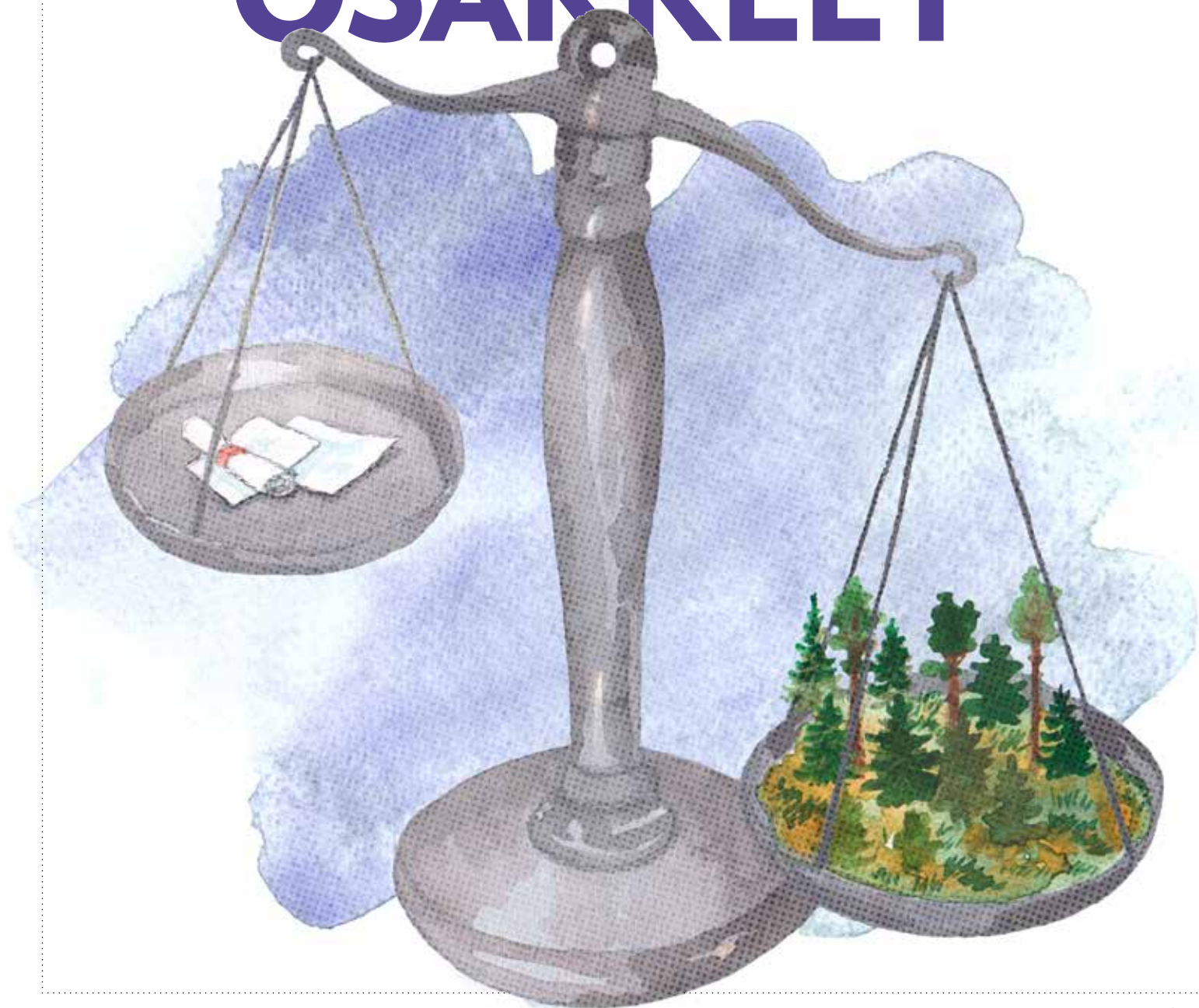


# METSÄ VASTAAN OSAKKEET



**Vuonna 2001 ostettu metsäpalsta on nyt todennäköisesti arvokkaampi kuin samaan aikaan pörssistä samalla hinnalla ostetut metsäyhtiön osakkeet.**

TEKSTI ANTTI ÄIJÖ | KUVITUS AINO SAARIKIVI

**M**etsä- ja osake-sijoituksen kannattavuusvertailu ei ole yksinkertaista.

Osakesijoituksessa ajoitus on ratkaiseva: samanakin vuonna yksittäisen osakkeen kurssi voi vaihdella kymmeniä prosentteja. Metsän hinta vaihtelee vaihtelevammin, ja tällä vuosituhannella kiinteistöjen keskihinta on ollut pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta nouseva.

Metsä tarjoaa tuottoa vain aktiivisesti hoidettuna, ja metsänomistukseen liittyy myös kustannuksia. Vuoteen 2014 saakka perittiin veroluonteista metsänhoitomaksua. Pakollisia menoja aiheutuu usein ainakin tiemaksuista. Tuotto kertyy puunmyynneistä, ja niiden ajoituksella on merkitystä toiminnan kannattavuuteen.

Metsäpalojen hintaa eivät puun hintamuutokset ole juuri heilutelleet. Viime vuosina markkinoille tulleet uudet metsäsijoittajat ja metsiin sijoittavat rahastot ovat pitäneet metsäkiinteistöjen kysynnän korkeana.

Osakesijoitusten positiivinen puoli on niiden vähäinen hoidontarve. Monelle yleisin strategia on pitkäjänteinen omistaminen. Osinko sujahtaa omistajan tilille säännöllisesti, ja hoitokustannukset ovat suhteellisen pienet.

Aina ei osinko kuitenkaan ole varma. Pörssin metsäyhtiöistä Metsä Board (aikaisemmin M-real) ja Stora Enso ovat joi-

nakin vuosina jättäneet osingon maksamatta. UPM on muistanut omistajiaan tällä vuosituhannella joka vuonna.

## 20 000 euron sijoitus

Tein laskuharjoituksen siitä, miten 20 000 euron sijoituksen arvo olisi voinut kehittyä ajanjaksolla 2001–2016. Vaihtoehtoina oli rahan sijoittaminen Keski-Suomessa sijaitsevaan metsäpalstaan tai sijoitus pörssissä noteerattuihin metsäteollisuuden osakkeisiin.

Metsäpalstan hehtaarihintana käytin Maanmittauslaitoksen todellisista kaupoista laskettua yli 10 hehtaarin tilan keskihintaa vuonna 2001. Osakkeiden hankintahinnaksi arvioin vuoden 2001 keskipörssin.

Vuonna 2001 saattoi 20 000 eurolla saada Keski-Suomesta suunnilleen 11,5 hehtaarin metsäpalstan. Sama rahasumma olisi vuoden keskipörssillä riittänyt 580 UPM-Kymmenen, 1 590 Stora Enson tai 2 870 M-real osakkeen hankintaan. Oston ajankohdasta riippuen osakkeita olisi samana vuonna voinut saada myös enemmän tai vähemmän.

Aika paljon on tapahtunut näinä vuosina metsässä, niin myös metsäteollisuudessa.

UPM-Kymmene on nyt pelkkä UPM, ja ilmaisannin jälkeen ostettu osakemäärä on kasvanut kaksinkertaiseksi. M-real nimenä on nyt Metsä Board, ja osakkeenomistajalla on ollut mahdollisuus osallistua maksulliseen antiin vuonna 2004. Tässä laskelmassa antiin osallistumista ei kuitenkaan ole otettu huomioon.

Metsässä on kasvanut varovaisestikin arvioiden noin 500 kuutiometriä lisää puuta. Tuottolaskelman yksinkertaistamiseksi oletetaan, että hakkuuta on tehty vain sen verran, että tulot ovat kattaneet metsästä aiheutuneet kustannukset. Metsä on siis nyt huomattavasti paremmassa kunnossa kuin ostettaessa.

## UPM pärjännyt parhaiten

Metsätilojen hinta on kehittynyt niin, että vuonna 2001 Keski-Suomesta ostettu 11,5 hehtaarin palsta olisi maakunnan keskihinnan mukaan ollut vuonna 2016 arvoltaan 42 119 euroa.

Laskelma kertoo suuruusluokan, miten metsäsijoituksen arvo on voinut alueella kehittyä. Kehitys on kautta Suomen ollut lähes yhtä vahvaa, monissa maakunnissa vielä vahvempaa.

Metsäteollisuusosakkeiden kurssit eivät ole kehittyneet ihan yhtä hyvin, ja metsänomistaja olisi voinut valita parempiakin ajankohtia sijoitukselleen kuin vuoden 2001.

Alkuperäisen sijoituksen osakepotin hinta ylittäisi hankintahinnan viime vuoden päättökursilla vain UPM:n osakkeilla. Metsä Groupin ja Stora Enson vuonna 2001 hankittujen osakkeiden arvosta oli vuoden 2016 lopulla jäljellä vain 97,6 ja 82,7 prosenttia (samassa järjestyksessä).

Osingot korjaavat tilannetta niin, että kaikki osakesijoitukset päätyvät plussalle tällä ajanjaksolla.

Metsä Board on maksanut osinkoa 5 940,90 euroa, Stora ➤

## Osakekaupan peruskurssi

• **Ajoitus** Osakesäästäminen on ollut Suomessa pääasiassa tuottoisaa pitkällä aikavälillä. Tämälleen oikeaa ostoja ja myyntien ajankohtaa on kuitenkin mahdotonta tietää etukäteen.

• **Hajautus** Sijoittaminen useampien eri toimialojen edustavien yritysten osakkeisiin pienentää riskiä. Sijoituksia on hyvä tehdä myös eri suhdannevaiheissa eli hajauttaa myös ajallisesti.

• **Kustannukset** Pörssi-osakkeiden kaupasta peritään välityspalkkio ja osakkeiden säilytyksestä erillinen korvaus. Arvo-osuusjärjestelmässä nämä maksut eivät kovin paljon kukkaroa rasita.

• **Osinkopolitiikka** Kasavat osingot ovat hyvän yhtiön merkki. Niukka osingonjako saattaa myös pitää osakkeen kurssin alhaalla.

• **Riski** Sijoittajan riski kuuluu osakesäästämiseen. Pörssilistalta löytyy yhtiöitä, joita ei korkean riskin tai niukan kaupankäynnin vuoksi voi suosittelaa.

• **Tunnusluvut** Sijoittajan perustehtäviä on yhtiöiden analysointi. Hyvästään yhtiöstä ei kannata maksaa ylihintaa. Osinkotuotto ja P/E-luku ovat yksinkertaisimpia mittareita.

## TILAUSHINNAT

### Vaivaton kestotilaus

- laskutusjakso 6 lehteä 63 e
- laskutusjakso 11 lehteä 98 e

Hinnat koskevat kotimaahan tehtäviä tilauksia.

### Tilaukset ulkomaille

- ota yhteyttä tilaajapalveluun  
puh. 020 413 2277  
(arkisin klo 8–21).

### TILAAJAPALVELU

puh. 020 413 2277 (arkisin klo 8–21)  
tilaajapalvelu@viestilehdet.fi  
PL 440, 00101 Helsinki  
www.aarrelehti.fi

Puhelun hinta soitettaessa 0204-alkuiseen numeroon on kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 6,55 snt/min ja matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 18,05 snt/min.

Kestotilaus on voimassa jatkuvasti ilman uudistamista, kunnes tilaaja irtisanoa tilauksen. Kestotilaus jakautuu sovituihin laskutusjaksoihin. Uusi kestotilaus laskutetaan laskutusjakson alussa. Tilaaja voi irtisanoa kestotilauksen ilmoittamalla siitä tilaajapalveluun vähintään kahta viikkoa ennen laskutusjakson päättymistä. Muutos astuu tällöin voimaan uuden laskutusjakson alkaessa. Nimi- ja osoitetietoja voidaan käyttää ja luovuttaa suoramarkkinointitarkoituksiin henkilötietolain mukaisesti. Käytön/luovutuksen voi kieltää ilmoittamalla siitä tilaajapalveluun.



### KÄYTÄ OHEISTA PALVELUKORTTIA KUN HALUAT:

- tilata lehden itsellesi tai lahjaksi
- ilmoittaa osoitteenmuutoksesta
- irtisanoa tilauksesi

## PALVELUKORTTI

### Aarteen tilauslomake

- ☐ Tilaan kestotilauksena Aarre-lehden ☐ itselleni ☐ lahjaksi  
alkaen ☐ seuraavasta numerosta ☐ \_\_/\_\_/201\_\_  
☐ 6 lehteä 63 e (tilaustunnus AS7006)  
☐ 11 lehteä 98 e (tilaustunnus AS7007)
- ☐ Irtisanon tilaukseni maksetun jakson loppuun  
☐ Osoitteenmuutos alkaen \_\_/\_\_/201\_\_  
ajaksi \_\_/\_\_/201\_\_ – \_\_/\_\_/201\_\_

### Tilauksen maksaja / Vanhat osoitetietoni

Asiakasnumero \_\_\_\_\_  
11-merkin numerosarja lehden takakannesta tai laskusta

Etinimi \_\_\_\_\_

Sukunimi \_\_\_\_\_

Lähiosoite \_\_\_\_\_

Postinumero \_\_\_\_\_

Postitoimipaikka \_\_\_\_\_

Puhelinnumero \_\_\_\_\_

–

### Lahjatilauksen saaja / Uudet osoitetietoni

Etinimi \_\_\_\_\_

Sukunimi \_\_\_\_\_

Lähiosoite \_\_\_\_\_

Postinumero \_\_\_\_\_

Postitoimipaikka \_\_\_\_\_

Puhelinnumero \_\_\_\_\_

–

**Aarre**  
Viestilehdet Oy  
Tilaajapalvelu  
Tunnus 5002596  
Info ARI  
00003  
VASTAUS-  
LAHETYS

Aarre  
maksaa  
posti-  
maksun

## » Hyvässä kasvukunnossa oleva palsta on sijoituksena turvallisinta. »

Enso 8 315,70 euroa ja UPM 10 614 euroa. Kun nämä laske-  
taan yhteen pörssi-arvon kanssa,  
päästään siihen, että UPM:ään  
tehty sijoitus on ajanjaksolla  
2001–2016 realisoitaessa tuonut  
tilille 88,4 prosenttia hyvää,  
Metsä Boardiin tehty sijoitus  
27,3 prosenttia ja Stora Ensoon  
24,3 prosenttia.

Verotuksen vaikutuksesta  
todelliset tuotot olisivat jääneet  
pienemmiksi.

### Sijainti ja tuottokyky

Jokainen metsätila on yksilö, ja  
sen arvon kehitykseen vaikutta-  
vat monet tekijät. Yksi keskei-  
nen tekijä on sijainti. Tilastojen  
perusteella metsäsijoituksen  
arvo on eri maakunnissa kehit-  
tynyt hieman eri tavalla.

Vuosien 2001 ja 2016 välise-  
nä aikana olisi laskennallisesti  
kannattanut sijoittaa itäisimpiin  
ja pohjoisimpiin osiin maata.  
Metsähehtaarin keskihinta on  
kohonnut eniten Kainuussa, La-  
pissa ja Pohjois-Karjalassa.

Sijaintia kannattaa harkita  
myös siinä mielessä, että puulla  
on kysyntää. Suunnitteluvai-  
heissa olevien tehtaiden sijain-  
nin perusteella voi metsään teh-  
dä riskisijoituksia, jos haluaa.

Tavoitteellisen ja aktiivisen  
metsäsijoittajan kannalta kes-  
keinen asia on metsän tuotto-  
kyky. Hyvässä kasvukunnossa  
oleva palsta on sijoituksena  
turvallisinta.

Osakesijoituksessa kannat-  
taa valita yhtiöt huolellisesti.  
Tämän laskelman mukaan  
UPM on tällä vuosituhannel-  
la ollut selvästi kannattavin  
metsäosake. Jollakin toisella  
ajanjaksolla tuottokehitys olisi

voinut olla erilainen. Esimer-  
kiksi Metsä Boardin osakkeen  
ostaminen hinnan ollessa alim-  
millaan olisi antanut yllättävän  
hyvän tuloksen.

### Eivät pörssin tähtiä

UPM on metsäyhtiöistä paras  
myös kokeneiden sijoittajien  
**Kim ja Tom Lindströmin**  
vuosilta 2002–2015 tekemissä  
laskelmissa. Heidän julkais-  
tuista selvityksistään paljastuu  
myös se, että metsäyhtiöt eivät  
ole pärjänneet kovin hyvin  
moniin muihin pörssi-yhtiöihin  
verrattuna.

Lindströmit kehittivät mie-  
lenkiintoisen laskentatavan  
pörssi-yhtiöiden keskinäiseen  
vertailuun. Heidän selvityksis-  
sänsä on oletettu, että yhtiöstä  
vuosittain saatavat osingot  
käytetään kokonaan yhtiön  
osakkeiden ostoon.

Metsä Board, Stora Enso ja  
UPM eivät ole näiden laskelmi-  
en mukaan kovin hyviä pörssi-  
sijoituksia. Paljon paremmin  
raha olisi tällä ajanjaksolla saa-  
tu poikimaan esimerkiksi Ko-  
neen, PKC Groupin tai Olvin  
osakkeilla. Metsäalan osakkeis-  
ta hyvin on pärjännyt Ponsse.

Ratkaiseva tekijä sijoituksen  
kannattavuudelle on ostojen ja  
myyntien ajoitus.

Tällä vuosituhannella si-  
joitus metsään on ollut sikäli  
varma, että kaupan kohteena  
olevien metsätilojen hehtaari-  
hinnat ovat jatkuvasti nous-  
seet. Pörssissä taas on voinut  
tehdä huonojakin sijoituksia,  
sillä kurssit vaihtelevat niin  
paljon, että epäonnistuneella  
ajoituksella sijoittaja on voinut  
tehdä tappiota. •