

Minienkät nr 52

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2014 -



Sammanfattning

Marknadssituationen för lantbruksfastigheter i allmänhet, och skogsdominerade sådana i synnerhet, visar enligt den senaste enkätomgången avseende perioden april 2014 till och med september 2014 något olika tendenser. Marknadsvärdenivåerna för en normalt sammansatt skogsfastighet har

enligt de svarande i genomsnitt, i jämförelse med den föregående enkätomgången (våren 2014), förändrats åt olika håll beroende på landsdel, dvs. i den södra delen av landet (Götaland och i viss mån även i Mälardalsregionen) har marknadsvärdenivåerna stigit medan nivåerna istället bedömts ha sjunkit i Norrland. I de tre skogslänen Värmland, Dalarna och Gävleborg anses marknadsvärdenivån ha varit oförändrad. Med undantag av Mälardalsregionen gäller motsvarande förändring även i förhållande till enkätperioden för ett år sedan (hösten 2013). Marknadsvärdenivåerna varierar från ca 540 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 215 kr/m³sk för Norrlands inland. Viss försiktighet gäller dock avseende noggrannheten för dessa marknadsnivåer med hänsyn till undersökningsmetodiken och det i vissa fall begränsade antalet svar.

Däremot är tendensen mer generellt positiv beträffande hur de svarande värderat ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter under den aktuella perioden. I flertalet fall har den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt, skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt samt viljan att investera i skog och skogsmark vid en sammanvägning av svaren ansetts ha haft en mer positiv påverkan under den nu aktuella perioden jämfört med motsvarande period för ett år sedan. Från att tidigare till viss del bedömts ha genererat en mindre negativ inverkan anses de tre faktorerna i samtliga områden nu istället påverkat positivt.

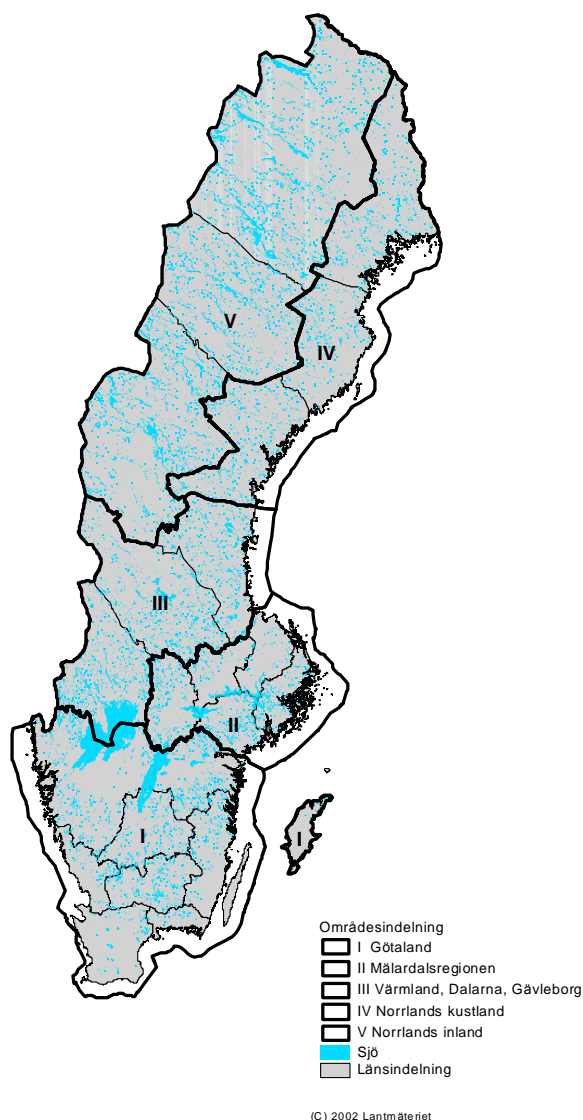
De svarande har slutligen fått redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandens verksamhetsområden som inom landet i sin helhet.

Inledning

Syftet med Lantmäteriets s.k. Minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter¹. Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för femtioandra gången hösten 2014, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2014 t.o.m. september 2014.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 76 tillfrågade personer svarade denna gång 41 på enkäten. Dessutom var det ytterligare nio personer som uppgav att de inte hade tillräckligt med uppgifter för den aktuella perioden för att kunna besvara enkätfrågorna. Dessa 41 personer svarade dock inte på samtliga frågor medan vissa svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, varför resultaten blir grova. Ett enskilt svar kan därför inte lyftas ur sitt sammanhang eller användas för vidare beräkningar. Svaren i undersökningen är uppdelade på fem geografiska områden (se figur 1 nedan). I fråga 1 har dock respondenterna fått möjlighet att fördela det bedömda marknadsvärdet för en skogsfastighet på en mer detaljerad nivå.

¹ Slätköp o. dyl. räknas inte till den öppna marknaden.



Figur 1 – Områdesindelning i undersökningen

Antalet svar per fråga inom de olika områdena är som mest:

Område	I	21
	II	6
	III	8
	IV	8
	V	11

För övriga frågor var antalet svarande lägre eller betydligt lägre.

Fråga 1

Hur anser Du att marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt

skogsfastighet i Ditt verksamhetsområde ligger, angivet i kr/m³sk och tkr/ha?

Svaret på den första delen av frågan redovisas i figur 2 och i texten samt i bilaga A (kr/m³sk) respektive i bilaga B (tkr/ha). Värden angivna i kr/m³sk redovisas för jämförelsens skull även för de närmast föregående enkäterna i figur 2. Det bör observeras att de flesta anger sina svar utan att ta med verkliga extremvärden då de väger ihop sitt svar. Värdena som anges representerar således en spontant bedömd marknadsvärdenivå, vilket också är avsikten.

Figur 2. Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt tkr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2014).

Område ²	Minienkät 1304 – 1309			Minienkät 1310 – 1403			Minienkät 1404 – 1409			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde tkr/ha ⁴
I	13	511	138	11	510	141	21	539	148	76400
II	9	486	132	4	428	118	6	441	121	60300
III	8	332	90	5	327	90	8	327	90	34700
IV	6	263	71	4	270	74	8	243	67	22600
V	8	234	64	6	235	65	10	216	59	18100
RIKETS	44	369 ⁵	100	30	362 ⁵	100	53	363 ⁵	100	44100 ⁵

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med genomsnittet.

Som framgår av figur 2 kan, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, konstateras att skillnaderna mellan Götaland (område I) och Norrland (områdena IV och V) har ökat sedan föregående (vårens) enkätomgång vilket också framgår av relationstalen för respektive område. I områdena däremellan har marknadsvärdenivån antingen ökat något (område II – Mälardalen) eller behållits oförändrad (område III – länen Värmland, Dalarna och Gävleborg). Beträffande område II kan dock noteras att nivån vid vårens enkät då hade sjunkit markant jämfört med enkäten dessförinnan (hösten 2013), en nivå som dessutom baserades endast på fyra köp.

² För områdesindelningen, se figur 1.

³ Avser det aritmetiska marknadsvärdet inom respektive område, dvs. varje svarandes värde har getts samma vikt med avseende på områdets medelvärde. Om en svarande har angett flera värden inom ett av de fem geografiska områdena har det aritmetiska medelvärdet av dessa värden använts för att representera den aktuella svaranden inom det aktuella området, oavsett om de angivna värdena har avsett ett helt län, del av ett län eller enskilda värdeområden (för begreppet värdeområden, se förklaring i texten).

⁴ Medelvärdet i tkr/ha (avser enbart Minienkät 1404-1409) baseras på totalt 43 svar.

⁵ Riksmedelvärdena vägs ihop på så sätt att varje delområdes aritmetiska medelvärde multipliceras (vägs) med respektive delområdes andel av den inom landet totala stående virkes- (skogs-) volymen enligt Riksskogstaxeringen.

Kartorna i bilaga A respektive B är indelade i s.k. värdeområden för produktiv skogsmark och skogligt impediment vilka tillämpats i samband med fastighetstaxeringen 2014 av lantbruksfastigheter. Den första siffran i varje värdeområde anger den uppskattade marknadsvärdenivån i kr/m³sk (bilaga A) respektive tkr/ha (bilaga B). Den andra siffran i varje värdeområde (inom parantes) anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. De svarande har i första hand ombetts att ange separata (olika) marknadsvärden för varje värdeområde. Alternativt har de dock kunnat ange samma marknadsvärde för flera värdeområden och i sista hand ett och samma marknadsvärde för hela län, detta beroende på vilken marknadskänedom de innehar. När värdeområdena helt saknar värden beror detta på att inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdet/värdeområdena ifråga.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge egna kommentarer till frågan. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Små variationer. Skogen blir "dyrare" ju mer jordbruksdominerat landskapet blir, främst pga. det lägre utbudet av skogsdominerade fastigheter. Priset sjunker något i skogsbygderna. Ytterligare en förklaring till detta är att boniteten till viss del är olika.
- Fortfarande skillnad öst-väst (avser Jönköpings län).
- Priserna på både jord och skog har i stort sett legat på samma nivå sedan 2008 (Lehman plus nya lånekraven 2010). Inga höjningar i sikte.
- Spridningen har varit stor pga. hur stor andel Gudrunhyggen fastigheten har.

Fråga 2

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden för närvarande, pris- mässigt och/eller intresse mässigt.

Frågan avser skogsdominerade fastigheter.

De svarande ombads gradera nedanstående *faktorer* med plus- eller minus-tecken för påverkan enligt:

- ett** tecken = **påverkar svagt**
två tecken = **påverkar**
tre tecken = **påverkar starkt**

Exempel: + = *svag positiv pris-/intressepåverkan*
 - - - = *stark negativ pris-/intressepåverkan*
 0 = *ingen pris-/intressepåverkan*

Faktorer:

Den framtida virkesprisutvecklingen sett på kortare sikt (ca 2-4 år)?

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt (ca 10 år)?

Viljan att investera i skog och skogsmark?

De svarande kunde även fylla i andra alternativ och kommentera marknadspåverkan i övrigt.

Hur många av de svarande som har angett visst antal tecken för respektive faktor redovisas i figur 3. De angivna svaren har även sammanvägts så att ett plus motsvarar en "poäng", två plus motsvarar två poäng och tre plus således motsvarar tre poäng, medan minustecken istället genererar motsvarande antal "minuspoäng". Den sammanlagda summan för respektive faktor och delområde har sedan delats med antalet svarande för denna faktor. För jämförelsens skull redovisas motsvarande vägda tal från Minienkäten hösten 2013.

Figur 3. Antal respondenter som angett att följande faktorer påverkar marknaden för närvarande, prismässigt och/eller intressebaserat. För beskrivning av de sammanvägda resultaten, se texten.

	-- -	--	-	0	+	++	+++	Sam- man- väg- ning hösten 2014	Sam- man- väg- ning hösten 2013
Område 1									
Framtida virkespris- utveckling på kort sikt			1	2	8	4	2	1,2	0,2
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			2	3	6	4	1	0,9	0,2
Viljan att investera i skogsmark			1		8	4	4	1,6	1,4
Område II									
Framtida virkespris- utveckling på kort sikt				2	1	1		0,8	-0,4
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				2	2			0,5	-0,3
Viljan att investera i skogsmark			1		3			0,5	0,7
Område III									
Framtida virkespris- utveckling på kort sikt	1			1	2	1	1	0,7	-0,4
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				2	3	1		0,8	-0,4
Viljan att investera i skogsmark			1	1	3	1		0,7	1,0
Område IV									
Framtida virkespris- utveckling på kort sikt	1			1	3		1	0,5	-1,5
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			1		3	2		1,0	-0,8
Viljan att investera i skogsmark			1		3	1	1	1,2	0,2
Område V									
Framtida virkespris- utveckling på kort sikt					3	4	2	1,9	-0,7
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			2	1	4	2		0,7	-0,1
Viljan att investera i skogsmark					5	3	1	1,6	0,9

Den framtida virkesprisutvecklingen

Som framgår av figur 3 tycks inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighetsmarknaden, i likhet med i princip alla de övriga påverkansfaktorerna i respektive områden ha blivit mer positiv jämfört med motsvarande period för ett år sedan. Från att i flertalet fall sammanvägt bedömts varit negativ hösten 2013 har inställningen istället sammanvägt blivit åtminstone något positiv i samtliga områden.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

En motsvarande förändring åt det mer positiva hållet i förhållande till läget för ett år sedan gäller även vid bedömningen av skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Beträffande viljan att investera i skog och skogsmark är förändringen inte lika tydlig. Denna faktor brukar vara den av de tre faktorerna i denna sammanställning som bedöms mest positiv. Detta gäller även denna enkätomgång för flertalet områden, men med en viss återhållsamhet i områdena II och III (dock baserat på relativt få svar).

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Läge, jaktmöjligheter, avskildhet
- Låg ränta på lån
- En fortsatt låg ränta har störst betydelse för en ordnad prisutveckling
- Jakt och fiske
- Låg ränta
- Allmänkonjunktur, räntenivå, jakt
- Priserna i Skåne skulle kunna hållas uppe p.g.a. ett lågt utbud
- Bankernas negativa inställning till utlåning
- Ränteläge, inflation, aktiemarknad
- Skatterabatter (räntefördelning, flytta pengar), låg ränta på lån, avdragsmöjligheter (skatterabatt på körande till och från jobbet)

Omr II:

- Näringspolitik, alternativa investeringar, flockmentaliteten, jaktintresset
- Den mycket låga räntan håller priserna uppe. Oro för vad den nya regeringen ska hitta på när det gäller skogsbeskattningen, avgifter, m.m.
- Bebyggda fastigheter negativ inverkan

Omr III:

- Varg (3 minustecken), jakt (3 minus), låga massavedspriser (1 minus)

- Varg är största prissänkaren
- De nya skattereglerna som är föreslagna (1 plustecken)

Omr III+IV:

- Rimligt avstånd (pendlingsavstånd) till väl utbyggd infrastruktur och livskraftiga städer med tillväxt pga. t.ex. expanderande företag eller offentlig verksamhet. Närhet till virkesförbrukande träindustri (sågverk) och i viss mån skogsindustri.
- Stormarna Dagmar och Ivar

Omr IV:

- Jaktmöjlighet, bonitet. Även sämre fastigheter dvs. fastigheter utan avverkningsmöjligheter har blivit attraktiva som en investering. Där tittar man på tillväxtpotentialen.

Omr IV+V:

- Stormupparbetning. Svagt intresse för stående skog under sommaren 2014.

Omr V:

- Avsättning för energived, ökade transportkostnader. Biotopskydd och naturvårdsavsättningar kan vara svåra att bedöma och kan skapa osäkerhet hos köpare som påverkar pris negativt.
- Massavedspriset har en stark inverkan, och där gäller det för industrin att kunna göra andra produkter än bara papper. Infrastrukturen har även inverkan, samhällsutvecklingen, avfolkningsbygder, byar där folk flyttar in.
- Nytt tänk stormar och bränder! Inte så säker investering trots allt...
- Regering och hot om miljöavgifter på transporter.

Fråga 3

- Ange det genomsnittliga värdet för åkermark inom ditt verksamhetsområde (tkr/ha) samt, för att få en uppfattning om spridningen, även den *lägsta* respektive den *högsta* marknadsnoteringen under året.**
- Ange det genomsnittliga värdet för betesmark inom ditt verksamhetsområde (tkr/ha) samt, för att få en uppfattning om spridningen, även den *lägsta* respektive den *högsta* marknadsnoteringen under året.**

Frågan avser jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.

Svaret på frågan redovisas i de båda tabellerna nedan samt i den efterföljande texten.

ÅKERMARK

OMRÅDE	GENOMSnittligt värde		LÄGsta MARKNADS-notering		HÖGsta MARKNADS-notering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	124 000	15	78 000	12	196 000	12
II	82 000	5	38 000	5	126 000	5
III-V ⁶	18 000	9	8 000	6	32 000	6

BETESMARK

OMRÅDE	GENOMSnittligt värde		LÄGsta MARKNADS-notering		HÖGsta MARKNADS-notering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	41 000	13	28 000	10	64 000	10
II	41 000	5	20 000	5	68 000	5
III-V ⁷	10 000	6	4 000	5	12 000	5

Svaren visar, i likhet med tidigare avstämningar av jordbruksmark generellt en stor spridning inom respektive område. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer marknadsnoteringar från som lägst 22 tkr/ha upp till 360 tkr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 20 tkr/ha upp till 140 tkr/ha, samt för områdena III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län), IV (Norrlands kustland) och V (Norrlands inland) från 5 tkr/ha upp till 50 tkr/ha.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 10 tkr/ha upp till 100 tkr/ha, för område II från 10 tkr/ha upp till 90 tkr/ha och för områdena III, IV och V från 2 tkr/ha upp till 20 tkr/ha.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge egna kommentarer till frågan. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Små skillnader, generellt.

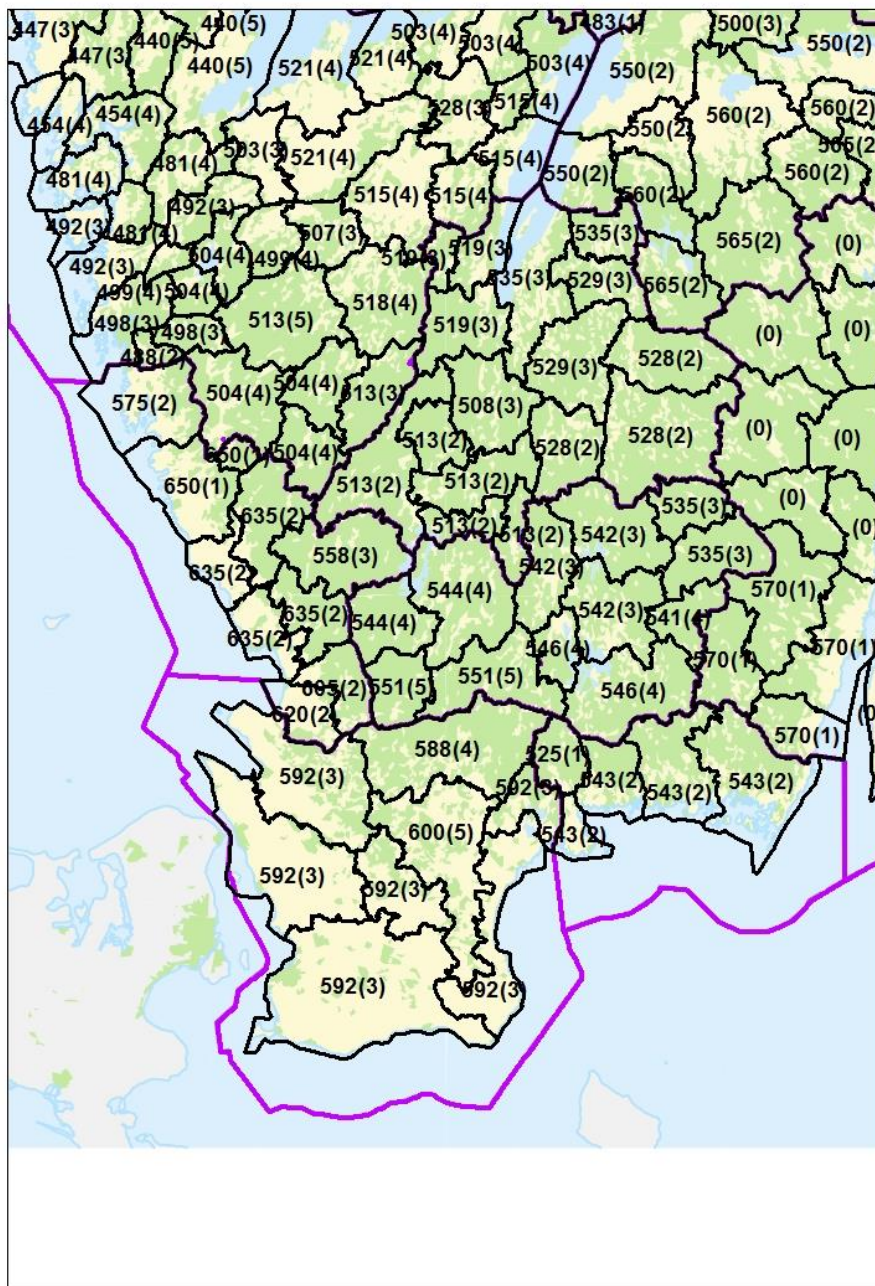
Omr II:

- På mindre hästgårdar blir det ett betydligt högre värde på betesmarken jämfört med större produktionsgårdar.

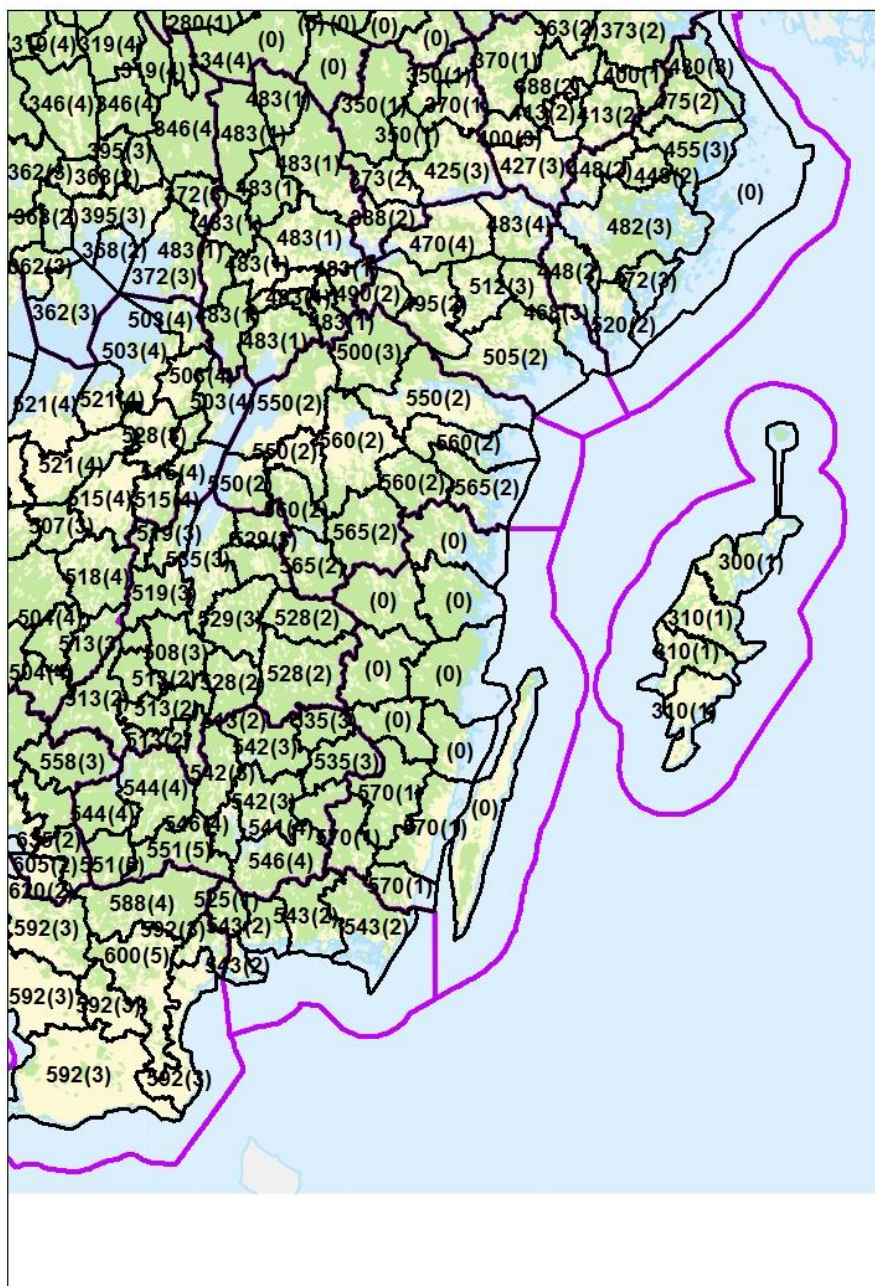
⁶ På grund av få svar från områdena III, IV och V har svaren från dessa områden slagits samman.

⁷ På grund av få svar från områdena III, IV och V har svaren från dessa områden slagits samman.

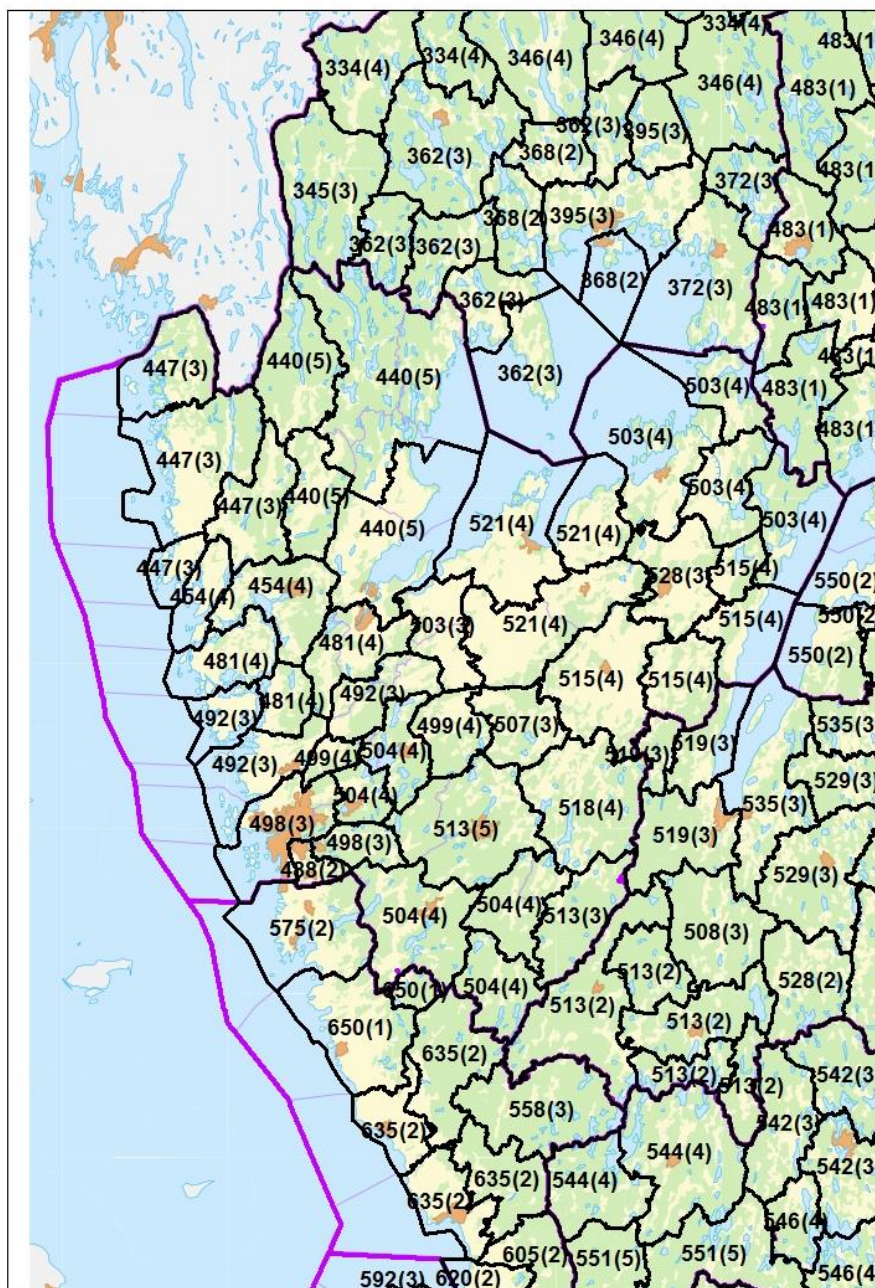
Bilaga A



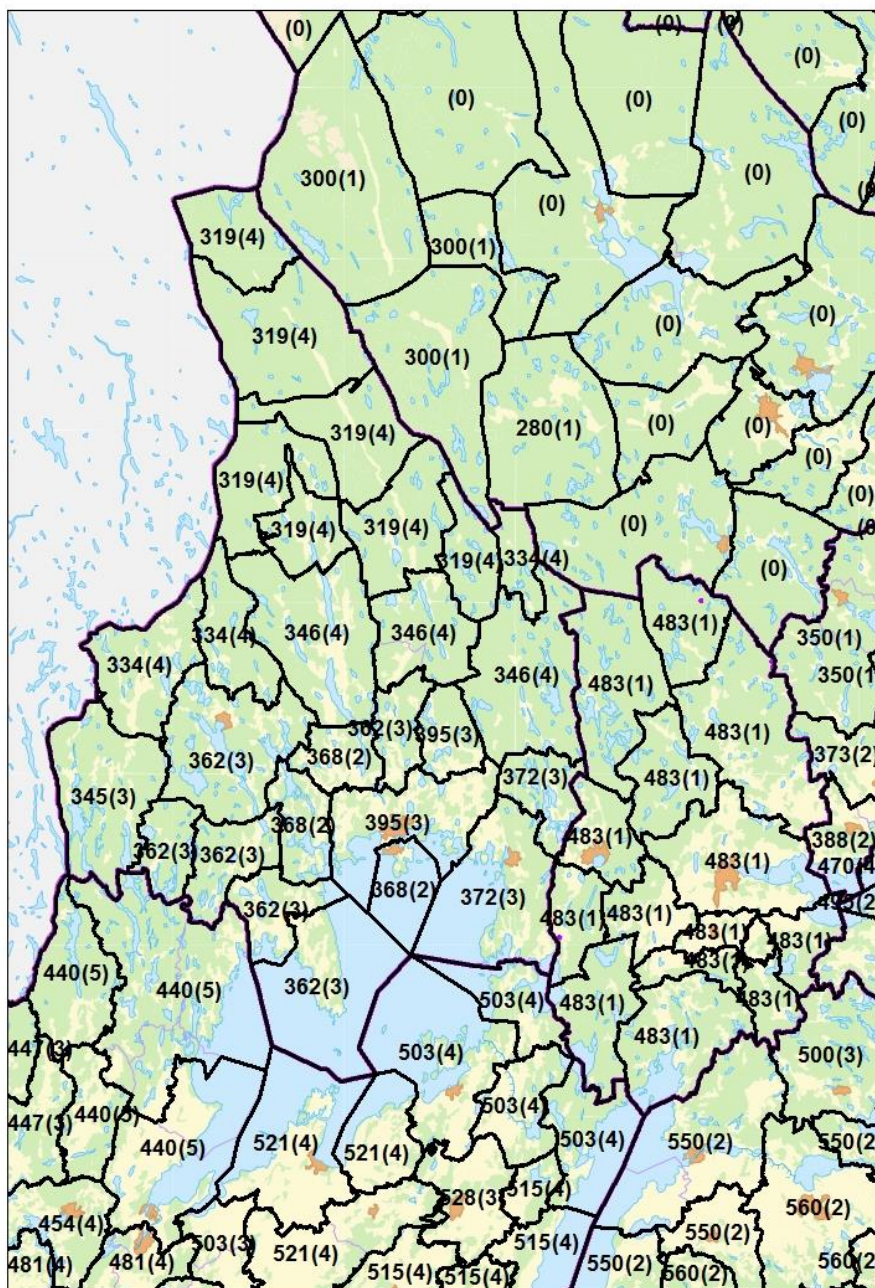
Län: Kronoberg, Blekinge, Skåne, Halland. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Östergötland, Jönköping, Kalmar, Gotland. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



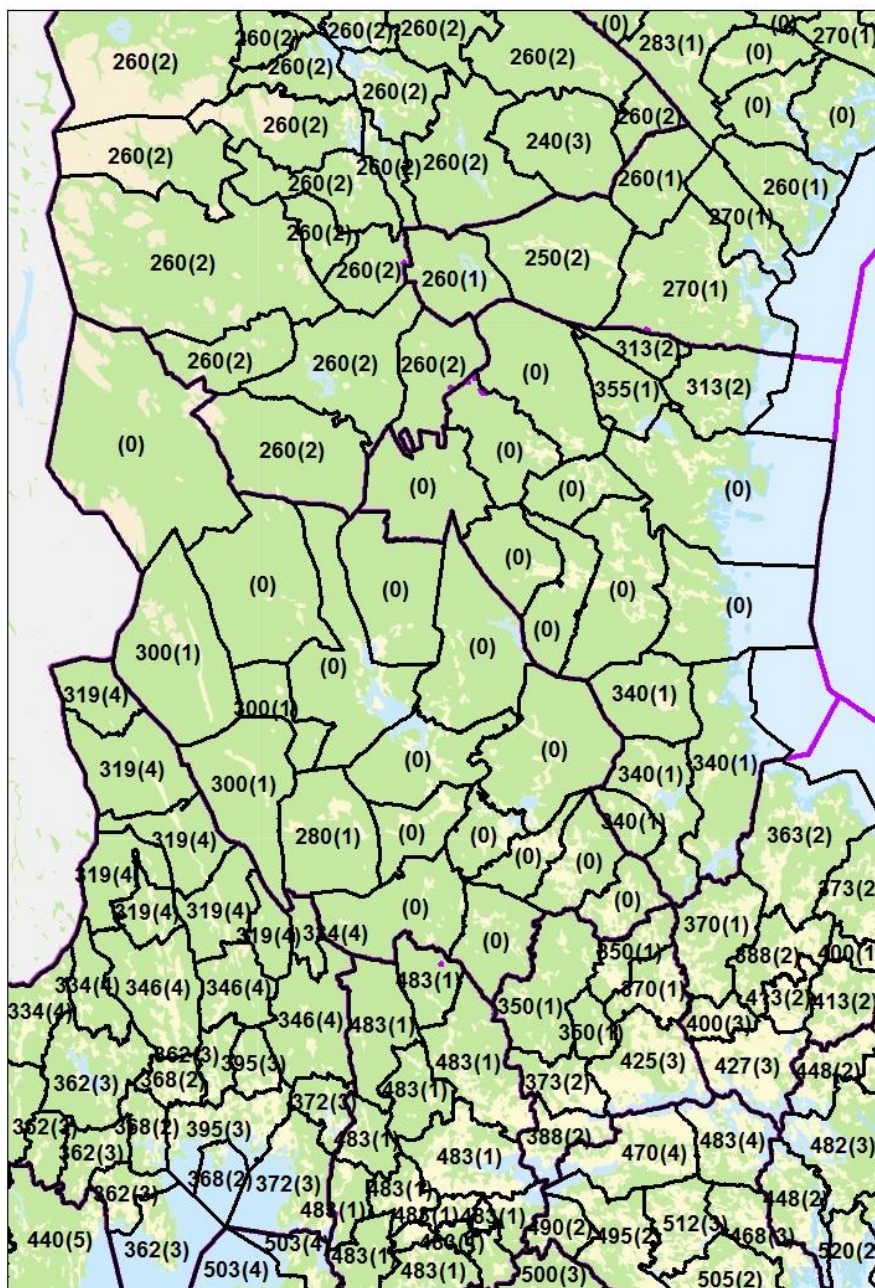
Län: Västra Götaland. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Värmland, Örebro. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.

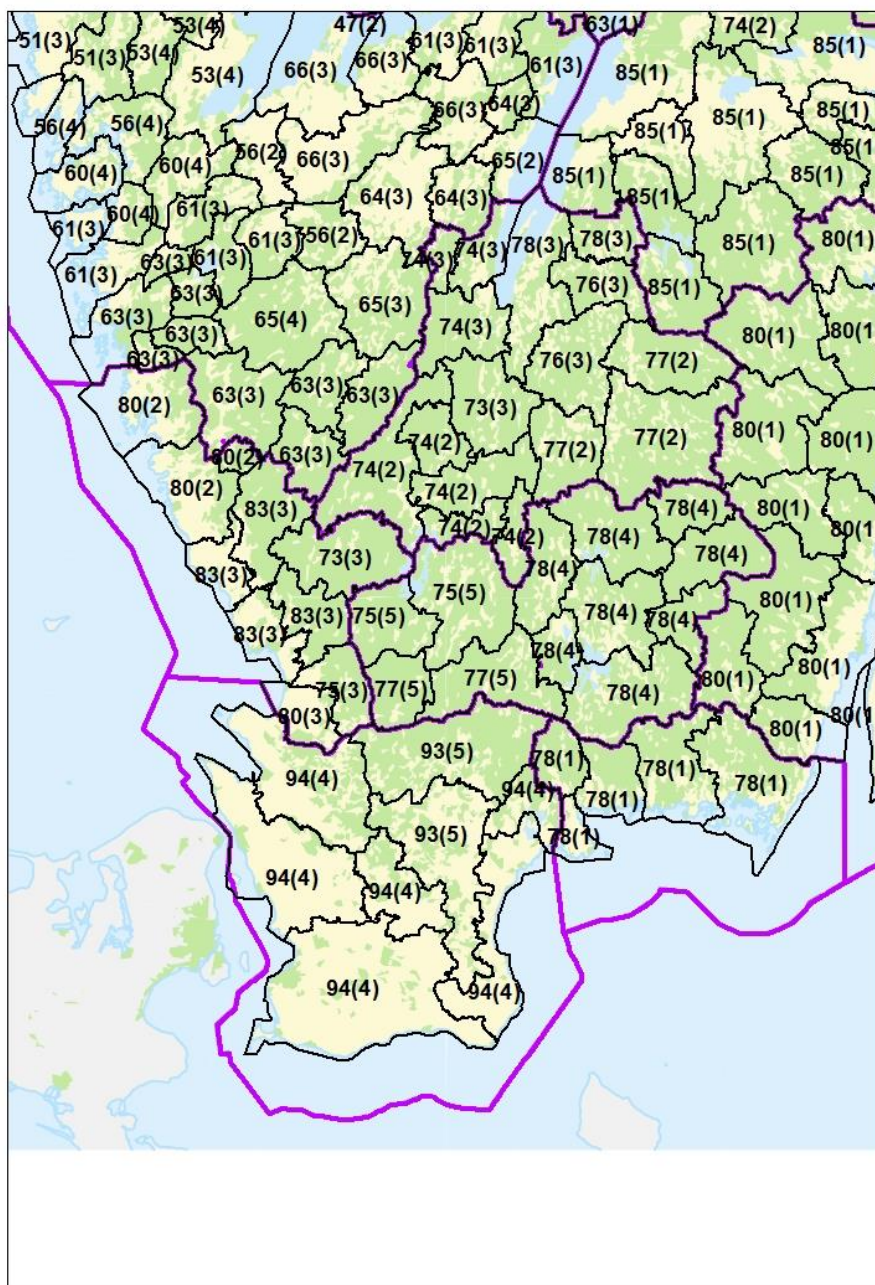


Län: Stockholm, Uppsala, Södermanland, Västmanland. Skogsmark
 kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har
 redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värde-
 områden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgif-
 ter för värdeområdena ifråga.

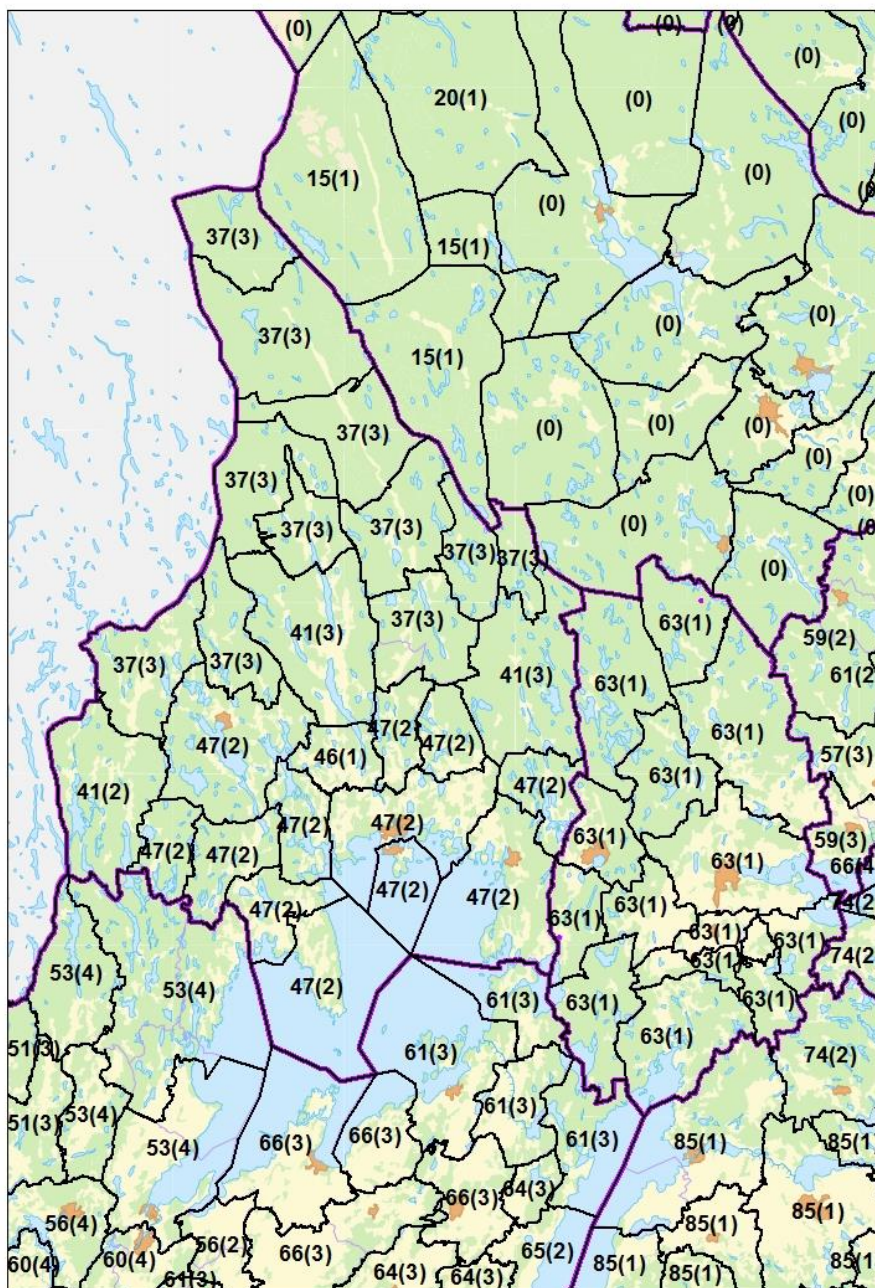


Län: Dalarna, Gävleborg. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.

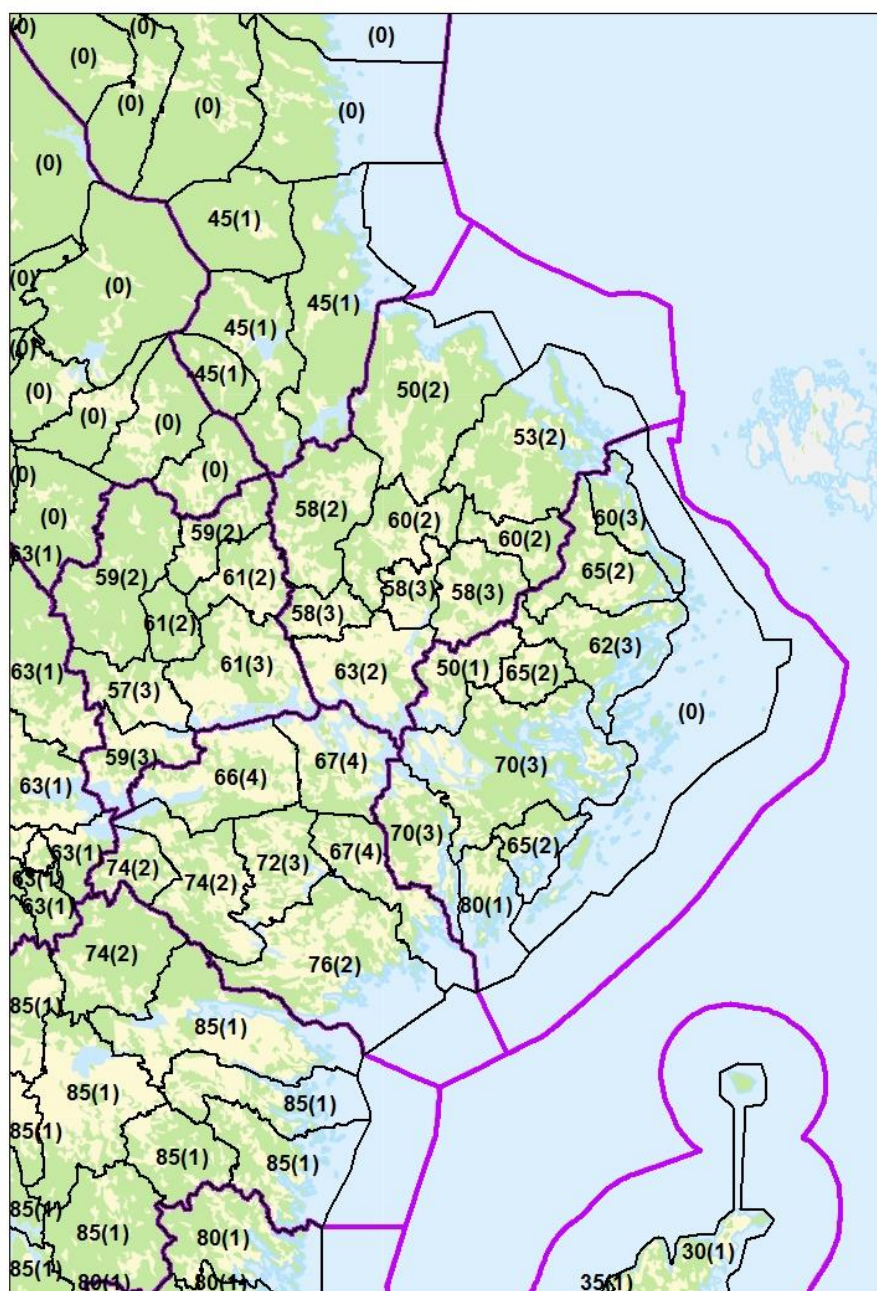
Bilaga B



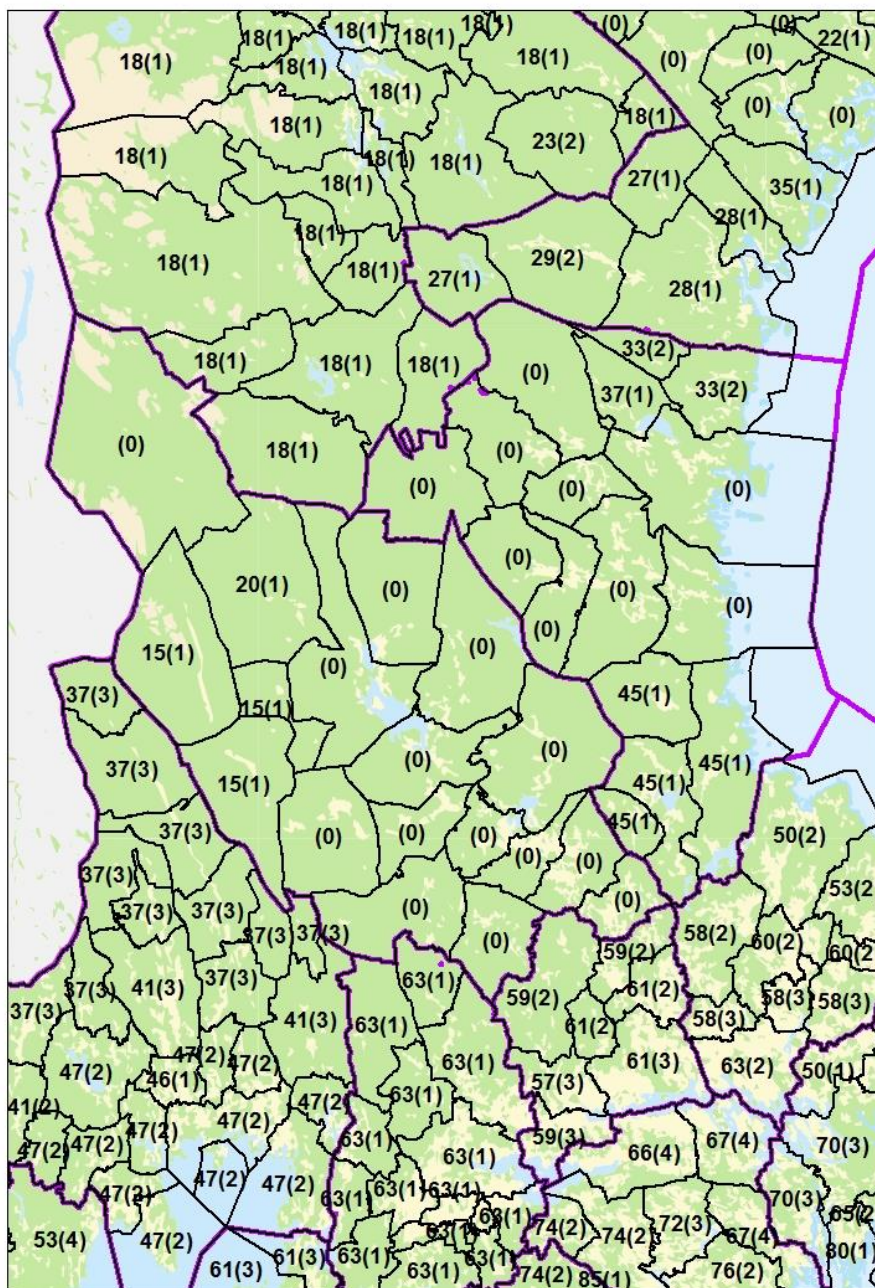
Län: Kronoberg, Blekinge, Skåne, Halland. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



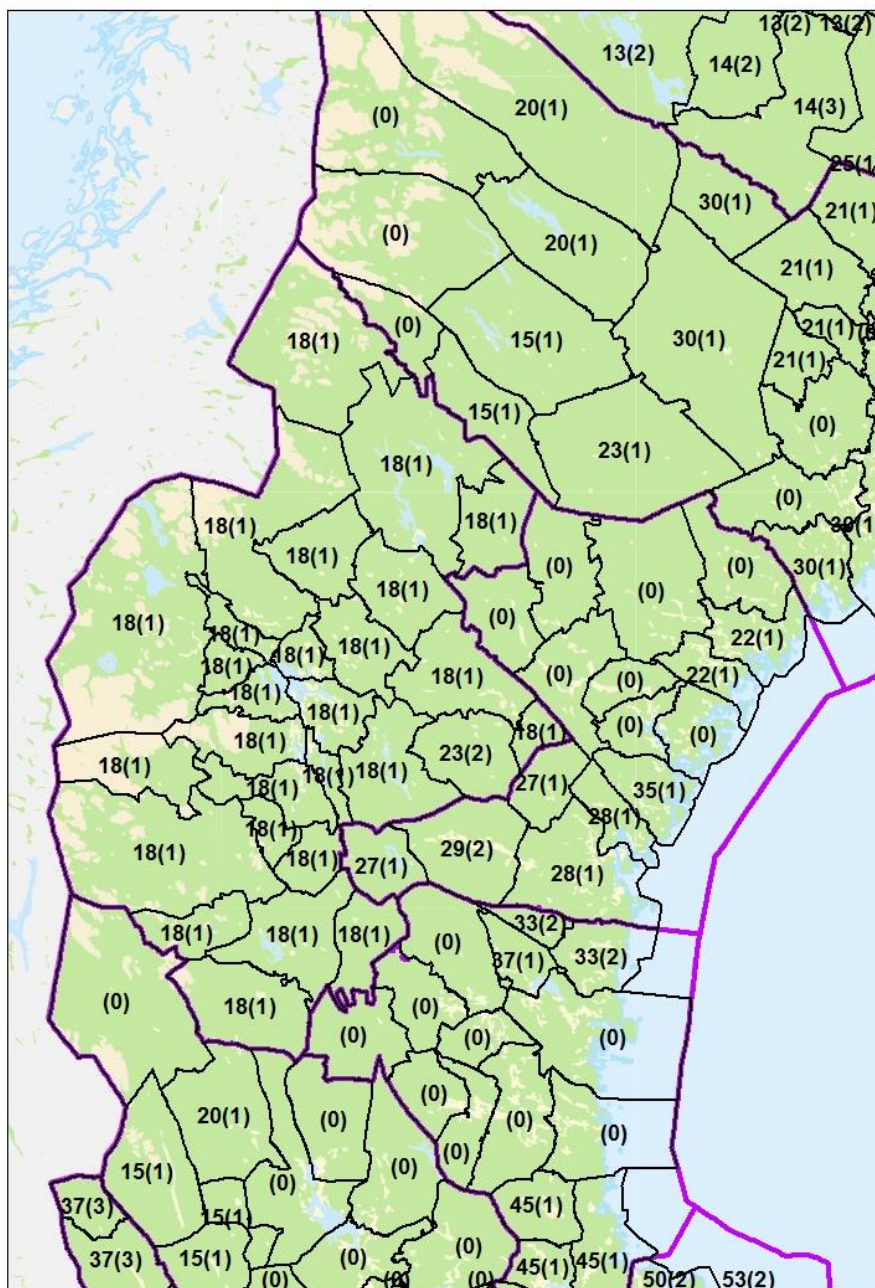
Län: Värmland, Örebro. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



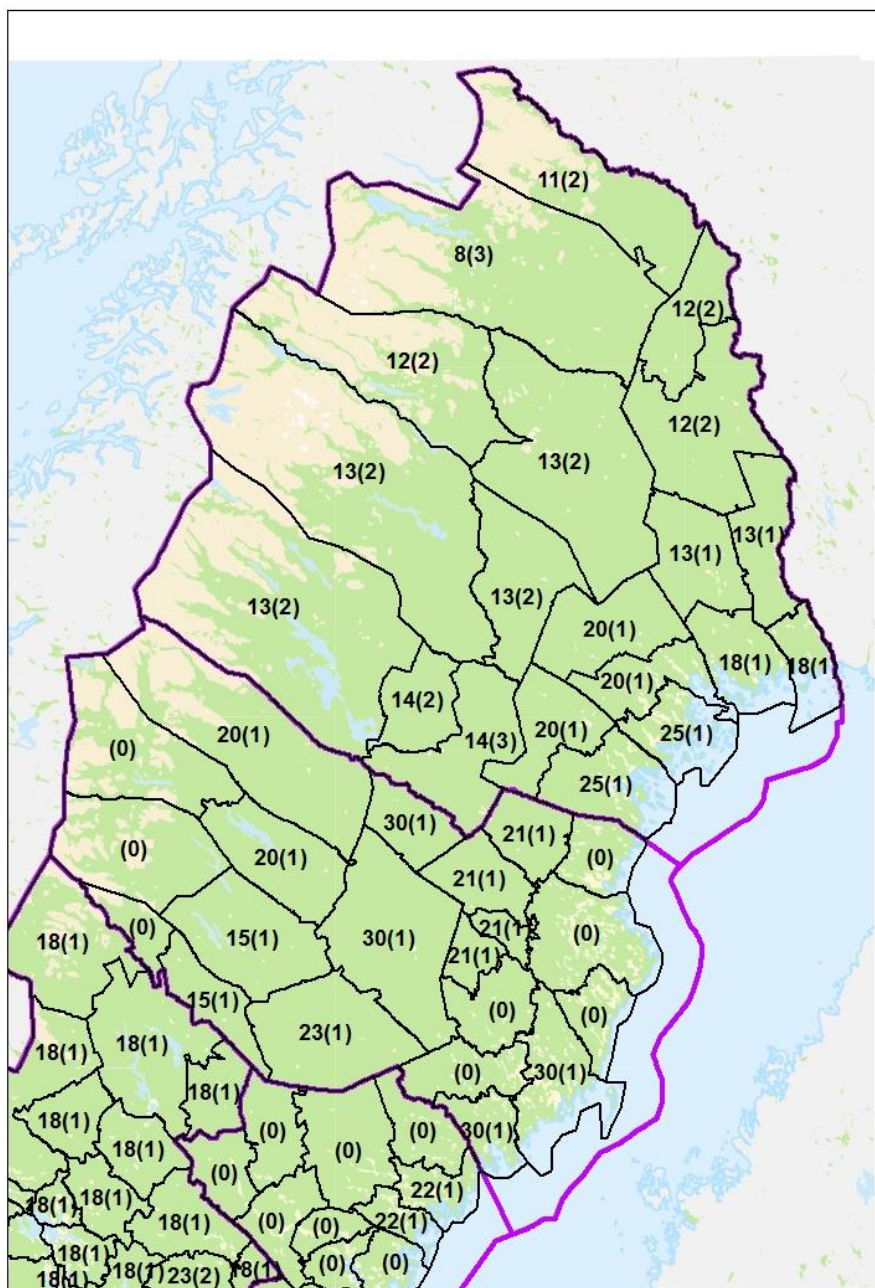
Län: Stockholm, Uppsala, Södermanland, Västmanland. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Dalarna, Gävleborg. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Västernorrland, Jämtland. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområdena anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Västerbotten, Norrbotten. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll värden har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.