

# Marknadsrapport 2024

Skogsfastigheter

**norra  
skog**



# Om marknadsrapporten

Norra Skog följer marknaden för skogsfastigheter i Norra Sverige. Det är en marknad som vi verkar i, och du som medlem får ta del av en analys över sålda skogsfastigheter inom vårt verksamhetsområde.

Skogsfastigheter som har överlåtits på öppna marknaden ingår i statistiken. Övriga typer av fastighetsöverlåtelser som ofta görs inom familj eller delägarkretsen ingår inte i statistiken.

Inom vår geografi finns relativt stora skillnader och därför är prisbilden uppdelad på sex områden; Norrbottens inland, Norrbottens kust, Västerbottens inland, Västerbottens kust, Jämtland och Västernorrland.

Prisstatistiken i denna marknadsrapport grundar sig på fastigheter förmedlade av Norra Skog Fastighetsförmedling och mäklare. Statistiken fångas redan vid kontraktstillfället vilket ger en något närmare nubbild än att vänta in lagfartsstatistik.

Medelpriser (eller medelvärden) i denna rapport kan ge en uppfattning om marknaden, och visar även prisförändringar mellan olika år. När det gäller enskilda fastighetsaffärer behöver

fastigheten värdebedömmas utifrån sina specifika förhållanden. Det finns annars alltid en risk att statistik och medelpriser kan bli prisstyrande. Vi vill därför belysa att det är en stor prisspridning.

Vi vill på så sätt påminna om att statistiken visar vad marknaden i genomsnitt varit beredd att betala för skogsmark. Ett medelvärde kan inte överföras direkt till just din skogsfastighet eftersom det är stor spridning mellan priserna på enskilda fastigheter. Vi kan i vår statistik se att säljare av välskötta skogar får högre betalt men det finns även andra faktorer som påverkar köpeskillingen på fastigheter. Exempel på faktorer som påverkar är skogstillståndet, tillgängligheten till skogen och om det finns ett fungerande vägnät på fastigheten. För värdering av enskilda fastigheter hänvisar vi till våra skogsekonomer och mäklare som finns i hela verksamhetsområdet och kan de lokala förutsättningarna.

**Tillsammans uppfinner vi framtiden!**

## Kontakta oss för mer information



**Clas Tjäder, Mäklarchef**

- 070-282 48 85
- clas.tjader@norraskog.se



**Nina Berglund Lindberg, Chef Skogsbyrån**

- 072-243 01 34
- nina.berglund@norraskog.se

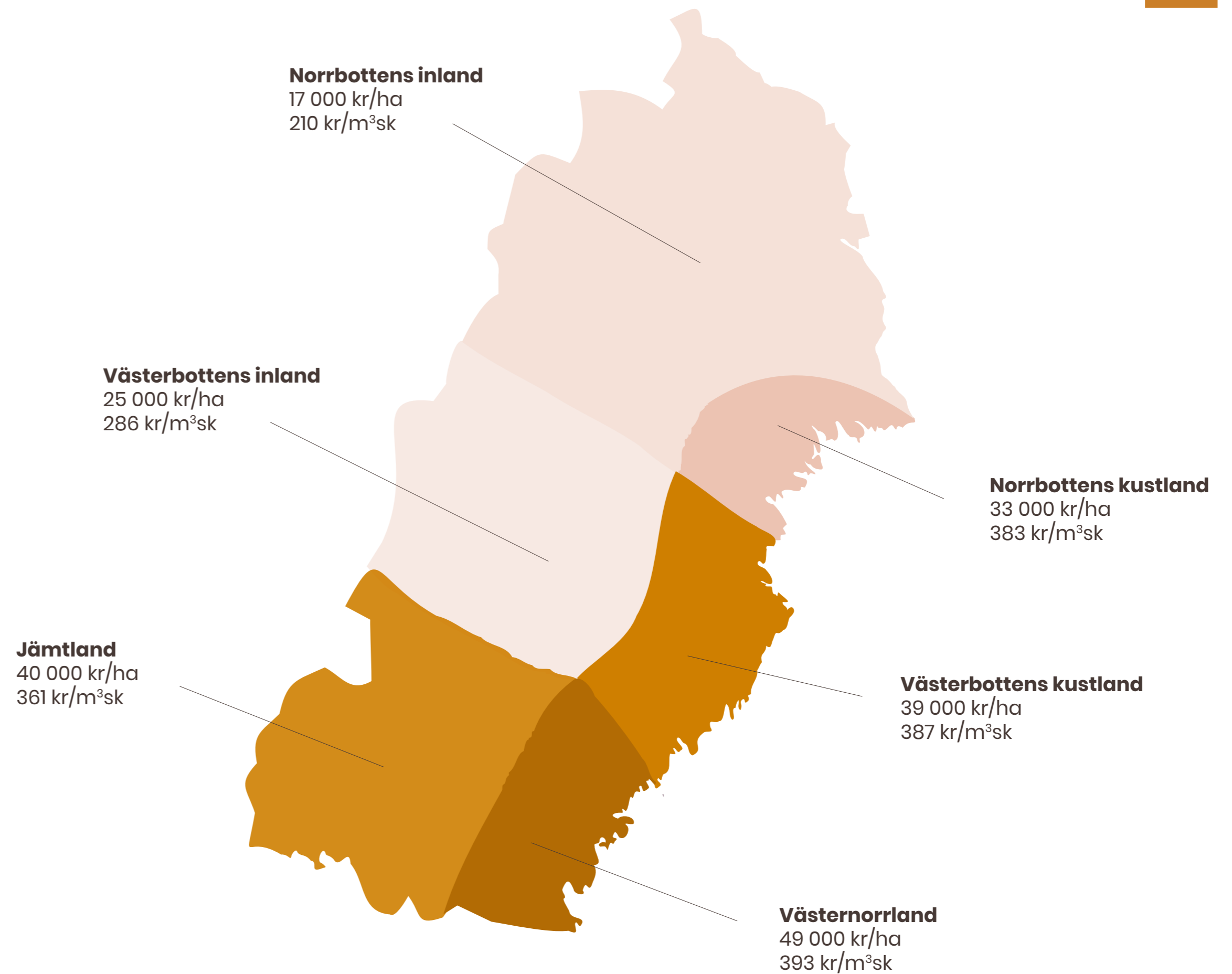


# Helåret 2024

Medelpriset för skogsfastigheter som är förmedlade hos Norra Skog Fastighetsförmedling AB.

Norra Sverige har delats in i sex geografiska områden, där medelpriset för varje område framgår av kartan till höger.

[norraskogsfast.se](https://norraskogsfast.se)





# Prisspridning på skogsmark

För att få en uppfattning av hur stor prisspridning det förekommer utanför medelpriset tar vi stöd i de fastighetsförmedlingar som sker via Norra Skog fastighetsförmedling. Det är överlåtna fastigheter som vi har god kännedom om. Vi har valt att presentera hela spridningsintervallet för överlåtelser under år 2024.

Som framgår finns det en stor prisvariation. En stark orsak till normal prisspridning är fastighetens bonitet och löpande tillväxt i den växande skogen, om skogstillståndet är ung eller äldre skog, timmerandel och kvalitet, vägnät och åtkomlighet, arrondering och fastighetens storlek är alla orsaker som påverkar intervallet. Den enskilt viktigaste parametern är skogsbrukets intäkter och kostnader.

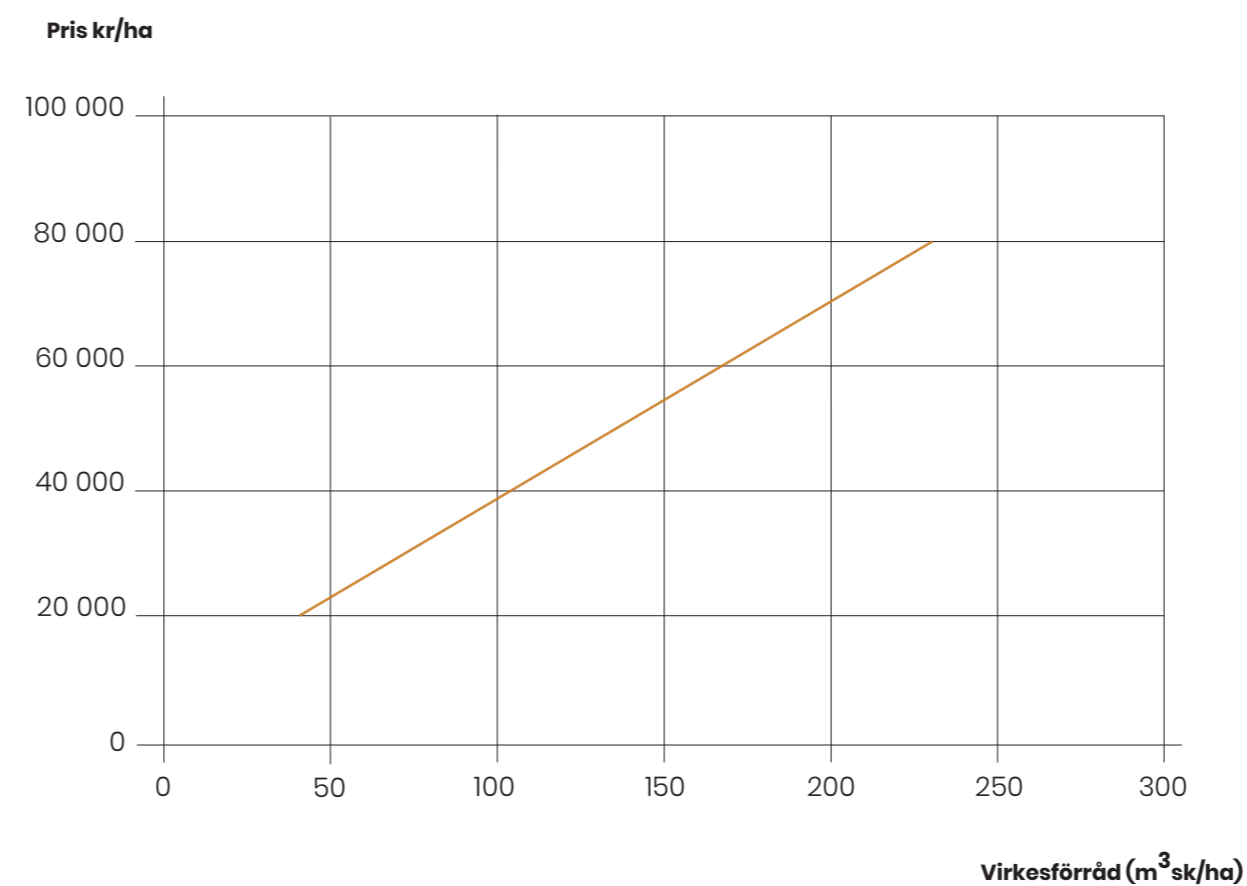
Område	Prisspridning
Norrbottens inland	107 - 289 kr per m <sup>3</sup> sk
Norrbottenskusten	294 - 486 kr per m <sup>3</sup> sk
Västerbottens inland	189 - 376 kr per m <sup>3</sup> sk
Västerbottenskusten	271 - 544 kr per m <sup>3</sup> sk
Jämtland	241 - 545 kr per m <sup>3</sup> sk
Västernorrland	308 - 512 kr per m <sup>3</sup> sk



# Fastighetspris per hektar

När vi undersöker försäljningarna av skogsfastigheter under 2024 framgår ett tydligt samband mellan en skogsfastighets medelvirkesförråd och försäljningspris.

Ett högre medelvirkesförråd har i regel ett högre försäljningspris och vice versa. Att använda pris per hektar kan ge en bättre uppfattning särskilt för fastigheter med ung skog och låga virkesförråd. Här visas medelprislinje för fastighetsförsäljningar genom Norra Skog fastighetsförmedling.



Skogstillstånd	Pris(kr/ha)	Pris (kr/m <sup>3</sup> sk)
Fastigheter med lägre virkesförråd än 70 m <sup>3</sup> sk/ha	19 000	352
Fastigheter med medelhögt virkesförråd, högre än 70 men lägre än 150 m <sup>3</sup> sk/ha	32 400	321
Fastigheter med högre virkesförråd än 150 m <sup>3</sup> sk/ha	52 000	375





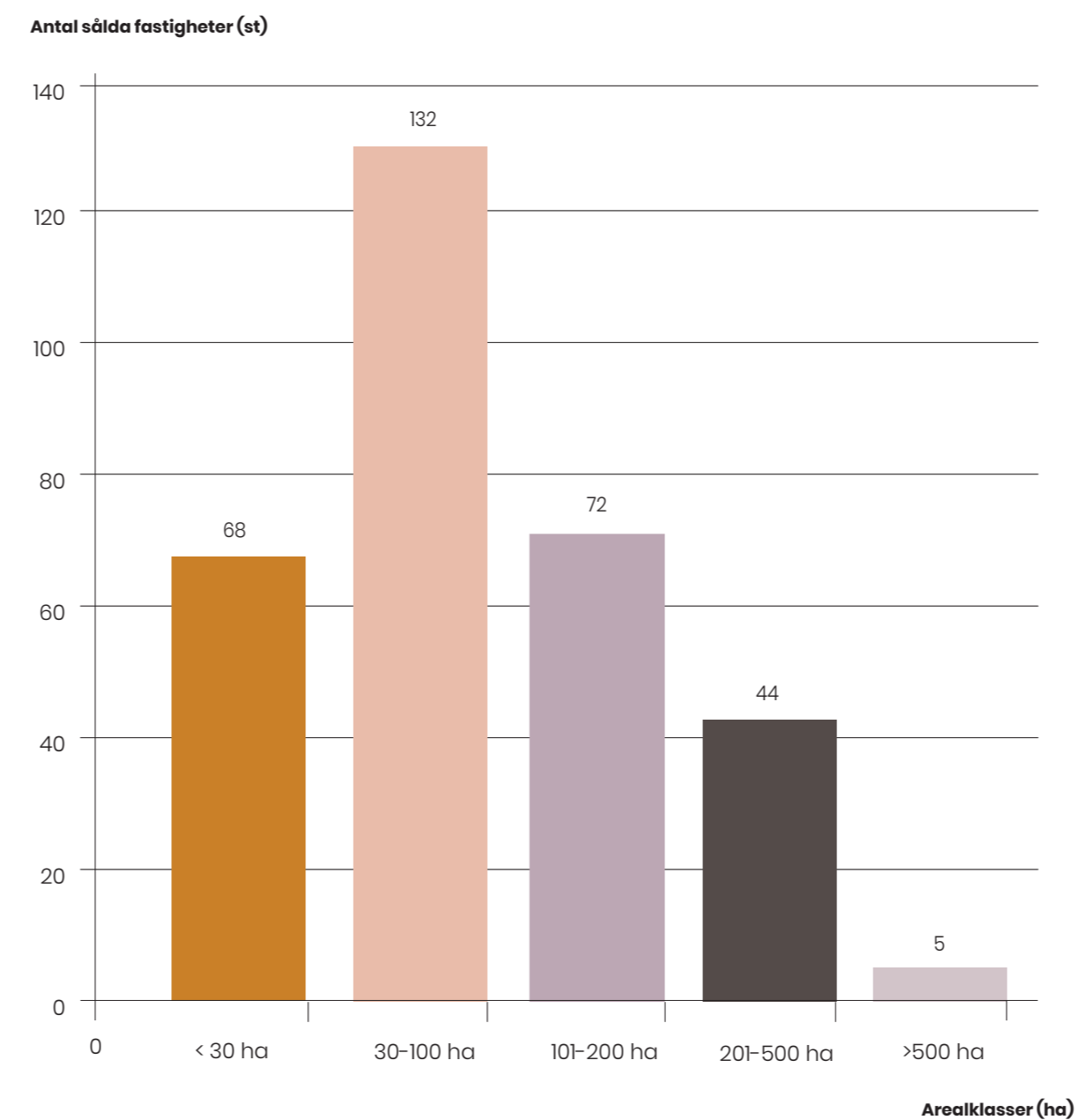


# Antal sålda fastigheter i olika arealklasser

Totalt har det sålts 321 skogsfastigheter i vårt verksamhetsområde under 2024.

Stapeldiagrammet till höger visar hur många skogsfastigheter som har sålts i olika arealklasser.

Vi kan konstatera att det finns ett begränsat utbud och att försäljningar av riktigt stora fastigheter är ovanliga. Det har sålts 200 skogsfastigheter som varit upp till 100 ha stora, medan det endast har sålts fem skogsfastigheter som varit större än 500 ha.



Samtliga sålda skogsfastigheter 2024

**Medelfastigheten av hela marknaden**

## Areal

85 ha produktiv skogsmark  
30 ha impediment  
3 ha åker

## Virkesförråd

8 638 m<sup>3</sup>sk (105 m<sup>3</sup>sk/ha)

## Bonitet

4,1 m<sup>3</sup>sk per ha och år

## Köpeskilling

3,1 mkr

## Fastighetsstorlek

Minsta 2 ha

Största 1126 ha



# Skogsfastighetsmarknaden i norra Sverige 2024

Under första halvåret av 2024 var det inga markanta förändringar i priserna på skogsfastigheter. Däremot avslutades året med en prisuppgång, särskilt för fastigheter med timmerskog och bra tillgänglighet.

Flera faktorer har gjort det lättare att köpa skogsfastigheter, men har ännu inte lett till någon markant ökning i efterfrågan. Under året har räntorna sjunkit och virkespriserna stigit. I teorin borde detta ha lett till en prisuppgång på fastigheter, vilket också har skett, men inte i samma grad som förbättringen av avkastningsvärdet.

Vi har sett en stor prisspridning mellan fastigheter. Fastigheter med timmerskog och bra tillgänglighet har betalats högt, medan fastigheter med höga virkesförråd i yngre skogar, som inte ger direktavkastning i nuläget, har legat på en lägre nivå. Med tanke på det stigande priset på avverkningsrätter så borde fastighetspriserna erfarenhetsmässigt vara 10–15% högre än vad de är.

En orsak till att prisuppgången inte varit större är EU-förordningarnas och artskyddsdirektivets påverkan på privatskogsbruket. För enskilda fastigheter där exempelvis knärot förekommit har köparna direkt räknat bort skogsvärdet för de drabbade områdena. Dessutom har osäkerheten kring eventuella restriktioner för skogsbruket i produktionsskogar, utanför redan avsatta hänsynsområden, påverkat fastighetsmarknaden. Det kan också vara en orsak till att fastighetspriserna hållits tillbaka från en annars förväntad ökning.







# Om Norra Skog Fastighetsförmedling AB

Att köpa en skogsfastighet är en dröm för många. Att äga sin egen mark, en liten bit av Sverige. Våra fastighetsmäklare är specialister på skogsfastigheter och hjälper dig tryggt genom hela processen, oavsett om du vill utöka ditt skogsinnehav, sälja befintlig fastighet eller överlåta till nästa generation att ta vid.

## Intagsfasen

Vid "intaget" går vi tillsammans igenom fastighetens förutsättningar. Vi tittar på dess sammansättningar och reder ut begrepp om vilka frågor som berör den fastighet du vill överlåta. Det är här vi utreder och tar fram rätt underlag till försäljningen. Vi beskriver fastigheten och skogarna samt försäljningsvillkoren som en objektsbeskrivning. Den stämmer vi av innan vi går vidare. Nu ska vi ha en samsyn om vad som ska säljas, en prisidé och en tidplan.

## Annonsering och visningsfasen

Under den här delen i förmedlingsarbetet marknadsförs fastigheten. Intresserade spekulanter behöver några veckors tid för att undersöka både fastigheten och bestämma sig för att vilja gå vidare mot ett köp. Det kan ibland verka ganska tyst för en säljare. Fokus ligger på att nå ut och informera samt hålla visningar av egendomen.

## Säljfasen

Under säljfasen sammanställer vi intressenter och tar referenser. Vi håller också förhandling och eventuell

budgivning. I denna del av förmedlingsprocessen bestäms köpare, upprättas kontrakt och handpenning tas in. Här är det ganska snabb hantering som gäller, några dagar. Vi behöver ha tät kontakt.

## Betalfasen

Under betalfasen ser vi till att köpekontraktet fullföljs. Köpare behöver nu också ordna tillstånd och förbereda för tillträde och slutbetalning. Normalt kan det ske inom en till två månader från kontraktsdagen.

## Skogsbruket

Skogsbruk betyder långa omloppstider och det innebär att du kommer att ta vid den tidigare ägarens skogsbruk. Det är också din utgångspunkt när du sedan ska planera skötsel av befintliga skogsbestånd på fastigheten. Den tillhörande skogsbruksplanen ger dig en överbyggande information och följer med fastigheten mellan ägare.

## Hur finansieras ett skogsköp

För ett skogsköp är priset inte alltid detsamma som vad det faktiskt kommer att kosta dig, eller vad du

behöver låna. Skog är en näringsfastighet, vad och hur du betalar fastighetsköpet kommer att bero på vilken skog som växer där. Skogsfastigheter finansieras inte bara av egen kontantinsats och banklån. Skog finansieras ofta med tre komponenter: företaget, egen kontantinsats och banklån. När det finns en intressant fastighet till salu går det att ta reda på vilka möjligheter just det skogsbruket erbjuder. Här kan fastighetsmäklare som är experter på skog svara på dina frågor och hjälpa dig framåt.

**Se aktuella fastighetsobjekt på [norraskogfast.se](https://norraskogfast.se).  
Kontakta oss så hjälper vi dig med din fastighetsaffär!**



# Om Skogsbyrån

Skogen är i ständig förändring. En skogsfastighet byter ägare genom generationsskifte, en annan ärvs. Vi finns lokalt och hjälper dig med allt som rör din skogsekonomi och fastighet, allt från ekonomisk till juridisk rådgivning.

## Ägarskifte

Att planera ägarskifte i god tid är avgörande för att tillvarata både ekonomiska och känslomässiga värden. Vi guidar er genom ägarskiftets delar för att skapa bästa förutsättningar för nästa generation.

## Fastighetsvärdering

Med vår tjänst får du en kvalificerad värdering av din skogsfastighet. Vi gör en statistisk värdeberäkning och jämför med sålda skogsfastigheter i området, samt kompletterar vid behov med andra metoder.

## Kassaflöde

Få översikt över inkomster och utgifter från din skog. Detta hjälper dig att fatta bättre beslut om ekonomisk fördelning över tid, med hänsyn till skogliga åtgärder, fastighetspotential och skatteregler.

## Skogsförvärv

Få ett beslutsunderlag inför skogsförvärv. Vi ser över aktuellt försäljningsobjekt och upprättar en skoglig bedömning anpassad efter din ekonomiska situation och finansieringslösning.

## Skogsägarstrategi

För dig som vill optimera värdet långsiktigt. Vi använder din skogsbruksplan och svar från vägvalsfrågor för att skapa en handlingsplan anpassad efter dina mål som skogsföretagare.

## Juridisk översikt

Tjänsten ger dig en juridisk genomgång tillsammans med en jurist. Passar dig som vill göra en genomgång av dina familjejuridiska behov utifrån din situation som skogsägare med enskild näringsverksamhet.

## Bouppteckning

Bouppteckning ska upprättas när en person avlider. Vi hjälper er med att upprätta bouppteckningen och ger även råd kring hur skogen och näringsverksamheten ska hanteras innan bouppteckningen registrering hos Skatteverket.

## Arvskifte

Arvskifte är en skriftlig handling som ska upprättas när det finns fler än en dödsbodelägare. Vi guidar dig genom arvskiftets olika delar, mot de mål

som passar familjen bäst för att tillvarata de olika värden som ett aktivt skogsbruk innehåller.

## Juridisk rådgivning

Vi hjälper dig med utökat juridiskt stöd kopplat till befintliga tjänster inom Skogsbyrån eller utredning av specifika frågor för dig som är skogsägare.

**Besök [norraskog.se/skogsbyran](https://norraskog.se/skogsbyran) för mer information. Du kan också kontakta vår jurist eller någon av våra skogsekonomer så hjälper de dig!**

**norra  
skog**

Norra Skog  
Telefon växel: 010-583 10 00  
[norraskog.se](http://norraskog.se)