

## ▼ REPORTAGE



Allt fler lockas att bli skogsägare. Sverker Forsén på Skogsmästarna har fullt upp med att hjälpa nya såväl som gamla skogsägare. –Så länge som jordens befolkning ökar så är nog skogen en bra investering, säger han.

# Skogen är en pålitlig investering

**DET ÄR BRA** exakt tio år sedan IT-sektorn fick bekänta färg. Det som kallades Den nya ekonomin innehöll mängder av företag som värderades alldeles för högt. Under IT-boomen runt sekelskiftet var det många som hänskrattade när skogen nämdes som alternativ penningplacering.

I dag skrattar ingen. IT-bubblan sprack medan priset på skogsmark har gått upp med cirka 60 procent under 2000-talets första decennium. Sverker Forsén är utbildad jägmästare med kompletterande juridik- och mäklarstudier.

”Förut var det bara mjölbönderna och rågrannarna som köpte skog. Nu har skog i Norrbotten blivit en del i världsekonomin. Folk följer marknaden på ett helt annat sätt”

I dag driver han Skogsmästarna och sedan 1987 arbetar han med deklarationer, skogsvärdering, skogsfastighetsförsäljning och skogsrådgivning.

–Under de senaste åren har intresset att köpa skogsfastigheter bara ökat. Även om rotnettet har minskat har priserna fortsatt att stiga och just nu är intresset att köpa skog stort, säger han.

Just den här årstiden är det fullt upp för såväl blivande som befintliga skogsägare. Deklarationer ska göras, fastigheter ska värderas, anbud ska tas in och köp ska slutföras.

I Norrbottens finns cirka 4 miljoner hektar produktiv skogsmark och av den ägs cirka 30 procent av privata skogsägare. Men endast 20 procent av den privata skogen bjuds ut till försäljning. Den stora delen skog går i arv och många äldre väntar innan man överläter skogskiftet, något som medför att medelåldern på skogsägare ökar.

–Visst har jag en viss förståelse. Det är inte lika lätt att sälja mark som kanske gått i arv men till sist måste man ta ett beslut för det är oftast inte bra att bli stående på en fot alltför länge. Det är ofta ingen bra lösning att överlåta den till någon som varken kan eller vill utföra det jobb som följer med ett effektivt skogsbruk, säger han.

Ett genomsnittligt skogshemman i Norrbotten ligger på 90 hektar och hektarpriset på skogsmark i Norrbotten ligger i spannet mellan 10 000 och 40 000 kronor. Att priserna på skogsfastigheter ökat gör att marginalerna minskar. Sverker Forsén berättar att tidigare kunde en okunnig köpa till marknadspris och sedan sälja på den trygga basmarknaden och ändå få ekonomin i det. Det går inte längre. Rotnettot på virke har inte alls följt samma utveckling som markpriserna.

–Nu är priserna så höga att du måste ha väldigt mycket pengar. Annars måste du börja agera smartare för annars går det inte ihop.

## Stora skillnader

Som ett exempel lyfter han fram de olika virkesmarknaderna.

–Man kan följa den säkra vägen och ansluta sig till basmarknaden. Men är man aktiv och engagerad och säljer på spotmarknaden så kan man plötsligt få ett helt annat pris, fortsätter han.

–Priserna kan snabbt öka med 20 procent. Men till det krävs att du är aktiv.

Trots de höga priserna hävdar Sverker Forsén att det går att driva ett effektivt och lönsamt skogsbruk.

–Mycket är upp till skogsägaren. Kronblom får 400 kronor per hektar och är i avkastning medans Bror Duk-tig får 800 kronor. Så mycket kan det faktiskt skilja, säger han.

Räknar man in alla faktorer har det faktiska värdet på virke sjunkit sedan 1950-talet. En av förklaringarna till det ökade intresset för skogsmark beror enligt Sverker Forsén på att många hoppas och tror att vi kommer att få uppleva reala prisökningar på just virke.

## FAKTA

### Sverker Forséns bästa råd vid skogsköp

- 1. Sälla bort dagdrömmarna – blir jag lyckligare av att äga skog? Finns det utrymme i mitt liv att vara skogsägare?
- 2. Har jag råd? I dag måste man skjuta till egna pengar. Gör en likviditetskalkyl som beaktar skatterna, speciellt om man inte har överflöd av pengar.
- 3. Vilket direktavkastningskrav har du på din satsade tid och pengar? Är den hög, investera i annat!
- 4. Om du kommit fram till att du ska köpa skog, identifiera din strategi. Vad vill du äga?
- 5. Är du selektiv (specifika önskemål typ ska ligga vid en sjö inom Rånträsk jaktvårdsområde) så är det bara att slå till när läget kommer.
- 6. Är du generalist – typ jag vill äga skog i Norrbotten – då bjuder du ofta och inväntar ”napp”.
- 7. Bevaka fastighetsmarknaden på mäklarnas hemsidor och på Blocket.
- 8. Innan ett köp, gå ut i skogen och känn efter och ställ dig sedan frågan; vill jag äga det här?
- 9. Kontrollera att skogsuppgifterna stämmer – var medveten om att skogsuppgifter i en skogsbruksplan har ett medelfel på plus/minus 20 procent. Kan du inte själv så anlita hjälp.
- 10. Kontrollera att inte skogsvårdslagens ransoneringsbestämmelser hindrar planerad avverkning.
- 11. Knyt tidigt kontakt med en bank som kan hjälpa dig med finansieringen. Jag rekommenderar att först låna från bank och sedan eventuellt sälja virke. I stället för att stressa med virkesförsäljning samtidigt som affären görs.
- 12. Bli riskmedveten – är virkesför-råden överskattade, finns det inskränkningar i framtida skogsbruk (miljö-intressen mm), risken för storm och svampskador?
- 13. Tänk på att det finns bättre och sämre skogsfastigheter och marknaden tenderar att värdera dem lika högt.

### Hur ser skogsägaren ut?

- I Sverige finns 400 000 människor som äger skog.
- I Norrbotten finns 26 000 skogs-ägare.
- 65 procent av alla skogsägare är äldre än 50 år. 38 procent är kvinnor.
- Endast 30 procent är ensamägare (de flesta äger en fastighet tillsammans med släkting).
- Endast 20 procent har köpt sin fastighet på öppna marknaden (de flesta har fått den genom överlåtelse inom familjen).

### Tre huvudkategorier av nya köpare

- Livstilsköpare – medelålders par med gröna intressen
- Kapitalplacere – i ett riskspridning/portföljtänkt ingår skogsmark
- Manlig jägare med god ekonomi

–Ser man på Kinas och Indiens utveckling och ser prisutvecklingen på till exempel järnmalm så tror vissa att vi kan vara inne i en megatrend på råvarusidan. Det kommer att driva upp råvarupriserna och det är därför som många aktörer också blir intresserade av att köpa skog, säger han.

Tio år efter börsens galna IT-rally är

JOAKIM NORDLUND



UNDER de senaste åren har intresset att köpa skogsfastigheter bara ökat. Även om rotnettet har minskat har priserna fortsatt att stiga och just nu är intresset att köpa skog stort. Det berättar Sverker Forsén vid Skogsmästarna. FOTO: JOAKIM NORDLUND