

The background of the page is a photograph of a forest with tall, thin trees and a dense carpet of green ferns on the forest floor. Sunlight filters through the trees, creating a dappled light effect. Overlaid on the right side of the image are several thick, wavy, lime-green lines that curve across the page. At the bottom, there is a solid green area that contains the title and logo.

Svensk  
Fastighetsmarknad  
Fokus Skog

2026



3	Innehåll
4	Välkommen
6	Ledare
10	Svefas Skogsfastighetsindex
12	Svensk Ekonomi
14	Skogsinvesteringen ur ett bankperspektiv
16	Ett år med vändande virkespriser och orolig världsmarknad.
20	Skogen – en nyckel till ökad motståndskraft?
23	Om Svensk Fastighetsmarknad Fokus Skog
26	Norrbottnen
28	Västerbotten
30	Jämtland
32	Västernorrland
34	Gävleborg
36	Dalarna
38	Värmland
40	Örebro
42	Västmanland
44	Uppsala
46	Stockholm
48	Södermanland
50	Gotland
52	Östergötland
54	Västra Götaland
56	Halland
58	Jönköping
60	Kronoberg
62	Kalmar
64	Blekinge
66	Skåne
68	Skogsinvesteringen ur ett bankperspektiv
70	Kan vi exploatera jordbruksmark och samtidigt stärka vår beredskap?
72	Referensuppdrag
73	Om Svefa Skog och Lantbruk
75	Om Svefa



*"Fler intressen ska enas om brukandet av skogarna vilket leder till nya avvägningar. Det är på den här spelplanen som analys och kunskap blir avgörande"*

## VD har ordet

Säkerhet och beredskap har på kort tid gått från att vara specialiserade frågor till att bli en integrerad del av samhällsplaneringen. Det handlar inte längre ifall krisen kommer, utan när, och om vår förmåga att hantera den, oavsett vad den består i. I det arbetet spelar marken och de areella näringarna, med fokus på skog och lantbruk, en central roll. Skog är inte bara en tillgång. Den är råvara, energikälla och en del av samhällets grundläggande funktioner.

Och när förutsättningarna förändras, genom ett nytt omvärldsläge, ökade krav på klimatberedskap eller nya EU-direktiv, förändras också synen på vad som faktiskt är en attraktiv och långsiktigt hållbar skogsfastighet. Fler intressen ska enas om brukandet av skogarna och det senaste årets debatt om hyggesfritt skogsbruk är ett exempel på hur allt fler aktörer gör nya avvägningar mellan sociala och biologiska intressen i det som tidigare varit mer produktionsinriktade skogar. Det påverkar marknaden i grunden.

Det är på den här spelplanen som analys och kunskap blir avgörande.

Under tre decennier har vi byggt en position som oberoende rådgivare i skärningspunkten mellan offentliga och privata aktörer. Det gäller även skogsmarknaden, där samspelet mellan näringsliv, samhälle och långsiktigt förvalterskap blir allt viktigare. Det är också där många av de avgörande frågorna nu formas.

Årets upplaga av Svensk Fastighetsmarknad Fokus Skog tar tydligt avstamp i detta: hur omvärldsläget och kraven på beredskap påverkar skogsmarknaden, både direkt och indirekt. Vi ser hur nya behov växer fram, hur användningen av skogen breddas och hur synen på risk och värde förändras. Samtidigt kvarstår behovet av att förstå de lokala förutsättningarna, där skillnaderna kan vara betydande. Det finns ingen genväg runt det.

Ambitionen med rapporten är att ge en helhetsbild av en marknad i rörelse: att synliggöra skillnader, förklara drivkrafter och bidra till bättre beslut. För i en tid av ökad osäkerhet är kunskap inte bara en konkurrensfördel. Det är en förutsättning.

Välkommen att ta del av våra analyser.

Gustav Källén  
VD och koncernchef, Svefa

# Skogen i beredskapens och osäkerhetens tidevarv - värde, råvara och trygghet

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.

I slutet av februari 2026, nästan exakt fyra år efter Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina, anföll USA Iran. Världen höll andan inför den amerikanska presidentens uttalande i april om att utplåna en hel civilisation, om inte transporter tilläts genom Hormuzsundet. Så blev inte fallet, men icke desto mindre har det senaste decenniet varit minst sagt omvälvande och resulterat i långt större samhällsförändringar än få kunnat ana. För skogsbruket har beredskapsfrågorna för en kris- eller krigssituation alltid funnits nära tillhands. Hur kan du läsa mer om i rapportens temadel, som reflekterar över skogens del i den svenska beredskapen och motståndskraften.

Som en konsekvens av oron i omvärlden kan vi se att det internationella intresset för investeringar i de nordeuropeiska skogstillgångarna har ökat.

Under fjolåret märktes det tydligt, genom två historiska strukturaffärer, dels genom att den tyska försäkringsjätten MEAG investerade i 175 000 hektar mark i Sverige som såldes av Stora Enso och dels genom att IKEA investerade i 153 000 hektar i Estland och Lettland, där Södra var säljare. IKEA-sfären har de senaste åren gjort flera förvärv i Finland och Lettland för att säkra leveransflöden och spårbarhet. Att kontrollera en allt mer eftertraktad råvara skapar trygghet och värde för ägare. Ett annat sätt att skapa värde är att reducera den så kallade konglomeratrabatten genom att dela upp verksamheten i separata bolag och tydliggöra deras respektive inriktning. Senast detta skedde i den svenska skogsbranschen var 2017 när SCA och Essity delades upp, ett drag som i efterhand betecknas som framgångsrikt genom högre värderingar av både skogarna och hygiendelen. Näst på tur är Stora Enso som planerar att genomföra delningsprocessen i år och att låta de nya bolagen gå på börsen under kommande år.

Den som är investerad i skogsindustrisidan har haft ett dystert år, i varje fall avseende de ekonomiska resultaten.

En rekordsvag byggbransch och utdragen lågkonjunktur tillsammans med historiskt höga råvarupriser har lett till varsel över hela landet. Till råga på allt finns dessutom nya orosmoln på himlen i form av konkurrens från oväntat håll. När Kina, precis som vi i Sverige, utvecklat sin egen industrikapacitet och ökat sin självförsörjning har sydamerikansk industri styrt om export från Kina till Europa. Samtidigt görs försök med inblandning av kortfibrig eukalyptusmassa i produkter som tidigare enbart haft nordisk långfibrig barrmassa. Fibrerna har olika egenskaper och kan inte ersätta varandra, men även en inblandning av den billigare eukalyptusfibern som kan produceras med omloppstider som är en tiondel av de vi har för våra barrträd i Sverige, påverkar förstås råvarubehovet.

Jakten på nya användningsområden, som tar tillvara trädets alla beståndsdelar, fortsätter med oförminskad styrka. Ett aktuellt exempel är Vänerply i Otterbäcken, som gått från tester till industriell användning av lignin, trädets naturliga bindemedel, i limmet vid tillverkning av konstruktionsplywood.

På fastighetsägarsidan råder alltjämt oklarheter om rådighet och rättigheter. För såväl skogsägare, myndigheter som politiker är det ännu ett fullständigt mysterium vad EU:s naturrestaureringsförordning från 2024 innebär i praktiken. Alla former av regulatoriska osäkerheter är naturligtvis mycket besvärande för en så långsiktig och kapitalkrävande investering som köp av skogsmark.

Apropå kapital – i det här numret av Skogsrapporten välkomnar vi som gästskribent Danske Bank som delar med sig av bankens perspektiv vid kreditprövningar för skogsfastigheter. Hur ser banken på kassaflödets roll vid kreditgivningen och hur hanteras en ojämn ålderklassfördelning – vi har svaren.



Paul Nord  
Affärsrådeschef  
Skog & Lantbruk



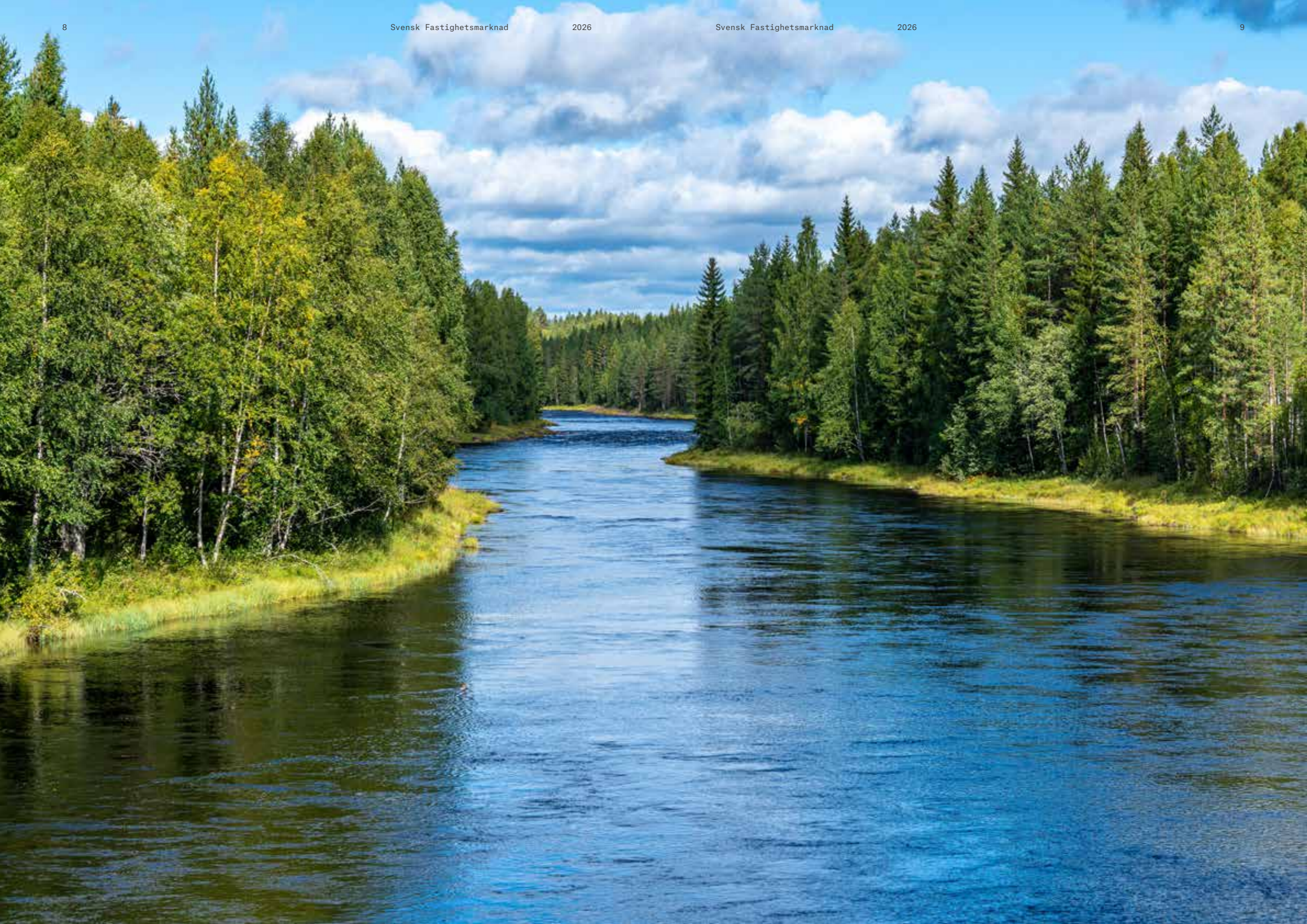
Marcus Varmin  
Redaktör



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 2,3 % under 2025. Högst nedgång uppvisar Västernorrland och Stockholms län med -1,2 % respektive -0,6 %. Endast dessa 2 av 21 län uppvisar en negativ prisutveckling mot tidigare år, Södermanland och Jämtlands län har ingen förändring mot tidigare år och resterande har en positiv utveckling. Högst har den procentuella prisuppgången varit i Gävleborg och Västmanland med 5,6 % respektive 5,3 % följt av Norrbotten och Örebro län med 5,0 % respektive 4,6 %. Den genomsnittliga prisutvecklingen i södra Sverige visar en uppgång om 2,3 % jämfört med föregående års uppgång som även då var 2,3 %. I mellersta Sverige har skogsfastighetspriserna vänt den negativa utvecklingen med en positiv prisförändring om 3,0 % jämfört med föregående års negativa utveckling om -0,6 %. Även i norra Sverige har den genomsnittliga prisutvecklingen ökat med 1,7 % jämfört med förra årets nedgång om -2,9 %.

Transaktionsvolymen för skogsfastigheter, dvs hur mycket pengar som totalt har omsatts på marknaden, har under 2025 ökat för riket som helhet jämfört med föregående år. För hela riket har transaktionsvolymen ökat med 6,2 %. Volymförändringen ser emellertid olika ut för olika landsdelar. I södra Sverige ökade transaktionsvolymen 4,1 %. I mellersta Sverige ökade transaktionsvolymen med 7,3 % från tidigare år. I norra Sverige noteras en ökning i transaktionsvolym om 8,6 %, jämfört med föregående års uppgång om 6,2 %. Antal transaktioner av skogsfastigheter minskade dock med -0,3 % 2025 jämfört med 2024. Detta indikerar att större affärer eller högre värden per transaktion driver den totala volymökningen.

Under året har virkespriserna vänt nedåt efter de rekordnivåer som noterades under 2025. Sänkningar har genomförts för såväl timmer som barr- och granmassaved. Prissänkningarna har skett över i stort sett hela landet. Denna analys baseras på offentligt presenterade grundprislister men det är viktigt att notera att de faktiska

### Skogsfastighetsindex

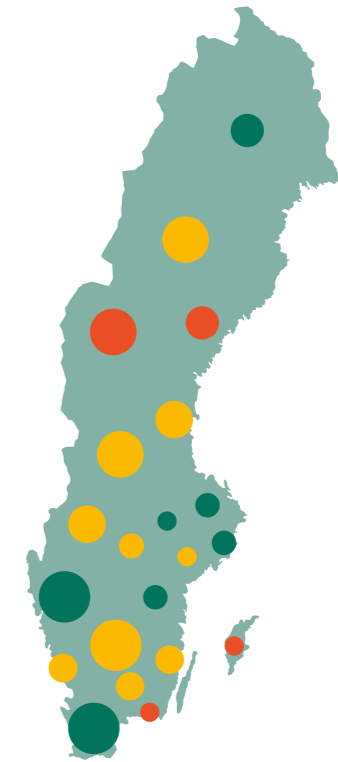
Län	Skogsindex	Pris-utveckling	Befolknings-utveckling
1 Stockholm	59	●	●
1 Uppsala	59	●	●
3 Västra Götaland	55	●	●
4 Västmanland	50	●	●
5 Norrbotten	49	●	●
6 Skåne	48	●	●
6 Östergötland	48	●	●
8 Halland	46	●	●
8 Örebro	46	●	●
10 Jönköping	45	●	●
10 Värmland	45	●	●
12 Gävleborg	43	●	●
13 Södermanland	41	●	●
13 Dalarna	41	●	●
15 Västerbotten	40	●	●
15 Kronoberg	40	●	●
15 Kalmar	40	●	●
18 Jämtland	36	●	●
19 Gotland	35	●	●
20 Blekinge	34	●	●
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 (mitten tredjedelen av skalan) och grönt ljus signalerar ett bättre värde än genomsnittet. Genomsnittet för årets skogsfastighetsindex är 44.

prisförändringarna på lokala marknader kan vara mer omfattande särskilt när även förändringar i påslag, premier och andra ersättningskomponenter beaktas. Utvecklingen på virkesmarknaden och dess drivkrafter behandlas mer utförligt i ett senare avsnitt av rapporten.

I Svefa Skogsfastighetsindex ingår ett antal makroekonomiska faktorer utan skoglig koppling, men som ändå bedöms påverka skogsfastighetsmarknaden. Befolkningen har under 2025 ökat med 0,2 % jämfört med 0,3 % år 2024. Inflationstakten har minskat men är fortfarande relativt hög och kom för mars in på nivå 1,6 % 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



Färgen på cirklarna i kartan illustrerar vilket trafikljus varje län har fått i Svefa skogsfastighetsindex. Indexet speglar situationen som var gällande i februari 2026, 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.

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.

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.

## Svensk Ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i lågkonjunktur, men utvecklingen är gradvis positiv. Lågkonjunkturen bedöms avta mot slutet av 2026 då svensk ekonomi väntas gå in i ett i huvudsak neutralt läge under 2027 och 2028.

BNP-tillväxten för 2025 uppgick till relativt svaga 1,5 procent. Enligt Konjunkturinstitutets prognos indikeras en tillväxt om 2,7 respektive 2,8 procent för 2026 och 2027. Osäkerheten är emellertid stor till följd av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter, inte minst då utvecklingen i Iran och Mellanöstern i stort.

Inflationen enligt KPI var låga 0,5 procent i mars, med KPIF på 1,6 procent, som väntas stabiliseras kring Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent först 2029 och 2030. Riksbanken valde i mars att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent, men understryker problematiken orsakade av konflikten i Mellanöstern. Utvecklingen är volatil, med stor osäkerhet, såväl kort- som långsiktigt. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar en styrränta om 1,75 – 2,0 procent till slutet av 2026, men dessa beaktar inte till fullo den geopolitiska utvecklingen i mars och april. Riksbanken signalerar en beredskap för såväl höjning som sänkning av styrräntan. Sammantaget bedöms det emellertid som troligt att Riksbanken är klar med räntesänkningar i denna konjunkturcykel.

Sverige står inför en stor militär upprustning. En stor utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen i stort, till exempel beaktat demografiska utmaningar som svag befolkningstillväxt och nödvändiga investeringar i vård och omsorg till följd av en åldrande befolkning. Anslagen till det militära försvaret uppgår totalt till 175 mdkr kronor för 2026, motsvarande 2,8 procent av BNP, med intention att nå 3,5 procent till 2030. Totalt kan då så mycket som 5,0 procent av BNP gå till försvars- och säkerhetsrelaterade utgifter, vilket inkluderar 1,5 procent till civilt försvar och infrastruktur.

Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden var fortsatt svag under 2025, men den senaste prognosen från Arbetsförmedlingen indikerar en ljusare arbetsmarknad framöver med arbetslöshet om 8,4 respektive 7,9 procent för 2026 och 2027 att jämföra med 8,8 procent för 2025. Statistik från januari och februari tyder på en positiv utveckling på arbetsmarknaden, men det väntas ta tid innan arbetslösheten är tillbaka på motsvarande nivå som innan lågkonjunktur och corona-pandemi. Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, utomeuropeiska invandrare, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

***"Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver"***



Under senare år har svensk arbetsmarknad präglats av att många arbetssökande saknar de kompetenser som arbetsgivare efterfrågar. Utbildningsnivån har förvisso ökat, men det har även arbetsgivarnas krav. Utbildning och kompetensutveckling är därmed centralt för en varaktig etablering på arbetsmarknaden, men samtidigt behöver arbetsgivarna anpassa sina ofta för högt ställda krav.

### Pressad konjunktur och strukturell omställning i skogsindustrin

Den svenska skogsindustrin har, likt de flesta andra marknader, under 2025 präglats av ett svagt och osäkert konjunkturläge. Flera samverkande faktorer, både från den inhemska efterfrågan och den globala marknaden, har påverkat utvecklingen negativt. Enligt branschorganisationen Skogsindustrierna har inledningen av 2026 varit svagare än tidigare prognoser indikerat, främst till följd av höga produktionskostnader i kombination med dämpad efterfrågan på trävaror, pappersmassa och papper. Detta har resulterat i minskade leveransvolymerna och pressade marginaler inom stora delar av industrin.

Valutamarknaden har samtidigt varit mer volatil än vanligt. Först en förstärkning av den svenska kronan som försämrade exportindustrins konkurrenskraft men den senaste tidens förstärkning av den amerikanska dollarn delvis motverkat denna effekt. Osäkerhet kring energipriser, globala handelsflöden och ökade handelspolitiska spänningar bidrar ytterligare till ett ytterst svårbedömt marknadsläge. Sammantaget är det väldigt svårt att bedöma vilken riktning allt kommer ta då det är så många omständigheter som avgör.

En starkt bidragande orsak till den svaga utvecklingen är byggmarknadens tröga återhämtning. Aktiviteten inom byggsektorn har varit fortsatt låg, med svag orderingång och begränsad investeringsvilja. Eftersom sågverksindustrin i hög grad är beroende av byggsektorns efterfrågan har detta haft en direkt negativ påverkan på produktion, försäljning och lönsamhet. Under januari-februari 2026 minskade trävaruproduktionen med cirka 14 procent jämfört med motsvarande period föregående år, samtidigt som exportvolymerna utvecklats svagt. Men det finns indikatorer på en viss uppgång där bygginvesteringar i bostäder, lokaler och anläggningar ökar, även om de regionala skillnaderna delvis är stora. Utvecklingen ser starkast ut i regioner med investeringar kopplade till infrastruktur, beredskap och energiförsörjning.

***"Osäkerhet kring energipriser, globala handelsflöden och ökade handelspolitiska spänningar bidrar ytterligare till ett ytterst svårbedömt marknadsläge"***

Långsiktigt behöver ökade kostnaderna hänskjutas till konsumenterna, vilket riskerar att bli inflationsdrivande. Alternativt att priset på råvara sjunker, att industrin effektiviserar ytterligare eller en kombination av dessa.

### Global handel och förändrade konkurrensförutsättningar

Sverige är ett litet, exportberoende, land och export är fortsatt väldigt viktigt för svensk skogsindustri, där en stor andel av produktionen går till internationella marknader och bidrar på detta sätt till handelsbalansen. Den ökade osäkerheten i världshandeln har dock medfört större variationer i exportvolymerna och försvårad produktions- och logistikplanering. Införandet av importtullar i USA under 2025 har ytterligare förändrat konkurrensförutsättningarna. Trävaror från Sverige och EU omfattas av tullar om 10 procent, medan motsvarande tullar på kanadensiska produkter uppgår till 40–60 procent. Pappers- och kartongprodukter omfattas av tullar om 15 procent, medan pappersmassa i nuläget inte berörs av motsvarande åtgärder överhuvudtaget.

Även om endast en begränsad andel (5–10 %) av den svenska skogsindustrins export går till USA, innebär förändrade handelspolitiska villkor i världens största ekonomi en bredare påverkan på globala handelsflöden, som indirekt påverkar Sverige. Exempelvis har kinesiska pappers- och kartongprodukter i ökad utsträckning omdirigerats till den europeiska marknaden, vilket har ökat konkurrensen. Samtidigt kan förändrade handelsmönster på sikt skapa möjligheter till nya samarbeten och marknader.

Parallellt påverkas skogsindustrin av EU:s klimat- och miljöpolitik. Regelverk som LULUCF (Land Use, Land Use Change and Forestry), som syftar till att öka nettoupptaget av koldioxid i skog och mark, kan få betydande konsekvenser för råvarutillgången genom ökade restriktioner i skogsbruket. Skogsindustrierna uppskattar att detta kan innebära ett minskat förädlingsvärde i storleksordningen 11–27,5 miljarder kronor. Därtill bedömer Skogsstyrelsen att cirka 1,6 miljoner hektar produktiv skogsmark kan komma att undantas från brukande till följd av Naturrestaureringsförordningen, med ytterligare påverkan på industrins råvarubas.

### Kostnadsutveckling och energimarknad

Kostnadsläget påverkas även av stigande transport- och energikostnader. Nya regelverk kopplade till sjöfartens klimatpåverkan, höjda banavgifter för godstransporter samt begränsad tillgång på fossila bränslen har bidragit till ökade kostnader i hela värdekedjan. Den senaste tidens geopolitiska oro i Mellanöstern har dessutom bidragit till stigande oljepriser och ökad volatilitet på energimarknaderna. Samtidigt har svensk skogsindustri en relativ styrka genom en hög grad av egen produktion av bioenergi, vilket

delvis dämpar effekterna jämfört med många andra länder. Sammantaget präglas skogsindustrin av ett komplext och osäkert omvärldsläge med flera motverkande faktorer; Svag efterfrågan, handelspolitiska förändringar och ökade kostnader sammanfaller med strukturella förändringar kopplade till klimatpolitik och råvarutillgång. Samtidigt finns möjligheter i form av förändrade handelsflöden och en relativt konkurrenskraftig energimix. Utvecklingen framöver kommer i hög grad att bero på hur det går med återhämtningen av konjunkturen, den geopolitiska utvecklingen och stabiliteten på energi- och råvarumarknaderna.

### Konsekvenser för skogsfastighetsmarknaden

Emellertid så har utvecklingen inom skogsindustrin såväl en direkt som indirekt påverkan på marknaden för skogsfastigheter. I en marknad som styrs av en svagare efterfrågan och pressade marginaler inom industrin blir de kortsiktiga effekterna en avvaktande marknad. Samtidigt begränsas utbudet av politiska och strukturella faktorer, såsom minskad import från öster samt ändrade miljö- och klimatlagstiftningar. Detta skapar en situation där utbud och efterfrågan motverkar varandra, vilket bedöms dämpa större prisrörelser för skogsfastigheter.

## *"Kostnadsläget påverkas även av stigande transport- och energikostnader"*

På längre sikt kvarstår drivkrafterna som talar för en fortsatt stark efterfrågan på skogsråvara. Skogsindustrins omställning mot biobaserade produkter, ökad efterfrågan på förnybara material samt energisektorns behov av biomassa bidrar till att upprätthålla ett underliggande värde i skogen som tillgång.

### Skogsindustrins roll i ett beredskapsperspektiv

Att skogsindustrin fått en allt tydligare roll i ett bredare beredskapsperspektiv är klart. Tillgången till inhemsk råvara, en hög grad av självförsörjning på energi samt en väl utbyggd logistisk struktur gör sektorn strategiskt viktig i ett läge med ökad geopolitisk osäkerhet. Skogen bidrar inte bara till industriproduktion utan utgör även en resurs för energi, byggmaterial och försörjningssäkerhet. I takt med att fokus på totalförsvar och nationell resiliens ökar, stärks därmed skogsindustrins betydelse ytterligare, både ur ett ekonomiskt och säkerhetspolitiskt perspektiv.

# Höga virkespriser trots lågkonjunktur

## Ett år med vändande virkespriser och orolig världsmarknad

Under 2025 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.

År 2025 försvagades virkesmarknaden efter flera år med stark utveckling. Efter prisökningar under årets början noterades de första sänkningarna under slutet av året. Fortsatt pressat ekonomiskt läge inom träindustrin tvingade fram produktionsstopp och varsel. Året avslutades med stormen Johannes som fällde stora mängder skog i Mellansverige. Under våren 2026 förvärrades bilden ytterligare genom osäkerheten på grund av konflikten i Mellanöstern.

### Industri

Under 2025 har träindustrin haft ett ekonomiskt utmanande år. Sågverk och massaindustrier har under flera år fått betala höga priser för råvaran och en starkare svensk krona har ytterligare försämrat konkurrenskraften på exportmarknaden. Svagare konjunktur och minskad efterfrågan på träprodukter har bidragit till lägre produktion och ytterligare pressat ekonomiskt läge för industrierna. Leveranserna från svenska sågverk har legat på relativt låga nivåer jämfört med tidigare år vilket till stor del kan förklaras av en svag byggkonjunktur i Europa.

Den ekonomiska situationen har lett till varsel och neddragningar inom träindustrin. Under 2025 har omkring 1 300 personer berörts, vilket är en av de största neddragningarna inom träindustrin på flera år. Varslen har drabbat sågverk, massa- och pappersbruk, särskilt i de geografier där exportmarknader och lönsamhet har påverkats av höga råvarupriser och en stark kronkurs. Flera företag har tvingats stänga produktionslinjer temporärt eller minska antalet skift. Lönsamheten varierade geografiskt, sågverk i norra Sverige uppvisade relativt god lönsamhet medan många i södra Sverige gick med förlust. Detta främst till följd av en stor skillnad i timmerkostnader, upp till flera hundra kronor per kubikmeter.

Den största industrisatsningen i Norden 2025 gjordes i Kajana, Finland, där ett toppmodernt sågverk togs i drift i juli. Anläggningen kommer att mer än fördubbla den årliga produktionskapaciteten, från 200 000 till 450 000 kubikmeter sågade trävaror. Redan under 2024 gjordes en liknande satsning i Finland, då Metsä startade ett nytt massabruk i Kemi i norra Finland, vilket också mer än fördubblade produktionen av pappersmassa per år jämfört med tidigare nivåer. Uppstarten och investeringarna i dessa två anläggningar påverkar både marknaden och flödeskedjan för virke i hela Norden.

### **"Svagare konjunktur och minskad efterfrågan på träprodukter har bidragit till lägre produktion"**

Det sker även stora satsningar i Sverige med produktionsstart inom kort. Hissmofors sågverk i Jämtland där produktionen väntas starta under 2026. I Malå har Setra genomfört en omfattande modernisering av sågverket, vilket ökar produktionskapaciteten från cirka 160 000 till 340 000 kubikmeter sågade trävaror per år. I Kinda, Östergötlands län, pågår en expansion av sågverket samt en ny pelletstillverkning med produktionsstart planerad till 2028.

Dessa satsningar ligger fortfarande i framtiden, men visar en långsiktig tro på träindustrins konkurrenskraft.

Under året genomfördes två större ägarförändringar i den svenska sågverksindustrin. AB Karl Hedin sålde sina tre svenska sågverk till Vida AB. Samtidigt sålde Sveaskog



sin ägarandel i Setra Group till Mellanskog, som därmed gick från att vara hälftendelägare till att bli ensam ägare. Trots utmaningar med den globala lågkonjunkturen och svagare efterfrågan på trävaror, finns flera faktorer som talar för en positiv utveckling på längre sikt. Trä och andra skogsbaserade produkter spelar en viktig roll i omställningen till en mer hållbar ekonomi. Trä används i allt större utsträckning inom byggsektorn som ett klimatsmart alternativ till betong och stål vilket bidrar till en stabil efterfrågan på lång sikt. Dessutom utvecklas nya användningsområden för skogsråvara, exempelvis biobaserade material, textiltibrer och bioenergi.

### Virkesmarknad

Under 2025 sänktes virkespriserna för första gången på länge, vilket markerade ett tydligt trendbrott efter en längre period av kraftiga prisuppgångar. Därefter har ytterligare sänkningar genomförts, men både timmer- och massavedspriserna ligger fortfarande kvar på historiskt höga nivåer. Prisdifferenserna på timmer mellan södra och norra Sverige har fortsatt att öka då prishöjningarna i söder varit högre. Industrierna började bromsa produktionen under våren och strax därefter så kom prissänkningarna. I juni kom första prissänkningen på timmer och vid årets slut hade priserna justerats ner även på massa- och bränslevel. Massabruken minskade produktionen något under 2025, men inte lika tydligt som sågverken. Sett till råvarulagret kännetecknades 2025 av relativt stabila timmerlager men ett mer tydligt överskott av massaved och biobränsleråvara. Lagren av barrsågtimmer ökade mot slutet av året och landade på en nivå något högre än året innan. Efterfrågan från sågverken var fortsatt relativt stark särskilt för grantimmer. Taltimmer har haft en trögare marknad vilket märktes på industrilagren redan innan semesterstoppet

och flera tallsågverk gick då över till att även såga gran. För massaved ökade lagervolymerna markant. Sett till hela landet var det en ökning med 30 procent jämfört med året innan. Den ökade lagerupbyggnaden hängde bland annat ihop med något svagare efterfrågan från massaindustri i kombination med god tillgång på råvara.

Även lagren av skogsbränsle ökade under året. Detta från en redan hög nivå efter den milda vintern 2024–2025. De höga priserna har medfört ett fortsatt ökande intresse för skogsägare att göra uttag av skogsbränsle vid sluttavverkning.

### **"Trä används i allt större utsträckning inom byggsektorn som ett klimatsmart alternativ till betong och stål"**

De globala virkesflödena har förändrats under året. Lägre avverkningsnivåer efter granbarkborrens angrepp, särskilt i Tyskland och Tjeckien, har lett till ett underskott av grantimmer i Europa. Trots begränsad tillgång även i Sverige öppnar detta för ökade exportmöjligheter för svenska sågverk. Den strukturella skadebilden i de centraleuropeiska skogarna tyder på att denna obalans sannolikt kommer att bestå. Även produktionen i Kanada har varit låg, bland annat på grund av skogsbränder och omfattande insektsangrepp. Detta har öppnat upp för Sverige att exportera mer trävaror till USA. Det råder fortfarande förbud mot import av virke från Ryssland till EU vilket påverkar både utbud och virkesflöden i Europa.

2026 började svagt för svensk massa- och pappersindustri, med lägre produktion och en dämpad efterfrågan jämfört med året innan. Massaproduktionen minskade, främst på grund av lägre efterfrågan på papper och kartong, särskilt i Europa. Samtidigt hölls exporten stabil och en stark efterfrågan från Kina bidrog till att mildra nedgången. Under slutet av förra året drog stormen Johannes in över delar av Sverige och fällde stora mängder skog. Vårst drabbades Dalarnas och Gävleborgs län. Uppskattningsvis rör det sig om ca 11 miljoner skogskubik vilket är den största stormskadan på tio år. Detta kan komma att påverka prisbilden om stora volymer virke kommer ut på marknaden samtidigt. Tidigare stormar med liknande omfattning har inte påverkat virkespriserna nämnvärt, men då såg konjunkturen annorlunda ut.

#### Minskad tillgång på råvara?

Tillgången på skogsråvara är avgörande för hela skogsindustrin. För sågverk och massa- och pappersbruk är en stabil tillgång nödvändig för att kunna upprätthålla produktionen. Under senare år har dock frågor kring skogspolitik och naturvård fått allt större betydelse för hur skogen kan brukas.

Flera stora skogsägare har under året förändrat sina strategier och mål för sitt skogsbruk, både Svenska kyrkan och Sveaskog har uttryckt ambitioner att öka andelen alternativ skogsskötsel och naturvårdsinsatser i sina skogar. Det kan handla om metoder som hyggesfritt skogsbruk eller att större arealer avsätts för naturvård. Dessa åtgärder syftar till att stärka biologisk mångfald och hållbarhet men kan också leda till en minskad tillgång på råvara.

### **"För sågverk och massa- och pappersbruk är en stabil tillgång nödvändig för att kunna upprätthålla produktionen"**

Efter en period med ökad slutavverkning i södra Sverige, först till följd av granbarkborreangrepp och senare drivet av höga virkespriser, tycks intresset för avverkning bland privata skogsägare nu ha avtagit. Antalet avverkningsanmälningar har minskat något jämfört med tidigare år, och sjunkande virkespriser bedöms sannolikt förstärka denna nedåtgående trend.



Även lagstiftning och regler påverkar tillgången på råvara. Ett exempel är artskyddsförordningen, som innebär att skogsbruk ibland begränsas eller att planerade avverkningar stoppas. Ett annat är Skogsutredningen som ska resultera i ett förslag på nya regler eller styrmedel för hur skog ska skyddas och brukas.

På sikt kan flera faktorer minska utbudet av virke på marknaden, vilket innebär att balansen mellan utbud och efterfrågan kan påverkas. Detta gör att både politiska beslut och förändrade mål hos stora skogsägare kan få en betydande effekt på virkesmarknaden i framtiden.

#### Energikris som driver upp priserna?

Konflikten i Mellanöstern har påverkat energipriserna som har stigit kraftigt på bara några veckor. Dyrare bränsle och försäkringar gör transporterna mer kostsamma, samtidigt som osäkrare transportvägar gör leveranser mindre förutsägbara. Det påverkar och ger stora störningar i Suezkanalen vilket gör att många fartyg väljer den längre

men säkrare ruten runt Godahoppsudden. För Sveriges del begränsas påverkan eftersom den huvudsakligen exporten av trävaror går till Europa. En svagare krona kan visserligen stärka exportens konkurrenskraft, men detta motverkas delvis av högre kostnader för importerade material. Sammantaget handlar påverkan för Sverige främst genom högre energi- och transportkostnader samt störningar i leveranser.

En energikris kopplad till kriget mellan USA och Iran skulle vid en utdragen konflikt, likt energikrisen 2022, leda till en tydlig ökning av efterfrågan på bränsleflis i Sverige. När priserna på olja och gas stiger söker energisektorn alternativa bränslen, vilket gör biobränslen som flis mer attraktiva. Den ökade efterfrågan driver upp priserna och skärper konkurrensen om skogsråvara, särskilt massaved och restprodukter. Tidigare erfarenheter visar att detta kan leda till prisökningar, något som även är troligt i ett liknande scenario framöver.

## Skogen – en nyckel till ökad motståndskraft?

Mycket görs men ännu mer återstår när Europa befinner sig i det allvarligaste säkerhetspolitiska läget sedan andra världskrigets slut och det råder få, om ens några, tvivel kring att Ryssland utgör det främsta bakomliggande hotet. Säkerhet och beredskap är emellertid inte enbart en fråga om militära hot och konfrontation – det handlar i vid mening om sårbarheter i hela samhällssystemet. I en tid påverkad av klimatförändringar, tilltagande stormaktsrivalitet, störningar i världsekonomin, omfattande upprustning, ett ökande antal regionala konflikter och krig, där spridningsrisker inte kan avfärdas. Så syns en successiv försvagning av den regelbaserade världsordningen och att den globala maktbalansen är under omprövning. Mycket tyder på att vi går in i en långvarig instabil värld.

Kriget i Ukraina har med oönskad tydlighet visat att samhällskritisk infrastruktur som transformatorer, ställverk, pumphus, sjukhus osv. inte är skyddade, utan snarare är utpekade mål. Erfarenheter från Ukraina har åskådliggjort att skogen utgör ett strategiskt mål, där skogsmiljöer medvetet förstörs för att underminera civilsamhället. Hybridattacker riktas mot Sverige och myndigheter varnar för ökad aktivitet från främmande makt. Parallellt kvarstår den gängrelaterade kriminaliteten och andra interna sårbarheter som påverkar den nationella säkerheten negativt. Expansionen av Försvarmakten och Kriminalvården, utbyggnaden av elnäten utgör alla goda exempel på detta men underhålls- och utbyggnadsbehovet av väg- och järnvägsnätet är fortsatt stort, samtidigt som Sveriges geopolitiska läge är strategiskt viktigt, främst ur ett logistiskt perspektiv.

I en kris- eller krigssituation blir skogens resurser väsentliga för att upprätthålla samhällsviktiga funktioner. Skogsbilvägar kan visa sig avgörande för att säkerställa transporter till industrin samt av trupp och materiel. Skogsbilvägnätet kan i mångt och mycket liknas vid nervsystemet eller blodomloppet som ger tillgång till avlägsna platser, för räddningstjänsterna framkomlighet och ger en operativ funktion för hela samhället. Därför är det viktigt att skogsbilvägarna underhålls på rätt sätt. I upprustningens tidevarv, då Sverige åter prioriterar både militärt och civilt försvar, får skogsindustrin en allt viktigare

roll i arbetet med nationell försörjningssäkerhet och resiliens. Där står skogsindustrin och bidrar till handelsbalansen genom att producera viktiga vardagsprodukter och på detta sätt säkerställa landets oberoende, vilket blir extra viktigt i ett kristillstånd. Det är genom produktionen av de små produkterna som används dagligen som uthållighet skapas. Genom att trygga tillgången på byggmateriel, hygienprodukter, förpackningar bygger vi upp en långsiktig duglighet till motståndskraft.

***"I en tid där fastigheter och fysisk infrastruktur är säkerhetspolitiska objekt står Svefa som en given partner för myndigheter och privata aktörer"***

Skogsindustrin producerar även värme till mängder av bostäder och industrier runt om i landet. Såväl biobränsle som spillvärme bidrar starkt till vårt fjärrvärmnät. Om nu energikrisen fortsätter, eller än värre, förvärras ser vi att betydelsen av inhemsk energiproduktion ökar. Redan under andra världskriget var skogen livsviktig för uppvärmning under vintern, och då stod Sverige utanför själva kriget. Vi som land behöver räkna med att skogen även fortsättningsvis kommer utgöra en samhällskritisk resurs för att få värme i våra hus, särskilt om läget förvärras. Svefa ser ett behov av att medvetenhetsgraden ökar om skogens betydelse i osäkerhetens tidevarv – att skogen är ett prioriterat mål för angriparen. Att det redan nu görs en samlad planering för skogsbrukets roll i totalförsvaret. Mycket görs men ännu mer återstår.

I en tid där fastigheter och fysisk infrastruktur är säkerhetspolitiska objekt står Svefa som en given partner för myndigheter och privata aktörer. Det är i samspel mellan säkerhet och samhällsutveckling som framtidens motståndskraft skapas. Genom kloka beslut och strategiska investeringar kan vi tillsammans bygga robusthet och resiliens i hela samhället.



# Svenska Fastighetsmarknad

## Fokus Skog gavs ut första gången 2011. Rapporten innehåller analyser för samtliga län i Sverige och beskriver bedömda värden avseende den skogliga fastighetsmarknaden i februari 2026

# 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.

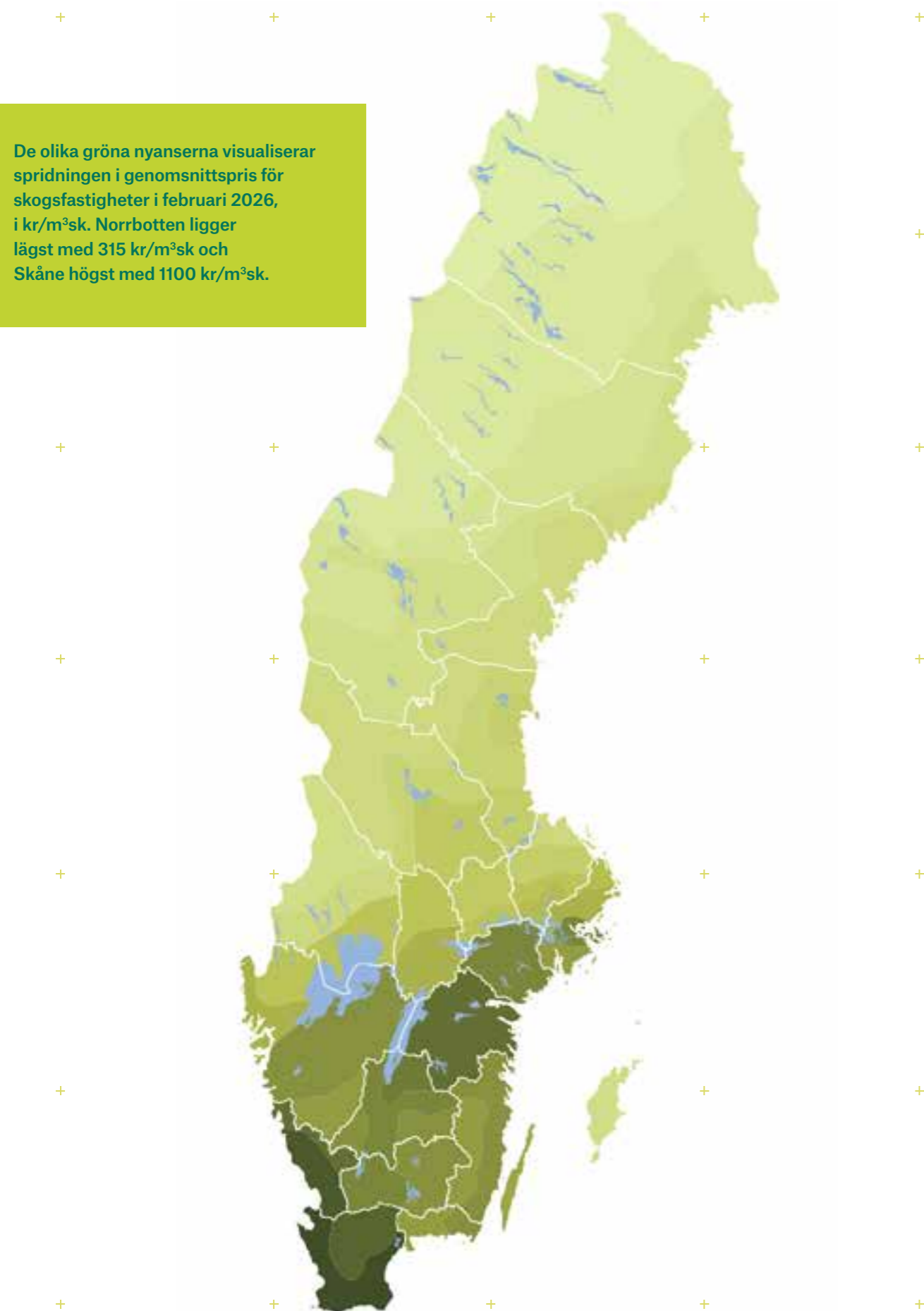
Under rubriken Pris februari 2026 redovisas de bedömda genomsnittliga värdena för skogsmark vid denna tidpunkt (angivet i kr/m<sup>2</sup>sk och kr/ha), tillsammans med de normala prisintervall som förekommit den senaste tolv månadersperioden. Genomsnittsvärdena är bedömda för hela länet och motsvarar 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 ortsprisssystem som företaget har utvecklat under en rad år. Ortspris-systemen 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 ortsprisssystem 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](http://www.svefa.se).



Allt större skillnader i värdenivåer mellan länen

# Norrbottnen

Under året klättrade Norrbotten hela åtta platser i skogsfastighetsindexet och befinner sig nu på en rekordhög femteplats! Prisnivån på skogsfastigheter ökade marginellt under 2025, vilket främst bedöms bero på fortsatt höga virkespriser och ett förbättrat ränteläge.

## Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Norrbotten uppvisade en varierad utveckling under 2025. Priserna steg under årets första hälft men minskade svagt under den senare delen av året. Luleå kommun hade fortsatt de högsta prisnivåerna i länet, följt av Piteå. Skillnaden i prisnivå mellan kust- och inlandskommuner är fortsatt stor och uppgår i vissa fall till över 140 procent. Antalet genomförda fastighetstransaktioner minskade med cirka 5 procent jämfört med 2024, vilket även medförde en lägre total transaktionsvolym. Virkespriserna låg fortsatt på höga nivåer under större delen av året, till följd av en fortsatt obalans i råvarutillgången. Mot slutet av året noterades dock en viss prisnedgång, och bedömningen är att priserna kan fortsätta att sjunka under 2026. Den genomsnittliga fastigheten som såldes i länet under 2025 var på ca 170 hektar, varav omkring 117 hektar produktiv mark. Årets största affär genomfördes i Pajala kommun, där 1 540 hektar varav 610 hektar produktiv skogsmark avyttrades.

## Marknadsfaktorer

Konkurrensen om virkesråvaran i Norrbotten är fortsatt hög. Samtidigt har ett mer osäkert omvärldsläge och en starkare krona påverkat skogsbolagens lönsamhet negativt, vilket har bidragit till sänkta virkespriser. Det svagare marknadsläget märks även inom regionens industri. SCA har meddelat att planerade investeringar i Munksunds sågverk och pappersbruk senareläggs, och Billerud i Karlsborg har varslat cirka 10 procent av de anställda om uppsägning. Under året har även flera andra betydande händelser påverkat skogssektorn i Norrbotten. Exempelvis övervägde SCA att lämna FSC-certifieringen, protesterna mot traktthyggesbruket tilltog, Svenska kyrkan presenterade sin skogsutredning med ökad hänsyn i fokus och Luleå kommun beslutade att hela sitt skogsinnehav om cirka 7 000 hektar primärt ska brukas hyggesfritt. Sammanfattningsvis ökar trycket på skogsbruket i norra Sverige att ställa om till mer naturnära brukningsformer. Men för den skogsägare som vill genomföra en sådan omställning saknas dock, i nuläget, direkta ekonomiska incitament.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		249 013
Befolkningsutveckling	%	0,2
Småhuspriser	tkr	3 293

### Skogen

Medelfastigheten	ha	229
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	95
Tall/Gran/Löv	%	59/22/19
Bonitet	m <sup>2</sup> sk/ha år	3,3

### Länets prisutveckling

Ett år	%	5,0
Fem år	%	16,7
Tio år	%	23,5

### Pris februari 2026

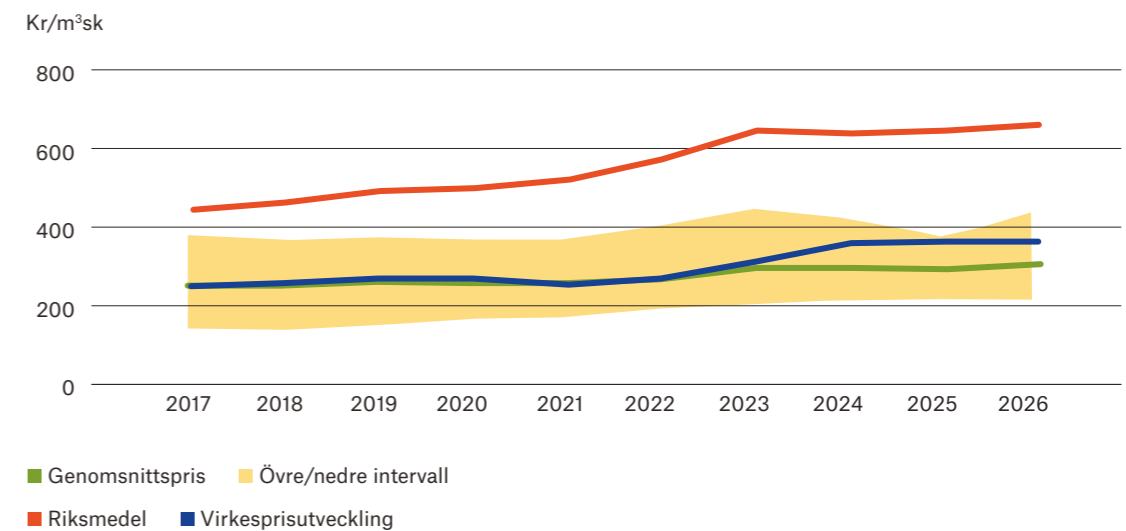
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	315
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	220–440
Genomsnitt	kr/ha	30 000
Normalt intervall	kr/ha	19 000–49 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

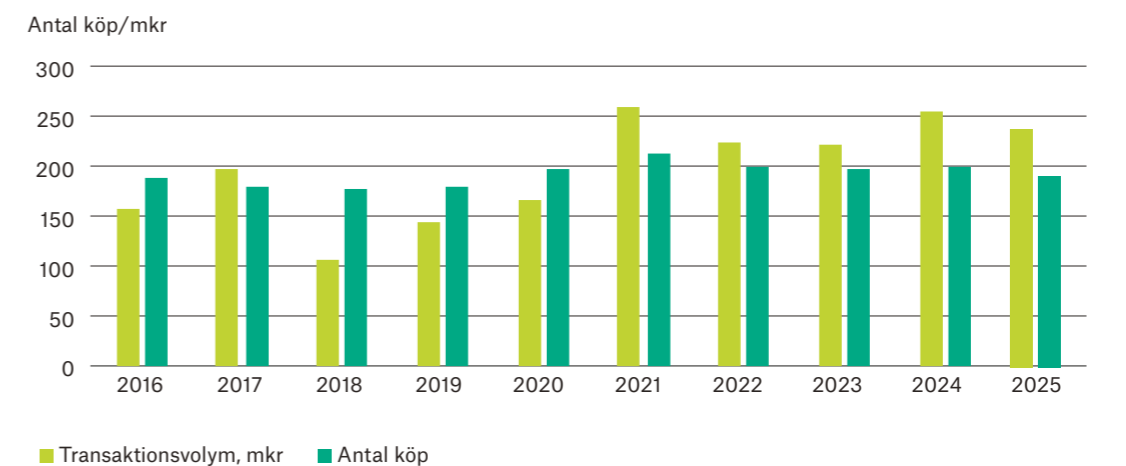
# 49



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Västerbotten

Under 2025 började prisnivån på skogsfastigheter i Västerbotten att återhämta sig efter 2024-års nedgång, vilket främst bedöms bero på förbättrat ränteläge och fortsatt högt pris på skogsråvara. Under året tappade dock Västerbotten nio placeringar och befinner sig nu på delad femtonde plats tillsammans med Kalmar och Kronoberg län.

## Fastighetsmarknaden

Under 2025 varierade fastighetspriserna i Västerbotten relativt mycket, främst mellan kust och inland, men även inom samma kommun. Trots att marknaden har varit lite avvaktande så är bedömningen att prisnivån på skogsfastigheter i länet generellt har ökat med ca 3 % jämfört med 2024. Såväl antalet transaktioner som transaktionsvolymen i länet ökade där antalet transaktioner ligger på rekordnivå. Virkespriserna var under året fortsatt höga, bedömningen är att prisnivån på skogsråvara kommer vara fortsatt stabil på grund av den höga konkurrensen om råvaran. En del sågverk börjar dock signalera om minskad lönsamhet vilket kan leda till viss avmattning av virkespriserna på sikt. Trots den positiva prisutvecklingen på skogsfastigheter under 2025 tappar länet hela nio placeringar i Svefas skogsfastighetsindex och landar på 40 poäng jämfört med 48 året innan. Detta förklaras främst av att länets befolkningsutveckling har minskat mest procentuellt av alla län jämfört med fjolåret.

## Marknadsfaktorer

Flera sågverk i länet vittnar om fortsatt råvarubrist till följd av hög konkurrens om tillgängligt virke. Bilden är dock inte entydig; Brattby Såg i Vännäs har genom sitt inköpsbolag säkrat råvaruförsörjningen väl. Trots historiskt höga råvarupriser har de senaste åren varit ekonomiskt starka för bolaget. Även Norra Skogs stolpfabrik i Agnäs redovisar god lönsamhet och ser ljus på framtiden, där cirka 75 procent av produktionen exporteras och allt som produceras är sålt. Ett annat lokalt företag som går bra är skogsmaskintillverkaren Vimek i Vindeln, som tillverkar mindre maskiner lämpade för gallring, som hade ett rekordår 2024 med hög omsättning och vinst, och produktionen uppgick till 78 maskiner med ambition om över 80 under 2025. Följderna av stormen Bert 2024 präglade virkesflödena under första halvåret 2025, motsvarande cirka 3 000 timmertransporter. Stormen Johannes påverkade däremot endast mindre delar av länet.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		279 419
Befolkningsutveckling	%	-0,7
Småhuspriser	tkr	4 196

### Skogen

Medelfastigheten	ha	132
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	115
Tall/Gran/Löv	%	46/35/19
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	3,4

### Länets prisutveckling

Ett år	%	3,0
Fem år	%	11,5
Tio år	%	23,6

### Pris februari 2026

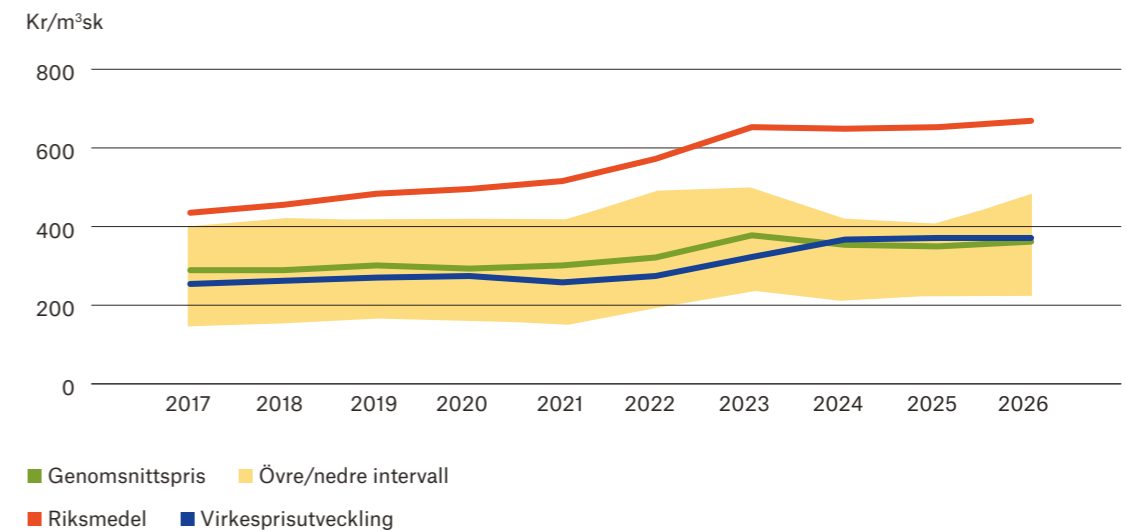
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	340
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	240–470
Genomsnitt	kr/ha	37 000
Normalt intervall	kr/ha	20 000–60 000

## SKOGSFSTIGHETSINDEX

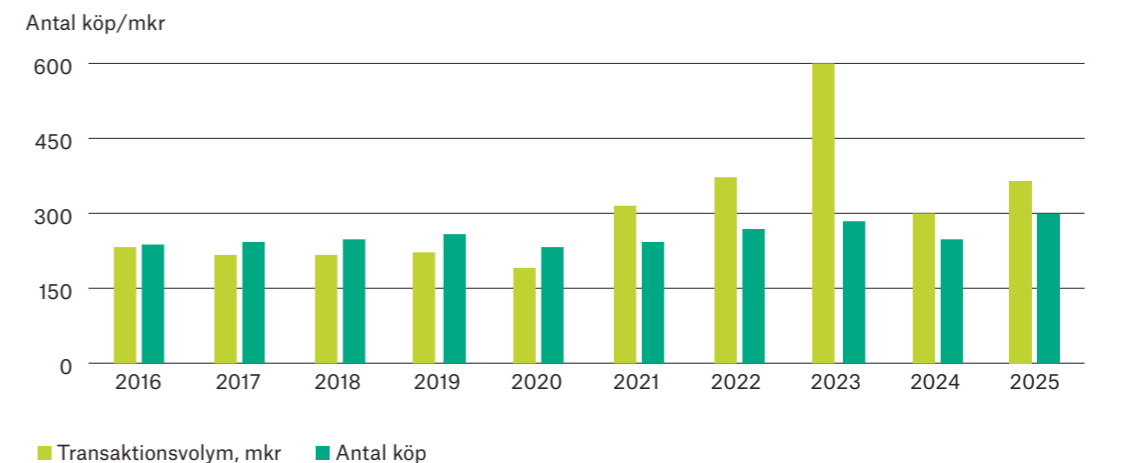
# 40



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Jämtland

Marknaden för skogsfastigheter i Jämtland visar en oförändrad prisnivå över året. Efter prisnedgången 2024 steg priserna under första halvåret 2025, för att sedan falla tillbaka något under andra halvåret. Samtidigt har länets indexvärde förbättrats, något som indikerar stärkta marknadsförutsättningar.

## Fastighetsmarknaden

Genomsnittspriset för skogsfastigheter i länet och virkesprisutvecklingen börjar nu återigen närma sig varandra efter några år med en tydlig diskrepans mellan dem. Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter ökade under 2025 jämfört med 2024. Samtidigt minskade antalet genomförda affärer, vilket indikerar att större objekt eller objekt med högre värden per affär har drivit upp den totala transaktionsvolymen. I Svefas skogsfastighetsindex ligger Jämtlands län fortsatt på plats 18, trots att indexvärdet förbättrats jämfört med föregående år. Utvecklingen bedöms i huvudsak vara marknadsdriven snarare än ett resultat av stärkt regional konkurrenskraft. Virkesmarknaden har varit stark under året med historiskt höga prisnivåer, även om en viss avmattning noterats främst i södra Sverige. Det höga prisläget på virke har i vissa fall möjliggjort delfinansiering av fastighetsförvärv genom avverkning, vilket bidrar till att upprätthålla investeringsintresset trots ett mer osäkert konjunkturläge.

## Marknadsfaktorer

Den regionala skogsindustrin är fortsatt en viktig stabiliserande faktor. Norras sågverk i Hissmofors, Kåge och Sävar bidrar inte bara till sysselsättning utan även till lokal energiförsörjning genom att årligen producera fjärrvärme motsvarande uppvärmningen av cirka 1 700 villor. Under föregående år levererades 24 656 MWh till närliggande fjärrvärmenät, vilket stärker resurseffektiviteten och den cirkulära affärsmodellen. Norra Skog fortsätter samtidigt att effektivisera logistiken genom att flytta allt större volymer från väg till järnväg. Under 2025 ökade järnvägstransporterna av massaved, framför allt till Husum Pulp, med 36 procent. Investeringar i terminalstruktur och logistik stärker långsiktig konkurrenskraft och minskar klimatpåverkan. Under året har även Jämtkraft avyttrat sitt skogsinnehav om cirka 2 000 hektar, fördelat på sju fastigheter. Försäljningen kan ses som ett tecken på strategisk allokering snarare än marknadsvaghet, där fokus flyttas mot samarbeten och energiuttag snarare än direktägande.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		132 634
Befolkningsutveckling	%	-0,1
Småhuspriser	tkr	3 588

### Skogen

Medelfastigheten	ha	166
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	130
Tall/Gran/Löv	%	35/49/19
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	3,5

### Länets prisutveckling

Ett år	%	0,0
Fem år	%	-1,3
Tio år	%	47,1

### Pris februari 2026

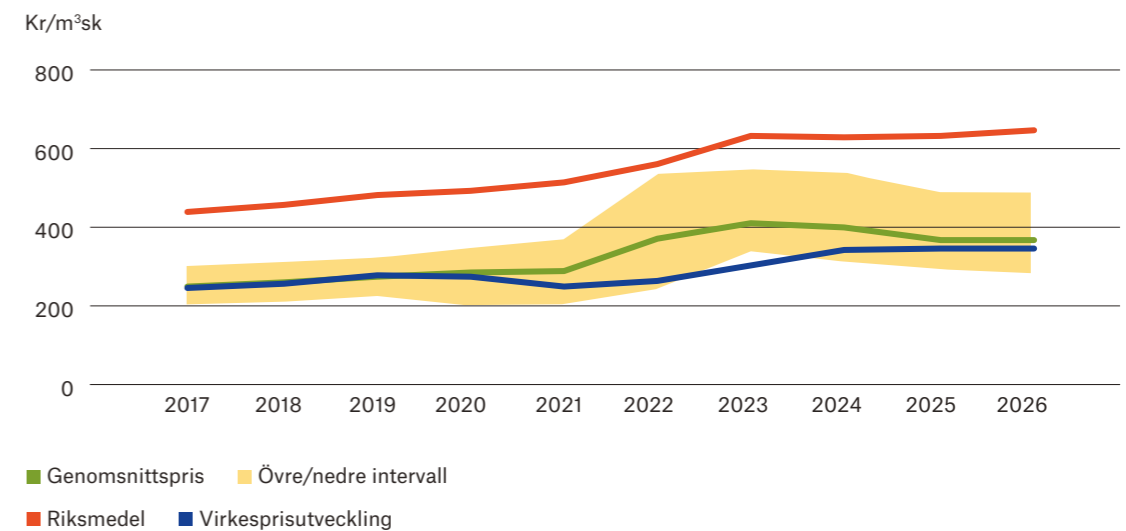
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	375
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	290–500
Genomsnitt	kr/ha	40 000
Normalt intervall	kr/ha	25 000–62 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

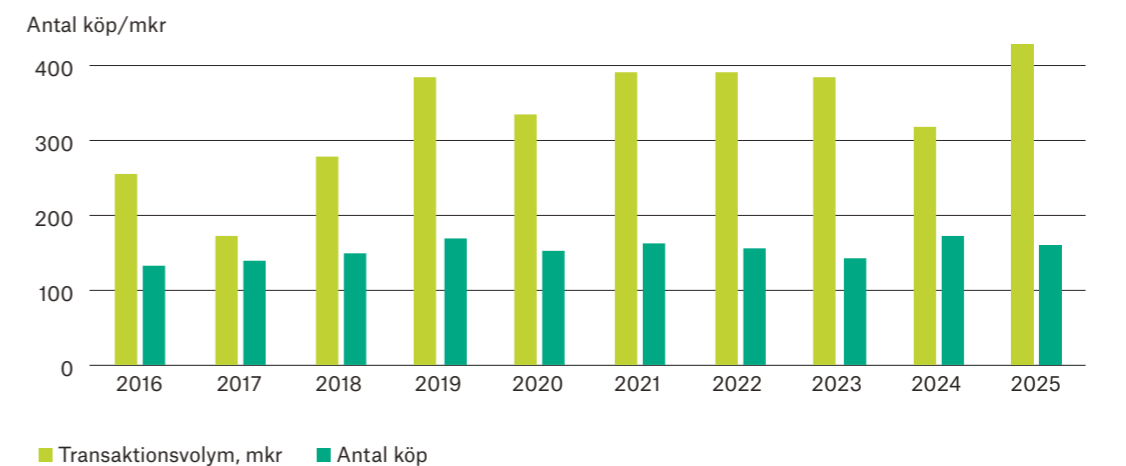
# 36



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Västernorrland

Priset på skogsfastigheter i Västernorrland följer utvecklingen från fjolåret med stabil till svagt sjunkande prisnivå. Efterfrågan på skogsfastigheter i Västernorrland bedömer vi lokalt kan förväntas öka de närmaste åren i samband med virkesförsäljningar och försäkringsersättningar som nu frigörs efter stormen Johannes.

## Fastighetsmarknaden

Genomsnittspriset för skogsfastigheter i länet är svagt sjunkande och nivån har stabiliserats under de senaste åren. Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter sjönk något jämfört med 2024 precis som antalet försålda skogsfastigheter som också minskat jämfört med 2024. Länet behåller sin placering på Svefas skogsfastighetsindex från fjolåret och återfinns fortsatt på 21:a plats. Delar av Västernorrland drabbades hårt av stormen Johannes framfart i mellandagarna och fler än 4 000 hushåll i länet blev strömlösa. Lokalt bedömer vi att virkesöverskott nu kan uppstå vilket kan pressa virkespriserna. Vad gäller fastighetsmarknaden så har skogsägare i stormdrabbade områden historiskt sett varit uthålliga och valt långsiktiga lösningar. Erfarenheter från skogsbranden i Västmanland 2014 visar att kapital från virkesförsäljningar och försäkringsersättningar ofta återinvesteras lokalt, vilket kan skapa ökad efterfrågan på skogsfastigheter i Västernorrland de kommande åren.

## Marknadsfaktorer

Ånge kommun fortsätter att positionera sig inom den gröna omställningen, kommunens strategi betonar etableringen av förnybar energiproduktion, ny grön industriverksamhet och skapande av nya jobb. Det tyska bolaget Prime Capital planerar att investera cirka 20 miljarder kronor i en anläggning i Alby för produktion av fossilfritt flygbränsle baserat på grön vätgas. I Sundsvall har Liquid Wind erhållit miljötillstånd för en eFuel-anläggning med planerad årlig produktion om cirka 130 000 ton e-metanol. Kommunen planerar även avsätta upp till 450 hektar för etableringar inom grön industri och logistik. Samtidigt sätts fokus på råvarufrågan där minskade avverkningsanmälningar och osäkerhet kopplat till artskydd lyfts som viktiga riskfaktorer kan stormen Johannes nu lokalt påverka marknaden. Omfattande stormfällningar har tidigare skapat en tillfällig utbudsschock med lokal prispress som följd. Hur stor påverkan blir på prisbilden beror främst på upparbetningstakt, transportkapacitet och möjligheten att styra om eller lagra virke.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		240 829
Befolkningsutveckling	%	-0,3
Småhuspriser	tkr	2 634

### Skogen

Medelfastigheten	ha	100
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	147
Tall/Gran/Löv	%	32/45/23
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	4,3

### Länets prisutveckling

Ett år	%	-1,2
Fem år	%	1,2
Tio år	%	53,7

### Pris februari 2026

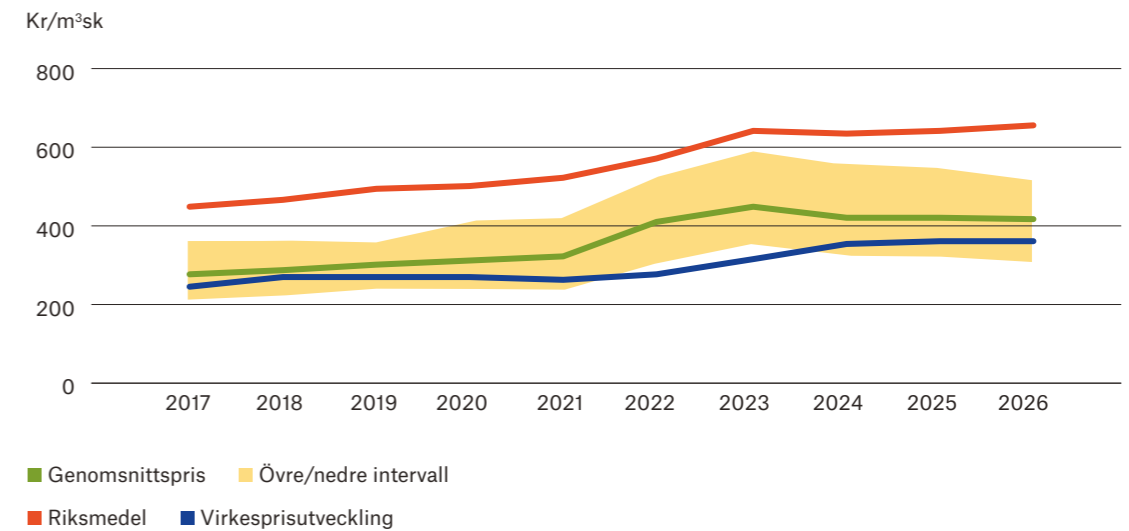
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	415
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	300-520
Genomsnitt	kr/ha	54 000
Normalt intervall	kr/ha	35 000-80 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

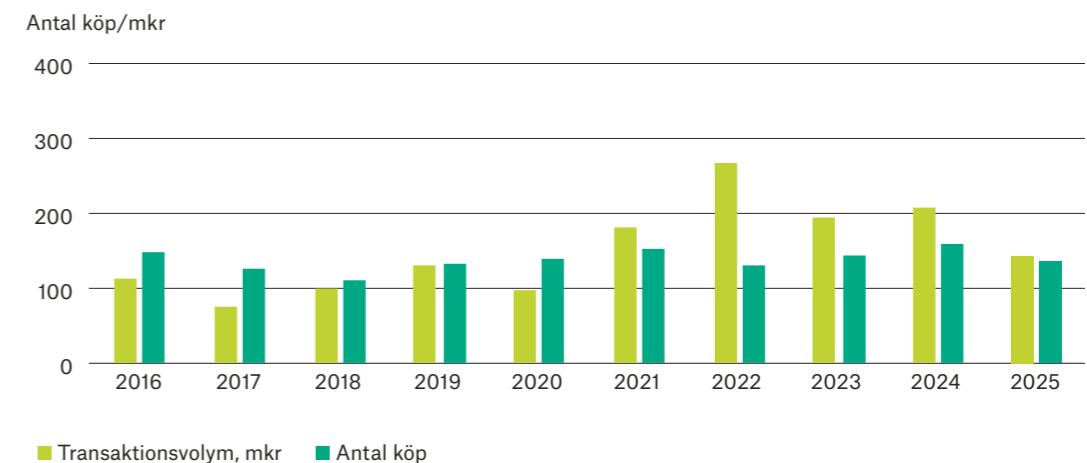
# 30



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Gävleborg

Marknaden för försålda skogsfastigheter i Gävleborgs län har stigit med 5,3 % jämfört med fjolåret och länet klättrar fem placeringar i årets skogsfastighetsindex. Efter stormen Johannes har de rekordhögare virkespriserna dämpats, vilket kan frigöra försäkringskapital som i sin tur bidrar till fortsatt stigande skogsfastighetspriser under 2026.

## Fastighetsmarknaden

Marknaden för skogsfastigheter i länet har stärkts under året och länet uppvisade den procentuellt starkaste utvecklingen i hela landet. Priserna i kr/m<sup>3</sup>sk har stigit och visar på ökad betalningsvilja för skogsdominerade fastigheter samtidigt som även hektarpriserna pekar uppåt. Antalet transaktioner har ökat något jämfört med föregående år och den totala omsättningen i transaktionsvolymen är något högre. Sammantaget signalerar detta en mer aktiv och stabil marknad trots kvarvarande ekonomiska och globala osäkerhetsfaktorer. Försäljningar går generellt snabbare än tidigare vilket tyder på större trygghet hos både köpare och säljare. Gapet mellan virkespriser och fastighetspriser har minskat och väntas fortsätta krympa under året. Ett ökat utbud av skogsråvara till följd av stormen Johannes kan dessutom frigöra försäkringskapital som i sin tur, tillsammans med kapital från forcerade virkesförsäljningar, kan bidra till fortsatt stigande skogsfastighetspriser under 2026 om markägarna återinvesterar kapitalet i skogsfastighetsmarknaden.

## Marknadsfaktorer

I slutet av året slog stormen Johannes hårt mot skogsägarna i regionen. Enligt Skogsstyrelsens beräkningar skadades närmare 11 miljoner skogskubikmeter i Gävleborg, Dalarna och Västernorrland, varav ca 90 procent i Dalarna och Gävleborg. Stormen orsakade stora värdeförluster för många markägare och satte samtidigt press på virkesmarknaden. SLU visar att Gudrun 2005 fällde 75 miljoner kubikmeter och sänkte priserna med omkring 30 procent i södra Sverige. Efter Hilde och Ivar 2013, som fällde 11,5 miljoner kubikmeter i norr, sjönk priserna med ca 6,5 procent. Mot denna bakgrund bedöms Johannes kunna ge en prisnedgång på 4–6 procent i det drabbade området. Under 2025 är skogsindustrin fortsatt central för Gävleborgs ekonomi. Skogsindustriernas vd Viveka Beckeman beskriver länet som ett av landets viktigaste skogslän där näringen är en ryggrad för sysselsättning och välfärd. Enligt nya uppgifter från SCB motsvarade skogsnäringens skatteintäkter år 2022 kostnaden för att finansiera ca 2 235 offentliga arbetstillfällen i regionen.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		283 778
Befolkningsutveckling	%	-0,3
Småhuspriser	tkr	3 335

### Skogen

Medelfastigheten	ha	111
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	146
Tall/Gran/Löv	%	49/33/18
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	5,5

### Länets prisutveckling

Ett år	%	5,6
Fem år	%	0,0
Tio år	%	34,3

### Pris februari 2026

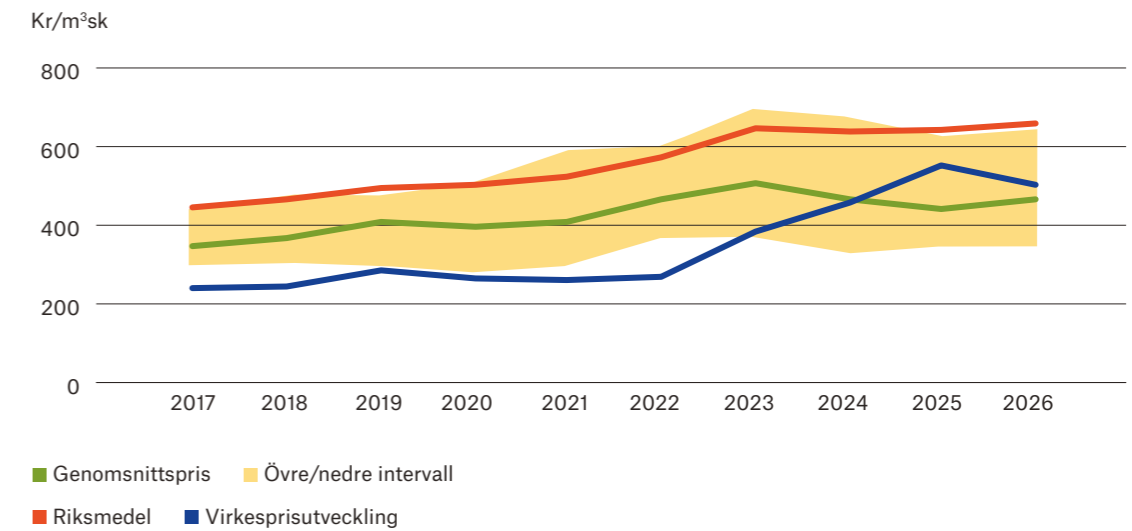
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	470
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	350–650
Genomsnitt	kr/ha	65 000
Normalt intervall	kr/ha	37 000–100 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

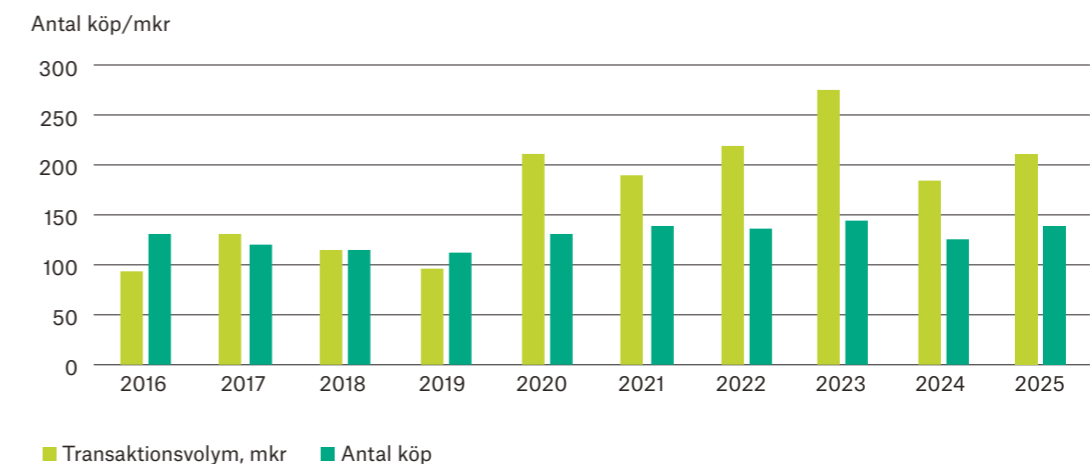
# 43



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Dalarna

Året har präglats av en stark virkesmarknad med flera prishöjningar som mattades av under årets slut. Skogsfastighetspriserna har inte följt med i samma takt, vilket skapat en mer trögrörlig marknad. Fastigheter med avverkningsmogen skog bedöms fortsatt vara mest attraktiva. Länet klättrar två placeringar till plats 13 och når 41 poäng i Svefas Skogsindex.

## Fastighetsmarknaden

Länet har under det gångna året präglats av en tydlig uppgång, vilket till viss del beror på en stark virkesmarknad. Prisbildningen är fortsatt positiv, och stödet från virkesmarknaden är tydligt. Variationer i länet är stora med de högsta priserna i området runt Siljan och söderut. En anledning till att virkespriserna ökat så pass mycket i Mellansverige är att det kommit in fler aktörer som har sågverk i södra Sverige och som vill köpa råvaran. Marknaden för skogsfastigheter har dock inte följt med upp i samma utsträckning. Den ekonomiska situationen i landet och omvärlden är något osäker, trots det är marknaden för skogsfastigheter i Dalarna stark. Länet ligger geografiskt bra till med närhet till Mälardalens befolkningscentra vilket har en prisdrivande effekt. Transaktionsvolymen och antalet affärer har ökat något. I slutet av året kom stormen Johannes och stora mängder skog fälldes i länets östra delar, några dagar senare drog ovädret Anna in med stora mängder snö som begravnade den vindfällda skogen.

## Marknadsfaktorer

2025 inleddes med stigande virkespriser och avslutades med svagare marknadsförutsättningar. Skillnaden mellan virkes- och fastighetspriserna har aldrig varit större. Den kraftiga ökningen av virkespriserna under första halvan av 2025 beror till stor del på att sågverk i södra Sverige kommer in i Mellansverige för att ta del av virkeskakan. Vida koncernen köpte under året AB Karl Hedins sågverk i södra Dalarna. Bergkvist Siljan koncernen beslutade under hösten 2025 att stänga sågverket i Mora på grund av svåra marknadsförhållanden med timmerbrist och ett högt kostnadsläge. Stormen kommer att påverka virkesmarknaden och troligen också fastighetsmarknaden till viss del under 2026. Råvarupriserna mattades av i slutet på året och kubikmeterpriserna har sjunkit med ca 100 kronor för timmer och 50 kronor för massaveden. Vad som händer i framtiden och vad som kan komma att påverka skogsfastighetsmarknaden i Dalarna är svårt att spekulera i, med amerikanska tullar och det osäkra säkerhetsläget.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		286 090
Befolkningsutveckling	%	-0,1
Småhuspriser	tkr	3 428

### Skogen

Medelfastigheten	ha	73
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	131
Tall/Gran/Löv	%	55/33/12
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	4,9

### Länets prisutveckling

Ett år	%	3,2
Fem år	%	5,4
Tio år	%	46,3

### Pris februari 2026

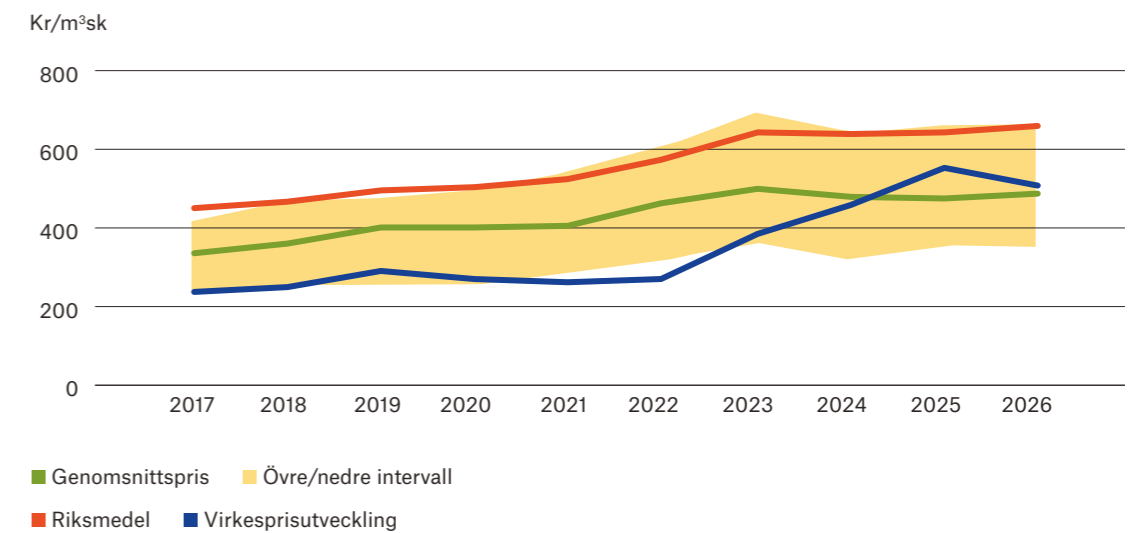
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	490
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	350–670
Genomsnitt	kr/ha	70 000
Normalt intervall	kr/ha	40 000–115 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

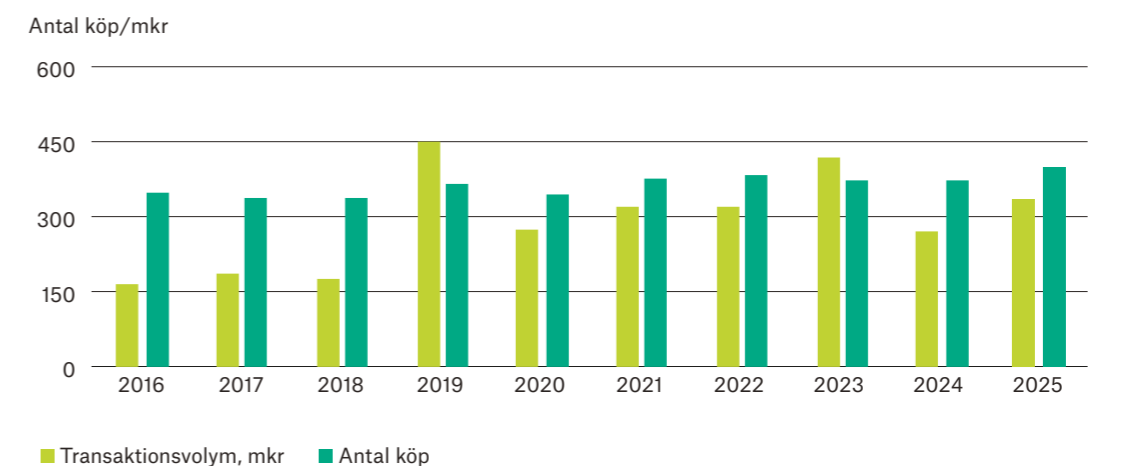
# 41



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Värmland

I Värmland kan flera positiva utvecklingstendenser noteras under det gångna året. Priserna på skogsfastigheter har ökat starkare än riksgenomsnittet vilket har medfört att länet avancerat till topp 10 på indexlistan. Under årets senare del har vi sett konjunkturen vända nedåt samt omfattande varsel hos flera skogsindustrier.

## Fastighetsmarknaden

Länet har haft en stark prisutveckling på fastighetsmarknaden och ökade med 4,4 procent jämfört med riksgenomsnittet. Efterfrågan bedöms vara stabil och vi ser fortsatt högre priser på försäljningar i de södra delarna av länet jämfört med i norr. Bidragande faktorer i söder är både större efterfrågan och skogsmarker med högre produktionspotential. Transaktionsvolymen räknat i kronor har stigit för tredje året i rad, sedan rekordåret 2021 och 2022, medan antalet fastigheter som skiftat ägare ligger på en något lägre nivå. Genomsnittet för årets skogsfastighetsindex är 44 för hela landet och Värmland ligger på index 45. Det är en ökning med fyra steg från tidigare år och ger en tionde placering i listan över Sveriges 21 län. Bakom indexökningen ligger prisutvecklingen på skogsfastigheter men även att länet haft en ökad befolkning och högre medelinkomst. Den arealmässigt största fastigheten som såldes var Knöstad i Säffle kommun med en areal av 260 ha produktiv skogsmark.

## Marknadsfaktorer

Året började med prisuppgångar på virke för sjätte året i rad innan första nedgången tog vid. Under denna period har priserna mer än fördubblats både på massaved och timmer. Samtidigt har skogsindustrin haft en utmanande period med omfattande varsel. Under 2025 stod länet för omkring en tredjedel av Sveriges skogsindustrivarsel, motsvarande cirka 450 tjänster. Slutligen verkar de faktiska uppsägningarna landa på drygt hälften. En betydande händelse i norra delen av länet var nedläggningen av Moelvans såg i Ransby som varit i drift sedan 1972. Beslutet motiverades med låg lönsamhet, höga kostnader och en svag byggmarknad. Som den sista större industrin i norra Klarälvdalen markerade nedläggningen slutet på decennier av stabil sysselsättning. Trots fallande virkespriser i slutet av året bedöms en stabil efterfrågan hålla fastighetsmarknaden aktiv men räntenivåer och finansieringsmöjligheter kommer fortsatt att vara avgörande för investeringsviljan.

### Länsfakta

Befolkning	283 294
Befolkningsutveckling	% -0,1
Småhuspriser	tkr 3 603

### Skogen

Medelfastigheten	ha	58
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	167
Tall/Gran/Löv	%	34/51/15
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	6,4

### Länets prisutveckling

Ett år	%	4,4
Fem år	%	18,8
Tio år	%	33,8

### Pris februari 2026

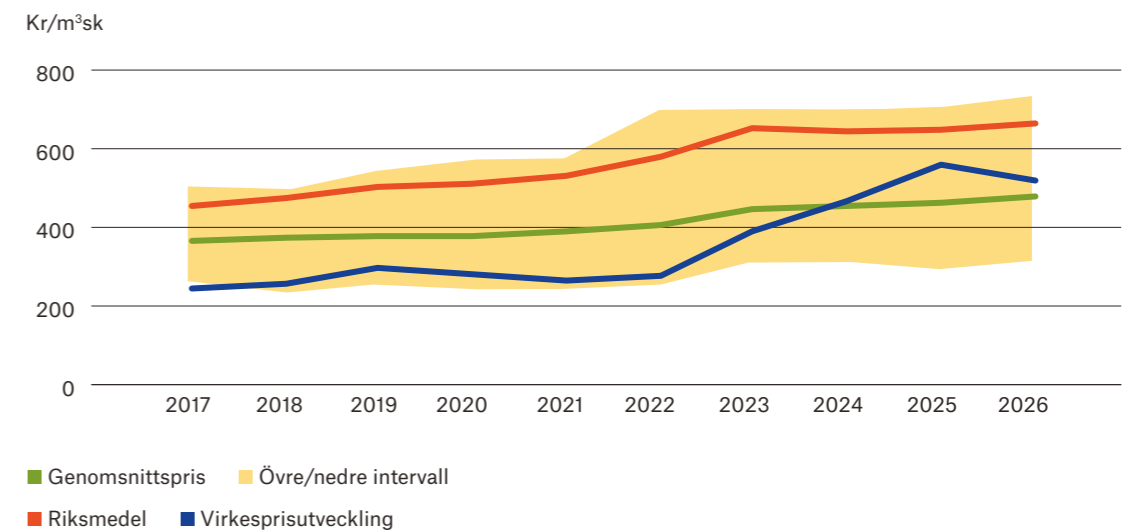
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	475
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	305–740
Genomsnitt	kr/ha	60 000
Normalt intervall	kr/ha	28 000–180 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

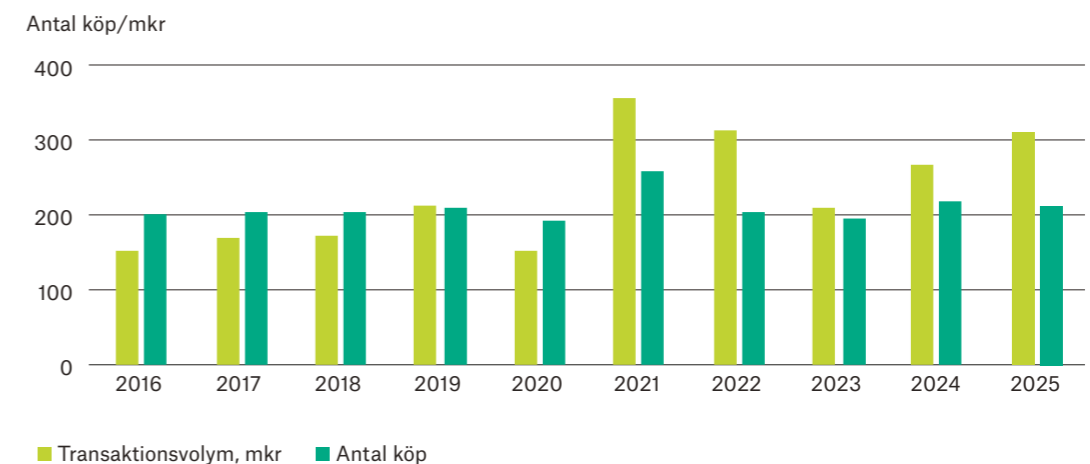
# 45



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Örebro

Ökad mångfald inom ägarstrukturen kan noteras i Örebro län, samtidigt som omsättningen på skogsfastighetsmarknaden under 2025 är något lägre än föregående år. Prisnedgången har brutits och en svagt positiv utveckling märktes under årets senare del. Samtidigt har större industrier varslat och mot slutet av året noterades sjunkande virkespriser.

## Fastighetsmarknaden

Den senaste rapportperioden för Örebro län visar på en något svalare fastighetsmarknad. Antalet genomförda köp ligger inom det normala intervallet för området, medan den totala transaktionsvolymen är lägre än under toppåren. Relationen mellan volym och antal affärer indikerar dock att enskilda transaktioner i genomsnitt är större än under tidigare svagare år. En successiv förskjutning av skogsägandet från män till kvinnor kan noteras i Sverige. I Örebro län utgjorde kvinnor drygt 50 procent av köparna av skogsfastigheter under 2023. Huruvida detta speglar en generellt ökad efterfrågan eller snarare en omfördelning mellan olika köpargrupper är svårt att fastställa. Utbudet är fortsatt begränsat, samtidigt som intresset för skogsdominerade fastigheter bedöms vara stabilt. Trots en osäker omvärld och ett föränderligt ränteläge har någon tydlig prisnedgång inte noterats i länet. I stället har marknaden präglats av stagnation. I takt med att ränteläget har lättat har prisnivåerna åter börjat visa en svagt stigande trend.

## Marknadsfaktorer

Länet förblir en viktig transportlänk i landet, med välutvecklad logistik och goda tågförbindelser som ger en tydlig geografisk fördel. Samtidigt går det tungt för delar av industrin. Besparingsprogram har initierats och för vissa aktörer har dessa inneburit omfattande varsel, medan andra ser mer positivt på framtiden. De tuffare tiderna märks även bland fastighetsägarna genom sjunkande virkespriser. Under det sista halvåret 2025 och inledningen av 2026 genomförde länets enda skogsägarförening tre prissänkningar. Trots detta framstår virkesmarknaden i Mellansverige som fortsatt attraktiv för skogsindustrin, vilket illustreras av att Vida, en av landets mest framgångsrika sågverkskoncerner, har etablerat sig i länet. I föregående års rapport ställdes frågan om det finns ett samband mellan virkespriser och fastighetspriser i länet. Utvecklingen i slutet av 2025 tyder på en svag eller obefintlig korrelation. Det är möjligt att de prisdrivande faktorerna i stället återfinns i efterfrågan och tillgången på kapital.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		308 487
Befolkningsutveckling	%	0,0
Småhuspriser	tkr	3 930

### Skogen

Medelfastigheten	ha	75
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	171
Tall/Gran/Löv	%	36/45/19
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	7,4

### Länets prisutveckling

Ett år	%	4,6
Fem år	%	17,2
Tio år	%	37,4

### Pris februari 2026

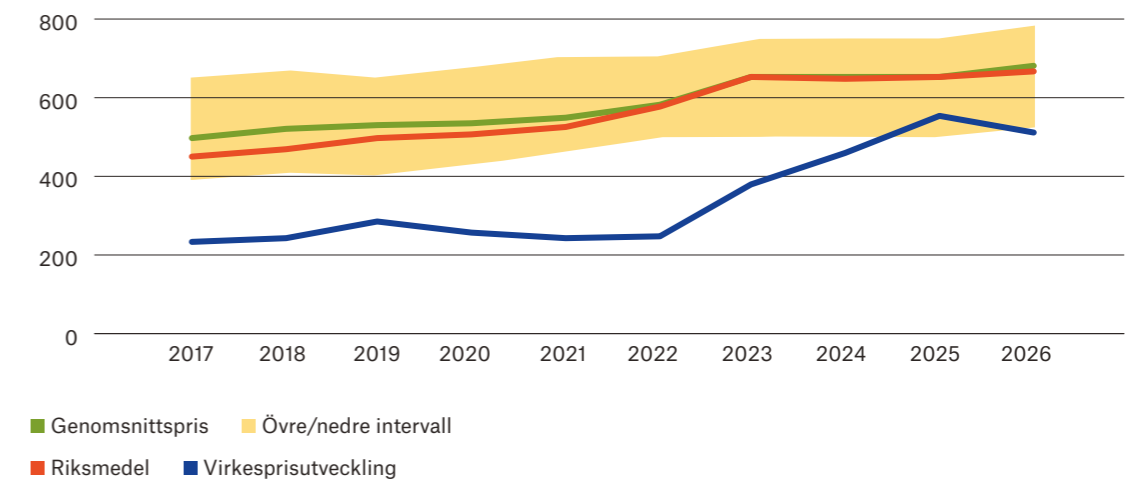
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	680
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	525–780
Genomsnitt	kr/ha	110 000
Normalt intervall	kr/ha	85 000–140 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

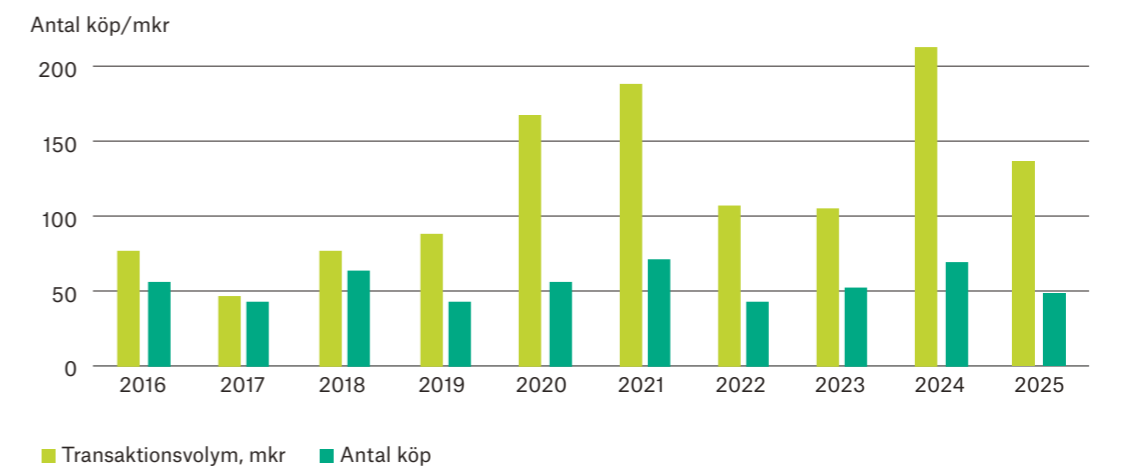
# 46



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Västmanland

Det är en intressant tid med vikande virkespriser och frågan är hur länets skogsmarkspriser påverkas framöver. Kommer fastigheter med avverkningsmogna skogar fortfarande vara de mest attraktiva? Hur påverkar Vidas tydliga etablering i Bergslagen länets skogsägare? Länet håller ställningen bland topp fem enligt Svefas Skogsindex.

## Fastighetsmarknaden

Vi befinner oss i en intressant tid med historiskt höga virkespriser i ryggen och som det verkar sjunkande priser framöver. Skogsfastighetsmarknaden har under 2025 stabiliserat sig i landet och en tydlig uppgång syns i länet med en ökning om ca 5 %. Vi kan inte se någon tydlig skillnad i prisbilden rent geografiskt, mer än att objekt nära Västerås tenderar ha en högre prisbild. Transaktionsvolymen har bara haft en marginell ökning under året och är som övriga år lågt till antalet. De fastigheter som var mest attraktiva för något år sedan var tillväxtfastigheter. Under de senaste åren med riktigt höga virkespriser är det främst avverkningsmogna fastigheter som varit mest eftertraktade. Vi får se om den trenden håller i sig nu när virkespriserna sänkts. Att sja om skogsfastighetsmarknaden i dessa tider är om möjligt svårare än tidigare år. Bedömningen är ändå att skogsmarkspriserna kommer ha en positiv utveckling under året i länet. Främst beroende av länets geografiska läge och ett bedömt ökat intresse att göra fastighetsaffärer.

## Marknadsfaktorer

En större händelse inom skogsbranschen var försäljningen av delar av AB Karl Hedinkoncernen. Under våren 2025 såldes emballageverksamheten till Dansk Träemballage A/S och senare under året såldes de tre sågverken i Bergslagen till Vida AB. Både sågverksverksamheten och råvaruorganisationen kommer fortsättningsvis att verka i nuvarande namn. Det Vida bland annat framhåller som positiva synergier är en bredare kundportfölj samt att råvaruinköp i Bergslagen kan sågas lokalt och inte behöver transporteras söderut. Virkespriserna som under de senaste åren har haft en kraftig uppgång ser ut att ha nått sin topp under den första halvan av 2025. Under hösten kom flera betydande sänkningar av virkespriserna på både timmer och massaved i storleksordningen 50 till 100 kr per kubikmeter. Flera branschaktörer bedömer att det kommer ytterligare sänkningar under främst första halvåret av 2026 med hänsyn till träindustrins ansträngande situation samt hur virkesmarknaden i närområdet påverkas av stormen Johannes.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		280 836
Befolkningsutveckling	%	-0,2
Småhuspriser	tkr	4 059

### Skogen

Medelfastigheten	ha	87
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	155
Tall/Gran/Löv	%	34/42/24
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	7,6

### Länets prisutveckling

Ett år	%	5,3
Fem år	%	12,1
Tio år	%	37,9

### Pris februari 2026

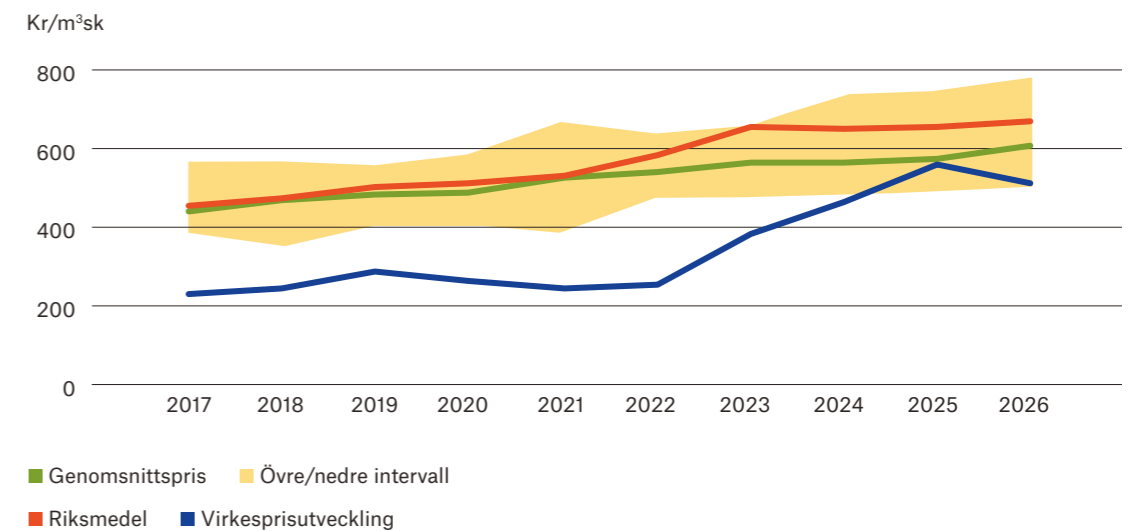
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	600
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	500–775
Genomsnitt	kr/ha	100 000
Normalt intervall	kr/ha	75 000–135 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

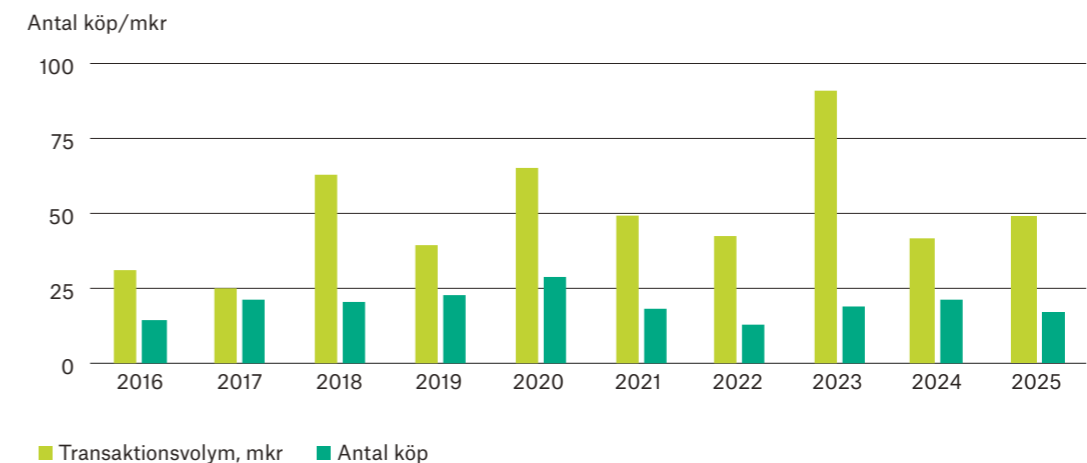
# 50



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Uppsala

Uppsala återfinns åter på plats två i Svefas skogsfastighetsindex och marknaden visar stabila prisnivåer. Fallande virkespriser under hösten skapar viss osäkerhet. Samtidigt intensifieras debatten om framtidens skogsbruk, ett stort forskningsprojekt i länet ska ge svar på hur en möjlig omställning till hyggesfria metoder påverkar ekonomi och miljö.

## Fastighetsmarknaden

Skogsfastighetsmarknaden har präglats av något färre genomförda affärer än normalt, samtidigt som den totala transaktionsvolymen i kronor varit något över genomsnittet. Det tyder på en marknad där större, rena skogsobjekt fortsatt är attraktiva. Exempelvis försålles Hallarsjömarken under sommaren. Affären gjordes mellan två privatpersoner till en köpeskilling om 31 mkr motsvarade ca 500 kronor per kubik eller ca 70 000 kronor per hektar för den obebyggda fastigheten om totalt ca 550 ha där skogsmarken hade en tydlig tyngdpunkt mot yngre och medelålders skogar. Prisnivåerna i länet har varit relativt stabila efter en period av starkare uppgång. Under årets andra hälft har dock fallande virkespriser bidragit till ökad osäkerhet. Effekten väntas bli tydligast i områden med historiskt lägre prisnivåer men som de senaste åren haft en positiv trend och där skoglig avkastning väger tungt i investeringskalkylen. I Mälarnära och tätortsnära lägen är prisbilden mer diversifierad, där andra värden än ren virkesproduktion fortsatt har stor betydelse.

## Marknadsfaktorer

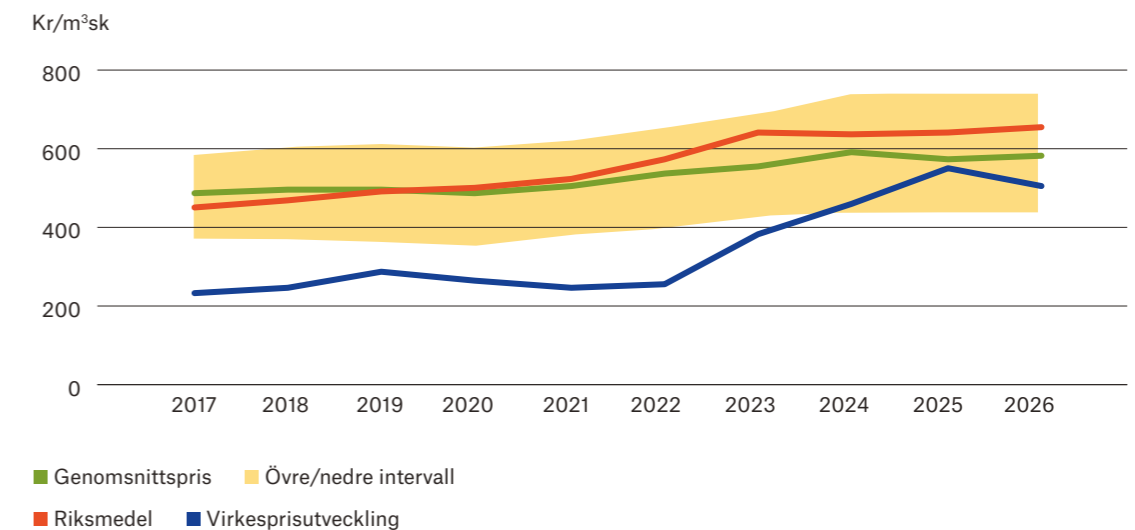
Debatten om trakthyggesbruk kontra hyggesfria metoder har varit intensiv de senaste åren och intresset är stort, särskilt i Mälardalen där många skogsägare påverkas av både rekreativvärden och höga miljökrav. Diskussionen präglas ofta av motsättningar, där olika aktörer lyft hyggesfritt som lösning för biologisk mångfald och klimat – men där det i praktiken saknats storskalig forskning om hur en sådan omställning faktiskt fungerar i svenska skogar. Hur lång tid tar det att ställa om, vilka effekter uppstår och vilka konsekvenser får det för produktion, kolbalans och naturvärden? Mot denna bakgrund startas nu ett av Sveriges största skogliga experiment. SLU och Uppsala universitet, i samarbete med Energimyndigheten och Uppsala Akademiförvaltning, studerar två hyggesfria metoder i jämförelse med trakthyggesbruk och orörd referensskog. Projektet omfattar 70 ytor på 20 platser och över 2 000 mätpunkter. Resultaten ska ge vetenskapligt stöd för framtida beslut och kan få stor betydelse för skogsbrukets utveckling.

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

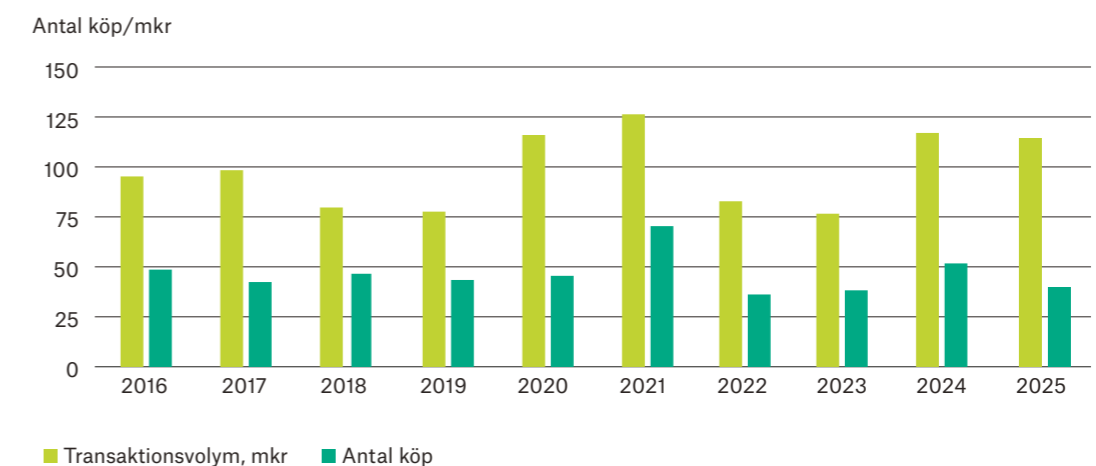
# 59



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



### Länsfakta

Befolkningsmängd		410 767
Befolkningsutveckling	%	0,8
Småhuspriser	tkr	5 075

### Skogen

Medelfastigheten	ha	77
Virkesförråd	m³sk/ha	170
Tall/Gran/Löv	%	40/39/21
Bonitet	m³sk/ha år	7,4

### Länets prisutveckling

Ett år	%	1,7
Fem år	%	9,3
Tio år	%	20,4

### Pris februari 2026

Genomsnitt	kr/m³sk	590
Normalt intervall	kr/m³sk	440–750
Genomsnitt	kr/ha	90 000
Normalt intervall	kr/ha	70 000–150 000

# Stockholm

Stockholms län behåller sin ledande position i Svefas Skogsfastighetsindex tillsammans med Uppsala. Samtidigt visar marknaden små prisrörelser mellan 2025 och 2026 och en ökad transaktionsvolym under 2025. Närheten till huvudstaden bidrar fortsatt till en premie för storstadsnära skogsfastigheter, trots lägre virkespriser.

## Fastighetsmarknaden

Genomsnittspriset på skogsmark i Stockholms län uppgår till cirka 805 kronor per kubik, jämfört med 810 kronor per kubik år 2025. Denna marginella minskning tyder på en viss stabilisering i marknaden jämfört med tidigare års prisuppgång. 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. Sett över perioden efter pristoppen 2023 framträder en marknad som stabiliserats snarare än korrigerats. Under året har den totala transaktionsvolymen i nominell summa ökat i förhållande till tidigare år, samtidigt som antalet transaktioner som gjorts inom länet minskat i antal. Sammantaget präglas utvecklingen av stabila värden, jämn omsättning och begränsade årliga variationer i både pris och volym. Virkesrika fastigheter har fortsatt lättast att finna köpare samtidigt som färre fastigheter hamnar ut på öppen marknad. Intresset att köpa mark är alltid stort i länet oavsett konjunkturläge.

## Marknadsfaktorer

Länets marknad präglas av en tydlig storstadseffekt. Närheten till huvudstaden innebär att fastigheter inom pendlingsavstånd ofta tilldelas en premie, där priset inte enbart baseras på skoglig avkastningsförmåga utan även på lägeskvaliteter och alternativ användning. Möjligheten till kombinerat ägande för boende, fritid och kapitalplacering förstärker betalningsviljan i vissa delmarknader, särskilt där infrastruktur och tillgänglighet är god. Den regionala köpkraften bidrar till att prisnivåer kan upprätthållas även vid negativa prisrörelser i den bredare marknaden. Samtidigt har sänkta virkespriser påverkat kalkylerna för mer produktionsinriktade investerare. När råvarupriser faller minskar det direkta avkastningsvärdet i fastigheter med hög andel avverkningsbar skog, vilket gör att intäktsantaganden får större betydelse. Skillnaden mellan lägesdrivna och avkastningsdrivna värden blir därmed tydligare. Sammantaget verkar marknaden i ett spänningsfält mellan efterfrågan på storstadsnära och förändrade skogliga intäktsförutsättningar.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		2 486 723
Befolkningsutveckling	%	0,6
Småhuspriser	tkr	9 036

### Skogen

Medelfastigheten	ha	55
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	183
Tall/Gran/Löv	%	34/35/31
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	7,4

### Länets prisutveckling

Ett år	%	-0,6
Fem år	%	18,4
Tio år	%	47,7

### Pris februari 2026

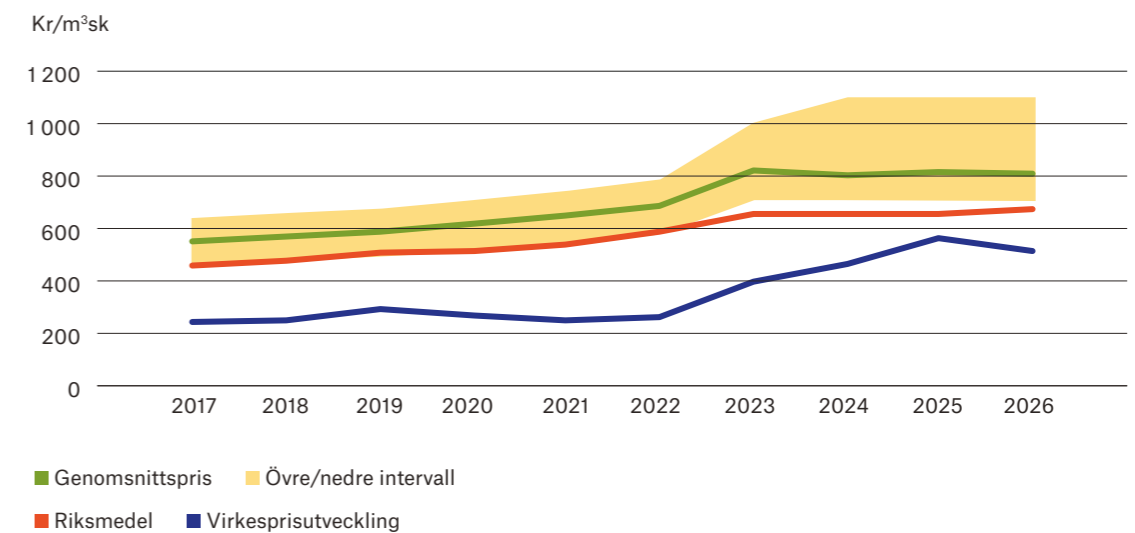
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	805
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	700–1 100
Genomsnitt	kr/ha	145 000
Normalt intervall	kr/ha	130 000–170 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

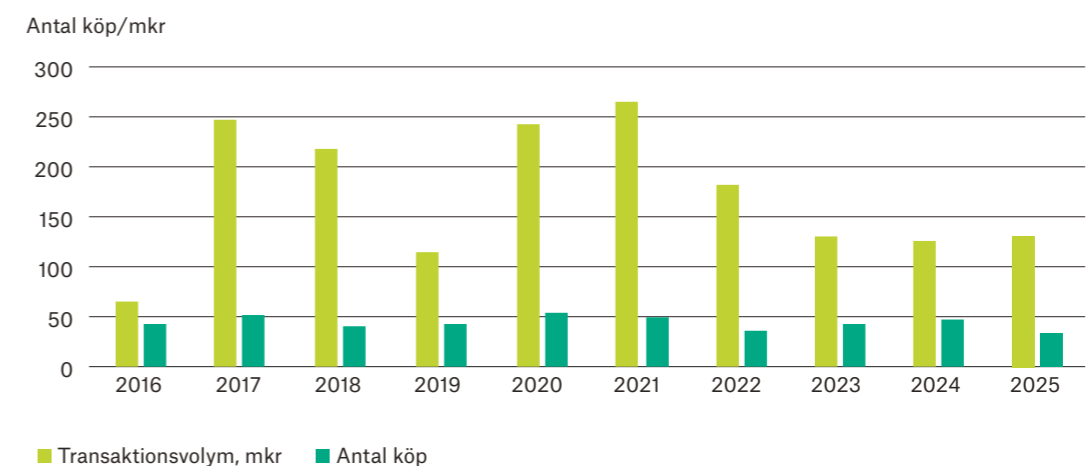
# 59



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Södermanland

Trots en sviktande virkesmarknad är intresset fortsatt högt för att köpa skogsfastigheter i Södermanland. De omfattande granbarkborreangreppen avtar alltmer och arbetet med etablering av nya motståndskraftiga föryngringar ligger i fokus. Länet tappar placering från föregående år och presterar ett skogsindex som uppgår till 41 poäng.

## Fastighetsmarknaden

Södermanland, länet präglas av sin speciella köpkategori representerade från de kapitalstarka köparna till de mer aktiva och lokala skogsägarna. Södermanland tappar i årets placering och kvalar in på plats 13 med ett lägre skogsindex jämfört med föregående år. Utbudet av renodlade skogsfastigheter är fortsatt sparsamt inom länet. Fastigheterna som utannonseras är ofta väl sammansatta med gårdscentra, skogsmark och jordbruksmark. Transaktionsvolymen har från föregående år ökat medan antalet transaktioner har haft en tydligare nedåtgående trend. Transaktionerna genomförs fortsatt på höga nivåer vilket antyder att virkesprisernas nedåtgående utveckling inte fullt ut har påverkat intresset för att köpa skogsfastigheter. Bedömningen är priserna på skogsfastigheterna fortsatt kommer att utvecklas positivt men i en något lägre takt. Virkespriserna bedöms inte påverka priset på skogsfastigheter i någon större utsträckning, men att antalet transaktioner möjligen kan förväntas att fortsätta minska.

## Marknadsfaktorer

Betydelsen av länets läge i förhållande till Stockholm, kusten och städerna i Mälardalen är fortsatt viktiga faktorer för skogsfastigheternas prisbildning i Södermanland, vilket blir allt tydligare i en alltmer sviktande virkesmarknad. Prisutvecklingen på skogsfastigheter har avtagit något under året och pekar på att en gemensam marknadsnivå mellan köpare och säljare kommer allt närmre. Samverkansorganisationen Agro Sörmland tillsammans med några av dess grannlänerna har under året kommit i gång med initiativet variationsrikt skogsbruk, med syfte att främja kompetensutveckling inom bland annat ökad biologisk mångfald och etablering av robusta skogar med anledning av de omfattande angreppen orsakade av granbarkborre och nivån av viltskador. Infrastrukturen i länet har förbättrats genom att göra om delar av väg 56 och väg 55 till mötesfria vägar, vilket öppnar upp för effektivare transporter. Befolkningsutvecklingen i länet är fortsatt låg och läget med arbetslösheten oförändrad från föregående år.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		300 830
Befolkningsutveckling	%	-0,3
Småhuspriser	tkr	3 953

### Skogen

Medelfastigheten	ha	75
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	162
Tall/Gran/Löv	%	37/43/20
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	8,0

### Länets prisutveckling

Ett år	%	0,0
Fem år	%	18,1
Tio år	%	54,5

### Pris februari 2026

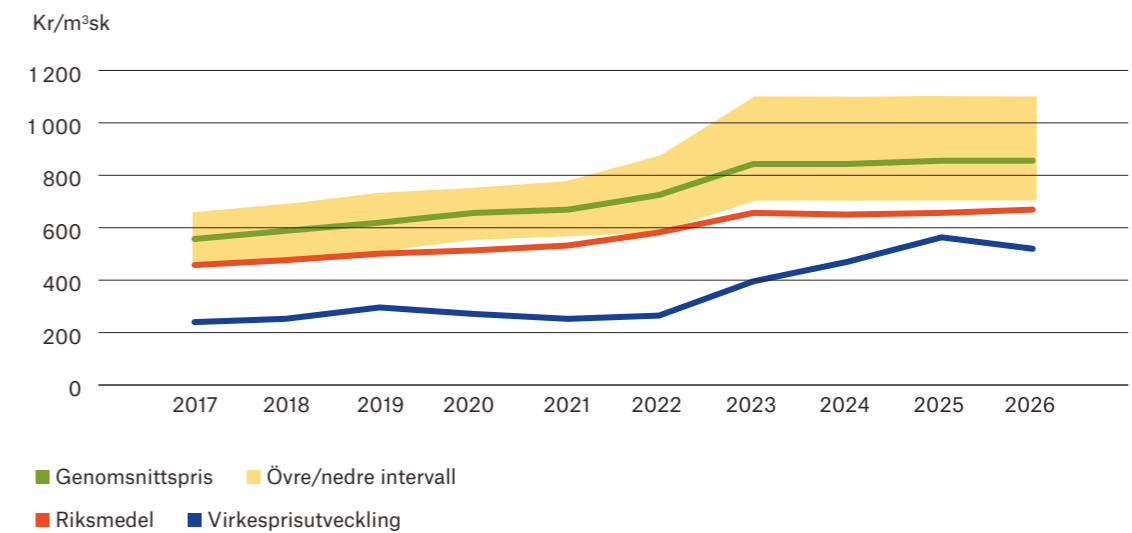
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	850
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	700–1 100
Genomsnitt	kr/ha	150 000
Normalt intervall	kr/ha	100 000–180 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

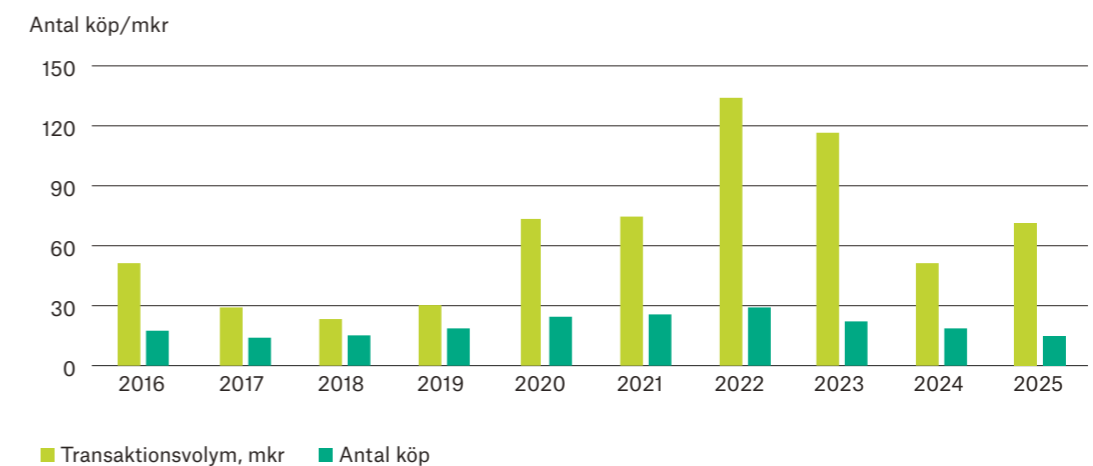
41



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Gotland

Efter en period av variation i prisutvecklingen visar skogsfastighetsmarknaden på Gotland åter en svag prisuppgång under året, där färre men större och mer värdefulla objekt har dominerat omsättningen. Parallellt lyfts frågor om växande viltstammar som faktorer med betydelse för de gröna näringarna på ön.

## Fastighetsmarknaden

Efter en närmast jojo-effekt de två senaste åren, där den tydliga prisökningen som noterades 2023 följdes av viss avmattning under 2024, visar årets nivå en prisuppgång om ca 4 procent. Prisnivån på skogsfastighetsmarknaden uppgår i genomsnitt till ca 385 kronor per kubik och länet ligger oförändrat kvar på samma placering i Svefas skogsfastighetsindex. Sammantaget tyder utvecklingen på en stabiliserande marknad med begränsade prisrörelser, där Gotland bedöms följa den övergripande trenden i landet. Under 2025 ökade den totala transaktionsvolymen medan antalet genomförda fastighetsaffärer minskade något – det har i större utsträckning handlat om arealmässigt större eller mer värdefulla objekt som omsatts på den öppna marknaden. Att Gotlands skogsfastighetsmarknad präglas av en begränsad transaktionsvolym och relativt få affärer är ett känt faktum. Ändock kan vi se att intresset av att äga skog- och lantbruksfastigheter på Gotland är stort. De fastigheter som utbjuds på den öppna marknaden omsätts, inte minst rena skogsfastigheter.

## Marknadsfaktorer

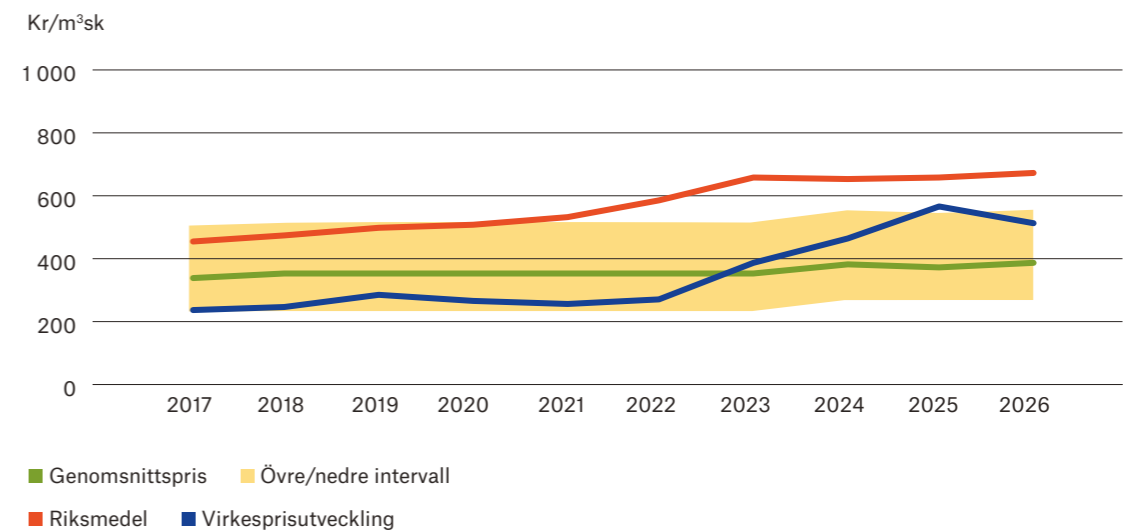
I fjol uttryckte danska handelskammaren intresse att använda gotländsk tall i återuppbyggnaden av det nedbrunna börshuset i Köpenhamn, liksom när det färdigställdes år 1624. I Visby stifts skogar på sydöstra Gotland har nu en dansk expert valt ut ett 50-tal tallar av fin kvalitet, som väntas avverkas efter årsskiftet. Gotlands klimat, med den torkstress som finns, gör att tallarna ofta bildar mer motståndskraftigt kärnvirke. Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) Gotland har skickat in en förfrågan till viltförvaltningsdelegationen att en inventering av dovhjort på Gotland ska genomföras då lantbrukare upplever att populationen ökar kraftigt både i antal och i geografisk utbredning. Tidigare uppskattningar har talat om cirka 30–35 individer, men enligt LRF kan antalet nu ha tiodubblats. Dovhjortarna tros härstamma från djur som rymde från ett hägn på norra Gotland för omkring 20 år sedan. Eftersom dovhjort lever i flock och kan orsaka stort betestryck finns en oro för skador på jord- och skogsbruk samt på känsliga naturområden.

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

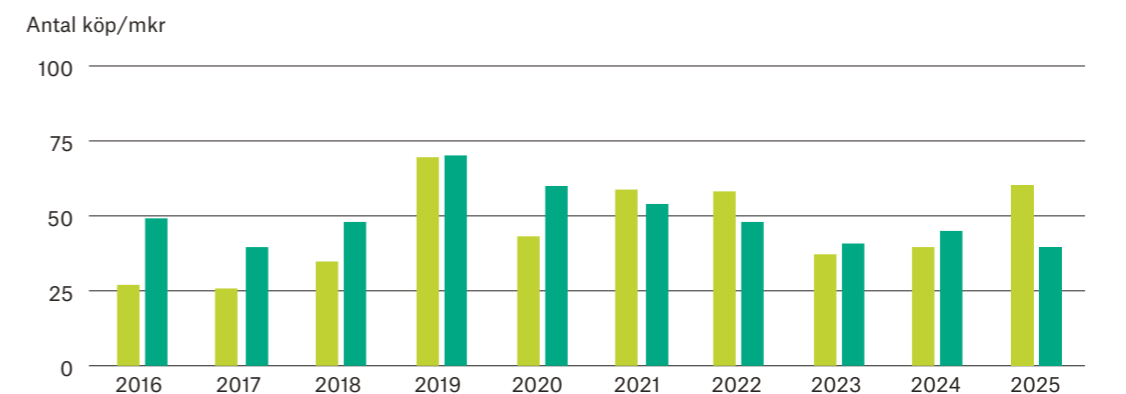
# 35



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



### Länsfakta

Befolkningsmängd		60 932
Befolkningsutveckling	%	-0,1
Småhuspriser	tkr	3 967

### Skogen

Medelfastigheten	ha	29
Virkesförråd	m³sk/ha	125
Tall/Gran/Löv	%	70/17/13
Bonitet	m³sk/ha år	4,0

### Länets prisutveckling

Ett år	%	4,1
Fem år	%	8,5
Tio år	%	13,2

### Pris februari 2026

Genomsnitt	kr/m³sk	385
Normalt intervall	kr/m³sk	270–550
Genomsnitt	kr/ha	55 000
Normalt intervall	kr/ha	30 000–115 000

# Östergötland

Uppgång i Östergötland när skogsindustrin går balansgång. Miljardinvestering i Kisa skall säkra framtiden. Grönt ljus för skogsaffärer i länet. Marknadsvärdenivån för skogsmark i Östergötland visar på en svag ökning. Länet följer rikets positiva prisutveckling. Länets index ligger kvar på 48 och delar en sjätte placering med Skåne.

## Fastighetsmarknaden

Marknaden för skogsfastigheter har under 2025 stärkts i länet och en tydlig men försiktig uppgång noteras. Utvecklingen bedöms till stor del ha gynnats av höga virkespriser och konkurrens om objekten. Köpkategorin i länet präglas av lokala skogsägare med ett långsiktigt perspektiv. Dessa aktörer har i flera fall uppvisat god betalningsförmåga, delvis till följd av starkare virkespriser och en stark vilja att rationalisera genom tillskottsförvärv. Antalet transaktioner och volymer är tillbaka på en mer normal nivå för skogsdominerade objekt. Omsättningen av lantbruksfastigheter i länet låg under året i nivå med föregående år. En mindre andel av affärerna avsåg skogsdominerade fastigheter, och endast tre transaktioner genomfördes till prisnivåer över 10 miljoner. Det sker flest förvärv inom eller i närheten av slättbygderna. Marknaden visar en tendens till snabbare avslut för skogsdominerade objekt av normal storlek. De förhållandevis få och större kapitaltunga fastigheterna har fortsatt exponerats under lång tid på marknaden.

## Marknadsfaktorer

Virkesmarknaden har dämpats efter rekordnivåerna och sänkningar av alla sortiment är ett faktum. Som skogsägare kommer det framgent att vara av stor vikt med en stabil industri och ökad efterfrågan för trävaror. Södras miljardsatsning i Kindasågen och investering i pelletsfabriken är tecken på nära förestående intressanta investeringar. Utbyggnaden av sågverket skall säkra framtiden och ge en volymökning på femtio procent. Sågverket planeras vara i full drift under 2028 och då producera 300 000 kubikmeter sågade trävaror. Med utbyggnaden av bioenergianläggningen för pellets stärks Södras roll som leverantör av förnybara bränslen. Men som för många andra skogsindustrier är marknadsläget utmanande och kräver effektiviseringar och förbättringar för att vara konkurrenskraftiga i en utmanande marknad. Efter flera års inbromsning i byggsektorn är frågan om när det uppdämda behovet av byggnation kommer att ske? Det finns kommuner där befolkningsutvecklingen inte motsvarat de förväntade prognoserna, vilket bidrar till ett stilla läge i sektorn.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		472 843
Befolkningsutveckling	%	0,0
Småhuspriser	tkr	4 518

### Skogen

Medelfastigheten	ha	80
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	181
Tall/Gran/Löv	%	40/41/19
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	8,1

### Länets prisutveckling

Ett år	%	1,7
Fem år	%	8,2
Tio år	%	61,4

### Pris februari 2026

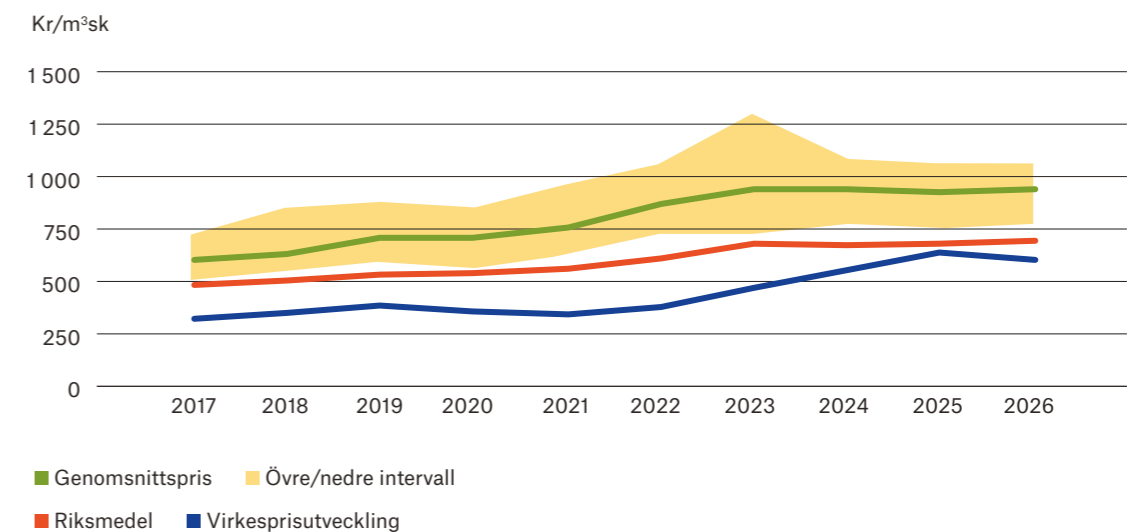
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	920
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	750–1 050
Genomsnitt	kr/ha	155 000
Normalt intervall	kr/ha	90 000–210 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

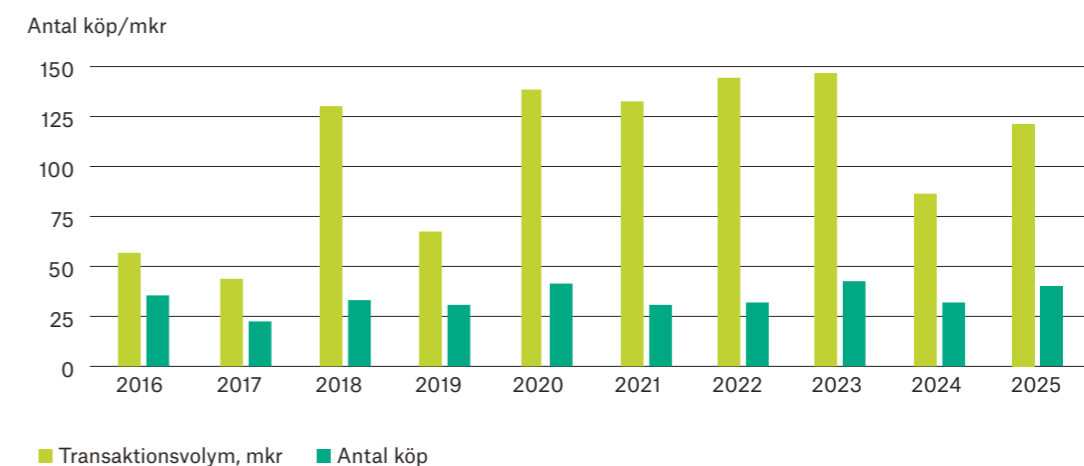
# 48



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Västra Götaland

Skogsmarkspriserna visar på en svag ökning under det senaste året. Trots fallande virkespriser har skogsfastigheter inte visat på sjunkande nivåer. Troligen kommer industrin inom länet kunna dra nytta av ett överskott i de stormdrabbade område längre norrut vilka kan minska behovet av att köpa i närområdet.

## Fastighetsmarknaden

I Svefas index ligger nu länet på tredje plats efter Stockholm och Uppsala. En god befolkningsutveckling bidrar till toppnoteringen. Både transaktionsvolymen, mätt i kronor, och antalet transaktioner har ökat under 2025 jämfört med året innan. Försvarets satsning i Karlsborg och bygget av en ny batterifabrik i Mariestad ger lyft till orter i länet som även kan öka intresset för skogsfastigheter. Större fastigheter med bra vägnät, god arrondering, hög andel barr och hög bonitet är attraktiva medan mindre fastigheter med sämre arrondering och långt till bilväg är mer svårålda. Vad gäller produktionslantbruk och hästgårdar, speciellt fastigheter med ett stort byggnadsbestånd, så har räntan påverkat många köpare vilket har bidragit till en mer positiv marknadssyn för dessa fastigheter. En ökad efterfrågan på svenskt kött ger högre avräkningspriser vilket ökar lönsamheten för köttproduktion och efterfrågan på gårdar med mycket betesmark. Ett tänkbart alternativ är att omvandla skogsmark, som tidigare varit betesmark, till betesmark igen.

## Marknadsfaktorer

Arla kommer storsatsa i Götene och investerar ca 2,3 miljarder i ett nytt ostmejeri och ger utrymme för ca 40 000 nya kor i närområdet. I närliggande Mariestad bygger Metsä Tissues ut sin produktion av papper. I Otterbäcken anställer Vänerply Moelven och ser ljus på framtiden. Artic Paper i Munkedal samarbetar med kommunen gällande utbildning och har prisats för ett bra och konstruktivt samarbete. Många kommuner ser över skogsförvaltningen, från att skogen historiskt främst betraktats som en inkomstkälla kommer nu även andra värden in. Tätortsnära skogar bidrar i allt högre grad till att höja värdet på närliggande tomtmark och bostäder. Även Svenska kyrkan försöker få ihop ekvationen med att öka fokus på en social hållbar skötsel samtidigt som de behöver intäkten från skogen till bland annat underhåll och skötsel av alla sina kyrkor. Troligen innebära detta att virkesflödena från kyrkan och kommunerna kommer minska något vilket på sikt kan öka värdet på den skogsmark som inte har några restriktioner på sig avseende produktionen.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		1 778 231
Befolkningsutveckling	%	0,3
Småhuspriser	tkr	6 893

### Skogen

Medelfastigheten	ha	35
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	184
Tall/Gran/Löv	%	25/55/20
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	8,4

### Länets prisutveckling

Ett år	%	2,5
Fem år	%	15,5
Tio år	%	51,9

### Pris februari 2026

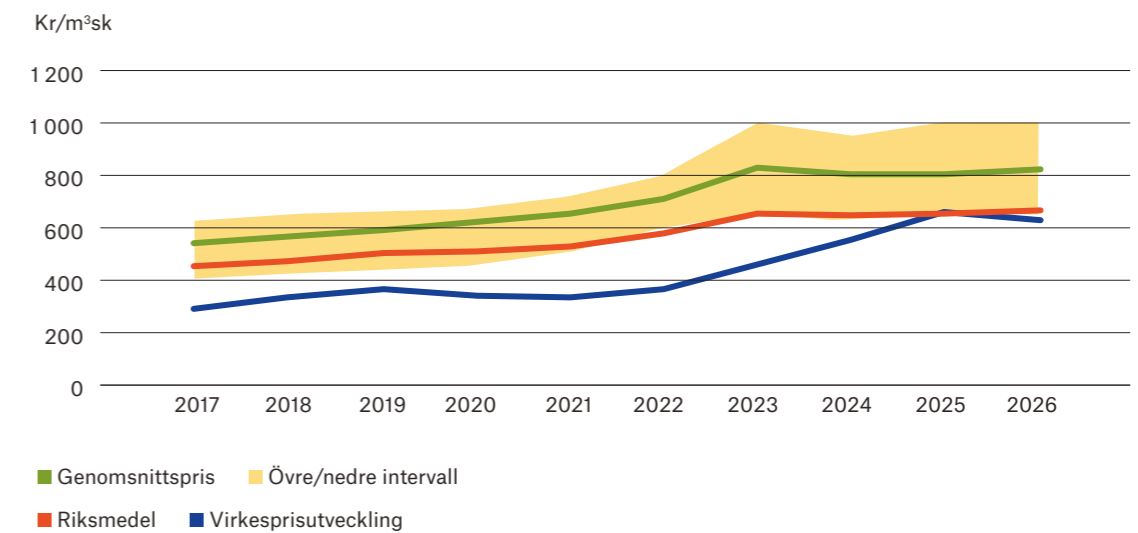
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	820
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	650–1 000
Genomsnitt	kr/ha	120 000
Normalt intervall	kr/ha	90 000–160 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

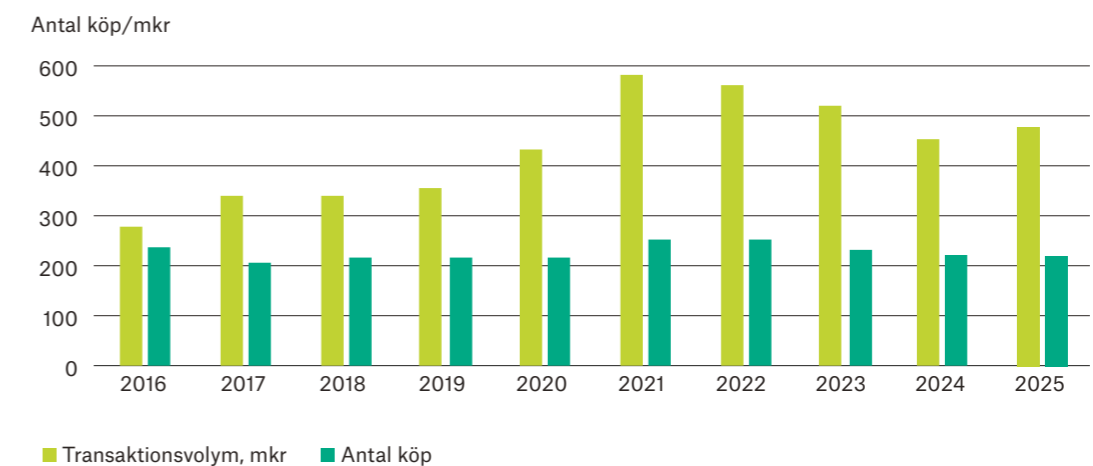
# 55



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Halland

Skogsmarkspriserna visar på en svag ökning under det senaste året. Virkespriserna har vänt ner från en rekordhög nivå. Under året har många sågverksföretag brottats med höga råvarukostnader, en stark krona och en svag marknad. Södra visar en samlad förlust för 2025 på ca 1,2 miljarder kr men delar ändå ut pengar till medlemmarna.

## Fastighetsmarknaden

I Svefas index tappar Halland något som följd av en svag utveckling på marknaden för skogsfastigheter. Dock är befolkningsutveckling inom länet positiv. Transaktionsvolymen, mätt i kronor, i länet för obebyggda lantbruksenheter har ökat men antalet transaktioner har minskat något. Marknaden för skogsfastigheter bedöms som ganska trögörslig och trots att priset på timmer, massaved och energisortiment under senaste året sjunkit så har det än så länge inte gjort att skogsmarkspriserna vänt ner. Vad gäller produktionslantbruk och hästgårdar, speciellt fastigheter med ett stort byggnadsbestånd, så har räntan påverkat många köpare men nu börjar även dessa gårdar att se ett ljus i tunneln med en mer stabil ränta och högre avräkningspriser på kött. Höjda bränslepriser kan ge en positiv effekt på bränslesortimenten från skogen. Södra sålde under året sitt skogsinnehav i Baltikum för att bättre kunna koncentrera sina insatser till medlemmararnas skogar i Sverige.

## Marknadsfaktorer

Sågverken inom länet har haft en riktig berg- och dalbana under året. I början av 2025 tvingades sågverken delvis stoppa produktionen på grund av råvarubrist, medan produktionen under senare tid har begränsats av en svag efterfrågan. Derome Timber har invigt sin nya såglinje i Derome som höjer kapaciteten och utbytet, det vill säga att en större andel av stocken kan bli konstruktionsvirke. Södras sågverk i Värö blir först i branschen med att installera en AI-teknisk lösning för att skanna och hållbarhetsklassa det sågade virket. Tekniken kan skanna 240 bräder i minuten på fyra sidor. Södra har varslat 50 anställda i Värö om uppsägning och det är både arbetare och tjänstemän som berörs. I Hylte har 43 anställda sagts upp på Hylte Paper där höga och volatila elpriser varit en av orsakerna. Stora Enso flyttar sin fiberpressning från Hylte till Grekland vilket berör ca 25 anställda. Den nya Farehamnen i Varberg har nått rekordnivåer i sin export av trävaror, ca 1,4 miljoner kubik skeppas nu årligen ut från hamnen.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		346 113
Befolkningsutveckling	%	0,3
Småhuspriser	tkr	4 212

### Skogen

Medelfastigheten	ha	38
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	187
Tall/Gran/Löv	%	17/54/29
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	9,7

### Länets prisutveckling

Ett år	%	1,1
Fem år	%	21,8
Tio år	%	63,8

### Pris februari 2026

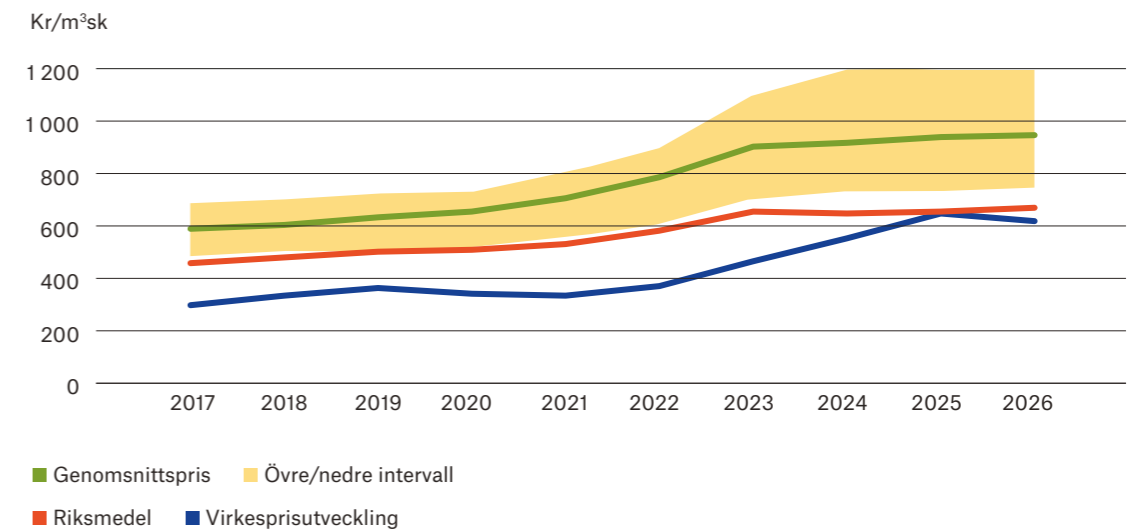
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	950
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	740–1 200
Genomsnitt	kr/ha	180 000
Normalt intervall	kr/ha	140 000–200 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

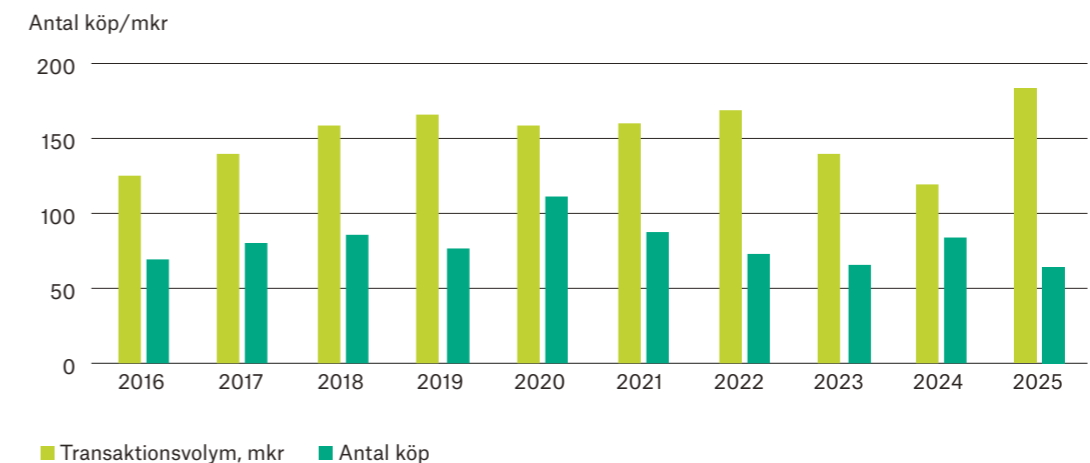
# 46



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Jönköping

Skogsfastighetsmarknaden i Jönköpings län är fortsatt stabil med en prisuppgång på 2,3 procent. Trots att virkespriserna börjat sjunka under året har effekten av det ännu inte slagit igenom, ett förbättrat ränteläge dämpar effekten och håller efterfrågan uppe. Framåt väntas ökade gallringsvolymen påverka både virkesflöden och marknadsdynamik.

## Fastighetsmarknaden

Jönköpings län uppvisar en prisuppgång om ca 2,3 procent och ett genomsnittligt pris på skogsfastigheter om 880 kronor per kubik. Prisnivåerna är högst i de nordöstra och sydvästra delarna av länet, där marknaden präglas av god efterfrågan, särskilt på rationellt sammansatta fastigheter. Under 2025 har virkespriserna börjat sänkas från höga nivåer, vilket på sikt kan påverka köparnas kalkyler och betalningsvilja. Hittills har dock prisjusteringarna inte fått något tydligt genomslag på skogsfastighetsmarknaden. Ett förbättrat ränteläge har i stället verkat stabiliserande och bidragit till att hålla prisnivån på skogsfastigheter uppe. Marknaden kännetecknas av en viss differentiering, där fastigheter med hög bonitet, god arrondering och väl fungerande infrastruktur fortsatt möter stark konkurrens. Objekt med svagare förutsättningar möter däremot en mer avvaktande köparkrets. Sammantaget bedöms marknaden i länet vara stabil, med en prisbild som i allt större utsträckning speglar fastigheternas individuella kvaliteter.

## Marknadsfaktorer

Det har nu passerat 20 år sedan stormen Gudrun drabbade södra Sverige. Omkring 75 miljoner skogskubikmeter fälldes och stora arealer i Götaland återplanterades under en intensiv period. I de bestånd där upparbetning och plantering genomfördes skyndsamt har skogen nu nått en ålder om ca 20 år. På de mest bördiga markerna, där röjning och ungskogsvård utförts enligt plan, är det nu dags för förstagallring. I Jönköpings län, som var ett av de hårdast drabbade länen, visar Riksskogstaxeringen att gallringsbehovet på Södra Skogsägarnas medlemsmark ökar med ca 20 procent fram till år 2035. Merparten av ökningen avser förstagallring och kan direkt kopplas till de omfattande återbeskogningarna efter Gudrun. Det ökade utbudet av gallringsskog bedöms påverka virkesflödena under de kommande åren och innebär en stärkt råvarubas för industrin, men kan samtidigt innebära lokal prispress och kapacitetsutmaningar om ökningen blir koncentrerad i tid. I bästa fall kan ökningen bidra till stärkt konkurrenskraft och incitament för investeringar.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		369 935
Befolkningsutveckling	%	0,0
Småhuspriser	tkr	4 139

### Skogen

Medelfastigheten	ha	50
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	183
Tall/Gran/Löv	%	34/51/15
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	8,5

### Länets prisutveckling

Ett år	%	2,3
Fem år	%	21,4
Tio år	%	54,4

### Pris februari 2026

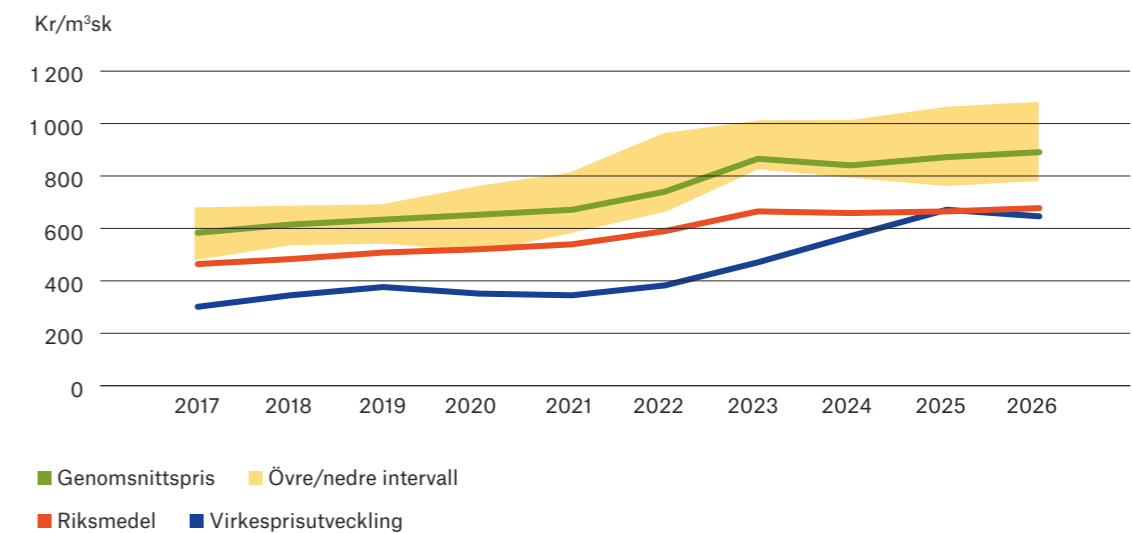
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	880
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	770–1 070
Genomsnitt	kr/ha	160 000
Normalt intervall	kr/ha	130 000–180 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

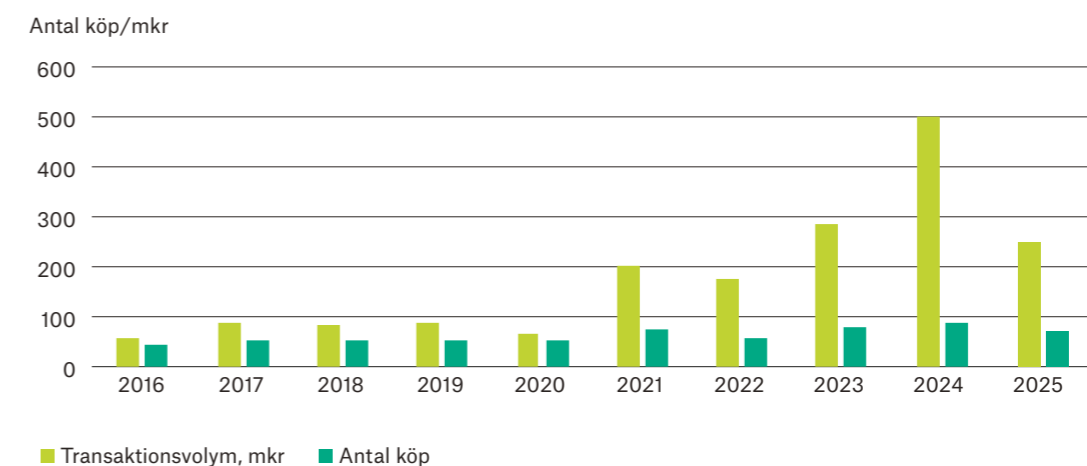
# 45



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Kronoberg

Kronoberg, det skogsrika länet som fortsätter att prestera lovande skogsfastighetspriser. Länet har brottats med fortsatta granbarkborreangrepp men stöttas upp av Gudrunskogarna som nu börjar nå gallringsbar ålder och bidrar till ökade virkesförråd. Kronoberg kvalar in på plats 15 och erhåller 40 poäng i Svefas skogsindex.

## Fastighetsmarknaden

Intresset för att köpa skogsfastigheter i Kronoberg är fortsatt högt och skogsfastighetspriserna stiger försiktigt. Länets skogsfastighetsindex har ökat från föregående år men tappar i placering och återfinns på plats 15. Transaktionsvolymen har ökat från föregående år medan antalet transaktioner är på samma nivå som 2024. Transaktionsvolymen i länet för 2025 överstiger den tidigare toppnivån från 2020. Det första halvåret under 2025 visade en något mer aktiv marknad med fler noterade transaktioner men lugnade sig något under hösten. Något som börjar synas tydligare hos genomsnittsfastigheten är ett ökande virkesförråd, vilket troligen är en effekt av Gudrunskogarna som växer in från ungskog till gallringsskog. Obebyggda skogsfastigheter är fortsatt attraktiva medan bebyggda skogsfastigheter kan behöva längre försäljningstider. Allt fler säljare öppnar upp för möjligheten att sälja skogsmarken helt eller i delar, franskilt från gårdscenatrat, vilket brukar förenkla försäljningen av skogsdelen.

## Marknadsfaktorer

Året inleddes med en lovande virkesmarknad med bibehållet högt virkespris och fortsatt god efterfrågan på råvara från industrisidan som höll i sig fram till hösten. Under hösten gick Södra ut med prissänkningar i flera omgångar i kombination med varsel på bred front som bland annat påverkade organisationen i Växjö, men även i grannlänen. Väderförutsättningarna var gynnsamma för granbarkborrens framfart, men skadefrekvensen har trots det varit låg. Desto större utmaning har föryngring av skogsmark varit, där värmen i kombination med lite nederbörd inneburit svårigheter för god plantetablering. I klimat- och energistrategin för Kronobergs län lyfts skogsmark fram som en nyckelfaktor för hållbarhet. Kronoberg pekas ut som särskilt lämpligt för återvätning av utdikade torvmarker till förmån för ökad kolinlagring. Även om intresset för återvätning har varit svagt bland markägare är fortsatt kartläggning av lämpliga områdena att vänta för att försöka öka restaureringstakten.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		203 379
Befolkningsutveckling	%	-0,0
Småhuspriser	tkr	3 308

### Skogen

Medelfastigheten	ha	50
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	151
Tall/Gran/Löv	%	29/52/19
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	9,1

### Länets prisutveckling

Ett år	%	2,3
Fem år	%	20,5
Tio år	%	51,7

### Pris februari 2026

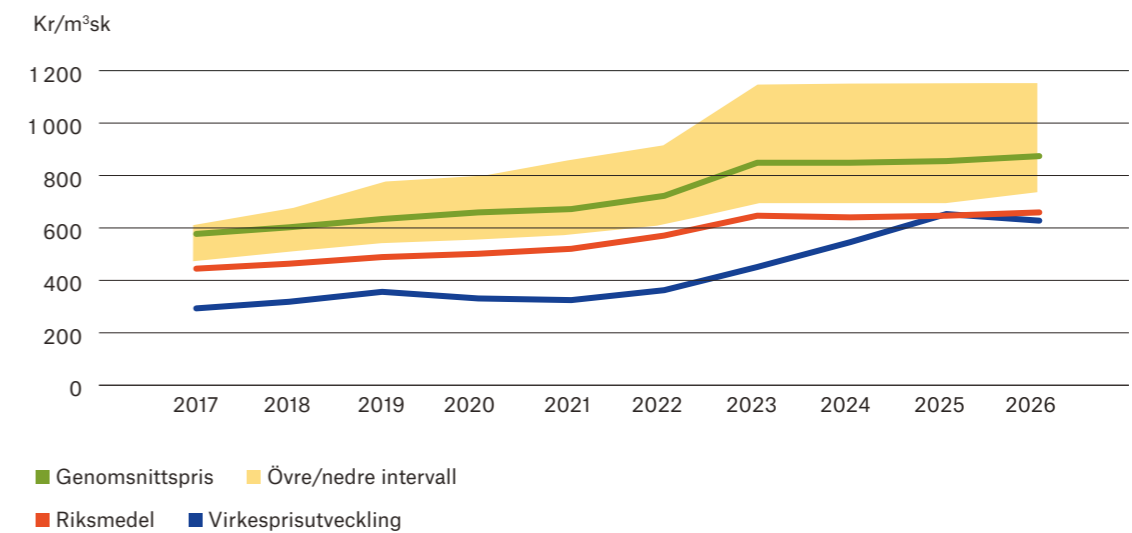
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	880
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	740–1 150
Genomsnitt	kr/ha	130 000
Normalt intervall	kr/ha	95 000–140 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

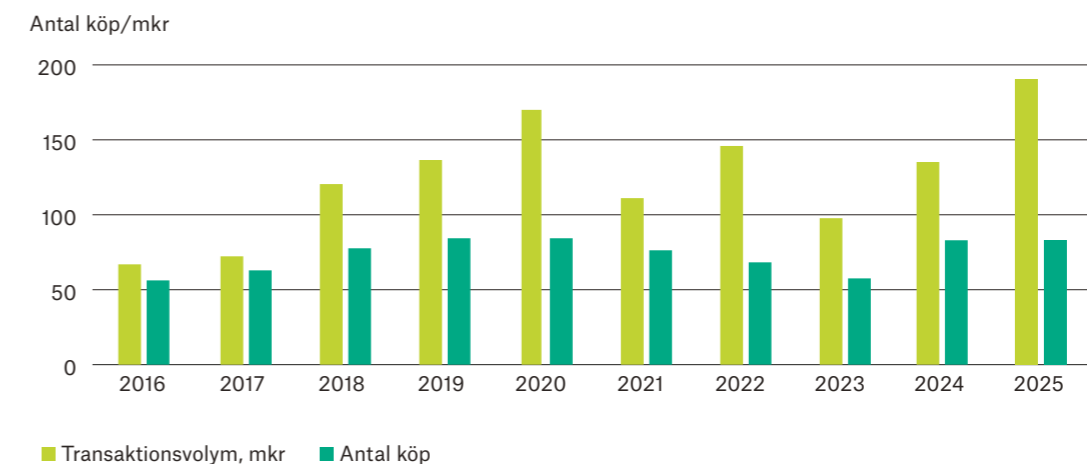
# 40



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Kalmar

Kalmar län fortsätter att uppvisa en stabil skogsfastighetsmarknad med en prisuppgång på drygt två procent under 2025 och ett genomsnittligt pris på 780 kronor per kubikmeter. Trots att länet tappat två placeringar i Svefas skogsfastighetsindex hålls efterfrågan uppe av ett förbättrat ränteläge, begränsat utbud och en stark skogsindustri.

## Fastighetsmarknaden

Skogsfastighetsmarknaden i Kalmar län visar en fortsatt positiv utveckling med en prisuppgång på drygt två procent under 2025. Det genomsnittliga priset ligger på 780 kronor per kubikmeter vilket speglar en stabil efterfrågan. Priserna är särskilt höga nära de större orterna och där det förekommer påverkan av andra värden så som jakt och fiske. Utbudet hålls till viss del nere i länet då det är starkt präglat av att en stor mängd fastigheter aldrig kommer ut på marknaden utan byter ägare inom släkten, ibland genom försäljning men ofta genom arv eller gåva. I Svefas skogsfastighetsindex har Kalmar län tappat två placeringar. Marknaden i länet karaktäriseras av en köpargrupp som värdesätter välskötta objekt med god tillväxtpotential. Samtidigt påverkas skogsfastighetsmarknaden av externa faktorer. Ett förbättrat ränteläge har hittills hållit tillbaka effekten av sänkta virkespriser. Sammantaget bedöms skogsfastighetsmarknaden i Kalmar län vara stabil med en fortsatt positiv bild.

## Marknadsfaktorer

Kalmar län har en stark och exportorienterad skogsindustri med flera sågverk och en betydande massaindustri som tillsammans skapar en stabil efterfrågan på såväl timmer som massaved. Industrins geografiska spridning i länet bidrar till korta transportavstånd och en effektiv råvarulogistik. Under senare år har fokus i sektorn legat på effektivisering, kapacitetsanpassning och ökad förädlingsgrad snarare än ren volymexpansion. Ett exempel är Södra Skogsägarnas fortsatta utveckling av industrin i Mönsterås, där planerade investeringar i nya bioprodukter genom en ny produktionsanläggning för sulfatlignin, speglar en trend mot ökad vidareförädling och bioekonomisk omställning. För skogsägare i länet innebär den starka industriella närvaron goda avsettningsmöjligheter, men också en marknad som i ökande grad differentierar olika bestånds- och fastighetskvaliteter. Sammantaget ger den etablerade industristrukturen i länet stabila långsiktiga förutsättningar, även om lönsamheten påverkas av konjunktur och exportmarknaden.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		245 650
Befolkningsutveckling	%	-0,3
Småhuspriser	tkr	3 520

### Skogen

Medelfastigheten	ha	71
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	172
Tall/Gran/Löv	%	38/42/20
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	8,6

### Länets prisutveckling

Ett år	%	2,6
Fem år	%	14,7
Tio år	%	47,2

### Pris februari 2026

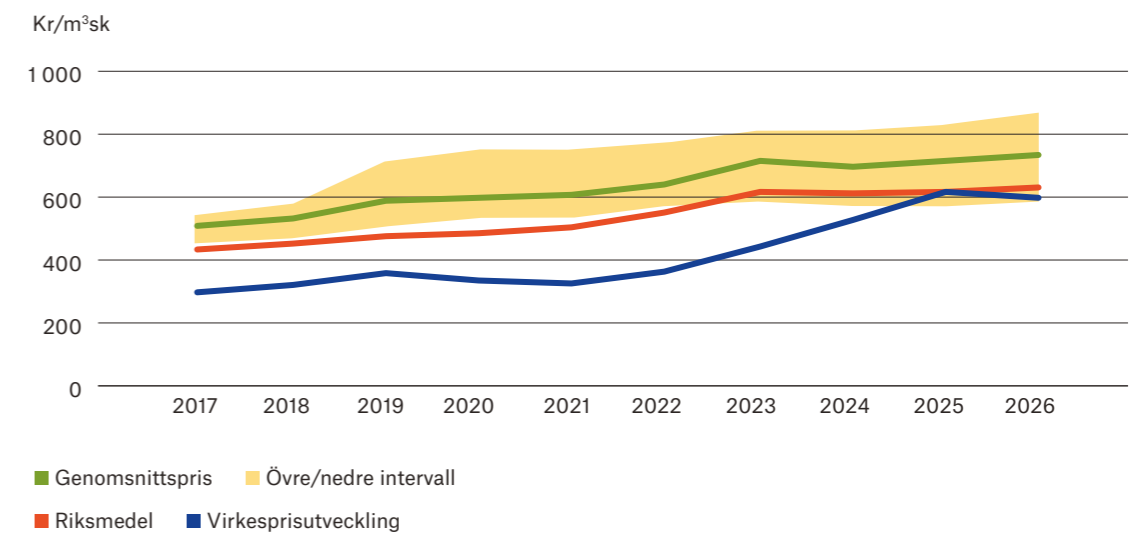
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	780
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	620–930
Genomsnitt	kr/ha	110 000
Normalt intervall	kr/ha	90 000–140 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

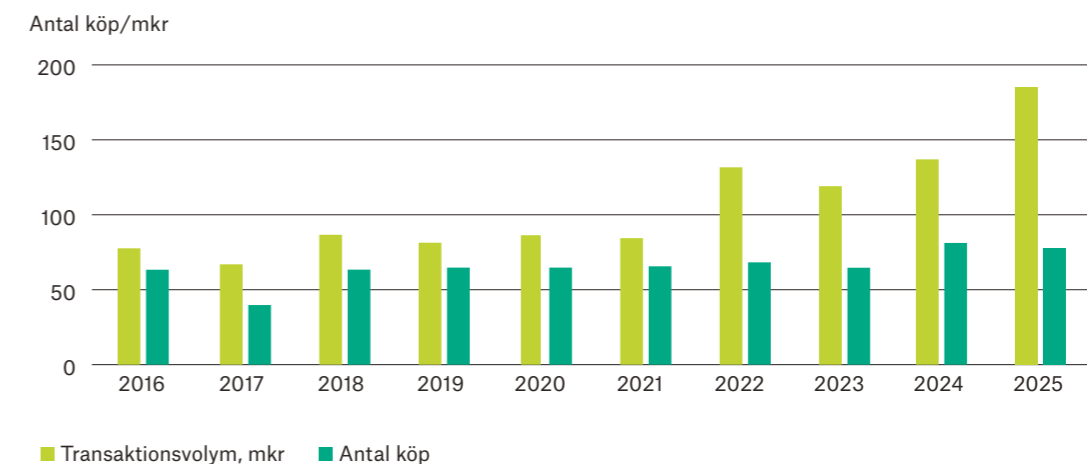
# 40



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Blekinge

Skogsfastighetsmarknaden i Blekinge visar på en fortsatt positiv utveckling med en prisuppgång om 3,7 procent och uppnår 34 poäng. Trots detta ligger länet kvar på samma placering som förra året, dvs näst sist på Svefas ranking. Antalet transaktioner har ökat något och en försäljning sticker ut.

## Fastighetsmarknaden

I Blekinge ses en positiv prisutveckling om 3,7 procent och ett genomsnittligt pris på skogsfastigheter om 850 kronor per kubik. Transaktionsvolymen för obebyggda lantbruksenheter har minskat jämfört med föregående år medan antalet transaktioner har ökat något. Merparten av försäljningarna hittas i de norra, mer barrskogsdominerade, delarna av länet. Skogsfastigheterna i Blekinge är relativt små och objekt som säljs ligger som oftast i storleksnivå runt 40 ha. I närtid finns dock en försäljning i norr som sticker ut där fastighetsarealen uppgick till strax över 300 ha. De små skogsfastigheterna som är bebyggda är högintressanta för fritidshusändamål. Efter ett par år med negativ prisutveckling på fritidshus vände marknaden uppåt under fjolåret med en positiv prisutveckling om 11 %. Denna utveckling kan sannolikt till viss del spilla över på skogsmarkpriserna. Även ett fortsatt gynnsamt ränteläge, en längre period av höga virkespriser samt en återhämtning på jordbruksmarknadssidan bedöms kunna bidra till prisutvecklingen.

## Marknadsfaktorer

Virkespriserna nådde sin topp i början av 2025 och har därefter försvagats, men ligger fortsatt på höga nivåer. Utvecklingssatsningen på Södras bruk i Mörrum fortsätter att gynna efterfrågan på lövträd, vilket är positivt för ett lövrikt Blekinge. Mindre positiva signaler är att Mörrum liksom andra aktörer i grannlänen tvingats till nedskärningar, ett 50-tal anställda har varslats i Mörrum det senaste året. Kostnadsbesparingarna genomsyras av effektiviseringar av olika slag. Senaste året genomförde Södra en omfattande utbyggnad av laddinfrastrukturen vid bruket i Mörrum och vid sina anläggningar i Småland. Under 2025 driftsattes en eldriven tung lastbil, som laddas med egenproducerad fossilfri el. Denna ska användas för transporter av flis i Blekinge och östra Småland och utvärderas 2027 för att samla lärdomar inför en framtida elektrifiering av fordonsflottan. Karlshamn är en het kandidat för ny kärnkraft, vilket skulle förändra förutsättningarna i Blekinge och påverka flera marknader framöver om planerna skulle gå i lås.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		156 711
Befolkningsutveckling	%	-0,4
Småhuspriser	tkr	3 113

### Skogen

Medelfastigheten	ha	39
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	192
Tall/Gran/Löv	%	15/53/32
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	10,7

### Länets prisutveckling

Ett år	%	3,7
Fem år	%	21,4
Tio år	%	63,5

### Pris februari 2026

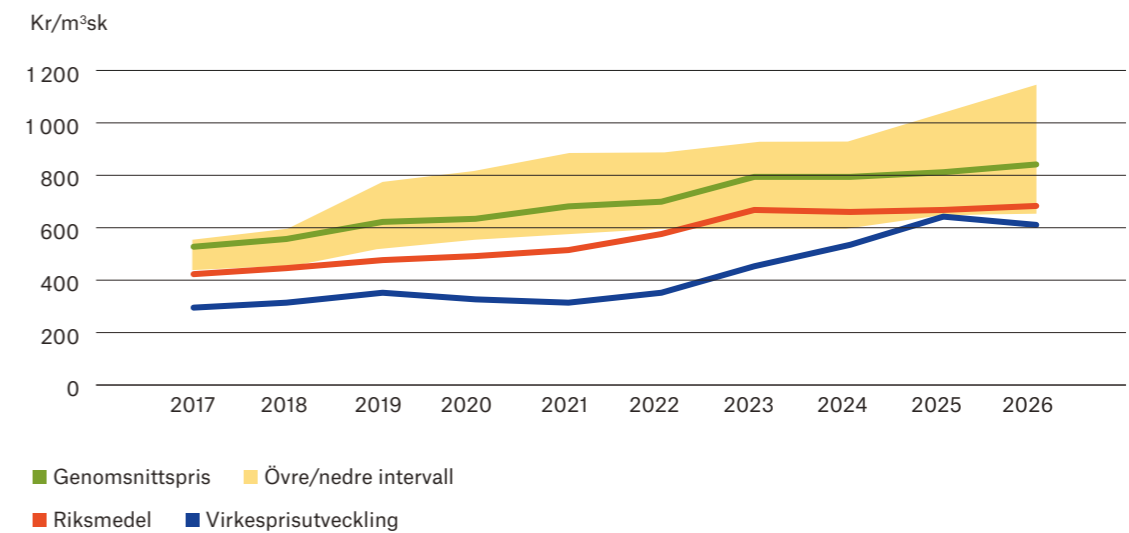
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	850
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	650–1 100
Genomsnitt	kr/ha	160 000
Normalt intervall	kr/ha	120 000–180 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

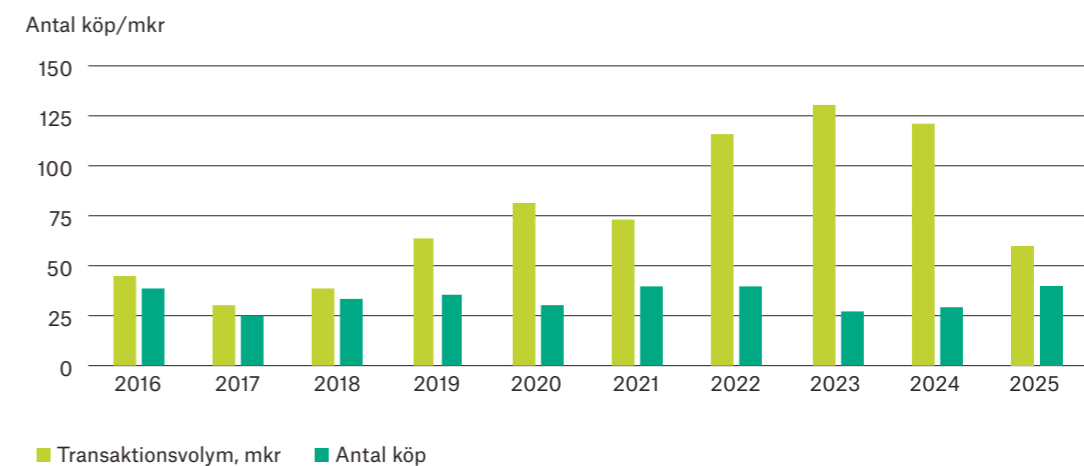
# 34



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



# Skåne

Fortsatt stabil prisutveckling i Skåne där priset per skogskubikmeter är högst i Sverige. Icke-monetära värden värderas högt av köparna vilket bidrar till denna toppnivå. Skåne halkar dock ner till delad 6:e plats på Svefas ranking, främst på grund av en bättre prisutveckling i de län som passerat Skåne i rangordningen.

## Fastighetsmarknaden

Skogsfastighetspriserna i Skåne fortsätter att utvecklas positivt. I dagsläget bedöms medelfastigheten uppnå ett genomsnittligt pris om cirka 1 100 kr/m<sup>3</sup>sk. Transaktionsvolymen har ökat och ligger nu på motsvarande nivå som 2022, medan antalet genomförda affärer är relativt oförändrat mot förra året. De högsta prisnivåerna, omkring 1 600 kr/m<sup>3</sup>sk, återfinns i länets sydliga och kustnära delar. I nordöstra Skåne är prisnivån något lägre, samtidigt som utbudet är större. Generellt värderas fastigheter med hög andel ädellöv lägre än barrdominerade. Skogsfastighetspriserna överstiger tydligt den skogliga avkastningen. Icke-monetära värden såsom jakt, friluftsliv och känslan av eget ägande tillmäts därför stor betydelse av köparna. Den långsiktigt positiva prisutvecklingen kan även förklaras av att virkespriserna under en längre tid varit höga och haft en uppåtgående trend, vilken ännu inte fullt ut avspeglats i fastighetspriserna. Skogsmarknaden är generellt trögrörlig, vilket medför att prisförändringar sker med viss eftersläpning.

## Marknadsfaktorer

Virkespriserna nådde sin topp i början av 2025 och har därefter försvagats, men ligger fortsatt på höga nivåer. Flera aktörer i länet och närområdet har genomfört kostnadsbesparingar, inklusive personalneddragningar. Inom sågverksindustrin väntas även produktionsbegränsningar i syfte att minska utbudet och stärka priserna på sågade trävaror. För ädellöv är efterfrågan och priserna på exportråvara fortsatt goda, samtidigt som utbudet är begränsat. Flera års god betalningsvilja har lett till omfattande uttag och ett minskat försäljningsbehov hos skogsägarna. På energisidan genomförs den största satsningen i Skåne på tio år, då det flerkommunägda energibolaget Krafringen bygger ett nytt kraftvärmeverk i Örtofta. Detta förväntas öka efterfrågan på skoglig bioenergi och snabbväxande trädslag. Samtidigt syns ett ökat fokus på hållbarhet i länet. Stiftelsen Skånska Landskap ställer om till mer hyggesfria skogsbruksmetoder och Malmö stad har infört riktlinjer för ökad användning av hyggesfritt virke i kommunalt byggande.

### Länsfakta

Befolkningsmängd		1 433 763
Befolkningsutveckling	%	0,4
Småhuspriser	tkr	6 313

### Skogen

Medelfastigheten	ha	36
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	198
Tall/Gran/Löv	%	11/42/47
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	11,2

### Länets prisutveckling

Ett år	%	1,9
Fem år	%	31,0
Tio år	%	80,3

### Pris februari 2026

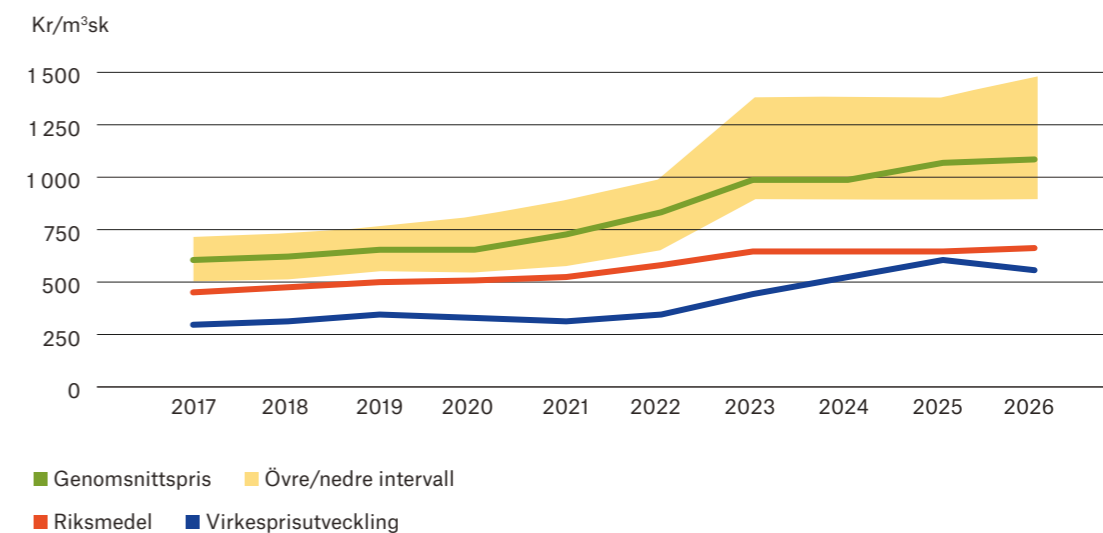
Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	1 100
Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	900–1 500
Genomsnitt	kr/ha	200 000
Normalt intervall	kr/ha	160 000–250 000

## SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

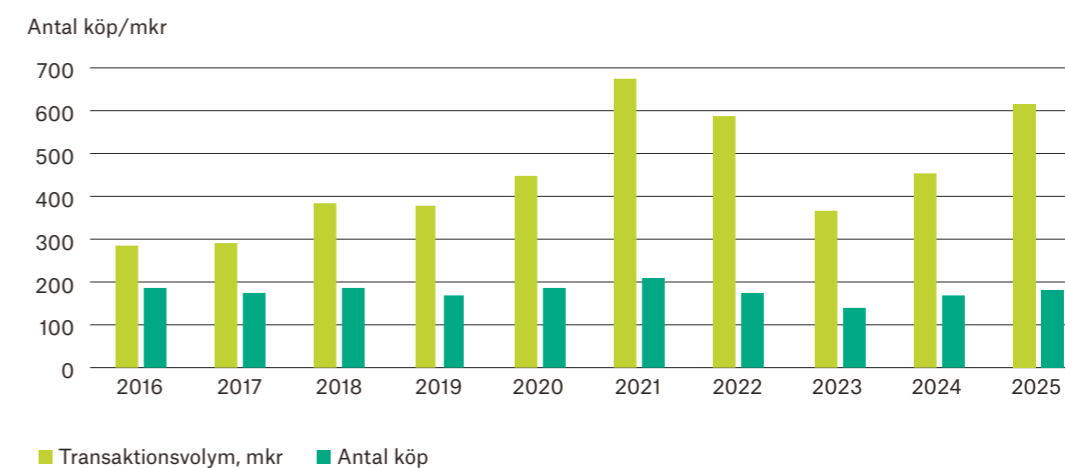
# 48



## Prisutveckling skogsfastigheter för länet



## Transaktionsvolym för länet



## Skogsinvesteringen ur ett bankperspektiv

Hur står sig skog som investering ur bankens perspektiv? I detta avsnitt ger Danske Bank sin syn på kreditgivning mot skogsfastigheter, både i ett längre perspektiv och i en närtid med flera orosmoln på marknaden. Men här uttrycks också stora möjligheter!

Skribent: Erik Backman, skogsspecialist, Danske Bank

### Kapitaltillgången för skogsinvesteringar

Ägarfördelningen av den svenska skogen, där hälften av skogsmarken ägs av privatpersoner, skapar en bredd och mångfald i skogen som vi ska vara stolta över och fortsatt rädda om. Bankernas aptit på finansiering av skogs- och lanbruksfastigheter för både privata och större skogsägare är god. En fungerande handel av skogsfastigheter är avgörande för att hålla aktiviteten och sysselsättningen i skogen igång. Skog som tryggt tillgång i bankportföljen värderas högt. Den totala utlåningen mot skogsmark är också så låg att den i regel inte utgör för hög andel i bankernas viktade utlåning mot olika tillgångsslag och branscher. Är den vikten för hög, kan det ha en negativ påverkan på bankens utlåningsvilja från tid till annan. Skog anses av kapitalmarknaden som en hållbar investering och med certifiering enligt PEFC eller FSC kan skogsmark dessutom av flertalet banker, Danske Bank inkluderad, finansieras med gröna lån. Med grön och hållbar stämpel för låntagaren säkerställer det långsiktig tillgång till kapital och ger möjlighet till förmånligare prissättning på kapitalmarknaden.

**"Skog anses av kapitalmarknaden som en hållbar investering"**

### Riskhantering för bank och skogsägare

Skog tituleras ofta och av många som den tryggaste av investeringar. Trots detta påverkas skogen och skogsägaren av flertalet yttre faktorer från både natur och marknad. Senaste tiden har stormarna varit högst närvarande i skogen, vilket för den enskilde skogsägaren kan slå oerhört hårt. Men historiskt har det visat sig att både storm och brand gör marknaden likvid av både virkes- och försäkringsintäkter och skogsmarkspriset i drabbade områden tenderar öka efter

storm eller brand. För bankfinansiering av en skogsfastighet är brandförsäkring ett minimikrav.

Ur skogsägarens perspektiv ses oförutsedda intrång och avverkningsrestriktioner som en risk att hantera. För värdet på skogstillgången bedömer vi som bank ej detta som någon större risk, där inställningen är att intrång över tid ersätts av staten. Även marknaden verkar ha prisat in detta. Värdering av fastigheter tenderar att göras i kronor per kubik, rakt över virkesförrådet. Vid en sund värdering av en skogsfastighet bör värderingen av virkesförrådet utifrån avsättningar och produktionsmöjligheter dock differentieras. Kassaflödet kan dock påverka stort i det korta perspektivet, där en stoppad avverkning eller ett pågående markinlösen kan ta lång tid och en förväntad intäkt därmed skjutas på framtiden. Detta måste både skogsägaren och banken ha förståelse för.



### Kassaflödetets roll i skogsaffären

För skogsägaren är kassaflödet från avverkningarna i skogen en avgörande faktor för ett långsiktigt lönsamt ägande och för att möjliggöra en lånefinansiering av fastighetsköpet. Kassaflödet för den privata skogsägaren är i stor utsträckning påverkat av beskattningen, där rätt skattemässiga förutsättningar blir helt avgörande för nettot från virkesförsäljningen och skogsförvaltningen. Den skogsägare som tar höjd för skatten i fastighetskalkylen och planerar virkesbetalning och likviditet innan skogsavverkningen istället för när deklarationen skall upprättas har långt mycket godare förutsättningar att få ett högre netto från skogen.

**"Ur skogsägarens perspektiv ses oförutsedda intrång och avverkningsrestriktioner som en risk att hantera"**

Skogsbeskattningen har många möjligheter med skogsavdrag, rationaliseringsförvärv, skogskonto, ackumulerade underskott och räntefördelning. Samtidigt ska man vara medveten om att den man bjuder mot i en het budgivning kan ha helt andra förutsättningar i sin skatt och ekonomi än vad man själv har. Detta kan och bör få påverka betalningsviljan markant. Kalkylera därför utefter de egna förutsättningarna, inte grannens.

I skenet av skogens många gånger ojämna kassaflöde uppstår också frågan om amortering i samband med belåning. Ungskog på tillväxt ger ökat virkesförråd för skogsägaren och även ett ökat underliggande värde för banken. Där blir även kassaflödet begränsat och så även amorteringsmöjligheterna. Består skogsfastigheten till största del av avverkningsbar skog och är högre belånad önskar banken ofta ett villkor att amortering görs vid virkesuttag överstigande årlig tillväxt, för att försäkra både skogsägaren och kreditgivaren om att inte belåningsgraden blir för hög när värden huggs bort från fastigheten. Den sammantagna rekommendationen är att planera amorteringen så att den matchar skogens kassaflöde och verksamhetens beskattning.

Modellerna för kassafloresberäkningar på intäktsidan är många och välanvända. Men se till att ta höjd för vägar, dikesunderhåll och förvaltningskostnader. När skogsnettot ska beräknas glöms kostnadsidan alltför ofta bort.

### Slutsats

Transaktionsvolymen på skogsfastighetsmarknaden är förhållandevis låg, där efterfrågan i regel överstiger utbudet. Detta tillsammans med en stabil tillgång på kapital för skogsfinansiering, marknadens långsiktiga tro på skog som hållbar investering och en efterfrågan på skogens produkter ger summerat en stark bas för ett bibehållet och ökande skogsmarks värde över tid.

## Kan vi exploatera jordbruksmark och samtidigt stärka vår beredskap?

Jordbruksmarken har länge hanterats som en näringsfråga. I ett mer osäkert omvärldsläge är den i allt högre grad en strategisk resurs för både livsmedelsförsörjning och samhällsplanering. Svefas analys visar en marknad i förändring, där konkurrensen om marken ökar och konsekvenserna av enskilda beslut blir mer långsiktiga. Med utgångspunkt i Svefas samlade marknadskunskap och erfarenhet av jordbruksmark och markåtkomst analyserar Emma Nilsson, affärsansvarig Jordbruk inom Svefa Skog & Lantbruk, utvecklingen och vad den innebär för hur jordbruksmarken bör värderas, prioriteras och användas framåt.

Jordbruksmarken är en av samhällets mest grundläggande och långsiktiga strategiska resurser. I Sverige finns ca 3,0 miljoner hektar jordbruksmark, vilket motsvarar ca 7 procent av landets yta. Den brukningsvärda jordbruksmarken är i princip oersättlig, den har bildats över mycket lång tid och kan, när den väl exploaterats, sällan återskapas med samma produktionsförmåga. Samtidigt ökar konkurrensen om marken i takt med urbanisering, infrastruktursatsningar och energiomställning. Fråga om hur jordbruksmarken används är därför inte enbart en näringsfråga, utan en central del av Sveriges livsmedelsförsörjning och civila beredskap. I ett växande och föränderligt samhälle uppstår oundvikligen målkonflikter. Utmaningen ligger inte i att stoppa utveckling, utan i att göra välgrundade och strategiska avvägningar.

### Hälften av maten idag är importerad

Sveriges självförsörjningsgrad av livsmedel uppskattas idag till omkring 50 procent, vilket innebär att hälften av maten vi äter är importerad. Variationerna mellan olika produktgrupper är dock stora. För spannmål är produktionen normalt större än den inhemska konsumtionen, medan självförsörjningsgraden för frukt, grönsaker och baljväxter är betydligt lägre. För vissa produkter, som färska tomater vintertid och många fruktsorter, är importberoendet mycket högt. Samtidigt är den svenska animalieproduktionen beroende av importerade insatsvaror som foder, gödsel och drivmedel. Det innebär att även produkter som produceras i Sverige påverkas av globala störningar.

Under de senaste åren har Covid19-pandemin, Rysslands invasion av Ukraina, störningar i globala handelsflöden och senast kriget i Iran tydliggjort sårbarheten i internationella leveranskedjor. Prisökningar på gödsel och energi får direkta effekter på produktionskostnaderna i svenskt jordbruk. I ett scenario med långvariga handelsstörningar eller begränsad import skulle den inhemska produktionskapaciteten bli lidande. Jordbruksmarkens omfattning, kvalitet och geografiska läge utgör då en viktig strategisk nationell tillgång.

**"Samtidigt ökar konkurrensen om marken i takt med urbanisering, infrastruktursatsningar och energiomställning"**

### Även små arealer blir stora till slut

Samtidigt tas jordbruksmark succesivt i anspråk för annan användning. Det rör sig ofta om relativt små arealer per beslut, men sammantaget blir effekten betydande, särskilt i expansiva regioner där den mest högproduktiva marken ofta finns. I Skåne, Västra Götaland och Mälardalen sammanfaller befolkningstillväxt med landets bästa jordar. När högklassig åkermark exploateras för bostäder, logistikområden eller vägar är förlusten i praktiken permanent.



Beredskapsperspektivet innebär att fokus inte enbart bör ligga på aktuell produktion, utan på långsiktig produktionskapacitet. Det handlar om att säkerställa att marken finns tillgänglig, är sammanhängande och rationellt brukbar även i framtiden. Fragmentering genom spridd exploatering kan försämra arronderingen och öka brukningskostnaderna, även om den totala arealförlusten är begränsad. För en gård kan en ny vägdragning eller ett nytt verksamhetsområde innebära längre körsträckor, svårare logistik och minskad lönsamhet, vilket på sikt kan påverka viljan att investera och fortsätta produktionen.

### Stärkt behov av strategisk markanvändning

Även klimatförändringarna förstärker behovet av strategisk markanvändning. Ökad frekvens av torka, skyfall och översvämningar påverkar produktionsförutsättningarna. Sommaren 2018 visade hur snabbt skördar kan minska kraftigt vid extrem torka. Samtidigt kan ett förändrat klimat på sikt skapa nya odlingsmöjligheter i vissa delar av landet.

I Miljöbalken anges att brukningsvärd jordbruksmark bara får tas i anspråk om den behövs för väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses på annan mark. En hållbar markanvändning kräver en

**"Beredskapsperspektivet innebär att fokus inte enbart bör ligga på aktuell produktion, utan på långsiktig produktionskapacitet"**

helhetssyn. Bostadsförsörjning, industriell utveckling, energiomställning och klimatanpassning är alla legitima och angelägna intressen. Stadsutveckling, nya vägsträckningar och solenergianläggningar konkurrerar ofta med jordbruksmarken. Utmaningen ligger i att väga dessa intressen mot varandra med ett tydligt strategiskt perspektiv. Jordbruksmarken är inte vilken mark som helst, den är en grundförutsättning för vår livsmedelsförsörjning.

Att stärka den svenska livsmedelsberedskapen handlar därför inte enbart om lagerhållning eller krisplaner. Det handlar om hur vi i vardagen förvaltar våra markresurser. De beslut som fattas idag om markens användning får konsekvenser för generationer framåt. I ett mer osäkert omvärldsläge behöver jordbruksmarkens roll som strategisk resurs ges en tydligare och mer framskjuten plats i samhällsplaneringen.

### Hur möter vi dessa utmaningar?

Frågan är inte om vi ska exploatera jordbruksmark, utan hur, var och i vilken omfattning det ska tillåtas att ske. För att möta dessa utmaningar krävs att jordbruksmarkens värde tydligt integreras i samhällsplaneringen. Det handlar om att prioritera rätt mark för rätt ändamål, stärka den regionala samordningen och säkerställa Miljöbalkens mål genom att tillse att högklassig brukningsvärd jordbruksmark endast exploateras när det saknas alternativa lösningar. Genom att arbeta mer systematiskt med kunskapsunderlag, konsekvensanalyser och långsiktiga mål kan Sverige både möjliggöra utveckling och samtidigt säkra den framtida livsmedelsproduktionen.

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

## Referensuppdrag – Svefa Skog och Lantbruk

### Värdering och markförhandling inom Sörmlandspaketet

År: 2025

Uppdragsgivare: Svenska kraftnät

**Uppdragsbeskrivning:** Svefa utför värdering av markinträng och markförhandling åt Svenska kraftnät inom Sörmlandspaketet, som omfattar förnyelse och kapacitetshöjning av 226 km luftledning i stamnätet för el i Södermanland. Uppdraget möjliggör utbyggnaden av en robust och framtidssäkrad elinfrastruktur samtidigt som berörda fastighetsägare erhåller marknadsmässig ersättning och en transparent process.

### Köprådgivning vid förvärv av 175 000 hektar skogsmark

År: 2025

Uppdragsgivare: MEAG Asset Management GmbH

**Uppdragsbeskrivning:** Strategisk köprådgivning åt den tyska kapitalförvaltaren MEAG i samband med förvärv av 175 000 hektar skogsmark från Stora Enso för 9,8 miljarder kronor. Svefas rådgivande roll omfattade skogsvärdering och djupgående marknadsanalys över en geografiskt diversifierad portfölj i kombination med strategisk rådgivning kring det regelverk som styr skogsägande i Sverige.

### Värdering av intrång för Ostlänken

År: 2025

Uppdragsgivare: Trafikverket

**Uppdragsbeskrivning:** Svefa har under våren 2025 utfört fältarbete på en etapp av aktuell järnvägssträcka. Svefa detaljplanerar och värderar samtliga markslag och det sker i nära samarbete med uppdragsgivaren. Projektet fortsätter nu med framtagande av värdeutlåtanden för intrång med äganderätt, servitutsrätt och tillfälliga nyttjanderätter för både järnväg och tillfartsvägar.

### Framtagande av ersättningsmodell vid återvätning av jordbruksmark

År: 2024

Uppdragsgivare: Naturvårdsverket

**Uppdragsbeskrivning:** Regeringen har gett Naturvårdsverket i uppdrag att utarbeta ett underlag för återvätning av jordbruksmark, med särskilt fokus på organogen mark. Med anledning därav tillfrågades Svefa att utarbeta en lämplig ersättningsmodell och bedöma ersättningsnivåer för de markägare som ska erbjudas ersättning för att ingå med mark i pilotprojekt för återvätning.

# 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.

### Försäkringskada

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 bygglidningsbolagen Forsen och Ebab som bidrar till att utveckla hållbara samhällen.

# Svefa – 30 år av värdeskapande för fastighetssektorn

Svefa är en av Sveriges ledande oberoende fastighetsrådgivare med över 30 års erfarenhet och kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Vi erbjuder kvalificerad rådgivning inom värdering och analys, samhällsbyggnad och fastighetsutveckling, juridik, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner.

Tillsammans med Värderingsdata och Set Up är vi en helhetsleverantör till fastighetsbranschen. Vi kombinerar specialistkompetens med affärsförståelse och lokal marknadskännedom. Våra kunder finns i både offentlig och privat sektor och anlitar oss när besluten är komplexa och konsekvenserna långsiktiga.

Vårt kundlöfte är kompetens som får värden att växa. Genom bredden i vårt erbjudande förstår vi hela affären – från mark och skog till färdig fastighet och förvaltning. Det gör att vi kan bidra med relevanta analyser, tydliga beslutsunderlag och rådgivning som håller i praktiken.

Våra konsulter är kända för sin integritet, noggrannhet och sitt affärsfokus. Vi tar ansvar hela vägen och lämnar inte över halvfärdiga svar. Det är en viktig förklaring till att vi får fortsatt förtroende i uppdrag där kraven är höga och insatserna avgörande.

### Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, samlad kompetens och tillgång till omfattande databaser erbjuder vi kvalificerad strategisk rådgivning och analyser som fungerar som beslutsunderlag i verksamheten.

Vi hjälper våra kunder att utveckla och prioritera sitt fastighetsinnehav utifrån affärs mål och marknadsförutsättningar. Det kan handla om att identifiera utvecklingsmöjligheter i befintliga tillgångar, välja rätt marknader, effektivisera förvaltning och organisation eller ta ställning till köp och försäljning.

Rådgivningen riktar sig till ledningsnivå och utgår alltid från en helhetssyn på affären. Vi kombinerar lokal mark-

nadskännedom med nationell erfarenhet, vilket gör att vi kan sätta enskilda beslut i ett större sammanhang.

### 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.

### Svefa - en del av Broviken

Broviken är en långsiktig ägarpartner med fokus på nischade tjänsteföretag i Norden. Bolagen är specialister med hög kompetens och unik förmåga inom sina respektive områden. Svefa tillhör segmentet samhällsbyggnad där bland annat även Forsen, Ebab och HRP ingår.



**Foto**  
Unsplash, Adobe Stock, Shutterstock  
Axel Öberg/Försvarmakten

**Grafisk produktion**  
PÅ Media AB

**Tryck**  
PÅ Media AB

**Papper**  
Omslag: 240g Amber Graphic.  
Inlaga: 90g Amber Graphic.

## How to interpret The Svefa Skogsfastighetsindex™ (Forest Property Index)

The Svefa Skogsfastighetsindex™ is built by using Svefa’s methodology which is designed to consider variations reflecting conditions across Sweden’s different regional property markets. The index provides insights into where it is most profitable to invest in forest properties and serves as a basis for investment decisions. The index is calculated for each regional county.

### SKOGSFÄSTIGHETSINDEX

# 49



**Forest Property Index**  
The index is a ranking system based on analysis of public statistics and key ratio from the forest property market. The higher the number the better market.

**Current county**

**County data**  
Population size  
Population development  
Price single-family residence

**County price development**  
One year  
Five years  
Ten years

**Price February 2026**  
Average SEK/m<sup>3</sup>fo  
Price range SEK/m<sup>3</sup>fo  
Average SEK/ha  
Price range SEK/ha

**Forest data**  
Average property (ha)  
SFI (m<sup>3</sup>fo/ha)  
Pine/Spruce/Deciduous (%)  
Site class (m<sup>3</sup>fo/ha/yr)

**Price development for forest properties in the current county**

SEK/m<sup>3</sup>fo  
■ Average price  
■ Upper/Lower interval  
■ National average  
■ Wood price in county

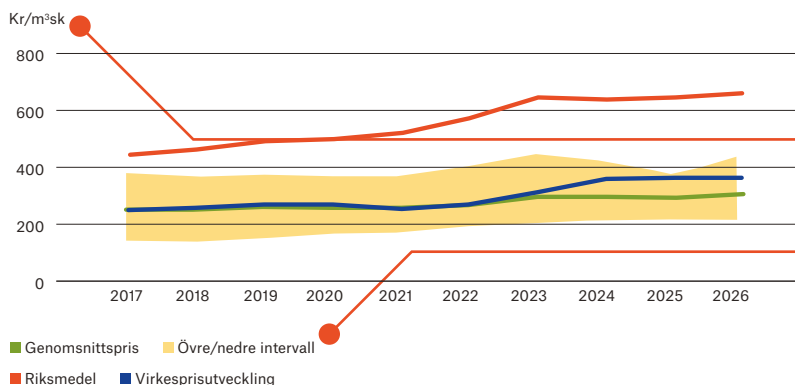
**The county volume of transactions**

Number of acquisitions/MSEK  
■ Number of acquisitions  
■ Transaction volume (MSEK)

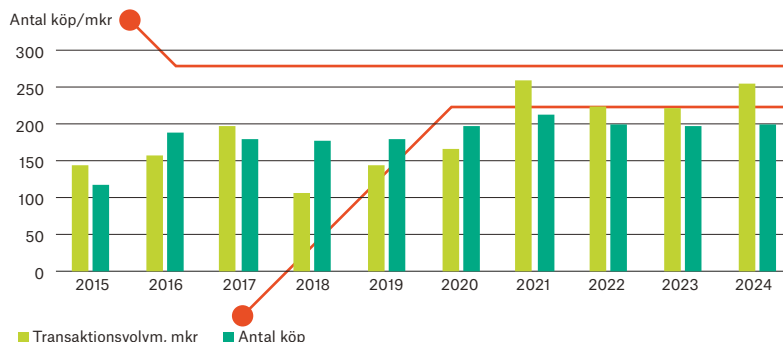
m<sup>3</sup>fo = forest cubic meters  
Ha = hectare (100 x 100 m)

Länsfakta			Länets prisutveckling		
Befolkningsmängd		249 013	Ett år	%	5,0
Befolkningsutveckling	%	0,2	Fem år	%	16,7
Småhuspris	tkr	3 293	Tio år	%	23,5
Skogen			Pris februari 2026		
Medelfastigheten	ha	36	Genomsnitt	kr/m <sup>3</sup> sk	315
Virkesförråd	m <sup>3</sup> sk/ha	198	Normalt intervall	kr/m <sup>3</sup> sk	220-440
Tall/Gran/Löv	%	11/42/47	Genomsnitt	kr/ha	30 000
Bonitet	m <sup>3</sup> sk/ha år	11,2	Normalt intervall	kr/ha	19 000-49 000

### Prisutveckling skogsfastigheter för länet



### Transaktionsvolym för länet



# How to interpret The Svefa Skogsfastighetsindex™ (Forest Property Index)



The Svefa Forest Property Index is based on the following ten parameters:

---

1. The difference between the average forest property price in the county, and the regional wood prices
2. The price development on forest properties during the last twelve months
3. How much future capacity that can be purchased on the county's average price level
4. Revenue expected from hunting lease
5. Vicinity to market, e.g. a strong neighboring county or another country
6. Population size
7. Average income per person
8. Population development
9. Unemployment status
10. House prices in the economical center of the county



## Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa är en av Sveriges ledande fastighetsrådgivare med över 30 års erfarenhet. Med kontor från Malmö i söder till Luleå i norr erbjuder vi kvalificerad rådgivning inom värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, miljörett, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner.

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](https://svefa.se)

**Svefa huvudkontor**  
Telefon: 010-603 86 00  
E-post: [info@svefa.se](mailto:info@svefa.se)  
Adress: Kungsgatan 57, Stockholm

Här hittar du våra  
kontaktuppgifter

