

Metsäsijoituksen tuottoennuste 29.1.2025

Kouvola Honkaharju (määräala) 286-469-6-248

Tuottoennusteen tekijät:

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2024, m ³	Puustot 2039, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	5 178	1 417	69.87
Mäntykuitu	5 603	886	23.74
Kuusitukki	487	122	71.98
Kuusikuitu	799	424	25.36
Koivutukki	298	199	55.47
Koivukuitu	2 247	828	23.39
Muu tukki	0	0	10.00
Muu kuitu	16	0	10.00
Yhteensä, m³	14 627	3 875	
Tukkiosuus, %	40.8	44.8	
Nuoria taimikoita, ha	2.8	15.3	
Varttuneita taimikoita, ha	0	24.4	
Hakkuuarvo, eur	616 473	164 130	
Hintapyyntö, eur	850 000	282 101	

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2027	2028-2034	2035-2039	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	0	9165	8902	18067
Hakkuutulo, eur	0	507 222	577 510	1 074 732
Metsänhoidon kustannukset, eur	0	-25 291	-35 352	-60 643
Nettokassavirta, eur	0	471 931	542 158	1 014 089

Tuottoennuste

Edellä esitetyt markkina-arvot sekä nettokassavirrat johtavat arvion kohteella **3,8 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote on **4 %** (p.a.). Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia.

Metsätaloudellisten kassavirtojen lisäksi tuotto-odotteissa (**3,8 % / 4 %**) on huomioitu rakennuspaikkojen realisointi 15 000 euron kappalehintaan, vuosina 2026 ja 2032 (yhteenlaskettu NVP n. 25 000 euroa)

Kaikki tässä arvioissa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

Kassavirtaennusteissa käytetyt kantohinnat:

(1/2/3 vuoden deflatoidut hinnat, keskimääräiset korjuuolot)

Hakkuutapa	Mänty-tukki	Mänty-kuitu	Mänty-kuitu	Kuusi-kuitu	Koivu-tukki	Koivu-kuitu	Muut
Uudistushakkuu	79.97	32.18	80.57	33.46	70.79	33.47	10
Harvennushakkuu	70.33	28.92	70.63	28.94	56.32	29.43	8
Ensiharvennus	50.56	20.79	51.62	21.15	40.09	20.95	7

Tuottoennusteen kuvaaja (metsätalouden kassavirrat ja arvon kehitys)

