

Metsäsijoituksen tuottoennuste 1.6.2025, Joni Tervo

Kouvola Ahvionranta (286-411-2-62)

Tuottoennusteen tekijät:

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2024, m ³	Puustot 2039, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	3 204	230	66.1
Mäntykuitu	1 589	138	21.31
Kuusitukki	1 612	2 101	67.91
Kuusikuitu	3 605	7 363	22.67
Koivutukki	918	957	52.67
Koivukuitu	3 483	3 323	21.12
Muu tukki	166	91	10.00
Muu kuitu	1 190	837	10.00
Yhteensä, m³	15 767	15 040	
Tukkiosuus, %	37.4	22.5	
Nuoria taimikoita & SO, ha	1.6	0	
Varttuneita taimikoita, ha	23.4	36.4	
Hakkuuarvo, eur	572 333	457 639	
Hintapyyntö, eur	720 000	636 000	

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2027	2028-2034	2035-2039	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	7714	1 414	2 791	11 919
Hakkuutulo, eur	379 844	34 675	127 026	541 545
Metsänhoidon kustannukset, eur	-18 257	-20 912	-14 903	-54 072
Nettokassavirta, eur	361 587	13 763	112 123	487 473

Tuottoennuste

Edellä esitetyt hintapyyntö, nettokassavirrat ja markkina-arvo vuonna 2039 johtavat arvion kohteella **4.4 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote on **3.4 %** (p.a.). Pitkän ajan tuottoennustetta maltillistaa simulointiasetuksessa käytetty "uudistushakkuukiello", joka käsittelee metsää 15 vuoden jälkeen pelkästään poimintahakkuin ja harvennuksin. Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia.

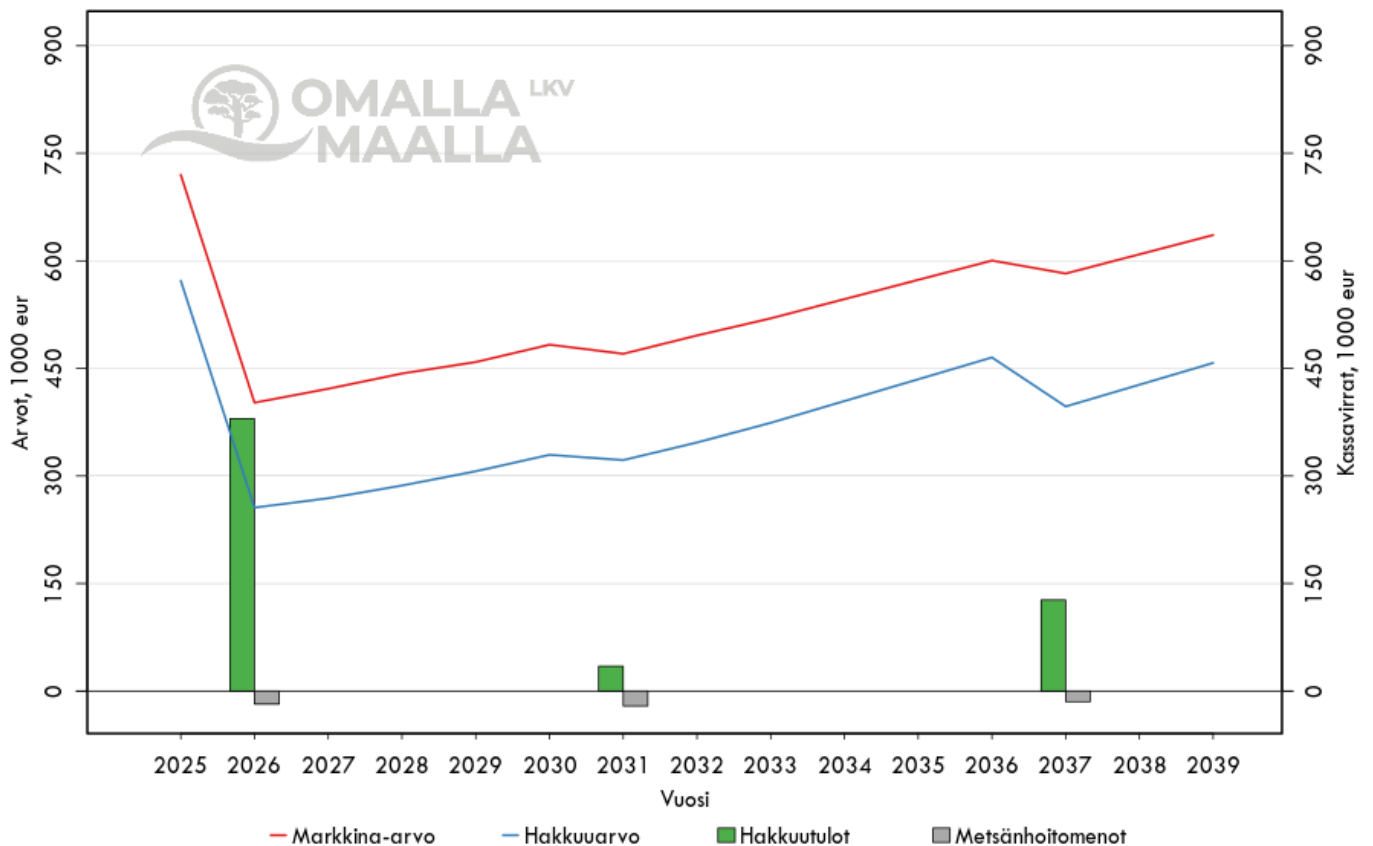
Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

Noin 1/3 puustosta ja pinta-alasta on ”mantereella” ja noin 2/3 saarella, josta puunkorjuu on hoidettu pioneerin tekemän ponttoonisillan avulla. Saaren puolella on käänköpaikka rekalle. Puunkorjuukustannukset ovat kuitenkin keskimääräistä isommat. Isot leimikkokeskitykset toki pienentävät puunkorjuun yksikkökustannuksia.

Kassavirtaennusteissa käytetyt kantohinnat:

Hakkuutapa	Mänty-tukki	Mänty-kuitu	Kuusi-tukki	Kuusi-kuitu	Koivu-tukki	Koivu-kuitu	Muut
Uudistushakkuu	71.8	25.04	72.93	26.3	57.5	24.76	10
Harvennushakkuu	63.52	23.01	63.67	23.04	47.52	22.97	8
Ensiharvennus	49.22	17.83	50.13	18.14	36.93	17.85	7

Tuottoennusteen kuvaaja



Kauppahinnan ja tuotto-odotteen (15v / 100v) suhde.

