

Statistikansvarig myndighet:
Skogsstyrelsen

Kvalitetsdeklaration version:1
2025-11-04

KVALITETSDEKLARATION

Priser på skogsmark 2024

Ämnesområde

Jordbruk, skogsbruk och fiske

Statistikområde

Prisutvecklingen i skogsbruket

Produktkod

JO2001

Referenstid

2024

Innehållsförteckning

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

Statistikens kvalitet

1 Relevans

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

Statistiken visar hur beräknat genomsnittligt pris på produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner förändras över tid.

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

Statistiken kan användas som ingående parametrar i vissa ekonomiska kalkyler, lönsamhetsberäkningar och beslutsunderlag på myndigheter och departement. Även forskare och studenter kan använda materialet som underlag i sin forskning. Potentiella köpare och säljare av mark kan också använda siffrorna som vägledning.

1.2 Statistikens innehåll

De parametrar som beräknas är genomsnittligt pris per hektar för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, hur många köp som ligger till grund för priset samt köpens genomsnittliga storlek i hektar. Indelningar görs efter två olika regionindelningar, landsdel och län. För landsdel sker även en indelning baserad på storleksklass och en indelning baserat på köparens kategori, uppdelat på enskilda och övriga.

1.2.1 Objekt och population

Populationen utgörs av all produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner i Sverige men observationspopulationen är all marknadsmässigt köpt areal som finns på två olika sorters lantbruksfastigheter, obebyggd (typkod 110) och bebyggd (typkod 120) och där ansökan om lagfart genomförts under referensåret. Populationen hämtas från Fastighetsprisregistret som finns hos Statistiska centralbyrån. De överlåtelser som ingår är de där någon av de ingående taxeringsenheterna består av en lantbruksfastighet. Målobjekten är därmed de köp av dessa två typer av fastigheter som sker under referensåret. En fastighet med skog, åker eller betesmark som är bebyggd med en bostadsbyggnad måste i vanliga fall totalt omfatta minst två hektar för att taxeras som lantbruk. Vidare görs en avgränsning till försäljningar där skogsbruksvärdet utgör 34-100 procent av det totala taxeringsvärdet.

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.
- Jämförbarhet ska råda mellan det totala taxeringsvärdet och den köpta egendomen (d.v.s. de ska avse samma egendom).
- Köpeskillingen ska vara större än 0 kronor.
- Taxeringsvärdet ska vara större än 0 kronor.
- Totalarealen ska vara större än 14 999 kvadratmeter (d.v.s. 1,5 hektar eller större).
- Köpeskillingskoefficienten ska ligga i intervallet 0,5 och 6,0.
 $\text{Köpeskillingskoefficient} = \text{Köpeskillning} / \text{Taxeringsvärde}$
- Areal skog måste vara större än 0 hektar.
- Delvärdena för skog, skogsimpediment, skog med avverkningsrestriktioner, åker, bete, ekonomibyggnader, byggnad och mark måste summera till det totala taxeringsvärdet.
- Summan av delarealerna för skog, skogsimpediment, åker, bete och övrig mark inte får avvika utanför intervallet 0,75 och 1,35 av den angivna totalarealen (anledningen till sistnämnda delen av villkoret är att totalarealen är angiven i kvadratmeter medan delvärdena är angivna i hektar).
- Priset per hektar får inte vara högre än 5 x det genomsnittliga hektarpriset för respektive år.

Med produktiv skogsmarksareal 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 som enligt Skatteverket har avverkningsrestriktion (vilket nästan uteslutande är formellt skyddad produktiv skogsmark) ingår inte i sammanställningen.

Eftersom bara lantbruksfastigheter med 34-100 procent skogsbruksvärde av totala taxeringsvärdet ingår betyder det att resten av värdet, upp till 66 procent, kan bestå av en eller flera av följande: byggnader, jordbruksmark, skogligt impediment, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. Detta gäller när lantbruksfastigheten inte enbart består av produktiv skogsmark.

Avgränsningen till 34-100 procent skogsbruksvärde har använts vid de tidigare bearbetningarna som publicerats i Skogstatistisk årsbok 2010-2014. Valet av denna gräns motiveras utifrån att bara inkludera köp där en stor del av markanvändningen är skogsbruk.

För 2024 genomfördes 3 100 vanliga köp med minst en hektar produktiv skogsmark. Totalt innehöll dessa köp 76 400 hektar produktiv skogsmark. Drygt 1 600 av dessa köp uppfyllde även alla övriga kriterier ovan för att klassas som marknadsmässiga och de innehöll totalt 60 200 hektar produktiv skogsmark.

1.2.2 Variabler

Följande variabler redovisas:

- Årets genomsnittliga pris på skogsbruksmark
- Antal sålda fastigheter som ligger till grund för priset på skogsmarken
- Medelarealen för köpen
- Köpeskilling, medelvärde 1000 kr
- Skogsbruksvärde, medelvärde 1000 kr

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

Region:

Riket totalt, län och landsdel där Norrland är delad i norra och södra:

- 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:

Riket totalt och landsdel:

- 1-5
- >5-20
- >20-50
- >50-100
- >100

Köpare:

Riket totalt och landsdel:

- Enskilda: Fysiska personer, handelsbolag, kommanditbolag, oskiftade dödsbon, juridisk form ej utredd

- Övriga

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 fastighetsöverlåtelse 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.

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 x medelhektarpriset det året. Under perioden 1999–2024 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.

Att siffrorna på regionnivå förändras mellan enskilda år är sannolikt en effekt av den slumpmässighet som finns i vilka fastigheter som köps just det året och fastigheternas skogstillstånd.

2.2.1 Urval

Totalundersökning/registerbearbetning.

2.2.2 Ramtäckning

De register som SCB sammanställer för fastighetsprisstatistiken håller en mycket hög kvalitet. De främsta osäkerhetskällorna är täckningsfel, till exempel om vissa lagfarter eller inventeringsblanketter inte rapporteras, registreras för sent för att hinna inkluderas i beräkningarna eller innehåller inskrivningsfel. Dessa fel bedöms dock ha en mycket liten påverkan på resultatet.

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 parterna, Lantmäteriet och SCB.

2.2.4 Bortfall

Ej tillämpligt.

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

Det är första gången dessa uppgifter framställs som officiell statistik. Publicering sker cirka 10 månader efter aktuellt årsslutavseende uppgifter fram till år 2024. Kommande år förväntas tid mellan årsslut och publicering kunna förkortas.

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](#) på hemsidan. Dessutom lägger vi i samband med publicering ut en nyhet på Skogsstyrelsens hemsida. De som valt att prenumerera på statistiknyheter från oss 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).

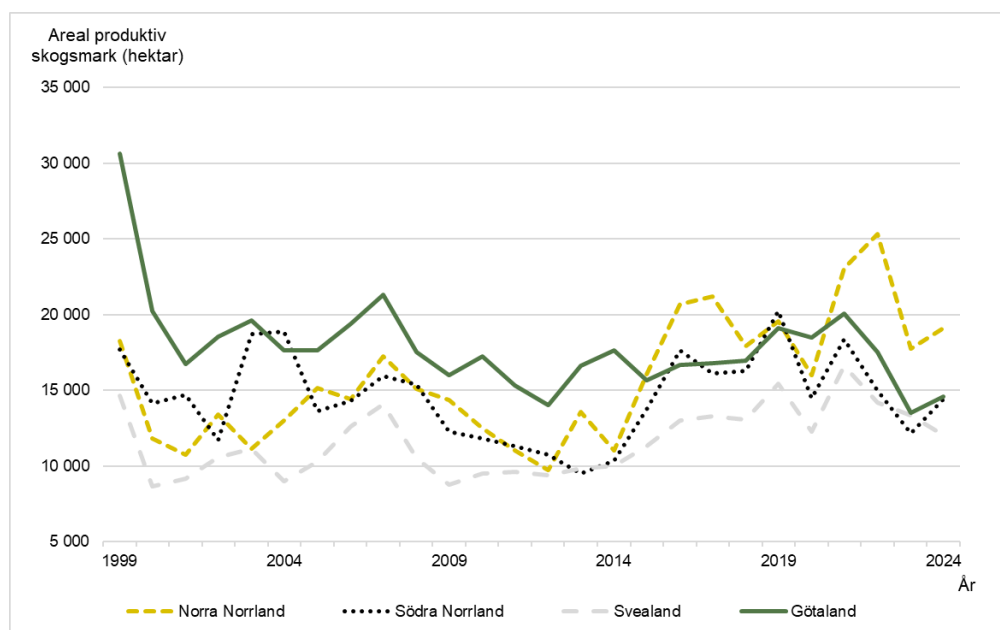
5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

5.1 Jämförbarhet över tid

Jämförbarheten över tiden anses vara god. Den metod som tillämpas vid beräkningen av dessa priser har varit densamma under hela perioden. Däremot kan köp som genomförts under ett år skilja sig mot köp som genomförs ett annat år. Faktorer som kan påverka priset är bland annat geografiskt läge, storlek, närhet till infrastruktur, trädslag, åldersklass, kvalitet, bonitet samt jakt- och rekreationsvärden.

Hur den totala produktiva skogsmarksareal som ligger till grund för priserna fördelar sig per region ser vi i figur 1.

Figur 1. Total areal som köpen baseras på per region



5.2 Jämförbarhet mellan grupper

Jämförbarheten är god mellan olika redovisningsgrupper.

5.3 Sammanvändbarhet i övrigt

Liknande statistik publiceras av Jordbruksverket och SCB. Viktigt att notera gällande sammanvändbarhet 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 och från år 2020 exkluderar köp över 30 miljoner kronor. Syftet med beloppsgränserna är att exkludera outliers. Dessa beloppsgränser tillämpas dock inte vid framställning av priser på skogsmark. Här exkluderas i stället köp vars beräknade hektarpris är fem gånger högre än årets genomsnittliga pris per hektar.

5.4 Numerisk överensstämmelse

Den numeriska överensstämmelsen är god.

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

Kontakt: Statistikproducent: Emma Strand

Epost: emma.strand@skogsstyrelsen.se

Telefon: 010-172 12 81