

# Skogsbyrå

Marknadsrapport 2022

# Om marknadsrapporten

Norra Skog har tagit fram en marknadsanalys av skogsfastighetsmarknaden i Norra Sverige. Du som medlem får ta del av en opartisk professionell analys över sålda skogsfastigheter inom vårt verksamhetsområde.

Lagfarna köp likväl som överlåtelser genom fastighetsregleringar ingår i statistiken, men dock endast överlåtelser som varit utbudna på öppna marknaden. Övriga typer av fastighetsöverlåtelser som ofta görs inom familj- eller delägarkretsen ingår inte i statistiken.

Vi följer marknaden för skogsfastigheter i Norra Sverige kontinuerligt och delar nu med oss av vår uppfattning om prisbilden för skogar.

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

Prisstatistiken i denna marknadsrapport (uppdelad på sex olika områden) grundar sig i samtliga överlåtelser på öppen fastighetsmarknad inom Norra Skogs verksamhetsområde, oavsett företag och mäklare.

För fastighetspriser som medelvärden följer vi hela skogsfastighetsmarknaden. För att visa prisspridning följer vi överlåtelser i vår egen regi.

Medelpriser (eller medelvärden) i denna rapport kan ge en uppfattning om marknaden just nu, och även rapportera 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 även belysa att det är en stor prisspridning.

För att kunna ta upp och redovisa hur stor spridning som förekommer (för medelpriser) har vi använt vår egen uppföljning av fastighetsförmedlingar i Norra Skogs regi. Vi redovisar inom vilka prisintervall priset vid dessa överlåtelser ligger. När det gäller just prisspridningen bygger det alltså på ett lite mindre - men av oss rätt så - välkänt underlag.

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 prisspridningen är stor på enskild fastighet. En välskött skog betalas exempelvis bättre än en oskött skog. För värdering av enskilda fastigheter hänvisar vi till Skogsbyråns fastighetsmäklare och skogsekonomer som numera finns väl spridda inom vårt verksamhetsområde.

## Tillsammans uppfinner vi framtiden!

### För mer information kontakta

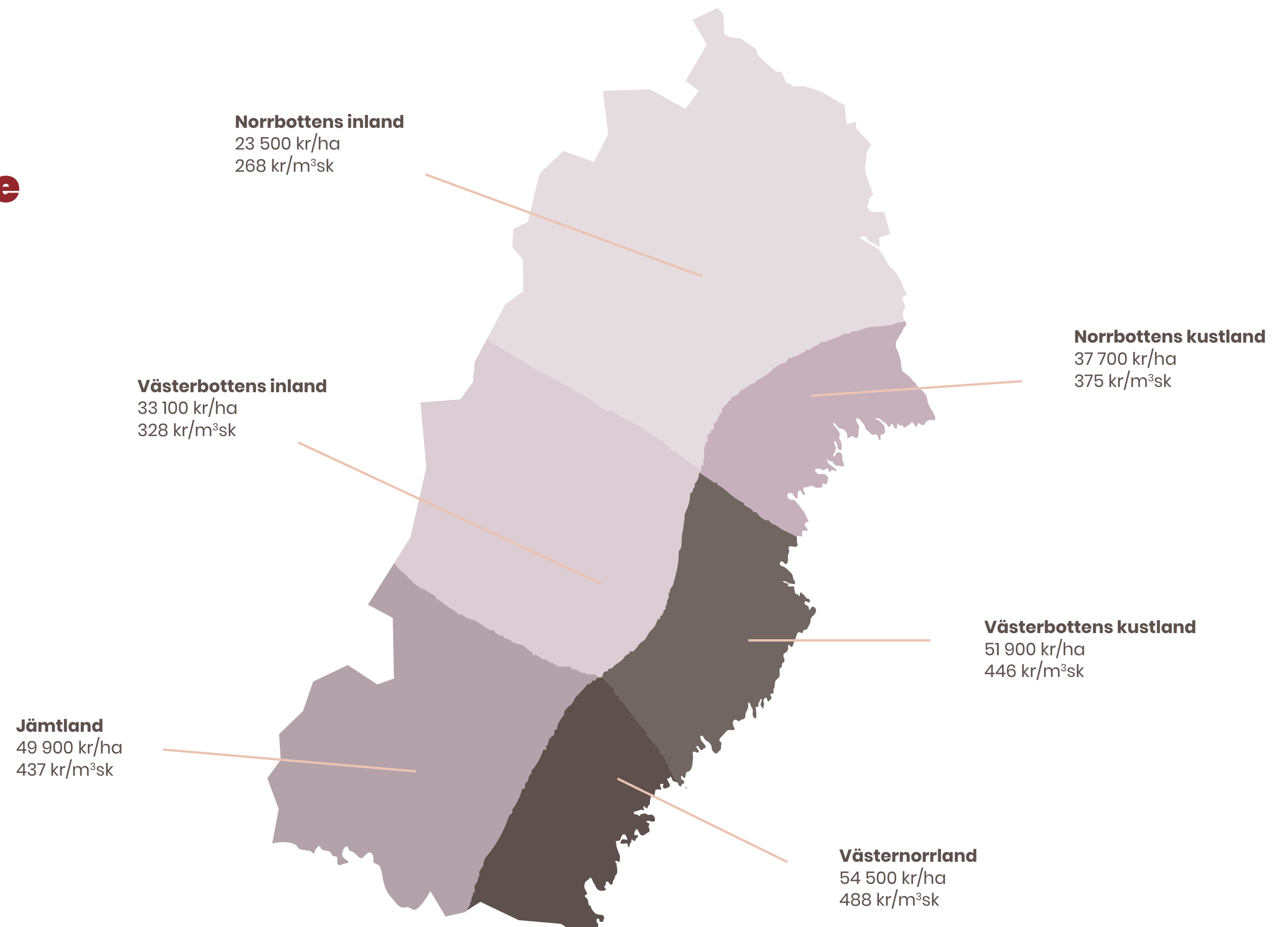
Clas Tjäder, Mäklarchef  
Tel: 070-282 48 85  
clas.tjader@norraskog.se

Nina Berglund Lindberg, Chef Skogsbyrån  
Tel: 070-243 01 34  
nina.berglund@norraskog.se

# Fastighetspriser för skogsmark i Norra Sverige

Medelpriset för samtliga försäljningar på öppen marknad inom Norra Skogs verksamhetsområde uppgick under 2022 till 43 000 kr per hektar, eller 400 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 egna fastighetsförmedlingar som sker via Norra Skog. Det är överlåtna fastigheter som vi har god kännedom om. Vi har valt att presentera spridningsintervallen för överlåtelser.

Som framgår finns det stor prisvariation. En stark orsak till prisspridning är fastighetens bonitet och löpande tillväxt i den växande skogen, om skogstillståndet är ung eller äldre skog, timmerandel och kvalitet, vägnät och åtkomlighet. Men också arrondering och fastighetens storlek kan påverka var inom intervallet en viss fastighet överlåts. Den viktigaste parametern för prissättning är just skogsbruk. Fastigheter där det inte ska bedrivas skogsbruk, exempelvis blivande naturreservat, värderas också till stor del med utgångspunkt i skogsbruk.

Det finns flera variabler som påverkar. När vi undersöker hela marknaden tycks det vara så att fastigheter som till sin storlek är utmärkande små eller stora betalats högre än genomsnittet. Medelpriset för fastigheter mindre än 30 ha var 53 000 kr per ha vilket kan ställas i relation till medelpriset för samtliga arealstorlekar som var 43 000 kr/ha. För fastigheter över 600 ha var mönstret ännu tydligare. Medelpriset för dessa var 58 000 kr/ha.

Område	Prisspridning
Norrbottens inland	240 – 280 kr per m <sup>3</sup> sk
Norrbottenskusten	290 – 486 kr per m <sup>3</sup> sk
Västerbottens inland	227 – 378 kr per m <sup>3</sup> sk
Västerbottenskusten	265 – 576 kr per m <sup>3</sup> sk
Jämtland	314 – 514 kr per m <sup>3</sup> sk
Västernorrland	318 – 684 kr per m <sup>3</sup> sk

Ovan visas prisspridningen för Norra Skogs fastighetsförmedlingar.

Storlek	Medelpris(kr/ha)	Pris (kr/m <sup>3</sup> sk)
Mindre än 30 ha	53 000	460
Större än 600 ha	58 000	510
Samtliga	43 000	400

## Sålda skogsfastigheter 2022

### Medianfastigheten

#### Areal

67 ha produktiv skogsmark  
16 ha impediment  
2 ha åker

#### Virkesförråd

7 000 m<sup>3</sup>sk (109 m<sup>3</sup>sk/ha)

#### Bonitet

3,9 m<sup>3</sup>sk per ha och år

#### Köpeskilling

2,5 mkr

### Fastighetsstorlek

Minsta 3 ha

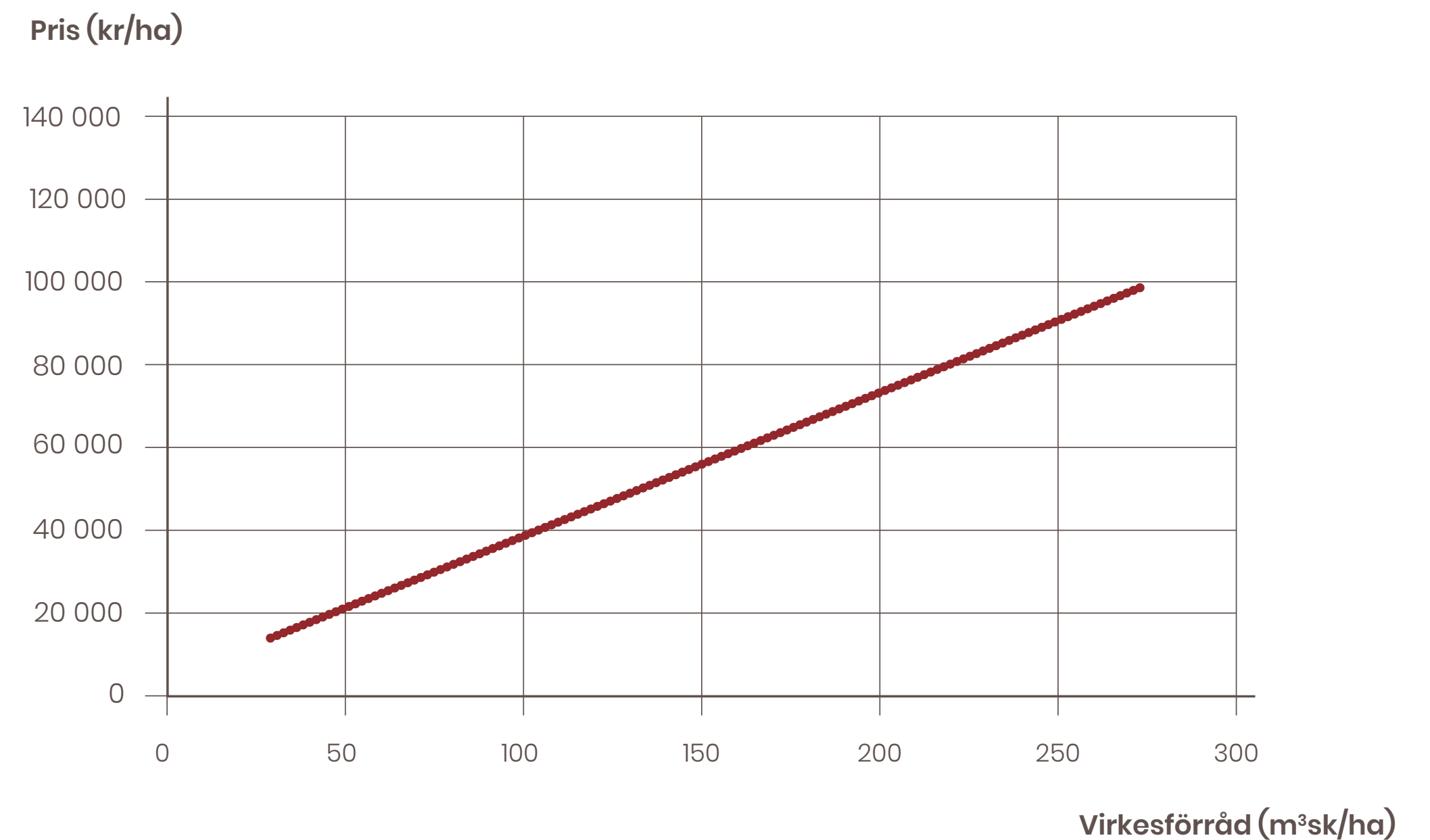
Största 2 408 ha



## Fastighetspris per hektar

För att visa fastighetspriser i kronor per hektar behöver vi känna till en skogsfastighets medelvirkesförråd.

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 inom hela Norra Sverige.



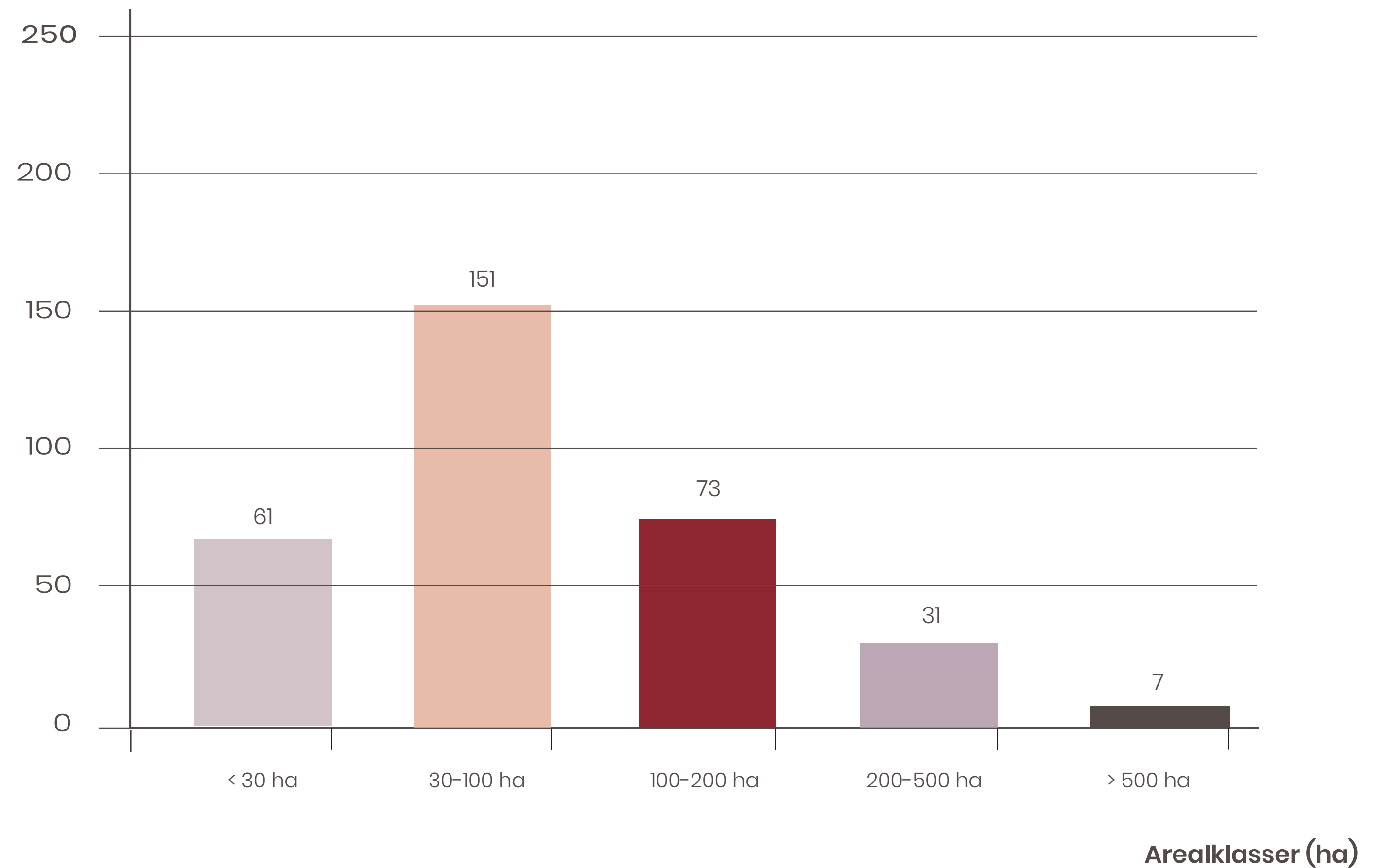
Skogstillstånd	Pris (kr/ha)	Pris (kr/m³sk)
Fastigheter med lägre virkesförråd än 70 m³sk/ha	22 000	460
Fastigheter med medelhögt virkesförråd, högre än 70 men lägre än 150 m³sk/ha	41 000	390
Fastigheter med högre virkesförråd än 150m³sk/ha	69 000	390

# Antal sålda fastigheter i olika arealklasser

Totalt har det sålts 323 skogsfastigheter i vårt verksamhetsområde under 2022.

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

Antal sålda fastigheter (st)



# Fortsatt stark efterfrågan av skogsmark

Trots ett sämre ekonomiskt läge för svensk ekonomi, så bedöms inte köpkraften minska för skog enligt våra mäklares samlade bedömning på Norra Skog.

Med pandemin i backspegeln och en mängd oroliga händelser i vår omvärld såsom Rysslands invasion av Ukraina, stigande inflation, dyrare energi-, drivmedels- och matpriser så är ekonomiska läget för landets skogsägare ändå positivt. Skogsmark är tillgångar som inte är volatila dvs skogsmark påverkas inte lika mycket som andra tillgångar när penningvärdet sjunker. Den skogliga fastighetsmarknaden lockar till sig nya investerare.

Marknaden är något penningdopad eftersom statliga pengar har kommit in på marknaden genom ersättningar för fjällnära skogar som inte får brukas. Juridiska ägare har även fått tillåtelse att använda

det begränsade utbudet av privata skogsfastigheter för att förvärva ersättningsmark, och har på så vis påverkat priserna.

Tittar vi på investerare och aktörer som agerat på fastighetsmarknaden under 2022 så ser vi att distansskogsägare och bolag finns representerade i större omfattning än tidigare i budgivningar.

Skogsägare med lokal anknytning ser också affärsmöjligheter med att äga skogsmark och är inte rädda att buda mot köpstarka investerare. 2022 var ett händelserikt år med fortsatt god efterfrågan av skogsfastigheter.



# Om Skogsbyrån

Skogen är i ständig förändring. Ekonomin likaså. Skogsbyrån hjälper dig med allt som rör din skogsekonomi och fastighet, allt från rådgivning till fastighetsförvärv.

Många skogsägare känner otrygghet över både ekonomi och redovisning. Andra grubblar i sin tur över nästa generation skogsägare eller hur skogen egentligen mår. Våra skogsekonomer och fastighetsmäklare är specialister på skogsfastigheter och arbetar i nära samarbete med våra skogsinspektorer ute i fält. På så sätt kan vi erbjuda dig professionella råd i alla delar av ditt skogsägande och du kan känna dig trygg med att vi arbetar för ditt bästa och mot dina mål.

## 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 både utifrån 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.

## Fastighetsförmedling

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. Aktuella fastighetsobjekt hittar du på [norraskog.se](https://norraskog.se).

## 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 skogsfastighet 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 ra 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 ett underlag för fastigheten på en ekonomisk och skoglig nivå. Tjänsten anpassas individuellt efter dig där vi ser över ekonomisk situation, finansieringslösning och upprättar ett kassaflöde.



# Om Norra Skog

Norra Skog bildades i början av 2020 men har rötter 100 år bakåt i tiden från norrländska skogsägares strävan att påverka virkesförhållanden och priser. Vi är inget vanligt företag. Vi är en skogsägarförening och vårt huvuduppdrag är att skapa värde för de 27 000 medlemmar och privata skogsföretagare som tillsammans äger vår förening.

Att erbjuda våra medlemmar bästa möjliga värde för sitt virke. Vi erbjuder kunskap och tjänster i alla delar av skogsägandet samt företräder dig som enskild skogsägare näringspolitiskt, bland annat genom att verka för en tryggad avsättning av din skogsråvara.

För oss handlar skogen om så mycket mer, än om själva råvaran. Det handlar också om att öka och utveckla värdet av livet och råvaran i de norrländska skogarna. Både för de som brukar skogen i dag och för de som kommer för det arvet vidare i morgon.

Vår vision, Ett fritt lönsamt och ansvarsfullt skogsföretagande för ett hållbart samhälle. Visionen är vår sammanfattade beskrivning av vart vi vill nå på lång sikt. Visionen utmanar oss att ständigt utvecklas ytterligare

## Utdrag från Norra Skogs stadgar

### 2 § Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i sin verksamhet eller genom annan:

1. Bedriva handel med och förädling av skog och skogsprodukter från huvudsakligen föreningens medlemmar samt i samband därmed bedriva finansförvaltning,
2. verka för en tryggad och ändamålsenlig avsättning av medlemmarnas skogsprodukter till marknadsmässiga priser,
3. verka för en aktiv skogsskötsel för en värdefull skogsproduktion och erbjuda tjänster till skogsägare, och
4. stödja och utveckla privat enskilt skogsbruk samt bevaka driva medlemmarnas näringspolitiska intressen.





och hitta ny vägar framåt. Visionen är inte ett mål utan en ledstjärna som vi navigerar mot. Vi stöttar medlemmarnas hela skogsföretagande och siktar på att ständigt utveckla nya tjänster och erbjudanden.

Genom att sträva mot visionen får vi fler nöjda medlemmar, fler och bättre affärer, bättre möjligheter att påverka virkesmarknaden, bättre råvarubas för vår egen industri, större möjligheter att tillfredsställa trävarukundernas behov, säkrare och roligare jobb för oss medarbetare och vi kan bidra ännu mer till välfärden i samhället och även till klimatfrågan.

Med fritt menar vi att föreningens medlemmar ska kunna bestämma över sin egen mark. Med lönsamt menar vi att skogsägare som får bestämma över sin egen mark också kan bedriva ett lönsamt skogsföretagande. Vi vill att samhälle och politik ska inse att lönsamhet i enskilt privat skogsföretagande är en förutsättning för att förnybar råvara ska kunna ersätta fossila produkter.

Med ansvarsfullt visar vi förståelse för att vårt skogsbruk har påverkan på andras intressen av skogen och därför bygger vi alltmer kunskap och metoder för att klara av de avvägningar som ofta behöver göras. Med hållbart samhälle menar vi att Norra Skog tillför äkta lösningar på många av samhällets utmaningar, både avseende klimatfrågan men även i att skapa resurser för fortsatt välfärd.

### Våra kärnvärden

<b>Tillsammans</b>	är vi starka
<b>Hållbarhet</b>	för bättre nutid och framtid
<b>Jämställdhet</b>	ger kraft
<b>Glädje</b>	föder framgång
<b>Nytänkande</b>	får oss att växa

Vi finns över hela norra Sverige – för lokal kunskap och ett personligt bemötande. Vårt verksamhetsområde inrymmer landskapen Norrbotten, Västerbotten, Lappland, Ångermanland, Medelpad och Jämtland. Huvudkontoret ligger i Umeå. Regionala nav i Luleå, Örnsköldsvik och Östersund.

Vår skogliga organisation omfattar tio virkesområden med dryga nästan 40 lokala kontor, från Sundsvall i Söder till Övertorneå i norr. Virkesområdena är sedan indelade i tre Fältområden; FO Nord (Norra Norrbotten, Södra Norrbotten, Norra Västerbotten) FO Väst (Västra Västerbotten, Norra Jämtland, Västra Jämtland, Södra Jämtland) och FO Öst (Södra Västerbotten, Norra Ångermanland, Södra Ångermanland, Södra Västernorrland).

**norra  
SKOG**