

PM

# Kommentar till leverans av ortsprismaterial

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Generellt om ortsprisunderlag

Fastighetstransaktioner används som underlag för fastighetsvärdering genom ortsprismetoden. Svefa har en rikstäckande ortsprisdatatabas med genomförda skogliga transaktioner med högkvalitativt underlag sedan mer än 10 år. Svefas lantbruksvärderare registrerar de genomförda transaktioner som de har kännedom om i vår databas som sedan utgör underlag för beräkningar i våra värderingsuppdrag. Svefa säljer även statistiska sammanställningar och kundanpassade beräkningsunderlag till kunder, bland annat SCA.

Svefas databas är en av de mest omfattande avseende överlåtelse av skogsfastigheter i Sverige men det är trots det mycket viktigt att vara medveten om att det inte finns någon databas som omfattar samtliga transaktioner som genomförts.

Typiska exempel på transaktioner som förekommer till lägre andel i databasen är olika former av riktade försäljningsprocesser där parterna gör upp villkoren för transaktionen enskilt och helt utanför marknaden. Det skogliga innehållet i transaktionen är då vanligen inte publikt åtkomligt och nyckeltal för värdering kan inte beräknas med rimlig tillförlitlighet. Ett annat exempel på transaktioner som förekommer till lägre andel är överlåtelse som slutförs via fastighetsregleringar. Vid fastighetsreglering söker inte köparen lagfart utan den nya fastigheten regleras vanligen ihop med en redan tidigare ägd och angränsande fastighet. Köpesumman för vissa av dessa transaktioner måste eftersökas via Lantmäteriet och på grund av långa handläggningstider av förrättningar innebär det ofta fördröjning och ett visst bortfall. Ett annat exempel på fastighetstransaktioner som typiskt sett är svåra att upptäcka och registrera är bolagsöverlåtelse, det vill säga när fastigheten eller fastigheterna ägs av ett aktiebolag vars aktier överläts. Typiskt sett ökar sannolikheten för fastighetsreglering eller bolagsöverlåtelse med storlek på transaktionen.

## Urvalsram

Svefas leverans av statistiskt underlag till SCA använder en urvalsram för att exkludera transaktioner som inte är lämpliga som beräkningsunderlag. Urvalsramen består förutom geografisk avgränsning av följande tre gallringskriterier.

### 1. Minst 10 ha skogsmarksareal

Syftet med kriteriet är att exkludera transaktioner med små skogsfastigheter, som kan innehålla icke marknadsmässiga överlåtelsenivåer.

### 2. Minst 75 % av värdet ska utgöras av skogsmarksvärde

Syftet med kriteriet är att exkludera transaktioner där mer än 25 % av värdet är hänförligt till andra ägoslag eller delvärden än skogsmark. Det är inte intressant att studera transaktioner med många andra ingående ägoslag som t ex åkermark eller betydande byggnadsvärden. Bedömning av värdefördelningen utförs av Svefa lantbruksvärderare i samband med registrering av transaktioner i Svefas ortsprisdatatabas.

### 3. Transaktionen är av Svefas lantbruksvärderare inte klassade som "speciella objekt" eller "juridiska personer"

Syftet med kriteriet är att exkludera transaktioner där det kan finnas andra värdepåverkande faktorer än prissättningen av skogsmarken som kan ha påverkat försäljningspriset. Som exempel nämns möjlig vindkraftsetablering, potential att stycka av tomter eller överlåtelse mellan juridiska personer. De sistnämnda görs typiskt sett till betydligt högre värdenivåer än övriga fastighetsöverlåtelse.

Utöver de tre kriterierna ovan görs viss ytterligare gallring av materialet som faller ut från sökningen ovan, för att få bort extremvärden. Som exempel kan nämnas fastigheter med väldigt låga virkesförråd per hektar.

## SCAs delaktighet i ortsprisunderlaget

Som beskrivits ovan under rubriken Generellt om ortsprisunderlag genomför storskaliga ägare ofta fastighetstransaktioner via fastighetsregleringar och riktade transaktioner. Typiskt sett innebär det att databasen innehåller färre transaktioner där skogsbolag som SCA är delaktiga än vad som genomförts på marknaden generellt. Vidare är Svefas uppfattning att det inte finns någon anledning att exkludera transaktioner som SCA deltar i från ortsprisunderlaget såvida de inte träffas av något av gallringskriterierna som angivits under rubriken Urvalsram. Skogsbolag som t ex SCA, Holmen och Sveaskog har en stor ägarandel i norra Sverige och deras marknadsaktiviteter i form av förvärv och försäljningar är en del av marknadsnivån.

Under 2022 och 2023 uppgår SCAs andel av antalet transaktioner i ortsprisunderlaget till ca 2%. Sett till andel av transaktionsvärdet så motsvarar SCAs andel ca 8% av det totala omsatta värdet i ortsprisunderlaget för 2022 och 2023.

Svefa anser inte att de noterade nyckeltalen avseende marknadsnivåer för respektive transaktion som SCA varit delaktig i avviker från vad som varit typiskt för orten vid den aktuella tidpunkten.

Stockholm  
2024-02-05

Niklas Lundberg  
Affärsutvecklingschef  
Skog & Lantbruk