

SUOMEN
SIJOITUSMETSÄT



Kestävä ja kannattava metsätalous – metsänhoidon suositusten
ajankohtaiswebinaari 12.6.2024

Kommenttipuheenvuoro metsäkiinteistöjen arvostuksesta

Mika Venho, yrittäjä/ perustaja

Suomen
Sijoitusmetsät Oy

Forestland Investment
Finland Ltd.

Perustamisvuosi 2013

Omistus henkilöstö + hallitus

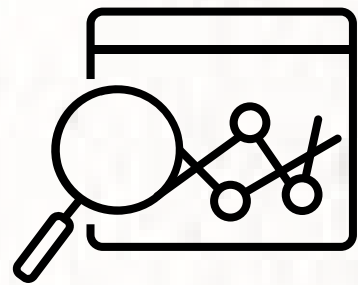
Työntekijöitä kolmetoista

Liikevaihto 2023 2,6 milj. eur

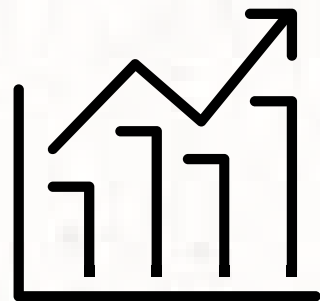
- **Visio** Metsäkiinteistömarkkinoiden osaavin, monipuolisin ja halutuin kumppani.
- **Missio** Kaikille osapuolille oikeudenmukaisen ja tehokkaan metsäkiinteistömarkkinan vahvistaminen pohjautuen maailmanlaajuisestikin ainutlaatuisen luotettavaan ja kattavaan metsäkiinteistömarkkinoilta kerättyyn dataan.
- **Arvot** Oikeudenmukaisuus, asiakasarvonluonti, jatkuva kehittyminen/kehittäminen, datakeskeisyys ja tiedon soveltaminen älykkäästi.



“Hinnat pilvissä, metsäsijoittaminen ei kannata”



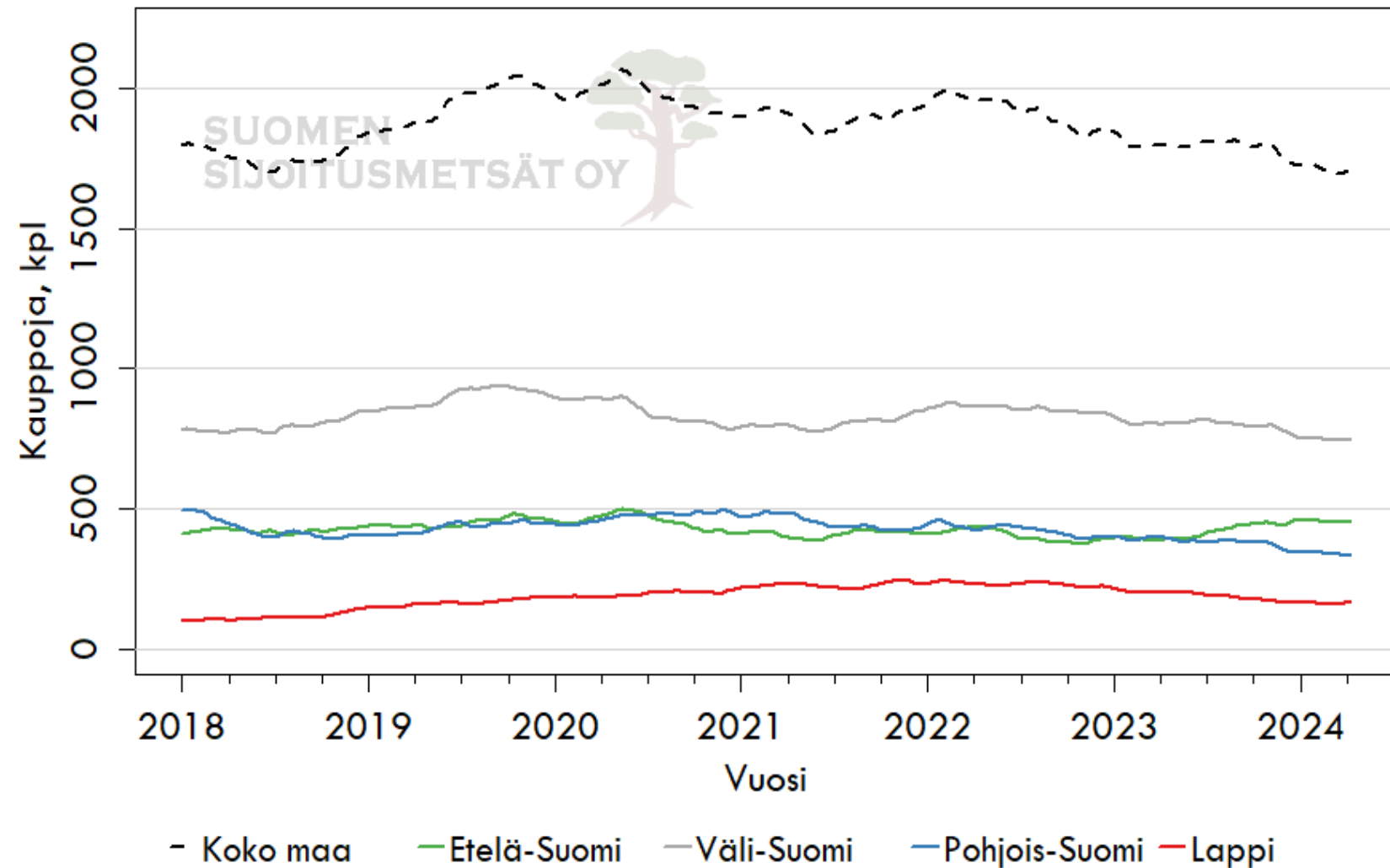
Yli 10 vuotta metsäkiinteistömarkkinoilla



n. 600 miljoonan euron edestä
metsäkiinteistöjen vaihdantaa



Metsämaan omistajuus säilyy edelleen useimmin suvussa



~15 000 kpl

~2 900 kpl

~1 800 kpl

1 150 kpl

Omistajanvaihdokset

MML:n kaupat

Julkiset kaupat

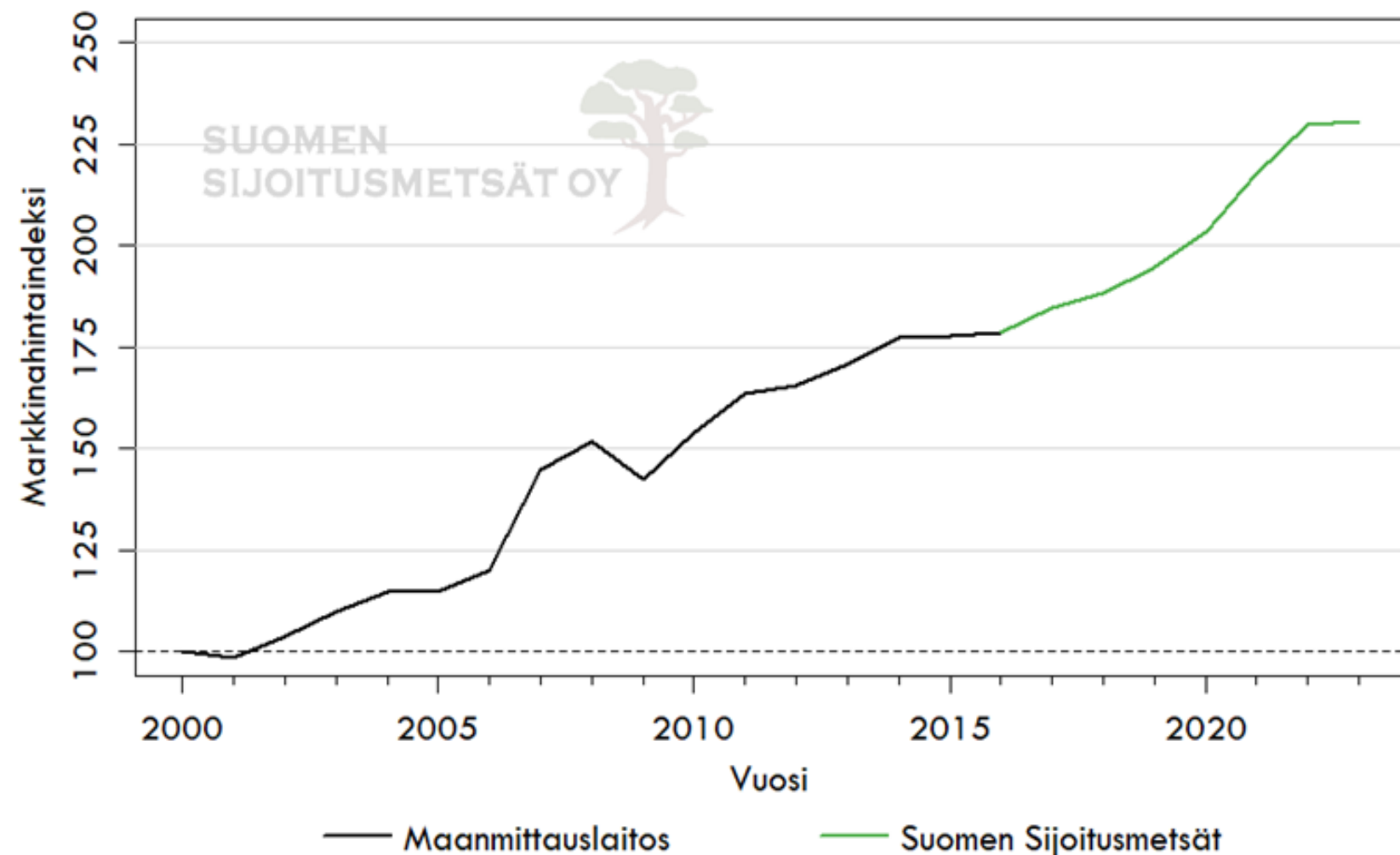
Edustavat kaupat

- Edustavaan julkiseen markkinankokoon. 170 miljoonaa euroa, kun yksityismetsien markkina-arvoon noin 68 miljardia!

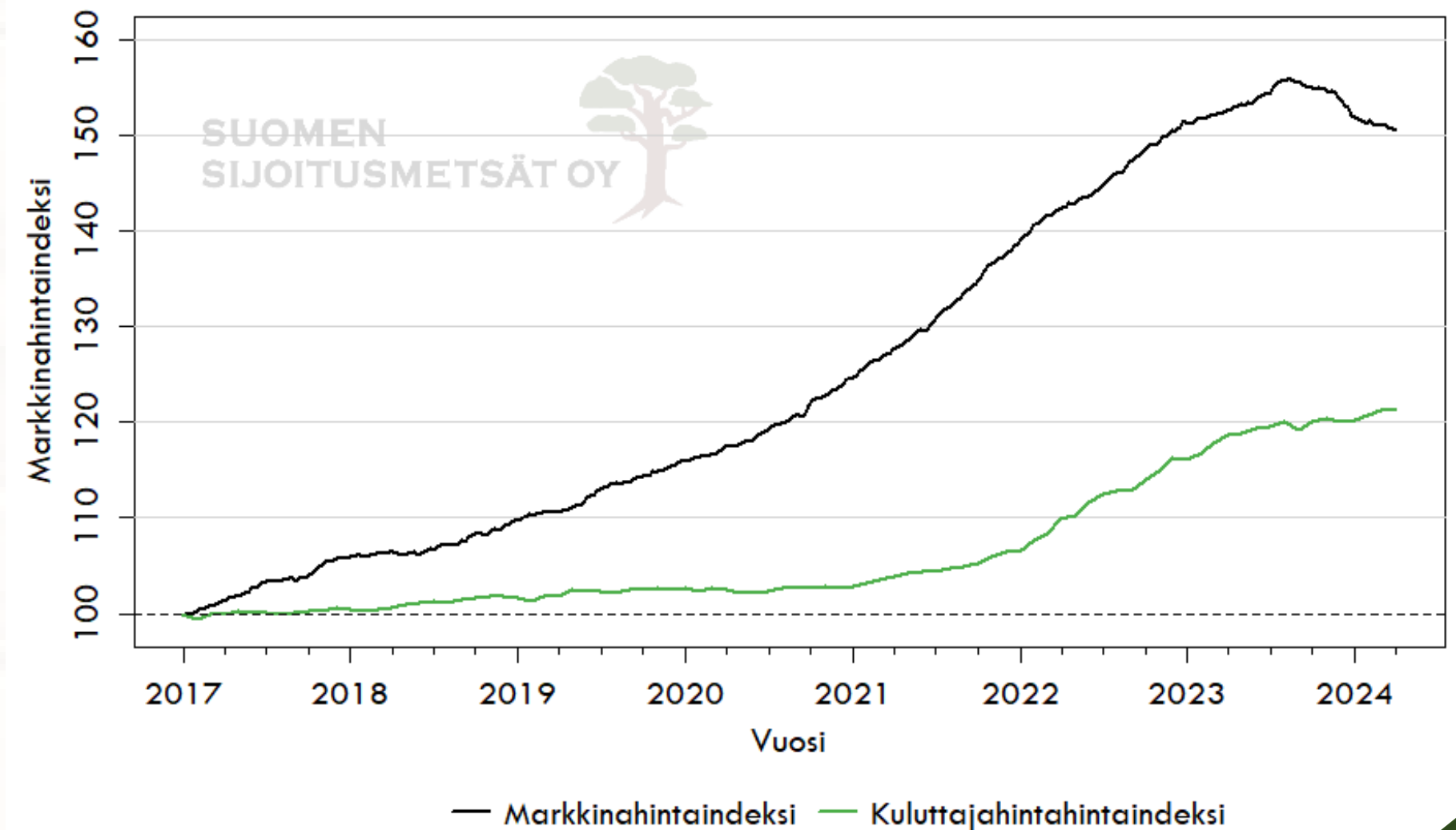


Metsäkiinteistöjen hintatason kehittyminen

Hehtaarihintojen kehitys
2000-luvun alusta yhdistettynä
markkimarkkinahintaindeksiin

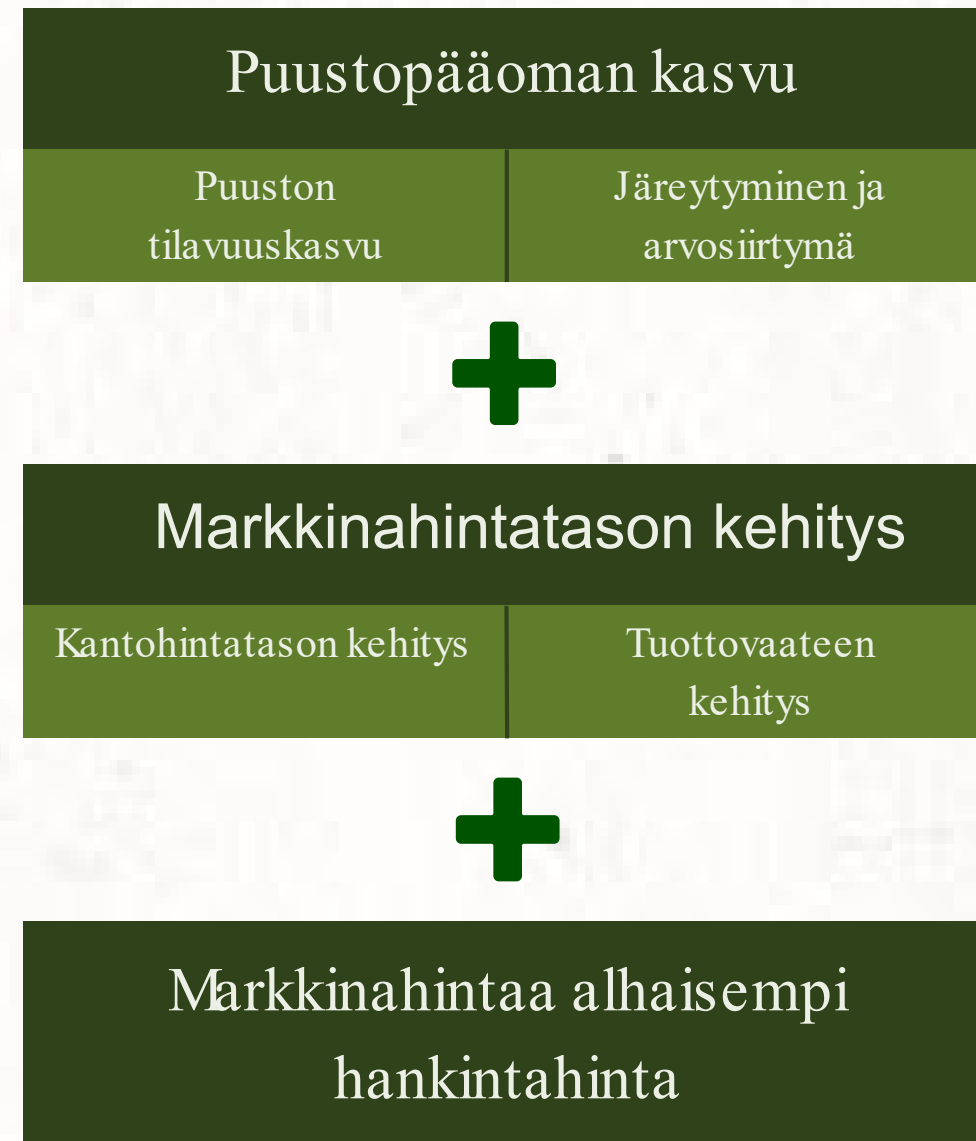


Suomen Sijoitusmetsien
Markkinahintaindeksi 2017-
2024/Q1



Metsäsijoituksen tuoton muodostuminen

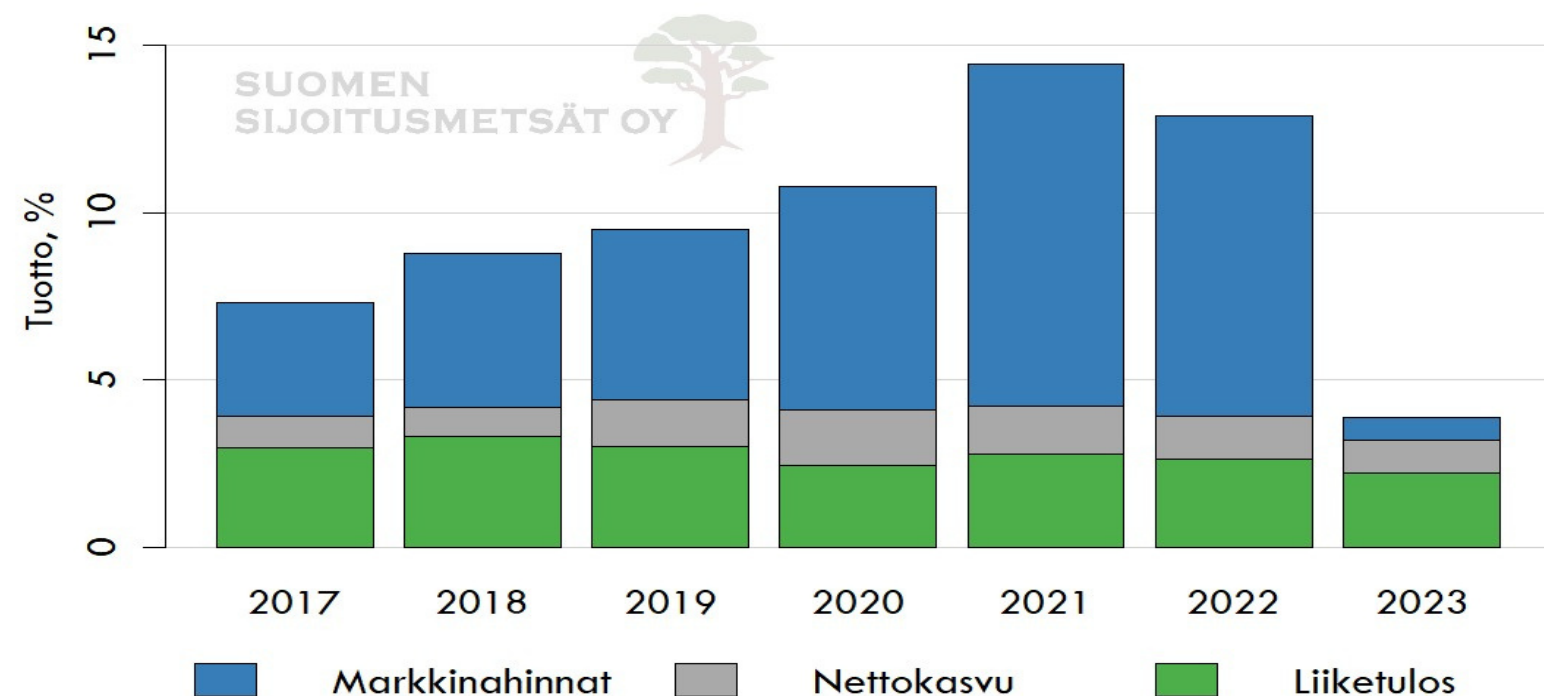
Laskennalliset komponentit



Realisoituvat komponentit



Metsäsijoituksen kannattavuuden kehitys



- Yli puolet metsäsijoituksen kokonaistuotosta tullut metsäkiinteistöjen hintatason nousun seurauksena.
- Liiketuloksesta on vähennetty puuntuotannon kulut (ja lisätty tuet) eli puuston fyysisestä kasvusta saadaan n. 4,4 % vuotuinen tuotto.

Kokonaistuotot komponenteittain

Osatekijä	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Keski-tuotto
Liiketulos	3.0 %	3.3 %	3.0 %	2.5 %	2.8 %	2.6 %	2.2 %	2.8 %
Nettokasvu	0.9 %	0.9 %	1.4 %	1.6 %	1.5 %	1.3 %	1.0 %	1.2 %
Markkinahinnat	3.4 %	4.6 %	5.1 %	6.7 %	10.2 %	9.0 %	0.7 %	5.7 %
Kokonaistuotto	7.3 %	8.8 %	9.5 %	10.8 %	14.4 %	12.9 %	3.9 %	9.7 %

Hakkuurajoitteiden ja tuulivoimanpotentiaalin vaikutus kauppahintoihin

Kaupat vuosilta 2022-24								
Epäedustavuuden syy: yli 10 % puustosta metsälakikohteilla	Kauppahinta, eur	Markkina- hintaennuste, eur	Suhdeluku					
410	18 100	17 027	1.063	410	93 500	106 546	0.878	
410	24 000	22 995	1.044	410	71 700	117 925	0.608	
410	35 000	25 313	1.383	410	90 000	127 230	0.707	
410	21 500	28 038	0.767	410	117 200	128 668	0.911	
410	41 700	34 380	1.213	410	106 000	129 854	0.816	
410	42 500	37 120	1.145	410	132 700	137 995	0.962	
410	53 000	39 698	1.335	410	110 500	139 892	0.79	
410	46 000	46 075	0.998	410	111 360	143 468	0.776	
410	35 600	50 213	0.709	410	112 600	144 851	0.777	
410	53 000	51 132	1.037	410	131 100	145 730	0.9	
410	41 150	51 885	0.793	410	120 100	147 986	0.812	
410	53 300	52 501	1.015	410	88 980	157 979	0.563	
410	33 620	54 605	0.616	410	122 820	164 672	0.746	
410	50 500	61 810	0.817	410	143 200	178 881	0.801	
410	49 000	62 576	0.783	410	168 960	187 789	0.9	
410	67 100	65 514	1.024	410	230 000	196 148	1.173	
410	45 000	65 539	0.687	410	205 000	209 451	0.979	
410	55 000	69 396	0.793	410	185 200	209 510	0.884	
410	51 000	71 081	0.717	410	135 500	209 926	0.645	
410	55 000	71 514	0.769	410	171 250	239 995	0.714	
410	57 000	71 759	0.794	410	185 000	247 077	0.749	
410	60 000	73 643	0.815	410	238 000	255 953	0.93	
410	70 000	75 964	0.921	410	452 500	390 969	1.157	
410	65 430	79 591	0.822	410	286 000	400 255	0.715	
410	58 500	82 632	0.708	410	345 000	424 732	0.812	
410	57 200	84 228	0.679	410	363 700	445 406	0.817	
410	66 000	88 659	0.744	410	376 000	475 340	0.791	
410	95 930	95 814	1.001	410	506 400	522 990	0.968	
410	121 000	98 401	1.23		7 258 351	8 527 749	0.87	
410	101 510	101 978	0.995					
410	68 980	102 252	0.675					
410	64 350	103 473	0.622					
410	101 111	103 725	0.975					

Epäedustavuuden syy: tuulivoimahanke	Kauppahinta, eur	Markkina- hintaennuste, eur	Suhdeluku
324	60 300	37 686	1.600
324	24 500	29 015	0.844
321	123 300	95 407	1.292
320	178 550	180 070	0.992
320	55 760	57 491	0.970
323	136 000	130 725	1.040
324	123 000	108 007	1.139
321	275 000	251 848	1.092
320	64 600	55 937	1.155
323	111 500	48 127	2.317
	1 152 510	994 313	1.244

Tulevaisuuden metsäsijoitusstrategiat

Ennakoiva metsäsijoittaja ostaa kohteita, joissa ei potentiaalista tarvitse maksaa tai tarvitsee maksaa vähän

- Tuuli-/aurinkovoimalle otolliset alueet
- Pohjavesialueet
- Suoalueet (kitu- ja joutomaat)
- Edulliset saarikohteet
- Edulliset luontokohteet