

Marknadsrapport 2025

Skogsfastigheter



norraskogfast.se



Om marknadsrapporten

Norra Skog följer noggrant marknaden för skogsfastigheter i Norra Sverige. Det är en marknad som vi verkar i och du som medlem samt kund får ta del av en analys över sålda skogsfastigheter inom vårt verksamhetsområde.

Skogsfastigheter som har överlåtits på öppna marknaden ingår i statistiken. Övriga typer av fastighetsöverlåtelser som ofta görs inom familj- eller delägarkretsen ingår inte i statistiken.

Inom vår geografi finns relativt stora skillnader och därför är prisbilden uppdelad på sex områden; Norrbottens inland, Norrbottens kust, Västerbottens inland, Västerbottens kust, Jämtland och Väster- Norrland.

Prisstatistiken i denna marknadsrapport grundar sig på fastigheter förmedlade av Norra Skog Fastighetsförmedling och dess mäklare. Statistiken fångas redan vid kontraktstillfället vilket ger en något närmare nulägesbild än att vänta in lagfartsstatistik.

Medelpriser (eller medelvärden) i denna rapport kan ge en uppfattning om marknaden, och visar även de intervall som förekommer i statistiken. När det gäller enskilda fastighetsaffärer behöver fastigheten värdebedömmas utifrån

sina specifika förhållanden. Det finns annars alltid en risk att statistik och medelpriser kan bli prisstyrande. Vi vill därför belysa att det är en stor prisspridning som varierar mellan fastigheter.

Vi vill på så sätt påminna om att statistiken visar vad marknaden i genomsnitt varit beredd att betala för skogsmark. Ett medelvärde kan inte överföras direkt till just din skogsfastighet eftersom det är stor spridning mellan priserna på enskilda fastigheter. Vi kan i vår statistik se att säljare av välskötta skogar får högre betalt men det finns även andra faktorer som påverkar köpeskillingen. Exempel på faktorer som påverkar är skogstillståndet, tillgängligheten till skogen och om det finns ett fungerande vägnät. För värdering av enskilda fastigheter finns vi i hela verksamhetsområdet och kan de lokala förutsättningarna.

Tillsammans uppfinner vi framtiden!

Kontakta oss för mer information



Erik Grafström, Mäklarchef

- [076-112 98 29](tel:076-1129829)
- erik.grafstrom@norraskog.se



Nina Berglund Lindberg, Chef Skogsbyrån

- [072-243 01 34](tel:072-2430134)
- nina.berglund@norraskog.se



Efterfrågan på skogsmark

Marknaden för skogsfastigheter 2025 stärktes i vårt verksamhetsområde, i kontrast till den mer försiktiga utvecklingen under 2023 och 2024. Året har präglats av både ros och ris: å ena sidan en stabil räntebana och höga virkespriser, och å andra sidan osäkerheter kring ersättningsrätten vid stoppade avverkningar.

Sammantaget har 2025 präglats av en starkt investeringsvilja i köparleden vilket också avspeglats i en uppgång i snittpriserna för skogsfastigheter i hela vårt verksamhetsområde. Köparna är framförallt befintliga skogsägare som ser den långsiktiga potentialen i skogsfastigheter förstår att det är en stabil och god investering över tid. Prisuppgången har sannolikt präglats av ett flertal faktorer och det är omöjligt att peka ut en enskild faktor.

Höga virkespriser bör nämnas som en faktor, både på timmer och massaved vilket till följd gör själva brukandet mer lönsamt och således förbättrar kalkylen i köparleden. Detta har framförallt påverkat efterfrågan på fastigheter med en hög direktavkastning. Däremot bör effekten av detta tonas ned

och inte ses som en enskilt utmärkande faktor. Skog är en långsiktigt investering som visat sig vara en bra affär över tid, oaktat svängningar i råvarupriser.

2025 har också präglats av en stabil räntemiljö som också ser ut att hålla i sig inom överskådlig framtid vilket i sin tur förbättrat finansieringsmöjligheterna.

I motsatt vågskål har vi pågående rättsliga prövningar rörande rätten till ersättning till följd av nekade avverkningsmöjligheter och diskussioner kring äganderätten som troligtvis påverkat investeringsviljan. Förslag om nya skyddskategorier och ersättningsmodeller är föreslagna vilket kan bli en positiv utfall för skogsägare under 2026.

Vi ser en stor prisspridning mellan fastigheter i vårt

verksamhetsområde vilket är helt naturligt då varje fastighet är unik i sin sammansättning. Det vi däremot kan se är att fastigheter med timmerskogar och bra tillgänglighet har högre snittpris än det motsatta. Fastigheter med stor del ung- och gallringsskogar som innebär relativt höga virkesförråd utan möjlighet till direktavkastning är den fastighetstypen som haft en mer blygsam ökning.

Sammantaget visar 2025 på en återhämtning av skogsfastighetspriserna jämfört med tidigare år. Trygghet och långsiktighet i skog som investering lyser igenom som en positiv faktor för skogen i en föränderlig omvärld.



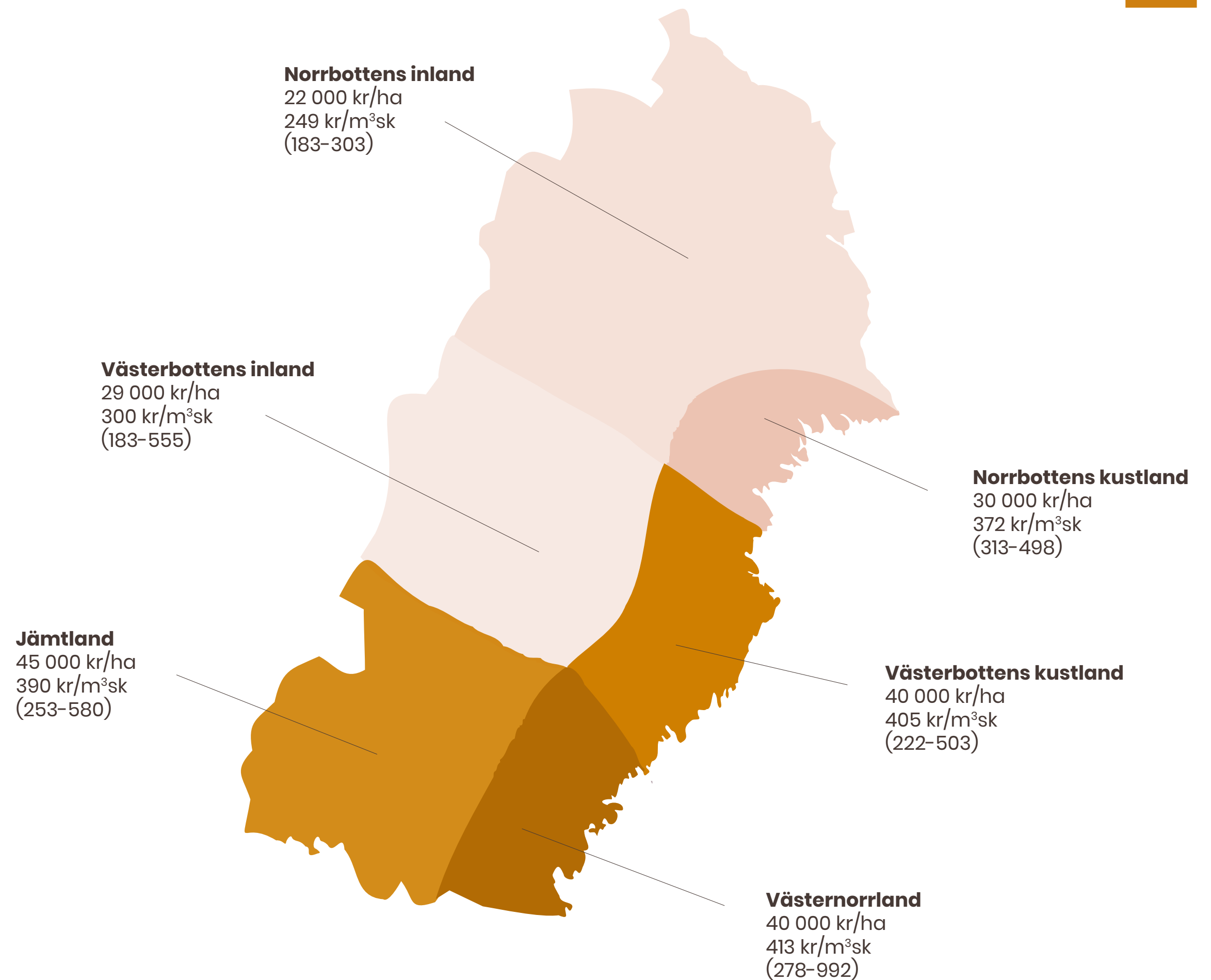
Helåret 2025

Medelpriset för skogsfastigheter som är förmedlade hos Norra Skog Fastighetsförmedling AB.

Prisspridning som ytterligheter presenteras inom parantes för respektive område.

Norra Sverige har delats in i sex geografiska områden, där medelpriset för varje område framgår av kartan till höger.

norraskogsfast.se





Prisspridning på skogsmark

För att få en uppfattning av hur stor pris- spridning det förekommer utanför medel- priset tar vi stöd i de fastighetsförmedlingar som sker via Norra Skog fastighetsförmedling. Det är överlåtna fastigheter som vi har god kännedom om. Vi har valt att presentera hela spridningsintervallet för överlåtelser under år 2025.

Som framgår finns det en stor prisvariation. En stark orsak till normal prisspridning är fastighetens bonitet och löpande tillväxt i den växande skogen, om skogstillståndet är ung eller äldre skog, timmerandel och kvalitet, vägnät och åtkomlighet, arrondering och fastighetens storlek är alla orsaker som påverkar intervallet. Den enskilt viktigaste parametern är skogsbrukets intäkter och kostnader.

När vi undersöker marknaden tycks det vara så att fastigheter som till sin storlek är utmärkande små betalats högre än genomsnittet. Medelpriset för fastigheter mindre än 30 hektar var 51 000 kr per hektar vilket kan ställas i relation till medelpriset för samtliga arealstorlekar som var 34 000 kronor per hektar.

Område	Prisspridning
Norrbottens inland	183 – 303 kr per m³sk
Norrbottenskusten	313 – 498 kr per m³sk
Västerbottens inland	183 – 555 kr per m³sk
Västerbottenskusten	222 – 503 kr per m³sk
Jämtland	253 – 580 kr per m³sk
Västernorrland	278 – 992 kr per m³sk

Storlek	Medelpris(kr/ha)	Pris (kr/m³sk)
Mindre än 30 ha	51 000	633
Större än 30 ha men mindre än 200 ha	39 000	375
Större än 200 ha	29 000	312
Samtliga	34 000	324

Samtliga sålda skogsfastigheter 2025

Medelfastigheten av hela marknaden

Areal

96 ha produktiv skogsmark

Virkesförråd

10 280 m³sk (107 m³sk/ha)

Bonitet

4,2 m³sk per ha och år

Köpeskilling

3,75 mkr

Fastighetsstorlek

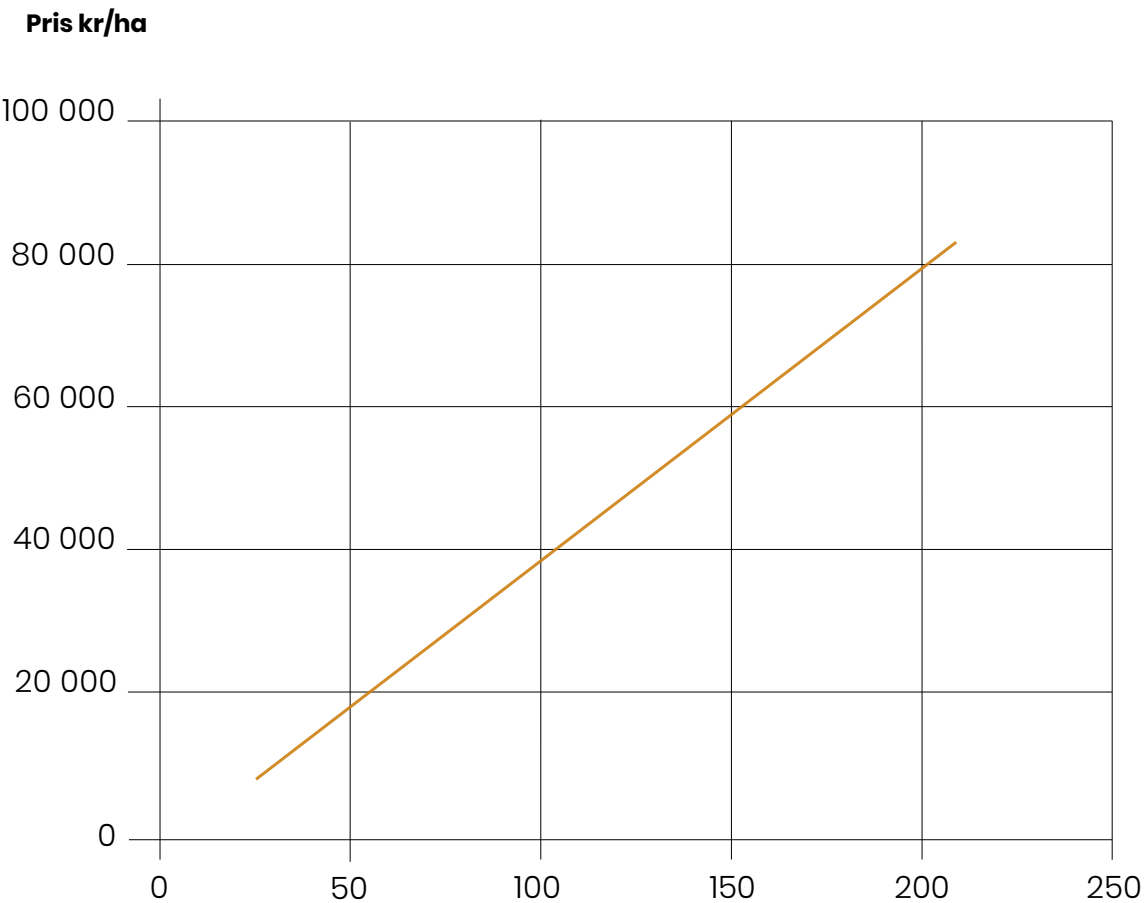
Minsta 4 ha

Största 439 ha

Fastighetspris per hektar

När vi undersöker försäljningarna av skogsfastigheter under 2025 framgår ett tydligt samband mellan en skogsfastighets medelvirkesförråd och försäljningspris.

Ett högre medelvirkesförråd har i regel ett högre försäljningspris och vice versa. Att använda pris per hektar kan ge en bättre uppfattning särskilt för fastigheter med ung skog och låga virkesförråd. Här visas medelprislinje för fastighetsförsäljningar genom Norra Skog fastighetsförmedling.



Skogstillstånd	Pris(kr/ha)	Pris (kr/m³sk)
Fastigheter med lägre virkesförråd än 70 m³sk/ha	23 000	392
Fastigheter med medelhögt virkesförråd, högre än 70 men lägre än 150 m³sk/ha	34 400	344
Fastigheter med högre virkesförråd än 150 m³sk/ha	76 000	463





Om Norra Skog Fastighetsförmedling AB

Att köpa en skogsfastighet är en dröm för många. Att äga sin egen mark, en liten bit av Sverige. Våra fastighetsmäklare är specialister på skogsfastigheter och hjälper dig tryggt genom hela processen, oavsett om du vill utöka ditt skogsinnehav, sälja befintlig fastighet eller överlåta till nästa generation att ta vid.

Intagsfasen

Vid "intaget" går vi tillsammans igenom fastighetens förutsättningar. Vi tittar på dess sammansättningar och reder ut begrepp om vilka frågor som berör den fastighet du vill överlåta. Det är här vi utreder och tar fram rätt underlag till försäljningen. Vi beskriver fastigheten och skogarna samt försäljningsvillkoren som en objektsbeskrivning. Den stämmer vi av innan vi går vidare. Nu ska vi ha en samsyn om vad som ska säljas, en prisidé och en tidplan.

Annonsering och visningsfasen

Under den här delen i förmedlingsarbetet marknadsförs fastigheten. Intresserade spekulanter behöver några veckors tid för att undersöka både fastigheten och bestämma sig för att vilja gå vidare mot ett köp. Det kan ibland verka ganska tyst för en säljare. Fokus ligger på att nå ut och informera samt hålla visningar av egendomen.

Säljfasen

Under säljfasen sammanställer vi intressenter och tar referenser. Vi håller också förhandling och eventuell

budgivning. I denna del av förmedlingsprocessen bestäms köpare, upprättas kontrakt och handpenning tas in. Här är det ganska snabb hantering som gäller, några dagar. Vi behöver ha tät kontakt.

Betalfasen

Under betalfasen ser vi till att köpekontraktet fullföljs. Köpare behöver nu också ordna tillstånd och förbereda för tillträde och slutbetalning. Normalt kan det ske inom en till två månader från kontraktsdagen.

Skogsbruket

Skogsbruk betyder långa omloppstider och det innebär att du kommer att ta vid den tidigare ägarens skogsbruk. Det är också din utgångspunkt när du sedan ska planera skötsel av befintliga skogsbestånd på fastigheten. Den tillhörande skogsbruksplanen ger dig en överbyggande information och följer med fastigheten mellan ägare.

Hur finansieras ett skogsköp

För ett skogsköp är priset inte alltid detsamma som vad det faktiskt kommer att kosta dig, eller vad du

behöver låna. Skog är en näringsfastighet, vad och hur du betalar fastighetsköpet kommer att bero på vilken skog som växer där. Skogsfastigheter finansieras inte bara av egen kontantinsats och banklån. Skog finansieras ofta med tre komponenter: företaget, egen kontantinsats och banklån. När det finns en intressant fastighet till salu går det att ta reda på vilka möjligheter just det skogsbruket erbjuder. Här kan fastighetsmäklare som är experter på skog svara på dina frågor och hjälpa dig framåt.

**Se aktuella fastighetsobjekt på norraskogfast.se.
Kontakta oss så hjälper vi dig med din fastighetsaffär!**

Skogsbyrån jobbar för dig och ditt skogsföretagande!

Skogsbyrån finns här för att planera och utveckla ditt skogsägarande, göra det enklare, tryggare och mer lönsamt. För mer information eller för att beställa tjänster, kontakta din skogsinspektör eller besök norraskog.se

Generationsskifte

Ett generationsskifte är viktigt att planera i god tid för att tillvarata de olika värden som ett aktivt skogsbruk leder till. Vi guidar er genom alla olika delar mot de mål som passar er familj bäst

Fastighetsvärdering

Har du en skogsägarplan kan vi erbjuda dig en värderingstjänst för att beräkna priset på din skogsfastighet.

Kassaflödesanalys

Skapa en tydlig överblick över vilka inkomster och utgifter du kan förvänta dig från din skog under varje år.

Skogsägarstrategi

För dig med behov av att identifiera och följa en strategi för att långsiktigt nå dina mål som skogsägare. Ett verktyg för att beskriva förväntad ekonomisk avkastning som styrs av skogsägararens mål och avkastningskrav.

Ditt skogsförvärv

Ger dig ett bra beslutsunderlag inför ett eventuellt skogsförvärv. Tjänsten anpassas individuellt efter dig och lämpar sig både om du är blivande skogsägare eller om du vill utöka ditt skogsinnehav.

Skogsekonomisk rådgivning

Kan bestå av specifika frågeställningar som behöver utredas som till exempel betalplanerådgivning, skatterådgivning.

Juridisk översikt

Passar dig som vill göra en genomgång av dina juridiska behov.

Bouppteckning

Ska upprättas när en person avlider. Vi hjälper till att upprätta bouppteckningen och ge råd kring hur skogen och näringsverksamheten ska hanteras innan registrering sker hos Skatteverket.

Arvskifte

Är ofta svårt att planera men vi guidar er genom alla delar mot de mål som passar er familj bäst för att tillvarata värdena som ett aktivt skogsbruk har.

Juridisk rådgivning

Kan bestå av specifika frågeställningar som behöver utredas.

Besök norraskog.se/skogsbyran för mer information. Du kan också kontakta vår jurist eller någon av våra skogsekonomer så hjälper de dig!



Norra Skog
Telefon växel: 010-583 10 00
norraskog.se