

Kvalitetsdeklaration

Priser på skogsmark 2025

Datum för offentliggörande: 260901

Kvalitetsdeklaration version: 1

Ansvarig myndighet: Skogsstyrelsen

Ämnesområde

Jordbruk, skogsbruk och fiske

Statistikområde

Prisutveckling i skogsbruket

Produktkod

JO2001

Referenstid

2025

Innehåll

Statistikens kvalitet.....	3
1 Relevans.....	3
1.1 Ändamål och informationsbehov.....	3
1.1.1 Statistikens ändamål.....	3
1.1.2 Statistikansvändares informationsbehov.....	3
1.2 Statistikens innehåll.....	3
1.2.1 Objekt och population.....	3
1.2.2 Variabler.....	4
1.2.3 Statistiska mått.....	5
1.2.4 Redovisningsgrupper.....	5
1.2.5 Referenstider.....	5
2 Tillförlitlighet.....	6
2.1 Tillförlitlighet totalt.....	6
2.2 Osäkerhetskällor.....	6
2.2.1 Urval.....	7
2.2.2 Ramtäckning.....	7
2.2.3 Mätning.....	7
2.2.4 Bortfall.....	7
2.2.5 Bearbetning.....	7
2.2.6 Modellantaganden.....	7
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig.....	8
3 Aktualitet och punktlighet.....	8
3.1 Framställningstid.....	8
3.2 Frekvens.....	8
3.3 Punktlighet.....	8
4 Tillgänglighet och tydlighet.....	8
4.1 Tillgång till statistiken.....	8
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik.....	8
4.3 Presentation.....	9
4.4 Dokumentation.....	9
5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet.....	9
5.1 Jämförbarhet över tid.....	9
5.2 Jämförbarhet mellan grupper.....	10
5.3 Samanvändbarhet i övrigt.....	10
5.4 Numerisk överensstämmelse.....	10
Allmänna uppgifter.....	10
A. Klassificeringen Sveriges officiella statistik.....	10
B. Sekretess och personuppgiftsbehandling.....	10
C. Bevarande och gallring.....	11
D. Uppgiftsskyldighet.....	11
E. EU-reglering och internationell rapportering.....	11
F. Historik.....	11
G. Kontaktuppgifter.....	11

Statistikens kvalitet

1 Relevans

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

Statistikens ändamål är att belysa prisnivåer och prisutveckling för marknadsmässiga köp av skogsdominerade lantbruksfastigheter. Statistiken ska ge underlag för ekonomiska kalkyler, lönsamhetsberäkningar och beslutsunderlag på myndigheter och departement.

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

Statistiken används av myndigheter, departement, forskare, studenter, samt potentiella köpare och säljare av skogsmark. Användarna behöver uppgifter om prisnivåer, prisutveckling och regionala skillnader.

1.2 Statistikens innehåll

Statistiken redovisar genomsnittligt pris per hektar produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner. Den redovisar även antal köp som ligger till grund för priset och köpens genomsnittliga storlek i hektar.

Statistiken redovisas efter riket, län och landsdel. För landsdel redovisas även uppgifter efter storleksklass och köpkategori.

1.2.1 Objekt och population

Målpopulationen är marknadsmässiga köp av skogsdominerade lantbruksfastigheter i Sverige under referensåret.

Observationspopulationen är de marknadsmässiga köp av lantbruksfastigheter som registrerats i Fastighetsprisregistret och där lagfart beviljats under referensåret.

Målobjekten är de marknadsmässiga köp som uppfyller undersökningens avgränsningar.

Observationsobjekten är fastighetsöverlåtelse i Fastighetsprisregistret där lagfart har beviljats under referensåret och där överlåtelsen uppfyller undersökningens kriterier.

Uppgifterna hämtas från Fastighetsprisregistret, som förs av Lantmäteriet och tillhandahålls via Statistiska centralbyrån. Statistiken omfattar obebyggda lantbruksenheter, typkod 110, och

bebyggda lantbruksenheter, typkod 120, där någon av de ingående taxeringsenheterna är en lantbruksfastighet. För bebyggda lantbruksenheter gäller att fastigheten normalt ska omfatta minst två hektar mark för att taxeras som lantbruk.

För att en överlåtelse ska klassificeras som marknadsmässig behöver vissa kriterier vara uppfyllda:

- Köpet ska vara vanligt köp, normalfall (fång 11).
- Köpet ska omfatta hel taxeringsenhet.
- Det totala taxeringsvärdet och den köpta egendomen ska avse samma egendom.
- Köpeskillingen ska vara större än 0 kronor.
- Taxeringsvärdet ska vara större än 0 kronor.
- Totalarealen ska vara minst 1,5 hektar.
- Köpeskillingskoefficienten ska ligga i mellan 0,5 och 6,0. Köpeskillingskoefficient = Köpeskillning/Taxeringsvärde.
- Arealen produktiv skogsmark ska vara större än 0 hektar.
- Delvärdena för skog, skogsimpediment, skog med avverkningsrestriktioner, åker, bete, ekonomibyggnader, byggnad och mark ska summera till det totala taxeringsvärdet.
- Summan av delarealerna för skog, skogsimpediment, åker, bete och övrig mark ska ligga mellan 0,75 och 1,35 gånger den angivna totalarealen. Intervallet används eftersom totalarealen anges i kvadratmeter medan delarealen anges i hektar.
- Det beräknade priset per hektar får inte vara högre än 5 gånger årets genomsnittliga hektarpris.

Med produktiv skogsmark avses mark som är lämplig för skogsproduktion och som inte i väsentlig utsträckning används för annat ändamål. Idealproduktionen är minst 1 m³sk per ha och år. Produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner ingår inte i sammanställningen.

Statistiken omfattar endast lantbruksfastigheter där skogsbruksvärdet utgör 34–100 procent av det totala taxeringsvärdet. Det innebär att upp till 66 procent av taxeringsvärdet kan avse byggnader, jordbruksmark, skogligt impediment eller produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner.

Avgränsningen till 34–100 procent skogsbruksvärde har använts i tidigare bearbetningar som publicerats i Skogsstatistisk årsbok 2010–2014. Avgränsningen används för att statistiken ska avse köp där skogsbruk utgör en stor del av markanvändningen.

Under 2025 genomfördes 3 500 vanliga köp med minst en hektar produktiv skogsmark. Dessa köp omfattade 96 200 hektar produktiv skogsmark. Av köpen uppfyllde nästan 1 900 samtliga kriterier för att ingå i statistiken, motsvarande 76 300 hektar produktiv skogsmark.

1.2.2 Variabler

Följande variabler redovisas:

- Genomsnittligt pris per hektar produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner.
- Antal köp som ligger till grund för prisberäkningen.

- Genomsnittlig produktiv skogsmarksareal per köp.
- Genomsnittlig köpeskilling, tusen kronor.
- Genomsnittligt skogsbruksvärde, tusen kronor.

1.2.3 Statistiska mått

- Vägda aritmetiska medelvärden på riksnivå.
- Aritmetiska medelvärden för de regionala områdena som redovisas.
- Köpens genomsnittliga hektar skogsbruksmark enligt fastighetsprisregistret som ligger till grund för beräkningarna.

1.2.4 Redovisningsgrupper

Statistiken redovisas efter region, storleksklass och köparkategori.

Region redovisas för riket, län och landsdel. Landsdelarna är indelade enligt följande:

- Norra Norrland: Norrbottens och Västerbottens län.
- Södra Norrland: Jämtlands, Västernorrlands och Gävleborgs län.
- Svealand: Dalarnas, Västmanlands, Örebro, Värmlands, Södermanlands, Uppsala och Stockholms län.
- Götaland: Västra Götalands, Hallands, Skåne, Blekinge, Gotlands, Kalmar, Kronobergs, Jönköpings och Östergötlands län.

Storleksklass redovisas för riket och landsdel. Indelningen baseras på produktiv skogsmark per köp:

- 1–5 hektar,
- mer än 5–20 hektar,
- mer än 20–50 hektar,
- mer än 50–100 hektar,
- mer än 100 hektar.

Köparkategori redovisas för riket och landsdel. Köpare delas in i följande grupper:

- Enskilda ägare: fysiska personer, handelsbolag, kommanditbolag, oskiftade dödsbon, juridisk form ej utredd.
- Övriga ägare: övriga juridiska personer.

1.2.5 Referenstider

Kalenderår.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Statistiken i denna undersökning bygger på administrativa uppgifter från Lantmäteriets Fastighetsprisregister, där ansökningar om lagfart registreras. Enligt lag ska alla fastighetsöverlåtelser registreras hos Lantmäteriet, och en lagfartsansökan ska göras inom tre månader efter förvärvet. Denna statistik omfattar enbart köp där ansökan om lagfart genomförts och godkänts. Köp där förvärvad fastighet läggs ihop med en annan fastighet som köparen redan äger, en så kallad fastighetsreglering, ingår därmed inte i denna statistik då ansök om lagfart ej görs i dessa fall.

Registret används av många aktörer och genomgår rimlighetskontroller och granskningar, vilket gör att eventuella fel bedöms vara små. Uppgifterna används ofta som underlag för fastighetsvärdering och statistik. De flesta bearbetningar sker maskinellt och kontrolleras för fel.

Generellt bedöms tillförlitligheten som god för de köp som resulterar i lagfartsansökan. Dock finns olika osäkerhetsfaktorer som kan påverka statistiken i varierande grad från år till år, till exempel effekten av nytaxeringar.

För att kunna göra jämförbar prisstatistik under ett kalenderår justerar SCB så att kalenderårets vanliga köp är i samma taxeringslängd.

Statistiken visar beräknade priser, inte direkta försäljningspriser för ren produktiv skogsmark.

2.2 Osäkerhetskällor

Priset per hektar avser det pris som är att hänföra till den produktiva skogsmarken. Det antas att priset för den produktiva skogsmarken utgör samma andel av totalpriset som taxeringsvärdet för skogsmarken utgör av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

Det förekommer även vanliga försäljningar där SCB av olika anledning inte lyckas lägga på korrekt information enligt den nya taxeringslängden. Effekten av denna typ av fel är okänd men bedöms vara liten.

Statistiken baseras på relativt få köp och det är inte känt vad som finns på marken eller vad marken kommer att användas till efter försäljningen. Skogsmarken kan även i fortsättningen brukas, men även bebyggas eller användas för vägar. Det är inte känt hur den kommande användningen påverkar priset.

I underlaget till statistiken används inte försäljningar där det beräknade hektarpriset överstiger 5 gånger medelhektarpriset det året. Under perioden 1999–2025 har antalet av dessa köp som uppfyller övriga kriterier varierat mellan 1 och 11 per år. De köp som plockas bort gäller generellt små arealer.

En del av förändringarna på regionnivå mellan enskilda år kan bero på vilka fastigheter som säljs under respektive år och deras skogstillstånd.

2.2.1 Urval

Statistiken är en registerbaserad totalundersökning av de köp i Fastighetsprisregistret som uppfyller undersökningens avgränsningar. Något urval görs inte.

2.2.2 Ramtäckning

Ramtäckningen påverkas av att endast köp med beviljad lagfart ingår i statistiken. Fastighetsregleringar ingår inte, eftersom de inte leder till lagfartsansökan.

Täckningsfel kan också uppstå om lagfarter registreras sent, saknas i underlaget eller innehåller registreringsfel. Sådana fel bedöms ha liten påverkan på resultaten.

2.2.3 Mätning

Mätfel till följd av att felaktiga uppgifter i registret som inte upptäcks och korrigeras under granskningen kan förekomma. Effekten av denna typ av fel är okänd men bedöms vara liten. Uppgifterna granskas av Lantmäteriet och SCB.

2.2.4 Bortfall

Bortfall förekommer inte i traditionell mening eftersom statistiken baseras på registeruppgifter. Däremot kan köp saknas i statistiken om de inte finns i Fastighetsprisregistret vid den tidpunkt då underlaget tas fram.

2.2.5 Bearbetning

SCB bearbetar Lantmäteriets Fastighetsregister gällande fastigheter taxerade som lantbruksenhet. Bearbetningarna som görs sker till största del automatiskt och är kontrollerade för fel.

2.2.6 Modellantaganden

Priset per hektar avser det pris som är att hänföra till den produktiva skogsmarken. Detta pris har beräknats genom att köpeskillingen multiplicerats med den andel som det taxerade skogsbruksvärdet utgör av fastighetens totala taxeringsvärde. Det beräknade beloppet har sedan dividerats med uppgift om areal produktiv skogsmark. Om till exempel skogsbruksvärdet utgör 75 procent av det totala taxeringsvärdet, har 75 procent av köpeskillingen antagits motsvara skogsmarksarealen.

Skogsbruksvärde är ett delvärde till taxeringsvärdet för lantbruksenheter som fastställs vid allmänna och förenklade fastighetstaxeringar. Uppgift om skogsbruksvärde bygger på senast tillgängliga fastighetstaxering.

Vid många köp av lantbruksenheter ingår inte bara skogsbruksmark utan även byggnader och/eller annan typ av mark. Försäljningspriset för lantbruksenheter med enbart

skogsbruksmark redovisas inte separat. Det beror på att det är för få köp som enbart innehåller produktiv skogsmark.

Juridisk form ej utredd omfattar i huvudsak fysiska köpare bosatta utlands samt dödsbon och därför läggs denna kategori till gruppen enskilda.

2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig

Endast slutlig statistik tas fram.

3 Aktualitet och punktlighet

3.1 Framställningstid

Statistiken kommer att framställs på liknande sätt varje år. Publicering sker cirka 9 månader efter aktuellt årsslutavseende.

3.2 Frekvens

Årlig.

3.3 Punktlighet

Statistiken publicerades enligt publiceringsplanen.

4 Tillgänglighet och tydlighet

4.1 Tillgång till statistiken

Resultaten från undersökningen finns i [Skogsstyrelsens statistikdatabas](#) och i beskrivande text på [Skogsstyrelsens statistiksidor](#). Dessutom läggs en nyhet ut i samband med publicering. De som valt att prenumerera på statistiknyheter får även statistiknyheten via e-post. Statistiknyhet och publiceringskalender finns på [Skogsstyrelsens statistiksidor](#).

4.2 Möjlighet till ytterligare statistik

Ingen ytterligare statistik finns att tillgå. SCB publicerar årligen fastighetsprisstatistik för samtliga typer av fastigheter.

4.3 Presentation

Resultaten läggs ut i tabeller i Skogsstyrelsens statistikdatabas. Där kan användarna skapa egna tabeller och diagram. På statistiksidorna på Skogsstyrelsens hemsida presenteras resultaten i text, diagram och möjlighet finns att visa tabeller, se [Pris på skogsmark](#). På sidan finns även länkar till Skogsstyrelsens statistikdatabas samt till Kvalitetsdeklarationen.

4.4 Dokumentation

Dokumentationen utgörs av denna kvalitetsdeklaration och beskrivande text om resultaten finns tillgängligt på Skogsstyrelsens hemsida (se länkar under 4 Tillgänglighet och tydlighet).

5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

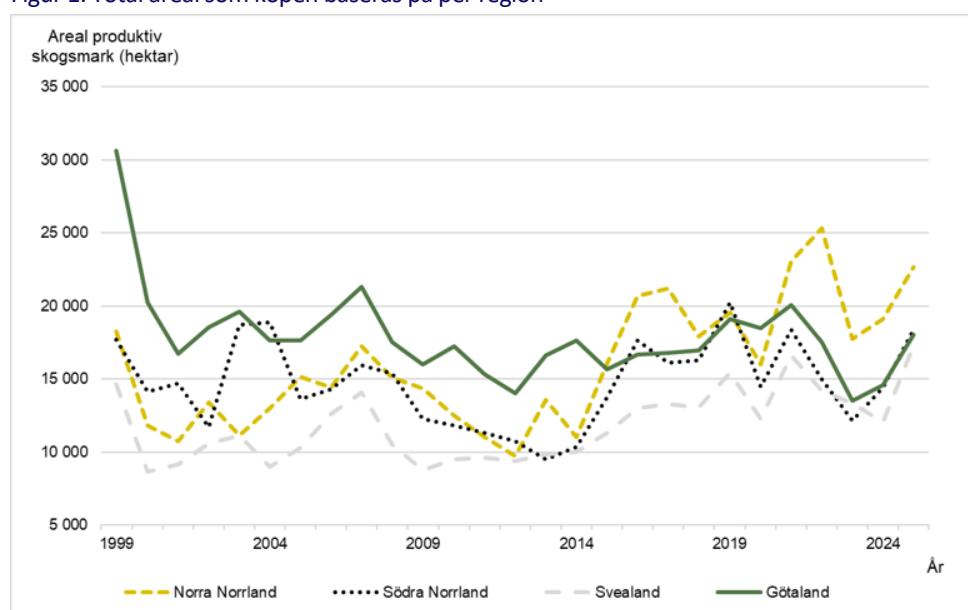
5.1 Jämförbarhet över tid

Jämförbarheten över tid bedöms vara god. Samma huvudsakliga metod har använts för den publicerade tidsserien.

Förändringar mellan enskilda år bör tolkas med hänsyn till att det inte är samma fastigheter som säljs varje år. Priset kan påverkas av fastigheternas geografiska läge, storlek, skogstillstånd, trädslag, åldersklass, bonitet samt jakt- och rekreationsvärden.

Uppgifterna visar beräknade priser för genomförda köp som uppfyller undersökningens avgränsningar. De visar inte prisutvecklingen för alla skogsfastigheter.

Figur 1. Total areal som köpen baseras på per region



5.2 Jämförbarhet mellan grupper

Jämförbarheten mellan redovisningsgrupper bedöms vara god eftersom samma definitioner och beräkningsmetoder används för samtliga grupper.

Jämförelser mellan län, landsdelar, storleksklasser och köpkategorier bör tolkas med hänsyn till att antalet köp varierar mellan grupper. Skillnader mellan grupper kan också påverkas av vilka fastigheter som sålts under referensåret.

5.3 Samanvändbarhet i övrigt

Liknande statistik publiceras av Jordbruksverket och SCB. Viktigt att notera gällande samanvändbarhet och jämförbarhet är att Jordbruksverket och SCB i sina sammanställningar har beloppsgränser som, fram till och med 2019, exkluderar köp med en köpeskilling över 10 miljoner kronor. Från år 2020 exkluderas köp över 30 miljoner kronor.

I statistiken över priser på skogsmark används inte dessa beloppsgränser. I stället exkluderas köp där det beräknade hektarpriset är högre än fem gånger årets genomsnittliga hektarpris. Skillnaden i avgränsning innebär att nivåer och utveckling inte är direkt jämförbara mellan statistikprodukterna.

5.4 Numerisk överensstämmelse

Den numeriska överensstämmelsen bedöms vara god. Mindre avvikelser kan förekomma på grund av avrundning.

Allmänna uppgifter

A. Klassificeringen Sveriges officiella statistik

Statistiken är officiell statistik.

För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrifter (SCB-FS 2016:17) om kvalitet för den officiella statistiken.

B. Sekretess och personuppgiftsbehandling

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessreglerade uppgifter säkerställs att de inte kan röjas direkt eller indirekt i den statistik som offentliggörs. Vid behandling av personuppgifter, dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i

livet, gäller lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt dataskyddsförordningen (EU 2016/679).

C. Bevarande och gallring

Ingen gallring av primärdata förekommer i enlighet med det beslut som fattats av Riksarkivet, Skogsstyrelsens diarienummer 2014/1377.

D. Uppgiftsskyldighet

Inte aktuell.

E. EU-reglering och internationell rapportering

EU-reglering saknas.

F. Historik

Liknade statistik har publicerats i Skogsstatistisk årsbok för åren 1999–2012. Där användes samma beloppsgränser som nämns under avsnitt 5.3 Samanvändbarhet i övrigt ovan. Den tidsserie som nu publiceras ersätter tidigare publicerad statistik.

G. Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Skogsstyrelsen
Kontaktinformation	Emma Strand
E-post	Emma.Strand@skogsstyrelsen.se
Telefon	010-172 12 81