

## METSÄTILAKAUPAN MARKKINAKATSAUS

Pohjois-Suomen Metsämarkkinat Oy, Metsätilat.fi, Seppo Kyllönen

Metsätilakaupan vuosirytmissä talvikuukaudet ovat olleet yleensä hiljaisempia. Tämän vuoden alku on kuitenkin ollut vilkas ja kauppoja on tehty Metsätilat.fi ketjun kautta Pohjois-Suomessa ennätysmäärä. Tammi-maaliskuun aikana Pohjois-Suomessa tehtiin Metsätilat.fi ketjun kautta 144 metsätilakauppaa, mikä on 35 % edellisvuotta enemmän.

Metsätilojen kauppahinnat ovat pysyneet hyvällä tasolla ja hieman nousseet. Hintojen positiivisen tilanteen taustalla on puun hyvä hinta. Koska metsätilojen arvo muodostuu suurimmaksi osaksi metsätilalla olevasta puustosta, on puunkantohintojen voimakkaalla kasvulla ja puun hyvällä kysynnällä suuri vaikutus metsätilojen kauppahintoihin. Toinen hintaan vaikuttava tekijä on korkotasoa. Esimerkiksi vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna korot ovat laskeneet merkittävästi, mikä tekee metsäsijoittamisesta entistä houkuttelevampaa. Voidaan odottaa, että korkojen lasku lisää varsinkin instituutionaalisten ostajien aktiivisuutta.

Metsätilan myynnin pohjalla kannattaa aina olla ajantasainen ja maastossa päivitetty tila-arvio. Tila-arvion avulla saadaan selville mikä on metsätilan tämänhetkinen arvo eli käypäarvo. Arvion avulla saatuja ostotarjouksia on myös helpompi verrata, ja arvion avulla ostajat uskaltavat ja pystyvät laskemaan paremmin tarjouksensa.

Ennen puun hintojen viimeaikaista voimakasta nousua, metsätilojen kauppahinnat ylittivät tila-arvion käyvän arvon pääsääntöisesti hyvinkin reilusti. Tällä hetkellä tämä erotus on tasaantunut, eivätkä kauppahinnat suhteessa käypään arvoon nouse enää niin korkealle. Suurin tekijä on, että arvioissa käytetyt puunhinnat ovat myös selvästi aikaisempaa korkeammat. Tarjousten määrät ja suuruudet vaihtelevat nyt paljon kohteittain. Tämän takia myyjälle on turvallisinta kilpailuttaa ostotarjoukset, jolloin nähdään kuka maksaa parhaiten juuri kyseisestä metsätilasta.

*Pohjois-Suomen Metsämarkkinat Oy LKV (PSMM) on metsänhoitoyhdistysten ja yhteismetsien omistama yhtiö, joka toimii metsäkiinteistöväilyksen lisäksi yksityismetsien puukaupassa koko Pohjois-Suomessa. Kiinteistökaupassa olemme osa koko Suomen kattavaa Metsätilat.fi – ketjua.*  
[www.metsatilat.fi](http://www.metsatilat.fi)