



SKOGSMÄSTARPROGRAMMET
Examensarbete 2015:06

Skogen som alternativ till privat pensionsparande

Forestland as an alternative to private pension



Andreas Werner

Examensarbete i skogshushållning, 15 hp
Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet 2016:06
SLU-Skogsmästarskolan
Box 43
739 21 SKINNSKATTEBERG
Tel: 0222-349 50

Skogen som alternativ till privat pensionssparande

Forestland as an alternative to private pension

Andreas Werner

Handledare: Eric Sundstedt, SLU Skogsmästarskolan

Examinator: Staffan Stenhag, SLU Skogsmästarskolan

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Självständigt arbete (examensarbete) med nivå och fördjupning G2E med möjlighet att erhålla kandidat- och yrkesexamen

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2016

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet

Serienummer: 2016:06

Omslagsbild: Tallplanta i förgrunden till äldre skog, © Rolf Nyström

Nyckelord: avkastning, skogsfastighet, investering



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

FÖRORD

Detta examensarbete har gjorts på uppdrag av företaget Areal. Jag vill därför tacka min handledare Mona Geprägs, fastighetsmäklare på Areal, samt Mats Bygge, Areal för inspiration och hjälp under arbetets gång.

Ett stort tack riktas även till min handledare Eric Sundstedt på Skogsmästarskolan, som bistått med allt från kloka synpunkter och korrekturläsning till omvärldsreflektioner. Jag vill dessutom ge Staffan Stenhag, Skogsmästarskolan ett stort tack för kunskap och tålamod med mina statistiska funderingar.

Till sist vill jag tacka min fru Lina för förståelse och väntan.

Karbenning 2016-01-23
Andreas Werner

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD.....	iii
1. ABSTRACT.....	1
2. INLEDNING.....	3
2.1 Bakgrund.....	3
2.2 Syfte.....	3
2.3 Avgränsning.....	3
2.4 Litteratur.....	4
2.4.1 Tidigare rapporter.....	4
2.4.2 Pensionssystemet i Sverige.....	7
2.4.2.1 Allmän pension.....	8
2.4.2.2 Tjänstepension.....	8
2.4.2.3 Privat pension.....	8
2.4.3 Att köpa skog.....	9
2.4.3.1 Skogsvårdslagen, SVL.....	10
2.4.3.2 Köprättsliga lagar.....	11
2.4.4 Aktier.....	12
2.4.5 Bostadsrätter.....	12
2.4.6 Statsobligationer.....	13
2.4.7 Statsskuldväxlar.....	13
2.5 Areal.....	13
3. MATERIAL OCH METODER.....	15
4. RESULTAT.....	17
4.1 Aktier.....	17
4.2 Bostadsrätter.....	17
4.3 Skogsfastigheter.....	19
4.3.1 Riket.....	19
4.3.2 Götaland.....	20
4.3.3 Mälardalen.....	20
4.3.4 Värmland, Dalarna, Gävleborg.....	21
4.3.5 Norrlands Kustland.....	21
4.3.6 Norrlands Inland.....	22
4.4 Statsobligationer.....	22
4.5 Statsskuldväxlar.....	22

4.6 Sammanställning resultat	23
5. DISKUSSION	27
5.1 Förslag till fortsatta studier	29
6. SAMMANFATTNING	31
7. REFERENSLISTA.....	33
7.1 Publikationer	33
7.2 Internetdokument.....	33
7.3 Omslagsbild	35
8. BILAGOR	37

1. ABSTRACT

The possibilities of saving money for retirement in banks and insurance companies are plenty. Possibilities of making tax deductions for private retirement savings are from year 2016 gone, which leads common people to look for other ways of saving or invest their money.

The purpose of this report is to compare yield from investments in forestland, condominiums, shares, bonds and fixed income securities. The studies will result in:

- Comparing the period from 2000 to 2015
- By using the results, making a prolongation to year 2030
- Create a product sheet for the company Areal

The results show us that condominiums make a good return for low risk. At an investment in forestland, you can affect yield and capital appreciation through active management and production enhancement measures.

2. INLEDNING

2.1 Bakgrund

Möjligheterna för privatpersoner att pensionsspara hos olika banker och försäkringsföretag är oändliga. Det erbjuds olika former av sparande och för många ses det som en djungel att sätta sig in i. Möjligheten att göra skattemässiga avdrag för sitt privata pensionssparande har varierat över tiden, (2014 – 12 000 kronor, 2015 -1 800 kronor) för att tas bort i sin helhet år 2016 (Regeringen, 2015, Länk A). Denna inskränkning i avdragsrätten får konsekvensen att den som vill bygga på sitt pensionskapital, riskerar att dubbelbeskattas på sitt sparande. Inkomsttagare med statlig inkomstskatt, (nedre gräns 430 200 kronor, och övre gräns 616 100 kronor, år 2015) förlorar mest på minskade avdragsmöjligheter.

Många personer söker sig till nya sparformer, men de allra flesta vet inte på vilket sätt de ska pensionsspara. De båda sparformerna privat pensionsförsäkring och individuellt pensionsparande, IPS är avdragsgilla pensionssparanden som funnits under lång tid, men som p.g.a. nämnda förändringar innebär begränsningar för nyteckning av sparformerna. Alternativ kan vara aktier, amortering på bolån, sparkonto, kapitalförsäkring eller olika fonder (Pensionsmyndigheten, 2015, Länk B). Ett annat alternativ skulle kunna vara att investera i en skogsfastighet.

2.2 Syfte

Syftet med arbetet är att jämföra avkastning på skogsfastigheter, bostadsrätter, aktier, obligationer samt räntebärande papper. Studien ska resultera i att:

- Jämföra perioden år 2000 till år 2015.
- Med hjälp av resultaten prolänga avkastningsserierna till år 2030.
- Skapa ett produktblad åt Areal.

2.3 Avgränsning

Studien avser perioden år 2000 till år 2015, och för alternativet skogsfastigheter utgörs det av statistik från Lantmäteriet över sålda fastigheter med 100 procentiga skogsmarksvärden. En nedre gränsdragning har dragits vid fastigheter under 5 hektar för att få så realistiska värden som möjligt. Även fång med köpesummor över 200 000 kronor per hektar har sorterats bort ur studien. Beträffande bostadsrätterna i Stor-Stockholm utgörs dessa av försäljningsstatistik från Svensk Mäklarstatistik. För att kunna beräkna avkastning

på aktier har SIX Generalindex samt SIX Totalavkastningsindex använts, ett börsindex på den svenska marknaden. Obligationerna utgörs av Riksbankens Statsobligation med 10 års löptid. De räntebärande papperen är Riksbankens Statsskuldväxlar med 1 månads löptid. Samtliga värden har valts att redovisas i reala värden för att kunna göra studien jämförbar på ett överskådligt sätt.

2.4 Litteratur

2.4.1 Tidigare rapporter

I examensarbetet *Skog som investeringsalternativ- en jämförande studie*, Lusth (2002), jämförs en investering i skog med de övriga investeringsmöjligheterna aktier, hyresfastigheter i Stor-Stockholm, obligationer och räntebärande papper. Undersökningen avser fyra perioder: 1950- 2000, 1965- 2000, 1979- 2000 samt 1987- 2000. Lusth har beräknat avkastning och risk från de olika alternativen. Totalavkastning har beräknats genom direktavkastning från investeringarna, samt värdeökning genom förändrat marknadspris.

En investering i skog på 1 000 kronor år 1950 skulle ha varit värd 44 800 kronor i realt penningvärde år 2000, om virket sålts som leveransvirke. En "ränta-på-ränta" effekt uppnåddes genom att intäkterna från skogen återinvesterats. Den reala löpande avkastningen var 7,9 procent per år under perioden. Studien visar även att om markägaren hade sålt virket som rotpost, hade investeringen om 1 000 kronor istället varit värd 78 600 kronor år 2000, med en real löpande avkastning på cirka 9,1 procent per år. Det fanns alltså stora pengar att tjäna på att sälja virket som rotpost i stället för leveransvirke.

En investering i aktier om 1 000 kronor år 1950 hade varit värd 41 300 kronor år 2000, om direktavkastningen återinvesterades. Direktavkastningen beräknas genom att årets utdelning minskas med de kostnader, för bland annat förvaltning, man haft under året, samt divideras med aktiekursen vid årets början. Den reala löpande avkastningen var cirka 7,7 procent per år.

En investering på 1 000 kronor i obligationer år 1950 hade varit värd 2 250 kronor i realt penningvärde år 2000. Den årliga reala avkastningen gav 1,6 procent per år. Om investeringen på 1 000 kronor istället gjordes i räntebärande papper år 1950 så skulle den varit värd 2 230 kronor år 2000, med en real avkastning på 1,6 procent per år.

En skogsinvestering år 1965 hade varit värd 8 300 kronor vid försäljning som leveransvirke och 13 300 kronor vid rotpostförsäljning år 2000. Real löpande avkastning om 6,2 respektive 7,7 procent per år. Vid investering i aktier år 1965, hade de varit värda 15 700 kronor, med 8,2 procent i real avkastning per år. Hyresfastigheterna började beräknas från år 1965 eftersom det saknades statistik på avkastningar från tidigare år. 1 000 kronor hade varit värt 11 100

kronor i Stor-Stockholm och genererat 7,1 procent i real avkastning per år. Om investeringen gjordes i obligationer så var motsvarande siffror 3 300 kronor och 3,4 procent per år. Vid en investering i räntebärande papper hade den varit värd 2 300 kronor och haft en real avkastning på 2,4 procent per år.

En skogsinvestering på 1 000 kronor år 1979 skulle ge 3 800 kronor år 2000 vid leveransvirkesförsäljning, medan en rotpost skulle generera 5 600 kronor. Den reala avkastningen skulle ha varit 6,6 respektive 8,6 procent per år. Om man istället investerade 1 000 kronor i aktier skulle dessa ha varit värda 20 800 kronor år 2000. Detta medför en real avkastning på 15,6 procent under perioden. En motsvarande investering i hyresfastigheter skulle ge 7 400 kronor år 2000, med en real avkastning om 10,0 procent per år. Obligationerna växte från 1 000 kronor till cirka 4 000 kronor, med real avkastning om 6,8 procent per år. Investering i räntebärande papper skulle ge 2 600 kronor och en real avkastning om 4,6 procent per år.

Under perioden 1987- 2000 hade 1 000 kronor investerade i skog varit värda 3 100 kronor, och gett en real avkastning om 9,2 procent per år vid leveransvirke, samt 3 700 kronor år 2000 och 10,6 procent per år vid rotpostförsäljning. Aktierna skulle ha varit värda 5 200 kronor med en real avkastning om 13,5 procent per år. En investering om 1 000 kronor i hyresfastigheter år 1987 hade varit värd 3 600 kronor, vilket ger en real avkastning om 10,3 procent per år. Om man istället investerat i obligationer hade de varit värda 3 100 kronor och haft en real avkastning om 9,0 procent per år. Motsvarande siffror för räntebärande papper är cirka 1 900 kronor och 4,8 procent per år.

Risker för de olika investeringsalternativen har beräknats utifrån historiska avkastningar. Avkastningens spridning runt det förväntade medelvärdet utgör gradient för risken. Lusth har beräknat risken för de olika investeringarna genom att använda sig av standardavvikelse för respektive alternativ. Risker med att investera i skog kan vara av både ekonomisk och biologisk karaktär. Detta skulle kunna vara bland annat virkespriser, kostnader för föryngring, stormar, snöbrott, röta, skogsbrand och insektskador. Det finns dock försäkringar att teckna mot de flesta, vilka minskar det ekonomiska risktagandet. Standardavvikelsen för skogsfastigheter mellan åren 1965 och år 2000 har varit cirka 19,1 procent. Mellan åren 1987 och år 2000 cirka 15,7 procent.

Aktieäggande är förenat med olika risk, beroende på hur ägarens aktieportfölj är sammansatt. Ju färre företag som är representerade, desto större risk medför det. En aktieägare som äger aktier i många olika företag, har genom detta spridit ut riskerna och är således inte lika känslig för svängningar på börserna. En aktieägare som endast har aktier i ett enda företag, löper därför större risk att förlora sitt kapital vid börsnedgångar. Aktier är förenade med stor volatilitet, standardavvikelse runt medelvärdet vilket är måttet på risktagandet. Standardavvikelsen för aktier mellan åren 1965 och år 2000 har varit cirka 25,5 procent. Mellan åren 1987 och år 2000 cirka 28,6 procent.

Risken att äga hyresfastigheter är ganska stor, sett ur ett perspektiv där marknadspriserna på sådana fastigheter ofta svänger kraftigt beroende på konjunktur, och olika lagstiftningar. Dock ser det säkrare ut med direktavkastningen, hyror med mera, som är ganska stabilt. En risk menar Lusth, är en eventuell avreglering av bostadsmarknaden, vilken genom ökade marknadspriser skulle kunna generera högre hyror. Dock inte säkert att det medför större direktavkastning för fastighetsägaren. Standardavvikelsen för hyresfastigheter mellan åren 1965 och år 2000 har varit cirka 16,9 procent. Mellan åren 1987 och år 2000 cirka 20,3 procent.

Obligationer köps ofta av personer som inte är villiga att ta den risken det innebär att äga aktier. Principen för ägandet utgörs av att man vet vilken avkastning man kommer att få på sina obligationer i förväg. Olika typer av obligationer har olika villkor, men styrs oftast av hur ränteläget ser ut i framtiden. Räntan i sin tur styrs ju mycket av inflationen, vilken riskerar att äta upp avkastningen om den blir för hög. Standardavvikelsen för obligationer mellan åren 1965 och år 2000 har varit cirka 9,5 procent. Mellan åren 1987 och år 2000 cirka 11,6 procent.

Räntebärande papper fungerar i stort sett som obligationer. Det kan vara något kreditinstitut som vill låna pengar av en person som vill ha bättre ränta än vad man ofta får på bankens sparkonto. Man gör upp om en förutbestämd ränta för lånet och tar i och med detta en väldigt liten risk. Standardavvikelsen för räntebärande papper mellan åren 1965 och år 2000 har varit cirka 3,6 procent. Mellan åren 1987 och år 2000 cirka 2,5 procent.

Lusths arbete visar att totalavkastningen varierat mellan de olika investeringsalternativen under de undersökta tidsperioderna. En skogsinvestering var klart jämförbar med en aktieinvestering i ett tidigt skede, för att i perioden år 1979- 2000, hamna på tredje plats, näst under hyresfastigheter. I perioden år 1987- 2000 har dock skogen gått om hyresfastigheter marginellt men är fortfarande jämförbar med aktier, mycket tack vare ett ökat marknadsvärde på skogsfastigheter. Fördelarna med att investera i skog förstärks dessutom i jämförelse med investering i aktier, genom den lägre risk (standardavvikelse) som det innebär. Studien visar sammanfattningsvis att skogen varit ett fullgott alternativ till de övriga investeringsformerna.

I examensarbetet *Skogsfastigheter i Jämtland- Är det en intressant kapitalplacering i jämförelse med aktier?* Norman, (2008), jämför författaren investeringsalternativen skogsfastighet och aktier på den svenska marknaden beträffande avkastning och risk. Tanken med arbetet är att ge vägledning åt den som funderar på att investera i aktier eller i skogsmark i Jämtland. Studien över aktier har skett med hjälp av Affärsvärldens generalindex, AFGX, medan urvalet av skogsfastigheter har gjorts av 100 procentiga skogsmarksvärden i Jämtlands län. Risken för de olika investeringsalternativen har beräknats med hjälp av de

historiska data som tagits fram. Tidsperioden för den historiska studien är mellan år 1986 och år 2006.

För att beräkna avkastningen på en skogsfastighet har dataprogrammet BM-Win använts. Ett program som Lantmäteriet konstruerat för att kunna diskontera alla kommande intäkter och kostnader till nuvärde. Programmet använder sig av en fiktiv marknadsränta vid beräkningarna, och kan på så sätt erhålla ett marknadsvärde över fastigheten. Intäkterna kommer ifrån virkesförsäljning, medan kostnaderna kan vara avverkningskostnad, plantering, röjning samt markberedning. Norman har beräknat avkastningen på 10 stycken sålda fastigheter i Jämtland genom att använda programmet. Risker med att äga skog kan vara bland annat vara storm, vilt- och insektsskador samt svampar och röta menar författaren.

Aktiernas direktavkastning baseras på Affärsvärldens generalindex vilka tillsammans med den värdestegring som aktierna genererat under den avsedda perioden, avspeglar aktiernas totalavkastning. Risker med att investera i aktier kan vara av både ekonomisk- samt psykologisk karaktär. De ekonomiska faktorerna verkar inverka mest på lång sikt, medan de psykologiska inverkar mera kortsiktigt.

Under den undersökta perioden visade studien att skogen, med undantag för enstaka tillfällen, haft den högsta direktavkastningen. Dock hade aktierna den högsta genomsnittliga nominella totalavkastningen, alltså inkluderat inflation. För aktier var den 19,11 procent, medan den var 12,97 procent för skog. Med hänsyn till de matematiska beräkningarna av risk i form av standardavvikelse för de båda alternativen, fås fram att aktierna trots en högre risk anses vara mera ekonomiskt motiverade som investeringsalternativ. Standardavvikelsen för skog har varit cirka 25,6 procent, medan den för aktier har varit cirka 27,8 procent. Det finns även andra motiv till att investera i de olika alternativen som Norman tar upp. Bland annat är det lättare att köpa just den mängd aktier som man vill eller har råd med. Vid köp av en skogsfastighet innebär det ofta stora anskaffningskostnader som på något sätt ska finansieras. Det finns även en mängd känslomässiga värden som kan påverka prisbilden av främst skogsfastigheter, som författaren har valt att sortera bort.

2.4.2 Pensionssystemet i Sverige

Den pension man får som pensionär utgörs av flera delar. Dels är det den allmänna pensionen som grundas på den inkomst man haft. Det är även en del som kallas tjänstepension som arbetsgivaren betalat in under de år man varit yrkesverksam. Man kan även ha ett eget sparande, privat pensionssparande (Pensionsmyndigheten, 2015, Länk C).

2.4.2.1 Allmän pension

Den allmänna pensionen baseras på den pensionsgrundande inkomst man haft under året. Inkomster upp till 7,5 prisbasbelopp är pensionsgrundande, vilket innebär att man inte får någon större allmän pension, även om man har högre årslön än 333 750 kronor (Rabé, G., 2014). Pensionsgrundande inkomster är bland annat inkomster från arbete, ersättningar från socialförsäkring och arbetslöshetsförsäkring, samt sådan ersättning man får vid föräldraledighet. Avgiften till den allmänna pensionen består av tre delar: den allmänna pensionsavgiften som man betalar själv via inkomstskatten, vilken är sju procent av lönen. Därutöver betalar arbetsgivaren en pensionsavgift om 10,21 procent på den anställdes lön. För den som inte har någon anställning betalar staten motsvarande pensionsavgift om 10,21 procent av ersättningen. Totalt 17,21 procent i allmänna pensionsavgifter. Egentligen säger man att det är 18,5 procent som är allmän pensionsavgift, men Pensionsmyndigheten gör ett avdrag som innebär att den pensionsgrundande inkomsten motsvarar 93 procent av den riktiga inkomsten. Av dessa 18,5 procent utgörs 2,5 procent av premiepension, en del av den allmänna pensionen där pensionsspararen själv har möjlighet att placera sina pengar. Resterande 16 procent kallas för inkomstpension.

2.4.2.2 Tjänstepension

Tjänstepensionen är den del av den totala pensionen som arbetsgivaren ansvarar för. De flesta som arbetar i Sverige har något av de fyra stora tjänstepensionsavtalen: Privatanställda arbetare: SAF-LO, privatanställda tjänstemän: ITP, kommun- och landstingsanställda: KAP-KL, AKAP-KL, eller statligt anställda: PA-03 (Pensionsmyndigheten, 2015, Länk C). Tjänstepensionen består av ålderspension, efterlevandeskydd samt sjukförsäkring. Den kan antingen vara förmånsbestämd, där man garanteras en viss procent av sin slutlön när man går i pension, eller premiebestämd, där en specifik summa betalas in till systemet.

2.4.2.3 Privat pension

Man har även möjlighet att bättra på sin kommande pension genom att spara i ett privat sparande. Det är frivilligt och sker oftast genom en bank eller ett försäkringsbolag. Historiskt sett har man haft möjlighet att göra avdrag i sin deklaration för det privata sparandet, men från och med i år, 2015 har regeringen ändrat reglerna. De nya reglerna medför en inskränkning i avdragsrätten som för år 2014 var 12 000 kronor, till att vara 1 800 kronor år 2015 och troligtvis försvinna helt år 2016 (Regeringen, 2015, Länk A). Det innebär att om man har sparande i en privat pensionsförsäkring så kommer man att få betala skatt på det överskjutande beloppet både vid avsättning till försäkringen och när den ska tas fram till användning. Bankerna och försäkringsbolagen verkar för att kunderna ska välja andra sparformer i syfte att undvika denna dubbelbeskattning. Sparformerna privat pensionsförsäkring och individuellt

pensionssparande (IPS), är sparformer som nu omfattas av de nya reglerna och kommer att ersättas av andra alternativ. Några av dessa kan vara Investeringsparkonto (ISK), en sparform där man investerar i aktier, fonder, eller andra värdepapper. Istället för att göra avdrag i deklarationen för sitt sparande, tar man upp en schablonintäkt på sitt sparade kapital varje år. Schablonintäkten beskattas med 30 procent i inkomstslaget kapital (Handelsbanken, 2015, Länk D). Sparformen Kapitalspar Pension är ett sparande där man har möjlighet att själv välja vilka fonder och till vilken risk man vill spara i. Sparandet är inte avdragsgillt, men i gengäld så är uttaget skattefritt. En avkastningsskatt tas ut varje år på det sparade kapitalet (Handelsbanken, 2015, Länk E).

2.4.3 Att köpa skog

Att köpa en skogsfastighet innebär inte bara att man blir företagare, man blir även ägare till en del av vårt land vilket för många är förknippat med en speciell känsla. Motivet till köpet kan variera, och kan vara allt ifrån en god investering, en vilja om att föra gården vidare i släkten, eller att skapa en plats för rekreation eller jakt (Alstad m.fl., 2013). En skogsfastighet är en källa till inkomst men innebär även en hel del förpliktelser. Ägandet omfattas av många olika regler och lagar där den gemensamma avsikten är att skogen ska skötas och vårdas på ett sätt som ger god avkastning på lång sikt. Riksdagen har år 2008 beslutat om den nu gällande skogspolitik i Sverige. Där bestämdes att två huvudmål ska gälla. Det första målet är ett miljömål som bland annat innebär att man ska bevara skogsmarkens naturgivna produktionsförmåga, bevara den biologiska mångfalden och säkra en genetisk variation genom att låta hotade arter skyddas från utrotning. Det andra målet är ett produktionsmål som innebär att skogen ska utnyttjas effektivt och ansvarsfullt för att ge en uthållig och god avkastning. De båda målen ska väga lika tungt och regleras i Skogsvårdslagen, SVL (Skogsstyrelsen, 2015, Länk F). Som spekulant eller nybliven ägare av en skogsfastighet finns det många saker att hålla reda på och lära sig. Man handskas med omfattande fastighetsvärden och hanterar stundvis stora virkeslikvider. Till sin hjälp finns en del ekonomiska verktyg för att jämna ut stora, tillfälliga inkomster från skogen, men även skatteregler som är specifika för just skogsbruket.

Betalningsplan är en överenskommelse med ett virkesköpande företag om en framtida utbetalning av en avverkningsrätt. En avverkningsrätt genererar många gånger stora summor pengar som ska tas upp till beskattning. Stora summor som kan vara svåra att hantera utan att behöva betala stor andel skatt. Huvudregeln säger att avverkningsrätten ska tas upp som intäkt det år kontraktet skrivits med bolaget, men en undantagsregel medger att skogsägaren kan få utbetalningarna fördelade på flera år. Resultatet blir att intäkterna redovisas det år som de faktiskt betalas ut, enligt kontantprincipen och skogsägaren kan styra resultatet i företaget med mindre skatt till följd (Agensjö, J.& Bygge, M., 2013).

Skogsavdrag kommer till vid köp av skogsfastighet. Syftet med skogsavdrag är att skogsägaren ska beskattas för den avkastning skogen genererar och inte för det kapital som innehas. Det betyder att vissa uttag ur skogen är skattefria. För en fysisk person gäller att skogsavdrag medges med 50 procent av anskaffningsvärdet. För en juridisk person gäller 25 procent. Under ett år kan skogsägaren göra skogsavdrag med 50 procent på intäkterna från en avverkningsrätt. För leveransvirke är avdraget 30 procent. Undantag finns för olika situationer, bland annat s.k. *rationaliseringsförvärv* där skogsavdrag medges till 100 procent för avverkningsrätt och till 60 procent för leveransvirke (Agensjö, J.& Bygge, M., 2013).

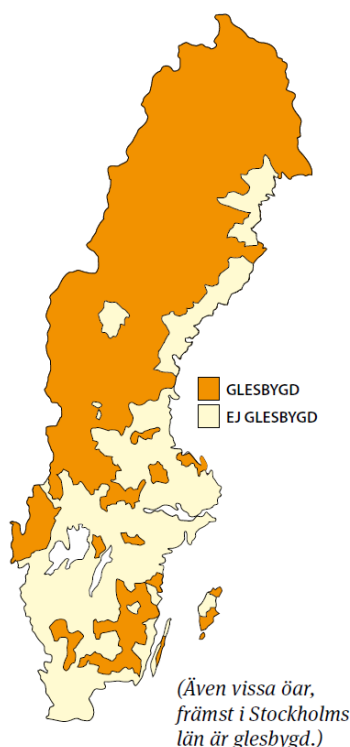
Skogskonto är ett faktiskt bankkonto där skogsägaren har möjlighet att sätta in delar av sina virkeslikvider. Vissa år sker större avverkningar än annars, vilket också ger stora intäkter som ska tas upp till beskattning. Genom att sätta in pengar på skogskonto, ges möjlighet att kunna ta upp dem till beskattning ett senare år. När pengarna tas ut från skogskontot blir de skattepliktig inkomst. 60 procent av en avverkningsrätt- och 40 procent av leveransvirkesintäkter får sättas in på skogskonto varje år, under förutsättning att underskott inte skapas. Skogskonto måste avslutas efter 10 år (Agensjö, J.& Bygge, M., 2013).

2.4.3.1 Skogsvårdslagen, SVL

Skogsvårdslagen uttrycker samhällets krav på skogsägaren. Det är Skogsstyrelsen som är tillsynsmyndighet, vilket innebär att det är de som ser till att skogsägaren följer de krav och riktlinjer som satts upp. Skogsvårdslagen beskriver bland annat att markägaren är skyldig att anlägga ny skog efter en föryngringsavverkning, genom beprövade metoder och med lämpliga trädslag. Om en föryngringsavverkning ska ske, och den är över 0,5 hektar ska detta anmälas till Skogsstyrelsen senast 6 veckor i förväg. Man får heller inte göra en föryngringsavverkning av för ung skog, vad som reglerar detta är bland annat skogens produktionsförmåga. Skogsfastigheter som är i storlek upp till 100 hektar får inte ha mer än 50 hektar skog som är yngre än 20 år. För fastigheter större än 100 hektar gäller att de inte får ha mer än hälften av arealen understigande 20 år. För att bevara den biologiska mångfalden krävs att man tar hänsyn vid alla skogsbruksåtgärder. Till exempel att inte göra för stora hyggen, lämna skyddszoner längs vattendrag samt planera avverkning och transporter så att man undviker onödiga skador i naturen. Samtidigt får inte hänsynen vara så omfattande att den avsevärt inkräktar på den markanvändning som avses. För att undvika att skadeinsekter förökar sig måste man ta hand om skadad skog, exempelvis vindfällan, om volymen för detta överstiger 5 m³sk per hektar (Skogsstyrelsen, 2015, Länk F).

2.4.3.2 Köprättsliga lagar

Jordförvärvslagen är en lag som bland annat begränsar hur juridiska personer får köpa lantbruksfastigheter. Den syftar dessutom till att skapa möjligheter till inflyttning och utveckling i glesbygd. En annan uppgift som jordförvärvslagen har är att förbättra fastighetsstrukturen i omarronderingsområden. Nuvarande lag medger rätt för fysiska personer att köpa lantbruksfastigheter i områden som inte klassas som glesbygd eller omarronderingsområden. Karta över dessa områden bifogas i figur 2.1 (Jordbruksverket, 2011). För att kunna köpa en fastighet i ett glesbygdsområde krävs förvärvstillstånd. Detta utfärdar Länsstyrelsen i respektive län efter en bedömning om köparen har för avsikt att bosätta sig i kommunen. I de fall personen i fråga är bosatt i kommunen sedan ett år tillbaka krävs inget förvärvstillstånd. Juridiska personer har begränsade möjligheter att få förvärvstillstånd, men kan bland annat genom att använda skogsråvaran i den egna industrin få tillstånd. Det finns dock fler undantag som reglerar förvärv av lantbruksfastigheter än de som tas upp här (Alstad m.fl., 2013).



Figur 2.1. Karta över glesbygdsområden i Sverige.

För en fastighetsöverlåtelse gäller endast skriftliga avtal. Formkrav för överlåtelse av fast egendom regleras i Jordabalkens fjärde kapitel om köp, byte och gåva (Gregow, T., 2010). Bland annat ska köpehandlingarna undertecknas av säljaren och köparen, och det ska finnas en förklaring om att säljaren överlåter egendomen på köparen. Köpeskillingen ska anges samt uppgift om objektet, exempelvis fastighetsbeteckning. Jordabalken reglerar även vilka förpliktelser och rättigheter som köpare och säljare har gentemot varandra, samt andra villkor som uppkommer vid en fastighetsöverlåtelse (Grauers, F. 2010).

Lagfart är ett bevis på fastighetens rättmätige ägare. Den ger förvärvaren ett skydd mot att någon annan utnyttjar ägarens rättigheter till fastigheten. Det är även till för att registrera de in-teckningar som finns i fastigheten. Lagfarten regleras i Jordabalkens tjugonde kapitel. Lagfartsansökan handläggs av Lantmäteriverkets inskrivningsmyndighet och kostar för en fysisk person 1,5 procent av köpeskillingen i s.k. *stämpelskatt*. Om juridisk person söker lagfart är stämpelskatten 4,25 procent av köpeskillingen (Alstad m.fl., 2013), (Grauers, F. 2010).

2.4.4 Aktier

Att äga aktier innebär att man äger andelar i ett aktiebolag. Det finns olika aktier beroende på om de innefattar rätten att rösta om beslut som tas på bolagsstämman. Vanligen handlar det om A- eller B- aktier, där A-aktier medför rösträtt. Den som köper eller på annat sätt förvärvar aktier har ofta ett starkt intresse av att tjäna pengar. Avkastningen från aktierna kan tillkomma på olika sätt: genom att köpa aktier när kursen är låg för att sedan sälja igen när den är högre uppnås förstås en vinst i affären. Man kan även ta del av företagets utdelning, och på så sätt få avkastning på sitt investerade kapital. Ett annat sätt kan vara att företaget som man förvärvat aktier i köps upp av ett annat företag. Detta kan leda till att kursen för aktierna stiger och att man genom försäljning får avkastning på så sätt.

13,6 procent av befolkningen i de svenska hushållen äger aktier till ett sammanlagt värde av cirka 670 miljarder kronor. Av de aktier som är noterade på den svenska marknaden är 41 procent ägda av utländska ägare. Medelportföljen hos svenska ägare har ett värde om 458 000 kronor, medan medianportföljen har ett värde av 28 000 kronor. Detta kan förklaras av att endast fem procent av aktieägarna innehar 78 procent av aktiekapitalet (Statistiska Centralbyrån, 2015, Länk O).

2.4.5 Bostadsrätter

Att äga en bostadsrätt innebär att man äger rätten att nyttja en bostad. Genom att köpa nyttjanderätten medverkar man till finansieringen av fastigheten och byggnaden. Bostadsrätten går att överlåta eller sälja till någon som bostadsrättsföreningen godkänt som medlem. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten som bostaden ligger i, vilket medför att om föreningen går dåligt, riskerar man att förlora sitt investerade kapital vid en eventuell försäljning (Hager, R. & Victorin, A., 2015).

Utvecklingen av bostadspriser i Stockholmsregionen har de senaste 20 åren varit mycket kraftig. Fastighetspriserna i Stockholm har nästan tredubblats sedan början av 80-talet, och fördubblats sedan år 2000. Priserna på bostadsrätter har i stort sett följt fastighetsprisindex sedan år 2000, något som ökat med faktor 8 sedan 80-talet. Sverige har den senaste tiden klarat sig från de fallande

bostadspriser som drabbat länder runt omkring, något som dels vittnar om investeringarnas trygga karaktär, men också ökad risk för ett kommande prisras (Folkesson, J & Pettersson, V., 2011).

2.4.6 Statsobligationer

Statsobligationer är det samlade namnet på alla obligationer som Riksgäldskontoret tillhandahåller. En statsobligation är ett s.k. "löpande skuldebrev" med syfte att kunna finansiera statens lånebehov, både på kort och på lång sikt. Genom att köpa statsobligationer får man en trygg sparandeform eftersom man vet avkastningen på sitt satsade kapital redan i förväg och att det är staten som lånar pengarna.

Man brukar ofta använda Statsobligationernas ränta som riktmärke för långfristiga räntor på marknaden. Löptiden är vanligen mellan 2 och 10 år, men kan i vissa fall löpa på längre tid. För att kunna köpa statsobligationer krävs ett kapital om minst en miljon kronor (Riksbanken, 2015, Länk L).

2.4.7 Statsskuldväxlar

Statsskuldväxel är precis som statsobligationer ett löpande skuldebrev, men som syftar till att finansiera statens kortsiktiga lånebehov. Det är ofta kallat för den "riskfria" räntan och används som riktmärke för kortfristiga räntor på marknaden. Genom dess korta löptider, som är mellan 1 och 12 månader, ges en stor möjlighet för den som köper att även kunna avyttra dessa, vilket medför god likviditet. Även för statsskuldväxlarna krävs ett minsta kapital på en miljon kronor för att investera (Swedbank, 2015, Länk M).

2.5 Areal

Areal bedriver verksamhet inom jord- och skogsbruk. Verksamhetens områden omfattar fastighetsförmedling, rådgivning, ekonomi och juridik. Areal drivs av franchisetagare och representeras över stort sett hela Sverige. Deras affärsidé är att *"genom engagemang och kunskap ge marknadens bästa förmedlings- och rådgivningstjänster inom jord och skog"*. Areal bildades genom en sammanslagning av de två företagen Areal Svenska Lantbruksgruppen och Forstbyrå, vilket idag har resulterat i 24 stycken kontor runt om i landet (Areal, 2015, Länk G).

3. MATERIAL OCH METODER

Studien omfattar en granskning av historiska data från år 2000 till år 2015. Med hjälp av dessa har ett försök gjorts att förutspå investeringarnas värden år 2030.

För aktierna har generalindex, samt totalavkastningsindex över bolag på Stockholmsbörsen använts. Företaget SIX, en av de största leverantörerna av finansiell information i Europa, har bistått med årsvisa indexserier över perioden (SIX, 2015, Länk H). För att räkna fram aktiernas direktavkastning har skillnaden mellan totalavkastningsindex, SIXRX, samt generalindex, SIXGX beräknats. Totalavkastningsindex innefattar de återinvesterade utdelningar som bolagen haft, medan generalindex endast omfattar kursutvecklingen för aktierna.

Obligationerna utgörs av Riksbankens statsobligationer med 10 års bindningstid. Den angivna årsräntan för obligationerna är av Riksbanken beräknade medelvärden och motsvarar den totalavkastning som efterfrågas i studien (Riksbanken, 2015, Länk I).

Räntebärande papper är Riksbankens Statsskuldväxlar med 1 månads löptid. Även här redovisas årsvisa medelvärden framräknade av Riksbanken som motsvarar totalavkastning för studien (Riksbanken, 2015, Länk J).

Skogsfastigheterna utgörs av Lantmäteriets statistik över försålda skogsfastigheter under perioden år 2000 till 2015. Fastigheterna är taxerade till 100 procent skogsmark vilket betyder att det inte finns andra typer av ägoslag än skog i materialet. Eftersom materialet omfattades av samtliga försålda skogsfastigheter under perioden, har en nedre gränsdragning satts vid fastigheter under 5 hektar storlek för att få så realistiska värden som möjligt. Även övriga fång med köpesummor över 200 000 kronor per hektar har sorterats bort ur studien. Risken annars är att få med vissa köp där marknadsvärdet kraftigt avviker från vad som borde anses vara normalt för tiden och platsen. Totalavkastning har beräknats genom värdeökningen på skogsfastigheter och medelvärden för direktavkastning. Direktavkastningen har i förväg bestämts till reala värden för att underlätta beräkningarna. Dessa anses vara representativa för studien. (Mats Bygge, Areal, personlig kommunikation november 2015). En uppdelning i regioner efter Lantmäteriets regionindelning har gjorts för att illustrera de prisskillnader som råder i landet, vilket direktavkastningen också följer. En viktning av avkastningen i respektive region har gjorts i förhållande till den totala arealen. Prisutvecklingen har valts att redovisas som kronor per hektar, något som inte är så vanligt förekommande här i Sverige när man redovisar köp av skogsmark. Anledningen till detta val, är att virkesvolymerna som ingår i Lantmäteriets statistik bygger på taxeringsuppgifter där markägaren själv kan fylla i volymen. Dessa kan i många fall vara orealistiska.

Bostadsrätterna i Stor-Stockholm utgörs av försäljningsstatistik från Svensk Mäklarstatistik. Denna omfattar cirka 70 procent av alla försäljningar inom

Sverige som sker via mäklare. Dessa förmedlas via Fastighetsbyrå, Svensk Fastighetsförmedling och Mäklarsamfundets övriga medlemmar. Någon direktavkastning har inte kunnat beräknas på bostadsrätterna, eftersom syftet med dessa är att bo och inte hyra ut dem. Avkastningen utgörs därför av förändring av marknadsvärdet. Dessa redovisas som kronor per kvadratmeter och är medelvärden för respektive år (Svensk Mäklarstatistik, 2015, Länk N).

Formel för beräkning av investeringarnas löpande totalavkastning, (**T**) är:

$$T = (\text{Summa värdeförändringar} + d + 1)^{1/n} - 1$$

Där:

T = totalavkastning

n = antal år

d = direktavkastning

För att beräkna avkastningens reala värden har en justering motsvarande konsumentprisindex, KPI gjorts mot de framräknade värdena. KPI är ett vanligt mått på inflationen (Statistiska Centralbyrå, 2015, Länk K).

Produktbladet har framställts med hjälp av Microsoft Word.

4. RESULTAT

Samtliga resultat utgörs av reala värden, det vill säga justerade med konsumentprisindex, KPI, ett vanligt mått för inflation. Detta för att resultaten lättare ska kunna jämföras med varandra under andra tidsperioder (Statistiska Centralbyrån, 2015, Länk K).

4.1 Aktier

Aktiemarknaden kännetecknas av kraftiga svängningar vad gäller avkastning. Figuren som beskriver den årliga medelavkastningen, visar tydligt att börsen enskilda år sjunkit kraftigt, för att kort efteråt återhämta sig och öka motsvarande sänkningen.

Volatiliteten för aktierna, det vill säga hur mycket avkastningen varierar runt medelvärdet, är ett mått på risk. Risken mäts i standardavvikelse och anges i procent. För SIX totalavkastningsindex var den reala standardavvikelsen 28,09 procent. Den löpande reala avkastningen under perioden var cirka 6,5 procent.

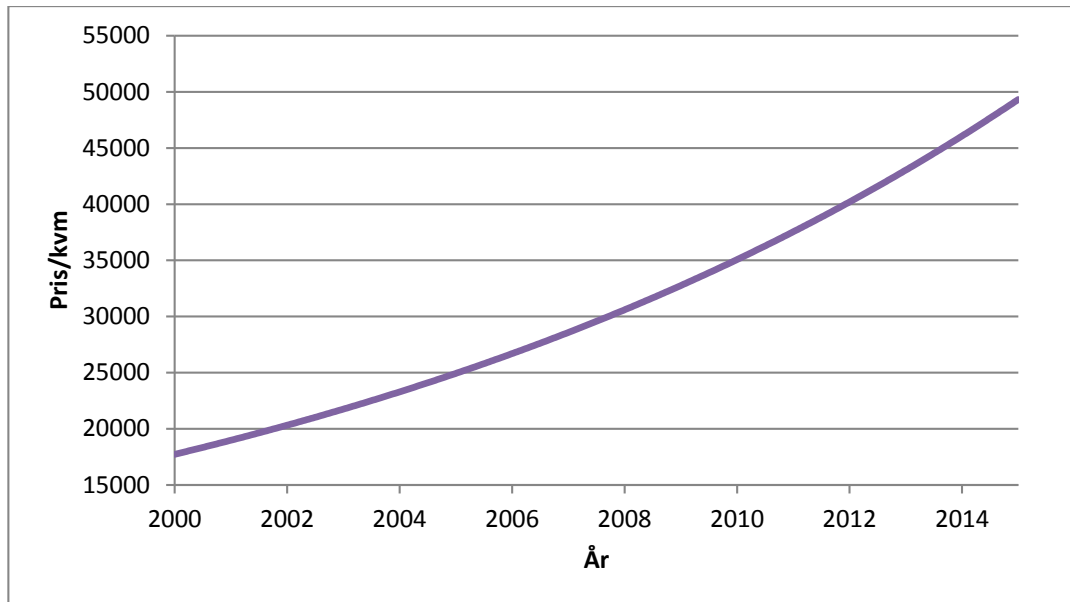


Figur 4.1.1. Real totalavkastning för SIX totalavkastningsindex, samt direktavkastning mellan år 2000 och år 2015.

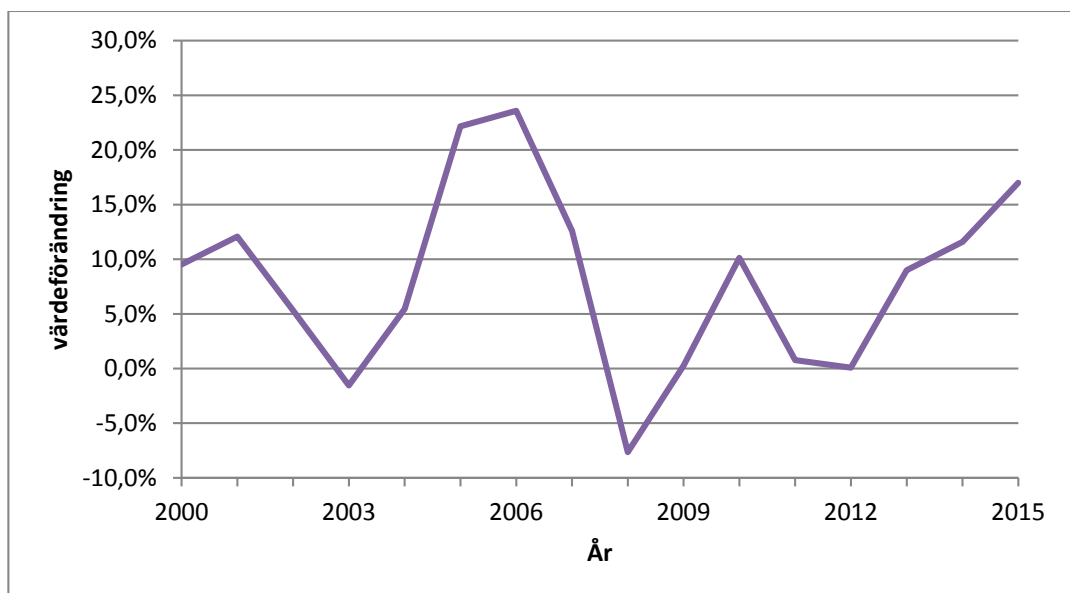
4.2 Bostadsrätter

Medelpriset för bostadsrätter i Stor-Stockholm har ökat med cirka 5,7 procent årligen. Figur 4.21 visar hur priset per kvadratmeter har ökat under den undersökta perioden. I figur 4.2.2 ser man hur volatil värdeutvecklingen har varit för bostadsrätter mellan åren 2000 och 2015. Mellan åren 2003 och 2006 var

värdeökningen cirka 25 procent, för att sedan minska cirka 30 procent fram till år 2008. I medeltal har volatiliteten varit cirka 8,3 procent. Medelavkastningen för en investering i bostadsrätter har varit cirka 8,2 procent.



Figur 4.2.1. Reala medelpriser för bostadsrätter i Stor-Stockholm mellan år 2000 och år 2015.

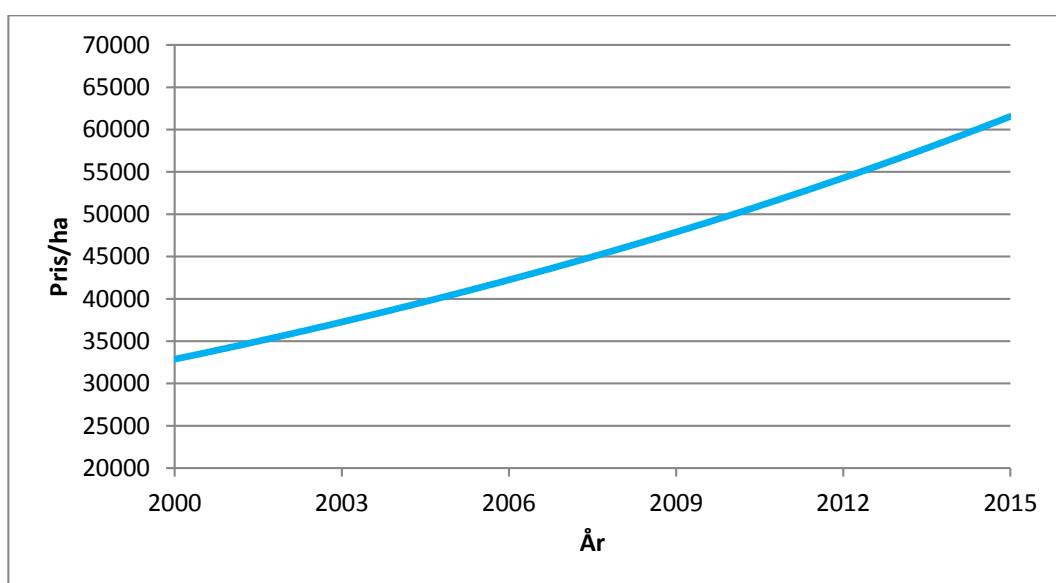


Figur 4.2.2. Real värdeförändring för bostadsrätter i Stor-Stockholm mellan år 2000 och år 2015.

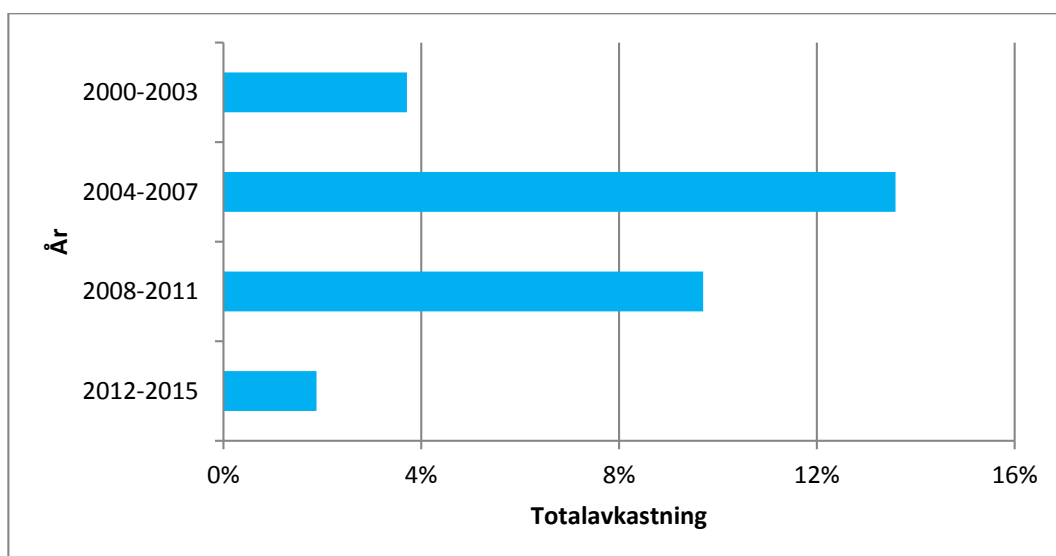
4.3 Skogsfastigheter

4.3.1 Riket

Marknadsvärdet på produktiv skogsmark i riket har under perioden haft en löpande real värdeökning om cirka 4,2 procent per år. Den löpande totalavkastningen är cirka 5,7 procent. Av figur 4.3.2 kan man utläsa att det uppstår variationer i totalavkastningen, som kan förklaras av att värdeökningen inte är jämnt fördelad över perioden. Vissa år sjunker dessutom marknadsvärdet på skogsfastigheter vilket gör att man får en negativ värdeförändring. Volatiliteten mätt i standardavvikelse är för riket cirka 12 procent.



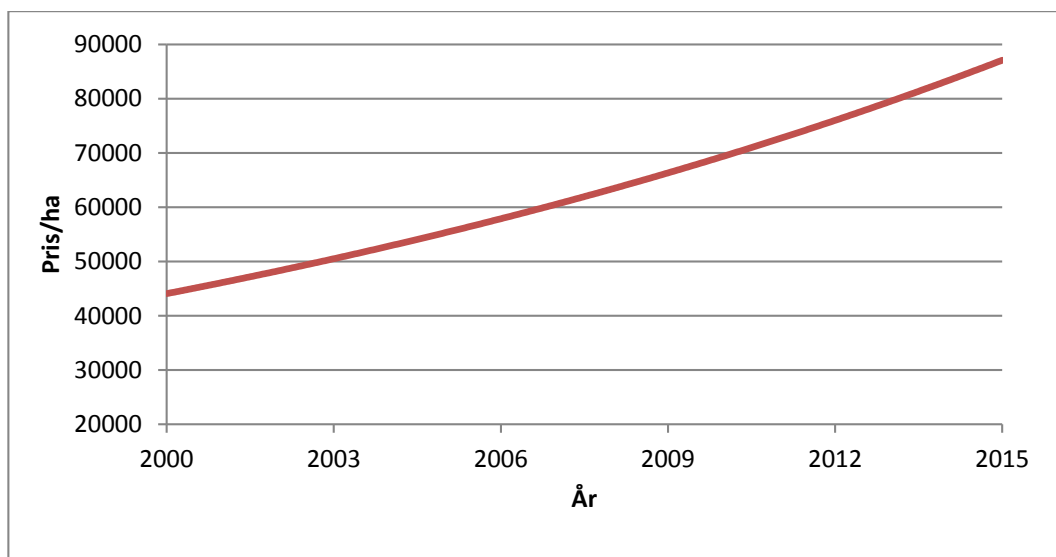
Figur 4.3.1 Reala medelpriser för skogsmark i riket mellan år 2000 och år 2015.



Figur 4.3.2 Real totalavkastning för skogsmark i riket mellan år 2000 och år 2015.

4.3.2 Götaland

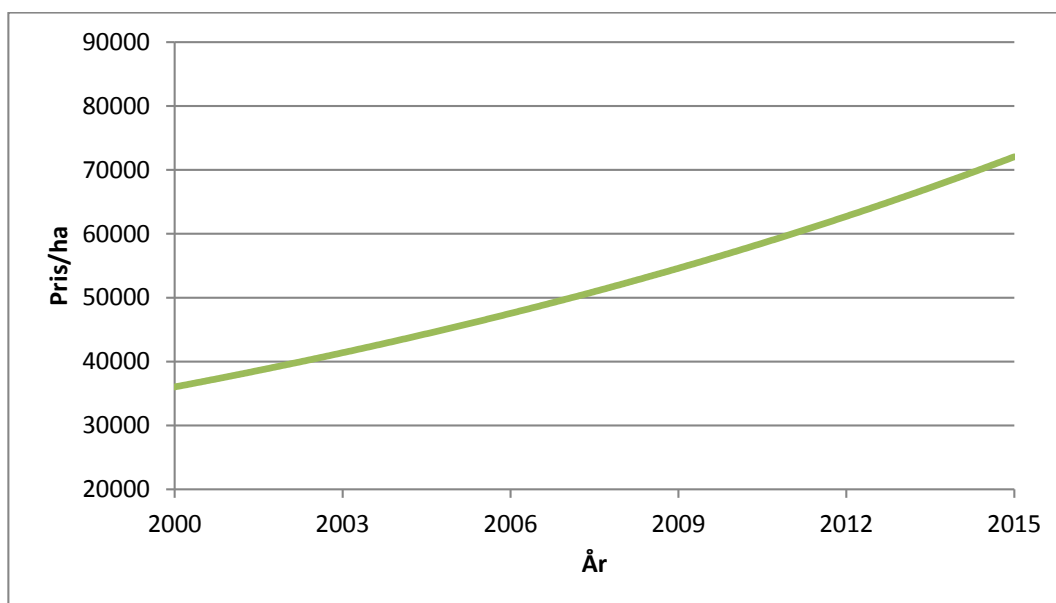
I Götaland har det reala marknadsvärdet för skogsmark ökat med cirka 4,2 procent per år. Den löpande totalavkastningen har varit cirka 5,9 procent.



Figur 4.3.3 Reala medelpriser för skogsmark i Götaland mellan år 2000 och år 2015.

4.3.3 Mälardalen

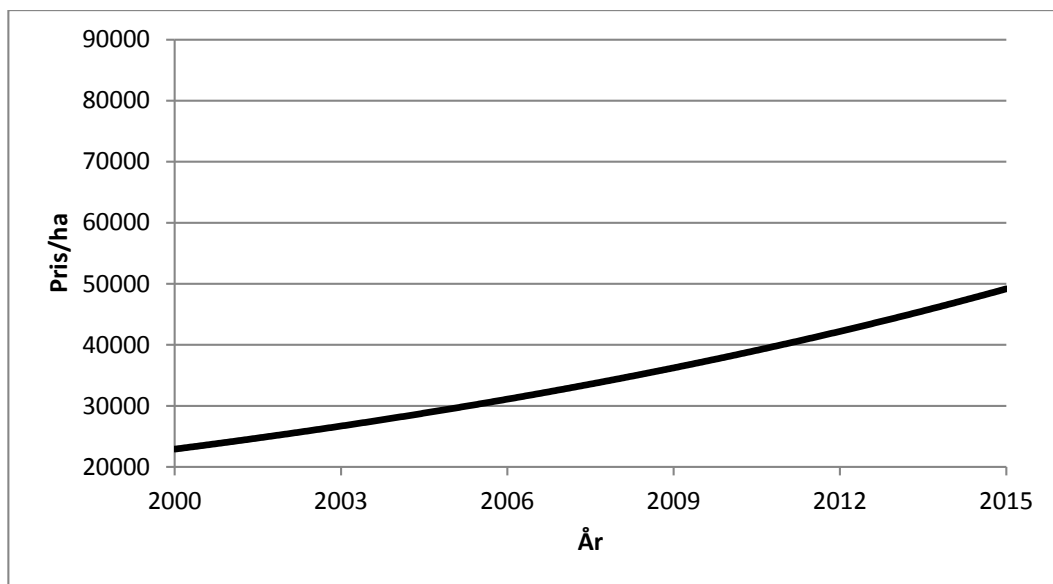
I Mälardalen har det reala marknadsvärdet för skogsmark ökat med cirka 5,9 procent per år. Den löpande totalavkastningen har varit cirka 7,2 procent.



Figur 4.3.4 Reala medelpriser för skogsmark i Mälardalen mellan år 2000 och år 2015.

4.3.4 Värmland, Dalarna, Gävleborg

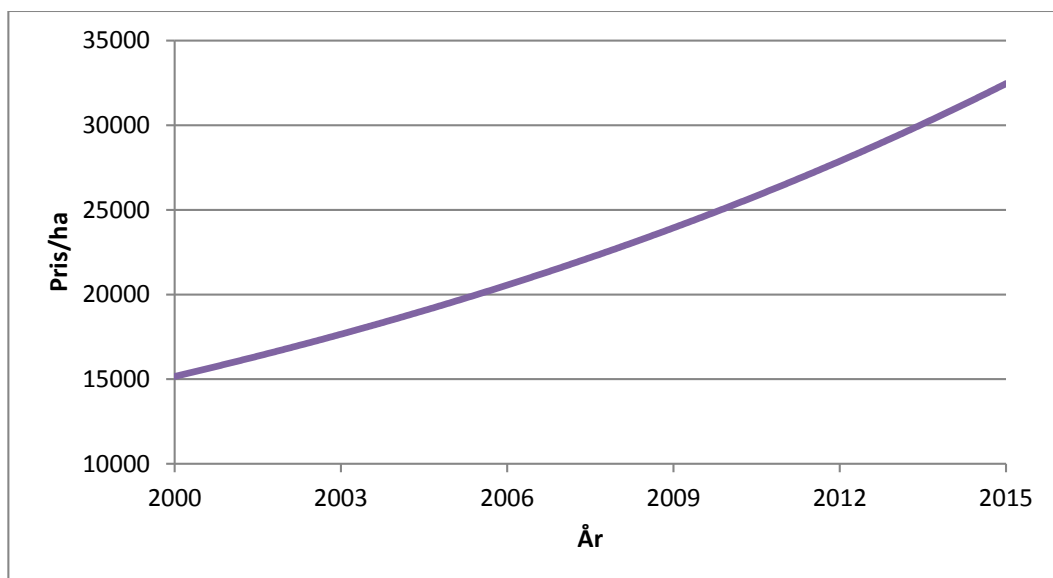
I Värmland, Dalarna samt Gävleborgs län har det reala marknadsvärdet för skogsmark ökat med cirka 3,4 procent per år. Den totala avkastningen har varit cirka 4,9 procent.



Figur 4.3.5 Reala medelpriser för skogsmark i Värmland, Dalarna, Gävleborg mellan år 2000 och år 2015.

4.3.5 Norrlands Kustland

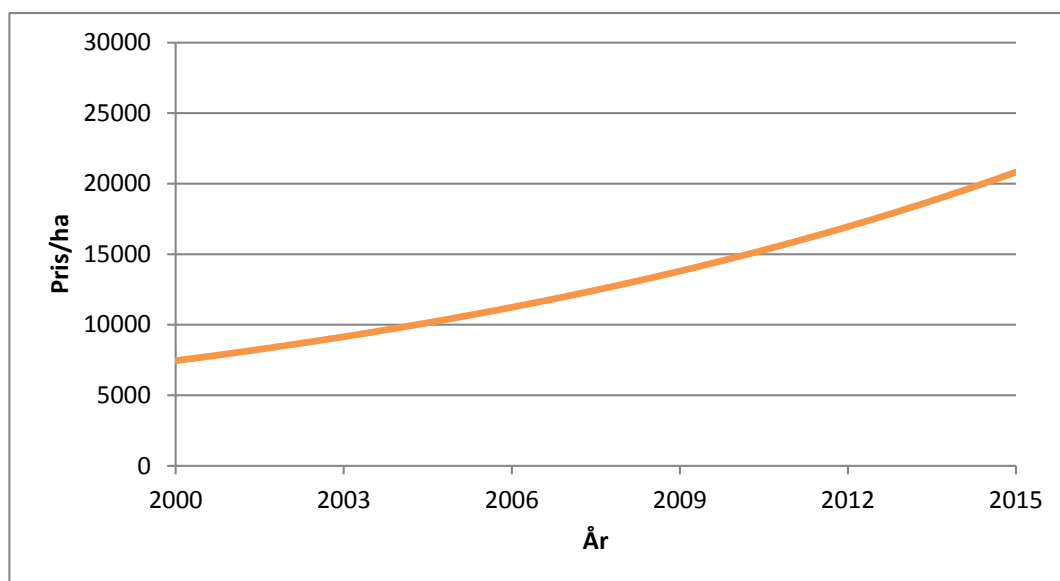
I Norrlands Kustland har det reala marknadsvärdet för skogsmark ökat med cirka 5,5 procent per år. Den totala avkastningen har varit cirka 6,7 procent.



Figur 4.3.6 Reala medelpriser för skogsmark i Norrlands Kustland mellan år 2000 och år 2015.

4.3.6 Norrlands Inland

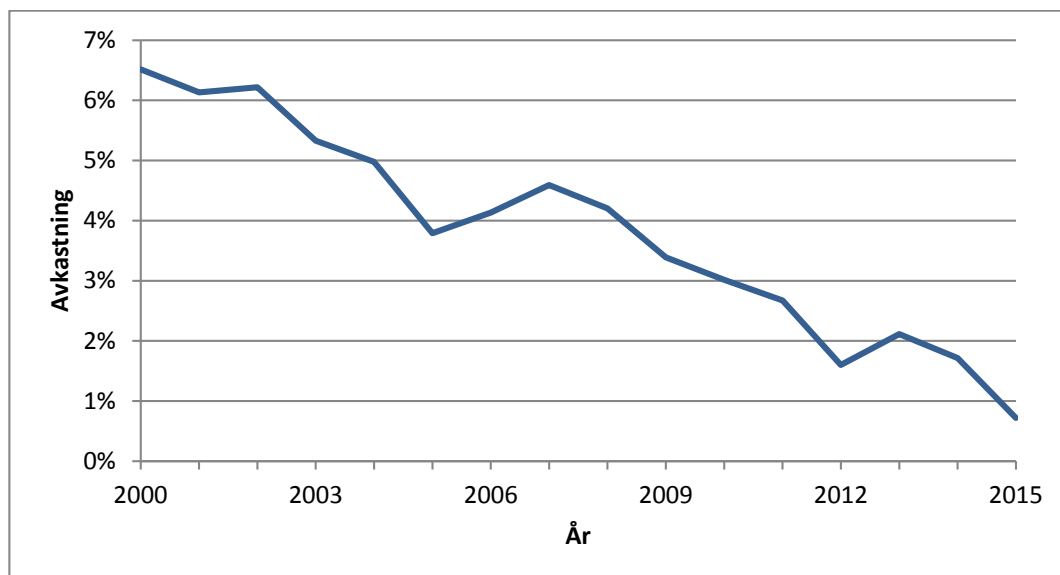
I Norrlands Inland har det reala marknadsvärdet för skogsmark ökat med cirka 5,2 procent per år. Den totala avkastningen har varit cirka 6,3 procent.



Figur 4.3.7 Reala medelpriser för skogsmark i Norrlands Inland mellan år 2000 och år 2015.

4.4 Statsobligationer

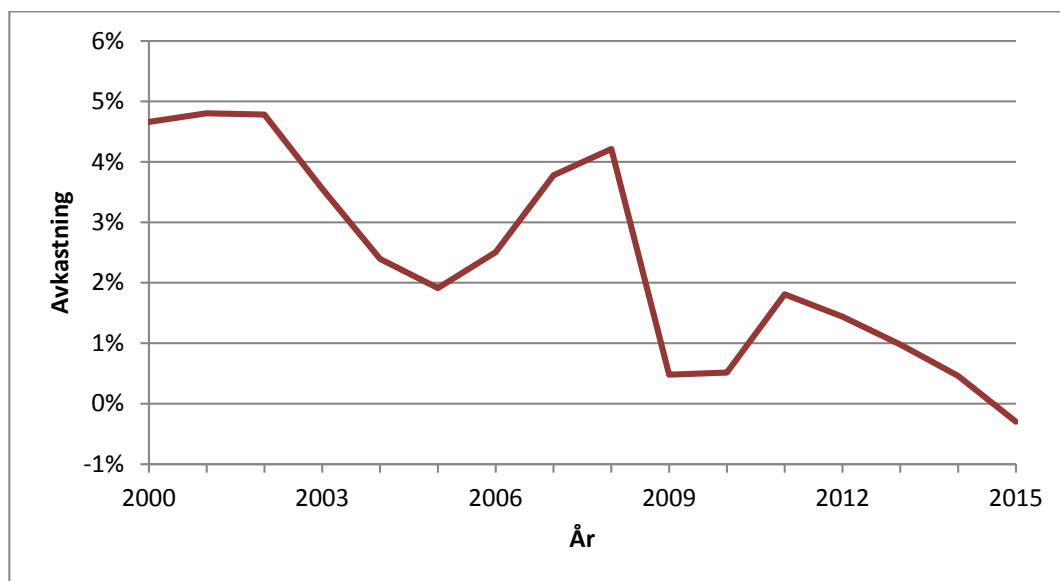
Den löpande reala avkastningen för statsobligationerna var under perioden cirka 3,2 procent. Standardavvikelsen var cirka 1,7 procent (Riksbanken, 2015, Länk I).



Figur 4.4.1. Real medelavkastning för Statsobligationer 10 års löptid mellan år 2000 och år 2015.

4.5 Statsskuldväxlar

Den löpande reala avkastningen för statsskuldväxlarna var under perioden cirka 2,2 procent. Standardavvikelsen var cirka 1,7 procent (Riksbanken, 2015, Länk J).



Figur 4.5.1. Real medelavkastning för Statsskuldväxlar 1 månads löptid mellan år 2000 och 2015.

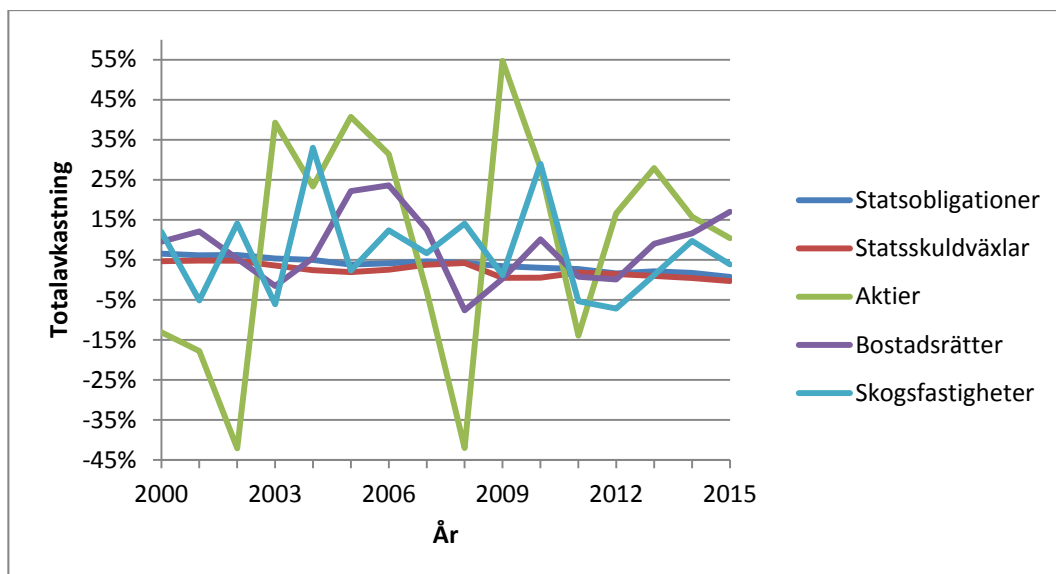
4.6 Sammanställning resultat

Figur 4.6.1 visar hur avkastningen varierar över tid. För aktier och skogsmark är variationen, volatiliteten störst. I figur 4.6.2 ser man risken mätt i standardavvikelse:

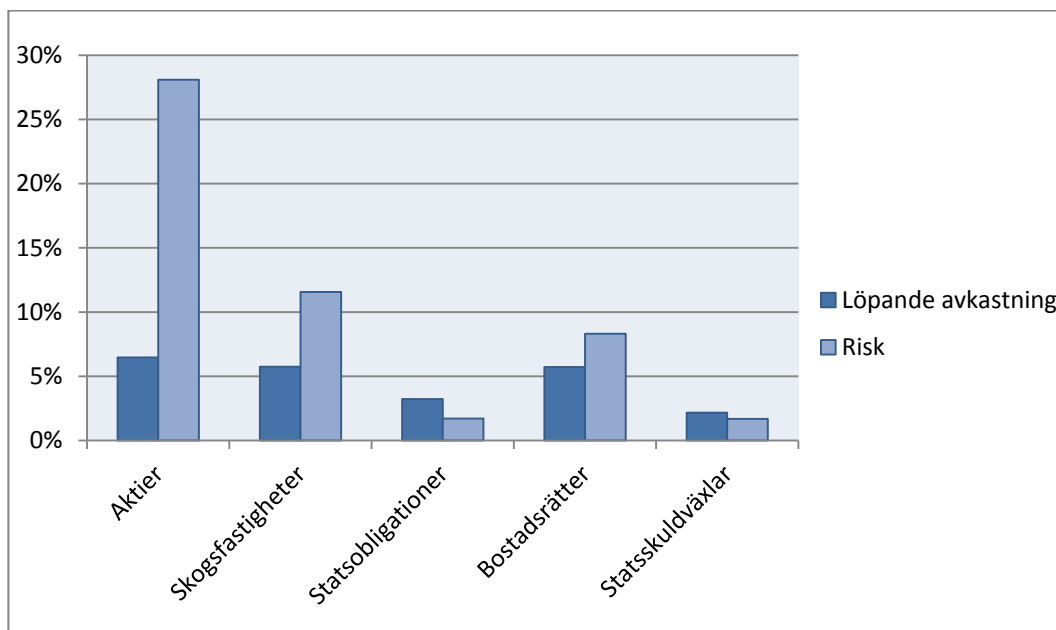
- 28,1 procent för aktier
- 11,6 procent för skogsfastigheter
- 8,3 procent för bostadsrätter
- 1,7 procent för statsobligationer
- 1,7 procent för statsskuldväxlar

Figur 4.6.2 beskriver även investeringarnas löpande totalavkastning mellan år 2000 till år 2015., d.v.s. den ränta som ligger till grund för en "ränta på ränta-effekt". För de olika investeringsalternativen var avkastningen följande:

- För aktier var medelavkastningen 9,76 procent och den löpande avkastningen 6,47 procent.
- För skogsfastigheter var den 8,22 procent, respektive 5,74 procent.
- För bostadsrätter var den 8,15 procent respektive 5,72 procent
- För statsobligationer var den 3,82 procent respektive 3,23 procent
- För statsskuldväxlar var den 2,37 procent respektive 2,17 procent

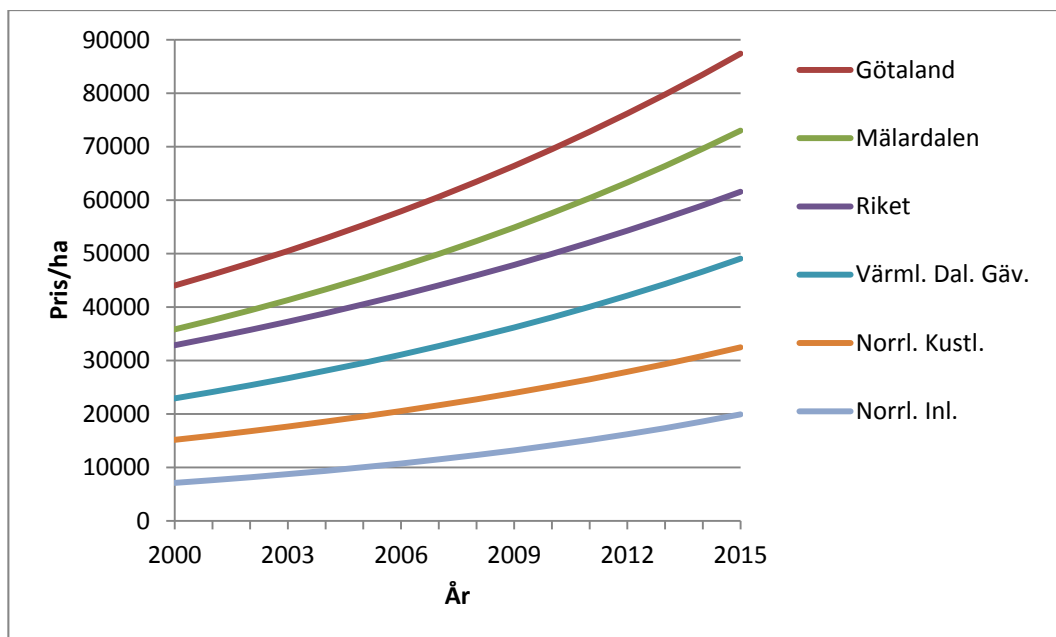


Figur 4.6.1. Årlig real totalavkastning för samtliga investeringsalternativ mellan år 2000 och år 2015.



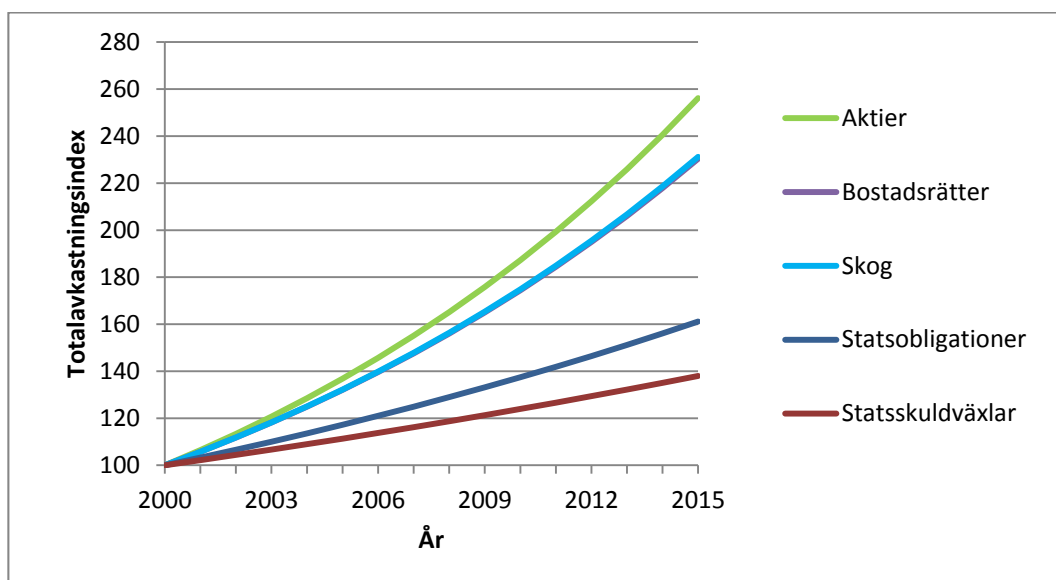
Figur 4.6.2. Real löpande totalavkastning samt risk för investeringsalternativen mellan år 2000 och år 2015.

Figur 4.6.3 visar hur marknadsvärdet på skogsfastigheter skiljer sig åt i landet. Högst pris betalar man för fastigheter i Götaland följt av Mälardalsregionen. Dessa ligger något över medelvärdet för Riket. Därefter kommer Värmland, Dalarna, Gävle, följt av Norrlands kustland, respektive Norrlands inland.



Figur 4.6.3. Utveckling av skogsmarkspriset per region mellan år 2000 och år 2015.

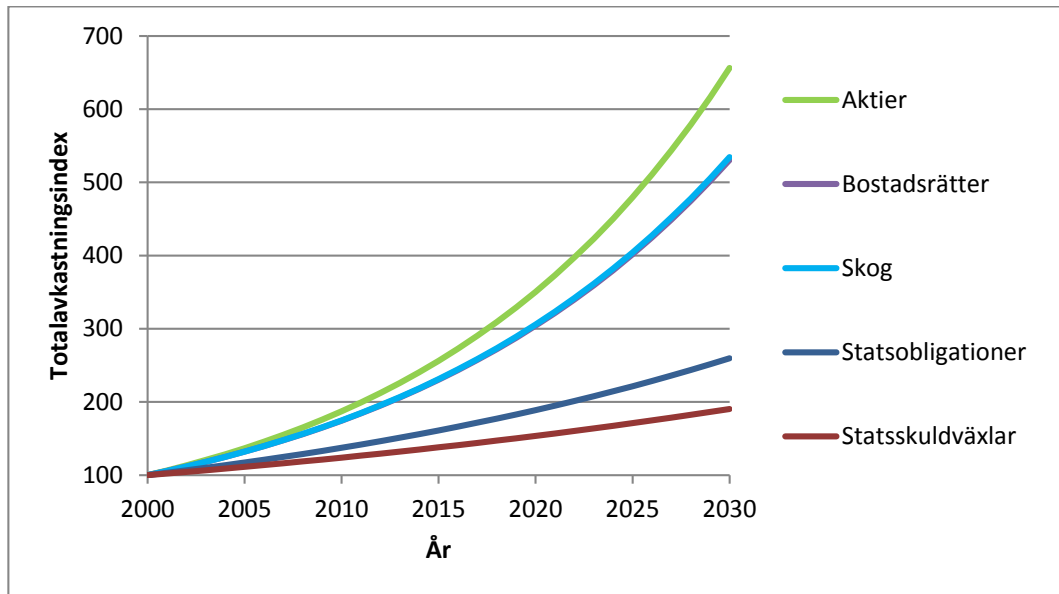
Figur 4.6.4 redovisar totalavkastningsindex över samtliga investeringsalternativ. En investering om 1 000 kronor i aktier år 2000 hade resulterat i cirka 2 560 kronor år 2015. Samma investering i skogsmark hade genererat ungefär 2 300 kronor, även bostadsrätter hade varit värda cirka 2 300 kronor. Om man istället investerat 1 000 kronor i statsobligationer hade de varit värda 1 600 kronor år 2015. Statsskuldväxlarna vore värda 1 380 kronor.



Figur 4.6.4. Totalavkastningsindex för investeringsalternativen mellan år 2000 och år 2015.

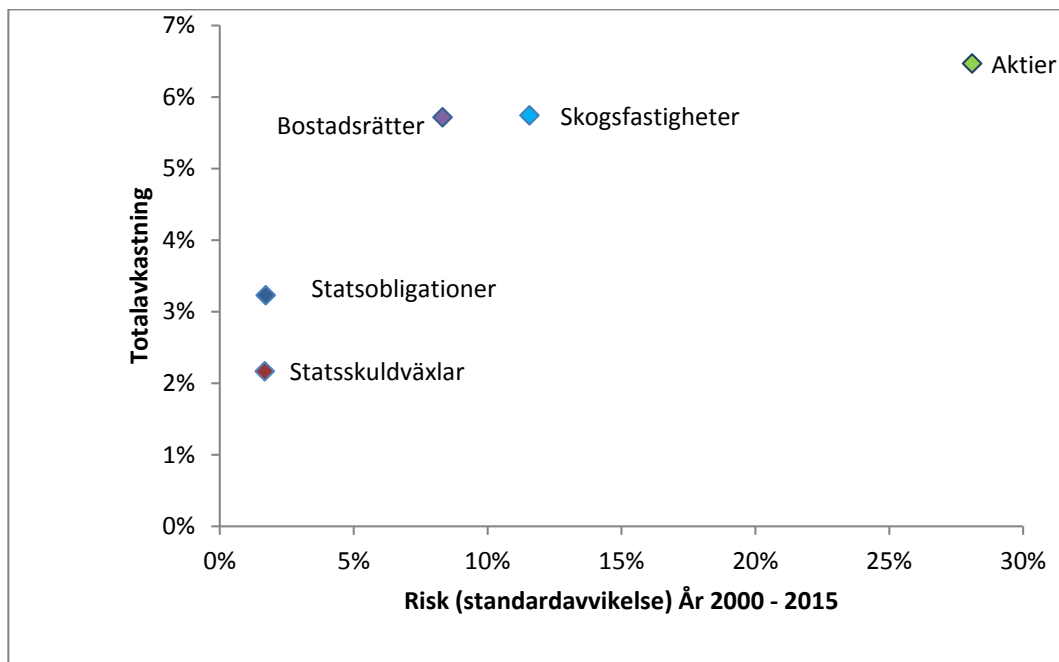
Figur 4.6.5 visar hur utvecklingen av investeringarna skulle kunna se ut fram till år 2030 om man förutsätter att den löpande avkastningen är densamma som den var mellan år 2000 och år 2015. En investering om 1 000 kronor i aktier år 2000 skulle kunna vara värd cirka 6 600 kronor år 2030. 1 000 kronor investerat i skog under samma period skulle kunna vara värd cirka 5 300 kronor. Även för

bostadsrätter hade 1 000 kronor varit värd drygt 5 300 kronor. Statsobligationer och statsskuldväxlar, 2 600 kronor, respektive 1 900 kronor.



Figur 4.6.5. Totalavkastningsindex för investeringsalternativen mellan år 2000 och år 2030.

Figur 4.6.6 illustrerar hur de olika investeringarna förhåller sig till varandra i hänseende till avkastning och risk. Som är nämnt tidigare är risken för statsobligationer och statsskuldväxlar i stort sett identiska, 1,7 procent för båda. Avkastningen är något högre för statsobligationer, 3,2 procent jämfört med 2,2 procent för statsskuldväxlar. Bostadsrätter och skogsfastigheter har i stort sett samma avkastning under perioden, 5,7 procent. Risken är 8,3- och 11,6 procent. Aktierna är något avvikande i både risk och avkastning, med 28,1- och 6,5 procent.



Figur 4.6.6. Totalavkastning och risk för investeringsalternativen mellan år 2000 och år 2015.

5. DISKUSSION

I arbetet ser man att den löpande reala avkastningen för skogsfastigheter är cirka 5,7 procent under den undersökta perioden. I Lusths arbete, *Skog som investeringsalternativ- en jämförande studie* (2002) är motsvarande siffra 6,2 procent under perioden år 1965- år 2000. För perioden år 1950- år 2000 var den 7,9 procent. Norman har i sitt arbete, *Skogsfastigheter i Jämtland- Är det en intressant kapitalplacering i jämförelse med aktier?* (2008) fått en betydligt högre avkastning, 12,97 procent. Förvisso inklusive inflation men ändå avsevärt högre än detta arbete. Den metod jag använt mig av för beräkningarna av avkastning genererar något lägre värden än andra metoder, vilket kan vara en delförklaring till skillnaderna mot Lusths arbete. Normans material grundar sig endast på 10 stycken fastigheter i programmet BM-Win vilket också kan påverka värdena. Fastigheterna i detta arbete utgörs av Lantmäteriets registreringar av lagfarna köp och är drygt 2000 stycken. Detta beskriver relativt väl den prisbild som råder.

Det finns inga enkla sätt att beräkna skogens direktavkastning, varför både Lusth och Norman använt sig av BM-Win för beräkningarna. Jag har genom att titta på Lusths framräknade serier av direktavkastning, samt efter samtal med bland annat Mats Bygge, Areal, bestämt mig för en real direktavkastning om 3 procent för riket. Lusth har under perioden år 1979- år 2000 en direktavkastning om 3,05 procent, och mellan år 1965 och år 2000 direktavkastning på 3,5 procent. Detta stärker mina beräkningar i studien.

Den löpande värdeökningen på skogsfastigheter i riket och i detta arbete är alltså cirka 4,2 procent. Det kan tyckas lågt med tanke på den utveckling som ibland publiceras i media. Medelvärdet för prisutvecklingen är dock cirka 4,9 procent.

Risken mätt i standardavvikelse för skogsfastigheter i detta arbete är 11,6 procent, jämfört med Lusth, år 1987- år 2000, 15,7 procent och Norman år 1986- år 2006, 25,6 procent. Den stora olikheten i standardavvikelse mellan Normans arbete och, både mitt och Lusths arbete, kan vara att Norman endast studerat fastigheter belägna i Jämtlands län. Detta kan förklara den större standardavvikelsen. Självklart finns det fler risker med att investera i skogsmark än prisnedgångar. T.ex. röta, storm-, brand- och viltskador är några som kan nämnas.

Investeringsalternativet aktier i detta arbete hade en något högre löpande avkastning än vad en skogsinvestering hade. Cirka 6,5 procent för aktier, och 5,7 procent för skogsfastigheter. Trots den ekonomiska kris som drabbade världsekonomin i början av 2000-talet, har aktiemarknaden gett en bättre avkastning än mer konjunktur-okända investeringar som skogsmark. Det verkar som om aktiemarknaden generellt har haft lite bättre avkastning än andra alternativ. Detta styrks bl.a. av att i Lusths arbete hade aktier en löpande avkastning på cirka 13 procent, medan skog hade cirka 9 procent och en investering i hyresfastigheter i Stor-Stockholm hade cirka 10 procents avkastning.

Bostadsrätterna hade en liknande löpande avkastning som skogsfastigheterna, cirka 5,7 procent. Om det gick att räkna fram någon form av direktavkastning på bostadsrätter så hade de säkert genererat en högre totalavkastning än aktierna. I Lusths arbete fanns ju hyresfastigheter som alternativ, med en totalavkastning om drygt 10 procent. Att köpa hyresfastigheter i Stor-Stockholm idag är förenat med stora bolagsförvärv till summor som inte är jämförbara med att investera i skogsfastigheter eller liknande, varför de inte fick plats i detta arbete.

Statsobligationer och statsskuldväxlar är ju ett väldigt enkelt alternativ för den som vill ha en trygg, men förvisso låg avkastning. Cirka 3,2- respektive 2,2 procent. I jämförelse med skog och bostadsrätter är ju skillnaden inte så stor till obligationerna, cirka 2 -3 procent. Dock kräver både bostadsrätter och, i synnerhet skog, en mer aktiv investerare än för obligationer.

Med hänsyn till den risk som de olika alternativen innebär, anser jag att bostadsrätterna ger en relativt god avkastning till liten risk. Aktierna kräver ett mer aktivt engagemang för att nå den högre avkastningen, vilket också avspeglar sig i den betydligt högre standardavvikelsen, cirka 28 procent. Att äga skogsfastigheter kräver troligtvis också det ett gediget engagemang, även om det finns företag som ägnar sig åt förvaltning av sådana. Möjligen kan en väl förvaltningskostnaderna. Gemensamt för samtliga investeringsalternativ utom aktier, tycker jag är långsiktighet för att uppnå en bra avkastning. Aktier kan en aktiv investerare göra lönsamt även under kort tid.

Den förlängning av avkastningen som gjorts till år 2030 tycker jag ger en illustrativ bild av hur mycket de olika investeringarna skulle kunna generera med givna förutsättningar. Oftast är ju en lägre tidshorisont vid sparande vad man rekommenderar när man pratar med experter.

Efter det uppmärksammade klimatavtalet i Paris hösten 2015 var jordens länder eniga om att minska utsläpp av växthusgaser och beroendet av fossila bränslen. Beslut om skydd och hållbart brukande av tropisk skog ska vara en väg mot målet. Att bygga på virkesförråden i världen i syfte att binda koldioxid borde även gynna Sveriges skogsbruk. Vår långa tradition att öka virkesförråden i skogen stärks av det nya klimatavtalet. Skogen är ett klimatvänligt alternativ som producerar både bränsle och material, vilket skulle kunna gynnas ännu mer. Äntligen, menar branschfolk, lyfts skogens klimatpositiva effekter fram. Som en punkt i det nationella skogsprogram som regeringen håller på att utforma, ska Sverige dela med sig av kunskapen om hushållning av skogen till andra länder. Kanske kan Svensk skogsmark vara en modell för hur vi ska nå mot de nya målen?

Vad kommer att hända med den Svenska trävarumarknaden i Kina? Nyligen skrevs ett direktiv på av Kinas makthavare om ett ökat byggande av trähus, bland annat i många offentliga byggnader. I linje med ökad miljömedvetenhet har kineserna uppmärksammat fördelarna med trä som byggmaterial. Kina är en av

världens största byggmarknader, vilket borde påverka exporten av svensk träråvara. Om vindarna bär sig rätt kanske Sverige kan öka sin export till Kina, och göra Svenskt skogsbruk mer lönsamt.

Sammanfattningsvis tycker jag att en investering i skog, trots att den inte har den högsta avkastningen eller minsta risken, borde vara ett intressant alternativ för den som söker något att investera i. Uppkomsten av olika företag som kan sköta och förvalta skogsmark ökar för varje år. Detta vittnar om ett ökat intresse av att äga, eller köpa skog hos personer som kanske inte har tid eller kunskap om det. Genom detta blir det helt enkelt enklare att äga skog, något som traditionellt sett haft bilden av en skogshuggare, snarare än en ekonomiskt medveten person som vill investera i något hållbart. Tänk er känslan av att vandra i sin egen spargris och att riktigt se hur kapitalet växer utan påverkan av omvärldsekonomin status. Få investeringar är så okänsliga för konjunkturer som skogsfastigheter är.

Vid samtliga investeringsalternativ förutom skogsmark är man som investerare ofta beroende av andra personers agerande. Detta avspeglar sig även i avkastningen och den risk investeringen innebär. Vid en investering i skogsmark kan man påverka avkastning och värdestegring genom aktiv skötsel och produktionshöjande åtgärder. T.ex. gödsling, dikesrensning, förädlade plantor, stamkvistning mm. En skogsman sade någon gång för längesedan att *"investera kapital i annan form än skog, betraktar jag som "själlöst" ägande"*. Något som jag förstår och delar. Argumenten är många för att investera i skogsmark för en skogsintresserad. Men även om man främst är ekonomiskt intresserad borde det vara intressant att investera i skog.

5.1 Förslag till fortsatta studier

För att få trovärdighet i sådana här jämförelser krävs oftast långa tidsperioder. Det enda vi vet om framtiden är att vi inte vet någonting om den, var det någon som sade.

I detta arbete har endast 15 år undersökts, varför man måste iaktta stor försiktighet och ta med andra aspekter i beräkningarna för att grunda sina investeringsbeslut. Om man kunde lägga samman tidigare jämförelser med detta arbete, skulle detta förmodligen ge en bättre bild av hur avkastningen varit. Tanken var från början att det skulle gå att göra, men då jag inte haft möjlighet att använda mig av samma metod för avkastningsberäkningar, föll den möjligheten bort.

För personer med investeringsvilja finns det olika alternativ till investeringar. Hur är värdeutvecklingen av en stuga i Åre? Vilken avkastning har man som delägare i bolag som äger skog i våra baltiska grannländer? Kan ett hyreshus i en vanlig svensk småstad vara lönsamt? Frågorna är många och fick inte plats i den här studien. Förhoppningsvis kan detta ge inspiration till fortsatta studier inom området.

6. SAMMANFATTNING

Möjligheterna för privatpersoner att pensionsspara hos olika banker och försäkringsföretag är oändliga. Det erbjuds olika former av sparande och för många ses det som en djungel att sätta sig in i. Möjligheten att göra skattemässiga avdrag för sitt privata pensionssparande har varierat över tiden, (2014 – 12 000 kronor, 2015 -1 800 kronor) för att tas bort i sin helhet år 2016. Denna inskränkning i avdragsrätten får konsekvensen att den som vill bygga på sitt pensionskapital, riskerar att dubbelbeskattas på sitt sparande. Många personer söker sig till nya sparformer, men de allra flesta vet inte på vilket sätt de ska pensionsspara. Alternativ kan vara aktier, amortering på bolån, sparkonto, kapitalförsäkring eller olika fonder. Ett annat alternativ skulle kunna vara att investera i en skogsfastighet.

Syftet med arbetet är att jämföra avkastning på skogsfastigheter, bostadsrätter, aktier, obligationer samt räntebärande papper. Studien ska resultera i att:

- Jämföra perioden år 2000 till år 2015.
- Med hjälp av resultaten prolänga avkastningsserierna till år 2030.
- Skapa ett produktblad åt Areal.

Studien avser perioden år 2000 till år 2015, och för alternativet skogsfastigheter utgörs det av statistik från Lantmäteriet över sålda fastigheter med 100 procentiga skogsmarksvärden. En nedre gränsdragning har dragits vid fastigheter under 5 hektar för att få så realistiska värden som möjligt. Även fång med köpesummor över 200 000 kronor per hektar har sorterats bort ur studien. Beträffande bostadsrätterna i Stor-Stockholm utgörs dessa av försäljningsstatistik från Svensk Mäklarstatistik. För att kunna beräkna avkastning på aktier har SIX Generalindex samt SIX Totalavkastningsindex använts, ett börsindex på den svenska marknaden. Obligationerna utgörs av Riksbankens Statsobligation med 10 års löptid. De räntebärande papperen är Riksbankens Statsskuldväxlar med 1 månads löptid. Samtliga resultat utgörs av reala värden, det vill säga justerade med konsumentprisindex, KPI, ett vanligt mått för inflation. Detta för att resultaten lättare ska kunna jämföras med varandra under andra tidsperioder.

Resultaten visar att avkastningen varierar över tid. För aktier och skogsmark är variationen, volatiliteten störst. Mätt i standardavvikelse:

- 28,1 procent för aktier
- 11,6 procent för skogsfastigheter
- 8,3 procent för bostadsrätter
- 1,7 procent för statsobligationer
- 1,7 procent för statsskuldväxlar

Investeringarnas löpande totalavkastning d.v.s. den ränta som ligger till grund för en "ränta på ränta-effekt" för de olika investeringsalternativen var avkastningen följande:

- För aktier var medelavkastningen 9,76 procent och den löpande avkastningen 6,47 procent.
- För skogsfastigheter var den 8,22 procent, respektive 5,74 procent.
- För bostadsrätter var den 8,15 procent respektive 5,72 procent
- För statsobligationer var den 3,82 procent respektive 3,23 procent
- För statsskuldväxlar var den 2,37 procent respektive 2,17 procent

Investeringsalternativens utveckling fram till år 2030 är vid en förlängning: 1 000 kronor investerat i aktier år 2000 skulle kunna vara värd cirka 6 600 kronor. 1 000 kronor investerat i skog under samma period skulle kunna vara värd cirka 5 300 kronor. Även för bostadsrätter hade 1 000 kronor varit värd drygt 5 300 kronor. Statsobligationer och statsskuldväxlar, 2 600 kronor, respektive 1 900 kronor.

Med hänsyn till den risk som de olika alternativen innebär, gav bostadsrätterna en relativt god avkastning till liten risk. Aktierna kräver ett mer aktivt engagemang för att nå den högre avkastningen, vilket också avspeglar sig i den betydligt högre standardavvikelsen. Gemensamt för samtliga investeringsalternativ utom aktier, verkar långsiktighet krävas för att uppnå en bra avkastning. Aktier kan en aktiv investerare göra lönsamt även under kort tid.

Vid samtliga investeringsalternativ förutom skogsmark är man som investerare ofta beroende av andra personers agerande. Detta avspeglar sig även i avkastningen och den risk investeringen innebär. Vid en investering i skogsmark kan man påverka avkastning och värdestegring genom aktiv skötsel och produktionshöjande åtgärder. T.ex. gödning, dikesrensning, förädlade plantor, stamkvistning mm.

7. REFERENSLISTA

7.1 Publikationer

Agensjö, J.& Bygge, M. (2015). *Skatterna i skogen*. Stockholm: Handelsbanken Skog och Lantbruk.

Alstad, V. Bertholdsson, J. & Lindberg, J. (2013). *Skogsbrukarens företagsbok 2014*. Mölnlycke: Erlanders 2013

Folkesson, J & Pettersson, V. (2011). Är ett kraftigt prisfall på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen rimligt i framtiden? Stockholm: KTH. (*Rapport/ KTH, Institutionen för Fastigheter och Byggande*).

Grauers, F. (2010). *Fastighetsköp*. Lund: Upplaga 19

Gregow, T. (2010). *Sveriges Rikes Lag*. Stockholm: Upplaga 131

Hager, R. & Victorin, A. (2015). *Allmän fastighetsrätt*. Uppsala: Upplaga 7

Jordbruksverket (2011). *Vem behöver jordförvärvstillstånd?* Malmö: Holmbergs i Malmö AB.

Lusth, T. (2002). Skog som investeringsalternativ- en jämförande studie. Umeå: Sveriges lantbruksuniversitet. (*Rapport/ Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för skogsekonomi*).

Norman, K-O (2008). Skogsfastigheter i Jämtland- Är det en intressant kapitalplacering i jämförelse med aktier? Skinnskatteberg: Sveriges lantbruksuniversitet. (*Rapport/ Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för skogsekonomi*).

Rabé, G. (2014). *Skattelagstiftning 14:2*. Stockholm: Upplaga 1:1

7.2 Internetdokument

Länk A:

Regeringen (2015). Publikationer. [Online] Tillgänglig:
<http://www.regeringen.se/content/1/c6/25/33/13/86620ecc.pdf> [2016-03-10]

Länk B:

Pensionsmyndigheten (2014). Aktuellt. [Online] Tillgänglig:
<http://www.pensionsmyndigheten.se/NyaReglerForPensionssparande.html>
[2016-03-10]

Länk C:

Pensionsmyndigheten (2014). Så fungerar pensionen. [Online] Tillgänglig:
<http://www.pensionsmyndigheten.se/PensionFranFleraHall.html>
[2016-03-10]

Länk F:

Skogsstyrelsen (2015). Äga och Bruka. [Online] Tillgänglig:
<http://www.skogsstyrelsen.se/Aga-och-bruka/Lagen/Skogsvardslagen/>
[2016-03-10]

Länk G:

Areal (2015). Om Areal. [Online] Tillgänglig: <http://www.areal.se/om-areal.aspx>
[2016-03-10]

Länk H:

SIX (2015). Om oss. [Online] Tillgänglig: <http://www.six.se/om-oss> [2016-03-10]

Länk I:

Riksbanken (2015). Sök räntor & valutakurser. [Online] Tillgänglig:
<http://www.riksbank.se/sv/Rantor-och-valutakurser/Sok-rantor-och-valutakurser/?g7-SEGVB10YC=on&from=2000-01-01&to=2015-10-31&f=Year&cAverage=Average&s=Comma#search> [2016-03-10]

Länk J:

Riksbanken (2015). Sök räntor & valutakurser. [Online] Tillgänglig:
<http://www.riksbank.se/sv/Rantor-och-valutakurser/Sok-rantor-och-valutakurser/?g6-SETB1MBENCHC=on&from=2000-01-01&to=2015-10-31&f=Year&cAverage=Average&s=Comma#search> [2016-03-10]

Länk K:

Statistiska Centralbyrån (2015). Hitta statistik. [Online] Tillgänglig:
<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/33772/33779/Konsumentprisindex-KPI/272151/> [2016-03-10]

Länk L:

Riksbanken (2015). Svenska marknadsräntor. [Online] Tillgänglig:

<http://www.riksbank.se/sv/Rantor-och-valutakurser/Forklaring-till-serierna/Svenska-marknadsrantor/> [2016-03-10]

Länk M:

Swedbank (2015). Placeringar. [Online] Tillgänglig: <https://www.swedbank.se/foretag/placeringar/ranteplaceringar/statsskuldvaaxlar/> [2016-03-10]

Länk N:

Svensk Mäklarstatistik (2015). Metodbeskrivning-Statistikunderlag. [Online] Tillgänglig: <http://www.maklarstatistik.se/fraagor--svar/statistikbeskrivning/metodbeskrivning-.aspx> [2016-03-10]

Länk O:

Statistiska Centralbyrån (2015). Aktieägarstatistik, 2015. [Online] Tillgänglig: http://www.scb.se/Statistik/FM/FM0201/2015H01/FM0201_2015H01_SM_FM2_OSM1502.pdf [2016-03-10]

7.3 Omslagsbild

Rolfs bild (2015). Tallplanta vid hyggesplantering Uppland.[Online] Tillgänglig: <http://www.rolfsbild.se/index.html> [2016-03-10]

8. BILAGOR

Sparande som växer - på riktigt



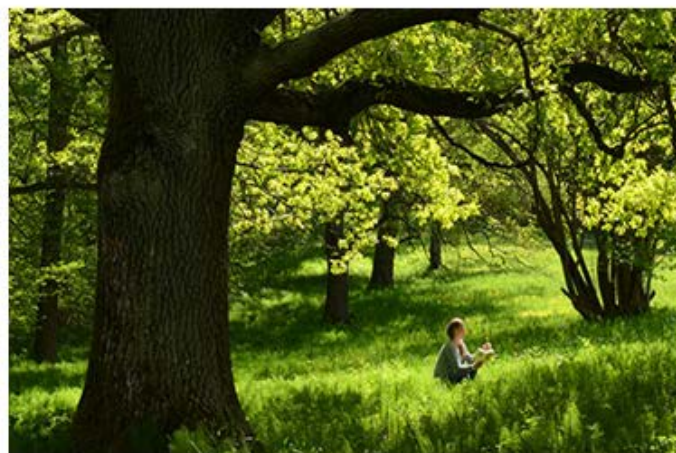
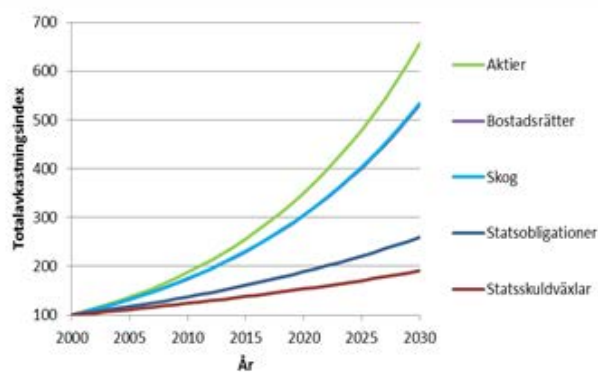
"... mer än 300 000 skogsägare kan inte ha fel; det är berikande att äga skog..."



AREAL – FASTIGHETSFÖRMEDLING OCH RÅDGIVNING FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK

Går Du i tankar om att köpa skogsmark? Finns det kanske någon fastighet till salu i Din hemtrakt? Att investera i skogsmark ger ett klimatsmart sparande med jämn avkastning till begränsad risk. Med möjligheter till jakt, rekreation och med skattefördelar för just

skogsmark får Du ett tryggt sparande för framtiden. Dessutom är avkastningen lättillgänglig genom avverkning om något oväntat skulle drabba Dig.



Söker Du ett naturligt sparande där Du faktiskt kan se kapitalet växa - på riktigt? - då är det en skogsfastighet du söker!

Kontakta oss på Areal så hjälper vi Dig.



AREAL – FASTIGHETSFORMEDLING OCH RÅDGIVNING FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK