



Metsäsijoittaminen rahoittajan näkökulmasta

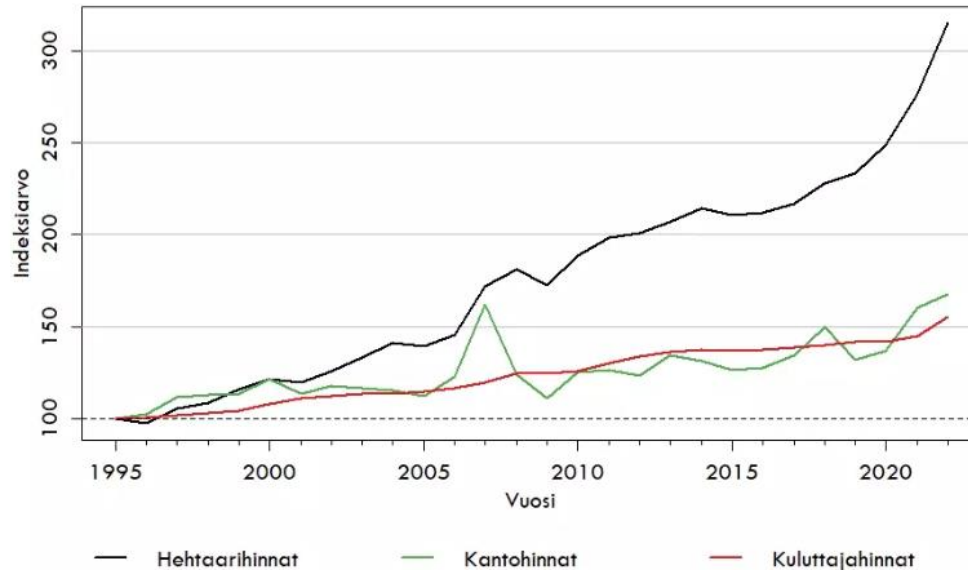
Petri Kortejärvi, OP Ryhmä, 15.6.2023

Miksi metsätilojen hinnat ovat nousseet?

- Metsä(kiinteistö)rahastoja alkoi syntyä kun metsää tuli markkinoille tasaisesti ja isoina kokonaisuuksina
- Alhainen korkotaso -> alhainen tuottovaatimus -> tuottoarvomenetelmä -> hintojen nousu
 - Korot nousussa -> tuottovaatimus kasvaa ->...?
- Metsän ja metsärahasojen osuus sijoittajien portfoliosta on pieni
 - Kiinteistösijoitukset ovat tulleet osaksi kokonaisvaltaista varainhoitoa -> (metsä)kiinteistörahastoihin virtaa pääomia tasaisesti
- Kiinteistöt ovat tarjonneet vakaata (maltillista) tuottoa nollakorkoympäristössä

Metsä on tarjonnot hyvän inflaatio suojan näihin päiviin asti

”Tuore selvitys 1995–2022: Inflaatiokorjatut metsätilojen hinnat nousseet peräti 160 prosenttia”



Huomioita rahastoista ja instituutioista

- Isot yhtenäiset metsäalueet, ja ammattimainen kiinteistöhallinta, kiinnostavat tuulivoimakehittäjiä
- Metsätilojen ostolla optimoidaan tai ainakin parannetaan kehitysluokkakautta
- Hajallaan olevat tilat eivät muodosta ongelmaa
- Rahastojen arvostuskäytännöt vaihtelevat

Metsärahasojen vuosi 2022

	OP Metsänomistaja	S-Pankki Metsä	UB Metsä	Dasos Kestävä Metsä ja Puu III
Tuoton palautus, maksuun 2023	1,7	-	3*	**
Koko tuotto	15,9	16,7	8,46	6,3
5 v pa.	8,6	10,8	5,4	-
Rahaston koko, milj.	449	220	339	174
Metsäala, ha	125 000	34 000	82 780	50 500
Metsäalan lisäys, ha	13 000	6 863	11 408	43 500
Metsän osuus rahaston sijoituksista, %	65	91	92	90
Suomen osuus sijoituksista, %	100	85	100	88

*) Maksettu 2022, vuoden 2023 palautus päättämättä.

***) Sijoitukset kasvuosuuksiin, joista ei palautuksia

Timo Filpus Lähde: Rahastot

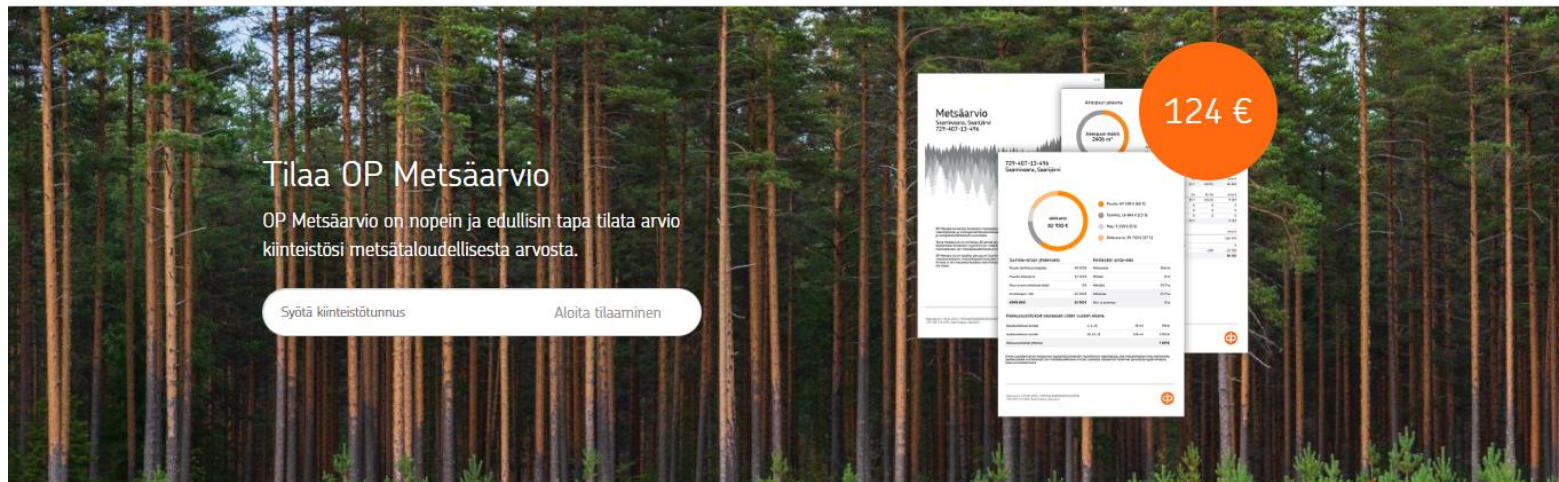
Metsätilakaupan rahoitus OP Ryhmän pankeissa

- OP Ryhmän pankit rahoittavat metsätilakauppaa
- Vakuusarvo määritellään OP Metsäarviolla
 - Vakuusarvo on 60% käyvästä metsätaloudellisesta arvosta
- Tyypillinen metsätilalainan marginaali on 2-3% (+ euribor 12kk)
- Vakuuksia olennaisempaa on lainanhoitokyky
 - Mikäli lainan hoito perustuu hakkuutuloihin niin velkakirja laaditaan PK-yritysassiakkaan ehdoin
 - Kovenanttiehto, tyypillisesti ”velallinen sitoutuu lyhentämään lainaa vähintään 80 prosentin osuudella vuotuisesta verojen jälkeisistä hakkuutuloista”

RAHOITUKSEN EHDOT OVAT AINA ASIAKAS- ja HANKEKOHTAISIA

Miksi OP Metsäarvio?

- Nopeus
 - Vakuudet joudutaan arvioimaan entistä useammin uudelleen
- Kustannussäästö
- Yhdenmukainen tapa arvostaa kiinteistön metsätaloudellinen arvo
- Mahdollistaa sääntelyn edellyttämien tietojen viennin, ja päivittämisen, sähköisestä rajapinnasta
- Riskien hallinta
- ESG raportointi



Tilaa OP Metsäarvio

OP Metsäarvio on nopein ja edullisin tapa tilata arvio kiinteistösi metsätaloudellisesta arvosta.

Syötä kiinteistötunnus Aloita tilaaminen

Hanki metsäarvio edullisesti ja nopeasti

OP Metsäarvion hinta on aina yhtä edullinen riippumatta kiinteistön koosta tai sijainnista. Arvion tilausta varten tarvitse vain kiinteistötunnuksen.

- ✓ Soveltuu lainan vakuusarvon määrittämiseen, perintö- ja lahjaveroarvon määrittämiseen omistajanvaihdoksissa, sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun sekä perunkirjoituksiin arviokirjaksi
- ✓ Perustuu Suomen Metsäkeskuksen metsävaratietoon, metsänkäyttöilmoitusten tietoihin sekä viimeisimpiin satelliitti- ja ilmakuva-aineistoihin

Ensimmäinen metsäarvio **124 €**

Seuraavat metsäarvot samalla tilauksella **+31 €**

Katso arviokirjamalli [tästä](#)



Yhteismetsä ja yhteismetsätoimitus pankin näkökulmasta

Yhteismetsä laina-asiakkaana

Kaikki yhteismetsät eivät ole samanlaisia

Vuoden 2003 jälkeen perustetut yhteismetsät poikkeavat monella tapaa ennen yhteismetsälain muutosta (2003) perustetuista yhteismetsistä

- Vanha laki: perustaminen vain valtioneuvoston päätöksellä (esim. asutustilojen lisämaat)
- Uusi laki: perustetaan metsänomistajan hakemuksesta, mahdollistaa hyvinkin pienien yhteismetsien syntymisen

Pankin saatavaa turvaa se, että yhteismetsälain 50 §:n mukaisesti yhteismetsästä voidaan ulosmitata ja myydä puuta Metsäkeskuksen osoituksen mukaan

- Ei kuitenkaan poista mahdollista vakuusvajetta

Suuret ja pitkään toimineet yhteismetsät laina-asiakkaana

- Osakaskunnan omistuksessa on tavallisesti vakuudeksi sopivia kiinteistöjä
- Toiminta on vakaata ja ennustettavaa
- Haettu lainamäärä ja laina-aika ovat järkevässä suhteessa yhteismetsän kokoon ja toimintaan
- Lainaa voidaan myöntää osakaskunnan omistukseen jäävän kiinteistön hankintaan ja isompaan metsäparannushankkeeseen
- Rahoituksen avulla vuotuinen ylijäämä voidaan pitää vakaana

Uudet alueelliset yhteismetsät

- Perustajaosakkaina tunnettuja toimijoita kuten metsänhoitoyhdistys, kunta tai metsäyhtiö
- Toiminta on suunnitelmallista ja ennustettavaa alusta lähtien
- Osakkaat ovat toisilleen tuntemattomia ja yhteinen intressi on
 - tuottaa osakkaille vakaata tuottoa
 - yhteismetsäosuuden mahdollisimman korkea arvo
- Lainaa voidaan myöntää esimerkiksi suuremman metsänparannushankkeen rahoitukseen
- Alkuvaiheessa yhteismetsällä ei ole omaisuutta, vakuusvaje voi olla ongelma
 - Jos lainalla rahoitetaan metsän ostoa niin sovitaan pankin kanssa että:
 - yhteismetsä myy puuta heti ja puukauppatulot ohjataan lainan lyhentämiseen
 - lainhuuto jää osakaskunnalle, ei liitetä yhteismetsän maa-alaan (voidaan pantata)

Uudet pienet yhteismetsät

- Perheen/suvun yhteismetsät, sijoittajaryhmien yhteismetsät
 - Ongelmallisia jos yhteismetsällä on voimakas kasvutavoite (tavoite kasvaa ostamalla)
 - Ongelmallisia jos osakas haluaa/joutuu panttaamaan omaisuuttaan lainan vakuudeksi
- Alussa vakuudet puuttuvat ja myöhemminkin niiden määrä ja laatu jää rajalliseksi
- Metsäsuunnitelma on pakollinen mutta käytännössä osakaskunta voi hakata metsää hyvin vapaasti
- Laajentuminen onnistuu paremmin kun osakkaat hankkivat henkilökohtaisesti lisää metsää ja liittävät sen yhteismetsään
 - Ongelmaksi voi muodostua rahoitus - mikäli henkilöt käyttävät pankkilainaa niin velka jää henkilölle yhteismetsään liittämisen jälkeenkin JA osakastila (jolla yhteismetsäosuudet on) on heikko vakuus (on epävarmaa onko osakastila realisoitavissa vrt. suoraan omistettu metsätila)

Yhteismetsäosuudet lainan
vakuutena

Yhteismetsäosuudet lainan vakuutena 1/3

Isot, vakaat ja pitkään toimineet yhteismetsät

Osuudet (täsmällisemmin osakastila jolla osuudet on) isoihin yhteismetsiin ovat pankin näkökulmasta turvallista ja vähäriskistä vakuusomaisuutta

- Yhteismetsän hallinto on päättänyt ostaa omia osuuksiaan ja tästä on näyttöä edellisiltä vuosilta
 - Ostohintaa voidaan käyttää suoraan käypänä arvona ja vakuusarvon laskennan pohjana
- Markkinahinta
 - Hintatietoa ei ole saatavilla keskitetysti. Usein kaupassa myydään myös osakastila jolla on omaa maa-alaa, on vaikea arvioida mikä yhteismetsäosuuksien osuus kauppahinnasta on

Yhteismetsäosuudet lainan vakuutena 2/3

Uudet alueelliset yhteismetsät

- Osakkaat ovat toisilleen tuntemattomia ja kaikkien intressinä on yhteismetsäosuuksien mahdollisimman korkea arvo ja likvidiys markkinoilla
- Osuuksilla ei markkinoilla muodostunutta arvoa yhteismetsittäin
 - yleisesti on tiedossa että näiden yhteismetsien arvo markkinoilla muodostuu varsin korkeaksi – ts. ostajat näyttävät tyytyvän alhaiseen noin 2% tuottoon -> arvo tuottoarvomenetelmällä laskien nousee korkeaksi
 - Vakuusarvon määrittäminen voi tapauskohtaisesti perustua käypään metsätaloudelliseen arvoon
 - Myös yhteismetsän tilinpäätöksessään julkaisema osuuden arvo
 - OP Metsäarvio
 - HUOM! Yhteismetsällä (täsmällisemmin osakaskunnalla) voi olla velkaa, tämä pitää aina selvittää

Yhteismetsäosuudet lainan vakuutena 3/3

Uudet, pienet suvun/perheen tai sijoittajaryhmän yhteismetsät

- Luotettavaa selvitystä yhteismetsäosuuden metsätaloudellisesta arvosta on vaikea saada
- Pankki joutuu arvioimaan miten markkina arvottaa yhteismetsän osuuksia ja kauanko realisointi kestää
 - Osakaskunnalla ja/tai osakkailla ei ole lunastusvelvollisuutta
 - *”Löytyykö markkinoilta ostaja joka haluaa (vähemmistö)osakkaaksi tämän (tuntemattoman) perheen tai sijoittajaporukan yhteismetsään ja mihin hintaan?”*



Vakuusarvoa ei voida vahvistaa

Kuitenkin, vakuusarvo voidaan vahvistaa jos pantiksi saadaan yhteismetsä kaikki osuudet
-> käypä metsätaloudellinen arvo

- Pantinhaltijalla ei kuitenkaan ole tehokasta keinoa estää yhteismetsää laajenemasta osuuksia vastaan -> seurauksena voi olla se, että panttina ei olekaan 100% osuuksista

Metsäsijoittaja käyttää velkavipua metsän ostoon ja muodostaa tiloistaan yhteismetsän – mitä tapahtuu?

Metsänostoon otettu velka jää sijoittajan henkilökohtaiseksi velaksi

- Velat eivät siirry yhteismetsälle – jos siirretään niin sijoittajalle veroseuraamus

Kiinteistö (usein ns. haamutila) jolle yhteismetsäosuudet on liitetty on lainan vakuutena niin kauan kuin laina on maksettu

- Yhteismetsäosuuksien osittainenkaan jakaminen perillisille ei ole mahdollista ennen kuin laina on maksettu – asiakas ei pääse toteuttamaan omistuksen siirtoa

Muita huomioita ja havaintoja pankin näkökulmasta

Osa yhteismetsistä on ”uinuvia”

- toimintaa ei kehitetä, ”*tehdään niin kuin viime vuonna*”, vuotuinen ylijäämä on alhainen metsän arvoon verrattuna ja se ei nouse

Osa yhteismetsistä pyrkii kasvamaan tiloja ostamalla

- ylijäämää ei makseta, tai maksetaan vain vähän, kun varat kuluvat lisämaiden hankintaan. Onko tämä lopulta kaikkien osakkaiden etu saati toive?

Yhteismetsät eivät vahvista/julkaise osuuden metsätaloudellista arvoa,

- Perintö- ja lahjaverotuksessa joudutaan (pahimmillaan) käyttämään arvostusohjeen mukaisia arvoja – jos vuotuinen ylijäämä on pieni niin veron määrä tuntuu kohtuuttoman isolta
- Ehdotus: yhteismetsäosuuden arvottaminen tilinpäätöksessä vuosittain summa-arviomenetelmällä osakaskunnan mahdolliset velat huomioiden

Yhteismetsien toiminnan tehokkuudesta ei ole saataville vertailutietoja

- Tilanne on: ”*aivan sama mihin yhteismetsään metsäsi liität*”, mutta todellisuudessa eroja on paljon

Pantinhaltijan asema yhteismetsätoimituksissa

Loukkaako pantatun metsätilan liittäminen yhteismetsään pantinhaltijan asemaa?

Loukkaako uuden yhteismetsän muodostaminen pantinhaltijan asemaa?

- Riippuu yhteismetsästä vaikka metsäomaisuuden arvo sinällään ei toimituksessa muutu
- Olennainen kysymys on yhteismetsän osuuksien arvo markkinoilla
 - Alueelliset, vakiintuneet yhteismetsät → arvo säilyy, vakuusarvo voidaan vahvistaa
 - Uudet pienet perhe- ja sijoittajaryhmien yhteismetsät → vakuusarvoa ei voida vahvistaa
- Pankilla on yleensä paras kokonaiskuva asiakkaan taloudellisesta asemasta ja vastuista
 - Rahoittajan toive: pantinhaltijan kanta järjestelyyn selvitetään aina jotta yllätyksiltä vältetään

Lainanhoitokyky yhteismetsään liittämisen jälkeen?

Onnistuuko lainan lyhentäminen yhteismetsään liittämisen tai yhteismetsän muodostamisen jälkeen vuotuisella ylijäämällä?

- Lainapääoma voi olla hyvinkin suuri ”kestävään ja tasaiseen” hakkuumahdollisuuteen suhteutettuna
 - Lainan lyhentämisen suunnitelma on perustunut (lainaa nostettaessa) tavanomaista selvästikin suurempiin hakkuihin – suunnitelman noudattaminen ei yhteismetsämuotoon siirtämisen jälkeen välttämättä onnistu
- Yhteismetsäosuuksilla ei välttämättä ole markkina-arvoa ja lainan lyhentäminen ei onnistu osuuksia myymällä
 - Rahoittajan toive: pantinhaltijan kanta järjestelyyn selvitetään ja huomioidaan jotta yllätyksiltä vältytään

Yhteismetsissä on potentiaalia

Yhteismetsät tarjoavat hyvän mahdollisuuden parantaa metsätilarakennetta ja kehittää kestävää metsätaloutta sekä metsänomistajien että koko yhteiskunnan parhaaksi

Kiitos!



Kiitos!