



Svensk  
Fastighetsmarknad  
Fokus Jordbruk

2026



|    |   |
|----|---|
| 3  | Innehåll  |
| 5  | Välkommen   |
| 6  | Ledare  |
| 8  | Svefas Jordbrukssindex                            |
| 12 | Svensk jordbruksmark i ett nytt marknadsläge      |
| 16 | Direktavkastningen pressas när markvärdena stiger |
| 22 | När jordbruksmark blir en fråga om beredskap      |
| 24 | Referensuppdrag                                   |
| 27 | Om Svefa Skog och Lantbruk                        |
| 29 | Om Svefa  |

# Varmt välkommen till premiärnumret av Svensk Fastighetsmarknad Fokus Jordbruk

## Vd-ord – Svensk Fastighetsmarknad Fokus Jordbruk

Under tre decennier har vi byggt en position som oberoende rådgivare inom Skog & Lantbruk. Det gäller även jordbruksmarknaden, där många av de frågor som kommer att forma framtiden nu avgörs. Därför lanserar vi nu Svensk Fastighetsmarknad Fokus Jordbruk. Med rapporten vill vi bidra med kunskap, analys och perspektiv på en marknad som har en avgörande betydelse för samhället.

Att säga att världen har blivit mer oförutsägbar är närmast en underdrift. Osäkerheten har ökat på många områden och därmed också kraven på samhället. Säkerhet och beredskap har på kort tid gått från att vara frågor för ett fåtal till att bli något som påverkar nästan alla beslut som fattas i samhället. Det handlar inte längre om krisen kommer, utan när, och om vår förmåga att hantera den när den väl gör det.

Under lång tid har jordbruksmark främst betraktats som en produktionsresurs. Det perspektivet räcker inte riktigt längre. Jordbruksmark handlar fortfarande om livsmedelsproduktion, men också om självförsörjning, beredskap och samhällets långsiktiga robusthet. Frågor som för bara några år sedan låg ganska långt ned på dagordningen har snabbt blivit högaktuella.

Samtidigt ökar konkurrensen om marken. Bostäder ska byggas, ny infrastruktur ska fram, energiomställningen kräver utrymme och naturvärden ska värnas och återskapas. Allt detta påverkar hur marken används, förvaltas och värderas. Det förändrar också synen på vad som är en attraktiv och långsiktigt hållbar jordbruksfastighet. Det är på den här spelplanen som analys och kunskap blir avgörande.

Vi ser nya drivkrafter växa fram. Vi ser hur synen på risk och värde förändras. Och vi ser hur skillnaderna mellan olika delar av landet blir allt tydligare. Samtidigt kvarstår en sak; behovet av att förstå de lokala förutsättningarna. Där finns ingen genväg.

Ambitionen med rapporten är att ge en bred och nyanserad bild av marknaden. Att synliggöra skillnader, förklara drivkrafter och bidra till bättre beslut. Det är också en del av ett större samtal.

Under året kommer vi att fortsätta lyfta frågor om jordbruksmarkens betydelse för livsmedelsförsörjning, beredskap och samhällsbyggnad, både i våra analyser och i dialogen med kunder och aktörer runt om i landet.

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

## Jordbruksmarkens betydelse kommer fortsätta att öka

## Svensk jordbruksmark i ett nytt marknadsläge

För första gången lanserar Svefa *Svensk fastighetsmarknad fokus Jordbruk*, en fördjupad analys av den svenska fastighetsmarknaden för jordbruksmark. Samtidigt som jordbruksmarkens strategiska betydelse ökar präglas svensk jordbruksmark av stora regionala skillnader. Norra Sveriges vallodlingar och mindre brukningsenheter skiljer sig markant från Mellansveriges spannmålsbygder, Smålands mjölkdominerade jordbruk och den intensiva växtodlingen på de bördiga slätterna i söder. Förutsättningarna för jordbruket varierar över landet, och därmed också drivkrafterna bakom markvärden, arrendenivåer och investeringsintresse.

Jordbruksmarkens betydelse har förändrats. Från att under lång tid främst ha betraktats som en produktionsresurs har marken fått en alltmer strategisk roll i samhällsutvecklingen. Frågor om livsmedelsförsörjning, självförsörjningsgrad och beredskap har blivit mer aktuella i takt med en osäkrare omvärld och ökade geopolitiska spänningar. Parallellt fortsätter konkurrensen om marken att öka genom urbanisering, infrastrukturutbyggnad och energiomställning, ofta i områden där jordarna också är som mest produktiva.

Utvecklingen på jordbruksmarknaden visar att markvärden idag påverkas av betydligt fler faktorer än enbart produktionsförmåga. Regional tillväxt, närhet till marknader, ränteläge och lantbrukarnas framtidstro spelar en allt större roll för prisutvecklingen på jordbruksmark.

Samtidigt är jordbruksmarken unik. Till skillnad från många andra investeringar präglas marknaden fortfarande i hög grad av lokala förutsättningar och långsiktighet. Många förvärv sker som tillköp till befintliga jordbruksföretag där syftet är att förbättra arrondering, effektivisera driften eller skapa bättre förutsättningar för kommande generationer. För många lantbrukare är det därför sällan ett realistiskt alternativ att söka sig till den region som för stunden erbjuder högst avkastning eller lägst markpriser. Närhet till den befintliga verksamheten väger tyngst.

I Svefas jordbruksrapport har vi velat analysera marknaden ur ett bredare perspektiv. Genom Svefas jordbruksindex väger vi samman faktorer som normskörd, arrendenivåer, prisutveckling på åkermark, regional ekonomi och marknadsnärhet för att skapa en bredare bild av attraktiviteten på den svenska jordbruksmarknaden. Syftet är inte att utse en enskild vinnare, utan att belysa de regionala skillnader och drivkrafter som formar marknaden.

Resultatet visar tydligt att höga markpriser inte alltid innebär högst investeringsattraktivitet. Premiumregioner som Skåne visar en mycket stark jordbruksfundamenta genom hög produktionskapacitet, välutvecklad jordbruksinfrastruktur och stark efterfrågan på mark. Samtidigt betalar köpare också en tydlig premie för den höga produktionskapaciteten och det begränsade utbudet av mark. Andra regioner erbjuder istället en mer balanserad relation mellan pris, avkastning och produktionspotential.

Jordbruksmarkens betydelse kommer sannolikt fortsätta att öka under kommande år. Därför blir frågan om hur vi använder, värderar och långsiktigt förvaltar vår brukningsvärda mark allt viktigare, inte bara för jordbruket, utan för hela samhället. Med denna rapport vill vi bidra med ett faktabaserat underlag till diskussionen om jordbruksmarkens framtida utveckling. Genom att belysa både marknadsmässiga och strukturella förutsättningar skapas bättre möjligheter att förstå de regionala skillnaderna och de långsiktiga trender som påverkar värden, investeringar och markanvändning jordbrukssektorn.



Paul Nord  
Affärsområdeschef  
Skog & Lantbruk



Emma Nilsson  
Affärsutvecklingsansvarig  
Jordbruk

# Var är det bäst att köpa jordbruksmark?

Svefa jordbruksindex är framtaget för att ge aktörer på den svenska fastighetsmarknaden ett fördjupat analysverktyg. Genom att kombinera produktionsförutsättningar inom jordbruket med regional ekonomisk utveckling och marknadsdynamik identifieras de län där förutsättningarna för långsiktig attraktivitet är som starkast.

Indexet är ett rankningssystem för länens fastighetsmarknad avseende jordbruksmark. Underlaget för analyserna utgörs av offentlig statistik samt nyckeltal från fastighetsmarknaden för jordbruksmark.

## Åtta parametrar ligger till grund för Svefa Jordbruksindex

1. Normskörd i länet, kg/ha vårkorn
2. Prisutveckling åkermark (senaste 12-månadersperioden)
3. Direktavkastning (arrendepri/åkermarkspris)
4. Markkostnad i förhållande till avkastning
5. Arrendenivå åkermark
6. Medelinkomst
7. Arbetslöshet
8. Närhet till marknad för jordbruket

Svefa jordbruksindex 2026 visar tydliga regionala skillnader i Sveriges jordbruksmarknad. Indexet väger samman både jordbruksfundamenta och regionala ekonomiska faktorer för att identifiera vilka län som erbjuder den mest attraktiva kombinationen av produktionsförmåga, marknadsnärhet, värdeutveckling och prisutveckling.

Indexet bygger på faktorer som normskörd, direktavkastning, arrendenivåer, prisutveckling på åkermark samt regionala tillväxt- och marknadsfaktorer. Resultatet visar inte enbart var jordbruksmarken är dyrast eller billigast, utan även var investerare och brukare bedöms kunna få bäst långsiktigt värde relativt prisnivån.

Jordbruksmark är i hög grad en lokal marknad där många förvärv sker som tillköp till befintliga lantbruksverksamheter. Det innebär att faktorer som geografisk närhet, arrondering och befintlig driftsstruktur ofta väger tyngre än enbart

högsta möjliga avkastning eller lägsta prisnivå. Indexet bör därför snarast ses som ett analysverktyg för regional attraktivitet.

## Skåne står starkast

Skåne placerar sig föga förvånande högst i årets index med 52 poäng. Länet har Sveriges starkaste jordbruksfundamenta genom höga normskördar, en välutvecklad jordbruksinfrastruktur och stark efterfrågan på jordbruksmark. De bördiga jordarna, det gynnsamma klimatet och närheten till viktiga marknader skapar goda förutsättningar för en konkurrenskraftig och lönsam produktion. Samtidigt visar analysen att Skåne också har Sveriges högsta kostnad per producerad grödenhet, vilket indikerar att investerare betalar en tydlig premie för den höga produktionskapaciteten och det begränsade utbudet av mark. Trots detta befäster Skåne sin position som landets mest etablerade och eftertraktade jordbruksregion.

## Östergötland och Örebro utmärker sig

Östergötlands län kännetecknas i sitt slättlandskap av hög produktionsförmåga, goda odlingsförutsättningar och närhet till viktiga marknader. Placeringen som tvåa i Svefas jordbruksindex bekräftar länets starka position på den svenska jordbruksmarknaden.

Örebro län placerar sig före flera traditionellt starka jordbruksregioner och visar att attraktivitet på jordbruksmarknaden inte enbart handlar om de allra högsta skördenivåerna eller de högsta markpriserna. Kombinationen av ett strategiskt läge, god regional utveckling och konkurrenskraftiga marknadsförutsättningar gör att Örebro framstår som en av Sveriges just nu mest intressanta jordbruksmarknader ur ett långsiktigt investeringsperspektiv.

## Stockholm visar jordbruksmarkens bredare värden

Stockholms län placerar sig på fjärde plats, trots att länet har en relativt begränsad jordbruksproduktion jämfört med flera andra län. Placeringen illustrerar att jordbruksmark idag påverkas av fler faktorer än enbart produktionsförmåga. En stark regional ekonomi, god köpkraft och närheten till Sveriges största konsumtionsmarknad bidrar till att stärka attraktiviteten även för jordbruksmark. Samtidigt påverkas markvärdena av konkurrerande användning i form av bostadsutveckling, infrastrukturinvesteringar och näringslivsexpansion, vilket skapar ett betydande alternativvärde för marken. Resultatet visar att jordbruksmarkens värde i storstadsnära regioner i hög grad formas av samspelet mellan jordbrukets avkastningsförmåga och den omgivande ekonomins utveckling.

## Tydlig skillnad mellan södra och norra Sverige

Resultatet visar ett tydligt geografiskt mönster där södra och mellersta Sverige dominerar indexet. Län med stark jordbruksstruktur, god logistik och närhet till viktiga marknadsfunktioner rankas genomgående högre än mer perifera regioner i norra Sverige.

Flera norrländska län placerar sig i den nedre delen av årets Jordbruksindex, främst till följd av lägre normskördar, längre transportavstånd och svagare regional utveckling. Samtidigt pågår en bredare diskussion om Sveriges livsmedelsberedskap och behovet av en mer geografiskt diversifierad livsmedelsproduktion. I kombination med klimatförändringar, industriinvesteringar i norra Sverige och relativt låga markpriser kan detta på sikt förändra förutsättningarna för jordbruksmark i delar av landet. Även om södra Sverige fortsatt har de starkaste produktionsförutsättningarna kan den strategiska betydelsen av jordbruksmark i norr komma att öka framgent.

## Ett bredare perspektiv på jordbruksmark

Svefas Jordbruksindex syftar till att ge ett bredare perspektiv på den svenska jordbruksmarknaden. Hög markprisnivå innebär inte nödvändigtvis högst investeringsattraktivitet, samtidigt som lägre prissatta regioner inte automatiskt erbjuder bäst värde.

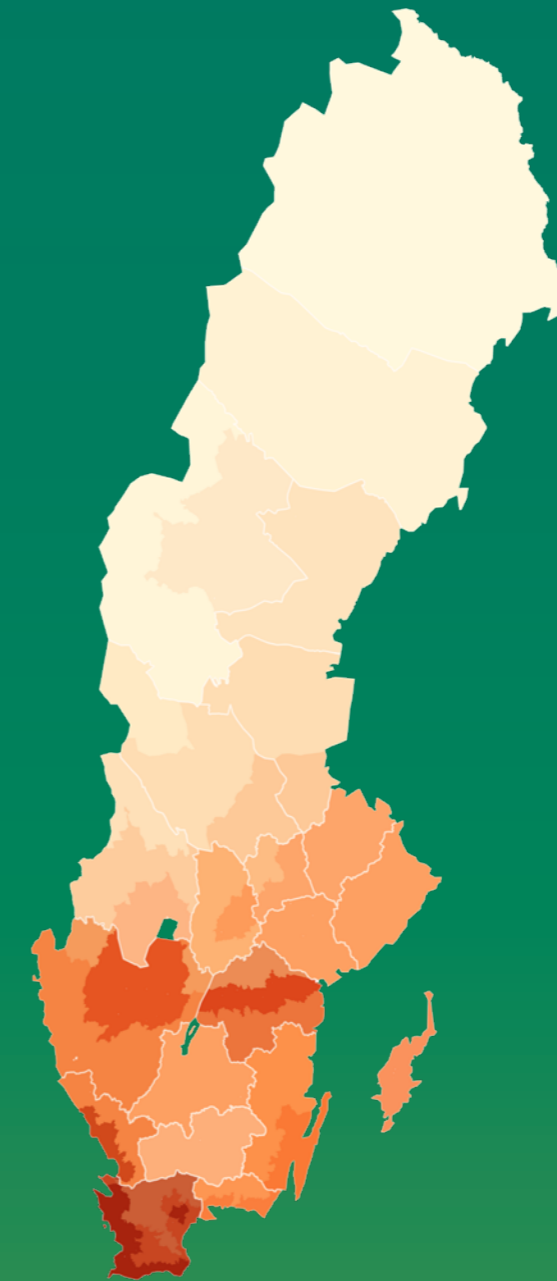
Genom att kombinera jordbrukets produktionsförutsättningar med regional ekonomi och marknadsdynamik skapas en mer nyanserad bild av var Sveriges mest attraktiva jordbruksmark finns idag.

## Jordbruksindex 2026

| Län               | Index | Prisutveckling åkermark |
|-------------------|-------|-------------------------|
| 1 Skåne           | 52    | ●                       |
| 2 Östergötland    | 46    | ●                       |
| 2 Örebro          | 46    | ●                       |
| 4 Stockholm       | 45    | ●                       |
| 5 Västra Götaland | 41    | ●                       |
| 5 Halland         | 41    | ●                       |
| 7 Blekinge        | 40    | ●                       |
| 8 Södermanland    | 39    | ●                       |
| 9 Värmland        | 38    | ●                       |
| 10 Uppsala        | 37    | ●                       |
| 10 Gotland        | 37    | ●                       |
| 10 Kalmar         | 37    | ●                       |
| 13 Dalarna        | 36    | ●                       |
| 14 Västmanland    | 35    | ●                       |
| 15 Jämtland       | 33    | ●                       |
| 15 Kronoberg      | 33    | ●                       |
| 15 Gävleborg      | 33    | ●                       |
| 18 Västerbotten   | 32    | ●                       |
| 19 Jönköping      | 31    | ●                       |
| 20 Norrbotten     | 29    | ●                       |
| 21 Västernorrland | 28    | ●                       |

”Trafikljusen” i tabellen ovan redovisar hur respektive län står sig i förhållande till genomsnittet för riket, där det bästa och det sämsta länet bestämmer längden på skalan. Röd signalerar ett sämre värde, gul ett värde i nivå med genomsnittet (mittersta tredjedelen av skalan) och grönt ljus signalerar ett bättre värde än genomsnittet. Genomsnittet för årets Jordbruksindex är 38.

De senaste årens inflation, ränteuppgångar och geopolitiska oro har förändrat förutsättningarna på fastighetsmarknaden för jordbruksmark



Kartan visar genomsnittliga prisnivåer för åkermark fördelat på län och produktionsområden. Färgskalan illustrerar prisvariationer där mörkare nyanser motsvarar högre markpriser.

## Svensk jordbruksmark i ett nytt marknadsläge

Från rekordstarka år till ett betydligt mer avvaktande marknadsläge. De senaste årens inflation, ränteuppgångar och geopolitiska oro har förändrat förutsättningarna på fastighetsmarknaden för jordbruksmark. Trots utmaningarna finns en fortsatt stark efterfrågan på attraktiva jordar, men prisnivåer och utvecklingen skiljer sig tydligt mellan olika regioner och produktionsinriktningar.

### 2022 blev en brytpunkt för fastighetsmarknaden

Priserna på svensk jordbruksmark var stigande en lång följd av år under 2000-talet, drivet av stark efterfrågan, låga räntor och en generellt god lönsamhet inom lantbruket. Under 2022 förändrades dock marknadsförutsättningarna. Rysslands invasion av Ukraina skapade stor osäkerhet på de globala råvaru- och energimarknaderna samtidigt som inflationen steg kraftigt och räntenivåerna snabbt justerades uppåt. Den tidigare starka prisuppgången på jordbruksmark bromsade därmed in och marknaden gick succesivt in i en svagare fas.

Samtidigt bidrog rekordhöga vinster inom delar av lantbruket under 2022 till att dämpa negången och hålla uppe betalningsviljan i vissa segment av marknaden. Under 2023 och inledningen av 2024 fortsatte dock priserna på jordbruksmark att pressas nedåt. Det högre ränteläget ökade finansieringskostnaderna samtidigt som ogynnsamma väderförhållanden i delar av landet ledde till svagare skördar och försämrad lönsamhet för många lantbruksföretag. Kombinationen av ökade kostnader och osäkerhet kring framtida intäkter bidrog till en mer avvaktande marknad, där både investeringsvilja och transaktionsaktivitet minskade.

### Stabilisering under 2024 och försiktig återhämtning under 2025

Under andra halvåret 2024 förbättrades förutsättningarna succesivt. Skördeutfallen låg på normala nivåer i stora delar av landet samtidigt som räntemarknaden stabiliserades och finansieringsvillkoren blev mer gynnsamma. Detta bidrog till att marknaden i flera län började stabiliseras, och i vissa regioner noterades även en svagt positiv prisutveckling på jordbruksmark.

Utvecklingen under 2025 präglades fortsatt av försiktighet, men med tecken på återhämtning. Priserna på åkermark steg med 2,3 procent i genomsnitt för riket medan betesmark visade en något starkare prisutveckling, 3,6 procent i genomsnitt för riket. Samtidigt är lönsamheten inom lantbruket fortsatt splittrad.

Animalieproduktionen uppvisar överlag god lönsamhet, även om bilden skiljer sig mellan produktionsgrenarna. Mjolkproducenternas lönsamhet har dämpats något till följd av flera sänkningar av mjölkpriset under hösten 2025 och inledningen av 2026, men utgår fortfarande från relativt höga nivåer i ett historiskt perspektiv. Särskilt stark är lönsamheten inom svinproduktionen, där efterfrågan och prisnivåer fortsatt är gynnsamma. Sammantaget bedöms lönsamheten inom animalieproduktionen fortfarande vara god, även om marginalerna i vissa produktionsgrenar har kommit ned från de starka nivåerna under 2024 och 2025.

***"Under 2023 och inledningen av 2024 fortsatte dock priserna på jordbruksmark att pressas nedåt"***

För spannmålsproducenterna är situationen mer utmanande. Pressade spannmålspriser i kombination med fortsatt höga kostnader för diesel, gödsel och andra insatsvaror har lett till ett ansträngt ekonomiskt läge för många företag. Den geopolitiska oron, inte minst kopplad till utvecklingen i Mellanöstern, har dessutom bidragit till ännu högre priser på bränsle och andra viktiga produktionsinsatser.



För att stärka förutsättningarna för svensk livsmedelsproduktion presenterade regeringen maj 2026 ett omfattande krispaket till lantbruksnäringen, särskilt riktat till växtodlingen. Krispaketet bidrar till att stärka förtroendet för sektorn och kan på sikt förbättra eller åtminstone upprätthålla investeringsviljan inom jordbruket. Initiativet speglar också den ökade politiska prioriteringen av livsmedelsförsörjning och nationell beredskap, frågor som under senare år fått en allt större betydelse för synen på jordbruksmark som en strategisk resurs.

### Regionala skillnader fortsätter prägla marknaden

Marknaden för jordbruksmark påverkas tydligt av de regionala skillnader som präglar svenskt lantbruk. I områden med svagare åkerjordar är djurhållningen ofta mer dominerande, vilket bidrar till en relativt hög efterfrågan på betesmark. I de mest bördiga jordbruksområdena finns fortsatt en stark efterfrågan på högklassig åkermark med inriktning mot växtodling, även om den svagare lönsamheten inom spannmålsproduktionen har dämpat betalningsviljan jämfört med tidigare år.

Prisnivåerna varierar kraftigt både mellan och inom länen. Skillnader i jordarnas bördighet, arrondering, bevattningsmöjligheter, produktionsinriktning och närhet till större marknader påverkar prisbilden i hög grad. Odlingförutsättningarna skiljer sig dessutom markant mellan olika delar av landet, vilket gör att prisutvecklingen på jordbruksmark fortsatt är starkt regionalt präglad.

### Norrland - stora regionala skillnader och långsiktig utvecklingspotential

Jordbruksmarknaden i Norrland präglas av ett klimat med korta odlingsssäsonger och en hög andel vallodling för

mjölk- och köttproduktion. Mejerinäringen har traditionellt haft en stark ställning i regionen, och stora delar av jordbruket är fortfarande kopplat till animalieproduktion. Samtidigt kan klimatförändringarna komma att innebära att odlingsssäsongen succesivt förlängs, vilket skapar bättre förutsättningar för högre avkastning och fler skördar, inte minst genom ökad vallproduktion.

Övre och nedre Norrland omfattar tillsammans cirka 290 000 hektar jordbruksmark, motsvarande omkring 9,6 procent av Sveriges totala jordbruksareal. Marknaden för jordbruksmark är dock ojämnt fördelad inom regionen. I övre Norrlands inland, där aktiva jordbruk ofta är få och avstånden är långa, är omsättningen på jordbruksmark begränsad och prisnivåerna bland de lägsta i landet. Den kortare växtsäsongen, lägre avkastningen per hektar och den begränsade konkurrensen om marken påverkar värdena negativt.

***"Prisnivåerna varierar kraftigt både mellan och inom länen"***

I de mer jordbruksintensiva områdena längs Norrlands-kusten samt kring Storsjön i Jämtland är förutsättningarna betydligt bättre, vilket också avspeglas i högre mark- och arrendepriiser. Arrendenivåerna är generellt lägre än i södra Sverige, men variationerna i Norrland är stora beroende på lokal produktionsinriktning och markkvalitet. Jämtland utmärker sig dessutom genom en hög andel ekologiskt brukad jordbruksmark och placerar sig återkommande högt i KRAV:s ekoranking.

För att stärka lantbrukets konkurrenskraft och öka självförsörjningsgraden i norra Sverige genomförs också riktade satsningar i form av investeringsstöd och andra regionala utvecklingsinsatser, vilket på sikt kan bidra till en mer aktiv och stabil marknad.

**Svealand - stark efterfrågan nära storstadsregionerna**  
Svealand kännetecknas av en stor variation i både landskap och produktionsinriktning. De mest högproduktiva jordbruksmarkerna återfinns framförallt nära Mälaren, där förutsättningarna för spannmålsodling, oljeväxter och annan växtodling är goda. I de mer skogsdominerade mellanbygderna är animalieproduktionen mer framträdande, även om mjölk- och köttproduktion förekommer i kluster även inom vissa slättområden.

Närheten till större tätorter, och särskilt till Stockholmsregionen, har en tydlig påverkan på marknaden. Exploateringsförväntningar, hästverksamhet och efterfrågan på mindre brukningsenheter och livsstilsboenden bidrar till att driva upp priserna i attraktiva lägen. Detta gäller inte minst i områden med god tillgänglighet och närhet till större arbetsmarknader.

Efterfrågan på jordbruksmark är sammantaget stark i Mälardalsregionen, där kapitalstarka köpare och närheten till storstadsområden skapar en stabil marknad. Särskilt eftertraktade är rationellt arronderade gårdar i slättlandskap med goda produktionsförutsättningar. I mer perifera och skogsdominerade delar av Svealand är efterfrågan däremot svagare, vilket också får genomslag i prisnivåerna.

Skillnaden mellan olika typer av fastigheter är tydlig. Välskötta och rationella toppegendomar fortsätter attrahera stort intresse och håller uppe prisnivåerna, medan mindre eller ineffektiva enheter ofta möter en mer avvaktande marknad. Intresset för hästgårdar och lantliga livsstilsboenden kvarstår, men påverkas i högre grad av ränteläget och hushållens ekonomiska utveckling.

#### **Götaland - Sveriges mest konkurrensutsatta jordbruksmarknad**

Götaland omfattar nära två tredjedelar av Sveriges totala jordbruksmarksareal och är därmed landets viktigaste jordbruksregion. Landskapet är varierat och spänner

från Skånes storskaliga och högproduktiva slättbygder till Smålands och delar av Västergötlands mer kuperade och småskaliga jordbrukslandskap.

I de södra delarna, framförallt i Skåne, dominerar öppna och rationella jordbruksmarker med bördiga lerjordar och få naturliga hinder. Här återfinns några av Sveriges mest produktiva jordar, vilket skapar mycket goda förutsättningar för odling av spannmål, sockerbetor och raps. Även områden som Östgötaslätten och Västgötaslätten präglas av hög produktionsförmåga och har stor betydelse för både växtodling och animalieproduktion.

### **"Välskötta och rationella toppegendomar fortsätter attrahera stort intresse."**

Längre norrut i Götaland förändras landskapet successivt mot ett mer småskaligt mosaiklandskap där åkrar, hagmarker och skogsskiften växlar. Jordarna är mer stenbundna och inte fullt så bördiga, vilket påverkar både produktionsinriktning och markvärden. I dessa områden är animalieproduktionen generellt mer framträdande. De mest bördiga jordarna i Götaland med tydlig inriktning mot växtodling har fortsatt mycket stark efterfrågan. Samtidigt varierar prisnivåerna avsevärt både mellan och inom länen. Högre åkermarksklasser genererar generellt högre marknadsvärden, men även faktorer som bevattningsmöjligheter, lokal konkurrens och arrondering har stor betydelse för prisbilden på objektsnivå. Närhet till större städer är ofta värdehöjande, särskilt vid mindre tillskottsförvärv samt för fastigheter med inslag av hästgårdar eller livsstilsboenden.

För betesmark ser marknadsdynamiken delvis annorlunda ut. I områden där högproduktiv växtodling dominerar är priserna på betesmark generellt lägre, medan högre betesmarkspriser ofta återfinns i regioner där animalieproduktionen är starkare och konkurrensen om betesresurserna större.

| Län             | Åker<br>kr/ha<br>2026-05-01 | Åker Intervall<br>kr/ha<br>2026-05-01 | Åker<br>Förändring<br>1 år | Bete<br>kr/ha<br>2026-05-01 |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Skåne           | 455 000                     | 220 000-600 000                       | 5%                         | 180 000                     |
| Östergötland    | 255 000                     | 110 000-400 000                       | 2%                         | 75 000                      |
| Västra Götaland | 200 000                     | 90 000-350 000                        | 0%                         | 70 000                      |
| Halland         | 200 000                     | 100 000-400 000                       | 0%                         | 100 000                     |
| Kalmar          | 195 000                     | 100 000-350 000                       | 3%                         | 95 000                      |
| Blekinge        | 185 000                     | 80 000-380 000                        | 3%                         | 100 000                     |
| Örebro          | 160 000                     | 75 000-250 000                        | 7%                         | 50 000                      |
| Södermanland    | 130 000                     | 80 000-250 000                        | 4%                         | 63 000                      |
| Stockholm       | 130 000                     | 80 000-240 000                        | 4%                         | 65 000                      |
| Jönköping       | 130 000                     | 100 000-200 000                       | 0%                         | 60 000                      |
| Västmanland     | 110 000                     | 60 000-160 000                        | 0%                         | 50 000                      |
| Uppsala         | 110 000                     | 75 000-200 000                        | 0%                         | 50 000                      |
| Gotland         | 105 000                     | 50 000-160 000                        | 5%                         | 40 000                      |
| Kronoberg       | 80 000                      | 60 000-110 000                        | 0%                         | 45 000                      |
| Gävleborg       | 55 000                      | 20000 -100 000                        | 0%                         | 20 000                      |
| Dalarna         | 55 000                      | 20 000-100 000                        | 0%                         | 20 000                      |
| Värmland        | 50 000                      | 20 000-110 000                        | 0%                         | 20 000                      |
| Västernorrland  | 35 000                      | 25 000-65 000                         | 0%                         | 17 500                      |
| Västerbotten    | 30 000                      | 10 000-65 000                         | 0%                         | 15 000                      |
| Jämtland        | 25 000                      | 15 000-50 000                         | 0%                         | 12 500                      |
| Norrbottnen     | 20 000                      | 10 000-65 000                         | 0%                         | 10 000                      |
| <b>Riket</b>    | <b>129 286</b>              |                                       | <b>2,3%</b>                | <b>55 143</b>               |

Tabellen redovisar genomsnittspriser för åkermark och betesmark inom respektive län baserat på marknadsläget i maj 2026.

Underlaget baseras på analyser av lagfarna överlåtelse och fastighetsregleringar i hela landet. Statistiken omfattar hela marknaden och justeras för att spegla jämförbara affärer och underliggande marknadsutveckling snarare än enskilda avvikande transaktioner.

## Direktavkastningen pressas när markvärdena stiger

Svensk jordbruksmark har under de senaste 30 åren genomgått en dramatisk värdeförändring. Sedan EU-inträdet 1995 har priserna stigit kraftigt samtidigt som direktavkastningen succesivt pressats ned. Idag betraktas jordbruksmark inte längre enbart som en produktionsresurs, utan allt oftare som en stabil real tillgång med långsiktigt värdebevarande egenskaper. Svefas analys visar hur förändrade räntelägen, strukturrationalisering och köparnas syn på mark påverkat avkastningskraven över hela landet.

### Tre decennier av stigande markpriser

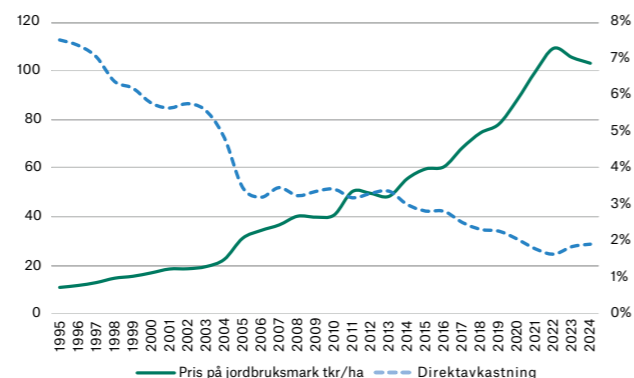
Sedan Sverige gick med i EU 1995 har priserna på svensk jordbruksmark visat en tydlig uppåtgående trend. EU:s stöd och tillgången till en gemensam marknad blev en viktig utgångspunkt för utvecklingen, även om andra faktorer också spelat in. Under långa perioder av låga räntor ökade efterfrågan på reala tillgångar, vilket pressade upp priserna på jordbruksmark, särskilt under 2000-talet. Samtidigt har jordbruket genomgått omfattande strukturförändringar där mindre gårdar succesivt avvecklats eller slagits samman till större enheter. Det har ökat efterfrågan på högkvalitativ jordbruksmark med god produktionsförmåga.

Även produktivitetens utvecklingen inom lantbruket och stigande globala spannmålspriser har historiskt haft en positiv påverkan på fastighetsmarknaden. Prisökningarna har dock varierat mellan olika delar av landet beroende på produktionsförutsättningar och geografiskt läge.

**"Under långa perioder av låga räntor ökade efterfrågan på reala tillgångar, vilket pressade upp priserna på jordbruksmark, särskilt under 2000-talet"**

### Arrendet sätter gränsen för direktavkastningen

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för jordbruksmark i Sverige samt uppskattad direktavkastning baserad på genomsnittliga arrendenivåer. Utvecklingen illustrerar tydligt hur jordbruksmark under de senaste 30 åren gått från att främst betraktas som en produktionsresurs till att även ses som en långsiktig real tillgång. Idag värderas mark inte enbart utifrån den löpande avkastningen från jordbruksproduktionen. Köpare av jordbruksmark väger även in faktorer som inflationsskydd, begränsat utbud, långsiktig värdeutveckling och möjligheten till strukturrationalisering.



Källa: Jordbruksverket

Diagrammet visar prisutvecklingen för jordbruksmark i Sverige samt uppskattad direktavkastning baserad på genomsnittliga arrendenivåer. Utvecklingen illustrerar tydligt hur jordbruksmark under de senaste 30 åren gått från att främst betraktas som en produktionsresurs till att ses som en långsiktig real tillgång.



Arrendenivåerna påverkas ytterst av lantbrukets faktiska lönsamhet och betalningsförmåga. Spannmålspriser varierar över tid samtidigt som produktionskostnaderna ökar och marginalerna inom jordbruket ofta är pressade. Det innebär att arrenden inte stiger i samma takt som markpriserna där prisutvecklingen drivs även av andra faktorer. Arrendeavgiften kan därför ses som ett golv för jordbruksfastigheters direktavkastning. En arrendator kan i praktiken inte betala mer i arrende än vad verksamhetens driftöverskott medger över tid.

Enligt Jordbruksverkets statistik har det genomsnittliga priset på svensk jordbruksmark stigit från omkring 10 000 kronor per hektar på 1990-talet till över 100 000 kr per hektar idag. Samtidigt har den uppskattade direktavkastningen succesivt sjunkit.

Under 1990-talet låg direktavkastningen på nivåer kring 6-7 procent, medan den idag uppskattas till omkring 2 procent i genomsnitt för riket. Utvecklingen förklaras främst av att markpriserna stigit betydligt snabbare än arrendeintäkterna. Köpare accepterar idag lägre löpande avkastning eftersom investeringarna i högre grad motiveras av förväntad värdestegring, stabilitet och långsiktigt kapitalbevarande.

### Stora regionala skillnader

Svefas länsvisa statistik över priser på åkermark och bedömda arrendenivåer visar samtidigt stora regionala skillnader i direktavkastning. I södra Sverige ligger direktavkastningen, arrendenivå dividerat med genomsnittligt åkermarkspris, i vissa fall strax under 1 procent medan nivåer upp mot 5 procent förekommer i norra Sverige.

**"En arrendator kan i praktiken inte betala mer i arrende än vad verksamhetens driftöverskott medger över tid"**

Skillnaderna speglar främst variationer i markvärden. En växtodlingsgård i Skåne uppvisar ofta låg direktavkastning till följd av mycket höga markpriser medan en lönsam gård i norra Sverige kan ha högre direktavkastning tack vare lägre markvärden. Jordbruksmark i syd lämpad för specialgrödor, exempelvis sockerbeter, rotfrukter eller fruktodling, kan däremot uppvisa betydligt högre avkastning tack vare starkare kassaflöden jämfört med traditionell spannmålsproduktion.

### Ränteläget förändrade investeringskalkylen

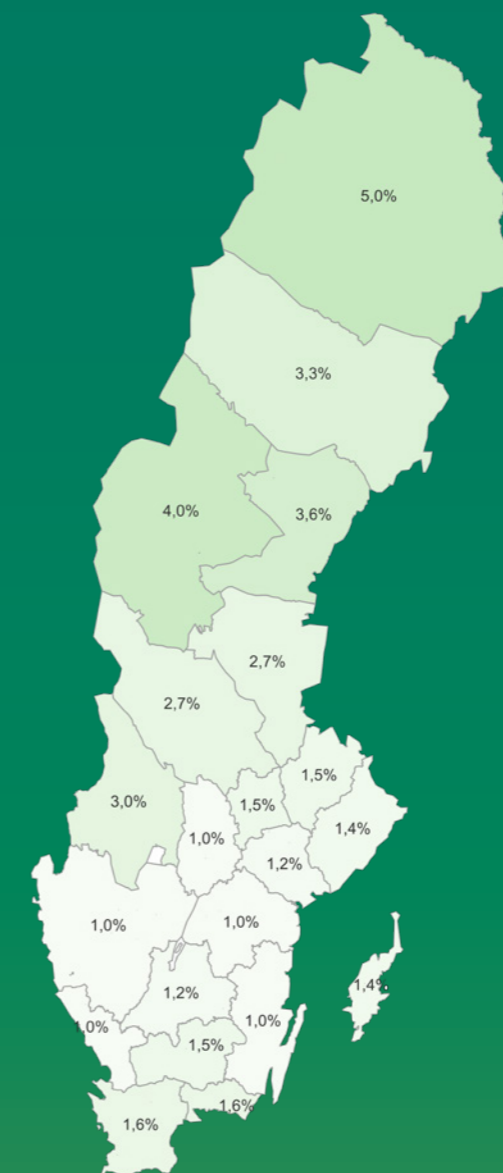
Den sjunkande direktavkastningen speglar också hur ränteläget påverkat marknaden. Under perioden efter finanskrisen fram till 2021 var räntorna historiskt låga. När avkastningen på obligationer och andra säkra placeringar sjönk ökade intresset för reala tillgångar som jordbruksmark. De låga finansieringskostnaderna gjorde det möjligt för köpare att betala högre priser utan att kapitalkostnaden ökade i motsvarande grad.

Efter 2022 förändrades situationen när stigande räntor och högre finansieringskostnader bidrog till att priserna på jordbruksmark började falla tillbaka. Under de senaste åren har dock direktavkastningen visat tecken på stabilisering efter de historiskt låga nivåerna kring 2022. Det kan indikera att marknaden succesivt anpassar sig till ett nytt ränteläge där kassaflöde och löpande avkastning åter får större betydelse i investeringskalkylerna.

### Jordbruksmark står stark trots lägre löpande avkastning

Trots att direktavkastningen på jordbruksmark har sjunkit jämfört med historiska nivåer kvarstår marken som ett attraktivt tillgångsslag. Vid investeringar vägs den lägre löpande avkastningen upp av markens stabilitet, inflationsskyddande egenskaper och det begränsade utbudet, vilket bidrar till en fortsatt relativt stark efterfrågan på svensk jordbruksmark.

Utvecklingen indikerar att jordbruksmark i allt högre grad betraktas som en långsiktig real tillgång. Det begränsade utbudet, markens betydelse för den inhemska livsmedelsproduktionen och dess strategiska roll i samhället bidrar till att upprätthålla efterfrågan även i perioder då den löpande avkastningen är relativt låg. För många aktörer handlar investeringen inte enbart om dagens avkastning, utan också om att säkra tillgång till en resurs vars betydelse förväntas öka.



Kartan visar direktavkastning på åkermark, utifrån åkermarkspris och arrendenivå på åkermark, maj 2026, i respektive län. Färgskalan illustrerar variationer där mörkare nyans motsvarar högre direktavkastning.



## När jordbruksmark blir en fråga om 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, affärsutvecklingsansvarig 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 långsiktigt 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. Frågan 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 vi äter är importerad

Sveriges självförsörjningsgrad av livsmedel uppskattas idag av Jordbruksverket 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 produktgrupper är importberoendet mycket högt. Det gäller bland annat frukt och grönsaker, men även baljväxter och vegetabiliska proteingrödor som är viktiga för livsmedelsförsörjningen. 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.

### "Sveriges självförsörjningsgrad av livsmedel uppskattas idag till omkring 50 procent"

Under de senaste åren har Covid19-pandemin, Rysslands fullskaliga 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.

### Mer än bara mat på bordet

Jordbruksmarkens roll sträcker sig idag längre än livsmedelsproduktionen. I takt med energiomställningen har intresset ökat för odling av grödor som kan användas för produktion av biodrivmedel, biogas och andra biobaserade energiprodukter. Förutom spannmål, vall och majs omfattar detta även särskilda energigrödor som t.ex. salix, vilka odlas för att användas som biobränsle.



I en tid präglad av geopolitisk osäkerhet och ambitioner om minskat fossilberoende får jordbruksmarken därmed dubbel funktion. Marken ska inte bara bidra till livsmedelsförsörjningen utan kan också spela en viktig roll i omställningen till ett mer robust och hållbart energisystem. Samtidigt aktualiserar detta viktiga avvägningar för hur markresursen används och hur balansen mellan livsmedelsproduktion, energiproduktion och andra samhällsintressen ska säkerställas på lång sikt.

### 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 vägdragnings 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 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 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.

### "De beslut som fattas idag om markens användning får konsekvenser för generationer framåt"

### Hur möter vi dessa utmaningar?

Frågan är inte om vi ska exploatera jordbruksmark, utan var, hur 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

### Utbildning inom värdering av lantbruk med fokus på ekonomibyggnader

År: 2026

Uppdragsgivare: Handelsbanken

**Uppdragsbeskrivning:** Svefa har genomfört en två-dagars utbildning inom värdering av lantbruk med huvudsaklig inriktning mot ekonomibyggnader. Utbildningen innehöll såväl teoretiska moment som marknadskunskap inom lantbruket och värderingsmetodik som en praktisk del med besök på två fallgårdar och efterföljande gruppövningar.

### Värdering vid inrättande av vattenskyddsområde

År: 2026

Uppdragsgivare: Privata fastighetsägare, kommuner, kommunala VA-bolag

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

### Framtagande av ersättningsmodell vid återväntning av jordbruksmark

År: 2026

Uppdragsgivare: Naturvårdsverket

**Uppdragsbeskrivning:** Regeringen har gett Naturvårdsverket i uppdrag att utarbeta ett underlag för återväntning 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 återväntning.

### Arrendeutredning avseende jordbruksmark

År: 2026

Uppdragsgivare: Kommun i Västsverige

**Uppdragsbeskrivning:** Svefa har genomfört en arrendeutredning samt bedömning av marknadsmässiga arrendenivåer för ett antal jordbruksarrenden i en kommun i Västsverige. Vid bedömningen har hänsyn tagits till bland annat arrondering, dräneringsförhållanden, markens beskaffenhet i övrigt samt aktuella avtalsvillkor som påverkar arrendeavgiftens nivå.

## 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 lantbruks- eller skogsvärdering som är ovärderlig om du står inför köp, försäljning eller större investeringar och möten med kreditgivare.

Hur har de senaste årens förändringar i ränteläge, lönsamhet inom jordbruket och efterfrågan på jordbruksmark påverkat marknaden i ditt område? Vilka regionala skillnader finns inom länet och hur påverkar de värdet på din fastighet? Hur påverkas marknadsvärdet av en fastighet som är mindre än genomsnittet, har en hög andel arronderingsmässigt svaga skiften eller består av jordar med varierande produktionsförutsättningar? Jordbruksmarkens avkastningsförmåga, markkvalitet och brukningsförutsättningar diskuteras ofta i samband med långsiktig lönsamhet, men vilken betydelse har dessa faktorer för marknadsvärdet? Och vad säger banken - hur mycket kan fastigheten belånas när möjligheten att förvärva grannskiftet uppstår? Oavsett hur din frågeställning ser ut ger våra värderingar svaret. Svefa Skog och Lantbruk jobbar över hela Sverige tillsammans med såväl offentliga som privata uppdragsgivare. Vi är drygt 30 konsulter fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr – det betyder att vi alltid kan erbjuda en lokal lösning med en konsult som dagligen utför uppdrag på den aktuella marknaden. Vi har också stor erfarenhet av att på kort tid sätta samman projektorganisationer för komplexa fastighetsrättsliga utredningar med specialistkompetenser eller omfattande värderingsuppdrag för såväl privata som offentliga kunder. Vår produktutformning skräddarsys för att möta kundens specifika utmaningar och behov.

### Marknadsvärdering

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

### Rättsekonomisk värdering

Värdering utifrån lagstiftning i samband med intrång eller expropriation.

### Försäkringsskada

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

### Markåtkomstförhandling

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

### Projektledning

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

## Svensk Fastighetsmarknad Fokus Jordbruk ges nu ut för första gången. Rapporten innehåller genomsnittliga prisnivåer för samtliga län i Sverige och beskriver den svenska fastighetsmarknaden för jordbruksmark i Sverige i maj 2026

## Om Svensk Fastighetsmarknad Fokus Jordbruk

I denna rapport analyseras jordbruksmarken främst ur ett marknads- och fastighetsekonomiskt perspektiv, men utvecklingen sätts även i relation till markens bredare betydelse som en strategisk resurs för livsmedelsförsörjning och ett hållbart samhällsbyggande.

I rapporten redovisas de bedömda genomsnittliga prisnivåerna för åkermark och betesmark i varje län vid tidpunkten maj 2026 (angivet i kr/ha) tillsammans med prisutvecklingen för länet den senaste 12-månadersperioden. Genomsnittsvärdena är bedömda för hela länet.

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 jordbruksmark, analyserats. Svefa följer kontinuerligt prisutvecklingen och lägger in aktuella prisnoteringar och försäljningsuppgifter i det ortsprisystem som företaget har utvecklat under en rad år. Ortsprisystemen innehåller uppgifter från de salufastigheter som exponeras på den öppna marknaden. I denna rapport är det i första hand obebyggda lantbruksenheter (typkod 110) som ingår i analyserna. En viss andel bebyggda lantbruksfastigheter (typkod 120) ingår också, där värdet av jordbruksmarken svarar för en större andel av det totala försäljningspriset, detta eftersom de kombinerade lantbruksfastigheterna är de vanligaste saluobjekten inom vissa regioner.

Prisintervallerna som redovisas för varje län speglar den normala prisvariation som förekommer vid tidpunkten, beroende på objektens geografiska lokalisering, produktionsförmåga och andra kvaliteter samt unika marknadssituation. I redovisade värden och intervall ingår inte extrema köp. Vidare ingår inte köp där huvudsakligen annan markanvändning än jordbruk 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 kring ca 10 hektar.

Våra rapporter finns tillgängliga som pdf på vår hemsida [www.svefa.se](http://www.svefa.se).

# Svefa. Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare.

## 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 affärstöd, 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.





## 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

