



Marknadsrapport 2023

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 Väster-norrland.

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 bild 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!

För mera information kontakta

Clas Tjäder, Mäklarchef

Tel: 070-282 48 85

clas.tjader@norraskog.se

Nina Berglund Lindberg, Chef Skogsbyrån

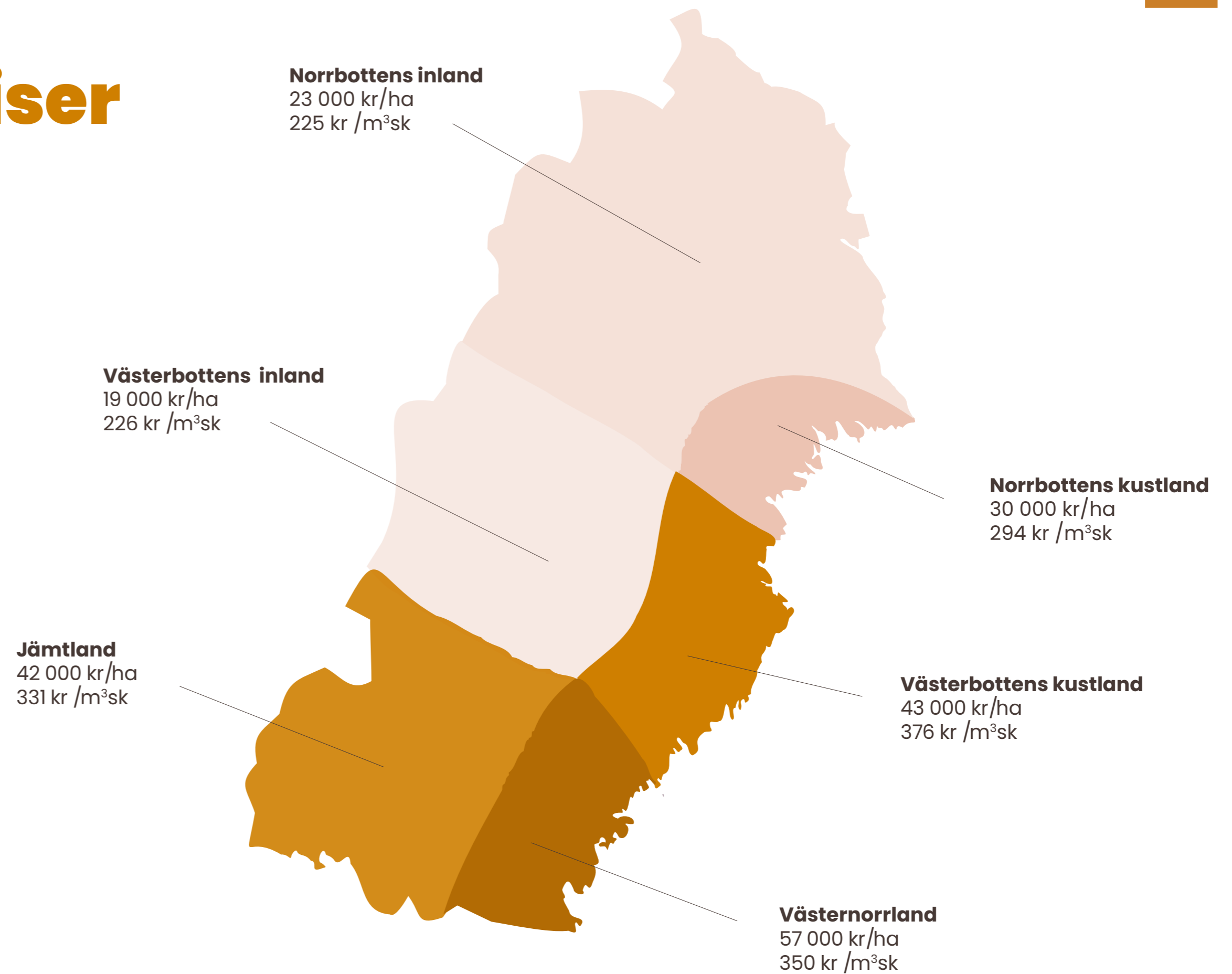
Tel: 070-243 01 34



Skogsfastighetspriser 2023

Medelpriset för alla skogsfastigheter förmedlade av Norra Skog uppgick under året 2023 till 34 000 kr per hektar och 324 kr per skogskubikmeter.

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





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 2023.

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.

När vi undersöker marknaden tycks det vara så att fastigheter som till sin storlek är utmärkande små betalats högre än genomsnittet. Medelpriset för fastigheter mindre än 30 hektar var 39 000 kr per hektar vilket kan ställas i relation till medelpriset för samtliga arealstorlekar som var 34 000 kronor per hektar.

Område	Prisspridning
Norrbottens inland	154 - 308 kr per m ³ sk
Norrbottenskusten	230 - 429 kr per m ³ sk
Västerbottens inland	168 - 567 kr per m ³ sk
Västerbottenskusten	304 - 508 kr per m ³ sk
Jämtland	300 - 510 kr per m ³ sk
Västernorrland	269 - 786 kr per m ³ sk

Storlek	Medelpris(kr/ha)	Pris (kr/m ³ sk)
Mindre än 30 ha	39 000	335
Större än 30 ha men mindre än 300 ha	39 000	326
Större än 300 ha	31 000	305
Samtliga	34 000	324

Ovan visas prisspridningen för Norra Skogs fastighetsförmedlingar.

Samtliga sålda skogsfastigheter 2023

Medelfastigheten av hela marknaden

Areal

89 ha produktiv skogsmark
33 ha impediment
3 ha åker

Virkesförråd

8 839 m³sk (105 m³sk/ha)

Bonitet

3,9 m³sk per ha och år

Köpeskilling

3,2 mkr

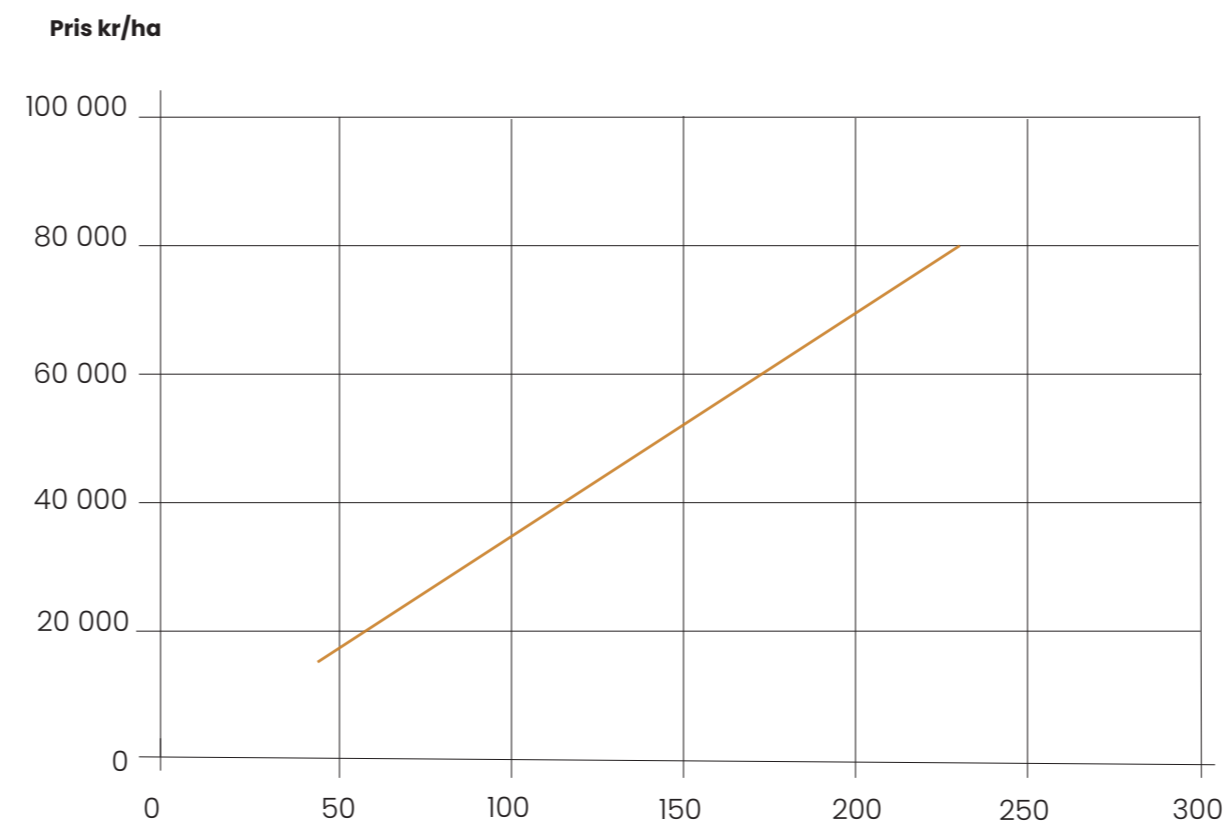
Fastighetsstorlek

Minsta 3 ha
Största 4 089 ha

Fastighetspris per hektar

När vi undersöker försäljningarna av skogsfastigheter under 2023 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/m³sk)
Fastigheter med lägre virkesförråd än 70 m³sk/ha	28 000	295
Fastigheter med medelhögt virkesförråd, högre än 70 men lägre än 150 m³sk/ha	31 000	310
Fastigheter med högre virkesförråd än 150 m³sk/ha	64 000	340



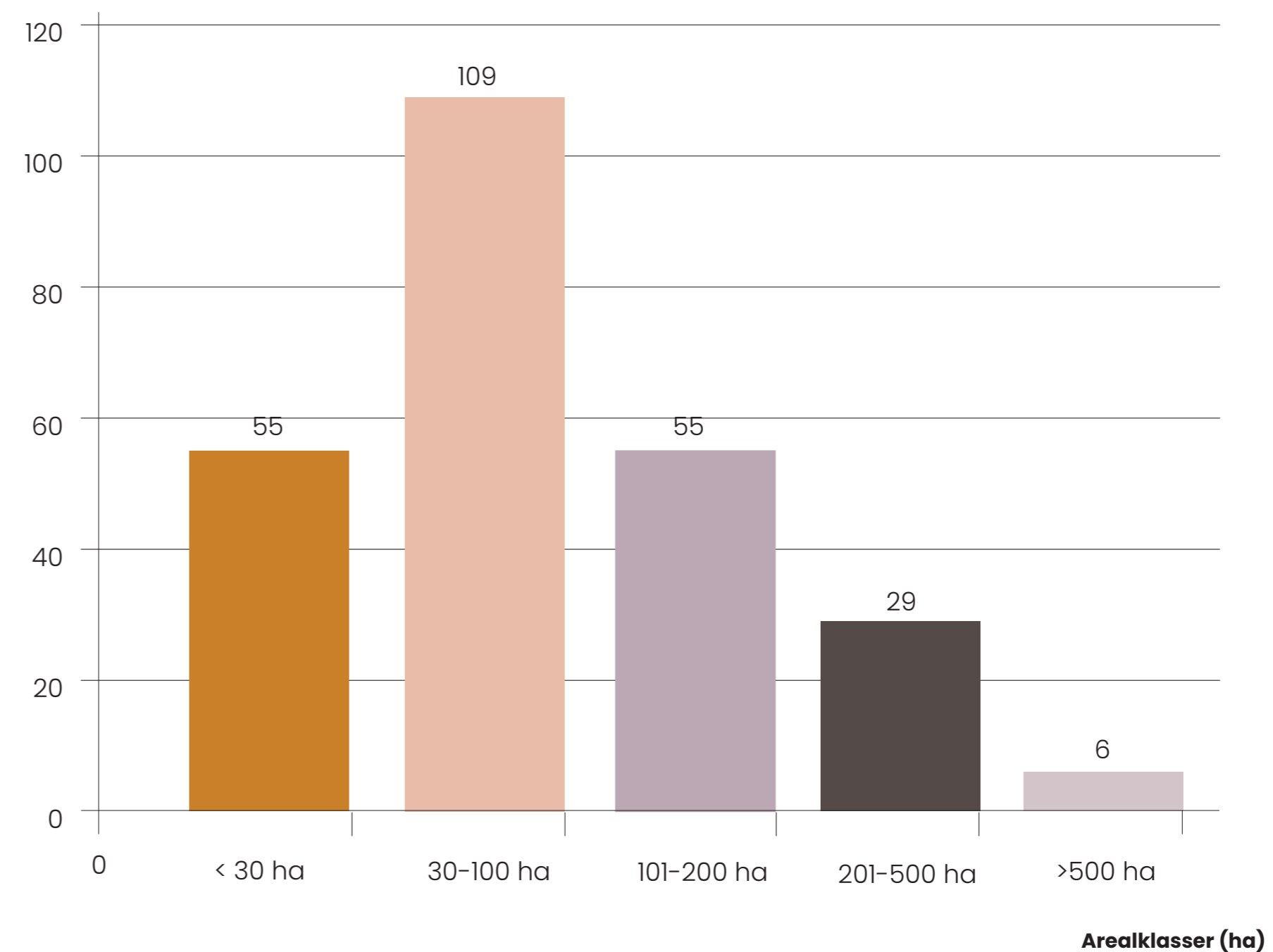
Antal sålda fastigheter i olika arealklasser

Totalt har det sålts 254 skogsfastigheter i vårt verksamhetsområde under 2023.

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 164 skogsfastigheter som varit upp till 100 ha stora, medan det endast har sålts sex skogsfastigheter som varit större än 500 ha.

Antal sålda fastigheter (st)



Efterfrågan av skogsmark

Fjolåret 2023 var ett år som var präglat av ekonomisk osäkerhet. Vi har sett lägre priser 2023 än året innan. Nedgången är dock från den mycket höga nivå som rådde år 2022 och är nu mera jämförbar med prisbilden år 2021.

Våren 2023 präglades av information om risk för fortsatta räntehöjningar och det påverkade fastighetsmarknaden väsentligt och spekulanter av skog var avvaktande. Under 2023 kom Skatteverkets ställningstagande att stoppa möjligheter till ersättningsförvärv för hindrad avverkning i fjällnära skogar. Det har inneburit mindre konkurrens och färre bud på salufastigheter. Skogsägande är långsiktigt och stäcker sig över generationer men trots dess långsiktighet så påverkas fastighetsmarknaden av konjunkturcyklerna. Dock kan sägas att skogsfastighetsmarknaden inte stannar av på samma sätt som t.ex. bostadshusmarknaden kan göra. Fastighetsmarknaden 2023 har ändå inneburit långa ledtider och salufastigheter har legat ute till försäljning längre än vanligt.

Virkesmarknaden har varit god med höga priser på timmer, massaved och bränslesortiment, stark efterfrågan hela 2023. Därför har det förändrade ränteläget främst påverkat fastigheter med skogar som har låg direktavkastning och som binder mycket kapital.

Vi ser en större prisspridning mellan fastigheter och områden. Fastigheter med timmerskogar och bra tillgänglighet har höga fastighetspriser. Fastigheter med stor del gallringsskogar som innebär relativt höga virkesförråd utan möjlighet till direktavkastning är den fastighetstypen som har sjunkit mest i pris.





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 överbryggande 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 viken 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.

Konakta oss

Vi på Norra Skog Fastighetsförmedling har en mångårig, bred erfarenhet och är specialister på förmedling av skogsfastigheter. Aktuella fastighetsobjekt hittar du på fastighetsformedling.norraskog.se

Kontakta oss så hjälper vi dig med din fastighetsaffär!



Om Skogsbyrån

Skogsägare upplever ofta en känsla av otrygghet när det kommer till hanteringen av både ekonomi och redovisning. Skogsbruket ger upphov till ett flertal frågeställningar som engagerar skogsägarna på olika nivåer. Vissa funderar över hur nästa generation av skogsägare kommer att axla ansvaret medan andra reflekterar över hur skogen mår. Frågorna är många och osäkerheten kan vara stor. Därför finns Skogsbyrån. Vi hjälper dig med din skogsekonomi och vägleder dig genom varje steg

Ägarskifte

Inför ett ägarskifte finns viktiga delar att beakta både för överlåtare, övertagare och eventuella familjemedlemmar. Att planera ett ägarskifte i god tid är avgörande för att kunna tillvarata de olika värden som ett aktivt skogsbruk leder till. Här tar vi hänsyn till både ekonomiska och känslomässiga värden. I tjänsten guidar vi er genom ägarskiftets alla olika delar, mot de mål som passar er bäst. Tillsammans skapar vi bästa förutsättningar för nästa generation att ta vid.

Fastighetsvärdering

Har du en aktiv Skogsägarplan erbjuder vi dig marknadens mest kvalificerade värderingstjänst för att bedöma marknadsvärdet på din skogsfastighet. Vi gör en statistisk värdeberäkning på din skogs fastighet och jämför med priser och egenskaper på sålda skogsfastigheter inom aktuellt geografiskt område. Vid behov används även

kompletterande värderingsmetoder, exempelvis beståndsmetoden och jämförelse av nyckeltal. En fastighetsvärdering lägger grunden för ett lyckat kommande ägarskifte eller skogsförvärv.

Kassaflöde

Få en tydlig överblick över vilka inkomster och utgifter du kan förvänta dig från din skog. Med denna tjänst ges du möjlighet att fatta bättre beslut om hur du vill fördela ditt ekonomiska resultat över tid. I beräkningarna tas exempelvis hänsyn till skogliga åtgärder, fastighetsåtgärder, din skogsfastighets potential samt de skatteregler som gäller för dig som skogsägare.

Skogsförvärv

Få ett bra beslutsunderlag inför ett skogsförvärv. I denna tjänst ser vi över aktuellt försäljningsobjekt och upprättar och skoglig nivå. Tjänsten anpassas individuellt efter dig

där vi ser över ekonomisk situation, finansieringslösning och upprättar ett kassaflöde.

Skogsägarstrategi

Vår tjänst Skogsägarstrategi riktar sig till dig som har behov av att identifiera och följa en strategi för att på lång sikt optimera värdet för att nå dina mål som skogsföretagare. Genom att använda oss av din skogsbruksplan samt dina svar från vägvalsfrågorna tar vi fram en detaljerad handlingsplan som är anpassad efter dina mål.

**norra
skog**

Norra Skog
Telefon växel: 010-583 10 00
norraskog.se