

Jussi Leppänen ja Esa-Jussi Viitala

Metsätalouden harjoittaminen Virossa: metsänomistus, kiinteistömarkkinat ja metsänvuokrauksen mahdollisuudet

Leppänen J., Viitala E.-J. (2017). Metsätalouden harjoittaminen Virossa: metsänomistus, kiinteistömarkkinat ja metsänvuokrauksen mahdollisuudet. Metsätieteen aikakauskirja 2017-9912. Tieteen tori. 7 s. <https://doi.org/10.14214/ma.9912>

Yhteystiedot Luonnonvarakeskus (Luke), Talous- ja yhteiskunta, Helsinki

Sähköposti jussi.leppanen@luke.fi

Hyväksytty 13.12.2017

Ingressi

Monet ulkomaalaiset – erityisesti suomalaiset ja ruotsalaiset yksityishenkilöt, yritykset ja rahastot – ovat viime vuosina hankkineet merkittäviä metsänomistuksia Virossa. Siitä huolimatta Viron metsänomistuksen nykytila ja tausta ovat Suomessa vähän tunnettuja. Tämän kirjoituksen tarkoitus on antaa yleiskuva metsätalouden harjoittamisesta Virossa. Tarkastelun painopiste on metsänomistusrakenteessa, metsäkiinteistömarkkinoissa ja metsänvuokrauksen mahdollisuuksissa. Viro ja Suomi juhliivat 100-vuotista itsenäisyyttään lähes yhtä aikaa ja taloudellisesti lähes yhtä riippuvaisina metsistään. Suurten muutosten jälkeen metsänomistuksen rakenteiden vakiinnuttaminen on ollut merkittävä saavutus Virossa.

Metsänomistuksen nykytilanne ja sen tausta

Viron maanomistus on kokenut suuria myllerryksiä viimeisen sadan vuoden aikana. Tunnetuin taitekohta oli maan uudelleen itsenäistyminen 20.8.1991, jonka jälkeen aloitettiin neuvostoaikana sosialisoitujen kiinteistöjen palauttaminen toista maailmansotaa edeltäneille omistajille. Nykyinen kiinteistörakenne perustuukin suurelta osin vuoden 1940 neuvostomiehitystä edeltäneeseen tilanteeseen.

Neuvostomiehitystä edeltävä tilanne puolestaan perustui merkittävältä osin heti itsenäiseksi julistamisen (24.2.1918) jälkeisenä vuonna 1919 toteutetulle mittavalle maareformille, jossa käytännössä kaikki kartanoiden omistama maa pakkolunastettiin valtiolle. Samoin tehtiin kirkon maanomistukselle, josta osa tosin palautettiin myöhemmin takaisin. Kartanoille jäi ainoastaan jäännöstila, jonka suuruus oli korkeintaan 50 hehtaaria.

Taulukko 1. Viron metsän- ja maanomistuksen rakenne ja sen kehitys 2005–2016 (luvut 1000 ha).

		2005	2006	2007	2008	2010	2012	2014	2016
RMK (valtion metsät)	metsämaa	835	817	806	789	806	849	926	1056
	koko maa-ala	1057	1046	1048	1026	1043	1116	1233	1378
Muut valtion maat	metsämaa	67	68	74	67	76	74	79	115
	koko maa-ala	214	221	238	236	260	265	274	512
Luonnolliset henkilöt	metsämaa	788	795	766	766	757	746	745	664
	koko maa-ala	1837	1861	1867	1876	1878	1844	1832	1662
Oikeushenkilöt	metsämaa	188	193	196	207	245	292	346	430
	koko maa-ala	402	409	424	447	510	589	673	869
Yksityistettävät metsät	metsämaa	386	379	371	368	328	273	177	46
	koko maa-ala	860	834	793	786	679	555	358	113
Yhteensä	metsämaa	2264	2252	2213	2197	2212	2234	2274	2313
	koko maa-ala	4370	4370	4370	4370	4370	4370	4370	4347

Vuoden 1919 maareformi oli vaikutuksiltaan erittäin merkittävä. Käytännössä se tarkoitti vuosisatojen aikana muodostuneen ja feodalismiin perustuneen baltiansaksalaisen kartanotalouden loppumista. Ennen reformia reilulla tuhannella (keskikooltaan yli kahden tuhannen hehtaarin) kartanolla oli ollut yhteensä 2,4 miljoonaa hehtaaria maata, lähes 60 prosenttia Viron maa-alasta. 1800-luvulla osuus oli ollut vielä suurempi, mutta osaan kartanoiden maatalousmaista oli jo aiemmin kohdistunut maareformeja. Sen sijaan lähestulkoon kaikki metsät kuuluivat vielä sata vuotta sitten kartanoille.

Kartanoilta pakkolunastetusta maa-alasta hieman yli puolet jäi valtiolle. Kyse oli lähinnä metsistä ja joutomaista. Muista pakkolunastetuista maista muodostettiin 55 000 tilaa. Kun aikaisempien maareformien seurauksena oli jo muodostunut 51 600 tilaa ja 25 000 talonpoikaa vuokrasi tilan valtiolta, vuoden 1919 maareformin jälkeen vuonna 1925 Virossa oli yhteensä 127 000 talonpoikaistilaa. Toiseen maailmansotaan mennessä määrä oli kasvanut 140 000 tilaan, joiden keskikoko oli 23 hehtaaria.

Viron metsänomistuksen nykyinen rakenne juontaa tästä kehityksestä. Vuonna 2016 metsistä 46 prosenttia oli RMK:n (*Riigimetsa Majandamise Keskus*) hoidossa olevia valtion metsiä ja 5 prosenttia muita valtion ja kuntien metsiä. Luonnollisten henkilöiden omistuksessa oli 29 prosenttia ja oikeushenkilöillä (lähinnä yhtiöillä) 18 prosenttia. Vuonna 2016 yksityistäminen oli saatettu jo lähes loppuun, sillä sen alaisena oli enää 2 prosenttia metsistä (Taulukko 1).

Yksityisten metsätilojen keskiala on noin 9 hehtaaria, kun mukaan lasketaan sekä luonnolliset henkilöt että oikeushenkilöt. Jos tarkastellaan vain luonnollisten henkilöiden metsiä, keskikoko on 6 hehtaaria. Vaikka oikeushenkilöiden keskimääräinen metsäala (66 ha) on selvästi suurempi kuin yksityisten henkilöiden, monen yhtiön taustalla on luonnollinen henkilö. Merkittävä syy on verotus, joka on suosinut yhtiömuotoista metsänomistusta (ks. jäljempänä).

Lähes puolet luonnollisten henkilöiden metsätiloista on pieniä, alle kahden hehtaarin tiloja. Jos tällaiset pudotetaan tarkastelusta pois, luonnollisten henkilöiden metsätilojen keskikoko nousee 11 hehtaariin ja oikeushenkilöiden 112 hehtaariin.

Yhteisomistukset, valtio ja suuret sijoittajat

Viron nykyuotoinen yksityismetsänomistus on ehtinyt kehittyä vasta 25 vuotta, mikä näkyy myös yhteisomistuksissa. Perintötilanteissa tilat yleensä jaetaan, minkä vuoksi perheiden ja sukujen yhteisomistuksia ei tavallisesti synny. Tosin tarkkoja tilastoja asiasta ei ole.

Virossa toimii yksi yhteismetsä, *Eesti Ühismets Tulundusühistu*, joka on perustettu vuonna 2013. Sen tarkoitus on tarjota mahdollisuutta metsänomistukseen sellaisille henkilöille, joilla ei ole siihen yksin varaa. Yhteismetsä on kuitenkin hyvin pieni.

RMK:n hoidossa olevat valtion metsät ovat pääosin vanhoja kartanoiden metsämaita. Niissä puustoa on keskimääräistä enemmän ja se on laadukkaampaa. Viime vuosina valtion metsien käyttöaste (hakkuilla mitattuna) on noussut ja RMK:n toiminta vakiintunut. Sen asema valtion metsien hoitajana on vahvistettu metsälaiissa.

Kyseisessä laissa on myös säädetty, että valtion metsänomistuksen tulee olla vähintään 20 prosenttia Viron manneralueen maa-alasta. Kun Viron maa-alasta on metsiä hieman yli 50 prosenttia, se tarkoittaa vähintään noin 40 prosentin valtion omistusosuutta metsistä. Säännöksellä on pyritty estämään se, että kaikki valtion metsät myytäisiin sijoittajille esimerkiksi valtion budjettivajeiden kattamiseksi.

Viron toiseksi suurimmaksi metsänomistajaksi on viimeisen kymmenen vuoden aikana nousut Tornator Oyj:n tytäryhtiö Tornator Eesti OÜ, jolla on yli 50 000 hehtaaria metsää. Seuraavassa suuruusluokassa (15 000–30 000 ha) ovat Vestman, Graanul Invest ja Metsagrupp, jotka kaikki ovat virolaisia yhtiöitä. Jotkut niistä harjoittavat myös puunkorjuuta ja puunjalostustoimintaa. Merkittäviä metsänomistajia ovat myös A&P Mets, Dasos ja Södra.

Virossa metsien tila ja puuston laatu ovat paikoin huonoja ja lehtipuuta on paljon. Tämä johtuu paljolti siitä, että maan metsäpinta-ala on lähes kaksinkertaistunut viimeisen 60 vuoden aikana, merkittävältä osin luontaisesti metsittymällä. Parhaat metsät sijaitsevat Kaakkois-Virossa.

Metsätalouden verotus ja käyttöoikeussopimukset

Virossa yksityismetsätalouteen kohdistuu kaksi veroa, maavero ja yleinen tulovero. Metsien osalta maavero vastaa tasoltaan suunnilleen Suomen aikaisempaa metsänhoitomaksua. Tuloverotus perustuu tasaveroon, mutta toteutuu metsänomistajatasolla hieman eri tavoin riippuen siitä, onko kyseessä yksityishenkilö, yritys vai oikeushenkilö. Tuloverokanta on laskenut vuosien saatossa 26 prosentista 20 prosenttiin.

Vielä 1990-luvulla yksityishenkilöt eivät voineet vähentää puunmyyntituloistaan metsätalouden menoja. Toisaalta niille metsänomistajille, jotka saivat tilansa takaisin yksityistämispöytäkirjassa, tilalta tai tilasta saadut myyntitulot olivat verovapaita. Niinpä monet tilansa takaisin saaneet myivät sen eteenpäin verottomana, mikä osaltaan antoi merkittävän sysäyksen metsätilamarkkinoiden synnylle.

Vuodesta 2004 alkaen yksityishenkilöt ovat pystyneet vähentämään metsätalouden menot puunmyyntituloistaan siinä tapauksessa, että kyse on hakkuuoikeuden myynnistä. Valmiin puutavaran myynnistä (hankintamyynnistä) vähennystä ei voinut tehdä. Vasta vuodesta 2012 alkaen yksityishenkilöt ovat voineet vähentää metsätalouden menot sekä hakkuuoikeuksien että valmiin puutavaran myynnistä. Menojen vähennysoikeus on voimassa kuluvana ja tulevina kolmena verovuonna.

Toisin kuin yksityishenkilöt, yrittäjät ovat voineet vähentää tuloistaan aiheutuneet menot. Yrittäjien tulee kuitenkin maksaa sosiaalivakuutusmaksuja. Lisäksi yrittäjät voivat tehdä ylimääräisen 2877 euron vähennyksen heille kuuluvalta tilalta saadusta tulosta (*tulumaksuseadus*).

Vuoteen 1999 asti yhtiöt joutuivat maksamaan voitoistaan tuloveroa, mutta sen jälkeen ne ovat maksaneet tuloveroa vain rahamääräisestä tai muulla tavoin jaetusta voitosta. Yhtiöön jätettyä voittoa ei ole verotettu. Virossa verotus onkin ohjannut metsiä yhtiöille. Suurin osa metsää ostaneista yhtiöistä näyttäisi olevan *osaihing* (OÜ) -muotoisia, mikä tarkoittaa rajoitetun vastuun yhtiötä. Täysin vastaavaa yhtiömuotoa ei ole Suomessa. Metsää omistetaan myös osakeyhtiöra-kenteen *aktsiaselts* (AS) kautta.

Edellä kuvattu verotuksen epäneutraalisuus on myös aiheuttanut joitakin metsänvuokrauksen kaltaisia järjestelyjä. Yrittäjät ovat saattaneet tehdä henkilökohtaisessa omistuksessaan olevasta metsästä käyttöoikeussopimuksen (*kasutusvaldus*) oman, metsäänsä hoitavan yrityksensä kanssa. Se on maksanut metsistä nimellistä käyttöoikeusmaksua. Järjestelyn avulla verotettava tulo on voitu minimoida. Jos metsä hankitaan ostamalla, järkevampi tapa on ostaa metsä suoraan yhtiön nimiin.

Koska edullinen järjestelymahdollisuus (*kasutusvaldus*) on koskenut vain yrittäjiä, käyttöoikeus ei paikallisten arvioiden mukaan ole kovin yleinen tapa hallinnoida metsää Virossa. Tällaisia tiloja kannattaa kuitenkin välttää ostettaessa, koska uusi omistaja ei pääse käyttämään metsää.

Puu- ja metsäkiinteistömarkkinat

Virossa metsänomistajat myyvät puuta käytännössä kahdella tavalla. Tavallisin tapa on se, että metsänomistaja myy hakkuuoikeuden tai valmiin puutavaran ensin yrittäjälle (välittäjälle), joka hoitaa puunkorjuun ja kaukokuljetuksen ja myy puutavaran eteenpäin tekemiensä toimitus-sopimusten puitteissa tai yhteismyyntien kautta. Toimituspisteitä ovat paikalliset puunjalostus-laitokset ja satamat, joista viedään etupäässä kuitupuuta ulkomaille. Metsänomistajan kanto- tai hankintahintaosuus muodostuu vähentämällä toimituspistehinnasta kauppaan kohdistuvat kauko-kuljetuksen ja mahdolliset puunkorjuun yms. kustannukset. Metsänomistaja voi myydä puunsa myös metsänomistajayhdistysten kautta.

Varteen otettavia puun ja puutavaran välittäjiä on joitakin kymmeniä. Jotkut välittäjät ovat epäluotettavia ja saattavat toimintatapansa vuoksi vaihtaa yrityksensä nimeä vuosittain. Monet välittäjät ja korjuuyrittäjät pyrkivät ostamaan ja myymään kaikkea: hakkuuoikeuksia, puutavaraa ja metsäkiinteistöjä (Kuva 1). Joillakin toimintatapa on sellainen, että ne ostavat metsäkiinteistön, tekevät mahdolliset hakkuut ja lopuksi myyvät kiinteistön eteenpäin. Yksittäinen kiinteistö voi siten tulla myydyksi ja ostetuksi useamman kerran vuodessa.

 <p>FOREST RESERVES OÜ tel +372 515 6888 info@forestreserves.ee www.forestreserves.ee</p>	<p>OSTAME</p> <ul style="list-style-type: none"> • METSAKINNISTUID • KASVAVA METSA RAIEOIGUSI • PÖLLUMAAD KOOS METSAGA 	 <p>GRUNDAR PUIT OÜ</p> <p>Metsakinnistute ja raie ost (sobivad ka osaliselt raiatud ja hüpoteebiga koormatud metsakinnistud)</p> <p>Aitame metsakavade koostamisel ja päberite vormistamisel</p> <p>Tel 525 9788 harry@grundar.ee faks 443 0376 Tehnika 15, Pakuse</p>	<p>Põhjapuit OÜ</p> <p>OSTAME metsakinnistuid, raie-õigust ja metsamaterjali. Pakume metsaraieteenust.</p> <p>tel 5665 4087 info@pohjapuit.ee</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Ostame METSAKINNISTUID • Ostame PÖLLUMAAD <p>Küsi hinda! Teeme pakkumise!</p> <p>Pärnu, Päriniidu 5, Sillakeskus tel 447 7900, 528 5263 info@metsagrupp.ee</p> <p>Eesti ettevõtte aastast 1996</p> 		<p>EESTI METSAFOND</p> <p>Metsa- ja põllumaa ost ja tagatise LAEN alates 10% aastast</p> <p>Eesti Metsafond OÜ 5608 7234 info@eestimetsafond.ee</p>	

Kuva 1. Virossa samat yritykset saattavat ostaa hakkuuoikeuksia, puutavaraa, metsää ja peltoa. Ilmoituksia Viron Metsälehdessä: Metsaleht nr 9 (201), 29.9.2016.

Toinen yleinen puukauppatapa on myydä hakkuuoikeus tai valmis puutavara suoraan jollekin puunjalostusyhtiölle. Ne ostavat arviolta hieman alle puolet puustaan suoraan metsänomistajilta.

Metsänomistajayhdistykset, metsätalouden tuet ja metsäpalvelusopimukset

Metsänomistajayhdistykset ovat olleet vuodesta 2009 lähtien entistä tärkeämpi osa Viron metsäpolitiikkaa. Ne järjestävät metsänomistajille hakkuuta ja metsänhoitotöitä, ja yhdistysten kautta kanavoidaan myös pääosa julkisesta tukirahoituksesta. Valtiollisen Yksityismetsäkeskuksen (*Erametsakeskus*) kautta jaettavat metsätalouden tuet on suunnattu pääosin metsää omistaville yksityishenkilöille. Vain joitakin tukia myönnetään yhtiöille.

Metsänomistajayhdistyksiä on kahden tyyppisiä. Ensimmäiset tarjoavat kaikenlaisia metsätalouden palveluita metsänomistajille ja niillä on valtioneukia käytettävissään. Ne voivat tarjota palveluita myös muille kuin jäsenilleen mutta ovat ensisijaisesti kiinnostuneita kasvatamaan jäsenmääräänsä. Toiset yhdistykset järjestävät ryhmätapaamisia ja joukkoneuvontaa, mutta niiden jäsenet hoitavat metsänsä itse. Yhdistykset kilpailevat keskenään – periaatteessa niillä ei ole kiinteitä toimialueita.

Virossa on tällä hetkellä noin 40 metsänomistajayhdistystä, joista 10–20 on valtion tukipolitiikan piirissä. Yhdistysten koko vaihtelee melko paljon: suurimmissa on noin 500 ja pienimmissä noin 200 jäsentä. Osa metsänomistajayhdistyksistä toimii yhteisellä brändillä. Yksityismetsäliiton (*Eesti Erametsaliit*) jäseniä yhdistyksistä on noin 20.

Puun yhteismyyntejä organisoii Virossa kaksi keskusyhdistystä, *Eesti Puidumüügikeskus* (Estonian Timber Trade Centre) ja *Keskühistu Eramets*. Ensin mainittu on ollut aktiivisempi kansainvälisessä raakapuukaupassa. Se on pyrkinyt myymään kuitupuuta muun muassa Saksaan ja Ruotsiin.

Puuta jalostava teollisuus ei tee Virossa metsäpalvelusopimuksia metsänomistajien kanssa. Myös UPM-Kymmene Oyj:n ja Stora Enso Oyj:n Viron tytäryhtiöt hankkivat kaiken puunsa toimitussopimuksin. Markkinoilla on sen sijaan joitakin sellaisia yrityksiä (esim. HD Forest AS ja Kinnistu OÜ), jotka ovat keskittyneet tarjoamaan kaikki metsäpalvelut suurille metsänomistajille.

Metsätalouden kokonaispalvelusopimukset, esimerkkinä HD Forest

HD Forest on Viron suurin (puunjalostusteollisuudesta riippumaton) metsäomaisuuden hoitoon erikoistunut yritys. Se ostaa ja myy metsä- ja maatalouskiinteistöjä asiakkaidensa lukuun ja huolehtii niiden hoidosta. Asiakkaat ovat pääosin varakkaita kotimaisia ja ulkomaalaisia yksityishenkilöitä, jotka ovat perustaneet yhtiön Viroon metsäomaisuutensa hallinnointia varten.

HD Forest (aikaisemmin FestForest) on vuoden 2012 lopusta kuulunut tanskalaiseen konserniin (HedeDanmark A/S), jonka taustalla on Hedeselskab-niminen yhdistys. Se vastaa juridisesti lähinnä suomalaista osuuskuntaa. Konsernin liiketoiminta koostuu ennen kaikkea luonnon- ja ympäristönhoidosta: se rakentaa ja hoitaa viheralueita, puistoja ja leikkipuistoja, toimittaa energia-puuta (haketta) ja tuottaa joulukuusia. Liiketoimintaa on Tanskan ja Baltian lisäksi Saksassa ja Ruotsissa.

Baltiassa HD Forestilla on noin 50 asiakasta: Virossa 11 ja Latviassa ja Liettuaassa kummasakin noin kaksikymmentä. Asiakkuussuhde alkaa tavallisesti siten, että metsäomaisuudesta kiinnostunut sijoittaja ottaa yhteyttä HD Forestiin. Se ostaa asiakkaalle metsä- ja maatalouskiinteistöt ja tekee sopimuksen niiden hoidosta. Hoitosopimukset tehdään vähintään viideksi vuodeksi, mutta suositeltu sijoitusaika on 15 vuotta.

Yhtiön hoidossa on Virossa, Latviassa ja Liettuaassa yhteensä noin 50 000 hehtaaria metsämaata. Pääosa metsistä on Virossa ja Latviassa. Vuotuinen hakkuumäärä koko Baltian alueella on noin 175 000 kuutiometriä. Yhtiön hallinnoimat metsät sijaitsevat melko hajallaan, joten metsien hoito ja puukaupat pyritään toteuttamaan joustavasti paikallisten tilanteiden mukaan.

HD Forestin metsäpalvelut sopivat sijoittajille, joiden tarkoituksena on hankkia metsää vähintään 200 hehtaaria (tai noin 300 000 euron arvosta). Jos sijoitus on tätä pienempi, kiinteiden hoitokustannusten vuoksi metsäkiinteistö kannattaa hankkia ja sen hoito järjestää muulla tavalla, esimerkiksi metsänomistajayhdistysten kautta. Yhtiön suurimmalla asiakkaalla on metsää 6200 ja peltoa 1100 hehtaaria.

Metsänomistajat (sijoittajat) antavat HD Forestille yleensä vapaat kädet metsien hoidossa. Yhtiö toimittaa asiakkailleen vuosittain budjetin ja ennusteen metsän arvonkehityksestä seuraavan 15 vuoden aikana. Laskelmille pyydetään asiakkaan hyväksyntä. Tavoitteena on saada mahdollisimman suuri tuotto metsään sitoutuneelle pääomalle, mutta joskus hakkuuta saatetaan tasoittaa ajan kuluessa, jotta vuotuinen kassavirta säilyisi positiivisena. Metsän arvonmääritys tehdään aina vuoden lopussa, tarvittaessa useamminkin.

HD Forestin tavoitteena on saada asiakkaan sijoitukselle 6 prosentin tuotto. Varsinaisen metsätalouden tuotto jää tavallisesti noin 3–4 prosenttiin, joten loppu koostuu arvonnoususta. Viimeisen parinkymmenen vuoden aikana metsätuotot ovat olleet selvästi korkeampia, jopa 14 prosenttia, kun maan ja puun hinnat ovat nousseet Virossa ja muissa Baltian maissa erittäin nopeasti.

HD Forest on toimintansa aikana tehnyt puukauppoja eri tavoin, mutta tällä hetkellä se myy kaiken puunsa Virossa toimituskaupoin. Yhtiö sopii ostajien kanssa neljännesvuosittaisista toimitusmääristä, ja ulkopuoliset urakoitsijat hoitavat puunkorjuun ja kaukokuljetuksen. Viime vuosina HD Forest on osallistunut myös puun yhteismyynteihin metsänomistajayhdistysten kanssa.

Voisiko Virossa myös vuokrata metsää?

Virossa ei ole tietävästi harjoitettu varsinaista metsänvuokrausta. Lähimpänä metsänvuokrauksen tapaista järjestelyä ovat käyttöoikeussopimukset (*kasutusvaldus*). Potentiaalisimpia metsiensä vuokraajia lienevät jotkut suurehkot metsänomistajat.

Viron poliittisilla päättäjillä oli vielä 1990-luvulla ajatuksia valtion metsien vuokraamisesta joillekin ulkopuolisille tahoille. Sitten poliittinen ilmapiiri on muuttunut. Koska Virossa hallitukset ja niiden tavoitteet voivat kuitenkin vaihtua nopeastikin, nykyisessä metsälaiissa (*metsaseadus*) on säädetty valtion metsänomistuksen vähimmäisosuudesta ja lisäksi todettu, että valtion toimielimen (RMK) tulee hoitaa valtion metsiä.

Valtiota potentiaalisempia metsiensä vuokraajia saattaisivat olla seurakunnat ja kunnat. Tosin useimmilla niistä on melko vähän metsää, poikkeuksena esimerkiksi Tallinnan, Rakveren ja Valgan kunnat. Lisäksi osa kunnista ja seurakunnista on jo nyt ulkoistanut metsiensä hoidon, usein paikallisille toimijoille.

Metsänvuokrauksen toteutuminen Virossa edellyttäisi luultavasti sitä, että jokin metsärahasto ostaisi metsäalueita ja päättäisi vuokrata ne edelleen jollekin luotettavalle toimijalle. Tällä tavoin rahasto voisi ulkoistaa riskiään, mutta säilyttää Virossa merkittävässä asemassa olevan maan arvonnousun itsellään. Periaatteessa myös jotkut yksityiset sijoittajat voisivat olla halukkaita vuokraamaan metsiään ulkopuolisille.

Halukkaita vuokralaisia eli kysyntää sen sijaan on runsaasti. Puutavaran välittäjät ja korjuuyrittäjät olisivat luultavasti hyvin kiinnostuneita vuokraamaan metsiä valtiolta, kunnilta ja yksityisiltä omistajilta.

Suurimpana metsänvuokrauksen esteenä paikalliset asiantuntijat näkivät luottamuksen puutteen, sillä Viron metsätaloudessa on edelleen paljon epäluotettavia toimijoita (tai pikavoittojen tavoittelijoita). Myös aktiiviset metsätilamarkkinat, maan arvonnousuun liittyvä potentiaali ja metsänomistajayhdistysten toiminnan edistämiseen tähtäävä julkinen politiikka vähentävät metsänvuokrauksen kiinnostavuutta.

Yhteenveto

Virossa metsänomistuksen ja metsätalouden rakenteet ovat vasta vakiintumassa ja tähän asti myös metsäkiinteistömarkkinat ovat olleet hyvin aktiiviset. Toisaalta merkittävä metsäkiinteistöjen markkinoille tulon lähde, neuvostoaikana sosialisoitujen kiinteistöjen yksityistäminen, on nyt päättymässä. Verotus on Virossa suosinut yhtiömuotoista metsänomistusta, joka on kasvanut osin yksityistämisen seurauksena. Maassa toimii myös kokonaisvaltaista metsäomaisuuspalvelua tarjoavia yrityksiä, mutta ne ovat keskittyneet suuriin metsätiloihin. Pieniä metsätiloja palvelevat muun muassa metsänomistajayhdistykset.

Haastattelut ja keskustelut

Matti Kuusisto & Riido Rosin, Tornator Eesti OÜ, 27.2.2017.

Paavo Kaimre, Meelis Teder & Risto Sirgmet, Viron maayliopisto, metsätalous- ja maankäyttöinstituutti (Eesti Maaülikool, Metsandus- ja maaehitusinstituut), Tartto, 28.2.2017.

Toomas Kams & Kristi Nigul, HD Forest AS, Tartto, 28.2.2017.

Muut lähteet

Aastaraamat Mets (2016). Keskkonnaagentuur, Tallinn 2017. <http://www.keskkonnaagentuur.ee/et/aastaraamat-mets-2016>.

HD Forest AS. [www-sivusto]. <https://www.hdforest.ee>.

HedeDanmark. [www-sivusto]. <https://www.hededanmark.com>.

Teder M., Põllumäe P., Korjus H. (2015). Forest land ownership change in Estonia. COST Action FP1201 FACESMAP Country Report. Julkaisussa: Živojinović I., Weiss G., Lidestav G., Feliciano D., Hujala T., Dobšínská Z., Lawrence A., Nybakk E., Quiroga S., Schraml U. (toim.). Forest land ownership change in Europe. COST Action FP1201 FACESMAP Country Reports, Joint Volume. EFICEEC-EFISEE Research Report. University of Natural Resources and Life Sciences, Vienna (BOKU), Vienna, Austria. <http://www.eficeec.efi.int/portal/library/publications/reports/>.

Zetterberg S. (2007). Viron historia. Suomalaisen Kirjallisuuden Seura. ISBN 9789517465205.