosenttia ilmoitti omistavansa 11–30 hehtaaria ja 12,3 prosenttia vastasi omistavansa metsää alle 10 hehtaaria.

Vastauksista voidaan päätellä, että metsänomistajien metsäpalstojen koot ovat kasvussa, johtuen siitä, että he hankkivat lisämetsiä sellaisilta metsänomistajilta, jotka eivät ole metsästä yhtä kiinnostuneita.

Metsäpalstat pirstaloituvat tulevaisuudessa, mikä tarkoittaa, että perintönä saatuja metsäpalstoja jaetaan useamman pesän osakkaan kesken. Tämä merkitsee sitä, että osa metsänomistajista tulee olemaan etäomistajia. Tämä voi olla huono asia, jos etämetsänomistajat eivät hoida metsiään. Jos metsänhoidolliset asiat eivät kiinnosta,

kannattaa harkita metsänhoitojen ulkoistamista tai kokonaan metsäpalstan myyntiä. Yhtenä vaihtoehtona on yhteismetsän omistus, mikä voi olla mielekäästä ja tuottavaa, jos edes yksi omistajista tuntee metsän hoitamiseen liittyviä asioita.

## 8. Metsänomistajan ensisijaiset tavoitteet



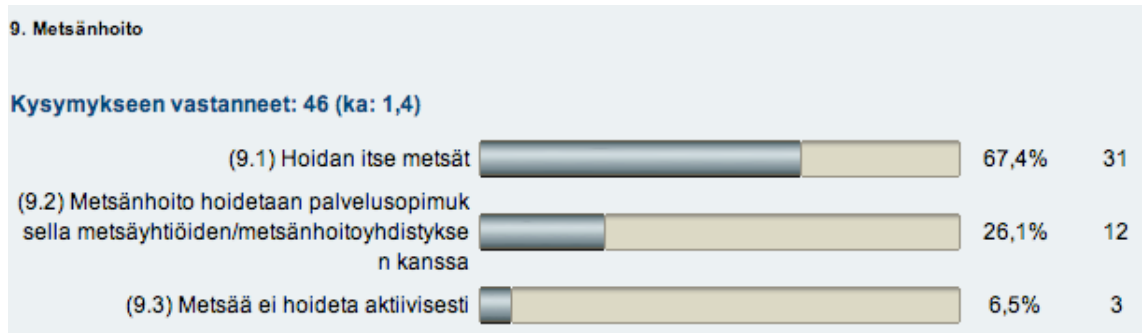
Kuva 11 Metsänomistuksen ensisijaiset tavoitteet.

Seuraavaksi selvitettiin, mitkä ovat metsänomistajan ensisijaiset tavoitteet. Jos vastaaja vastasi kysymyksen ensimmäiseen kohtaan 'taloudellinen turvallisuus ja myyntitulot', siirtyi vastaaja seuraavaan kysymykseen. Jos taas vastasi jompaankumpaan kahdesta jälkimmäisestä vaihtoehdosta, siirtyi vastaaja automaattisesti kysymykseen 13.

Vastaajista 80,7 prosenttia vastasi kysymykseen, että metsänomistuksen ensisijaisena tavoitteena on taloudellinen turvallisuus ja puun myyntitulot. Seitsemän prosenttia vastanneista ilmoitti metsänomistuksen tavoitteena olevan virkistyskäyttö sekä luontomatkailu. Loput vastaajat (12,3 prosenttia) eivät ole asettaneet tavoitteita metsänomistukselle. He ovat vain perineet metsän tai saaneet sen lahjana ja haluavat pelkästään omistaa sen.

Vastausten perusteella voidaan todeta, että metsänomistajat haluavat hoitaa metsiä, jotta metsä voi hyvin ja siitä saataisiin myyntituloa. Metsänomistuksen suurimpana motiivina voidaan pitää sitä, että siitä saadaan lisätuloa oman talouden käyttöön. Kysymys jaotteli metsänomistajat kahteen ryhmään: metsästä eläviin ja virkistyskäyttäjiin.

## 9. Miten metsää hoidetaan?



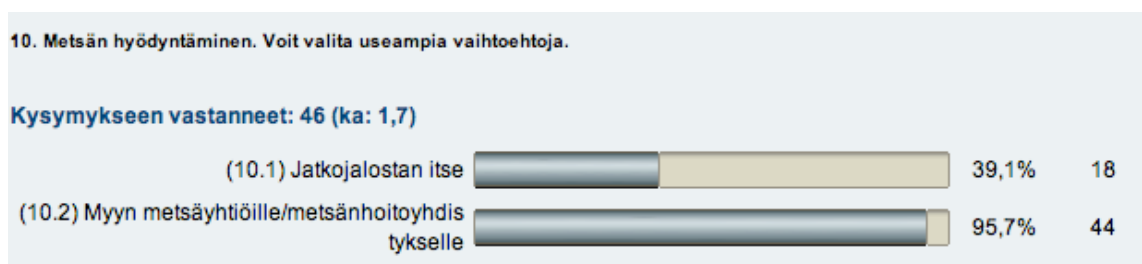
Kuva 12 Hoidatko itse metsää?

Jos vastaaja vastasi kysymyksessä kahdeksan, tavoittelevansa taloudellista turvallisuutta ja puun myyntituloja, siirtyi vastaaja automaattisesti kysymykseen yhdeksän. Tällä kysymyksellä haluttiin edelleen selvittää metsänhoidollisia asioita ja tarkentaa sitä, miten metsää hoidetaan. 46 vastaajaa 57:stä siirtyi tähän kysymykseen.

67,4 prosenttia vastanneista hoitaa metsätyöt itse. 26,1 prosenttia ilmoitti hoitavansa metsän palvelusopimuksella metsäyhtiön tai metsänhoitoyhdistyksen kautta. Ainoastaan kolme henkilöä (6,5 prosenttia) ei hoida metsäänsä aktiivisesti.

Vastauksista voidaan päätellä, että metsiä halutaan pääsääntöisesti hoitaa itse, koska se tuottaa fyysistä ja henkistä mielihyvää. Jättämällä yhden välikäden esimerkiksi metsäyhtiön kokonaan pois, kate puun myyntituloista on parempi. Ne, jotka hoitavat metsiään palvelusopimuksella, eivät välttämättä omista metsänhoitoon tarvittavaa kalustoa tai eivät vain jostain syystä ole kiinnostuneita hoitamaan metsää itse. Palkkaamalla ulkopuolisen tekijän, työ tulee varmasti tehtyä oikein eikä omistajan tarvitse itse nähdä niin paljon vaivaa. Metsäyhtiöiltä ja metsänhoitoyhdistyksiltä saa metsänhoitoon ammattitaitoista apua.

## 10. Metsien hyödyntäminen



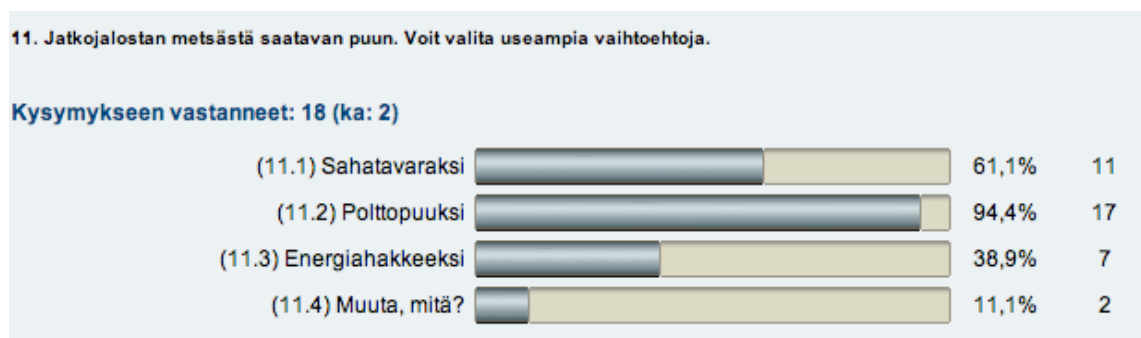
### Kuva 13 Miten hyödynnät metsää?

Tässä kysymyksessä haluttiin saada tietoa siitä, miten metsänomistajat hyödyntävät metsästä hakkaamansa puun. Kysymyksessä pystyi valitsemaan molemmat vastausvaihtoehdot. Jos kysymykseen vastasi 'jatkojalostan itse', vastaaja siirtyi seuraavaan kysymykseen, muussa tapauksessa siirtyi kysymykseen 12.

Lähes kaikki (95,7 prosenttia) vastaajista myyvät puuta metsäyhtiöille tai metsänhoitoyhdistyksille. Tämä on järkevä vaihtoehto, jos itsellä ei ole aikaa tehdä metsään liittyviä hoitotöitä, mutta haluaa kuitenkin huolehtia metsästään. Tämä toimenpide kannattaa myös, jos metsäyhtiöt maksavat puusta hyvän hinnan. Metsäyhtiöt ostavat yksityisiltä henkilöiltä paljon puuta sellun ja paperin raaka-aineeksi.

Vastaajista 39,1 prosenttia jatkojalostaa puuta itse. Puusta jatkojalostetaan muun muassa lautoja ja polttopuuta. Metsän jatkojalostaminen itse on kannattavampaa kuin myydä puuta metsäyhtiöille, koska metsäyhtiöt maksavat puusta vähemmän kuin lopulliset asiakkaat.

## 11. Puuta jatkojalostetaan



Kuva 14 Jatkojalostan metsästä saatavan puun seuraavasti.

Jos vastaaja vastasi edellisessä kysymyksessä jalostavansa itse metsää, vastasi hän myös tähän kysymykseen. Tällä kysymyksellä haluttiin selvittää, mitä metsänomistaja jatkojalostaa kaadetuista puista. Vastaajia tähän kysymykseen oli kahdeksantoista. Kysymyksessä pystyi valitsemaan useampia vastausvaihtoehtoja, sillä iso osa metsänomistajista jatkojalostaa puuta moneen käyttötarkoitukseen.

Lähes kaikki (94,4 prosenttia) ilmoittivat jatkojalostavansa puusta polttopuuta. Polttopuut ovatkin tärkeä ihmisten arkea, sillä niillä lämmitetään muun muassa asuntoja. 61,1 prosenttia ilmoitti jatkojalostavansa puusta sahatavaraa. Sahatavaraa käytetään muun muassa asuntojen rakennusmateriaalina, joten sitä kuluu paljon. Vastaajista 38,9 prosenttia ilmoitti jatkojalostavansa puusta energiahaketta. Energiahaketta voidaan käyttää esimerkiksi puupolttoaineen valmistukseen. 11,1 prosenttia eli kaksi vastaajaa ilmoitti jatkojalostavansa puusta joulukuusia ja havuja.

## 12. Mihin puun myyntituloja käytetään?



Kuva 15 Miten käytät puunmyyntituloja?

Tähänkin kysymykseen vastasivat siis vain ne, jotka vastasivat kysymykseen 8 'taloudellinen turvallisuus ja puunmyyntitulot'. Vastaajia oli 46, joista yksi jätti jostain syystä vastaamatta. Kysymyksen tarkoituksena oli selvittää, miten metsänomistajat käyttävät metsästä saamia puun myyntituloja. Kysymyksessä pystyi valitsemaan useampia vastausvaihtoehtoja.

Kuten kysymyksessä neljä myös tässä, kysymyksen asettelu osoittautui huonoksi, sillä suurin ryhmä (42,2 prosenttia) vastasi 'muu, miten?'. Tähän kohtaan vastasi 19 henkilöä. He käyttävät rahoja suurimmaksi osaksi elämiseen ja lainojen takaisin maksuun. Jotkut ilmoittivat käyttävänsä rahat maatalouden investointeihin.

Vastaajista 37,8 prosenttia hankkii puun myyntituloilla lisää metsää, mikä on strategisesti järkevää, jos hankittava metsäpalsta sijaitsee lähellä omaa metsäpalstaa. Toiset 37,8 prosenttia vastanneista tallettaa puunmyyntitulot pankkitalletuksiin.

Tämäkin on järkevä ratkaisu, jos pankkitalletuksista saadaan inflaatiota parempaa korkoa, ja jos rahoja tarvitaan lähitulevaisuudessa. 28,9 prosenttia vastanneista ostaa puunmyyntituloilla osakkeita. Osakkeet ovat hyvin suosittuja johtuen niiden tuottomahdollisuuksista. 11,1 prosenttia vastaajista hankkii rahastoja. Rahastot ovat hyvä ratkaisu, sillä ne saa muutettua nopeasti rahaksi ja ne ovat yleensä hyvin hajautettuja eri toimialoille ja eri maihin. Sijoitusasuntoon sijoittaa 8,9 prosenttia vastaajista. Sijoitusasunto on myös järkevä vaihtoehto, jos halutaan tasaista ja varmaa tuottoa. Joukkovelkakirjalainat eivät ole kyselyn mukaan metsänomistajien suosiossa.

Vastausten perusteella voidaan todeta, että osakkeet, lisämetsäosuudet ja elämiseen panostaminen ovat yleisimmät sijoituskohteet, joihin metsästä saatuja myyntituloja käytetään.

### 13. Metsänomistajan pääpankki



Kuva 16 Minkä pankin asiakas olet?

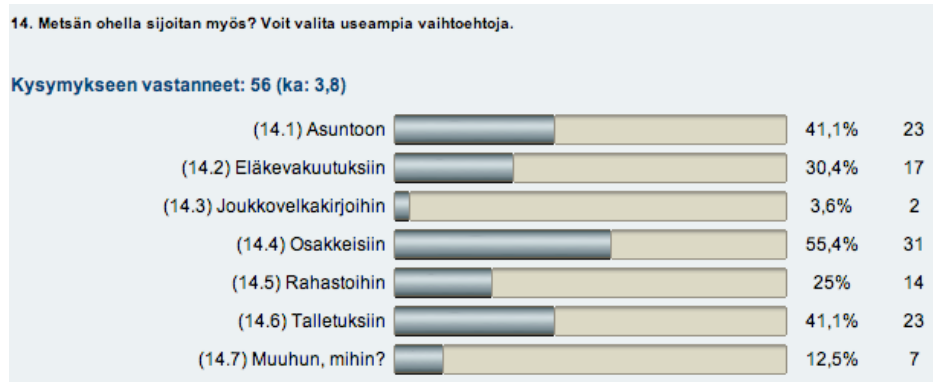
Tähän kysymykseen vastasi 55 henkilöä 57:stä. Kysymyksellä haluttiin selvittää, mikä on metsänomistajien pääpankki ja nouseeko joku pankki ylitse muiden. Kyselyn laatijan ennakkokäsitys oli, että suurin osa metsänomistajista on Osuuspankin asiakkaita.

Lähes puolet (49,1 prosenttia) piti Osuuspankkia pääpankkinaan. 16,4 prosenttia piti Säästöpankkia pääpankkinaan, 12,7 prosenttia piti Nordeaa pääpankkinaan ja 12,7 prosentin pääpankki oli Sampo Pankki. Vastaajista 3,6 prosenttia ilmoitti pitävänsä Handelsbankenia pääpankkinaan. Yksikään kyselyyn vastanneista ei pidä Aktiaa pääpankkinaan. Kolme henkilöä (5,5 prosenttia) piti jotain muuta pankkia pääpankkinaan. Muut pankit olivat Tapiola ja paikallisosuuspankit.



Vastauksia ei voida tietenkään yleistää, mutta ne ovat suuntaa antavia ja osoittavat sen, että Osuuspankki on merkittävä tekijä maa- ja metsätalouden puolella.

#### 14. Mihin metsänomistajat sijoittavat tällä hetkellä?



Kuva 17 Metsän ohella sijoitan myös?

Tällä kysymyksellä haluttiin selvittää, mihin muihin sijoitusinstrumentteihin metsänomistajat sijoittavat metsän ohella. Kysymyksessä sai valita useampia vastausvaihtoehtoja. Yli puolet vastanneista (55,4 prosenttia) sijoitti metsän ohella myös osakkeisiin. Pankkitalletuksiin ja asuntoon sijoitti 41,1 prosenttia. Eläkevakuutuksiin sijoitti 30,4 prosenttia vastaajista. Vastanneista 25 prosenttia sijoittaa rahastoihin. Joukkovelkakirjoihin 3,6 prosenttia ja muuhun 12,5 prosenttia vastanneista. Muita sijoituskohteita olivat vapaa-ajan kiinteistöt, parkkipaikat, tehdashallit, toimistotilat ja itseensä sijoittaminen.

Vastausten perusteella voidaan todeta, että osakkeet, asuntosijoittaminen ja pankkitalletukset ovat suurimmassa suosiossa metsänomistajien keskuudessa. Tutkijaa hämmästytti se, että jopa 30 prosenttia vastaajista sijoittaa eläkevakuutuksiin. Tämä siksi, koska eläkevakuutuksien tekemistä on vältetty pitkän sijoitusajan vuoksi. Pankkitalletusten suosio on pitänyt pintansa, sillä vaikeina aikoina sijoitetaan herkemmin osakkeisiin tai muihin riskisiin sijoituskohteisiin. Osakkeiden suosio on kuitenkin tällä hetkellä kasvanut, johtuen siitä, että pahin laskusuhdanne on takana ja talous on lähtenyt nousuun. Ihmiset luottavat taas yrityksiin ja uskaltavat sijoittaa niihin.

## 15. Minkälaisia suunnitelmia metsänomistajilla on tulevaisuudessa?

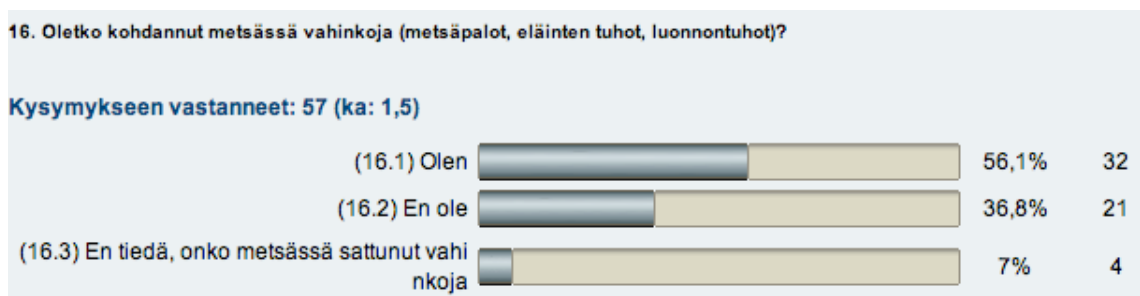


Kuva 18 Mitä aiot tehdä tulevaisuudessa?

Tällä kysymyksellä haluttiin selvittää, mitä metsänomistajat aikovat tehdä tulevaisuudessa.. Kysymyksessä pystyi valitsemaan useampia vastausvaihtoehtoja.

Vastauksista erottui selvästi kolme kohtaa. Vastajista enemmistö eli 43,9 prosenttia aikoo luovuttaa metsänsä perintönä. Tämä pitää varmasti paikkansa, sillä metsänomistajiksi tullaan yleisimmin perimällä. 42,1 prosenttia vastanneista aikoo jatkaa metsänomistusta samaan malliin, mikä osoittaa sen, että metsistä ei haluta luopua vaan niitä halutaan omistaa pitkäjänteisesti. 38,6 prosenttia vastajista aikoo kasvattaa metsäomistustaan tulevaisuudessa. Kolme henkilöä aikoo myydä metsänsä tulevaisuudessa. 'Muuta, mitä?' -vaihtoehtoon vastasi kolme henkilöä. He aikovat lyhentää lainoja, osallistua yhteismetsään ja tehdä sukupolvenvaihdoksen tilalla.

## 16. Oletko kohdannut metsässä vahinkoja?

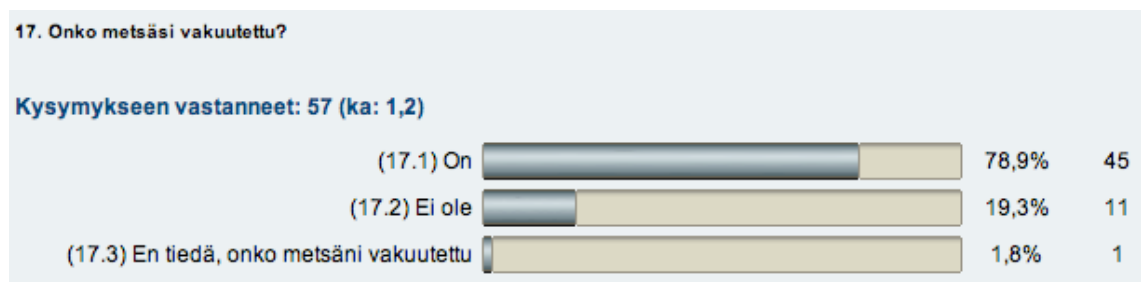


### Kuva 19 Oletko kohdannut metsässä vahinkoja?

Kysymyksellä haluttiin selvittää onko metsänomistajien tiloilla sattunut vahinkoja. Vahingoiksi kävivät metsäpalot, luonnontuhot ja eläinten tuhot. Enemmistön (56,1 prosenttia) metsissä on sattunut vahinkoja. Vastaajista 36,8 prosenttia metsissä ei ole sattunut vahinkoja. Seitsemän prosenttia ilmoittaa, että ei tiedä onko metsässä tapahtunut vahinkoja.

Vastauksista voidaan päätellä, että metsissä sattuu vahinkoja. Yleisimmät vahingot ovat myrskyjen kaatamat puustot. Tästä esimerkkinä Suomen vuoden 2010 kesällä sattuneet myrskyt, jotka kaatoivat tuhansia hehtaareita metsää. Tuhojen selvittäminen vie paljon aikaa ja resursseja. Tällaisia vahinkoja silmällä pitäen olisi hyvä hankkia kattava metsävakuutus.

### 17. Metsän vakuuttaminen



### Kuva 20 Onko metsäsi vakuutettu?

Tässä kysymyksessä haluttiin selvittää, kuinka moni metsänomistaja on vakuuttanut metsänsä mahdollisen vahingon varalta. Edellisen kysymyksen perusteella voidaan arvioida, että moni kyselyyn vastaajista on ottanut metsävakuutuksen juuri sen takia, että on huomannut metsissään tapahtuvan vahinkoja. Vastaajista 78,9 prosenttia on vakuuttanut metsänsä, mikä yllättää kyselyn laatijan, sillä metsätalouden seminaarissa (Justeeriparin metsäilta Turun Yliopistolla 14.10.2010) UPM:n asiantuntija kertoi, että vain joka toinen suomalaisista on vakuuttanut metsänsä. 19,3 prosenttia vastaajista myöntää, että ei ole vakuuttanut metsiään. Tämä voi johtua siitä, että metsien vakuuttamista ei pidetä yhtä tärkeänä kuin esimerkiksi kodin vakuuttamista. Ihmiset saattavat ajatella, että ei sille metsälle mitään voi sattua. Yksi vastaaja ei edes tiedä onko

hänen metsiään vakuutettu. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että hän omistaa metsän yhdessä perikunnan kanssa, ja ei itse hoida metsätilan hallinnollisia asioita.

### **18. Mielenpitoita/ajatuksia metsäsijoittamisesta. Sana on vapaa.**

Kyselyn viimeisessä kohdassa metsänomistajia pyydettiin kertomaan vapaasti ajatuksia metsäsijoittamisesta. Ajatuksia tulikin odotettua enemmän, mikä teki vastausten analysoinnista kiinnostavampaa. Vastaajien ajatukset koskivat sekä tehtyä kyselyä että metsäsijoittamista. Kritiikkiä annettiin muun muassa epäselvistä kysymyksistä, minkä kyselyn laatija tiedosti myös itse analysoitaessa vastauksia.

Metsää pidetään yleisesti ottaen kannattavana, turvallisena ja pitkäaikaisena sijoituskohteena. Muutamit pelkäävät kuitenkin sitä, että hallitus laittaa myös metsälle kiinteistöveron. Seuraavassa vastaajien mielenpitoita:

*“En miellä metsää sijoittamisena vaan ammatinharjoittamisena. Jos metsän työt teetetään vieraalla työvoimalla, niin tulos on huono. Koskaan ei tiedä onko lapset tai heidän lapsensa kiinnostuneita metsänhoidosta siten ei tiedä kenen hyväksi hoitotöitä tekee.”*

*“Metsän tuotto on täysin kiinni siitä, miten sen saa myytyä. Pelkästään saha/sellupuuksi myytynä tuotto on heikko.”*

*”Pitkäaikainen sijoitus, joka pitää arvonsa. Metsän määrä hehtaareina ei kasva, pitää arvonsa.”*

*“Metsä ei ole hyvä sijoituskohde, pitkän aikavälin tuotto 3-4 % ”*

*“Oma metsäsijoittaminen on vielä kovin alkeellisella tasolla, johtuen pääasiassa siitä, että metsänomistajuus alkoi vasta pari vuotta sitten sekä myös osittain ajan puutteesta. Kiinnostusta olisi kuitenkin tietää enemmän varsinkin metsänhoidosta/harventamisesta, jotta metsästä saatava tuotto olisi mahdollisimman hyvä.”*

*“Pitkällä aikavälillä kannattavaa. Yksikkökoko olisi saatava suuremmaksi. Ehdoton ei kiinteistöverolle. Jokamiehen oikeudet olisi poistettava. Metsästyoikeudesta on perittävä riittävän suuri rahallinen vuokra. Suojelua ja muita määräyksiä ei saa enää lisätä.”*

*“Olen sitä mieltä että kun asun napapiirin korkeudella niin vuosikasvu on niin hidasta että metsään ei kannata sijoittaa.”*

*“Taimien istutus rankkaa ja aikaavievää.”*

*“Ojitus parantaa vuosikasvua huomattavasti. Lisäkasvu kustantaa nopeasti ojituskustannukset. Ojalinjoilta poistettavat puut kattaa lähes ojituksen aiheuttamat kulut, ja samalla tulee tehtyä piennartiet.”*

*“Perintönä saatua metsää on mukava hoitaa, mutta ostamista harkitsisin kahteen kertaan. Jonakin vuotena sillekin pannaan kiinteistövero.”*

*“Jos itse ei pysty hoitamaan metsää, niin tulot jäävät melko pieniksi.”*

*“Ei pelkoa äkkirikastumisesta.”*

*“Metsä on turvallinen ja kannattava sijoitus, kunhan järki ohjaa.”*

*“Metsäni sijaitsevat kaukana vakituisesta asuinpaikastani. Niiden hoitaminen on hankalaa. Hoitoapuna turvaudun metsänhoitoyhdistykseen. Jotenkin tuntuisi mukavammalta jos itse voisi osallistua oman metsän hoitoon.”*

*“Metsänhoidon oikeaoppisella suunnittelulla sijoituksesta saa kohtuullisen tuoton. Puun hinnan vaihtelut vaikuttavat mittavasti tuottoon. Myyntihetken hinta on ylivoimaisesti tärkein seikka.”*

*“Mielestäni puun myyntitulon pääomatuloverotus on liian korkea, koska heti ensimmäisestä eurosta menee 28 % veroa.”*

*“Metsä on pitkäaikainen sijoituskohde, matalatuottoinen mutta turvallinen. Metsäsijoittamisessa onnistuminen vaatii innostusta metsäasioihin ja aktiivista otetta metsien hoitoon ja hakkuisiin.”*

*“Metsään kannattaa sijoittaa, koska puuta tarvitaan aina ja maapohjaa ei tule mistään lisää.”*

*“Metsällä on monta arvoa, paitsi rahallinen myös virkistyskäyttö. Ostan metsää, jos sitä tulee sopivasti tarjolle.”*

*“Jotkut kysymykset olisivat voineet olla selkeämpiä.”*

#### 4.3 Kannattavuuslaskelmat

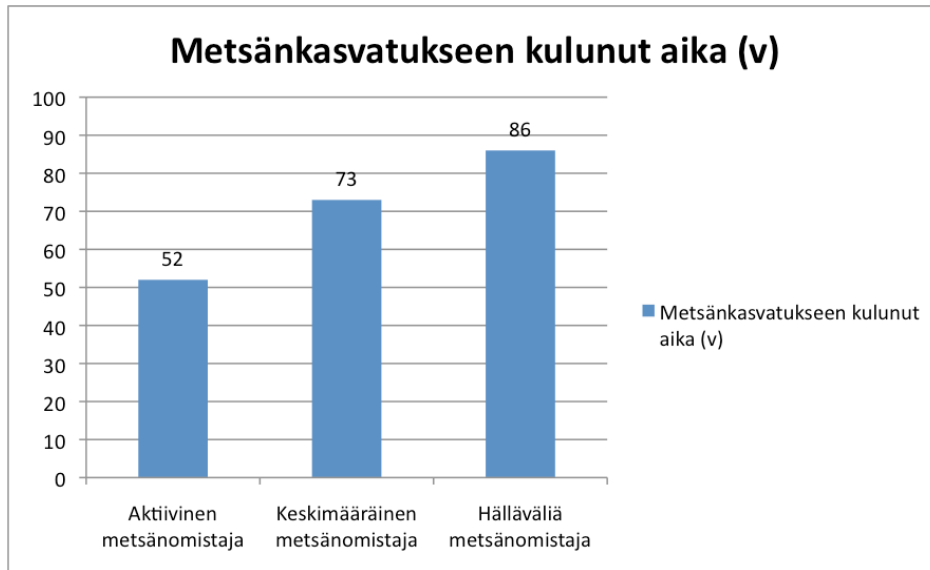
Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää kannattaako metsään sijoittaa pitkällä aikavälillä, ja vertaillaan metsästä saatuja tuottoja muihin sijoitusinstrumentteihin. Tutkimuksessa lasketaan erityyppisten metsänomistajien kannattavuuksia investointilaskelmien avulla. Metsätyypit ovat: aktiivi metsänomistaja I, joka harventaa metsän kaksi kertaa ennen päätehakkuuta ja jatkojalostaa kaadetut puut itse. Aktiivi metsänomistaja II, harventaa metsän kaksi kertaa ennen päätehakkuuta, mutta antaa metsäyhtiön tehdä työn. Keskimääräinen metsänomistaja, joka harventaa metsän kerran ennen päätehakkuuta, mutta antaa metsäyhtiön tehdä työn. Hällävälä –tyypin metsänomistaja, joka ei harvenna, vaan kasvattaa metsän luontaisesti ja antaa lopulta metsäyhtiön tehdä päätehakkuun.

Tutkimuksessa lasketaan myös asunnon tuottoa, mutta pankkitalletuksen ja osakesalkun pitkän aikavälin tuotto prosentit saadaan ammattilaisilta.

Investointilaskelmissa käytetään apuna nettonykyarvomenetelmää ja sisäistä korkokantaa. Sisäinen korkokanta ja nykyarvomenetelmä ovat perusinvestointilaskentamenetelmiä. Menetelmiä on käytetty rahoitus- ja sijoituspäätösten yhteydessä. Nykyarvomenetelmässä investoinnille asetetaan vuosittainen tuottovaatimus eli laskentakorkokanta. Kaikki tuotot ja kustannukset diskontataan nykyhetkeen käyttäen asetettua laskentakorkokantaa. Investoinnin sisäinen korkokanta on puolestaan se laskentakorko, joka saadaan asettamalla investoinnin nettonykyarvo nolaksi. Mitä suurempi on sisäinen korkokanta, sitä kannattavammasta investoinnista on kyse. (Leppiniemi 2009, 21–24.)

Metsän kannattavuuden laskemisessa käytettiin apuna Metsän Tutkimuslaitoksen (METLA:n) Motti-ohjelmaa, jolla pystytään laskemaan metsän tuottoja syöttämällä ohjelmaan halutut arvot. Motti-ohjelman kaikki luvut ovat suhteutettu yhteen hehtaariin. Yhden hehtaarin investoinnin arvoksi saadaan 1100 euroa. Tätä arvoa käytetään myös muissa sijoituskohteissa vertailun helpottamiseksi. Sijoitusperiodi tutkimuksessa on 86-

vuotta, johtuen huonoimman metsänkasvattajan puuston kasvatukseen kuluneesta ajasta, jonka Kuva 21 Metsän kasvatukseen kulunut aika, osoittaa.



Kuva 21 Metsän kasvatukseen kulunut aika

Vertailussa käytetään Etelä-Suomessa kasvavaa lehtometsää, Suomessa sijaitsevaa sijoitusasuntoa, kuviteltua osakesalkkua ja pankin säästötiliä. Tutkimuksessa ei oteta huomioon inflaation vaikutuksia.

### Metsäsijoittamisen kannattavuus

#### Työkalut

Koska tutkimusta varten ei ole käytettävissä tutkittua tietoa edellämainitun kaltaisilta metsänomistajilta, niin työssä on päädytty käyttämään metsäalan ammattilaistenkin käyttämää tietokoneella toimivaa virtuaalista metsänkasvatusohjelmistoa Motti. Motti-ohjelmistolla voidaan kasvattaa metsää halutulla paikkakunnalla Suomessa ja vieläpä halutussa kasvuympäristössä. Tätä työtä varten Motti-ohjelmistoon luotiin samanlaiset kasvuympäristöt kaikille kolmelle eri metsänomistajatyypille. Metsän kasvatuspaikaksi valittiin Kemiönsaaren kunta sen hyvistä kasvuolosuhteista johtuen (lämpösumma 1328) ja myös siksi, että itselläni on sieltä kokemusta metsätöissä.

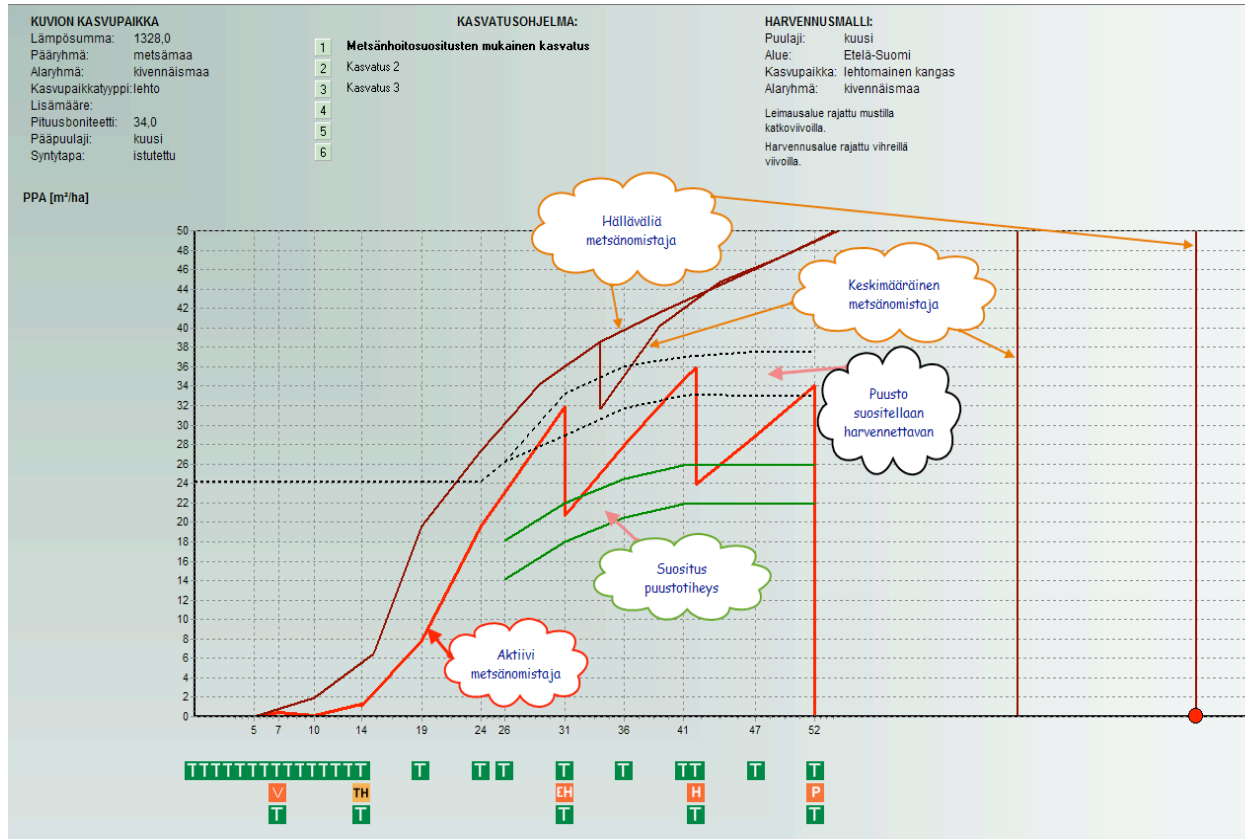
Motti-ohjelmistoon perustettiin yhden hehtaarin metsälö lehtomaiseen kasvupaikkaan. Maapohjan hankintahinnaksi Motti-ohjelma antaa 1100€/hehtaari. Lehtomaiseen

metsään istutettiin 2000 kuusen taimea, koska kuusi menestyy hyvin kyseisessä kasvupaikassa ja sen on oletettu verraten arvostetuksi myydessä. Perustamis- ja hoitokulut riippuvat siitä, mitä metsälle tehdään. Aktiivisen metsänomistajan kulut ovat suuremmat johtuen harvennuksista, kun taas hälläväliä metsänomistajan kulut jäävät ainoastaan taimikoiden istutukseen.

Aktiivinen metsänomistaja hoitaa metsänsä kaikkien hoitosuositusten mukaisesti, ja tältä osin Motti-ohjelmisto määriteltiin kasvattamaan perustettu metsä kaikkien metsänhoitosuositusten mukaisesti, kuten Kuva 22 Kolme kasvatusmallia, näyttää. Kuvaaja osoittaa harvennusten ja päätehakkuun ajankohtan tehtäväksi, kun metsä on kasvanut metsänhoidolliseen maksimiinsa. Tärkeää on, että hakattava puusto ei alita suositusten mukaista puuston tiheyttä.

Keskimääräinen metsänomistaja on ajoittanut harvennuksensa ajankohtaan, jossa hänellä oli aikaa tehdä toimenpide, mutta ei kerinnyt tekemään vaadittua toista harvennusta ja näin ollen metsä kasvoi ylitiheänä päätehakkuuseen saakka. Hälläväliä –tyypin metsänomistaja ei ajatellut käyttää aikaansa metsän harvennuksiin vaan antoi metsän kasvaa luontaisesti päätehakkuukypsyyteen saakka.





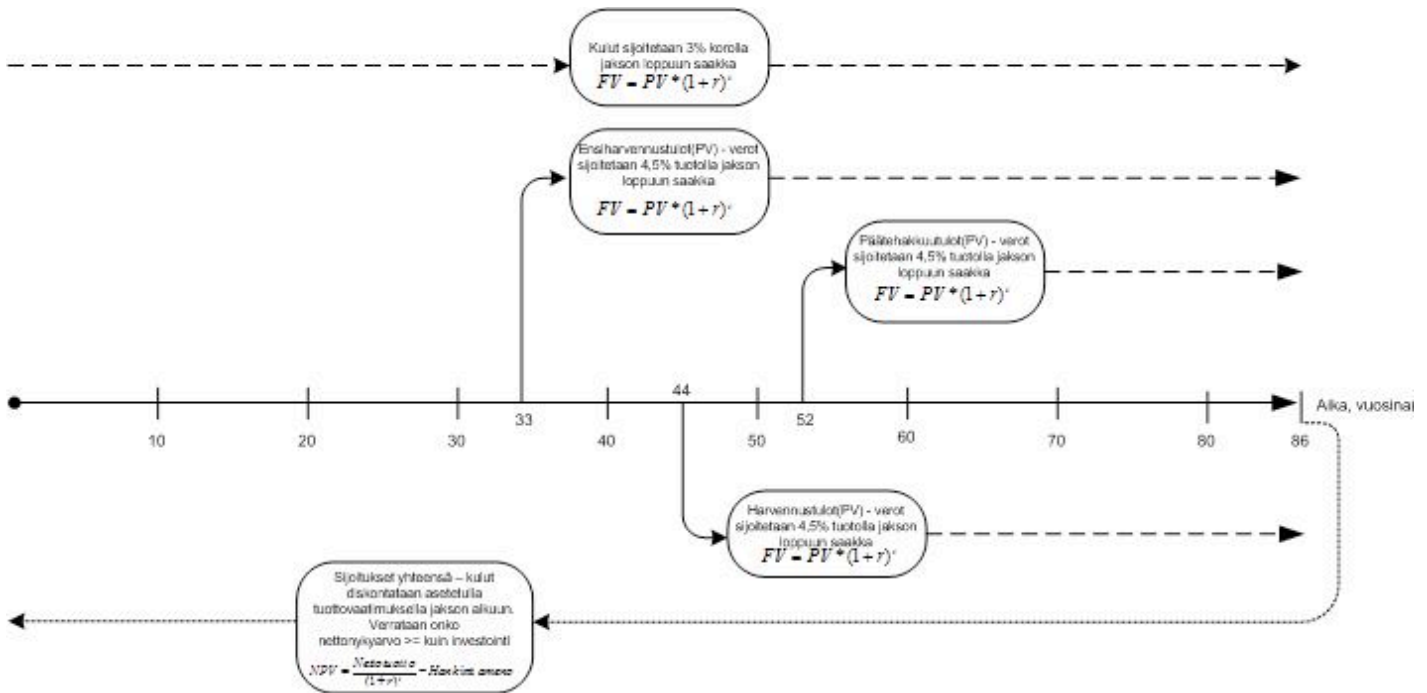
Kuva 22 Kolme kasvatusmallia

### Metsän kasvatuksen kannattavuuden vertailu

Kannattavuuslaskelmat on tehty niin, että vaihtoehtojen tuottamia taloudellisia tuloksia verrataan 86-vuoden lopussa. Päätehakkuun ajankohtaan ajoittuva metsän tuotto on laskettu Motti-ohjelmistolla, joka on havainnollistettu Kuva 24 Kolmen kasvatusmallin tulot ja kustannukset nettonykyarvona 3%:n korolla. Motti-ohjelma laskee tuoton nettonykyarvon päätehakkuun ajankohtaan. Työssä on kuitenkin ajateltu metsän perustamiseen kohdistuneet kustannukset ja ne on otettu huomioon niin että, niille on laskettu korkoa korolle jakson loppuun asti ja laskelmissa ne on vähennetty tuotosta. Laskentakorkona on käytetty kolmea prosenttia, joka kuvaa pitkän aikavälin riskitöntä korkotasoa.

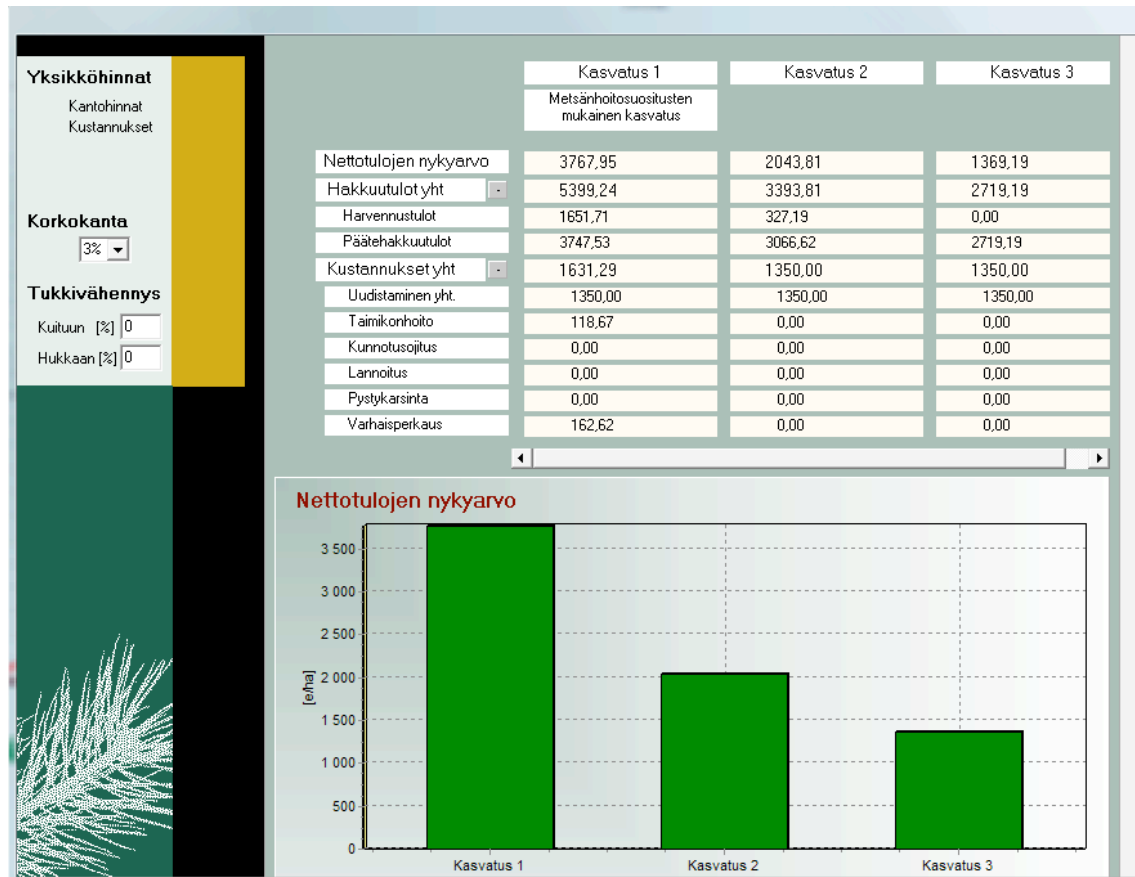
Vaihtoehtoissa, joissa on tehty harvennuksia, hakkuutulot on sijoitettu jakson loppuun saakka. Sijoituksen tuottona on käytetty kohtuullisen riskitason 4,5 prosenttia. Esimerkiksi aktiivinen metsänomistaja tekee ensimmäisen harvennuksen 33-vuoden kuluttua istutuksesta ja tallettaa saadut rahat 4,5 prosentin korolla 53-vuodeksi jakson

loppuun saakka. Vastaavasti varsinaisen harvennuksen tehtyä 44-vuoden kuluttua istutuksesta rahat talletetaan 4,5 prosentin korolla 42-vuodeksi jakson loppuun saakka. Päätehakuusta saadut rahat 52-vuoden kuluttua istutuksesta sijoitetaan 34-vuodeksi 4,5 prosentin korolla jakson loppuun saakka, kuten **Kuva 23 Aktiivisen metsänomistajan metsän kasvatushistoria ja varojen sijoittamisen periaate**, osoittaa



Kuva 23 Aktiivisen metsänomistajan metsän kasvatushistoria ja varojen sijoittamisen periaate

Kuva 24 Kolmen kasvatusmallin tulot ja kustannukset nettonykyarvona 3%:n korolla. Motti-ohjelma laskee tuoton nettonykyarvon päätehakuun ajankohtaan, havainnollistaa metsäsijoituksen tuottoa, kun tuotto lasketaan kunkin vaihtoehdon päätehakuun ajankohdan mukaan. Motti-ohjelmisto laskee tuoton automaattisesti. Kuvassa 24 käytetty korkokanta on kolme prosenttia ja kaikkien vaihtoehtojen tuotto päätehakuunkin ajankohdalla on ollut investointia suurempia eli ne ovat kannattavia.



Kuva 24 Kolmen kasvatusmallin tulot ja kustannukset nettonykyarvona 3%:n korolla. Motti-ohjelma laskee tuoton nettonykyarvon päätihakkuun ajankohtaan

#### Aktiivinen metsänomistaja

Aktiivinen metsänomistaja on analysoitu kahdella eri vaihtoehdolla. Ensimmäisessä vaihtoehdossa metsänomistaja jatkojalostaa metsästä hakkaamansa kuusitukit sahatavaraksi ja myy ne kuluttajille sekä kuusen kuitupuut hän jatkojalostaa polttopuiksi ja myy ne kuluttajille. Toisessa vaihtoehdossa metsänomistaja myy puustonsa metsäyhtiölle pystykauppana. Tällä haluttiin tutkia, kuinka paljon vaikutusta omalla jatkojalostuksella on sijoituksen tuottoon.

Laskennassa on tutkittu yhden hehtaarin aluetta, jonka hankintahintana on käytetty 1100 euroa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa aktiivinen metsänomistaja jatkojalostaa puustonsa sahatavaraksi ja polttopuiksi.

Seuraavassa taulukossa on esitetty, miten jalostetun puun hinta muodostuu. Hinnan muodostuksessa ei ole huomioitu, että tukin ylijäävä osa (50%) voitaisiin vielä hakettaa ja myydä energiaksi. Tämä nostaisi hiukan kyseisen sijoituksen arvoa.

	Sahatavara	Polttopuu
Tukkien määrä m <sup>3</sup>	1	-
Sahatavaran saanto 50% tukeista m <sup>3</sup>	0,5	-
Sahatavara/Polttopuu jälleenmyyntihinta €/m <sup>3</sup>	250	112
1 m <sup>3</sup> tukkia = 0,5 m <sup>3</sup> sahatavaraa ==> €	125	-
Työn hinta €/m <sup>3</sup>	-22	-12,5
Kuljetus €/m <sup>3</sup>	-2,5	-15,5
Jatkojalosteesta saatava hinta €/m <sup>3</sup>	100,50	84

### Aktiivinen metsänomistaja I

	Ensiharvennus(33v)	Harvennus (44v)	Päättehakkuu (52v)	
Kuusi tukkia (m <sup>3</sup> )	8,7	44	268	
Kuusi kuitua (m <sup>3</sup> )	44	43	61	
Metsätuloa	$(8,7*100,50)+(44*84)=$ € 4570	$(44*100,50)+(43*84)=$ € 8034	$(268*100,50)+(61*84)=$ € 32058	
Veroton metsätulo(PV)	€ 3291	€ 5785	€ 23082	
Tulojen sijoitus jakson loppuun(86v) 4,5% korolla	$FV=PV*(1+r)^{53}$ = € 33919	$FV=PV*(1+r)^{42}$ = € 36741	$FV=PV*(1+r)^{34}$ = € 103092	
Metsätulot yhteensä 86 vuoden kuluttua				= € 173 752
Metsän perustamis- ja hoitokulut €1631 siirretty jakson loppuun maksettavaksi. Korkona 3%				$FV=1631*(1+0,03)^{86} =$ -20723,10 €
Nettotulo				173752– 20723,10=153028,90 €

Nettonykyarvo $r = \text{haluttu tuotto \%}$				$= \frac{153028,90}{(1+r)^{86}} - 1100$
Koron r ratkaisu: $0 = \frac{153028,90}{(1+r)^{86}} - 1100$				$r = \sqrt[86]{\frac{153028,90}{1100}} = 5,91\%$
Sijoituksen tuotto				5,91 %

Kuva 25 Aktiivimetsänomistaja I:n tuotto

## Aktiivinen metsänomistaja II

Toisessa vaihtoehdossa aktiivinen metsänomistaja hoitaa metsän, mutta myy puustonsa metsäyhtiölle pystykauppana.

	Kuusitukki	Kuusikuitu
Jälleenmyyntihinta €/m <sup>3</sup>	60	22

	Ensiharvennus(33v)	Harvennus (44v)	Päätehakkuu (52v)	
Kuusi tukkia (m <sup>3</sup> )	8,7	44	268	
Kuusi kuitua (m <sup>3</sup> )	44	43	61	
Metsätuloa	$(8,7*60)+(44*22)=$ € 1490	$(44*60)+(43*22)=$ € 3586	$(268*60)+(61*22)=$ € 17422	
Veroton metsätulo(PV)	€ 1072,80	€ 2582	€ 12544	
Tulojen sijoitus jakson loppuun(86v) 4,5% korolla	$FV = PV * (1+r)^{53}$ = € 11058	$FV = PV * (1+r)^{42}$ = € 16399	$FV = PV * (1+r)^{34}$ = € 56025	
Metsätulot yhteensä 86 vuoden kuluttua				= € 83483
Metsän istutuskulut €1631 siirretty jakson loppuun maksettavaksi. Korkona 3%				$FV = 1631 * (1+0,03)^{86}$ = 20723,10 €
Nettotulo				83483 - 20723,10 62759,90 €
Nettonykyarvo $r = \text{haluttu tuotto \%}$				$= \frac{62759,90}{(1+r)^{86}} - 1100$
Koron r ratkaisu: $0 = \frac{62759,90}{(1+r)^{86}} - 1100$				$r = \sqrt[86]{\frac{62759,90}{1100}} = 4,81$
Sijoituksen tuotto				4,81 %

Kuva 26 Aktiivimetsänomistaja II:n tuotto

## Keskimääräinen metsänomistaja

Keskimääräinen metsänomistaja myy puustonsa pystykaupalla metsäyhtiölle. Hänen metsässä tehdään ainoastaan yksi harvennus ennen päätehakkuuta.

	Kuusitukki	Kuusikuitu
Jälleenmyyntihinta €/m <sup>3</sup>	60	22

	Ensiharvennus(36v)	Päätehakkuu (73v)
Kuusitukkia (m <sup>3</sup> )	2	290
Kuusikuitua (m <sup>3</sup> )	11	90
Metsätuloa	$(2*60)+(11*22)=$ € 360,64	$(290*60)+(90*22)=$ € 19380
Veroton metsätulo (28%) (PV)	€ 259,70	€ 13953,60
Tulojen sijoitus jakson loppuun(86v) 4,5% korolla	$FV=PV*(1+r)^{50}$ = € 2345,80	$FV=PV*(1+r)^{13}$ = € 24728,50
Metsätulot yhteensä 86 vuoden kuluttua		= € 27074,30
Metsän perustamis- ja hoitokulut €1350 siirretty jakson loppuun maksettavaksi. Korkona 3%		$FV=1350*(1+0,03)^{86}$ = 17152,80
Nettotulo		$26939,70-17152,80=$ € 9786,90
Nettonykyarvo r= haluttu tuotto %		$= \frac{9786,90}{(1+r)^{86}} - 1100$
Koron r ratkaisu: $0 = \frac{9786,90}{(1+r)^{86}} - 1100$		$r = \sqrt[86]{\frac{9786,90}{1100}} - 1 = 2,57\%$
Sijoituksen tuotto		2,57 %

## Kuva 27 Keskimääräisen metsänomistajan tuotto

## Hällävälää metsänomistaja

Hällävälää metsänomistaja myy puustonsa metsäyhtiölle 86-vuoden päästä pystykaupalla. Metsänomistaja ei suorita minkäänlaisia hoitotoita ennen päätehakkuuta.

	Kuusitukki	Kuusikuitu
Jälleenmyyntihinta €/m <sup>3</sup>	60	22

			Päätähakkuu (86v)
Kuusi tukkia (m <sup>3</sup> )			450
Kuusi kuitua (m <sup>3</sup> )			70
Metsätuloa			$(450*60)+(70*22)=$ € 28540
Veroton metsätulo(PV)			€ 20548,80
Tulojen sijoitus jakson loppuun(86v) 4,5% korolla			
Metsätulot yhteensä 86 vuoden kuluttua			= € 20548,80
Metsän perustamis- ja hoitokulut €1350 siirretty jakson loppuun maksettavaksi. Korkona 3%			$FV=1350*(1+0,03)^{86}$ = 17152,80
Nettotulo			$20548,80 - 17152,80$ = 3396 €
Nettonykyarvo $r=$ haluttu tuotto %			$\frac{3396}{(1+r)^{86}} - 1100$
Koron r ratkaisu: $0 = \frac{3396}{(1+r)^{86}} - 1100$			$r = \sqrt[86]{\frac{3396}{1100}} = 1,32 \%$
Sijoituksen tuotto			1,32 %

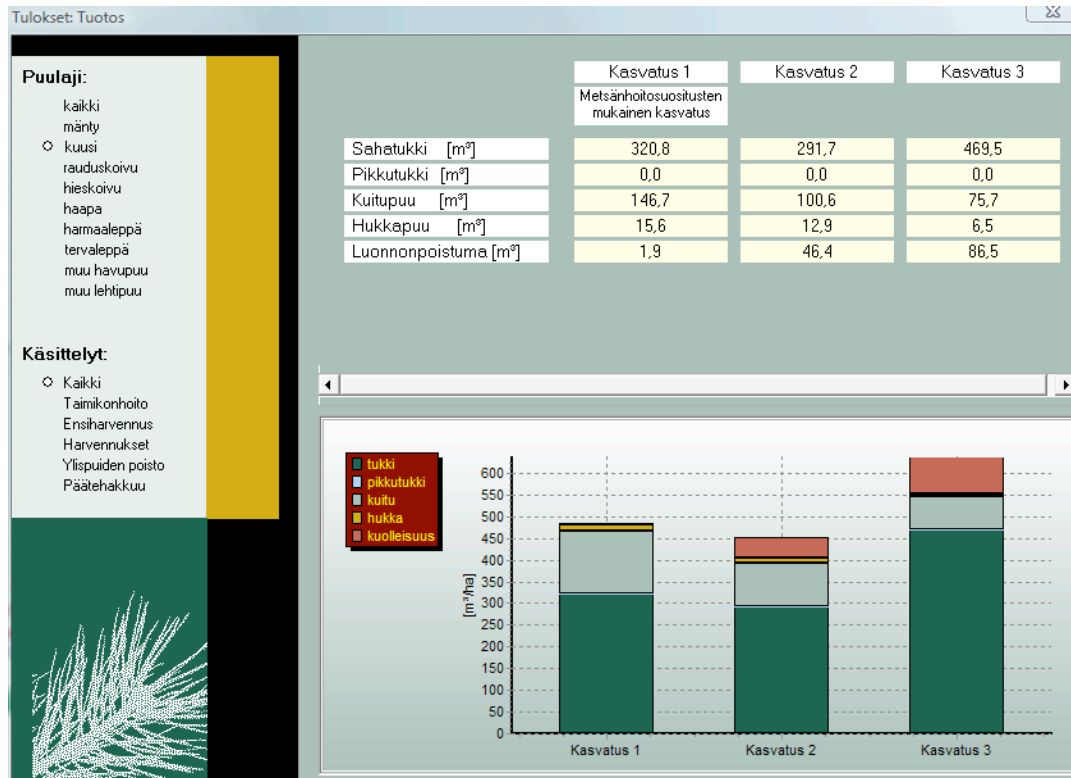
Kuva 28 Hällävälää metsänomistajan tuotto

### Analyysi

Analyysissä on havaittavissa selvästi se, että taloudellisesti kannattavinta on hoitaa metsää ja tehdä harvennuksia niin aikaisin kuin mahdollista. Aktiivinen metsänomistaja teki kaksi harvennusta ja harvennusten osuus kokonaistuotosta oli noin 40 prosenttia. Kuten Kuva 29 Kolmen kasvatusmallin tuottama puuston määrä, osoittaa niin aktiivimetsänomistajan kasvattama puuston määrä on pienempi kuin hällävälää metsänomistajan, mutta taloudellisesti aktiivimetsänomistajan kasvatus on merkittävästi kannattavampi. Yhteenvetona voidaan todeta, että taloudellisesti kannattavinta on muuttaa puut rahaksi heti kun se on mahdollista. Taloudellisesti kannattavin kasvatus ja määrällisesti suurin tuotanto eivät ole aina sama vaihtoehto.

Suomi on suuri maa, sillä metsän kasvu on erilaista Etelä-Suomessa ja Lapissa johtuen metsän kasvukauden pituudesta ja kasvuolosuhteiden erilaisuudesta. Jos aktiivimetsänomistajan puuston olisi kasvattanut Lapissa, mutta tekisi täysin samat

toimenpiteet, metsä olisi kasvanut Motti-ohjelman mukaan päätehakkuukypsyyteen yli 90 vuodessa. Toisaalta, pitäisikö Lapin puusta saada parempi hinta, koska sen koostumus on tiheämpää, ja siitä syystä esimerkiksi rakennusmateriaalina sen pitäisi olla lujempaa.



Kuva 29 Kolmen kasvatusmallin tuottama puuston määrä

### Sijoitusasunto

Rovaniemeläinen asuntosijoittaja hankki syksyllä 2010 48,5 m<sup>2</sup> yksion Korkalovaaran kaupunginosasta. Kohteen hinta oli 47 000 euroa (€969/m<sup>2</sup>) ja vastike 124€/kk (2,6€/m<sup>2</sup>). Asunto on vuokralla hintaan 450€/kk (9,3€/m<sup>2</sup>). Turussa yksion hankintahinnat ovat merkittävästi korkeammat kuin Rovaniemellä. Turussa keskimääräinen neliöhinta on lähellä 2000 euroa. Vuokrataso Turkulaisissa yksioissä on noin 12€/m<sup>2</sup> (Tilastokeskus. Vaparaahoitteiset vuokrayksiöt alueittain, 3. neljännes2010).



Tässä työssä on hankintahintana käytetty 1100€/m<sup>2</sup>, jotta sijoituskohteiden tuottojen vertailu olisi helpompaa. vuokra on 10€/m<sup>2</sup> ja vastike on 3,0/m<sup>2</sup>. Käyttämäni arvot ovat Rovaniemen ja Turun välimaastossa ja ovat näin realistisia Suomessa.

Kulut muodostavat yhden keskeisen erän pitkässä 86-vuoden jaksossa. Kuluja ovat kuukausittain maksettava vastike, erilaiset remontit, kylmälaitteiden korjaus/uusiminen ja on arvioitu, että yksi putkiremonttikin joudutaan tekemään. Remontteja on arvioitu olevan joka 10-vuosi ja putkiremontti on keskellä tutkittavaa sijoitusjaksoa, eli 43-vuoden kuluttua investoinnista. Pääomatulovero 28 prosenttia on vähennetty tulosta kulujen jälkeen. Vuokralaiset tulevat ja menevät. Tässä laskelmassa on varauduttu asunnon mahdolliseen vajaatuottoon niin, että joka vuosi yhden kuukauden vuokra jää saamatta. Nettotuotto muodostuu seuraavasti: (Vuosivuokra - vuosivastike - vuosikulut) - verot ==> (11 x €10 - 12 x €3,0 - vuosikulut) x 0,72

Alla olevassa taulukossa nettotuottojen nykyarvon tuottoprosenttina on käytetty neljää prosenttia ja sen mukaan sijoitus on kannattava, koska nettotuottojen nykyarvojen summa on 1203 euroa eli suurempi kuin hankintahinta 1100 euroa. Tarkka tuottoprosentti saadaan laskemalla sisäinen korkokanta IRR (alkuinvestointi, nettotuotot) tai sijoittamalla nettotuotot nettonykyarvon kaavaan ja asettamalla nettonykyarvoksi nolla ja ratkaisemalla tästä korkotekijä.

	Nettotuotto	Kulut	Diskonnttaustekijä(1/(1+r)^t	Nettotuottojen nykyarvo
Alku investointi	-1100			
1	53,28	0	0,961538462	51,2307692
2	53,28	0	0,924556213	49,2603550
3	53,28	0	0,888996359	47,3657259
4	53,28	0	0,854804191	45,543967
5	53,28	0	0,821927107	43,7922762
6	53,28	0	0,790314526	42,1079579
7	53,28	0	0,759917813	40,4884210
8	53,28	0	0,730690205	38,9311741
9	53,28	0	0,702586736	37,4338212
10	31,68	30	0,675564169	21,4018728
11	53,28	0	0,649580932	34,6096720
12	53,28	0	0,62459705	33,278530
13	53,28	0	0,600574086	31,9985873
14	53,28	0	0,577475083	30,7678724
15	53,28	0	0,555264503	29,584492

16	53,28	0	0,533908176	28,4466270
17	53,28	0	0,513373246	27,3525265
18	53,28	0	0,493628121	26,3005062
19	53,28	0	0,474642424	25,2889483
20	31,68	30	0,456386946	14,4583384
21	53,28	0	0,438833602	23,3810543
22	53,28	0	0,421955387	22,48178
23	53,28	0	0,405726333	21,6170990
24	53,28	0	0,390121474	20,7856721
25	53,28	0	0,375116802	19,9862232
26	53,28	0	0,360689233	19,2175223
27	53,28	0	0,34681657	18,4783868
28	53,28	0	0,333477471	17,7676796
29	53,28	0	0,320651415	17,0843073
30	31,68	30	0,308318668	9,76753540
31	53,28	0	0,296460258	15,7954025
32	53,28	0	0,28505794	15,1878870
33	53,28	0	0,274094173	14,6037375
34	53,28	0	0,26355209	14,0420553
35	53,28	0	0,253415471	13,5019762
36	53,28	0	0,243668722	12,982669
37	53,28	0	0,234296848	12,4833360
38	53,28	0	0,225285431	12,0032077
39	53,28	0	0,216620606	11,5415459
40	31,68	30	0,208289045	6,59859693
41	53,28	0	0,200277928	10,6708079
42	53,28	0	0,19257493	10,2603922
43	-162,72	300	0,185168202	-30,1305698
44	53,28	0	0,178046348	9,48630943
45	53,28	0	0,171198412	9,12145138
46	53,28	0	0,164613858	8,7706263
47	53,28	0	0,158282555	8,43329454
48	53,28	0	0,152194765	8,10893706
49	53,28	0	0,14634112	7,79705487
50	31,68	30	0,140712615	4,45777565
51	53,28	0	0,135300592	7,20881552
52	53,28	0	0,130096723	6,93155338
53	53,28	0	0,125093003	6,66495518
54	53,28	0	0,120281733	6,40861075
55	53,28	0	0,115655513	6,16212572
56	53,28	0	0,111207224	5,92512088
57	53,28	0	0,106930023	5,69723162
58	53,28	0	0,10281733	5,47810732
59	53,28	0	0,098862817	5,26741089

60	31,68	30	0,095060401	3,011513504
61	53,28	0	0,091404232	4,870017468
62	53,28	0	0,087888684	4,682709104
63	53,28	0	0,08450835	4,502604907
64	53,28	0	0,081258029	4,329427794
65	53,28	0	0,07813272	4,162911344
66	53,28	0	0,075127616	4,002799367
67	53,28	0	0,072238092	3,848845544
68	53,28	0	0,069459704	3,700813024
69	53,28	0	0,066788177	3,558474067
70	31,68	30	0,064219401	2,034470617
71	53,28	0	0,061749424	3,290009304
72	53,28	0	0,059374446	3,163470484
73	53,28	0	0,057090813	3,041798544
74	53,28	0	0,054895013	2,924806294
75	53,28	0	0,052783666	2,812313744
76	53,28	0	0,050753525	2,704147827
77	53,28	0	0,048801467	2,600142144
78	53,28	0	0,046924487	2,500136674
79	53,28	0	0,045119699	2,403977574
80	31,68	30	0,043384326	1,374415457
81	53,28	0	0,041715698	2,222612444
82	53,28	0	0,040111248	2,137127308
83	53,28	0	0,038568508	2,054930104
84	53,28	0	0,037085104	1,975894344
85	53,28	0	0,035658754	1,899898394
86	53,28	0	0,034287263	1,826825374
Yhteensä:				1203,307224
IRR:		4,44 %		

### Kuva 30 Sijoitusasunnon tuotto

#### Pankkitalletus & osakesalkku

Sijoitusalan ammattilaiset arvioivat riskittömän pankkitalletuksen pitkäaikaiseksi tuottoprosentiksi 2,5 prosenttia ja enemmän riskiä sisältävän osakesalkun 7 prosenttia. Nämä luvut perustuvat instrumenttien pitkäaikaisiin tuottokehityksiin.

Tuottovertailutaulukko

	Metsä- Hällävälä	Säästötili	Metsä- keskimää- räinen	Sijoitus- asunto	Metsä- aktiiviII	Metsä- aktiivi_I	Osakesalkku
Sijoitus(€)	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
Sijoitusjaksot vuosia	86	86	86	86	86	86	86
<b>tuotto-%</b>	<b>1,32</b>	<b>2,50</b>	<b>2,57</b>	<b>4,44</b>	<b>4,81</b>	<b>5,91</b>	<b>7,00</b>

Kuva 31 Sijoitusten tuottojen vertailua

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen päätavoitteena oli tarkastella metsäsijoittamista, ja tutkia onko se kannattava sijoitusmuoto. Lisäksi tutkimuksella oli tarkoitus selvittää, millainen on tyypillinen suomalainen metsänomistaja, hoitaako hän metsää vai ei. Tutkimusraportin on tarkoitus palvella metsänomistajia. Heidän on mahdollista saada tutkimuksesta tietoa ja vinkkejä metsäsijoittamiseen.

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys muodostui sijoitussuunnitelmasta, tutkimuksessa käytettyjen sijoitusinstrumenttien esittelystä ja metsäsijoittamisesta. Työn empiirinen osio koostui kahdesta osasta: kyselytutkimuksesta ja kannattavuuslaskelmista. Kyselytutkimuksessa kyselylomake lähetettiin satunnaisotannalla valituille 93:lle suomalaiselle metsänomistajalle, joista vastauksia saatiin 57. Kannattavuuslaskelmat tehtiin nettonykyarvomenetelmällä.

Kyselytutkimuksen vastausten perusteella tyypillinen suomalainen metsänomistaja on 51–60-vuotias mieshenkilö, joka toimii yrittäjänä. Hän on perinyt tai saanut metsät lahjana, ja omistaa ne yksin tai perheensä kanssa. Hänellä on omistuksessaan yli 51 hehtaaria metsää, jotka ovat olleet hänellä 11–30-vuoden ajan.

Tyypillinen metsänomistaja hakee metsänomistuksella ensisijaisesti taloudellista turvallisuutta ja puun myyntituloja. Metsänomistaja hoitaa metsät itse ja jatkojalostaa kaadetut puut. Jatkojalosteet ovat pääsääntöisesti sahatavaraa ja polttopuita.

Tyypillisen metsänomistajan pääpankki on Osuuspankki, joka on ollut tunnetusti maa- ja metsätalouden piiriin kuuluvien henkilöiden suosima. Puun myyntituloilla metsänomistaja hankkii lisää metsää, osakkeita ja panostaa elämiseen. Tarkoituksena hänellä on jatkaa metsänomistusta samaan malliin, mutta jos myyntiin tulee strategisesti merkittäviä metsäpalstoja, hän hankkii niitä. Metsänomistaja aikoo jättää metsätilan perintönä jälkipolville, jotta tila pysyisi suvun sisällä. Metsänomistaja on kohdannut tilallaan vahinkoja, joita silmällä pitäen hän on vakuuttanut metsänsä.

Kannattavuuslaskelmista selvisi, että metsäsijoittaminen on pitkällä aikavälillä hyvinkin varteenotettava sijoitusmuoto. Tutkimuksen laskelmien perusteella metsäsijoitukselle voidaan saada lähes 6% tuotto, mikä lähentelee pitkäaikaisen riskiä sisältävän sijoituksen tuottotasoa. Tuoton edellytyksenä on metsänomistajan aktiivisuus metsän kasvatuksessa ja jatkojalostuksessa. Kyselytutkimuksen tulosten perusteella voidaan todeta, että tällaisia metsänomistajia oli  $\frac{18}{57} * 100 = 32\%$ , jotka vastasivat jatkojalostavansa metsän tuotoksia itse.

Pitkällä aikavälillä osakkeiden uskotaan tuottavan 7%. Osakkeisiin sisältyy kuitenkin eniten riskiä. Aktiivisen metsänomistajan, joka hoitaa itse metsän ja jatkojalostaa puuston, tuottoprosentti oli 5,91%. Se on hyvin lähellä osakkeiden antamaa tuottoa. Metsä on siitä hyvä sijoituskohde, että siihen ei kohdistu yhtä paljon riskejä kuin esimerkiksi osakkeisiin. Metsän suurimmat riskit ovat puun hintojen muutokset ja erilaiset metsätuhot. Metsä on kuitenkin vakaa sijoituskohde, joka pitää arvonsa.

Aktiivisen metsänomistajan joka hoitaa metsän ja myy metsäyhtiölle pystykaupalla, tuotto oli 4,81%. Se on samoissa lukemissa sijoitusasunnon tuoton (4,44%) kanssa. Keskimääräisen metsänomistajan tuotto (2,57%) oli samalla tasolla kuin pankkitalletuksen antama 2,50% tuotto. Vertailussa huonoimman tuottoprosentin sai hälläväläi –tyypin metsänomistaja 1,32%:n antamalla tuotolla.

Opinnäytetyön kirjoittaminen eteni suunnitelman mukaisesti, huolimatta siitä, että vastaajien hankkiminen kyselyyn vei enemmän aikaa kuin alun perin oli suunniteltu. Aihe oli mielenkiintoinen, sillä itselläni on aikaisempaa kokemusta sijoittamisesta ja metsätöistä. Kyseinen sijoitusmuoto ei ollut kuitenkaan itselleni tuttu, joten nyt oli hyvä tilaisuus ottaa aiheesta kaikki hyöty irti. Kyselytutkimus oli mielenkiintoinen toteuttaa.

Tutkimuksen tavoitteet täyttyivät mielestäni hyvin ja tutkimusongelmiin saatiin hyvin vastauksia. Kyselytutkimuksen tuloksia voidaan pitää tilastollisesti suuntaa antavina, koska otoskoko jäi näin pieneksi. Mielestäni teoriaosuus täydensi hyvin empiiristä osuutta ja oleellimmat asiat tulivat hyvin esille myös tuloksissa. Kyselyn suunnitteluun olisi voinut panostaa hieman enemmän, sillä jotkut kysymykset osoittautuivat hieman vaikeiksi ymmärtää.

## LÄHTEET

### Kirjallisuuslähteet

- Anderson, Nicholas 1998. Sijoittamisen käsikirja. Helsinki: Edita.
- Anderson, N.; Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Prima Oy
- Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2002. Tutki ja kirjoita. 6.-8. painos. Vantaa: Tummavuoren kirjapaino Oy.
- Hämäläinen, Karo 2005. Sijoittajan käsikirja. Talentum
- Kallunki, J-P.; Martikainen, M; Niemelä, J. 2002. Ammattimainen Sijoittaminen. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Koskenniemi, Tuula 2003. Metsäkirjani. WS Bookwell Oy: Porvoo.
- Leppiniemi, Jarmo. 2009. Rahoitus. 5. uudistettu painos. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit.
- Leppiniemi, Jarmo 2002. Pörssikurssi. Juva: WS Bookwell Oy.
- Liljeroos, H.; Paananen, R.; Tilli, T. & Uotila, E. 2009. Metsän arvo. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2002. Tapion taskukirja. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Nikkinen, J.; Rothovius, T. & Sahlström, P. 2002. Arvopaperisijoittaminen. 1 painos. Vantaa: Dark Oy.
- Niskanen, Jyrki; Niskanen, Mervi 2007. Yritysrahoitus. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Olkkonen, O.; Kaleva, H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen. Turku: Painotalo Gillot oy.
- Ollila, Tapio 1990. Osakesijoittajan investointimalli. Keski-Pohjanmaan kirjapaino.
- Puttonen, V.; Repo, E. 2006. Miten sijoitan rahastoihin. 2., uudistettu painos. Juva: WS Bookwell Oy.

### Sähköiset lähteet

- Forest.fi. Viidennes Suomen energiasta tulee puusta. Viitattu 15.9.2010. <http://www.forest.fi/smyforest/forest.nsf/allbyid/5A63243AD47290E6C22572C800475AB1?Opendocument#Ilmastonmuutos%20nostaa%20metsäenergi>
- Finanssialan keskusliitto. Toimialakuvaus – Kotitalouksien rahoitusvarat. Viitattu 20.09.2010. [http://www.pankkiyhdistys.fi/www/page/fk\\_www\\_4880](http://www.pankkiyhdistys.fi/www/page/fk_www_4880)

Saituri. Miten inflaatio vaikuttaa rahoihisi? Viitattu 24.09.2010.

<http://saituri.org/saastaminen/saastamisen-perusteet/miten-inflaatio-vaikuttaa-rahoihisi/>

Varallisuusvalmennus. Asuntosijoittaminen. Viitattu 5.10.2010.

<http://www.varallisuusvalmennus.fi/asuntosijoittaminen.php>

Metsäntutkimuslaitos Metla. Metsämaan omistus vuonna 2006-2008. Viitattu 06.10.2010.

[http://www.metla.fi/tiedotteet/metsatilastotiedotteet/2010/metsamaan\\_omistus\\_2006-2008.htm](http://www.metla.fi/tiedotteet/metsatilastotiedotteet/2010/metsamaan_omistus_2006-2008.htm)

UPM. UPM:n metsät. Viitattu 06.10.2010.

[http://www.upm.com/fi/energia\\_ja\\_sellu/metsa\\_ja\\_sahat/upm\\_metsat/](http://www.upm.com/fi/energia_ja_sellu/metsa_ja_sahat/upm_metsat/)

Suomen metsäyhdistys forest.fi. Viitattu 06.10.2010.

<http://www.forest.fi/smyforest/forest.nsf/allbyid/2060D041E6A0B051C2256F25003E4B8D?Opendocument>

Metsäntutkimuslaitos Metla. Suomen metsät ja metsätalous. Viitattu 13.10.2010.

<http://www.metla.fi/metinfo/kestavyys/suomen-metsat-ja-metsatalous.htm>

Verohallitus. Pääomatuloverotus & osinkotuloverotus. Viitattu 07.10.2010.

<http://www.vero.fi>

KTI. Kiinteistökauppojen jakauma tilatyypeittäin tammi-syyskuu 2009. Viitattu 14.10.2010.

<http://www.kti.fi/kti/arkisto2009?PHPSESSID=dc8d84352de89e89d7b1c40f4fe4acc3>

Wikipedia. Finanssikriisi 2007-2009. Viitattu 4.11.2010.

[http://fi.wikipedia.org/wiki/Finanssikriisi\\_\(2007-2009\)](http://fi.wikipedia.org/wiki/Finanssikriisi_(2007-2009))

Wikipedia. Arvonlisävero. Viitattu 18.11.2010.

<http://fi.wikipedia.org/wiki/Arvonlisävero>

Tilastokeskus. Vapaarahoitteiset vuokrayksiöt alueittain, 3. neljännes 2010. Viitattu 18.11.2010.

[http://www.stat.fi/til/asvu/2010/03/asvu\\_2010\\_03\\_2010-11-05\\_tau\\_002\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2010/03/asvu_2010_03_2010-11-05_tau_002_fi.html)

## Artikkelit

Osakesäästäjien Keskusliitto ry:n jäsenlehti. Viisas Raha –lehti numero 1/2009.

Sijoittaako osakkeisiin vai metsiin ja asuntoihin? Viitattu 14.10.2010.

[http://www.osakeliitto.fi/upload/docs/\\_pdf-tiedostot/2009viisasraha\\_1.pdf](http://www.osakeliitto.fi/upload/docs/_pdf-tiedostot/2009viisasraha_1.pdf)

Osakesäästäjien Keskusliitto ry:n jäsenlehti. Viisas Raha –lehti numero 6/2010.

Yhteismetsä on varteenotettava vaihtoehto etäomistajalle s.8-9.



## Haastattelut

Sähköpostihaastattelu, Tapio Tilli – metsäpalvelupäällikkö Turun Seudun Osuuspankki.  
19.10.2010.

Henkilöhaastattelu, Jouko Leppäniemi – yrittäjä. 10.10.2010.

## Seminaarit

Justeeriparin metsäilta Turussa. 14.10.2010 Turun yliopisto. Turun Seudun Osuuspankki ja UPM Metsä yhteistyössä. Puhujina: Veikko Karhulahti TOP, Timo Kivikoski TOP, Riitta Väisänen UPM ja Kari Mäkelä UPM.

## Liite 1 Saatekirja ja kyselylomake

Hei! Opiskelen Turun Ammattikorkeakoulussa rahoitus- ja vakuutusasiantuntijaksi. Opiskeluni ovat loppusuoralla ja minulta puuttuu vielä lopputyö. Lopputyöni aihe on Metsä pitkän tähtäimen sijoituskohteena. Kysely on osa tutkimuksen empiiristä osuutta. Olisin iloinen mikäli vastaisitte mukana tulevaan kyselyyn ja palauttaisitte sen sähköpostitse. Näin auttaisitte minua saamaan tutkimuksesta onnistuneen ja luotettavan. Kyselyn kysymykset ovat pääasiassa monivalinta kysymyksiä. Vastaaminen ei vie muutamaa minuuttia kauempaa.

Vastaathan kyselyyn viimeistään 01.11.2010.

Kiitän etukäteen vastauksistanne! Vastaajien tiedot pysyvät nimettöminä eikä niitä käytetä mihinkään muuhun, kuin tämän opinnäytetyön tekemiseen. Kaikkien vastanneiden kesken arvotaan kaksi kappaletta elokuvalippuja, valitsemallaan paikkakunnalla. Voittajalle ilmoitetaan henkilökohtaisesti.

Ystävällisin terveisin,

Kalle Leppäniemi Turun Ammattikorkeakoulu, Myyntityön koulutusohjelma

Email. kalle.leppaniemi@gmail.com / Puh. 041-5495 170

Yhteistyöstä kiittäen,

Jukka Rantala, Lehtori, Turun Ammattikorkeakoulu

Email.jukka.rantala@turkuamk.fi/Puh.044-5757444

### 1.) Sukupuoli

Mies

Nainen

### 2.) Ikä

30-vuotias tai nuorempi

31–40-vuotias

41–50-vuotias

51–60-vuotias

61-vuotias tai vanhempi

### 3.) Ammatti

Yrittäjä

Palkansaaja

Eläkeläinen

Opiskelija

- Muu, mikä?
- 4.) Miten sinusta tuli metsänomistaja?  
 Sain metsän perintönä/lahjana  
 Kiinnostuin metsästä taloudellisessa mielessä  
 Metsä sopi sijoitussalkkuuni  
 Muuten, miten?
- 5.) Metsän omistan  
 Yksin  
 Perheeni kanssa  
 Yhteismetsänä (väh. Kahden metsänomistajan perustama yhteismetsä, jossa tilat on yhdistetty kestävänsä metsätalouden harjoittamiseksi)  
 Perikunnan tai verotusyhitymän kanssa (Metsä omistetaan yhdessä kuolinpesän muiden osakkaiden kanssa)  
 Muuten, miten?
- 6.) Metsän olen omistanut  
 Alle vuoden  
 1–10-vuotta  
 11–30-vuotta  
 31-vuotta tai enemmän
- 7.) Omistan metsää  
 alle 10 hehtaaria  
 11–30 hehtaaria  
 31–50 hehtaaria  
 51 hehtaaria tai enemmän
- 8.) Metsänomistajan ensisijaiset tavoitteet  
 Taloudellinen turvallisuus ja myyntitulot  
 Virkistyskäyttö ja luontomatkailu (marjojen poiminta, metsästäminen, luonnosta nauttiminen)  
 Ei tavoitteita (saanut metsän esim. Perintönä/lahjana)
- 9.) Metsänhoito  
 Hoidan itse metsät  
 Metsänhoito hoidetaan palvelusopimuksella  
 metsäyhtiöiden/metsänhoitoyhdistyksen kanssa  
 Metsää ei hoideta aktiivisesti
- 10.) Metsän hyödyntäminen. Voit valita useampia vaihtoehtoja.  
 Jatkojalostan itse  
 Myyn metsäyhtiöille
- 11.) Jatkojalostan metsästä saatavan puun. Voit valita useampia vaihtoehtoja.  
 Sahatavaraksi  
 Polttopuuksi  
 Energiahakkeeksi  
 Muuta, mitä?
- 12.) Miten käytät puunmyyntituloja? Voit valita useampia vaihtoehtoja.  
 Hankin lisää metsää  
 Laitan kasvamaan korkoa pankkitalletukseen (käyttötili, säästötili, määräaikaistalletus)  
 Hankin rahastoja  
 Hankin osakkeita

Hankin joukkovelkakirjalainoja

Hankin asunnon

Muu, miten?

13.) Minkä pankin asiakas olet? Valitse pääpankki.

Aktia

Handelsbanken

Nordea

Osuuspankki

Sampo pankki

Säästöpankki

Muu, mikä?

14.) Metsän ohella sijoitan myös? Voit valita useampia vaihtoehtoja.

Asuntoon

Eläkevakuutuksiin

Joukkovelkakirjalainoihin

Osakkeisiin

Rahastoihin

Talletuksiin

Muuhun, mihin?

15.) Miten toimit tulevaisuudessa? Voit valita useampia vaihtoehtoja.

Ostan lisää metsää, Suomesta

Ostan lisää metsää, ulkomailta

Annan metsän perintönä jälkipolville

Jatkan entiseen malliin

Myyn metsät

Myyn metsät

Muuta, mitä?

16.) Oletko kohdannut metsässä vahinkoja (metsäpalot, eläinten tuhot, luonnontuhot)?

Olen

En ole

En tiedä onko metsässä sattunut vahinkoja

17.) Onko metsäsi vakuutettu?

On

Ei ole

En tiedä onko metsäni vakuutettu

18.) Mielipiteitä/ajatuksia metsäsijoittamisesta. Sana on vapaa.