

Hur mycket är din skogsfastighet ungefär värd? Provkör Areal Värderingssnurra på www.areal.se!

Skogsfolk har i generationer lärt sig att göra värderingar på skogsfastigheter utifrån Faustmanns formel, som härstammar från 1800-talet. Formeln säger att värdet av skog är summan av själva skogsmarkens värde jämte värdet av det på marken stående virkesförrådet. Det är en sanning även idag.

Den exempellösa prisuppgång som setts på skogsfastigheter de senaste tjugo åren har gjort att skogsfastighetsmarknaden "glömt" den klassiska skogsvärderingen för mer schablonartade värderingar, utifrån genomsnittlig prisstatistik inom stora geografiska områden. Skogsfastigheter värderas ofta i denna prisstatistik med måttet kr/m³sk som okritiskt appliceras endast på det stående virkesförrådet och då får själva markens värde felaktigt ingå i virkesförrådets värde.

Vi på Areal menar att detta inte blir riktigt, av flera skäl. Områdena är alltför stora för att fånga in de variationer vi ser på de lokala marknader över hela Sverige vi är verksamma på. Enstaka fastigheter varierar sedan naturligtvis enormt från någon sorts "genomsnittsfastighet". Vår erfarenhet är dessutom att själva markvärdet de sista 10 åren stigit mycket mera än vad värdet av virkesförrådet har gjort.

Den regionala prisstatistik som hittills publicerats är dock mycket användbar för att mäta om genomsnittpriserna på skog gått upp eller ned i en viss landsända. Där har den absolut sin roll att fylla och den här typen av statistik är intressant för att se tendenser i marknaden men lämpar sig sämre för värdebedömningar.

För att bättre beakta en enstaka fastighets förutsättningar lanserar Areal nu en matris som är inspirerad av Faustmanns formel, med länsvisa ingångsvärden och resultat. Vi kallar den Värderingssnurran. Värdet i vår Värderingssnurra byggs upp som summan av skogsmarksvärdet och virkesförrådets värde, med några viktiga korrektionsfaktorer inlagda. På en enstaka fastighet ger Värderingssnurran en mycket bättre bild av skogsvärdet än att utgå från snittpriser för landsdelar.

Vi hoppas att Värderingssnurran kan bidra till att differentiera skogsfastighetsmarknaden mera. Bra, välskötta fastigheter med hög bonitet värderas idag för lågt av marknaden, anser vi. I motsvarande mån betalas faktiskt många andra, lite sämre fastigheter, alldeles för högt. Vi hoppas även att Värderingssnurran skall bidra till att skapa en intressant diskussion inom branschen!

www.areal.se/snurran.

Martin Lindskog, VD Areal i Sverige AB

Kontaktpersoner

Martin Lindskog 0414-178 70, martin.lindskog@areal.se

Fredrik Luhr 08-678 40 41, fredrik.luhr@areal.se