

INKA - Metsätilojen vuokrauksesta uusi metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelu (METSÄVUO) 1.4.2015-31.3.2017

Mikko Kurttila

Puumarkkinatyöryhmän kokous 9.6.2016



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020

© Luonnonvarakeskus



Projektiin osallistujat

Toteuttajat:

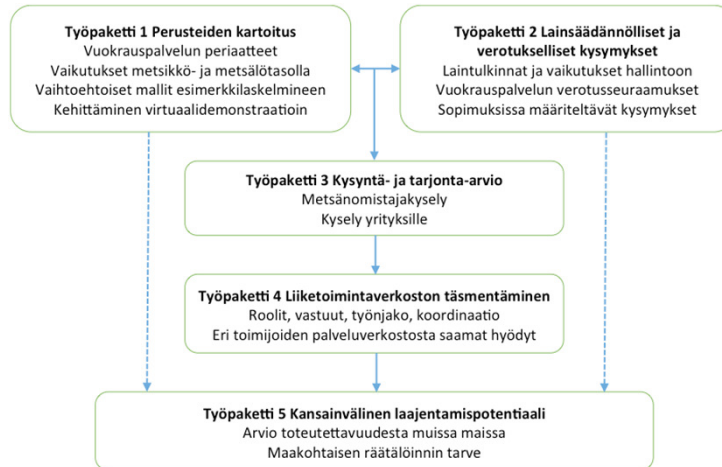
Luke (Uudet liiketoimintamahdollisuudet yksikkö)
Itä-Suomen yliopisto (metsäosasto ja kauppatieteet)

Rahoittajat:

TEKES
Hägglompartners Oy
Pohjois-Karjalan metsänhoitoyhdistys
Päijät-Hämeen metsänhoitoyhdistys
Suomen Sijoitusmetsät Oy
United Bankers Oy
Valliusforestry Oy



Projektin rakenne



3

INKA METSÄVUO

8.6.2016

© Luonnonvarakeskus



Palvelun perusteiden kartoitus - perusmalli

Vuokrauksen kohde	Vuokra	Metsien käsittely	Reunaehdot	Vakuudet ja rahoitus
Yhtenäinen metsäkintä	Kassavirtaperusteinen korvaus	"Normaali" metsänhoito, tavoitteellaan kestävästi hyvää taloudellista tulosta	Vuokrankausi 10 vuotta, irtautuminen mahdollista omistajan valdoksissa ja 1 vuoden vuokraa vastaavalla sopimuksella	Rahasto tai oaa vakuudet tuleville vuokaille
Vuokran määrätymisen pohjana metsäsuunnitelman mukainen toiminta	Tasainen korvaus (vuositäinen vuokra) 3% korkokanta	Sovellattavat harvennusmallit ja muistutusskeijut kuvattu palvelusopimuksen liitteessä	Vuokralainen kantaa negatiiviset hintariskit. Suunniteltua paremmasta tuotosta (hinta ja kertymä) omistaja saa sovitus	

4

INKA METSÄVUO

8.6.2016

© Luonnonvarakeskus



Palvelun mahdollisia ominaisuuksia

Sopimuksen pääkohta	Sopimuksen alakohta	Ääriarvot
Kattavuus	Kohdentuminen tilan osiin	Metsänhoidoll. kuviot – koko tila
	Maankäyttötavat	Metsätalous - kaikki
	Toiminnan vapaus	Rajoitettu – mh-suositus, ajoitus vapaa
Korvaustapa	Korvausperuste	Kassavirta – pääoman tuotto-%
	Tietopohja	Mts – tilan arvon muutos
	Korvauksen aikataulu	Toteutusajankohta – sopim. mukaan
	Korkokanta	Markkinakorko + marginaali - ?
Metsänhoito	Käsittelyperiaatteet	Kestävä tuotto – omistajan toiveet
Kesto aika	Vuokrakauden pituus	3 vuotta – 50 vuotta
Joustavuus	Sopimuksesta irtautuminen	Ei sallittu - sallittu tietyin ehdoin
Riskit	Hinnat, kulut, kertymä	Vain toinen kantaa – jaettu / vakuutus
	Metsätuhot	Vain toinen kantaa – jaettu / vakuutus

5

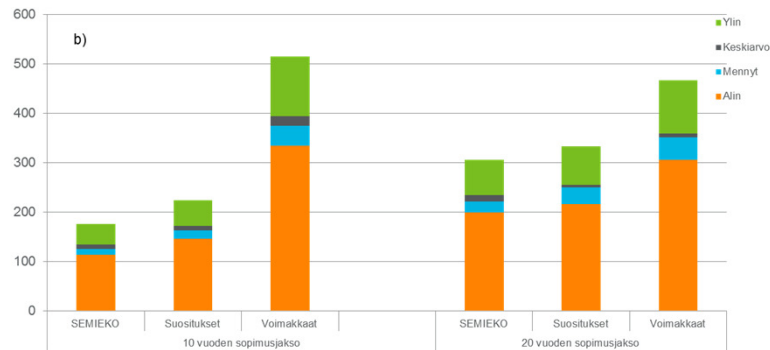
INKA METSÄVUO

8.6.2016

© Luonnonvarakeskus

LUONNONVARAKESKUS

Vaihtoehtoiskustannukset (teoreettinen vuotuinen maksimivuokra) (€/ha/a)



6

INKA METSÄVUO

8.6.2016

© Luonnonvarakeskus

LUONNONVARAKESKUS

Metsänomistajakysely (n=663)

Metsänvuokrauksesta kiinnostuneita melko vähän

% metsänomistajista	Kyllä	Ei kantaa	Ei	Eos
Antaisi vuokralle	5	12	79	5
Vuokraisi itse	3	6	86	5

Metsätiloja P-K ja P-H kaikkiaan noin 25 000 → 1 250 tilaa kiinnostunut

Keitä vuokraaminen kiinnosti (kyllä-tyypit)?

- Korkeakoulutettuja (AMK, Korkeakoulu, Yliopisto)
- Joilla aiempaa kokemusta vuokraamisesta (pelto, asunto, mökki)
- Pohjoiskarjalaisia metsänomistajia
- Metsänhoitotyöt ulkopuolisilla teettäneitä
- Jotka eivät tehneet puukauppaa 2011-15

Passiiviset kiinnostuneita

7

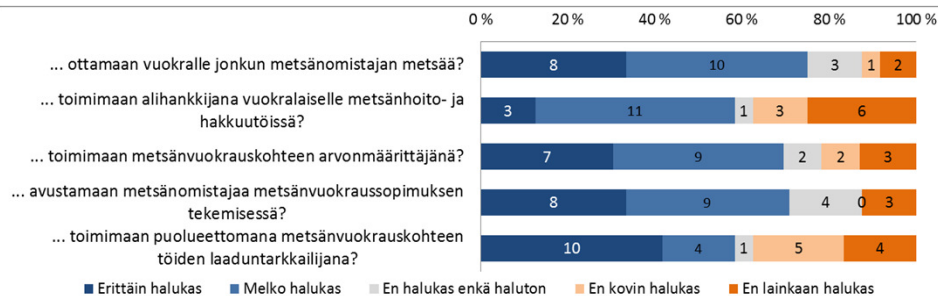
INKA METSÄVUO

8.6.2016

© Luonnonvarakeskus



Toimijakysely (n= 25): Halukkuus...



Toivottu korvaus metsäomaisuuden hoidosta, kun nettotulot

110 €/ha/v (mediaani 15, keskiarvo 23,6, keskihajonta 21,9 €/ha/v)

(vrt. metsänomistajien (n=440) tarjous: mediaani 10, keskiarvo 14, keskihajonta 16,4 €/ha/v)

2 3 5 5 6 10 10 12 15 15 25 25 30 30 30 40 40 55 90

→ Kysymyksen ymmärtäminen / hinnoittelusaaminen?

8

INKA METSÄVUO

8.6.2016

© Luonnonvarakeskus



Keskeisimmät esteet ja ratkaistavat asiat

- Ennakkoluulot
- Luottamuksen puute, huijatuksi tulemisen pelko
- Vanhakantaiset asenteet
- Asian uutuus
- Kokemattomuus myynnistä ja tilan hinnoittelusta
- Metsänomistajien halu pitää kiinni päätösvalloistaan

- Selkeät ja kannustavat säännöt
→ Sopimusmalli toimijoiden muokattavaksi
- Laki-, verotus- ym. asiat selviksi
- Mahdollisuudesta viestittäminen eri osapuolille
– Integrointi esim. Metsään.fi & Puukauppa Oy:hyn
- **Referenssitapaus:** kannustava malli osapuolille
- Laadukas metsäsuunnittelutieto kohdetiloille
- Laadunvarmistaja

Hankkeessa tekeillä

- Vuokrasopimuksen sisällön hahmottaminen ja sopimus pohja
– Monimutkainen asia, josta olisi tuotettava selkeä kokonaispalvelu
- Vuokrauspalvelun toimijoita koskeva arvoverkkoanalyysi – toimijaverkon mobilisointi tärkeä elementti palvelun lanseerauksen kannalta
– Lisäksi kohdealueilla (P-H & P-K) järjestettävät toimijatyöpajat tiedon jalkauttamiseksi ja toimijoiden verkottamiseksi
- Metsänomistaja- ja toimijakyselyn analysointi ja raportointi
- Feasibility-tarkastelut (Itävalta, Slovenia, Viro?)
- Hankkeen loppuraportin kirjoittaminen ja julkistaminen 3/2017 +
muu viestintä hankkeesta lisääntymässä

Oma Metsä 1/2016



TUTKIMUSMETSÄLLÄ TUOTO MAALIA

Tutkijoiden korva- ja käsikampanja

Perheineen osallistui tutkijoiden korva- ja käsikampanjaan. Tutkijoiden korva- ja käsikampanja on tarkoitettu tutkijoiden korva- ja käsikampanjaan. Tutkijoiden korva- ja käsikampanja on tarkoitettu tutkijoiden korva- ja käsikampanjaan.

Käsi- ja korva- kampanjat ovat tarkoitettu tutkijoiden korva- ja käsikampanjaan. Tutkijoiden korva- ja käsikampanja on tarkoitettu tutkijoiden korva- ja käsikampanjaan.

Maaseudun tulevaisuus
14.2.2016

Kauppalehti 29.1.2016

Sopisiko metsien vuokrauspalvelu Suomeen?

Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen. Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen.

Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen. Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen.

Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen. Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen.

Vuokraaminen voi tuoda uutta virtaa metsänhoitoon

Maaseudun tulevaisuus
14.2.2016

Kauppalehti 29.1.2016

Vuokratuloja puukauppatilin sijaan

Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen. Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen.

Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen. Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen.

Maaseudun tulevaisuus

14.2.2016

Kauppalehti 29.1.2016

Vuokratuloja puukauppatilin sijaan

Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen. Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen.

Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen. Metinvoikasen voisi sopia metsien vuokrauspalvelu Suomeen.

11 INKA METSÄVUO

© Luonnonvarakeskus



LUONNONVARAKESKUS

Kiitos!

© Luonnonvarakeskus



LUONNONVARAKESKUS