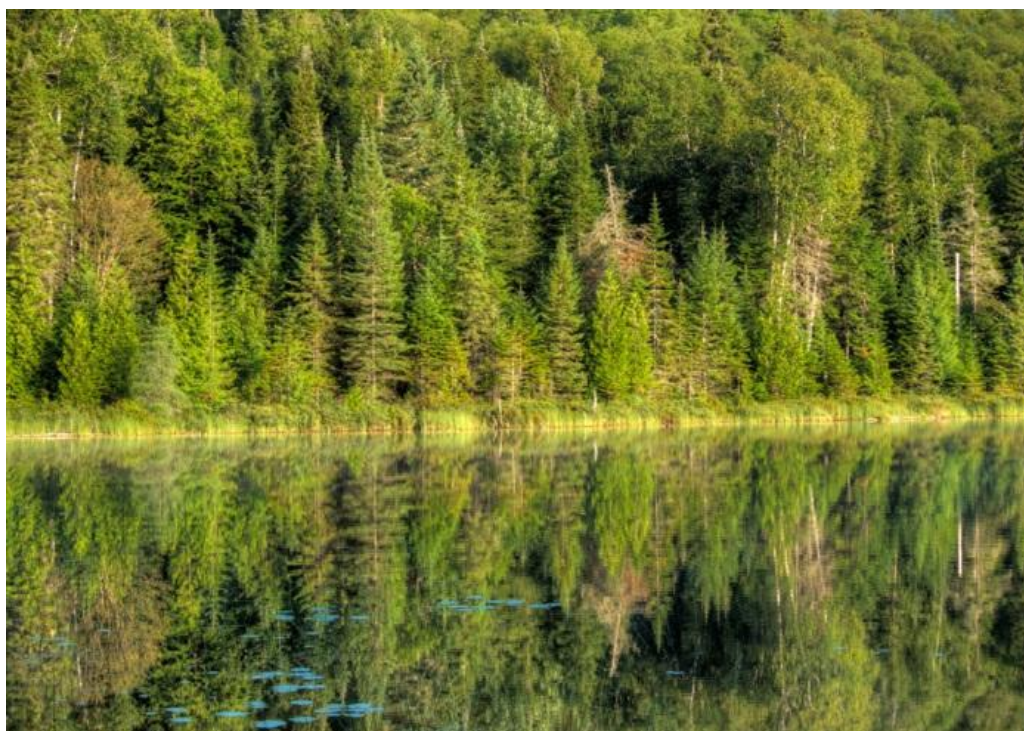




**SKOGSMÄSTARPROGRAMMET**  
Examensarbete 2012:08

**En jämförelse av skogsmarksprisets utveckling  
mellan Sverige, Danmark, Norge, Finland, Estland och  
Lettland**

*A comparison of the development on forest land prices between  
Sweden, Denmark, Norway, Finland, Estonia and Latvia*



**Daniel Andersson**

# En jämförelse av skogsmarksprisets utveckling mellan Sverige, Danmark, Norge, Finland, Estland och Lettland

A comparison of the development on forest land prices between Sweden, Denmark, Norway, Finland, Estonia and Latvia

*Daniel Andersson*

**Handledare:** Eric Sundstedt

**Examinator:** Staffan Stenhag

**Omfattning:** 15 hp

**Nivå och fördjupning:** Grundnivå med minst 60 hp kurs/er på grundnivå som förkunskapskrav

**Kurstitel:** Kandidatarbete i Skogshushållning

**Kurskod:** EX0624

**Program/utbildning:** Skogsmästarprogrammet

**Utgivningsort:** Skinnskatteberg

**Utgivningsår:** 2012

**Elektronisk publicering:** <http://stud.epsilon.slu.se>

**Nyckelord:** fastighetspris, fastighetsmarknad, virkespris



Sveriges lantbruksuniversitet  
Skogsvetenskapliga fakulteten  
Skogsmästarskolan

# FÖRORD

Detta examensarbete på Skogmästarskolan i Skinnskatteberg är mitt sista arbete som student på skogsmästarprogrammet. Då jag i mina studier valt att inrikta mig mot fastighetsmäklari sökte jag till mitt examensarbete ett ämne som berörde detta område. Idén om att göra en jämförelse av skogsmarkspriser kommer ursprungligen från Håkan Schörling på LRF Konsult.

LRF Konsult står som uppdragsgivare till examensarbetet, men upplägget och jämförelsen har jag själv utformat. Jag vill rikta ett extra tack till Gunnar Axelsson och Håkan Schörling på LRF Konsult samt Gabriel Mörner på ARGUM Fastighetskonsult som hjälpt mig under arbetets gång.

Syftet har varit att göra en jämförelse av utvecklingen på skogsmarkspriset mellan Sverige och omkringliggande länder. Länderna har valts ut efter geografiska och marknadsmässiga kopplingar till Sverige. Antalet länder har begränsats utifrån arbetstiden på examenarbetet, men också efter möjligheten till att få fram jämförbar information.

Informationsökandet har varit den klart största delen och mest tidskrävande i arbetet. Länderna skiljer sig åt på flera plan och det har många gånger varit lite av en labyrinth att ta sig genom för att få fram den information som har sökts. Viss ovilja att lämna ut prisstatistik har även funnits. Överlag har jag ändå fått mycket hjälp och jag vill rikta ett tack till alla som hjälpt mig med tips och information.

## **Stort tack till:**

Anders Bogghed, Lantmäteriet.

Johan Frei, Danske bank.

Martin Persson, LRF Konsult.

Sølve Bærug, Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Kåre Hobbestad, Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Asger Olsen, Asger Olsen A/S.

Tanja Blindbæk Olsen, Skovforeningen.

ErlingBergsaker, Norskog.

Esa Ärölä, Lantmäteriet Finland.

Lars Georg Hedlund, Bergvik skog.

Evija Grege, Latvia University of Agriculture.

Sven Andersson, S A Skogvaktare.

Jacob Kark, Kark Consulting AB.

Andres Juss, Estonian Land Board.

Vilis Brukas, SLU.

Mats Andersson, Södra Eesti och Södra Latvia.

Rait Hiiepuu, Stora Enso Mets.

Ett extra tack vill jag även rikta till min handledare Eric Sundstedt på Skogsmästarskolan.



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord.....	iii
1. Abstract .....	1
2. Inledning.....	3
2.1 Syfte.....	3
2.2 Internationell utveckling .....	3
2.3 Virkespriser .....	5
2.4 Bioenergi och energisortiment .....	7
2.5 Grundfakta om länderna.....	9
3. Material och Metoder .....	13
4. Resultat .....	15
4.1 Sverige .....	15
4.1.1 Skogssektorn .....	15
4.1.2 Fastighetsmarknaden.....	16
4.2 Norge.....	20
4.2.1 Skogssektorn .....	20
4.2.2 Fastighetsmarknaden.....	21
4.3 Danmark .....	25
4.3.1 Skogssektorn .....	25
4.3.2 Fastighetsmarknaden.....	27
4.4 Finland .....	28
4.4.1 Skogssektorn .....	28
4.4.2 Fastighetsmarknaden.....	30
4.5 Lettland .....	34
4.5.1 Skogssektorn .....	34
4.5.2 Fastighetsmarknaden.....	37
4.6 Estland.....	41
4.6.1 Skogssektorn .....	41
4.6.2 Fastighetsmarknaden.....	43
4.7 Prisutvecklingen på skogsmark .....	45
5. Diskussion.....	47
5.1 Virkesprisets påverkan på skogsmarkspriset .....	47
5.2 Andra värden och faktorer som påverkar skogsmarkspriset.....	49
5.3 Framtida utveckling.....	52

5.4 Vidare studier på området .....	54
6. Sammanfattning .....	57
7. Litteraturförteckning.....	59
7.1 Publikationer .....	59
7.2 Internetsidor .....	60
8. Bilagor .....	63
2000-talets skogsmarkspriser. Sammanfattning: En jämförelse av skogsmarksprisets utveckling i norra Europa	

# 1. ABSTRACT

During the twenty-first century the price of forest land in Sweden has increased heavily. Buying forest land has become more common and the stakeholders have grown in number.

The countries around Sweden have through the globalization become connected in the market of round wood and wood products. The price of forest land and round wood are also close connected.

The goal with this report is to make a comparison of forest land prices between Sweden, Denmark, Norway, Finland, Estonia and Latvia and to see how the prices have developed in the period 2000-2011. The prime factor in the comparison, except the direct price difference between the countries, is the round wood prices. The round wood prices give information about the economic situation in the countries and play an important role in the return on the forest land.

The prices of forest land shifts heavily between the countries. Denmark has the highest prices followed by Sweden and Finland. Lower prices are found in Norway, Estonia and Latvia. Norway has a strict legislation that keeps the prices on low levels.

Many factors are involved in the price of forest land and only a few of them are analyzed in this report. The non-monetary values have become increasingly higher and are one contributing factor to the big price difference among the countries.





## **2. INLEDNING**

### **2.1 Syfte**

Skogsmarkspriserna i Sverige har under de senaste åren stigit mycket kraftigt. Efterfrågan på skogsmark har ökat och intresset för att köpa skogsmark har aldrig varit större. Ett ökande antal aktörer söker efter placeringsmöjligheter inom skogen och många är villiga att betala ett mycket högt pris för få stå som ägare till en skogsfastighet.

Hur prisutvecklingen har sett ut inom Sverige på skogsmark finns klart och tydligt dokumenterat. Hur prisutvecklingen jämfört med våra grannländer har sett ut är inte dokumenterat på samma vis. Detta examensarbete är tänkt att ge en inblick i hur just prisutvecklingen på skogsmark har sett ut i några av våra grannländer, jämfört med Sverige.

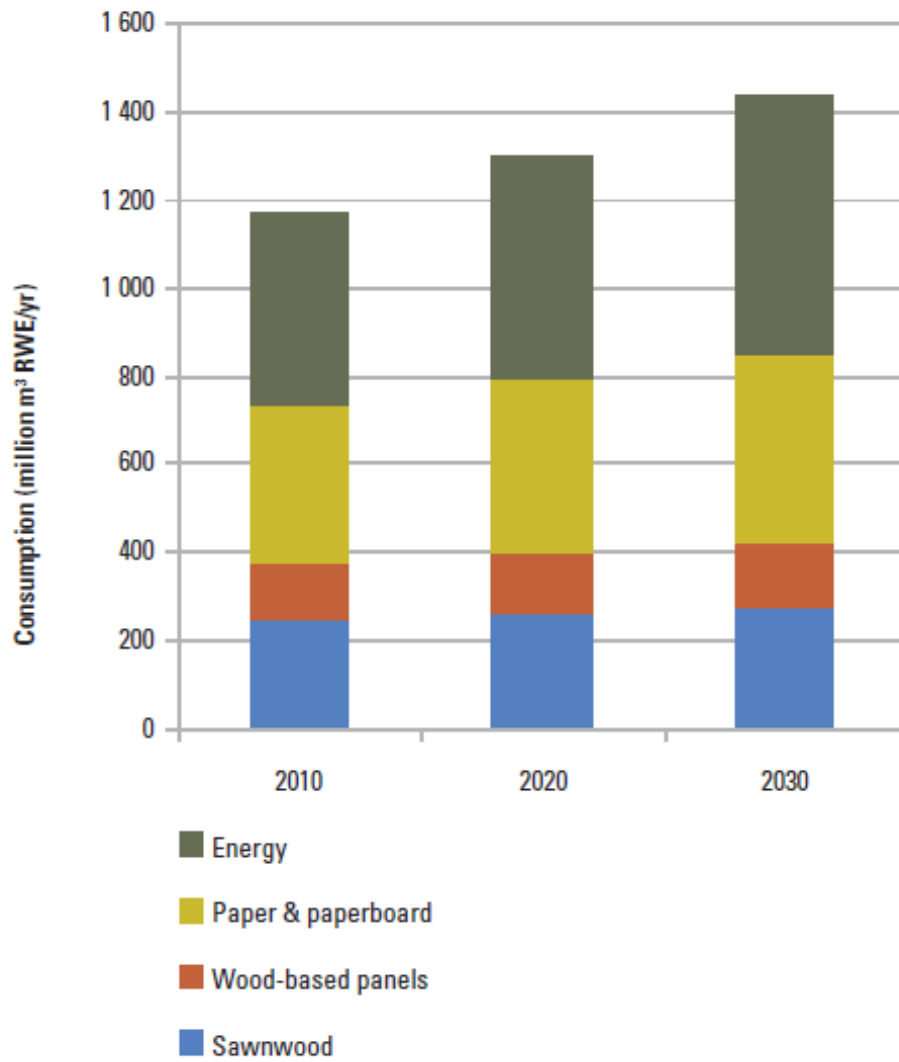
### **2.2 Internationell utveckling**

Den globala utvecklingen är viktig för den enskilda skogsägaren. I en allt mer krympande värld ser vi hur efterfrågan och ägarstrukturer förändras.

År 2030 förväntas efterfrågan på träråvara världen över vara ca 20 % högre än var den var under 2010, se figur 1. Skogsindustrin tros fortsätta att växa, men den kommer att få en lägre tillväxt i jämförelse med energisektorn som tros växa betydligt snabbare. Den totala efterfrågan på träråvara tros öka med ca 1-1.5 procent per år fram till 2030.

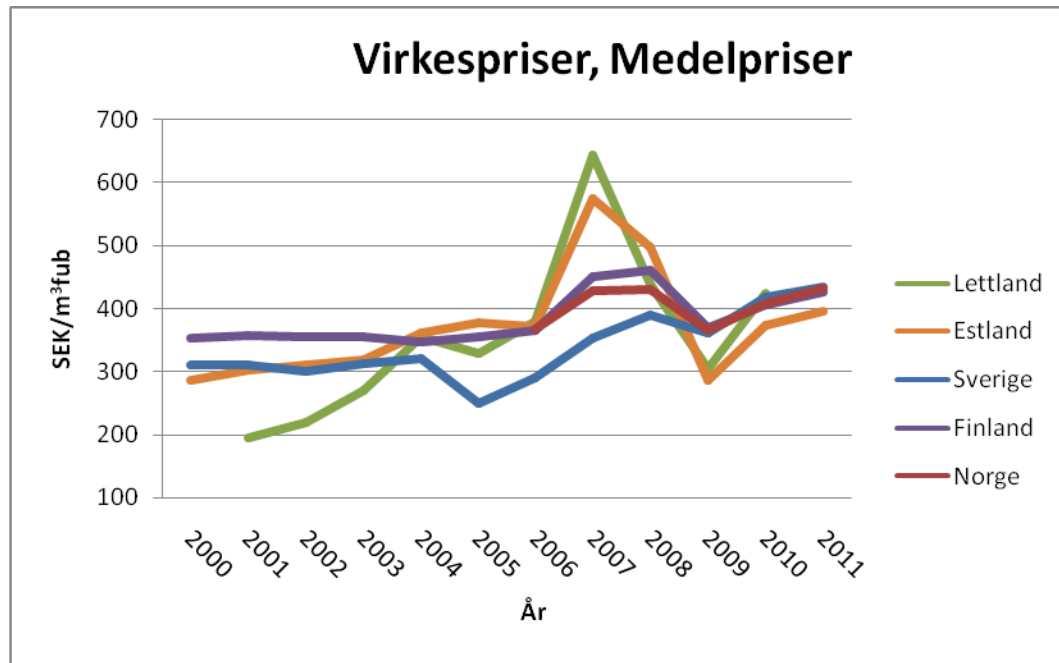
Ser man till ett av UNECEs framtidsscenario kommer priserna på virke och skogsprodukter att öka. Samtidigt kommer bristen på mark i Europa att stiga och konkurrensen därför öka. Marken kommer att behövas för bl.a. energiprodukter, livsmedelsproduktion, biologisk mångfald, expanderande tätort, rekreation och virkesproduktion. Flera intressen ska alltså samsas på en begränsad yta. Inkomster av att bruka sin mark för mer ekologiska avseenden tros också öka, samtidigt som intäkterna från mer traditionellt brukande samtidigt stiger i takt med höjda råvarupriser. Då intäkterna från skogsmarken ökar och efterfrågan på skogsprodukter stegras blir helt obrukade skogar mindre vanliga. Skogsmarkens begränsade yta gör att all skogsmark kommer att behövas. Priserna på skogsmark kan av detta scenario komma att stiga kraftigt och prisskillnaden mellan jordbruksmark och skogsmark blir mindre.

Frågan om skogen som kolsänka och hur skogen skall skötas utifrån bästa klimathänsyn kan också få stor betydelse för markanvändningen. Hur utvecklingen där kommer att se ut beror mycket på politiska beslut. (UNECE, 2011)

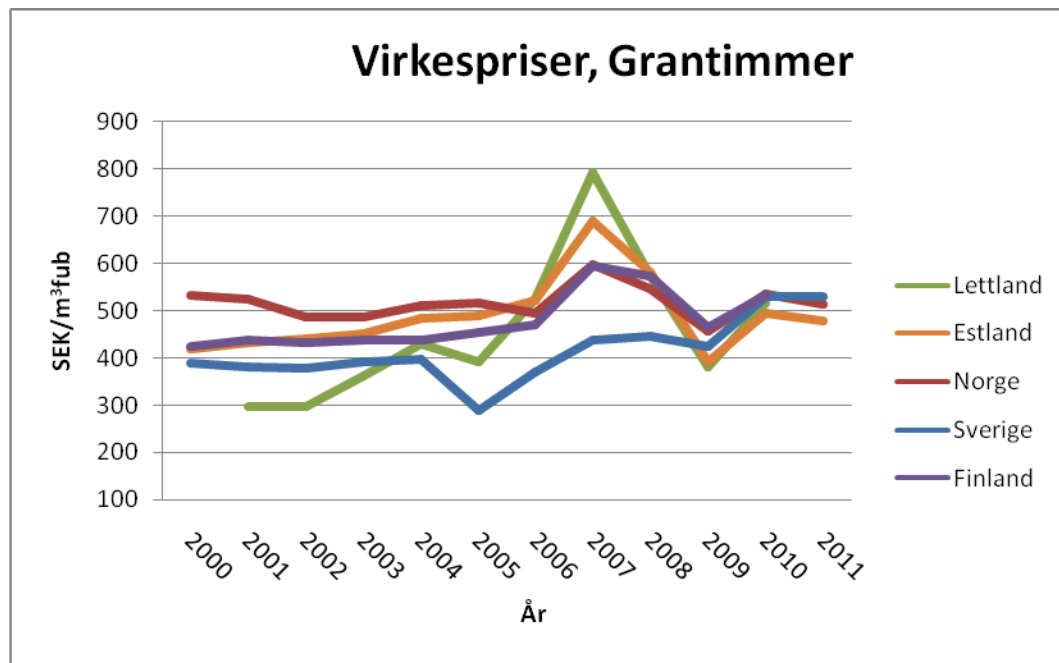


Figur 1. Utvecklingen av förbrukningen av skogsprodukter enligt en av UNECE:s framtidsscenarier. (RWE, Roundwoodequivalentvolume. Ett mått på volymen av rundvirke som används vid tillverkningen av träbaserade produkter.)

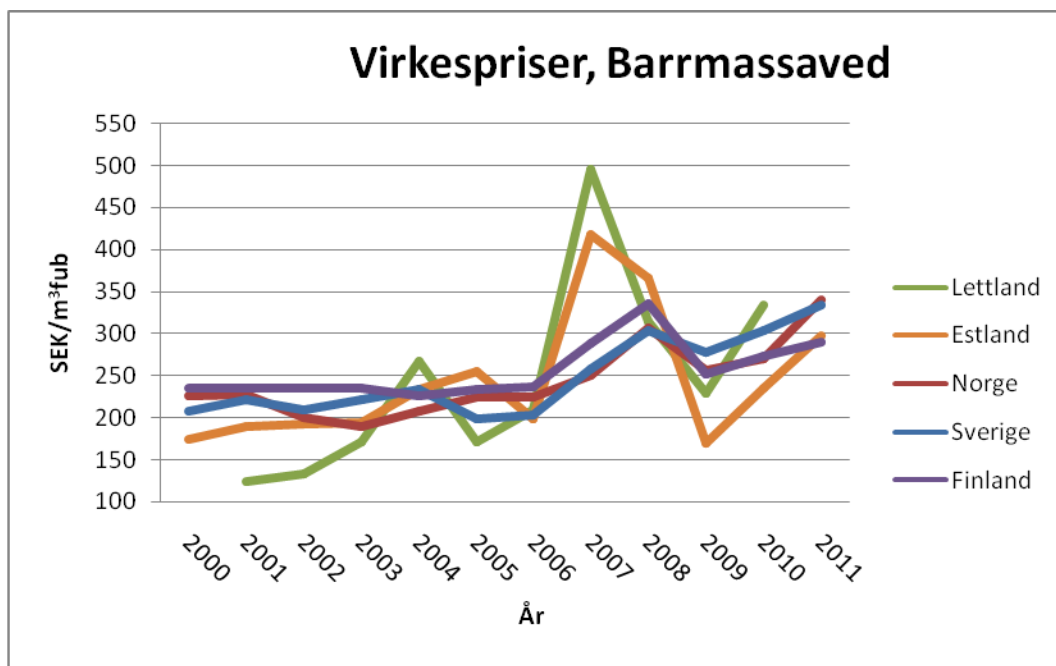
## 2.3 Virkespriser



Figur 2. Jämförelse av virkesprisernas utveckling, baserat på ett medelpris av massavirkespriserna (gran och barr) och sågvirkespriserna (gran och tall). Fritt bilväg, utan moms. Med undantag Lettlands priser som är fritt terminal. Danmark är exkluderat p.g.a. ett mindre statistiskt underlag.



Figur 3. Jämförelse av prisutvecklingen av grantimmer. Fritt bilväg, utan moms. Med undantag Lettlands priser som är fritt terminal. Danmark är exkluderat p.g.a. ett mindre statistiskt underlag.

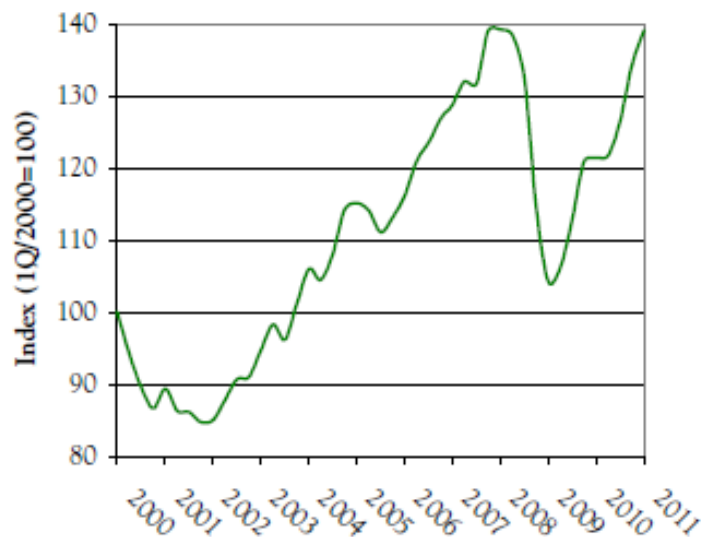


**Figur 4. Jämförelse av prisutvecklingen av barrmassaved. Fritt bilväg, utan moms. Med undantag Lettlands priser som är fritt terminal. Danmark är exkluderat p.g.a. ett mindre statistiskt underlag.**

De traditionella virkesprodukterna från samtliga länder i denna studie konkurrerar idag på samma marknad. Gran från södra Sverige har samma egenskaper som en gran från Lettland. Givetvis finns lokala skillnader i kvalitet beroende på växtsätt och skötsel, men generellt är ändå granens egenskaper den samma och ursprunget spelar en mindre roll. Detta samband ser man också om man tittar på virkespriserna för de olika länderna (se figur 2, 3 och 4). Diagrammen visar att priserna åtminstone under vissa tider legat på relativt lika nivåer, samt att kurvornas dalar och toppar sammanfaller. Likheterna i prisutvecklingen återfinns även vid en jämförelse av den globala utvecklingen av barrsågtimmer, jämför figur 5 med figur 2, 3 och 4. Tillgången till industri i landet och konkurrensen om virke har en stor lokal betydelse och bidrar till att prisbilden ändå inte är den samma i de olika länderna. Ett exempel på en händelse som gav förändrade virkespriser är stormen Gudrun som bidrog till fallande priser i Sverige och Lettland 2005.

Virkespriserna speglar konjunkturen i länderna på ett mycket bra sätt. Som ovan förklarat är råvaran från skogen den samma för länderna i studien. Norden och Baltikum ligger geografiskt i ett snarlikt område, med närhet till övriga Europa och tillgång till hamn. Detta skapar en gemensam marknad av virkesprodukter från länderna i studien. Stora delar av produktionen av virkesprodukter exporteras både inom och utanför Europa vilket gör att handeln med dessa varor är sammanlänkad även i en global marknad. Faller konjunkturen i exempelvis Europa minskar efterfrågan på virkesprodukter i Europa, vilket påverkar träindustrin negativt här i Sverige och får virkespriserna att falla. Motsvarande effekt kan ses vid förbättrad konjunktur. Den globala konjunkturen avspeglas tydligt i den globala utvecklingskurvan i figur 5 som i sin tur påverkar den lokala marknaden i de enskilda länderna se figur 2, 3 och 4.

## Global softwood sawlog price index, 2000-2011



*Note:* Price Index based on delivered sawlog prices in 19 key regions worldwide.

*Source:* Wood Resource Quarterly, Wood Resources International LLC, 2011.

Figur 5. Globalt prisindex för barrsågtimmer (UNECE, 2011)

Värdet på skogen kan frigöras i pengar vid skogsavverkningar och beroende på virkespriserna genererar skogen en inkomst som följer med virkespriserna. Höga virkespriser ger således en högre inkomst och en större avkastning på skogen. Virkespriserna har generellt sett den enskilt största påverkan på avkastningen på en skogsfastighet. Värdet på en skogsfastighet kan därför kopplas till virkespriserna eftersom många kan tänka sig att betala ett högre pris på en skogsfastighet om de förväntar sig en högre avkastning. I Sverige har vi på senare år sett hur avkastningen på en skogsfastighet har fått mindre betydelse för prissättningen på skogsfastigheter. Kan man se samma trend i övriga länder eller får virkespriserna där en mer avgörande roll?

Sammantaget är virkespriserna därför en bra parameter att ha med vid en jämförelse av skogsmarkspriser.

## 2.4 Bioenergi och energisortiment

I hela världen växer efterfrågan på bioenergi. En ökad medvetenhet om den globala uppvärmningen och de miljöeffekter som den medför har gjort att nya blickar vänts mot skogen. Råvaran från skogen som en förnyelsebar råvara erbjuder unika möjligheter till ett hållbart nyttjande av energi. Trots att råvaran från skogen är förnyelsebar är den dock begränsad i mängd och geografisk spridning. Många länder ser energiråvara från skogen som en lösning på att

kunna minska sitt beroende av fossila bränslen, men saknar själva möjligheten till att få fram denna råvara inom det egna landet. Något som gör att dessa länder ser sig om i andra länder efter skogsmark som kan förse dem med den så viktiga råvaran från skogen.

Norra Europa har globalt sett ett mycket gynnsamt läge för att kunna ta ut bioenergi ur skogen, med näringsrika jordar, stora skogsarealer och ett tekniskt modernt skogsbruk. En ökad global uppvärmning i detta område skulle även kunna bidra till en ökad tillväxt och därmed större virkesproduktion. Omfattningen på skador i skogen kan dock öka kraftigt till följd av högre medeltemperatur. (SOU, 2007). Vilka exakta följder det får för skogsbruket kan dock ingen svara på.

I denna studie sker ingen jämförelse av priser på energisortiment då jämförbar information ej funnits att tillgå. Läsaren bör dock ha i åtanke att detta är ett sortiment som kommer få ökad betydelse och därför kommer spela en viktig roll för skogsbrukets framtid.

Priset på energisortiment har redan stigit kraftigt, men håller sig fortfarande under priserna för andra virkessortiment. Då efterfrågan på energi från skogen spås öka stadigt på längre sikt kan man förvänta sig att priset på energisortimenten driver upp övriga virkespriser(UNECE, 2011).

## 2.5 Grundfakta om länderna

Tabell 1.(FAO, 2011)

Land	Landareal 2010	Skogsmark 2010		Population 2008			
	1 000 ha	1 000 ha	% av land arealen	Totalt (1000)	Boende/km <sup>2</sup>	% som bor på landsbygden	Skogsmark per person (ha/person)
Sverige	41 033	28 203	69	9 205	22	16	3,1
Finland	30 409	22 157	73	5 304	17	37	4,2
Norge	30 427	10 065	33	4 767	16	23	2,1
Danmark	4 243	544	13	5 458	129	13	0,1
Estland	4 239	2 217	52	1 341	32	31	1,7
Lettland	6 229	3 354	54	2 259	36	32	1,5

Statistiken bygger på FAO:s definition av skogsmark. Den nationella definitionen som används vid ex riksskogstaxeringen ger en något lägre skogsmarksareal.

Sverige och Finland har överlägset mest skog och även procentandelen av skogsmark sett till hela landarealen är störst i dessa två länder. Finland har en större procentandel av befolkningen som bor på landsbygden, men Sverige har sammantaget en större befolkning.

Att Norge har en så liten andel skogsmark beror på att landet till stor del består av fjällmark. Estland och Lettland är förhållandevis snarlika, men Lettland är något större än Estland.

Danmark urskiljer sig markant då landet har betydligt mindre areal skogsmark och är betydligt mer tätbefolkat än övriga länder.

Tabell 2.(FAO, 2011)

Land	Ägarstruktur på skogsmark 2005				
	Statligt	Privat	Företag	Ursprungsfolk	Annat
Sverige	24	48	22	6	0
Finland	32	57	11	0	0
Norge	14	76	7	3	0
Danmark	30	44	25	0	1
Estland	40	34	9	0	17
Lettland	54	41	5	0	0

Statistiken bygger på FAO:s definitioner och skiljer sig mot skogsstyrelsens beräkningar av ägarstrukturen.

Estland och Lettland har mest statligt ägda skogar vilket kan kopplas till deras forna sovjetiska styre. Här har stora förändringar skett under senare år med mer och mer privatägd mark. Övriga länder har varit politiskt mer stabila vilket inte bidragit till några större förändringar på ägarstrukturen under senare år.

**Tabell 3.**(FAO, 2011)

Land	Stående skogsvolymer 2010					
	Totalt (milj. m <sup>3</sup> )	Per hektar (m <sup>3</sup> /ha)	Barrträd (milj. m <sup>3</sup> )	Lövträd (milj. m <sup>3</sup> )	Barrträd (%)	Lövträd (%)
Sverige	3 358	119	2 740	618	82 %	18 %
Finland	2 189	99	1 756	433	80 %	20 %
Norge	987	98	753	234	76 %	24 %
Danmark	108	199	51	58	47 %	54 %
Estland	449	203	253	197	56 %	44 %
Lettland	633	189	335	298	53 %	47 %

*Uppgifterna för skogsvolymer gäller för all skogsmark. D.v.s. inte endast för produktiv skog som ofta publiceras i Sverige.*

I jämförelse i m<sup>3</sup>/ha ser vi tydligt hur de sydligare länderna har en högre virkesmängd som vi kan koppla till ett mer gynnsamt växtklimat. Även trädslagsfördelningen följer samma indelning med en högre lövandel i de sydligare länderna. Här har skogsbruket en viss påverkan då ett högintensivt skogsbruk minskat andelen löv i Sverige och Finland till skillnad från Estland och Lettland där ett mer lågintensivt skogsbruk har gynnat lövet.

**Tabell 4.**(FAO, 2011)

Land	Produktion, 2009		
	Energisortiment (1000 m <sup>3</sup> fub)	Rundvirke (1000 m <sup>3</sup> fub)	Totalt (1000 m <sup>3</sup> fub)
Sverige	8 561	56 634	65 195
Finland	4 952	41 653	46 605
Norge	2 253	8 938	11 191
Danmark	1 106	2 786	3 892
Estland	1 152	4 860	6 012
Lettland	1 736	10 409	12 145

Produktionen kopplar samman till landets skogsmarksareal eller den totala virkesvolymen och får en liknande uppdelning. Vi ser även att energisortimenten har en avsevärt lägre produktion än produktionen av rundvirke.



**Tabell 5.**(Melta, 2010)

Land	Värdet av utrikeshandeln på rundvirke och skogsindustriprodukter 2009							
	Rundvirke (milj. USD)		Skogsindustriprodukter (milj. USD)		Totalt (milj. USD)		Andel av landets totala (%)	
	Export	Import	Export	Import	Export	Import	Export	Import
Sverige	98	300	14 148	2 204	14 246	2 504	10,6	2,1
Finland	69	291	11 146	1 368	11 215	1 659	17,9	2,7
Norge	55	84	1 679	1 190	1 734	1 274	1,4	1,9
Danmark	51	86	677	2 609	728	2 694	0,6	3,3
Estland	75	25	566	317	641	342	7,1	3,4
Lettland	182	6	949	182	1 132	188	16,2	2,1

*Uppgifterna i valutan USD ger en bild som är valutaberoende. Den rådande valutakursen skapar en tillfällig bild av prisnivån mellan länderna.*

Här ser vi att Estland och Lettland exporterar en stor andel rundvirke i förhållande till sin import. Finland och Sverige har ett omvänt förhållande och importerar en stor del av Estlands och Lettlands export.

Skogssektorns exportandel ger en bild av hur betydelsefull skogen är för landets exportnetto och på så vis en viktig inkomstkälla för landet. Här ser vi hur Finland och Lettland har högst exportandel från skogssektorn följt av Sverige och Estland. Danmark och Norge är inte på samma sätt beroende av skogsexporten.

År 2009 var hårt drabbat av finanskrisen vilket gör att utrikeshandeln är högre idag än vad den var under 2009.

**Tabell 6.**(FAO, 2011)

Land	2006					2008
	Rundvirkesproduktion (milj. USD)	Sågade trävaror (milj. USD)	Massa & papper (milj. USD)	Totalt (milj. USD)	Totalt (% som bidrar till BNP)	BNP per capita (USD)
Sverige	3 108	2 706	6 939	12 753	3,8	36 961
Finland	3 329	1 918	5 082	10 329	5,7	36 195
Norge	274	1 245	716	2 234	0,8	58 714
Danmark	201	1 002	602	1 805	0,8	36 845
Estland	148	345	43	536	3,7	20 651
Lettland	232	353	26	610	3,4	16 357

*Uppgifterna i valutan USD ger en bild som är valutaberoende. Den rådande valutakursen skapar en tillfällig bild av prisnivån mellan länderna.*

Sverige och Finland är de enda länderna som har ett högre bruttofördlingsvärde för massa och papper än för sågade trävaror, vilket hänger samman med en stor massa- och pappersindustri. Även rundvirkesproduktionen har en betydande större andel av det totala bruttofördlingsvärdet än i övriga länder.

För alla länder förutom Danmark och Norge spelar skogssektorn en mycket viktig roll för landets ekonomi. Finland är det land där skogssektorn bidrar mest till bruttonationalprodukten. Men även Sverige, Estland och Lettland har ekonomier där skogssektorn bidrar stort till landets ekonomi.

I avseende BNP per capita är Norge det överlägset rikaste landet följt av Sverige, Finland och Danmark som är mer jämlika. Efter ett relativt stort glapp kommer Estland och sist Lettland.

### 3. MATERIAL OCH METODER

Informationskällorna till detta material har varit omfattande och skiljt sig åt på många sätt. Det har lett till att det finns skillnader i signifikansen mellan olika statistiska underlag, samt att statistiskt material blandas med mer personliga referenser från kunnig expertis. Detta har varit nödvändigt då statistiskt material inte funnit i tillräcklig stor utsträckning. Den sammanlagda bilden av de olika källorna skapar trots dessa skillnader en god jämförbar bild.

Skillnader i definitioner, mätenheter, valutor, etc. försvårar jämförelsen. För att jämställa material har vissa enheter omvandlats, samt om detta ej varit fullt möjligt har skiljaktigheter förklarats i den löpande texten.

Jämförelsen bör ses i ett större perspektiv just för att t.ex. kr/ha i Sverige inte motsvarar kr/ha i Finland p.g.a. ovanstående olikheter i informationen. Vid en tolkning av resultatet bör man därför inte fokusera för mycket på exakta värden bakåt i tiden utan mer se till helheten och utvecklingen över en längre tid. Skillnaden i skogsmarkspris mellan olika objekt kan också variera mycket stort. För att få en jämförbar bild används ett medelvärde på skogsmarkspriset.

En jämförelse mellan skogsmarkspriset i SEK/m<sup>3</sup>sk har inte varit möjligt då tillförlitlig information i denna enhet endast funnits att tillgå för Sveriges skogsmarkspriser. Jämförelsen av skogsmarkspriser mellan länderna har därför skett i enheten SEK/ha då det helt enkelt funnits bättre statistik att tillgå i denna enhet.

Valutor har omvandlats efter riksbankens sammanställning av årsgenomsnitt för 2010 (Riksbanken, Länk A). Jämförelsen blir p.g.a. valutaomvandlingarna valutaberoende och prisstatistiken är starkt påverkad av de för stunden rådande valutakurserna.

Förutom att jämföra skogsmarkspriset mellan länderna har virkespriserna varit den största faktorn att jämföra skogsmarkspriset mot. Skogsmarkspriserna i sig påverkas av betydligt fler faktorer exempelvis, skattelagar, politik, växtförutsättningar, fastighetslagar, infrastruktur, skogsmarksvärdering, avkastning, juridiska och privata ägarförhållanden mm. Vissa av dessa faktorer har berörts till viss del, men någon djupare analys av dessa faktorer har inte rymts inom tidsramen för detta examensarbete.

Från Danmark och till viss del Norge har statistiken på virkespriser inte varit lika omfattande varför Danmark inte finns med i de jämförande diagrammen för virkespriser. Norge finns med, men endast från 2006.

Insamling av litteratur har skett genom sökningar av vetenskapliga skrifter och publikationer i SLUs databas LIBRIS. Jag har också fått litteraturtips av på

området kunnig expertis. Sökningar på internet har även resulterat i intressant och användbar litteratur.

Litteraturen på området är begränsad. Personliga kontakter genom samtal och mailkorrespondens har därför bidragit mycket till det material som jag har sammanställt. Denna insamling har varit en av de svåraste och mest omfattande under arbetets gång. Mailkorrespondensen har varit tidskrävande och viss skepsis och ovilja till att lämna ut material har funnits hos några av de aktiva aktörerna på marknaden. Material av affärskonfidentiell karaktär har också studerats varför vissa källor ej fullt ut kan redovisas.

De diagram och tabeller som jag tagit fram har byggts upp med hjälp av Microsoft Excel 2010 och rapporten är skriven i Microsoft Word 2010. Rapporten är skriven under perioden november 2011 till mars 2012. Google Translate har visat sig vara mycket användbart då det hjälpt mig översätta vissa rapporter och internetsidor skrivna på främmande språk.

Då många offentliga rapporter publiceras i slutet eller efter ett visst år gör att den senaste informationen ofta sträcker sig ett eller två år tillbaka i tiden. Andra mer unika rapporter görs inte löpande och kan därför innehålla ännu äldre information. Källhänvisningen klargör vilket år informationen kommer ifrån eller framgår i den löpande texten.

## **4. RESULTAT**

### **4.1 Sverige**

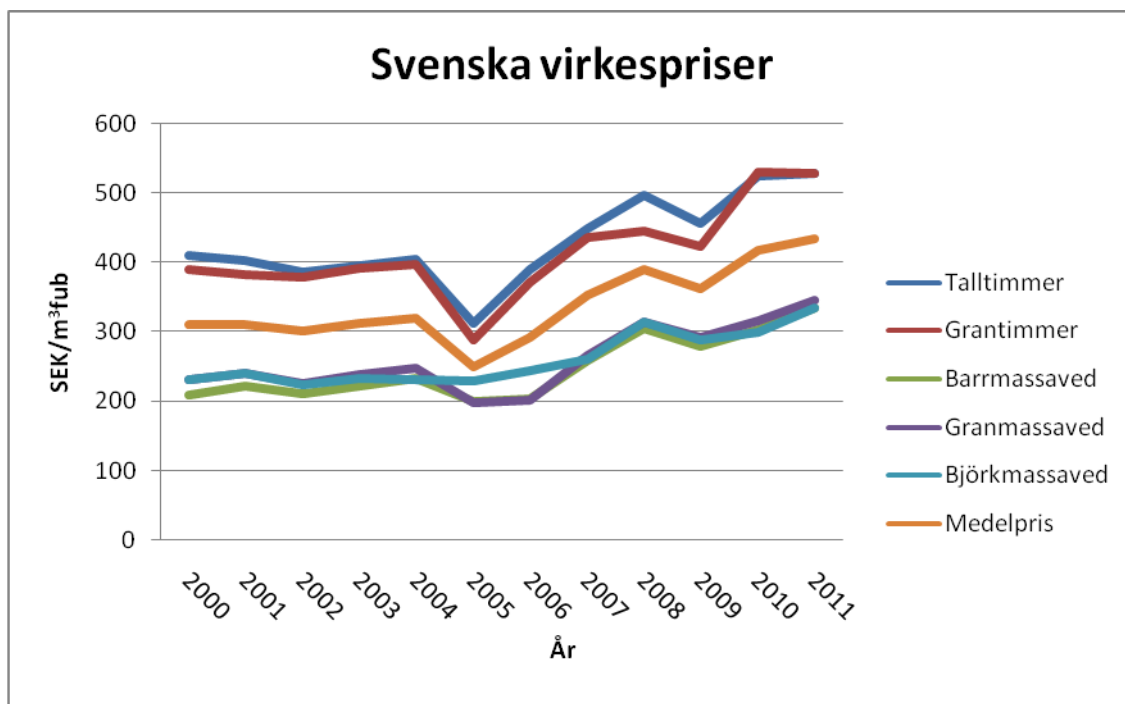
#### **4.1.1 Skogssektorn**

Sverige har en lång tradition av skogsbruk och skogen har betytt mycket för Sverige genom tiderna. Skogen har bidragit till rikedomar som hjälpt till att skapa dagens samhälle och skogsindustrin är än idag en av Sveriges viktigaste basindustrier.

Skogsindustrin i Sverige är världsledande till lika hela värdekedjan från skötsel av råvaran i skogen till produktion av färdig produkt. Vi har ett väl utbyggt vägnätverk som gör att vi lätt kommer åt råvaran i landets många skogar.

Skogsindustrin sysselsätter ca 70000 personer och räknar man med underleverantörer skapar det totalt ca 200 000 arbetstillfällen i landet. År 2010 exporterades produkter till ett värde av 129 miljarder kronor. Ser man till Sveriges sysselsättning, omsättning, export och förädlingsvärde svarar skogsindustrin för 12 procent (Skogsindustrierna, 2011). Fördelen att vi kan hämta råvaran direkt ur den svenska skogen gör att skogsindustrin bidrar stort till Sveriges exportnetto och mellan 70-85 % av den förädlade råvaran från skogen exporteras. Sveriges ekonomi är därför mycket beroende av skogsindustrin och har så varit under lång tid.

Även globalt sett är Sverige en av de ledande exportörerna av skogsprodukter. Ser man till massa, papper och trävaror kommer Sverige på andra plats, slaget av Kanada på första platsen (Skogsindustrierna, 2011). Sverige är även mycket högt rankat när det gäller skogsbruk och svenskt skogsbruk ligger ofta till grund för hur skogen bör brukas i andra länder. Här talar man ofta om den svenska modellen som symboliserar ett hållbart men också ett effektivt brukande av skogen.

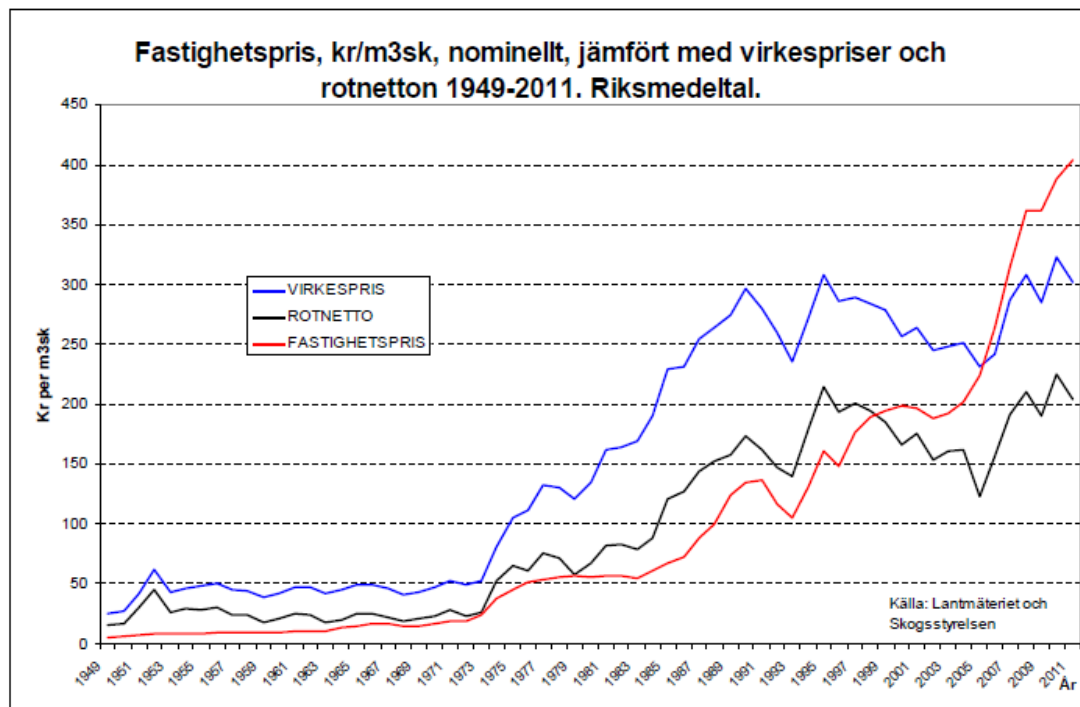


Figur 6. Utvecklingen av svenska virkespriser, leveransvirke utan moms. (Skogstyrelsen)

Virkespriserna i Sverige speglar konjunkturen i den svenska skogsindustrin. Då en mycket hög andel av trävaror exporteras är den globala ekonomin sammanlänkad med virkespriserna. Ur diagrammet kan vi tydligt urskilja en nedgång kopplad till finanskrisen 2008-2009. Även andra händelser kan få stor betydelse för priserna. Detta ser vi 2005 då priserna föll kraftigt p.g.a. av stormen Gudrun. Stormens härjningar gjorde att ovanligt mycket virke fanns på virkesmarknaden vilket ledde till att priserna sjönk. Priserna ökade igen snabbt efter finanskrisen. Under 2011 har timmerpriserna börjat falla en aning, bland annat på grund av oroligheterna i den europeiska ekonomin som påverkar efterfrågan på trävaror negativt. Priserna ligger dock fortfarande på en historiskt sett hög nivå och förväntas ligga kvar där under närmaste året. (Swedbank & LRF Konsult, 2011).

#### 4.1.2 Fastighetsmarknaden

Sveriges priser på skogsmark har ökat mycket dramatiskt under 2000-talet. Jämför man priset för skogsfastigheter i kr/m<sup>3</sup>fub år 2000 med 2010 års pris är ökningen på hela 97 procent. För att göra en jämförelse med börsen så har skogens värde från 2000-2010 ökat med 56 procent i reala termer. Börsen har under samma tidsperiod haft en utveckling i reala termer på minus 21 procent (DN. Länk B). Skogen slår alltså börsen under denna tidsperiod vilket är en av flera orsaker till varför efterfrågan på skogsmark har varit mycket stor de senaste åren.



**Figur 7. Sveriges utvecklingskurva för skogsmarkpris (fastighetspris), rotnetto och virkespris (Lantmäteriet och Skogsstyrelsen).**

Fram till i början av 2000 talet hade avkastningen på skogen störst påverkan på priset för skogsmark. Rotnettot, dvs. skogens bruttovärde minus avverkningskostnader, låg under denna tid under eller i nivå med marknadsvärdet. Under 2000-talet har vi sett en växande differentiering mellan dessa värden. Den kraftiga prisökningen på skogsmark passerade 2006 även nivån för virkespriset, något som många trodde aldrig skulle komma att ske. En förklaring till dagens prisnivåer på skogsmark går därför inte att finna i skogens avkastningsmöjligheter eller virkespriser. Se figur 7.

Utbudet av skogsfastigheter har också ökat de senaste åren, men efterfrågan har hittills ändå varit större än utbudet vilket trissat upp priserna. Räntan på lån har även legat på en historiskt låg nivå vilket underlättat finansieringen vid köp och på så vis ökat andelen lånefinansierade köp. Trots enklare finansieringsmöjligheter sker de flesta köpen fortfarande med en stor andel eget kapital. Köparen är vid 70 % av köpen ägare av en lantbruksfastighet sedan tidigare och får på så vis en expanderad verksamhet. Dessa köpare har ofta ett långsiktigt ägarperspektiv och god säkerhet i sina lån vilket medför stabilitet på fastighetsmarknaden (LRF Konsult, 2010).

De ökade priserna har också lockat till sig flera köpare samtidigt som många ser höga icke-monetära värden i skogsfastigheter. Det kan t e x vara känslan att äga skog, rekreativsmöjligheter, jakt, svamplockning eller andra intressen (LRF Konsult, 2010). En majoritet av landets skogsägare, 52 % ser dessa icke-monetära värden eller mjuka värden som man också kan kalla dem som den viktigaste faktorn till ägandet av skog. 35 % av skogsägarna ser sitt ägande som

en långsiktig investering och enbart 9 procent anser att det är viktigast med en god löpande avkastning på sin skogsfastighet (Swedbank & LRF Konsult, 2011).

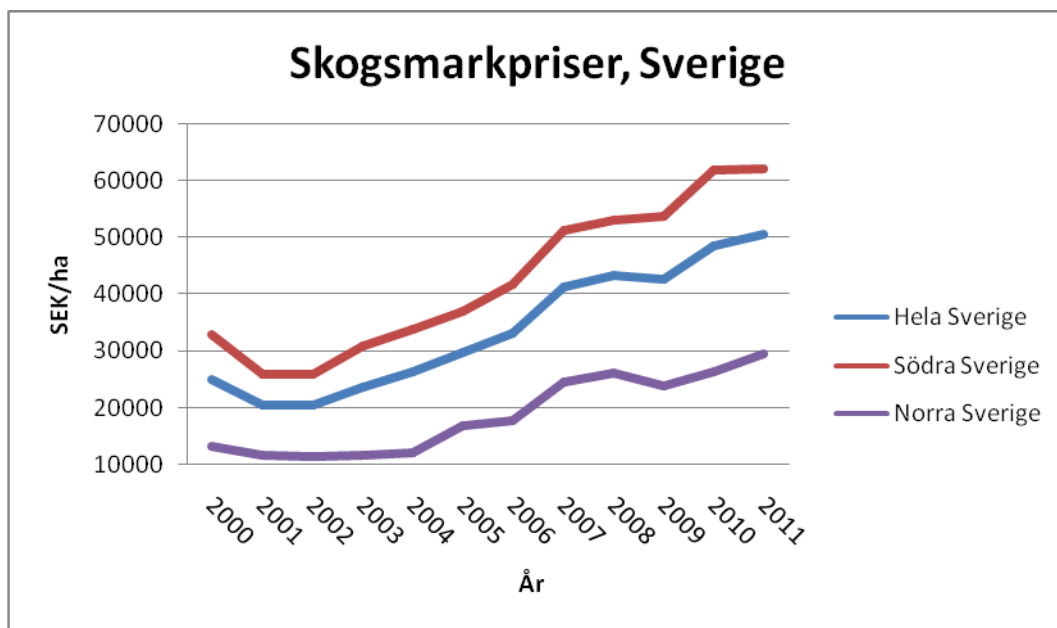
Många köpare söker nya avkastningsmöjligheter och ser inte ett traditionellt skogsbruk som den viktigaste inkomstkällan. Istället skaffar de sig inkomster genom t.ex. upplevelseturism som vunnit ett ökat intresse under senare år. Just i denna kategori som är kopplad till någon form av turism syns allt oftare också utländska investerare. (LRF Konsult, 2010)

Medelåldern hos skogsfastighetsägarna är hög och det pågår ett omfattande generationsskifte i hela skogs- och lantbrukssektorn. Under 2010 fanns det ca 40 000 fastighetsägare inom denna sektor som hade en ålder på över 75 år. Många av de som köper en skogsfastighet för första gången har också en relativt hög ålder, runt 60-70 år och skattar de icke-monetära värdena mycket högt. Just dessa förstagångsköpare intresserar sig ofta för medelstora skogsfastigheter som finns inom en snäv radie till en större svensk stad (LRF Konsult, 2010).

Den yngre generationen som skall ta över fastigheterna har ofta ett annat leverne och intresset för att ta över en lantbruksfastighet minskar successivt. Detta tillsammans med att generationsskiftena accelererar leder till ett marknadsläge där vi kan förvänta oss att utbud och efterfrågan på skogsfastigheter kommer att plana ut i en större jämvikt än vad vi ser idag. Det kommer även att leda till att vi får fler och fler skogsägare som inte bor på sin lantbruksfastighet, en trend som vi redan ser idag. Det ökade intresset för långsiktiga och lågriskrelaterade investeringar som en skogsfastighet kan erbjuda gör att andelen ägare som inte bor i direkt anslutning eller på fastigheten, så kallade utbor, ökar ännu mer (LRF Konsult, 2010).

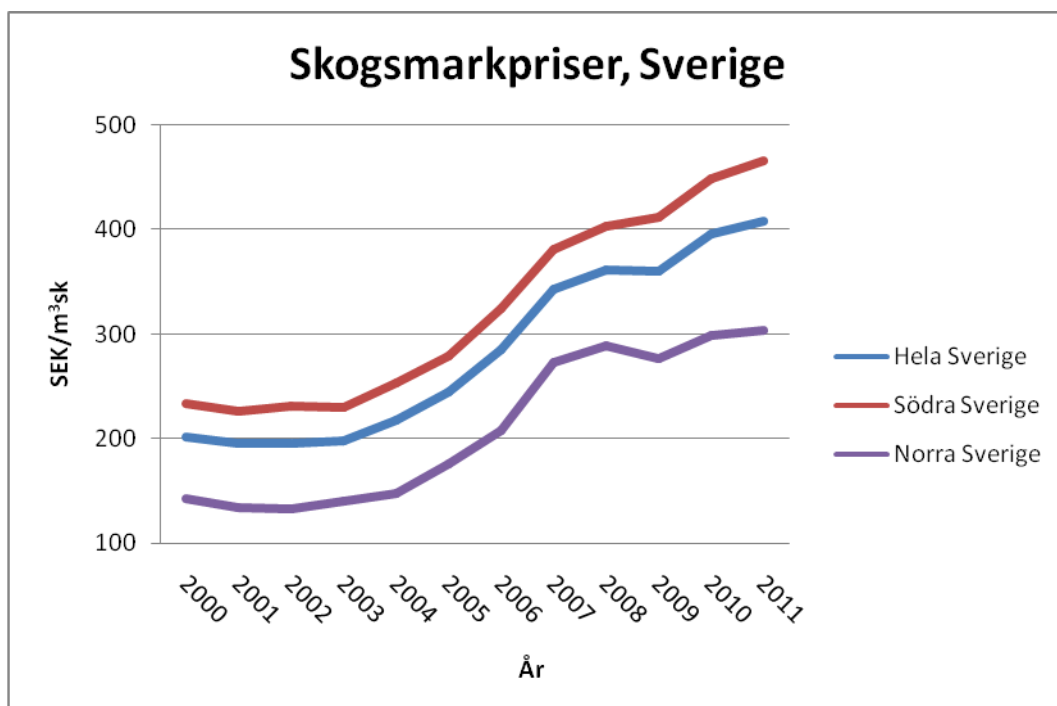
Medelfastigheten i Sverige är på ca 50 ha. Fastigheter i norra Sverige tenderar att vara större än i södra Sverige. Sveriges geografi med ett mycket långt land från norr till söder gör att växtförutsättningarna skiljer sig mycket kraftigt och en skog i södra Sverige skiljer sig avsevärt från en skog i norra Sverige. Befolkningsmängden i södra Sverige är också betydligt högre än i norra Sverige. Dessa skillnader skapar en annorlunda prisbild på skogsmark mellan norra och södra Sverige. Priserna i södra Sverige är nära dubbelt så höga som priserna i norra Sverige. Se figur 8.





Figur 8. Prisutvecklingen på skogsmark i Sverige, SEK/ha i nominella värden (LRF Konsult).

I figur 8 kan vi tydligt se att fastighetspriserna har haft en kraftigare utveckling än virkespriserna, men att man ändå kan se samma svängningar som i kurvan för virkespriser, framförallt i tiden runt finanskrisen 2008, 2009. Jämför figur 6 och 8. På grund av de stora skillnaderna mellan norr och söder, visas även denna uppdelning i skogsmarkspriser. Vi ser tydligt hur ökningen varit kraftigast i södra Sverige.



Figur 9. Prisutvecklingen på skogsmark i Sverige, SEK/m³sk i nominella värden (LRF Konsult).

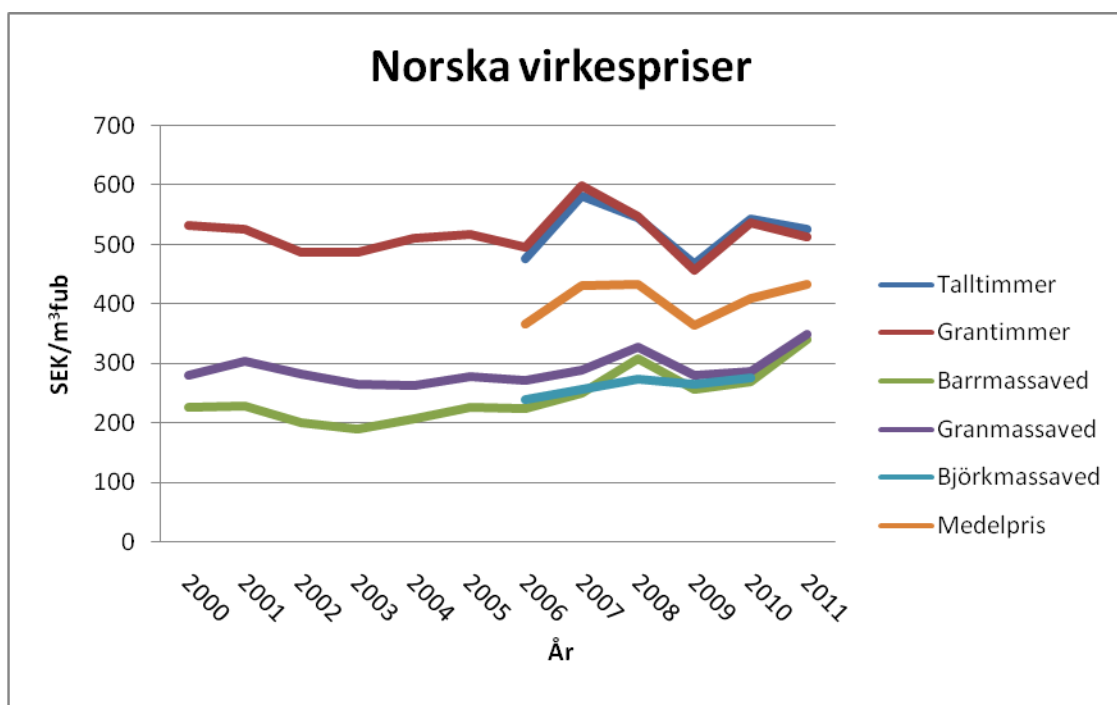
I Sverige ser vi vanligast priser på skogsmark angivet i SEK/m³sk. Detta sätt att beskriva priset på skogen anses bättre då man lätt kan koppla priset till virkesförrådet på en fastighet. I denna studie har det inte varit möjligt att få fram

statistik i SEK/m<sup>3</sup>sk från andra länder än Sverige. Skogmarkspriset länderna emellan jämförs istället i enheten SEK/ha då information i denna enhet funnits att tillgå i större utsträckning. Jämför man figur 8 med figur 9 ser man att prisutvecklingskurvan i princip är den samma för skogmarkspriset oberoende av enhet. Observera att priserna i SEK/ha kan skilja kraftigt mellan olika skogmarksobjekt, vilket gäller för alla länder i denna rapport.

## 4.2 Norge

### 4.2.1 Skogssektorn

Norge består till största delen av fjällmark. Endast 33 % av landarealen är skogsmark vilket är betydligt mindre än för övriga länder med undantag Danmark, se tabell 1 (FAO, 2011). Norge är trots allt ett stort skogsland och ser man till den totala virkesvolymen ligger Norge på åttonde plats i Europa (SSB Norge, Länk D). Norges skogsindustri är heller inte lika utbyggd som den svenska. År 2009 omsatte den 40,3 miljarder NOK vilket motsvarar 5,3 procent av omsättningen inom norsk industri (SSB Norge, Länk D). Norge har med andra ord ändå en större skogssektor än Estland, Lettland och Danmark och är definitivt inte obetydlig för landet.



Figur 10. Utvecklingen av norska virkespriser, leveransvirke utan moms (Statistics Norway).

Norge tycks ha de stabilaste virkespriserna och priserna har legat på en relativt jämn nivå den senaste tioårsperioden. Priserna ligger mycket nära de svenska priserna, men timmerpriset ligger något högre och massavedspriserna något lägre.

### 4.2.2 Fastighetsmarknaden

Marknaden för skogsfastigheter är i Norge hårt reglerad genom lagar och föreskrifter. De mest betydande lagarna vid förvärv av skogsfastigheter är norska konsesjonsloven och odelsloven som kan jämföras med den svenska jordförvärvslagen och arvslagen.

Syftet med konsesjonsloven är att kontrollera försäljningen av fastigheter för att upprätthålla en jord- och skogsbruksproduktion som för samhället är den mest lönsamma. Lagen skall också gynna framtida generationers behov av jordbruksproduktion, exploateringsmöjligheter, miljöskydd, fritidsintressen och bosättning (Krokann, 2011).

Vid förvärv av en skogsfastighet sker en prövning mot vissa villkor i konsesjonsloven:

- 1) Om det avtalade priset gynnar en socialt acceptabel prisutveckling.
- 2) Om förvärvarens intressen kommer att bidra till bosättningen i området.
- 3) Om förvärvet innebär en avkastningsmässig bra lösning.
- 4) Om förvärvaren bedöms lämplig att driva fastigheten.
- 5) Om förvärvaren tillgodoser behovet av integrerad resursförvaltning och skydd av kulturlandskap.

På grund av dessa villkor sker en prisprövning vid förvärv av skogsfastigheter. En skogsfastighet som skall säljas får inte säljas till vilket pris som helst. För att beräkna ett maxpris som fastigheten får säljas för, görs av myndighet en avkastningsberäkning med en avkastningsränta på 4 procent (Krokann, 2011). Detta resulterar i relativt låga priser om man jämför med de länder i studien som har en friare marknad.

Är fastigheten större än 10 ha och består av minst 2,5 ha odlad mark finns även ett krav på att man skall bosätta sig på fastigheten inom ett år samt bo där i minst 5 år (Krokann, 2011).

Vissa skogsfastigheter är dock undantagna från konsesjonslovens bestämmelser och kräver därför ingen prövning. T.ex. bebyggda lantbruksfastigheter till ett pris under 1 500 000 NOK och fastigheter som säljs av bolag (Sølve Bærug, Førsteamanuensis, Universitetet for miljø- og biovitenskap, personlig kommunikation, november 2011.)

Odelsoven får även stor betydelse för fastighetsmarknaden. I odelsloven finns en bestämmelse om att nära släktingar har rätt att köpa tillbaka en lantbruksfastighet som varit inom släktens ägo. Om en skogsfastighet större än 50 ha och som har varit i släktens ägo i mer än 20 år säljs, har närstående inom släkten rätt att inom 6 månader efter det att försäljningen ägt rum kräva att få köpa tillbaka fastigheten. (Sølve Bærug, Førsteamanuensis, Universitetet for miljø- og biovitenskap, personlig kommunikation, november 2011.)

Följden av odelsloven och konsesjonsloven är att mycket få skogsfastigheter läggs ut till försäljning. De flesta fastigheter som trots allt byter ägare förvärvas inom familjen (Statistics Norway, 2011, Länk C). De skogsfastigheter som säljs utanför familjen är sällan utannonserade och en orsak till detta är att det inte finns någon klar marknadsföringsplats som det gör för t ex bostäder. Istället kontaktar ofta säljaren potentiella köpare i närhet till fastigheten eller genom andra typer av kontaktnät. (Bærug, Vaader, & Krokann, 2010)

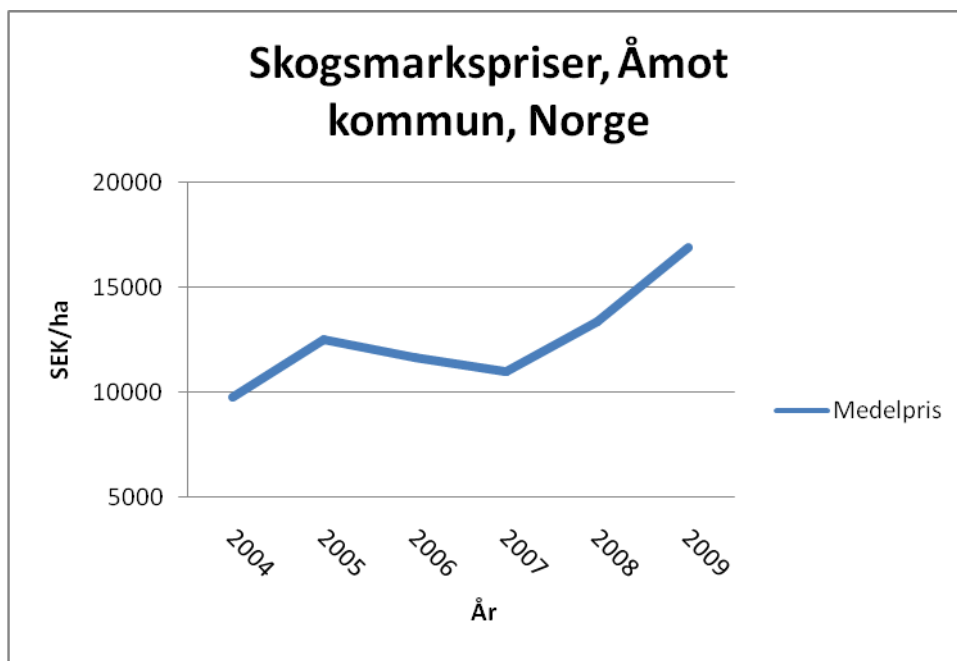
En annan anledning som anses ha minst lika stor betydelse, om inte större, för att så få försäljningar av skogsfastigheter sker är av en mer psykologisk orsak. Nämligen att norrmännen inte gärna vill sälja sin skog. (Bærug, Vaader, & Krokann, 2010)

Citat: " Det er bare noe som ligger i oss nordmenn: Om du seier et dekar myr eller et dekar skrapskog: Ikkeselgader, det er ditt, du eier litt av moder jord. Du får aldri kjøpt det tilbake." (Bærug, Vaader, & Krokann, 2010)

Eftersom fastighetsmarknaden är så pass reglerad är en jämförelse med övriga länder svår att göra. Prisutvecklingen är heller inte fastställd på samma vis som i de övriga länderna. Man kan ändå dra den slutsatsen att de regleringar som finns skapar en lägre prisbild för skogsmarkspriser än vad vi hade sett om marknaden varit mer fri.

Det finns som sagt mycket lite statistik att tillgå när det gäller priser på skogsmark i Norge. I den statliga statistik som finns är skogsfastigheter inte frånskilt från jordbruksfastigheter utan presenteras tillsammans som lantbruksfastigheter.

År 2010 gjordes ett norskt examensarbete (Krokann, 2011) för att försöka få reda på mer om prisbilderna på skogsmark. Studien var geografiskt begränsad, men visade ändå på stora prisskillnader inom landet. Någon generell bild för hela landet presenterades inte. Arbetet visar också att det inte är helt lätt att ta fram statistik på skogsmarkspriser i Norge.



Figur 11. Utvecklingen av skogsmarkspriser i Åmot kommun, Norge (Bærug, Vaader, & Krokann, 2010).

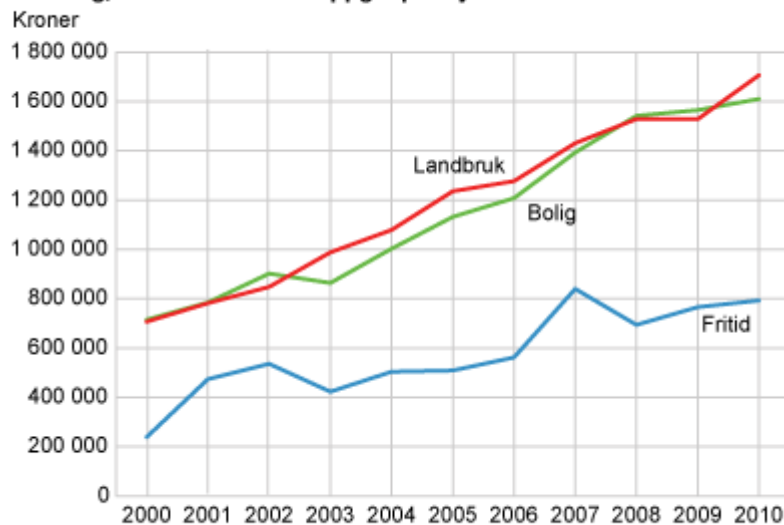
Priskurvan ovan bygger på fastighetsförvärv från Åmots kommun. På grund av dess ringa omfattning går det inte att dra några generella slutsatser. I den undersökning som gjordes i examensarbetet fanns ändå en tydlig priskoppling till hur skogsbeståndet såg ut, men även läget för fastigheten hade stor betydelse.

Genomsnittliga priser för ett tiotal kommuner under perioden 2004-2009 togs fram i examensarbetet. Det genomsnittliga priset hamnade då på ca 15 000 SEK/ha eller 290 SEK/m<sup>3</sup> stående volym (Krokann, 2011).

Fastighetspriserna tycks även i Norge följa efter virkespriserna i viss utsträckning, om än något fördröjt. Jämför man 2004-2008 ser man en likhet mellan kurvorna i figur 10 och figur 11. Priset för 2009 bygger på färre fastighetsförvärv och är därmed osäkrare än övriga års priser (Bærug, Vaader, & Krokann, 2010).

Andra fakta som kom fram i examensarbetet var att finansieringen vid köp av en skogsfastighet till största del utgjordes av eget kapital följt av långfristiga lån. Skatten hade mycket liten betydelse för köparen och hela 90 procent av köparna tog ingen hänsyn till skatten vid sitt köp (Krokann, 2011). I Norge finns ingen avskrivningsmöjlighet genom skogsavdrag som vi har i Sverige, enskilt leder det till en något lägre betalningsförmåga i Norge jämfört med Sverige (Erling Bergsaker, skogschef, Norskog, personlig kommunikation, november 2011).

**Gjennomsnittlig kjøpesum for bebygde landbrukseiendommer<sup>1</sup> omsatt i fritt salg, etter bruksformål oppgitt på skjøtet. 2000-2010. Kroner**



<sup>1</sup> Omfatter eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller 25 dekar produktivt skogareal.

**Figur 12. Gjennomsnittlig kjøpesum (NOK) for landbruksfastigheter, bostadsfastigheter og fritidsfastigheter (SSB Norge, 2011).**

Även i diagrammet från SSB Norge kan vi se hur virkesprisernas svängningar stämmer överens med priset på landbruksfastigheterna, men att fastighetspriserna stiger i högre utsträckning, jämfört figur 10 och figur 12. Här måste vi ta i beaktning att kurvan för landbruk innehåller både jordbruksmark och skogsmark. Ser vi till Sverige har priserna för jordbruksfastigheter ökat i högre grad än skogsfastigheterna. En liknande utveckling kan antas ha skett i Norge vilket i så fall skulle innebära att kurvan inte skulle vara lika brant om den enbart innehöll skogsfastigheter. Landbrukspriserna innehåller även byggnader vilket också gör att prisnivån är hög och att priskurvan stiger då bostadsmarknaden i övrigt haft en kraftig utveckling.

De senare åren har man sett en ökad efterfrågan och betalningsvilja för skogsfastigheter. Här märks skillnaden främst i form av att köpare betalar mer för de icke-monetära värdena som jakt och rekreation (Bærug S. , 2008). Att priset på skogsmark ändå har ökat trots konsesjonslovens regleringar, beror också på att det skett ändringar i vilken avkastningsränta som skall användas när priset skall fastställas enligt konsesjonsloven. Räntesatsen har sjunkit vilket gett ett högre pris (Erling Bergsaker, skogschef, Norskog, personlig kommunikation, november 2011).

Medelpris på skogsfastigheter år 2011 låg på ca 14 300 SEK/ha enligt norsk expetis (Erling Bergsaker, skogschef, Norskog, personlig kommunikation, november 2011). Jämför man med Sverige motsvarar det ca 30 procent av det svenska priset på skogsmark.

För att få en inblick i den oreglerade marknaden kan man titta på fastighetsförsäljningar som skett av aktiebolag och som därmed inte omfattas av alla regleringar. Ett exempel är försäljningen av Borregaards skogar 2010. Här

hamnade priset på ca 360 SEK/ m<sup>3</sup>fub. Då bör man även känna till att det var en extremt stor fastighet med en virkesvolym på ca 5.5 miljoner m<sup>3</sup>fub och att det skedde en budgivning mellan två tunga aktörer, Bergvik Skog och Norska Statsskog (Sølve Bærug, Førsteamanuensis, Universitetet for miljø- og biovitenskap, personlig kommunikation, november 2011.).

## 4.3 Danmark

### 4.3.1 Skogssektorn

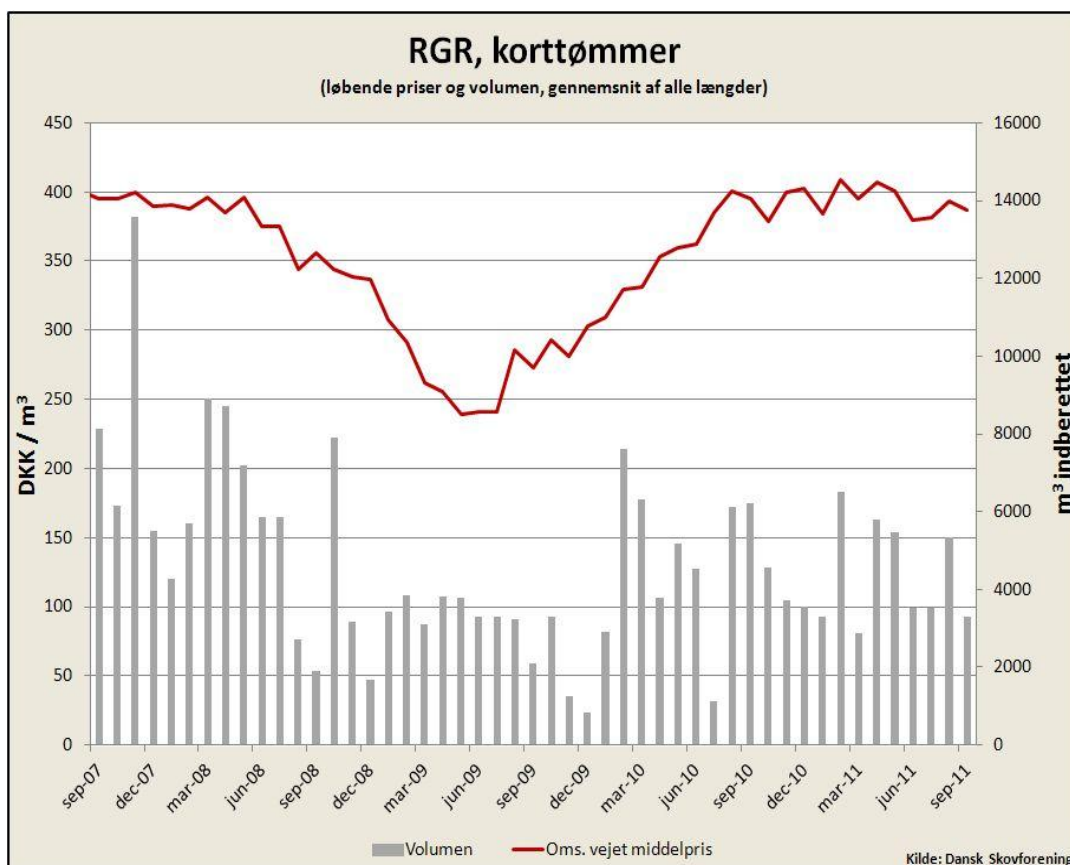
Danmark är det land som skiljer sig mest på alla plan i jämförelse med de andra länderna i studien. Man kan inte direkt kalla Danmark för ett skogsland då endast 13 procent av landets yta består av skog. Skogsindustrin har heller inte samma betydelse för landets ekonomi som för övriga länder och Danmark importerar mer trävaror än vad som exporteras (FAO, 2011).

Landets skogar ser också annorlunda ut. De boreala- och boreal-nemorala skogarna, dominerade av barrskog som kännetecknar övriga länders skogar ser man inte på samma vis i Danmark som har ett mer sydligt läge. Här präglas skogen istället av en nemoral skog med dominerande lövskogar. Skogsbruket har dock genom plantering och skötsel förändrat landskapet och skapat en hel del barrskog, främst granskogar. Fördelningen mellan barr och löv har därför kommit att bli jämn (FAO, 2011). Gran och bok är de vanligaste träslagerna. Visserligen finner vi liknade växtförutsättningar i Skåne och i vissa kustområden, men sett till hela Sverige är det en mycket liten areal som har likheter med Danmark.

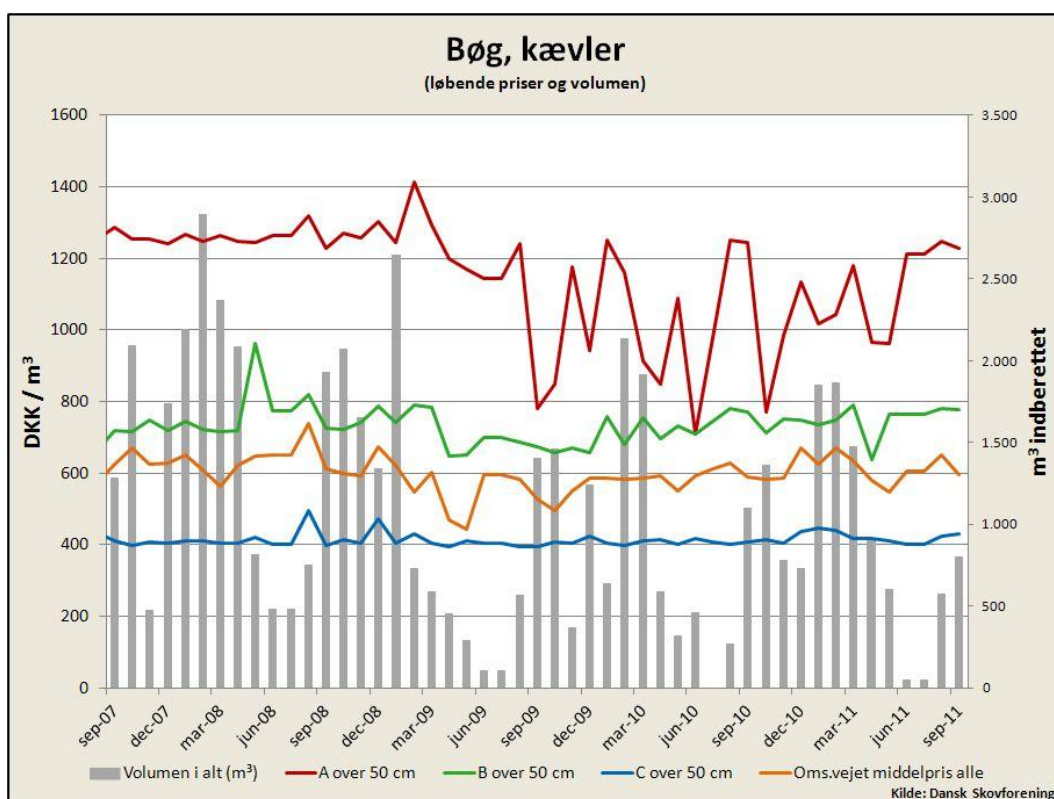
Danmark beslutade 1989 att de skulle fördubbla sin skogsareal fram till 2100. Skogen har sedan dess vuxit med ca 3 000 ha om året, vilket är en för liten ökning för att kunna nå målet inom utsagd tid. Den senaste tiden har det varit främst lövskogar, framförallt av ek som ökat i areal. Skogsmarkens utbredning sker främst på Jylland (Skovforeningen, Länk E).

Danmark är avsevärt mer tätbefolkat jämfört med de övriga länderna. Det leder till att så när all skog är mer eller mindre tätortsnära och skogen som rekreationskälla spelar en stor roll för skogsbruket. Allmänhetens syn på skog har bidragit till att den statliga skogen förvaltas genom ett kalhyggesfritt brukande, kalhyggen är således förbjudet. Detsamma gäller inte för privatägd skog. Här upplevs ändå ett tryck på att gå över till kalhyggesfritt, då bl.a. PEFC-standarden för landet kan tolkas på så vis att den kräver ett kalhyggesfritt brukande (Hulten, 2010).

Den danska skogsindustrin tillsammans med många skogsägare ser inte positivt på dessa bestämmelser utan vill kunna bruka skogen på mer traditionella grunder. Till skillnad från den statliga skogen finns för den privata skogen få miljömål och statliga inventeringar är få. Allemansrätten saknas, men allmänheten rör sig trots detta relativt fritt i skogarna.



Figur 13. Utvecklingen av grantimmerpriser i Danmark, DDK/m<sup>3</sup>fpb, leveransvirke.

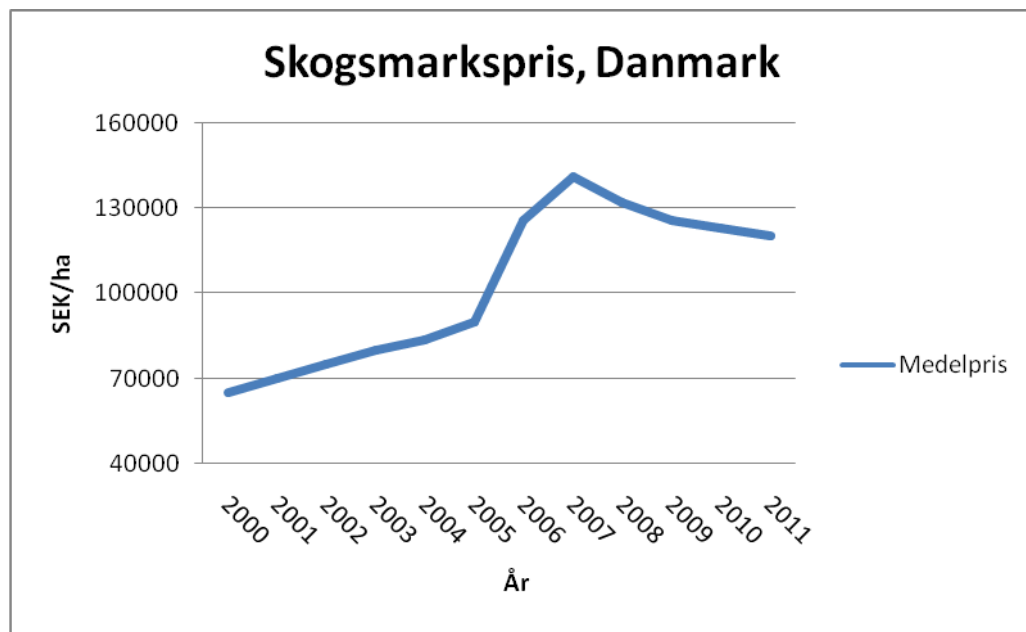


Figur 14. Utvecklingen av boktimmerpriser i Danmark, DDK/m<sup>3</sup>fpb, leveransvirke.



Danmark tycks ha haft en liknande utveckling på grantimmerpriserna som Sverige, men priserna har legat något lägre. År 2010 låg virkespriset för gran runt 450 SEK/m<sup>3</sup>fub medan det i Sverige låg runt 500 SEK/m<sup>3</sup>fub. Då Danmark har en betydande andel ädellöv finns figur 14 med virkespriserna för bok. Dessa priser ligger betydligt högre och är över en längre tid mer stabila. Omloppstiden för bok är betydligt längre än för gran, vilket gör att man i sig inte direkt kan jämföra virkespriserna på gran och bok utan att väga in flera faktorer.

### 4.3.2 Fastighetsmarknaden



Figur 15. Prisutvecklingen på skogsmark i Danmark.

Danmark har ingen offentlig statistik på skogsmarkspriser. Kurvan i figur 15 bygger på olika källor och är därför osäker i ett prisavseende. Priset avser skogsmark utan byggnader. Diagrammet ger trots detta en trovärdig bild av utvecklingen av skogsmarkspriset.

Danmarks relativt få skogar samt kopplingen till landets täta befolkning skapar en betydligt mer differentierad marknad gentemot övriga länder. Skogsmarkspriserna är betydligt högre än i Sverige och övriga länder. Priset kopplat till ett avkastningsvärde för skogen är sedan länge förbi. De icke-monetära värdena dominerar och endast ca 25 % av priset kan härledas till skogens löpande avkastning. Jakträtten kan exempelvis vara ett sådant värde som höjer skogsmarkspriset. En ungskog med god kronviltsjakt kan kosta lika mycket som en avverkningsmogen granskog (Asger Olsen, Dansk mäklare, Asger Olsen A/S, personlig kommunikation december 2011).

Skogsfastigheterna i Danmark är små och av de drygt 26 500 skogsfastigheter som finns är 64 procent under fem hektar (Hulten, 2010). Endast ca 1 000 privata skogsägare äger mer än 50 ha skog. Årligen omsätts ca 5 000 ha skog i landet

(Asger Olsen, Dansk mäklare, Asger Olsen A/S, personlig kommunikation december 2011). Denna småskalighet gör det svårt att ta fram ett statistiskt underlag och är en orsak till varför Danmark inte har någon offentlig statistik.

I princip all skog kan klassas som tätortsnära och fastigheter med skogsmark är starkt kopplade till bostadsmarknaden. I samband med konjunktur nedgången under 2008 drabbades Danmark av en sprickande bostadsbubbla. Övriga länder som fick fallande priser runt 2008 på skogsfastigheter återhämtade sig snabbt och har hämtat tillbaka prisfallet. Detta ser vi inte i Danmark där istället priserna har fortsatt att sjunka. Se tabell 15.

Danmarks priser på skogsmark ligger trots detta på mycket höga nivåer. Genomsnittspriset för skog låg 2011 mellan 100 000 SEK/ha och 192 000 SEK/ha. Då själva virkesvärdet har en så liten betydelse för priset finns inga fastighetspriser angivna i kr/m<sup>3</sup>sk (Asger Olsen, Dansk mäklare, Asger Olsen A/S, personlig kommunikation december 2011).

Jämför man med Sveriges medelpriser ligger Danmarks skogsmarkspriser mellan 110-300 procent högre. Om man bara ser till den sydligaste delen av Sverige är skillnaden mindre. Här ligger de danska priserna mellan 25-130 procent högre.

I Danmark finns en fastighetsskatt för skogsmark som i genomsnitt ligger på ca 210 SEK/ha (Tanja Blindbæk Olsen, Skovforeningen, personlig kommunikation, november 2011). Sammanräknar man fastighetsskatten och räntebetalningar genererar skogsmark ofta högre kostnader än intäkter (Skovforeningen, Länk E).

## **4.4 Finland**

### **4.4.1 Skogssektorn**

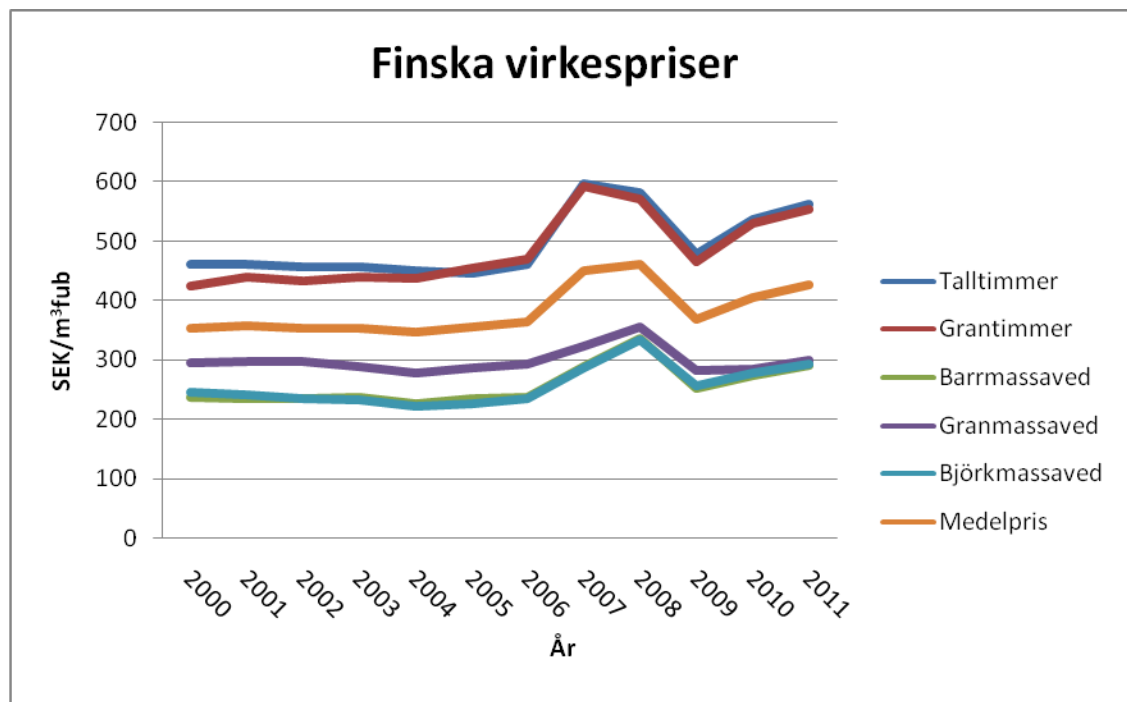
De finska skogarna har likt de svenska brukats under mycket lång tid och det har funnits en stark tradition kopplad till skogsbruket. Från 70-talet och framåt har skogstillväxten ökat kraftigt p.g.a. effektiviseringar i skogsbruket. Idag har Finland en tillväxt på ca 100 miljoner kubikmeter per år. Även detta ger likheter med Sverige då varken Sverige eller Finland i modern tid har haft mer stående skog (Handelsbanken, 2011).

Vissa historiska händelser har gett stora effekter på den finska skogen. Efter andra världskriget hade Finland ett stort skadestånd till Sovjetunionen. Finansieringen av skadeståndet skedde delvis genom betalning med virke. Följderna blev stora avverkningar i framförallt norra Finland, som sedan kom att återplanteras med tall. Omfattande problem med rotröta i södra Finland gjorde också att många bördiga granmarker återplanterats med tall. En åtgärd som visat sig mindre bra då det skapat många kvistiga tallbestånd av låg kvalitet i södra Finland. Tallandelen i hela landet är till följd av dessa två händelser hög (Esa Ärölä, skogsvärderingsexpert, Lantmäteriet Finland, personlig kommunikation, december 2011). Tallens dominans skapar skillnader mot Sverige där istället

granen dominerar. Finland har även en högre björkandel (Skogsforsk, 2006). Jämför man endast Sveriges norra skogar med Finlands skogar finner man större likheter.

Finlands skogsbruk har också stora likheter med det svenska skogsbruket. Den produktiva skogsmarken i Finland är ca 20 milj ha mot Sveriges 23 milj ha (Skogsforsk, 2006). Finland är starkt beroende av skogsindustrin som bidrar till 5.7 procent av Finlands bruttonationalprodukt och Finland ligger på tredje plats efter Sverige bland världens största exportörer av skogsindustriprodukter (FAO, 2011). Importen av rundvirke är dock viktigare för Finland vilket har fått stora konsekvenser vid Rysslands införande av virkestullar. Då Ryssland beräknas gå med i WTO 2013 kommer virkestullarna troligen att sjunka.

Det är svårt att avgöra vilket land som har det intensivaste skogsbruket, men bedömningen är att Finland har haft ett något intensivare skogsbruk än Sverige (Skogsforsk, 2006) åtminstone fram till finanskrisen som slog till 2008. År 2009 utnyttjades exempelvis endast 70 procent av kapaciteten från skogsindustrin (Melta, 2010). Skogsindustrin i landet drabbades hårt av finanskrisen 2008 och framförallt massa- och pappersbruken fick det svårt med flera stora nedlagda fabriker som följd. En anledning till att svenska skogsindustrier klarade sig bättre under krisen var att den svaga kronan gjorde Svenska varor konkurrenskraftiga mot varor som handlades i euro. Finland kunde inte råda över sin valutasituation och fick en mer kraftig nedgång i sin exportmarknad jämfört med vad Sverige fick. Under 2011 har kronan stärkts gentemot euron vilket gör att de konkurrensfördelar vi haft i Sverige minskat.



Figur 16. Utvecklingen av finska virkespriser, leveransvirke utan moms (Melta, 2010).

Virkespriserna låg under den första hälften av 2000-talet på en mycket jämn nivå. En stark uppgång under 2007, sedan nedåt vid finanskrisen 2008. Priserna

på timmer har starkt återhämtat sig efter 2009 medan återhämtningen av massavedspriserna har gått långsammare. Se figur 16.

#### **4.4.2 Fastighetsmarknaden**

Under 2000-talet har runt 2500-3000 skogsfastighetstransaktioner ägt rum per år. Under 2010 sjönk dock antalet en aning. Priset på skogsmark beror till stor del på virkesvolymen, men också de icke-monetära värdena har en avgörande inverkan på priset (Lantmäteriet Finland, 2011). Finland ser en liknande trend med fler utbor vilket bl.a. lett till att många skogar blivit eftersatta och framförallt gallringsbehovet har vuxit.

Medelstorleken på skogsfastigheter låg 2009 på 35 ha. En liten minskning sedan 1998. År 2020 förväntas medelstorleken vara 33 ha om samma trender som nu finns håller i sig. ( Esa Ärölä, huvud expert, Lantmäteriet Finland, personlig kommunikation, december 2011).

Ägarstrukturen skiljer sig något åt från Sveriges. Den statliga och privata andelen är större medan bolagsskogarnas andel är mindre. Detta trots att förutsättningarna finns för bolag att förvärva skogsmark även från privata skogsägare. Som svensk privatperson är du också tillåten att köpa skogsmark i Finland (Handelsbanken, 2011).

Till skillnad från Sverige där vi har mycket samägd skog, som ofta skapar problem vid skiljaktigheter mellan exempelvis syskon som äger skog gemensamt, har man i Finland kommit undan detta problem genom att istället bilda samfälld skog. Det fungerar på så vis att man äger andelar i en samfälld skog. Vid t.ex. ett dödsbo eller ett generationsskifte kan man av en befintlig fastighet skapa en samfälld fastighet. Vill sedan en av andelsägarna dra sig ur kan denna sälja av just sina andelar utan att det direkt påverkar de andra andelsägarna. Detta förfarande att bilda samfälld skog blir allt vanligare och totalt finns cirka 18 000 finska andelsägare med samfälld skog (Handelsbanken, 2011). Totalt fanns år 2008 372 355 privata skogsfastigheter (Melta, 2011).

År 2008 reviderades lagen om samfälliga skogar för att förenkla bildandet av denna ägarform. Ägandet påminner om ett aktiebolag, men utan de redovisningsregler som följer med ett aktiebolag. Inkomster från den samfälliga skogen beskattas som en speciell samfälld förmån med 28 procent skatt. Eventuellt överskott beskattas ej. Någon bokföringsplikt för privata skogsägare finns inte, men som skogsägare i Finland har man ändå en anteckningsskyldighet för utgifter och inkomster i skogsbruket. Nettoinkomster från skogsbruket beskattat för privata ägare till 30 eller 32 procent i inkomst av kapital. Som svensk ägare av skog i Finland betalar man skatt på inkomsterna av skogen i Finland (Handelsbanken, 2011). Det kan även finnas eventuella skattelättnader för inkomster från försäljning av virke kopplat till när avverkningen ägde rum (Finlands skogscentral, Länk F).

Det finns även möjlighet till ett att göra skogsavdrag. Är fastigheten köpt efter 1992 har man rätt till ett avdragsutrymme på 60 procent av köpeskillingen. Ett årligt skogsavdrag får sedan göras på 60 procent av den kapitalinkomst som härstammar ur skogsbruket (Metsavastaa, 2011, Länk G).

Om försäljningsinkomsterna från fastigheten överstiger 8 500 euro måste fastighetsägaren registrera sig som mervärdesskatteskyldig. Skogsägare kan även frivilligt registrera sig, vilket det i regel lönar sig att göra. Ägaren minskar då sin mervärdesskatt för sina inköp och köp av tjänster till skogsbruket. Mervärdesskatten beräknas på liknade sätt som i Sverige, ingående och utgående moms kvittas mot varandra vilket kan leda till betalning eller återbäring av moms (Finlands skogscentral, Länk F).

Vid en försäljning av en skogsfastighet beskattas säljaren för eventuell överlåtelsevinst. Denna överlåtelsevinst fås genom att överlåtelsepriset överstiger anskaffningsvärdet på fastigheten, d.v.s. ett liknande förfarande som i Sverige. Köparen av en skogsfastighet får i sin tur betala en överlåtelseskatt på 4 procent av köpesumman. Vid generationsskiften och arv ser beskattningen annorlunda ut (Finlands skogscentral, Länk F).

Finland har ett utbrett statligt bidragssystem för skogsskötselinsatser, något som vi saknar i Sverige. Det finns bl.a. stöd för röjning, skogsdikning, skogsvägar, flisning och stamkvistning. Skogsbruket är en viktig inkomstkälla för många finländare, samtidigt som skogsindustrin är mycket viktig för Finland. En av orsakerna till alla dessa stöd till skogsbruket grundar sig på att försöka säkra råvaruleveranserna till den egna industrin, bl.a. då importen av råvara blev dyrare genom Rysslands införande av virkestullar (Handelsbanken, 2011).

I värderingssammanhang använder man i mycket stor utsträckning summametoden som bygger på tyskt skogsvärdering och som har funnits i Finland sedan 1920-talet. Skogsmarken och skogsbeståndet värderas skilt var för sig och läggs samman till ett skogligt bruttovärde. Detta värde justeras sedan nedåt med olika summaavdrag för förvaltningskostnader, kvalitén på skogsbeståndet, storleken på fastigheten mm. För att knyta an till rådande fastighetsmarknad kan man även göra justeringar som kan liknas med ortsprismetoden (Esa Ärölä, skogsvärderingsexpert, Lantmäteriet Finland, personlig kommunikation, december 2011). Många av de värden som är med i summametodens beräkningar tas från olika tabeller och summametoden är mycket teoretisk. Därför används numera avkastningsberäkningar allt oftare då dessa går att göra mer flexibla. Skogsforskningsinstitutet har utvecklat ett system för avkastningsberäkningar på skog, MOTTI-simulatorens som har stora likheter med den svenska programvaran BM-win (Esa Ärölä, skogsvärderingsexpert, Lantmäteriet Finland, personlig kommunikation, december 2011).



Figur 17. Prisutvecklingen på skogsmark i Finland (Lantmäteriet Finland, 2011 ).

I Finland presenterar man skogsmarkspriser i Euro/ha. Priserna presenteras i ett medianvärde baserat på landets alla skogsmarksförvärv under året. Anledningen är att medianvärdet anses vara en stabilare indikator än medelvärdet. Jämför man medianvärdet med medelvärdet finner man att medelvärdet genererar ett högre värde än medianvärdet, mellan 3000-5000 SEK högre. Då övriga länders prisstatistik avser ett medelpris presenteras i denna studie medelpriset för Finlands skogsmarkspriser och alltså inte medianpriset.

I diagrammet finns både statistik för skogsfastigheter med minst 2 ha skog och minst 10 ha skog. Skogsfastigheter med mer än 10 ha kan i högre grad anses representera ett skogsbrukande på fastigheten medan skogsfastigheter under 10 ha inte har ett lika utbrett skogsbrukande.

Den offentliga statistik som presenteras i exempelvis fastighetsstatistisk årsbok avser skogsfastigheter med mer än 2 ha skog. En skogsfastighet definieras i detta avseende som en obebyggd fastighet med mer än 2 ha skog och i vilket det ingår högst 5 % av annan markanvändning. Köpen anses representativa vilket innebär att det är köp av hela fastigheter och att köpet inte skett inom släkten.

Medelpriset för 2011 låg på ca 28 600 SEK/ha (fastigheter >2ha skog) vilket motsvarar ca 53 procent av det svenska medelpriset för skogsmark. Dyraste skogsfastigheten återfanns i den södra regionen kallad Egentliga Finland, där låg priset på ca 43 000 SEK/ha medan det lägsta priset på 8 000SEK/ha gavs i den norra regionen Lappland. Dessa skillnader beror till stor del på olika produktionsmöjligheter, men även efterfrågan spelar en avgörande roll och mer potentiella köpare återfinns i södra Finland där Egentliga Finland kan räknas in. Skogsfastigheter i norra Finland är också generellt sett större än skogsfastigheter i södra Finland (Lantmäteriet Finland, 2011).

En förenklad beräkning ger ett skogsmarkspris på ca 290 SEK/m<sup>3</sup>sk eller 240 SEK/m<sup>3</sup> fub för fastigheter med ett medelvirkesförråd på 110 m<sup>3</sup>sk /ha. Fastigheter som säljs har ofta en lägre virkesvolym runt 70-80 m<sup>3</sup>sk /ha vilket också skapar ett lägre pris (Esa Ärölä, skogsvärderingsexpert, Lantmäteriet Finland, personlig kommunikation, december 2011).



Figur 18. Prisutvecklingen på skogsmark i Sverige och Finland.

Finlands medelvärde på skogsfastigheter >2 ha stämmer väl överens med norra Sveriges skogsmarkspriser och utvecklingen sedan 2007 är likvärdig, med undantag för 2011 då priserna ökat kraftigare i norra Sverige. Se figur 17. Jämför man hela länderna ligger Finland fortfarande på ett betydligt lägre pris för skogsfastigheter. De svenska priserna avser ett pris enbart för den produktiva skogen medan de finska priserna avser all skogsmark. Det skapar ett förhållande som gör att Finlands priser slås ut på en större areal och på så vis blir lägre vid en jämförelse med de svenska priserna. Hade Finlands priser avsett bara den produktiva skogen hade de legat något högre än vad de gör i diagrammen. Finlands priser är även baserade på obebyggda fastigheter medan de svenska priserna är baserade på både obebyggda och bebyggda fastigheter, men där skogsmarksvärdet är avskilt från andra värden på fastigheten. Hur byggnader påverkar priset på skogsmaken är svårt att avgöra, det kan både bidra till högre och lägre priser.

Skulle den finska statistiken vara mer lik den svenska skulle de finska priserna på skogsmark ligga högre, hur mycket är dock mycket svårt att avgöra (Esa Ärölä, huvud expert, Lantmäteriet Finland, personlig kommunikation, december 2011).

## 4.5 Lettland

### 4.5.1 Skogssektorn

Lettland har länge haft en brokig ägarstruktur på sina skogar. Innan första världskriget ägde tyskarna mycket mark och deras sätt att sköta skogen influerade resten av landet. När Lettland sedan blev en enad republik 1918, genomfördes stora landreformer och man delade upp marken i små fastigheter som övertogs av brukande bönder. Lettiska staten kom i och med detta att bli den största ägaren av skog i landet (Norström & Gustafsson, 2005).

Efter första världskriget avverkades mycket av den lettiska skogen och återplanterades med i huvudsak tall vilket bidragit till en relativt hög tallandel i landet. Mellan 1920-1940 ökade också den totala skogsarealen.

År 1940 ockuperades landet av Sovjetunionen som då tog över ägandet av all mark och bildade stora kollektivdrivna lantbruksegendomar. Under och efter andra världskriget höggs återigen mycket skog, men samtidigt fortsatte skogsarealen att öka då många stora jordbruksegendomar övergavs och skogen kunde på ett naturligt sätt vandra in och ta över den obrukade marken. Mellan 1935-1988 ökade skogsarealen med 62 % och den stående skogsvolymen ökade med 250 procent (Norström & Gustafsson, 2005).

När sedan Lettland åter blev självständigt 1991 privatiserades lantbruksfastigheterna. Fastigheter som ockuperats av Sovjetunionen lämnades tillbaka till den ursprungliga ägaren. Tidigare ägare som inte ville eller kunde få tillbaka sina fastigheter fick ekonomisk ersättning. Den uppdelning som gjordes efter 1918 kom till stor del att kvarstå vilket resulterat i ett mycket splittrat ägande med många små lantbruksfastigheter. År 1999 var medellantbruksfastigheten på 8 ha (Norström & Gustafsson, 2005).

Efter att ha blivit självständigt från Sovjetunionen 1991 byggde till en början skogsbruket på strukturer från den forna Sovjettiden. Utnyttjandet av skogstillgångarna var dåligt på grund av bristande infrastruktur och svaga institutionella system. Det saknades även kapital för nya investeringar. Det fanns dock nationella intressen i skogen då det för landet var en stor råvarutillgång och man såg stora möjligheter i en ökad exportmarknad (Norström & Gustafsson, 2005).

I uppbyggnaden av en ny skogssektor kom Sverige att få en stor betydelse. Riktlinjerna för den lettiska skogsnäringen bygger till stor del på svenska erfarenheter och under hela 90-talet var Sverige genom olika projekt delaktig i att skapa en fungerande skogssektor. Resultatet är ett statligt engagemang som liknar mycket det vi har Sverige. Det finns en myndighet som går att jämföra med Skogsstyrelsen och Lettlands statsägda skogar fungerar ungefär som Sveaskog (Svensk papperstidning, 2006). Även den lettiska skogsvårdslagen har likheter med den svenska och framhäver ett ekologiskt och ekonomiskt hållbart brukande av skogen.



Under 2000-talet har skogsbruket och skogsindustrin expanderat kraftigt. Utländska och inhemska bolag har gjort stora investeringar i skogsindustrin och nästan allt sågtimmer förädlas inom landet (Mats Andersson, VD för Södra Eesti och Södra Latvia, SCA, personlig kommunikation, december 2011). Den har även skett en operativ utveckling under de senaste tio åren från mycket manuellt arbete till en mer mekaniserad drivning med moderna skogsmaskiner (RaitHiiepuu, Chef Stora Enso Mets, personlig kommunikation, november 2011). Skogsbruket bedrivs idag på ett liknade sätt som i Sverige.

Skillnaderna mot Sverige i skogsbruket ligger främst i att skogsskötseln vid manuellt arbete är betydligt billigare, upp till 1/3 av det svenska priset. Skogsvårdslagen och byråkratin runt den har hårdare ransoneringsregler än i Sverige. Exempelvis är lägsta tillåtna slutavverkningsålder för gran 80 år, men med ett undantag om medeldiametern är över 32 cm. Detta kan ibland leda till problem om man önskar göra goda skogsproduktionsmässiga åtgärder (Lars Georg Hedlund, landschef för Lettland, Bergvik skog, personlig kommunikation, januari 2012).

Hela skogsindustrin är mycket viktig för landet och exporten av virkesprodukter stod 2009 för hela 16,2 procent av landets totala export (FAO, 2011) och 36 procent av landets avverkade rundvirke exporterades 2008 (Grege, 2010). Skogsindustrin har varit en drivande motor i nationens utveckling och ett fungerande skogsbruk var en räddande hand under den svåra finanskrisen 2008-2009. Lettiska staten avverkade under denna period så hårt att de gick miste om sin FSC-certifiering på de statligt ägda skogarna (Mats Andersson, VD för Södra Eesti och Södra Latvia, SCA, personlig kommunikation, december 2011).

Stora delar av Lettland består av fuktig mark och mossmarker, vilket ofta leder till svårighet p.g.a. av dålig bärighet vid avverkningar. Standarden på vägnäten är också varierande och inte lika utbyggt som i Sverige, detta kan ibland skapa problem för den vägburna logistiken (Eriker m.fl., 2000).

Den statligt ägda skogen har ofta en högre andel gran och tall och är generellt bättre skött än den privatägda. Kvaliteten på skogen i Lettland är genomgående hög och kvalitén på lövvirke ofta bättre än vad som är vanligt i Sverige. Orsaken till att kvalitén är god trots längre tid av lågintensivt skogsbruk beror på att naturliga föryngringar har varit det vanligaste sättet att återbeskoga på, vilket resulterat i täta ungskogar som skapat ett kvistfritt virke. (Eriker m.fl. 2000). Jämför man Lettlands skogar med Estlands skogar är de lettiska skogarna över lag bättre skötta än de estniska skogarna samt håller en högre bonitet. Något som inte avspeglar sig i skogsmarkspriserna (Lars Georg Hedlund, landschef för Lettland, Bergvik skog, personlig kommunikation, januari 2012).

Stora delar av skogen är medelålders skog som etablerades efter stora avverkningar från tiden runt andra världskriget. Även stora områden som

användes av sovjetisk militärmakt har stått orörda under längre tid och är idag i slutavverkningsmogen ålder eller nära på inpå det (Eriker m.fl. 2000).



Figur 19. Utvecklingen av lettiska virkespriser, fritt industri.

Virkespriserna i Lettland skuggar Finlands och Sveriges virkespriser, men en mindre marknad gör att priserna svänger snabbare. Många utländska skogsbolag importerar virke från Lettland, vilket får en tydlig spegling av efterfrågan på virkesvaror. Vi ser det tydligt under 2005-2006 då Sveriges efterfrågan på virke minskade kraftigt på grund av stormen Gudrun, vilket resulterade i lägre priser även i Lettland. Priserna ökade sedan kraftigt till följd av den globalt goda konjunkturen samt en snabbt växande byggindustri inom landet (Grege, 2010). År 2007 hade Lettland de högsta priserna av alla länder i studien. Sverige och Finland tvingades under denna period importera dyrare rundvirke än vad det inhemska rundvirket kostade och gjorde det p.g.a. av redan planerade importvolymerna (Grege, 2010). År 2008 föll dock priserna dramatiskt p.g.a. finanskrisen. Priserna började stiga igen under andra hälften av 2009 och har sedan fortsatt stiga under 2010 och början av 2011.

En stor skillnad man bör beakta vid jämförelsen av virkespriser är att man ofta säljer fritt terminal i Lettland. Priserna i figur 19 är just fritt terminal, vilket betyder att säljaren av virket får bekosta transporten från avlägg till industri eller annan terminal. Detta gör att de lettiska priserna jämförelsevis med de svenska virkespriserna blir mellan 50-70 kr högre då man måste räkna bort transportkostnaden från de lettiska priserna för att få en likvärdig jämförelse. Prisnivåerna bör alltså sänkas en aning vid en jämförelse med de andra länderna (Lars Georg Hedlund, landschef för Lettland, Bergvik skog, personlig kommunikation, januari 2012).

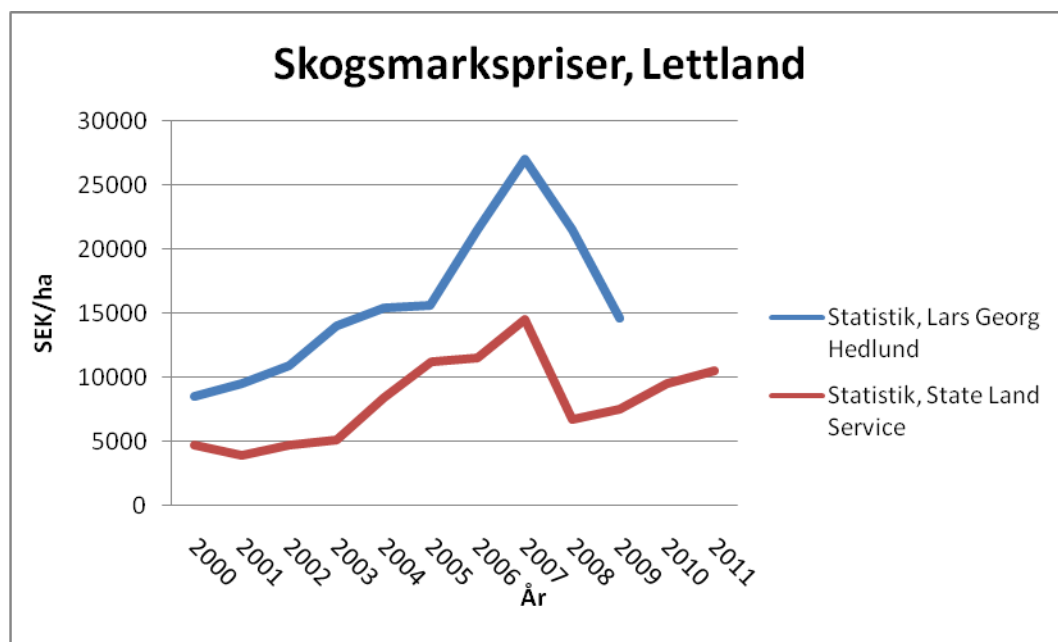
## 4.5.2 Fastighetsmarknaden

Intresset för att köpa skog i de baltiska staterna har vuxit starkt under de senaste åren. Ser man på skogsmarkspriserna förstår man direkt varför, då dessa priser motsvarar endast ca 10-30 procent av de svenska priserna på skog.

Priset på skogsfastigheter är mycket starkt knutet till virkespriserna och man ser tydligt hur kurvan i figur 19 följer kurvan i figur 20. År 2005 då virkespriserna sjönk p.g.a. av stormen Gudrun avspeglar sig inte lika mycket i fastighetspriserna och kan bero på att prissänkningen hade en mycket lokal orsak som inte påverkade konjunkturen någon nämnvärt.

Då finanskrisen slog till under hösten 2008 drevs priserna ner kraftigt. En nedgång på ca 25-50 % under 2008 skapade ett prisläge som låg strax under priserna för 2004. Denna nedgång hämtas snabbt upp och under 2011 har priserna nästan nått samma prisläge som före finanskrisen (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, november 2011).

För första halvåret 2011 låg enligt Land state service medelpriset för skogsmark på ca 10 500 SEK/ha vilket motsvarar ca 20 procent av det svenska medelpriset för skogsmark under samma tid. Priserna varierade med ett minimum på ca 2 000 SEK/ha och ett maximum på ca 34 500 SEK/ha (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, januari 2012).



Figur 20. Prisutvecklingen på skogsmark i Lettland.

Den övre kurvan bygger på gjorda fastighetsaffärer och marknadskännedom beräknat på en typfastighet på 20 ha granskog i varierande ålder. Denna statistik är framtagen för att kunna jämföras med en svensk motsvarande skogsfastighet i Götaland. Statistiken är sammanställd av Lars Georg Hedlund på Bergvik skog.

Den undre kurvan är framtagen av försäljningsstatistik från hela landet av State Land Service of the Republic of Latvia, med undantag för år 2008 då priset är uppskattat av lettisk expertis, år 2011 avser endast prisstatistik för första halvåret. Priserna är försäljningspriser på fastigheter där skogsmarken är mer än 2 ha och jordbruksmarken inte är större än 3 ha. I dessa fastigheter kan det finnas byggnader och annan typ av markanvändning (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, november 2011).

Prisskillnaden mellan kurvorna kan förklaras av att skogsbestånden är mer varierade i statistiken från State Land Service. Här finns både välbeskogade fastigheter samt hårt huggna fastigheter, vilket sänker medelvärdet och skapar ett lägre pris än Lars Georg Hedlunds prisstatistik som bygger på en skogsfastighet med en hel del stående skog och dessutom en mindre lövandel än vad som är vanligt i Lettland. Även andra skillnader så som storlek på fastigheterna, arrondering, trädslagsfördelning och bonitet mm. kan förskjuta medelvärdet för de båda kurvorna.

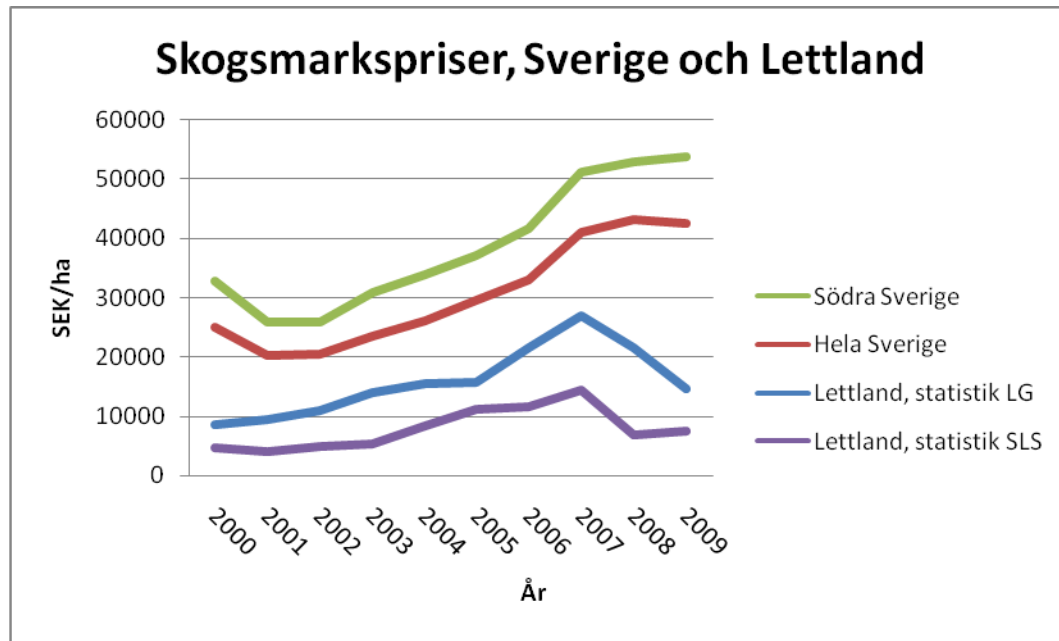
Det lägre priset från State Land Service kan också till viss del bero på att det finns en gråzon och att priserna manipuleras vid registreringen hos State Land Service. Orsaken till detta ligger ofta i att ingångsvärdena på fastigheten har varit manipulerade och att ett högt försäljningspris genererar en stor reavinstbeskattning då en försäljning idag beskattas till 15 %, något som säljaren vill undvika. En lagfartsavgift på 2 % av köpeskillingen kan också öka incitamenten till en falsk inrapportering till State Land Service. Storleken på denna gråzon är oviss och Evija Grege som sammanställt statistiken från State Land Service hävdar att detta problem inte avspeglar sig i statistiken.

Ser man till Bergviks fastighetsförvärv tycks också State Land Services statistik stämma bra med verkligheten. År 2010 köpte Bergvik i medelpris för 7 600 SEK/ha och År 2011 8 900 SEK/ha (Lars Georg Hedlund, landschef för Lettland, Bergvik skog, personlig kommunikation, januari 2012). Enligt State Land Service låg medelpriset första halvår 2011 på 10 500 SEK/ha vilket till och med är 1 600 SEK högre än vad Bergvik köpte för. State Land Services statistik bygger på fler fastighetsförvärv och är av den anledningen mer tillförlitlig, men Bergviks köp bekräftar ändå att priserna har fortsatt stiga under 2011.

Oavsett hur det ligger till med en gråzon ser vi samma utveckling i bägge kurvor i figur 20, med undantag av prisnivån. Vid fortsatta jämförelser i rapporten kommer dessa ske med tyngdpunkt på statistiken från State Land Service.

Jämförelsen kan utifrån skogliga förutsättningar anpassas något bättre om man ser till Lars Georg Hedlunds priser i relation till Södra Sveriges priser. Även här är skillnaderna stora, men växtförutsättningarna är mer lika. Ser vi till figur 21 visar kurvorna att prisdifferens mellan Lars Georg Hedlunds (LG) priser och södra Sveriges priser nära på motsvarar prisdifferensen mellan State Land Services

(SLS) priser och hela Sveriges priser. Prisdifferensen blir dock något högre i det första fallet.



Figur 21. Jämförelse av prisutvecklingen på skogsmark mellan Lettland och Sverige.

Antalet skogsfastigheter som förvärfvas i Lettland har ökat stort under de senaste åren, 2005 förvärvades 1 779 st. skogsfastigheter jämfört med 3 203 st. skogsfastigheter 2010 (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, november 2011). Likt Estland sker fortfarande en utförsäljning av statsägda skogar till följd av privatiseringen från 1991. Försäljningen är till skillnad från Estlands direkt statliga utförsäljning utspridd att skötas av varje enskild lettisk kommun. Tillgängligheten till dessa försäljningar är därför inte lika stor och lätt att tillgå som den estländska utförsäljningen (Lars Georg Hedlund, landschef för Lettland, Bergvik skog, personlig kommunikation, januari 2012).

Den splittrade ägarbilden i landet med många små fastigheter på mellan 5-40 ha minskar viljan och försvårar för större bolag att köpa upp dessa små fastigheter. Större fastigheter med ett mer geografiskt samlat innehav genererar därför ofta ett högre pris då fler starka aktörer intresserar sig för objektet. Den stående virkesvolymen har den enskilt största betydelse för priset på skogsmark och prisvariationen är kraftig, speciellt för fastigheter med mycket ungskog (Fredrik Zetterström, Latviaforest AB, personlig kommunikation, december 2011).

I Lettland finns restriktioner för utländska investerare och som utländsk medborgare eller bolag får man inte förvärva skogsfastigheter. Istället sker investeringar i skogsmark genom att lettiska bolag köper skogsfastigheter och dessa lettiska bolag ägs i sin tur av utländska investerare. Trots dessa restriktioner är det mycket vanligt med utländska investerare (Fredrik Zetterström, Latviaforest AB, personlig kommunikation, december 2011). Många av landets större skogsägare har ett svenskt ursprung.

Den lägre kurvan i figur 20 bygger på förvärv av skogsfastigheter som registreras av State Land Service. Då lettiska bolag som äger skog byter ägare förändras inte ägarförhållandet till själva skogsfastigheten. Det medför att statistiken inte innehåller några sådana bolagsaffärer. Vid förvärv av bolag är det ofta frågan om större skogsfastigheter eller paket av flera mindre samlade skogsfastigheter. Det förändrar prisbilden och dessa köp av skogsmark genererar ofta ett betydligt högre förvärvspris. Uppskattningsvis ibland upp till det dubbla (Fredrik Zetterström, Latviaforest AB, personlig kommunikation, december 2011). Det högre priset grundar sig i stora geografiskt samlade fastigheter. Att skapa dessa fastigheter kräver tid och mycket arbete, stora fastigheter effektiviserar också skogsbruket. Bolaget som säljs har ofta i sig kostat pengar att bilda och bolaget är redan etablerat på marknaden (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, november 2011).

Det är svårt att hitta rena skogsfastigheter och ofta innehåller fastigheterna även jordbruksmark. Dessa marker är ofta bördiga och genom olika EU-bidrag och stöd kan man ofta skapa inkomster på markerna. Priserna på jordbruksmark är även mycket låga i jämförelse med Sverige (Fredrik Zetterström, Latviaforest AB, personlig kommunikation, december 2011).

Under de 20 år som Lettland varit självständigt har kunskapen bland skogsägarna vuxit. Ägarna har blivit mer medvetna om att ett aktivt brukande ökar värdet på skogen. En större förståelse för skogens råvara tillsammans med ett professionellt skogsbruk har förändrat fastighetsmarknaden för skog. Både inhemska och utländska investerare går mer från att ha varit beroende av snabba vinster till mer långsiktiga placeringar. Priserna är trots detta fortfarande starkt knutna till vad skogen kan generera på den enskilda fastigheten. Vägtillgängligheten och avståndet till industrin spelar också en stor roll för var priset på skogsmarken landar (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, november 2011).

Fastighetsskatten i landet för skogsfastigheter motsvarar 1,5 % av fastighetsvärdet (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, november 2011). Detta fastighetsvärde är ofta lägre än det verkliga värdet, då det ofta rapporterats in felaktig information eller manipulerad information för att minska skatten.

Vid försäljningsinkomster av virke betalar en privat fastighetsägare 25 % i skatt, men ingen skatt vid försäljning av en fastighet. Bolag betalar istället en vinstskatt på 15 procent i slutet av året (Evija Grege, Latvia University of Agriculture, Forest Faculty, personlig kommunikation, november 2011).

EU-medlemskapet gör det möjligt att få en hel del bidrag kopplat till både jordbruk och skogsbruk. Exempel är kostnadsstöd för skötsel av ungskog och nyplantering av lågproducerande skog, för ombyggnad och renovering av vägar

eller dikessystem, för röjning och gräsrensning samt för skogsplantering av nedlagd jordbruksmark.

## **4.6 Estland**

### **4.6.1 Skogssektorn**

Estlands historia liknar Lettlands med långa perioder av ockupation. År 1918 blev Estland självständig republik efter krig med både Tyskland och Sovjetunionen och en stor jordreform ägde rum. Idén med jordbruksreformen var att den som brukade jorden skulle äga den vilket ledde till att adeln, kyrkan och andra stora jordägare miste sin äganderätt som istället delades upp bland småbönder och jordlösa. Resultatet blev många mycket små jordbruksenheter på några få hektar. Reformen påminner mycket om Lettlands jordreform under samma tid. Skogen kom dock inte att styckas upp på samma sätt som jordbruket utan togs i stor utsträckning i besittning av staten, detta för att fungera som en säkerhet för den då nya valutan (Hedin, 2003).

År 1991 blev Estland självständigt och i samband med detta infördes en ny jordreforms lag. Under Sovjetunionens kommunistiska styre hade marken nationaliserats av staten, men genom jordreforms lagen skulle fastigheter nu lämnas tillbaka till den ursprungliga ägaren eller dess ättlingar. Ville man inte ha tillbaka fastigheten så kunde man få estniska värdepapper i ersättning för marken. Man kunde även få kompensation i form av liknade ersättning om den ursprungliga fastigheten hade upphört att existera, exempelvis genom byggnation eller att den innehöll nationella tillgångar (Hedin, 2003).

Hela markåterlämningsprocessen var mycket omfattande och komplicerad och flera instanser var inblandade. Huvudansvaret kom att ligga på det estniska lantmäteriet som byggde upp ett fastighetsregister likt det vi har i Sverige och som bl.a. gav lagfart på de nyregistrerade fastigheterna. Det var ett mycket tidskrävande arbete att mäta upp de nygamla fastigheterna. Till stor del p.g.a. brist på administrativ personal och lantmätare. I slutet av 90-talet var fortfarande 75 procent av jordbruksmarken fortfarande statligt ägd (Hedin, 2003) och utförsäljningen pågår än idag.

Under Estlands sovjetiska styre hade skogsbruket haft en mindre roll, men efter Estlands självständighet har skogsbruket vuxit kraftigt och landets exportandel från denna sektor har ökat markant (Urbel-Piirslu, 2010). Estland har inte varit lika hårt knutet till Sovjet som övriga baltländer. Sverige och Finland har därför tidigt kunnat komma in i landet och har bidragit stort till Estlands utveckling inom skogsbruket (Eriker m.fl., 2000).

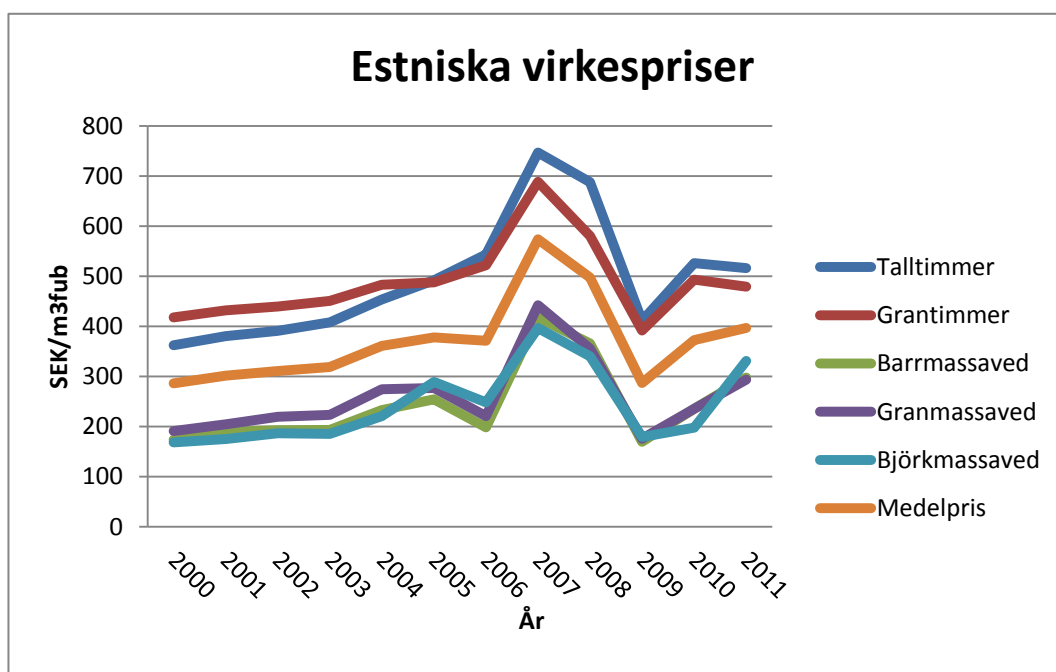
Estland är idag ett stort skogsland och den växande industrin är betydande för landet. Produktionen av sågat virke är stor inom landet medan massaved i större utsträckning exporteras direkt. Exportvärdet för hela skogsindustrin är betydande för landets ekonomi.

Mekaniseringen av skogsbruket har gått mycket fort under den senaste tioårsperioden. Den manuella arbetskraften är förhållandevis något högre än i Sverige, men metoder och skogsmaskiner är annars jämförbara (Mats Andersson, VD för Södra Eesti och Södra Latvia, SCA, personlig kommunikation, december 2011). Generellt kan man också säga att jämfört med Sverige ger klena gallringar ett högre netto medan slutavverkningar ger ett lägre netto.

Skogsvårdslagen är hårdare än i Sverige, exempelvis måste alla åtgärder i skogen inrapporteras till myndighet. Jämfört med grannlandet Lettland är reglerna dock inte lika hårda. Detta har bidragit till att skogarna i Lettland ofta är bättre skötta än de estniska skogarna (Sven Andersson, skogsmästare, S A Skogvaktare, personlig kommunikation, januari 2012 ).

Medelfastigheten på 12 ha är relativt liten och beror precis som i Lettlands fall på den splittrade ägarstruktur som skapades vid den första jordreformen. (Urbel-Piirsalu, 2010). Skötselintensiteten har under långa tider varit låg, men skogen håller ofta hög kvalitet p.g.a. täta ungskogar som danat kvalitén på virket. De privatägda skogarna tenderar att vara mindre skötta än de statliga och många naturliga förnygringar utan skötsel har skapat en hög lövandel (Eriker m.fl., 2000). Lövandelen ligger på 44 procent och barrandelen ligger på 56 procent. Medelåldern på landets skogar är 56 år och på talldominerade skogar 71 år. (FAO, 2011)

Under 60-talet dikades mycket blötmark vilket kraftigt ökade på både skogsarealen och virkesvolymerna. Denna ökning av skogsmarksareal har sedan stabilt fortsatt fram till idag, mycket till stor del av återbeskogning på nedlagd åkermark (Estonia environment information centre, Länk H).



Figur 22. Utvecklingen på Estniska virkespriser, fritt bilväg utan moms (RMK Estonia, 2012 och Melta, 2011).



Virkespriserna i Estland skuggar Finlands och Sveriges virkespriser. Priserna tycks vara något mer stabila än i grannlandet Lettland, men fluktuerar trots allt en hel del. Virkesmarknaden är relativt liten och är mer jämförbar med den i Lettland än Sveriges och Finlands.

Fallande priser på massaved 2005 kan kopplas till lägre efterfrågan på grund av stormen Gudrun och att en stor del av massaveden exporteras. Timmerpriserna påverkades inte i samma utsträckning vilket bl.a. berodde på Estlands eget behov av timmer, mellan 2002 och 2006 femdubblades bostadsbyggandet i landet. Estland anser sig självt vara det land som konsumerar mest sågad trävara per capita (Estonia environment information centre, Länk H).

År 2008 föll priserna dramatiskt p.g.a. finanskrisen. Priserna började snabbt stiga igen under 2009 och har fortsatt stiga 2010. Under 2011 har massavedspriserna fortsatt stiga medan timmerpriserna sjunkit.

En stor skillnad, jämfört med de nordiska länderna, man bör beakta är att man ofta säljer fritt terminal i Estland. Vilket betyder att säljaren av virket får bekosta transporten från avlägg till industri eller annan terminal.

#### 4.6.2 Fastighetsmarknaden



Figur 23. Utvecklingen på skogsmarkspriser i Estland (Estonian landboard).

I Estonian land board statistics bygges priset på skogsmark på fastighetsförsäljningar i hela landet som består av minst 2 ha skogsmark och där andelen annan mark är mindre än 10 % av skogsmarken.

Priset på skogsfastigheter är mycket starkt knutet till virkespriserna och man ser tydligt hur kurvan i figur 22 följer kurvan i figur 23. Den kraftiga ökningen från 2006 kan kopplas till en rådande god global konjunktur. Förväntningar på att virkespriserna skulle öka mycket kraftigt till följd av införandet av ryska virkestullar kan också ha bidragit till upptrissade priser. Följden av finanskrisen 2008 blir tydlig och många tvingades även sälja sina skogsfastigheter när bankerna krävde in pengar (Jacob Kark, Kark Consulting AB, personlig kommunikation, november 2011). Återhämtningen har efter 2009 års djupa svacka återhämtat sig mycket snabbt och under 2011 steg priserna till en högre nivå än var de var innan toppnoteringen 2007. Se figur 23.

Runt år 2000 kunde man köpa avverkad skogsmark för ca 1000 SEK/ha eller genomgallrad skogsmark utan möjlighet till avverkning inom ca 10 år för 3000-4000 SEK/ha. Sett till dagens skogsmarkspriser var dessa affärer mycket lönsamma. Förutsättningarna för liknande affärer idag är betydligt mindre, men fortfarande går det att göra riktigt bra fynd om man vill investera i skogsmark. Det gäller då att vara uppmärksam på marknaden och kunna erbjuda en affär snabbt. (Sven Andersson, skogsmästare, S A Skogvaktare, personlig kommunikation, januari 2012 )

Medelpriset 2011 låg på 18 100 SEK/ha. Variationen var kraftigt med ett lägsta pris på 1 900 SEK/ha och ett högsta pris på 63 500 SEK/ha. Ser man till medelpriset motsvarar det ca 35 procent av det svenska medelpriset på skogsmark. Likt Lettlandsstatistiken saknas bolagsaffärer där fastighetsägandet inte har förändrats. Även en viss gråzon kan finnas i statistiken då vissa fastighetsförvärv tycks ske under marknadsvärdet (Sven Andersson, skogsmästare, S A Skogvaktare, personlig kommunikation, januari 2012 ).

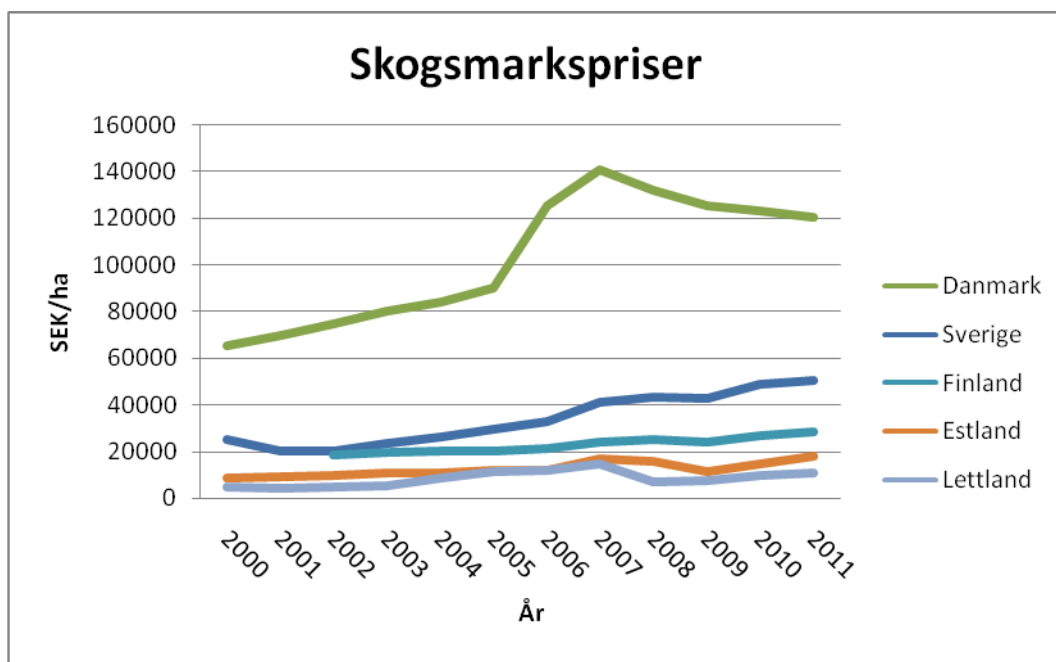
De inhemska köparna representeras främst av affärsmän och avverkningsbolag som ofta ser kortsiktigt på sina investeringar och nitiskt söker ett positivt kassaflöde. Fastigheter med en högre virkesvolym går snabbare att omsätta i pengar vilket får en avgörande betydelse för prisbilden. Fastigheter med låga virkesvolym är därför inte alls lika eftertraktade och genererar ett lägre pris. Skillnaden mellan fastighetspriser är därför stor (Jacob Kark, Kark Consulting AB, personlig kommunikation, november 2011).

Utländska investerare är mycket vanligt. Reglerna vid förvärv av skogsfastigheter har under det senaste året blivit friare. Man har öppnat upp för utländska privatpersoner som nu fritt kan förvärva skogsfastigheter. För utländska bolag finns fortfarande starka restriktioner. Begränsningar finns också p.g.a. storleken på fastigheten. Fastigheter som inte är större än 10 ha skogsmark plus 10 ha åkermark är fritt att förvärva för vem som helst. Exempel, en fastighet med 9,9 ha skogsmark + 9,9 ha åkermark= totalt 19,8 ha får fritt förvärvas av vem som helst. Medan en fastighet med 12 ha skogsmark och 5 ha åkermark= totalt 17 ha inte får förvärvas av utländska bolag. Större fastighetsinnehav som ska säljas styckas därför ofta upp i flera mindre fastigheter under 10 ha. För att på så vis få mer spekulanter till fastighetsaffären och ett förhoppningsvis högre pris.

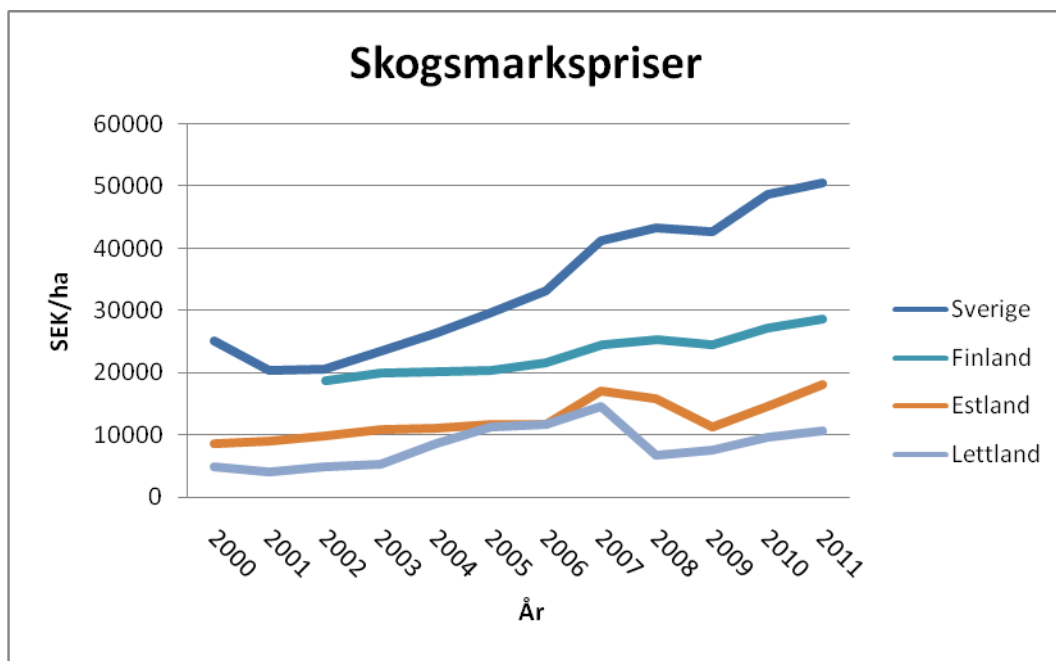
Ser man till ägarförhållandet är det som utländsk köpare betydligt mer lönsamt att äga den estniska skogsmarken genom ett estniskt bolag, då bolag inte vinstbeskattas i Estland. Som privatperson betalar man istället en inkomstskatt på runt 20 %. Skattefördelarna med ett estniskt bolag gör därför att ägarstrukturen för utländska investerare liknar den som finns i Lettland, med inhemska bolag som står som ägare till skogsfastigheterna men som i sin tur ägs av utländska investerare eller bolag (Sven Andersson, skogsmästare, S A Skogvaktare, personlig kommunikation, januari 2012 ).

Tillskillnad från Sverige finns en fastighetskatt i Estland som för skogsmark ligger runt 0,1-2,5 % av det statligt fastställda markvärdet på fastigheten. I pengar brukar det motsvara ca 50-75 kr/ha och år. Som EU-land finns en rad EU-bidrag att erhålla vid skogsskötselåtgärder. Något som är mycket positivt för avkastningen på fastigheten, men också nästen ett måste för att vissa skogsåtgärder överhuvudtaget skall bli gjorda. Exempelvis finns det bidrag för upprättande av skogsbruksplan, plantering, röjning och dikning (Sven Andersson, skogsmästare, S A Skogvaktare, personlig kommunikation, januari 2012 ).

#### 4.7 Prisutvecklingen på skogsmark



Figur 24. Jämförelse av skogsmarkspriser mellan länderna.



Figur 25. Jämförelse av skogsmarkspriser mellan länderna.

För att skapa en jämförbar bild av utvecklingen på skogsmarkspriset finns figur 24 och figur 25. Skillnaden mellan diagrammen ligger i att Danmark är med i figur 24 men inte i figur 25. Norge finns inte med då statistik från Norge saknas. För år 2011 låg Norges skogsmarkspris på ca 14 300 SEK/ha vilket är mitt emellan skogsmarkspriserna för Estland och Lettland.

Utvecklingen för skogsfastigheter var fram till finanskrisen 2008 klart positiv i alla länder. Sveriges och framförallt Danmarks skogsmarkspriser ökade kraftigast. När finanskrisen inträffar faller skogsmarkspriserna. I Sverige och Finland blir förändringarna i skogsmarkspriserna små. Danmark drabbas inte bara av finansiella problem utan även av en bostadsbubbla som 2008 tar med skogsmarkspriserna nedåt mot dalande priser. Estland och Lettland som är små ekonomier drabbas hårt och skogsmarkspriserna börjar falla 2008. Samtliga länder utom Danmark får strax efter finanskrisen återigen stigande skogsmarkspriser.

Skillnaderna i det statistiska underlaget mellan länderna måste dock beaktas. Ett större statistiskt underlag skulle troligen höja priserna i Estland och Lettland då exempelvis bolagsköp inte finns med i nuvarande statistik. Även Finlands priser skulle justeras uppåt om deras statistik var mer lik den svenska. De rådande valutakurserna skapar också en tillfällig bild av prisnivån mellan länderna.

## 5. DISKUSSION

### 5.1 Virkesprisets påverkan på skogsmarkspriset

Den globala utvecklingen har varit avgörande för hur skogen har brukats och den kommer att ha betydelse för hur skogen brukas i framtiden. Skogsägaren agerar utifrån ekonomisk avkastning, politiska bestämmelser, lagstiftning, trender eller andra personliga intressen. Samtidigt kommer samma faktorer att påverka efterfrågan på skogsmark och på så vis driva upp eller sänka priset på skogsmark. Den lokala konjunkturen i landet kommer givetvis att ha en stor betydelse, men även denna är kopplad till den globala utvecklingen.

Länderna i denna studie har en tätt sammanlänkad marknad för virkesprodukter. Det får betydelse för skogsägaren genom den ekonomiska avkastningen från skogsbruket som är starkt knuten till virkespriserna. Vi har t.ex. sett hur lettiska virkespriser kan sjunka till följd av en omfattande storm i Sverige eller hur en global uppgång i ekonomin driver upp virkespriserna.

Skogsmarkspriserna i de länder som har en starkare koppling till avkastningen på skogsmarken är lättare att förklara med virkespriskurvan som följer konjunktursvängningarna. Svårare är det med de länder vars skogsmarkspriser inte har en lika tydlig koppling till avkastningen från skogen. Detta samband gör det dock lätt att se hur just avkastningen på skogsmarken har olika betydelse länderna emellan.

Rangordnar man ländernas skogsmarkspriser efter minst likheter med virkespriserna till de med mest likheter med virkespriserna är resultatet följande: Först Danmark följt av Sverige, Finland, Estland och Lettland. Det är samma resultat som erhålls om man rangordnar dem efter nivån på skogsmarkspriser. Norges prisuppgifter är för fåtaliga för att kunna jämföras, Norge har dessutom en mer reglerad fastighetsmarknad än övriga länder varför inte lika stor vikt till analys har lagts på Norge.

Lettland och Estland är likvärdiga i detta avseende, dvs. de har en liknande koppling mellan skogsmarkspriser och virkespriser. Estland har något högre skogsmarkspriser, men jämför man kurvorna för virkespriser och fastighetspriser är det svårt att avgöra om något land har en starkare eller svagare koppling. Klart är att Estlands och Lettlands skogsmarkspriser har en stark koppling till virkespriserna. Avkastningen på skogen genom skogsavverkningar har av denna anledning klart störst inverkan på fastighetspriset.

Intressant är att Estlands virkesprisutveckling har likheter med Finlands och att Lettlands virkesprisutveckling har likheter med Sveriges. Här ser man hur länderna har olika kopplingar till varandra, Finland har störst påverkan i Estland medan Sverige har störst påverkan i Lettland.

I Sverige och Finland ser vi inte lika tydligt hur virkespriserna hänger samman med skogsmarkspriserna. Jämför man kurvorna ser man ändå att kurvornas dalar och toppar sammanfaller, men att fastighetspriserna har haft en kraftigare stigning. Mellan åren 2002 och 2011 ökade priset på skogsfastigheter betydligt snabbare i Sverige än i Finland, se figur 26. Man bör även beakta att år 2002 låg priset för skogsmark på mer jämna nivåer länderna emellan och utgångsläget för priset var därför snarlikt.



Figur 26. Jämförelse av skogsmarkspriset mellan Sverige och Finland.

Vi finner större likheter om vi jämför endast norra Sverige med Finland. Denna jämförelse är mer rättvis då växtförutsättningarna är mer lika. Skogsmarkspriset låg 2011 på liknade nivåer, men 2002 hade Finland högre priser än norra Sverige. Utvecklingskurvan på skogsmarkspriser i Sverige och Finland följer inte alls ländernas virkespriskurvor. Slutsatsen blir att priset på skogsmark i Sverige och Finland bygger på många fler faktorer än avkastningen på själva skogen. Skillnaderna mellan länderna kan tolkas som att priserna i Finland fortfarande är mer knutna till virkespriserna och avkastningen än vad priserna är i Sverige.

I Danmark ser vi än mindre av dessa likheter mellan virkespriser och skogsmarkspriser. Danmark har de klart högsta skogsmarkspriserna och har sedan en längre tid till stor del släppt kopplingen till den verkliga avkastningen från skogen.

Norges skogsmarkspriser tenderar att följa efter virkespriserna (Bærug, Vaader, & Krokann, 2010). Det beror troligen på att den avkastningsberäkning som görs vid en prövning enligt Norges restriktioner till viss del bygger på virkespriserna. Restriktionerna på marknaden hindrar dock en kraftig ökning av priset på skogsmark.

Virkespriserna är inte enskilt bidragande till skogsmarkens avkastning. Drivningskostnader, vägtransport, skogsskötsel, administrativa kostnader, bonitet, virkesvolym, skatter, räntor samt en rad andra faktorer påverkar i stor utsträckning hur avkastningen på en skogsfastighet ser ut. Många av dessa faktorer varierar mellan de olika länderna, men en del tar också ut varandra. Exempelvis kan låga drivningskostnader i ett land utjämnas av högre kostnader för transport till industri. En exakt utredning av vilket land som har de gynnsammaste avkastningsförutsättningarna är därför svår att göra och kräver omfattande beräkningar. Virkespriserna ger ändå en inblick i avkastningen samt en bild av rådande konjunktur. De stora likheter som finns framför allt i Baltikum mellan virkespriser och skogsmarkspriser stärker denna hypotes. Tydligt är också att en mindre koppling mellan virkespriser och skogsmarkspriser tenderar att skapa ett högre pris på skogsmarken.

## **5.2 Andra värden och faktorer som påverkar skogsmarkspriset**

Skillnaden mellan avkastningen från skogens virkesråvara och priset på skogsmark sammanfaller inte fullt ut och måste därför förklaras av andra faktorer. Här är det svårare att hitta något specifikt att jämföra med som påvisar dessa värden. Tidigare examensarbeten och studier har försökt att mäta dessa värden och hur dessa värden förhåller sig är i sig ett stort ämne att avhandla. Svaren skiljer sig åt, men bland annat i Sverige och Danmark ser vi hur de icke-monetära värdena får allt större betydelse.

Ser man till Sverige och skogsbarometerns undersökningar anger majoriteten av landets skogsägare, 52 %, att de icke-monetära värdena är den viktigaste faktorn till ägandet av skog. 35 % av skogsägarna ser sitt ägande som en långsiktig investering och enbart 9 procent anser att det är viktigast med en god löpande avkastning på sin skogsfastighet (Swedbank & LRF Konsult, 2011). Detta stämmer bra överens med de skillnader som finns i diagrammen av skogsmarkspriser och virkespriser för Sverige. Utifrån detta förhållande kan vi anta olika förhållanden för de andra länderna.

I Danmark där de absolut högsta priserna på skogsfastigheter finns och där utvecklingskurvan varit brantast, är man medveten om samma trend som i Sverige och där är de icke-monetära värdena skattade ännu högre. Endast ca 25 procent av skogsmarksvärdet antas relatera till avkastningen av virke (Asger Olsen, Dansk mäklare, Asger Olsen A/S, personlig kommunikation december 2011). Resterande 75 procent är alltså kopplade till icke-monetära värden eller alternativa avkastningar. I Danmark finns en starkare anslutning till bostadsmarknaden då landet är betydligt mer tätbefolkat och skogsfastigheterna ofta är små. Den lilla mängden skogsmark som finns gör också att efterfrågan överstiger utbudet. Den kraftiga utvecklingen fick dock en tvär- vändning när Danmark drabbades av en bostadsbubbla i samband med finanskrisen 2008. Trots att priserna har fallit sedan dess skiljer förhållandet mellan virkespriser och

skogsmarkspriser stort. Men skogsmarkspriserna ligger fortfarande på mycket höga nivåer jämfört med de andra länderna i studien.

Skogssektorn i Danmark är betydligt svagare än i övriga länder, något som kan bidra till att inflytandet från skogssektorn har en liten inverkan på den politiska debatten och samhällssynen på skog. Ett exempel på det är att Danmark har infört bestämmelser om hyggesfritt skogsbruk i de statligt ägda skogarna, något en stark skogssektor kanske hade förhindrat. De icke-monetära värdenas betydelse är med andra ord väl implementerat i allt som har med skog att göra. Kommer de andra länderna att följa samma utveckling?

Sverige har näst högst skogsmarkspriser av länderna i studien och likt Danmark finns i skogsmarkspriserna en stor bekräftad del som härrör i de icke-monetära värdena, spekulation etc. Vi ser också att prisbilden är mer lik Danmark i geografiskt lika områden, med ett högre pris i de sydligaste delarna av Sverige och i de tätbefolkade områdena. Här har troligen efterfrågan, p.g.a. av en stor och tät befolkning, en högre påverkan på priset än det faktum att skogen växer fortare söderut och på så vis genererar en snabbare och högre avkastning.

Utvecklingskurvan för skogsmarkspriser i Sverige har varit brant, men inte lika brant som i Danmark. I Sverige är skogsbruket betydligt större och viktigare än i grannlandet Danmark och det finns en starkare tradition av skogsbruk. En större kunskap och tro på skogsbruket förankrar fastighetspriset i ett mer traditionellt skogsbruk som håller kvar en koppling till virkespriserna och avkastningen på skogen. Majoriteten av köparna av en skogsfastighet i Sverige äger sedan tidigare en skogsfastighet, vilket många gånger ger denne ekonomiska fördelar mot den som köper en skogsfastighet för första gången. Köparen har därigenom också kunskaper om skogsbruk och skapar genom sina köp större brukningsenheter genom att slå ihop flera skogsfastigheter. Trenden i Sverige med fler och fler utbor som äger skog leder på sikt till en lägre kunskapsnivå hos skogsägarna. Skogsägaren får då svårare att uppskatta värdet på skogsbruket och de avkastningsmöjligheter som finns i skogen. Istället är det lättare att se stora icke-monetära värden som är förankrade i mera känslomässiga tankar. Något som kan bidra till en prisutveckling som saknar grund i skogens avkastningsmöjligheter. Köparna är många gånger inte heller i något större behov av att skogen skall ge avkastning, då de ofta tjänar sitt leverne inom andra yrken.

Finland som kommer efter Sverige i nivån för fastighetspriser har många likheter med Sverige, framförallt en stor skogssektor. Sverige är dock störst om man ser till produktion av rundvirke och skogsmarksareal. Finland är till större del ett nordligare land än Sverige och jämför man skogarna, så är norra Sverige mer jämförbart med Finland. Vi ser också stora likheter i skogsmarkspriserna mellan Norra Sverige och Finland se figur 26. I Finland kan man få mer bidrag för skogen och skogsägaren har en gynnsammare skattesituation (Skogsforsk, 2006). Något som talar för att stärka prisbilden gentemot Sverige. Stora skillnader mellan Sverige och Finland finns i ländernas politik och organisationer. Skogsbruket i Finland är starkt representerat i näringslivet och andra samhällssektorer. Det



finns även ett högre stöd från samhället för virkesproduktionen i landet (Skogsforsk, 2006). Till skillnad från Danmark och även till viss del Sverige har därför Finlands skogssektor stark inverkan på den politiska debatten och samhällssynen på skog. Finland har också en större andel människor som bor på landsbygden vilket också skulle kunna påverka allmänhetens uppfattning av skogen. Tillsammans skulle detta kunna spegla en effekt som ger en lägre nivå för de icke-monetära värdena då prisförankringen till skogens möjliga avkastning är starkare. Därmed skapar det också ett lägre pris på skogsmarken.

Estland följt av Lettland har de lägsta priserna på skogsmark. Bägge dessa länder är unga nationer som haft en stark utveckling under 2000-talet. Estland har en något starkare ekonomi vilket kan förklara ett högre pris på skogsmark jämfört med Lettland. Marknaden för både skogsprodukter och skogsmark är betydligt mindre än i Sverige och Finland vilket får följderna att Estlands och Lettlands marknader svänger betydligt snabbare. De lokala köpare som finns av skogsmark är framförallt affärsmän och avverkningsbolag. Dessa ser mycket till vad fastigheten snabbt kan avkasta och betalar därefter vilket resulterar i låga priser med stark koppling till virkespriserna. Detta skapar samtidigt möjligheter för en mer långsiktig investerare som kan köpa skogsfastigheter med låga virkesvolymen till ett mycket lågt pris, eftersom många inhemska aktörer inte ser något intresse i dessa fastigheter. En mer långsiktig syn på skogmarksinvesteringar växer emellertid in även hos de inhemska aktörerna, vilket kan höja priserna. Arronderingen talar också för lägre priser på skogsmark. Många skogfastigheter är mycket små och det är svårare att bedriva ett effektivt skogsbruk på många små utspridda fastigheter. Även vägnätet är inte lika välbyggt som i Sverige vilket försvårar logistiken. Detta sänker sammantaget skogsmarkspriset mot det svenska.

Långsiktigheten i brukandet av skog och synen på de icke-monetära värdena i skogen har i Estland och Lettland inte hunnit få samma genomslagskraft som i de nordiska länderna. En orsak till detta kan vara Baltikums historia med koppling till Sovjetunionen och på senare tid en betydligt friare snabbt växande ekonomi. Samma långsiktighet och ekonomiska trygghet har därför inte funnits som i Norden och Baltikums unga ekonomier har utifrån setts med viss skepticism. De nordiska länderna är också rikare än Estland och Lettland vilket avspeglar sig i priset. Ser man till exempel till BNP per capita har Lettland det lägsta värdet följt av Estland, något som också kan förklara en lägre prisnivå.

Jämför man Lettlands skogar med Estlands skogar är ofta Lettlands skogar bättre skötta, samt står på bördigare marker. Detta borde rent avkastningsmässigt skapa ett högre pris för skogsmarken i Lettland gentemot Estland. Denna faktor tycks dock inte påverka prisbildningen, utan styrkan i landets ekonomi har en mer avgörande betydelse och Estland är ett rikare land än Lettland. Mer pengar i ett lands ekonomi ger starkare köpare som kan bjuda ett högre pris på skogsmarken.

### 5.3 Framtida utveckling

Ett framtida scenario för hur priset på skogsmark kommer att utvecklas är mycket svårt att bedöma. Börjar man och ser till vad skogen kan avkasta genom en virkesproduktion är framtidsutsikten god, då efterfrågan på virkesprodukter spås öka. Här är virkespriserna avgörande, men dessa följer till en stor del konjunkturen som i sig tenderar att fluktuera utifrån många skilda faktorer.

Sker ett kraftigt fall av virkespriserna kommer troligen fastighetspriserna i samtliga länder att falla. Skogsmarkspriserna i Estland och Lettland kommer troligen att falla djupare än övriga länder. Mindre förändringar i virkespriserna kommer också i högre grad att påverka skogsmarkspriserna i Estland och Lettland, men här kommer troligtvis svängningarna att plana ut i takt med att fler köpare börjar se mer långsiktigt. Detta kommer i första hand att avspeglar sig på skogsfastigheter med små virkesförråd, då ett långsiktigt tänkande på dessa fastigheter blir ett måste. Det kan till och med leda till att fastigheter med stora skogsvolymer sjunker till följd av en nedgång i virkespriserna, medan skogsfastigheter som är hårt huggna och som har ett lågt virkesförråd samtidigt ökar i pris då incitamenten hos köparna ser olika ut.

Mycket talar för att skogsmarkspriserna i Baltikum fortsätter att öka, då priserna fortfarande bara är runt en tredjedel av priserna i Sverige. Skogen är förvisso många gånger sämre skött och vägnätet håller inte samma status, men markerna har ofta en god bonitet och möjligheterna till virkesproduktion är ofta den samma eller rent av bättre än i Sverige. Skogsbruket och skogsindustrin är mycket betydelsefullt för Lettland men även i Estland. Då dessa relativt små ekonomier har stor vinning av skogssektorn kommer denna sektor fortsätta att utvecklas. De låga skogsmarkspriserna i Baltikum lockar till sig fler köpare och jakten på bioenergi gör att energisektorn får en allt större betydelse i skogen. Den splittrade ägarbilden gör det dock svårt för större investerare att köpa stora skogstillgångar. En fortsatt stor prisdifferentiering mellan större skogsfastigheter placerade i bolag och mindre fastigheter som köps från privata markägare kommer av den anledningen troligen att kvarstå.

Den faktor som drivit upp priserna i Danmark och även Sverige har i stor utsträckning lite med själva avkastningen på fastigheten att göra. Här har mera icke-monetära värden haft den avgörande betydelsen. I takt med att Baltikum får en ökad levnadsstandard kan man förvänta sig att dessa icke-monetära värden får en större betydelse och driver upp skogsmarkspriserna även där. Den närmaste tiden kommer troligen den största köparkategorin i Estland och Lettland fortsätta att vara av mer affärsmässig art så som skogsbolag, energibolag eller liknande. Dessa köpare tänker inte speciellt mycket på exempelvis känslan av att äga skog eller andra icke-monetära värden, vilket dämpar utvecklingen på skogsmarkspriset i Baltikum. Efterfrågan på skogsmark i Estland och Lettland kommer ändå att kunna driva upp priset och då träprodukter spås få en ökad efterfrågan måste dessa producenter säkra sin råvaruleverans, vilket kommer avspeglar sig på både skogsmarkpriser och

virkespriser. Spekulative köp i tron om att just priserna på skogsmark kommer att öka kan också driva upp priserna.

Något som talar för att Baltikum inte följer samma utveckling som Sverige gjort, förutom de skogliga och transportmässiga skillnaderna, ligger hos köparnas syn på skogen. Den vanligaste köparen av skog i Sverige är en person som redan äger skog i närheten till den nyköpta skogsmarken. Denna kategori ser ofta många fördelar i att köpa till mer skog och här har närheten en direkt betydelse. Många svenska köpare intresserar sig för Baltikum, men man får då anta att dessa köpare inte värdesätter närheten till fastigheten i någon större utsträckning. Vi ser också hur priserna i de mer tätbefolkade områdena är betydligt högre än i de glesbefolkade trakterna. Detta talar för att köparen som här hemma i Sverige skulle värdesätta skogen mycket högt inte skulle värdesätta skogen lika högt om den låg på en annan plats, exempelvis Baltikum. I Baltikum där den vanligaste köparen är affärsman blir synen en helt annan. Som tidigare nämnts får de icke-monetära värdena inte samma betydelse, men här kan spekulationer till viss del få en betydande del av skogsmarkspriset och som på så vis släpper kopplingen till den direkta avkastningen.

I Sverige där vi har sett en mycket kraftig utveckling på skogsmarkspriserna spås nu denna utveckling plana ut under kommande 10-årsperiod. Utbudet tros öka med fler generationsskiften vilket leder till att möta efterfrågan och skapa en större balans mellan dessa. På så vis drivs inte priserna upp på samma sätt som under senare år. Ränteläget har också historiskt sett varit lågt och sker en större räntehöjning kan även det dämpa prisutvecklingen (LRF Konsult, 2010).

De finska skogsmarkspriserna har inte rört sig lika snabbt uppåt och den lite mer trögörliga marknaden avspeglas troligen i det stora inflytande skogsindustrin har i landet och som håller fast priserna i skogens avkastningsmöjligheter. De svenska priserna kan komma att spegla av sig i de finska, men då rör det sig främst om priserna i norra Sverige. Priserna i norra Sverige påverkas dock i mycket hög utsträckning av priserna i södra Sverige vilket skapar en lång kedja av prispåverkan.

Ännu längre blir denna kedja av prispåverkan om man ser till Danmarks priser som till viss del påminner om de sydligaste priserna i Sverige. Priserna på skogsmark i Danmark ser dock en bistrare framtidsutveckling då sviterna från bostadsbubblan lever kvar samt att det kvarstår stora finansiella problem i landet. Köparna av skog måste därför ha egna likvida medel för att kunna köpa skog vilket minskar antalet köpare. Få köpare vill dessutom göra investeringar i skogsmark då det är svårt att få någon nettoavkastning från skogen. Marknaden för skogsmark kommer därför att vara mycket liten på grund av rådande förhållanden och priserna spås stå stilla eller sakta sjunka under en kommande femårsperiod (Asger Olsen, Dansk mäklare, Asger Olsen A/S, personlig kommunikation december 2011).

Norges framtida utveckling på skogsmarkspriset kan komma att få mycket stora förändringar, men också mycket små. Kvarstår de restriktioner som finns för förvärv av skogsmark kan vi vara säkra på att priserna inte kommer att förändras nämnvärt. En liknande utveckling som de senaste 10 åren är då trolig. Skulle å andra sidan restriktionerna förändras och marknaden för skogsmark bli mer fri kan vi förvänta oss kraftiga stigningar. Att dessa restriktioner kommer att förändras till att bli mer liberala är mycket troligt. När i tiden dessa förändringar kommer är dock svårare att avgöra. Då det är lagar som styr restriktionerna krävs politiska beslut för att få en förändring. En ny rapport av Norges Landbruks- og matdepartementet från december 2011 visar att små förändringar är på väg att ske. Närmast vill man ändra praxis för att göra det lättare att sälja delar av en lantbruksfastighet (Landbruks- og matdepartementet, Norge, 2011).

Sammantaget talar mycket för att priserna på skogsmark i samtliga länder utom Danmark kommer att stiga. Den rådande EU-krisen kan dock tillfälligt ge sjunkande priser eller stagnerande priser. Skogsmark är en begränsad tillgång och så länge det finns en efterfrågan på skogliga råvaror kommer skogsmarken att generera pengar. Vad den skogliga råvaran kommer att användas till vet vi inte säkert, men energisektorn inom skogen kommer med stor sannolikhet att växa snabbare än den traditionella skogsindustrin. Den totala globala efterfrågan på träråvara tros öka. Större konkurrens och efterfrågan på skogsråvara talar för en höjning av värdet på skogsmarken.

Viktigt att komma ihåg är också de icke-monetära värdenas och spekulatörernas roll. Den kraftiga prisökningen på skogsmark som vi sett under den senaste tioårsperioden har till stor del berott just på ökade icke-monetära värden. Denna priskraft varierar mycket kraftigt över olika geografiska områden. Här är läget den största avgörande faktorn och en stark ekonomi med hög levnadsstandard bidrar till möjligheten att kunna betala ett högt pris för något som saknar monetär avkastning.

Marknaden på skogsmark fungerar på många sätt som vilken marknad som helst. Utbud och efterfrågan är avgörande för priset. Ett begränsat utbud tillsammans med en stor efterfrågan höjer priset. Ett scenario som passar bra in på skogsmark.

#### **5.4 Vidare studier på området.**

Vid en studie likt denna kan man väga in oändligt många faktorer och inrikta sig annorlunda mot vad jag gjort. Fortsatta jämförelser inom samma område vore därför intressant och lämpar sig väl för ytterligare examensarbeten. I studien har flera viktiga faktorer berörts, men begränsning i tid har gjort att dessa faktorer inte kunnat utforskas djupare. En avgränsning har också varit viktig för att ge läsaren en greppbar bild.

Faktorer eller ämnen som vore intressant att belysa djupare är:

skattesituation, skogspolitik, mäklarförfarande, skogsmarksvärdering, bostadsmarknad, industriella skillnader, virkeshandelsvägar, juridiska och privata ägarförhållanden, fastighetslagar, större ekonomisk analys av länderna, skogsbruket, lönsamhet och avkastningsberäkningar.

Just avkastningsberäkningar skulle kunna ske med hjälp av BM-win. Intressant vore då även att jämföra avkastningsberäkningar mellan BM-win och den finska motsvarigheten MOTTI-simulatore. Här kan ett samarbete med finska studenter bli ett lyckat koncept. Just ett samarbete med utländska studenter kan vara en god idé vid flera typer av jämförelser då det många gånger visat sig svårt att få en inblick i de olika ländernas system och marknader.

Jämförelser skulle kunna ske av fler länder, men också begränsat till färre länder beroende på ämne och dess komplexitet.



## 6. SAMMANFATTNING

Denna rapport beskriver hur skogsmarkspriset i Sverige har utvecklats i jämförelse med utvecklingen i Danmark, Norge, Finland, Estland och Lettland. Stora likheter mellan länderna finns genom ett liknande växtklimat och en sammanlänkad virkes- och virkesproduktmarknad, då stora delar av skogssektorns produkter exporteras utomlands. Utifrån dessa förutsättningar skulle man kunna tycka att priserna på skogsmark borde vara snarlika. Rapporten bekräftar att så inte är fallet.

Utvecklingen på virkespriserna återspeglas i utvecklingen av skogsmarkspriserna, vilket hänger ihop med att virkespriserna kan kopplas samman med skogens avkastning och den rådande konjunkturen i landet. Vi kan se att i de länder vars skogsmarkspriser har en starkare koppling till virkespriserna också har de lägsta priserna på skogsmark.

Sveriges skogsmarkspriser ligger på en mycket hög nivå jämfört med de övriga länderna i studien. Kopplingen till vad skogen kan avkasta har minskat och icke-monetära värden och tron på att skogen är en bra och långsiktig investering har hjälpt till att driva upp priserna. Danmark är det enda land som har ett högre pris på skogsmark än Sverige. Det kan främst förklaras av att Danmark är mer tätbefolkat och har en liten skogsmarksareal. Här ser man ännu mindre till skogens avkastning och istället kopplas skogsmarkspriserna mer till bostadsmarknaden och de icke-monetära värdena. Finlands priser ligger lägre än medelpriset i Sverige. Ser man enbart till norra Sverige som är mer likt Finland rent skogsbruksmässigt ligger priserna på relativt lika nivåer. Estland och Lettland har betydligt lägre priser på skogsmark. Estland har något högre priser än Lettland vilket i första hand kan förklaras av en starkare ekonomi än grannlandet. Att länderna har så pass mycket lägre priser kan härledas till att Estland och Lettland har haft en mer brokig historia och är relativt unga nationer. Något som gjort att skogsbruket inte har samma traditioner och att ländernas ekonomier inte är lika stabila. Norge har en mer reglerad marknad än övriga länder. Restriktionerna håller nere skogsmarkspriserna på låga nivåer. Situationen gör att marknaden för skogsfastigheter i Norge ser helt annorlunda ut och restriktionerna försvårar även för utländska medborgare att köpa skogsmark i landet.

Trots stora likheter mellan länderna är skillnaderna också stora. Många faktorer påverkar hur avkastningen på skogen kommer att se ut och ett skogsbestånd är sällan det andra likt. Det skapar en komplex bild av skogsmarkspriset och man måste ta dessa skillnader i beaktande när man jämför prisnivåerna i länderna. Rapporten ger ändå en tydlig bild av hur prisutvecklingen har sett ut och att det finns en tydlig prisdifferens mellan länderna. Fortsätter utvecklingen som den har sett ut under de senaste 10 åren kan vi förvänta oss en ökning av skogsmarkspriset i samtliga länder utom Danmark. Framtiden är oviss, men mycket talar för att priserna på skogsmark till viss del fortsätter att öka.





## 7. LITTERATURFÖRTECKNING

### 7.1 Publikationer

Bærug, S. (2008). *Begrensninger ved kjøp av eiendomi Norge og trender i eiendomsmarkedene*. Maankäyttö, ss. 28-30.

Bærug, S., Vaader, L. A., & Krokann, J. A. (2010). *Smerrtefullt å selge*. Norsk skogsbruk.

Eriker m.fl., K. (2000). *Uthålligt skogsbruk i södra östersjöregionen*. Institutionen för sydsvensk skogsvetenskap. Alnarp: SLU.

FAO. (2011). *State of the World's Forests*. Rom: FAO.

Grege, E. (2010). *Standing timber prices and factors which affect them*. Forest Faculty, Woodworking department. Jelgava: Latvia University of Agriculture.

Handelsbanken. (2011). Köpa skog i Finland. *Tillväxt*, ss. 13-17.

Hedin, S. (2003). *Åter till släktens mark*. Development of social and economic geography. Uppsala: Uppsala universitet.

Hulten, E. (2010). *Stadsnära skog sköts naturnära*. Skogseko december, ss. 8-10.

Krokann, J. A. (2011). *Markedet for kjøp av skogeiendommer*. Masteroppgave. Institutt for landskapplanlegging. Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Landbruks- og matdepartementet, Norge. (2011). *Melding til Stortinget. 9*. Norske regeringen.

Lantmäteriet Finland. (2011). *Metsän hinta Suomessa v. 2006 – 2007*. Lantmäteriet Finland

LRF Konsult. (2010). *Fastighetsmarknaden. Skog och Lantbruk*. Stockholm: LRF Konsult.

Melta. (2011). *Skogsstatistisk årsbok 2010*. Melta.

Norström, D., & Gustafsson, K. (2005). *Latvian logging companies*. Uppsala: SLU.

Skogforsk. (2006). *Jämförelse av finskt och svenskt skogsbruk, Resultat nr 13 2006*. Uppsala: Skogforsk.

Skogsindustrierna. (2011). *Skogsindustrin - En faktasamling*. Skogsindustrierna.

SOU. (2007). *SOU 2007:60. Sverige inför klimatförändringarna - hot och möjligheter*. Stockholm: Miljödepartementet. Klimat- och sårbarhetsutredningen.

Svensk papperstidning. (2006). *Lettland växer med sin skog*. Svensk papperstidning.nr 6 2006.

Swedbank & LRF Konsult. (2011). *Skogsbarometern 2011*. Stockholm: Swedbank & LRF Konsult.

UNECE. (2011). *The European Forest Sector Outlook Study 2, 2010-2020*. UNECE.

Urbel-Piirsalu, E. (2010). *The Estonia forest sector in transition to sustainability*. Lund: Lunds universitet.

## 7.2 Internetsidor

### Länk A:

Riksbanken. (2011-11-11).

<http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=15867>

### Länk B:

DN. (2011-11-20). *DN.se*. <http://www.dn.se/ekonomi/skogen-slar-borsen> den

### Länk C:

NAI Svefa. (2012-01-05). *Svensk fastighetsmarknad*.

<http://www.svenskfastighetsmarknad.se/fokusskog/skogsmarknaden>

### Länk D:

SSB Norge. (2011-12-20). <http://www.ssb.no/skog/main.shtml>

### Länk E:

Skovforeningen. (2011-11-20).

[http://www.skovforeningen.dk/site/fakta\\_om\\_skov\\_trae/](http://www.skovforeningen.dk/site/fakta_om_skov_trae/)

### Länk F:

Finlands skogscentral. (2011-12-01).

[http://www.metsakeskus.fi/web/swe/metsaneuvot/beskattning/beskattning\\_vid\\_byte\\_av\\_agare\\_till\\_skogsfastigheten/etusivu.htm](http://www.metsakeskus.fi/web/swe/metsaneuvot/beskattning/beskattning_vid_byte_av_agare_till_skogsfastigheten/etusivu.htm)

### Länk G:

Metsavastaa (2012-01-05). <http://www.metsavastaa.net/skogsavdrag>

### Länk H:

Estonia environment information centre. (2011-11-15).

<http://www.keskkonnainfo.ee/failid/forestry2011/EstonianForestry.swf>

**Länk I:**

Estonian Land board.(2011-12-01).

[http://www.maaamet.ee/index.php?lang\\_id=1&page\\_id=395&menu\\_id=29](http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=395&menu_id=29)



## **8. BILAGOR**

### **2000-talets skogsmarkspriser. Sammanfattning: En jämförelse av skogsmarksprisets utveckling i norra Europa.**

Sammanfattningen är skapad för att ge en mer överskådlig bild av den fullständiga rapporten. Den är lättare att ta till sig samt enklare att sprida vidare.

# 2000-talets skogsmarkspriser

---

**Sammanfattning: En jämförelse av skogsmarksprisets utveckling i norra Europa.**



**Hur förhåller sig de svenska skogsmarkspriserna i jämförelse med våra grannländer?**

---

## Översikt

Intresset för att köpa skogsmark är stort i Sverige. Skogsmarksprisernas kraftiga ökning under 2000-talet bekräftar att tilltron till skogen varit stark. Prisrekord har rapporterats år efter år och till skillnad från börsens många röda siffror har skogens grönska vuxit sig allt rikare. Intresset för skogsmark finns även utanför Sveriges gränser, men utvecklingen på skogsmarkspriset har i våra grannländer inte varit den samma och prisnivåerna skiljer kraftigt mellan länderna.

Skogarna i Norra Europa har många likheter, växtförutsättningarna är på många platser de samma, trädslagen de samma och virkesmarknaden har starka kopplingar länderna emellan samt konkurrerar på samma internationella marknad. Avkastning från skogen kommer i de flesta fall från avverkningar och där har virkespriset en mycket stor inverkan på resultatet. Virkespriset speglar också konjunkturen vilket sammantaget gör virkespriset till en bra parameter att jämföra skogsmarkspriset med.

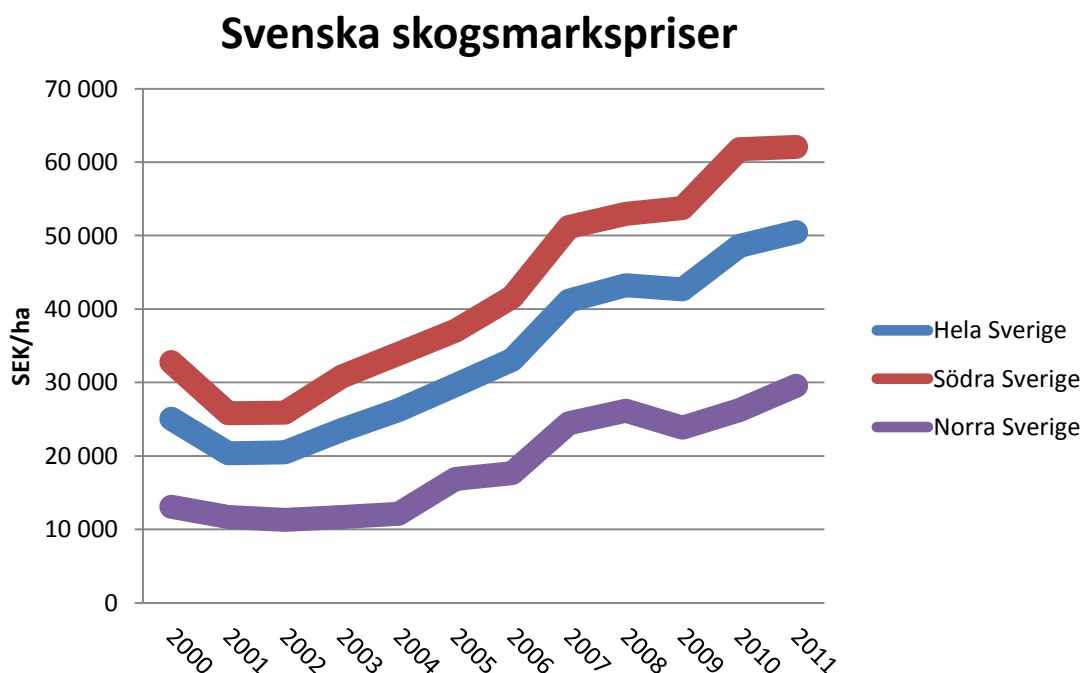
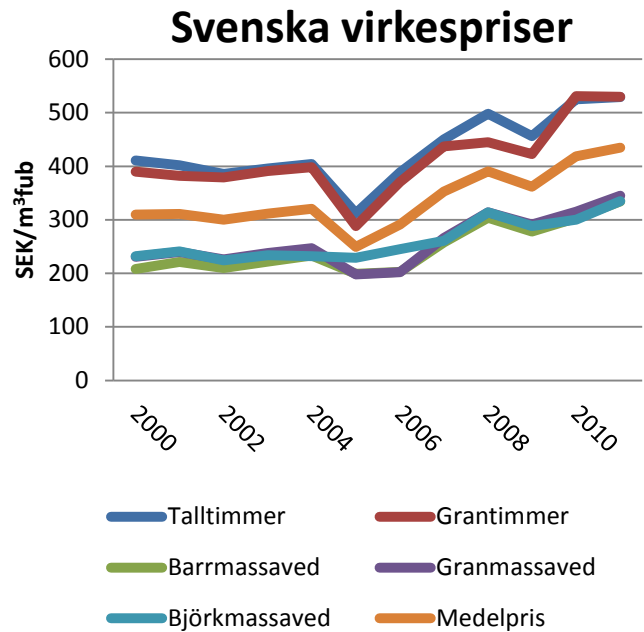
Virkesprisets betydelse och inverkan på skogsmarkspriset skiljer även det kraftigt mellan länderna. Tydligt kan man se att de länder vars skogsmarkspris har en stark koppling till virkespriserna samtidigt har ett lägre skogsmarkspris, jämfört med de länder där man inte lika tydligt kan se kopplingen mellan virkespris och skogsmarkspris. I de länder där de högre skogsmarkspriserna finns har istället andra värden vuxit sig starka och drivit upp priserna.

**Länderna som omfattas av denna studie är Sverige, Danmark, Finland, Norge, Estland och Lettland.**



## Sverige

Sveriges skogsmarkspriser påverkas inte längre i samma utsträckning av virkespriserna och till vad skogen kan avkasta. Senaste års prisökningar förklaras genom ökade icke-monetära värden, spekulation, en låg ränta, stor efterfrågan och en stark tro på skog som investering. Skogsmarkspriset har ökat kraftigt under 2000-talet med små undantag under IT-kraschen i början av 2000-talet och finanskrisen 2008-2009. Senast under 2011 har vi också sett sjunkande priser inom vissa geografiska områden, medan eftertraktade objekt fortsatt går bra och levererar nya prisrekord. Skillnaden mellan norr och söder samt glesbygd och tätort är stor. Skogsmark i södra Sverige och närhet till storstäderna genererar ett högre pris än Norrlands glesbefolkade inland.





## Danmark och Norge

### Danmark

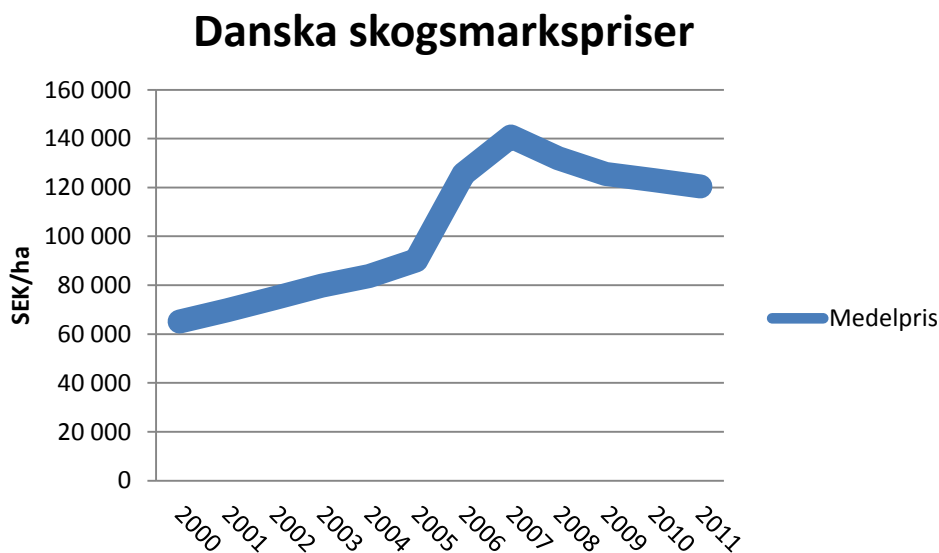
Danmark har de högsta skogsmarkpriserna i denna studie. I Sverige ser vi liknande priser endast på ett fåtal skogsfastigheter med närhet till storstadsregionerna. Danmark skiljer sig markant från övriga länder då andelen skogsmark är mycket liten. Skogsfastigheterna är ofta mycket små och påverkas av bostadsmarknaden i stor utsträckning. Skogsmarkprisernas koppling till virkespriserna är låg, men istället dominerar höga icke-monetära värden. 2008 drabbades Danmark i samband med finanskrisen av en bostadsbubbla och skogsmarkpriserna började falla.

### Norge

Norges marknad för privat ägda skogsfastigheter är hårt reglerad. Vid förvärv av en skogsfastighet sker bl.a. en prisprovning enligt bestämmelser i konsesionsloven. Prisprovningen sker till en fast avkastningsränta på 4 % vilket håller nere priserna på låga

nivåer. Odelsloven skapar också begränsningar i marknaden då närstående i vissa fall har rätt att köpa tillbaka en såld skogsfastighet som varit inom släktens ägo. Den reglerade marknaden har bidragit till att få skogsfastigheter kommer ut till försäljning och statistik över skogsmarkspriset saknas. Medelpriset på skogsmark enligt norsk expertis låg för 2011 på ca 14 500 SEK/ha, vilket motsvarar endast ca 28 % av det svenska medelpriset på skogsmark under samma tidsperiod. Skogsfastigheter som ägs av bolag omfattas inte av restriktionerna som finns på den privata marknaden.

Från Norge saknas statistik på skogsmarkspriser.

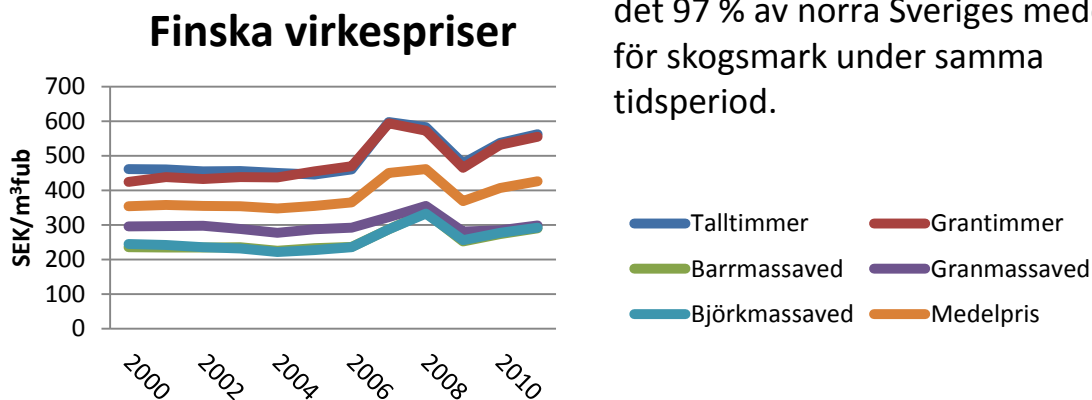


## Finland

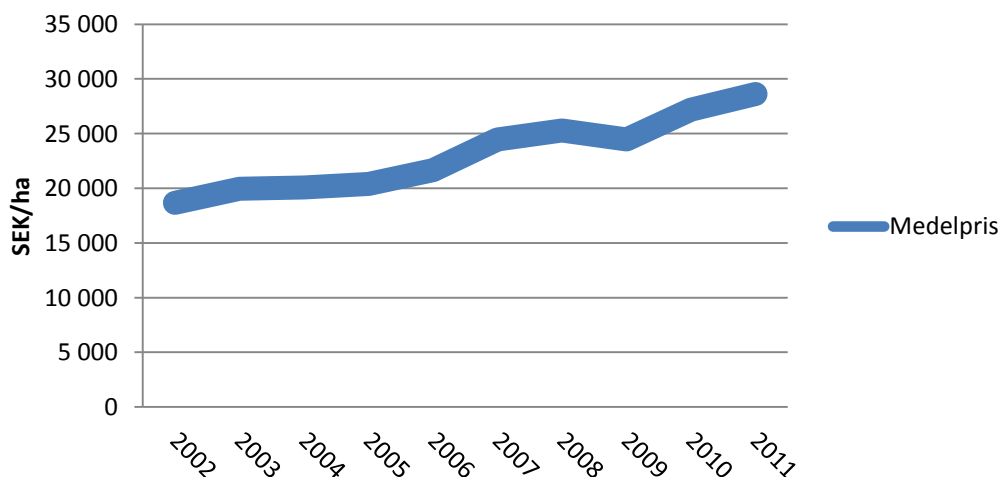
Finland har likt Sverige en mycket stor skogssektor som är viktig för landets ekonomi. Skogsbruket är starkt representerat i näringslivet och andra samhällssektorer, något som inte syns lika tydligt i Sverige. Massaindustrin fick det mycket tufft under finaskrisen och införandet av ryska virkestullar påverkade skogsindustrin negativt. Virkespriserna har under 2000-talet varit relativt stabila i jämförelse med de andra länderna i studien. De senaste åren har de finska timmerpriserna legat något högre än de svenska medan de finska massavedspriserna legat lägre än de svenska.

Ser man till skogen kan man finna stora likheter mellan norra Sverige och Finland, där bl.a. växtförutsättningarna är mer lika. En jämförelse av skogsmarkspriset visar också att priserna ligger på mer liknande nivåer vid samma geografiska uppdelning. Utvecklingen från 2007 har varit likartad, medan norra Sveriges priser under tidigare delen av 2000-talet haft en kraftigare utveckling.

Finlands medelpris på skogsmark för 2011 låg på ca 28 500 SEK/ha vilket motsvarar ca 53 procent av det svenska medelpriset på skogsmark under samma tidsperiod. Jämför man Finlands medelvärde på skogsmark endast med norra Sverige motsvarar det 97 % av norra Sveriges medelpris för skogsmark under samma tidsperiod.



### Finska Skogsmarkspriser

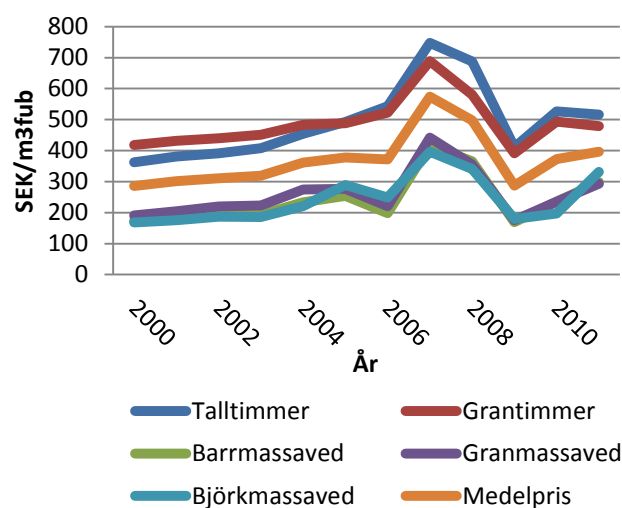


## Estland

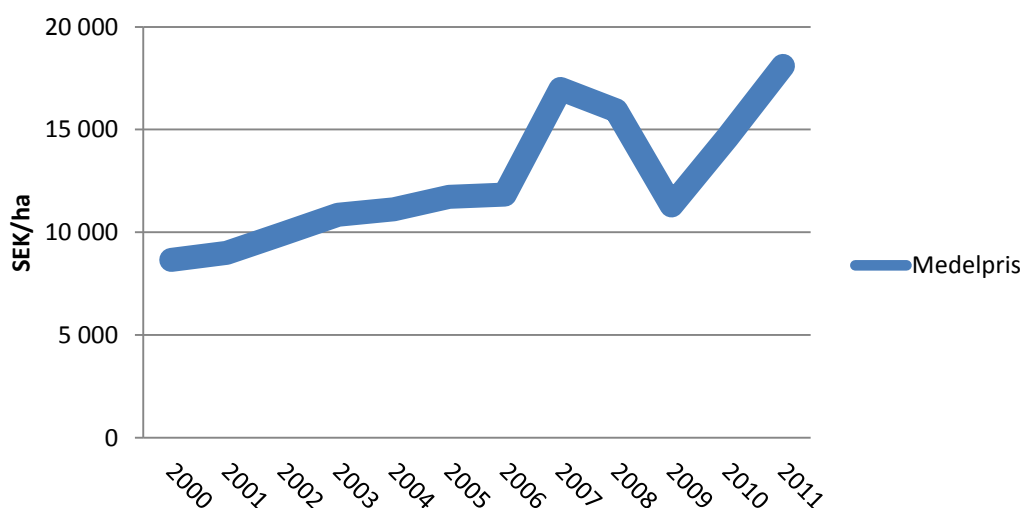
Estland är en ung nation och med en liten virkes- och skogsmarksmarknad. Småskaligheten bidrar stort till att bägge dessa marknader svänger snabbt. Skogssektorn är jämförelsevis liten sett till Sverige och Finland, men den är betydande för Estlands ekonomi. En stabilitet och långsiktighet inom skogsbruket har saknats. Detta har sammankopplat skogsmarkspriset med den stående skogsvolymen på skogsmarken och därigenom avspeglas virkespriset tydligt i skogsmarkspriset. En starkare ekonomi förklarar den högre prisnivån på skogsmark i jämförelse med grannlandet Lettland. Trots att skogen i Lettland många gånger växer på bördigare mark och är bättre skött.

Estlands medelpris på skogsmark för 2011 låg på ca 18 000 SEK/ha vilket motsvarar ca 35 % av det svenska medelpriset på skogsmark under samma tidsperiod. Variationen mellan objekten var stor med ett lägstapris på 1 900 SEK/ha och ett högstapris på 63 500 SEK/ha. Estland har helt hämtat tillbaka priset från 2007-2009 och gör 2011 en ny toppnotering för skogsmarkspriset. Ägarstrukturen är kraftigt splittrad i landet och medelfastigheten är på 12 ha.

### Estniska virkespriser



### Estniska skogsmarkspriser



## Lettland

Lettland har många likheter med grannlandet Estland. Det är en ung nation med en liten virkes- och skogsmarksmarknad. Snabba svängningar i takt med att virkespriset förändras speglas tydligt i skogsmarkspriset. Skogsindustrin har vuxit under 2000-talet och kom att bli något av en räddning under finanskrisen 2008-2009, då bl.a. staten gjorde stora avverkningar. Skogsfastigheterna är i regel små, mellan 5- 40 ha. Renodlade skogsfastigheter är ovanligt och ofta innehåller en fastighet även jordbruksmark. I Lettland finns restriktioner för utländska investerare och som utländsk medborgare eller bolag får man inte förvärva skogsfastigheter. Istället sker ofta investeringar i skogsmark genom att lettiska bolag köper skogsfastigheter och dessa lettiska bolag ägs i sin tur av utländska investerare.

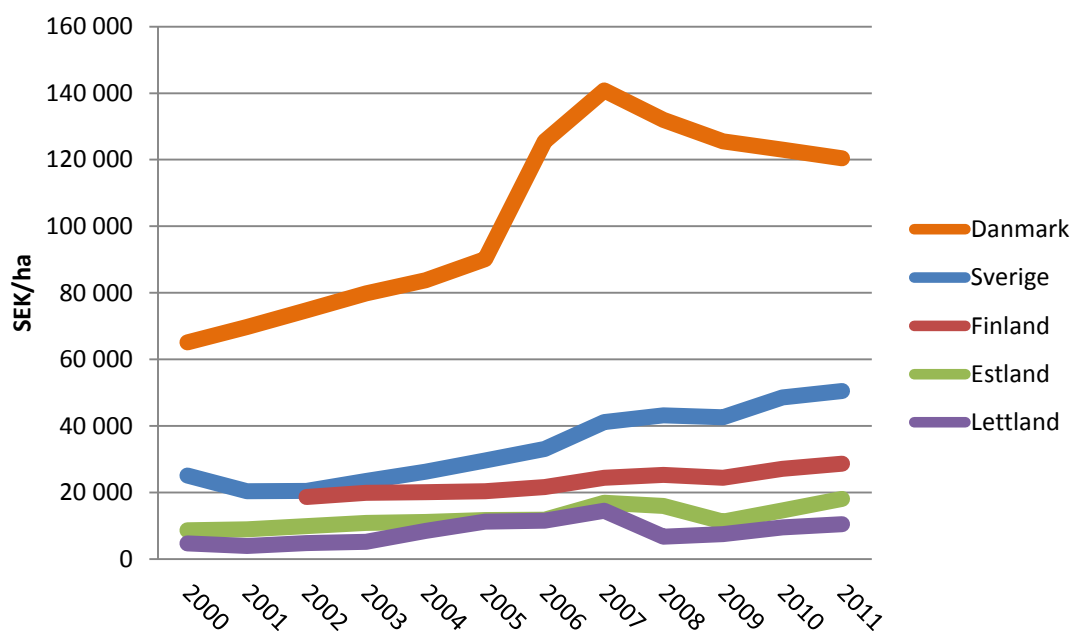
Skogsmarkspriset i Lettland är det lägsta i denna studie, men större fastigheter eller ett samlat fastighetsinnehav genererar ett högre förvärvspris. Lettlands medelpris på skogsmark för 2011 låg på ca 10 500 SEK/ha vilket motsvarar ca 20 % av det svenska medelpriset på skogsmark under samma tidsperiod. Variationen mellan objekten var stor med ett lägstapris på ca 2 000 SEK/ha och ett högstapris på ca 34 500 SEK/ha.



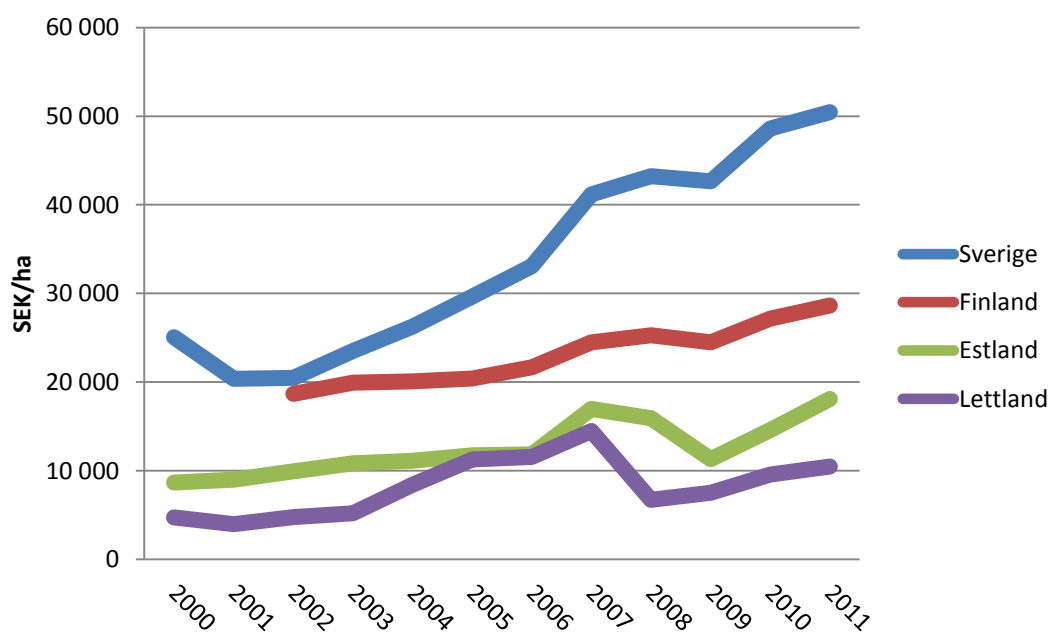
## Jämförelse skogsmarkspriser

Nedstående figurer visar hur ländernas utveckling på skogsmarkspriset har sett ut under 2000-talet. Statistiska skillnader förekommer. Danmark är med i Skogsmarkspriser 1, men inte i Skogsmarkspriser 2.

### Skogsmarkspriser 1.



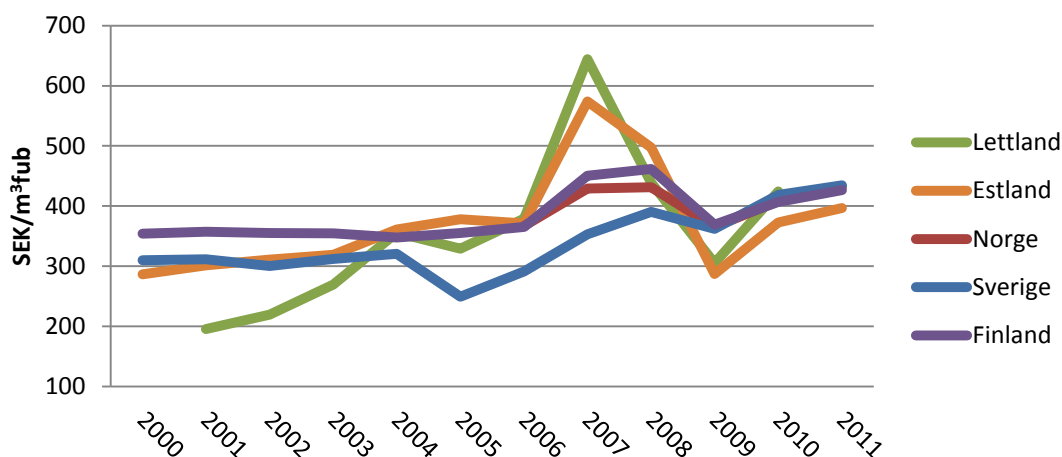
### Skogsmarkspriser 2.



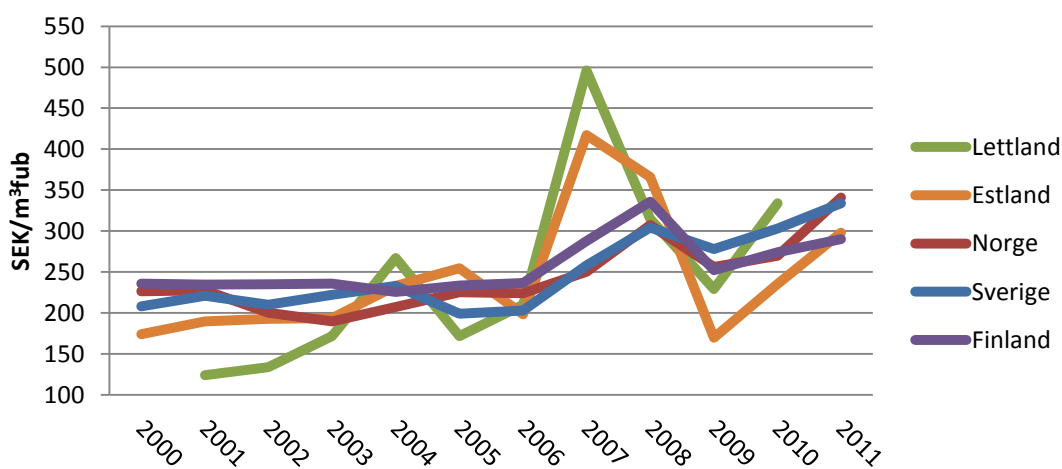
## Jämförelse virkespriser

Virkespriserna avser fritt bilväg, utan moms. Med undantag för Lettlands priser som är fritt terminal. Lettlands priser ligger p.g.a. detta generellt 50-70 kr högre, avståndet till industri påverkar alltså skogsnettot.

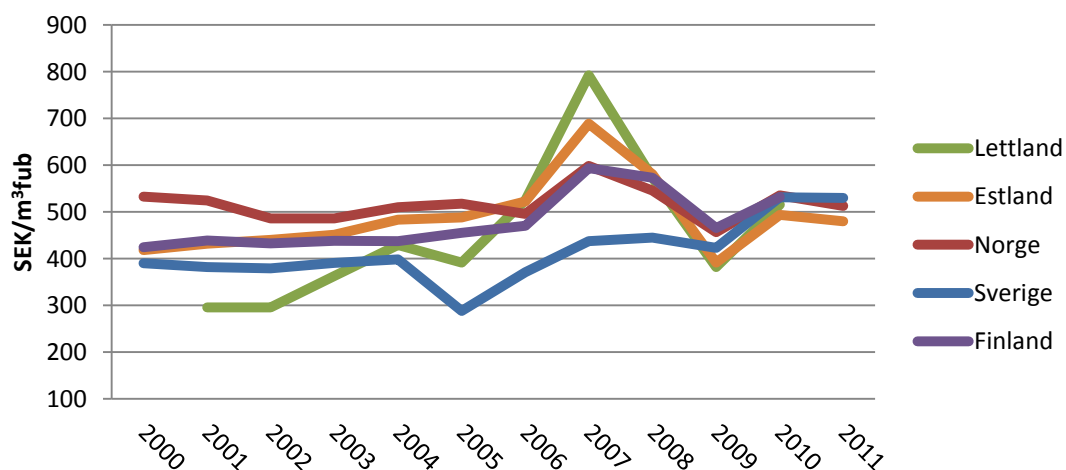
### Virkespriser, Medelpriser



### Virkespriser, Barrmassaved



### Virkespriser, Grantimmer



## Mer information

---

Vid en jämförelse länderna emellan bör man känna till att det statistiska underlaget varierar mellan länderna. Läsaren bör se mer till utvecklingen av priserna under en längre period än till en viss prisuppgift från ett visst år.

Denna sammanfattning bygger på en större rapport skriven som en del i ett examensarbete på Skogsmästarprogrammet. För att få en mer omfattande och tydligare bild av skogsmarkspriserna bör rapporten läsas i sin helhet.



Kontakta författaren Daniel Andersson vid frågor och om ni vill få tillgång till hela rapporten.

Mail: [daan0002@stud.slu.se](mailto:daan0002@stud.slu.se)  
Telefon: 0702 44 68 68