



Svensk
Fastighetsmarknad
Fokus Skog

2024



| | |
|----|---|
| 3 | Innehåll |
| 4 | Välkommen |
| 6 | Ledare |
| 10 | Svefas Skogsfastighetsindex |
| 12 | Utvecklingen inom svensk ekonomi och marknaden för skogsfastigheter |
| 14 | Virkesmarknaden |
| 21 | Om Svensk Fasktighetsmarknad Fokus Skog |
| 24 | Norrbottnen |
| 26 | Västerbotten |
| 28 | Jämtland |
| 30 | Västernorrland |
| 32 | Gävleborg |
| 34 | Dalarna |
| 36 | Värmland |
| 38 | Örebro |
| 40 | Västmanland |
| 42 | Uppsala |
| 44 | Stockholm |
| 46 | Södermanland |
| 48 | Gotland |
| 50 | Östergötland |
| 52 | Västra Götaland |
| 54 | Halland |
| 56 | Jönköping |
| 58 | Kronoberg |
| 60 | Kalmar |
| 62 | Blekinge |
| 64 | Skåne |
| 66 | När någon annan behöver din jordbruksmark |
| 68 | Referensuppdrag |
| 69 | Om Svefa Skog och Lantbruk |
| 71 | Om Svefa |
| 78 | English reading guide |
| 80 | Kontaktuppgifter |

Varmt välkommen till Svensk Fastighetsmarknad Fokus Skog 2024

Den långa vintern och den kalla våren speglar väl utvecklingen för skogen. Efter att ha haft en positiv och stark tillväxt under många år har nu även skogsfastighetsmarknaden märkt av utvecklingen i omvärlden. Marknaden har kylts av och flera län uppvisar en negativ utveckling. Det finns utöver det allmänna omvärldsläget flera faktorer som ligger bakom nedkylningen. Något vi tidigare pekat på är att den så kallade "Akeliuseffekten" är över och att de prisjusteringar som vi ser är en naturlig följd av detta.

Det är något som vår rapport Svensk Fastighetsmarknad Fokus Skog tydligt visar. Rapporten är den mest omfattande, årliga, sammanställningen över den svenska skogsfastighetsmarknaden som erbjuds publikt.

Svefa har, med kontor från Malmö i söder till Luleå i norr, en unik kombination av lokal närvaro, kunskap och nationell styrka. Det tillsammans med vår breda kompetens, integritet, starka engagemang och goda kundrelationer gör att vi kallar oss hela Sveriges ledande fastighetskonsult.

Genom våra lokala värderare erbjuder vi dig direkt insyn i investeringsförhållandena på din hemmamarknad. Kanske vill du utveckla ditt befintliga skogsinnehav, eller möjligen är du ny på just den här marknaden. Oavsett är du alltid välkommen att kontakta oss lokalt.

Om du som markexploatör eller fastighetsägare har frågor om möjligheten att få en detaljplan antagen på jordbruksmark eller om aktuella värdenivåer för jordbruksmarken kan vi glädja dig med att Svefa har inrättat en ny roll i form av affärsansvarig Jordbruk med Emma Nilsson.

Svensk Fastighetsmarknad – Fokus Skog vänder sig till dig med starkt intresse för skogsfastigheter. Rapporten presenterar fakta, bedömda genomsnittsvärden och prisutvecklingen för skogsfastigheter i samtliga Sveriges 21 län. Graferna presenterar sammanställd information om marknaden i respektive län. Vi presenterar både trender och möjligheter i den specifika marknaden och hoppas att det skall inspirera dig till din nästa skogsaffär.

Med andra ord, återigen en faktsäckad sammanställning till ditt förfogande. Trevlig läsning och tveka inte att höra av dig till något av våra kontor för vidare rådgivning.



Mikael Lundström
VD Svefa



Prisökningarna tar en paus

Detta verk, inklusive texter, illustrationer, bilder och övrigt material, är skyddat av lag (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Skyddet innebär bl.a. att det inte är tillåtet att utan tillstånd framställa exemplar av verket eller göra det tillgängligt för allmänheten, i ursprungligt eller ändrat skick, i översättning eller bearbetning, i annan litteratur- eller konststart eller i annan teknik. Kontakta gärna Svefa för en licens att använda hela eller delar av verket.

Efter många års stabil prisuppgång kom så en vändning för skogsfastighetspriserna. Att tala om ett ras vore direkt felaktigt utan det är snarare en mindre andhämtning vi noterar för riksmålet som backade med knappt en procent under 2023. Men så ska man förstås komma ihåg att det precis som vanligt finns stora skillnader i värdeutvecklingen mellan olika län. Den största nedgången finns i Gävleborgs län och den största uppgången i Uppsala. Att de två grannlänerna ligger i varsin ände av prisutvecklingen för fjolåret är inte helt enkelt att förklara, men det är tydligt att Gävleborg prissätts som ett Norrlandslän medan Uppsala, som länge varit lite ute i kylan sett till prisutvecklingen, nu närmat sig övriga Mälardalslänerna. Till slut kanske spekulanterna i Sörmland och Stockholm helt enkelt vände blickarna norrut för attraktivare instegsnivåer och mer skog för pengarna?

Trenden med förändrade inköpsmönster känns igen från Norra Sverige. De prisrallyn och budstrider om prestigeobjekt som vi vände oss vid för några år sedan var som bortblåsta under fjolåret. När den tidigare fastighetsnestorn Roger Akelius dämpade inköpstempot och de större skogsbolagen samtidigt höll igen på tömmarna så syntes det på toppnoteringarna genom att de faktiskt delvis uteblev. Nu går tankegångarna mer i vilka fastigheter som ligger strategiskt rätt i geografien och vad som verkligen är rimligt att bjuda utifrån objektets skogliga förutsättningar och faktiska egenskaper.

Den svenska ekonomin tycks vara på väg ut ur vad Konjunkturinstitutet under fjolåret betecknade som en mild lågkonjunktur. Inflationen faller nu för varje mätning och ligger nu strax över målet om två procent i årstakt och den enda återstående frågan blir när i tid Riksbankens första räntesänkning kommer. Hushållens köpkraft har emellertid urholkats betänkligt av de senaste årens kostnadsökningar vilket sannolikt kommer att få en påverkan på konsumtionen de närmsta åren även om räntenivåerna sänks.

Under fjolåret hade vi en stark virkesmarknad med höjda nivåer i hela landet. Prisökningarna är ett illustrativt skolboksexempel av en ökad efterfrågan på en allt mer begränsad vara. Och då ska vi komma ihåg att vi under 2023 hade en mycket begränsad byggsektor, både i Sverige och internationellt. Virkesbristen är inte bara en svensk företeelse

utan märks tydligt på den internationella marknaden. Förklaringarna är många, från det uppenbara handelsembargot mot ryskt virke till omfattande industriutbyggnader och att träråvara numer används inte bara i klassiska villabyggen utan även att cellulosa och lignin i allt större utsträckning nyttjas i nya produkter. Faktorerna bakom detta beskriver vi mer ingående i vår text om virkesmarknaden.

En annan faktor som begränsade utbudet av virke under 2023 var att vi äntligen fick se en avmattning av skadeutbrotten orsakade av granbarkborre. Det utbrott som inleddes den torra sommaren 2018 avtog kraftigt under 2023. Anledningen var den blöta och kalla sensommaren som gjorde att insekten bara svärmade en gång istället för två, som den kan hinna göra under varma somrar. Många skogsägare har emellertid omprövat granens plats i skogen när det kommit till föryngring av granbarkborreavverkade områden. En säker gissning är att allt fler skogsägare kommer att göra betydligt mer ståndortsanpassade trädslagsval och plantera tall eller satsa på lövträd i större utsträckning än tidigare, i varje fall i södra Sverige där minnesbetan var värst. En effekt blir då en framtida påverkan för de industrier som förlitar sig på granråvara när dessa skogar når förstagallring.

En fråga som berört jordbruksmarken i ökad utsträckning är anläggandet av storskaliga solcellsparkar på jordbruksmark. Många aktörer har gjort mycket grundliga utredningar med prioriteringar av möjliga platser innan de gått vidare i tillståndsprocessen, där de ofta möts av kalla handen. Lite märklig blir frågan om den så kallade lokaliseringssprövnigen, där de flesta projekt fälls, där operatören ofta ska kunna visa på ett stort antal platser som inte är lämpliga av olika skäl, när i själva verket det är just detta man gjort indirekt när man vaskat fram den aktuella platsen. Självklart är livsmedelsproduktion ett väsentligt samhällsintresse, men i de fall en svag jordbruksmark bara producerat vall under ett flertal år så borde väl en annan bedömning ibland kunna göras i spåren av de senaste årens energikris. Istället rustas i Malmö det gasdrivna Öresundsverket från 1950-talet för att i början av nästa år kunna avstyra problem i det svenska elnätet. Hur hållbart är det egentligen?



Paul Nord
Affärsrådeschef
Skog & Lantbruk



Jenny Parnesten
Redaktör



Erik Forslöw
Skogsindexansvarig



Niklas Lundberg
Projektledare



Var är det bäst att köpa skog?

Svefa Skogsfastighetsindex är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal, som underlag för ett framgångsrikt investeringsbeslut. Var i Sverige är det mest lönsamt att investera pengar i skogsfastigheter?

Indexet är ett rankingsystem för länens fastighetsmarknad vad avser skogsdominerade fastigheter. Underlaget för analyserna utgörs av offentlig statistik samt nyckeltal från skogsfastighetsmarknaden.

Indexnivån bör ses utifrån ett långsiktigt perspektiv. Fokus ligger på den värdetillväxt eller avkastningsmöjlighet som skogsfastigheterna i respektive län uppvisar, både genom skogsproduktion och genom andra faktorer, t ex alternativ markanvändning eller attraktiva jaktmöjligheter. Lägesfaktorn har en betydande del i indexet, då den långsiktigt bedöms vara en viktig strategisk faktor att beakta för en investerare. Detta medför att de län som har större tillväxtregioner gynnas något i indexet jämfört med glesbygdslänen.

Tio parametrar ligger till grund för Svefa Skogsfastighetsindex:

1. Skillnaden mellan medelpriset på länets fastighetsmarknad och regionala virkespriser.
2. Prisutvecklingen på skogsfastigheter senaste 12-månadersperioden.
3. Hur mycket framtida produktionsförmåga som kan köpas för länets medelprisnivå.
4. Jaktarrendenivån.
5. Närhet till marknad, t ex ett starkt grannlän eller utlandet.
6. Befolkningsmängden.
7. Medelinkomsten per person.
8. Befolkningsutvecklingen.
9. Arbetslösheten.
10. Villapriset i länets ekonomiska centrum.

Den genomsnittliga prisutvecklingen för skogsfastigheter i riket visar en nedgång om -0,8 % under 2023. Högst nedgång uppvisar Gävleborg och Västernorrlands län med

-7,8 % respektive -6,7 %. Trots den generella nedgången uppvisar 8 av 21 län ingen förändring i prisutveckling mot tidigare år och några enstaka län har en positiv utveckling. Högst har prisuppgången varit i Uppsala och Gotlands län med 7,1 % respektive 7,0 % följt av Värmland och Västra Götalands län med 2,3 % respektive 2,2 %. Den genomsnittliga prisutvecklingen i södra Sverige visar en nedgång om -0,8 % jämfört med föregående års ökning på 14,9 %. I mellersta Sverige har skogsfastighetspriserna minskat med -0,6 % jämfört med föregående års ökning om 10,5 %. I norra Sverige har den genomsnittliga prisutvecklingen gått ned -3,7 % jämfört med förra årets uppgång om 12,4 %.

Transaktionsvolymen för skogsfastigheter, dvs hur mycket pengar som totalt har omsatts på marknaden, har under 2023 minskat för riket som helhet jämfört med föregående år. För hela riket har transaktionsvolymen minskat med -0,4 %. Volymförändringen ser emellertid olika ut för olika landsdelar. I södra Sverige utgör minskningen av transaktionsvolymen hela -11,4 %. I mellersta Sverige ökade transaktionsvolymen med 1,7 % från tidigare år. I norra Sverige noteras en ökning i transaktionsvolym om 11,4 %, jämfört med föregående års uppgång om 9 %. Antal köp av skogsfastigheter minskade -1,3% 2023 jämfört med 2022.

Under året har vi sett en uppgång på virkespriser för timmer men också barr- och granmassaved. Prishöjningar har genomförts över i stort sett hela landet. Analysen baseras på grundprislister som presenteras offentligt, men de verkliga förändringarna på respektive lokal marknad är ofta större, om hänsyn tas även till förändringar i påslag på prislister, premier m.m. Förändringarna på virkesmarknaden kommenteras mer ingående senare i rapporten.

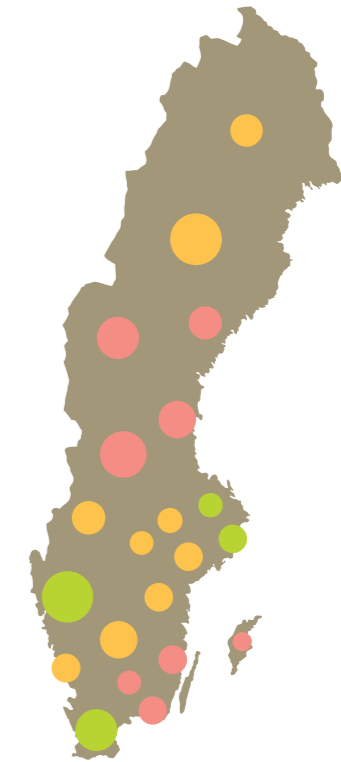
Skogsfastighetsindex

| Län | Skogsindex | Pris- utveckling | Befolknings- utveckling |
|-------------------|------------|---------------------|----------------------------|
| 1 Uppsala | 65 | ● | ● |
| 2 Stockholm | 60 | ● | ● |
| 3 Västra Götaland | 51 | ● | ● |
| 4 Skåne | 51 | ● | ● |
| 5 Halland | 49 | ● | ● |
| 5 Västmanland | 49 | ● | ● |
| 5 Västerbotten | 48 | ● | ● |
| 8 Östergötland | 47 | ● | ● |
| 8 Södermanland | 46 | ● | ● |
| 10 Örebro | 46 | ● | ● |
| 10 Värmland | 45 | ● | ● |
| 10 Jönköping | 43 | ● | ● |
| 13 Norrbotten | 42 | ● | ● |
| 14 Kronoberg | 37 | ● | ● |
| 15 Jämtland | 37 | ● | ● |
| 16 Gotland | 36 | ● | ● |
| 16 Kalmar | 35 | ● | ● |
| 18 Dalarna | 34 | ● | ● |
| 19 Gävleborg | 33 | ● | ● |
| 20 Blekinge | 32 | ● | ● |
| 21 Västernorrland | 28 | ● | ● |

”Trafikljusen” i tabellen ovan redovisar hur respektive län står sig i förhållande till genomsnittet för riket, där det bästa och det sämsta länet bestämmer längden på skalan. Röd signalerar ett sämre värde, gul ett värde i nivå med genomsnittet (mitten tredjedelen av skalan) och grönt ljus signalerar ett bättre värde än genomsnittet. Genomsnittet för årets skogsfastighetsindex är 44.

I Svefa Skogsfastighetsindex ingår ett antal makroekonomiska faktorer utan skoglig koppling, men som ändå bedöms påverka skogsfastighetsmarknaden. Befolkningen har under 2023 ökat med ca 0,1 % jämfört med 0,4 % år 2022. Inflationstakten har minskat men är fortfarande relativt hög, ca 4,1% sett till de senaste 12 månaderna (KPI, mars-24). Riksbanken har gjort några ytterligare höjningar av reporäntan under det senaste året i syfte att dämpa inflationen. I september 2023 gjorde Riksbanken den senaste höjningen med 25 punkter till 4,0 % och lämnade besked om oförändrad fortsatt oförändrad ränta i april 2024. Även om inflationen fortfarande är relativt hög så har räntehöjningarna bidragit till att minska inflationstakten. Riksbanken väntas sänka reporäntan framöver under året.

Under 2024 spås en viss förbättring av världsekonomin efter en lång period av utmaningar och ökade räntor. De förbättrade ekonomiska förutsättningarna förväntas också gynna Sveriges ekonomi. Enligt prognoser från Konjunkturinstitutet förväntas Sveriges ekonomi återigen



Färgen på cirklarna i kartan illustrerar vilket trafikljus varje län har fått i Svefa skogsfastighetsindex. Indexet speglar situationen som var gällande i februari 2024, vilket också visas och förklaras närmare i tabellen på föregående sida. Storleken på cirklarna är proportionell mot transaktionsvolymen mot lagfarna överlåtelse av obebyggda lantbruksenheter i varje län. Förutom denna volym görs även överlåtelse av bebyggda lantbruksenheter, fastighetsregleringar eller ibland aktier i bolag. Dessa speglas inte i underlaget.

visa tillväxt under 2024, dock i en långsammare takt. Samtidigt fortsätter olika politiska spänningar och konflikter runt om i världen att påverka den globala ekonomin vilket kan bidra till en viss ekonomisk instabilitet. Bland dessa konflikter märks kriget i Ukraina och konflikter i Mellanöstern vilka påverkar världshandeln och kan ge konsekvenser för ekonomier världen över.

Enligt årets skogsfastighetsindex har Uppsala ökat med 7 indexpoäng och tagit över 1:a platsen från Stockholm som halkat ned till en 2:a plats efter att ha minskat med 6 indexpoäng från tidigare år. Västernorrland har intagit jumboplatsen, och Gotland som hade motsvarande placering under föregående år har hämtat upp ytterligare 8 indexpoäng och placerat sig på plats 16. Jönköping som länge haft en placering på den övre halvan i rankingen tappar 4 placeringar och hamnar på en 12:e plats. Samma mängd län som föregående år har placerat sig i det röda segmentet. Trafikljusen är kopplade till länens inbördes relation, där det bästa och sämsta länet bestämmer längden på skalan.

Utvecklingen inom svensk ekonomi och marknaden för skogsfastigheter

Den svenska ekonomin har utvecklats väl med tanke på hur snabbt räntorna stigit de senaste åren och svensk ekonomis motståndskraft har varit starkare än väntat. Detsamma kan sägas om priserna på skogsfastigheter som för riket i helhet visat på en mindre nedgång. Värdet för skogsfastigheter är mer stabilt än för till exempel villor.

Starkare svensk ekonomi än väntat

Riksbanken beskriver att den svenska ekonomin befinner sig i en mild lågkonjunktur. Avmattningen i ekonomin har drivits av de räntekänsliga delarna som hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar. Näringslivets övriga investeringar har utvecklats starkt men sjönk något under sista kvartalet 2023. Sveriges BNP sjönk under 2023 med 0,2 %.

Arbetslösheten har stigit något och förväntas kulminera under 2024. Skillnaden mellan olika branscher är dock stor. Inom tjänstesektorn har många företag kunnat höja priserna och även valt att övervintra personal vilket dämpat arbetslösheten. Exempel från en annan bransch är antalet konkurser inom byggsektorn som är historiskt hög. Branschorganisationer ropar på statlig hjälp, men många byggföretag har varit för optimistiska i sina kalkyler under en tid med låg ränta. Kalkylerna har inte stresstestats mot betydligt högre räntor och högre byggkostnader, vilket lett fram till nuvarande situation.

Inflationen har dämpats och ligger nu strax över målet om 2 % i årstakt. Sett till de senaste årens inflationsutveckling är det svårt att göra stabila prognoser. Det finns flera osäkerheter som eventuellt kan påverka Riksbanken i både den ena och andra riktningen när det kommer till räntenivån.

Framtidsutsikter

Faktorer som talar för en fortsatt hög inflation är bland annat kriget i Ukraina som redan idag påverkar världsekonomin på flera olika sätt. En eskalering skulle kunna få ytterligare större påverkan på till exempel olje- och spannmålspriserna.

När världens ekonomier stressas på olika sätt är det brukligt att små valutor, som den svenska kronan, tar stryk och försvagas. Inte alltid baserat på grundläggande ekonomiska värden som arbetslöshet och statsskuld, utan för att valutahandlare av andra skäl väljer att placera i större valutor när oron i världsekonomin ökar. Jämför man till exempel den amerikanska dollarn med den svenska kronan under de senaste åren ser vi att en dollar som kostade ca 6,6 kronor för tio år sedan idag kostar närmare 11 kronor. USA har ökat sin statsskuld under senare år för att stimulera sin ekonomi. Det har fungerat bra, men kanske lite för bra då den amerikanska riksbanken FED fortsatt kan behöva hålla räntan uppe, vilket i sin tur kan påverka den Europeiska centralbanken ECB och även Sveriges riksbank.

Som en underliggande faktor för den långsiktiga ekonomiska utvecklingen i Sverige och andra länder finns den demografiska utvecklingen, det vill säga åldersfördelningen på befolkningen. I Sverige och många andra europeiska länder ökar medelåldern och det föds i snitt färre än två barn per kvinna, vilket i sin tur ger en minskad befolkning om inte immigrationen räknas in. Hur en åldrande befolkning påverkar köpkraften och ekonomin kan vara svårt att förutspå. Å ena sidan blir de ekonomiska ramarna mindre som pensionär men å andra sidan finns inte något stort behov av att spara medel vilket gör att allt kan gå till konsumtion. Idag finns mycket kapital knutet till generationer från 1930- och 1940-talet, som nu börjar minska i antal. Deras barn, många födda på 1960- och 1970-talet, har oftast även de en god ekonomisk situation vilket kan innebära att det blir en omfördelning av stora tillgångar till de som är födda under 1990- och 2000-talet. Troligen kommer detta sammantaget leda till en ökad



konsumtion då dagens 20–30-åringar har ett större behov av att konsumera än dagens 80–90-åringar som själva upplevt andra världskrigets påverkan i vardagen.

Faktorer som talar för en lägre inflation kan vara den svenska lönebildningsmodellen där parterna oftast är beredda att ta visst ansvar både i goda och dåliga tider, vilket kan bidra till att dämpa inflationen. De företag som till viss del övervintrat personal i väntan på bättre tider kan komma att behöva säga upp personal om vändningen i ekonomin uteblir, något som i sig skulle hålla tillbaka inflationen.

Idag ses en ökande befolkning och högre BNP som en grundförutsättning för de flesta länders ekonomier. För att klara oss ur klimatkrisen är snarare motsatsen att föredra, något som dagens politiker helst inte vill tala om. Det senaste decenniet har Sverige tagit emot många flyktingar som kommit från krig och förföljelse av olikänkare, men i framtiden kan Sverige komma att behöva ta emot människor som tvingats lämna ett klimat som inte går att leva i.

Starkare svensk ekonomi än väntat

Riksbankens referensränta gick från 0,0 % i juni 2022 till 4,0 % i januari 2024. En reaktion på det blev att villapriserna sjönk från april 2022 till december 2023 med cirka 10–20 % i riksgenomsnitt. Under samma period bedöms priset på skogsfastigheter backat cirka 5–10 % i vissa län, medan i andra län i stort sett legat stilla. Trenden i kristider, att skogsfastigheter står emot bättre än andra typer av fastigheter, håller alltså i sig. Samma mönster syntes efter finanskrisen 2008. Vad beror det på? Priserna på skogsfastigheter har under 2023 visat en mindre nedgång. Liksom vid tidigare kriser har skogsfastigheter klarat sig bättre än till exempel villor. En starkt bidragande faktor bedöms vara att skogsfastigheter generellt är lägre

belånade än till exempel småhusfastigheter. En annan faktor är att det i kristider går att realisera fastighetsvärden för att klara en högre ränta eller andra stora utgifter. Stora avverkningar i samband med generationsskiften och så kallade skilsmäsohyggen är exempel på situationer där skogen har spelat en viktig privatekonomisk roll. Skogsägarföreningar har uppmärksammat frågorna vid generationsskiften och erbjuder sina medlemmar rådgivning för att hantera övergången.

Utbudet av skogsfastigheter skiljer sig även från villamarknaden i andra avseenden. Ett lågt utbud av skogsfastigheter kan pressa upp priserna även i kristider och befintliga skogsägare kan vara villiga att betala extra för att komma åt ett skifte som gör att man till exempel får bättre drivningsförutsättningar eller jaktmöjligheter på sin skogsfastighet.

Många som byggt upp en förmögenhet inom andra branscher har emellanåt valt att investera i skog, vilket oftast inneburit höjda priser lokalt eller regionalt. Köparna har haft en påse med pengar att investera och köpt inom ett eller flera län och ibland valt att bjuda något över gällande marknadspris, för att snabbt få tillgång till önskade arealer. I sämre ekonomiska tider finns oftast ett stort mörkertal vad gäller prisutvecklingen för speciellt skogsfastigheter. Många fastigheter som läggs ut till försäljning dras tillbaka på grund av för låga bud. Den låga belåningsgraden i kombinationen med de långa innehavstiderna gör att säljarna av skogsfastigheter ofta har en annan uthållighet i en försäljningsprocess än för andra fastighetstyper och kan acceptera att vänta med försäljningen till bättre tider. Idag finns signaler som indikerar att Riksbanken kan komma att sänka räntan redan i maj och hur detta kommer att påverka marknaden för skogsfastigheter kommer Svefa att följa med intresse.

"Virket närmar sig en prissättning som ligger i linje med vad som kan förväntas för en hållbar och klimatsmart råvara"

Fredrik Munter, Mellanskog

Virkesmarknaden

Höga virkespriser, timmerbristen och det opålitliga vädret sammanfattar virkesmarknaden under 2023 och början på 2024. Sågverksindustrin har haft ett tufft år med sjunkande priser på sågad trävara. Trots det har flertalet sågverk haft en hög produktion, vilket har lett till rekordlåga lager av sågtimmer. Vädret som drabbade landet under det senaste året, med betydande nederbördsmängder som påverkade möjligheten till avverkning, gav en efterföljande effekten med höjda timmerpriser för att få tag på råvara.

Det finns ljusningar för trävaruindustrin och då främst att byggtakten i USA bedöms öka framåt. Kanada har ett pressat läge med minskad råvarutillgång och ökade krav på skogsbruket utifrån social- och miljöhänsyn. Därmed bedömer den svenska trävaruindustrin att volymer från Europa kommer att behövas för att tillgodose USA:s behov. Högt kostnadsläge, inflation och höga räntor har slagit hårt mot trävaruindustrin, och tydligast märks det i Europa. Sverige har haft en fördel med den låga kronkursen jämfört med flera andra konkurrerande länder. Om kronkursen stärks finns därmed en risk att svensk trävaruindustri drabbas lika hårt som andra länder i Europa. Men även om det sker så finns det ändå tecken på att efterfrågan framöver ur ett globalt perspektiv kommer att öka samtidigt som flera delar av världens producenter kommer att få svårt att öka utbudet, vilket bör gynna svensk industri.

I kölvattnet av pandemin bromsade den europeiska marknaden för papper och pappersmassa in i början av 2023. De lager som byggts upp i alla led för att undvika störningar i leveranser tidigare år avvecklades under 2023. Det medförde att efterfrågan på de flesta papper- och massaprodukterna minskade. Även den allmänna konjunkturen påverkade den privata konsumtionen och efterfrågan av pappersprodukter. Det är tydligt att svensk industri är en del av en global marknad när effekterna av Finlands tidigare import från Ryssland har upphört. Det påverkar råvarutillgången och kostnaden för svensk industri när Finland måste köpa in massaved från andra håll som exempelvis Baltikum. En enskild positiv faktor till att svensk massaindustri har kunnat hålla hög produktion

under större delen av året är att exporten till Kina var rekordhög. Någon snabb återhämtning kan inte ses även om efterfrågan av pappersprodukter har förbättrats i början av 2024.

Den inhemska virkesmarknaden var under 2023 helt upp och nedvänd med svaga resultat för skogsindustrin och sänkta priser på färdigvaror, ändå så höjdes råvarupriserna i hela landet. Med hög produktion och i vissa regioner kraftig nederbörd fick industrin inte tillräckligt med råvara, vilket ledde till historiskt låga lager. Nu var det inte bara timmer- och massavedspriserna som ökade, utan priset på energived och flis ökade kraftigt och tangerade priset för massaved i vissa regioner. Effekten blev att övriga sortiment höjdes för att till viss del kunna få råvara till främst massaindustri. Andelen gallringar ökade under året som en effekt av de höga massavedspriserna, vilket på sikt är bra för den framtida virkesproduktionen. Under fjolåret och början av innevarande år kan man tala om en tvåprismarknad med ett flertal höjningar av samtliga sortiment och dessutom påslag som i många fall var historiskt höga. I södra delen av landet fann vi, som vanligt, de högsta priserna, framför allt på gransortimenten. I mellersta delen av landet har virke till stora delar transporterats till andra regioner vilket medfört större konkurrens om råvaran och därigenom högre virkespriser. I norra delen av landet har behovet av råvara ökat till följd av bland annat efterfrågan vid massabruken i Obbola och i Kemi. Inköpsorganisationer i hela landet har förstärkts under året för att säkerställa försörjningen i en allt tätare konkurrens om råvaran och marknadsandelarna.

Att vi har en speciell situation på virkesmarknaden råder det ingen tvekan om. För att få en bättre förståelse för situationen frågade Svefa två stora etablerade aktörer, som sitter med virkesmarknadsfrågor dagligdags, om hur de skulle vilja beskriva läget på virkesmarknaden just nu, utifrån deras perspektiv.

Viktoria Lindstrand Munkby, Marknads- och försäljningsdirektör, SCA Skog AB



Hur skulle du sammanfatta 2023 utifrån SCA:s perspektiv?

SCA har som koncern klarat av att leverera god lönsamhet även i en utmanande världsekonomi. Trots att en försvagad konjunktur lett till lägre försäljningspriser uppnådde SCA en EBITDA-marginal om 37,6 procent för helåret. SCA:s tillväxt inom förnybar energi, som blev ett eget segment under 2023, fortsatte och resultatet fördubblades jämfört med 2022.

Ser du några tydliga trender inför de kommande åren för svensk råvara?

Råvara är en knapp resurs av strategisk natur som det råder konkurrens om och den har också skärpts till följd av det ryska anfällskriget mot Ukraina, restriktioner och

därmed minskade flöden mellan Ryssland och Finland. Som Europas största privata skogsägare har SCA en hög självförsörjningsgrad och har under omständigheterna haft goda möjligheter att hantera situationen. Koncernen har också under en lång tid fokuserat på effektiv användning av råvaran, vilket har varit värdefullt.

”Vår övertygelse är att skogsnäringens redan stora klimatnytta och goda förutsättningar att bidra i omställningen på något längre sikt talar för ett ökat skogsbruk”

Hur uppfattar du att näringspolitiken kommer att påverka skogsägandet och skogsindustrin framöver? Kortsiktigt ser vi en del utmaningar kopplat till att EU-politiken riskerar att bromsa uttaget av råvara. Samtidigt ser vi allt fler regler, styrmedel och mål som snarare talar för ökat uttag av skogsråvara. Exempelvis ökat byggande i trä eller större andel förnybart drivmedel för tunga transporter och flyg. Vår övertygelse är att skogsnäringens redan stora klimatnytta och goda förutsättningar att bidra i omställningen på något längre sikt talar för ett ökat skogsbruk, både i Sverige och övriga EU.

Vilka är SCA:s största utmaningar just nu när det kommer till virkesmarknaden?

Skogsråvaran är en strategisk förnybar råvara som kan användas för att på ett klimatsmart sätt tillverka en lång rad varor som ersätter fossiltunga varor. Det ökar behovet av produktion, exempelvis av förnybara drivmedel, och driver på efterfrågan av råvara. Samtidigt är påverkan från konjunktur och omvärldsläge svåröversägbart och det är i sig en ganska stor utmaning.

Fredrik Munter, vd Mellanskog



Hur skulle du sammanfatta 2023 utifrån Mellanskogs perspektiv?

Under 2023 fortsatte virkespriserna uppåt samtidigt som lönsamheten inom skogsindustrin försämrades. För skogsägaren har utvecklingen varit positiv flera år i rad och virket närmar sig en prissättning som ligger i linje med vad som kan förväntas för en hållbar och klimatsmart råvara. Den viktigaste bakgrunden till de stigande priserna är ett sjunkande utbud från skogen som skapar en tydlig bristsituation. Sanktionerna mot Ryssland, avtagande insektsangrepp, ökat intresse för gallring och de begränsningar och osäkerheter som artskyddsförordningen skapar är alla faktorer som bidragit till det sjunkande utbudet. För skogsägarna och Mellanskog är virkesbristen till stor del positiv, åtminstone på kort sikt. Vi har under 2023 fått verklig utväxling på våra investeringar inom logistik för att kunna nå de kunder som är beredda att långsiktigt betala mest. Som en av landets största sågverksägare så är dock den svaga byggkonjunkturen och lönsamheten inom sektorn ett stort problem.

”Bakgrunden till de stigande priserna är ett sjunkande utbud”

Ser du några tydliga trender inför de kommande åren för svensk råvara?

Mellanskog bedömer att de faktorer som präglat virkesmarknaden 2023 kommer att bestå kommande år. Den skogspolitiska utvecklingen, både i Sverige och EU, ger tydligt begränsande effekter och sanktionerna mot ryska råvaror lär fortsätta. Eftersom vi samtidigt ser investeringar som driftsätts, framför allt hos sågverken men även massaproducenter tror vi att virkesbristen fortsätter. För att vi ska få ett tydligt trendbrott krävs antingen lite större nedläggningar av industrikapacitet eller att virkesutbudet ökar till exempel genom en storm eller förnyade granbarkborreskador.

Hur uppfattar du att näringspolitiken kommer att påverka skogsägandet och skogsindustrin framöver?

Det finns tecken på att politiken vill se en förändring som mildrar de negativa effekterna av nuvarande politik och som ger mer förutsägbara spelregler för skogsbrukaren. Samtidigt är de politiska kvarnarna långsamma och oberäknliga. Även i ett positivt scenario lär det dröja år innan vi ser en förändring i praktisk tillämpning. Vilka är Mellanskogs största utmaningar just nu när det kommer till virkesmarknaden?

Vilka är Mellanskogs största utmaningar just nu när det kommer till virkesmarknaden?

I en marknad som präglas av virkesbrist består Mellanskogs utmaning för kommande år i att navigera rätt bland industrikunderna. Virket räcker inte till alla och analysen kring vilka kunder som har bäst förutsättningar att vara konkurrenskraftiga i framtiden blir viktigare än någonsin. I slutändan avgörs möjligheten till höga virkespriser av att vi har en industri som skapar värde och lönsamhet.



Skogsfastighetsmarknad och virkesmarknaden – hur hänger de ihop egentligen?

Sambandet mellan skogsfastighetsmarknaden och virkesmarknaden är unikt. Det är ett flertal faktorer som påverkar skogsfastighetsmarknaden och dess prissättning, en av dem är virkesmarknaden. Historiskt har förhållandet sett olika ut. Fram till 1970-talet var skillnaden mellan det något högre virkespriset och skogsfastighetspriset relativt konstant. Därefter ökade virkespriserna betydligt mer än skogsfastighetspriserna för att en bit in på 2000-talet bli det omvända med kraftigt ökade skogsfastighetspriser och en planare prisutveckling för virkespriserna. Det förhållandet har i princip kvarstått fram till det senaste året när prisutvecklingen på skogsfastigheter planade ut eller sjönk, samtidigt som vi har haft kraftigt höjda virkespriser, som fortfarande håller i sig in i 2024.

En faktor som påverkar förhållandet mellan skogsfastighetsmarknaden och virkesmarknaden är skogens direktavkastning. Det vill säga, avkastningen från driften utan eventuell värdestegring. Innan den tydliga prisuppgången för skogsfastigheter i början av 2000-talet var direktavkastningen mer volatil, för att sedan sjunka kraftigt under några år. Under senare tid har direktavkastningen legat mer eller mindre på en konstant nivå fram till i år då avkastningskravet har ökat hos köpargrupperna. Nuvarande läge, med generellt höga räntenivåer, höga virkespriser och en svagare prisutveckling på skogsfastigheter kan ge kraftigare prisnedgångar. Ett alltför stort ras dämpas dock av ränteeffekten i kombination med höga virkespriser, vilket håller emot en prisnedgång. Under de senaste åren med låga räntor, har intresset för att köpa tillväxtskog varit både intressant och möjligt. Som en effekt av rådande läge, ser vi nu i stället att intresset för att köpa fastigheter med större andel avverkningsmogen skog har ökat.



Svenska Fastighetsmarknad

Fokus Skog gav ut första gången 2011.

Rapporten innehåller analyser för samtliga län i Sverige och beskriver bedömda värden avseende den skogliga fastighetsmarknaden i februari 2024

Om Svensk Fastighetsmarknad

Fokus Skog

För varje län redovisas en faktaruta med statistik. I den vänstra kolumnen visas skogstillståndet i länet och innehåller uppgifter hämtade från Skogsstatistisk årsbok och Statistiska Centralbyrån. Uppgifterna är hämtade från de senaste offentliga upplagorna.

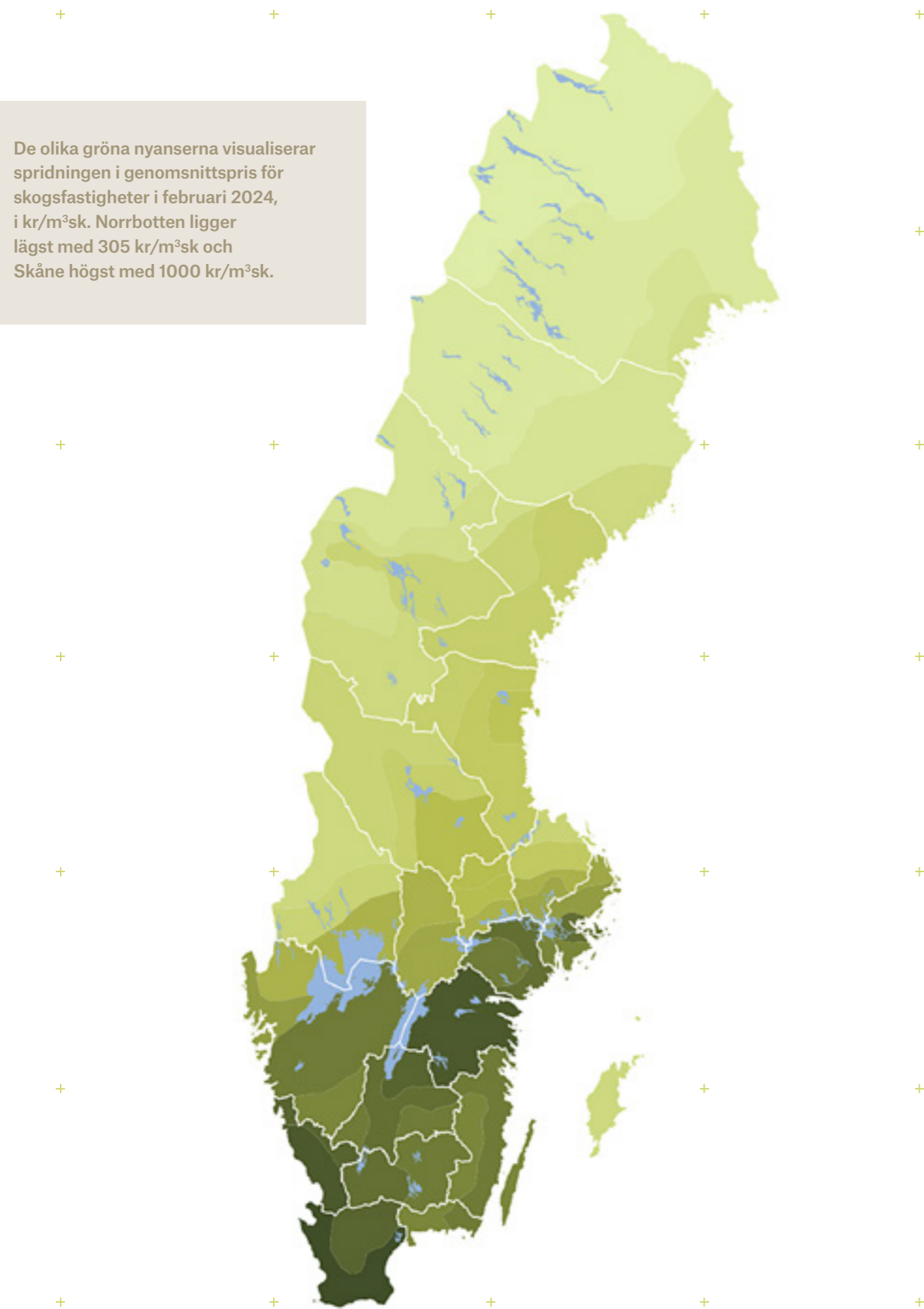
Under rubriken Pris februari 2024 redovisas de bedömda genomsnittliga värdena för skogsmark vid denna tidpunkt (angivet i kr/m²sk och kr/ha), tillsammans med de normala prisintervall som förekommit den senaste tolv månadersperioden. Genomsnittsvärdena är bedömda för hela länet och motsvarar det sannolika priset för en fastighet som liknar den medelfastighet som redovisas under rubriken Skogen.

Svefa har tillgång till samtliga lagfarna köp som genomförts för samtliga fastighetstyper. För att ytterligare komplettera bilden av marknaden har även lantmäteriets fastighetsregleringar, gällande överföring av skogsmark, analyserats. Svefa följer kontinuerligt prisutvecklingen och lägger in aktuella prisnoteringar och försäljningsuppgifter i de ortsprisssystem som företaget har utvecklat under en rad år. Ortspris-systemen innehåller uppgifter från de salufastigheter som exponeras på den allmänna marknaden. I denna rapport är det i första hand obebyggda lantbruksenheter (typkod 110) som ingår i analyserna. I södra Sverige ingår också en viss andel bebyggda lantbruksfastigheter (typkod 120), eftersom de kombinerade lantbruksfastigheterna är det vanligaste saluobjektet för denna region.

Tack vare dessa heltäckande ortsprisssystem och vår långa erfarenhet har vi också möjlighet att studera utvecklingen genom åren. För varje län redovisas på den högra sidan av uppslaget prisutvecklingen för skogsfastigheter och transaktionsvolymen under den senaste tioårsperioden.

Prisintervallerna speglar den normala prisvariation som förekommit under perioden, beroende på saluobjektens olika virkesförråd, åldersklasser och kvaliteter samt unika marknadssituation. I redovisade värden och intervall ingår inte extrema köp, som till exempel köp av fastigheter med mycket lågt virkesförråd eller hög andel kalmark. Vidare ingår inte köp där huvudsakligen annan markanvändning än skogsbruk är aktuell. Småfastigheter under en definierad arealgräns ingår inte heller i genomsnittet. Definitionen för vad Svefa bedömer som småfastigheter i denna rapport varierar över landet, men i genomsnitt ligger gränsen mellan 10 och 15 hektar.

Våra rapporter finns tillgängliga som pdf på vår hemsida www.svefa.se.



Halvhalt i skogen
– genomsnittet
backar en procent

Norrbottnen

Länets priser på skogsfastigheter under 2023 visar en stabil nivå. Variationen i pris bedöms inte vara lika stor som under 2022. Nivån har generellt stabiliserats på ett högre läge, även om skillnaden mellan kust och inland som vanligt är tydlig. Länet erhåller 42 poäng enligt Svefas skogsfastighetsindex och behåller sin placering i rankingen.

Fastighetsmarknaden

Marknaden i Norrbotten bedöms ha varit stabil under året, pristopparna har möjligen varit något lägre än föregående år men det har jämnat ut sig genom en högre grundnivå. Skillnaden i pris är som vanligt stor mellan kust och inland, bedömningen för hela länet är dock att prisnivån ligger kvar på fjolårets nivå då helheten vägs ihop. Snittpriset för hela kustremsan ligger kring 350 kr/m³sk medan motsvarande siffra för de inre delarna av länet är cirka 250 kr/m³sk. Under året har ett liknande antal köp av skogsfastigheter genomförts, intresset för rena skogsfastigheter bedöms fortfarande vara högt. Transaktionsvolymen 2023 har minskat marginellt jämfört med året innan. Stora fastigheter bedöms inte locka på samma sätt som tidigare. Enskilda stora fastigheter med bra arrondering och geografiskt läge genererar fortfarande högre priser än normalstora fastigheter men sambandet är inte lika starkt som tidigare år. Det höga ränteläget bedöms till stor del ligga bakom det minskade intresset kring stora och kostsamma skogsfastigheter.

Marknadsfaktorer

Konkurrensen om virke ökar i Norrbotten. Sveaskogs nerdragning av avverkningsvolym, fiberfabriken i Kemi med mera bedöms vara orsaker som påverkar prisnivån på skogsråvara för skogsägare positivt. Vissa sågverksföretag, till exempel Stenvalls Trä, hanterar bristen på råvara genom att förvärva egna skogsfastigheter. Företaget köpte nyligen en skogsfastighet på ca 650 hektar i Haparanda. Att Norra Skog numera säljer massaveden till fabriken i Kemi har till exempel påverkat Billeruds pappersbruk i Karlsborg. För att säkra upp tillgången på råvara har samarbetet med Sveaskog förstärkts men även den egna virkesköparorganisationen har utökats. Sågverkens lönsamhet bedöms, främst på grund av det höga priset på råvara, generellt ha varit låg under året. Glommers Timber AB, sågverket i byn Glommersträsk i Arvidsjaurns kommun är trots detta ett av Norrbottens snabbast växande företag. Omsättningen har ökat från 60 miljoner till närmare 300 miljoner kronor på fyra år, råvaruförsörjningen pekas dock ut som en framtida utmaning.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,3 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 42 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 229 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 93 |
| Tall/Gran/Löv | % | 59/22/19 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 3,1 |

Pris februari 2024

| | | |
|-------------------|----------------------|---------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 305 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 220–420 |
| Genomsnitt | kr/ha | 31 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 20 000–50 000 |

Länets prisutveckling

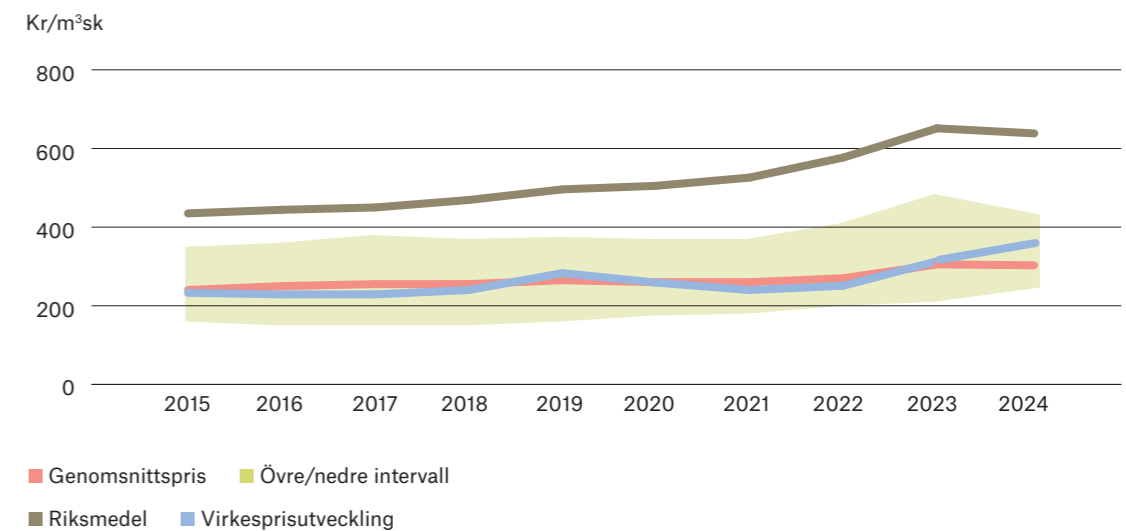
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 17,3 |
| Tio år | % | 27,1 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

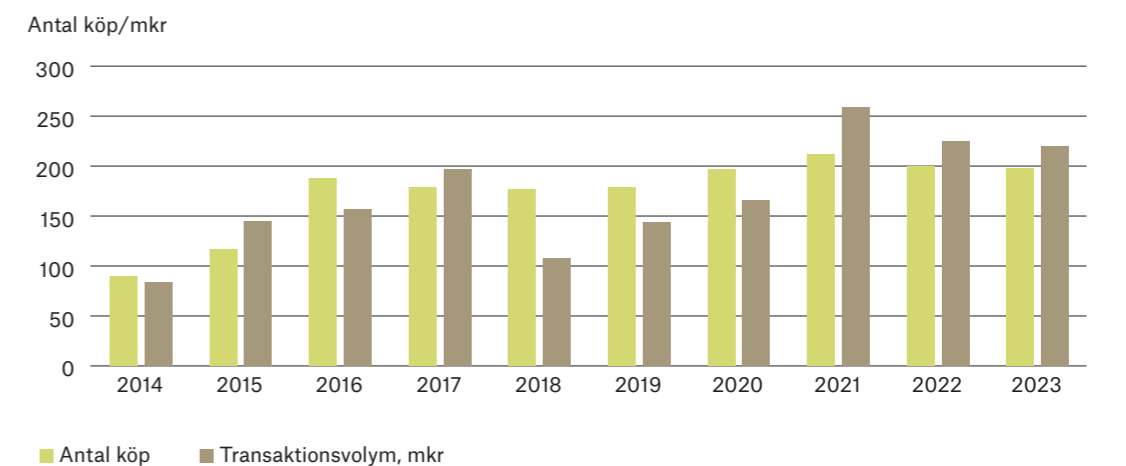
42



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Västerbotten

Under det senaste året har prisnivån på skogsfastigheter stagnerat och till och med sjunkit något i Västerbotten. Ökad konkurrens om virket samtidigt som Sveaskog minskade sina avverkningsnivåer under 2023 har lett till en sämre råvarubalans på virkesmarknaden vilket bedöms ha lett till ökade virkespriser.

Fastighetsmarknaden

Under 2023 har prisnivån på fastighetsmarknaden ökat något under det första halvåret för att sedan stagnera under andra hälften och sedan sjunka. I likhet med tidigare år i Västerbotten har Umeå kommun stått för de högsta prisnivåerna vid försäljning av fastigheter. Därefter kommer Skellefteå kommun med en större variation på prisnivån som bedöms bero på var i Skellefteå kommun fastigheterna ligger medan inlandskommunerna som Malå och Norsjö ligger klart lägre. Transaktionsvolymen har nått nya höjder och ökat med över 60 % det gångna året. Antalet försäljningar som genomförts i Västerbotten har under 2023 ökat från 2022 års nivå. Den största överlåtelsen i Västerbotten skedde i Dorotea där SCA sålde en fastighet på totalt 2 978 ha varav ca 2 408 ha produktiv skogsmark för 78 miljoner kr. Trots en ökande befolkningstillväxt för länet tappar Västerbotten två placeringar från i fjol och hamnar på en sjundeplats, mycket tack vare den vikande prisutvecklingen på skogsfastighetsmarknaden.

Marknadsfaktorer

Under andra hälften av 2023 fastställdes järnvägsplanen för Norrbottniabanan. Detta innebär att arbetet med att bygga järnväg mellan Umeå och Skellefteå under 2024 kommer att påbörjas. I början av augusti 2023 drog stormen Hans in över Västerbotten och orsakade stora skador på stående skog i främst i kommunerna Sorsele, Malå och Norsjö. Det bedöms av Skogsstyrelsen och aktörer på virkesmarknaden att ca 1 miljon kubikmeter blåste ner under stormen. Arbetet har sedan dess fortgått med att få ut det stormfällda virket ur skogen. Om virke ligger kvar till sommaren 2024 kan det öka risken för följdskador på stående skog i form av insektsangrepp. Skogsägarföreningen Norra skogs har under 2023 beslutat om en satsning på 500 miljoner kronor på att modernisera sina sågverk i Sävar och Kåge. Man planerar till exempel att uppgradera sorteringsmomentet av timmer genom att röntga stockarna för att se stockens inre egenskaper. I denna satsning ingår även ombyggnation med ny mätstation och delningsåg.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | 0,9 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -5,6 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 48 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 133 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 113 |
| Tall/Gran/Löv | % | 46/35/19 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 3,4 |

Pris februari 2023

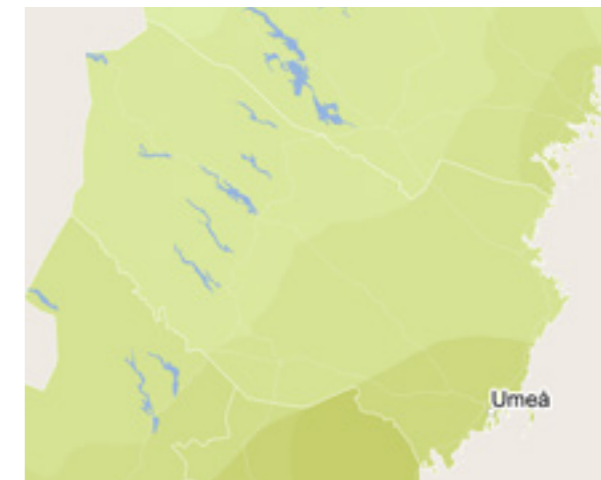
| | | |
|-------------------|----------------------|---------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 335 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 230–420 |
| Genomsnitt | kr/ha | 35 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 21 000–50 000 |

Länets prisutveckling

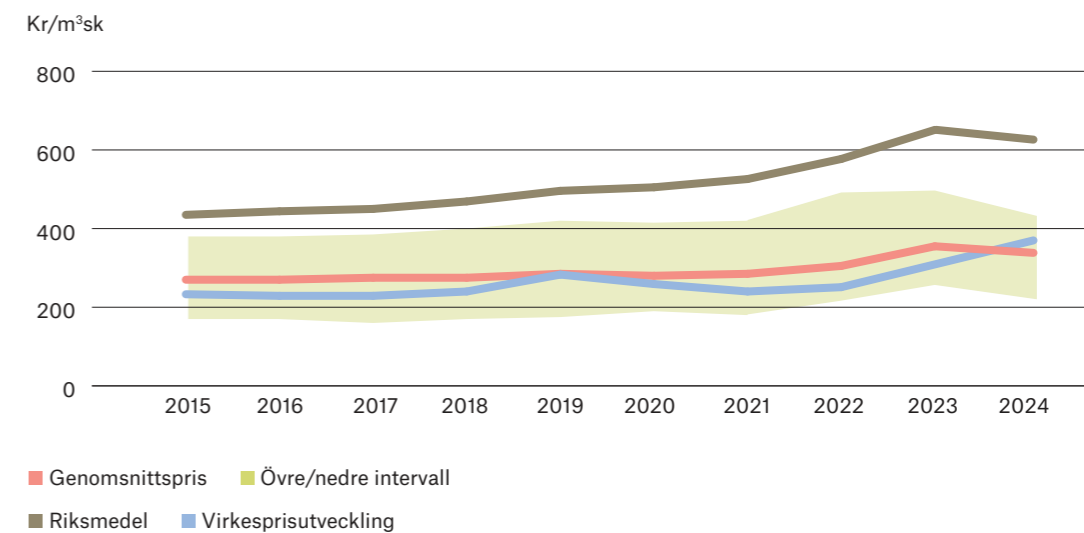
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -5,6 |
| Fem år | % | 19,6 |
| Tio år | % | 24,1 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

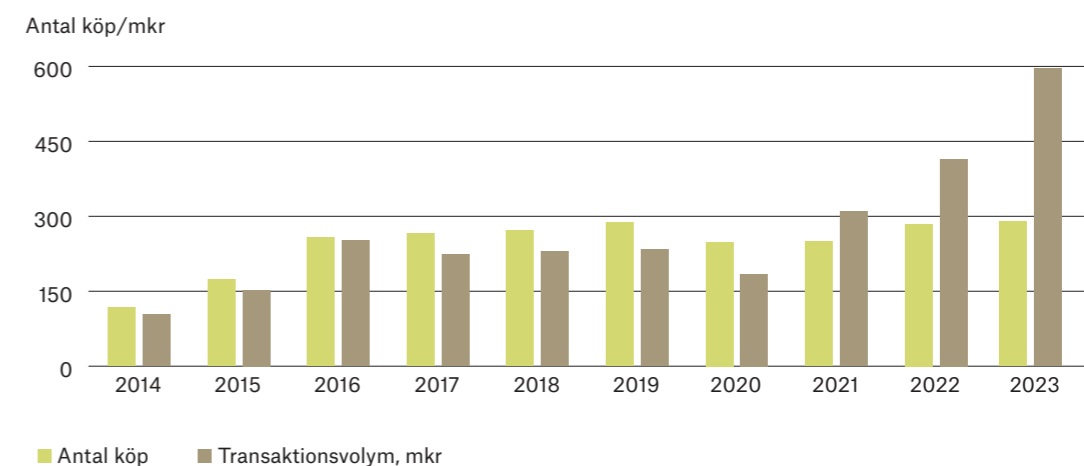
48



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Jämtland

Priset på skogsfastigheter i Jämtland har under 2023 minskat med 2,4 %. En positiv befolkningsutveckling bidrar till att länet klättrar några placeringar i Svefas skogsfastighetsindex jämfört med 2022. Trots svårare tider har många industrier ändå valt att investera samt att söka nya affärsmöjligheter under året som gått.

Fastighetsmarknaden

Genomsnittspriset för en skogsfastighet i länet är 410 kr/m³sk eller 46 000kr/ha. Fina och välskötta skogsfastigheter säljs fortfarande till höga prisnivåer. De flesta spekulanter kan köpa skogsfastigheten utan att behöva finansiera med lån. Att prisnivån fortsatt hålls på en relativt hög nivå förklaras av den rådande prisnivån på råvaran, såväl skogsbolag som skogsägareföreningar betalar fortsatt väldigt bra för både timmer och massaved. Med ränteläge och inflation i åtanke går det konstatera att skogspriserna är relativt opåverkade, ett tecken på att skog ofta är en bra investering. Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter har sjunkit något från fjolårets toppnivåer till 385 miljoner kr 2023, vilket motsvarar en minskning med 2 % jämfört med 2022. Antalet försålda skogsfastigheter har minskat något till 144 försäljningar 2023, en minskning med 8 % jämfört med föregående år. Länet klättrar några placeringar på Svefas skogsfastighetsindex och återfinns nu på 14:e plats.

Marknadsfaktorer

Gällö Timber satsar på sågning av Contorta vid Gällö Sågverk. Under 2023 togs 60 000 m³fub emot och för 2024 planeras 80 000 m³ fub. I Sverige och Skandinavien är Contortan ett "nytt" trädslag som marknaden behöver lära sig att ta emot. Snickeri- och panelindustrin har visat sig öppna för att testa. Efter två riktigt bra år för Norra Skogs sågverk i Hissmofors, med hög efterfrågan och höga trävarupriser är man nu tillbaka på mer normala nivåer. För tre år sedan sågades 145 000 m³, för året 2023 var målsättningen 185 000 m³, en ökning om närmare 30%. Allt som produceras säljs, inga lager byggs och under året har sågverket även hittat nya marknader att exportera till. Stolpfabriken i Kälarne, Octowood expanderar för en ökad produktionsvolym. Målsättningen för 2024 är att producera 44 000 m³ Octostolpar, dubbelt så mycket som de producerade år 2020. Under 2022 omsattes 252 miljoner och för 2023 omsatte fabriken 300 miljoner, en ökning på närmare 15%.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,1 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -2,4 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 37 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 164 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 128 |
| Tall/Gran/Löv | % | 35/49/19 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 3,6 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|---------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 410 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 320-550 |
| Genomsnitt | kr/ha | 46 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 30 000-65 000 |

Länets prisutveckling

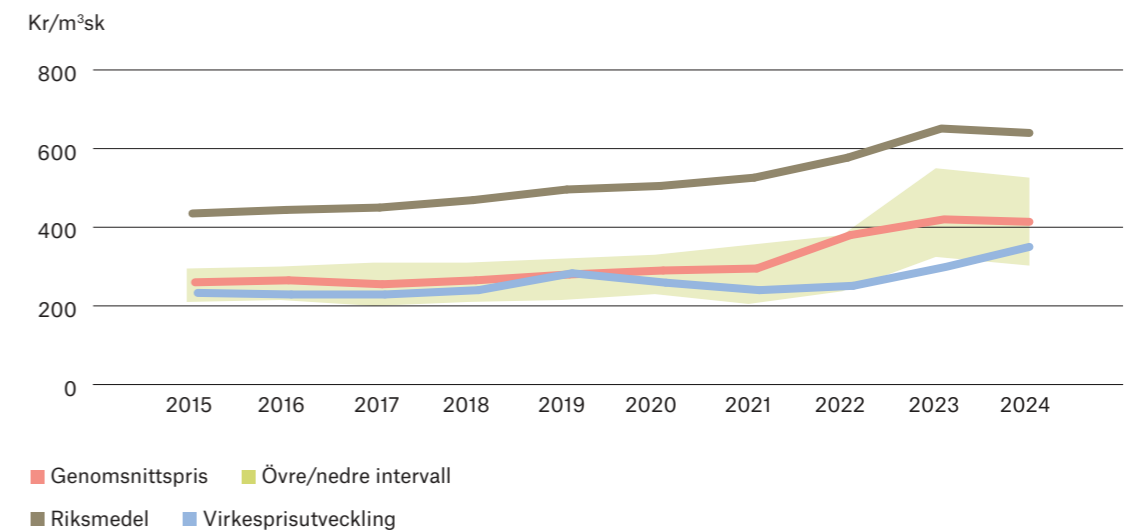
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -2,4 |
| Fem år | % | 41,4 |
| Tio år | % | 57,7 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

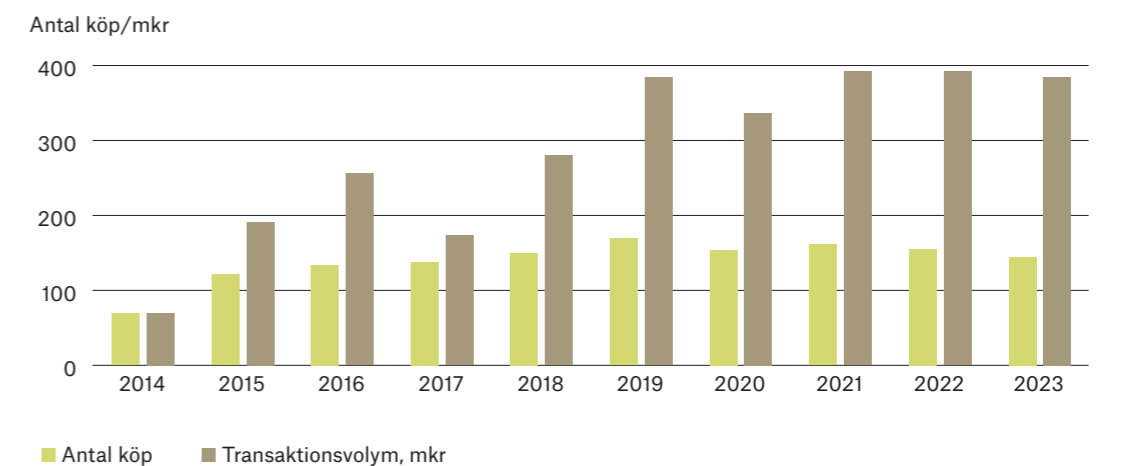
37



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Västernorrland

Priset på skogsfastigheter i Västernorrland har under 2023 minskat med 7 % jämfört med föregående år. Prisminskningen gör att länet tappar ytterligare en placering i Svefas skogsfastighetsindex jämfört med 2022. Trots svårare tider har många industrier ändå valt att satsa och investera samt leta andra affärsmöjligheter under året som gått.

Fastighetsmarknaden

Genomsnittspriset för en skogsfastighet i länet är 420 kr/m³sk eller 57 000kr/ha. Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter har sjunkit en hel del från fjolårets toppnivåer, 196 miljoner 2023 jämfört med 267 miljoner 2022 vilket motsvarar en minskning om närmare - 25 %. Antalet försålda skogsfastigheter har ökat marginellt, med 14 genomförda köp. Jämfört med 2022 har länet tappat ytterligare en placering på Svefas skogsfastighetsindex och återfinns nu på 21:e plats. Det höga ränteläget i kombination med hög inflation gör att antalet intressenter blir färre, samtidigt betalar man bra för fina och välskötta skogsfastigheter. Mindre välskötta fastigheterna eller de med sämre boniteter har det svårare. Där får man också räkna med att försäljningen tar lite längre tid. Den allra största gruppen köpare är fortfarande närboende, främst grannar. Skogspriserna varierar en del inom länet, det kan vara ganska stora skillnader utan att det generellt betyder att de kustnära fastigheterna är dyrare än i inlandet.

Marknadsfaktorer

De tuffa tiderna till trots, har flera stora investeringar skett hos några av industrierna i länet. För att nämna några har SCA genomfört en satsning i Bollstabruk, där man investerat 600 miljoner i ett toppmodernt justerverk samtidigt som man även investerat i en CT-röntgen vid timmersorteringen. Även Callans Trä har under året gjort en investering i en helt ny timmersortering som färdigställdes under en period av fem månader. Den nya sorteringen ökar kapaciteten att mäta in virke samtidigt som företaget hittat nya marknader i Asien vilka kompenserar för nedgången av husbyggnationer i Europa. Callans Trä har varit verksamma i Japan sedan 1992 och nu har man utökat sina affärer med länder som Kina, Taiwan och Vietnam. Ett annat företag som vuxit kraftig under året är Höga Kusten Teknik Resurs som specialiserat sig på att bygga kantverksanläggningar och specialmaskiner till sågverken och andra aktörer inom träindustrin. De ökade sin omsättning med 20% under året och räknar med att öka lika mycket kommande år.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,4 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -6,7 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 28 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 99 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 147 |
| Tall/Gran/Löv | % | 32/45/23 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 4,4 |

Pris februari 2023

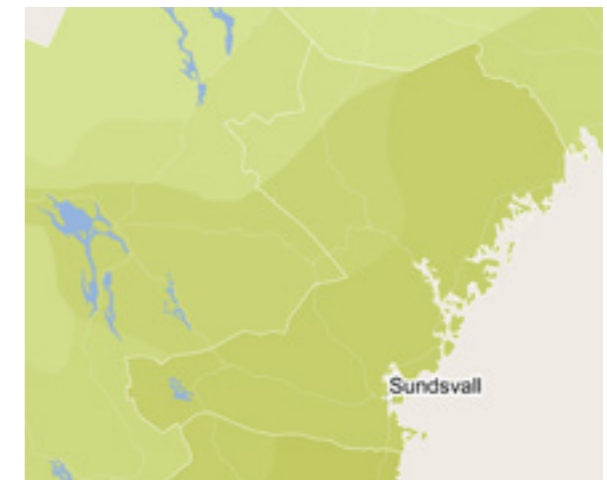
| | | |
|-------------------|----------------------|---------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 420 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 320-560 |
| Genomsnitt | kr/ha | 50 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 30 000-70 000 |

Länets prisutveckling

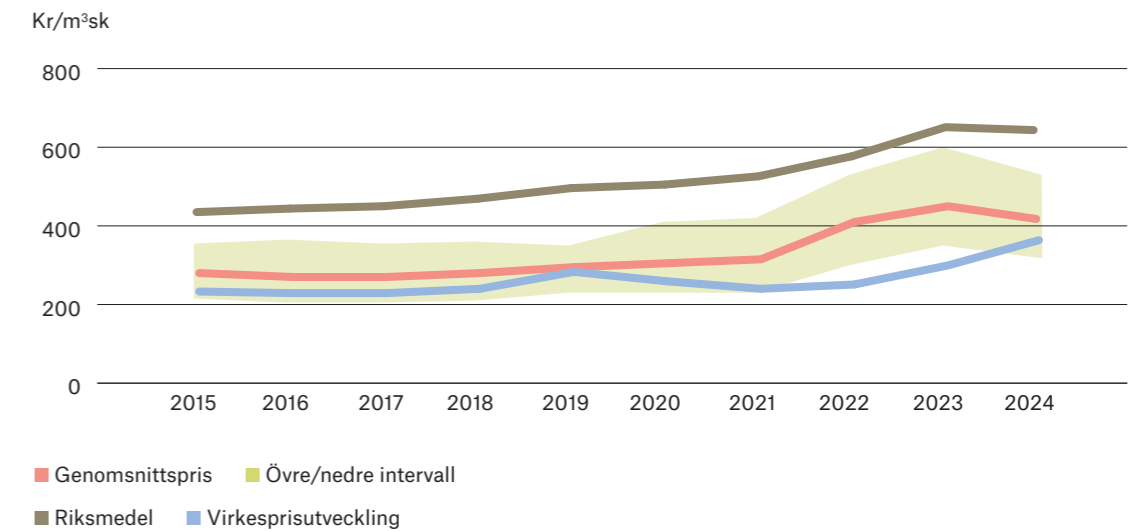
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -6,7 |
| Fem år | % | 37,7 |
| Tio år | % | 50,0 |

SKOGSFSTIGHETSINDEX

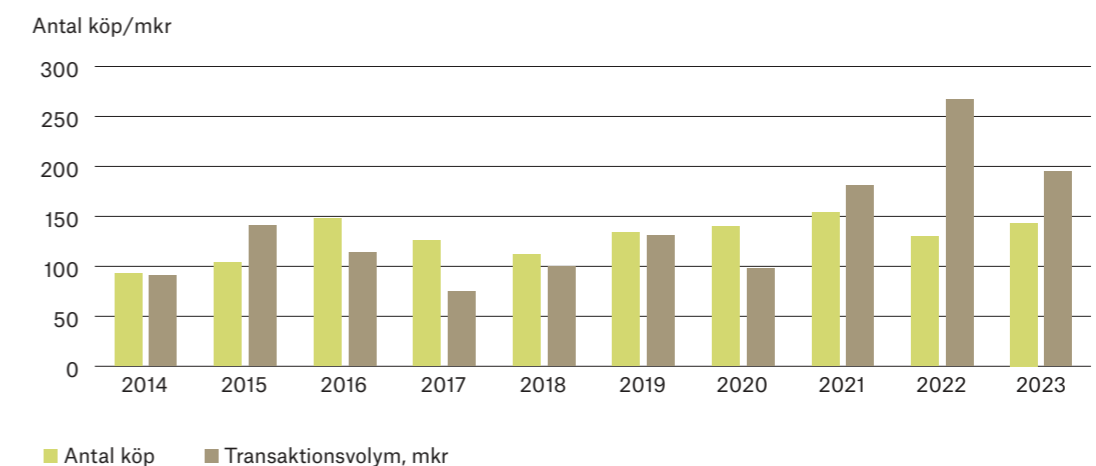
28



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Gävleborg

Priset på skogsfastigheter i Gävleborg har under 2023 minskat med 7,8 % jämfört med tidigare år. Prisminskningen är en starkt bidragande orsak till att länet tappar tre placeringar i årets skogsfastighetsindex. Trots minskningen på skogsfastighetssidan är efterfrågan på skogsråvara fortsatt hög till följd av rekordhög virkespriser.

Fastighetsmarknaden

Under det senaste året har marknaden för skogsfastigheter i Gävleborgs län gått i en negativ riktning från fjolårets toppnoteringar. Generellt sett har priserna för normeringstalen kr/m³sk och kr/ha sjunkit. Gävleborg visar en ökad aktivitet på fastighetsmarknaden med cirka 12 % fler köp än föregående år och därmed även en ökad transaktionsvolym. Trots den ökade försäljningen av fastigheter har den generella prisnivån minskat. En osäker ekonomisk situation, med stigande räntor och globala oroligheter, kan vara bidragande faktorer till den svagare marknaden. För närvarande närmar sig virkespriserna de genomsnittliga värdenivåerna, vilket innebär att man får ungefär lika mycket betalt för sin skog som man köper den för. Något liknande har inte tidigare inträffat i Gävleborgs län, vilket ger en indikation om att det kan vara fördelaktigt att investera i skogsfastigheter i länet. Situationen är förstås beroende av att de höga virkespriserna fortfarande håller i sig.

Marknadsfaktorer

I länet drabbades Stora Ensos sågverk i Ala, Ljusne kommun, av en brand under sommaren. Branden startade i en virkestork fylld med timmer och resulterade i totalförstörelse av anläggningen. Som en följd av händelsen har Stora Enso valt att investera i en ny toppmodern och högteknologisk virkestork, som är mer energieffektiv och bättre anpassad efter företagets sortiment. En annan högteknologisk anläggning som är på gång är Colabitoil bioraffinaderi. Bolaget har lämnat in en miljökonsekvensbeskrivning för det planerade bioraffinaderiet, vilket innebär ett steg närmare etablering i Norrsundets hamn i närheten av Gävle. För Gävleborgs ca 13 000 skogsägare har det blivit mer lönsamt att bedriva skogsbruk. En allmän förklaring till de stigande virkespriserna är den stora efterfrågan på skogsråvara, samtidigt som skogsindustrierna möter ökande svårigheter att säkra tillgången på råvaran. Detta fenomen är inte bara specifikt för Gävleborg utan märks även nationellt.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,5 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -7,8 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 33 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 112 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 142 |
| Tall/Gran/Löv | % | 49/33/18 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 5,6 |

Pris februari 2023

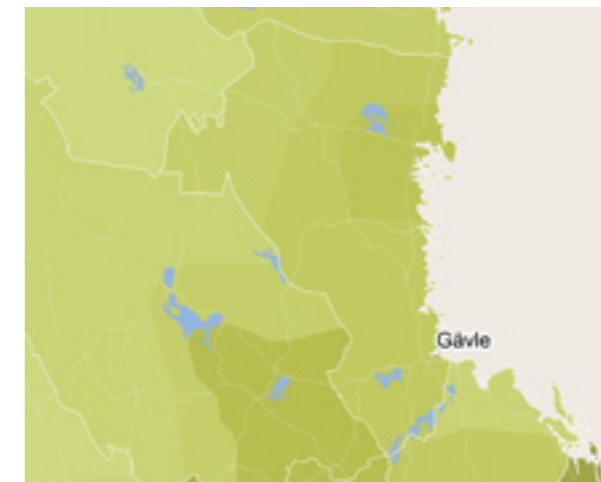
| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 470 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 330–680 |
| Genomsnitt | kr/ha | 55 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 40 000–100 000 |

Länets prisutveckling

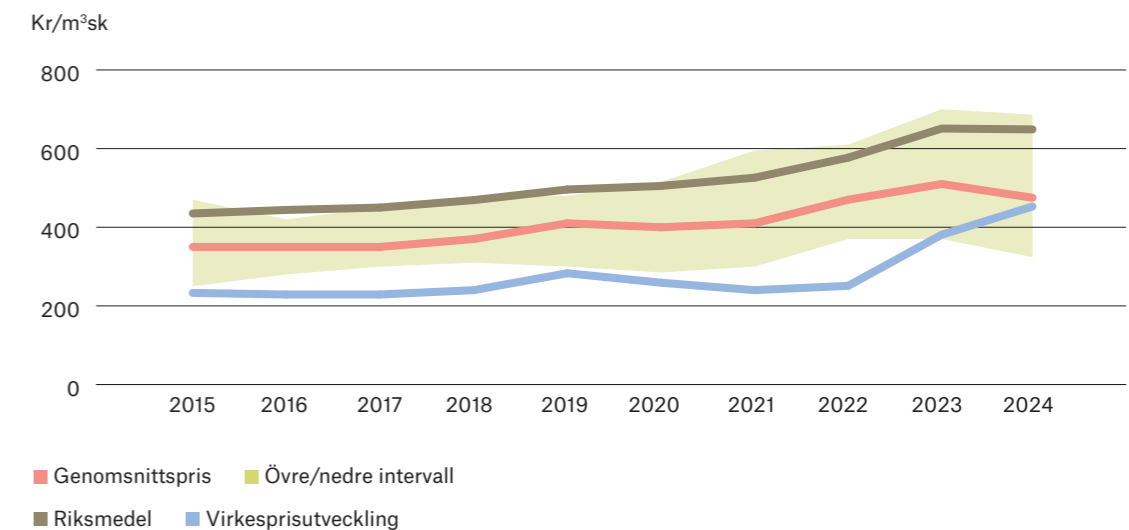
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -7,8 |
| Fem år | % | 17,5 |
| Tio år | % | 34,3 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

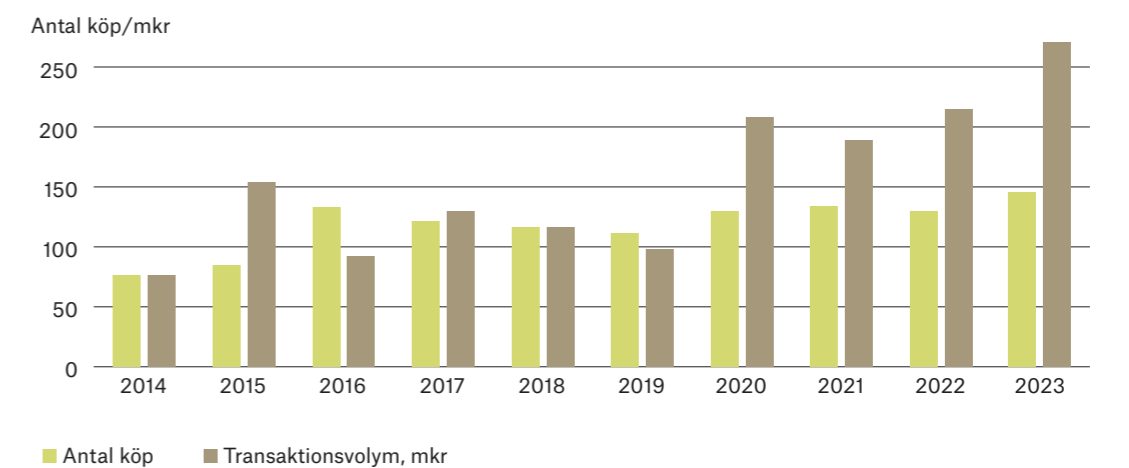
33



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Dalarna

Dalarnas skogsfastighetsmarknad har under 2023 haft en fortsatt positiv pristrend även om man under slutet av året kan ana en viss avmattning. Kampen om skogsråvaran hårdnar då flera nya virkesköpande företag etablerat sig i länet och den ideella naturvården försvårar brukandet av skogsmark med hänvisningar till EU:s art- och habitatdirektiv.

Fastighetsmarknaden

Utbudet av fastigheter i Dalarna har varit relativt gott men en vikande trend i marknaden kan anas i slutet av året. Förväntningar från både köpare och säljare om sänkta respektive höjda fastighetspriser har gjort att avsluten i affärerna har dragit ut på tiden och att avslut har uteblivit i något större antal jämfört med fjolåret. Minskningen i kr/m³sk för helåret är ca 4% jämfört med föregående år. För medelfastigheten i länet betalas ca 480 kr/m³sk eller ca 60 000 kr/ha. Antalet transaktioner i marknaden har minskat något, men transaktionsvolymen räknat i kronor har ökat med ca 25 %. Tilltron till att investera i länet skogsfastigheter är fortsatt god. Rena skogsfastigheter med bra arrondering har lättare att hitta köpare som är villiga att betala det säljaren kan tänka sig att acceptera. Det flesta transaktionerna görs i kommunerna runt Siljan där obebyggda skogsfastigheter finns i större antal än lantbruksenheterna som ligger i södra länsdelen där bebyggda jord- och skogsfastigheter är mer vanligt.

Marknadsfaktorer

Kampen om länets skogsråvara hårdnar då de virkesköpande företagen ökar i Dalarna och skogsägarna får fler aktörer att vända sig till. Organisationerna erbjuder fler och fler tjänster som skogsägarna kan ha nytta av i sitt ägande, inte bara skogliga råd. Företagen vill knyta till sig markägare med olika förvaltningstjänster samt rådgivning i skogliga och ekonomiska frågor. Vi kan även se ett ökat antal mäklare som konkurrerar om skogsägarna. Likaså växlar bankerna upp och anställer fler rådgivare till sina skogliga avdelningar. Länets sågverk fortsätter att investera och rusta sina industrier. Det som ska hålla i gång hela ovannämnda maskineri är avverkningar och transaktioner av skogsfastigheter. En annan marknadsfaktor är den ideella naturvården som inventerar i länets skog och mark och hittar skyddsvärda, eventuellt rödlistade arter och hänvisar till EU:s art- och habitatdirektiv. Det leder till stoppade avverkningar och eventuella ersättningar för utebliven inkomst eller möjlighet till avverkning avgörs i domstol.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,3 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -4,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 34 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 71 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 131 |
| Tall/Gran/Löv | % | 55/33/12 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 5,0 |

Pris februari 2023

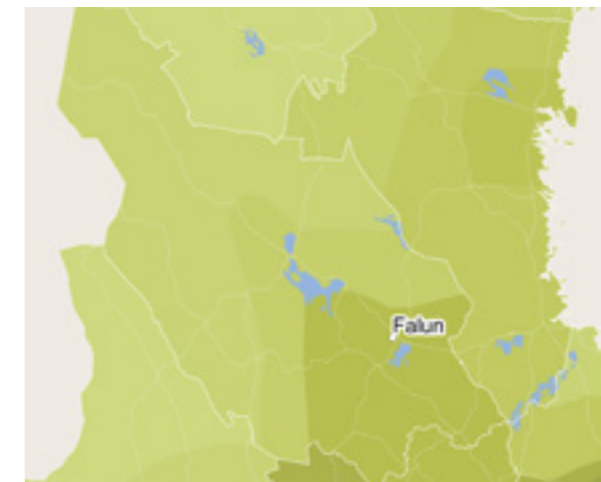
| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 480 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 320-650 |
| Genomsnitt | kr/ha | 60 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 40 000-110 000 |

Länets prisutveckling

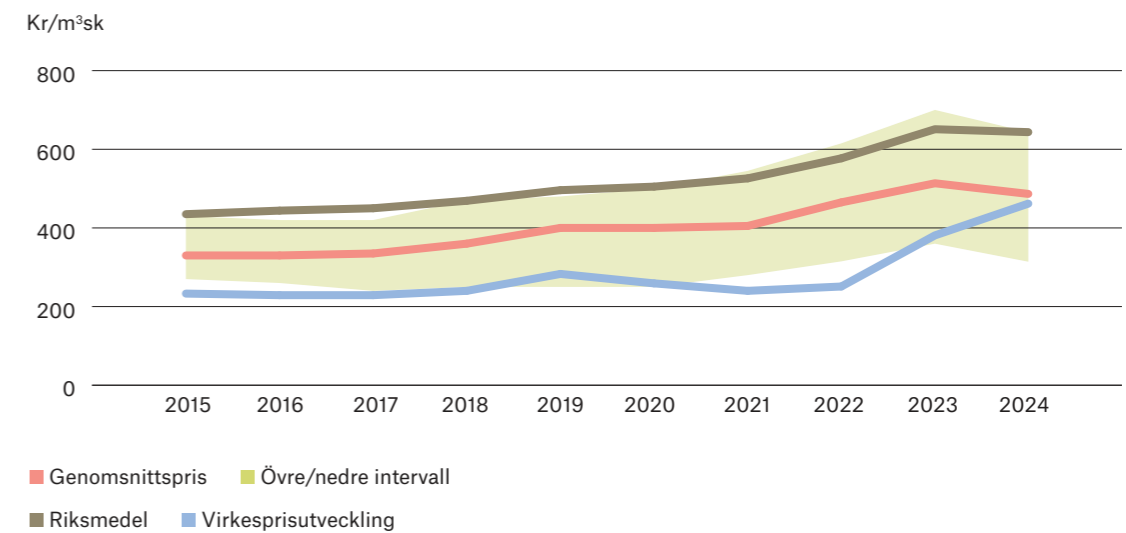
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -4,0 |
| Fem år | % | 20,0 |
| Tio år | % | 45,5 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

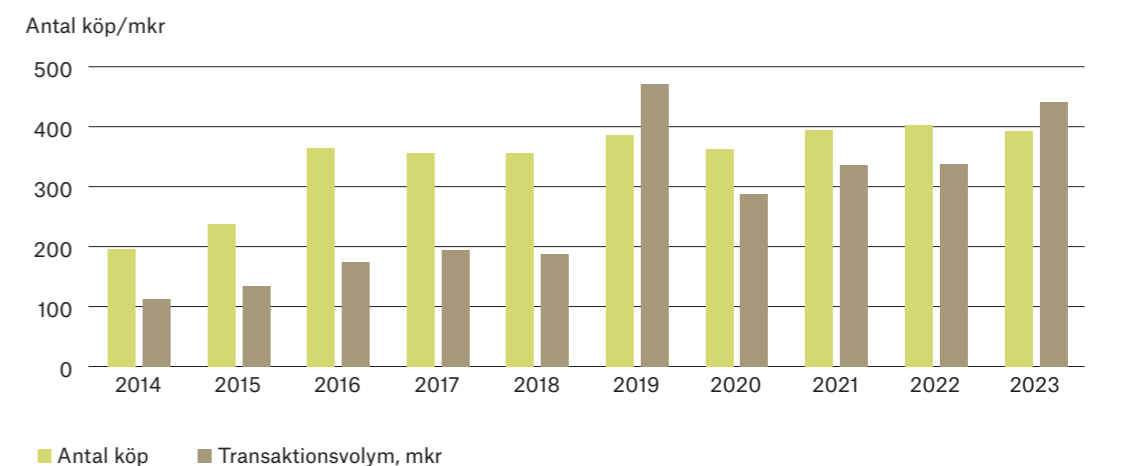
34



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Värmland

Värmlands prisutveckling fortsätter svagt uppåt under 2023 och början av 2024, även om antalet köp minskar. Länet klättrar tre placeringar i Svefas Skogsfastighetsindex och endast befolkningsökningen hämmar länet. De höjda virkespriserna ger skogsägarna en tilltro på skogen även om skogsindustrierna och sågverken nu kämpar i motvind.

Fastighetsmarknaden

En skogsfastighet i länet betingar i medelvärde cirka 450 kr/m³sk eller 55 000 kr/ha. Transaktionsvolymen minskade med drygt 30 % jämfört med året innan. Vi noterar i vår statistik och uppföljning att antalet prospekt som ej fann köpare ökade kraftigt, vilket sannolikt beror på att köpare och säljare står långt ifrån varandra i uppfattningen av prisläget. Även faktorer som ränteläge samt virkespriser kan spela roll i huruvida säljare behåller sin fastighet. Fortfarande hittar vi de högsta prisnivåerna i länets södra delar runt Väneren och längs de stora vägarna nära industri samt där samhällsutveckling sker. Den stora ägosplittringen i de norra och i viss mån västra delarna av länet är en negativ faktor för fastighetsförsäljningarna. Större objekt med bra åldersklassfördelning, arrondering och med bra vägnät bedömer Svefa kommer fortsatt att ge höga prisnivåer och snabba avslut. Årets största officiella fastighetsförsäljning blev Västbro i Säffle kommun där en ny ägare fick drygt 350 ha väl arronderad skog till ett pris av 43,5 Mkr.

Marknadsfaktorer

Marknaden för skogsfastigheter har fått en ny gammal aktör i form av Fortifikationsverket. För 10-15 år sedan såldes stora arealer då flera regementen lades ned, men i och med omvärldsläget köper man nu tillbaka marker igen för etablering av nya regementen. Under 2023 köptes mark och byggnader för 2,5 miljarder kronor och i år ca 1,9 miljarder kronor. Nästa år beräknas inköpen uppgå till ca 3 miljarder kronor. I Värmland sker köpen framför allt runt Kristinehamns regemente, men även runt övningsfältet Villingsberg utanför Karlskoga. Skogsindustrin i Värmland har det kämpigt med efterfrågan av varor och uppsägningar. Neddragning av produktion drabbar massabruk såväl som sågverk och tillverkande industri. Många projekt inom effektivisering och utveckling inom produktions och miljöområdet gör förhoppningsvis industrin mer konkurrenskraftig när världsläget och konjunkturen väl vänder. Sammanfattningsvis är marknaden i länet i en spännande fas med både positiv och utmanande utveckling som påverkar både skogsägare och branschaktörer.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,1 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 2,3 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 45 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 58 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 167 |
| Tall/Gran/Löv | % | 34/51/15 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 6,5 |

Pris februari 2023

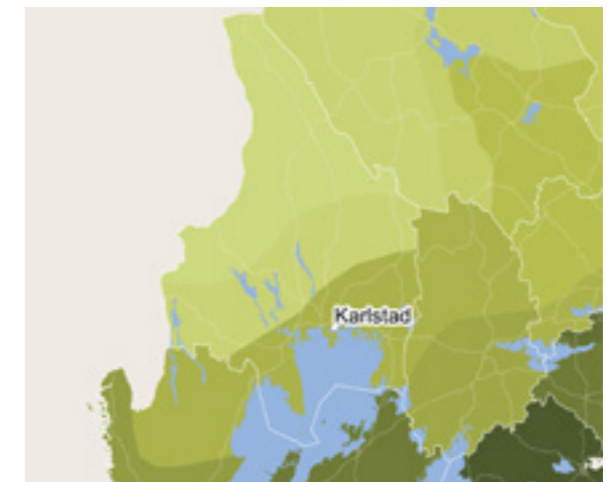
| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 450 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 300-700 |
| Genomsnitt | kr/ha | 55 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 35 000-130 000 |

Länets prisutveckling

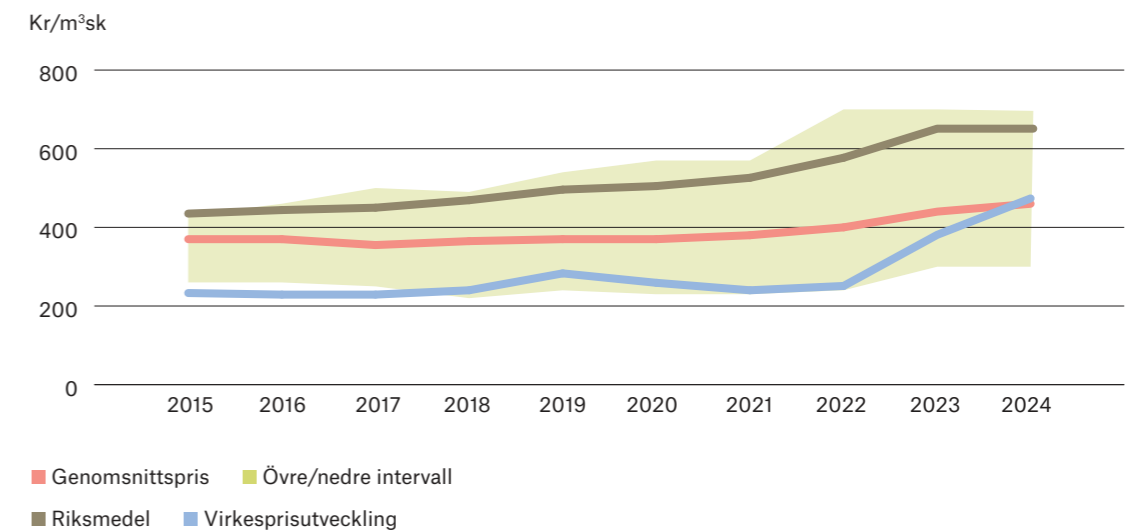
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 2,3 |
| Fem år | % | 21,6 |
| Tio år | % | 21,6 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

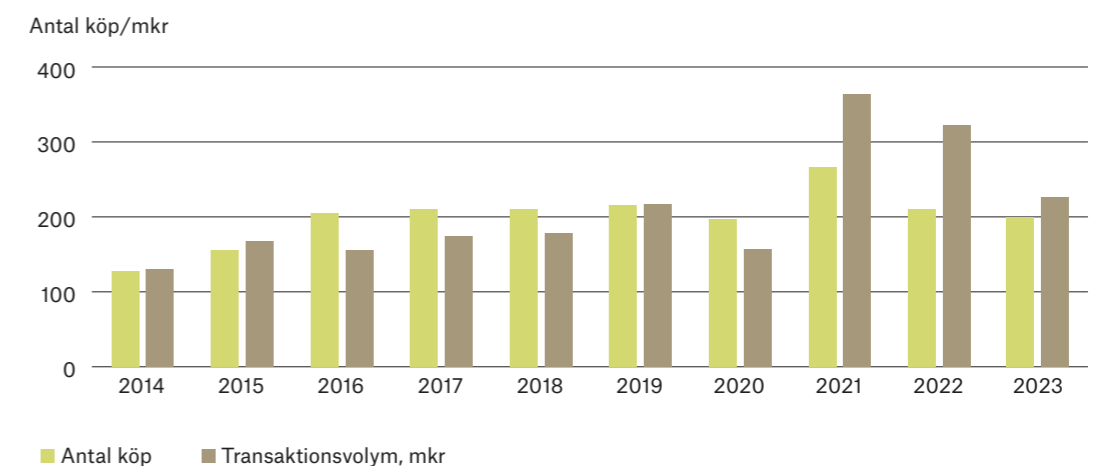
45



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Örebro

Inbromsning, är nog ordet för 2023 där den tydliga prisuppgången under ett antal år planade ut. Färre köp till mer normala priser där toppnoteringarna under året avtog. Tar presumtiva köpare någon hänsyn till produktionsförmågan i en budgivning? Länet erhåller 46 poäng enligt Svefas Skogsfastighetsindex och delar nu nionde platsen med ett grannlän.

Fastighetsmarknaden

Den tydliga prisuppgången som pågått under ett flertal år bromsade tydligt in under 2023. Speciellt omkring halvårsskiftet tycktes det uppstå ett visst vakuum på fastighetsmarknaden där det allmänna ekonomiska läget verkade påverka köpare och säljare. Aktörer på fastighetsmarknaden nämner att försäljningar av objekt med mer normala prisnivåer förekommer i liknande omfattning som tidigare år, det är främst toppnoteringar som inte förekommer i liknande omfattning. Det har omsatts något fler lantbruksfastigheter under året jämfört med föregående år. Av det totala antalet köp är ungefär två tredjedelar belägna i den södra länsdelen. Örebro län delar nu nionde platsen med ett av grannlänerna och skogsfastighetsindex ökade något till 46 jämfört med förra årets 43. De främsta orsakerna till länets uppgång är den stabila prisutvecklingen för skogsfastigheter samt den positiva befolkningsutvecklingen i förhållande till andra län. Vi bedömer att utbudet av skogsfastigheter och prisnivåer under 2024 kommer att vara i nivå med 2023.

Marknadsfaktorer

Har boniteten någon inverkan på betalningsviljan? Utifrån vår ortsprisdatabas har en analys gjorts på köp från 2005 till februari 2024. Det är ett råmaterial där det givetvis finns andra faktorer som påverkar prisnivåerna än enbart boniteten i det enskilda köpet. Analysen visar på förhållandet mellan nyckeltalet kr/ha och bonitet. Medelboniteten är i storleksordningen 7 m³sk/ha och år med en spridning 4-10 m³sk/ha och år. Det finns en tydlig tendens att priset, kr/ha, ökar med en högre medelbonitet. Den ökningen har under perioden varit i princip linjär. Det går inte utifrån urvalet att se några tydliga tendenser eller skillnader att något år skulle ha en avvikande trend, utan spridningen är likvärdig under hela perioden. Det är intressant att även under de år med s.k. prisrally kan man inte se någon tydlig skillnad. Slutsatsen utifrån denna analys är att boniteten har en viss inverkan på betalningsviljan och att köpare tar med fastighetens möjliga produktionsförmåga som en parameter vid kalkylering inför ett köp.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|-----|
| Befolkningsutveckling | % | 0,2 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 46 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 74 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 164 |
| Tall/Gran/Löv | % | 36/45/19 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 7,5 |

Pris februari 2023

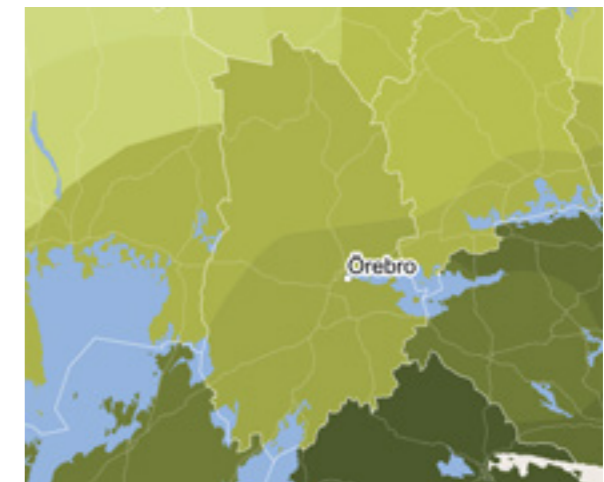
| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 650 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 500-750 |
| Genomsnitt | kr/ha | 105 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 85 000-135 000 |

Länets prisutveckling

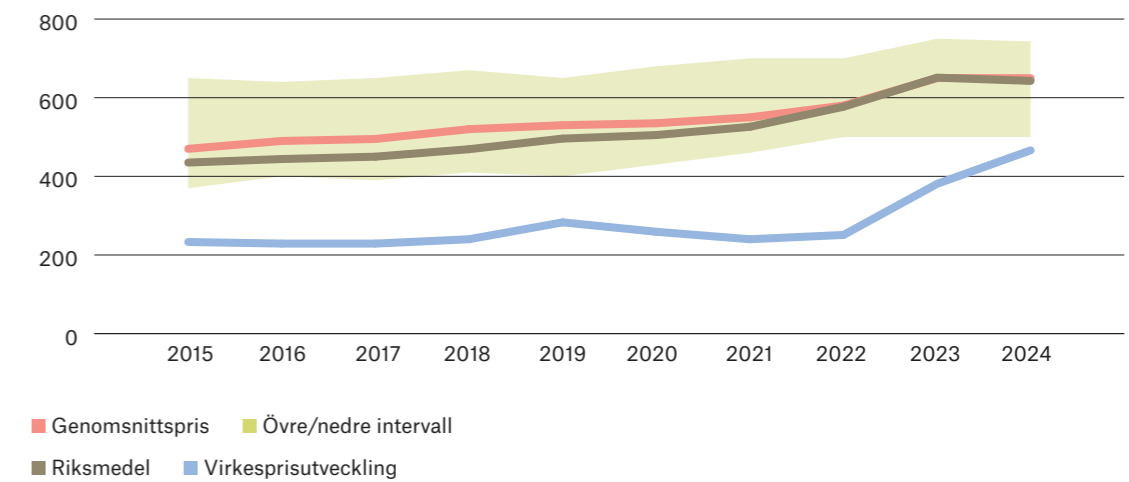
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 21,5 |
| Tio år | % | 38,3 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

46

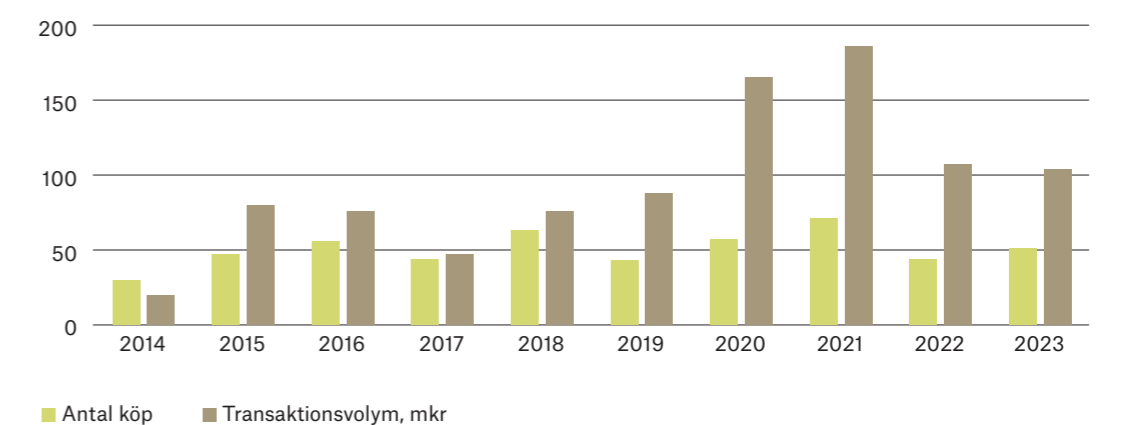


Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet

Antal köp/mkr



Västmanland

Stor insats av jägare räddade fortsatt skogsbruk i Fagersta. Fastighetsmarknaden i Västmanland har under året utvecklats positivt för att under dess senare del stagnera. Utbudet av skogsdominerade fastigheter är lägre än förväntat samtidigt som virkespriserna ligger på rekordnivåer. Jord- och skogsbruket har även besvärats av lokala skyfall.

Fastighetsmarknaden

I länet omsattes även detta år drygt 70 lantbruksfastigheter varav endast en femtedel är obebyggda. Resterande andel av förvärven utgjordes av bebyggda fastigheter där det till del ingår jordbruksmark. Under året dominerar antalet affärer bestående av en eller flera registerfastigheter. Därmed verkar antalet fastighetsbildningar och fastighetsregleringar ha minskat något. Flest omsatta fastigheter återfinns i Sala kommun men även där, liksom länet i helhet, är antal skogsdominerade fastigheter få till antalet. Antalet köp av skogsdominerade fastigheter har under året minskat något medan transaktionsvolymen ökat till det dubbla mot föregående år. Det begränsade utbudet tillsammans med monetärt starka köpkategorier är orsaken till att en historiskt hög marknadsvärdenivå består. En för länet avtagande prisutveckling förklaras med den allmänna ekonomiska osäkerheten som råder för riket som helhet. Den avklingande prisutvecklingstakten följer tendensen som ses över hela rikets likväl som i grannlänen Örebro och Södermanland.

Marknadsfaktorer

Under hösten 2023 konstaterades afrikansk svinpest i Fagersta och Norbergs kommun. Jordbruksverkets restriktioner i den smittade zonen innebar att man inte fick vistas i skogen, vilket även omfattade skogsbruksåtgärder som avverkning, röjning, plantering m.m. Bekämpningsarbetet pågår fortfarande och restriktioner för skogsbruket uppdateras kontinuerligt men kvarstår ännu. Skogsbrukets förmåga att leverera råvara har därmed sats på prov under året. Även om det berör mindre arealer visar årets händelser med afrikansk svinpest och skyfall på dess känslighet och krav på stor flexibilitet. På virkesmarknaden ökade efterfrågan på avsalumassa och sågade trävaror vilket medförde flertalet prishöjningar av råvaran under året.

Befolkningsutvecklingen har under året sjunkit på länsnivå och alla kommuner förutom Västerås har en negativ utveckling. Den största befolkningsminskningen finns i Kungsör och Köping. Omvandling av Mälarporsområdet har exempelvis för Steam Hotell bidraget med 1,2 miljoner gäster till Västerås sedan 2017.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,1 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 49 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 87 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 154 |
| Tall/Gran/Löv | % | 34/42/24 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 7,6 |

Pris februari 2023

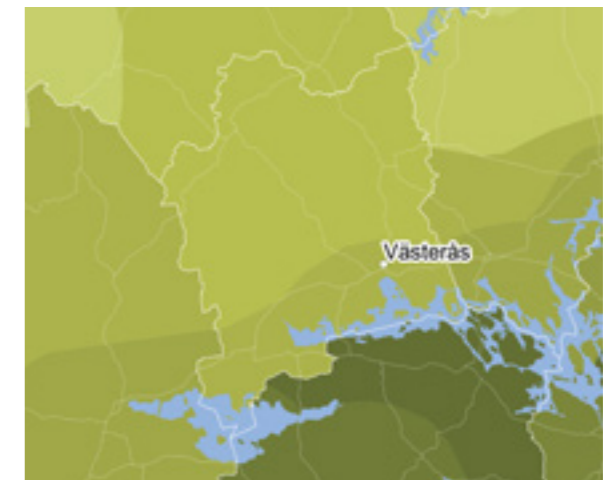
| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 560 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 480-730 |
| Genomsnitt | kr/ha | 90 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 70 000-125 000 |

Länets prisutveckling

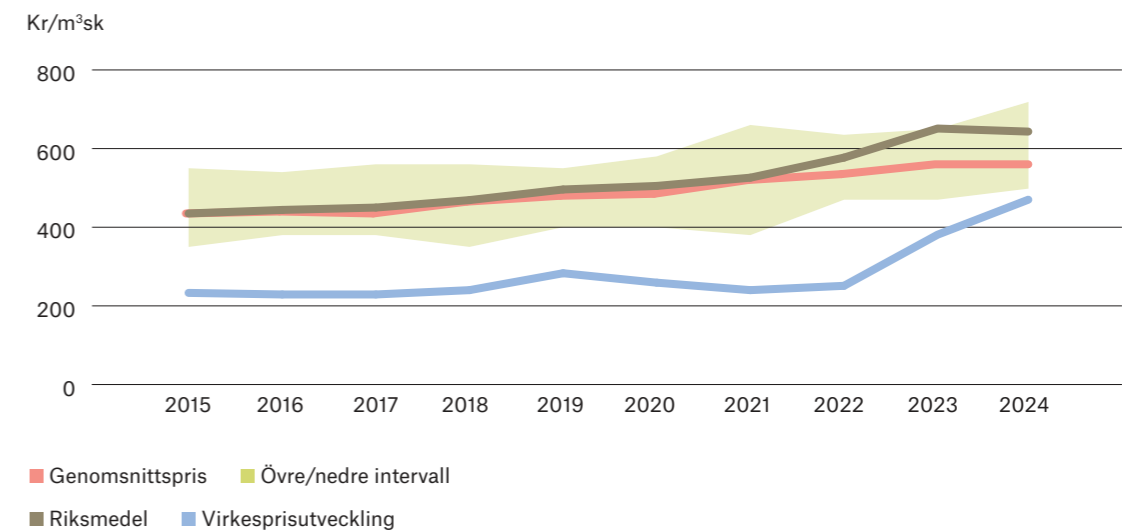
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 15,5 |
| Tio år | % | 28,7 |

SKOGSFSTIGHETSINDEX

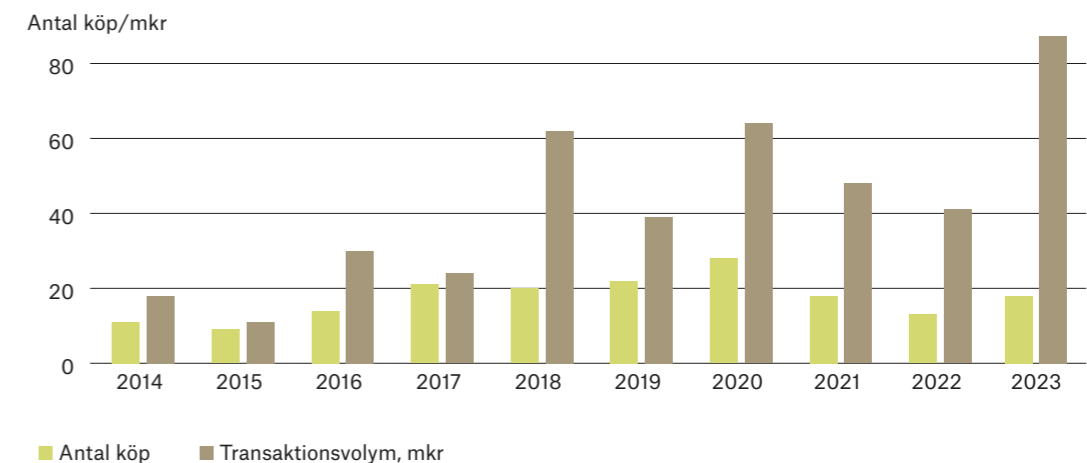
49



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Uppsala

Uppsala har puttats ner Stockholm från tronen och återfinns för första gången i toppen av Svefas skogsfastighetsindex. En fortsatt stark prisutveckling på fastighetsmarknaden, i en tid där marknaden på många håll bromsat in bidrar till placeringen. Det prisgap som tidigare funnits mot angränsande län bedöms till viss del ha suddats ut.

Fastighetsmarknaden

Uppsala län har gått mot trenden i riket 2023 och visar en positiv prisutveckling med + 7,1% under det senaste året. Grunden till det bedöms till stor del vara att Uppsala som helhet under de senaste åren haft en något svagare prisutveckling, relativt angränsande län, vilket gett upphov till att prisnivån för skogsmark varit förhållandevis låg. Särskilt när man beaktar länets till stora delar attraktiva läge med närhet till större städer och goda kommunikationer. Upphämtningen bedöms sammantaget som en väntad återhämtning. Prisskillnaderna mot framför allt Stockholms län har nu minskat något, vilket kan tyda mot en fortsatt stark skogsfastighetsmarknad i länet. Dock finns en osäkerhet i var marknaden befinner sig och är på väg med hänsyn till de generellt vikande prisnivåerna i landet. Antalet fastigheter som bytt ägare ökade något under 2023, men med hänsyn till den minskade transaktionsvolymen i länet, är underlaget relativt litet för att ge några tydliga indikationer om riktningen på kort sikt.

Marknadsfaktorer

Uppsalagrundade företaget Air Forestry har tagit fram en drönare som svävande ovanför trädtopparna väljer ut träd som bör gallras, sågar av dem och transporterar dem genom luften. Företagets idé att gallra träd med hjälp av drönare är en teknik som fortfarande testas och är under utveckling men har visat sig fungera. Varje drönare är utrustad med kameror som kopplat till programvara för bildigenkänning kan välja ut de svagaste träden som behöver gallras för att de starkaste individerna ska kunna nå sin fulla volym. Företaget har fått bidrag från energimyndigheten omfattande 30 mkr samt ingått ett samarbetsavtal gällande gallring med Sveaskog och andra aktörer som ska träda i kraft 2028. Granbarkborren har under det senaste året varit på fortsatt framfart i Uppsala län, flertalet områden är drabbade både i äldre skyddade skogar och medelålders produktionsskogar. Mest publicitet under 2023 fick granbarkborren i media när den för första gången i Sverige konstaterades ha angräpat två 30-åriga contortabestånd i Östhammars kommun.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|-----|
| Befolkningsutveckling | % | 1,2 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 7,1 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 65 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 76 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 173 |
| Tall/Gran/Löv | % | 40/39/21 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 7,6 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 600 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 440-750 |
| Genomsnitt | kr/ha | 95 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 75 000-145 000 |

Länets prisutveckling

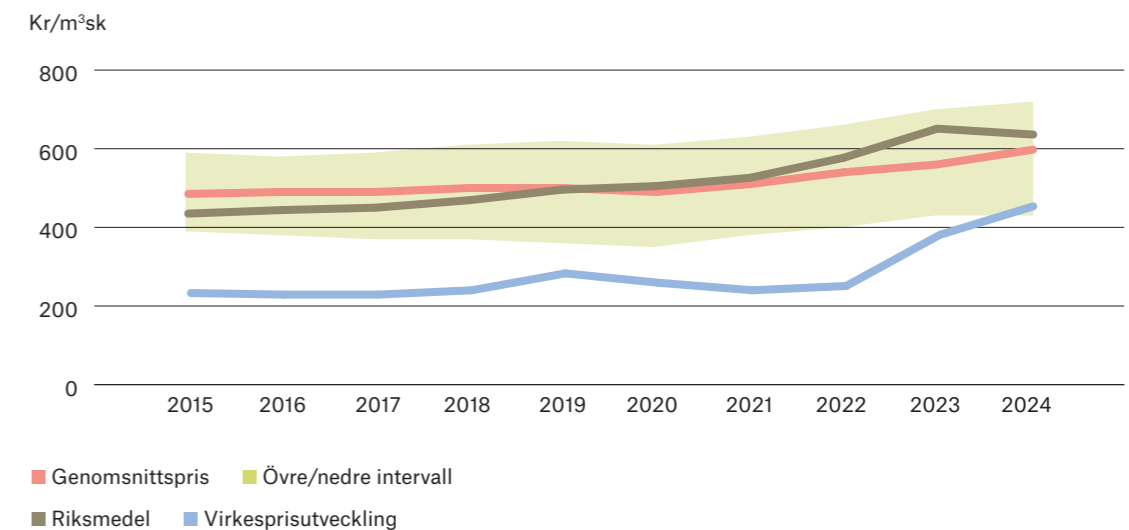
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 7,1 |
| Fem år | % | 22,4 |
| Tio år | % | 23,7 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

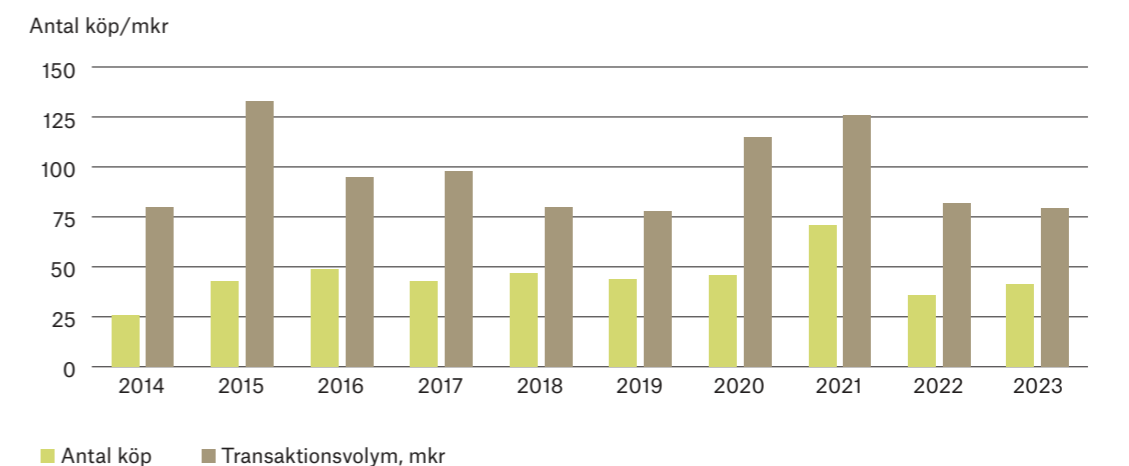
65



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Stockholm

Stockholm faller och prisutvecklingen sjunker. I år får Stockholm nöja sig med en andra plats i Svefas skogsfastighetsindex, mycket tack vare tillbakagången i skogsfastighetsmarknaden. Trots tappet görs affärer på historiskt höga nivåer, Stockholms län har under de senaste 10 åren haft en prisuppgång på femtio procent!

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingen visar en generell nedgång i länet. Det är fortfarande en positiv tillväxt i de övre prisintervallen men genomsnittspriset på fastighetsmarknaden har sjunkit med 2,4%. Det faktum att bättre fastigheter med pris i de högre intervallen fortfarande utvecklas positivt kan vara ett tecken på att tänkbara köpare till det segmentet fortsatt är intresserade av fastighetsköp, oberoende av omvärldsläget. Vi ser även att produktionsförutsättningar och skicket på skogen, så som läge och eventuella förväntningsvärden, spelar större roll när rotnettonivåerna stiger och närmar sig marknadsvärdenivåerna för skogsfastigheter. Nedgången i pris gör att länet tappar sin första plats i Svefas skogsfastighetsindex och sänker sitt index 6 poäng jämfört med föregående år. Redan under 2022 sågs en lägre transaktionsvolym än föregående år, nu minskade volymen ytterligare under 2023 och vi ser få större transaktioner under året. Flertalet köp ses också ha landat på summor under utgångspris vilket tyder på en anpassning till nya prisnivåer.

Marknadsfaktorer

Marknaden påverkas av ett osäkert ränteläge och en orolig omvärld, något som gjort fastighetsköpare i Stockholm avvaktande eller försiktigt positiva till köp. Trots allmän prissänkning för fastigheter har efterfrågan på råvara gjort att priserna för timmer, massaved och energi har ökat under året och skogsägare har genomfört bättre virkesaffärer än på länge. Stockholms län är mer eller mindre drabbat av granbarkborrar. Trots en relativt kall och blöt sommar har borren gjort stor skada. Angrepp av granbarkborre är ett allvarligt problem för skogsbruk och skogsägare och orsakar stora ekonomiska förluster. Problemet är även stort i flertalet av länets naturreservat. Byggande i trä är i stort fokus för länet just nu. Stockholm utsågs 2023 till Årets Trädstad. Som exempel på byggandet nämns Cederhusen, Tekniska Museets visionscentra Wisdome samt flera större bostadsprojekt. Även i Norrtälje kommun är träbyggande i fokus när kommunen föreslår en ny översiktsplan där man ska öka byggandet i trä med 500 bostäder årligen fram till 2050.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | 0,8 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -2,4 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 60 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 54 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 189 |
| Tall/Gran/Löv | % | 34/35/31 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 7,4 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 800 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 700-1 100 |
| Genomsnitt | kr/ha | 150 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 130 000-170 000 |

Länets prisutveckling

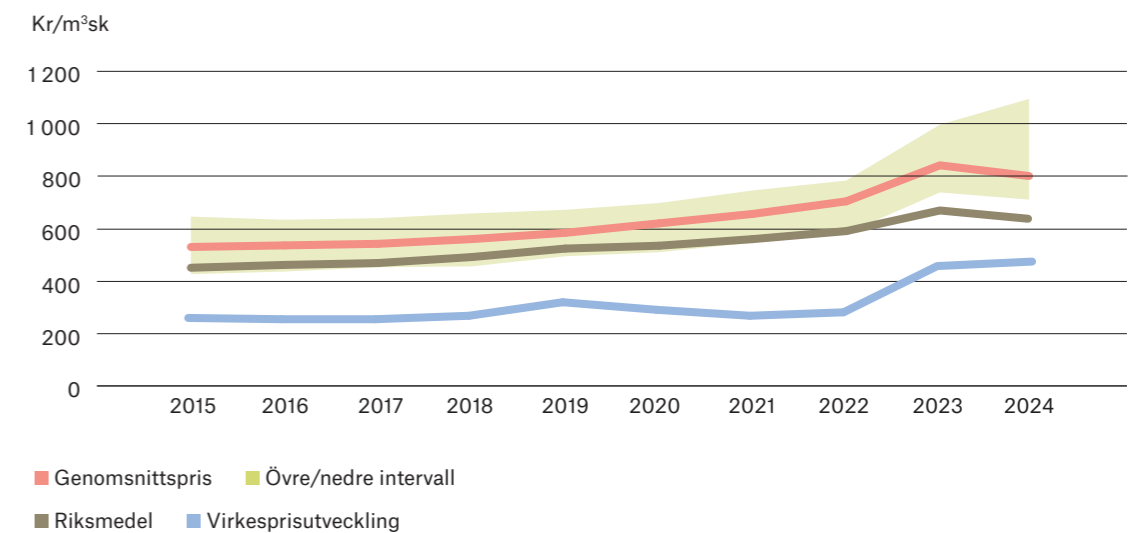
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -2,4 |
| Fem år | % | 31,1 |
| Tio år | % | 49,5 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

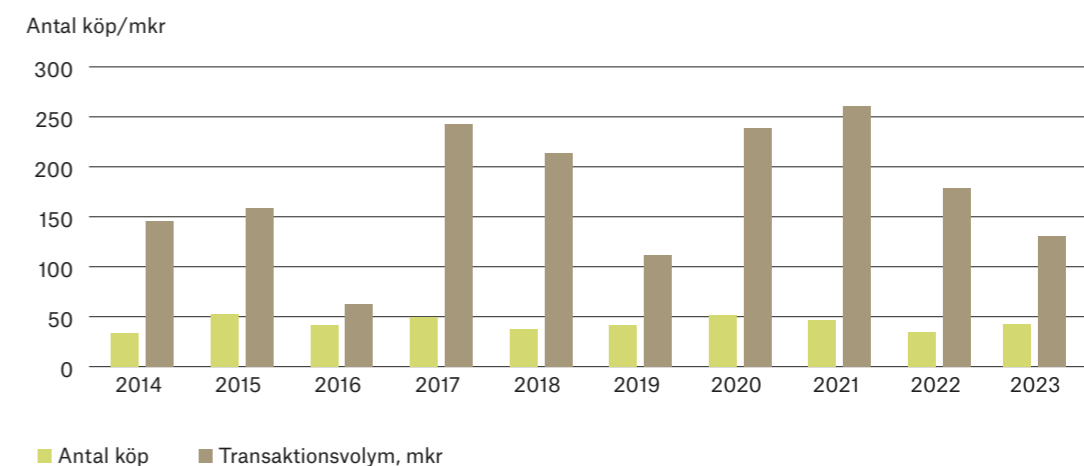
60



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Södermanland

Länet Södermanland, med sina bördiga marker, många tätorter och stora rekreativomöjligheter, betalar sig klart bäst bland länen i Mälardalsregionen. Trots det hamnar Södermanland en bit från toppen på Svefas skogsfastighetsindex. Vad är det som gör att Södermanland kvarstår som en mittspelare i dessa sammanhang?

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingen i länet har för första gången på flertalet år befunnit sig stilla under det senaste året. Det gäller för såväl utvecklingen i de övre som de lägre prisintervallen. Sett över en tioårsperiod har priset dock stigit med 57% i länet. Södermanlands län har fått ihop 46 poäng i Svefas skogsfastighetsindex och hamnar på en niondeplats. Den kraftigt ökade transaktionsvolymen som vi fick erfara under 2022, minskade med ca 15% under 2023, men är kvar på en hög nivå sett över en längre tidsperiod. Antalet köp av skogsfastigheter minskade under det senaste året. Södermanland visar tydliga spår av en något försiktigare och avvaktande marknad. Länet har likt tidigare år ett lågt antal köpta skogsfastigheter och de köp som genomförts visar att flertalet av fastigheterna köptes till utgångspris eller till ett pris under utgångspris vilket förevisar att säljarna har haft för höga förväntningar efter en lång tid med stigande marknadsnivåer och att det nu snarare varit köparens marknad.

Marknadsfaktorer

Efterfrågan på råvara från industrin har ökat och inköpsorganisationerna har höjt priserna för timmer, massaved och energi flertalet gånger. Köplusten tros ha hjälpt till att bibehålla marknadsvärdenivåerna på en stabil nivå. Granbarkborren är fortsatt ett stort problem, men under 2023 visar inventeringar genomförda av Riksskogstaxeringen för första gången på länge en vikande trend i den produktiva skogen. Läget i den skyddade skogen är ungefär det samma som under 2022 enligt Länsstyrelsen i Södermanland, som är det län vilket jobbar mest aktivt i landet med gransaneringsåtgärder och uttalat prioriterar att minska spridningsrisker för granbarkborre. Södermanland tappade under året när det gäller befolkningsutveckling medan arbetslösheten ökade mindre än i andra delar av landet jämfört med föregående år. Prisutvecklingen för villor låg stabilt under första månaderna av 2023 för att sedan sjunka med ca 5 % under resterande del av året. Även fritidshus visar på en lägre prisnivå än under 2022.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,1 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 46 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 78 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 175 |
| Tall/Gran/Löv | % | 37/43/20 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 8,3 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 840 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 700-1 100 |
| Genomsnitt | kr/ha | 150 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 100 000-180 000 |

Länets prisutveckling

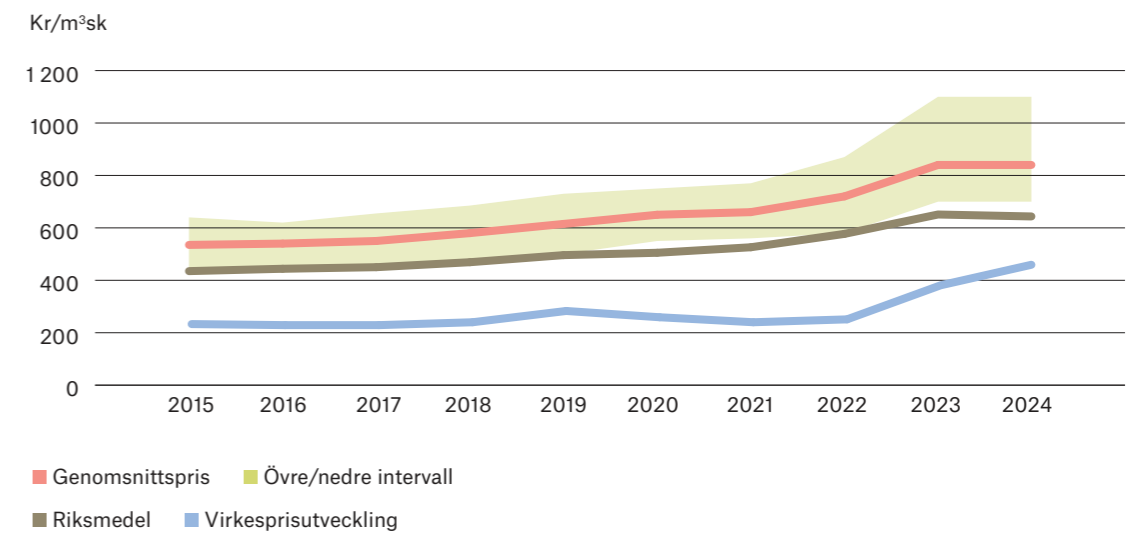
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 29,2 |
| Tio år | % | 57,0 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

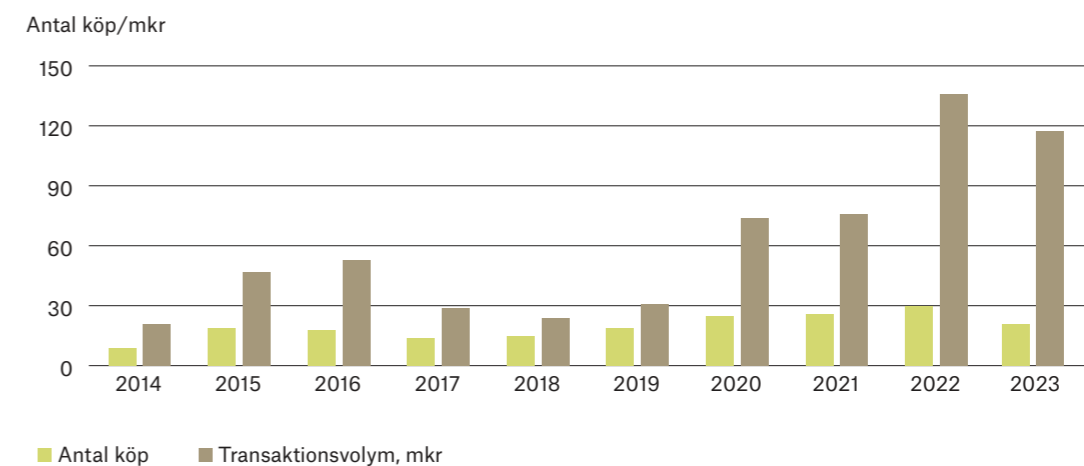
46



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Gotland

Med en prisutveckling om 7,0 procent på skogsfastighetsmarknaden bjuder länet på ett trendbrott och ger uttrycket "Sveriges gröna guld" ett ansikte, åtminstone om vi återblickar på den lokala marknaden som de senaste åren närmast har legat i stiltje. Gotland är ett av de länen med störst prisutveckling och tar plats 16 i Svefas skogsindex.

Fastighetsmarknaden

Den genomsnittliga prisnivån på skogsfastigheter i länet har sedan 2018 legat stabilt på en nivå kring 355 kr/m³sk. Vid analys av försålda fastigheter under året kan vi konstatera att det tvärtemot hela landet skett en positiv utveckling gällande prisnivån, med en numera genomsnittlig nivå om cirka 380 kr/m³sk. Uppsala och Gotlands län toppar tabellen över procentuell prisutveckling med 7,1 respektive 7,0 procents tillväxt under 2023. Gotland lämnar därmed bottenkiktet och klättrar fem placeringar i Svefas skogsfastighetsindex. I motsats till denna positiva utveckling omsattes något färre skogsfastigheter än i fjol och transaktionsvolymen var 35 procent lägre. Om den rådande prisnivån fortsätter utvecklas i samma positiva riktning återstår att se. Gotlands skogsfastighetsmarknad präglas av en relativt liten transaktionsvolym och tenderar därmed att vara något mer trögörig och anpassar sig långsamt till övriga landets upp- och nedgångar. Därav bör man inte dra allt för stora slutsatser av variationer mellan enskilda år.

Marknadsfaktorer

Avvägningen mellan produktion och bevarande inom skogsbruket är en ständigt pågående diskussion som berör och engagerar. Under året har det genomförts ett omtag i arbetet med skogsstrategin för Gotland i regi av LRF (Lantbrukarnas Riksförbund). LRF konkretiserar fyra tydliga inriktningar för att stärka äganderätten och lägga ett tydligare fokus på produktionsfrågor, skötsel och klimatanpassning. LRF belyser vikten av att frivillighet ska vara grunden vid formella skydd av skog. Målbilden är att den produktiva skogsmarken ska brukas hållbart och aktivt med ökad klimatnytta medan skogar med höga naturvärden sköts för bevarande av biologisk mångfald och som en resurs för friluftslivet. Vidare menar LRF att ett mångbrukande av skogen erbjuder en bredd av produkter och tjänster vilket i sin tur bidrar till arbetstillfällen och regional tillväxt. Kontinuerlig kunskaphöjning och konkretisering av mål kan förstärka tron på skogen som en framtidsnäring, resurs för hållbar utveckling och utgöra en god grund för skogsägande i länet.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,1 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 7,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 36 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 27 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 134 |
| Tall/Gran/Löv | % | 70/17/13 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 4,0 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 380 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 270-550 |
| Genomsnitt | kr/ha | 50 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 30 000-120 000 |

Länets prisutveckling

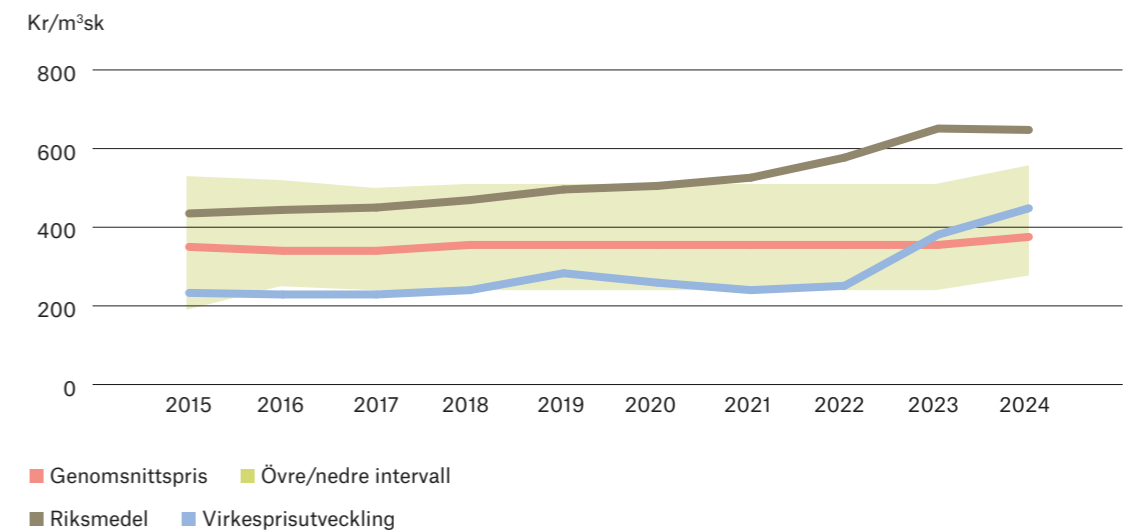
| | | |
|--------|---|-----|
| Ett år | % | 7,0 |
| Fem år | % | 7,0 |
| Tio år | % | 8,6 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

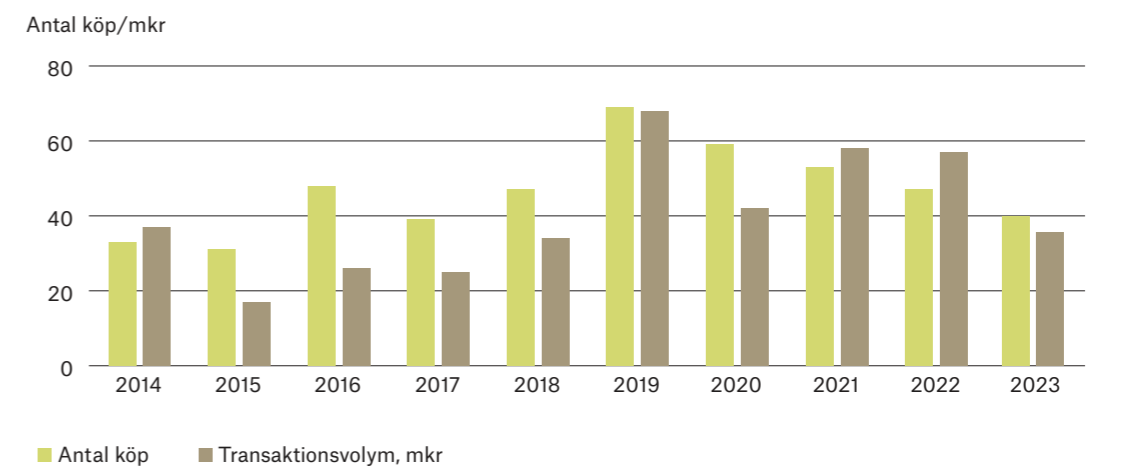
36



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Östergötland

En stark virkesmarknad och positiv befolkningsutveckling möjliggör bibehållna marknadsnivåer för skogsmark i Östergötland. Länet följer rikets dämpade prisutveckling. Länets index stiger och ger en åttonde placering. Ett begränsat utbud och färre omsatta skogsfastigheter har trots allt gett en hög transaktionsvolym genom flera stora försäljningar.

Fastighetsmarknaden

Marknaden präglas av ett lågt utbud av rena skogsfastigheter. Marknaden ser de flesta objekt på marknaden som intressanta att investera i och helst skall de domineras av skog. Under året omsattes drygt hundra lantbruksfastigheter varav ca 10 % är skogsdominerade. De analyserade skogsdominerade objekten som varit ute på den öppna marknaden tenderar att ligga inom ett snävare intervall jämfört med året innan. Förklaringen till det är sannolikt det allmänna ekonomiska läget. En annan möjlig del till förklaringen är att kategorier av köpare redan har gjort sina investeringar eller låter investera i redan befintligt innehav genom olika former av upprustningar och förbättringar. Exempelvis kan det under ett dåligt år för jordbruket inte vara möjligt att göra ytterligare förvärv. Det begränsade utbudet tillsammans med starka köpkategorier bidrar till att en hög marknadsvärdenivå består. Den avtagande prisutvecklingstakten följer i stort rikets medelvärde och angränsande län.

Marknadsfaktorer

Befolkningsutvecklingen i länet var under året positiv men är inte lika starkt stigande jämfört med tidigare år. Villapriserna i länet minskade under 2022, men har bevarat en relativt jämn lägre prisnivå från november 2022 fram till idag. På virkesmarknaden har efterfrågan för avsalumassa och sågade trävaror varit god vilket i kombination med låga lager medfört flertalet prishöjningar av råvaran under året. Virkesmarknadens hitintills goda avsättningsmöjligheter betyder fortsatt god lönsamhet för skogsägarna trots konjunkturläget och kostnadsökningar. De höga råvarukostnaderna medför svårigheter för industrin att nå fortsatt goda resultat. Vi ser en utmanande marknad för vissa delar av skogsindustrin, som exempel kan nämnas Stora Enso som väljer att lägga ned wellpappfabriken i Vikingstad utanför Linköping på grund av minskad efterfrågan. Även i Åtvidaberg lägger Södra Woods ned sitt hyvleri i samband med omorganisation på grund av sämre marknadsutsikter.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|-----|
| Befolkningsutveckling | % | 0,2 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 47 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 81 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 175 |
| Tall/Gran/Löv | % | 40/41/19 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 8,3 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 920 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 750-1 075 |
| Genomsnitt | kr/ha | 150 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 120 000-180 000 |

Länets prisutveckling

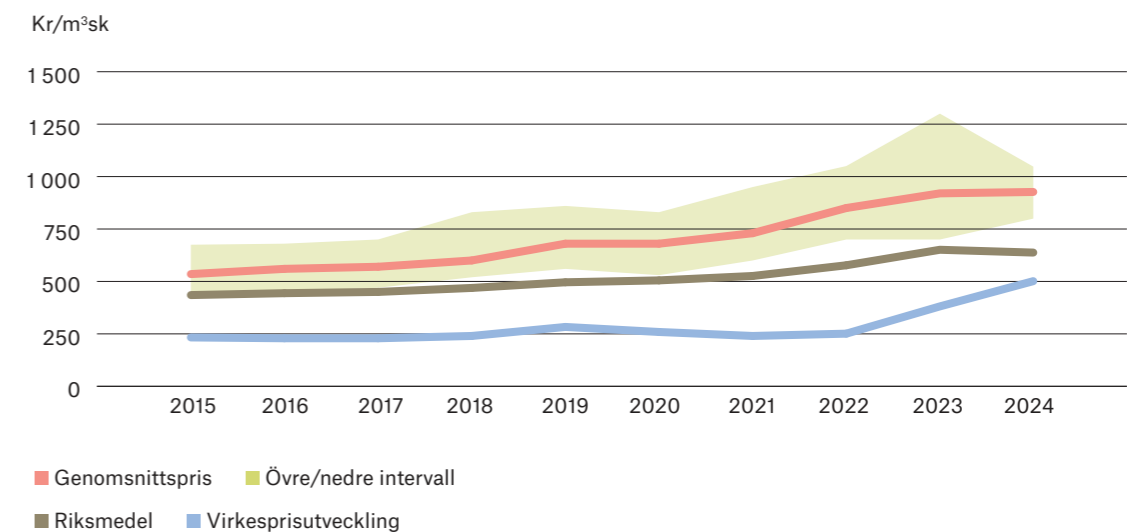
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 35,3 |
| Tio år | % | 72,0 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

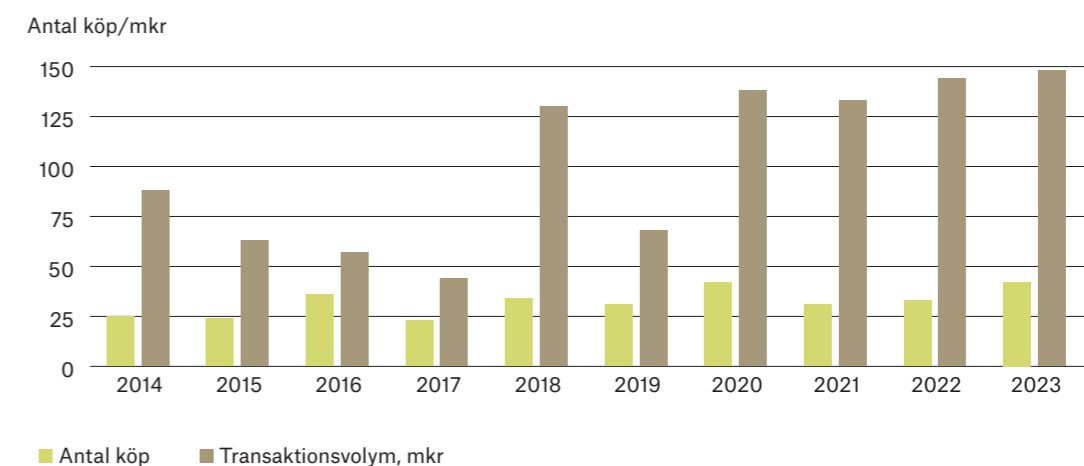
47



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Västra Götaland

Under 2023 stagnerade den stigande kurvan för priserna på skogsfastigheter i länet och började även vända försiktigt neråt. Virkespriserna fortsatte att stiga om än lite mer försiktigt och massavedspriserna fortsatte ligga kvar på en hög nivå, trots de något lägre energipriserna. Länet sänker sig 4 poäng i Svefas skogsfastighetsindex.

Fastighetsmarknaden

Skogsfastighetsmarknaden inom Västra Götaland har varit något avvaktande under 2023 vilket också fortsatt under början av 2024. Medelpriset ligger nu på 800 kr/m³sk, vilket är en minskning om 3,6 % jämfört med föregående år. Högst prisnivåer återfinns inom Boråsområdet, följt av Skaraborg och Göteborg, något lägre inom södra delarna av Sjuhäradsbygden och sedan sjunkande nivåer mot norr inom norra Bohuslän och Dalsland. Under det gångna året har efterfrågan på lantbruksfastigheter minskat och även antalet köp. De räntehöjningar som gjordes under 2022 och fortsatte 2023 har nu fått genomslag vilket lett till större försiktighet i marknaden. Länet är i Svefas Skogsfastighetsindex placerad som nummer tre i landet vilket är samma placeringar som föregående år dock har indexvärdet minskat några punkter i och med den avtagande prisbilden. Generellt kan sägas att det råder en mer försiktig hållning i en stor och mångsidig marknad, som ändå återfinns inom länet som helhet.

Marknadsfaktorer

Virkespriserna fortsatte att stiga under 2023 med en högre efterfrågan på både timmer och massaved. Det har också lett till en försiktig ökning av arealen avverkningsanmälningar jämfört med 2022. När det kommer till industri ser vi få nyinvesteringar i länet utan istället ses att industrierna satsat på omorganisationer och effektiviseringar. En del investeringsprojekt pågår dock som till exempel Mätsös fabrik i Mariestad där grundläggningen av höglagret för att kunna öka produktionen av mjukpapper har kommit igång. Projektet löper till 2025 och kommer på sikt leda till en ökad efterfrågan på massaved i närområdet. Modvion, det Göteborgsbaserade teknikföretaget som tillverkar torn för vindkraftverk i trä har byggt sitt första kommersiella verk utanför Skara åt Varberg energi. Tornet mäter 105 meter och är ett av många exempel på hur trä nu i större utsträckning används som alternativ i nya konstruktioner, vilket på sikt bör leda till större efterfrågan av sågade trävaror.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | 0,6 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -3,6 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 51 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 34 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 192 |
| Tall/Gran/Löv | % | 25/55/20 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 8,6 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 800 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 620-950 |
| Genomsnitt | kr/ha | 130 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 100 000-170 000 |

Länets prisutveckling

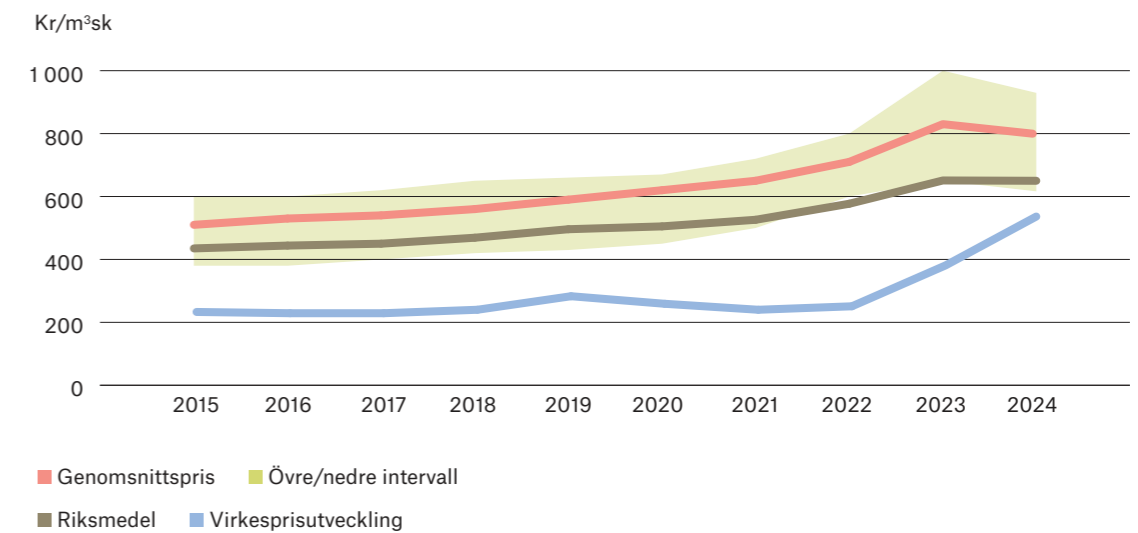
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -3,6 |
| Fem år | % | 29,0 |
| Tio år | % | 56,9 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

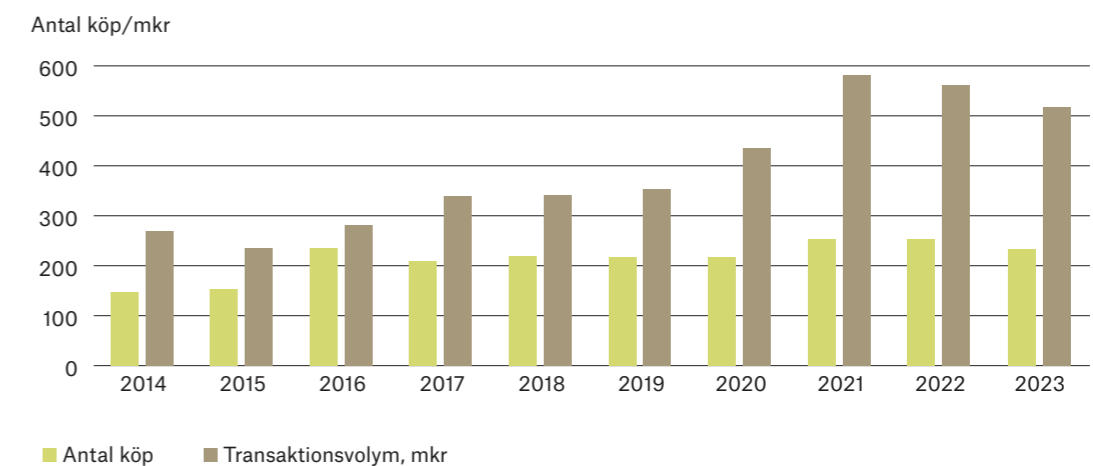
51



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Halland

Skogsmarkpriserna visar en svag ökning under det senaste året. Förklaringen ligger i höjda virkespriser inklusive energisortiment, en minskad transaktionsvolym samt god intjäning hos stora virkesköpare, speciellt hos Södra skogsägarna. Derome kämpar med en vikande trähusmarknad men planerar ändå att starta ny byggnation.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i länet har minskat jämfört med föregående år men skogsmarkpriserna bedöms öka något trots det höga ränteläget. Priserna på hästgårdar bedöms ha minskat något då ränteläget slår hårdare på bostadsdominerade fastigheter än för obebyggda lantbruksfastigheter. Flera höjningar på timmer, massaved och energisortiment under senaste året har hållit emot påverkan av den höjda räntan. I länet finns många fastigheter med en hög andel bok. I förhållande till eken har boken generellt haft lägre priser på timret under en längre tid. Under 2023 har Södra publicerat en prislista för exporttimmer för bok där priset för de bästa kvalitetsklasserna ligger på drygt 2 000 kr/m³fub. Prislistan gäller inom Oskarströms verksamhetsområde och omfattar den södra delen av Halland. Större skogsägare har tidigare haft goda möjligheter att exportera bok och andra ädla lövträd för att få högre priser men nu öppnas även möjligheten för de med mindre fastigheter.

Marknadsfaktorer

Södra omsatte under 2023 ca 29 miljarder kronor och satsar bland annat på vidareförädling och lagring av plantor. I mitten av mars 2023 invigdes en ny fabrik för korslimmat trä i Värö. Fabriken är en av Sveriges största på KL-trä och har en kapacitet att leverera stommaterial till ca 4 000 bostäder årligen. I oktober 2023 började Södra använda sitt nya fryslager för plantor vid plantskolan i Falkenberg. Lagret har utrymme att hantera ca 40 miljoner skogsplantor. Trots svaga siffror för trävarusidan under 2023 kunde Södra leverera ett bra resultat mycket tack vare höga priser på massa. Derome har haft det tuffare med en småhusmarknad som tvärnitat. Trots det svåra marknadsläget planerar Derome att bygga ca 1 000 hyresrätter till ett värde av ca 2,5 miljarder kr. Årstakten för byggnation av nya bostäder i Sverige har rasat från ca 60 000 år 2022 till ca 20 000 för 2024 och Derome ser det som ett utmärkt tillfälle att bygga nya bostäder nu när behoven väntas öka framåt.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|-----|
| Befolkningsutveckling | % | 0,4 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 2,2 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 49 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 38 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 196 |
| Tall/Gran/Löv | % | 17/54/29 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 9,9 |

Pris februari 2023

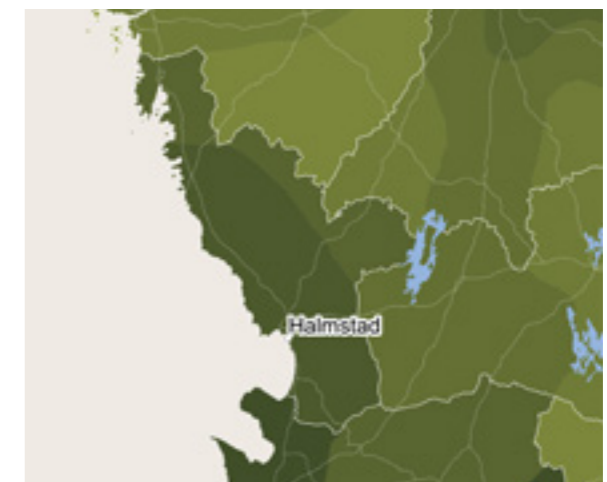
| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 920 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 730-1 200 |
| Genomsnitt | kr/ha | 180 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 130 000-200 000 |

Länets prisutveckling

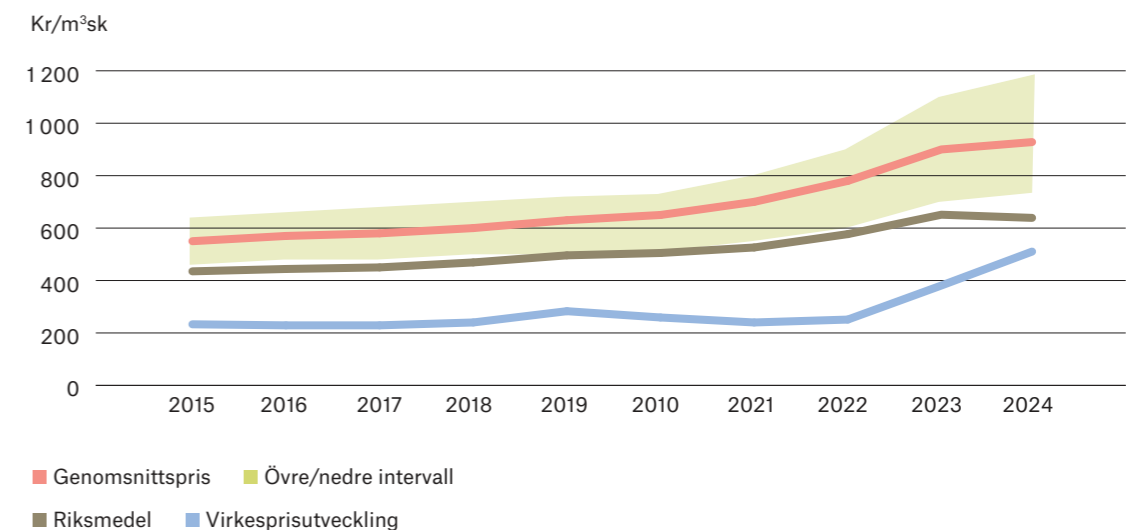
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 2,2 |
| Fem år | % | 41,5 |
| Tio år | % | 67,3 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

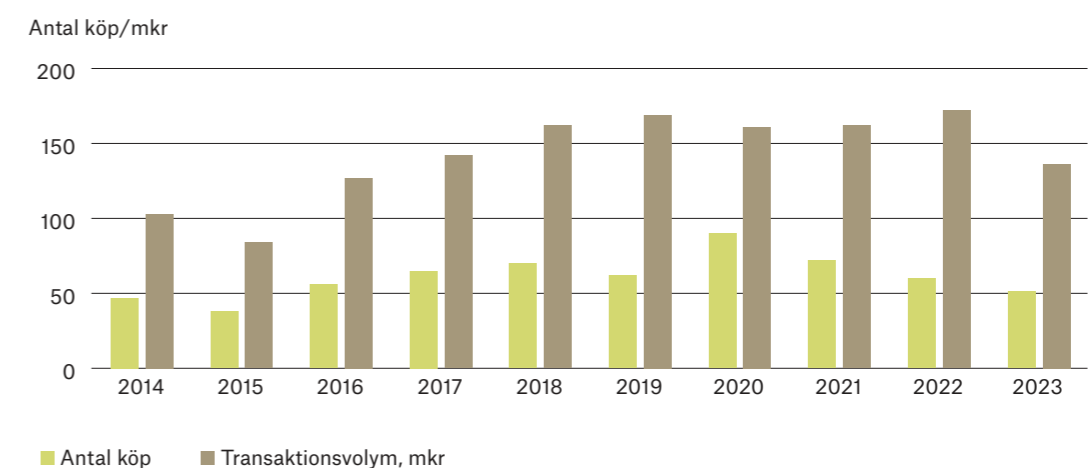
49



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Jönköping

Priserna på skogsfastigheter har stabiliserats i Jönköping och med det tappar länet 4 placeringar i Svefas skogsfastighetsindex från åttonde till tolfte plats. Anledningen bedöms vara att många av länen med en bättre placering har haft fortsatt positiv prisutveckling. Jönköping ses dock fortfarande som ett stabilt län med goda förutsättningar.

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingen i länet har varit svagt negativ med en minskning om 2,4 % vilket ger ett medel om 830 kr/m³sk. För de högst betalda objekten finns dock noteringar på över 900 kr/m³sk. Jönköping hamnar i mitten av Svefas skogsfastighetsindex med ett index på 43. De högsta prisnivåerna återfinns i nordöstra och sydvästra delarna av länet, dock ser vi att fastighetsmarknaden har under det nuvarande konjunkturläget blivit mer utjämnad inom länet och det är snarare prisnivåerna och egenskaperna på enstaka objekt som gör stor skillnad regionvis. Antalet lantbruksfastigheter som bytt ägare under 2023 ökade något mot 2022. Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter, som varit betydligt högre under de senaste tre åren, har under året ökat ytterligare, stigningen var +64% under 2023. I dagsläget har marknaden stabiliserat sig på en ny något lägre värdenivå jämfört med toppnoteringarna vi sett tidigare. Det finns dock tecken som talar för en fortsatt sjunkande marknad.

Marknadsfaktorer

Läget för sågverksindustrin i länet är ansträngd med höga priser på råvara och lägre prissättning av sågade varor. Den svaga kronan är emellertid vara en hjälp vid handel med utlandet. Södra konsoliderar verksamheten för sågade varor vilket leder till att sågverket i Klevhult läggs ner. Vilken effekt det får på den lokala virkesmarknaden är oklart men sågverket producerade årligen 100 000 m³ sågad vara, produktion som nu ska flyttas över till de större sågverken i föreningen. Kol i olika former är i ropet i länet. Jönköpings Energi vill göra sitt kraftvärmeverk koldioxidneutralt genom att fånga upp koldioxiden som frigörs vid förbränning av bio-bränslen. Den uppskattade volymen uppfångad koldioxid är 270 000 ton per år. Puritech i Mullsjö hoppas på produktion av bland annat biokol, huvudsakligen gjort av GROT. Även om huvuddelen av virket går till de klassiska industrierna, gör den tekniska utvecklingen att fler områden ser nytta av träbaserade produkter.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | 0,1 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -2,4 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 43 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 52 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 181 |
| Tall/Gran/Löv | % | 34/51/15 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 8,5 |

Pris februari 2023

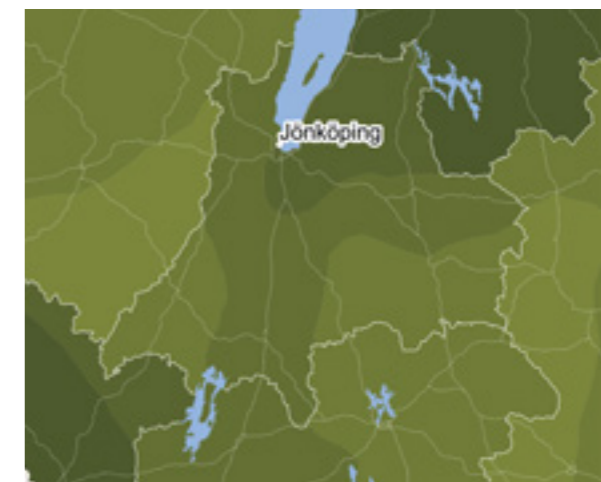
| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 830 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 780-1 000 |
| Genomsnitt | kr/ha | 135 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 100 000-160 000 |

Länets prisutveckling

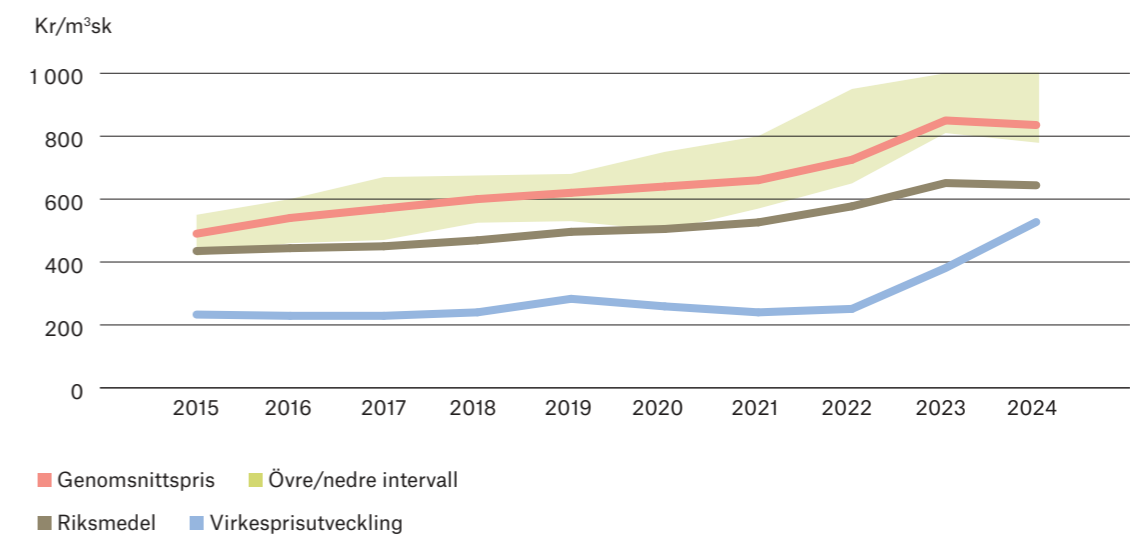
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -2,4 |
| Fem år | % | 29,7 |
| Tio år | % | 69,4 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

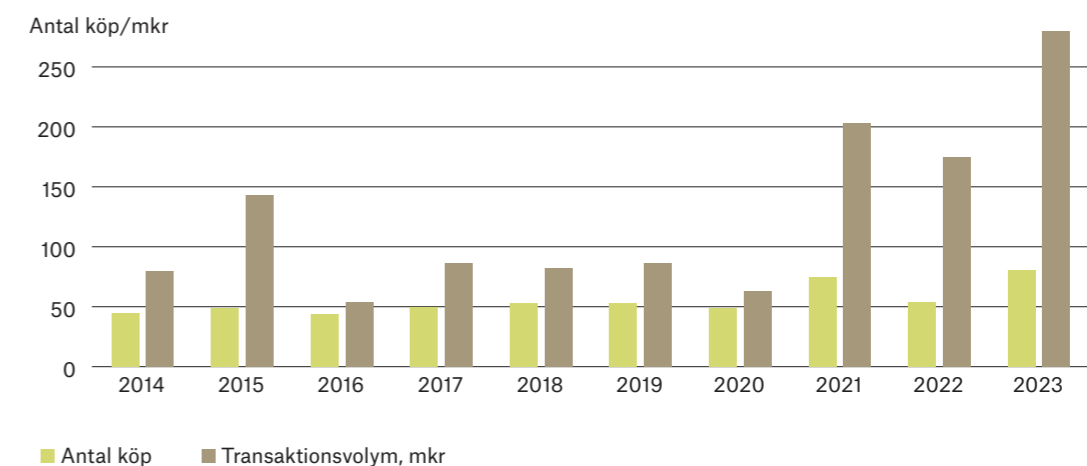
43



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Kronoberg

Kronoberg tappar en placering på rankingen, till delad 14:e plats, främst på grund av en negativ befolkningsutveckling. Skogsmarkspriserna i länet är stabila och ligger på samma nivå som förra året där gudrunskogarna indikerar fortsatt bra nivåer. Efterfrågan på lövvirke och sågverksinvesteringar sänder goda signaler framåt.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i länet har minskat jämfört med föregående år så även antalet objekt. Priserna i Skåne och Blekinge ligger stilla medan Halland har ökat något. Grannlänens högre, ihållande och till viss del ökande prisnivå bedöms hjälpa Kronoberg att ligga kvar på fjolårets nivå. Här säljs Gudrunskogarna på nivåer runt 100 000 kr/ha. Dessa tillväxtsskogar håller en hög björkandel vilket ger bättre motståndskraft mot skador. Forskningen på löv som konstruktionsvirke och en stor satsning på vedcellulosa i textiltillverkning talar för en god avsättning av lövet framåt. Utförda och kommande sågverksinvesteringar inom regionen sänder också positiva signaler till länets skogsägare i ett längre perspektiv. Lågproduktiva skogar, mossmarker och gamla torvtäkter har blivit attraktiva för solcellsföretag. Ansökningstrycket hos Länsstyrelsen har ökat och omfattar större arealer och det har visat sig att miljötillstånd ofta erhålls för nämnda marktyper där arrendenivåer runt 10 000 kr/ha och år gör det till en intressant affär för markägarna.

Marknadsfaktorer

Granbarkborreproblematiken i länet lever kvar men är avtagande tack vare ogynnsamt väder medan älgbetesskador är fortsatt på samma nivå som tidigare. Här finns det gott om foder i de lövrika gudrunskogarna. Vida-koncernens investeringar under 2023 resulterade bland annat i utökad produktion på sågverket i Alvesta. Deras sågverksinvesteringar fortsätter kommande år med förstärkning i grannlänet, i östra Småland. Sågverket JG Anderssons Söner AB i Lynnaryd hade också ambitioner att utöka produktionen genom införande av nattskift. Flera instanser har dock sagt nej till planerna på grund av för hög bullernivå. Under året arrangerades en regional skogskonferens på Linneuniversitet som handlade om hur organisationer ska agera för att rusta skogen och systemen runt skogen för att tackla ett klimat i förändring. Medverkade gjorde forskare, yrkesverksamma och representanter från bland annat MSB och SMHI med syfte att ta avstamp till fortsatta utvecklingsinsatser i organisationer i samverkan med forskare.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,1 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 37 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 51 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 148 |
| Tall/Gran/Löv | % | 29/52/19 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 9,2 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 850 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 700-1 150 |
| Genomsnitt | kr/ha | 125 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 90 000-135 000 |

Länets prisutveckling

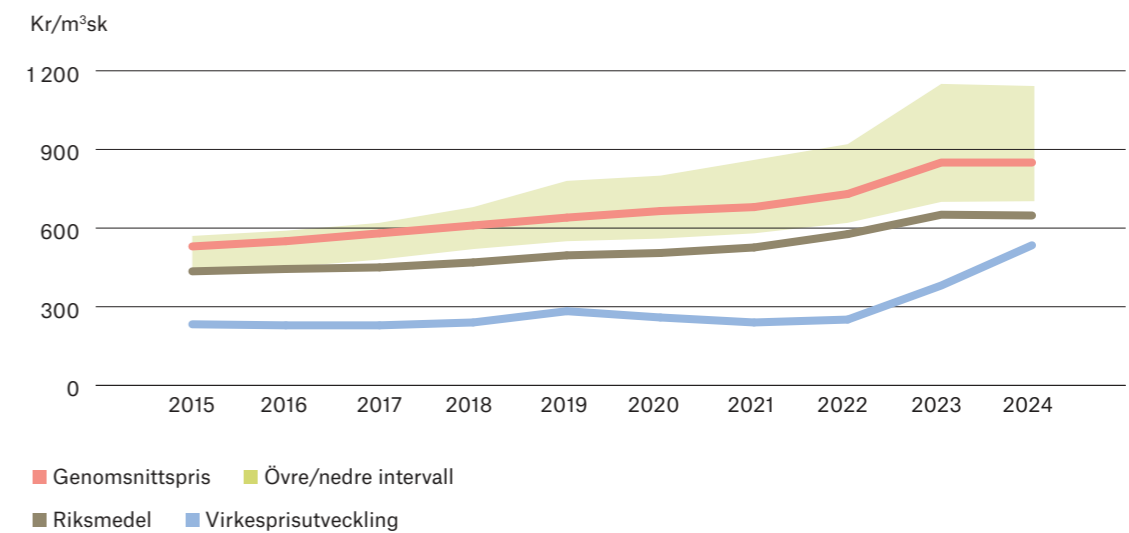
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 27,8 |
| Tio år | % | 60,4 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

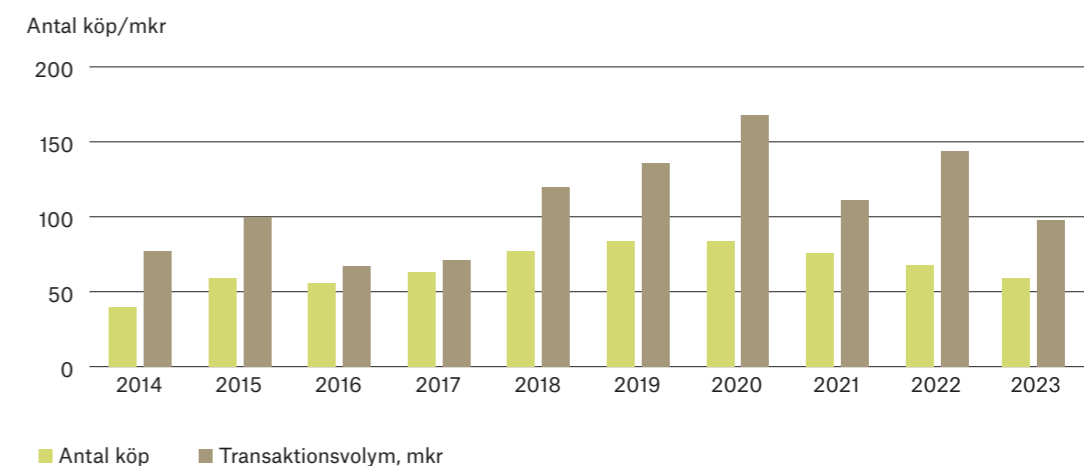
37



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Kalmar

Kalmars prisutveckling var under året negativ. Pristappet tillsammans med en negativ befolkningsutveckling gör att länet erhåller 35 poäng enligt Svefas skogsfastighetsindex, en något lägre nivå än fjolåret. Marknaden för skogsfastigheter bedöms som fortsatt stabil där en hög omsättning av fastigheter inom släkt och familj håller nere utbudet.

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingen för Kalmar är försiktigt negativ och länet har gått tillbaka något. Trots det finns det en relativt stor spridning med fastigheter som säljs för upp mot 850 kr/m³sk. Den geografiska spridningen av försålda skogsfastigheter är jämnt fördelad över länet. Priserna är generellt högre närmare de större orterna samt att betalningsviljan är högre när det förekommer andra värden såsom jakt och fiske. En stor mängd fastigheter kommer inte ut på marknaden utan byter ägare inom släkten, ibland genom försäljning och ofta genom arv eller gåva. Dock skedde något av ett trendbrott under 2022 som sedan har förstärkts under 2023 där transaktionsvolymen på marknaden är betydligt större. Däremot minskade de registrerade köpen något. Trots en vikande trävarumarknad fortsatte prisutvecklingen uppåt för timmer och massa. Även energisortimenten har fortsatt öka i värde. Det ger fortsatt positiva signaler för fastighetsmarknaden men den sammanvägda bedömningen är en försiktigt sjunkande marknad för skogsfastigheter i länet.

Marknadsfaktorer

Det förändrade klimatet sätter sina spår i länet med inställda avverkningar som följd. Torkan påverkar inte bara avverkningarna utan leder även till bränder i vissa delar av länet. I Nybro och Ålem har sammanlagt drygt 60 ha skog brunnit. Skogsbolagen försöker anpassa sina metoder och byter trakter och anpassar utrustningen för att kunna fortsätta avverka i de svåra förhållandena. Det minskande byggandet påverkar fler industrier i länet bl a Andrewex Tvärskog Timber AB som varslar en tredjedel av sin arbetsstyrka. Även Kährs i Nybro har under året varslat ca 160 personer och genomför kostnadsbesparingar med möjlighet för de anställda att vara hemma på påsklov. Orsaken är en kraftigt minskad orderstock för båda företagen. Hur den fortsatta utvecklingen blir återstår att se. Priset på biobränsle ökar, påverkan från kontinenten som bygger bort sitt beroende av rysk gas gör att priserna som steg under 2022 fortsätter att stiga under 2023. Stigningen kan påverka flera led, bland annat leda till höjda priser på massa.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,3 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | -2,6 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 35 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 69 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 175 |
| Tall/Gran/Löv | % | 38/42/20 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 8,7 |

Pris februari 2023

| | | |
|-------------------|----------------------|----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 740 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 600-870 |
| Genomsnitt | kr/ha | 110 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 85 000-130 000 |

Länets prisutveckling

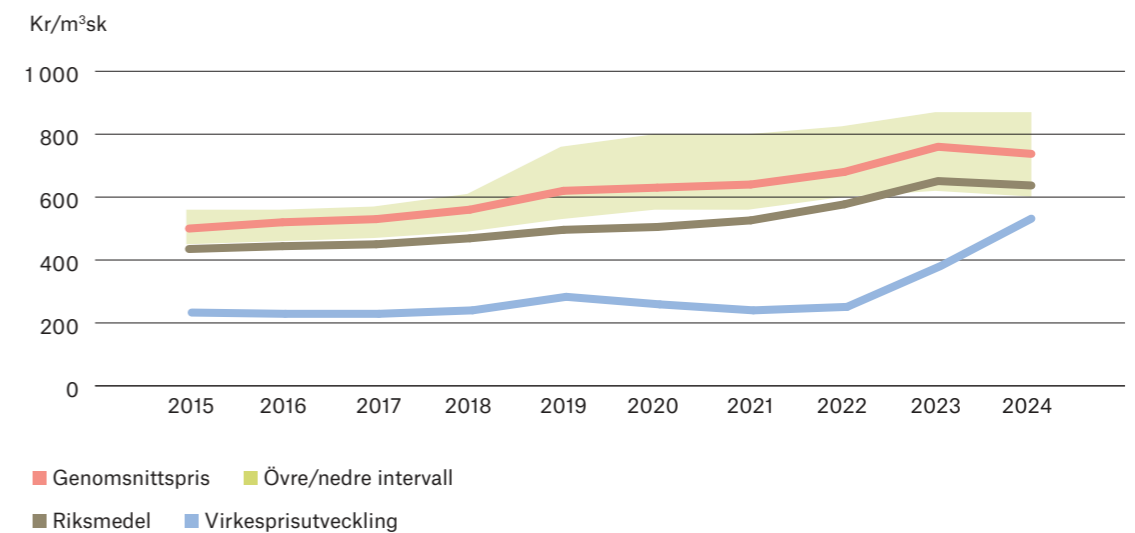
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | -2,6 |
| Fem år | % | 17,5 |
| Tio år | % | 48,0 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

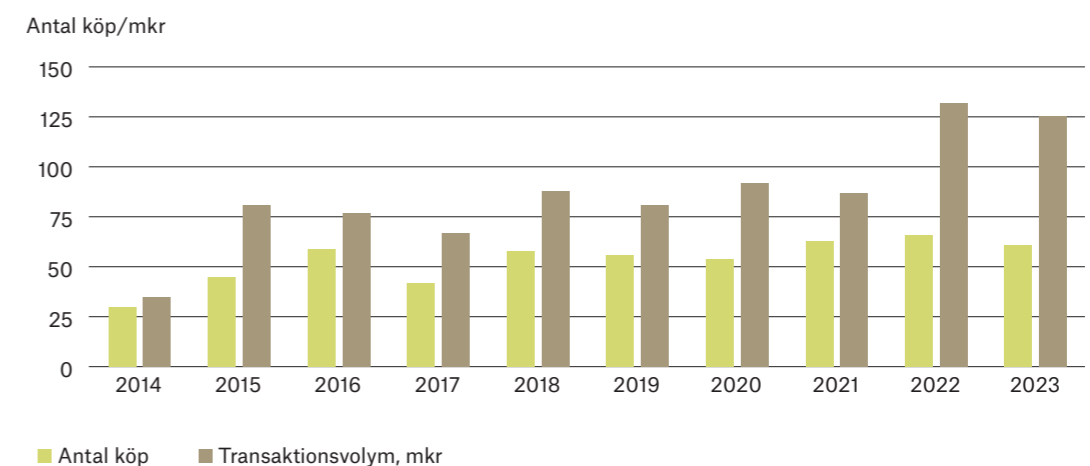
35



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Blekinge

Blekinge håller samma nivå vad gäller skogsmarkspriser som föregående år. Trots det tappar dock länet en placering på rankingen, men det handlar mer om att Gotland har gjort ett avancemang på grund av bättre skogsmarkspriser. Blekinge återfinns på näst sista plats i Svefas skogsfastighetsindex 2024.

Fastighetsmarknaden

Under det gångna året ökade transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter från 115 miljoner under 2022, till 130 miljoner under 2023, den högsta nivån i Blekinge på tio år. Samtidigt har antalet fastighetsköp minskat. Priserna för skogsfastigheter ligger kvar på samma nivå som under fjolåret och prismässigt håller Blekinge kvar sin position mellan grannlänen Kalmar och Kronoberg. Blekinge har en högre medelbonitet än de båda grannarna och har även en högre lövandel, den näst högsta i Götaland efter Skåne. Kommersiellt blir lövträden mer och mer attraktiva vilket ger positiva signaler för marknaden på längre sikt. Prisutvecklingen på villor i länet har minskat under hela det senaste året. Totalt har priset sjunkit med cirka 5 %, tappat var störst under hösten 2023. Däremot visar fritidshusen en högre prisnivå och har under senaste tolv månaderna stigit med 1,5 %. Länet har en svagt negativ befolkningsutveckling, vilket gör att Blekinge sänker sitt skogsfastighetsindex en poäng, till 32 för 2024.

Marknadsfaktorer

Flera aktörer i området startar upp eller utökar sin produktion av textiltillverkning där vedcellulosa från lövträd ingår i produktionen. Till exempel utökar Södras massafabrik i Mörrum sin produktion av textilmassa där textilavfall blandas med vedcellulosa från björk, poppel och bok. Tillsammans med specialfiberproducenten Lenzing har de fått finansieringsbelopp från EU:s Life-fond och projektet ska pågå i drygt fyra år. Vida har tillsammans med elbolaget Bixia och solenergiföretaget Svea Solar etablerat en av Sveriges största solcellsparkar i Sölvesborg. Parken ska ha en årlig produktion på 19 GWh. Syftet är att driva sin produktion mer klimatvänligt genom ett långsiktigt fastprisavtal. Problemen med granbarkborreangrepp finns kvar i länet men är avtagande. Älgstammen har minskat i Blekinge men trots det minskar inte betesskadorna. Den årliga älgbetesinventeringen Äbin visar att älgbetesskadorna i Götaland är störst i Blekinge, 16 procent av de inventerade ungtallarna har en betesskada.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Befolkningsutveckling | % | -0,4 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 32 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 39 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 205 |
| Tall/Gran/Löv | % | 15/53/32 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 10,9 |

Pris februari 2023

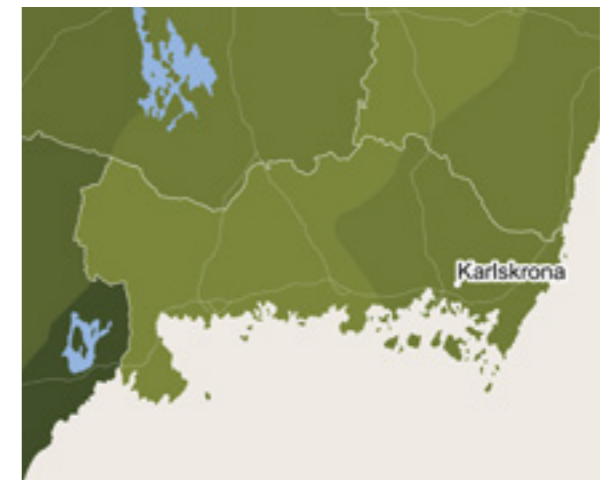
| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 800 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 600–900 |
| Genomsnitt | kr/ha | 150 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 110 000–170 000 |

Länets prisutveckling

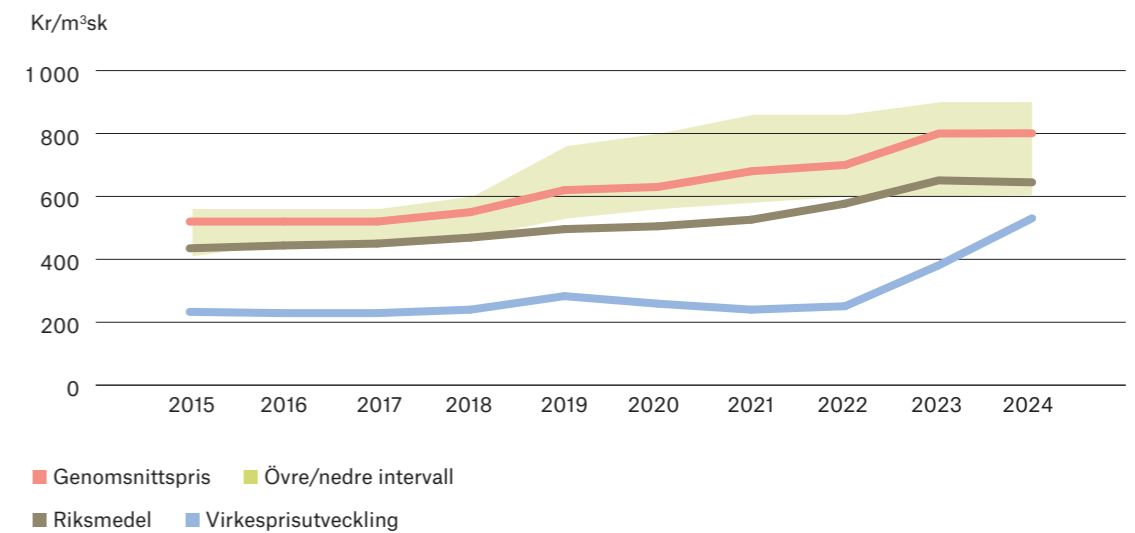
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 27,0 |
| Tio år | % | 53,8 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

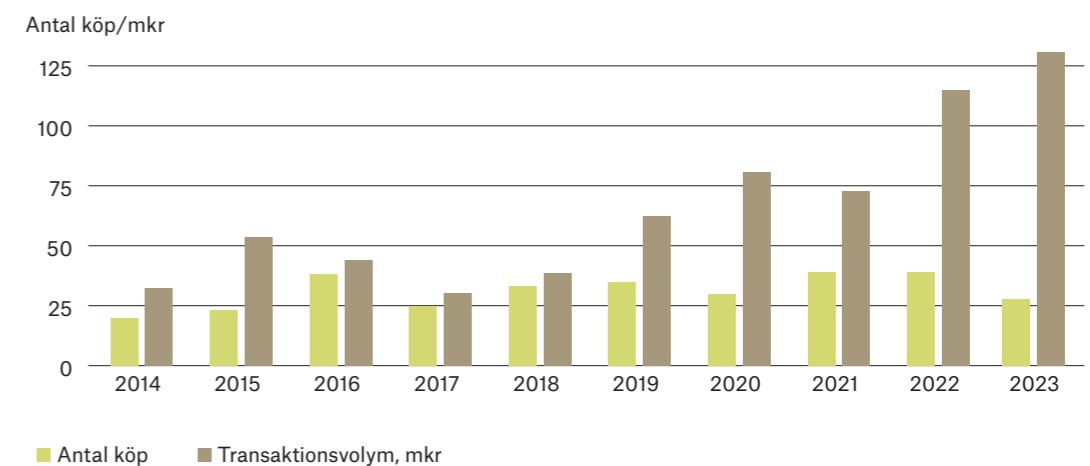
32



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Skåne

Skogsmarkspriserna ligger kvar på 2022 års nivå medan priserna på jordbruksmark har pressats av det nya ränteläget och är avtagande. Skåne tappar några poäng men tar sig ändå upp på delad tredjeplats tillsammans med Västra Götaland i Svefas skogsfastighetsindex. Länet ligger kvar på den prestigefulla nivån 1000 kr per skogskubikmeter.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i länet för obebyggda lantbruksenheter har minskat jämfört med föregående år men skogsmarkspriserna bedöms ligga kvar på samma nivå som tidigare. Ungskogsdominerade skogsfastigheter är fortsatt attraktiva och säljs till höga priser. En trolig anledning är att kapitalstarka personer söker efter långsiktiga investeringar när andra marknader svajar. Det nya ränteläget har medfört att priserna på åkermark har sjunkit under det senaste året och bedöms vara tillbaka på 2021 års nivåer. Betesmarkspriserna följer efter och en fortsatt nedåtgång skulle möjligen få en viss påverkan på ungskogsfastigheter framåt. Lågproduktiv skogsmark är högintressant när det kommer till etablering av solcellsparkar, det visar Länsstyrelsens utredning och uppfattningen delas av flera solcellsentreprenörer. Skånes underskott av elproduktion och ökad omfattning av ansökningar om solceller på jordbruksmark är bakgrunden till utredningen och intresset för skogsmarken.

Marknadsfaktorer

Pappersbruket i Klippan ser en ljusning efter de senaste tuffa åren med pandemin följt av höga energipriser och upplever nu en ökad ordergång. Framtidsstro ses även hos Tree to textile som under året startade upp sin produktion av textilfibrer ur cellulosa vid Stora Ensos pappersbruk i Nymölla. På forskningssidan har Skogforsk invigt sin nya växthusanläggning i Ekebo som förväntas ge en bättre och effektivare utväxling på förädlingen av björk. Målet är att björk ska bli ett viktigt träslag för träindustrin. För ädellöv råder fortsatt hög efterfrågan på både bok och ek, från Europa och Asien. Det är främst godsens i södra Sverige som står för volymen då de har en lång tradition av att sköta ädellövskogar. Det finns avsättning för all volym som kommer fram och det finns en stor potential att öka exporten. Det som kan vara begränsade i situationen är den svenska kronans utveckling samt högre kostnader för containertransporter i och med de konflikter som sker ute i världen.

Länsfakta

| | | |
|---------------------------------|---|-----|
| Befolkningsutveckling | % | 0,7 |
| Prisutveckling skogsfastigheter | % | 0,0 |
| Svefa skogsfastighetsindex | | 51 |

Skogen

| | | |
|------------------|-------------------------|----------|
| Medelfastigheten | ha | 35 |
| Virkesförråd | m ³ sk/ha | 196 |
| Tall/Gran/Löv | % | 11/42/47 |
| Bonitet | m ³ sk/ha år | 11,5 |

Pris februari 2023

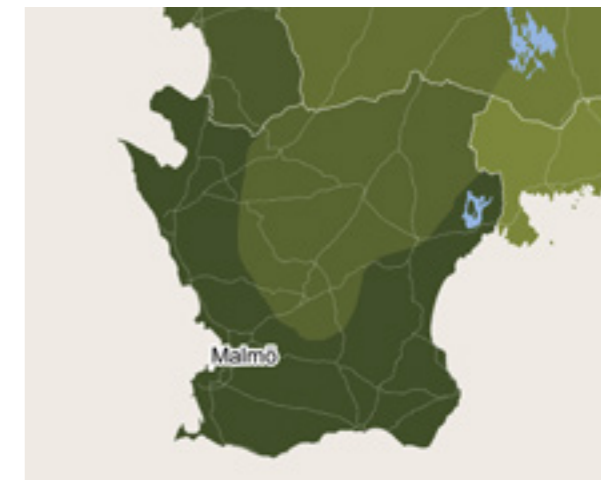
| | | |
|-------------------|----------------------|-----------------|
| Genomsnitt | kr/m ³ sk | 1 000 |
| Normalt intervall | kr/m ³ sk | 900–1 400 |
| Genomsnitt | kr/ha | 190 000 |
| Normalt intervall | kr/ha | 160 000–240 000 |

Länets prisutveckling

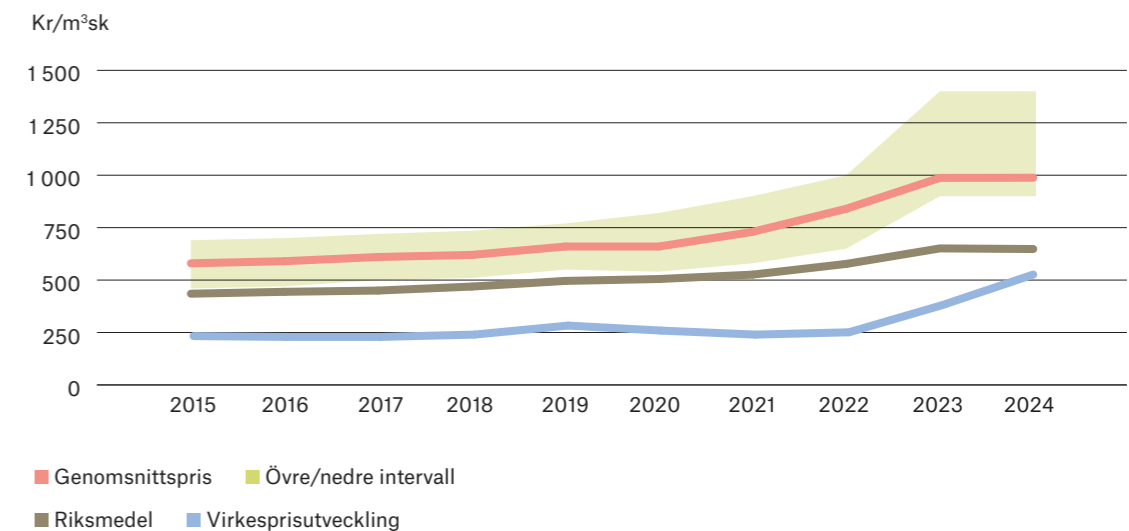
| | | |
|--------|---|------|
| Ett år | % | 0,0 |
| Fem år | % | 51,5 |
| Tio år | % | 72,4 |

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

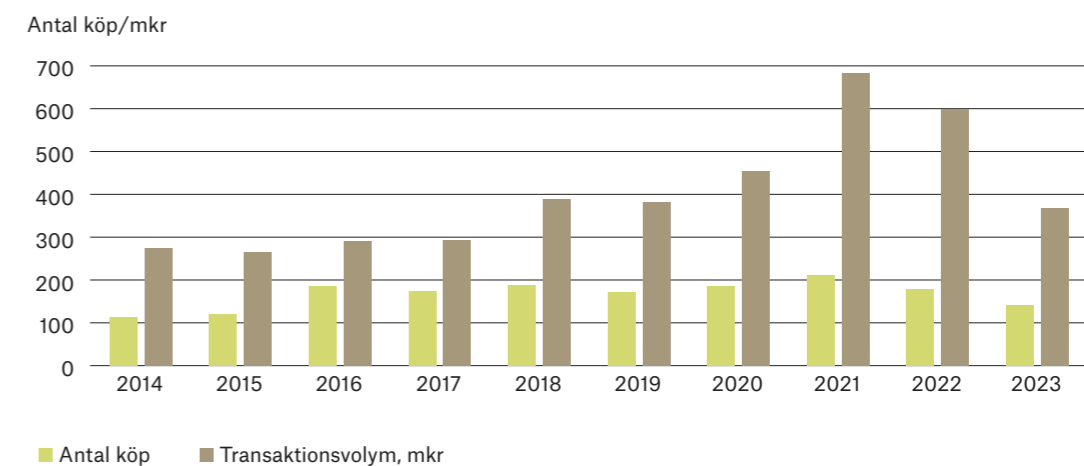
51



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



När någon annan behöver din jordbruksmark

Utbyggnad av samhällsviktig infrastruktur så som järnvägar, allmänna vägar, kraftledningar med mera ger upphov till ett behov av att ta privat mark i anspråk. Ofta är det staten som behöver marken men det kan även vara kommuner och privata aktörer. I de allra flesta fall nås en överenskommelse med den som bedriver sådan verksamhet att privat mark behöver tas i anspråk. Om en frivillig överenskommelse inte kan nås går det dock med stöd av lagstiftning att ta privat mark i anspråk med tvång, en viktig åtgärd för samhällsbyggnadsprocessen men också ett ingripande för den som berörs.

Under senare delen av 2023 gjorde riksrevisionen en granskning av statens hantering av markintrång, värdering och beslut om ersättning. Rapporten visade att det förekommer skillnader i hur myndigheterna behandlar fastighetsägare och i vissa fall hur ersättningen bestäms. Riksrevisionen konstaterar i sin rapport att markintrång kan innebära en allvarlig inskränkning för den enskilde och det är därmed viktigt med transparens och förutsägbarhet.

Den som berörs genom att få sin fastighet ianspråktagen, delvis eller i sin helhet, har rätt att få ersättning för sin ekonomiska förlust. Reglerna för hur ersättningen ska bestämmas finns i Expropriationslagen som anger att fastighetsägaren har rätt till ersättning för minskning i fastighetens marknadsvärde. Därtill utgår sedan 2010 ett påslag om 25 % på marknadsvärdeminskningen. Lagstiftningen innehåller dock inte någon definition av begreppet marknadsvärde, men i förarbetena nämns möjliga värderingsmetoder. Valet av värderingsmetod behöver alltid bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Sveriges totala landareal utgörs till 7 % av jordbruksmark. Marken delas upp i åkermark, betesmark och slåtteräng. Vid intrång i jordbruksmark finns flera metoder att tillämpa för

värdering som tagits fram av olika aktörer. Vid till exempel utbyggnad av järnvägar och vägar kan åkermark behöva klyvas och ett skifte blir två, eller en del av ett skifte tas i anspråk för väg eller järnväg. Det blir ett intrång som får effekter på en jordbruksfastighets marknadsvärde. Utöver marknadsvärdeminskning i fastigheten orsakad av det faktiska markavståndet kan ett sådant intrång ge upphov till marknadsvärdeminskning på grund av att åkermarken får fler fältkanter och skiften blir svårare och tar längre tid att bruka, försvårad brukning. En ytterligare effekt är att en ny väg eller järnväg kan orsaka förlängda ägoavstånd då delar av fastigheten hamnar på en sida av vägen och brukningscentrum på den andra sidan. När arealen jordbruksmark inom en jordbruksfastighet minskar uppstår också kostnader som en följd av att fastighetsägaren måste anpassa till exempel maskinpark, ekonomibyggnader och arbetskraft till en ny areal. Sådana kostnader härrör sig normalt till en så kallad övrig skada och inte en minskning i fastighetens marknadsvärde. När en väg eller järnväg dras över betesmark kan skador till följd av försvårad betesdrift och stängselflytt uppkomma. Metoden för värdering av intrång i jordbruksmark vid utbyggnad av väg och järnväg är 1983 års jordbruksnorm som togs fram av Tekniska högskolan i Stockholm på uppdrag av Vägverket och Lantbrukarnas Riksförbund. Metoden delar upp ersättningsposterna i direkt ianspråktagen del, bestående skada och tillfällig skada.

Jordbruksnormen uppdateras årligen med regionanpassade ingångsvärden för marknadsmässiga faktorer, till exempel bruttointäkt för olika typer av grödor. Uppdateringar av ingående parametrar så som väglklasser, körhastigheter, räntor med mera har uppdaterats under årens lopp. Den generella effektiviseringen som skett inom jordbruket gör dock att ersättningen som beräknas enligt normen många gånger kan avvika från marknadsvärdeminskningen, ofta till fastighetsägarens fördel.



Vid intrång i jordbruksmark orsakat av utbyggnad av kraftledningar uppkommer bestående skador främst till följd av att stolpar placeras i åkermark. För att bedöma ersättning för sådana skador tog 1968 års kraftledningsutredning fram 1974 års åkernorm. Det finns sedan 2016 ett uppdaterat tabellverk, men ingen myndighet har i nuläget förvaltningsansvar för normen. Åkernormen bygger på förutsättningar som utgår från maskinparken från det tidiga 1970-talet. Det gäller till exempel vändningsrörelser, arbetsbredder, körhastigheter, storlek och längd på ekipage. Den bygger också på dåtidens förhållanden avseende faktorer som jordpackning, ogrässspridning, grödfördelning samt dåtida utformning och uppförande av kraftledningar. De inaktuella ingångsvärdena kan ge upphov till en ersättning som många gånger avviker från fastighetens marknadsvärdeminskning.

Riksrevisionen gav i sin granskning i uppdrag till regeringen att se över vilken myndighet som ska förvalta och uppdatera 1974 års åkernorm. Vidare gav man i sin granskning i uppdrag till Trafikverket att uppdatera 1983 års jordbruksnorm. Både åkernormen och jordbruksnormen bygger på, vid den tiden, gedigna utredningar kring vilka effekter intrång av kraftledningar respektive väg- och järnväg ger upphov till på jordbruksmark. Det är dock av stor vikt att vid varje enskilt tillfälle återgå till lagstiftningens ursprungliga syfte, att ersätta fastighetsägaren för dess minskning i fastighetens marknadsvärde. Det är grundläggande, vid användandet av dessa normer, att bedöma rimligheten i resultatet. En översyn och uppdatering av nuvarande förhållanden är att välkomna för att fastighetsägare i de här situationerna ska behandlas enhetligt och rättvist.

Våra värderingar av jord och skog används ofta som underlag vid överlåtelser eller i rättssituationer och förhandlingar.

Referensuppdrag – Svefa Skog och Lantbruk

Utredningar avseende exploatering av jordbruksmark

År: 2023

Uppdragsgivare: Exploatörer i pågående detaljplanprojekt

Uppdragsbeskrivning: Utredningar där Svefa redogjort för och belyst frågeställningar rörande huruvida aktuella markområden utgör brukningsvärd jordbruksmark och därtill möjligheten att få detaljplan på jordbruksmark inom aktuella markområden antagen. Svefa har genomfört ett flertal utredningar åt exploaterare i pågående detaljplanprocesser i olika delar av landet.

Marknadsstatistik som underlag för årsredovisning

År: 2023

Uppdragsgivare: Sveaskog

Uppdragsbeskrivning: Svefa levererar marknadsstatistik som underlag för värdering av Sveaskogs skogstillgångar. Förutom statistik från Svefa använder Sveaskog även underlag från Ludvig & Co. Svefas prisstatistik avser de områden där Sveaskog äger skogsmark och har delats upp på tio olika marknadsområden i Sverige. I värderingen ingår totalt 2,8 miljoner hektar produktiv skogsmark med ett virkesförråd om 263 miljoner skogskubikmeter.

Intrångsvärdering och markförhandling för VA-ledning

År: 2023

Uppdragsgivare: Falu Energi & Vatten

Uppdragsbeskrivning: Marknadsvärdering av intrång vid nydragning av VA-ledning i Bergsgården utanför Falun. Projektet berör ca 60 fastigheter med intrång i skogs-, jordbruks- och tomtmark. Svefa utför även markförhandling och upprättar servitutsavtal. I uppdraget ingår även att bistå med kompetens inom fastighetsrättsliga frågor och upprätta ansökningar för ledningsrätt.

Skoglig rådgivning åt internationella banker

År: 2023

Uppdragsgivare: Internationella banker och fondförvaltare

Uppdragsbeskrivning: Svefa anlitas återkommande som skoglig rådgivare åt internationella banker och fondförvaltare. Vanliga frågeställningar är ekonomin i skogsbruket, prispåverkande faktorer vid fastighetsvärdering och aktuella marknadstrender. Diskussionerna handlar även om strategiska frågor som hur påverkas förutsättningarna för svensk skogsbruk av pågående klimatförändringar, ändrade regulatoriska direktiv eller myndighetsbeslut.

Om Svefa Skog och Lantbruk

Som kund får du ett kraftfullt dokument som i en och samma handling visar hela fastighetens framtidspotential. Helt enkelt en skogs- eller lantbruksvärdering som är ovärderlig om du står inför köp, försäljning eller större investeringar och möten med kreditgivare.

Hur har de senaste årens förändringar i virkespriser påverkat skogsfastighetsmarknaden i ditt marknadsområde? Vilka regionala skillnader finns i länet och hur påverkas din fastighet? Hur påverkas marknadsvärdet av en fastighet som är mindre än genomsnittsfastigheten eller har en hög lövandel? Skoglig produktionsförmåga, bonitet, diskuteras ofta i samband med avkastningsvärde men har den någon påverkan på marknadsvärdet? Och vad säger banken – hur mycket kan jag låna på skogen när väl grannens skifte kommer ut till försäljning? Oavsett hur din frågeställning ser ut ger våra värderingar svaret. Svefa Skog och Lantbruk jobbar över hela Sverige tillsammans med såväl offentliga som privata uppdragsgivare. Vi är drygt 30 konsulter fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr – det betyder att vi alltid kan erbjuda en lokal lösning med en konsult som dagligen utför uppdrag på den aktuella marknaden. Vi har också stor erfarenhet av att på kort tid sätta samman projektorganisationer för komplexa fastighetsrättsliga utredningar med specialistkompetenser eller omfattande värderingsuppdrag för såväl privata som offentliga kunder. Vår produktutformning skräddarsys för att möta kundens specifika utmaningar och behov.

Marknadsvärdering

Värdering som underlag för överlåtelse eller belåning. Beskrivning av marknadsförutsättningar inför nyetablering, investering och prissättning eller som underlag för årsredovisning eller strategiarbete.

Rättsekonomisk värdering

Värdering utifrån lagstiftning i samband med intrång eller expropriation.

Försäkringskada

Bedömning av skador och ersättningsbelopp för skadad byggnad, tomt, jordbruksmark eller skog utifrån försäkringsvillkor.

Markåtkomstförhandling

Markåtkomstförhandling för uppdrag varierande från mycket små intrång som exempelvis vattenledningar i jordbruksmark till stora intrång så som exempelvis stora nationalparker i orörda skogar.

Projektledning

Projektledning av kunduppdrag kopplade till fastighetsekonomiska frågor avseende skog och lantbruk i hela Sverige.

Svefa. Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare.

Fakta

Antal anställda
300 medarbetare

Omsättning
500 MSEK

Kvalitet och miljö
Certifierade enligt ISO 9 001 och 14 001

Om Svefa

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom fastighetssektorn som tillför våra kunder ett tydligt värde. Vårt kundlöfte är "Kompetens som får värden att växa" och genom bredden i vår verksamhet har vi förståelse för våra kunders samlade behov.

Oavsett om din verksamhet finns inom det privata eller offentliga, på bebyggda eller obebyggda fastigheter eller skogsfastigheter kan vi med marknadens bredaste spetskompetens göra den mer framgångsrik. Våra konsulter ses som seriösa, pålitliga och kunniga. Våra kunder överlåter med tillförsikt sina problem och utmaningar åt oss, eftersom de vet att vi inte tar några genvägar. Vi är inte som andra, och det är en stor förklaring till vår framgång.

Vi har kontor från Malmö i söder till Luleå i norr som står i ständig kontakt med varandra och med fastighetsmarknaden. Svefa ingår i Svefa Partnergruppen som består av Svefa, Värderingsdata och Set Up. Tillsammans är vi cirka 300 medarbetare och gruppen omsätter årligen cirka 500 MSEK.

Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, vår samlade kompetens och marknadens bästa databaser kan vi erbjuda kvalificerad strategisk rådgivning och heltäckande analyser som visar nya hållbara affärsmöjligheter och blir beslutsunderlag i din verksamhet. Hur ser strategin ut för ditt fastighetsinnehav? Vilka möjligheter kan skapas utifrån dina fastighetstillgångar? Vilka marknader ska du satsa på? Bör fastighetsinnehavet förändras? Är din förvaltning och organisation effektiv? Går ni i sälj- eller köptankar? Vår kvalificerade strategiska rådgivning riktar sig till högsta ledning och har sin närvaro i hela landet, för vi förstår vikten av att se de lokala förutsättningarna men med nationell erfarenhet.

Fastighetsvärdering

Vi är landets ledande värderingsföretag och har fler än 60 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Svefa är också landets enda rikstäckande oberoende värderare av skog och lantbruk. Våra värderingar används ofta som underlag i rättssituationer, i förhandlingar och inför kreditgivning. Tillsammans med marknadens bästa geografiska täckning och databaser som står fria från partsintressen har vi en omfattande överblick av den svenska fastighetsmarknaden.

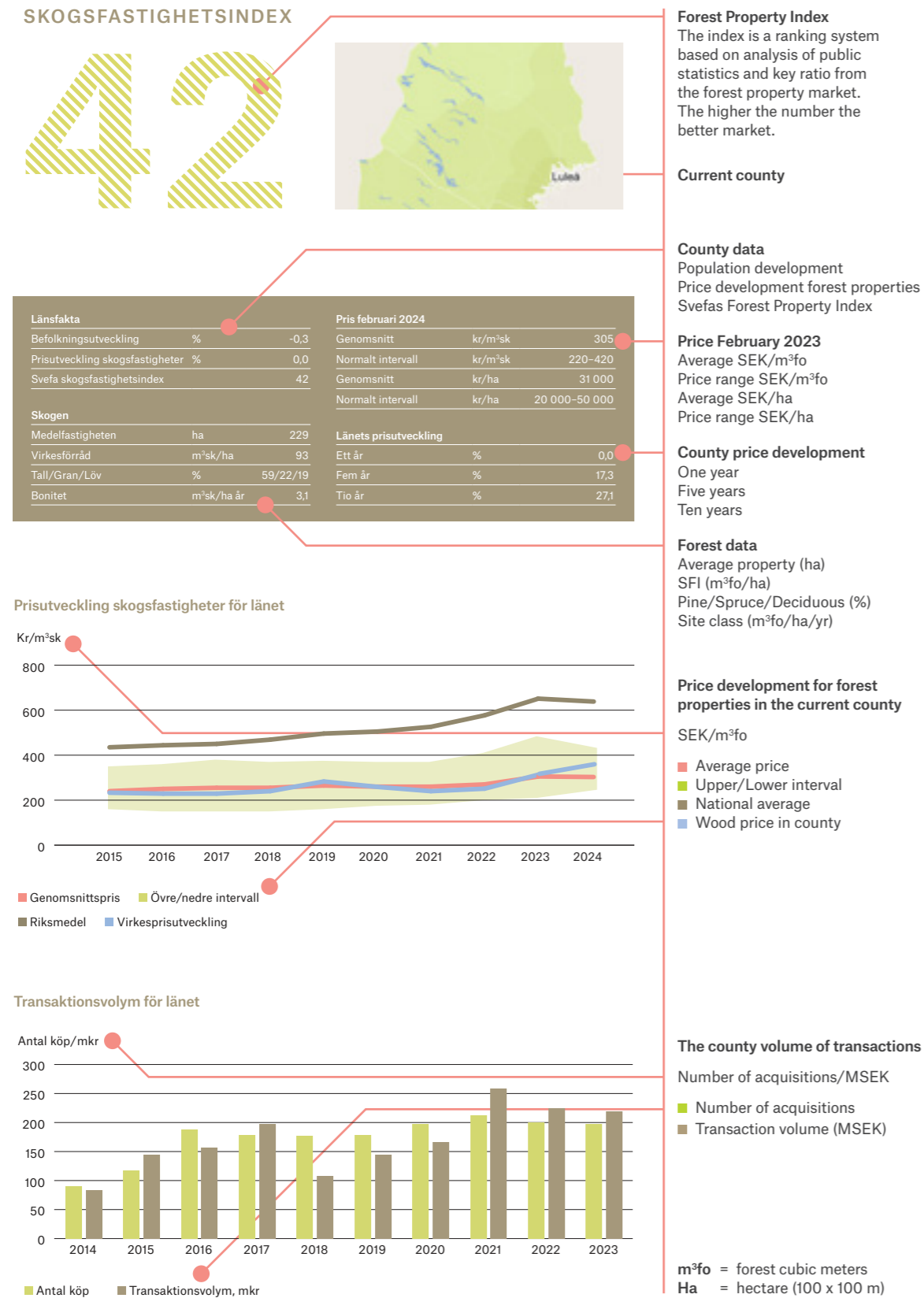
Samhällsbyggnad & Fastighetsutveckling

Vi tar strategisk och hållbar stadsutveckling från idé och vision genom detaljplan till affärsplan och genomförande. Vi finns med som strategiska rådgivare och projektledare för både privata och kommunala aktörer genom hela planerings och genomförandeskedet. Vi har lång erfarenhet av hela stadsutvecklingsprocessen och av att arbeta med förankring och dialog med berörda parter. Vi arbetar tillsammans med myndigheter, kommuner, privata ex-ploatörer och fastighetsägare vilket ger oss förståelse för samtliga intressenters perspektiv. Det gör att vi kan erbjuda en effektiv och kvalitetssäkrad process för alla inblandade parter.



How to interpret The Svefa Skogsfastighetsindex™ (Forest Property Index)

The Svefa Skogsfastighetsindex™ is built by using Svefa's methodology which is designed to consider variations reflecting conditions across Sweden's different regional property markets. The index provides insights into where it is most profitable to invest in forest properties and serves as a basis for investment decisions. The index is calculated for each regional county.



How to interpret The Svefa Skogsfastighetsindex™ (Forest Property Index)



The Svefa Forest Property Index is based on the following ten parameters:

1. The difference between the average forest property price in the county, and the regional wood prices
2. The price development on forest properties during the last twelve months
3. How much future capacity that can be purchased on the county's average price level
4. Revenue expected from hunting lease
5. Vicinity to market, e.g. a strong neighboring county or another country
6. Population size
7. Average income per person
8. Population development
9. Unemployment status
10. House prices in the economical center of the county



Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, fastighets- och miljörett, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning, strategiskt affärsstöd samt transaktionsrådgivning. Svefa ingår i Svefa Partnergruppen som består av Svefa, Värderingsdata och Set Up. Tillsammans är vi cirka 300 medarbetare fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Svefa Partnergruppen omsätter årligen cirka 500 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.

Svefa huvudkontor

Telefon: 010-603 86 00

E-post: info@svefa.se

Adress: Mäster Samuelsgatan 60,
Box 3316, 103 66 Stockholm
svefa.se

Här hittar du våra
kontaktuppgifter

