

METSÄNTUTKIMUSLAITOKSEN TIEDONANTOJA 673, 1997

Metsätilojen markkinat kiinteistökaupan vapautuessa

Metsäsijoittajan muotokuva

Simo Hannelius



VANTAAN TUTKIMUSKESKUS

Metsätilojen markkinat kiinteistökaupan vapautuessa

Metsäsijoittajan muotokuva

Simo Hannelius

Hannelius, S. 1998. Metsätilojen markkinat kiinteistökaupan vapautuessa. Metsäsijoittajan muotokuva. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 673. 57 s. ISBN 951-40-1610-6. ISSN 0358-4283.

Tutkimus on osajulkaisu metsätilojen kauppaan ja arvonmääritysmenetelmien kehittämiseen liittyvästä kokonaisuudesta. Työ on tehty Maanmittauslaitoksen ja Metlan yhteistyönä ja pääosin maa- ja metsätalousministeriön yhteistutkimusvaroilla. Tutkimuksen tarkoituksena on kartoittaa metsäsijoittajan tausta, metsätaloudellinen aktiivisuus, sijoituspäätöstä tehtäessä käyttöön koottu informaatio ja tulojen ja varallisuuden määrä.

Tutkimuksen aineiston lähtökohtana oli Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistöjen kauppahintarekisteri. Siitä poimittiin kauppahintatutkimusta varten vähintään 10 ha:n kokoisten metsätilojen edustavat kaupat koko maasta vuodelta 1995. Metsäsijoittajan muotokuva kootaan metsätiloja ostaneille yksityishenkilöille lähetetyn postikyselyn vastauksista ja verohallituksesta saadun tulo- ja varallisuusveroaineiston perusteella.

Metsäsijoittamiseen liittyy vahva sidonnaisuus paikkakuntaan. Ostajista 70 % asui samassa kunnassa mistä tila oli hankittu. Vakituisen asuinpaikan etäisyys kiinteistölle oli keskimäärin runsaat 40 km. Tärkein peruste kiinteistön hankinnalle oli metsätalouden harjoittaminen ja metsänhoito. Metsäsijoittajat suhtautuvat aktiivisesti metsätalouden harjoittamiseen. Ostajista 60 %:lla oli ennestään metsäomaisuutta.

Metsäsijoittajilla oli kaupanteon valmistelussa puutteellisesti tietoa kauppahinnoista ja kohteen metsävaroista. Arviolausuntoja oli runsaalla 60 %:lla ja metsäsuunnitelmätiedot oli 34 %:lla ostajista.

Metsäsijoituksia tehneiden ansiotulojen taso oli vain hieman palkansaajien keskiarvoa korkeampi. Pääomatuloja oli kuitenkin selvästi enemmän kuin muilla kansalaisilla, samoin verotettavaa varallisuutta oli melko paljon. Metsäsijoittajista vain pienellä osalla oli poikkeuksellisen paljon tuloja ja varallisuutta.

Avainsanat: ansiotuloverotus, kiinteistöarviointi, kiinteistökauppa, maapoliitikka, metsäpolitiikka, metsätila, metsäverotus, pääomatuloverotus, sijoittaja, varallisuusverotusarvo

Julkaisija: Metsäntutkimuslaitos, Vantaan tutkimuskeskus. Hyväksynyt Matti Kärkkäinen 13.2.98.

Kirjoittajan yhteystiedot: Metla, Vantaan tutkimuskeskus, PL 18, 01301 Vantaa, puh. 09-8570 5322, faksi 09-8570 5361. Sähköposti: simo.hannelius@metla.fi.

Tilaukset: Metsäntutkimuslaitos, Unioninkatu 40A, 00170 Helsinki, puh. (09) 857 051, faksi (09) 8570 5717.

Sisällys

Alkusanat	4
1 Metsäkiinteistöön sijoittaminen	5
1.1 Metsien omistussuhteet	5
1.2 Metsätilakauppaa ohjaava lainsäädäntö ja maapolitiikka	7
1.3 Puunmyyntitulon verotus sijoituspäätökseen vaikuttavana tekijänä	10
1.4 Metsätilojen markkinat	12
1.5 Metsäsijoittaja tutkimuskohteena	16
2 Tutkimuksen tarkoitus	16
3 Aineistot	17
3.1 Kauppahinta-aineisto ja sen rajaus	17
3.2 Ostajien haastatteluaineisto	19
3.3 Ostajien verotettavien tulojen ja varallisuuden aineisto	21
4 Tutkimustulokset	22
4.1 Metsäsijoittajan tausta	22
4.2 Metsätaloudellinen aktiivisuus	30
4.3 Päätöksentekoa tukeva informaatio	34
4.4 Verotettavat tulot ja varallisuus	37
5 Maa- ja metsäpoliittiset johtopäätökset	48
6 Tiivistelmä	51
Kirjallisuus	55
Liite: Haastattelulomake	56

Alkusanat

Työ voidaan sisällön puolesta luokitella sekä kiinteistöarvioinnin että metsänomistajien käyttäytymisen perusteita kartoittaviin tutkimuksiin. Sen painopiste on kuitenkin edellisessä aihepiirissä. Työssä selvitetään yksityisen metsäsijoittajan päätöksenteon taustatekijöitä sen seikan ymmärtämiseksi, millaisen kauppahinnan hän on ollut valmis maksamaan metsäkiinteistöstä.

Tutkimus on osa metsäkiinteistöjen markkinahintoihin perustuvien arvonnäilymenetelmien kehittämiseen tähtäävää kokonaisuutta. Tässä osassa tarkastellaan kokonaisuaineistosta poimittuja yksityishenkilöitä metsäsijoittajina. Tutkimus on tehty Maanmittauslaitoksen ja Metlan yhteistyönä kuten 1980-luvullakin tehdyt metsäkiinteistöjen kauppahintatutkimukset. Rahoitus aineiston keruuseen saatiin v. 1996 maa- ja metsätalousministeriön yhteistutkimusvaroista, minkä lisäksi työhön on käytetty yhteistyösapuolien omia resursseja. Metsäsijoittajien verotettavat tulo- ja varallisuustiedot saatiin Verohallituksesta v:n 1995 tuloverotuksen tultua vahvistetuksi v:n 1997 alussa. Tämä tutkimuksen osa-aineisto oli mahdollista kytkeä työhön Metsämiesten Säätiöltä saadun apurahan turvin.

Koska tutkimuksen tuloksilla on useita käyttäjätahoja, työn alkuvaiheessa perustettiin tukiryhmä. Siihen kuuluvat puheenjohtajana Maanmittauslaitoksen kiinteistötietokeskuksen johtaja Juhani Kuuluvainen ja jäsenenä ylitarkastaja Matti Heikurainen maa- ja metsätalousministeriöstä, johtaja Esko Kiviranta MTK:sta, professori Kullervo Kuusela Metlasta, metsänhoitaja Leena Oksanen-Peltola Metsätalouden kehittämiskeskus Tapiosta, ylitarkastaja Kari Pihljerta Verohallituksesta, metsänhoitaja Jyrki Sassi Metsähallituksesta ja ylitarkastaja Jussi Soramäki ympäristöministeriöstä. Tukiryhmän sihteerinä on toiminut yli-insinööri Markku Airaksinen Maanmittauslaitoksesta.

Tutkimusaineiston metsävaratunnusten keruun maastotyöt tehtiin kesän 1996 aikana. Kysely postitettiin metsätilan ostaneille saman vuoden keväänä. Aineiston keruuseen osallistuivat metsänhoitajat Hannu Moilanen ja Mikko Palmroth, metsät. yo. Sami Savurinne ja tutkija Hannu Yli-Kojola allekirjoittaneen ohella. Agronomi Alemach G. Michael on tallentanut, laskenut ja piirtänyt esitettävät tulokset ja Marja-Liisa Herno taittanut julkaisun. Kaikille heille parhaat kiitokset työn edistämisestä.

Käsikirjoituksen ovat lukeneet yli-insinööri Markku Airaksinen, metsänhoitaja Leena Oksanen-Peltola, tutkijat Jukka Aarnio, Harri Hänninen ja Esa Uotila tehden siihen varteen otettuja tarkistuksia. Myös tästä tuesta olen kiitollinen.

Vantaalla 30.3.1998

Simo Hannelius

1 Metsäkiinteistöön sijoittaminen

1.1 Metsien omistussuhteet

Metsänomistusta hallitsevat yksityiset, joiden hallussa oli 12,4 milj. ha eli 61,7 % (1990) maamme metsämaan kokonaisalasta (20,03 milj. ha). Valtio ja kunnat omistivat metsää 29,6 % ja yhtiöt 8,7 %. Koska valtion metsät sijaitsevat Pohjois- ja Itä-Suomessa yksityimetsiä epäedullisemmissä kasvuoloissa, yksityismetsissä on puuston tilavuudesta 69 % ja kasvusta 72 %. Metsäteollisuuden käyttämästä puusta v. 1995 tuli yksityismetsistä 72 %, yhtiöiden ja valtion metsistä yhteensä 10 % ja ulkomailta 18 % (Metsätalostollinen vuosikirja 1997).

Valtaosa myyntiin tarjottavista metsäkiinteistöistä on lähtöisin yksityisomistuksesta. Valtion metsäalueita on ollut mahdollista myydä vasta 1990-luvulla suojeleuhjelmien rahoittamiseksi (Metsätalouden ympäristöohjelmatyöryhmän mietintö 1994). Metsäyhtiöt ovat niin ikään pidättäytyneet metsäalueiden myynneistä, joskin ne ovat realisoineet ranta-alueita kesämökkitonteiksi. Metsäyhtiöiden metsäalueiden kaupat ovat olleet lähinnä yhtiöiden välisiä luovutuksia maaomaisuuden hallinnon ja metsätalouden rationalisoinnin toteuttamiseksi. Yhtiöiden välisiä kauppia on tehty myös osakeyhtiöiden muodossa, jolloin lainhuudatusleimaverossa on voitu säästää.

Omistajaryhmän 'yksityiset' omistuksessa oli v. 1992 yhteensä 438 000 metsälöä, joiden kokonaispinta-ala oli 11,43 milj. ha. Nämä jakautuivat pinta-alaluokkiin seuraavasti:

Kokoluokka, ha	Osuus lukumäärästä, %	Osuus pinta-alasta, %
Alle 5	35	5
5–19,9	28	14
20–49,9	23	30
50–99,9	10	28
100–	4	23
Yhteensä	100	100

Yksityismetsälön pinta-ala oli v. 1992 keskimäärin 26,1 ha. Tilojen keskikoko on hitaasti pienentynyt ja vuodesta 1980 vuoteen 1992 se väheni 1,1 ha:lla (Ripatti 1994).

Kiinteistöjen ositukset ovat pienentäneet tilakokoa. Maata on jakotoimituksissa jaettu periaatteella, jonka mukaan osakkaat saavat kes-

kenään samanarvoiset osuudet. Jos osakas A:lle on annettu boniteetiltaan korkealuokkaista maata tietty pinta-ala, osakas B on saanut heikotuottoista aluetta vastaavasti enemmän. Jakoperiaatteesta on seurannut, että suurikokoisilla kiinteistöillä keskiboniteetit ovat keskimäärin heikompia kuin pienikokoisilla tiloilla (Hannelius 1988).

Metsälöiden omistus jakautui omistajaryhmässä 'yksityiset' siten, että tiloista 76 % oli yksityishenkilöiden, 6 % oli henkilöyhtymien ja 18 % perikuntien omistuksessa. Yksityinen metsänomistus jakautui eri ammattiryhmittäin siten, että metsälöistä oli maanviljelijöiden hallussa 32 %, palkansaajilla oli 27 %, yrittäjillä 5 % ja eläkeläisillä 36 % (Ripatti 1994).

Yksityiset voidaan jakaa myös sen suhteen, mikä on metsänomistajan pääasiallisen toimeentulon lähde. Maanviljelijöiksi on luettu sellaiset metsänomistajat, joiden pääasiallinen toimeentulo saadaan maataloudesta. Myös maanviljelystä eläkkeelle jääneet luetaan maanviljelijöiden luokkaan. Näiden hallussa oli v. 1990 yksityismetsälöiden lukumäärästä 48 % ja 56 % metsämaan pinta-alasta. Vastaavasti muiden yksityisten metsänomistajien, joita kutsutaan metsätilanomistajiksi, omistuksessa oli 52 % metsälöistä ja 44 % pinta-alasta (Ripatti 1994).

Yksityiset metsänomistajat ovat keskimäärin melko iäkkäitä, koska metsänomistajiksi tullaan yleisimmin perimällä metsää sukulaisilta. Metsänomistajista oli 1990-luvun alussa alle 40-vuotiaita 14 %, 40–59 vuotiaita 44 % ja yli 60 vuotiaita 42 % (Ripatti 1994).

Edellä olevien yksityismetsänomistuksen rakennetta kuvaavien lukujen perusteella on pääteltävissä, että tilojen omistuksenvaihdokset lisääntyvät. Mitä vanhempia omistajat ovat, sitä lyhyempi on omistustajan ennuste. Mitä suurempaa on muuttoliike taloudellisiin kasvu-keskuksiin, sitä useammin luovutaan metsänomistuksesta. Mitä alhaisempi on metsänomistajan tulotaso, sitä herkemmin voi olettaa luovuttavan kiinteistöstä. Kauppahintatilastosta käy ilmi, että tarjonta on lisääntynyt 1980-luvun alusta lähtien (vrt. kuvat 1 ja 2) ja tehtyjen kauppojen keskikoko on hieman pienentynyt.

Metsälöiden pinta-alajakauman perusteella voi päätellä, etteivät näin pienet alat voi alkuunkaan turvata toimeentuloa, jolloin luopumislaitius lisääntyy. Päätoiminen metsäyrittäjäys edellyttää arvioiden mukaan Etelä-Suomessa 200 ha:n ja Pohjois-Suomessa 500 ha:n pinta-alaa.

1.2 Metsätilakauppaa ohjaava lainsäädäntö ja maapolitiikka

Suomessa on harjoitettu aktiivista maapolitiikkaa koko 1900-luvun ajan. Sen lähtökohtina ovat olleet demokratian laajentuminen, väestön lisääntyminen, elintarvikeomavaraisuuden turvaaminen, maan jakaminen ja asuttaminen luovutettujen alueiden väestölle ja maanomistuksen laajentaminen eri väestöryhmille. Maaseudulla on asunut runsaasti väestöä, jolla on ollut poliittista voimaa ja mahdollisuuksia vaikuttaa lainsäädäntöön. Lainsäädäntö on kehittynyt niin, että viljelijäväestön maa- ja metsätalousmaan hankintatarpeet on otettu huomioon. Aktiivisen maapolitiikan toteuttamisen seurauksena Suomen yksityistilat ovat keskimäärin pienialaisia.

Maapoliittisten lakien säätäminen on kuitenkin ollut poliittisesti hankalaa. Taloudellinen tilanne on voinut muuttua, ennenkuin laki on saatu vahvistetuksi. Näin kävi myös maanhankintaoikeuslaille. Se ei juuri vaikuttanut metsänomistusrakenteen nopeaan muutokseen, jossa yhä useampi metsänomistaja ei enää asu tilallaan. Laki edisti kuitenkin tilakoon kasvattamista metsämaan osalta varsinkin Itä- ja Pohjois-Suomessa. Maanhankintaan oikeutettu viljelijäväestö vanheni, väheni ja sen osuus metsien omistuksesta oli lainsäädännön tullessa voimaan jo laskevalla uralla.

Keskeisiä lainsäädännöllisiä keinoja säätelyssä ovat olleet ulkomaalaisomistuksen rajoittaminen (Laki ulkomaalaisten... 1939) ja metsämaan hankinnan luvanvaraisuus ja rajoittaminen (Laki oikeudesta... 1978). Edellisellä ei ollut käytännössä juuri merkitystä eikä vaikutuksia metsäkiinteistöjen omistukseen. Laki kumottiin v. 1993 Suomen valmistautuessa liittymään Euroopan Unioniin. Jälkimmäinen on ollut tärkein metsäkiinteistökauppaan vaikuttanut laki. Se kumottiin vuoden 1998 alussa. Taloudellisia kannusteita on niin ikään käytetty maanhankinnan ohjaukseen ensin v. 1977 hyväksytyyn maatilalain ja myöhemmin v. 1990 säädetyin elinkeinolain tukimuodoilla.

Kumottu maanhankintaoikeuslaki säädettiin 1970-luvun lopulla. Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata säädettiin osana ns. maapakettilakia (Ojanen 1978). Lakinippuun kuuluivat lisäksi lunastuslaki, rakennuslain muutos ja etuostolaki. Lain keskeinen peruste oli seuraava: "Maatilatalouden kehittämistä tilakokoa suurentamalla on viime aikoina erityisesti Pohjois- ja Itä-Suomessa haitannut maatilatalouteen käytetyn maan siirtyminen kiinteistökaupoin muihin tarkoituksiin ja tällöin yhteiskunnan kannalta myös epätarkoituksenmukaiseen käyttöön". Maan tarkoituksenmukaisella käytöllä tarkoitettiin sitä, että maanomistus säilyi paikallisella viljelijäväestöllä.

Lain keinovalikoimaksi tulivat lupamenettely ja se, että valtiolla on oikeus ja ostajan niin vaatiessa lunastusvelvollisuus käypään hintaan evättäessä kiinteistön kauppa. Laki rajoitti luonnollisten henkilöiden, yhtiöiden, osuuskuntien, yhdistysten ja säätiöiden oikeutta hankkia kiinteistökaupalla maa- ja metsätalousmaata. Lupaa ei tarvittu sukulaiskaupoissa eikä alle kahden hehtaarin kokoisissa luovutuksissa. Sukulaisuuden rajana on mahdollisuus periä kiinteistön luovuttaja. Niin ikään lupa oli myönnettävä, kun ostajana oli maa- ja metsätaloudesta toimeentulon saava henkilö ja tila hankittiin lisäalueeksi, ostaja aikoi käyttää aluetta itse maatilatalouden tai metsätalouden harjoittamiseen pää- tai sivuammattinaan tai lupaviranomainen oli hyväksynyt kaupan ja antanut siitä myönteisen ennakkotiedon.

Maanhankintaoikeuslaki ohjasi käytännössä lähinnä metsätilojen luovutuksia, koska vain paikkakunnalla asuvat viljelijät olivat kiinnostuneita peltojen hankinnasta. He täyttivät lain lupaehdot. Maaseutuelinkeinopiirit ovat käsitelleet vuosittain 4000–5000 lupahakemusta lain ollessa voimassa 1990-luvulla koko maassa. Laki ohjasi metsäkiinteistökauppaa ennen muuta ennalta. Kielteisiä päätöksiä oli v. 1994 vain 40 ja v. 1996 enää 20.

Maanhankintaoikeuslain ehtoja lievennettiin asteittain. Vuoden 1995 alkupuolella lakia ei enää sovellettu Uusimaalla, Turun ja Porin läänin eteläosassa ja Kymen läänin Pyhtäällä. Paikkakunnalla asuvien metsätaloudesta toimeentulon saavien maanhankintaa oli myös helpotettu. Vuoden 1997 helmikuusta lähtien laki on ollut voimassa vain Kymen, Mikkelin, Keski-Suomen, Kuopion, Pohjois-Karjalan ja Kainuun maaseutuelinkeinopiirien alueilla. Lain kumoaminen otettiin pääministeri Lipposen hallitusohjelmaan ja laki mitätöitiin kokonaan vuoden 1998 alusta alkaen.

Toisaalta MTK:n taholta kuitenkin esitettiin syksyllä 1997, että maanhankinnan ohjausta tarvitaan edelleen jossakin muodossa, koska maaseutu on tyhjenemässä asukkaista ja maa- ja metsätalouden elinkeinot ovat voimakkaassa muutostilassa. Paine tähän tuli lähinnä Itä-Suomesta, jossa paikallisväestön muuta maata alhaisempi tulo- ja varallisuustaso heikentää tilojen hakintaedellytyksiä. Itä-Suomessa metsäyhtiöt ovat perinteisesti ostaneet lisää metsämaita liittämällä ne muuhun metsäomaisuuteensa, mikä heikentää yksityisten ostokipailua.

Kaupungeissa asuvat metsätilanomistajat ovat perustaneet yhdistyksiä jäsenten koulutuksen, neuvonnan ja tiedotuksen parantamiseksi ja etujen ajamiseksi. Yhdistykset ovat järjestäytyneet Suomen Metsätilanomistajien Liitoksi, ja järjestöön kuuluu 20 paikkakuntaakohtaista yhdistystä (1997). Koska kaupungeissa asuvat metsänomistajat eivät ole olleet yhdenvertaisessa asemassa paikallisten viljelijöiden kanssa

ostaessaan metsätiloja, liitto on ajanut maanhankintaoikeuslain kumoamista. Tätä on perusteltu seuraavasti: “Metsänomistajarakenteen muuttumisen ja maaseudun rakennemuutoksen vuoksi maanhankinnan rajoittaminen ei ole enää perusteltua. Kaikilla metsämaan ostosta kiinnostuneilla pitäisi olla yhtäläiset mahdollisuudet maanhankintaan. Ostajan lisäksi maanhankinnan rajoittaminen ei ole myöskään myyjän etujen mukaista, koska hinta ei näin muodostu vapaan markkinatalouden lakien mukaan” (Numminen 1997).

Myyntiin tarjotut metsätilat eivät useinkaan osoittautuneet elinkelpoisuutta merkittävästi parantaviksi, koska tilojen puusto oli keskimäärin vähäistä ja niiden hakkuureservit olivat niukat (Hannelius ja Karhula 1987). Kun taimikkovaltainen metsätila liitetään paikkakunnalla asuvan viljelijän muuhun tilakokonaisuuteen, lisäalueen ei voitu osoittaa parantavan viljelijätalouden elinkelpoisuutta.

Maapolitiikkaa on tehty ensisijaisesti maataloustuotantoa ajatellen. Tämän vuosikymmenen tärkeimpänä muutosvoimana on ollut liittyminen Euroopan unioniin. Suomelle jäsenyys merkitsi koko maatalouslainsäädännön uudistamista. Kansallisesta maatalouselinkeinojen sääntelystä siirryttiin eurooppalaiseen ohjaukseen (Vilander 1996). Rooman sopimuksen myötä Euroopan unionilla on yksinomainen toimivalta maatalouspoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Se merkitsee ylikansallisen lainsäädännön olemassaoloa maatalouspolitiikan alalla.

Muutos on vaikuttanut maataloustuotannon sääntelymekanismeihin ja kokonaisuutena heikentänyt pientilavaltaisen elinkeinon harjoittamista. Suomen liittyminen EU:hun ei kuitenkaan ole juuri vaikuttanut metsätalouteen. EU ei ole sitoutunut metsäpolitiikkaan eikä metsätalouden rahoittamiseen peltojen metsityksiä lukuunottamatta. Suojeluohjelmien toteuttaminen sen sijaan on maapolitiikkaa, joka pienentää puuntuotantoon käytettävissä olevaa pinta-alaa. Natura 2000-ohjelma on osin EU:n rahoittama ja tukema. Se oli tarkoitus toteuttaa vuoden 1997 loppuun mennessä, mutta aikataulu on viivästynyt.

Maatilojen investointien rahoittamiseen on saatavissa investointitukea. Maanhankinta, lisämetsän osto mukaan lukien, kuuluu tuen piiriin. Metsätilan ostoon on saatavilla korkotukilainaa enintään 40 % investointikustannuksista. Lapin läänissä metsälisäalueen hankintaan saa lainaa yhtä suuren osuuden kuin muuallakin maassa, mutta laina on valtionlainaa. Korkotukilainan kokonaiskorko on 7–7,5 %, josta valtion tuki on viisi prosenttia.

Metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä koskevaan ja maapolitiikkaan keskittyneitä tutkimuksia on tehty melko vähän. Hannelius ja Karhula (1987) tutkivat maakauppojen ohjausmekanismeja ja markkinoita maanhankintaoikeuslain olosuhteissa vuosina 1983–84. Uusivuori

ja Ylätaalo (1993) keskittyivät metsämaamarkkinoiden ja niitä säätelevän politiikan muutosten analyysiin. He laativat myös ennusteen lainsäädännön vaikutuksista metsämaamarkkinoihin.

Malm (1986) on selvittänyt maa- ja metsätalousmaan omistusrakenteen muutosta analysoimalla keskeisiä mekanismeja yksityisten välillä. Työssä selvitettiin niin ikään omistusrakenteita maankäyttömuodoittain ja alueittain.

1.3 Puunmyyntitulon verotus sijoitus- päätökseen vaikuttavana tekijänä

Uusittujen metsäverotuksen perusteiden mukaan metsänomistajilla oli vuoden 1994 loppuun mennessä mahdollisuus tehdä osaltaan päätös verotusperiaatteesta; pitäytyäkö pinta-alaverotuksessa tai siirtyäkö uuteen puunmyyntitulojen verotukseen. Verovalintaan vaikuttivat muun muassa metsänomistajakohtaiset ja tilakohtaiset tekijät. Pinta-alaveroperusteiden mukaan määräytyvää metsätuloa verotetaan progressiivisena ansiotulona ja myyntituloa pääomatulona suhteellisen veroprosentin mukaan.

Pinta-alaverotuksen vuotuinen tulo vahvistetaan Metlassa laadittavien perusteiden mukaan maapohjan puuntuottokyvyn, vallinneen kantohintatason ja arvioitujen keskimääräisten kustannusten perusteella. Arvioidusta keskimäärin toteutuvasta tuotosta vähennetään tilakohtaiset verovapaat alueet ja tehdään tilaan kohdistuvat vähennykset (mm. metsänhoitomaksu). Jäljelle jää metsätalouden puhdas tulo, jota verotetaan metsänomistajan ansiotulona progressiivisen asteikon mukaan.

Pinta-alaverotuksessa pitäytyneet siirtyvät vuodesta 2006 alkaen myyntituloverotukseen, jolloin kaikki kuuluvat samaan järjestelmään. Pinta-alaverotettavien on siirtymäkauden aikana mahdollista realisoida puuvaroja ilman, että sillä olisi merkittävää vaikutusta vuotuisen veron määrään. Puun myynnistä riippumatta verot pysyvät vakiona tai alenevat uudistamisvähennyksen ja/tai metsämaan uudistusalan verovapauden vuoksi.

Myyntitulojen verotukseen siirtyi 67 % metsänomistajista, mikä vastaa 62 % verotettavan metsämaan alasta. Verohallituksen tekemän laskelman mukaan maanviljelijöistä noin kaksi kolmesta valitsi pinta-alaverotuksen (Metsätilastollinen vuosikirja 1995). Viljelijöiden valintaperusteina painoivat verraten pienet ansiotulot, korkea ikä, eläkkeelle siirtymiset ja metsiin kertyneet hakkuuvarannot. Pohjoisessa Suomessa valittiin suhteellisesti etelää enemmän pinta-alaperuste.

Etelässä asuvat ja metsätilanomistajien ryhmään kuuluvat valitsivat myyntituloverotuksen, mihin keskeisesti vaikutti halu irtautua progressiivisesta metsätulojen verotuksesta.

Pinta-alaverojärjestelmän valinneiden tausta oli verovelvollisten lukumäärän suhteen verohallituksen tilaston mukaan prosentuaalisesti kaikista metsänomistajista seuraava (Pesonen ja Räsänen 1994):

Viljelijät	36 %
Metsätilanomistajat	27 %
Kuolinpesät	38 %
Yhtymät	29 %
Keskimäärin	32 %

Jos ostajalla on omistuksessa metsätila, jonka verotusmuodoksi on valittu pinta-alaverotus, ostettu tila tulee pinta-alaverotuksen alaiseksi. Tällöin ostetun tilan puuvarat ja niiden realisoimismahdollisuudet vaikuttavat merkittävästi siihen, miten metsätuloa verotetaan. Pinta-alaverotettava ostaja saa verojärjestelmän vuoksi etua silloin, kun hän ostaa puustoisien ja hakkuumahdollisuuksia sisältävän tilan. Hän voi realisoida puukauppatuloja verottomasti siirtymäkauden kuluessa. Vastaavasti pinta-alaverotettava sijoittaja joutuu maksamaan metsäveroa silloin, kun kohteen kehitysluokkajakauma on taimikkovaltainen. Taimikkovaltaiseen tilaan sisältyy "piilevää verovelkaa".

Metsäverotuksen vaihtoehtojen pitäisi teoreettisesti ohjata metsätilakauppoja siten, että pinta-alaverotettavat ja aiemmin metsää omistaneet (pienet ansiotulot ja alhainen veroprogressio) etsivät tiloja, joilla on merkittäviä realisoimismahdollisuuksia. Pinta-alaverotettavan ostajan ei kannattaisi sijoittaa taimikkovaltaiseen tilaan.

Jos ostajalla ei ole ollut omistuksessaan metsää aiemmin, hänen saamansa tulot metsätaloudesta tulevat automaattisesti verotetuiksi pääomatuloina 1.1.1994 jälkeen tehdyissä metsäkiinteistökaupoissa. Samoin jos hän on jo aiemmin valinnut metsätilansa veromuodoksi myyntituloverotuksen, ostettua aluetta verotetaan saman periaatteen mukaan. Metsäsijoittaja on muita myyntituloverotettavia edullisemmassa asemassa siinä, että hän saa tehdä metsätilan hankintamenon perusteella ns. metsävähennyksen.

Ostaja hyötyy taloudellisesti myyntituloverotuksesta aiempaan pinta-alaverotukseen verrattuna, koska taimikkovaltaisista tiloista ei tarvitse maksaa veroa lainkaan puunmyyntitulojen puuttuessa. Toiseksi metsäsijoittaja saa tehdä puunmyyntituloistaan ns. metsävähennyksen, joka on enintään 50 % metsätilan hankintamenosta. Hankintamenoon saa sisällyttää myös lainhuudatus-, lohkomis- ja kaupantekokulut. Metsävähennys koskee 1.1.1993 jälkeen tehtyjä

kiinteistökauppoja. Metsävähennystä sovelletaan 1.1.2006 lähtien myös niihin metsänomistajiin, jotka valitsivat pinta-alaverotuksen 1.1.1993.

Metsävähennys saa olla enintään 40 % metsästä verovuonna saadusta metsätalouden pääomatulosta. Metsävähennyksen vuotuinen maksimimäärä lasketaan bruttotuloista eli puun myyntitulojen, vakuutuskorvausten ym. tulojen summasta. Jotta metsävähennyksen voi saada, sen tulee olla vähintään 10 000 mk verovuonna. Käytännössä se siis edellyttää vähintään 25 000 mk:n metsätalouden pääomatuloa. Metsävähennyksiä voi tehdä niin pitkään, että kaikki hankintamenot saadaan tehtyä. Oikeus metsävähennykseen on vain luonnollisella henkilöllä, kuolinpesällä, näiden muodostamalla verotusyhtymällä sekä yhteisetuudella. Metsävähennys tehdään verovelvollisen vaatimuksesta. Jos metsäkiinteistön omistusoikeus siirtyy edelleen vastikkeettomalla saannolla, uudella omistajalla on sama oikeus metsävähennykseen kuin edellisellä olisi ollut. Metsävähennys pienentää metsätilan hankintahintaa laskettaessa luovutusvoittoveroa tilan myynnin jälkeen (Ahanen-Raitio 1997).

Miten tietoisuus puunmyyntituloverotuksesta vaikuttaa ostajan hintatarjoukseen? Taimikkovaltaisten tilojen osalta verotus on keveämpää kuin pinta-alaverotuksessa ja varsinkin niillä, joilla on suuret ansiotulot ja niiden päälle laskettavat progressiivisesti verotettavat pinta-alaverotettavat tulot. Voi olettaa, että suuria ansiotuloja saavat ovat aiempaa halukkaampia sijoittamaan taimikkovaltaisiin tiloihin ja mahdollisesti nostamaan hintatarjouksia.

Myös suuria ansiotuloja hankkivat hyötyvät ostaessaan hakkuumahdollisuuksia käsittäviä metsätiloja, koska pääomatuloverojärjestelmä metsävähennyksineen ja metsänhoidon kustannusten vähennysten jälkeen on edullisempi vaihtoehto verrattuna muiden pääomatulojen verokohteluun. Myös tämän voi olettaa kohottavan hintatarjouksia ja lisäävän metsäsijoituksen houkuttelevuutta.

1.4 Metsätilojen markkinat

Torkkeli (1990) on tutkinut Suomen kiinteistömarkkinoiden rakennetta ja kaupan laajuutta. Tärkein tietolähde on ollut Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteri, josta laadittuja tilastotietoja on julkaistu vuodesta 1982 lähtien. Kauppojen osuus kaikista kiinteistöluovutuksista oli noin 90 %. Kaupoissa luovutetaan vuosittain 500 000–600 000 ha maata, mikä on noin kaksi prosenttia maamme maapinta-alasta. Valtion osuus kiinteistökaupoista on ollut viime

vuosia lukuun ottamatta vähäistä. Jos valtion maaomaisuutta, 8,8 milj. ha, ei oteta huomioon, kaupoilla on vaihdettu noin kolme prosenttia maa-alasta vuosittain. Torkkeli (1990) on niin ikään arvioinut, että kaikkien kiinteistöluovutusten vuotuinen määrä on ollut 3–4 % kiinteistöjen kokonaismäärästä.

Metsänhoitomaksua maksavia metsälöitä on 290 000 (Metsätilastollinen vuosikirja 1995). Tällaisen tilan metsäverotusta varten arvioitu vuotuinen puuntuotos on vähintään 20 kuutiometriä. Torkkeli (1990) on laskenut vuoden 1988 kiinteistökauppojen perusteella, että maa- ja metsätalouden kiinteistöjen vuotuinen vaihtuvuus on viisi prosenttia kiinteistöjen määrästä. Jos tarkastellaan vain metsänhoitomaksua maksavia metsälöitä, kiinteistöluovutusten vuotuinen määrä on silloin noin 15 000. Kun omistus vaihtuu perinnön kautta, tieto siirrosta ei kuitenkaan tule kauppahintarekisteriin.

Kiinteistökaupoista kaksi kolmannesta tehdään haja-asutusalueilla. Puolet näistä kaupoista on koko kiinteistön luovutuksia, noin 40 % määräalan luovutuksia ja 10 % määräosan luovutuksia (Torkkeli 1990).

Tärkeä kiinteistökauppojen luokituskriteeri kiinteistöarvioinnin kannalta on se, onko kauppa ns. sukulaistuote vai edustava kauppa. Edustavalla kiinteistökaupalla tarkoitetaan sellaista luovutusta, jossa myyjä ja ostaja eivät ole sukua toisilleen ja kauppahinta muodostuu markkinatalouden ehdoilla.

Torkkelin (1990) tutkimuksen mukaan v. 1988 tehtiin haja-asutusalueiden kiinteistökaupoista 26 % sukulaisten kesken. Koska sukulaisuussuhde ei aina selviä kaupanvahvistajalle, sukulaiskauppojen todellinen määrä on hieman esitettyä suurempi. Hanneliuksen (1988) mukaan edustavien metsäkiinteistökauppojen aineistoon sisältyi sukulaiskauppoja kolme prosenttia.

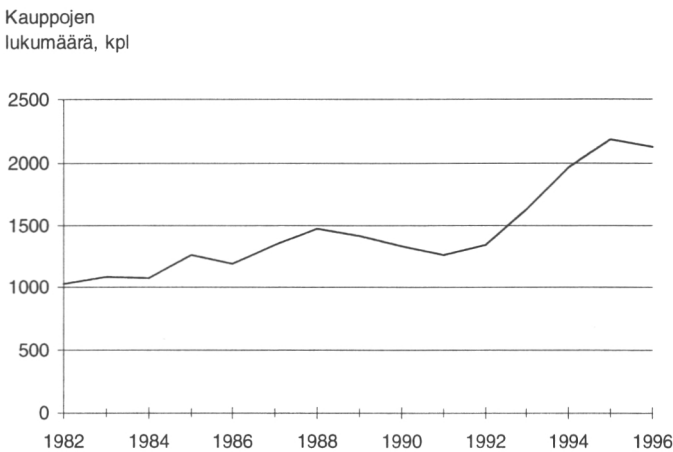
Metsäkiinteistömarkkinoiden muutoksesta saa parhaan kuvan Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastosta, johon on kerätty samankäsitteisen luokituksen mukaan tiedot vuodesta 1982 lähtien. Metsäkiinteistökauppojen tilastotiedot koskevat vähintään kahden hehtaarin kokoisia edustavia kauppoja.

Kauppan kohteena olleen metsätilan tuli sijaita haja-asutusalueella, olla rakentamaton eikä siihen saanut kuulua muuta kuin metsämaata. Käytännössä metsäkauppoihin on luettu kaikki metsätalouden maata käsittäneet kohteet, jolloin tilaan on voinut kuulua suhteellisen suuriakin kitu- ja joutomaan pinta-aloja. Metsätalouden maahan luetaan puuta kasvavan metsämaan lisäksi kitumaa, joutomaa ja metsätalouden käytössä olevat tiealueet ja varastopaikat. Osaan metsätila-kaupoista on kuulunut pienehköjä pinta-aloja peltoa, tonttimaata ym. maata ja osa tiloista on rajoittunut vesistöön.

Kuvassa 1 esitetään tilastojen perusteella kauppojen vuotuisen lukumäärän kehitys vuosina 1982–1996. Kauppojen määrä on kaksinkertaistunut ajanjakson kuluessa ja se on ollut 1990-luvun puolivälissä yli 2000 kiinteistöä vuodessa. Voimakkaimmin määrä lisääntyi 1990-luvun alussa laman heikentäessä metsänomistajien tuloja raakapuun kantohintojen ollessa alimmillaan.

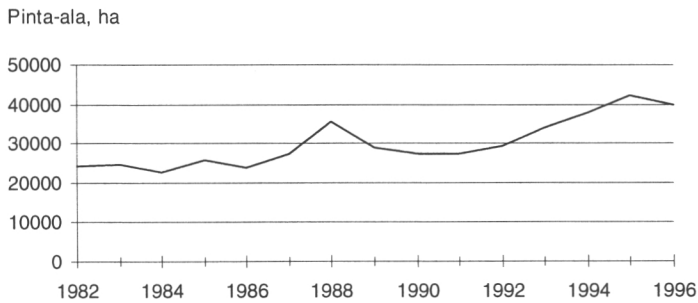
Vuosina 1982–1996 kaupoissa vaihdettu kokonaispinta-ala esitetään kuvassa 2. Pinta-ala ei ole suhteessa lisääntynyt niin voimakkaasti kuin tilojen lukumäärä, mistä voidaan päätellä, että luovutettujen metsäkiinteistöjen keskikoko on pienentynyt. Edellinen viittaa siihen, että pienten kiinteistöjen omistajat ovat luopuneet suhteellisesti useammin tiloistaan kuin suurten metsälöiden omistajat. Edustavien kauppojen volyymi nousi 50 000 hehtaariin ja yli 2 500 kauppaan vuonna 1997.

Kuten edellä on todettu, edustavat kaupat ovat vain osa kiinteistökaupoista, joissa metsätalouden maa vaihtaa omistajaa. Metsätalouden maata kuuluu useimmiten kokonaisten maatalojen kauppoihin, joista tosin valtaosa tehdään sukulaisten kesken. Niin ikään peltojen, rakennusmaan ja rantatonttien kauppoihin kuuluu hyvin usein metsätalouden maata. Voidaan arvioida, että edellä käsiteltyyn tilastoon tulevilla edustavissa metsäkaupoissa vaihtuu vuosittain suuruusluokkana 10...20 % kaikesta omistusta vaihtaneesta metsätalouden maasta.

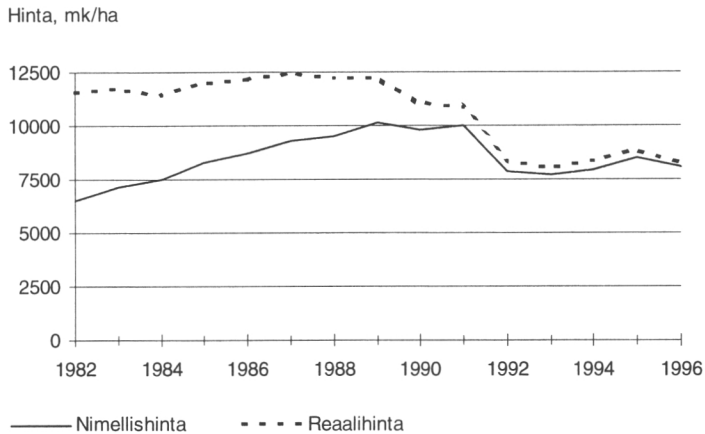


Kuva 1. Edustavien, vähintään 2 ha:n metsätilakauppojen määrä koko maassa vuosina 1982–96 Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan.

Vaikka edustavien kauppojen pinta-ala ja määrä on vain osa kaikesta vaihdosta, niillä on tärkeä merkitys metsäkiinteistöjen markkina-arvon osoittajana, ja niitä käytetään hyväksi kauppaa-arvomennetelmän vertailuperusteina. Kuvassa 3 nähdään metsätiloista keskimäärin maksettu nimellinen ja reaalin hehtaarihinta vuosina 1982–1996. Reaalihinta on laskettu käyttämällä elinkustannusindeksiä deflaattorina. Nimellishinta kohosi tasaisesti 1980-luvun loppuun asti, mutta laski vuosikymmenen vaihteessa alkaneen laman ja raakapuun kantohintojen alenemisen myötä. Metsätilojen reaalin hinta on laskenut tarkastelujakson kuluessa.



Kuva 2. Edustavissa vähintään 2 ha:n metsätilakaupoissa vaihdettu pinta-ala koko maassa vuosina 1982–96 Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan.



Kuva 3. Edustavien, vähintään 2 ha:n metsätilakauppojen nimellinen ja reaalin hehtaarihinta keskimäärin koko maassa vuosina 1982–96 Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan. Reaalihinta on laskettu elinkustannusindeksin perusteella.

1.5 Metsäsijoittaja tutkimuskohteena

Suomessa on tehty useita yksityiseen metsänomistajaan metsätalouden harjoittajana keskittyviä tutkimuksia, koska raakapuun saatavuus riippuu metsänomistajien hakkuupäätöksistä (Ihalainen 1990, Ovaskainen ja Kuuluvainen 1994). Metsänomistajatutkimukset ovat olleet tärkeitä myös metsälainsäädännön uudistamiseksi ja metsäpoliittisten toimenpiteiden arvioimiseksi.

Metsäkiinteistöihin varojaan sijoittavista ei ole varsinaisesti tehty empiirisiä tutkimuksia. Metsätalokauppaan ja metsäkiinteistöjen markkina-arvoon vaikuttaviin tekijöihin keskittyvissä tutkimuksissa on kuitenkin sivuttu myös yksityishenkilöitä metsäsijoittajina (Hannelius 1988, Karhula 1988). On ilmeistä, ettei metsätalouteen aktiivisesti haakeutuvilla yksityishenkilöillä ole välttämättä samanlaisia tavoitteita kuin sellaisilla metsänomistajilla, jotka ovat saaneet metsänsä perintönä tai lahjana eli lähinnä sukuomaisuutena. Myös kiinteistökauppaa rajoittaneen lainsäädännön poistuminen lisää yleistä kiinnostusta metsäsijoituksiin. Talouden elpyminen, työttömyyden lasku ja bruttokansantuotteen kasvu lisäävät kansalaisten sijoitusmahdollisuuksia.

2 Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää metsäsijoittajan päätöksenteon olosuhteita, rajoitteita ja käytössä olevaa informaatiota. Työssä selvitetään metsätiloja ostaneiden ammattitausta, asuinpaikan sijainti suhteessa ostettuun kohteeseen, kiinteistökaupan motiivi, metsätaloudellinen aktiivisuus ja se, millaista taustatietoa oli käytettävissä ostopäätöstä tehtäessä.

Tutkimuksessa kiinnitetään huomiota myös ostajien tuloihin ja varallisuuteen. Metsäsijoittajan maksukyky ja mahdollisuus saada luottoa ovat tekijöitä, jotka mitä todennäköisimmin vaikuttavat markkinoilla muodostuvaan hintatasoon. Maksukyvyllä on ilmeisesti merkitystä alueelliseen hintavaihteluun ja se vaikuttanee tätä kautta kauppaa-arvomenetelmän käyttöön kiinteistön arvioinnissa.

Metsäkiinteistön arviointimenetelmät ovat meillä pääasiassa lähteneet tuottoarvomenetelmästä ja sen klassisen Faustmannin paljaan maanarvon kaavasta. Suomessa on tältä pohjalta kehitetty käytännön sovellus, summa-arvomenetelmä. Sen käyttö edellyttää täydellisten pääomamarkkinoiden oletusta. Tämän oletuksen merkityksellisimpiä näkökohtia ovat seuraavat tekijät:

1. Korkokanta muodostuu vapaan markkinakysynnän ja -tarjonnan olosuhteissa.
2. Luottoa on saatavissa ja pääomia on sijoitettavissa markkinakorkokantaan rajatta.
3. Ostajilla ja myyjillä on mahdollisuus osallistua pääomamarkkinoille täydellisen tiedon varassa.
4. Tulonodotukset oletetaan tunnetuiksi.
5. Luoton hankintaan ja sijoitusten tekoon ei liity välityskustannuksia.

Yllä mainitut oletukset luovat teoreettiset lähtökohdat, jotka eivät vastaa yksityisen sijoittajan päätöksentekotilannetta. Kysymystä siitä, miten olosuhteet käytännössä vaikuttavat hintatason muodostumiseen, tarkastellaan ja analysoidaan myöhemmässä julkaisussa.

Myös kaupan toinen osapuoli, metsätilastaan luopunut, olisi ollut mielenkiintoinen tutkimuskohde. Tässä työssä siihen ei ole ollut taloudellisia resursseja. Aiemman tutkimuksen perusteella (Hannelius 1988) oli arvioitavissa, että riittävän haastatteluaineiston saanti olisi ollut vaikeaa ja työlästä ja vastausprosentti olisi jäänyt alhaiseksi.

Elinmahdollisuuksien heikentyminen ja väestön vanheneminen haja-asutusalueilla merkitsevät tilatarjonnan kasvua. Voidaan kysyä, onko metsätalouden harjoittamisesta riittävästi kiinnostuneita sijoittajia. Jos ei ole, pitäisikö asiaan puuttua maapoliittisin keinoin. Onko metsätaloudesta yrittäjyyttä ja toimeentuloa etsiville tällöin syytä kohdentaa investointitukea ja jos on, niin missä muodossa? Mistä löytyy riittävästi yrittäjyyttä vastaamaan yksityistilojen metsätaloudesta tyhjenevällä haja-asutusalueella?

3 Aineistot

3.1 Kauppahinta-aineisto ja sen rajaus

Tutkimusaineiston lähtökohtana on ollut Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistöjen kauppahintarekisteri, jonne kerätään tiedot kaikista kiinteistökaupoista. Aineisto rajattiin koskemaan vähintään 10 ha metsämaata (metsätalouteen käytettävää maata) käsittävien metsätilojen edustavia kauppoja, joita oli kauppahintarekisterissä yhteensä 990. Kohteet sijoitettiin peruskartoille. Peruskarttojen ja ilmakuvien avulla sekä maastoaineistoa kerätessä tarkistettiin, kuuluiko kiinteistöön muuta kuin metsätalouden maata tai rajoittuiko kohde rantarakentamiseen soveltuvaan vesistöön. Tutkimuksen aineistoon kelpuutettiin pelkästään metsätalouteen käytettävät kiinteistöt. Rakennettun tai vesistöön rajoittuvan kohteen poiston perusteena oli se, että tontilla ja rantavyöhykkeellä on metsämaata suurempi arvo.

Aineiston rajaukseen vaikutti tutkimuksen ensisijainen tarkoitus. Markkinoilla maksettuihin hintoihin keskittyvän aineiston perusteella selvitettiin metsätilojen hintatekijöitä koko Suomen alueella. Kauppahinta-aineiston tuli kuvata metsätilojen aitoa hinnanmuodostusta ja vastata kauppaa-arvomenetelmän käytön asettamia vaatimuksia vertailuaineistolle.

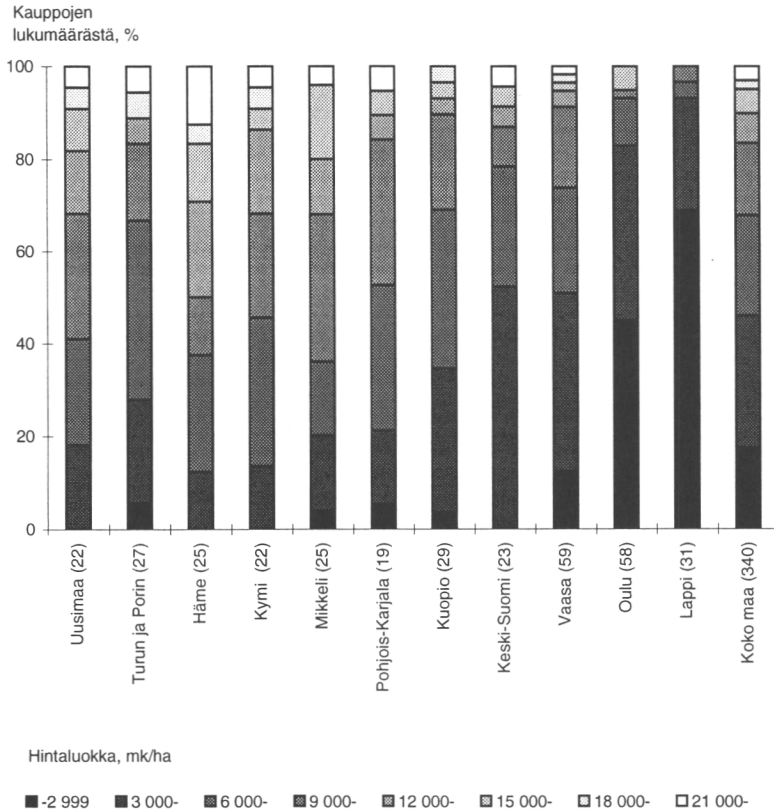
Tärkeä näkökohta aineiston rajauksessa tutkimusongelman kannalta mielekkäällä tavalla oli se, että suuri osa kaupan kohteina olevista metsätiloista on yleensä melko vähäpuustoisia (Hanneliuss 1988). Jotta aineistoon saatiin havaintoja myös puuvaroiltaan runsaista metsätiloista, kauppahintarekisterin tilastotiedot luokiteltiin ennakkoon hehtaarihintojen perusteella. Hehtaarihinta korreloi aiempien tutkimusten mukaan voimakkaasti kauppahinnan kanssa.

Kokonaisaineistosta poimittiin systemaattisesti kauppoja eri hehtaarihintaluokista lääneittäin. Kauppahinta oli aiemmin tehtyjen empiiristen tutkimusten mukaan sitä korkeampi, mitä suurempi oli puuston tilavuus hehtaarilla (Hanneliuss 1988). Hintavaihtelun selittämisen kannalta oli tärkeää saada riittävästi havaintoja myös puustoisista kohteista. Kustakin läänistä (vanha läänijako) pyrittiin saamaan tiedot noin 30 tilakaupasta.

Kuvassa 4 esitetään v. 1995 tehtyjen vähintään 10 ha:n metsätilakauppojen frekvenssijakaumat lääneittäin eri hehtaarihintojen luokissa. Aineistona on yhteensä 340 kauppaa eli kolmannes kaikista edustavista luovutuksista. Jakaumat ovat vinoja ja osoittavat, että valtaosa kaupoista tehdään luokittelun alhaisimmilla hehtaarihinnoilla ja kauppoja on vähän korkeimmissa hintaluokissa.

Edellä mainitut kriteerit täyttäviä kauppoja tehdään maamme eri lääneissä vaihtelevia määriä. Uudenmaan ja Lapin lääneissä otettiin mukaan kaikki kiinteistökaupat, koska kauppoja oli vähän. Vaasan ja Oulun lääneissä otanta oli alle kolmannes eli suhteellisesti pienin, koska kauppoja oli tehty näillä alueilla enemmän kuin muissa osissa maata.

Maanmittauslaitos ja Metla keräsivät vuosina 1983–84 tehtyjen metsäkiinteistökauppojen kauppahinta-aineiston (Airaksinen 1988, Hanneliuss 1988). Aineistoon tulivat tuolloin mukaan kaikki vähintään 10 ha:n edustavat kaupat. Nyt käsillä olleen tutkimuksen aineisto poikkeaa 1980-luvulla kerätyistä vain siinä, että havaintoja pyrittiin saamaan enemmän keskimääräistä kalliimmista ja oletettavasti puustoisemmista kohteista. Tämä näkökohta on merkityksellinen verrattaessa metsävaratietoja tutkimusaineistojen välillä. On myös huomattava, että kauppojen määrä oli kaksinkertaistunut tutkimusaineistojen keruujankohtien välillä.

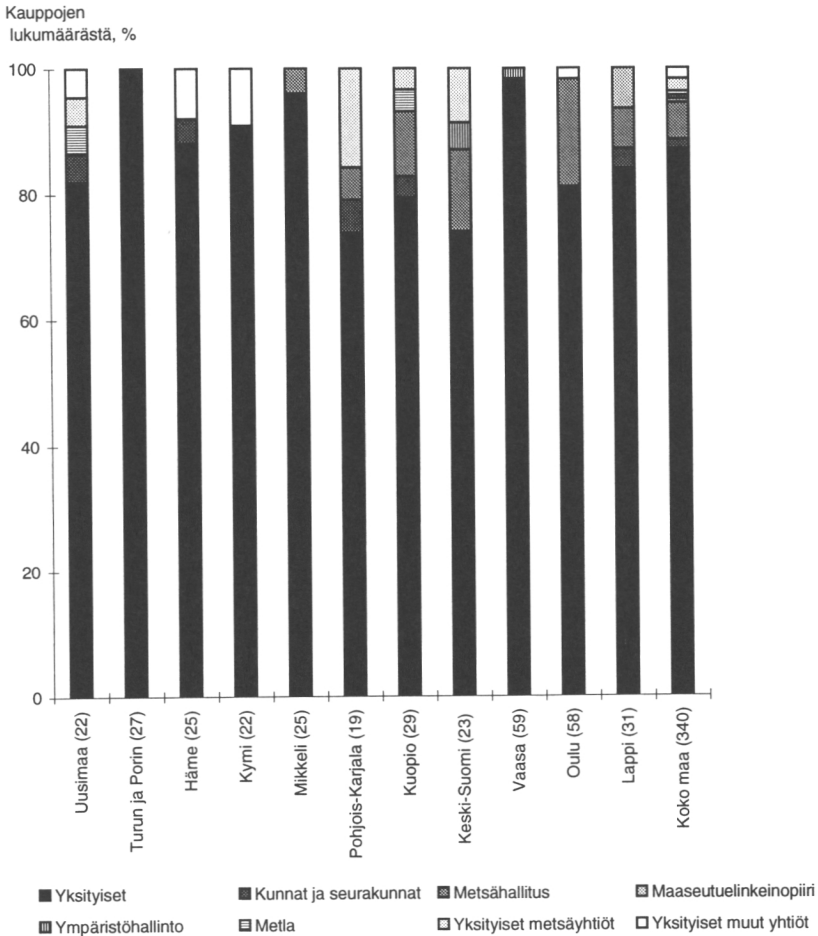


Kuva 4. Tutkimusaineiston lähtökohdana olleet vuonna 1995 tehdyt, vähintään 10 ha:n metsätilakaupat koko maassa. Kuvasta nähdään kauppojen frekvenssijakaumat hehtaarihintojen luokkiin lääneittäin.

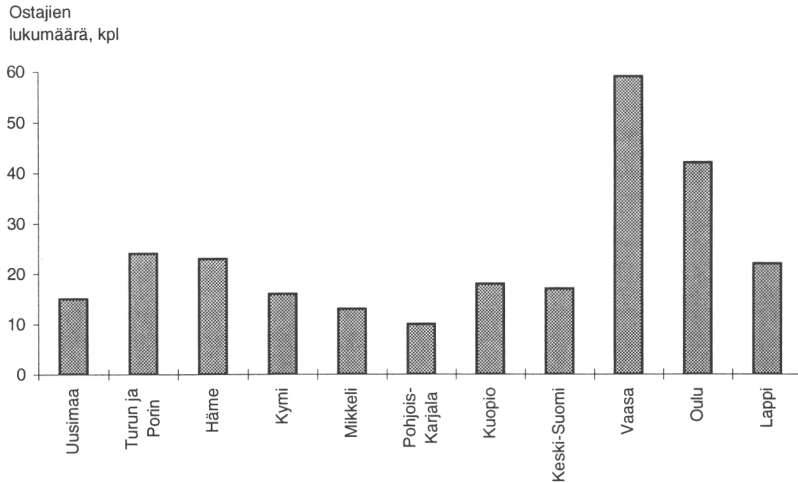
3.2 Ostajien haastatteluaineisto

Tutkimuksen kohdejoukon muodostivat yksityishenkilöt, jotka sijoittivat metsätiloihin vuoden 1995 aikana. Tämän tutkimuksen aineistosta jäivät pois näin ollen valtion, kuntien ja metsäyhtiöiden kaupat. Niiden osuus kiinteistöarviointiin keskittyvän tutkimuksen kauppahinta-aineistosta (340 luovutusta) oli yhteensä 15 % ja nämä kaupat keskittyivät Itä- ja Pohjois-Suomeen. Ostajien jakauma omistajaryhmittäin on nähtävissä kuvassa 5.

Metsäsijoittajien haastatteluaineisto kerättiin postikyselyllä (liite 1). Samat kysymykset esitettiin metsävaratietoja maastosta kerätessä niille ostajille, jotka jättivät vastaamatta postikyselyyn. Ostajien taustatietoja saatiin täydennettyä myös paikallisilta metsäammattimiehiltä. Postikyselyssä tiedusteltiin niin ikään kirjallisesti lupaa, onko ostaja halukas luovuttamaan hankkimansa tilan metsäsuunnitelmätiedot tutkimuksen käyttöön. Kaikkia ostajia ei tavoitettu. Ostajien määrä haastatteluaineistossa oli 259 eli noin 90 % yksityisistä metsäsijoittajista. Kyselyn kattavuus nousi näin korkeaksi, koska kunkin metsätilan puuvarat kartoitettiin maastosta. Samalla tarkistettiin kiinteistökaupan edustavuus jolloin oli myös mahdollisuus tavoittaa ostajia. Metsäsijoittajien määrä lääneittäin esitetään kuvassa 6.



Kuva 5. Tutkimusaineiston eri ostajaryhmien osuudet kauppojen määrästä lääneittäin.



Kuva 6. Tutkimusaineiston haastateltujen yksityisten metsäsijoittajien määrä ja jakauma lääneittäin.

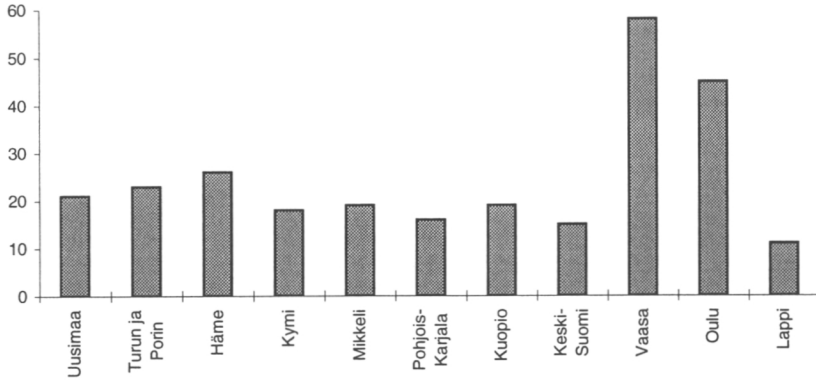
3.3 Ostajien verotettavien tulojen ja varallisuuden aineisto

Metsäsijoittajien verotettavat tulot ja varallisuus v. 1995 saatiin Verohallituksen rekisteristä. Verohallituksen rekisterissä oli tiedot ostajan metsäverotusmuodosta, metsätilan pinta-alasta vuosien 1994 ja 1995 lopussa (pinta-alan lisäys vuoden 1995 aikana), ansiotulot, pääomatulot, verotettavan varallisuuden arvo ja velat.

Verohallituksesta saadut tiedot kohdistuivat metsätilan ostaneeseen verovelvolliseen eivätkä ostettuun kiinteistöön. Ostajien metsäomaisuuden verotiedot koskivat verovelvollisen omistuksessa olevan metsäomaisuuden kokonaisuutta, johon kuului paitsi v. 1995 ostettu kiinteistö myös muut saman vuoden aikana ostetut tilat ja aiemmin omistettu metsäomaisuus.

Verohallituksen verotusaineisto ei sekään ollut kattava, vaan aineisto pieneni seuraavista syistä. Kiinteistökauppa tallennetaan kauppahintarekisteriin luovutusilmoituksessa olevan ostajan henkilötunnuksen perusteella. Jos kaupassa on useita ostajia joiden nimiin kiinteistö tulee, kirjataan rekisteriin kaikkien henkilötunnukset. Henkilötunnusta käytettiin hyväksi ostajien verotietojen hakuun Verohallituksen aineistoista. Verohallitus saa myös tiedot kiinteistökaupoista Maanmittauslaitokselta.

Ostajien
lukumäärä, kpl



Kuva 7. Verohallituksen metsäsijoittajien tulo- ja varallisuusverotietojen tutkimusaineisto lääneittäin.

Kun kiinteistön omistajiksi on merkitty kaksi tai useampia yksityishenkilöitä, hankittu kiinteistö kirjataan Verohallituksessa vain yhden henkilön henkilötunnuksen mukaan. Tällöin on mahdollista, että Maanmittauslaitoksen rekisterissä oleva henkilötunnus ei ole sama kuin millä henkilötunnuksella kiinteistö on tullut rekisteröidyksi verohallinnon tietokantaan. Tästä syystä osa yhteisömuotoisista metsäsijoittajista jäi pois tietokonehaussa. Verohallituksesta saadussa aineistossa oli tiedot yhteensä 271 ostajasta ja niiden jakauma eri lääneihin nähdään kuvasta 7. Myös verotustietojen aineisto on varsin kattava, sillä kato oli vain 5 prosenttia.

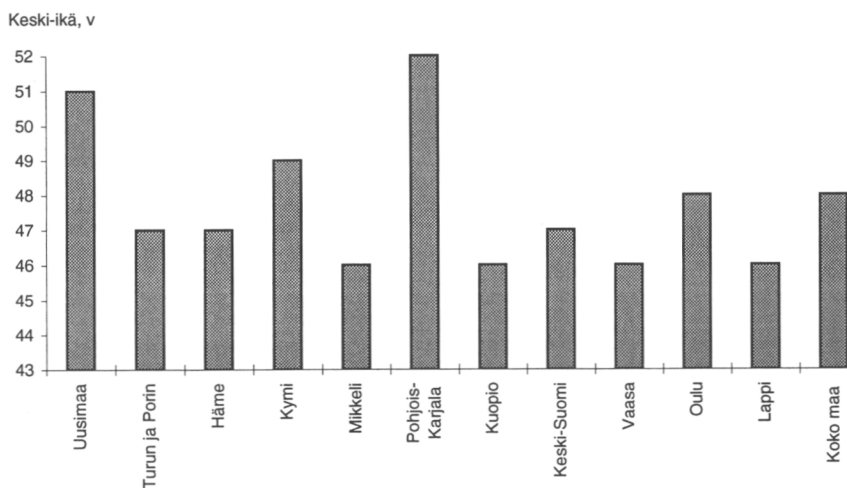
4 Tutkimustulokset

4.1 Metsäsijoittajan tausta

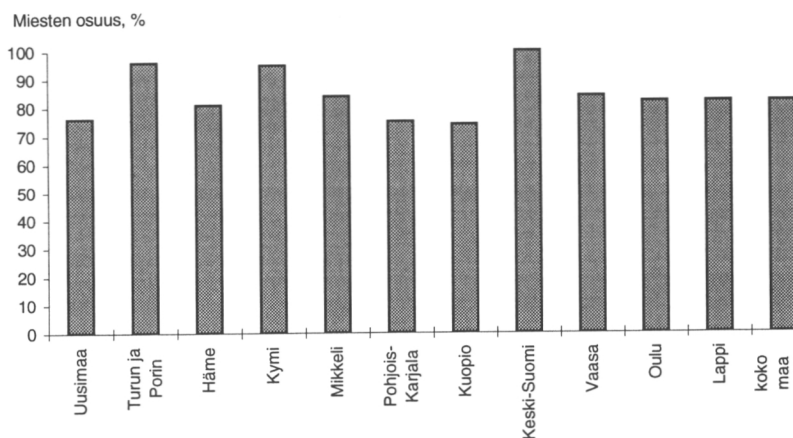
Ostajan ikä ja sukupuoli saatiin selville henkilötunnuksen ja kaupantekohetken tiedoista. Ostajien keski-ikä oli koko maassa keskimäärin 48 vuotta (kuva 8). Keski-ikä vaihteli vähän eri läänien välillä. Ostajat olivat hieman nuorempia kuin yksityismetsänomistajat keskimäärin, sillä vuoden 1990 yksityismetsänomistuksen rakennetutkimuksen mukaan metsänomistajan keski-ikä oli 54 vuotta (Ripatti 1994). Ostajista suuri osa kuului sotien jälkeisiin suuriin ikäluokkiin. Miesten osuus ostajista oli koko maassa keskimäärin 87 % (kuva 9).

Erot läänien välillä olivat pieniä. Miesten osuus yksityismetsänomistajista oli v. 1990 edellä mainitun tutkimuksen mukaan 75 %. Miehet ovat perinteisesti olleet ja ovat edelleen sijoittajina kiinnostuneempia metsistä kuin naiset.

Voi kuitenkin olla niin, että hakuohjelma Verohallituksen tiedoista on hieman vääristänyt aineistoa. Kun sijoittajana on ollut aviopari ja omistus on kirjattu puolisoien yhteisiin nimiin, tällainen luovutus on ilmeisesti jäänyt pois (vrt. luku 3.3).



Kuva 8. Metsäsijoittajien keski-ikä lääneittäin.



Kuva 9. Miesten osuus metsäsijoittajista lääneittäin.

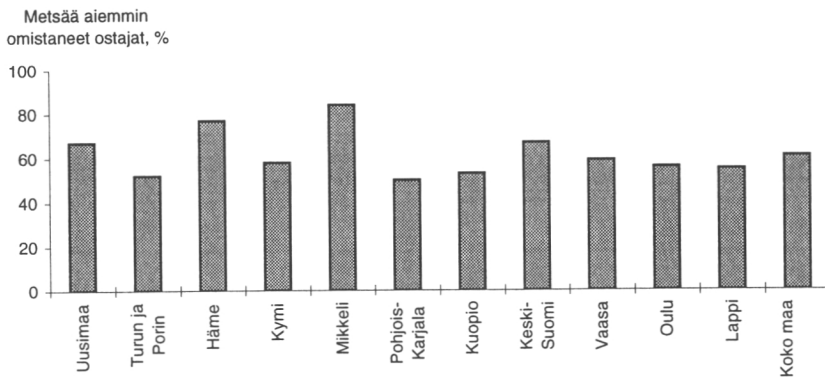
Kuvassa 10 esitetään lääneittäin metsää aiemmin omistaneiden metsäsijoittajien osuudet kaikista v. 1995 tiloja hankkineista. Vuonna 1995 metsäkiinteistön ostaneista metsäsijoittajista 61 %:lla oli metsää omistuksessaan v:n 1994 lopussa. Aiempi metsänomistus oli yleisintä Hämeen ja Mikkelin lääneissä, harvinaisinta Turun ja Porin ja Pohjois-Karjalan lääneissä.

Vuoden 1994 lopussa metsää omistaneiden metsänomistus nähdään kuvasta 11. Metsäsijoittajat omistivat keskimäärin 35 ha metsää, eniten Uudenmaan, Kymen ja Lapin lääneissä ja vähiten Turun ja Porin, Pohjois-Karjalan ja Kuopion lääneissä.

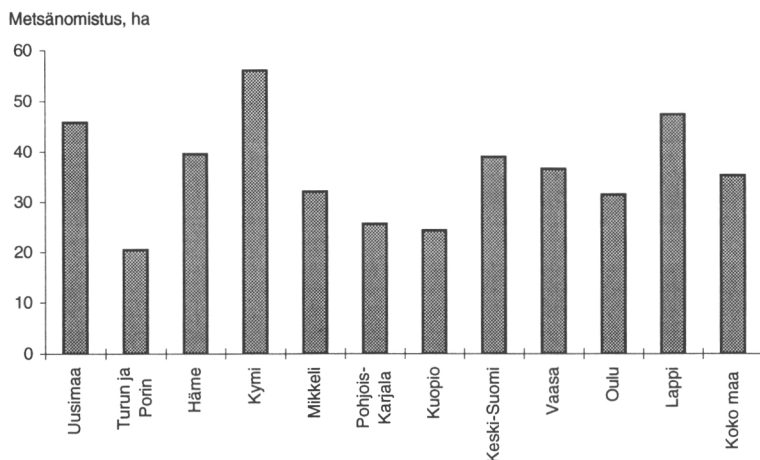
Verohallituksen tilaston mukaan v. 1995 ostettu pinta-ala oli keskimäärin runsaat 24 ha (kuva 12). Metsätilan keskikoko kasvoi pohjoisimpiin lääneihin siirryttäessä.

On huomattava, että Verohallituksen vuoden 1995 lopussa kirjaama omistuksen lisäys tarkoittaa paitsi tässä tutkimuksessa kerätyn metsätilan pinta-alaa myös muita hankintoja tai luovutuksia. Pinta-alojen perusteella laskettiin niin ikään sellaiset ostajat, jotka olivat ostaneet vähintään kaksi metsätilaa. Näitä oli koko maassa 14 % ostajista. Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen ja Kymen lääneissä joka viides metsätilan ostaneista oli hankkinut vähintään kaksi metsätilaa. Muissa lääneissä useiden kohteiden hankinta sen sijaan oli vähäistä.

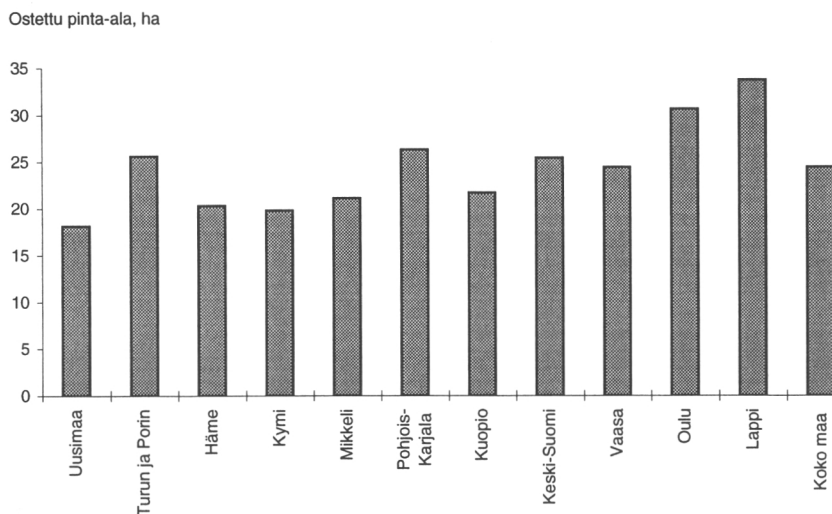
Ostajien vuoden 1995 lopun koko metsäomaisuuden pinta-ala nähdään kuvassa 13. Keskimääräinen omistus koko maassa oli lähes 59 ha. Turun ja Porin läänissä omistus oli vähäisempää ja Kymen ja Lapin lääneissä oli keskimäärin suurempaa kuin koko maassa. Kun Verohallituksen maatilarekisterin mukaan yksityismetsälön koko oli v. 1992 keskimäärin 26 ha, voi todeta, että ostajien metsän omistuksen pinta-ala on yli kaksinkertainen muihin yksityismetsänomistajiin verrattuna.



Kuva 10. Ennen vuoden 1995 tilakauppaa metsää omistaneiden osuudet metsäsijoittajista lääneittäin ja koko maassa.



Kuva 11. Metsäsijoittajien metsätilan keskipinta-ala vuoden 1994 lopussa lääneittäin.



Kuva 12. Metsäsijoittajien hankkiman metsätilan keskipinta-ala vuonna 1995 lääneittäin.

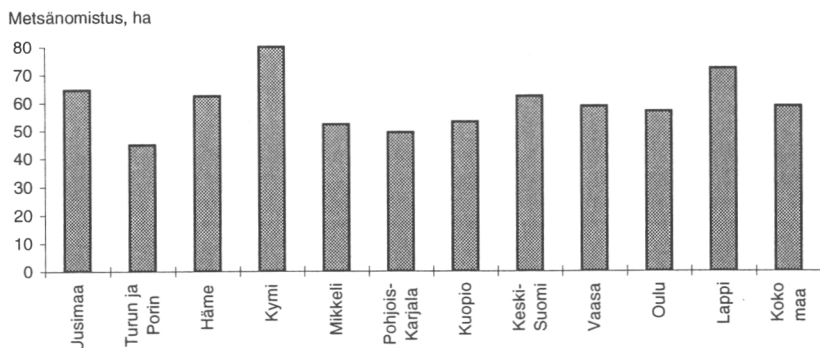
Metsäsijoittajien aiempi metsänomistus on melko yleistä. Sen perusteella voidaan päätellä, että ostajat ovat pitäneet metsää kannattavana sijoituskohteena, josta heillä on aiempaa tietoa ja kokemusta. Kaupoilla on sekin merkitys, että metsänomistus keskittyy pienemmistä palstoista suuremmiksi yksityishenkilöiden hallitsemiksi kokonaisuuksiksi. Metsänomistuksen pirstoutumisesta on kannettu

huolta siksi, että ensinnäkin raakapuun saatavuus heikkenee pieniltä tiloilta. Toisekseen metsänhoito- ja korjuumenetelmien koneellistamisasteen nousu edellyttää suuria pinta-aloja, jotta yksikkökustannukset hehtaaria tai korjattua puumäärää kohden voidaan pitää kohtuullisina. Metsätalouden harjoittamisen taloudelliset edellytykset voivat heiketä pientiloilla niin paljon, ettei puuntuotanto ole enää kannattavaa. Metsätalokauppa keskittää yksityistä metsänomistusta ja vähentää pirstoutumisesta kannettua huolta puuntuotannolle, kun vielä ottaa huomioon ostajien metsätilan hankinnan motiivit.

Ostajien jakauma ammattiryhmiin osoittaa, että palkansaajia oli ostajista 25 % koko maassa, suhteellisesti eniten kolmen Etelä-Suomen, Keski-Suomen ja kahden pohjoisimman läänin alueilla. Maa- ja metsätalouden yrittäjien osuus oli koko maassa keskimäärin 48 % ostajista. Näiden osuus oli suhteellisesti suurinta varsinkin Kymen, Kuopion, Keski-Suomen ja Vaasan lääneissä. Vastaavasti maa- ja metsätalouden yrittäjien osuus oli vähäisintä Pohjois-Karjalan, Oulun ja Lapin läänien alueilla, joilla Metsähallitus ja metsäyhtiöt olivat ostaneet eniten metsiä (kuva 14).

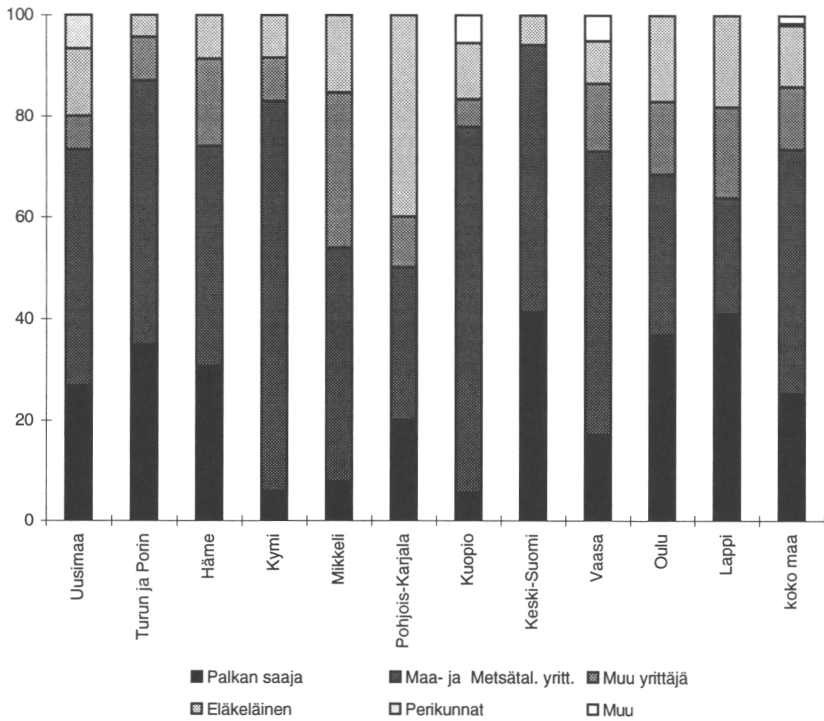
Muiden yrittäjien osuus ostajista oli koko maassa keskimäärin 13 %. Mikkelin läänissä yrittäjät olivat ostaneet suhteellisesti eniten metsiä. Eläkeläissijoittajat ostivat 12 % tiloista ja näiden osuus oli Pohjois-Karjalassa poikkeuksellisen suuri. Perikuntien ja muiden osuus metsäsijoittajista oli vähäinen.

Koko maassa 62 % ostajista asui samassa kunnassa hankitun tilan kanssa (kuva 15). Suhteellisesti eniten samassa kunnassa asuvia ostajia oli Uudenmaan, Mikkelin ja Vaasan läänien alueilla. Toiskuntalaisia oli vastaavasti eniten Kymen, Pohjois-Karjalan, Keski-Suomen ja Oulun lääneissä. Kuvassa 16 on esitetty ostajien vakituisen asuinpaikan keskietäisyys hankitulta tilalta ja etäisyysjakaumat kuvassa 17.



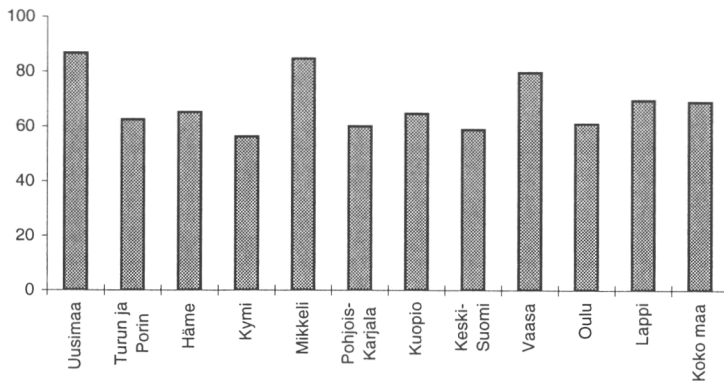
Kuva 13. Metsäsijoittajien metsäomaisuuden keskipinta-ala vuoden 1995 lopussa lääneittäin.

Ostajien
määrästä, %

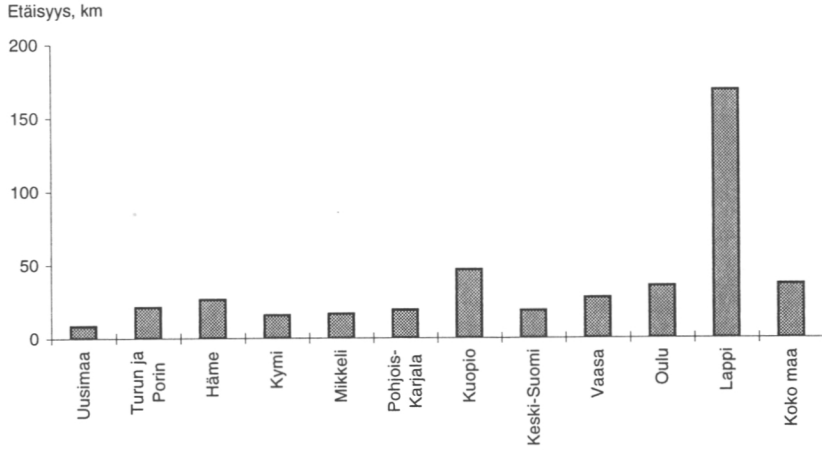


Kuva 14. Metsäsijoittajien jakauma ammattiryhmiin lääneittäin.

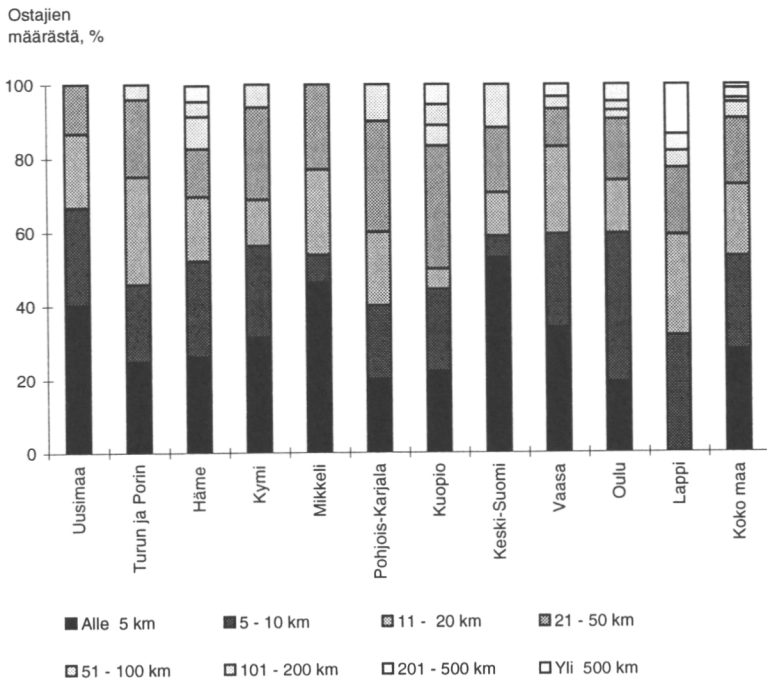
Ostajien määrästä, %



Kuva 15. Samassa kunnassa hankitun tilan kanssa asuvat metsäsijoittajat

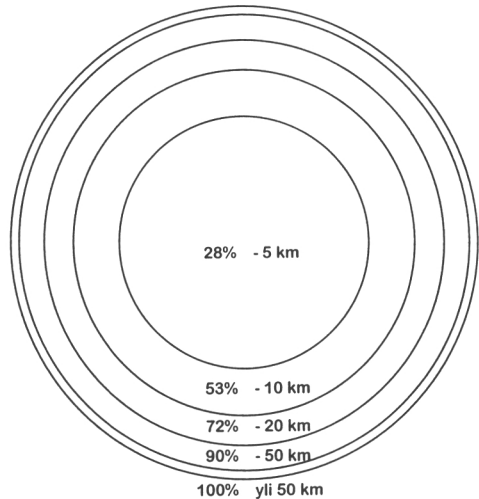


Kuva 16. Metsäsijoittajan vakituisen asuinpaikan ja ostetun metsätilan välinen keskitäisyys lääneittäin.



Kuva 17. Metsäsijoittajien vakituisen asuinpaikan ja ostetun metsätilan väliset etäisyysjakaumat lääneittäin.

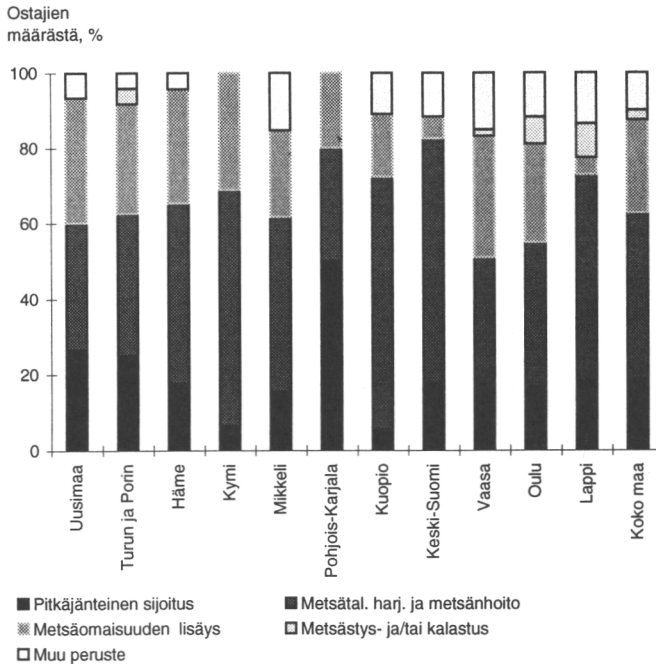
Kuva 18. Metsäsijoittajan vakituisen asuinkunnan ja ostetun metsätilan välinen etäisyysjakauma koko maassa. Kuva havainnollistaa kauppohen keskittymistä paikallistasolle.



Koko maassa 72 % tiloista sijaitsi alle 20 km:n ja 90 % alle 50 km:n etäisyydellä ostajan kodista (kuva 18). Ostajat hankkivat tiloja suhteellisesti eniten asuntonsa lähiympäristöstä Uudenmaan, Mikkelin, Keski-Suomen ja Vaasan lääneissä. Vastaavasti Hämeen, Kuopion ja Lapin lääneissä oli suhteellisesti eniten ostajia, jotka asuivat etäällä hankitusta tilasta. Valtaosa metsäsijoittajista oli hankkinut tilan asuinpaikkansa lähietäisyydeltä.

Muuttujan “ostajan vakituisen asuinpaikan etäisyys hankitulta tilalta” voidaan yhtäältä tulkita mittaavan ostokilpailua. Mitä suurempi etäisyys, sitä laajemmalla alueella kohdetta on todennäköisesti tarjottu kaupaksi ja sitä enemmän sillä on ollut potentiaalisia ostajia. On oletettavissa, että ostokilpailu lisääntyy etäisyyden kasvaessa ja tämän pitäisi näkyä hintatason nousuna. Toisaalta muuttaja voi ilmentää myös muuttotappiota, jolloin suuri etäisyys mittaa lähiympäristön asukkaiden ostokyvyn puutetta. Tähän kysymykseen palataan tulevassa julkaisussa, jossa analysoidaan tutkimuksessa kerätyn aineiston kauppahintaan vaikuttavia tekijöitä.

Tilan hankinnan tärkein peruste 44 %:lle ostajista koko maassa oli metsätalouden harjoittaminen ja metsänhoito (kuva 19). Se oli suhteellisesti tärkeintä Hämeen, Kymen, Kuopion, Keski-Suomen ja Lapin lääneistä tiloja hankkineille. Pitkäjanteisen sijoituksen motiivi oli tärkein hankintaperuste keskimäärin 19 %:lle ja metsäomaisuuden lisäys 25 %:lle ostajista. Sijoituksen pitkäjanteisuus oli muuta maata tärkeämpää Pohjois-Karjalasta tilansa ostaneille. Metsästys- ja/tai kalastusoikeuksien hankinta oli vain harvoille tärkein ostoperuste.



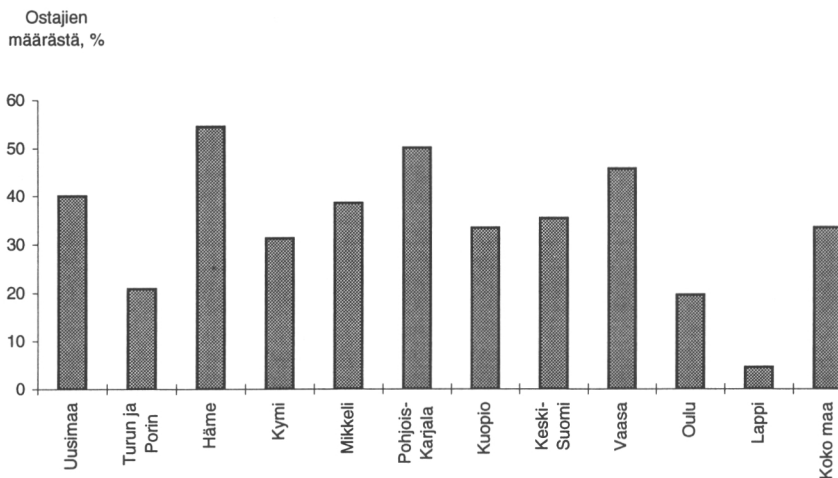
Kuva 19. Metsäsijoittajien tilan hankinnan tärkeimmän perusteen jakumat lääneittäin.

Tällaisten ostajien osuus oli suhteellisesti suurinta kahdessa pohjoisimmassa läänissä. Tulos on ymmärrettävissä jo senkin perusteella, että metsätalouden harjoittamisen kannattavuus heikkenee pohjoiseen mentäessä. Muita ostoperusteita olivat mm. kantatilaan kuuluneen alueen yhdistäminen aiempaan tilakokonaisuuteen.

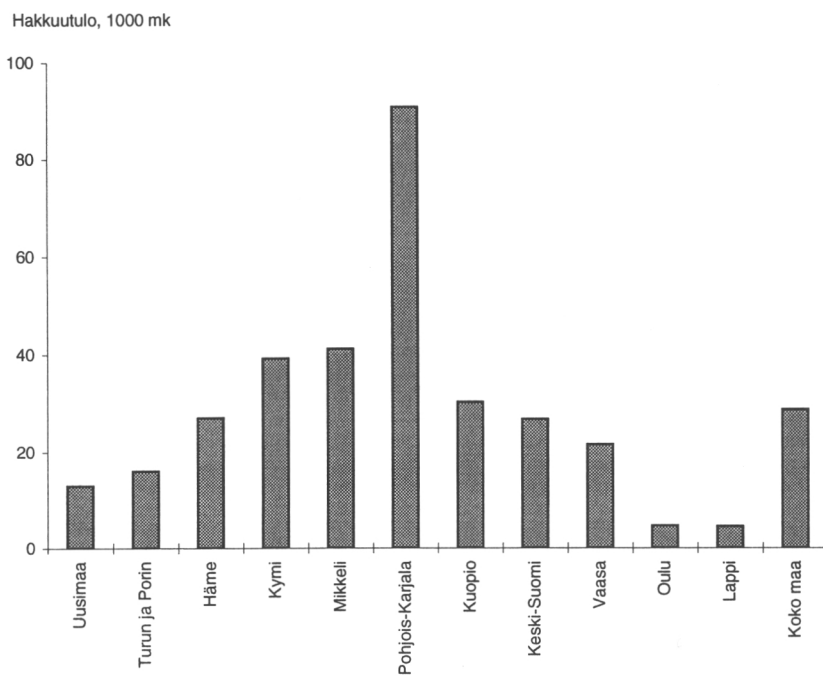
4.2 Metsätaloudellinen aktiivisuus

Metsäsijoittajilta tiedusteltiin ostetulla tilalla tehtyjä metsätalouteen liittyviä toimenpiteitä kaupanteon jälkeen. Näitä olivat puukauppa ja metsänhoitotyöt. Ostajilta kysyttiin niin ikään puukaupalla saatua tuloa ja metsänhoitotoista aiheutuneita kustannuksia.

Puukauppoja tehneiden osuudet metsäsijoittajista lääneittäin ja koko maassa esitetään kuvassa 20. Kolmannes koko maan metsäsijoittajista oli tehnyt puukaupan kiinteistökaupan jälkeen. Puukauppoja oli tehty yleisimmin Hämeen, Pohjois-Karjalan ja Vaasan läänien alueilla ja vähiten Lapin läänissä. Vuosina 1983–84 tehdyn



Kuva 20. Puukaupan tehneiden ostajien osuudet metsäsijoittajista lääneittäin.



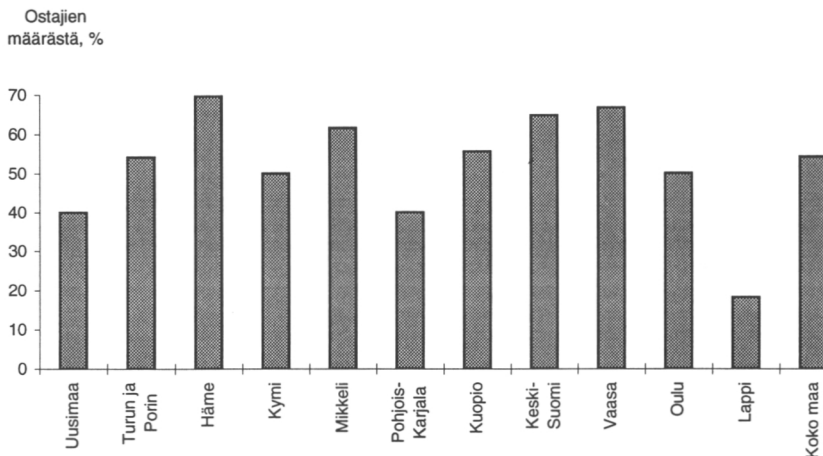
Kuva 21. Puukaupassa saadut keskimääräiset hakkuutulot lääneittäin.

kauppahinta-aineiston mukaan 23 % metsäsijoittajista oli tehnyt puukaupan tilakaupan jälkeen (Hanneliuss 1988). Vertailussa on kuitenkin muistettava aineistojen rakenne-erot (vrt. s. 18). Nyt käsillä olevan tutkimuksen aineiston valinnassa painotettiin puustoisia tiloja.

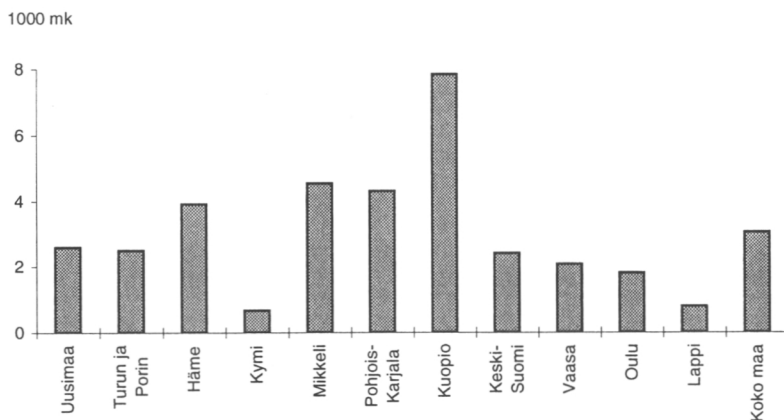
Kuvassa 21 nähdään ostajan ilmoitukseen perustuva keskimääräinen hakkuutulo puukaupassa. Metsäsijoittajat olivat keskimäärin hakanneet puuta koko maassa noin 30 000 mk:lla ostettua tilaa kohden. Kun ostettu keskipinta-ala oli 24 ha, hakkuumäärä oli 1 250 mk hehtaaria kohden v. 1995.

Maatalouden yritys- ja tulotilaston mukaan (Uotila 1997) puuta myyneet metsänomistajat saivat puunmyyntituloja keskimäärin 32 000 mk metsämaan pinta-alaluokassa 20–49,9 ha v. 1995. Myyntitulo-verotettavat metsänomistajat saivat pääomatuloja keskimäärin noin 600 mk hehtaarilta v. 1995 ja pääomatulot olivat keskimäärin metsämaan kokoluokassa 20–49,9 ha noin 15 000 mk. Edellisestä voi päätellä, että puukauppoja tehdään kiinteistökaupan rahoittamiseksi ja puukauppojen volyyymi näyttää tällöin likimain kaksinkertaistuvan metsänomistajien keskimääräiseen puunmyyntiin verrattuna.

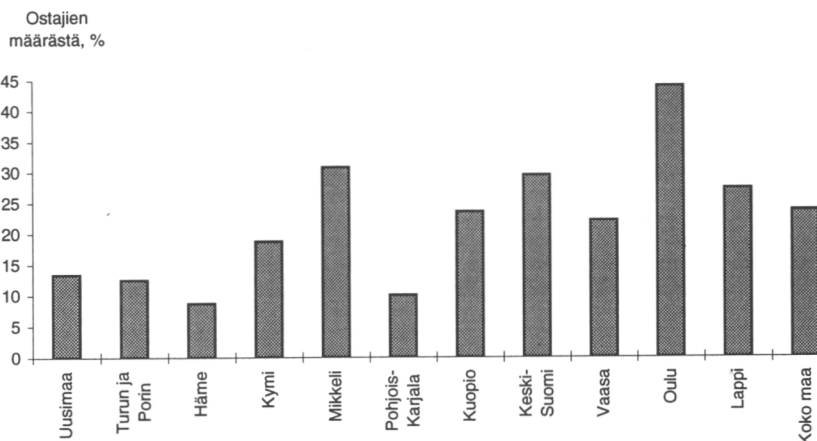
Metsänhoitotöitä tehneiden osuus kaikista metsäsijoittajista oli koko maassa keskimäärin 54 % (kuva 22). Suhteellisesti eniten niitä oli tehty Hämeen, Mikkelin, Keski-Suomen ja Vaasan lääneissä ja vähiten Lapissa. Metsänhoidon kustannukset lääneittäin ja koko maassa nähdään kuvasta 23. Metsäsijoittaja on uhrannut ostetun tilan metsien hoitoon keskimäärin 3 000 mk v. 1995. Metsänhoidon kustannus oli runsaat 100 mk tilan hehtaaria kohden.



Kuva 22. Metsänhoitotöitä tehneiden osuudet metsäsijoittajista lääneittäin.

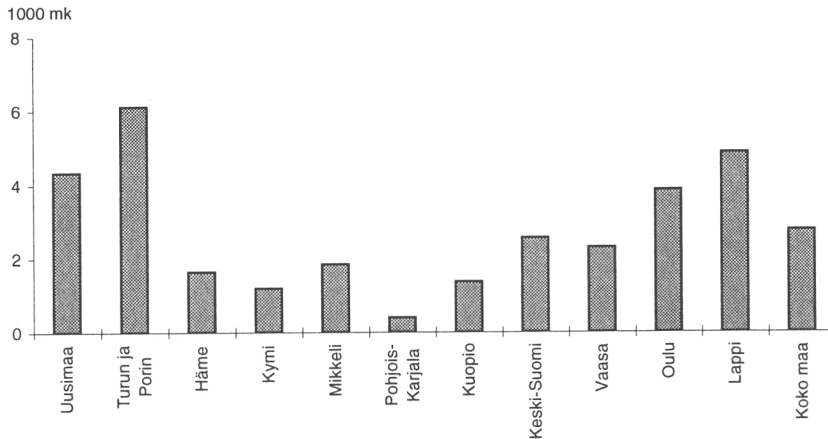


Kuva 23. Metsänhoitoon uhratut kustannukset keskimäärin lääneittäin.



Kuva 24. Tilakaupan yhteydessä siirtyneiden metsänparannuslainojen suhde kaikkiin kauppoihin lääneittäin.

Metsänparannuslainat siirtyvät normaalisti tilakaupan yhteydessä ostajalle. Jos ostaja ei ole oikeutettu (esim. metsäyhtiö) metsänparannuslainaan, maksamaton laina suoritetaan valtiolle. Yksityisten välisissä kaupoissa lainat seuraavat tilaa. Kuvassa 24 esitetään lääneittäin sellaisten metsäsijoittajien osuudet kaikista ostajista, joiden kaupoissa metsänparannuslaina siirtyi metsäsijoittajalle. Keskimäärin mp-lainoja siirtyi 24 %:ssa metsäsijoittajien kauppooja koko maassa. Lainoja oli suhteellisesti eniten Oulun, Lapin, Keski-Suomen ja Mikkelin läänien alueilla. 1980-luvulla kerätyn aineiston mukaan mp-lainoja siirtyi keskimäärin koko maassa 8 %:ssa kaupoista (Hannelius 1988).



Kuva 25. Tilakaupan yhteydessä siirtyneiden metsänparannuslainojen keskimääräiset summat lääneittäin.

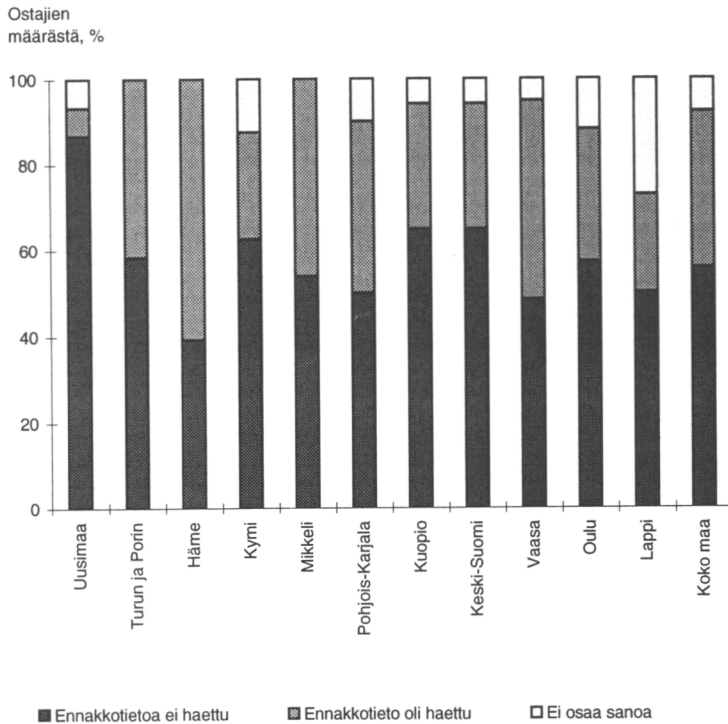
Kuvasta 25 nähdään lainojen suuruus keskimäärin eri lääneissä. Koko maassa ne olivat keskimäärin 3 000 mk tilaa kohden ja suhteellisesti suurimpia lainoja oli Uudenmaan, Turun ja Porin, Oulun ja Lapin lääneissä.

4.3 Päätöksentekoa tukeva informaatio

Sijoituspäätöstä tukevana informaationa voi hankkia ennakkotiedon siitä, miten maanhankintaoikeuslakia tulnaisiin soveltamaan kyseisessä kiinteistökaupassa. Maaseutuelinkeinopiiri antoi hakemuksesta ennakkotiedon lain soveltamisesta. Hintatarjouksen kannalta tärkeä tieto puuvaroista ja hakkuumahdollisuuksista on ollut mahdollista saada kiinteistölle laaditusta arviolausunnosta ja/tai metsäsuunnitelmasta.

Maanhankintaoikeuslaki oli voimassa v. 1995 eteläisintä ja lounaisinta Suomea lukuun ottamatta, kuten aiemmin on todettu. Oikeudesta hankkia tietty tila voidaan hakea ennakkopäätös, joka sitoo myös lupaviranomaista. Ostolupa myönnetään pääsääntöisesti paikkakunnalla asuville viljelijöille. Ostajilta kysyttiin, oliko tilakaupan luvanvaraisuudesta haettu ennakkotieto.

Metsäsijoittajat olivat hakeneet ennakkotietoa kaupan luvanvaraisuudesta keskimäärin 37 %:ssa kaupoista (kuva 26). Uusimaa poikesi muista lääneistä siinä suhteessa, että laki ei ollut alueella enää voimassa helmikuusta 1995 alkaen. Ilmeisenä syynä siihen, ettei lupia



Kuva 26. Ennakkotietohakemuksen tehneiden metsäsijoittajien osuudet kaikista ostajista lääneittäin.

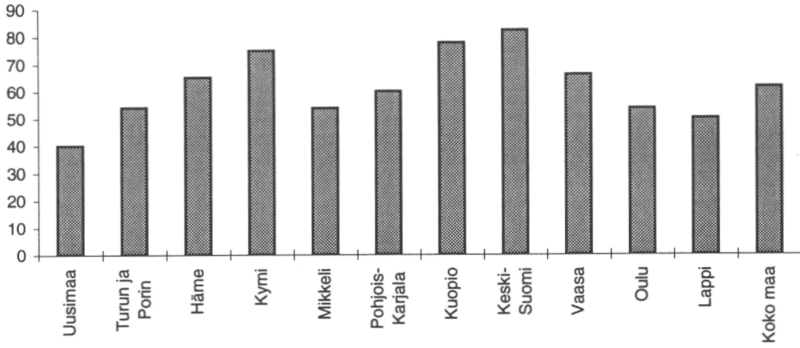
oltu haettu 56 %:ssa kaupoista oli se, että ostajista suurin osa oli paikkakuntalaisia ja näin ollen tilan hankintaan lain mukaan oikeutettuja. Myös ko. lain tulkintaa oli 1990-luvulla väljennetty.

Ostajista 62 %:lla oli ollut käytössään arviolausunto kaupan kohteen käyvistä hinnasta valmisteltaessa metsätilan hankintaa (kuva 27). Lausuntoja oli ollut käytettävissä yleisimmin Kymen, Kuopion ja Keski-Suomen läänien alueilla ja vähiten Uusimaalla, Mikkelin ja Lapin lääneissä.

Metsänhoitoyhdistykset olivat laatineet lausunnoista keskimäärin 71 %, metsälautakunnat 8 % ja maaseutuelinkeinopiirit 4 % (kuva 28). Viimeisimmän organisaation arviolausunnot keskittyivät alueille, joilla elinkeinopiirit luovuttivat kiinteistöjä yksityisille eli Lapin lääneihin.

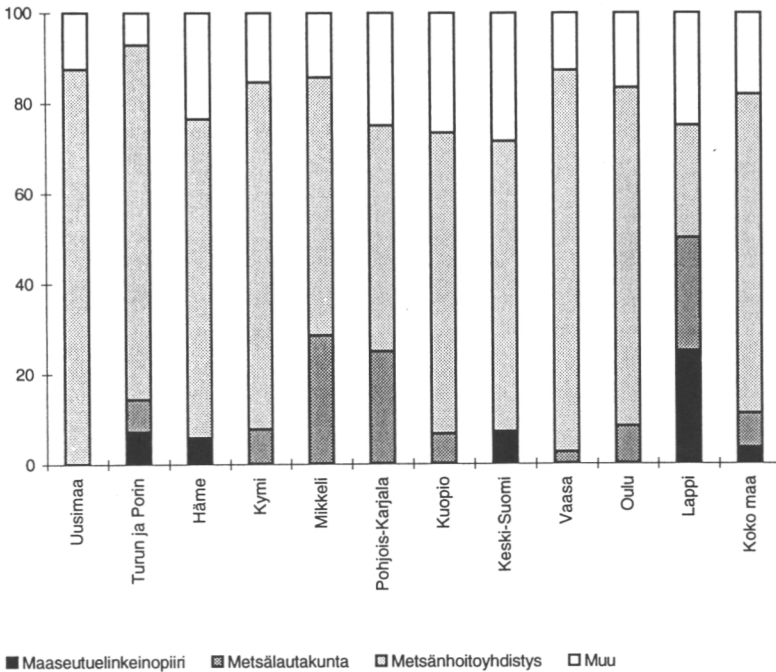
Metsäsijoittajista keskimäärin 34 %:lla oli metsäsuunnitelma käytössään ja 3 % ei osannut/halunnut vastata kysymykseen (kuva 29). Suunnitelmatietoja oli ollut käytettävissä keskimääräistä enemmän Turun ja Porin, Mikkelin, Pohjois-Karjalan ja Vaasan lääneistä tiloja hankkineilla.

Ostajien määrästä, %

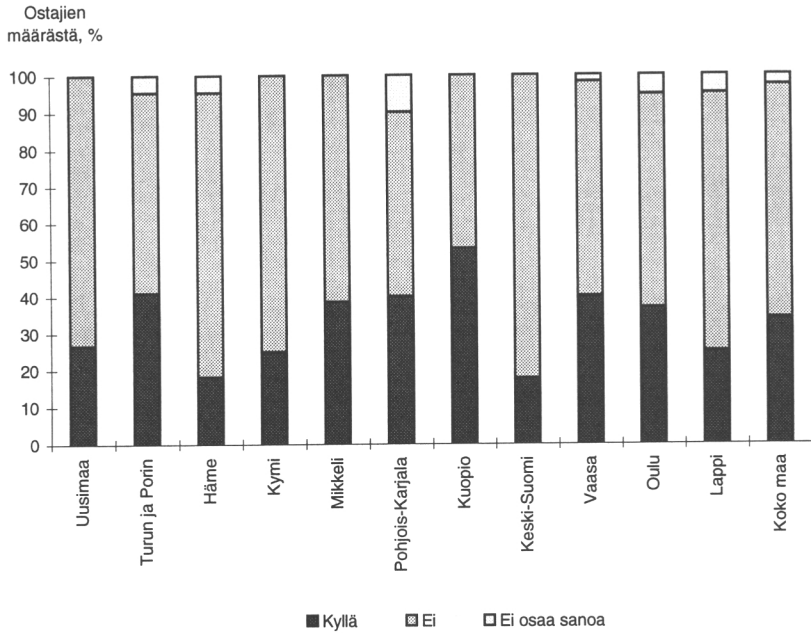


Kuva 27. Arviolausuntoa käyttäneiden metsäsijoittajien osuudet kaikista ostajista lääneittäin.

Arviolausuntojen lukumäärästä, %



Kuva 28. Arviolausuntoja laatineiden organisaatioiden osuudet kaikista lausunnoista lääneittäin.



Kuva 29. Metsäsuunnitelmätietoja käyttäneiden metsäsijoittajien osuudet kaikista ostajista lääneittäin.

Voimassa olevia tilakohtaisia metsäsuunnitelma oli koko maassa 49 %:lla v. 1995 metsänhoitomaksua maksavista tiloista (Tapion vuosikirja 1995). Onkin ilmeistä, etteivät myyjät aina luovuta kaupan yhteydessä metsäsuunnitelmia ostajille, eivätkä ostajat osaa niitä tiedustella. Metsäsuunnitelmien puuttumiseen on voinut vaikuttaa sekin, että metsätaloudesta on ollut tarkoitus luopua tai omistajalla ei ole ollut kiinnostusta metsien hoitoon.

4.4 Verotettavat tulot ja varallisuus

Ensin tarkastellaan ostajien verotusmuotoa ja verotettavia ansiotuloja verotusmuodoittain (pinta-alaverotukseen jääneet, myyntituloverotukseen siirtyneet ja metsätiloja hankkineet). Seuraavaksi tarkastellaan ostajien jakaamaa ansiotulojen luokkiin. Tämän jälkeen tehdään vastaavanlainen tarkastelu ostajien verotettavien pääomatulojen osalta ja lopuksi kokonaistuloista. Lisäksi ostajien jakaamaa kokonaistulojen luokkiin verrataan kaikkien metsänomistajien keskimääräiseen jakamaan eri tuloluokkiin.

Koko maassa metsäsijoittajista kahta kolmasosaa verotettiin myyntituloerotuksen ja yhtä kolmasosaa pinta-alaverotuksen mukaan. Vauraan etelän lääneissä oli suhteellisesti enemmän myyntituloerotettavia kuin pohjoisessa Suomessa (kuva 30). "Uudet" metsänomistajat tulivat automaattisesti myyntituloerotuksen piiriin.

Pinta-alaverotettavien ansiotulot olivat vuodessa keskimäärin 92 000 mk ja myyntituloerotettavien lähes 120 000 mk (kuva 31). Pinta-alaverotettavien ansiotulot olivat vähäisimpiä Turun ja Porin, Mikkelin, Kuopion, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin lääneissä. Myyntituloerotettavien ansiotulot olivat alhaisimpia Uudenmaan, Pohjois-Karjalan ja Kuopion lääneissä.

Noin puolella ostajista koko maassa oli alle 100 000 mk:n verotettavat ansiotulot ja 90 %:lla ostajista oli alle 200 000 mk:n ansiotulot vuodessa (kuva 32). Suurimpia ansiotuloja hankkivia ostajia oli eniten Turun ja Porin, Hämeen, Vaasan ja Oulun lääneissä ja vähiten ansaitsevia oli eniten Mikkelin, Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen ja Lapin lääneissä.

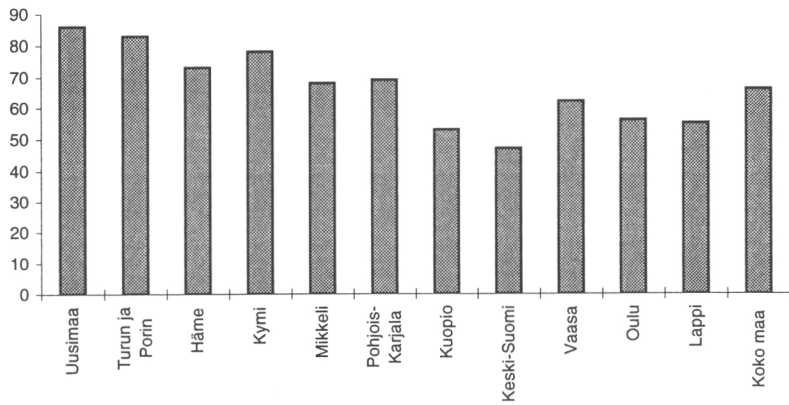
Metsäsijoittajien verotettavat vuotuiset pääomatulot olivat pinta-alaverotettujen osalta keskimäärin vajaat 30 000 mk ja myyntituloerotettujen osalta lähes 110 000 mk (kuva 33). Eri läänien väliset suuret erot johtuvat siitä, että muutamien ostajien poikkeuksellisen suuret pääomatulot ovat nostaneet Turun ja Porin, Hämeen ja Oulun läänien keskiarvoja. Myyntituloerotettavien pääomatulojen vähäisyys näkyy erityisesti Pohjois-Karjalan, Kuopion ja Lapin lääneissä.

Verojärjestelmä suurentaa eri verotusmuodoissa olevien metsäsijoittajien ansio- ja pääomatulojen välistä eroa. Pinta-alaverotettavien saamat metsätulot luetaan ansiotuloiksi, mikä nostaa heidän ansiotulojaan. Jos nämä ovat saaneet hakkuutuloja, ne eivät näy verotuksessa lainkaan. Kun pinta-alaverotettavilla ostajilla oli aiempaa metsäomaisuutta on ilmeistä, että metsätilan hankintaa oli rahoitettu paitsi aiemmin omistetulta myös ostetulta tilalta saaduilla hakkuutuloilla (vrt. puukauppatulot luvussa 4.2, s. 31).

Myyntituloerotettavien puun myynneistä saadut tulot ovat pääomatuloa, mikä näkyy verotustiedoista. Kun nämäkin ostajat olivat ilmeisesti rahoittaneet metsätilakauppojaan hakkuutuloilla, verotettavat pääomatulot olivat olleet tilan hankintavuotena tai sitä ennen keskimääräistä suuremmat.

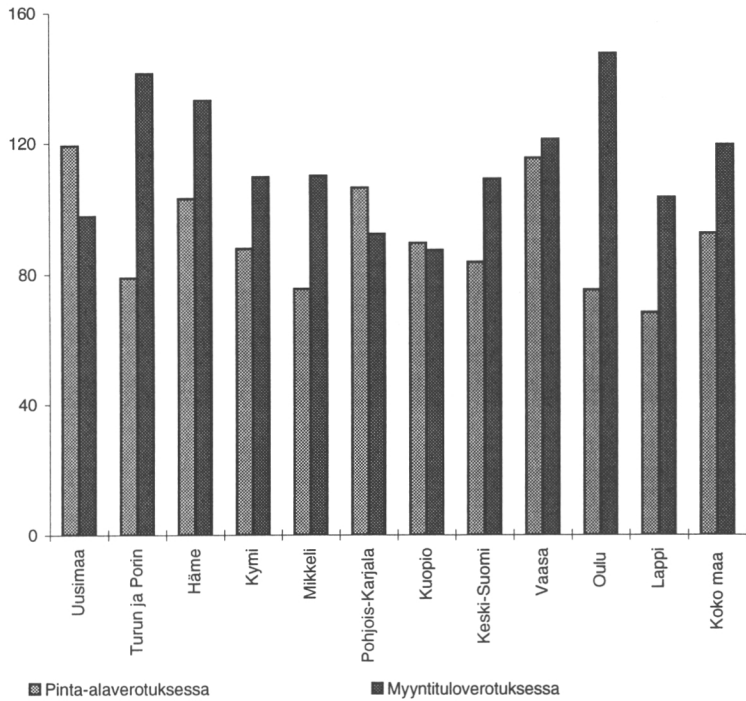
Runsaalla 70 %:lla ostajista koko maassa oli alle 50 000 mk:n ja 90 %:lla ostajista oli alle 100 000 mk:n pääomatulot vuodessa (kuva 34). Ostajista pienimpiä pääomatuloja saavia oli eniten Mikkelin, Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin lääneissä. Suuria pääomatuloja hankkivia ostajia oli suhteellisesti eniten Turun ja Porin, Hämeen, Kymen ja Oulun lääneissä.

Ostajien määrästä, %



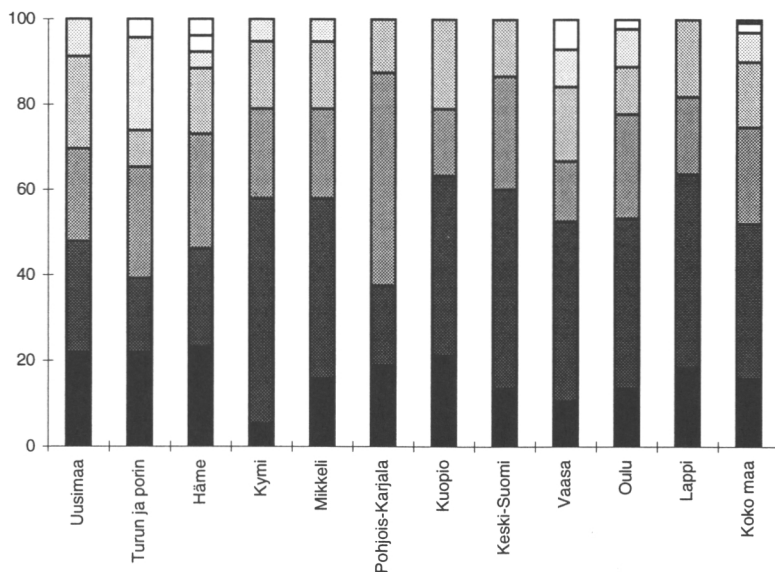
Kuva 30. Puunmyyntituloverotettavien osuus kaikista metsäsijoittajista lääneittäin.

Ansiotulot, 1000 mk/v



Kuva 31. Pinta-ala- ja puunmyyntituloverotettavien metsäsijoittajien verotettavat ansiotulot keskimäärin lääneittäin ja koko maassa.

Ostajien määrästä, %

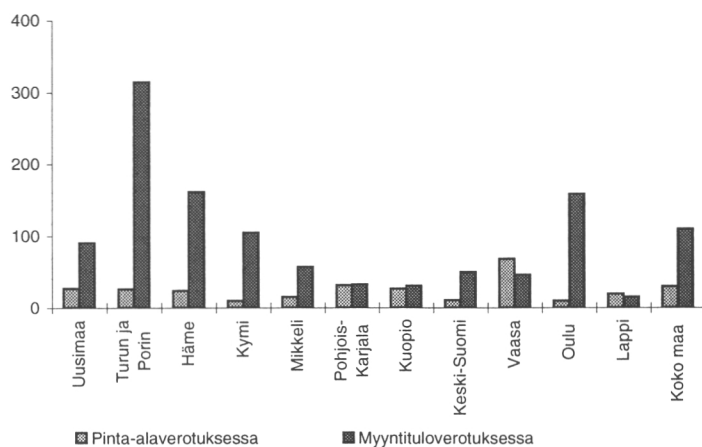


Tuloluokka, mk/v

■ -49999 ■ 50 000- ■ 100 000- ■ 150 000- □ 200 000- □ 300 000- □ 500 000-

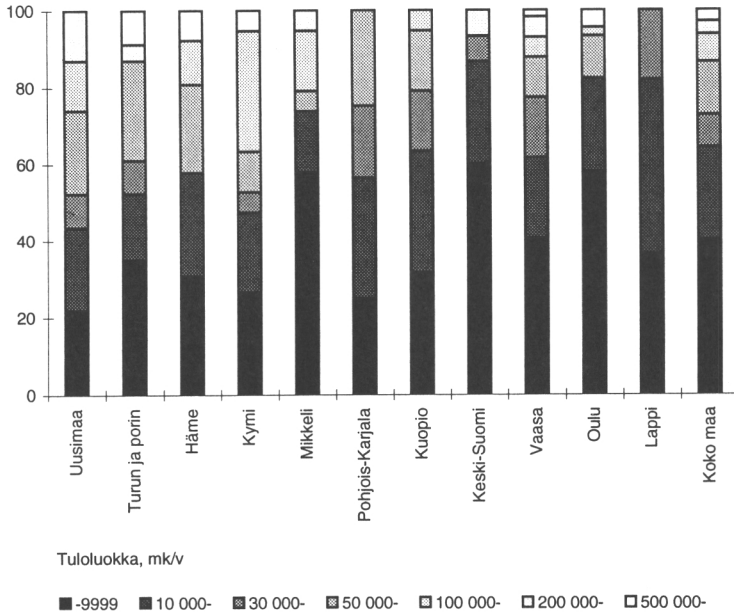
Kuva 32. Metsäsijoittajien jakaumat ansiotuloluokkiin lääneittäin.

Pääomatulot, 1000 mk/v

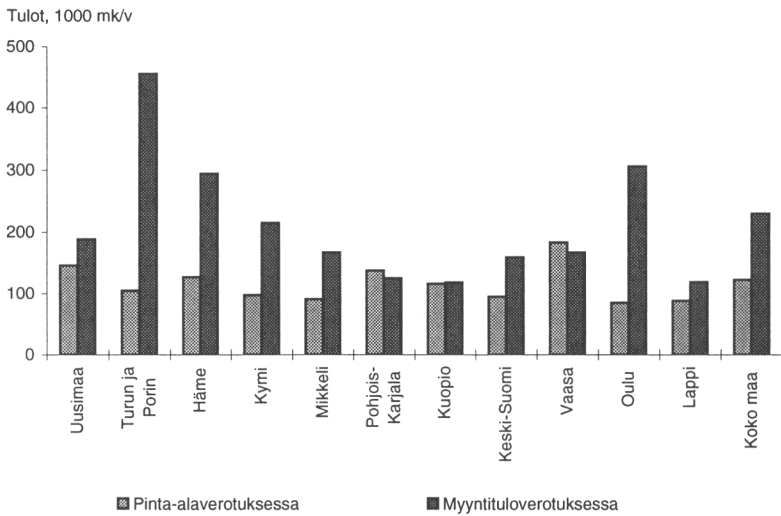


Kuva 33. Pinta-ala- ja puunmyyntituloverotettavien metsäsijoittajien verotettavat pääomatulot keskimäärin lääneittäin.

Ostajien määrästä, %

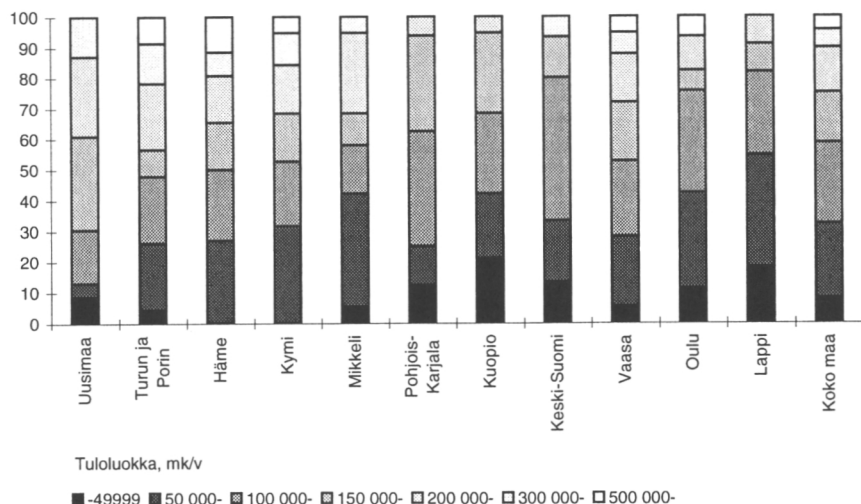


Kuva 34. Metsäsijoittajien jakaumat pääomatuloluokkiin lääneittäin.



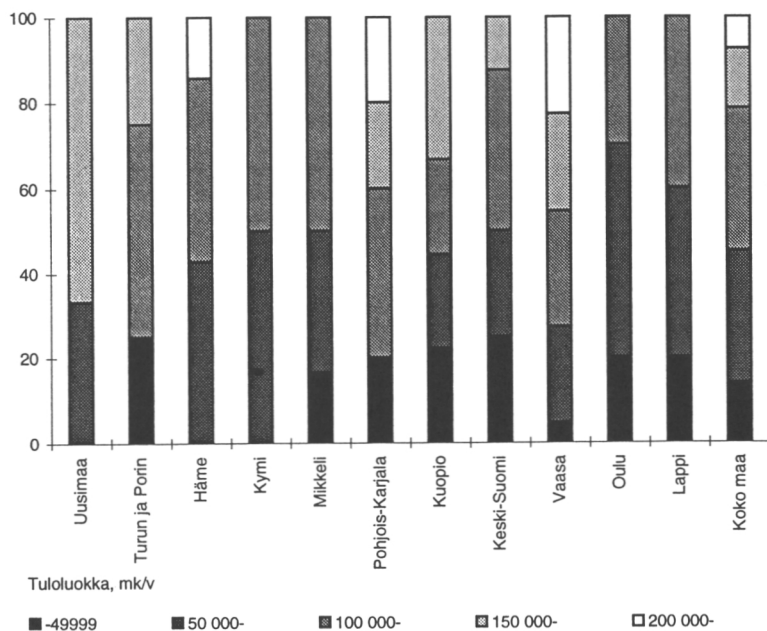
Kuva 35. Pinta-ala- ja puunmyyntituloverotettavien metsäsijoittajien verotettavat kokonaistulot keskimäärin lääneittäin.

Ostajien määrästä, %



Kuva 36. Kaikkien metsäsijoittajien jakauma kokonaistulojen luokkiin lääneittäin.

Ostajien määrästä, %



Kuva 37. Pinta-alaverotuksessa olevien metsäsijoittajien jakauma kokonaistulojen luokkiin lääneittäin.

kein kokonaistulojen taso oli Uusimaan, Turun ja Porin, Hämeen, Kymen, Vaasan ja Oulun läänien alueilta metsiä ostaneilla. Alhaisin tulotaso oli Järvi-Suomesta ja Lapin läänistä tiloja hankkineilla.

Kolmeen ylimpään tuloluokkaan (verotettavat tulot yli 200 000 mk/v) kuuluvia oli koko maassa neljännes ostajista ja eniten ansaitsevien ostot keskittyivät Turun ja Porin, Hämeen, Kymen, Vaasan ja Oulun läänien alueille (kuva 36). Vastaavasti eniten ostajia oli kolmessa alimmassa tuloluokassa Kymen, Mikkelin, Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen ja Lapin läänien alueilla.

Pinta-alaverotettavista metsäsijoittajista 45 %:lla verotettavat vuositulot jäivät alle 100 000 markan. Alle kymmenellä prosentilla ostajista oli keskimäärin yli 200 000 mk:n vuosiansiot koko maassa. Suurituloisia oli suhteellisesti eniten Hämeen, Pohjois-Karjalan ja Vaasan lääneissä metsäsijoituksia tehneissä (kuva 37).

Myyntituloerotettavien metsäsijoittajien jakauma kokonaistulojen luokkiin eri lääneissä ja koko maassa nähdään kuvasta 38. Metsäsijoittajista 25 %:lla verotettavat vuositulot jäivät alle 100 000 mk:n ja yli 30 %:lla tulot ylittivät 200 000 mk keskimäärin koko maassa. Eniten ansaitsevia oli suhteellisesti suurin määrä Etelä-Suomen lääneissä metsäsijoituksia tehneistä. Vähiten ansaitsevia oli vastaavasti suhteellisesti eniten Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen ja Lapin lääneissä tiloja hankkineista.

Kuvasta 39 on nähtävissä vertailutietona metsäsijoittajiin nähden (kuva 38) pinta-alaverotettavien kaikkien yksityisten metsänomistajien jakauma verotettavien kokonaistulojen (ansio- ja pääomatulot yhteensä) luokkiin lääneittäin ja koko maassa v. 1995. Metsänomistajia kuvaava jakauma on laskettu Verohallituksen verotietojen kokonaisaineistosta. Kun pinta-alaverotettavia oli kolmannes ostajista, lääneittäisten havaintojen määrä jäi vähäiseksi. Pienestä havaintomäärästä seuraa, että jakaumissa voi olla sattumasta aiheutuen suuriakin eroja. Koko maan jakauman mukaan näyttää siltä, että metsäsijoittajien ja metsänomistajien tulotasot vastaavat melko hyvin toisiaan. Ostajista kuuluu kuitenkin suhteessa pienempi osa alimpaan tuloveroluokkaan kuin koko metsänomistajakunnasta, mikä on hyvin ymmärrettävissä.

Myyntituloerotettavat metsänomistajat jakautuvat tuloiltaan enemmän alhaisiin tuloluokkiin koko maassa ja lääneittäin kuin pinta-alaverotettavat metsänomistajat (kuva 40). Myyntituloerotettavat metsäsijoittajat sen sijaan jakautuvat enemmän korkeimpiin veroluokkiin kuin myyntitulon valinneet metsänomistajat keskimäärin. He ovat pinta-alaverotettavia ostajia paremmin ansaitsevia. Parhaiten ansaitsevia metsäsijoittajia (tulot yhteensä yli 200 000 mk/v) oli keskimäärin koko maassa 32 %. Heitä oli suhteellisesti eniten Etelä-

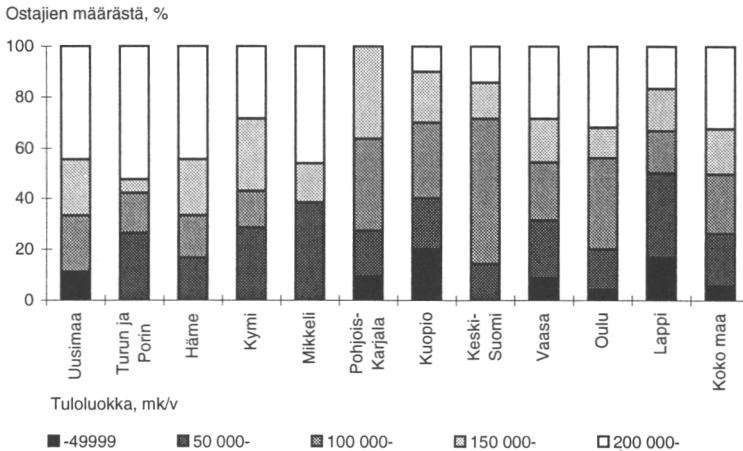
Suomen lääneissä ja vähiten Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen ja Lapin lääneissä.

Pinta-alaverotettavien verotettava varallisuus koko maassa oli arvioitu verotuksessa keskimäärin 770 000 mk:n suuriseksi ja myyntituloverotettavien 810 000 mk:n suuriseksi (kuva 41). Metsätiloja ostaneiden varallisuus oli pienintä Mikkelin, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin lääneistä tiloja hankkineilla.

Koko maassa vajaalla 80 %:lla kaikista ostajista oli verotettavaa varallisuutta enintään yksi miljoona markkaa (kuva 42). Varakkaimmat ostajat hankkivat tiloja Turun ja Porin, Hämeen, Kymen, Vaasan ja Oulun lääneistä. Alle 250 000 mk:n verotettavan varallisuuden omaavia ostajia oli koko maassa runsaat 20 % ja eniten heitä oli Kuopion, Oulun ja Lapin lääneissä.

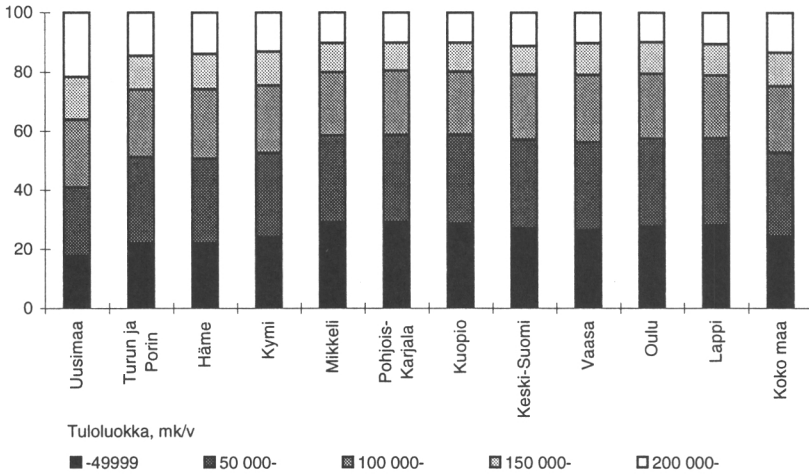
Pinta-ala- ja myyntituloverotettavien metsäsijoittajien velat lääneittäin nähdään kuvasta 43. Velat olivat keskimäärin koko maassa edellisessä ryhmässä 280 000 mk ja jälkimmäisessä 200 000 mk. Velkoja oli vähiten Uudenmaan, Mikkelin ja Kuopion lääneistä tiloja ostaneilla.

Metsäsijoittajien verotettava nettovarallisuus esitetään kuvassa 44 erikseen pinta-alaverotettavien ja myyntituloverotettavien luokissa. Edelliseen luokkaan kuuluvien keskimääräinen verotettava nettovarallisuus oli koko maassa 490 000 mk ja jälkimmäiseen kuuluvien 567 000 mk. Varallisuutta oli vähiten Mikkelin, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin lääneistä tiloja hankkineilla.



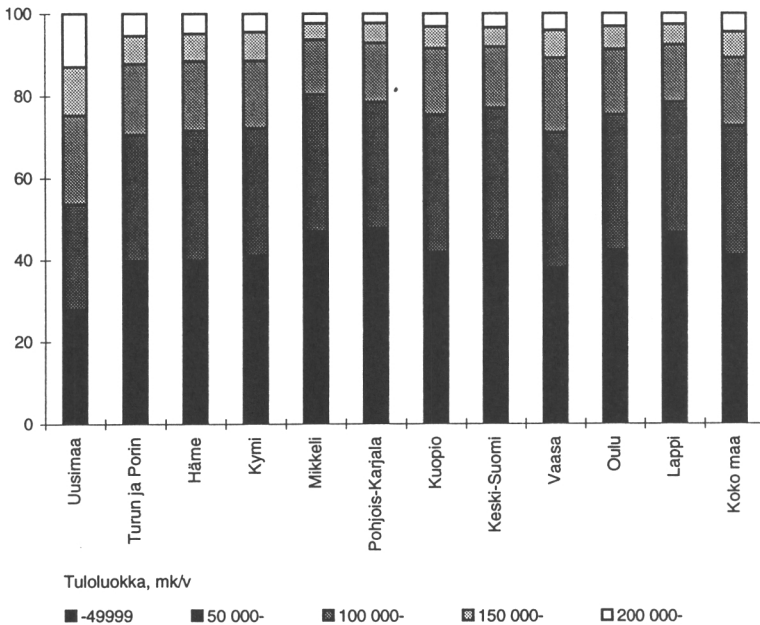
Kuva 38. Myyntituloverotuksessa olevien metsäsijoittajien jakauma kokonaistulojen luokkiin lääneittäin.

Metsänomistajista, %



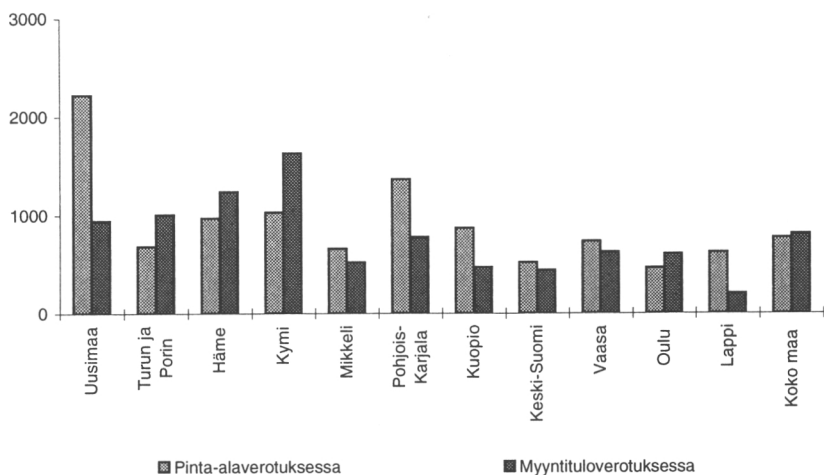
Kuva 39. Kaikkien pinta-alaverotuksessa olevien metsänomistajien jakautuma kokonaistulojen luokkiin lääneittäin.

Metsänomistajista, %



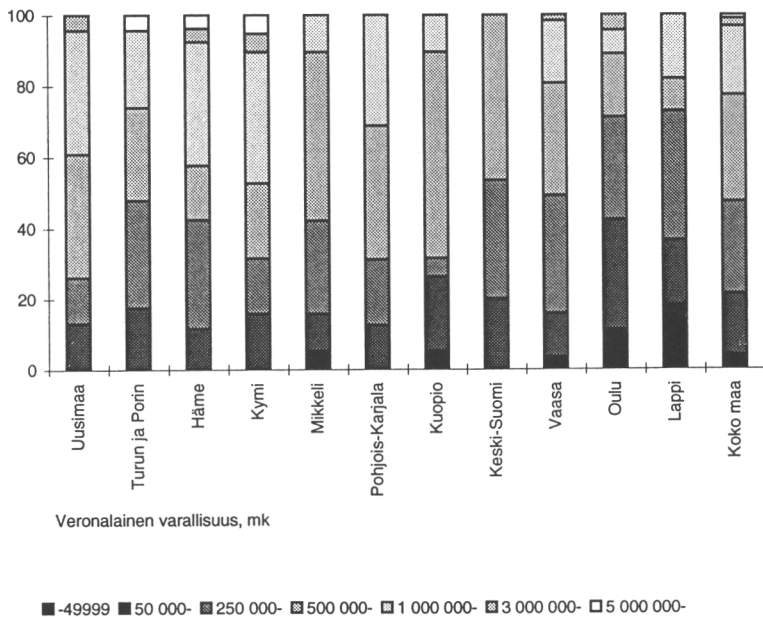
Kuva 40. Kaikkien myyntituloverotuksessa olevien metsänomistajien jakautuma kokonaistulojen luokkiin lääneittäin.

Varallisuus, 1000 mk

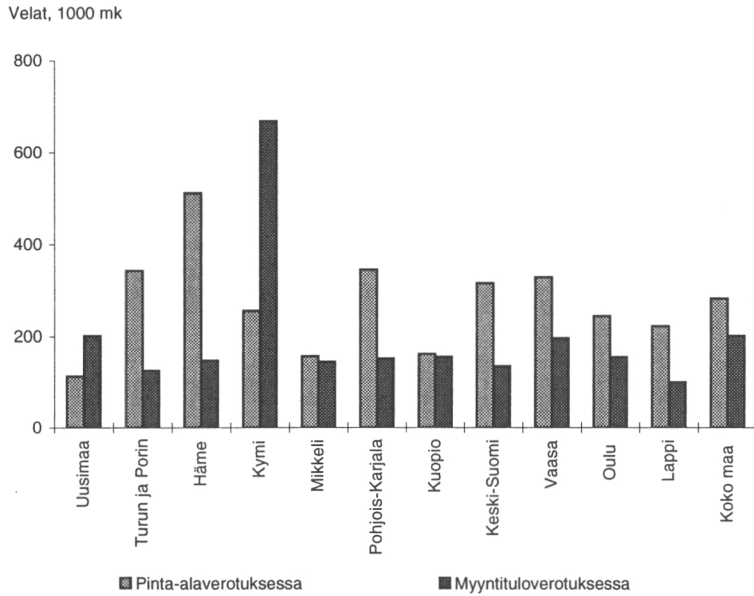


Kuva 41. Pinta-ala- ja puunmyyntituloverotuksessa olevien metsäsijoittajien verotettava varallisuus keskimäärin lääneittäin.

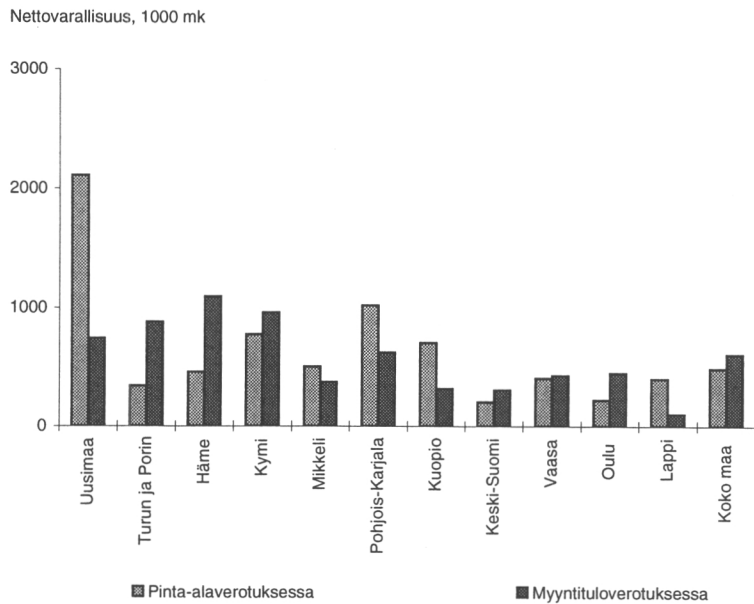
Ostajien määrästä, %



Kuva 42. Kaikkien metsäsijoittajien jakauma verotettavan varallisuuden luokkiin lääneittäin.



Kuva 43. Pinta-ala- ja puunmyyntituloerotuksessa olevien metsäsijoittajien velat keskimäärin lääneittäin.



Kuva 44. Pinta-ala- ja puunmyyntituloerotuksessa olevien metsäsijoittajien keskimääräinen verotettava nettovarallisuus lääneittäin.

5 Maa- ja metsäpoliittiset johtopäätökset

Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilastot vuodesta 1982 lähtien osoittavat, että metsätilakauppojen vuotuinen lukumäärä on kaksinkertaistunut. Metsätilojen hintataso on 1990-luvulla reaalisesti laskenut lamaa edeltäneeseen 1980-lukuun verrattuna. Tarjonnan lisääntymiseen ovat vaikuttaneet muun muassa metsänomistuksen rakennemuutos, Suomen liittyminen EU:n jäsenvaltioksi, maaltapako ja työttömyyden huima kasvu lamakaudella.

Maanhankintaoikeuslain kumoaminen vuoden 1998 alusta lähtien lisännee kauppojen lukumäärää sekä se, että taloudellinen elpyminen on parantanut yksityishenkilöiden edellytyksiä tehdä metsäsijoituksia. Patoutuneet myyntipaineet purkautunevat 1990-luvun loppuun mennessä. Se ei kuitenkaan välttämättä merkitse hintatason nousua keskimäärin koko maassa.

On ilmeistä, että kysyntä- ja hintaerot maan eri osien välillä tulevat kasvamaan kuten kävi 1980-luvun lopulla. Taloudellisten kasvukeskusten lähialueilla hintataso vahvistunee ja vastaavasti taloudellisesti taantuvilla syrjäseuduilla hintataso pysyy ennallaan tai saattaa jopa laskea. Metsäteollisuuden vientimenestys ja raakapuun hyvä kysyntä toisaalta pitävät kuitenkin hintatason vakautta yllä. Kansalaisten vaurastuminen ja elintason kohoaminen lisäävät pitkäjänteistä sijoitushalukkuutta.

Metsäverotuksen siirtymäkaudella vuoteen 2006 asti pinta-alaverotettavat metsänomistajat hakkaavat runsaasti metsävarojaan. Tällaisilla metsänomistajilla on puukauppatuloilleen sijoitusongelma ja on ilmeistä, että osa sijoituksista tehdään edelleen metsäkiinteistöihin.

Metsäverotuksen siirtymäkauden seurausta on toisaalta se, että tällaisia hakattuja tiloja saattaa tulla runsaasti tarjolle. Se vahvistaa jo aiemmin todettua havaintoa, jonka mukaan kaupan kohteina olleiden metsätilojen puuvarat ovat selvästi pienemmät kuin saman alueen muiden yksityismetsien. Puuvarojen vähäisyys heijastunee edelleen kauppahintatilaston hintoihin.

Yleinen siirtyminen puunmyyntituloverotukseen (pääomatuloverotukseen) poistaa hakattuina ostettujen tilojen metsäveron siihen asti, kunnes tilalta tulee puuta myytäväksi. Aiemman pinta-alaverotuksen olosuhteissa taimikkovaltaisiakin tiloja verotettiin. Muutoksella pitäisi ainakin teoriassa olla hintatasoa kohottava vaikutus taimikoita käsittävissä metsätilakaupoissa.

Jos metsätilalla on likvidejä puuvaroja, metsäsijoittaja hyötyy metsäverotuksen metsävähennyksestä. Oikeuden metsävähennyksen tekemiseen puunmyyntituloista pitäisi ainakin teoriassa parantaa metsäsijoittajan maksuvalmiutta ja -halukkuutta nostaa hintatarjousta kilpailtaessa kiinteistöistä. Käytännössä voi kuitenkin olla niin, että metsäsijoittaja sisällyttää tämän oikeuden sijoitukselleen asettamaansa tuottovaatimukseen tai riskilisään.

Metsätilakauppa on sidottu paikkakuntaan ja valtaosassa kauppaja ostaja asuu hankitun tilan lähietäisyydellä. Mahdollisuudet oman tilan metsien hoitoon ovat näin ollen hyvät. On ilmeistä, että maanhankintaoikeuslain poistuminen tulee laajentamaan aluetta, jonka sisältä tarjolla olevalle tilalle löytyy ostaja.

Sijoituspäätöksen vaikuttavat tiedot ja rajoitteet poikkeavat olenaisesti oletuksista, jotka ovat voimassa täydellisten pääomamarkkinoiden olosuhteissa (vrt. s. 17). Tällä on merkitystä kiinnitettäessä huomiota kiinteistöarvioinnin menetelmiin. Kauppojen painottuminen paikallistasolle merkitsee, että markkinainformaatiota on ollut puutteellisesti käytettävissä ja hintavertailuihin on ollut vähän edellytyksiä. Metsäsuunnitelmätietojen saatavuus ja arviolausuntojen käyttö kaupasta päätettäessä tukee myös sitä, että kaupan osapuolilla on ollut hajanaista tietoa kohteen taloudellisista tunnuksista ja metsävaroista. Toisaalta kuitenkin yli puolella metsäsijoittajista oli ollut ennen tilakauppaa metsää omistuksessaan ja näin ollen tuntumaa ja kokemusta tilan käyttöarvosta.

On ilmeistä, että puutteelliset tiedot johtavat varovaisuuteen ostajan tehdessä sijoituspäätöstä. Yksityishenkilöiden sijoituspäätöksiä luonnehtii varovaisuus ja riskien karttaminen. Edellisistä tekijöistä voi edelleen päätellä, että kauppojen hehtaarihinnat vaihtelevat tapauskohtaisesti kiinteistöistä toiseen metsävaroiltaan samankaltais-sakin kohteissa.

Metsäsijoittaminen perustuu ennen muuta taloudellisille arvoille. Puuntuotanto, siihen tähtäävä metsänhoito, pitkäjänteisyys ja turvallisuus ovat sijoittajien tärkeimmät motiivit. Metsien/maanomistuksen muut käyttömuodot eivät juuri näytä olevat tärkeitä sijoituspäätöksiin vaikuttavia tekijöitä, vaikka metsien monikäytöstä ja virkistysarvoista sekä potentiaalisista muista maankäyttömuodoista niin paljon puhutaan (Uusivuori ja Ylätaalo 1993). Metsäsijoittajat suhtautuvat aktiivisesti metsänhoitoon ja käyttävät metsästä saatavia hakkuutuloloja myös tilakaupan rahoittamiseen.

Luonnonsuojelun motiivit ostopäätöstä tehtäessä eivät nekään nousseet esiin metsänomistajille tehdessä haastattelukyselyssä. Seikka on toisaalta hyvin ymmärrettävissä, koska kyseisen tutkimuksen

aineisto rajattiin vähintään 10 ha:n kokoisiin talousmetsinä käytettäviin kohteisiin, eikä alueilla ollut vaihtoehtoisia maankäyttömuotoja.

Metsäsijoittajien ansiotulot eivät nouse keskimäärin kovin suuriksi, kuten sijoittajilta voisi olettaa. Ne ovat vain hieman korkeampia kuin palkansaajilla keskimäärin. Sen sijaan pääomatuloja metsäsijoittajilla on merkittävästi enemmän kuin väestöllä keskimäärin. On niin ikään ilmeistä, että vakavaraisuus ja kyky asettaa vakuuksia luotonsaantia vastaan on tyypillistä metsäsijoittajille. Verotettava bruttovarallisuus on keskimäärin 600 000...700 000 mk ja velat keskimäärin 200 000 mk. Metsä sijoituskohteena ei näytä olevan varakkaimpien yksityishenkilöiden erityisen kiinnostuksen kohteena, sillä vain pienellä osalla metsäsijoittajista on huomattava varallisuus omistuksessaan.

Koska kaupat tehdään valtaosin paikkakuntaakohtaisesti on ilmeistä, että metsäsijoittajien maksukyky heijastuu kauppahintoihin. Samoin varallisuus- ja elintasoerot vaikuttanevat myös myyntitarjouksiin. Näin ollen on ilmeistä, että maakuntien väliset erot kauppahinnoissa saattavat olla selitettävissä metsäsijoittajien tulojen ja varallisuuden perusteella.

Samankaltainen yrityskoon kasvattaminen mikä on asetettu tavoitteeksi maatalousyrittäjille, pitäisi asettaa myös metsätalouden harjoittajille. Metsäsijoittajien yritystoimintaa pitäisi tukea metsäpoliittisin keinoin, jotta haja-asutusalueiden runkoasutus säilyisi eivätkä laajat metsäalueet autioituisi. Ongelmaksi voi tulla se, ettei yksityisillä ostajilla ole riittävästi halukkuutta/maksukykyä metsäsijoituksiin.

Aluepoliittinen ongelma syntyy siitä, mistä saadaan nuoria yrittäjähenkisiä metsäsijoittajia turvaamaan hyvä metsänhoito ja puun tuotanto taantuvilla alueilla, joilla yksityishenkilöt luopuvat tiloistaan. Kuka investoisi taimikoihin ja millä tuottovaateella? Tutkimuksen pitäisi tuottaa perustietoa sijoituksen kannattavuudesta ja metsätalouden perusteista, jotta sijoituksiin voidaan ryhtyä. Tuloksia voidaan käyttää hyväksi arvioitaessa sitä, pitäisikö sijoitustoimintaa subventoida kuten maataloutta. Samoin on arvioitava, missä määrin myöntää työllistämistukea ja avustusta kestävän metsätalouden rahoituslain perusteella.

Varallisuus arvostetaan varallisuusverolain 11 §:n mukaan käypään arvoon, joka omaisuudella oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Perintäverolain 10 §:ssä on viittaus tulo- ja omaisuusverolakiin. Myös perintö- ja lahjaverotuksessa omaisuus arvostetaan teoriassa käypään arvoon, joskin käytännössä sovelletaan hallinnollista varovaisuutta. Verotusarvojen vahvistaminen perustuu kaavamaisuuteen ja massatarkasteluun. Se johtaa käytännössä varovai-

suuteen eikä kohteiden yksilöllisiä piirteitä voi ottaa huomioon. Varallisuuden verotusarvot ovat erkaantuneet käyvistä hinnoista ja niiden vaihtelu on suurta. Pääsääntöisesti varallisuuden verotusarvot jäävät käypiä arvoja pienemmiksi.

Metsätilojen arvostaminen varallisuusverotuksessa lasketaan kaavamaisesti metsäverotuksen siirtymäkauden kuluessa kapitalisoimalla metsän puhdas tuotto kymmenen prosentin korkokannalla. Metsätalouden keskimääräinen kannattavuussadannes on yksityistiloilla noin neljä prosenttia. Pääomituksessa käytettävän koron ja keskimääräisen kannattavuuden perusteella voidaan päätellä, että menettely aliarvostaa selvästi metsän arvoa. Metsätilojen arvot varallisuusverotuksessa ovat noin 20...30 % käyvistä hinnoista (Myllyniemi ym. 1994).

Toisaalta metsäomaisuuden arvostamiseksi suositellaan perintö- ja lahjaverotuksessa summa-arvomenetelmää, joka lasketaan laskennallisen maapohjan tuottoarvon, taimikon kustannusarvon, puuston odotusarvoisan ja puuston hakkuuarvon perusteella. Näin saatua kokonaisarvoa suositellaan alennettavaksi yleensä 30 %:lla käypään arvoon pääsemiseksi (Räbinä 1994). Käytännössä tällainen soveltaminen johtaa käypiä arvoja korkeampiin arvoihin (Hannelius 1997).

6 Tiivistelmä

Tutkimus on osajulkaisu metsätilojen kauppaan ja arvonmääritysmenetelmien kehittämiseen liittyvästä kokonaisuudesta. Työ on tehty Metlan ja Maanmittauslaitoksen yhteistyönä ja pääosin maa- ja metsätalousministeriön yhteistutkimusvaroilla. Tämän työn tarkoituksena on kartoittaa metsäsijoittajan taustaa, metsätaloudellista aktiivisuutta, sijoituspäätöstä tehtäessä käyttöön koottua informaatiota, verotettavia tuloja ja varallisuutta. Nämä tekijät ovat tärkeitä arvioitaessa sijoituspäätöksen olosuhteita ja miten se vaikuttaa kauppahintojen muodostumiseen.

Työn empiirisenä lähtökohtana on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kauppahintarekisteri, josta on poimittu koko maan kattavan kauppahintatutkimuksen aineisto vuoden 1995 aikana tehdyistä vähintään 10 ha:n edustavista luovutuksista. Aineistossa on yhteensä 336 metsätilakauppaa ja siihen kuuluvat kaikkien ostajien hankinnat.

Yksityishenkilöt olivat ostaneet tiloista 85 % ja metsäsijoittajia tarkasteleva tutkimus keskittyy tähän ostajaryhmään. Yksityisiä ostajia haastateltiin postikyselyllä ja Verohallituksesta kerättiin metsäsijoittajien tulo- ja varallisuustiedot. Verohallituksesta kerätyt tiedot

koskevat metsäsijoittajan kaikkia tuloja ja varallisuutta. Kyselyaineistossa oli 258 ostajan vastausta ja Verohallituksesta saatiin 271 metsäsijoittajan tulo- ja varallisuustiedot.

Metsäkiinteistöihin sijoittaneista 60 %:lla oli aiempaa metsäomaisuutta. Ostettu pinta-ala oli keskimäärin 24 ha ja sijoittajan metsäomaisuuden pinta-ala oli vuoden 1995 lopussa keskimäärin 60 ha.

Tyypillinen metsätilaan sijoittanut oli mies, hieman alle 50-vuotias, kuuluen suureen 2. maailmansodan jälkeen syntyneeseen ikäluokkaan. Metsäsijoittajista 70 % asui samassa kunnassa mistä tila oli hankittu. Kiinteistö sijaitsi lähietäisyydellä, keskimäärin runsaan 40 km:n päässä ostajan vakituisesta asuinpaikasta. Metsäsijoittajista 70 %:lla asuinpaikan etäisyys tilalta oli alle 20 km. Suurin osa ostajista oli maa- ja metsätalouden tai muiden alojen yrittäjiä. Ostajista oli palkansaajia 25 %, maa- ja metsätalouden yrittäjiä 48 %, muita yrittäjiä 13 % ja eläkeläisiä 12 %.

Koko maan alueella metsätalouden harjoittaminen ja metsänhoito oli tärkein peruste 44 %:lle metsäsijoittajista. Pitkäjänteinen sijoitus oli tärkeintä 25 %:lle ja metsäomaisuuden lisäys 19 %:lle metsäsijoittajista.

Metsäkiinteistölle laadittu arviolausunto oli käytössä 62 %:lla metsäsijoittajista. Metsänhoitoyhdistykset olivat laatineet metsäsijoittajilla käytössä olevista lausunnoista 71 %. Metsäkeskukset olivat laatineet 8 %, maaseutuelinkeinopiirit 4 % ja muut tahot 18 % kiinteistöarviolausunnoista. Ostajista 34 %:lla oli käytössään hankitulle tilalle laadittu metsäsuunnitelma.

Kaksi kolmesta metsäsijoittajasta oli myyntituloverotuksessa. Pinta-alaverotettavien keskimääräiset verotettavat ansiotulot olivat 92 000 mk ja myyntituloverotettavien 119 000 mk. Metsäsijoittajien pääomatulot olivat keskimäärin pinta-alaverotettavilla 29 000 mk ja myyntituloverotettavilla 110 000 mk vuodessa. Itä- ja Pohjois-Suomessa tulotaso oli selvästi alhaisempi kuin muualla maassa.

Metsäomaisuuteen sijoittavien yksityisten ostajien verotettavat ansiotulot eivät keskimäärin poikenneet kokopäiväisten palkansaajien vuosipalkoista, jotka olivat keskimäärin v. 1995 lähes 150 000 mk vuodessa. Vuosipalkoista päästään verotettavaan ansiotuloihin, kun otetaan huomioon verovähennykset, arviolta suuruudeltaan 10... 20 % ansiotuloista. Pinta-alaverotettavien ostajien verotettavat ansiotulot jäivät hieman pienemmiksi kuin myyntituloverotettavien. Ostajien jakautuminen verotettavien ansiotulojen luokkiin osoitti, että yli 200 000 mk ansaitsevia oli noin 10 % ja heidän metsäsijoituksensa keskittyivät eteläisiin lääneihin ja Pohjanmaalle.

Metsiä ostaneilla oli huomattavia verotettavia pääomatuloja muuhun väestöön verrattuna. Kaikkiaan Suomessa oli noin 725 000 pää-

omatulon saajaa ja näiden keskimääräinen verotettava pääomatulo oli v. 1995 lähes 22 000 mk. Myyntituloerotettavat metsäsijoittajat saivat keskimäärin lähes 110 000 mk ja pinta-alaverotettavat lähes 30 000 mk pääomatuloja. Pääomatulot keskittyivät nekin Etelä-Suomesta ja Pohjanmaalta tiloja ostaneille. Itä-Suomesta tiloja ostaneilla oli muualta maasta metsää hankkineita pienemmät pääomatulot. Ostajista kuudella prosentilla oli yli 200 000 mk:n pääomatulot vuodessa.

Metsäsijoittajien verotettavat kokonaistulot olivat keskimäärin koko maassa lähes 200 000 mk, kun ansio- ja pääomatulot lasketaan yhteen. Neljänneksellä ostajista oli yli 200 000 mk:n kokonaistulot. Muuta maata pienemmät kokonaistulot olivat Mikkelin, Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen ja Lapin lääneistä tiloja hankkineilla.

Ostajien verotettavan varallisuuden verotusarvo oli keskimäärin koko maassa lähes 800 000 mk, eikä pinta-alaverotettavien ja puunmyyntituloerotettavien kesken ollut tässä suhteessa juuri eroja. Verotettavan varallisuuden arvo pieneni siirryttäessä pohjoisista lääneistä metsää ostaneisiin sijoittajiin. Yli miljoonan markan varallisuus oli runsaalla viidenneksellä ostajista. Verotettavaa varallisuutta oli v. 1995 verohallinnon tilastojen mukaan 2 127 000 henkilöllä ja heidän keskimääräinen verotettavan varallisuutensa arvo oli 172 500 mk. Ostajien keskimääräinen varallisuusasema on näin ollen selvästi parempi kuin muilla verotettavaa varallisuutta omistavilla yksityishenkilöillä.

Metsää ostaneilla oli velkoja keskimäärin noin 220 000 mk; pinta-alaverotetuilla 280 000 mk ja myyntituloerotetuilla 200 000 mk. Yksityisiä velallisia oli v. 1995 yhteensä 1 371 000 henkilöä ja heillä oli velkaa keskimäärin 130 000 mk Verohallituksen tilastojen mukaan.

Metsäsijoittajien nettovarallisuus oli keskimäärin noin 570 000 mk koko maassa; pinta-alaverotettavien 490 000 mk ja myyntituloerotettavien 610 000 mk. Ostajien varallisuus oli keskimääräistä pienempi Mikkelin, Kuopion, Keski-Suomen, Vaasan, Oulun ja Lapin lääneistä tiloja hankkineilla. Pohjois-Karjalasta tiloja ostaneiden varallisuustaso oli kuitenkin suurempi kuin koko maan keskiarvo. Yksi selitys lienee siinä, että ostajien asuinpaikkojen keskimääräinen etäisyys hankituilta tiloilta oli kyseisessä läänissä suurempi kuin naapuriläänissä.

Tarkastelu osoitti, että metsäsijoittajien joukossa oli vain muutamia poikkeuksellisen hyvätuloisia ja varakkaita. Metsään sijoittajat kuuluvat valtaosin keskituloisiin, joskin verotettavaa varallisuutta on keskimääräistä enemmän. Suomen suurituloisin ja varakkain väestönosa ei juuri näytä olevan kiinnostunut metsäsijoituksista.

Maanhankintaoikeuslain tultua puretuksi vuoden 1998 alussa on ilmeistä, että metsätilamarkkinat vilkastuvat. Tarjonta lisääntynee varsinkin niissä maakunnissa, joista väestö muuttaa kasvukeskuksiin. Tarjolle tulevista, puuvaroiltaan pienistä metsätiloista voi tulla metsäpoliittinen ongelma; mistä löytää näille kiinteistöille aktiivisesti ja pitkäjänteisesti metsätalouteen panostavia sijoittajia. Mikäli näin käy, tulee harkittavaksi taloudellisten kannusteiden käyttö metsäkiinteistöihin sijoittaville yksityishenkilöille.

Kirjallisuus

- Ahanen-Raitio, P. 1997. Metsänomistajan verokirja. Verotieto Oy. Helsinki. 101 s.
- Airaksinen, M. 1998. Metsän hinta Suomessa v. 1983–84. Maanmittaushallituksen julkaisu 61. 84 s.
- Hannellius, S. 1988. Metsälöiden kiinteistökauppa ja arvonmääritys. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 293. 95 s.
- 1991. Metsätilan arviointi. Teoksessa: Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Rakentajain kustannus. Suomen kiinteistöarviointiyhdistys. S. 201–230.
- 1997. Uutta tietoa maapoliittisen lainsäädännön valmisteluun: Yrittäjät sijoittavat metsätiloihin. Maaseudun Tulevaisuus (yliö) 7.10.1997.
- & Karhula, J. 1987. Metsälökauppojen ohjaus ja markkinat vv. 1983–1984. Maatilahallituksen julkaisu 1: 3–12.
- Ihalainen, R. 1990. Rakennemuutokset yksityismetsänomistuksessa. Katsaus Suomessa 1960–89 tehtyihin tutkimuksiin. Folia Forestalia 750. 52 s.
- Karhula, J. 1988. Metsälisämaa maatilan elinkelpoisuuden kannalta. Maatilahallituksen julkaisuja nro 14. Helsinki. 86 s.
- Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilastot vuosilta 1998–1997.
- Malm, T. 1986. Maa- ja metsätalousmaan omistusrakenteen muutokset. Pellervon Taloudellinen tutkimuslaitos. Raportteja ja artikkeleita 58. 67 s.
- Metsätalouden ympäristöohjelmatyöryhmän mietintö 1994. Metsätalous ja ympäristö. Maa- ja metsätalousministeriö. 1994/3. 100 s.
- Metsätilastollinen vuosikirja 1995. Metsäntutkimuslaitos. 354 s.
- 1997. Metsäntutkimuslaitos. 348 s.
- Myllyniemi, M., Airaksinen, M., Ristioja, J. & Vilhoma, J. 1994. Metsä- ja kiinteistöverotuksen arviointimenetelmien kehittämishanke (Haukipudas). Varvityöryhmän raportti. Maanmittauslaitos. 60 s.
- Numminen, R. 1997. Suomen Metsänomistajien Liitto ry:n jättämä kannanotto maa- ja metsätalousministeri Kalevi Hemilälle 16.4.1997. 1 s.
- Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata. 26.5.1978/391.
- Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hankkia kiinteitä omaisuutta ja osakkeita 219/39.
- Ojanen, I. 1978. Maapakettilait, 1978. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B 184. 276 s.
- Oksanen-Peltola, L. 1997. Metsän arvon määrittäminen. Teoksessa: Tapion taskukirja, 23. uusittu painos. Metsälehti kustannus Oy. S. 437–449.

- Ovaskainen, V. & Kuuluvainen, J. 1994 (toim.). Yksityismetsänomistuksen rakennemuutos ja metsien käyttö. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 484. 122 s.
- Pesonen M. & Räsänen, P. 1993. Metsäverovalinta – strateginen ratkaisu. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 472. 78 s.
- & Räsänen, P. 1994. Yksityismetsänomistajien metsäverovalinnat ja arvioita metsäverokertymistä 1993–2005. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 535. 57 s.
- Ripatti, P. 1994. Yksityismetsien omistusrakenteen muutokset. Teoksessa: Ovaskainen, V. & Kuuluvainen, J. 1994 (toim.). Yksityismetsänomistuksen rakennemuutos ja metsien käyttö. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 484. 122 s.
- Räbinä, T. 1994. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaveroituksessa. Verohallituksen ohjekirje 5067/36/94. Moniste. 30 s.
- Tapion vuosikirja 1995, 1996. Helsinki. 64 s.
- Torkkeli, O. 1990. Kiinteistömarkkinat Suomessa. Teknillinen Korkeakoulu, Maanmittaustekniikan laitos, Otaniemi. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A 8. 242 s.
- Uotila, E. 1997. Yksityismetsätalouden kannattavuus – vuosien 1994 ja 1995 tilastoaineistot. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 659. 58 s.
- Uusivuori, J. & Ylätaalo, M. 1993. Metsämaamarkkinoiden ja niitä säätelevän politiikan muutokset. Summary: Changes in the Finnish Forest Land Markets and the Public Policies Imposed on Them. Helsingin yliopisto. Taloustieteen laitoksen julkaisuja 3. 52 s.
- Vilander, M. 1996. Maatalousoikeus. Suomen maaseutuelinkeinojen kansallisesta sääntelystä Euroopan Unionin yhteiseen maatalouspolitiikkaan. Teknillinen Korkeakoulu, maanmittausosasto. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A 14. 338 s.

29 viitettä

METSÄKIINTEISTÖKAUPAN TAUSTATIEDOT

Rengastakaa oikeaksi katsomanne vaihtoehto.

Mihin omistajaluokkaan katsotte kuuluvan?

- 1 palkansaaja
- 2 maa- tai metsätalousyrittäjä (tila on aktiivisessa tuotannossa)
- 3 muu itsenäinen yrittäjä (pääasiallinen toimeentulo muusta kuin maataloudesta)
- 4 eläkeläinen
- 5 perikunnat
- 6 muu, mikä _____

Miten vakituinen asuinpaikkanne sijaitsee suhteessa ostettuun metsätilaan?

- 1 asun samassa kunnassa missä ostettu tila sijaitsee
- 2 asun eri kunnassa

Asuinpaikastani on metsäkiinteistölle noin _____ km

Mikä oli tärkein peruste metsäkiinteistön hankinnalle? (yksi vaihtoehdoista)

- 1 pitkäjänteinen sijoitus tuottavaan kiinteistöön
- 2 lyhytjänteinen sijoitus ja puuston nopea realisointi
- 3 metsätalouden harjoittaminen ja metsänhoito
- 4 aiemman metsäomaisuuden kartuttaminen
- 5 metsästys- ja/tai kalastusoikeuden hankinta tilakaupalla
- 6 muu peruste, mikä? _____

Oliko tilakaupan luvanvaraisuudesta haettu maanhankintaoikeuslain mukainen ennakkotieto maaseutuelinkeinoiiristä?

- 1 ennakkotietoa ei haettu
- 2 ennakkotieto oli haettu
- 3 en osaa sanoa

Siirtyikö tilakaupassa metsänparannuslainoja Teidän nimiinne?

- 1 kyllä
- 2 ei
- 3 en osaa sanoa

Mikäli metsänparannuslainoja siirtyi, lainojen määrä oli yhteensä _____ mk.

Oliko Teillä käytössänne arviolausunto valmistellessanne tilakauppaa?

- 1 kyllä
- 2 ei

Mikäli lausunto oli käytössänne, sen laatijana oli

- 1 maaseutuelinkeinoiiri
- 2 metsälautakunta
- 3 metsänhoitoyhdistys
- 4 muu asiantuntija-arvio, mikä _____

Oletteko myyneet puuta ostamaltanne metsätilalta kaupan jälkeen?

- 1 kyllä
- 2 ei

Mikäli olette hakanneet, ostetulta tilalta saatu tulo puukaupassa oli yhteensä _____mk

Oletteko tehneet metsänhoitotöitä ostamallanne metsätilalla kaupan jälkeen?

- 1 kyllä
- 2 ei

Mikäli olette tehneet metsänhoitotöitä, niistä aiheutui kustannuksia yhteensä _____mk

Onko käytössänne ostamaanne metsätilaa koskeva metsätaloussuunnitelma?

- 1 kyllä
- 2 ei
- 3 en osaa sanoa

Annan suostumukseni siihen, että ostamani tilan, jonka kiinteistötunnus on _____, metsätaloussuunnitelmasta ilmeneviä metsävaratunnuksia voidaan käyttää tutkimuksessa.

Mikä on alueen numero? _____

Mikä metsälautakunta laati suunnitelman? _____

Mikä on suunnitelman numero? _____

Oheisesta mallista voitte nähdä, miten metsätaloussuunnitelmat on yksilöity. Metsälautakunnat ovat laatineet alueittaista metsäsuunnittelua yksityistiloille, josta metsänomistajat eivät välttämättä aina ole tietoisia. Myös tätä suunnittelutietoa voidaan käyttää hyväksi tutkimuksessa. Mikäli tällaista aluesuunnitelmätietoa on saatavissa, annatteko luvan käyttää sitä ostamastanne metsätilasta luottamuksellisenä tietona tutkimuksen tarpeisiin?

Paikkakunta

Aika

Metsänomistajan allekirjoitus

Kansi: Sami Savurinne, Hannu Yli-Kojola ja Mikko Palmroth
keräsivät metsäsijoittajien haastattelutiedot
Kuva: Simo Hannelius

ISBN 951-40-1610-6
ISSN 0358-4283
Hakapaino 1998