

Paljonko metsäsijoitus tuottaa?

Metsä on yksi mahdollinen sijoituskohde. Metsäsijoituksen tuotto riippuu mm. siitä, kuinka halvalla tai kalliilla metsän ostaa, ja siitä, kuinka metsää käsittelee. Kuvan 1 metsikössä, joka kasvaa tuoreella kankaalla Suomen keskiosan etelälaidalla, puuston kantohinnoin laskettu arvo on 6444 €/ha. Jos sijoittaja ostaa puut kantohinnalla ja maksaa metsämaasta 1000 €/ha, sijoituksen suuruus on 7444 €/ha. Sijoituksen tuotto lasketaan määrittelemällä korkokanta, jolla metsästä saatavien tulojen ja menojen nykyarvo on ostohinnan suuruinen. Tässä kirjoituksessa arvioidaan kuvassa 1 olevan metsikön tuottoa jatkuvassa kasvatuksessa ja viljelymetsätaloudessa.

Istuttaja avohakkaa metsikön heti ja istuttaa tilalle nopeakasvuisia kuusia. Taimikon perustaminen maksaa hoitotöineen 1500 €/ha. Istutuskuusikko lähtee erittäin hyvään kasvuun niin, että siinä on kuitupuuta jo pian 15 vuoden jälkeen. Metsikössä tehdään kaksi harvennusta kiertoaikana, joka on 65 vuotta. Ensimmäinen harvennus on alaharvennus ja toisessa poistetaan tasaisesti kaikenkokoisia puita. Päätehakkuehetkellä kuusikon keskiläpimitta on 26 cm.

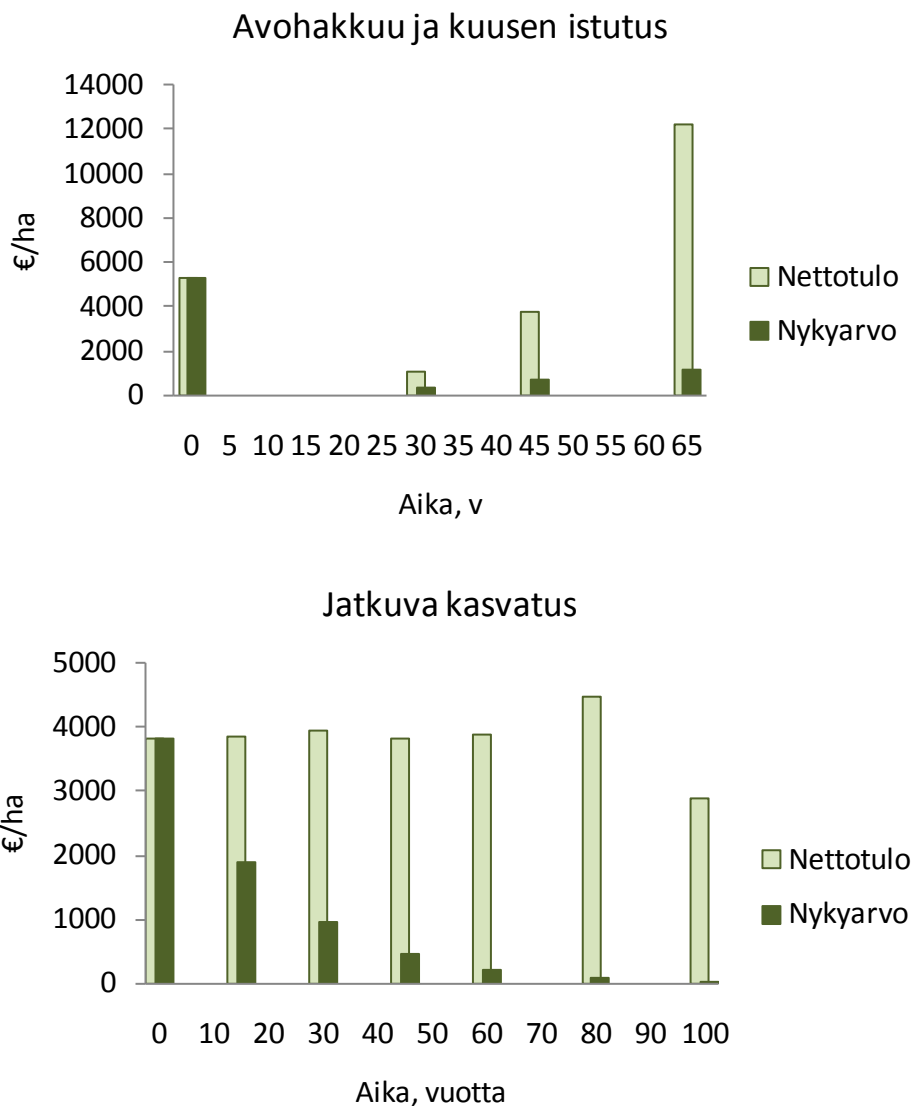


Kuva 1. Ostometsä.

Jatkuvassa kasvatuksessa metsikössä tehdään yläharvennuksia, alussa 15 vuoden välein mutta lopussa, kun metsikkö on muuttunut säännöllisen eri-ikäiseksi kuusivaltaiseksi metsäksi, hakkuuväli on 20 vuotta. Hakkuutulot (omistajan saama kantohinta) lasketaan kummassakin menetelmässä eri puutavaralajien tienvarsihintojen ja korjuukustannusten erotuksena. Laskelmissa oletetaan, että päätehakkueen korjuukustannus on pienempi kuin harven-

nushakkuussa, jolloin omistaja saa avohakkuupuusta 10 % paremman kantohinnan kuin harvennuspuusta. Lisäksi oletetaan, että osa alikasvoksesta tuhoutuu harvennushakkuussa.

Metsikön kahden käsittelyvaihtoehdon nettotulot ja niiden nykyarvot ovat kuvassa 2. Jatkuva kasvatus antaa 4,87 % tuoton, mutta istutuksessa vain 4,18 %, vaikka istutusmetsän kasvuennustetta korjattiin reippaasti ylöspäin kasvumallin ennusteeseen verrattuna. Vaikka istutuskuusikon puuntuotos on 25 % suurempi, sijoituksen tuotto on jatkuva kasvatus kuitenkin 17 % parempi. Jatkuva kasvatus on riskittämpi vaihtoehto, koska puut, joista nykyarvon pääosa koostuu, ovat ostohetkellä jo kasvamassa metsikössä ja niiden elinkaaren turvattomin vaihe on takana.



Kuva 2. Avohakkuu+istutus-vaihtoehdon ja jatkuvan kasvatuksen nettotulot ja nettotulojen nykyarvo, kun korkokantana käytetään sijoituksen tuotto prosenttia (avohakkuu + istutus 4,18 %, jatkuva kasvatus 4,87 %).

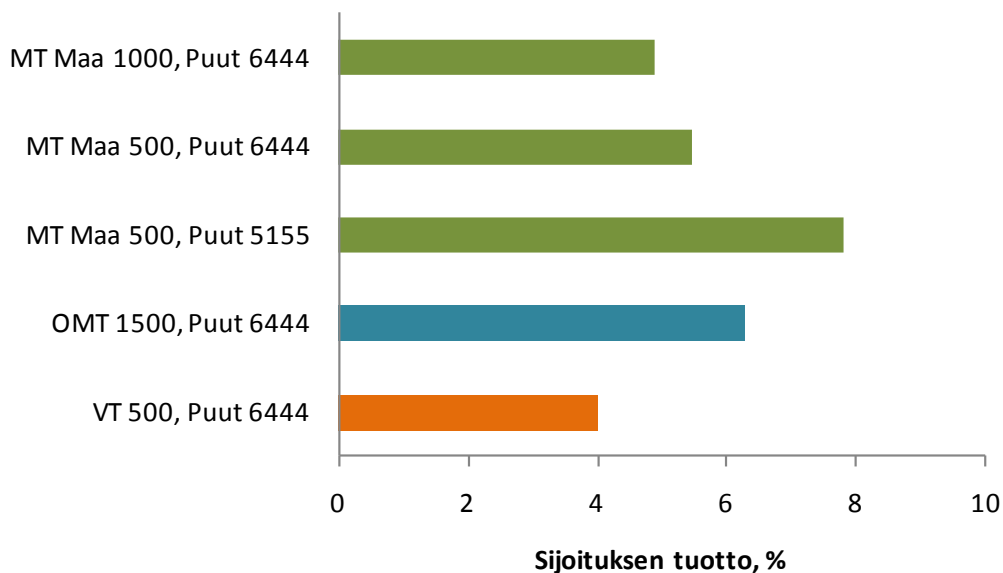
Jos metsän saa halvemmalla, sijoituksen tuotto on luonnollisesti parempi (kuva 3). Jos metsämaasta joutuu maksamaan 500 €/ha ja puustosta kantohinnan verran, tuottoprosentti on jatkuvassa kasvatuksessa 5,45 %. Jos maapohjan saa hinnalla 500 €/ha ja puuston summalla, joka on 80 % kantohinnasta, tuottoprosentiksi tulee 7,8.

Jos täsmälleen sama puusto kasvaa lehtomaisella kankaalla Etelä-Suomessa, sijoituksen tuotto on 6,29 %, jos paljaan maan hinta on 1500 €/ha. Pohjois-Pohjanmaalla puolukkaisella kankaalla sama puusto antaisi jatkuvassa kasvatuksessa 4 % tuoton, jos maapohjan hinta on 500 €/ha.

Jatkuvan kasvatuksen tuottoa voi parantaa tekemällä hakkuut viisaammin kuin esimerkkelaskelmassa, jossa tehtiin aina samanlainen hakkuu 15 tai 20 vuoden välein. Luultavasti sijoituksen tuotto olisi parempi, jos pari ensimmäistä hakkuuta olisivat voimakkaampia.

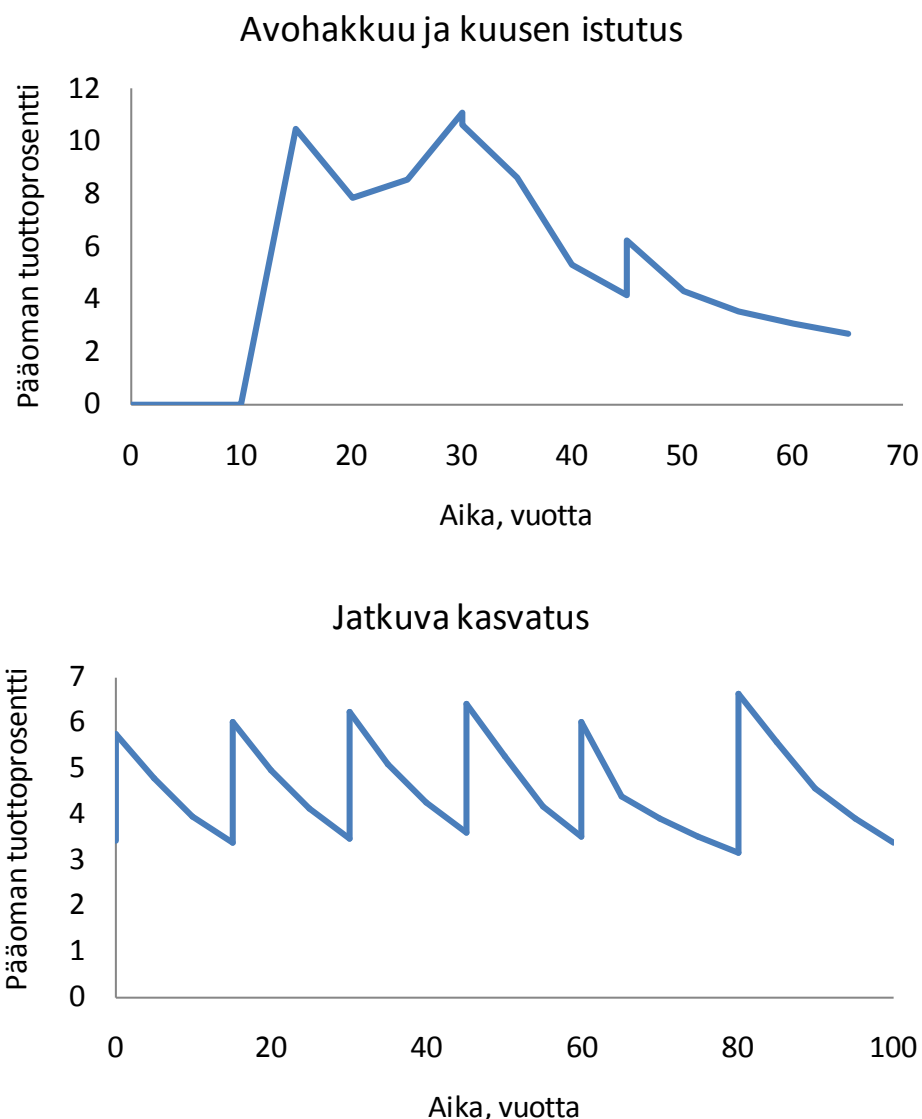
Joistakin erirakenteisista ostometsistä voi saada selvästi paremman tuoton kuin tämän kirjoituksen esimerkkimetsiköistä. Jos metsässä on tukkipuita yhden yläharvennuksen verran ja sen lisäksi runsaasti tukkipuuta lähetyvää kuitupuustoa ja lisäksi alikasvosta, sijoituksen tuotto voi olla erinomainen, jos puuston saa ostettua kantohinnalla ja maapohjan 500–1000 eurolla/ha.

Istutusvaihtoehdon kannattavuutta voisi parantaa tekemällä metsikössä ensin yhden tai kaksi voimakasta yläharvennusta. Jos metsikköön syntyy alikasvosta, sen voi uudistaa istutuksen sijasta vapauttamalla alikasvos.



Kuva 3. Paljaan maan ja puuston ostohinnan sekä kasvupaikan vaikutus metsäsijoituksen tuottoon jatkuvassa kasvatuksessa. MT = tuore kangas Keski-Suomessa, OMT = lehtomainen kangas Etelä-Suomessa, VT = puolukkainen kangas Pohjois-Pohjanmaalla.

Kuvassa 4 on laskettu viiden vuoden välein pääoman tuotto prosentti (korkoa korolle) viljelykuusikossa ja jatkuvan kasvatuksen metsikössä. Viljelymetsä tuottaa hyvin nuoruusvaiheessa sen jälkeen, kun metsässä alkaa olla ainespuuta. Tässä vaiheessa metsikössä on kuitenkin vähän pääomaa. Kiertoajan lopulla, kun tuotantoon on sidottuna paljon pääomaa, tuotto prosentti on alhaisempi. Kun otetaan huomioon kiertoajan keskimääräinen pääoma ja arvokasvu, saadaan keskimääräiseksi pääoman tuotoksi sekä jatkuvassa kasvatuksessa että nopeakasvuissa viljelykuusikossa 4,9 %. Tässä laskutavassa ei kuitenkaan oteta huomioon investointien ja tuottojen aikaväliä, minkä vuoksi sitä ei voi käyttää metsäsijoituksen kannattavuuden mittarina.



Kuva 4. Pääoman tuotto prosentti (arvokasvu prosentteina puuston ja maapohjan yhteisestä arvosta) viljelymetsätaloudessa ja jatkuvassa kasvatuksessa.

Suuruusluokka metsäsijoituksen tuotolle Keski-Suomen keskihyvillä kasvupaikoilla on siis 5 %, jos metsää käsitellään toistuvilla yläharvennuksilla. Viisailla osto- ja hakkuupäätöksillä tuotto prosenttia voi parantaa. Myyntituloista on maksettava verot, mikä heikentää tuottoa. Toisaalta metsän hinta suurenee hiljalleen, ja puun myynnissä voi hyödyntää suhdannevaihteluita. Tämä taas antaa mahdollisuuden parantaa metsäsijoituksen kannattavuutta.

Timo Pukkala