



Svensk Fastighetsmarknad Fokus Skog

2025



EN DEL AV SVEFA PARTNERGRUPPEN

3	Innehåll
4	Välkommen
6	Ledare
10	Svefas Skogsfastighetsindex
12	Utvecklingen inom svensk ekonomi och marknaden för skogsfastigheter
14	Virkesmarknaden
21	Om Svensk Fasktighetsmarknad Fokus Skog
24	Norrbottn
26	Västerbotten
28	Jämtland
30	Västernorrland
32	Gävleborg
34	Dalarna
36	Värmland
38	Örebro
40	Västmanland
42	Uppsala
44	Stockholm
46	Södermanland
48	Gotland
50	Östergötland
52	Västra Götaland
54	Halland
56	Jönköping
58	Kronoberg
60	Kalmar
62	Blekinge
64	Skåne
66	Fastighetsmarknaden för jordbruksmark
68	Referensuppdrag
69	Om Svefa Skog och Lantbruk
71	Om Svefa
78	English reading guide
80	Kontaktuppgifter

Välkommen till Svefa – tre decennier av insikter 1995–2025

2025 markerar Svefas 30-årsjubileum. När vi blickar tillbaka på tre decennier av utveckling på den svenska fastighetsmarknaden blir en sak tydlig – förändring har varit det enda beständiga.

De senaste fem åren har varit särskilt omvälvande: pandemi, krig i Europa och Mellanöstern, lågkonjunktur, ränte- och inflationskriser samt ökande politisk och geopolitisk osäkerhet.

Svefa grundades 1995, mitt under återhämtningen efter 90-talskrisen. Sedan dess har vi följt och påverkat marknadens utveckling – från finanskriser och lågkonjunkturer till globalisering, digitalisering och ett växande fokus på hållbarhet.

Fastighetskrisen på 1990-talet avslöjade en dysfunktionell marknad, där hög belåning och brist på professionalism skapade djupa sprickor i systemet. Krisen blev en väckarklocka för både politiker och marknadsaktörer – och lade grunden för en mer likvid, robust och professionell fastighetsmarknad.

Sedan jag började på Svefa 2012 har jag följt marknadens utveckling och bolagets resa på nära håll. Förändringstakten har varit hög, men våra framgångsfaktorer har varit desamma: insikt, uthållighet och förmågan att anpassa oss.

2025 är inte bara vårt jubileumsår. Det är också året då Svefa börjar publicera marknadsstatistik för jordbruksmark – en marknad vi bevakat länge. Sedan 1995 har priset på svensk skogsmark fyrdubblats, medan KPI ökat med cirka 75 procent. Jordbruksmarken har däremot ökat mer än tiofalt. Den mest attraktiva åkermarken i Skåne kostar idag över en halv miljon kronor per hektar – medan mark i norra Sverige i vissa fall har ett symboliskt värde, beroende på efterfrågan.

Sedan 2011 har vi givit ut rapporten **Svensk Fastighetsmarknad Fokus Skog**. I årets jubileumsupplaga visar vi var investeringsintresset är som störst – och vilka delmarknader som står inför de största utmaningarna.

Tack vare vår rikstäckande närvaro, från Luleå till Malmö, och lokal förankring i alla viktiga regionala marknader, kan vi erbjuda en heltäckande bild. Vi hoppas att rapporten ger dig värdefulla insikter och underlag för välgrundade beslut.

Trevlig läsning – och tveka inte att kontakta oss för vidare rådgivning.



Mikael Lundström
VD Svefa



Ett avlångt land

Detta verk, inklusive texter, illustrationer, bilder och övrigt material, är skyddat av lag (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Skyddet innebär bl.a. att det inte är tillåtet att utan tillstånd framställa exemplar av verket eller göra det tillgängligt för allmänheten, i ursprungligt eller ändrat skick, i översättning eller bearbetning, i annan litteratur- eller konststart eller i annan teknik. Kontakta gärna Svefa för en licens att använda hela eller delar av verket.

Att Sverige är ett avlångt land med stora variationer märks på många sätt, inte minst i våra skogar. Även om virkesvolymerna från Sydsveriges nemoral lövskogar inte utgör någon särskilt imponerande del av Sveriges totala virkesproduktion så är växtkraften i myllan onekligen häpnadsväckande. Men den kustnära remsan med ädellövskogar sträcker sig inte så långt in i landet. Strax bäddar de boreala barrskogarna in det böljande svenska landskapet under sitt mörkgröna lapptäcke som utgör sinnebilden av det som kanske de flesta av oss kallar skog. Vidsträckta områden som sedan många hundra år brukats och som nu täcks av skogar med tall, gran och några olika lövträdsarter. Men hur länge kommer det att se ut så?

Ur ett evolutionärt perspektiv är hastigheten i de pågående klimatförändringarna helt utan motstycke men ur en skogsbrukares perspektiv är ändå tempot måttligt. Efter de senaste decenniernas missöden i form av främst stormar och granbarkborreangrepp har granens popularitet minskat till förmån för tall, i varje fall om man mäter antalet sålda skogsplantor. Lövträden står oftast moder natur för och allt fler skogsägare lämnar aktivt större andelar självförygrade lövträd i sina skogar, väl medvetna om riskerna med att bara ha barrträd. Även om förändringen redan pågår så tar det alltså lång tid för skogarna att byta karaktär.

Att ha en god riskhantering har de senaste åren blivit en allt mer aktuell fråga för inte bara skogsbrukare utan för snart vem som helst. Det ryska handelsembargot efter invasionen av Ukraina förändrade virkesflödena i hela världen och fick stor påverkan på den europeiska virkesmarknaden. Svenska industrier jagar virke och trots att vi befunnit oss i en lågkonjunktur, med kraftig byggkris och

att granbarkborrevirke i fem år har översvämmat Europa, så steg virkespriserna 25 procent under fjolåret. Det borde leda till någon form av eftertanke inför framtidens behov av skoglig råvara.

Även när världshandeln sköts i sankt av USA:s så kallade reciproka handelstullar fanns det många som önskade att de haft en bättre riskhantering, inte bara i leveranskedjorna utan även i pensionsportföljen. Riskmedvetenheten har ökat påtagligt i alla aspekter och för alla parter. Det är numer inte bara industrin som gillar skog utan de senaste åren har gröna placeringar blivit allt mer eftertraktade av just pensionsbolag och långsiktiga investerare för att balansera exponeringen mot andra tillgångsslag.

Även för utvecklingen på skogsfastighetsmarknaden märktes skillnader i landet under fjolåret. Medan skogsmarken i Södra Sverige noterade svaga prisökningar så föll priserna några procent i Norra Sverige. Och i Mellansverige låg de flesta län oförändrat i prisnivå jämfört med ett år tidigare. Att prisutvecklingen går åt olika håll i olika delar av landet är ovanligt, tidigare har landsdelarna mer följts åt.

I år firar Svefa 30 år. Under dessa 30 år har det genomsnittliga priset på skogsmark i Sverige ungefär fyrdubblats medan den allmänna prisnivån mätt som KPI stigit med drygt 75 procent under samma tid. Det är onekligen en fantastisk utveckling, men då ska man samtidigt ha i åtanke att jordbruksmarken i Sverige mer än tiodubblats i värde under samma period. Den bästa jordbruksmarken i Skåne kostar strax över halvmiljonen per hektar medan ganska ordinär jordbruksmark i norra Sverige i bästa fall kan rendera några tiotusenlappar, om det nu finns flera intressenter vill säga. Det är inte bara i skogen som det är stora skillnader.



Paul Nord
Affärsområdeschef
Skog & Lantbruk



Marcus Varmin
Redaktör



Erik Forslöw
Skogsindexansvarig



Niklas Lundberg
Projektledare



Var är det bäst att köpa skog?

Svefa Skogsfastighetsindex är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal, som underlag för ett framgångsrikt investeringsbeslut. Var i Sverige är det mest lönsamt att investera pengar i skogsfastigheter?

Indexet är ett rankingsystem för länens fastighetsmarknad vad avser skogsdominerade fastigheter. Underlaget för analyserna utgörs av offentlig statistik samt nyckeltal från skogsfastighetsmarknaden.

Indexnivån bör ses utifrån ett långsiktigt perspektiv. Fokus ligger på den värdetillväxt eller avkastningsmöjlighet som skogsfastigheterna i respektive län uppvisar, både genom skogsproduktion och genom andra faktorer, t ex alternativ markanvändning eller attraktiva jaktmöjligheter. Lägesfaktorn har en betydande del i indexet, då den långsiktigt bedöms vara en viktig strategisk faktor att beakta för en investerare. Detta medför att de län som har större tillväxtregioner gynnas något i indexet jämfört med glesbygdslänen.

Tio parametrar ligger till grund för Svefa Skogsfastighetsindex:

1. Skillnaden mellan medelpriset på länets fastighetsmarknad och regionala virkespriser.
2. Prisutvecklingen på skogsfastigheter senaste 12-månadersperioden.
3. Hur mycket framtida produktionsförmåga som kan köpas för länets medelprisnivå.
4. Jaktarrendenivån.
5. Närhet till marknad, t ex ett starkt grannlän eller utlandet.
6. Befolkningsmängden.
7. Medelinkomsten per person.
8. Befolkningsutvecklingen.
9. Arbetslösheten.
10. Villapriset i länets ekonomiska centrum.

Den genomsnittliga prisutvecklingen för skogsfastigheter i riket visar en uppgång om 0,7 % under 2024. Högst nedgång uppvisar Jämtland och Gävleborgs län med -8,5 % respektive -5,3 %. Trots den uppgången uppvisar 8 av 21 län en negativ i prisutveckling mot tidigare år, 3 län har ingen förändring mot tidigare år och resterande har en positiv utveckling. Högst har prisuppgången varit i Skåne och Jönköpings län med 8,0 % respektive 3,6 % följt av Kalmar och Blekinges län med 2,7 % respektive 2,5 %. Den genomsnittliga prisutvecklingen i södra Sverige visar en uppgång om 2,3 % jämfört med föregående års minskning på -0,8 %. I mellersta Sverige har skogsfastighetspriserna fortsatt minskat med -0,6 % jämfört med föregående års negativa utveckling om -0,5 %. Även I norra Sverige har den genomsnittliga prisutvecklingen gått ned -2,9 % jämfört med förra årets nedgång om -3,7 %.

Transaktionsvolymen för skogsfastigheter, dvs hur mycket pengar som totalt har omsatts på marknaden, har under 2024 minskat för riket som helhet jämfört med föregående år. För hela riket har transaktionsvolymen minskat med -6,8 %. Volymförändringen ser emellertid olika ut för olika landsdelar. I södra Sverige ökade transaktionsvolymen 10,6 %. I mellersta Sverige minskade transaktionsvolymen med -11,1 % från tidigare år. I norra Sverige noteras en minskning i transaktionsvolym om hela -22,6 %, jämfört med föregående års uppgång om 11,4 %. Antal transaktioner av skogsfastigheter ökade dock med 5,1 % 2024 jämfört med 2023.

Under året har vi sett en uppgång på virkespriser för timmer men också barr- och granmassaved. Prishöjningar har genomförts över i stort sett hela landet. Analysen baseras på grundprislistor som presenteras offentligt, men de verkliga förändringarna på respektive lokal marknad är ofta större, om hänsyn tas även till förändringar i påslag på prislistor, premier m.m. Förändringarna på virkesmarknaden kommenteras mer ingående senare i rapporten.

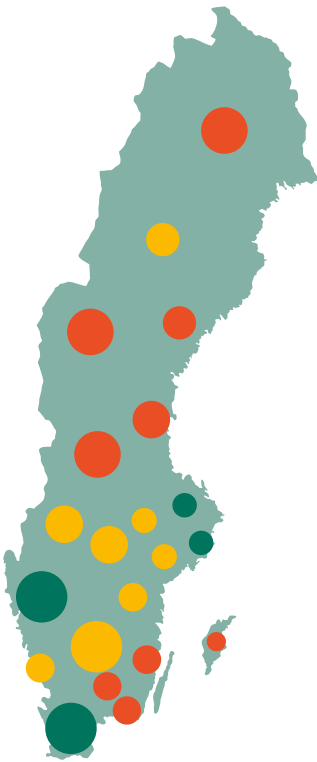
Skogsfastighetsindex

	Län	Skogsindex	Pris- utveckling	Befolknings- utveckling
1	Stockholm	62	●	●
2	Uppsala	57	●	●
3	Skåne	54	●	●
4	Västra Götaland	53	●	●
5	Västmanland	49	●	●
5	Västerbotten	48	●	●
5	Östergötland	48	●	●
8	Halland	47	●	●
8	Jönköping	46	●	●
10	Södermanland	44	●	●
10	Örebro	43	●	●
10	Värmland	41	●	●
13	Norrbottn	40	●	●
14	Kronoberg	37	●	●
15	Kalmar	36	●	●
16	Dalarna	35	●	●
16	Gävleborg	33	●	●
18	Jämtland	32	●	●
19	Gotland	32	●	●
20	Blekinge	31	●	●
21	Västernorrland	30	●	●

”Trafikljusen” i tabellen ovan redovisar hur respektive län står sig i förhållande till genomsnittet för riket, där det bästa och det sämsta länet bestämmer längden på skalan. Röd signalerar ett sämre värde, gul ett värde i nivå med genomsnittet (mittersta tredjedelen av skalan) och grönt ljus signalerar ett bättre värde än genomsnittet. Genomsnittet för årets skogsfastighetsindex är 44.

I Svefa Skogsfastighetsindex ingår ett antal makroekonomiska faktorer utan skoglig koppling, men som ändå bedöms påverka skogsfastighetsmarknaden. Befolkningen har under 2024 ökat med ca 0,1 % jämfört med 0,1 % år 2023. Inflationstakten har minskat men är fortfarande relativt hög och kom för mars in på nivån 2,3 % som KPIF. Därmed har sannolikheten för fortsatta sänkningar av reporäntan minskat kraftigt.

Världsekonomin brottas med många orosfaktorer. Förutom ett utdraget krig i Ukraina och konflikter i Mellanöstern tillkom i början av april de amerikanska handelstullarna. Dessa kommer att få omfattande konsekvenser för världshandeln och effekter för ekonomier världen över för lång tid. Om tullarna består över tid så är det även troligt att de kommer att leda till omfattande förändringar av handelsmönster och en ökad separation av de europeiska och amerikanska ekonomierna.



Färgen på cirklarna i kartan illustrerar vilket trafikljus varje län har fått i Svefa skogsfastighetsindex. Indexet speglar situationen som var gällande i februari 2025, vilket också visas och förklaras närmare i tabellen på föregående sida. Storleken på cirklarna är proportionell mot transaktionsvolymen mot lagfarna överlåtelse av obebyggda lantbruksenheter i varje län. Förutom denna volym görs även överlåtelse av bebyggda lantbruksenheter, fastighetsregleringar eller ibland aktier i bolag. Dessa speglas inte i underlaget.

Enligt årets skogsfastighetsindex har Stockholm ökat med 2 indexpoäng och tagit över 1:a platsen från Uppsala som halkat ned till en 2:a plats efter att ha minskat med 8 indexpoäng från tidigare år. Västernorrland har intagit jumboplatsen, vilket även var länets placering under föregående år. Jönköping klättrar 3 placeringar och placerar sig på den övre halvan i rankingen efter att ha tappat 4 placeringar föregående år och hamnar nu på en 9:e plats. Halland, Jämtland och Gotland tappar allesamman 3 placeringar mot föregående år. I år har en ytterligare region placerat sig i det röda segmentet jämfört med föregående år, vilket innebär att antalet län i det röda segmentet har ökat. Trafikljusen är kopplade till länens inbördes relation, där det bästa och sämsta länet bestämmer längden på skalan.

Utvecklingen inom svensk ekonomi och marknaden för skogsfastigheter

Året som gått har minst sagt varit turbulent med val i USA, fortsatt krig i Ukraina och Mellanöstern, samt andra svåra konflikter runt om i världen som inte undgått oss. Nu råder nya tider med svagare konjunktur där många omvärldsfaktorer påverkar oss. En viss förväntan råder dock på en snabbare tillväxt i den svenska ekonomin under 2025–2026 med historiskt höga försvarssatsningar i fokus.

Konjunktur och skogsindustri

Den samlade bilden av konjunkturen i Sverige är att den fortsätter vara svagare i början av året 2025 men tros nu vara på väg att vända. OECD, industriländernas ekonomiska samarbetsorganisation, presenterade i sin prognos i slutet av 2024 en förväntan på en snabbare tillväxt i den svenska ekonomin under 2025 och 2026 med stöd av lägre räntekostnader och förbättringar på arbetsmarknaden. SCB:s rapporter pekar också på att den ekonomiska tillväxten ökade under slutet av 2024 med fortsatt stark tjänsteproduktion, där industrins orderingång fortsatte att stiga i början av 2025 mycket på grund av utländsk efterfrågan. Nedgången i byggbranschen håller i sig och konjunkturbarometern Bygg och anläggning föll tillbaka något i början på året. En återhämtning i byggandet kan dock skönjas men i långsam takt. Skogsindustrin i Sverige går däremot fortsatt bra med hög produktion av trävaror, massa, pappers- och kartongprodukter trots att byggkonjunkturen stannat av. Exporten till den europeiska massa- och pappersmarknaden går starkt och under 2024 exporterade Sverige totalt 9,7 miljoner ton pappersmassa och papper. Trävarumarknaden i Sverige har det fortsatt tufft då svenska sågverk är pressade av höga kostnader och en inhemskt svagare marknadsutveckling för trävaror kopplat till svag efterfrågan på nya bostäder. Leveranserna av trävaror till den svenska marknaden var den lägsta på 20 år enligt Skogsindustrierna. Bygghandeln uttrycker sig dock något mer positivt i dagsläget och man tror sig se en högre inhemsk efterfrågan framöver i takt med skattesänkningar och lägre räntor. Exporten av svenska trävaror till den europeiska marknaden samt Egypten går fortsatt starkt och Storbritannien ses nu som en viktig

exportmarknad framöver där finns såväl intresse för att bygga i trä samt initiativ för att få fart på byggandet finns.

Råvarutillgång

Den stora utmaningen för den svenska skogsindustrin är råvarutillgången där vi med spänning följer kommande implementeringar av olika EU-direktiv som till exempel LULUCF och naturrestaureringslagen. Dessa riskerar att påverka det svenska utbudet av råvara negativt samtidigt som den globala betydelsen av svenska skogsprodukter förväntas öka. Inhemskt kan vi också konstatera att trots en exceptionell situation med toppnoteringar på virkespriser under året så minskade andelen slutavverkningar medan gallringar ökade vilket då inte gynnade våra sågverk. Bristen på timmer tycks redan nu vara påtaglig och vi har under hösten 2024 sett ett flertal aktörer som tvingats stanna produktionen på grund av timmerbrist. Tillgången på råvaran kommer därmed sannolikt vara avgörande när marknaden normaliseras.

Handelstullar

Vi har också under 2024, och inte minst efter presidentvalet i USA, upplevt en turbulent tid med ett förändrat globalt läge. Vid sidan av de tragedier som utspelas i Ukraina och Mellanöstern har mycket den senaste tiden handlat om de utlovade importtullarna som nu träder i kraft även mot Europa. För Sveriges del går dock endast en mindre andel av skogsindustriexporten till USA, men för trävaror har USA de senaste åren blivit en av de enskilt största marknaderna. Handelshinder är generellt negativa för exportberoende länder som Sverige men kan i vissa fall få andra effekter. Även Kanada, som idag är den största



exportören av trävaror till USA, ser nu ut att drabbas av skärpta handelstullar även om villkoren för tullarna de senaste veckorna nästan dagligen förändras. Handelshinder mot Kanada kan skapa en ökad brist på trävaror i USA vilket då kan vara positivt för svenska sågverk. Kanada har också, jämfört med tidigare, ett mer pressat läge med minskad tillgång på råvara och ökade krav på skogsbruket utifrån social- och miljöhänsyn. Vad effekterna blir och exakt hur handelstullarna kommer att utformas återstår att se. Det som kanske är mer oroande för svenska företag inom skogsindustriexport är effekterna som uppkommer om handelstullar sprids och eskalerar, och då framför allt om handelskonflikterna mellan USA och Kina trappas upp vilket redan tycks vara ett faktum. Det kan leda till förändrade handelsströmmar där kinesiska varor i högre grad avsätts på den europeiska marknaden eller andra exportmarknader. I nästa steg skulle det då kunna påverka exportmöjligheter inte minst för våra massa och pappersprodukter. Riksbankens företagarundersökning i februari 2025 gällande samtliga branscher tyder på att en majoritet av företagen själva bedömer att man kommer att påverkas i liten utsträckning av importtullar. De företag som däremot bedömer att man kommer att påverkas i stor utsträckning räknar med att behöva höja sina priser för att kompensera för tullavgifterna.

Vilka effekter handelstullarna får i slutändan beror på omfattningen av tullarna, vilka länder som drabbas, och vilka motåtgärder dessa länder svarar med. Riksbankens bild av handelstullarnas påverkan på svensk ekonomi och inflation är att svensk BNP sannolikt skulle dämpas medan effekten på inflationen i Sverige är mer osäker. Riksbanken menar att Sverige som land har goda förutsättningar att hantera global osäkerhet med vårt diversifierade och konkurrenskraftiga näringsliv som har förmågan att

anpassa sig till nya förhållanden. Statsfinanserna är starka, och beredskap att agera samt verktyg finns för att behålla inflationen på en låg och stabil nivå menar man. Inflationstakten har också minskat den senaste tiden men är fortfarande relativt hög och kom för mars in på nivån 2,3 % som KPIF. Sannolikheten för fortsatta sänkningar av reporäntan har minskat kraftigt. Den svenska kronan steg kraftigt mot både dollarn och euron under årets första kvartal och verkar gynnas av det osäkra världsläget. Kronan handlades i skrivande stund till 10,60 mot dollarn och 11,59 kronor mot euron. Historiskt har kronan försvagats i globala orostider men kronans växelkurs har nu tvärtom gått i motsatt riktning. Förklaringarna är naturligtvis flera, men Sverige har relativt välskötta statsfinanser, vår återhämtning från de ekonomiska kriserna har också gått bättre än väntat och riskviljan är tillbaka på den europeiska aktiemarknaden. Vår försvarsindustri som i tider av växande efterfrågan på europeisk upprustning står nu också i centrum. Europeiska försvarbolag har generellt haft ett uppsving senaste tiden och inte minst svenska Saab där aktien rusat med över 50 procent sedan årsskiftet.

Marknaden för skogsfastigheter

Utbudet av skog- och lantbruksfastigheter har under året varit historiskt högt och mäklarbranschen rapporterar om längre ledtider där det framför allt och generellt sett är mindre gårdar med boende som går trögt. Marknaden tycks vara fortsatt försiktig och osäkerhet kring den långsiktiga räntenivån påverkar prisbilden samt till viss del kanske också artskyddsfrågor. Vi skrev även i föregående nummer om att det i sämre ekonomiska tider ofta finns ett stort mörkertal vad gäller prisutvecklingen för skogsfastigheter. Många försäljningsobjekt återtas på grund av för låga bud, då säljarna ofta har en annan uthållighet och möjlighet att vänta med försäljningen till bättre tider.

Från lågkonjunktur mot handelstullar?

Virkesmarknaden 2024

Under 2024 har den svenska virkesmarknaden genomgått betydande förändringar. Centrala teman under denna tid inkluderar en påtaglig virkesbrist, kraftiga prisökningar och påverkan från en svag svensk krona. Lägg därtill ett tryck på massamarknaden och ökad osäkerhet inom sågverksindustrin – så framträder en marknad i rörelse.

Virkesbristens påverkan på marknaden

Under 2024 fortsatte virkesbristen att vara en central utmaning för svensk skogsindustri. I synnerhet i södra och mellersta Sverige rapporterades svårigheter att få fram sågtimmer i önskade volymer, vilket bland annat drev upp prisnivåerna kraftigt redan under årets första kvartal. De kraftiga prishöjningarna verkade inte i någon större utsträckning stimulerat ett högre utbud, vilket kan bero på att i vissa delar av landet har det avverkats kraftigt de senaste åren på grund av granbarkborreangrepp. Virkesbristen och lönsamheten har bidragit till att flertalet industrier har valt att ha kortare produktionsuppehåll i form av bland annat ändrad skiftgång för att tackla problemet. Likaså har utvecklingen av lagernivåer påverkat produktionen. Lagersituationen och timmerbrisen var och är tydligast i södra delen av landet för att avta något i norra delen av landet. Timmerpriserna ökade med storleksordningen 30 procent jämfört med 2023. Den största prisökningen för sågtimmer noterades i Svealand med över 30 procent, medan den lägsta ökningen var i norra Norrland med ungefär 10 procent.

Under den första delen av året vittnade industrin om rekordlåga massavedslager, för att sedan under hösten

få en mer balanserad tillgången på massaved. Priset på massaved steg med ungefär 20 procent jämfört med 2023. Det som i början av året påverkade bland annat lagersituationen och utbudet var att Metsäs nya massabruk hade ett haveri som påverkade produktionen i flera månader, nedläggning av bruk i Kanada samt lageruppbyggnad i Europa och Nordamerika.

Rotnettona för svenska skogsägare låg på rekordnivåer under stora delar av 2024, inte på nästan 50 år har rotnettona varit så höga i reala termer. Något av en unik situation uppstod under året där i vissa fall rotnettot i slutavverkningar överträffade fastighetspriser i kr/m³sk. Den situationen har inte upplevts på många år.

Om man ska koppla virkesmarknaden till fastighetsmarknaden så kan man säga att det är positiva signaler bland skogsägare. Det är givetvis lättare att ha en framtidstro på skogsbranschen och skogsägandet när lönsamheten är god. Samtidigt finns det tendenser till att skogsfastighetsmarknaden inte har haft samma tydliga goda utveckling som virkesmarknaden. Det kan mycket väl ha sin förklaring i förra årets räntepolitik, den allmän konjunktur samt att köpare och säljare inte riktigt lyckats enas om en skälig prisbild.

Utmaningar inom sågverksindustrin

Under 2024 har skogsindustrins lönsamhet i Sverige mött flera utmaningar. Höga råvarukostnader och lägre priser på färdigvaror har pressat marginalerna för många företag inom sektorn. Sågverken har haft det särskilt svårt, med flera som redovisat negativa resultat under årets första kvartal. Virkesbristen har varit en betydande faktor, vilket har lett till höjda priser på råvaror och ytterligare press på lönsamheten. Flera faktorer, både nationella som internationella, bedöms ha haft betydelse för virkesbristen. Investeringar i kapaciteten inom skogsindustrin bedöms ha ökat behovet av timmer, Kanadas produktion av sågade trävaror har minskat på grund av bland annat stora insektsskador samt att den svenska exporten ökat av energived och timmer, vilket har minskat tillgången på den inhemska marknaden.

Den svenska byggkonjunkturen har för hemmamarknaden fortsatt haft en svag utveckling under året, men trots dessa utmaningar har efterfrågan på skogsråvara varit stark. Det var framför allt export till Europa och delar av Nordafrika som hjälpte till att hålla produktionen av sågad vara uppe. Den svaga kronan gentemot både euro och dollar har haft en dubbel effekt på virkesmarknaden. Exporten av trävaror har gynnats, särskilt till länder som Tyskland, Nederländerna och Storbritannien. Samtidigt har industrins kostnader för importerade insatsvaror – såsom maskiner, energi och kemikalier – ökat påtagligt. Sammantaget har valutan stärkt exportkonkurrensen men försvagat marginalerna för förädlade produkter.

"Den svaga kronan gentemot både euro och dollar har haft en dubbel effekt på virkesmarknaden."

Priset på långfibrig sulfatmassa steg kontinuerligt från oktober 2023 till mitten av 2024. I februari 2024 låg priset i Europa på 1 347 USD/ton. I augusti nådde det sin topp på 1 620 USD/ton, innan en viss korrigerings skedde under hösten. I november var priset 1 512 USD/ton, vilket fortfarande var historiskt högt.

Efter kraftiga globala prisuppgångar på massa under våren beroende till stor del på kapacitetsneddragningar och andra störningar i omvärlden samt till viss del stark europeisk orderingång, stabiliserades läget under senare

delen av året. Den starka orderingången till Europa bedöms främst bestå i lagerupbyggnad. Kina som har blivit en av Sveriges stora exportmarknader för pappersmassa har under året haft en mycket volatil marknad med en ökad export under hösten för att sedan minska under slutet av året och början av 2025.



Framtidsutsikter och strategiska överväganden

Just i skrivande stund är det mycket turbulent i världshandeln med hot om tullar på olika varor. Det skapar givetvis en osäkerhet på marknaden där politiska förändringar, som nya handelshinder och tullar, kan påverka handelsbalansen för trävaror mellan främst Europa och USA. Den svenska skogsindustrins årliga export till den amerikanska marknaden är, beroende av produkter, under 10 procent så någon direkt påverkan på kort sikt bedöms vara liten. På sikt om det blir en stegrande handelskonflikt där de globala flödena styrs om kan påverkan på svensk industri öka i högre grad. Trots ett volatilt 2024 och start av det nya året ser många långsiktigt positivt på skogsråvarans roll i en grön omställning. Skogens potential i produktion av byggmaterial, biobränslen och textilfibrer förstärks av klimatarbete och EU-politik. Samtidigt kräver en fortsatt virkesbrist nya angreppssätt kring avverkningsstrategier och samarbete längs hela värdekedjan.

De närmaste åren kommer att ställa höga krav på anpassningsförmåga, inte minst med tanke på EU:s klimatpolitik, avskogningsutredningen och artförordningen.





Svenska Fastighetsmarknad

Fokus Skog gav ut första gången 2011.

Rapporten innehåller analyser för samtliga län i Sverige och beskriver bedömda värden avseende den skogliga fastighetsmarknaden i februari 2025

Om Svensk Fastighetsmarknad

Fokus Skog

För varje län redovisas en faktaruta med statistik. I den vänstra kolumnen visas skogstillståndet i länet och innehåller uppgifter hämtade från Skogsstatistisk årsbok och Statistiska Centralbyrån. Uppgifterna är hämtade från de senaste offentliga upplagorna.

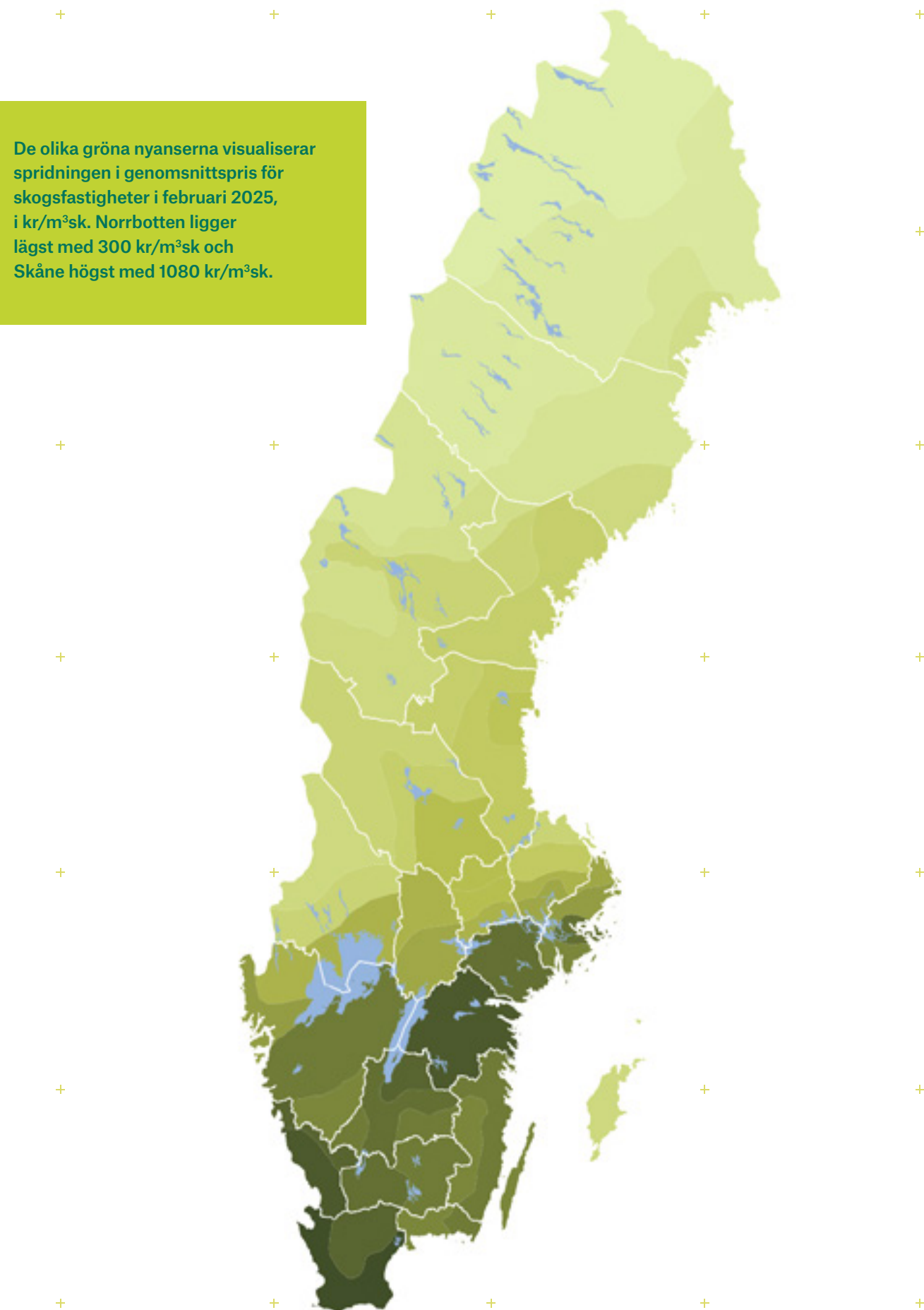
Under rubriken Pris februari 2025 redovisas de bedömda genomsnittliga värdena för skogsmark vid denna tidpunkt (angivet i kr/m³sk och kr/ha), tillsammans med de normala prisintervall som förekommit den senaste tolv månaders perioden. Genomsnittsvärdena är bedömda för hela länet och motsvarar det sannolika priset för en fastighet som liknar den medelfastighet som redovisas under rubriken Skogen.

Svefa har tillgång till samtliga lagfarna köp som genomförts för samtliga fastighetstyper. För att ytterligare komplettera bilden av marknaden har även lantmäteriets fastighetsregleringar, gällande överföring av skogsmark, analyserats. Svefa följer kontinuerligt prisutvecklingen och lägger in aktuella prisnoteringar och försäljningsuppgifter i de ortsprissystem som företaget har utvecklat under en rad år. Ortsprissystemen innehåller uppgifter från de salufastigheter som exponeras på den allmänna marknaden. I denna rapport är det i första hand obebyggda lantbruksenheter (typkod 110) som ingår i analyserna. I södra Sverige ingår också en viss andel bebyggda lantbruksfastigheter (typkod 120), eftersom de kombinerade lantbruksfastigheterna är det vanligaste saluobjektet för denna region.

Tack vare dessa heltäckande ortsprissystem och vår långa erfarenhet har vi också möjlighet att studera utvecklingen genom åren. För varje län redovisas på den högra sidan av uppslaget prisutvecklingen för skogsfastigheter och transaktionsvolymen under den senaste tioårsperioden.

Prisintervallerna speglar den normala prisvariation som förekommit under perioden, beroende på saluobjektens olika virkesförråd, åldersklasser och kvaliteter samt unika marknadssituation. I redovisade värden och intervall ingår inte extrema köp, som till exempel köp av fastigheter med mycket lågt virkesförråd eller hög andel kalmark. Vidare ingår inte köp där huvudsakligen annan markanvändning än skogsbruk är aktuell. Småfastigheter under en definierad arealgräns ingår inte heller i genomsnittet. Definitionen för vad Svefa bedömer som småfastigheter i denna rapport varierar över landet, men i genomsnitt ligger gränsen mellan 10 och 15 hektar.

Våra rapporter finns tillgängliga som pdf på vår hemsida www.svefa.se.



Allt större skillnader i värdenivåer mellan länen

Norrbotten

Länets priser på skogsfastigheter under 2024 visar en stabil nivå, en viss nedgång kan dock skönjas. Variationen i pris bedöms ha varit lite större jämfört med 2023. Skillnaden mellan kust och inland är som vanligt tydlig. Länet erhåller 40 poäng enligt Svefas Ranking vilket är 2 poäng lägre än 2023. Länet behåller dock sin placering i rankingen.

Fastighetsmarknaden

Marknaden i Norrbotten bedöms som stabil under året, en viss nedgång kan dock skönjas för länet som helhet. Skillnaden i pris är som vanligt stor mellan kust och inland, Kiruna sticker dock ut som en egen marknad med en betydligt lägre nivå än övriga delar av inlandet. Snittpriset för hela kustremsan ligger kring 350 kr/m³sk medan motsvarande siffra för de inre delarna av länet är cirka 250 kr/m³sk. Under året har ett liknande antal köp av skogsfastigheter genomförts i förhållande till 2023. Intresset för rena skogsfastigheter bedöms fortfarande vara högt även om vissa köp kan ligga ute till försäljning längre än tidigare innan avslut. Transaktionsvolymen 2024 har ökat en aning jämfört med året innan. Enskilda stora fastigheter med bra arrondering och geografiskt läge kan fortfarande generera högre priser än normalstora fastigheter men sambandet är inte lika tydligt som för några år sedan. Ränteläget och den övriga osäkerheten i omvärlden generellt bedöms till stor del ligga bakom det lite mer försiktiga intresset kring stora och dyra skogsfastigheter.

Länsfakta		
Befolkningsutveckling	%	0,0
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-1,6
Svefa skogsfastighetsindex		40
Skogen		
Medelfastigheten	ha	226
Virkesförråd	m³sk/ha	94
Tall/Gran/Löv	%	59/22/19
Bonitet	m³sk/ha år	3,0

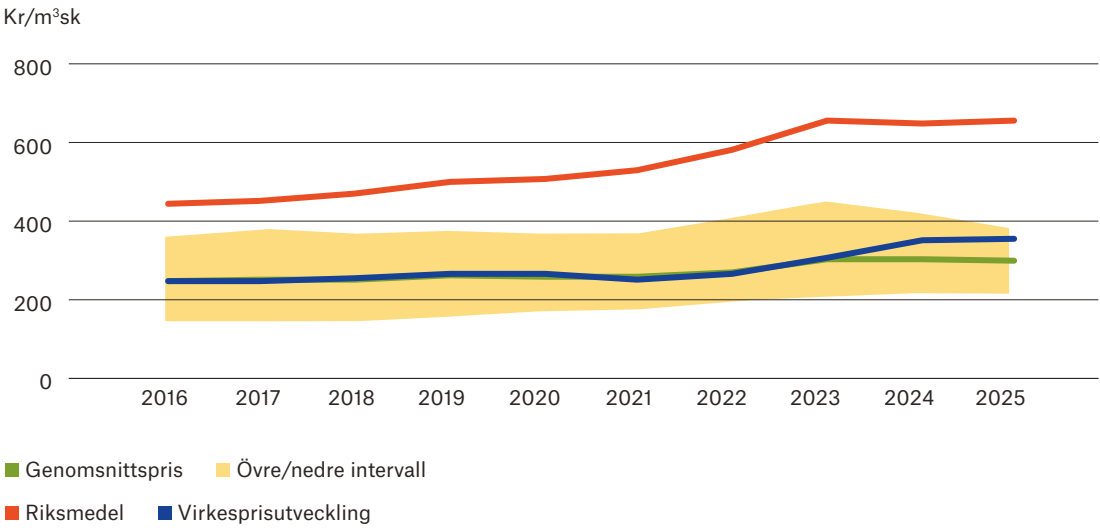
Pris februari 2025			
Genomsnitt	kr/m³sk		300
Normalt intervall	kr/m³sk		220–380
Genomsnitt	kr/ha		29 000
Normalt intervall	kr/ha		18 000–48 000
Länets prisutveckling			
Ett år	%		-1,6
Fem år	%		15,4
Tio år	%		20,0

SKOGSFASTIGHETSINDEX

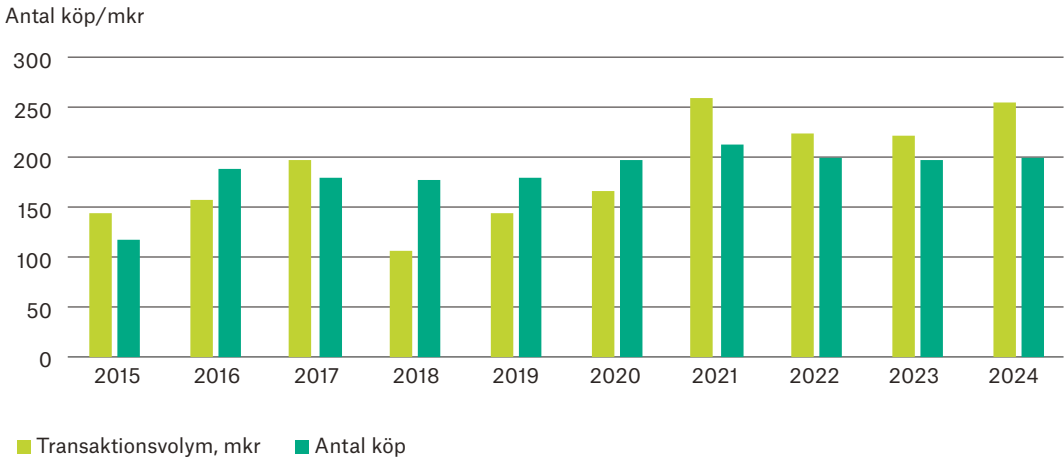
40



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Västerbotten

Under 2024 sjönk prisnivån på skogsfastigheter i Västerbotten marginellt, vilket främst bedöms bero på det höga ränteläget som har förekommit under året. Under året klättrade Västerbotten en placering i Svefas ranking och befinner sig nu på delad sjätteplats tillsammans med Östergötlands län.

Fastighetsmarknaden

Under 2024 varierade fastighetspriserna i Västerbotten kraftigt. De var stabila under första halvåret, steg i kvartal tre och sjönk återigen under kvartal fyra. I likhet med tidigare år i hade Umeå kommun de högsta fastighetspriserna, följt av Skellefteå kommun där variationen var större beroende på fastigheternas geografiska läge inom kommunen. Antalet försäljningar som genomfördes i Västerbotten under 2024 ökade med cirka 16 % jämfört med 2023. Virkespriserna fortsatte under året att stiga på grund av en fortsatt obalans i råvarutillgången som beror på att avverkningsvolymerna minskar och den industriella efterfrågan ökar. Den genomsnittliga fastigheten som såldes i länet under 2024 var 135 hektar och hade en produktiv areal på ca 98 hektar. Årets största fastighetsaffär i Västerbotten gjordes i Storuman kommun, där en privatperson sålde 1 254 hektar, varav 956 hektar produktiv skogsmark, för 17 miljoner kronor. Transaktionen visa att stora fastigheter kan omsättas i alla konjunkturlägen.

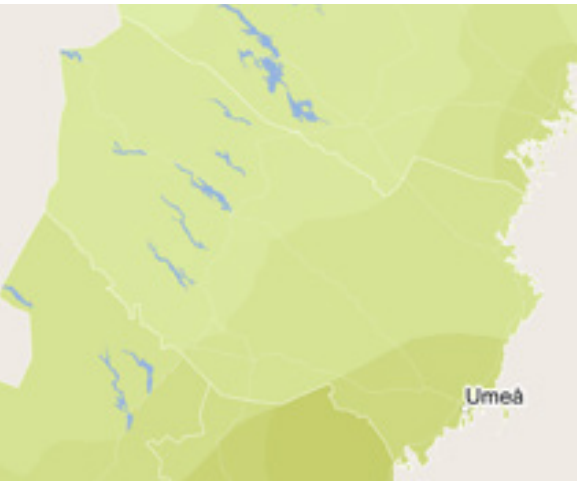
Marknadsfaktorer

Skogsägarföreningen Norra skog beslutade under 2024 att investera 400 miljoner i ytterligare röntgenutrustning till sina sågverk i Sävar och Kåge. Investeringen medför ett ökat virkesutbyte från varje stock samt att spårbarheten av virket ökar. Anläggningarna beräknas vara i drift under hösten 2025. I slutet av november 2024 drabbades Västerbotten av stormen Bert som orsakade stora skador på stående skog samt det lokala elnätet. Värst drabbade var Skellefteå, Robertsfors och Umeå kommun. Skogsstyrelsen och aktörer på virkesmarknaden bedömer att mellan 50 000 och 130 000 kubikmeter skog blåste ner under stormen och arbetet med att få ut det stormfällda virket ur skogen fortsätter. I december 2024 meddelade Setra Group, som bland annat äger ett sågverk i Malå, att Sveaskog har sålt sina andelar i koncernen till skogsägarföreningen Mellanskog. Sveaskog kommer dock fortsatt att leverera virke till Setra, och affären väntas därför ha en begränsad påverkan på virkesmarknaden i Västerbotten.

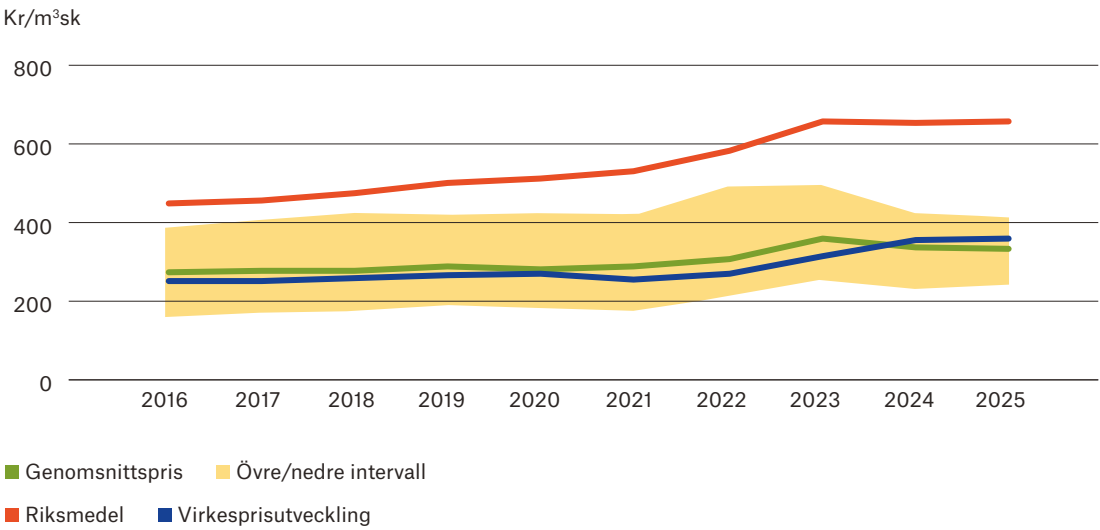
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	1,1	Genomsnitt	kr/m³sk	330
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-1,5	Normalt intervall	kr/m³sk	240–410
Svefa skogsfastighetsindex		48	Genomsnitt	kr/ha	35 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	19 000–55 000
Medelfastigheten	ha	132	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	114	Ett år	%	-1,5
Tall/Gran/Löv	%	46/35/19	Fem år	%	15,8
Bonitet	m³sk/ha år	3,4	Tio år	%	22,2

SKOGSFASTIGHETSINDEX

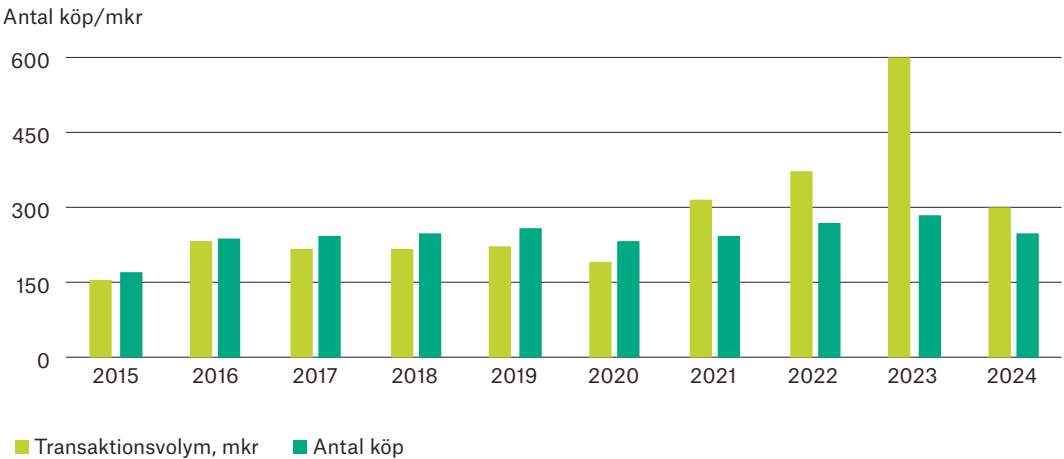
48



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Jämtland

Priset på skogsfastigheter i Jämtland fortsätter att sjunka och har under 2024 minskat med - 8,5 % jämfört med föregående år. En vikande prisutveckling på skogsfastigheter är en bidragande orsak till att länet tappar placeringar i Svefas skogsfastighetsindex. Ett år som även präglats av höga virkespriser, stora industrisatsningar och debatten kring art- och habitatdirektivet.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter i länet har ökat något under 2024 jämfört med 2023 års bottennivå, en ökning motsvarande 2,25 %. Jämfört med 2023 har länet tappat ett antal placeringar på Svefas skogsfastighetsindex och återfinns nu på 18:e plats. Året har präglats av regelbundna höjningar av virkespriserna, drivet av minskade avverkningsvolym, förbudet mot ryskt virke och debatten kring artskyddsfrågan, något som skapat en rekordstor efterfrågan hos sågverken. Detta till trots har skogsägarna i Jämtland sett sjunkande priser på sina skogsfastigheter, en nedgång som troligen hade varit större utan den starka virkesmarknaden. I vår analys av fastighetsmarknaden ser vi att det finns prisskillnader mellan länets kommuner. Där Strömsund och Ragundas kommun återfinns bland lägre prisnivåerna medan Åre, Östersund och Berg ligger bland de högsta. Priserna har sjunkit till en mer normal nivå under året jämfört med det exceptionella 2022, en fortsatt normalisering av prisutvecklingen väntas framöver.

Marknadsfaktorer

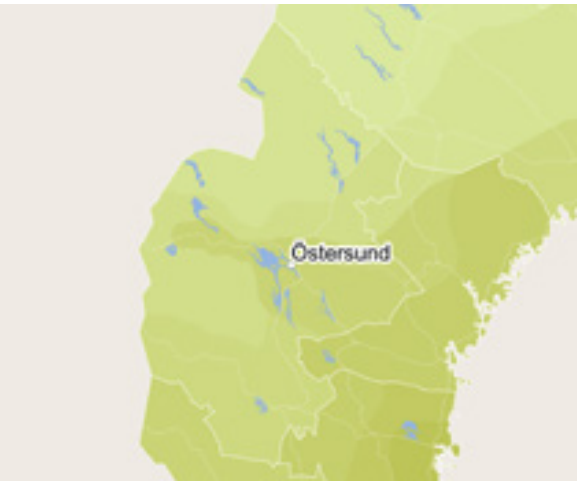
Östersund och Krokoms kommun har under året blivit centrala aktörer för internationella investerare inom elintensiva industrier, vilket är en del av projektet Hållbar Elintensiv Industri, initierat av The Power Region. Detta genom ett samarbete mellan kommunerna och elbolaget Jämtkraft AB, syftar till att attrahera stora etableringar och möta det växande behovet av elintensiva industrier. Efterfrågan ökar framför allt inom datacenter och nya tillverkningsprocesser, inklusive fabriker för biobränslen, batterier, vätgas och kolfiber. Samtidigt fortsätter Hissmofors sågverk sin investeringsresa för framtiden med en kostnad på 150 miljoner kronor. Investeringen, som genomförs i tre steg, inleds med kapacitetsuppdateringar i efterhanteringen, vilket förväntas öka produktionen med 10 000 m³sv årligen. Detta projekt stärker både arbetsmarknaden och framtidstron i regionen, vilket ytterligare understryker vikten av hållbar industriutveckling i Östersund och Krokoms kommun.

Länsfakta		
Befolkningsutveckling	%	0,2
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-8,5
Svefa skogsfastighetsindex		32
Skogen		
Medelfastigheten	ha	165
Virkesförråd	m³sk/ha	129
Tall/Gran/Löv	%	35/49/19
Bonitet	m³sk/ha år	3,6

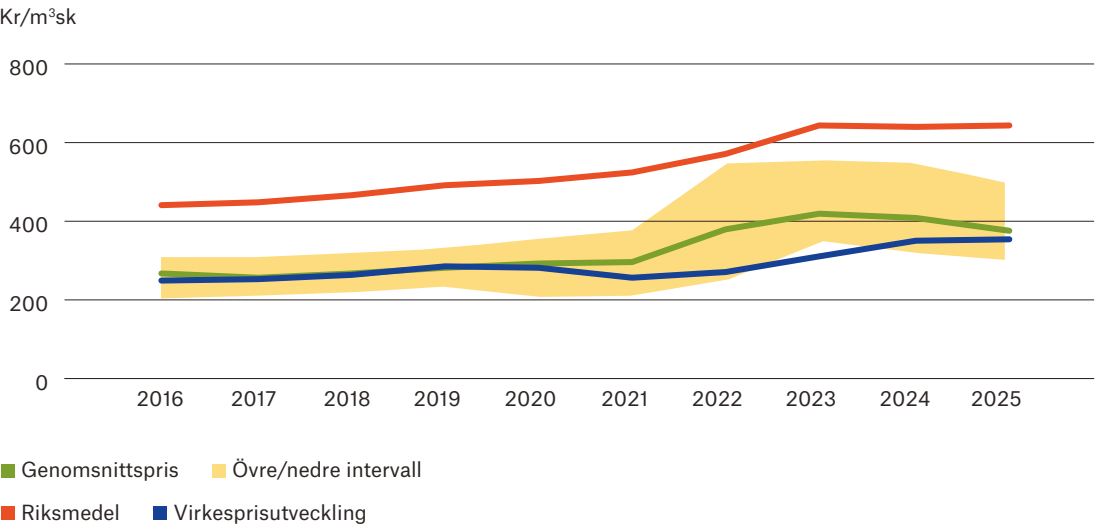
Pris februari 2025			
Genomsnitt	kr/m³sk		375
Normalt intervall	kr/m³sk		300–500
Genomsnitt	kr/ha		42 000
Normalt intervall	kr/ha		27 000–55 000
Länets prisutveckling			
Ett år	%		-8,5
Fem år	%		27,1
Tio år	%		41,5

SKOGSFASTIGHETSINDEX

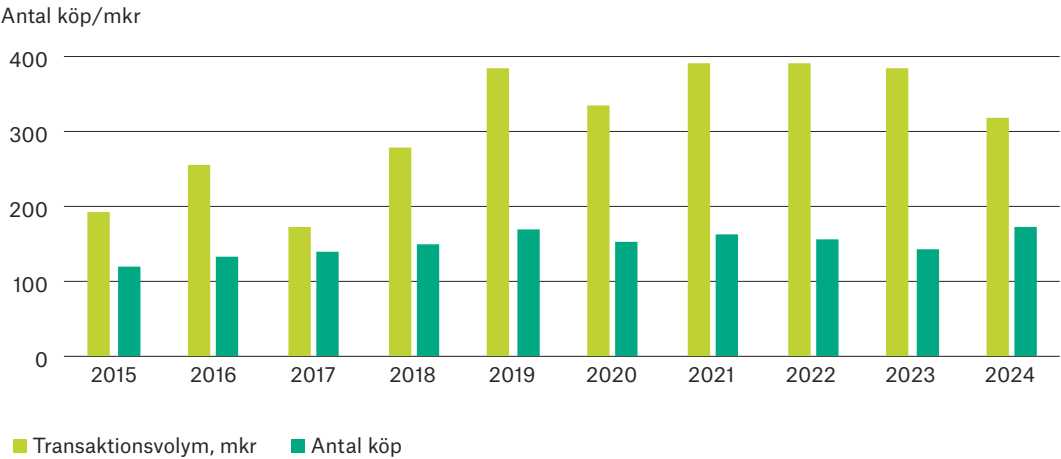
32



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Västernorrland

Priset på skogsfastigheter i Västernorrland har under 2024 legat på en stabil nivå jämfört med föregående år. En vikande befolkningsutveckling kan vara en bidragande orsak till att länet behåller sin placering i Svefas ranking. Ett spännande år med flera intressanta industrisatsningar och en markant ökning av sålda skogsfastigheter i länet.

Fastighetsmarknaden

Antalet sålda skogsfastigheter har ökat markant från 87 försäljningar år 2023 till 159 försäljningar 2024. Länet behåller sin placering på Svefas skogsfastighetsindex från fjolåret och återfinns på 21:e plats. I våra analyser av fastighetsmarknaden för året ser vi inom länet en ökande betalningsvilja för skogsfastigheter. Högre priser nära kusten, industrin och nära de större städerna där det största befolkningsunderlaget finns. De högsta prisnivåerna finner vi kring Örnsköldsvik och Sundsvall. Längre västerut och i inlandet syns en något lägre prisbild även om det varierar beroende på de enskilda fastigheternas egenskaper. I likhet med övriga län har regelbundna höjningar av virkespriserna i Västernorrland också avlöst varandra där de virkesköpande aktörerna kämpar om råvaran. Skogsfastighetsmarknaden i länet har dämpats under det gångna året men med sett till de senaste fem åren så uppvisar länet en av de kraftigaste ökningarna i landet.

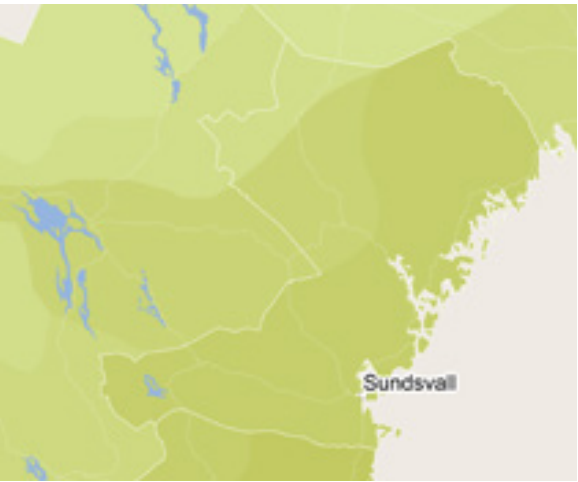
Marknadsfaktorer

Under året har Ånge kommun gjort betydande industri-satsningar med fokus på grön omställning. Kommunens starka bas inom metallbearbetning, skogsindustrier och förnybar energi gör den väl rustad för hållbar stålpro-duktion, särskilt inom vattenkraft. Två planerade vätga-sanläggningar i Alby och Ljungaverk, där Res Renewable Norden AB vill producera upp till 100 000 ton vätgas och 800 000 ton syrgas årligen genom elektrolys, markerar ett viktigt steg mot grön energi. Callans Trä har också investerat 10 miljoner kronor i en ny barkmaskin, vilket förbättrar både miljön och arbetsmiljön genom att minska behovet av hydraulolja. Dessutom har företaget ökat sina inköp av egen skogsmark för att säkra råvaruförsörjningen. Norra Skog har invigt en ny virkesterminal i Östavall, vilket genererar arbetstillfällen och effektiviserar transporter av biobränsle och rundvirke, samt stödjer hållbarhetsarbetet genom ökad järnvägstransport.

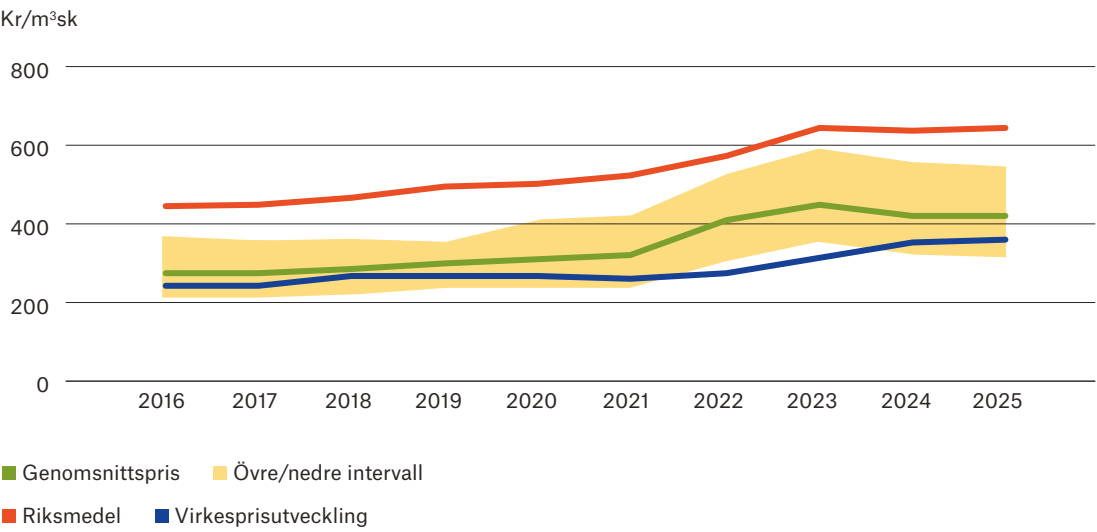
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	-0,3	Genomsnitt	kr/m³sk	420
Prisutveckling skogsfastigheter	%	0,0	Normalt intervall	kr/m³sk	310–550
Svefa skogsfastighetsindex		30	Genomsnitt	kr/ha	53 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	37 000–75 000
Medelfastigheten	ha	100	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	146	Ett år	%	0,0
Tall/Gran/Löv	%	32/45/23	Fem år	%	33,3
Bonitet	m³sk/ha år	4,3	Tio år	%	55,6

SKOGSFASTIGHETSINDEX

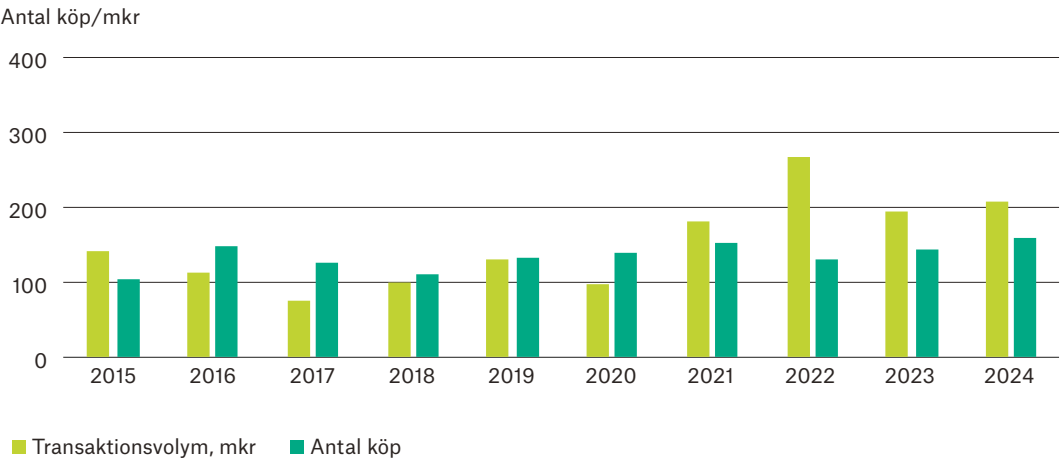
30



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Gävleborg

Skogsfastighetspriserna har under 2024 minskat med med 5 % men ändå klättrar länet två platser i årets Ranking. Det beror på att virkespriserna gått om skogsfastighetspriserna, vilket med för att köp av skogsfastigheter fördelaktigt för den som investerar i avkastningssyfte. I länet råder rekordhöga virkespriser tack vare fortsatt hög efterfråga på skogsråvara.

Fastighetsmarknaden

Marknaden för skogsfastigheter i Gävleborg har under året utvecklats negativt. Priserna i kr/m³sk har sjunkit, medan kr/ha handlats något högre än året innan. Fenomenet har sin bakgrund i att de fastigheter som sålts, har haft högre genomsnittligt virkesförråd än året innan. Året 2024, sjönk antalet försäljningar, vilket innebär en lägre transaktionsvolym både i antal och omsättning. Minskningen beror på att objekten generellt sett är billigare än föregående år. Försäljningar i nuvarande konjunktur tar ofta lång tid att genomföra och beror sannolikt på ekonomisk och global osäkerhet. Under sista kvartalet 2024 syns dock en generell tendens till högre priser på nämnda nyckeltal, möjligen drivet av höga virkespriser och de räntesänkningar som gjorts under året. Virkespriserna ligger för närvarande högre än fastighetspriserna i kr/m³sk vilket innebär att man får mer betalt för sin skog på virkesmarknaden jämfört med fastighetsmarknaden. Givet att de höga virkespriserna håller i sig kan det därför just nu vara extra fördelaktigt att äga skogsfastigheter i länet.

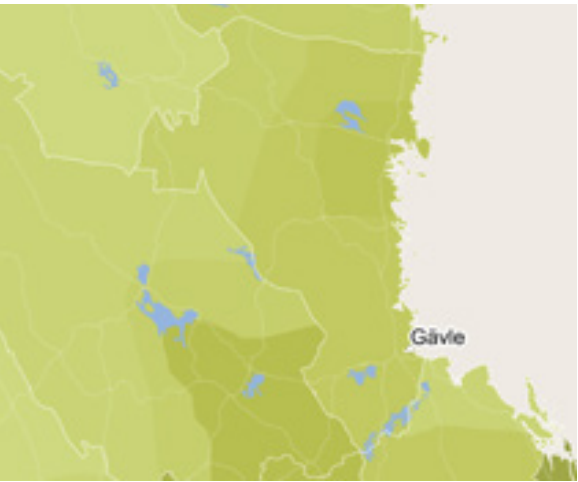
Marknadsfaktorer

Skogsindustrin har mött både utmaningar och möjligheter. Produktionen av trävaror har sjunkit till den lägsta nivån på åtta år. Trots detta har virkespriserna stigit kraftigt, drivet av hög efterfrågan och minskat globalt utbud. Byggkonjunkturen är fortsatt svag, men trävarupriserna har ändå ökat tydligt under våren 2025. I Gävleborgs län har det under året genomförts viktiga överenskommelser för att främja hållbarhet inom skogsbruket. I mars 2024 samlades länets huvudaktörer på Gävle slott för att underteckna avtal kopplade till Åtgärdsprogrammet för miljömålen i Gävleborgs län, med målet att nå en hållbar utveckling till 2030. Träklustret Voxkedjan har vuxit fram som en viktig aktör i regionen. Föreningen samlar företag inom skogs- och träförädling för att främja hållbart skogsbruk och innovation. Voxkedjan arbetar för att utveckla nya produkter, värdekedjor och hållbart skogsbruk. Genom samverkan, forskning och utbildning stärks skogsbrukets konkurrenskraft i länet.

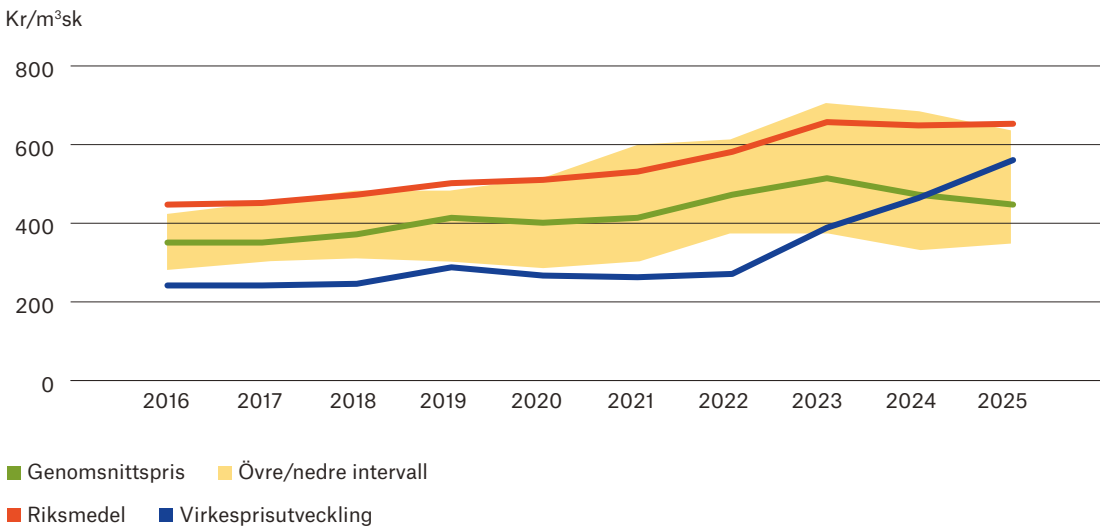
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	-0,5	Genomsnitt	kr/m³sk	445
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-5,3	Normalt intervall	kr/m³sk	345–630
Svefa skogsfastighetsindex		33	Genomsnitt	kr/ha	62 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	39 000–95 000
Medelfastigheten	ha	111	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	145	Ett år	%	-5,3
Tall/Gran/Löv	%	49/33/18	Fem år	%	8,5
Bonitet	m³sk/ha år	5,6	Tio år	%	27,1

SKOGSFASTIGHETSINDEX

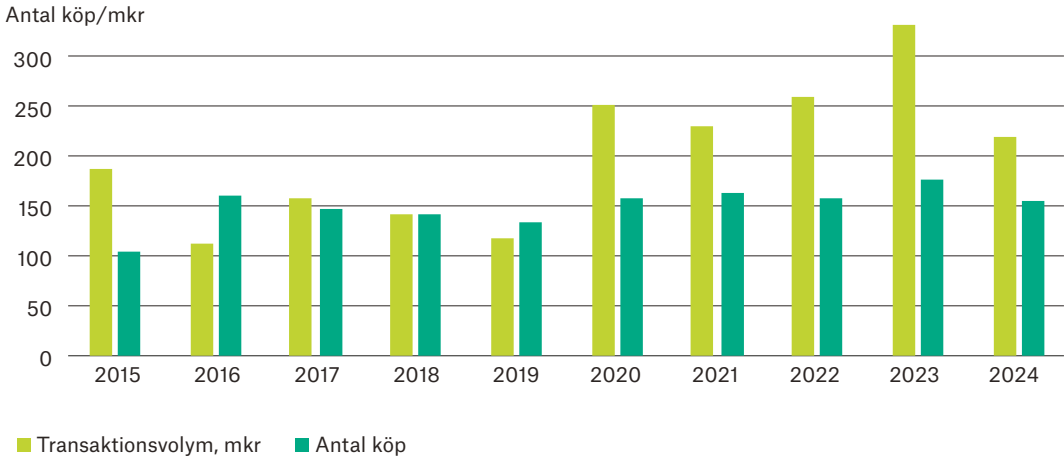
33



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Dalarna

Länets skogsfastighetsmarknad har under 2024 haft en svagt sjunkande prisutveckling men en viss uppgång kan anas i slutet av året. Kampen om skogsråvaran är hård men det finns också geografier som vissa virkesköpande företag undviker på grund av frågor kopplade till brukandet av skogsmark med hänvisningar till EU:s art- och habitatdirektiv.

Fastighetsmarknaden

Utbudet av fastigheter i Dalarna har varit gott med en ökande trend i marknaden i slutet av året. Trycket från säljarna har varit högre än vad mäklarna har hunnit lägga ut till försäljning. Antalet affärer som kommit till avslut har ökat avsevärt sedan fjolåret och vissa fastigheter med stor del föryrngringsbar skog, där man direkt har kunnat få en avkastning från skogen, har i vissa fall avslutas på nivåer högt över utgångspriset. På samma gång så finns det fastigheter med stor andel äldre skog som inte alls har kommit upp i samma nivåer, detta kan bero på osäkerheten i äganderätten och vissa lagtolkningar som gör att säljare hellre avyttrar fastigheten än chansar och skickar in en avverkningsanmälan. Minskningen i kr/m³sk för helåret är ca 1% jämfört med föregående år. För medelfastigheten i länet betalas ca 475 kr/m³sk eller ca 58 000 kr/ha. Transaktionsvolymen räknat i kronor har haft en försiktig minskning medan antalet fastigheter som bytt ägare har ökat i ungefär samma utsträckning.

Marknadsfaktorer

I Dalarna har efterfrågan på skogsägarnas produkter från virkesköpande aktörer varit stor. Företagen strävar efter att etablera samarbeten med markägare genom olika förvaltningstjänster, ofta i kombination med rådgivning inom skogliga och ekonomiska frågor. Vi observerar även ett ökat antal mäklare som tävlar om affärerna. Länets sågverk fortsätter att investera och modernisera sina industrier. Bland annat pågår en utbyggnad av containerterminalen vid Bergkvist-Siljans sågverk i Insjön. De flesta av Dalarnas sågverk har en fördelaktig logistisk placering med närhet till järnväg för transport av färdiga produkter. Sveaskog meddelade i slutet av året att de säljer sin andel i sågverkskoncernen Setra till skogsägarföreningen Mellanskog. Anläggningar för både limträ och KL-trä finns i Långshyttan, som ligger i den sydöstra delen av länet. Denna utveckling är en del av en större trend där skogsindustrin i Dalarna anpassar sig till marknadens krav och strävar efter att öka sin konkurrenskraft.

Länsfakta

Befolkningsutveckling	%	-0,4
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-1,0
Svefa skogsfastighetsindex		35

Skogen

Medelfastigheten	ha	73
Virkesförråd	m³sk/ha	130
Tall/Gran/Löv	%	55/33/12
Bonitet	m³sk/ha år	5,0

Pris februari 2025

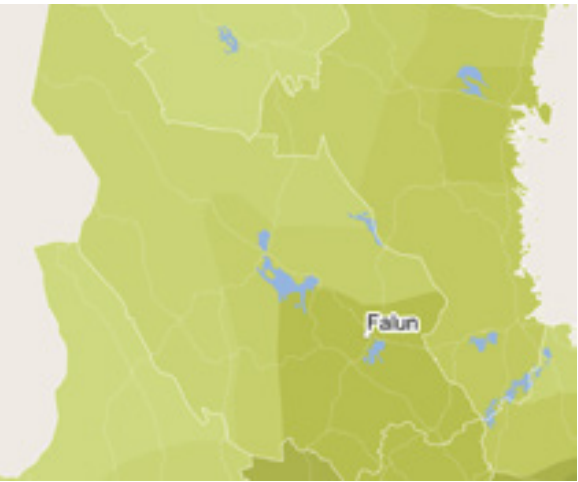
Genomsnitt	kr/m³sk	475
Normalt intervall	kr/m³sk	350–670
Genomsnitt	kr/ha	58 000
Normalt intervall	kr/ha	35 000–110 000

Länets prisutveckling

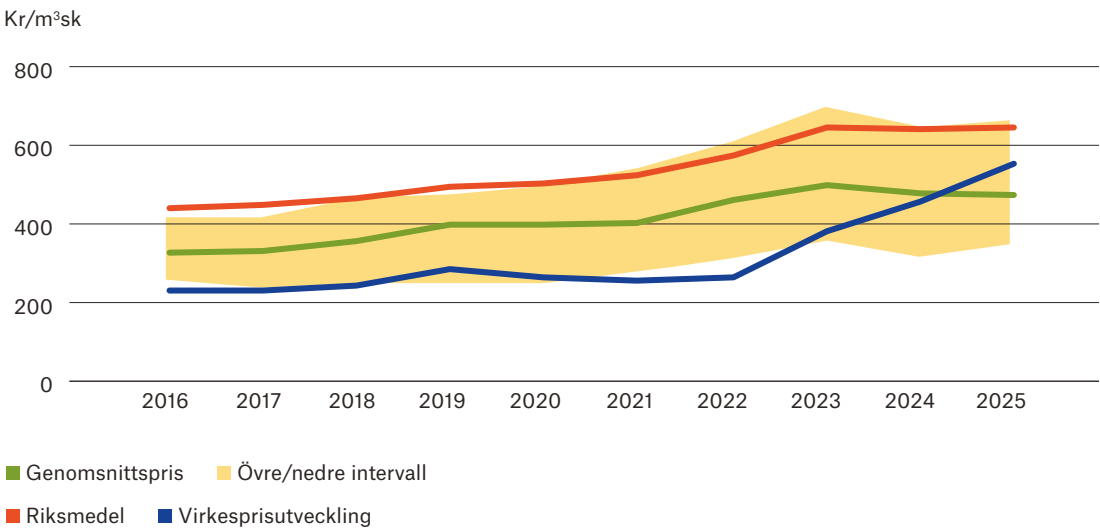
Ett år	%	-1,0
Fem år	%	17,3
Tio år	%	43,9

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

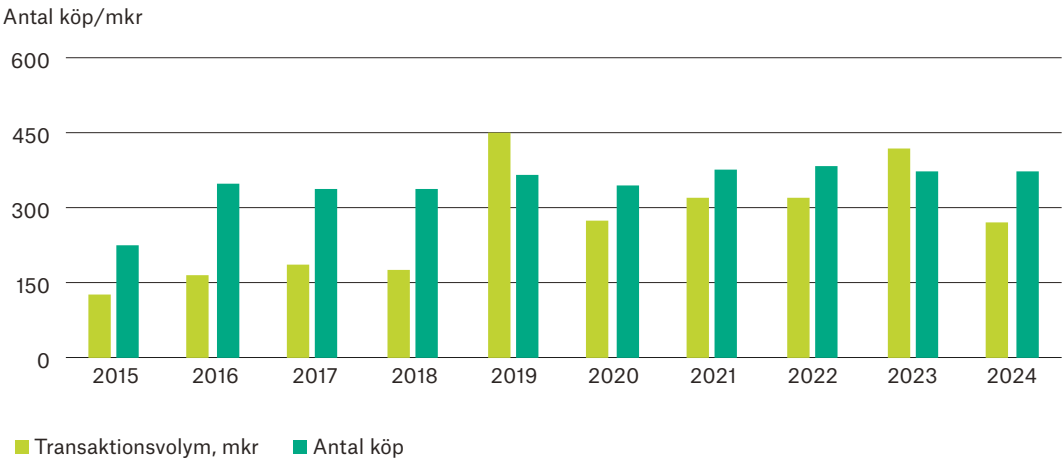
35



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Värmland

Värmland har haft en svag uppgång jämfört med andra län under 2024 där många har haft en minskad värdeutveckling. Antal köp och transaktionsvolym ökar. I Svefas ranking faller länet 1 placering till plats 12. Sista tidens kraftiga höjningar av virkespriserna gör att Värmland nu äntligen lämnat det stora prisdiket i mellansverige.

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingen för skogsfastigheter i Värmlands län har varit svagt positiv, med ett genomsnittligt pris på 455 kr/m³sk. Högsta prisnivåerna återfinns som vanligt i de sydliga delarna av länet. Men även rena skogskommuner som Torsby och Eda/Arvika har ökat procentuellt mycket. I dessa nordliga och västra kommuner ser vi antalet utlandsköpare öka efter många års nedgång. Lägre ränta ihop med höga virkespriser gör att vi spår att denna trend håller i sig under 2025. Transaktionsvolymen ökade med drygt 12 % jämfört med året innan till 275 miljoner. Även antal köp ökade under 2024. Vid kontakt med mäklare framkommer bilden att objekt med splittrad fastighetsbild samt låga virkesförråd och brist på bra bilvägar har svårt att finna köpare. Större objekt med bra arrondering, högt virkesförråd samt bra vägnät går till snabba avslut. Det finns fortsatt ett stort intresse av juridiska försäljningsobjekt inom länet. Angreppen av barkborre inom Värmland låg på en lägre nivå än föregående år tack vare gynnsamt väder och färre kläckningar.

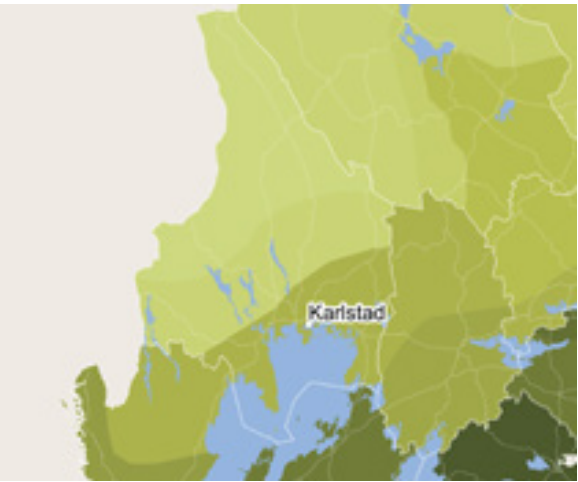
Marknadsfaktorer

Värmlands skogsindustri går fortsatt för högttryck med goda resultat. Massabruken har saknat större produktionsbegränsningar, ett bekymmer har varit att få tag i tillräcklig mängd skogsråvara. Sågverken har producerat med något minskad lönsamhet, men ser ökat byggande och efterfrågan komma när lågkonjunkturen beräknas vända upp. Neddragningar av produktion och personal har främst kunna ses inom tillverkningsindustrin av hus, personalmoduler samt byggdetaljer mm. Det blir allt vanligare att kvinnor äger skog. Under 2023 var nästan hälften av de nytilkomna skogsägarna i Värmland kvinnor. Under den senaste 20-årsperioden har andelen skogsägare som är kvinnor i Sverige ökat till ca 39 %. Men ser man till andelen nytilkomna skogsägare ser det annorlunda ut. Där syns en tydlig trend som visar att det nästan är lika många kvinnor som män som köper, ärver eller tar över skog i generationsskiften. Enligt den senaste statistiken var 47 % av de nytilkomna skogsägarna i riket kvinnor under 2023. I Värmland var det hela strax under hälften.

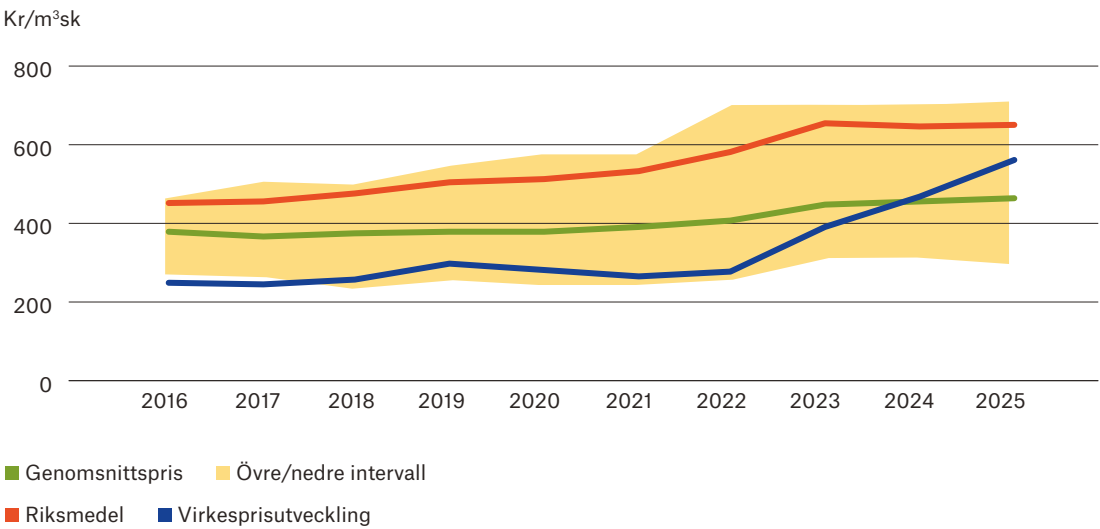
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	-0,1	Genomsnitt	kr/m³sk	455
Prisutveckling skogsfastigheter	%	1,1	Normalt intervall	kr/m³sk	285-710
Svefa skogsfastighetsindex		41	Genomsnitt	kr/ha	57 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	35 000-130 000
Medelfastigheten	ha	58	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	167	Ett år	%	1,1
Tall/Gran/Löv	%	34/51/15	Fem år	%	19,7
Bonitet	m³sk/ha år	6,5	Tio år	%	23,0

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

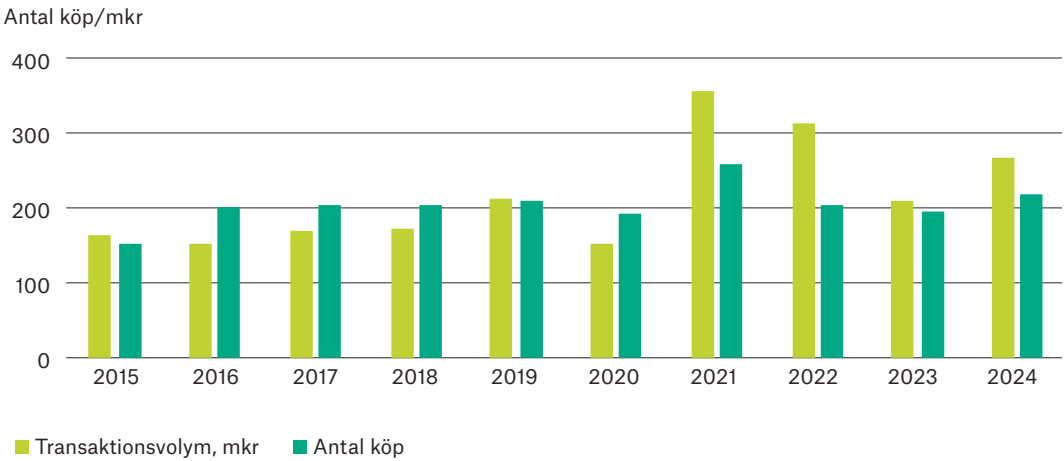
41



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Örebro

Örebro län uppvisar en stabil skogsfastighetsmarknad där höga transaktionsvolymer vittnar om en aktiv sektor, trots att genomsnittspriset har förblivit i princip oförändrat de senaste tre åren. I takt med att virkespriserna fortsätter att stiga och efterfrågan på råvaran ökar, förväntas ägarbyte hos en av länets största mottagare av skogsråvara.

Fastighetsmarknaden

Senaste rapportperioden för Örebro visar ett högt antal köp och en toppnotering för transaktionsvolymer. Under perioden uppgick antalet köp till 69 och transaktionsvolymen till cirka 210 miljoner kronor. Detta kan jämföras med toppnoteringen år 2021, då antalet köp var 71 och transaktionsvolymen uppgick till cirka 186 miljoner kronor. Vid en jämförelse med de senaste fyra åren kan det även konstateras att snittaffären har blivit betydligt större och ökat med nästan en halv miljon kronor per affär, vilket tyder på att större fastigheter har försålts under 2024. Samtidigt fortsätter den prisstagnation som har pågått under de senaste tre åren på skogsfastighetsmarknaden i Örebro län, trots att virkespriserna har stigit kraftigt under samma period. Trots en stark skogsfastighetsmarknad tappar Örebro län tre poäng på Svefas ranking. Detta kan härledas till en positiv prisutveckling, en starkare befolkningsutveckling och en ökning av medelinkomsten i andra län.

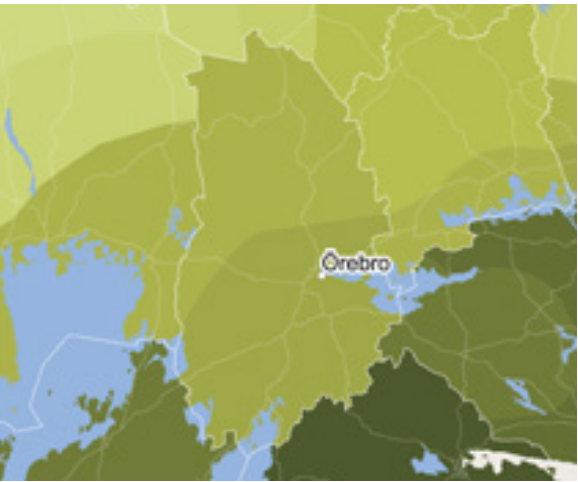
Marknadsfaktorer

Historiskt sett har det funnits en relativt stor prisskillnad mellan Örebro län och Götaland. Den lägre prisnivån, tillsammans med goda logistiska förbindelser, har gjort Örebro till en attraktiv marknad för virkeshandlare även från södra Sverige, vilket har lett till många aktörer och hög konkurrens. Idag är prisskillnaden i princip borta, men aktörerna och konkurrensen består. Under 2025 genomgår en av länets största råvarumottagare ett ägarskifte och blir helägd av Mellanskog, som sannolikt vill stärka sin position i området. Råvarupriset har goda förutsättningar att bestå, såvida inte utbudet förändras drastiskt. Om utvecklingen fortsätter i samma trend som under de senaste tre åren kan virkespriset närma sig genomsnittspriset i kronor per m³sk på fastighetsmarknaden, vilket skulle skapa unika investeringsmöjligheter. Frågan är om sambandet mellan virkespriset och fastighetspriset är svagt eller om vi snart kommer att se en positiv prisutveckling på skogsfastigheter i Örebro län.

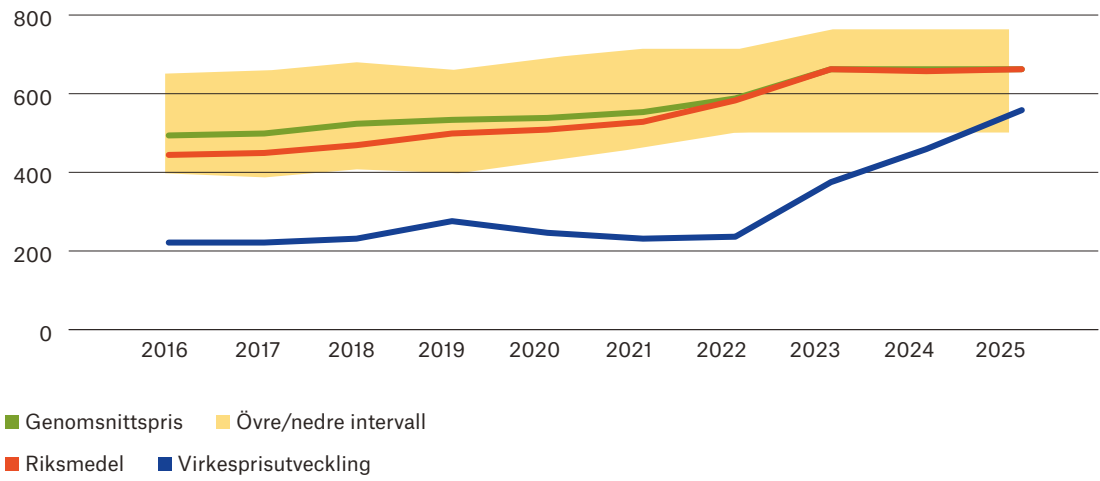
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	0,0	Genomsnitt	kr/m³sk	650
Prisutveckling skogsfastigheter	%	0,0	Normalt intervall	kr/m³sk	500–750
Svefa skogsfastighetsindex		43	Genomsnitt	kr/ha	105 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	85 000–135 000
Medelfastigheten	ha	74	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	168	Ett år	%	0,0
Tall/Gran/Löv	%	36/45/19	Fem år	%	18,3
Bonitet	m³sk/ha år	7,4	Tio år	%	32,7

SKOGSFASTIGHETSINDEX

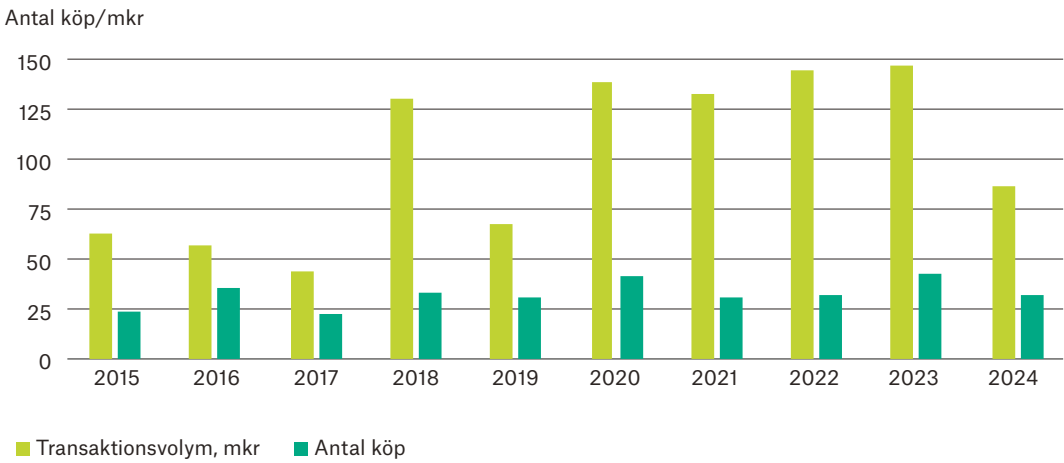
43



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Västmanland

Prisutvecklingen för skogsmark i länet har efter några år med en positiv utveckling dämpats något. Länet klättrar en placering i Svefas ranking och återfinns nu på en femte plats. Länets skogar ligger geografiskt bra till med närhet till stora tätorter vilket brukar ha en prisdrivande effekt. Utbudet av skogsdominerade fastigheter i länet är lågt.

Fastighetsmarknaden

I länet omsattes under året ca 70 lantbruksfastigheter, vilket är något färre än fjolåret. De flesta av brukningsenheterna i länet består av kombinerade gårdar med både byggnader, jord och skog.. Det verkar som de flesta affärerna genomförs utanför den öppna marknaden med övertaganden inom familjen. Transaktionsvolymen är något högre än fjolåret trots något färre genomförda fastighetsaffärer. För de rena skogsfastigheterna har antalet sålda fastigheter varit lika som fjolåret, men med en högre transaktionsvolym uttryckt i Mkr. Efterfrågan på rena skogsfastigheter är fortsatt stor samtidigt som antalet objekt som kommer ut på den öppna marknaden är lågt, vilket driver upp prisnivån. Virkespriserna har stigit kraftigt och nu är det goda möjligheter att finansiera ett fastighetsköp med en avverkning. Länets geografiska läge med närhet till stora befolkningscentra med köpstarka aktörer och att det i regionen finns välinvesterade sågverk och massabruk som behöver skogsråvara gör att förhoppningar finns om en fortsatt positiv prisutveckling för skogsfastighetsmarknaden.

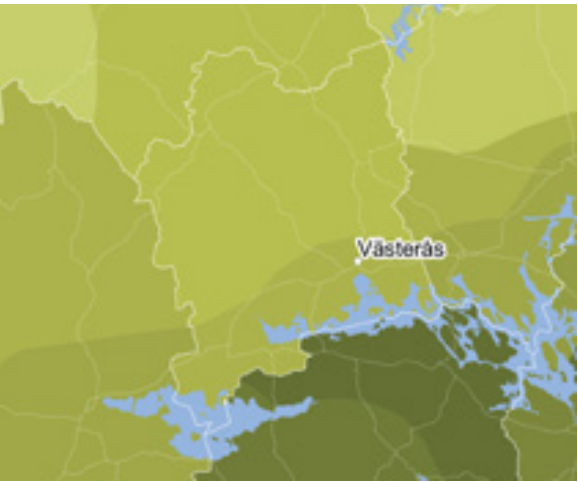
Marknadsfaktorer

Under 2023 drabbades länets av afrikansk svinpest vilket stängde ner skogsbruket i delar av Fagersta och Norbergs kommuner. Jägare, skogs- och lantbrukare har tillsammans med Jordbruksverket jobbat hårt med ”saneringen” och under hösten 2024 kunde restriktionerna släppas och bruket av skogsområdet kunde återupptas. Efterfrågan på skogsråvara är stort och ett flertal pris-höjningar har skett under året. Västmanland har trots ett läge med goda kommunikationer fortsatt en något lägre prisbild på skogsråvaran.. Detta har fört med sig att virkesköpande att virkesköpande organisationer från södra Sverige, har börjat vända sina blickar mot norr vilket driver upp priserna på virke och förväntningar om ökande priser på fastigheter. Några av länets större sågverk är föremål för ägarbyten vilket kan påverka prisbilden på råvaran och i förlängningen även fastighetspriserna. Befolkningsutvecklingen har under året stigit på länsnivå men alla kommuner förutom Västerås och Kungsör har en negativ utveckling.

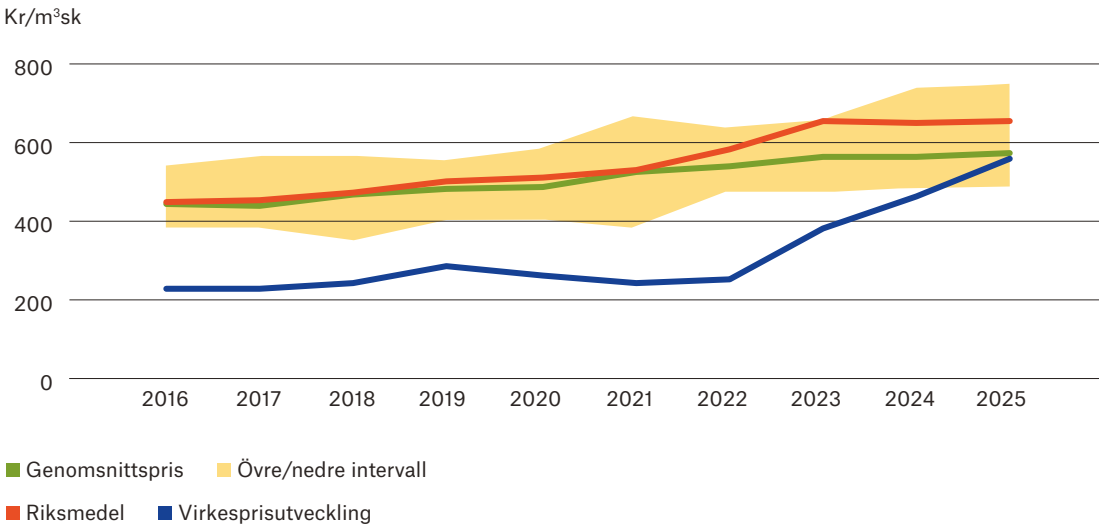
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	0,1	Genomsnitt	kr/m³sk	570
Prisutveckling skogsfastigheter	%	1,8	Normalt intervall	kr/m³sk	485–740
Svefa skogsfastighetsindex		49	Genomsnitt	kr/ha	95 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	70 000–130 000
Medelfastigheten	ha	88	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	156	Ett år	%	1,8
Tall/Gran/Löv	%	34/42/24	Fem år	%	9,6
Bonitet	m³sk/ha år	7,6	Tio år	%	29,5

SKOGSFASTIGHETSINDEX

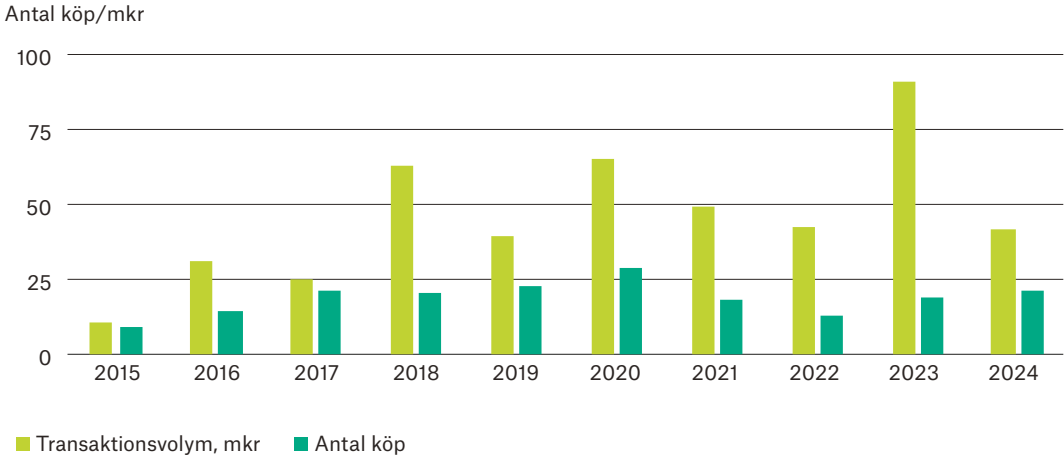
49



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Uppsala

Prisutvecklingen för skogsmark har bromsat in efter några år med stark utveckling i länet men Uppsala placeras på en andra plats i Svefas ranking och är därmed fortfarande i toppskiktet. Efterfrågan på skogs- och lantbruksfastigheter i länet bedöms som fortsatt stark och transaktionsvolymen har under året ökat.

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingstakten för skogsmark i länet har bromsat in efter flera starka år. Trots detta har intresset för skogsmark varit fortsatt högt. Transaktionsvolymen har ökat, både vad gäller antal genomförda affärer och total transaktionsvolym uttryckt i Mkr. Detta tyder på en stabil efterfrågan och en marknad där köpare och säljare i större utsträckning funnit varandra. Sett i ett större perspektiv så har prisutvecklingen i länet under det senaste året varit svagare än i exempelvis Stockholms län men starkare än i grannlänen norrut. Närheten till storstadsregioner med goda kommunikationer och en fortsatt fördelaktig prisbild relativt Stockholms län gör att förhoppningar finns om en fortsatt stabil prisutveckling framöver. Att det mellansvenska "prisdiket" till viss del skottats igen bedöms också påverka positivt. Skogsfastighetspriserna är fortsatt högst i södra Uppsala län och de Mälarnära delarna, medan norra och kustnära områden har lägre prinsnivåer även om prisskillnaderna inom länet snarast har minskat under de senaste åren.

Marknadsfaktorer

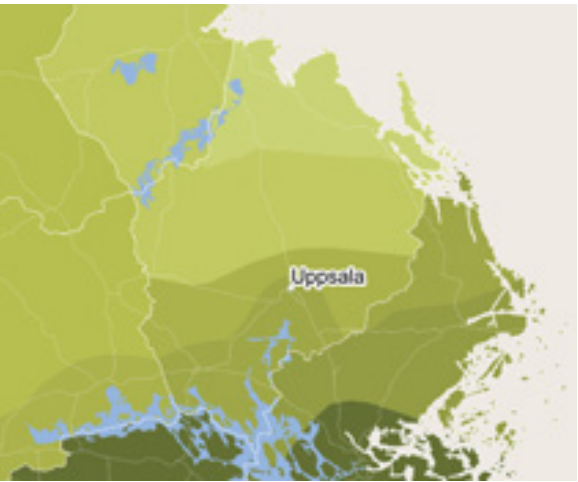
Skogforsks testområde i Jälla utanför Uppsala är i centrum när AI tar steget in i skogsbruket. Bakgrunden är en forskningsstudie vid Umeå universitet som resulterat i utvecklingen av ett AI-system som framgångsrikt kan manövrera en 16 ton tung skogsmaskin utan mänsklig inblandning. Studien genomfördes i samarbete med Skogforsk och Algoryx Simulation. De första lyckade testerna ägde rum på Skogforsks testområde i Jälla, där AI:n tog över styrningen av skogsmaskinen, navigerade över olika hinder och följde en planerad rutt. Innan testerna har den här typen av AI styrning främst använts för digitala system eller mindre robotar. Att överföra tekniken till tunga maskiner med komplex mekanik och hydraulik öppnar för nya användningsområden. De lyckade testerna utanför Uppsala markerar ett viktigt steg mot ökad automation inom skogsindustrin och kan potentiellt leda till vidareutveckling av autonoma system för andra tunga maskiner inom liknande branscher. Studien presenterades bland annat vid världskongressen i skoglig forskning, IUFRO.

Länsfakta		
Befolkningsutveckling	%	0,7
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-3,3
Svefa skogsfastighetsindex		57
Skogen		
Medelfastigheten	ha	77
Virkesförråd	m³sk/ha	170
Tall/Gran/Löv	%	40/39/21
Bonitet	m³sk/ha år	7,5

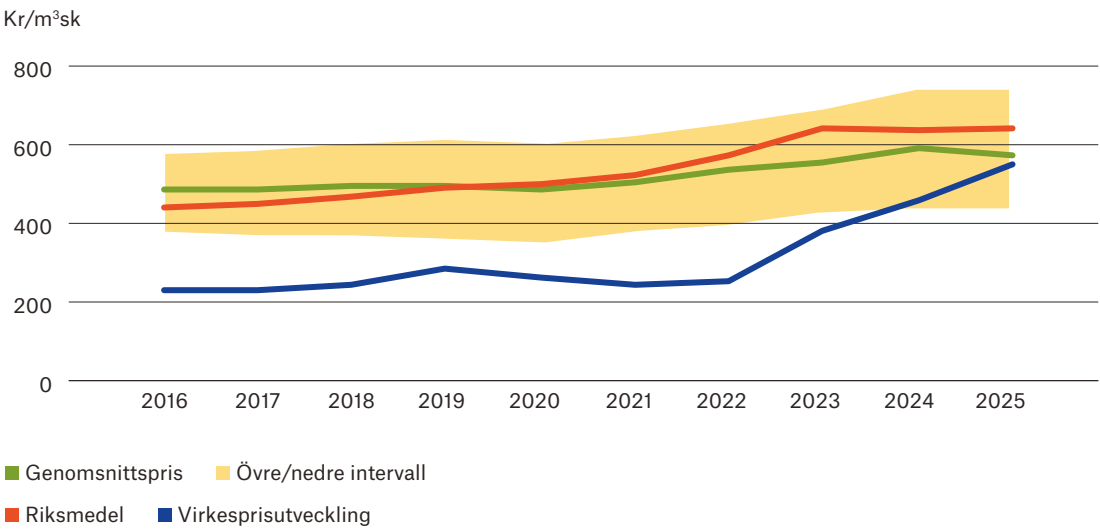
Pris februari 2025			
Genomsnitt	kr/m³sk		580
Normalt intervall	kr/m³sk		440-750
Genomsnitt	kr/ha		90 000
Normalt intervall	kr/ha		70 000-145 000
Länets prisutveckling			
Ett år	%		-3,3
Fem år	%		13,7
Tio år	%		18,4

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

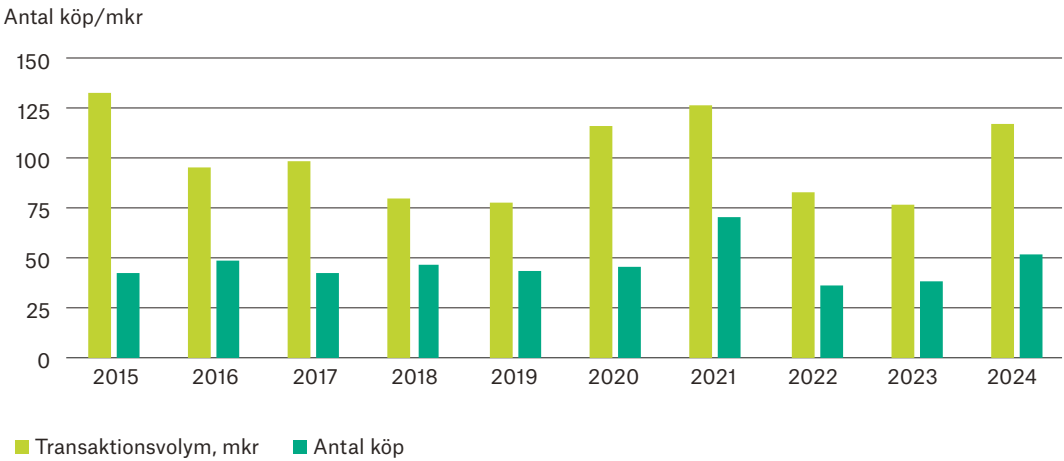
57



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Stockholm

Stockholm har återtagit förstaplatsen i Svefas skogsfastighetsindex trots en försiktig prisuppgång. Höjda virkespriser har gjort att investeringskalkyler förändrats, särskilt för skog med avverkningsmogen skog. Skogens betydelse för Stockholm har uppmärksamats under året. Granbarkborreangreppen är nu i stort sett över.

Fastighetsmarknaden

Stockholm återtar tronen efter en kort frånvaro och befinner sig återigen på första plats i Svefas rakning. Prisutvecklingen visar en försiktig uppgång i länet med ca 1,3 %, de genomsnittliga priserna i de övre och nedre prisintervallen är dock oförändrade vilket kan indikera att tänkbara köpare av skogsfastigheter är något avvaktande beroende av omvärldsläget. Transaktionsvolymen i Mkr är något lägre samtidigt som ett fåtal fler köp har gjorts under året. Stockholm präglas av en mycket kapitalstark fastighetsmarknad och utöver produktionsförutsättningar på skogsfastigheter kan dessa i viss utsträckning även vara förknippade med eventuella förväntningsvärden, vilket kan möjliggöra alternativ markanvändning i framtiden. Under året har kontinuerligt höjda virkespriser gjort att rotnettonivåerna på sina håll överstiger marknadsnivåerna för skogsfastigheter. Det är positivt för en skogsintresserad köpare som kan räkna hem investeringen på ett annat sätt än tidigare, framför allt om det finns föryngringsavverkningsmogen skog på fastigheten. Virkesrika fastigheter har fortsatt lättast att finna köpare.

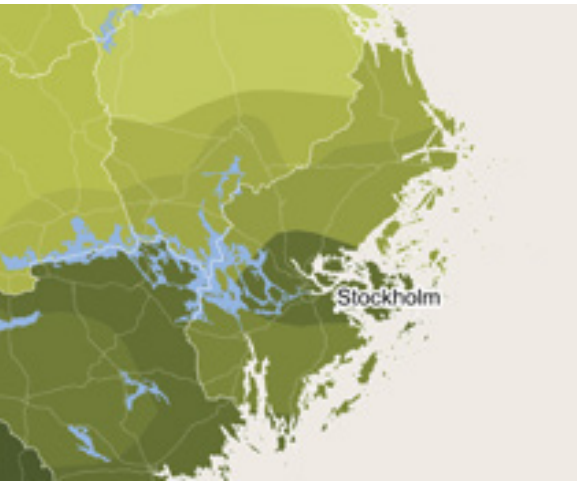
Marknadsfaktorer

I början av året bjöd Stockholms handelskammare in till seminarium för att belysa skogens betydelse för både Sverige och Stockholm. Förslag: Skogen är viktig för länet då den bidrar till en hållbar stad. Produkter av trä för byggnation, förpackningar som kan ersätta plast och bibränslen vilket minskar beroendet av fossila bränslen. Skogsindustrins biprodukter används även i stadens energisystem. Dessutom stärker en konkurrenskraftig skogsnäring den ekonomiska balansen mellan stad och land, vilket minskar beroendet av skatteutjämning. Genom att vara del av och stödja skogsnäringen kan Stockholm bidra till både den gröna omställningen och en starkare ekonomi i hela landet. Utbrottet av granbarkborreangrepp som startade 2018 och sedan dess härjat i bland annat Svealand är nu över. Skadorna har minskat med 95 % jämfört med toppåret 2021, och 2024 uppgick de till cirka 0,3 miljoner kubikmeter skadad gran, jämfört med över 8 miljoner kubikmeter 2021. Det förlorade virkesvärdet uppgår till flera miljarder kronor.

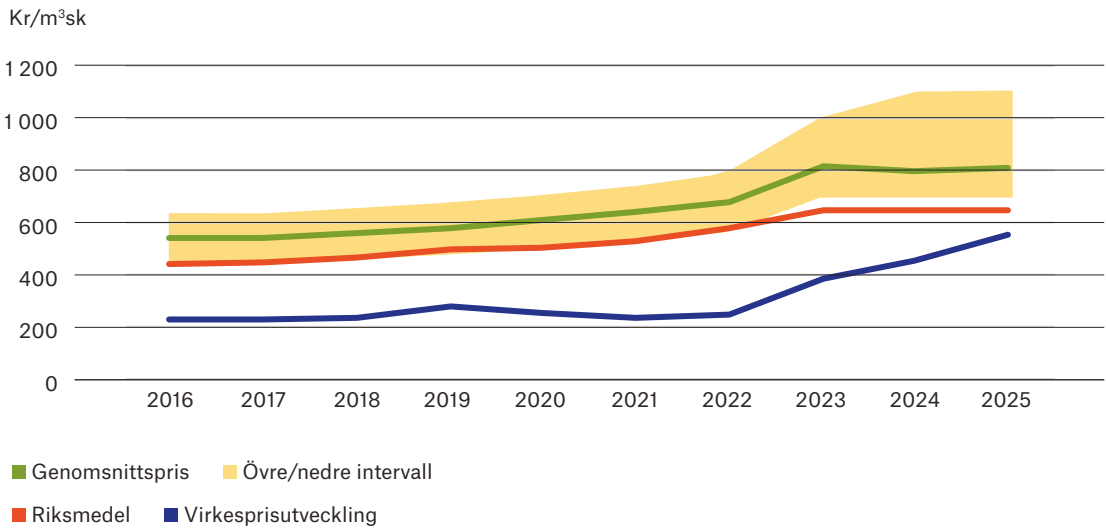
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	0,6	Genomsnitt	kr/m³sk	810
Prisutveckling skogsfastigheter	%	1,3	Normalt intervall	kr/m³sk	700–1 100
Svefa skogsfastighetsindex		62	Genomsnitt	kr/ha	150 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	130 000–170 000
Medelfastigheten	ha	54	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	186	Ett år	%	1,3
Tall/Gran/Löv	%	34/35/31	Fem år	%	26,6
Bonitet	m³sk/ha år	7,4	Tio år	%	50,0

SKOGSFASTIGHETSINDEX

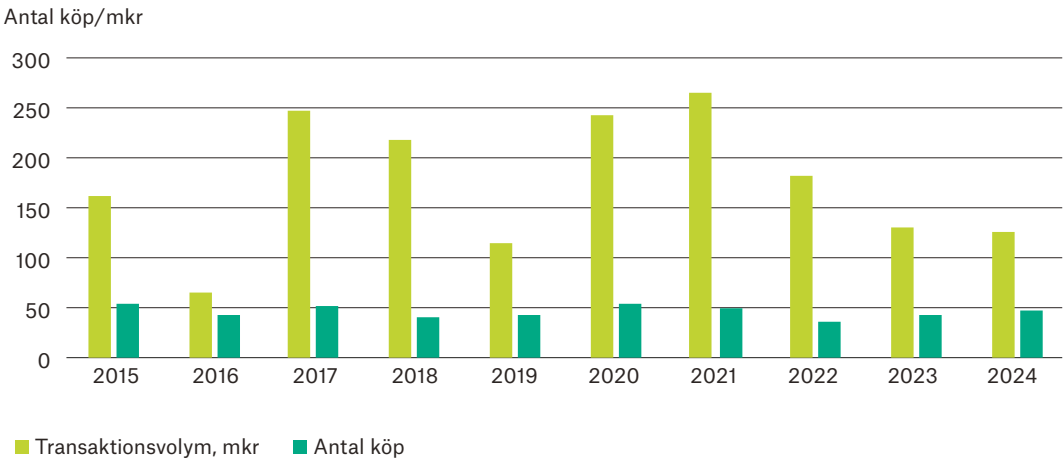
62



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Södermanland

Länet med allt från storstadspuls via böljande landskap till djupa skogar bjuder också på en spännande ägarkategori. Från en avvaktande skogsfastighetsmarknad under stora delar av året ses en framtidstro och tendens till positiv prisutveckling. Länet erhåller 44 poäng enligt Svefas ranking och placerar sig i mittenskiktet av länen.

Fastighetsmarknaden

Den inbromsning av prisuppgång som skedde under 2023 fortsatte framåt höstkanten 2024 då marknaden stabiliserade sig. Länets speciella köpkategori från kapitalstarka intressenter till mer aktivalokala skogsägare skapar speciella förutsättningar för fastighetsmarknaden.. Köpkategorin tillsammans med det geografiska läget inom länet påverkar prisbilden. Under det senaste året har toppnoteringar i pris inte förekommit i liknande omfattning som tidigare år. Jämfört med de fyra senaste åren och speciellt de två senaste åren var transaktionsvolymen betydligt lägre 2024. Även antalet köp var lägre 2024 än tidigare år, om än inte lika markant skillnad. Prisutvecklingen återspeglar den allmänna uppfattningen från branschen, att det varit en mer avvaktande inställning till köp av skogsfastigheter. Bedömningen är att köpare och säljare kommer finna en gemensam marknadsnivå under kommande år och att prisutvecklingen kommer vara positiv. De höga virkespriserna bedöms ha en positiv effekt på prisutvecklingen och framtidstron.

Marknadsfaktorer

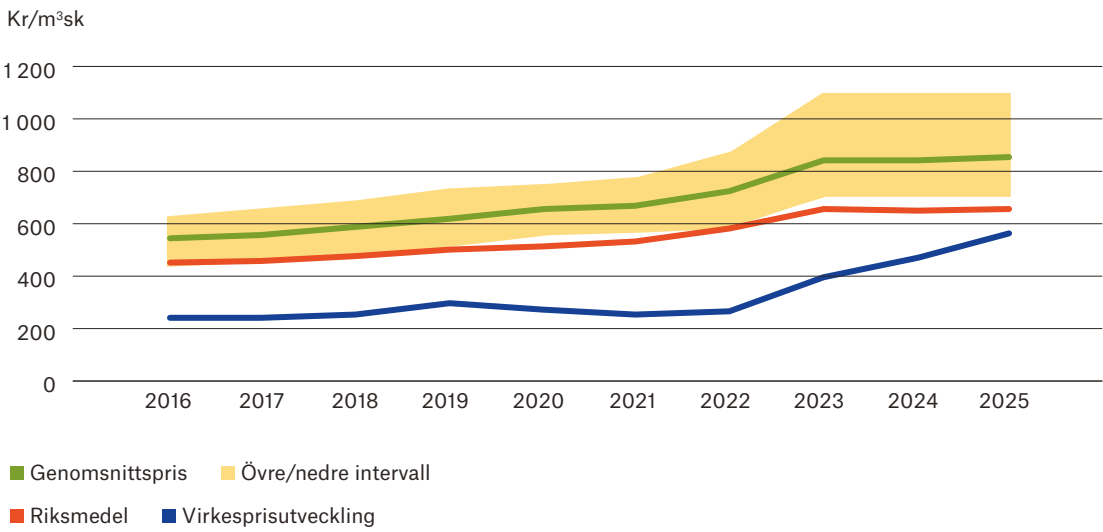
Region Sörmland har av regeringen fått uppdraget att ta fram förslag till Länstransportplan för regional transportinfrastruktur, för perioden 2022–2033. Goda anslutningar till terminaler och effektiv godshantering bidrar till att förstärka regionens logistikläge och öka konkurrenskraften. Infrastrukturinvesteringar i länet bidrar till att skapa god framkomlighet för godstransporter på väg och järnväg. Sörmland behöver också värna de strategiska noder som finns i länet och som ger internationell tillgänglighet för godstransporter, till exempel de större logistikcentrumen, Skavsta flygplats och Oxelösunds hamn. Viktiga utgångspunkter för prioritering av infrastrukturprojekt är att förbättra trafiksäkerhet och sysselsättning. En annan viktig utgångspunkt är att försöka förbättra viktiga stråk genom länet, till exempel väg 55 och väg 57. Denna typ av förbättringar anses speciellt viktiga för skogstransporter då virke transporteras till och ifrån industrier både inom som utanför länet och vägstandarden är en central del i infrastrukturen.

Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	-0,2	Genomsnitt	kr/m³sk	850
Prisutveckling skogsfastigheter	%	1,2	Normalt intervall	kr/m³sk	700–1 100
Svefa skogsfastighetsindex		44	Genomsnitt	kr/ha	150 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	100 000–180 000
Medelfastigheten	ha	76	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	170	Ett år	%	1,2
Tall/Gran/Löv	%	37/43/20	Fem år	%	28,8
Bonitet	m³sk/ha år	8,3	Tio år	%	57,4

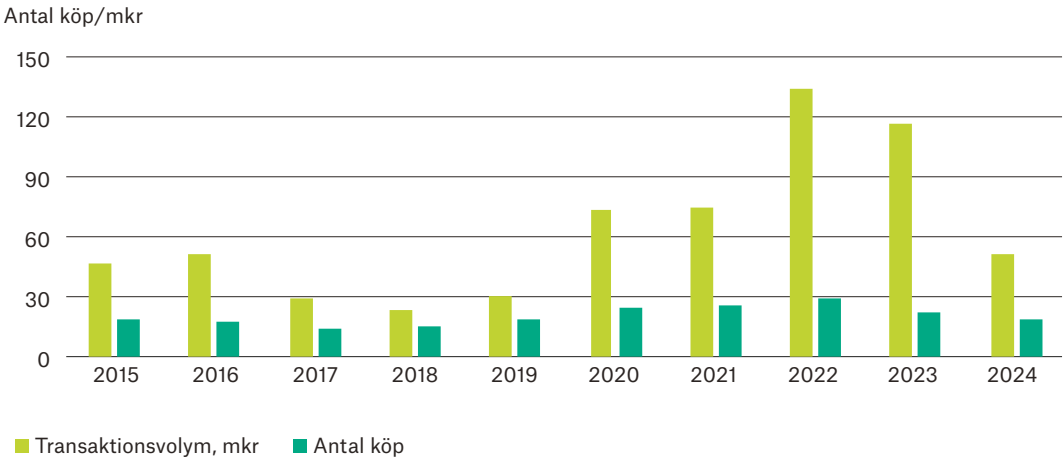
SKOGSFASTIGHETSINDEX



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Gotland

Efter en stark prisutveckling på skogsfastigheter på Gotland 2023 har marknaden stabiliserats 2024, med en genomsnittlig prisnivå på cirka 370 kr/m³sk. Under året har initiativ för hållbart skogsbruk lyfts fram och ett potentiellt prestigefyllt träleveransavtal till Danmark kan ge ny ekonomisk skjuts till den gotländska skogsindustrin.

Fastighetsmarknaden

Efter många års stabil prisnivå på skogsfastigheter i länet skådades under 2023 ett trendbrott, där Gotland var ett av de län som påvisade starkast procentuell utveckling. Det var ett styrkebesked för öns skogsägare och frågan var då om dessa goda nyheter skulle hålla i sig framgent. Ännu ett år har passerat och vid analys av årets försålda skogsfastigheter kan det skönjas att prisutvecklingen backat något och marknaden stabiliserats. Den genomsnittliga prisnivån på skogsfastigheter ligger kring ca 370 kr/m³sk. Denna konjunktur konstateras inte vara unikt för Gotland utan ses även i andra delar av Sverige som ett resultat av exempelvis ett alltmer osäkert geopolitiskt läge och ökade räntor i en avvaktande marknad. Gotland är det näst minsta skogslänet men har en stor andel privat ägande om ca 3 880 skogsägare (ca 40 % kvinnor och 60 % män) där en del skogsaffärer sker privat genom kontakter snarare än via mäklare. Fler skogsägare möjliggör variation i skogsförvaltning – vissa fokuserar på virkesproduktion, andra på naturvård.

Marknadsfaktorer

Under året hölls ett skogligt råd där representanter från bl.a. Lantbrukarnas riksförbund, Länsstyrelsen, Mellanskog och Gotlands botaniska förening deltog. Projektet "Grip on Life" var i fokus, vars syfte är att kombinera aktivt skogsbruk med hänsyn till värdefulla vattendrag och våtmarker. Vidare diskuterades bevarande och brukande av kalkbarrskogar samt behovet av förbättrad samverkan. Efter en omfattande brand i det historiska börshuset i Köpenhamn i april 2024, uttryckte danska handelskammaren intresse för att använda gotländsk tall i återuppbyggnaden. Detta skulle innebära en prestigefylld och ekonomiskt fördelaktig affär för den gotländska skogsindustrin, då man söker cirka 1 000 tallar av hög kvalitet med specifika dimensioner. Mellanskog annonserade under året efter gallringsentreprenörer till Gotland, vilket indikerar en satsning på att stärka skogsbruket i regionen. Samtidigt betonades vikten av jämställdhet inom skogsbranschen, med initiativ som webinarier för att skapa en mer hållbar och inkluderande arbetsmiljö.

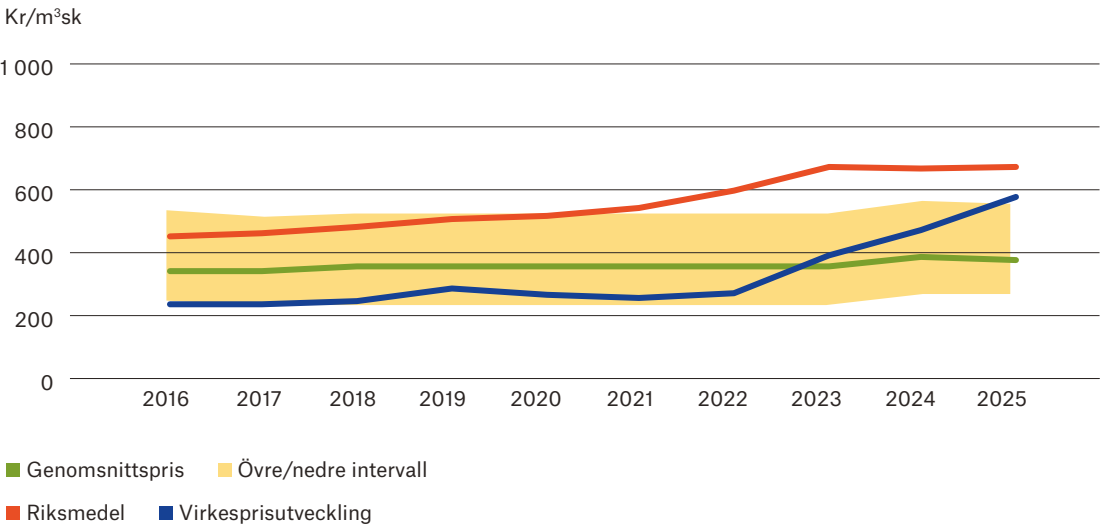
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	-0,2	Genomsnitt	kr/m³sk	370
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-2,6	Normalt intervall	kr/m³sk	270–540
Svefa skogsfastighetsindex		32	Genomsnitt	kr/ha	50 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	30 000–110 000
Medelfastigheten	ha	29	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	127	Ett år	%	-2,6
Tall/Gran/Löv	%	70/17/13	Fem år	%	4,2
Bonitet	m³sk/ha år	4,0	Tio år	%	8,8

SKOGSFASTIGHETSINDEX

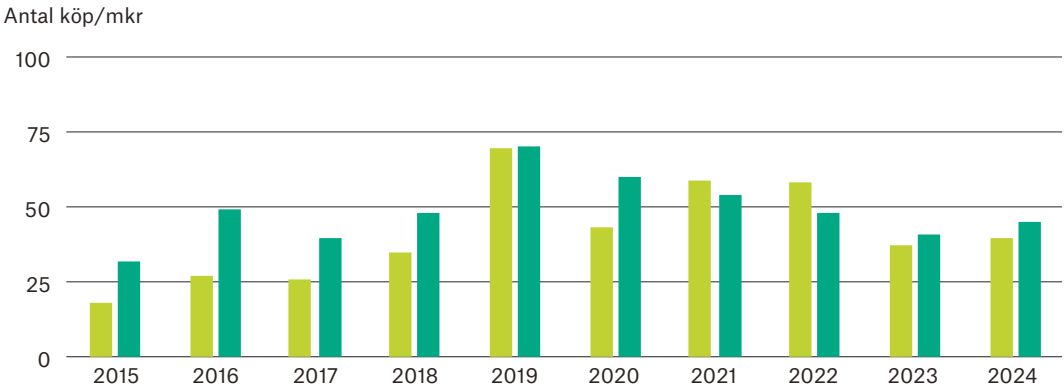
32



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Östergötland

Prisnivån för skogsfastigheter i länet har dragits med en svag nedgång men spås vända under 2025. Rekordpriser på virke tillsammans med lägre ränta är faktorer som gör att investerarna dras till skogen. Marknadsvärdenivån för skogsmark i Östergötland är fortsatt höga. Länet följer inte rikets totalt positiva prisutveckling. Länets index stiger och tar en sjätte placering men ett fortsatt lågt utbud.

Fastighetsmarknaden

Under året omsattes 130 lantbruksfastigheter vilket är en ökning jämfört med förra året. Av dessa är drygt 10 % skogsdominerade och fyra förvärv har en köpeskilling övertiotusen tusen kronor!. Till antalet sker flest förvärv inom eller i närheten av slättbygderna. I övrigt är det förhållandevis jämn fördelning av köpen över länet med undantag för Finspångs kommun där endast två köp genomförts under 2024. På marknaden syns en tendens att stora objekt tar längre tid att sälja även om de enbart består av skogsmark. Denna marknadsbild avviker mot vad som annars råder i många andra delar av landet. Skogsdominerade objekt som analyserats i Svefas databas och som varit ute på den öppna marknaden tenderar fortsatt att ligga inom ett snävare prisintervall med tidigare år. Det begränsade utbudet tillsammans med starka köparkategorier och gynnsammare ekonomiska förutsättningar gör att marknadsvärdenivåerna spås stabiliseras under 2025.

Marknadsfaktorer

Befolkningsutvecklingen i länet var under året positiv men är inte lika starkt stigande som tidigare år. Villapriserna i länet ökade något under 2024 jämfört med fjolåret. Även om prisökningen för villor är dämpad har omsättningen ökat. På virkesmarknaden har efterfrågan för avsalumassa och sågade trävaror varit mycket god, vilket i kombination med låga lager medfört flertalet prishöjningar av råvaran som nu är uppe i rekordnivåer. Södra hanterar timmerbristen med sågverksstopp under kortare perioder. Ökade råvarukostnader tillsammans med driftstopp medför dock svårigheter för industrin att fortsatt nå goda resultat. Virkesmarknadens goda avsättningsmöjligheter betyder fortsatt god lönsamhet för skogsägarna trots konjunkturläget och kostnadsökningar. Massaindustrin har en bättre balans med virkesflöden. Förväntningarna under årets början är att marknaden för skogsfastigheter är fortsatt god. Med ihållande virkespriser bedöms prisförändringarna peka svagt uppåt.

Länsfakta		
Befolkningsutveckling	%	0,0
Prisutveckling skogsfastigheter	%	-1,6
Svefa skogsfastighetsindex		48
Skogen		
Medelfastigheten	ha	80
Virkesförråd	m³sk/ha	177
Tall/Gran/Löv	%	40/41/19
Bonitet	m³sk/ha år	8,2

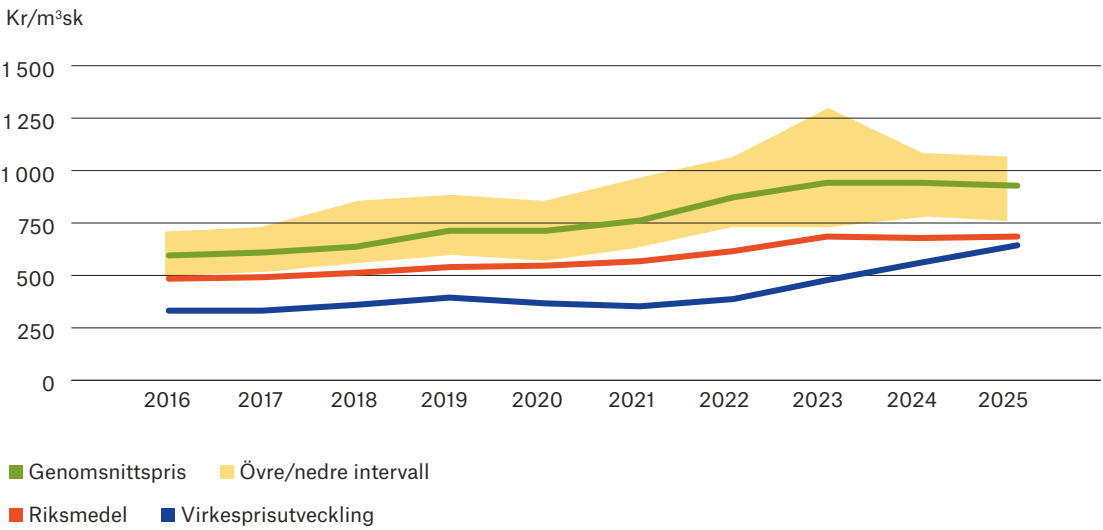
Pris februari 2025		
Genomsnitt	kr/m³sk	905
Normalt intervall	kr/m³sk	730–1 050
Genomsnitt	kr/ha	149 000
Normalt intervall	kr/ha	100 000–200 000
Länets prisutveckling		
Ett år	%	-1,6
Fem år	%	24,0
Tio år	%	61,6

SKOGSFASTIGHETSINDEX

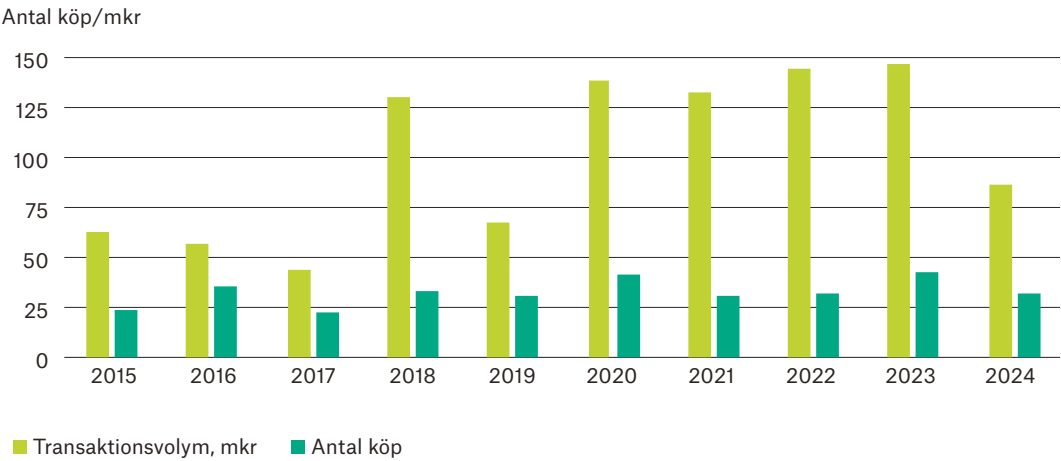
46



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Västra Götaland

2024 var ett väntans år i länet och priserna på skogsfastigheter hann både minska för att under det sista kvartalet vända uppåt igen. Virkespriserna hade en exceptionell utveckling med stora höjningar för samtliga sortiment. Om skogsfastighetsmarknaden hänger på under 2025 återstår att se.

Fastighetsmarknaden

Skogsfastighetsmarknaden inom Västra Götaland hade en negativ utveckling under början av 2024 för att under det sista kvartalet och början av 2025 vända uppåt. Medelpriset ligger kvar på 800 kr/m³sk. Högst prisnivåer återfinns inom Boråsområdet, följt av Skaraborg och Göteborg, något lägre inom södra delarna av Sjuhäradsbygden och sedan sjunkande nivåer mot norr inom norra Bohuslän och Dalsland. Under det gångna året har efterfrågan på lantbruksfastigheter minskat mot tidigare år. Länet är i Svefas ranking placerat som nummer fyra i landet vilket är en sämre placering än föregående år. Dock har indexvärdet ökat med några punkter. Utvecklingen har dock varit bättre i andra län vilket gör att länet förlorar en placering i indexet. Generellt kan sägas att det råder en mer försiktig hållning i en stor och mångsidig marknad, som ändå återfinns inom länet som helhet. Inom lantbruksfastighetsmarknaden har bebyggda enheter, hästgårdar, haft en svårare marknad än den rena skogsfastigheten.

Marknadsfaktorer

Virkespriserna fortsatte att stiga under 2024 med en högre efterfrågan på både timmer och massa. Priserna i länet steg enligt Treebula med 40 % på timmer och 25–30 % på massaveden. De investeringar som gjordes på sågverken inom länet under pandemin har nu börjat att få effekt. Ett exempel är Vidas sågverk i Borgstens som huvudsakligen sågar gran till konstruktionsvirke och takstolar där har man under 2024 ökat produktionen med nästan 40 % vilket lett till nyanställning av ca 25 personer. Även på massasidan har Metsä Tissues investeringar på bruket i Mariestad lett till 100 nya tjänster. Maskinerna och höglagret tar upp en areal av ca sex hektar och förväntas vara i produktion under andra halvan av 2025. Investeringen ligger på ca 4,3 miljarder kronor och kommer att fördubbla kapaciteten till 145 000 årliga ton. På sikt kan detta leda till en ökad efterfrågan på massaved i närområdet.

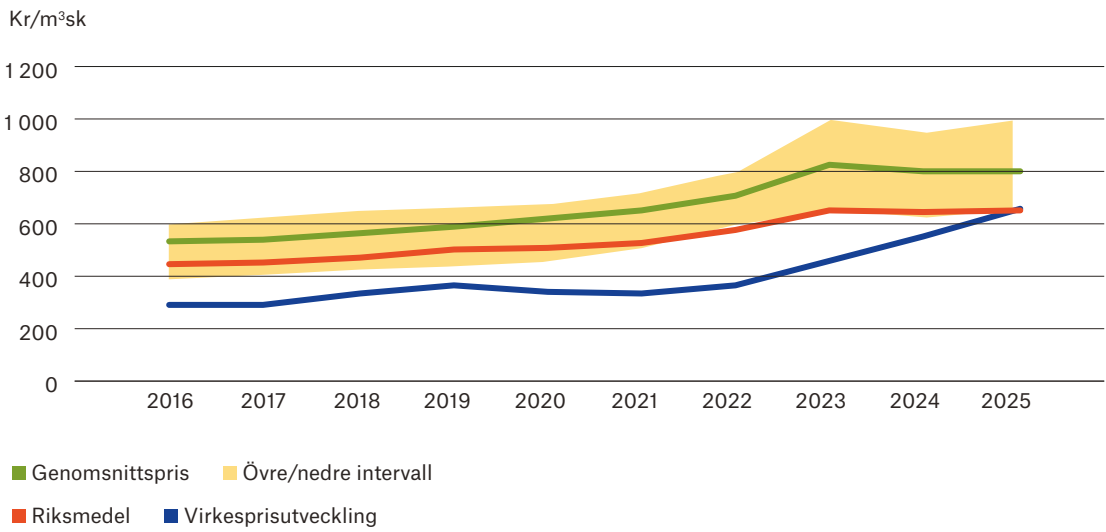
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	0,3	Genomsnitt	kr/m³sk	800
Prisutveckling skogsfastigheter	%	0,0	Normalt intervall	kr/m³sk	650–1 000
Svefa skogsfastighetsindex		53	Genomsnitt	kr/ha	120 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	90 000–160 000
Medelfastigheten	ha	34	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	189	Ett år	%	0,0
Tall/Gran/Löv	%	25/55/20	Fem år	%	23,1
Bonitet	m³sk/ha år	8,5	Tio år	%	50,9

SKOGSFASTIGHETSINDEX

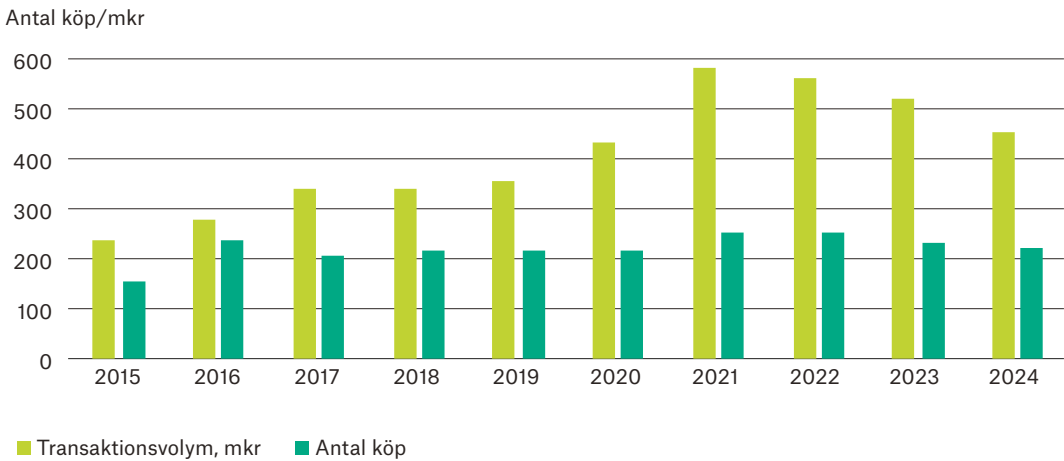
53



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Halland

Skogsmarkspriserna visar på en svag ökning det senaste året. Trots kraftigt stigande virkespriser har skogsfastigheter inte stigit i samma takt. Förklaringen ligger delvis i att avverknings- och transportkostnader ökat samt att räntan och oron i omvärlden påverkar köpare av skogsfastigheter. Södra visar fortsatt på ett gott ekonomiskt resultat.

Fastighetsmarknaden

I Svefas index tappar Halland några placeringar med tanke på en svag prisutveckling för skogsfastigheter men även beroende på andra faktorer som exempelvis en svag svag befolkningsutveckling inom länet. Transaktionsvolymen, mätt i kronor, i länet för obebyggda lantbruksenheter har minskat för andra året i rad men skogsmarkspriserna bedöms öka något. Även om prisutvecklingen på timmer, massaved och energisortiment under senaste året varit stark så räcker det inte för att priserna på skogsfastigheter skall haka på. Även andra faktorer såsom stigande kostnader för avverkning och transporter samt den oro som finns i omvärlden påverkar de som är potentiella köpare av skogsfastigheter. Större fastigheter med bra vägnät, god arrondering, hög andel barr och hög bonitet är fortfarande attraktiva. Vad gäller produktionslantbruk och hästgårdar, speciellt fastigheter med ett stort byggnadsbestånd, så har räntan påverkat många köpare, vilket gjort att dessa typer av fastigheter haft en något sämre utveckling än rena skogsfastigheter.

Marknadsfaktorer

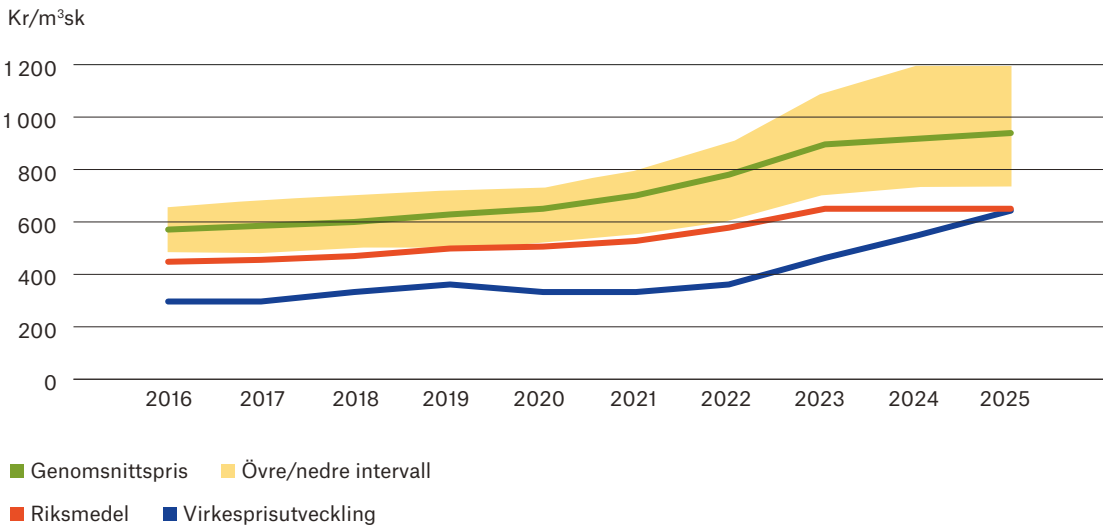
Derome varslar ca 100 medarbetare om uppsägning på grund av den sviktande byggkonjunkturen. Detta skall dock inte påverka Kinnaredssågen där nya investeringar görs. Södra kommer investera i en produktionslinje i Värö för att producera tannin, som kan användas för att bearbeta läder på ett mer miljövänligt sätt. Anläggningen planeras att tas i drift under 2026. Byggnationen av Göteborg Grand Central har startat, ett nytt stationshus. Tillsammans med Hybridge levererar Södra 9 100 kvadratmeter korslimmat trä (KL-trä) till delar av stationshusets stomme. Farehamnen i Varberg, som har ambitionen att bli Europas modernaste skogshamn, har invigts under 2024 efter en investering på drygt en halv miljard kronor. Nu finns batteriparken på plats i Hylte med en kapacitet på 42 megawattimmar. Batteriparken i Hylte kommer möjliggöra att effektivisera användningen av sin egenproducerade gröna el. Batteriparken med tillhörande stödtjänster bidrar till att minska effektoppar och erbjuda stödtjänster till det regionala elnätet.

Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	0,3	Genomsnitt	kr/m³sk	940
Prisutveckling skogsfastigheter	%	2,2	Normalt intervall	kr/m³sk	730–1 200
Svefa skogsfastighetsindex		47	Genomsnitt	kr/ha	180 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	130 000–200 000
Medelfastigheten	ha	37	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	192	Ett år	%	2,2
Tall/Gran/Löv	%	17/54/29	Fem år	%	34,3
Bonitet	m³sk/ha år	9,8	Tio år	%	64,9

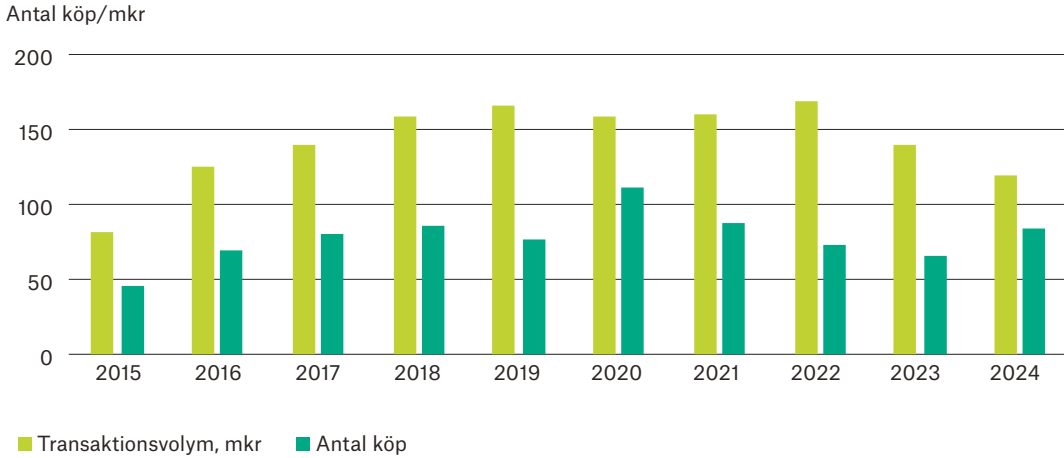
SKOGSFASTIGHETSINDEX



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Jönköping

Prisutvecklingen på skogsfastigheter i Jönköping har varit positiv under året och länet innehar nu plats nio i Svefas skogsfastighetsindex, en återhämtning med tre placeringar sedan förra året. Jönköping är ett stabilt län med goda förutsättningar.

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingen i länet har varit positiv, med ett genomsnittligt pris på 860 kr/m³sk. De högsta prisnivåerna återfinns i de nordöstra och sydvästra delarna av länet. Ett förbättrat ränteläge i kombination med höga virkespriser förväntas ge goda förutsättningar även under 2025. Den starka virkesmarknaden, med en prisuppgång på över 20 % under året, har varit en central faktor för utvecklingen. I vissa fall har köpare kunnat finansiera stora delar av ett köp genom avverkning. För investerare med långsiktig strategi erbjuder den nuvarande marknadssituationen i länet intressanta möjligheter. Den höga efterfrågan på avverkningsbart virke i kombination med rekordhöga virkespriser har skapat unika förutsättningar. I rådande marknad syns ett ökat fokus på fastigheter med stor andel avverkningsbart virke. Samtidigt syns ett lägre intresse för s.k. Gudrunfastigheter, fastigheter drabbade av stormen Gudrun som slog till med hård kraft i länet för 20 år sedan.

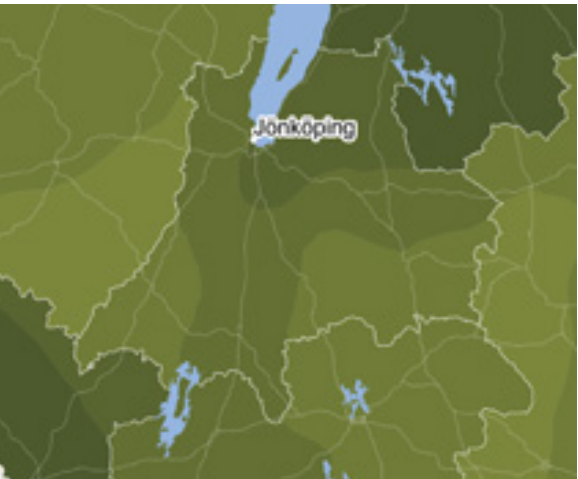
Marknadsfaktorer

Jönköpings län är hem för flera aktörer inom virkesförädling. Trots lågkonjunktur och minskat byggande på hemmamarknaden har svenska sågverk och pappersbruk, inklusive de i Jönköpingsregionen, upprätthållit höga leveranser under 2024. Den starka exporten, särskilt till EU:s inre marknad, har varit en avgörande faktor för denna stabilitet. Skogsindustrin fortsätter att vara en central arbetsgivare i Jönköpings län. Skogsnäringen står för cirka 7 procent av antalet sysselsatta i regionen. Varje direkt jobb inom skogsnäringen genererar dessutom nästan två ytterligare arbetstillfällen hos underleverantörer vilket understryker branschens betydelse för den lokala ekonomin. Samtidigt skapas stora klimatnyttor av träbaserade byggnader och produkter som lagrar kol i länet. Jönköpings kommun är ett gott exempel på området genom en egen träbyggnadsstrategi. Här invigdes under 2024 en av Nordens största logistikanläggningar på 76 000 kvadratmeter där den bärande konstruktionen består av limträ.

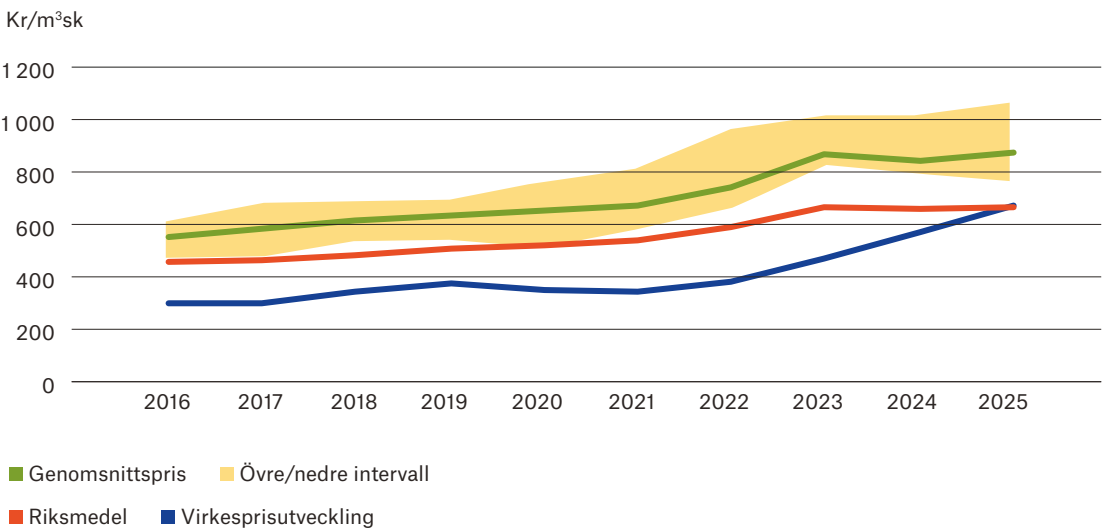
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	0,2	Genomsnitt	kr/m³sk	860
Prisutveckling skogsfastigheter	%	3,6	Normalt intervall	kr/m³sk	750–1 050
Svefa skogsfastighetsindex		46	Genomsnitt	kr/ha	155 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	120 000–170 000
Medelfastigheten	ha	52	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	182	Ett år	%	3,6
Tall/Gran/Löv	%	34/51/15	Fem år	%	30,3
Bonitet	m³sk/ha år	8,5	Tio år	%	59,3

SKOGSFASTIGHETSINDEX

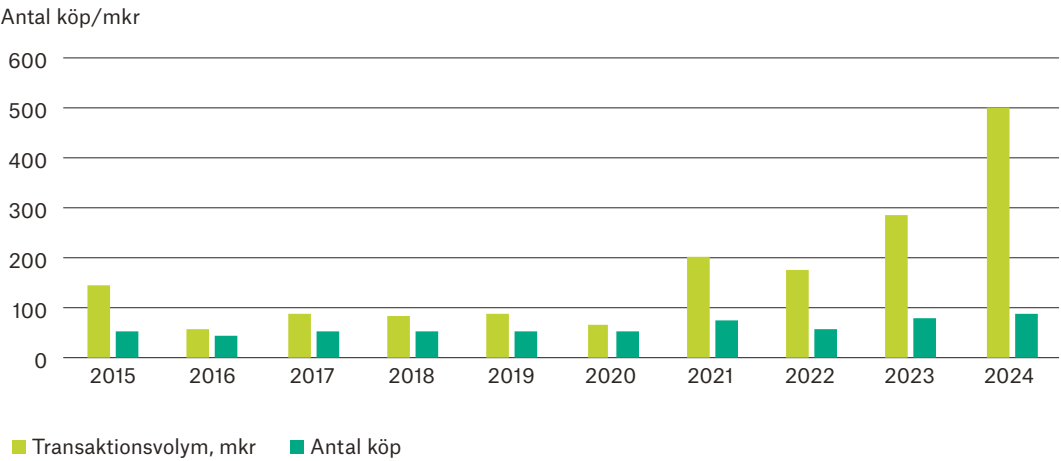
46



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Kronoberg

En marginell prisutveckling på skogsmarkspriserna i Krongbergs län gör att länet ligger kvar på plats 14 på Svefas ranking. Gudrunskogarna är inte lika attraktiva längre utan det råder en starkare marknad för fastigheter med mycket avverkningsbar skog.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i länet har ökat jämfört med föregående år så även antalet sålda objekt. Fastigheter med hög andel Gudrunskogar har länge setts som goda förvärv av kapitalstarka personer vars syfte varit långsiktig placering av kapital. Dessa investerare har kunnat hantera den kostsamma skogsvård som präglar dessa skogar. Nu bedöms dessa fastigheter inte lika attraktiva. Den tidigare dominerande växtliga ungsbogen har börjat växa in i gallringålder där tillväxten inte är lika påtaglig. Samtidigt minskar utbudet av dessa fastigheter då tiden med kostsam skogsvård börjar vara avklarad. Istället ses större efterfrågan på fastigheter med högre andel avverkningsmogen skog. Höga virkespriser har bidragit till detta då köparna kan finansiera stora delar av sina köp genom avverkning. Det är främst obebyggda skogsfastigheter som varit av intresse. Många bebyggda fastigheter som lagts ut till försäljning har bjudits ut på nytt med försök till försäljning av enbart skogsmarken. I övrigt uppvisar länet en negativ befolkningsutveckling.

Marknadsfaktorer

En svalare vår har begränsat barkborrens framfart, vilket är positivt. På industrisidan har Vida under flera års tid investerat i sina sågverk i länet, även i grannlänerna. Satsningen har fortsatt under 2024 med ytterligare produktionsökning på flera håll, exempelvis i Alvesta. Detta har bidragit till en överkapacitet i förhållande till tillgången av råvara i området följt av en kraftig ökning av efterfrågan på timmer och timmerbrist. För att kunna betala de höga timmerpriserna är fokus nu stort på att effektivisera hantering av biprodukter, rationalisera virkesintag samt förädling av produkter. Utöver det ses elektrifieringen på sågverksplanerna där eltruckar används i högre utsträckning. Länet präglas mycket av branschgemensamma samarbeten där fokus på effektivisering genomsyrar olika initiativ. Bland annat utbildning av sågverksoperatörer och träförädling samt uppstart av en ny skogsutbildning på Linnéuniversitetet. Södra har länge varit lokalt dominerande vad gäller massavedspriserna. Nu börjar även energiflisen att få en god prisnivå.

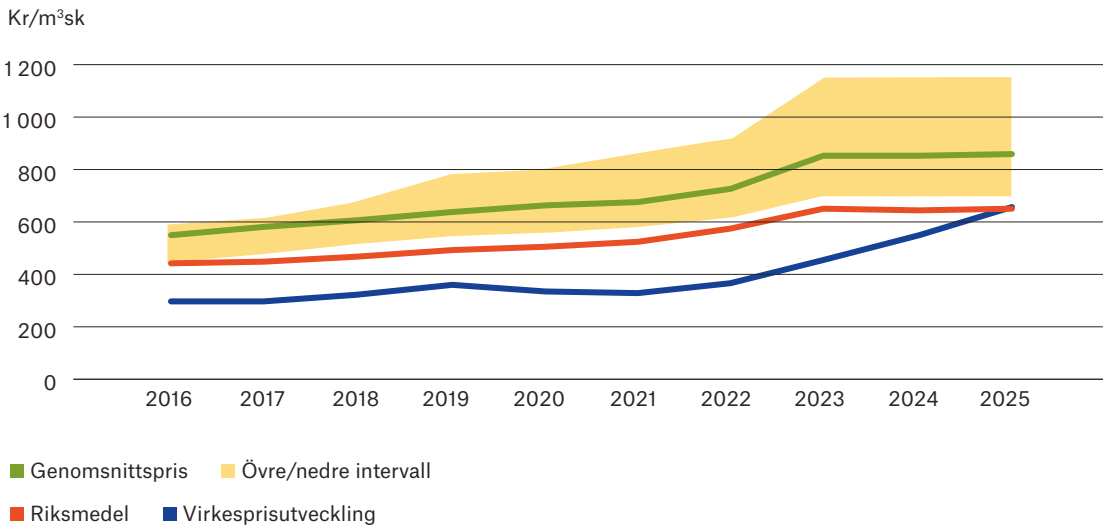
Länsfakta			Pris februari 2025		
Befolkningsutveckling	%	-0,3	Genomsnitt	kr/m³sk	860
Prisutveckling skogsfastigheter	%	1,2	Normalt intervall	kr/m³sk	700–1 150
Svefa skogsfastighetsindex		37	Genomsnitt	kr/ha	125 000
Skogen			Normalt intervall	kr/ha	90 000–135 000
Medelfastigheten	ha	51	Länets prisutveckling		
Virkesförråd	m³sk/ha	151	Ett år	%	1,2
Tall/Gran/Löv	%	29/52/19	Fem år	%	26,5
Bonitet	m³sk/ha år	9,1	Tio år	%	56,4

SKOGSFASTIGHETSINDEX

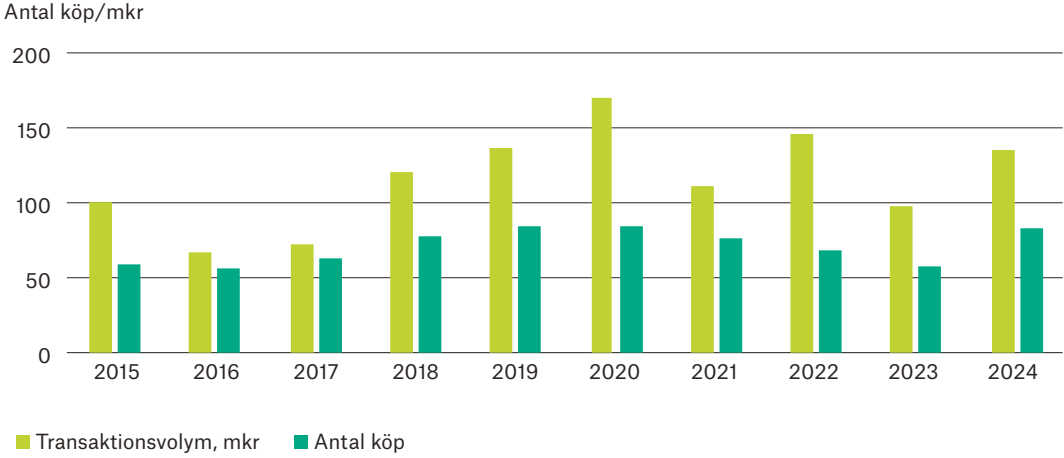
37



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Kalmar

Kalmar steg två placeringar i rankingen på grund av en positiv pris- och befolkningsutveckling under året. Länet erhåller 36 poäng enligt Svefas index vilket är en något högre nivå än fjolåret. Marknaden för skogsfastigheter bedöms som fortsatt stabil där en hög omsättning av fastigheter inom släkt och familj håller nere utbudet.

Fastighetsmarknaden

Prisutvecklingen för Kalmar är försiktigt positiv och länet är upp något under året. Trots det finns en relativt stor spridning med fastigheter, vilka säljs för mellan 620 och 890 kr/m³sk. Den geografiska spridningen av försålda skogsfastigheter är jämnt spritt över länet. Priserna är normalt högre närmare de större orterna samt att betalningsviljan är högre när det förekommer andra värden såsom jakt och fiske. En stor mängd fastigheter kommer inte ut på marknaden utan byter ägare inom slakten, ibland genom försäljning men ofta genom arv eller gåva. Dock skedde något av ett trendbrott under 2022 som sedan har förstärkts under 2023 och 2024 där transaktionsvolymen på marknaden är betydligt större. Under 2024 ökade även antalet registrerade köp. Trots en vikande trävarumarknad fortsatte prisutvecklingen uppåt för timmer och massa. Även energisortimenten har fortsatt öka i värde. Detta ger fortsatt positiva signaler och den sammanvägda bedömningen är en försiktig ökning i marknaden för skogsfastigheter i länet.

Marknadsfaktorer

I Mönsterås påbörjade Södra sin investering på över 2 miljarder kronor produktion av sulfatlignin. En miljöansökan är inlämnad och projektet kommer vara klart under 2027. Lignin används för att producera energi men med de nya förädlingsmetoderna kan ligninet användas för att ersätta fossila material bland annat i batterier, kompositer och lim. Satsningen kan leda till att motsvarande 125 000 ton koldioxidutsläpp ersätt med en förnybar råvara. Projektet delfinansieras av Industrikivet. Skadorna orsakade av granbarkborre minskade under 2024 och skadenivån sjönk med 95 % jämfört med toppåret 2021. Utbrottet började efter det varma året 2018 men senare års lite kallare och blötare somrar har hjälp till att minska svärmningarna. Skogsstyrelsen menar att ett varierat skogsbruk med rätt träslag på rätt plats samt ett aktivt skogsbruk kan minska risken för likande utbrott. Med mindre skador från granbarkborren bör skogsägare nu i större utsträckning kunna välja vilka bestånd de vill avverka samt att priserna på de avverkade volymerna är bättre.

Länsfakta

Befolkningsutveckling	%	-0,3
Prisutveckling skogsfastigheter	%	2,7
Svefa skogsfastighetsindex		36

Skogen

Medelfastigheten	ha	70
Virkesförråd	m³sk/ha	173
Tall/Gran/Löv	%	38/42/20
Bonitet	m³sk/ha år	8,7

Pris februari 2025

Genomsnitt	kr/m³sk	760
Normalt intervall	kr/m³sk	600–890
Genomsnitt	kr/ha	100 000
Normalt intervall	kr/ha	85 000–120 000

Länets prisutveckling

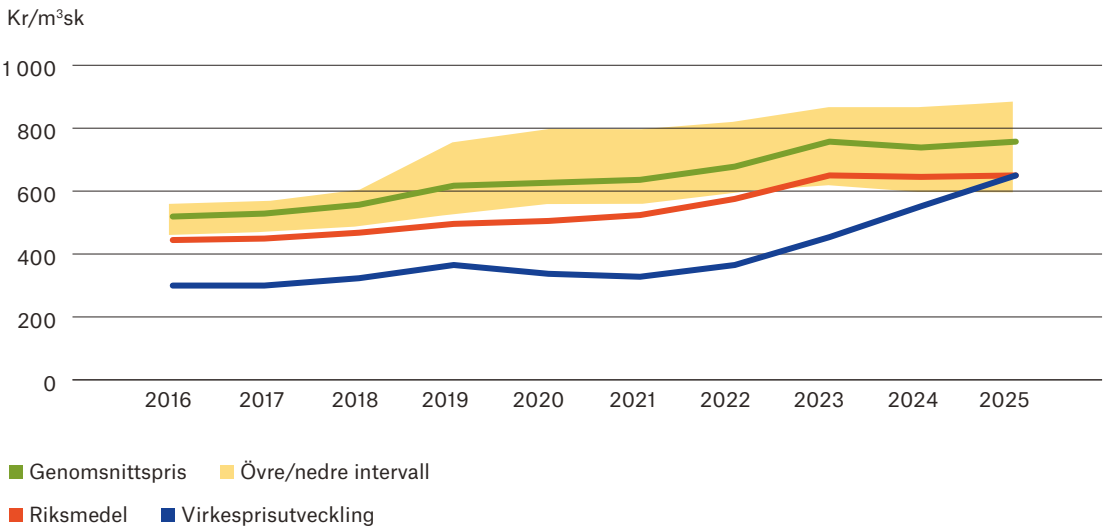
Ett år	%	2,7
Fem år	%	18,8
Tio år	%	46,2

SKOGSFASTIGHETSINDEX

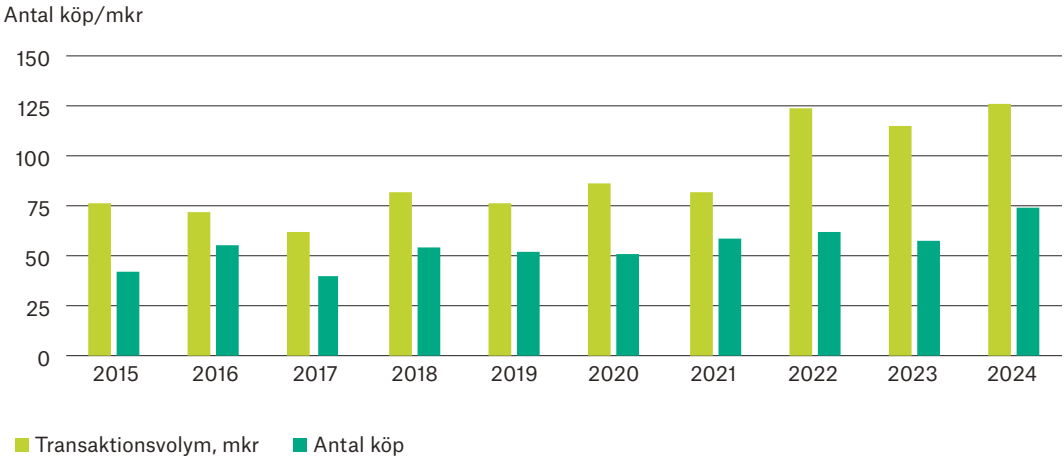
36



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Blekinge

Trots en positiv prisutveckling på skogsfastigheter under föregående år ligger Blekinge kvar på samma placering som förra året, dvs näst sist på Svefas ranking. Ökad arbetslöshet och negativ befolkningsutveckling bidrar till den placeringen.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter visar att aktiviteten på skogsfastighetsmarknad ligger kvar på 2023–2024 års nivåer. Merparten av förvärven under 2024 gjordes under andra halvan av året. En tydlig tendens är att tiden från annonsering till avslut varit utdragen. Sammanfattas de senaste 12 månaderna har prisutvecklingen varit svagt positiv. Närheten till den starka marknaden i Skåne bedöms till viss del spilla över på Blekinge. Det sammantaget med de historiskt höga virkespriserna ses som en förklaring till ökningen. Blekinge ligger som tidigare år i en prisnivå lägre än Kronoberg men högre än Kalmar. Sedan slutet av 2023 har fritidshusmarknaden visat en negativ prisutveckling på ca 9,6 % där antalet försäljningar också ökat. På villamarknaden är läget det omvända med en positiv prisutvecklingen, 9,4 % upp. Befolkningsutvecklingen fortsätter i negativ riktning. Arbetslösheten låg stilla under 2023 men har tilltagit igen under 2024. Totalt sett tappar Blekinge en indexpoäng jämfört med förra årets Svefa index.

Marknadsfaktorer

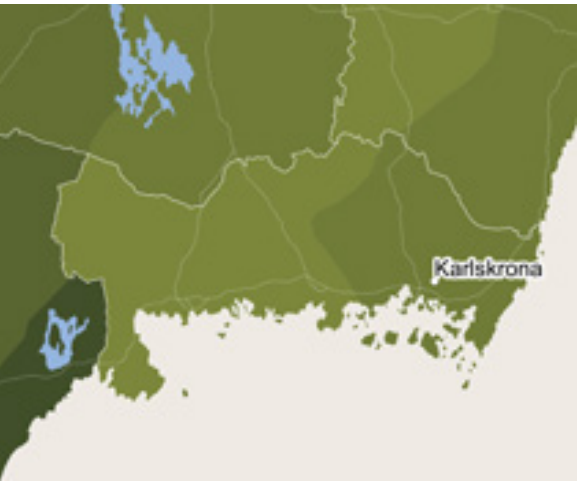
Länet har varit förskonat från stormskador jämfört med tidigare år. Inledningen på året var väldigt blöt och det har bidragit till att granbarkborreskadorna har avtagit. På industrisidan fortsätter Södra sina satsningar på elproduktion och elektrifiering. Vid massabruket i Mörrum har beslut tagits att investera i en ny turbin vilket kommer generera el åt exempelvis ca 15 000 småhus. I länet har massavedspriserna varit historiskt höga. Vad gäller lövträd, främst björk och asp, är efterfrågan på massaveden god. Södras massabruk i grannlänet använder alltmer lövråvara och i Mörrums disslovingmassa är det redan en väsentlig del. När det gäller björktimmer är dock förädlingsnivån låg i Sverige. Skogforsk leder ett EU-finansierat projekt för att sammanställa kunskapsläget vars syfte bland annat är ökad användning och produktion av björktimmer. Förhoppningsvis kan detta på sikt leda ökade värden för lövrika skogsfastigheter.

Länsfakta		
Befolkningsutveckling	%	-0,5
Prisutveckling skogsfastigheter	%	2,5
Svefa skogsfastighetsindex		31
Skogen		
Medelfastigheten	ha	38
Virkesförråd	m³sk/ha	200
Tall/Gran/Löv	%	15/53/32
Bonitet	m³sk/ha år	10,9

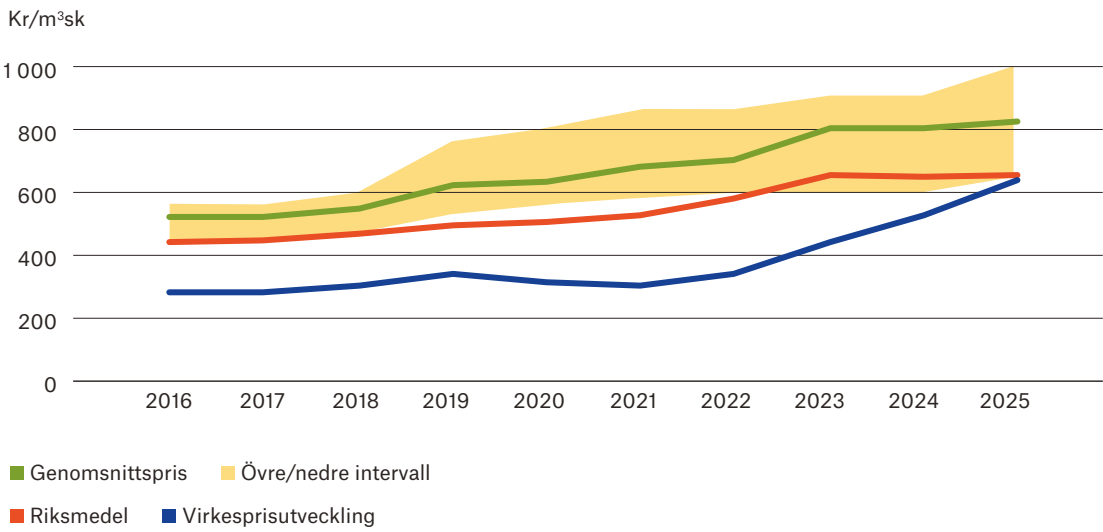
Pris februari 2025			
Genomsnitt	kr/m³sk		820
Normalt intervall	kr/m³sk		650–1 000
Genomsnitt	kr/ha		150 000
Normalt intervall	kr/ha		110 000–170 000
Länets prisutveckling			
Ett år	%		2,5
Fem år	%		20,6
Tio år	%		57,7

SKOGSFASTIGHETSINDEX

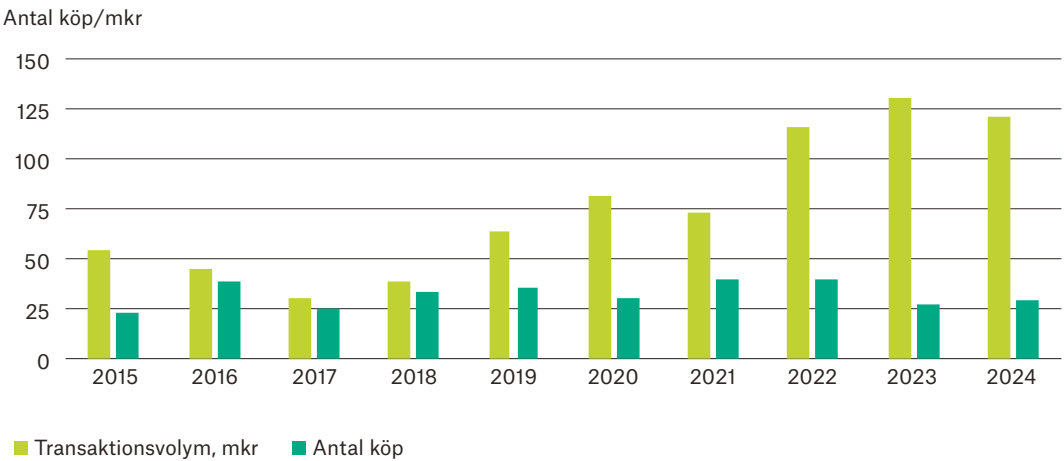
31



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Skåne

Skåne klättrar upp på ensam tredje plats på Svefas ranking och är alltså i topp när priserna på skogsfastigheter jämförs. Skåne har tack vare höga virkespriser legat stabilt under den tuffa perioden med hög räntenivå. Ett gynnsammare ränteläge under fjolåret har medfört att den positiva prisutvecklingen tagit fart igen.

Fastighetsmarknaden

Marknaden var något avvaktande under 2023 och inledningen av 2024 då det höga ränteläget var ett faktum. Under den perioden låg fastighetspriserna relativt stilla, omkring 1 000 kr/m³sk. En väntad prisnedgång under 2024 uteblev, troligtvis på grund av de höga virkespriserna. Detta signalerar att länets skogsägare och köpare är kapitalstarka och fortsatt värderar framtida produktion, jakt och andra äganderättsliga värden högt, även under svårare ekonomiska tider. I takt med ett mer positivt ränteläge under 2024, fortsatt höga virkespriser har marknaden kommit igång igen. Både transaktionsvolym och antalet transaktioner har ökat. Sammantaget ger detta en positiv prisutveckling i länet om 8 %. Generellt ligger skogsfastigheter med hög andel ädellöv på lägre prisnivå än barrdominerade men trenden är att dessa fastigheter också har haft en positiv prisutveckling de senaste åren. Att solcellsföretagen det senaste året fått avslag på etablering av solceller på åkermark kan bidra till ökat intresse för etablering på lågproduktiv skogsmark.

Marknadsfaktorer

Året började utmanande med dålig bärighet i skog och mark. Sydöstra delen av Skåne drabbades dessutom av snöbrott i början av året. Virkesbristen i länet har varit fördelaktigt för skogsägarna då det medfört höga priser på skogsråvaran, på samtliga sortiment. Priserna på bok är uppe på rekordnivåer, de högsta på 20 år. Prisrallyt har gjort det svårare för industrierna att hålla jämna flöden, konkurrens om råvaran är hög i Skåne då efterfrågan blivit större från grannlänerna i norr där Vida under flera år investerat för utökad produktion. Efterfrågan på ädellöv är fortsatt hög från Europa och Asien och det finns en stor potential i att öka exporten. Dock hämmas utvecklingen av det som sker i Suezkanalen där fartyg attackerats av av rebeller och det innebär att volymer får ledas förbi Afrika vilket bidrar till förseningar och ökade transportkostnader. I spåren av de höga elpriserna planerar Solar bioenergi att utökat sin kapacitet med en ny biopanna för trädbränsle.

Länsfakta		
Befolkningsutveckling	%	0,4
Prisutveckling skogsfastigheter	%	8,0
Svefa skogsfastighetsindex		54
Skogen		
Medelfastigheten	ha	35
Virkesförråd	m³sk/ha	200
Tall/Gran/Löv	%	11/42/47
Bonitet	m³sk/ha år	11,3

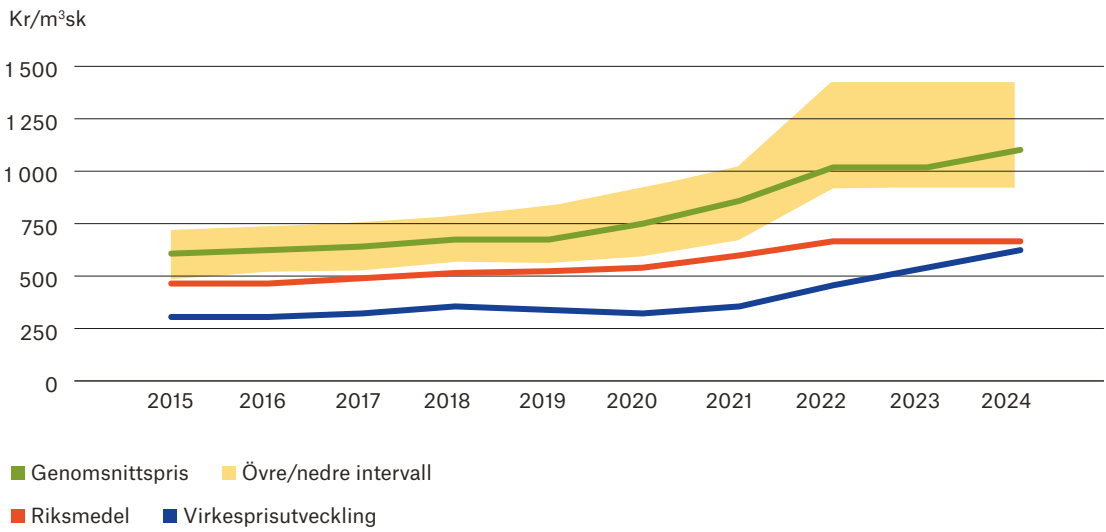
Pris februari 2025			
Genomsnitt	kr/m³sk		1 080
Normalt intervall	kr/m³sk		900–1 400
Genomsnitt	kr/ha		200 000
Normalt intervall	kr/ha		160 000–250 000
Länets prisutveckling			
Ett år	%		8,0
Fem år	%		47,9
Tio år	%		83,1

SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

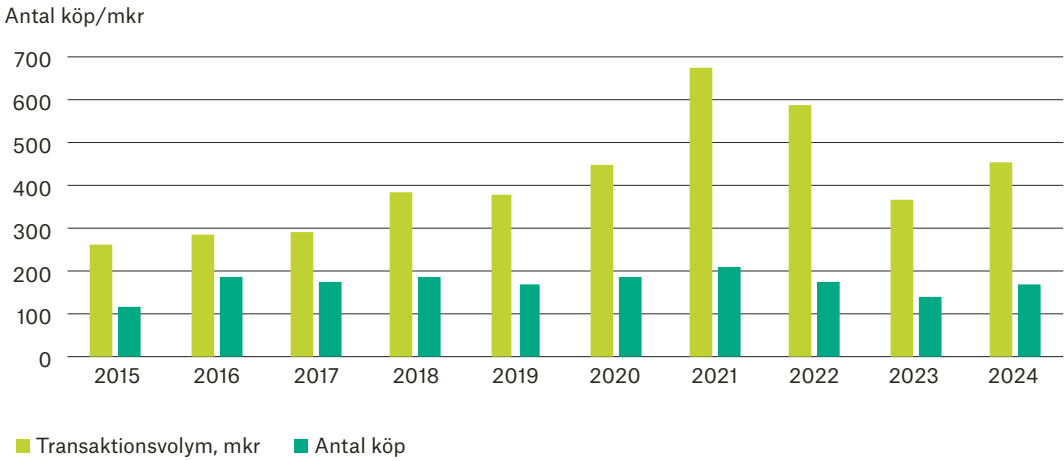
54



Prisutveckling skogsfastigheter för länet



Transaktionsvolym för länet



Fastighetsmarknaden för jordbruksmark

År 2025 markerar inte bara Svefas 30-årsjubileum utan också Sveriges 30-årsjubileum som EU-medlem. EU:s stöd och marknad var en avgörande startpunkt för en uppåtgående trend för priserna på jordbruksmark i Sverige. Sedan 1995 har det genomsnittliga priset på jordbruksmark i Sverige mer än tiodubblats samtidigt som den allmänna prisnivån stigit med drygt 75 %. Den be-tydande prisökningen under perioden förklaras av flera faktorer, inklusive ökad efterfrågan på jordbruksprodukter, förändringar i jordbrukspolitiken och en allmän trend mot investeringar i mark som en säker tillgång.

Fram till mitten av 1980-talet styrdes priserna på jordbruksmark helt av jordförvärvslagens prisprövning. När denna började luckras upp ledde det initialt till en snabb prisökning på grund av ett uppdämt köpbehov. Särskilt steg värdet på hästgårdar, då jämförelser mer och mer gjordes med ortens villamarknad. Rena familjejordbruk prissattes dock fortfarande till det bedömda avkastningsvärdet. År 1991 förändrades jordförvärvslagen så att prisprövningen slopades helt och rationaliseringsbestämmelserna begränsades. Samtidigt anpassades fastighetsbildningslagen mer till rådande förhållanden på landsbygden, bosättning och landsbygdsföretagande uppmuntrades såtillvida att det blev möjligt för mindre lantbruk att äga lite mark, ha häst och bedriva en del odling. Från denna tid har tillskottsförvärven ökat kraftigt i antal och även lett prisutvecklingen på mark. EU-inträdet 1995 bidrog till att skapa en långsiktig uppåtgående trend för priserna på jordbruksmark i Sverige. Låga räntor under långa perioder har också bidragit till ökad efterfrågan och pressat upp priserna, särskilt under 2000-talet. Det har också skett stora strukturförändringar inom jordbruket under tidsperioden. Jordbruket genomgår en strukturrationalisering där mindre gårdar avvecklas eller slås samman till större enheter vilket bidrar till en

högre efterfrågan på högkvalitativ jordbruksmark. En stor produktivitetsökning och stigande globala spannmålspriser har också haft en positiv påverkan på fastighetsmarknaden. Prisutvecklingen har varierat mellan olika regioner, och priserna på jordbruksmark varierar kraftigt beroende på markens bördighet, läge och andra lokala faktorer. Odlingsförhållandena skiljer kraftigt över Sverige, och även inom länsgränser skiljer sig förhållandena åt väsentligt. Jordbruksfastigheter är en mycket varierad fastighetstyp, där varje egendom skiljer sig åt genom olika driftsinriktningar och regionala förutsättningar. Marknadsvärdet av jordbruksmarken formas av flera samverkande krafter, ekonomiska faktorer som inkluderar bland annat förhållandet mellan utbud och efterfrågan, räntenivåer och möjlig avkastning, hög avkastning, god vattentillgång och låga lånekostnader kan göra en fastighet mer attraktiv. Politiska beslut påverkar marknadens dynamik genom subventioner, stödprogram, ägarregleringar och skatter, vilket kan mildra eller förstärka andra marknadstrender. Sociala faktorer som urbanisering, förändrade livsstilar och arvssituationer styr både utbud och efterfrågan, exempelvis när unga generationer inte vill ta över gården eller när stadsbor söker ett mer hållbart boende på landsbygden. Därtill påverkas värdet av miljörelaterade aspekter som klimatförändringar och markkvalitet, särskilt i områden med risk för erosion eller brist på vatten.

Slutligen har globala faktorer stor inverkan, exempelvis genom förändrade livsmedelspriser och internationella handelsavtal som påverkar lantbrukarnas lönsamhet och betalningsförmåga. Dessa samverkande krafter kan stärka eller motverka varandra, där exempelvis subventioner kan väga upp mot låga livsmedelspriser eller stigande räntor kan hämma investeringar trots en hög efterfrågan på jordbruksprodukter.

Marknadsstatistik

År 2025 markerar startpunkten för Svefas publicering av marknadsstatistik för jordbruksmark i Sverige, en marknad som bevakats under lång tid.

Under en längre tid har priserna på åkermark i Sverige stadigt ökat. Mot slutet av 2022 började denna uppgång avta, främst på grund av stigande räntenivåer. Trots detta bidrog höga vinster inom lantbruket samma år till att mildra nedgången. År 2023 och i inledningen av 2024 sjönk priserna ytterligare, vilket tillskrivs det fortsatt höga ränteläget samt ogynnsamma väderförhållanden i delar av landet som ledde till sämre skördar. Under 2024 förbättrades skördarna till en mer normal nivå, samtidigt som ränteläget blev mer gynnsamt. I flera län har detta lett till en positiv trend där priserna på åkermark nu sakta börjat stiga igen. Flera indikatorer pekar mot en återhämtning under 2025 med en ökad efterfrågan. Samtidigt har efterfrågan på de bördigaste markerna fortsatt varit mycket hög under hela perioden, men priserna varierar avsevärt mellan och inom varje län.

Nedan presenteras genomsnittspriser på åkermark och betesmark inom respektive län. Svefa samlar in och analyserar försäljningar av jordbruksmark genomförda som lagfarna överlåtelse och fastighetsregleringar i hela landet.

Län	kr/ha åker 2025-01-31	Intervall åker kr/ha	kr/ha bete 2025-01-31	Trend
Skåne	430 000	200 000 - 550 000	180 000	↗
Östergötland	250 000	100 000 - 370 000	70 000	➡
Västra Götaland	200 000	90 000 - 350 000	65 000	➡
Halland	200 000	100 000 - 400 000	100 000	↗
Kalmar	190 000	100 000 - 350 000	90 000	↗
Blekinge	180 000	80 000 - 375 000	100 000	↗
Örebro	150 000	70 000 - 230 000	50 000	➡
Jönköping	130 000	100 000 - 200 000	55 000	➡
Södermanland	125 000	80 000 - 250 000	60 000	➡
Stockholm	125 000	75 000 - 230 000	60 000	➡
Västmanland	110 000	60 000 - 160 000	50 000	➡
Uppsala	110 000	75 000 - 200 000	50 000	↗
Gotland	100 000	50 000 - 160 000	40 000	↗
Kronoberg	80 000	50 000 - 100 000	40 000	➡
Gävleborg	55 000	20 000 - 100 000	20 000	↗
Dalarna	55 000	20 000 - 100 000	20 000	↗
Värmland	50 000	15 000 - 110 000	20 000	➡
Västernorrland	35 000	25 000 - 65 000	15 000	↗
Västerbotten	30 000	10 000 - 65 000	15 000	➡
Jämtland	25 000	15 000 - 50 000	10 000	➡
Norrbotten	20 000	10 000 - 60 000	10 000	➡

Våra värderingar av jord och skog används ofta som underlag vid överlåtelser eller i rättssituationer och förhandlingar.

Referensuppdrag – Svefa Skog och Lantbruk

Värderingsuppdrag och leverans av skogliga marknadsstatistik

År: 2024

Uppdragsgivare: Holmen

Uppdragsbeskrivning: Svefa genomförde under hösten 2024 en referensvärdering som underlag till Holmens årsredovisning. Uppdraget omfattade ca en femtedel av Holmen skogsmarksinnehav, beläget i södra Sverige. Värdebedömningen omfattade även bedömning av storlekspremium. Svefa har även levererat skoglig marknadsstatistik som underlag till den värdering som genomförs av Holmen i årsredovisningen.

Värdering av intrång för Norrbotniabanan

År: 2024

Uppdragsgivare: Lantmäteriet, Kommunala Lantmäteriet Skellefteå, Trafikverket

Uppdragsbeskrivning: Svefa har utfört värderingstjänster åt berörda myndigheter. Svefa värderar samtliga markslag och fastighetstyper och sker i nära samarbete med aktuell uppdragsgivare. Projektet pågår under minst tre år och utförs etappvis enligt beställarens önskemål. Svefa värderar intrång för både blivande järnvägsmark, ledningsrätter och tillkommande ersättningsvägar. Därutöver har Svefa utfört projektering och lokaliseringsutredningar för vägar.

Lokaliseringsutredningar i samband med exploatering av jordbruksmark

År: 2024

Uppdragsgivare: Exploatörer i pågående detaljplaneprojekt

Uppdragsbeskrivning: Svefa har genomfört ett flertal utredningar åt exploatörer i pågående detaljplaneprocesser rörande brukningsvärd jordbruksmark och om tänkt exploatering uppfyller kraven i 3 kap. 4 § MB på att utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Därtill har Svefa utfört lokaliseringsutredningar i syfte att visa om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vattenskyddsområden i Götaland

År: 2024

Uppdragsgivare: Privata fastighetsägare, kommuner, kommunala VA-bolag

Uppdragsbeskrivning: Svefa har utfört ett flertal ersättningsutredningar i Götaland kopplat till inrättande av vattenskyddsområden som berör skogs- och jordbruksmark. Med vattenskyddsområde följer skyddsföreskrifter som i olika grad kan leda till att den pågående markanvändningen inom en fastighet försvåras. Vid utredningen bedöms den berörda fastighetens marknadsvärdeminskning och eventuell annan skada.

Om Svefa Skog och Lantbruk

Som kund får du ett kraftfullt dokument som i en och samma handling visar hela fastighetens framtidspotential. Helt enkelt en skogs- eller lantbruksvärdering som är ovärderlig om du står inför köp, försäljning eller större investeringar och möten med kreditgivare.

Hur har de senaste årens förändringar i virkespriser påverkat skogsfastighetsmarknaden i ditt marknadsområde? Vilka regionala skillnader finns i länet och hur påverkas din fastighet? Hur påverkas marknadsvärdet av en fastighet som är mindre än genomsnittsfastigheten eller har en hög lövandel? Skoglig produktionsförmåga, bonitet, diskuteras ofta i samband med avkastningsvärde men har den någon påverkan på marknadsvärdet? Och vad säger banken – hur mycket kan jag låna på skogen när väl grannens skifte kommer ut till försäljning? Oavsett hur din frågeställning ser ut ger våra värderingar svaret. Svefa Skog och Lantbruk jobbar över hela Sverige tillsammans med såväl offentliga som privata uppdragsgivare. Vi är drygt 30 konsulter fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr – det betyder att vi alltid kan erbjuda en lokal lösning med en konsult som dagligen utför uppdrag på den aktuella marknaden. Vi har också stor erfarenhet av att på kort tid sätta samman projektorganisationer för komplexa fastighetsrättsliga utredningar med specialistkompetenser eller omfattande värderingsuppdrag för såväl privata som offentliga kunder. Vår produktutformning skräddarsys för att möta kundens specifika utmaningar och behov.

Marknadsvärdering

Värdering som underlag för överlåtelse eller belåning. Beskrivning av marknadsförutsättningar inför nyetablering, investering och prissättning eller som underlag för årsredovisning eller strategiarbete.

Rättsekonomisk värdering

Värdering utifrån lagstiftning i samband med intrång eller expropriation.

Försäkringsskada

Bedömning av skador och ersättningsbelopp för skadad byggnad, tomt, jordbruksmark eller skog utifrån försäkringsvillkor.

Markåtkomstförhandling

Markåtkomstförhandling för uppdrag varierande från mycket små intrång som exempelvis vattenledningar i jordbruksmark till stora intrång så som exempelvis stora nationalparker i orörda skogar.

Projektledning

Projektledning av kunduppdrag kopplade till fastighetsekonomiska frågor avseende skog och lantbruk i hela Sverige.

Svefa. Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare.

Om Broviken

Broviken är en svensk tjänstebolagsgrupp med högkvalitativa tjänstebolag. Broviken är en långsiktig ägare som investerar i och utvecklar nischade bolag som är eller har ambitionen att vara bäst i sin marknad. Inom segmentet Samhällsbyggnad är Broviken, förutom Svefa, även huvudägare i projekt- och byggledningsbolagen Forsen och Ebab som bidrar till att utveckla hållbara samhällen.

Om Svefa

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom fastighetssektorn som tillför våra kunder ett tydligt värde. Vårt kundlöfte är "Kompetens som får värden att växa" och genom bredden i vår verksamhet har vi förståelse för våra kunders samlade behov.

Oavsett om din verksamhet finns inom det privata eller offentliga, på bebyggda eller obebyggda fastigheter eller skogsfastigheter kan vi med marknadens bredaste spetskompetens göra den mer framgångsrik. Våra konsulter ses som seriösa, pålitliga och kunniga. Våra kunder överlåter med tillförsikt sina problem och utmaningar åt oss, eftersom de vet att vi inte tar några genvägar. Vi är inte som andra, och det är en stor förklaring till vår framgång.

Vi har kontor från Malmö i söder till Luleå i norr som står i ständig kontakt med varandra och med fastighetsmarknaden. Svefa ingår i Svefa Partnergruppen som består av Svefa, Värderingsdata och Set Up. Tillsammans är vi cirka 300 medarbetare och gruppen omsätter årligen cirka 500 MSEK.

Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, vår samlade kompetens och marknadens bästa databaser kan vi erbjuda kvalificerad strategisk rådgivning och heltäckande analyser som visar nya hållbara affärsmöjligheter och blir beslutsunderlag i din verksamhet. Hur ser strategin ut för ditt fastighetsinnehav? Vilka möjligheter kan skapas utifrån dina fastighetstillgångar? Vilka marknader ska du satsa på? Bör fastighetsinnehavet förändras? Är din förvaltning och organisation effektiv? Går ni i sälj- eller köptankar? Vår kvalificerade strategiska rådgivning riktar sig till högsta ledning och har sin närvaro i hela landet, för vi förstår vikten av att se de lokala förutsättningarna men med nationell erfarenhet.

Fastighetsvärdering

Vi är landets ledande värderingsföretag och har fler än 70 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Svefa är också landets enda rikstäckande oberoende värderare av skog och lantbruk. Våra värderingar används ofta som underlag i rättssituationer, i förhandlingar och inför kreditgivning. Tillsammans med marknadens bästa geografiska täckning och databaser som står fria från partsintressen har vi en omfattande överblick av den svenska fastighetsmarknaden.

Samhällsbyggnad & Fastighetsutveckling

Vi tar strategisk och hållbar stadsutveckling från idé och vision genom detaljplan till affärsplan och genomförande. Vi finns med som strategiska rådgivare och projektledare för både privata och kommunala aktörer genom hela planerings och genomförandeskedet. Vi har lång erfarenhet av hela stadsutvecklingsprocessen och av att arbeta med förankring och dialog med berörda parter. Vi arbetar tillsammans med myndigheter, kommuner, privata exploatörer och fastighetsägare vilket ger oss förståelse för samtliga intressenters perspektiv. Det gör att vi kan erbjuda en effektiv och kvalitetssäkrad process för alla inblandade parter.



Foto
Unsplash, Adobe Stock, Shutterstock

Grafisk produktion
PÅ Media AB

Tryck
PÅ Media AB

Papper
Omslag: 250g Edixion offset.
Inlaga: 80g Edixion offset.



EN DEL AV SVEFA PARTNERGRUPPEN



Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa – 30 år av värdeskapande inom fastighetsrådgivning

Svefa, med 30 års erfarenhet, är en av Sveriges ledande fastighetsrådgivare. Med cirka 300 medarbetare från Malmö till Luleå och en årlig omsättning på cirka 500 miljoner kronor, erbjuder vi kvalificerad rådgivning inom värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, miljörett, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner. Som en del av Svefa Partnergruppen, tillsammans med Värderingsdata och Set Up, är vi en helhetsleverantör för fastighetsbranschen. Våra kunder, från kommuner och myndigheter till fastighetsbolag och investerare, uppskattar vår kombination av expertis, affärsintelligens och stark lokal närvaro. Med en stark grund av integritet och nytänkande ser vi fram emot att fortsätta bidra till hållbar utveckling och skapa värde i fastighetsbranschen.

Läs mer om oss och våra tjänster på svefa.se

Svefa huvudkontor

Telefon: 010-603 86 00

E-post: info@svefa.se

Adress: Mäster Samuelsgatan 60,

Box 3316, 103 66 Stockholm

svefa.se

Här hittar du våra
kontaktoppgifter

