

Metsäsijoituksen tuottoennuste 30.4.2025

Pello Törmälä 854-401-6-33)

Tuottoennusteen tekijät:

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2024, m ³	Puustot 2039, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	408	261	60.03
Mäntykuitu	449	157	21.35
Kuusitukki	129	227	59.29
Kuusikuitu	335	178	21.73
Koivutukki	0	19	37.69
Koivukuitu	297	3	19.24
Muu tukki	0	0	10.00
Muu kuitu	0	0	10.00
Yhteensä, m³	1618	915	
Tukkiosuus, %	33.2	55.4	
Nuoria taimikoita, ha	0	0	
Varttuneita taimikoita, ha	0	3.1	
Hakkuuarvo, eur	54 720	38 467	
Hintapyyntö, eur	55000	38 019	

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2027	2028-2034	2035-2039	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	1059	0	0	1059
Hakkuutulo, eur	44658	0	0	44658
Metsänhoidon kustannukset, eur	-2377	-839	-1102	-4318
Nettokassavirta, eur	42281	-839	-1102	40340

Tuottoennuste

Edellä esitetyt markkina-arvot sekä nettokassavirrat johtavat arvion kohteella **5.3 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote on **5.3 %** (p.a). Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia. Tuottoennuste nousee aggressiivisemmilla käsittelyillä ja jos heti harvennukseen ehdotetut kuviot uudistaa jo 12-14 vuoden kuluttua, tuotto-odote on **yli 6 %**

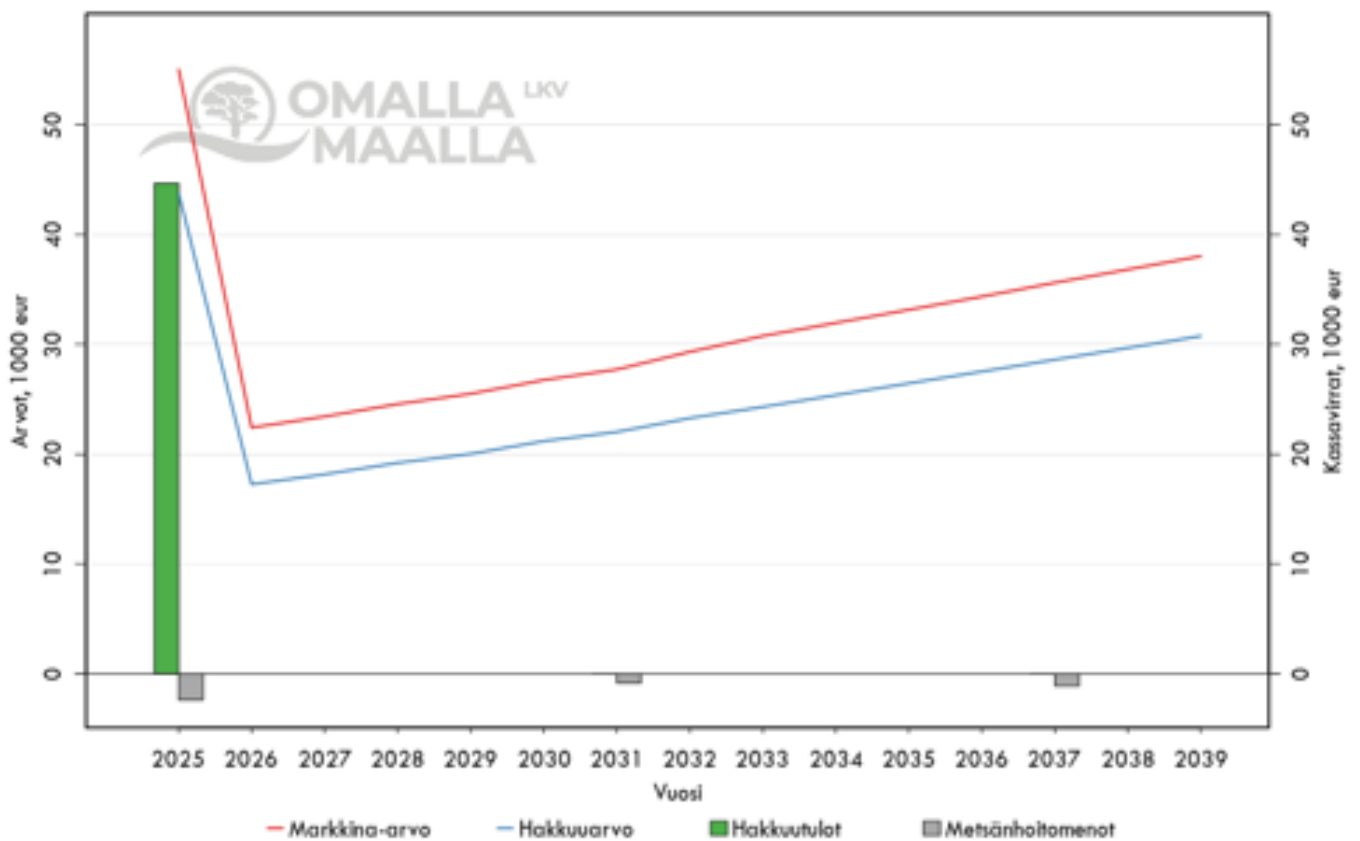
Kaikki tässä arvioissa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

Kassavirtaennusteissa käytetyt kantohinnat:

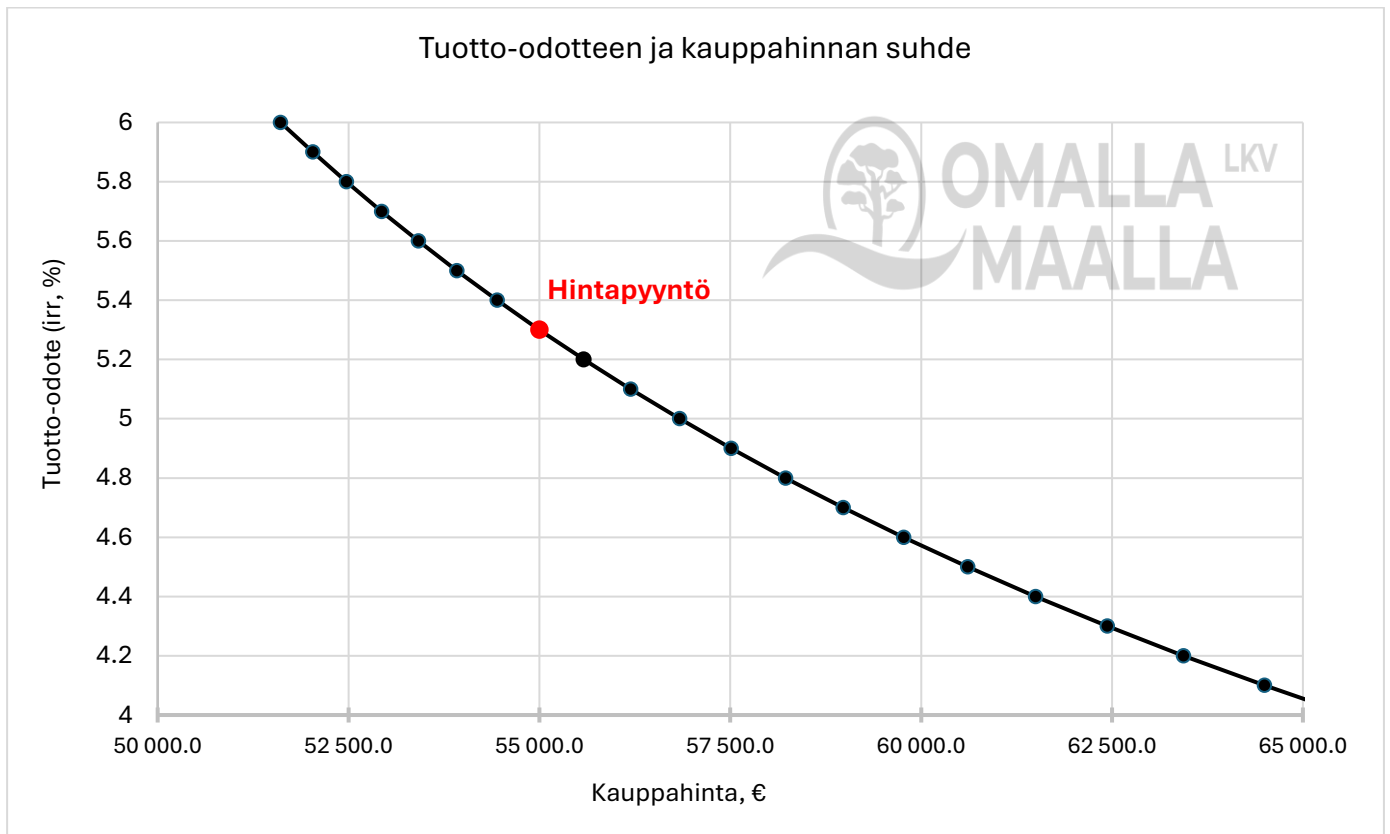
(1/2/3 vuoden deflatoidut hinnat, hyvät korjuuolot)

Hakkuutapa	Mänty-tukki	Mänty-kuitu	Kuusi-tukki	Kuusi-kuitu	Koivu-tukki	Koivu-kuitu	Muut
Uudistushakkuu	71.12	31.5	71.42	31.12	64.57	28.6	10
Harvennushakkuu	61.56	24.55	60.49	23.81	55.52	22.14	8
Ensiharvennus	48.67	19.41	47.58	18.73	43.31	17.27	7

Tuottoennusteen kuvaaja alla. Halutessaan myös 15-vuotiskauden loppuun saa ison leimikon ja 40 000 euron päätehakkuut (hakkuuarvoviiva keskikantohinnoin, -30 %). Rajumpi hakkuu viimeisellä kaudella nostaa sijoituksen tuottoennustetta prosentilla, vaikka tilan "loppuarvo" arvo laskeekin.



a (metsätalouden kassavirrat ja arvon kehitys)



Tuotto-odote eri kauppahinnoilla (maltillisemmat käsittelyt). Aggressiivisemmilla käsittelyillä 15-vuotisjakson lopussa tuotto-odote nousee n. prosentilla.