

# Värdering av skogsfastigheter

## – En statistisk analys av värdepåverkande faktorer

**Emma Nilsson**

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,  
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet



ISRN/LUTVDG/TVLM 14/5321 SE

## Värdering av skogsfastigheter

- En statistisk analys av värdepåverkande faktorer

## Valuation of forest properties

- A statistical analysis of factors affecting the value
- 

### **Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Emma Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

### **Handledare/Supervisor:**

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

### **Examinator/Examiner:**

Klas Ernald Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

### **Opponent/Opponent:**

Carin Rosander, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:** Fastighetsvärdering, skogsfastigheter, hedonisk prismodell, regressionsanalys, marknadsvärde

**Keywords:** Real estate valuation, forest properties, hedonic pricing model, regression analysis, market value

## Sammanfattning

Prisutvecklingen på skogsfastighetsmarknaden styrs av ett flertal olika faktorer. Den senaste tiden har köparnas incitament förändrats. Från att tidigare ha värderat god ekonomisk avkastning som viktigaste faktor vid förvärv har icke-monetära faktorer fått större inflytande. Avkastningsvärdering är den i särklass främst använda metoden vid värdering av skogsfastigheter då den ger en uppskattning av framtida virkesavkastning. För att marknadsanpassa värdet krävs korrigeringar för övriga faktorer i efterhand. Värdering av skogsfastigheter är främst aktuellt vid förvärv, överlåtelse eller arvskifte men kan också vara av behov vid intrång, markbyten och belåning.

För att undersöka vilka faktorer som påverkar prisvariationen på skogsfastigheter har ett omfattande ortsprismaterial undersökts med hedoniska prisfunktioner. Ortspriematerialet består av 909 förvärv som skett mellan 2011 och 2014, i Götaland, Södra Sverige. De faktorer som undersöks har främst valts ut med bakgrund av teorin om vad som påverkar prisvariation på skogsfastigheter. Prisvariationen på skogsfastighetsmarknaden styrs av alltifrån ränta, virkespriser och egenskaper på enskilda fastigheter. Studien syftar främst till att undersöka hur förändringar i värdepåverkande faktorer påverkar värdet på enskilda objekt. De faktorer som undersöks kan delas in i 3 olika kategorier:

- Fastighetens förutsättningar (storlek, virkesförråd, ägosplittring, fastighetstyp, arrondering samt avstånd till infrastruktur)
- Områdets förutsättningar (medelbonitet i länet, glesbygd enligt jordförvärvslagen)
- Köparens preferenser (tillköp, köparkategori)

Studien visar att de faktorer som främst påverkar värdet är virkesvolymen och medelboniteten i länet vilken används som en variabel för regionala skillnader. Vidare bidrar huggningsklasser, åldersfördelning i olika bestånd, till att förklara en viss del av variationen. Resultatet tyder på att äldre gallringsmogen skog påverkar värdet i viss grad negativt medan föryngringsavverkningsbar skog påverkar värdet positivt. Storleken på fastigheten har delats in i tre kategorier som utgörs av "mini" (2,5-5 ha skogsmark), "liten" (6-30 ha skogsmark) och övriga (>30 ha skogsmark). Resultatet tyder på att det föreligger en viss rabatt för "mini" då dessa värderas lägre än övriga i kr/ha. För fastigheter med skogsmark inom storlekskategorin "liten" föreligger en något högre betalningsvilja. Det går inte att bekräfta teorin om att priset på skogsmark sjunker i takt med att de blir större, däremot indikerar resultatet att så är fallet när arealerna överstiger 100 ha. Ägosplittring på fastigheten reducerar värdet marginellt men med hög signifikans. Arronderingen på fastigheten har undersökts med en formfaktor och resultatet ger in indikation om att sämre formfaktor ger lägre

värde på skogsmarken. Vidare tyder resultatet på att närhet till infrastruktur (riksväg eller Europaväg) ger högre fastighetsvärde.

Resultatet av studien indikerar att rationaliseringseffekter kan uppstå vid tillköp om arrondering eller tillgänglighet förbättras. En faktor som inte ingår i den hedoniska prisfunktionen men som enligt teorin utgör en viss del av värden på skogsmark är jaktvärden. Jaktvärden beror på fastighetens storlek men också på faktorer som arrondering, tillgänglighet och vilttillgång. Utökad areal, förbättrad arrondering och tillgänglighet på fastigheten kan därmed möjliggöra att högre arrendeavgifter kan tas ut. Resultatet visar vidare att Ortsbor, köpare inom samma kommun där fastigheten är belägen, är benägna att betala något mer än köpare som bor utanför kommunen. Det kan till viss del bero på att Ortsbor har behov eller större incitament att utöka befintligt innehav i närområdet. När det gäller nyförvärv har Ortsbor ofta bättre lokalkännedom vilket kan bidra till ökat intresse av närbelägna fastigheter vid nyinvestering.

De hedoniska prisfunktionerna som är framtagna i studien förklarar en stor del av prisvariationen men det saknas variabler för att förklara all variation. Köparnas värdering av icke-monetära faktorer har ökat de senaste åren. Här ingår natur- och rekreativvärden. Dessa värden är individuella och svåra att prissätta.