

LAINA- RAHALLA METSÄN OSTOON

Olisiko sopiva aika ottaa pankista lainaa ja ostaa metsää? Ajatus kiehtoo, sillä lainojen korot ovat matalat ja tuottoiset sijoituskohteet vähissä.

TEKSTI MARKKU PULKKINEN
KUVITUS AINO SAARIKIVI

VEROVINKKI

Metsän ostamiseen otetun lainan korot ilmoitetaan esitäytetyllä veroilmoituslomakkeella tulonhankkimisvelan korkona. Korot vähennetään lopullisessa verotuksessa pääomatuloista.

Metsätalouden velkoihin liittyvät toimitusmaksut ja muut lainan liitännäiskulut ilmoitetaan metsätalouden veroilmoituksella ja vähennetään metsätalouden pääomatu- loon kohdistuvina tulonhankkimis- menoina.

uonnonvarakes- kuksen laskelmi- en mukaan met- sän nimellinen vuosituotto on ollut tällä vuo- situhannella 4,3 prosenttia, inflaa- tiosta puhdistettu tuotto 3,6 prosenttia vuodessa.

Tuotto vaihtelee metsän sijainnin mukaan. Parhaat vuosituotot on saatu Lapissa ja Pohjois-Pohjanmaalla.

Pankit tarjoavat tällä hetkellä metsän ostoon lainaa 1,7–4,0 prosentin korkohaitarilla. Kun metsätilan kauppahinta on jär- kevä, tuottaa lainaraha metsässä hyvin – ainakin niin pitkään kuin euriborkorot pysyvät ma- talina.

Asiantuntijat ennustavat ma- talien korkojen kauden jatkuvan ainakin tämän vuosikymmenen loppuun asti.

Kauppa vilkasta

Metsäkiinteistöjen kauppa on käynyt vilkkaana, ja tilojen ky- syntää tukevat metsäteollisuu- den investointisuunnitelmat. Puun menekin pitäisi kasvaa suuressa osassa maata.

Viime vuoden lopulla tila- kauppojen tahti paikoin hieman hidastui. Pankeissa syyksi ar- vellaan maatalousyrittäjien hei- kentynyttä taloustilannetta.

Kysynnän tasaantuminen tar- joaa ostajille nyt hyvät mahdol- lisuudet metsäkauppoihin.

Kaikki pankit rahoittavat mielellään metsän ostoa, sillä metsätila on varma vakuus. Pankkien edustajat ovat yhtä mieltä siitä, että nyt on hyvä ai- ka ostaa metsää – mutta ”liikaa ei pidä innostua eikä ostoksille rynnätä suin päin”.

”Maan ostaminen on aina ol- lut viisasta. Tällä hetkellä paras hinta-laatusuhde metsien osalta löytyy Oulu–Jyväskylä–Joen- suu -linjan pohjoispuolelta. Etelämpänä sekä taajamien läheisyydessä metsämaan hinta

on korkeahko”, sanoo S-Pankin maaseuturahoitusjohtaja **Jouni Kankaanpää**.

Maltilla ostoksille

Metsä on vaativampi sijoitus- kohde kuin vaikkapa sijoitus- asunto.

”Metsän ostoa harkitsevan on mietittävä tarkasti, sopiiko omistus omaan ja kenties jälki- polvienkin elämäntilanteeseen. Ostajalla tulee olla aikaa ottaa vastuuta metsän hoitamisesta. Pelkän matalan korkotason vuoksi ei metsän ostoon kan- nata rynnätä”, Kankaanpää varoittaa.

Useimmiten metsää ostavat henkilöt, joilla on entuudestaan jokin sidos metsään. Monille se on tullut perheen metsäomis- tuksen kautta, toisille metsäalan ammatin myötä.

Tyypillisin metsän ostaja on yli 50-vuotias mies.

Metsätilakauppojen lainoitta- misessa Kankaanpää ei näe pan- kin kannalta erityisen hankalia asioita. Jos lainanottajan ta- loudellinen tilanne ja vakuudet ovat kunnossa, lainaa saa vaikka koko kauppasummalle.

”Lainan marginaali vaihtelee asiakkaan maksukyvyyn, lainan vakuuksien ja mahdollisen ko- konaisasiakkuuden mukaan. Metsäluottojen korkomarginaa- lit liikkuvat meillä 1,7–2,0 pro- sentin tienoilla”, Kankaanpää kertoo.

Marginaaleissa eroja

Itä-Suomessa toimivan Säästö- pankki Optian maa- ja metsäta- lousasioista vastaava pankinjo- htaja **Juha-Antti Puurunen** ker- too metsäluottojen marginaalin vaihtelevan kahden ja neljän prosentin välillä. OP Ryhmä ja Nordea eivät halua kertoa met- säluottojensa marginaaleista.

Lainojen hinnat eivät min- kään pankkiryhmän kohdalla vaihtele ostettavan metsän maantieteellisen sijainnin mu- kaan.

Lähes kaikissa pankeis- sa marginaalin suuruuteen vaikuttaa niin sanottu koko- naisasiakkuus. Jos siirtää met- sävakuutukset saman finanssi- ryhmän vakuutusyhtiöön, saa luoton – ja usein myös vakuu- tukset – edullisemmin.

”Kun tiedämme, että metsät on kattavasti vakuutettu, se antaa myös luoton myöntäjälle turvaa”, perustelee metsäpal- velupäällikkö **Petri Kortejär- vi** OP Ryhmästä.

Metsäluottojen takaisinmak- suaika on tyypillisesti kymme- nen vuotta, joskus viisitoista. Toisinaan lainat pystytään maksamaan hakkuutuloilla ta- kaisin jo viidessä vuodessa.

Metsäluotto järjestyy kai- kista pankeista yleensä viikon sisällä yhteydenotosta, usein nopeamminkin.

Kimurantti vakuusarvo

Rahoitusasiantuntijat pitävät ostettavan metsän vakuusar- von määrittämistä tarkkuutta vaativana asiana.

Peruseriaatteena lähes kaikilla pankeilla tuntuu ole- van se, että ostettavan metsän vakuusarvoksi määritetään 60 prosenttia joko kauppahinnas- ta tai metsän markkina-arvos- ta, mikäli ostohinta poikkeaa alueen normaaleista kauppahinnoista.

”Metsän arvo muodos- tuu valtaosin tilan puuston määrästä. Uuden metsälain mukaan metsänomistaja voi kuitenkin hakata metsäänsä hyvinkin vapaasti, ja siten metsän vakuusarvo voi alentua nopeasti. Tämä lisää pankin riskiä ja selittää osan laina- marginaalista”, Kortejärvi sanoo.

Osa pankeista varmistaa lainanlyhennykset asettamalla metsäluotolle erityisehdon eli kovenantit, jonka mukaan tietty prosentti puunmyynti- tuloista pitää käyttää luoton lyhentämiseen.

Myös muita vakuuksia

Metsäpalstojen vakuusarvon määrittelee yleensä metsänhoitoyhdistyksen asiantuntija. Arviot vaihtelevat OP Ryhmän kokemuksen mukaan paljon.

Kortejärvi ehdottaa, että metsän arvon määrittelyssä siirryttäisiin nykyisestä summa-arvomenetelmästä metsävaratietojärjestelmien käyttöön. Sieltä saadaan metsälle tuottoarvo, joka kuvaa paremmin hakkuutuloja. Kortejärven toiveena on, että Metsään.fi-palvelusta muodostuisi kaikkien toimijoiden käytössä oleva, luotettava metsävarojen tietopankki.

”Vapaamman metsänhoidon salliva uusi metsälaki tukee monissa tapauksissa metsästä saatavaa kassavirtaa ja voi parantaa velanhoidokykyä, mutta

metsäkiinteistöjen vakuusarvoja se jonkin verran laskee”, huomauttaa asiantuntijajohtaja **Timo Jaakkola** Nordeasta.

”Kun metsälaista poistui uudistamiskypsyysalaja, on mahdollista, että pantinhalijan käsiin jää lähinnä taimikoita ja uudistamisveloitteen piirissä olevia hakkuuaukeita.”

”Mitä lähempänä päätehakkuukypsyyttä metsäpalsta on, sitä vähemmän puustolle voidaan antaa vakuusarvoa. Toisaalta merkittävä osa tilan kauppahinnasta voidaan maksaa nopeasti puukauppataloilla, mikä vähentää pitkäaikaisen

» **Osan hinnasta voi maksaa puukauppataloilla.»**

lainan tarvetta”, Jaakkola sanoo.

Säästöpankki Optian Puurunen ja Nordean Jaakkola kertovat, että lainanhakijalla pitäisi

olla omaa rahaa tai vapaita vakuuksia vähintään 30 prosenttia metsäpalstan ostohinnasta. Silloin luoton saaminen on suhteellisen helppoa.

Yhteismetsiäkin lainoitetaan

Vuonna 2015 vanhoihin yhteismetsiin liitettiin uusia alueita 2 600 hehtaaria. Lisäksi muodostettiin 42 kokonaan uutta yhteismetsää. Yhteismetsien pinta-ala oli viime vuodenvaihteessa jo 616 700 hehtaaria.

Lisääntynyt kiinnostus yhteismetsiin näkyy myös pan-

keissa. Yhteismetsiä koskevia luottokyselyitä tulee aikaisempaa enemmän.

Vakiintuneiden yhteismetsien lainoittaminen on helppoa, sillä niiden puunmyyntien tulovirta on tasainen. Pienehköjen ja äskettäin perustettujen yhteismetsien lainoittaminen on hankalampaa.

”Pienten yhteismetsien luottottaminen on teknisesti hankalaa, sillä yhteismetsiin ei voi vahvistaa kiinnityksiä. Vakuudet pitää siis löytää muualta”, Kankaanpää kertoo.

Pankeissa yhteismetsien perustaminen ja laajentaminen nähdään pääosin hyvänä kehityssuuntana. Yhteismetsissä puunmyynti on tasaista ja metsänhoidon taso usein parempi kuin yksityismetsissä. ●

Pyydä tarjous ja voita
**ILMAINEN
KATTOREMONTTI!**
Katso laaturemontti.fi

Mitä eroa on katolla ja juustolla? Toiseen sopii reiät ja home.

Sulava lumi valuu aina jonnekin. Ei kai talosi yläpohjaan?

- Uusi katto 2 päivässä!
- Kattopellit omalta tehtaalta
- Tehokas ja laadukas asennuskonsepti
- Kysy myös rahoituksesta

Tule katsomaan alueesi työnäytöksiä,
SOITA 03 3398 6722

Paikalliset pojat!



**HÄMEEN
LAATUREMONTTI**

Helsinki • Tampere • Turku • Oulu • Pori • Jyväskylä • Seinäjoki • Joensuu

www.laaturemontti.fi

Kilpailuttaminen kannattaa aina

Metsän ostoon tarkoitettujen lainojen korot kuulostavat äkkiseltään ilmailta. Asunnon ostamiseen lainaa saa alle prosentin korolla, kun taas metsäluottojen korot ovat kaksin- tai jopa kolminkertaiset.

Pankkien rahoitusasiantuntijoilta ei irtoa selvää vastausta siihen, miksi kahden kiinteistöluoton hinnat eroavat näin paljon toisistaan. Selitykseksi tarjotaan metsäkiinteistön vaikeampaa realisointia. Tosin metsäkiinteistökauppa käy vilkkaana ympäri Suomen.

Metsänomistajan pelätään hassaavan puunmyyntirahat kepeään kulutukseen. Joku puhuu EU:n pankkisääntelystä. Perusteluksi tarjotaan myös metsäluottojen yrityslainamaisuutta.

Metsätalous on toki yritystoimintaa, mutta riskittömmästä päästä. Valuuko metsätaloustyrittäjän lainojen verovähennysetu pankeille?

Viime syksynä vakuutusyhtiö If teki valituksen Kilpailu- ja kuluttajavirastolle siitä, että OP Ryhmä paketoi pankki- ja vakuutuspalvelut samaan kääreeseen ja tarjoaa tuotteet vakuutusyhtiöitä halvemmalla.

Samaa piirrettä on nähtävissä myös metsälainoissa. Keskittäminen alentaa lainojen korkomarginaalia, mutta mitä pahaa siinä on, jos asiakas kerran hyötyy.

Olkoonpa maan tapa mikä tahansa, asiakkaan kannalta luoton kilpailuttaminen kannattaa aina. ●

MARKKU PULKKINEN