

## Stora prisvariationer för skogsmark

Genomsnittspriset för skog i södra Sverige är ca 550 kr/m<sup>3</sup>sk. I en sammanställning från ett antal fristående mäklare av jord- och skogsfastigheter i södra Sverige 2014 konstateras nu mycket stora variationer i prisbilden på skogsfastigheter.

Det är självklart bra att det samlas in statistik och att denna redovisas löpande, säger Karl Olofsson, VD, på SKOG & LANTBRUK i Sverige AB, ett av de fristående mäklarfirmorna som ingår i statistiken. Statistiken ger bl.a. möjlighet att se prisförändringar över tiden och kan också användas för att ge lite grövre värdeuppskattningar.

Problemen uppstår, när nyckeltalen blint överförs på enskilda fastigheter utan att man känner till underlaget i statistiken. Det kan t.ex. vara vid ett generationsskifte, en underhandsöverlåtelse eller då bud skall läggas på en fastighet på öppna marknaden.

Enligt genomförda analyser av mäklarfirmornas förmedlingar för år 2014 föreligger en skillnad om 930 kr/m<sup>3</sup>sk mellan lägsta och högsta noterade pris per m<sup>3</sup>sk (370 kr/m<sup>3</sup>sk – 1 300 kr/m<sup>3</sup>sk). Gör samma jämförelse på nyckeltalet kr/ha ger detta en skillnad om 125 000 kr/ha (33 000 kr/ha – 160 000 kr/ha).

Mycket viktigt att veta är också, att skillnaden inte består av några få förmedlingar som sticker ut. Analyser visar, att det endast är 37,5 % av de förmedlade fastigheterna som ligger inom intervallet  $\pm 50$  kr/m<sup>3</sup>sk från genomsnittspriset 551 kr/m<sup>3</sup>sk, se diagrammet fig. 1 nedan.

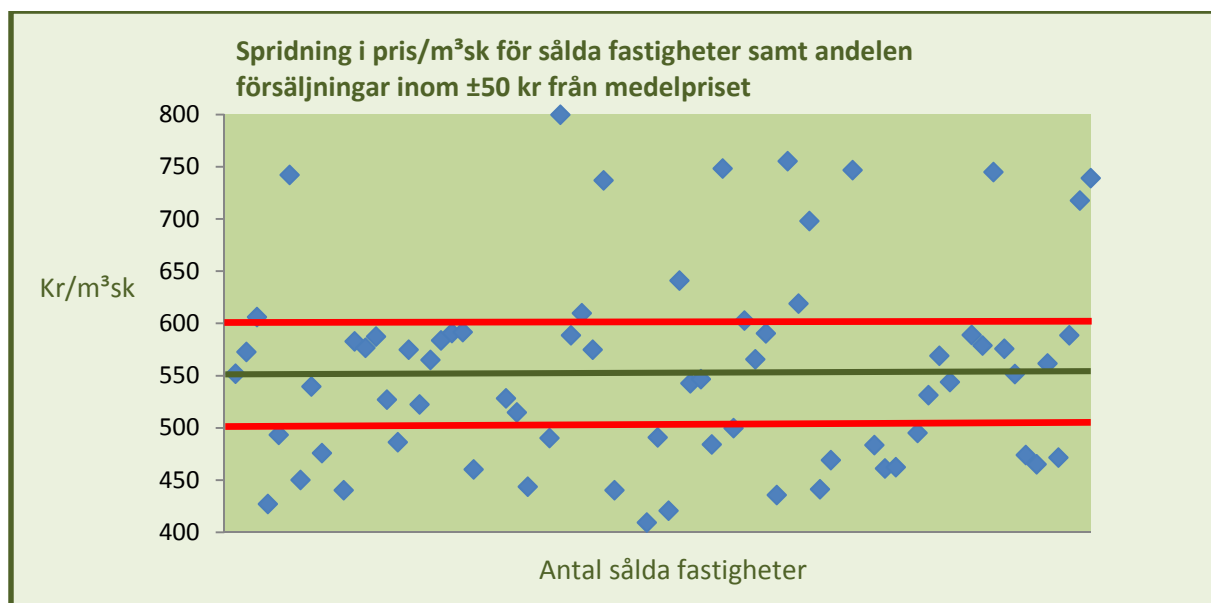


Fig.1. De blå punkterna markerar genomsnittspriset per m<sup>3</sup>sk för varje såld fastighet. Den gröna linjen anger det vägda medelpriset för sålda fastigheter 2014. Röda linjen markerar  $\pm 50$ kr (vissa försäljningar ligger utanför diagramområdet).

Att variationerna är stora är egentligen inte konstigt. Det finns ett stort antal parametrar som spelar in, som t.ex. belägenhet, bonitet, trädslagsfördelning, ålderklassfördelning och, det kanske allra viktigaste, det genomsnittliga virkesförrådet per ha. Självklart blir priset per hektar avsevärt högre på en fastighet med ett högt genomsnittligt virkesförråd än på en fastighet med lågt, se diagram fig. 2 nedan

Samtidigt blir priset per m<sup>3</sup>sk avsevärt högre på en fastighet med ett lågt genomsnittligt virkesförråd än på en fastighet med högt, se diagram fig. 3 nedan. Markvärdet slås då ut på färre antal kubikmetrar. Detta är något som inte alla tänker på.

Som ett exempel kan följande beräkning göras:

En skogsfastighet på 100 ha med ett virkesförråd om 10 000 m<sup>3</sup>sk. Enligt spannet för nyckeltalet kr/m<sup>3</sup>sk skulle denna fastighet rent teoretiskt kunna värderas till mellan 3,7 och 13 miljoner kr (370 kr/m<sup>3</sup>sk – 1 300 kr/m<sup>3</sup>sk). Görs samma jämförelse med nyckeltalet kr/ha blir resultatet mellan 3,3 och 16 miljoner kr (33 000 kr/ha – 160 000 kr/ha).

Det är enligt Andreas Ekeräng och Ingvar Elmehag på företaget SKOG & LANTBRUK också mycket viktigt att man även lägger till andra tillgångar som byggnader, åker och bete mm när man värderar skog och lantbruk. Lämpligt är att man tar hjälp av en sakkunnig mäklare och värderingsman om man står inför ett ägarbyte av en skogsfastighet. Det kan ses som en försäkring då stora värden skall hanteras.

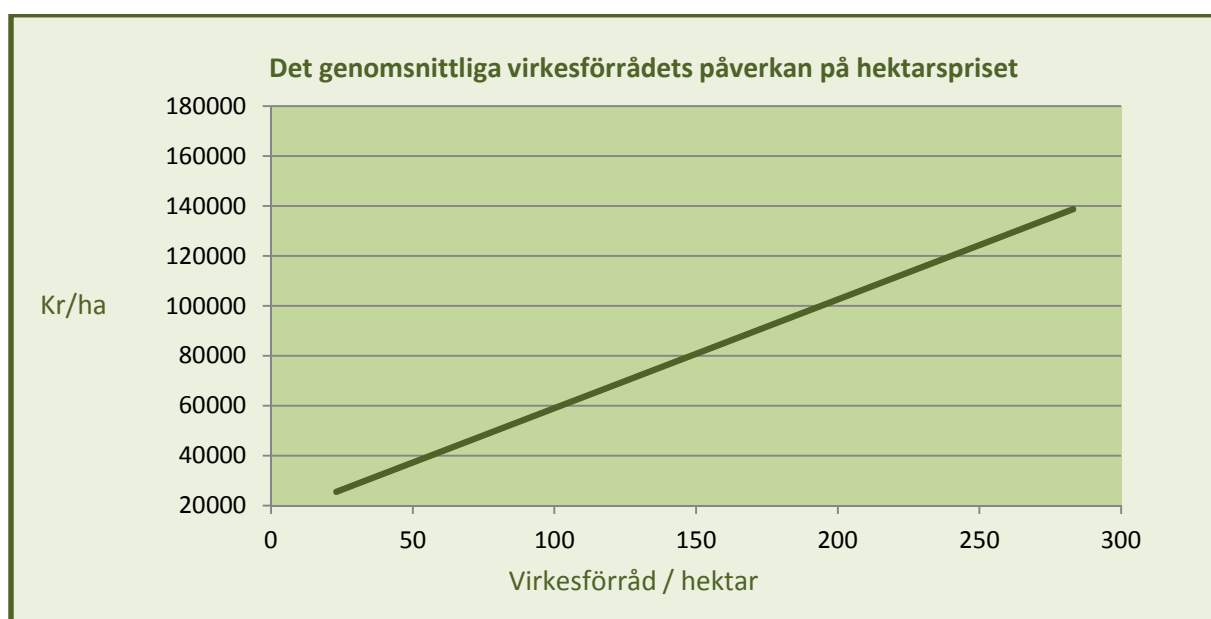
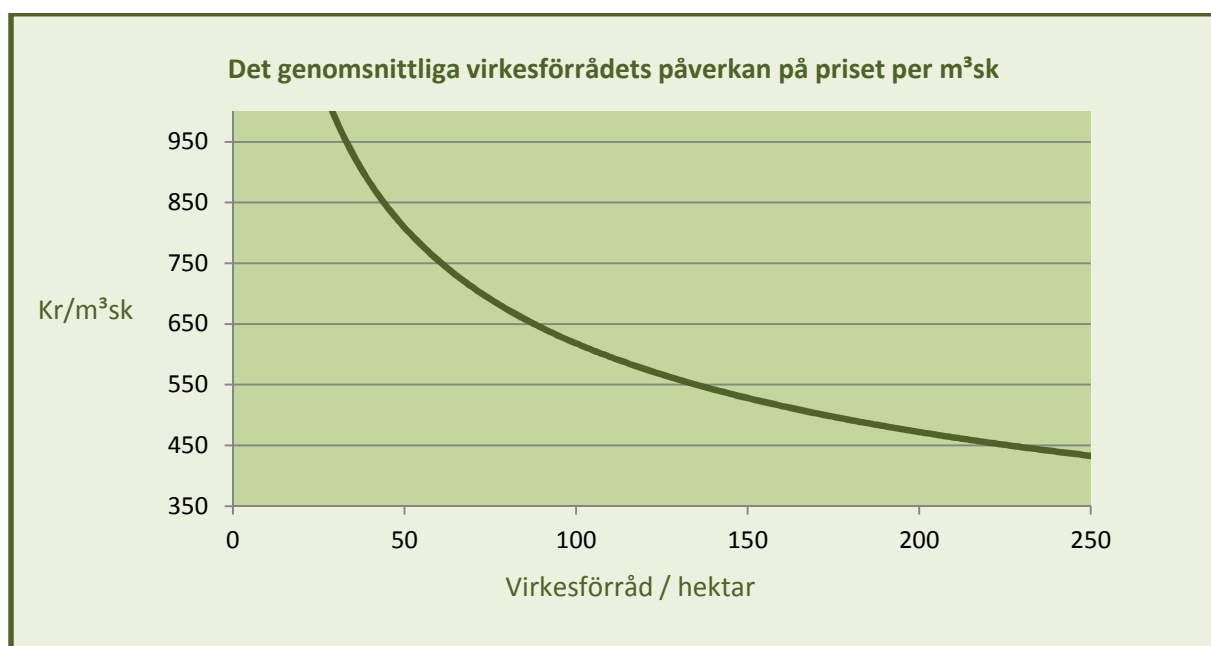


Fig. 2. Diagrammet visar sambandet mellan kr/ha och virkesförrådet/ha. En fastighet med ett genomsnittligt virkesförråd om 50 m<sup>3</sup>sk/ha får ett pris/ha på ca 35 000 kr, och en fastighet med ett genomsnittligt virkesförråd om 250 m<sup>3</sup>sk/ha får ett pris/ha på ca 120 000 kr.



*Fig. 3. Diagrammet visar sambandet mellan kr/m<sup>3</sup>sk och virkesförrådet/ha. En fastighet med ett genomsnittligt virkesförråd om 50 m<sup>3</sup>sk/ha får ett pris/m<sup>3</sup>sk på ca 800 kr, och en fastighet med ett genomsnittligt virkesförråd om 250 m<sup>3</sup>sk/ha får ett pris/m<sup>3</sup>sk på ca 450 kr.*

**Källa: Statistiken är hämtad från försäljningar av skogsfastigheter på öppna marknaden i södra Sverige förmedlade av specialiserade skogsmäklare inom företagen Smålandsgårdar, Skillingskog, Din Skogsbyrå, Skogsmark, Skog & Lantbruk, Gårdsbyrån samt Gård & Skog**