

Metsäsijoituksen tuottoennuste, laatija Joni Tervo

Loviisa, Jokiniemi Eller Änä (434-477-1-43)

17.9.2025

Puustot ja arvot alussa sekä lopussa:

Puutavaralaji	Puustot 2025, m ³	Puustot 2040, m ³	Keskikantohinnat, eur/m ³
Mäntytukki	470	13	67
Mäntykuitu	407	591	21,16
Kuusitukki	411	22	69,64
Kuusikuitu	251	60	23,23
Koivutukki	103	171	49,24
Koivukuitu	477	583	21,52
Muu tukki	89	0	10
Muu kuitu	38	0	10
Yhteensä, m ³	2 247	1 441	
Tukkiosuus, %	47,8	14,3	
Nuoria taimikoita, ha	0	2	
Varttuneita taimikoita, ha	7,9	4,7	
Hakkuuarvo, eur	91 220	37 302	
Hintapyyntö, eur	150 000	94 000	Markkina-arvo

Tuottoennuste

Kausittaiset hakkuut ja kassavirrat:

	2025-2028	2029-2035	2036-2040	Yhteensä
Hakkuukertymä, m ³	1 546	111	616	2 273
Hakkuutulo, eur	87 018	2 798	40 418	130 234
Metsänhoidon kustannukset, eur	-10 678	-2 650	-4 009	-17 337
Nettokassavirta, eur	76 339	148	36 409	112 896

Edellä esitetyt hintapyyntö, nettokassavirrat ja markkina-arvo vuonna 2040 johtavat arvion kohteella **3,4 %** tuotto-odotteeseen (p.a.). Pitkän ajan tuotto-odote on optimistisempi, **4.0 %** (p.a.).

Molemmat ennusteet huomioivat varainsiirtoveron ja ovat lähtökohdiltaan reaalisia.

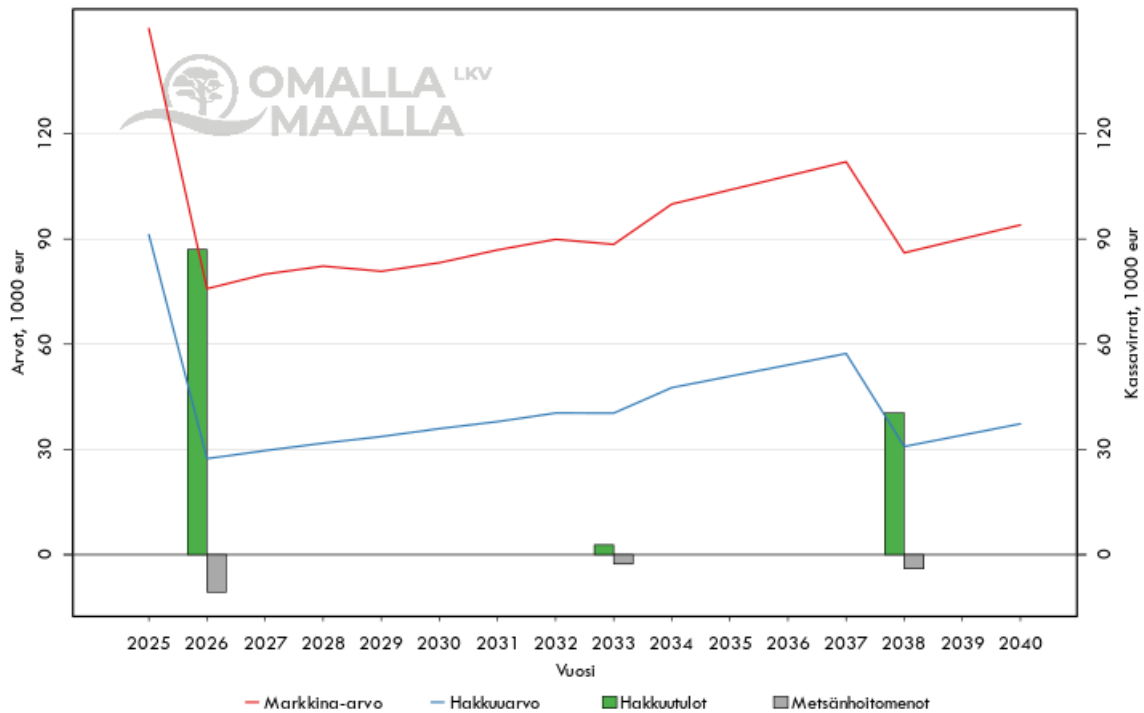
Kaikki tässä arviossa esitetyt tuottoennusteet ja luvut ovat arvioita.

Tuottoennusteen tekijät:

Kassavirtalaskelmissa käytetyt hakkuutavoittaiset kantohinnat:

Hakkuutapa	Mäntytukki	Mäntykuitu	Kuusitukki	Kuusikuitu	Koivutukki	Koivukuitu	Muut
Uudistushakkuu	83,89	33,97	84,91	36,01	67,84	35,67	10
Harvennushakkuu	72,1	30,17	72,89	30,64	57,48	30,55	8
Ensiharvennus	59,46	24,88	61,47	25,84	47,64	25,32	7

Arvo/kassavirtakuva



Kauppahinnan vaikutus tuotto-odotteeseen.

Arvo/tuottokuva

