

# LähiTapiola Yhteismetsä

LähiTapiola Yhteismetsä on vaihtoehto metsänomistajalle, jolla ei ole aikaa, osaamista tai intoa hoitaa metsäänsä itse tuottavasti. Kun liität metsäpalstasi LähiTapiola Yhteismetsään, sinusta tulee yksityisen metsänomistajan sijaan yhteismetsän osakas ja saat yhteismetsästä tuottoa suhteessa osuuteesi. Metsäsi saa sen sijaan vastuullista hoitoa asiantuntevissa, kotimaisissa käsissä.

## Mikä on yhteismetsä?

Yhteismetsä on osakaskiinteistöille yhteisesti kuuluva alue, joka on ensisijaisesti tarkoitettu käytettäväksi kestävän metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi. Yhteismetsässä osakaskiinteistöjen omistajat eli osakkaat muodostavat osakaskunnan, joka on oikeushenkilö.

Ylintä päätösvaltaa yhteismetsässä käyttää osakaskunnan kokous. Tämän lisäksi osakkaiden valitsema hoitokunta huolehtii kaikista käytännön asioista osakaskunnan hyväksi. Osakkaan ei siis itse tarvitse huolehtia metsänhoidosta, metsätalouden velvoitteista tai metsäverotuksesta, eikä hän myöskään ole itse henkilökohtaisessa vastuussa osakaskunnan velvoitteista.

Yhteismetsän osakkaalla on äänivaltaa suhteessa omistamiinsa osuuksiin osakaskunnan kokouksessa. Osakkaan omistusosuus eli osuusluku yhteisestä metsäalueesta määräytyy osuuden kohteena olevan metsätilan liittämisarvon perusteella.

Osakaskunta voi päättää tilikaudelta muodostuneen tuloksen jakamisesta ylijäämänä osakkaiden kesken, joka on osakkaalle verovapaata tuloa. Yhteismetsä huolehtii metsäverotuksesta ja yhteismetsiä verotetaan kevyemmin (26,5 %) kuin yksityishenkilön pääomatuloja.

Yhteismetsät ovat yksityismaita, eikä niillä ole julkisoikeudellista luonnetta tai velvoitteita. Yhteismetsiä valvoo Metsäkeskus ja niiden toimintaa sääntelee yhteismetsälaki. Osakkuuden päättäminen yhteismetsässä tapahtuu myymällä osuudet tavallisen kiinteistökaupan tapaan.



## Ratkaisu perikunnille ja sukupolvenvaihdoksiin

Yhteismetsä voi olla hyvä ratkaisu, kun jakamaton kuolinpesä etsii helppoutta päätöksentekoon ja haluaa metsät tuottamaan. Kuolinpesä voi olla yhteismetsän osakkaana siinä missä yksityishenkilö, yhtiö, yhtymä tai yhteisökin. Kuolinpesään kuuluvien yhteismetsäosuuksien jakaminen edelleen perinnönjaossa on yleensä helppoa, mutta ensin kannattaa tutustua ohjesäännössä mainittuun luovutusrajoitukseen. Sukupolvenvaihdoksissa yhteismetsäosuuden jakaminen perillisille on tasapuolista ja helppoa ilman, että metsä pirstoutuu pienempiin osiin.

## LähiTapiola Yhteismetsä

LähiTapiola Yhteismetsä on palvelumme metsänomistajalle, jolla ei ole aikaa, osaamista tai mahdollisuutta hoitaa metsäänsä itse tuottavasti. Osakkaana LähiTapiola Yhteismetsässä sinun ei tarvitse itse huolehtia metsänhoidon velvoitteista, etkä myöskään ole henkilökohtaisesti vastuussa yhteismetsän toiminnasta. Aktiivisesta ja tuottotavoitteisesta metsävarallisuuden ylläpidosta sekä hoidosta vastaa kotimainen taho kattavilla asiantuntijaresursseilla.

Emme ole paikkakuntasidonnainen yhteismetsä, vaan toimimme valtakunnallisesti. Voit siis liittää metsiä koko metsäisen Manner-Suomen alueelta. Metsien hajautuminen ympäri Suomea lieventää metsävahinkojen aiheuttamaa taloudellista riskiä. Tuemme samalla aluetalouksia työllistämällä metsäalan toimijoita ympäri Suomea.

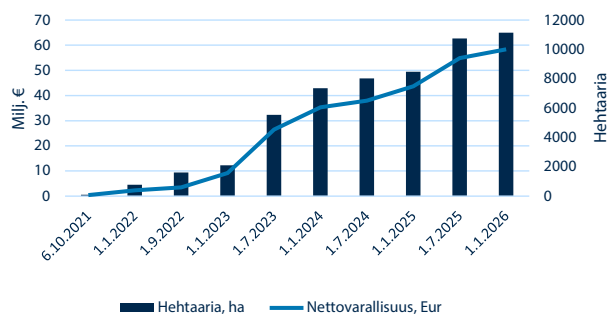
Riippumattomana toimijana yhteismetsän kaikki toimenpiteet ja kaupat kilpailutetaan aina. Suurena yhteismetsänä saamme puukaupoista paremmat hinnat ja metsänhoidon yksikkökustannukset ovat alhaisemmat.

LähiTapiola Yhteismetsässä yhdistyy kotimaisen metsänhoidon paras osaaminen LähiTapiolan vankkaan finanssialan taustaan. LähiTapiola-ryhmän yhtiöt ovat mukana yhteismetsän osakkaina, eli kanssasijoittajina, muiden osakkaiden rinnalla tuoden toimintaan vahvan sitoutumisen pitkäjänteisyyteen ja riskienhallintaan.

### LähiTapiola Yhteismetsä lukuina 1.1.2026

Pinta-ala	11 136 ha
Metsämaata	9 906 ha
Hallinnoitava varallisuus	58,4 milj. €
Osuuksien määrä	4 391 kpl
Osuuden arvo	13 294 €

Yhteismetsän kehitys (pinta-ala ja nettovarallisuus)



## Metsänhoito LähiTapiola Yhteismetsässä

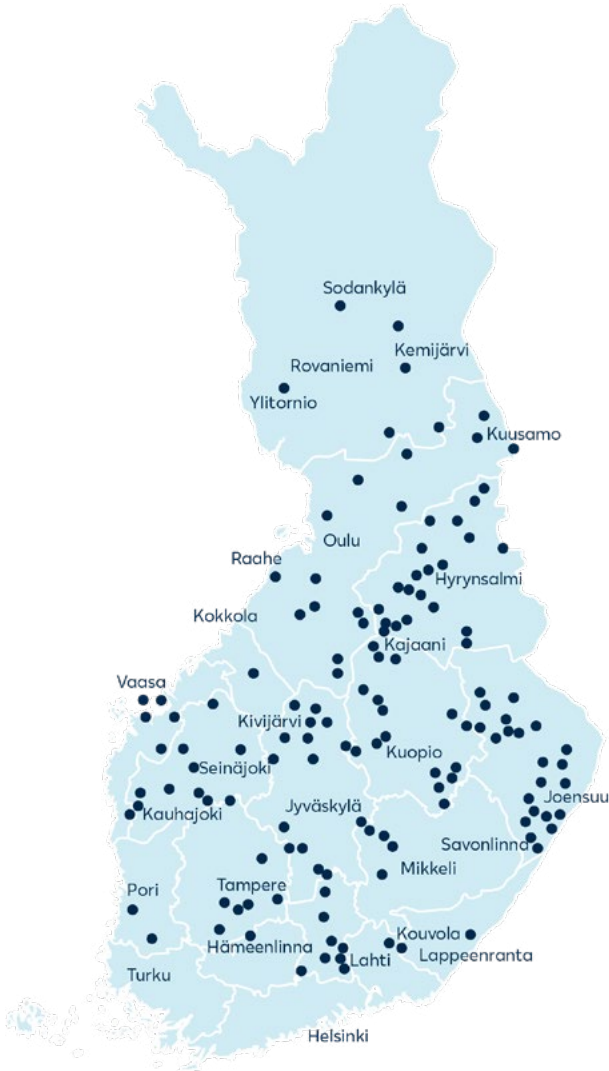
Metsänhoidon tavoitteena on maksimoida metsän arvokasvu ja siten kokonaistuotto vuosikymmenten omistusaikana. Tavoite saavutetaan hyvällä ja oikea-aikaisella metsänhoidolla, sekä kasvattamalla lajistoltaan monipuolista metsää, jossa on mukana selvästi perinteistä talousmetsää enemmän luonnonmukaista taimiainesta ja puulajivaihtelua. Tärkein metsänhoitoa ohjaava tekijä on laadukkaan tukkipuun tuottaminen vuosikymmenten aikajaksolla. Pyrimme samalla monipuolisiin metsiin, jossa laajalla puulajivalikoimalla ja lehtipuuosuuden huomioimisella minimoidaan tuhoriskiä kaikissa vaiheissa, sekä lisätään metsien biodiversiteettiä.

Metsänkäsittelyn pääperiaatteena on aina metsälle parhaan kasvatustavan valinta käyttäen tila- ja kuviokohtaista harkintaa. Hakkuu- ja metsänhoitotoimenpiteiden oikea kohdentaminen ja oikea-aikaisuus varmistetaan ajantasaisella metsäsuunnitelmalla ja riittävän usein tapahtuvilla maastokäynneillä. Suunnittelussa pyritään säilyttämään ja edistämään metsien monimuotoisuutta metsikkö- ja kuviokohtaisella toimenpiteiden arvioinnilla. Laadukas korjuujälki ja katkonta varmistetaan myös huolellisella suunnittelulla sekä aktiivisella korjuuvalvonnalla.

Metsien luonnonhoidon ja monimuotoisuuden edistämisen keskeiset työkalut ovat vapaaehtoiisiin suojeluohjelmiin osallistuminen korvausta vastaan, sekä luonnonhoitotoimet hakkuiden ja metsänhoitotöiden yhteydessä. Metsien hoidossa noudatetaan metsänhoidon suosituksia, sekä toimitaan metsäalalla yleisesti käytettyjen sertifikaattien, kuten PEFC ja FSC, vaatimusten mukaisesti.

## Mitä liittyessä on hyvä ottaa huomioon:

Metsäkiinteistöä ei voi saada takaisin liittämisen jälkeen, ainoastaan osuuksilla voi käydä kauppaa. Osakkaan erityisoikeus omaan metsään päättyy Joulukuusen tai polttopuiden haku kiinteistöltä omaan käyttöön voi olla mahdollista, mutta siitä on sovittava erikseen hoitokunnan kanssa. Yhteismetsästä ei ole yleensä saatavissa hetkellisesti suurta tuloa. Oma äänivalta riippuu osuuden koosta. Äänileikkuri turvaa pienosakkaan asemaa. Yhteismetsäosuuden voi myydä vapaasti, mutta kaupasta ei synny metsävähennysoikeutta.



Lähitapiola Yhteismetsän kiinteistöt kartalla 6.2.2026.

## Liittämistoimitus

Oman metsän liittämistä yhteismetsään on tuettu valtion varoin. Liittämistoimituksen ja mahdollisen lohkomiskustannuksen maksaa valtio. Esimerkiksi rakennuksia on mahdollista lohkoa ulos liitettävästä kiinteistöstä ilman lisäkuluja. Lisäksi, jos liittyvän tilan rajapyykit eivät löydy maastosta liittymishakemuksen yhteydessä, Maanmittauslaitos laskuttaa tästä asiakasta erikseen Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisesti ([maanmittauslaitos.fi/hinnasto](http://maanmittauslaitos.fi/hinnasto)).

## Yhteismetsään liittyminen on vaivatonta

Yhteismetsään liitettävän metsätilan tai metsätilakokonaisuuden tulee täyttää yhteismetsän arvonmäärityskriteerit. Asiantuntijat tarkistavat näiden täyttymisen aina tapauskohtaisesti varmistaen sen, että liitettävät tilat ovat soveltuvia yhteismetsään.

Yhteismetsään liittyminen on helppoa:

1. Yhteismetsän ja metsätilan alustava läpikäynti Lähitapiolan metsäasiantuntijan kanssa.
  2. Tilatiedot tarkistetaan ja liittymisarvosta tehdään metsänomistajan suostumuksella suuntaa antava etäanalyysi yhdessä AARI Metsän kanssa.
    - Etäanalyysi on kuluton eikä edellytä liittymistä yhteismetsään.
    - Myös muut tilan arvonmääritykseen liittyvät toimet, sekä mahdollisten sopimusten toimitus myöhemmässä vaiheessa tehdään yhdessä AARI Metsän kanssa.
  3. Tarkka metsätila arvo ja liittymisarvo määritellään aina maastokäynnillä, jossa tehdään tilalle metsäsuunnitelma\*:
    - Maastokäynti ei edellytä liittymistä yhteismetsään, mutta metsänomistaja sitoutuu allekirjoituksellaan maksamaan maastokäynnin kulut (100 € + 5 €/ha), jos hän ei liity yhteismetsään. Liittyessä yhteismetsään maastokäynnistä ei peritä kuluja.
    - Maastokäynnistä metsänomistaja saa aina itselleen metsäsuunnitelman.
  4. Liittymissopimuksen allekirjoittaminen, jonka jälkeen haetaan liittämistoimitusta Maanmittauslaitokselta. Toimituksen valmistuttua osakkuus vahvistetaan Maanmittauslaitoksen järjestämässä toimituskokouksessa.
  5. Osakkuus yhteismetsässä alkaa.
- \*Metsäsuunnitelma tehdään aina, jotta liitettävät tilat arvioidaan aina samoin menetelmin. Näin varmistetaan liitettävien tilojen tasapuolinen kohtelu ja arviointi.

## Esimerkki metsätilalla liittymisestä:

Kiinteistön tiedot:

Kunta	Kiuruvesi
Pinta-ala	52 ha
Puusto	9 412 m <sup>3</sup>
Liityntäarvo	389 427 €

### Liityntäarvon määräytyminen

Metsätilan arvo (Tuottoarvo)	398 233 €
Metsävähennyksen nykyarvo	0 €
Liityntäkulu 2,2 %	-8 761 €
Liityntäarvo	389 472 €

Alustava arvio osuuksien määrästä	29,028248 kpl
Esimerkki ylijäämästä osuuksien määrän mukaan (440 €/osuus)	13 277 €

## Osakkuus LähiTapiola Yhteismetsässä

### Omistusosuuden määräytyminen

Kun metsäsi liitetään yhteismetsään, kiinteistön tarkka metsätila-arvio tehdään aina maastokäynnillä. Kiinteistön arvo suhteutetaan yhteismetsän arvoon, jonka perusteella tuleva osakas saa itselleen osuuksia yhteismetsästä. Arvonmääritykseen yhteismetsä käyttää tuottoarvomenetelmää.

Käyttämätön metsävähennysoikeus huomioidaan liittymisarvossa laskemalla sille nykyarvo, jossa laskukaavana voi käyttää seuraavaa: käyttämätön metsävähennys euroina  $\times 26,5\% \times 40\%$ . Esimerkiksi, jos vähennysoikeutta on jäljellä 5 000 euroa, huomioidaan tästä 530 euroa ( $5\ 000 \times 0,265 \times 0,4$ ).

#### Esimerkki osuukien määräytymisestä:

Metsänomistaja on liittymässä LähiTapiola Yhteismetsään tilalla, jonka liittymisarvoksi on määritetty 100 000 €. Kun yhden yhteismetsäosuuden arvo uuden tilan liittämishetkellä on 10 000 €, metsänomistaja saa liittyessään 10 osuutta ( $100\ 000\ € / 10\ 000\ € = 10$ ).

### Yhteismetsän kulut

Kuluilla katetaan yhteismetsän hallinnosta, talouden hoidosta ja metsäsuunnitelmassa edellytetyistä metsänhoidollisista toimenpiteistä samoin kuin osakaskunnan omaisuuden kunnossapidosta sekä muista tehtävistä ja velvoitteista aiheutuvia menoja. Yhteismetsä huolehtii kaikista toiminnan kuluista, eikä niistä tule osakkaille erillistä maksua.

#### Yhteismetsään liittyvät kulut

Liittymiskulu (kertakulu)	2,20 %
Hallinnointipalkkio (vuosittainen)	0,66 % (2025)

Liittymiskululla katetaan pääosin maastokäynnin, metsäsuunnitelman ja arvonmäärityksen laatimisesta aiheutuvia kuluja. Liittymiskulu vähennetään liittymässä metsätilan arvosta, eikä sitä näin ollen suoriteta erillisenä maksuna.

#### Esimerkki liittymiskulusta:

Maastokäynnin yhteydessä metsätilan arvoksi on määritetty 100 000 €. Tästä vähennetään liittymiskulu ( $2,2\% \times 100\ 000\ € = 2\ 200\ €$ ), jolloin liittymisarvo on 97 800 €.

### Yhteismetsän tuotto

Yhteismetsän kokonaistuotto koostuu kahdesta osasta:

- Ylijäämästä, jota jaetaan osakaskunnan päätöksen mukaan osakkaille jakokelpoisista varoista. Yhteismetsän kassavirrat koostuvat vuosittain pääosin puunmyyntituloista, mutta tuloja kertyy myös maa-ainesten myynneistä, alueiden vuokra-tuotoista sekä muista metsätalouden sivituloista. Yhteismetsän ammattimainen hoitokunta selvittää aktiivisesti ja tuo uusia mahdollisia ansaintamahdollisuuksia osakaskunnan päätettäväksi osana vuosittaista yhteismetsän toimintasuunnitelmaa. Osakkaat päättävät kerran vuodessa pidettävässä osakaskunnan kokouksessa jakokelpoisten varojen käytöstä yhteismetsän hoitokunnan esityksen perusteella. LähiTapiola Yhteismetsässä osakkaat ovat tyypillisesti päättäneet jakaa vuoden aikana kassavirroista kertyneen tuoton ylijäämänä. Osakkaat voivat kuitenkin myös päättää olla jakamatta ylijäämää. Ylijäämä maksetaan osuukien suhteessa ja se on osakkaille verotonta tuottoa, sillä yhteismetsä huolehtii verojen maksusta ennen ylijäämän tulouttamista osakkaille.
- Osuuden arvon muutoksesta. Yhteismetsä pyrkii aktiivisella metsänhoidolla maksimoimaan metsiensä arvokasvun pitkäjänteisesti. Mitä arvokkaampaa metsää yhteismetsä omistaa, sitä arvokkaampi on sen osuuden arvo. Osuuden arvonmuutos realisoituu, kun osuus myydään. Osuukien arvonnousu koostuu yhteismetsän puuston sekä metsämaan arvonnoususta. Yhteismetsä harjoittaa metsänhoitoa ammattitaitoisesti ja pitkäjänteisesti korostaen kohdennettuja ja oikea-aikaisia metsänhoitotoimenpiteitä. Metsänhoidon tavoitteena on maksimoida metsän arvokasvu ja siten kokonaistuotto vuosikymmenten omistusaikana. Metsämaan hinta on puolestaan noussut tasaisesti ylöspäin pitkällä aikavälillä.

#### Yhteismetsän pitkän aikavälin tuotto-odotus (hallinnointipalkkion ja verojen jälkeen per vuosi)

Kassavirta	3,00 %
Metsämaan hinnanmuutos	2,00 %
Metsätilarakenteen kehittäminen	2,00 %
<b>Pitkän aikavälin kokonaistuottotavoite</b>	<b>7,00 %</b>

## LähiTapiola Yhteismetsän varallisuus ja tuotot

	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2025	1.1.2026
Nettovarallisuus, milj.€	9,1	35,4	43,6	58,4
Osuuden arvo, €	11 725	12 709	12 935	13 294
Vuotuinen kokonaistuotto perustamisesta, %	13,7	11,3	10,4	9,3
Juokseva 12kk tuotto, %	9,8	8,4	8,8	6,2
Kumulatiivinen tuotto perustamisesta, %	17,3	27,1	38,0	45,9
Tilikaudelta maksettu ylijäämä, €/osuus	420	440	440	(Päätetään osakaskunnan kokouksessa 2026)

### Päätöksenteko

Yhteismetsässä LähiTapiola Yhteismetsän osakkaat muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. LähiTapiola Yhteismetsää hoidetaan ja käytetään osakaskunnan kokouksen hyväksymän, ajantasaisen metsäsuunnitelman mukaisesti. Vuotuista toimintaa ohjaavat osakaskunnan hyväksymä toimintasuunnitelma ja talousarvio. Kaikki metsänhoitoon ja puukauppoihin liittyvä päätöksenteko on osakaskunnan enemmistöllä. Osakkaiden valitsema osaava hoitokunta huolehtii kaikista käytännön asioista.

### LähiTapiolan rooli

Yhteismetsä on LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tuottama palvelu metsänomistajille tai metsään sijoittaville. LähiTapiola-ryhmän yhtiöitä on mukana osakkaina yhteismetsässä tavoitellen siten samaa tuottoa, kuin muutkin yhteismetsän osakkaat. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito toimii yhteismetsän kumppanina huolehtien siitä, että yhteismetsää käytetään ja hoidetaan osakaskunnan hyväksymän toimintasuunnitelman mukaisesti ja yhteismetsälain edellyttämällä tavalla. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito on myös yhteismetsän hoitokunnan tukena varmistamassa yhteismetsän hallinnon ja talouden järjestämistä sekä varmistaa, että yhteismetsän tarvitsemat palvelut hankitaan luotettavasti ja kustannustehokkaasti.

### LähiTapiola Yhteismetsän kumppanina toimii AARI Metsä Oy



LähiTapiola Yhteismetsä on solminut palvelusopimuksen AARI Metsä Oy:n ([aarimetsa.fi](http://aarimetsa.fi)) kanssa, jolla on vankka kokemus metsätilojen pitkäjänteisestä hoidosta ja hallinnoinnista. Yhteismetsä hankkii tarvitsemansa keskeisimmät metsänhoidon palvelut AARI Metsältä. AARI toimii tiiviissä yhteistyössä yhteismetsän hoitokunnan kanssa, vastaten esimerkiksi metsäsuunnittelusta ja metsässä tehtävistä käytännön toimenpiteiden toteutuksesta. Yhteismetsän hoitokunta ja AARI huolehtivat yhdessä siitä, että osakkaiden tekemät päätökset toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

### Metsästysoikeudet

Yhteismetsään liittyessä metsästysseurojen vuokrasopimukset pidetään lähtökohtaisesti ennallaan. Metsästysseuroilta ei toistaiseksi peritä vuokria. Vuokrattomuutta vastaan seuroilla on velvollisuus ilmoittaa metsätuhoista tai muista mahdollisista vahingoista yhteismetsän alueella. Metsästyksestä kiinnostuneet yhteismetsän osakkaat voivat olla yhteydessä [info@aarimetsa.fi](mailto:info@aarimetsa.fi).

### Yhteismetsäosuuksista luopuminen

Ennen liittymistä varmistamme, että yhteismetsä on sopiva metsäomistamisen muoto liittyjälle ja että asiakas tiedostaa ja on ymmärtänyt yhteismetsän toimintaperiaatteet. Yhteismetsästä ei voi jälkikäteen saada liittämäänsä kiinteistöä pois, mutta yhteismetsästä voi halutessaan irtautua myymällä osuudet. Yhteismetsäosuuksien myynti tapahtuu normaalina kiinteistökauppana.

### Ota yhteyttä

Sähköposti: [yhteismetsa@lahitapiola.fi](mailto:yhteismetsa@lahitapiola.fi)

Puhelinnumero: 09 453 4000 (ma & to klo 12–14)

### lahitapiola.fi/yhteismetsa

Tarkemmat tiedot yhteismetsästä ja sen toiminnasta löydät LähiTapiola Yhteismetsän Ohjesäännöstä ja Kumppanuussopimuksesta.

Palvelun tarjoavat Tapiola Yhteismetsä ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito.

Tapiola Yhteismetsä on LähiTapiola Yhteismetsän juridinen nimi.

## Vastuuvapauslauseke

Tämä esite on LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n laatima ja perustuu sen näkemyksiin taloudesta ja sijoitusmarkkinasta. Esitteen sisältämät arviot, tiedot ja mielipiteet perustuvat LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n omiin laskelmiin tai lähteisiin, joita LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy pitää oikeina ja luotettavina. Tätä esitettä ei tule yksinään käyttää sijoituspäätöksen perustana eikä esityksessä esitettyä tietoa ole tarkoitettu kehotukseksi käydä kauppaa sijoitustuotteilla tai -palveluilla. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamiaan varoja. Tulevia tuottoja ei voida päätellä aiemmasta tuloksesta.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ei vastaa tämän esitteen mahdollisista puutteista, virheistä tai sen käytöstä aiheutuneista välittömistä tai välillisistä vahingoista.

Tätä esitettä tai sen osaa ei saa jäljentää tai siirtää elektronisesti, kopioimalla, nauhoittamalla tai muuten tallentaa ilman LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kirjallista lupaa.

Tämä julkaisu on tarkoitettu ainoastaan yksityiseen käyttöön. Kaikki oikeudet pidätetään. Esitystä siteerattaessa on lähteenä mainittava LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy.

**LähiTapiola Yhteismetsä  
on vastuullista ja  
tuottavaa suomalaista  
metsänomistamista!**

