

LUDVIG  CO

Skogsprisrapporten helår 2022

Skog

Skogspriser, indelning

Norra

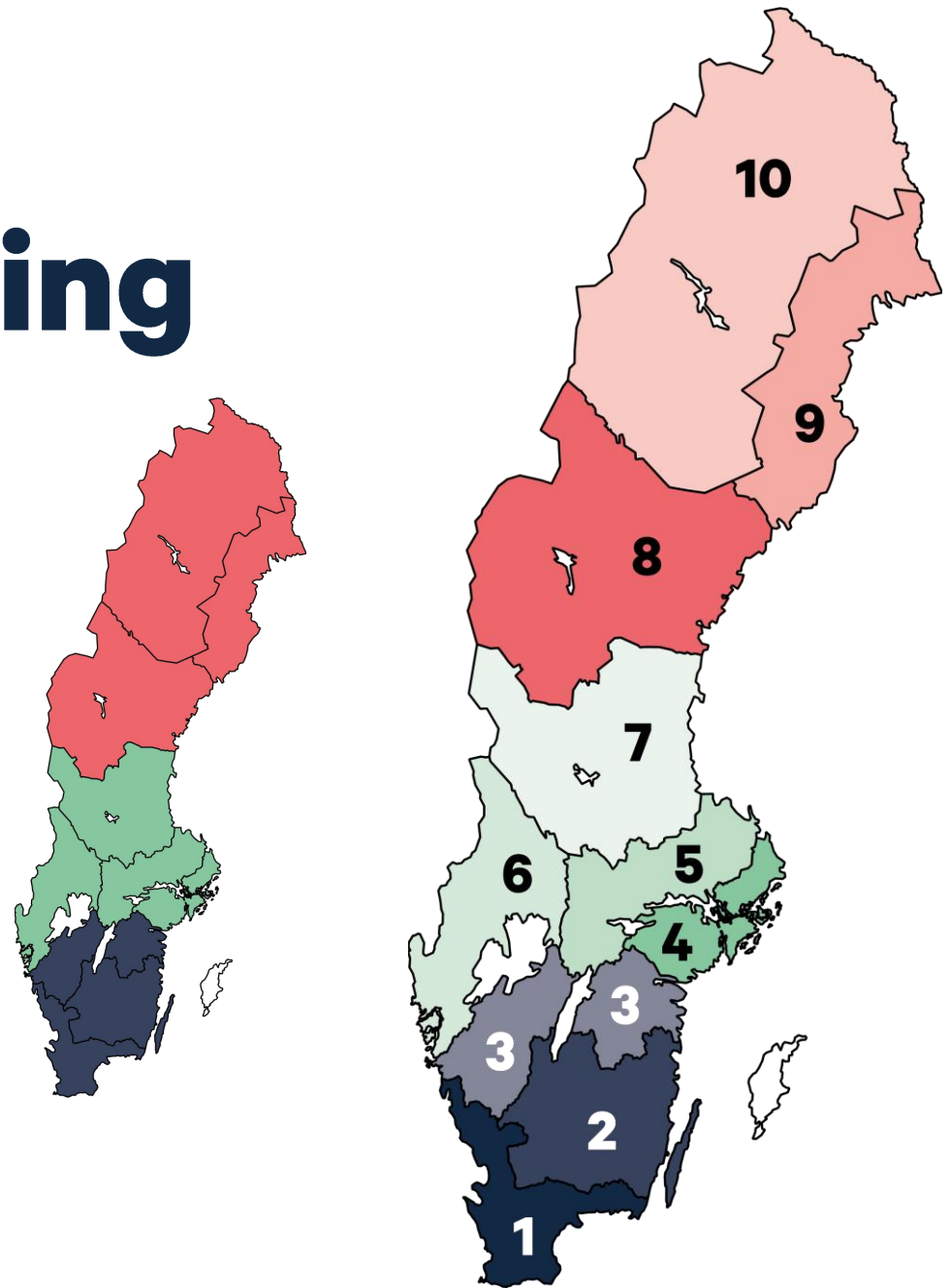
- 8. Jämtland och Västernorrland
- 9. Norrbottens kust och Västerbottens kust
- 10. Norrbottens inland och Västerbottens inland

Mellersta

- 4. Stockholm och Södermanland
- 5. Uppsala, Västmanland och Örebro
- 6. Värmland och n.v. delen av Västra Götaland
- 7. Dalarna och Gävleborg

Södra

- 1. Blekinge, Halland och Skåne
- 2. Jönköping, Kalmar och Kronoberg
- 3. Större delen av Västra Götaland och hela Östergötland



Om skogsprisrapporten

Ludvig & Co Fastighetsförmedling är Sveriges största fastighetsmäklare av lantbruksfastigheter

Ludvig & Co har sedan 1995 producerat samt presenterat statistik bl.a. avseende utvecklingen av priset på skogsmark i Sverige. Arbetet kring statistiken har sedan 1995 varit densamma varför materialet tydligt visar variationer och trender. Prisstatistiken grundas på överlåtelser av Ludvig & Co Fastighetsförmedling förmedlade fastigheter. I materialet ingår **endast överlåtelser som varit utbudna på öppna marknaden** och avser endast skogsmark. Andra ägoslag som t.ex. åker-, betesmark och byggnader är inte med i materialet. Unikt är att såväl lagfarna överlåtelser liksom överlåtelser i form av fastighetsreglering (där en hel fastighet eller delar av skogsmark, överförs till en annan) finns med. Så kallade generationsskiften där släkting övertar gården och överlåten köpeskilling ofta understiger marknadsvärdet är inte med i Ludvig & Co:s material och inte heller överlåtelser i form av bodelning mm.

Statistiken visar vad marknaden i genomsnitt varit beredd att betala för skogsmark*. **Observera att priset på skogsmark varierar kraftigt kring medelvärdet beroende av t.ex. läge, kvalitet, vägnät, jakt mm och att statistiken därför inte skall ses som en värderingsmodell/metod för enskilda fastigheter.**

För värdering av enskilda fastigheter hänvisas till Ludvig & Co:s fastighetsmäklare/fastighetsvärderare på aktuell ort. Statistiken redovisas på riksnivå, uppdelat i tre regioner och årsvis på detaljnivå i tio geografiska områden.

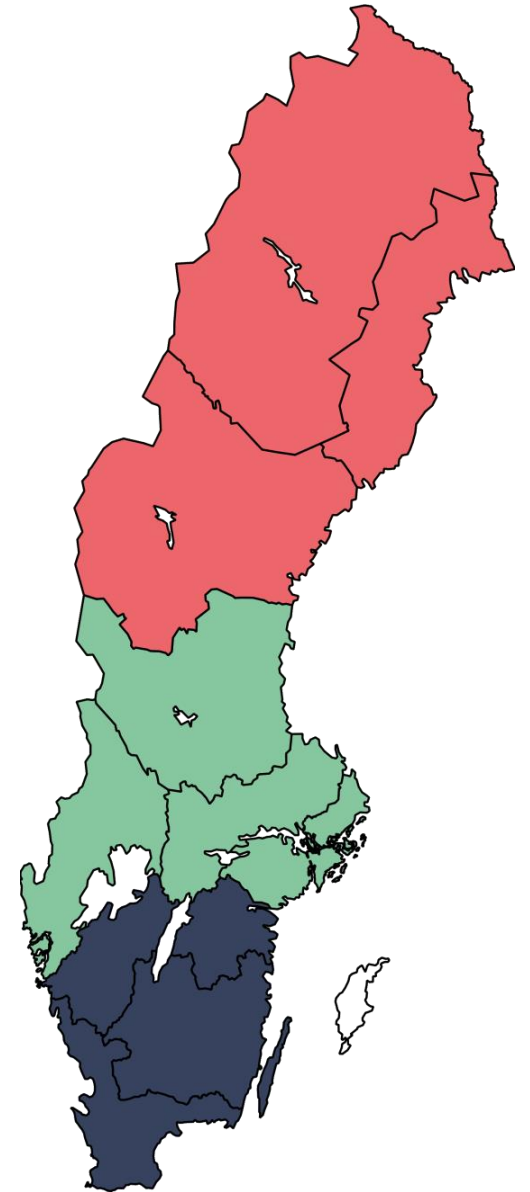
För mer information kontakta:

Markus Helin, Marknadsområdeschef, tel: 08-700 20 14, markus.helin@ludvigfast.se

Peter Calderon, Chef Affärsområde Fastighetsförmedling, tel: 08-696 29 83, peter.calderon@ludvigfast.se

Anna Burlage Sjöberg, Kommunikatör & pressansvarig, tel: 08-700 20 10, anna.sjoberg@ludvig.se

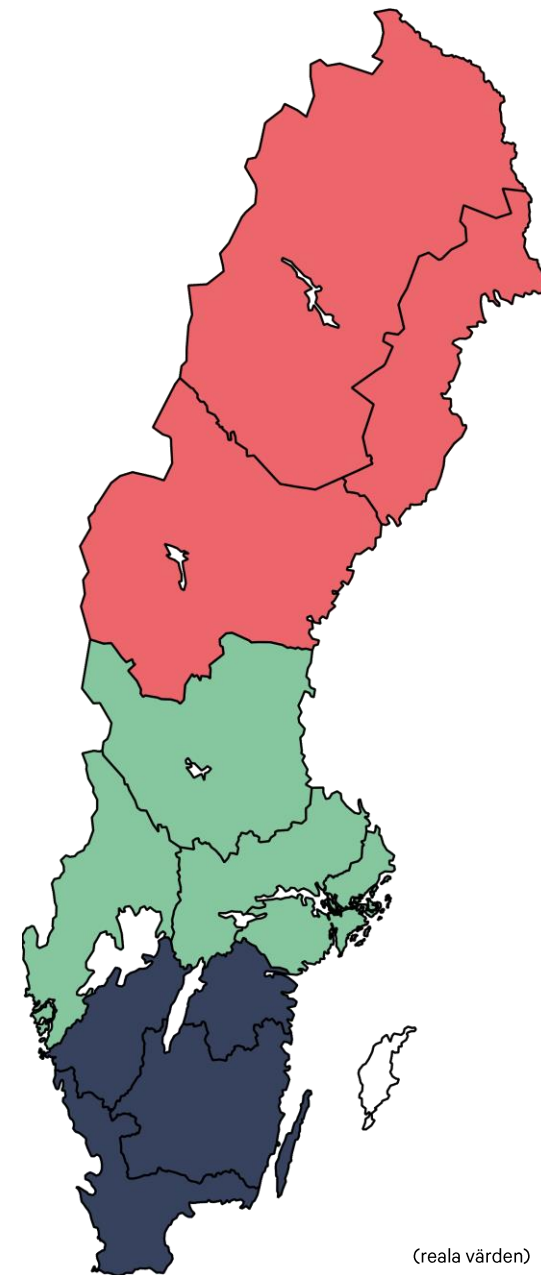
* Statistiken ska inte ses som en värderingsmodell för enskilda fastigheter. För värdering hänvisas till Ludvig & Co:s fastighetsmäklare/fastighetsvärderare på aktuell ort.



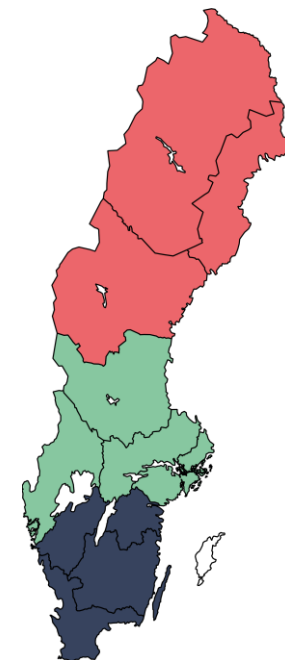
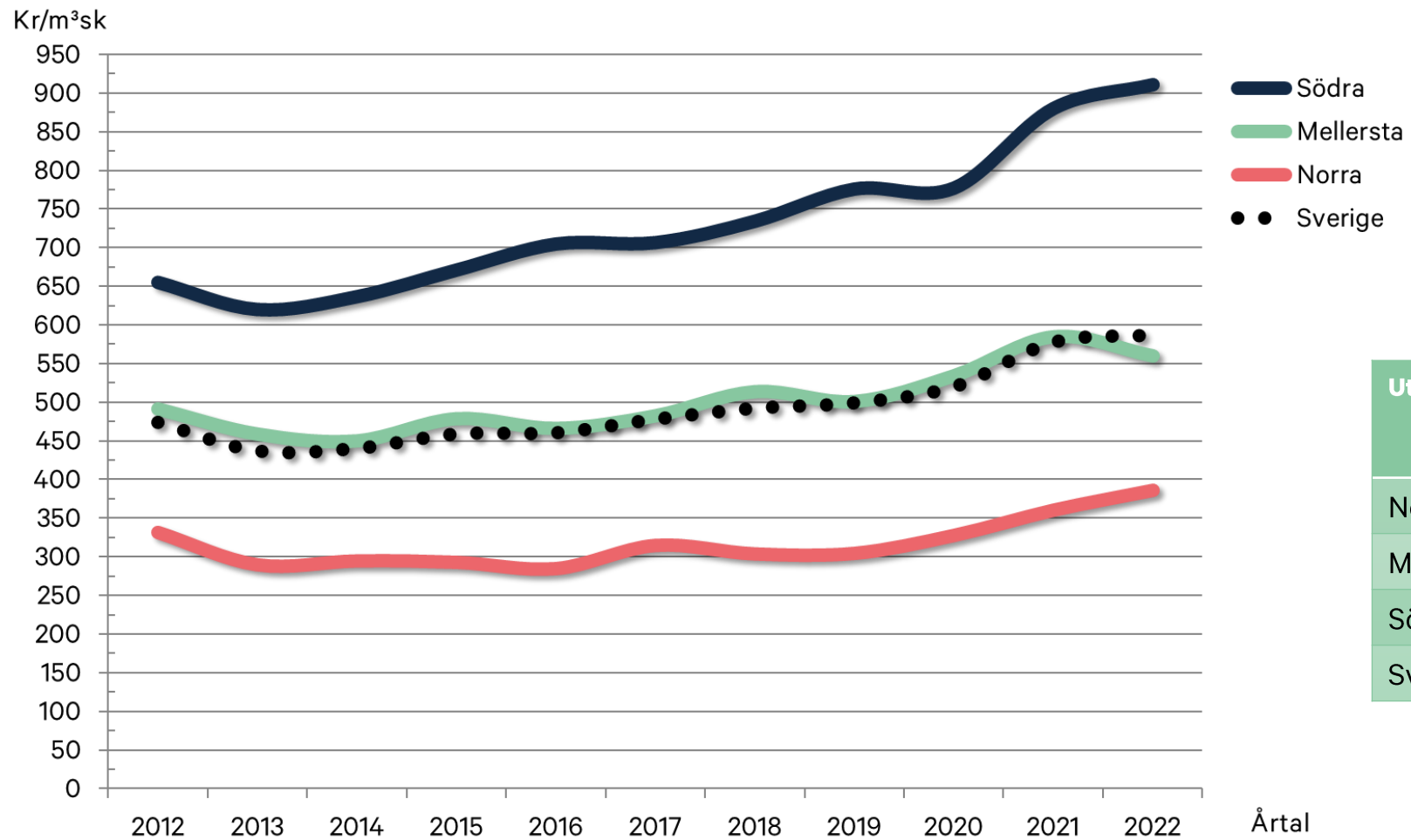
Skogspriser i kr/m³sk

	2020	2021	2022	% mot förra året	% på 5 år	% på 10 år
Norra	328	360	385	+6,8	+22	+16
Mellersta	535	585	560	-4,3	+16	+14
Södra	778	881	911	+3,3	+29	+39
Sverige	521	579	587	+1,4	+22	+24

Tabellen presenterar reala värden, uppräknade med KPI. Nominella värden ger en större procentuell prisuppgång.



Skogspriser i kr/m³sk

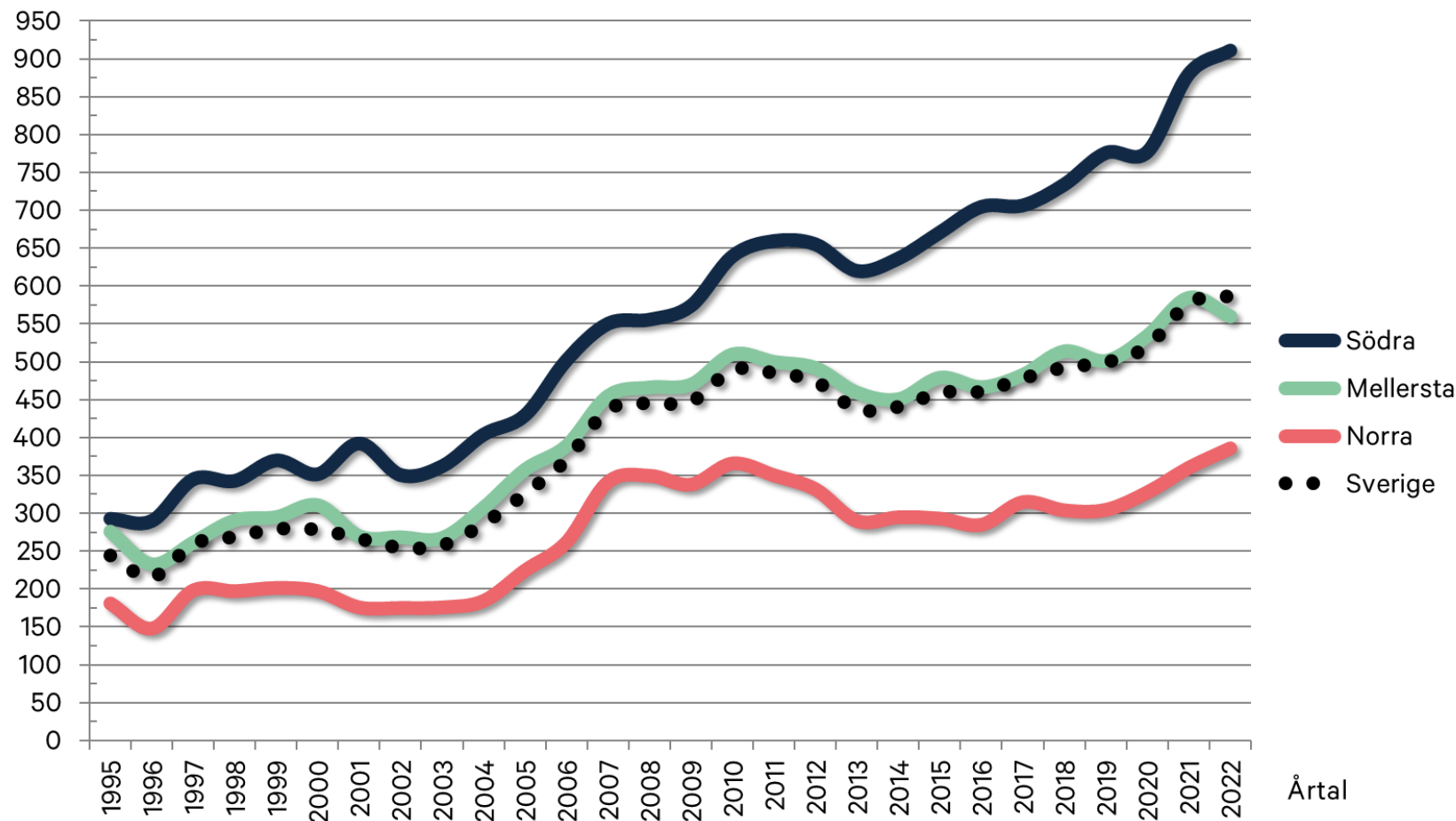


Utveckling	Sedan förra året	5 år
Norra	+ 6,8 %	+ 22 %
Mellersta	-4,3 %	+ 16 %
Södra	+ 3,3 %	+ 29 %
Sverige	+ 1,4 %	+ 22 %

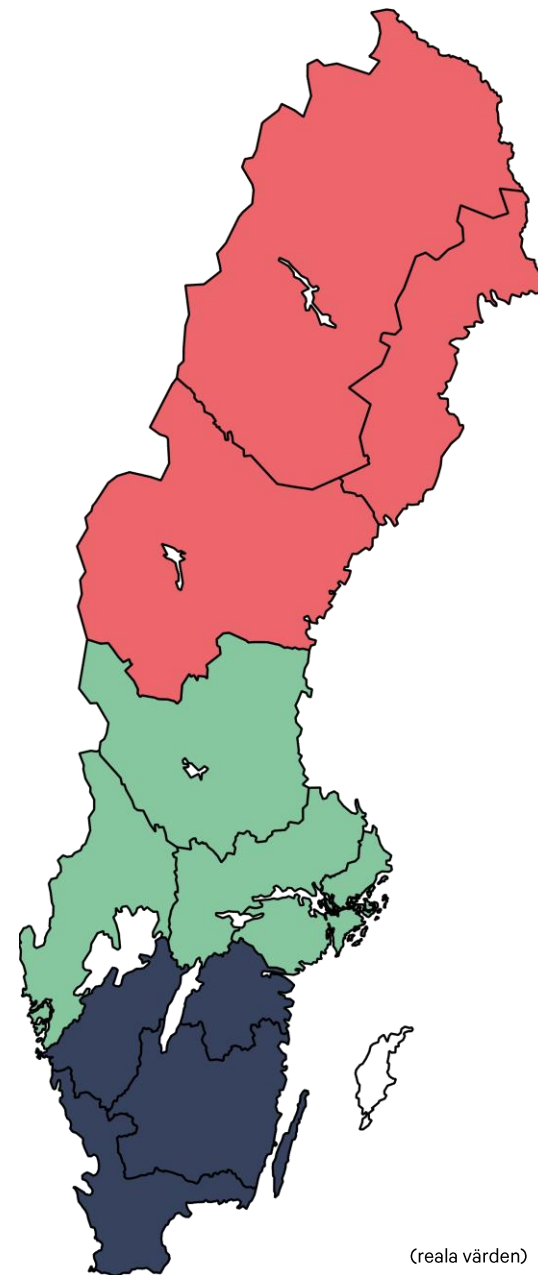
(reala värden)

Skogspriser i kr/m³sk

Kr/m³sk



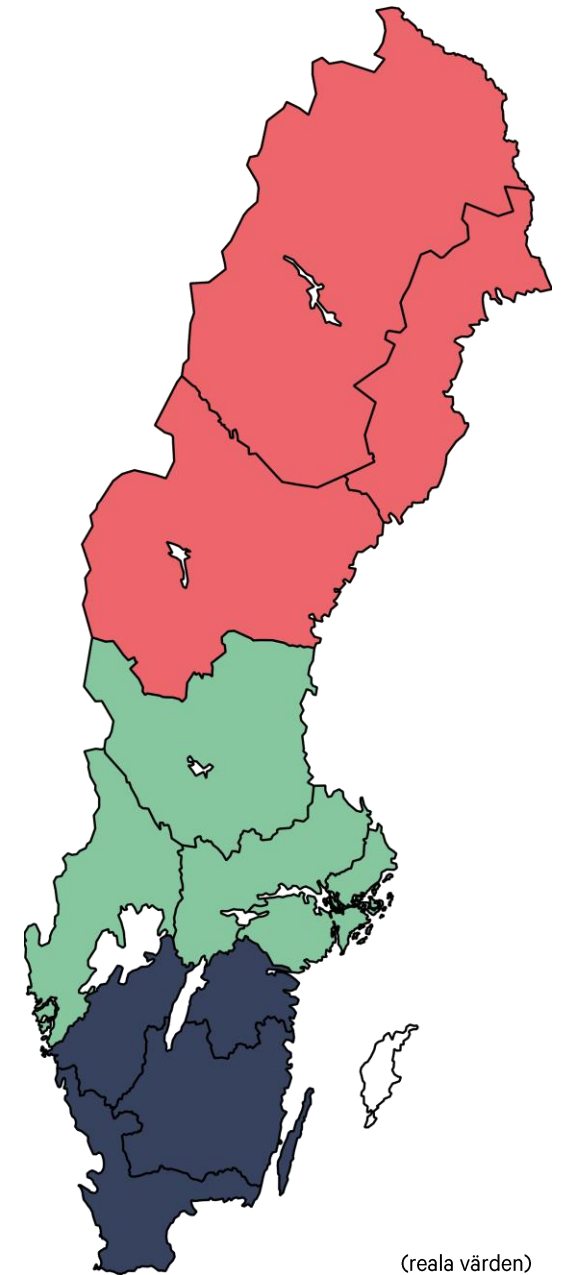
Årtal



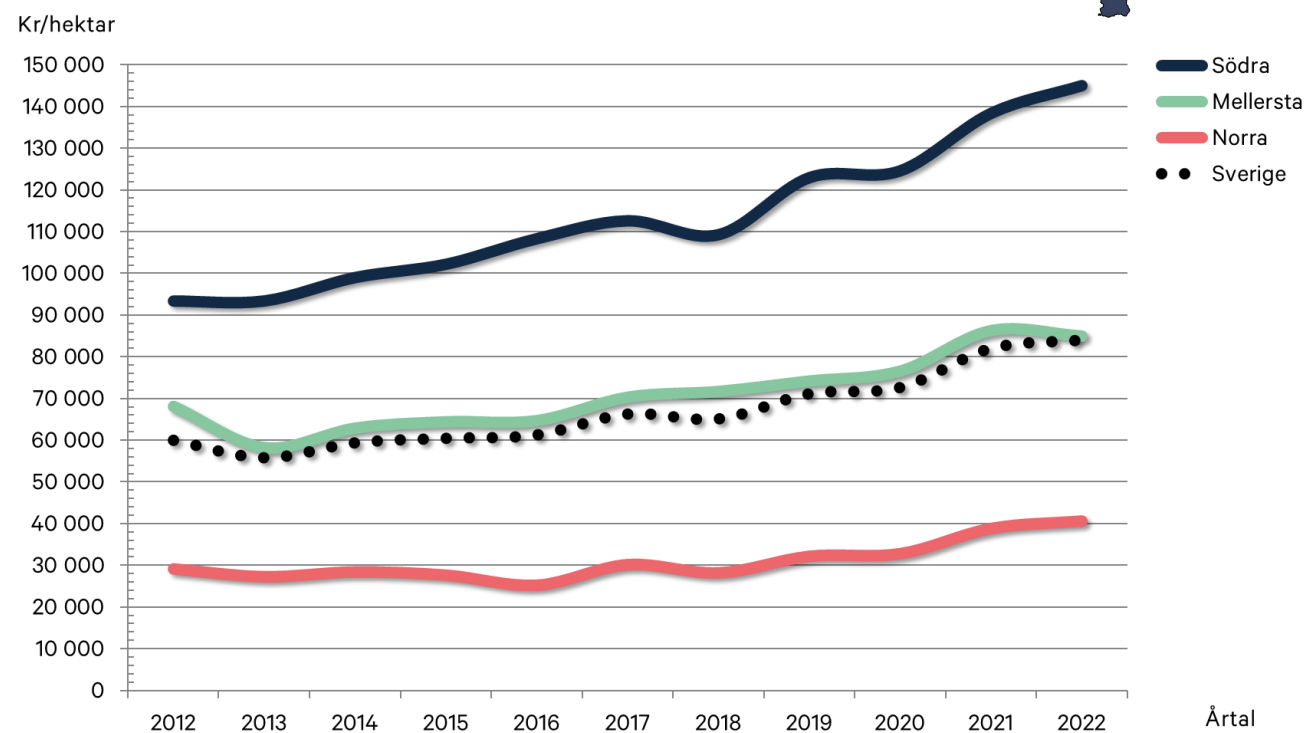
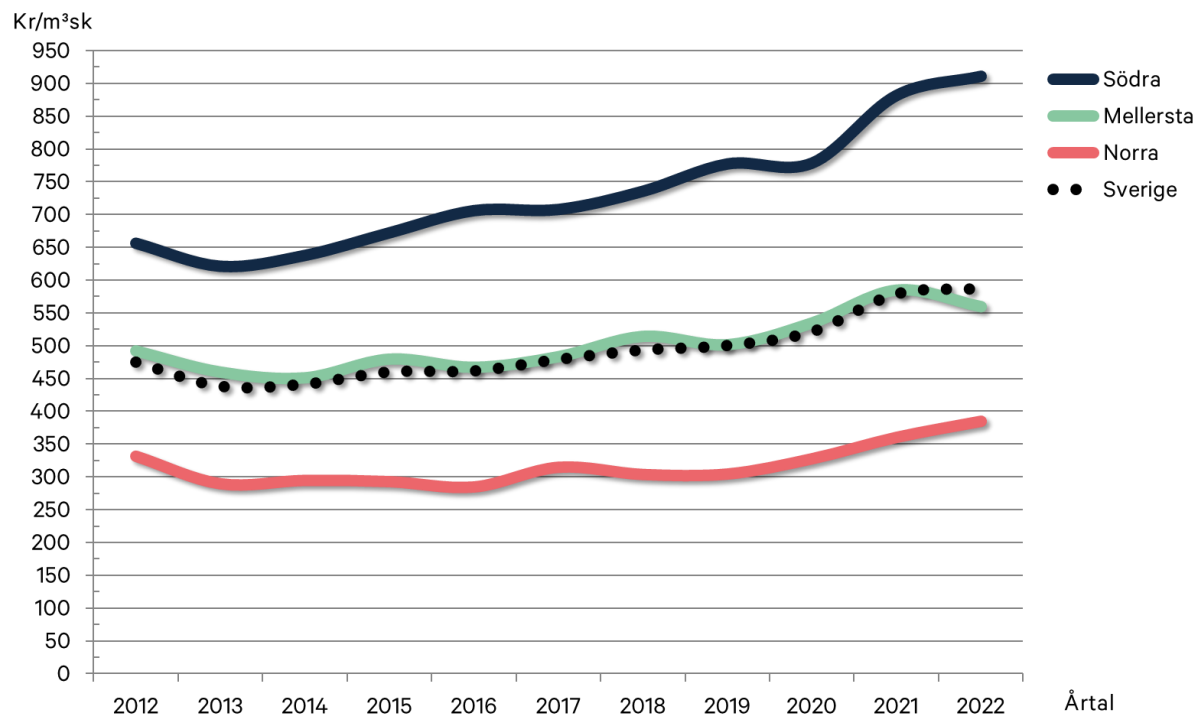
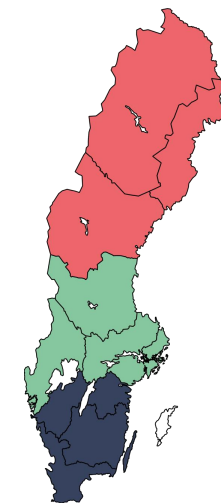
(reala värden)

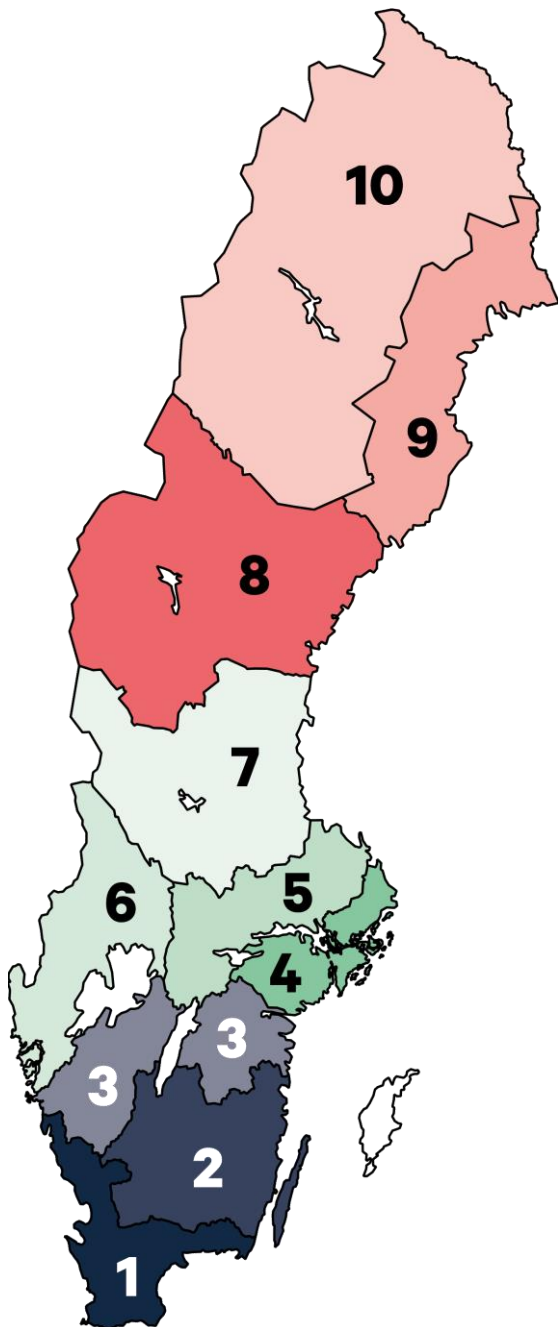
Skogspriser i kr/m³sk och kr/hektar

	2021 Kr/m ³ sk	2022 Kr/m ³ sk	% Kr/m ³ sk	2021 Kr/hektar	2022 Kr/hektar	% Kr/hektar
Norra	360	385	+6,8%	39 000	41 000	+4,6%
Mellersta	585	560	-4,3%	86 000	85 000	-1,5%
Södra	881	911	+3,3%	138 000	145 000	+4,8%
Sverige	579	587	+1,4%	82 000	84 000	+2,4%



Skogspriser i kr/m³sk och kr/hektar





Skogspriser, kr/m³sk

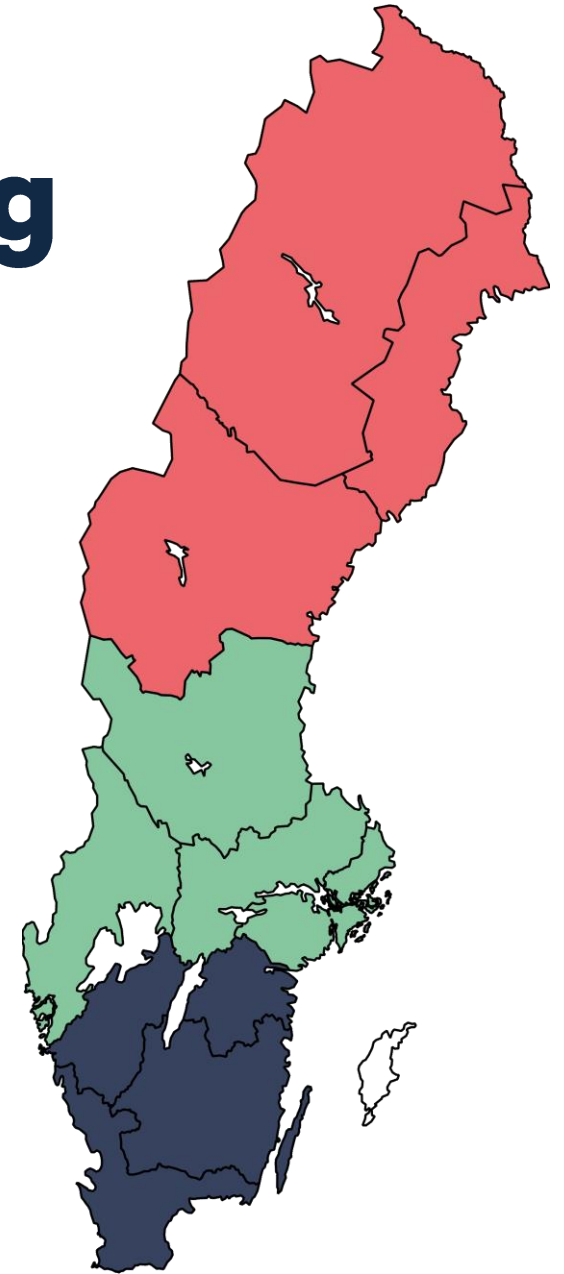
Område	2020 kr	2021 kr	2022 kr	1 år %	5 år %	10 år %
10	256	287	280	-2,5	+28	+1
9	361	377	393	+4,3	+5	+7
8	350	393	440	+11,9	+31	+28
7	427	498	473	-5,1	+8	+17
6	505	610	524	-14,1	+18	+4
5	631	576	586	+1,8	+10	+2
4	822	874	918	+5,0	+40	+44
3	748	852	904	+6,0	+31	+38
2	764	817	817	-0,0	+14	+27
1*	858	1062	1114	+4,9	+55	+61
Sverige	521	579	587	+1,4	+22	+24

* Under slutet på 2020 genomfördes en större fastighetsförmedling av bolagsägd skog. De olika delaffärerna ingår inte i detta underlag.

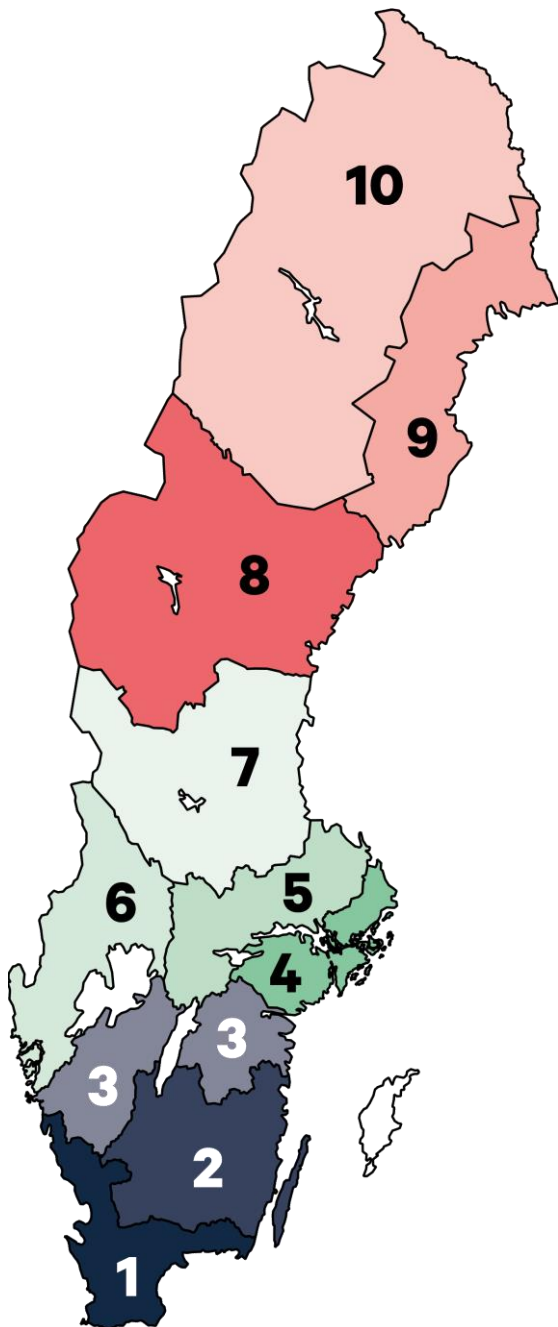
(reala värden)

Investering 3 miljoner kr i skog

2022	Hektar för 3 miljoner kr	M ³ sk för 3 miljoner kr
Norra	74	7 800
Mellersta	35	5 400
Södra	21	3 300
Sverige	36	5 100

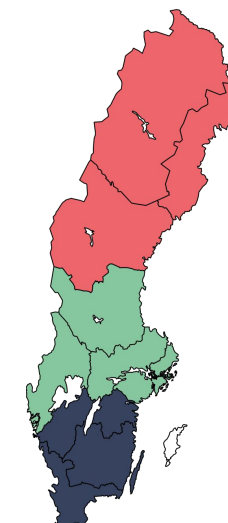
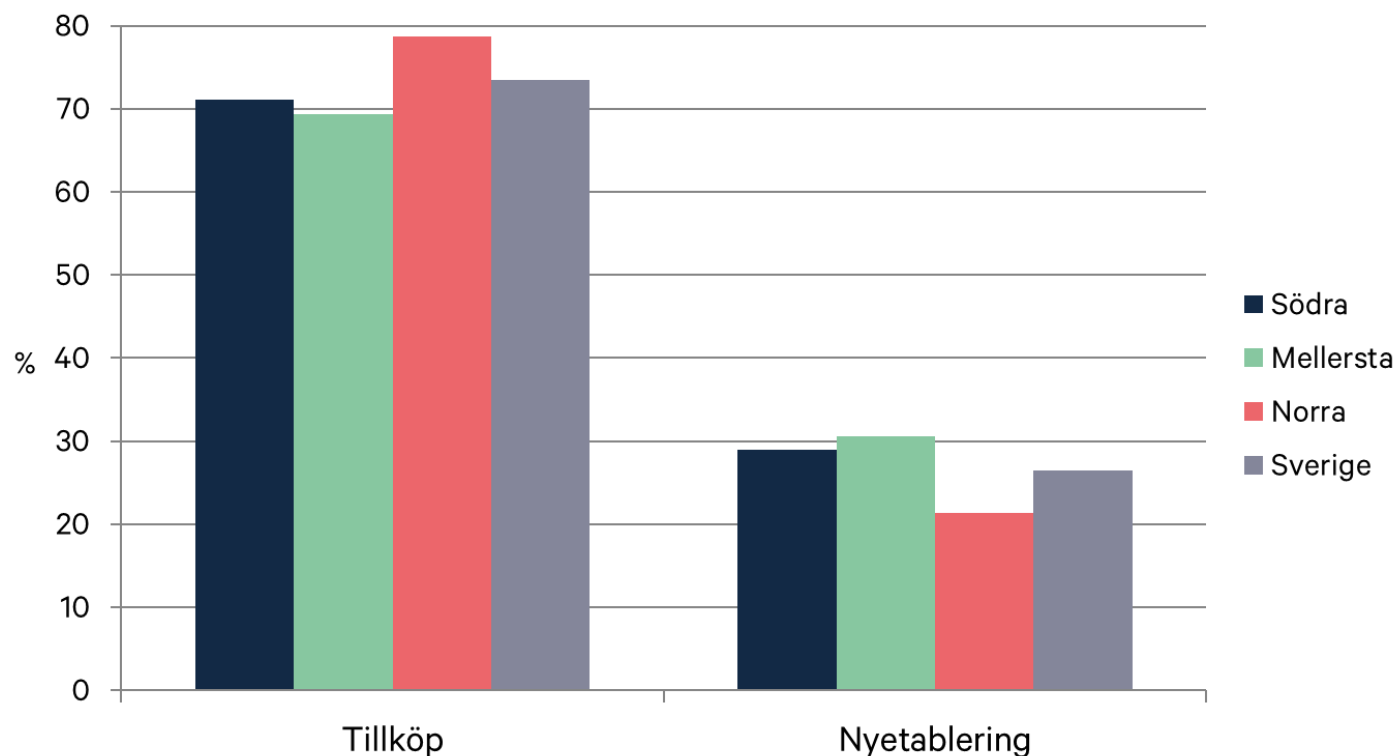


Investering 3 miljoner kr i skog



Område	Hektar för 3 miljoner kr	M ³ sk för 3 miljoner kr
10	143	10 700
9	75	7 600
8	58	6 800
7	51	6 300
6	33	5 700
5	34	5 100
4	18	3 300
3	18	3 300
2	26	3 700
1	18	2 700
Sverige	36	5 100

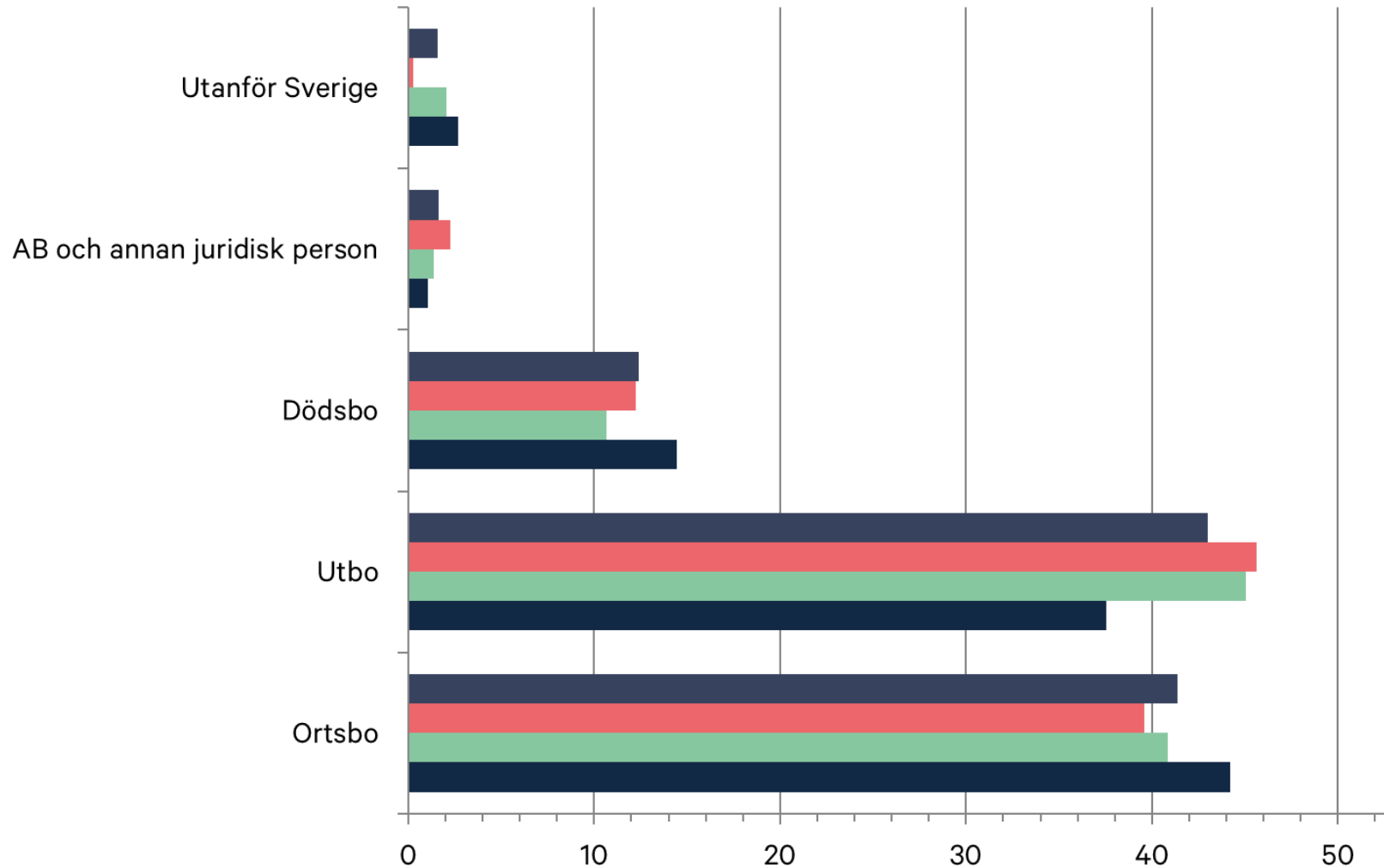
73 % av köparna har mark sedan tidigare och 27 % är förstagångsköpare



2022	Tillköp	Nyetablering
Södra	71 %	29 %
Mellersta	69 %	31 %
Norra	79 %	21 %
Sverige	73 %	27 %

Vem sålde fastigheten

2022



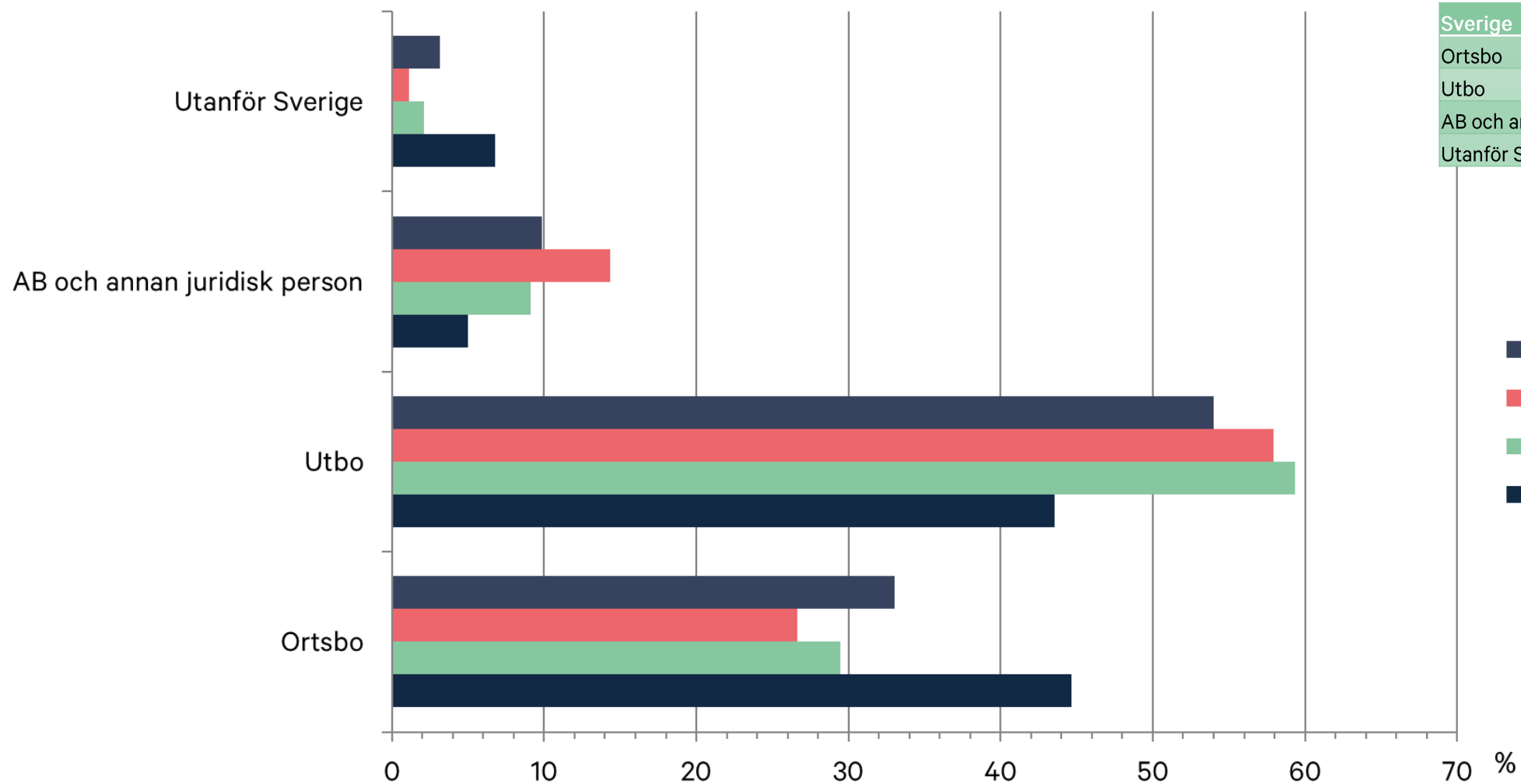
Sverige	2022 (2021)
Ortsbo	41 % (41)
Utbo	43 % (38)
Dödsbo	12 % (15)
AB och annan juridisk person	2 % (4)
Utanför Sverige	2 % (1)

■ Sverige
■ Norra
■ Mellersta
■ Södra

%

Vem köpte fastigheten

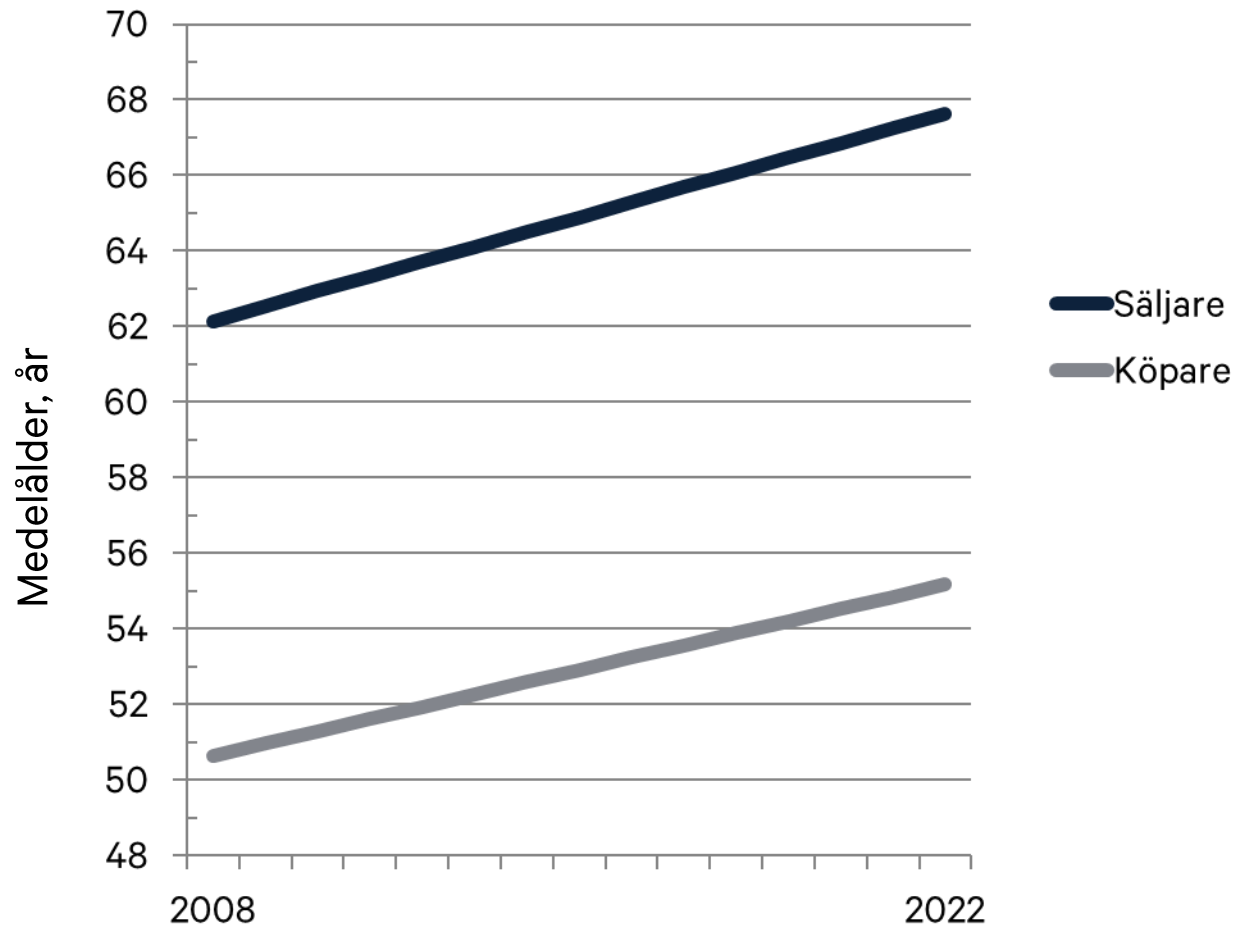
2022



Sverige	2022 (2021)
Ortsbo	33 % (47)
Utbo	54 % (44)
AB och annan juridisk person	10 % (5)
Utanför Sverige	3 % (4)

- Sverige
- Norra
- Mellersta
- Södra

Ålder på säljare och köpare, trendlinje

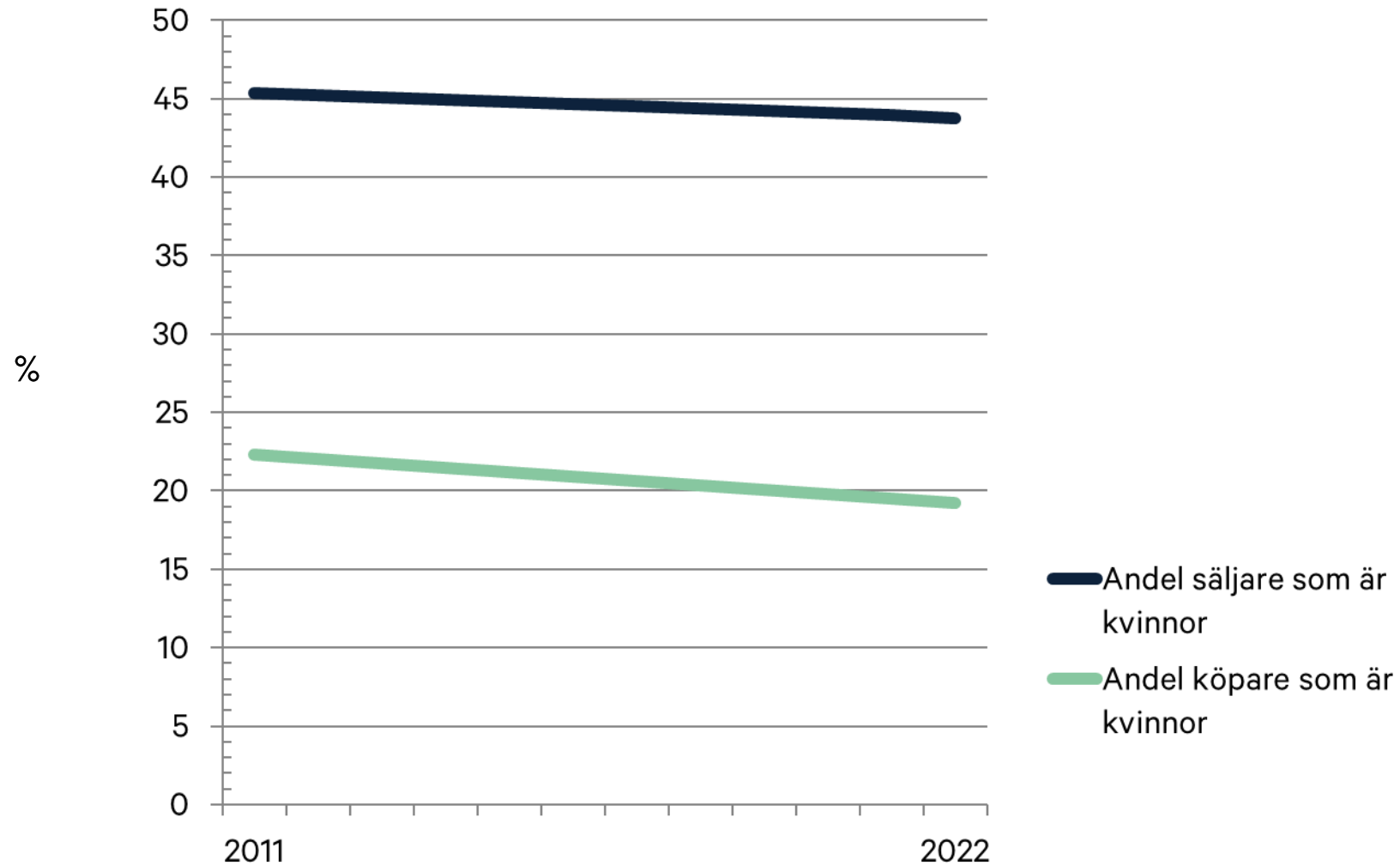


Medelålder senaste 10-årsperioden:

- säljare 66 år

- köpare 54 år

Andelen kvinnor bland köpare & säljare, trendlinje



Länsvisa 5-årspriser (kr/m³sk) via hemsidans Värdeindikator

Värdeindikatorn

På vår hemsida har vi via Värdeindikatorn sammanställt länsvisa skogspriser utifrån våra fastighetsförmedlingar. Du hittar Värdeindikatorn på:

<https://ludvig.se/tjanster/fastighetsformedling/vardera-fastighet/vardeindikatorn/>

Värdera här



1. Var ligger din fastighet?

2. Ungefärlig storlek och virkesförråd på din skogsmark

Hektar

Totalt virkesförråd m³sk

3. Hur anser du din fastighet är vad gäller bonitet, arrondering, läge, kvalitet, vägnät, avstånd till industrier och jakt är?

- Sämre än genomsnittet
- Som genomsnittet
- Bättre än genomsnittet

4. Ungefärlig storlek på din åkermark

Hektar

5. Hur anser du att din fastighet är vad gäller avkastningsförmåga, arrondering, läget, avståndet till tätort med mera?

- Sämre än genomsnittet
- Som genomsnittet
- Bättre än genomsnittet

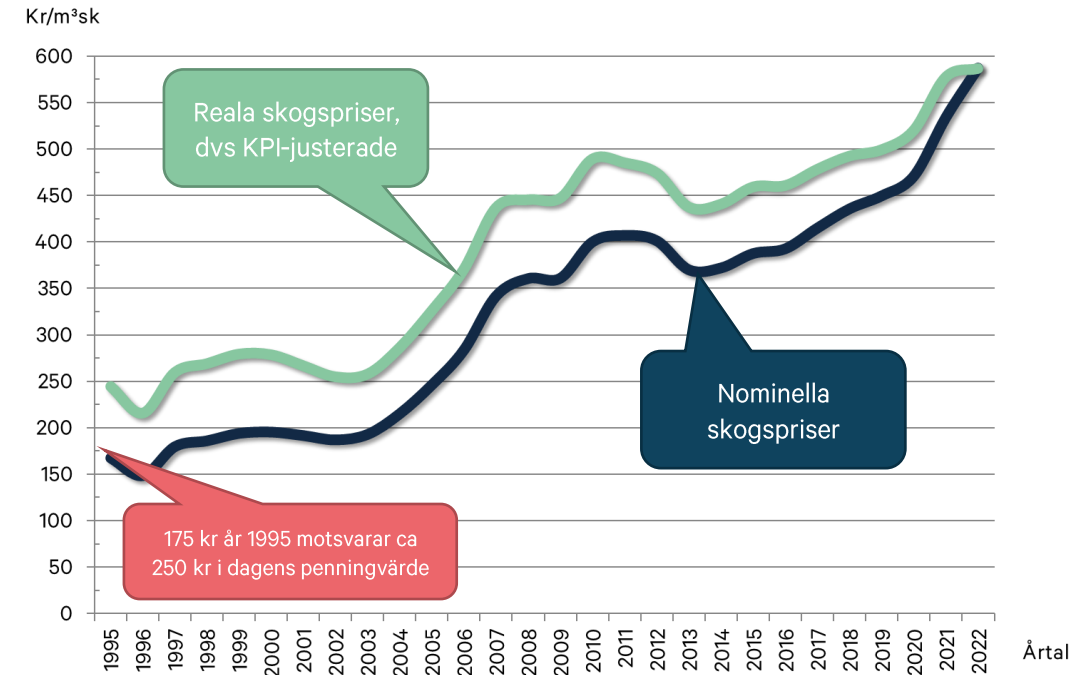
Nästa steg

Om Konsumentprisindex (KPI)

Varje år beräknar och sparar vi medelpriser från våra fastighetsaffärer. Nominellt värde är det aktuella priset, utan hänsyn till inflation. Motsatsen till nominellt värde är realvärde, alltså ett värde som sätts i förhållande till prisutvecklingen. När vi jämför priser mellan olika år så är det nästan alltid i reala värden, dvs vi använder KPI för att räkna upp tidigare års värden.

Indexet mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser konsumenten faktiskt betalar. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige.

Under 2022 var inflationen hög och det gör att när t.ex. 2021 års priser räknas upp med KPI så kan effekten bli en real prisnedgång trots att det nominellt var en uppgång jämfört med året innan.





Skogspriser helår 2022

För mer information kontakta:

Markus Helin, Marknadsområdeschef, tel: 08-700 20 14, markus.helin@ludvigfast.se

Peter Calderon, Chef Affärsområde Fastighetsförmedling, 08-696 29 83, peter.calderon@ludvigfast.se

Anna Burlage Sjöberg, Kommunikatör & pressansvarig, tel: 08-700 20 10, anna.sjoberg@ludvig.se