

Minienkät nr 58

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2017 -

Sammanfattning

Marknadssituationen för skogsdominerade lantbruksfastigheter visar enligt den senaste enkätomgången avseende perioden april 2017 till och med september 2017 ett i det närmaste oförändrat läge jämfört med den föregående enkätomgången ett halvår tidigare (våren 2017). För de fem områden som landet delats in i gäller i samtliga fall marginella minskningar av de bedömda och sammanvägda marknadsvärdena, minskningar vilka på grund av den använda undersökningsmetodiken i princip kan anses hamna inom felmarginalen möjligen med undantag för Norrlands båda delområden. Marknadsvärdenivåerna för en normalt sammansatt skogsfastighet varierar enligt de svarande från ca 600 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 210 kr/m³sk för Norrlands inland. Viss försiktighet bör dock som vanligt gälla avseende användningen av dessa marknadsnivåer och tolkningen av förändringarna över tid.

I bilaga A respektive bilaga B redovisas bedömda marknadsvärdenivåer i kr per m³sk respektive tusen kr per ha uppdelat på län eller i vissa fall del av län.

Vidare har de svarande på enkäten redovisat hur de anser att utbudet samt hur antalet genomförda affärer av skogsdominerade fastigheter förändrats jämfört med motsvarande period för ett respektive två år sedan.

De svarande har återkommande fått värdera ett antal faktorer påverkan prismässigt och/eller intresseässigt på marknaden för skogsfastigheter under den aktuella perioden. Jämfört med när motsvarande frågor ställdes för ett år sedan (hösten 2016) visar de sammanvägda resultaten beträffande den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt att denna faktor anses ha fått en mer positiv påverkan i samtliga områden, medan skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt getts en mer varierande bedömning. Viljan att investera i skog och skogsmark anses ha haft en mer positiv inverkan på marknaden i mellersta Sverige medan motsatsen gäller i Götaland. För Norrlands del är skillnaden marginell mellan de två enkätomgångarna.

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

Gunnar Rutegård

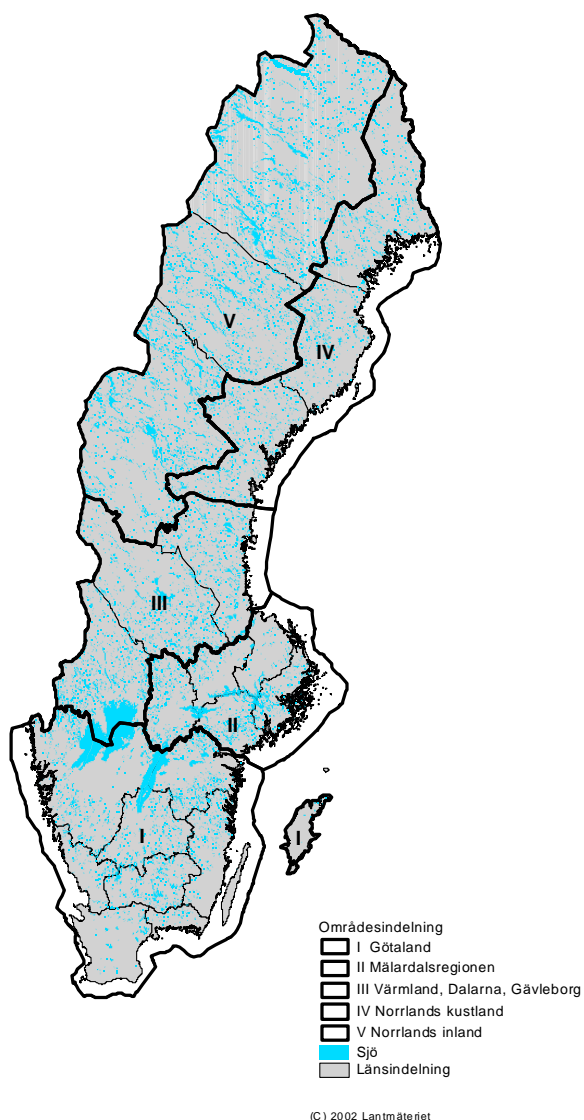
Lantmäteriet, Division fastighetsbildning, Sektionen för fastighetsekonomi, 801 82 Gävle
BESÖKSADRESS Lantmäterigatan 2C, TELEFON 026 - 63 30 27
E-POST gunnar.rutegard@lm.se, INTERNET www.lantmateriet.se

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 femtioåttonde gången hösten 2017, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2017 t.o.m. september 2017.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 86 utskickade enkäter var det denna gång 42 som besvarades. I vissa fall kan det dock förekomma att flera separata mottagare av enkäten, vilka verkar inom ett och samma företag och som svarar för olika geografiska områden, har enats om att sammanställa sina svar på samma enkät. Därutöver var det flera mottagare av enkäten som uppgav att de inte hade tillräckligt med uppgifter för den aktuella perioden för att kunna besvara enkätfrågorna. De 42 besvarade enkäterna innehöll inte svar på samtliga frågor medan vissa enkäter behandlade 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 i vissa sammanhang uppdelade på endast fem geografiska områden, betecknade som områdena I - V. Denna uppdelning framgår av figur 1 nedan.

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



Figur 1 – Områdesindelning i undersökningen

Antalet svar per fråga inom de olika områdena är som mest (avser fråga 1):

Område	I	17
	II	8
	III	14
	IV	7
	V	8

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 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 kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2017).

Om- råde ²	Minienkät 1604 - 1609			Minienkät 1610 - 1703			Minienkät 1704 - 1709			
	An- tal svar	Aritmetiskt medel- värde ³ kr/m ³ sk	Relat- ions- stal	An- tal svar	Aritmetiskt medel- värde ³ kr/m ³ sk	Relat- ions- stal	An- tal svar	Aritmetiskt medel- värde ³ kr/m ³ sk	Rela- tions- stal	Aritme- tiskt me- delvärde kr/ha ⁴
I	15	605	152	19	600	150	17	597	152	92300
II	4	490	123	7	507	127	8	506	128	80100
III	8	354	89	12	340	85	14	339	86	42400
IV	8	266	67	6	279	70	7	266	68	27800
V	8	210	53	7	223	56	8	212	54	17500
RI- KET	43	397 ⁵	100	51	399 ⁵	100	54	394 ⁵	100	53500 ⁵

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med genomsnittet.

Med hänsyn tagen till den osäkerhet som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, är de bedömda marknadsvärdenivåerna på områdesnivå i princip oförändrade jämfört med vårens enkät beträffande områdena I-III. De måttliga minskningar som framkommer kan i princip sägas hamna inom felmarginalen, möjligen med undantag för områdena IV och V. Även i jämförelse med hösten 2016 är förändringarna måttliga. Om man ser på utvecklingen under den senaste tvåårsperioden (dvs. jämfört med enkätomgången hösten 2015) handlar det

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 eller del av ett län.

⁴ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 1704-1709) baseras på totalt 48 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.

om höjningar för områdena I, II och IV i intervallet ca 8-10 procent medan höjningarna i de båda övriga områdena är mer marginella.

Kartorna i bilaga A respektive B är indelade antingen i hela län eller i två länsdelar, vilket i det senare fallet kan hänföras till förväntade marknadsvärdeskillnader inom länet. Den första siffran i varje län alternativt länsdel anger den uppskattade marknadsvärdenivån i kr/m³sk (bilaga A) respektive tkr/ha (bilaga B). Den andra siffran i varje län/länsdel (inom parentes) anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella området. I de fall länet är uppdelat har de svarande i första hand ombetts att ange separata (olika) marknadsvärden för varje delområde. Alternativt har de kunnat ange samma marknadsvärde för hela länet, beroende på vilken marknadskänedom de innehar.

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:

- En uppgång på ca 10% under senaste året.

Omr I + III:

- Nivåerna stilla sedan förra gången.

Omr II:

- Enorm spridning få avslut.
Jättesvårt då det styrs av virkesförråd (avser kr/ha).
- Få köp ligger till grund för bedömd marknadsvärdenivå.

Omr III:

- Många ungskogsfastigheter där massaved från Norge dumpar priserna (Värmland).
- Lätt stigande marknad. Fortsatt trögt i norra delarna (Värmland).
- Notera att efterfrågan och därmed priserna ser ut att öka framledes, oklart varför men sannolikt för att marknaden varit konstant låg ett antal år tidigare.

Fråga 2

- a) Hur bedömer du att utbudet av skogsdominerade lantbruksfastigheter som fanns ute på marknaden under den nu aktuella perioden (april 2017 t.o.m. september 2017) har förändrats jämfört med motsvarande period:

För 1 år sedan (april 2016 t.o.m. september 2016)?

För 2 år sedan (april 2015 t.o.m. september 2015)?

b) Hur har antalet genomförda affärer av skogsdominerade lantbruksfastigheter under den nu aktuella perioden (april 2017 t.o.m. september 2017) förändrats jämfört med motsvarande period:

För 1 år sedan (april 2016 t.o.m. september 2016)?

För 2 år sedan (april 2015 t.o.m. september 2015)?

Frågan avser skogsdominerade fastigheter.

En sammanställning visar för samtliga områdena I, II och III att flertalet svarande anser att såväl utbudet av skogsfastigheter som antalet genomförda affärer är oförändrat jämfört med motsvarande period för såväl ett som för två år sedan. Vid avvikelser från denna oförändrade nivå anser fler svarande i områdena I och II att både utbudet och antalet genomförda affärer minskat jämfört med de tidigare perioderna i förhållande till de antal svarande som angett en ökning. För område III är fördelningen mer jämn mellan de som avviker från en oförändrad nivå när det gäller antal genomförda affärer, några svarande framhåller en minskning och några andra framhåller en ökning, medan det förekommer ett antal svarande som anser att utbudet ökat samtidigt som inte några tycks anse att utbudet minskat jämfört med de båda tidigare åren.

I synnerhet i område IV och i viss mån även i område V har huvuddelen av de svarande angett en ökning av både utbud och antalet genomförda affärer i jämförelse med läget såväl för ett år som för två år sedan. I område V är det något mindre övervikt än i område IV åt andelen svarande som framhåller en ökning jämfört med de som angett en oförändrad nivå eller en minskning av utbud respektive antal genomförda affärer.

De svarande har i vissa fall förtydligat sina svar på frågan. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I + III:

- Högre utbud av större fastigheter (över 100 ha). Mindre utbud av småfastigheter.

Omr II:

- Lågt utbud i såväl län 01, 03 som 04. Framför allt på skogsdominerade fastigheter och rena skogsfastigheter (jämfört med 2016). Samma sak gäller den senaste perioden sen 2015. Dock har det i framför allt Södermanland varit ett uppsving under hösten 2015 avseende utbud.
- I Västmanland har utbudet ökat något men ligger på en låg nivå. I Södermanland är utbudet lågt. Bra fastigheter är lättsålda medan de med snedfördelad åldersfördelning och dålig arrondering går trögare. Delavyttringar blir allt svårare med tanke på Lantmäteriets väntetider.

Omr III:

- Något fler affärer, framför allt större fastigheter (jämfört med 2015 - Värmland).

Fråga 3

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

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 mark-
nadspåverkan 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 2016.

Figur 3. Antal respondenter som angett att följande faktorer påverkar marknaden för närvarande, prismässigt och/eller intresse-mässigt. Resultaten från hösten 2016 redovisas som en jämförelse. För beskrivning av de sammanvägda resultaten, se texten. För områdesindelning, se figur 1.

	---	--	-	0	+	++	+++	Sammanvägning hösten 2017	Sammanvägning hösten 2016
Område I									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt				2	8	3	2	1,3	0,9
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				1	10	4		1,2	1,1
Viljan att investera i skogsmark				1	4	5	5	1,9	2,4
Område II									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt				1	6	1		1,0	0,0
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt					6	2		1,2	0,8
Viljan att investera i skogsmark				1	1	4	2	1,9	1,0
Område III									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt					8	5		1,4	0,6
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				3	6	4		1,1	0,9
Viljan att investera i skogsmark				1	6	2	4	1,7	1,3
Område IV									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt					5	2		1,3	1,0
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			1	3	1	2		0,6	0,8
Viljan att investera i skogsmark					4	2	1	1,6	1,5
Område V									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt					6	2		1,2	1,1
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			2	3	1	2		0,4	1,0
Viljan att investera i skogsmark			1		3	3	1	1,4	1,3

Den framtida virkesprisutvecklingen

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighetsmarknaden är enligt de sammanvägda svaren mer positiv jämfört med motsvarande period för ett år sedan inom samtliga fem områden.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Inställningen till hur skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt påverkar skogsfastighetsmarknaden jämfört med motsvarande period för ett år sedan skiljer sig inte på motsvarande sätt som för den framtida virkesprisutvecklingen. För områdena I, II och III framkommer sammantaget en tendens till att denna påverkan är mer positiv. För områdena IV och V bedöms tenderar denna påverkan istället blivit mindre positiv.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan att investera i skog och skogsmark brukar vara den av de tre faktorerna som bedöms ha mest positiv påverkan på skogsfastighetsmarknaden. Detta gäller även denna enkätomgång för samtliga områden. I områdena II och III ser även investeringsviljan och dess påverkan ut att ha ökat jämfört med för ett år sedan, vilket inte gäller för område I där denna påverkan istället anses ha minskat. I områdena IV och V (Norrlands kustland och Norrlands inland) har denna faktor bedömts sammanvägt vara i princip oförändrad.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden.

Dessa svar har sammanställts nedan utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Det låga ränteläget.
- Jakt. Fiske. Belägenhet. Sammanhängande skifte.
- Läget, mindre gårdar med bra lägen nära stad och gårdar som har närhet till bra vägar är attraktiva. Det verkar finnas många som vill ha mindre gårdar. Dessa personer har ej möjlighet att köpa större produktionsenheter p.g.a. att man ej har något tidigare skogsinnehav som underlättar finansiering.
- Konjunkturen.
- God jakt, bra vägnät ökar intresset. Ligger ägandet i bolagsform ökar prisnivån 5-10 procent.
- Fortsatt låga räntor. Mycket god allmänkonjunktur. God förväntad prisutveckling gentemot alternativ placering.
- Låg ränta, lågt utbud.
- Räntan, givetvis. Den viktigaste faktorn till senaste tidens uppgång. Lågt utbud.
- Ränteläget, avkastningen i skogen jämfört med andra placeringar t.ex. aktier.

- Jaktmarkspriser. Mervärden av tätortsnära/sjöläge. Överlåtelse mellan juridiska personer – prisskillnad mot den generella skogsfastighetsmarknaden.

Omr I + II:

- Att fastigheter kommer ut i rätt område. Köparen är mycket medveten om var den vill köpa sin skog (kompletterat med tre plustecken). Låg räntenivå.
- Utbud i närområdet. Tillfället att få möjlighet att köpa. Nationalekonomiska riktlinjer. Lagar och bestämmelser.
- Verkar som att det infunnit sig en viss försiktighet på köparsidan, det är inte lika hett och inte lika snabba avslut som tidigare, toppen kan vara nådd denna gång...?

Omr I + III:

- Ifrågasättandet av skogsbruk från vissa organisationer och att de har lyckats vinna gehör för sina åsikter, har höjt risknivån i kalkylen. Sätter riksdagen ner foten hur skog ska hanteras, dvs. skogsbruk eller inte, först då får vi en klar prisbild upp eller ner.

Omr II:

- Läget är viktigt. Möjligheter för grannfastigheter att skapa bättre ägofigurer påverkar. Vidare har köpare från storstaden fått upp ögonen för södra Uppland, östra Södermanland samt Stockholms län. Något som i kombination av grannköp påverkar priserna positivt i denna region. Dock är det stor diversifiering vilket skapar osäkerhet vid marknadsvärdebedömning av skogsdominerande fastigheter.
- Utbud och efterfrågan. Geografiskt läge. Möjlighet till jakt.
- Jakt, framtida exploateringsmöjligheter (förväntningsvärden), äganderättsliga värden (känslan av att äga).
- Osäkra alternativ till penningplacering. Möjlighet att utöka sitt befintliga innehav.

Omr III:

- Ett par år efter stormen Dagmar 2011 blev det fler genomförda affärer i norra länsdelen, län 21, jämfört med tidigare. Förmodligen försäkringspengar som sattes i omlopp. Några tröttnade på att äga en fastighet medan andra vill investera pengarna. Så svar på frågan: En rejäl storm!
- Implementeringen av Artskyddsdirektiven och dess tillämpning. Beroende på hur tillämpningen och prejudicerande domar avlöper blir påverkan negativ eller positiv. Men risken att det går "emot" skogsbruket och äganderätten innan vi vet bör ha en avkylande effekt på marknaden i det trakter där tvister förekommit.
- Hur övrigt näringsliv utvecklar sig, när näringslivet går bra så är också företagarna villiga att investera. Skogsindustrins utveckling.

- Skatteregler. Ränteläget. I viss mån virkespriset. Jakten och viljan att bosätta sig/leva i norra delarna av länet är negativ (Värmland). Stor dragningskraft till de södra delarna p.g.a. industrietablering, friluftsliv, bo-kvalitet vid sjö (Vänern).
- Det enskilda objektets skick och kvalitet. Bonitet, skötsel, arrondering, vägar, etc. Dessutom påverkar objektets geografiska läge.
- Priset på massaved, transporttillägg.

Omr III + V:

- Låg ränta, alternativ placering svår, het marknad i Syd- och Mellansverige, köpare söker sig norrut.

Omr IV:

- Vägnät, arrondering, avstånd till industri. I viss mån jakt.
- Världsläget. Frågor kring miljö.

Omr IV+V:

- Äldre skog än 130 år betalas lägre än för några år sedan. Yngre skog betalas högre än för några år sedan. Plötslig nyckelbiotopeffekt är svår att förutsäga. Innebär ekonomisk risk vid fastighetsköp. Köpare tar med i beräkningen att en del av virkesförrådet på en salufastighet inte är realiserbart i skogsbruket.
- Räntenivå.
- Räntan, jakten.

Omr V:

- Objektets beskaffenhet i fråga om arrondering, vägnät, närhet till tidigare innehav och hur välskött skogen är.

Synpunkter och kommentarer på andra faktorer som anses vara av intresse för marknaden för lantbruksfastigheter mer generellt:

Omr I:

- Troligen väntar säljare på nytt stickår.
- Räntan mycket styrande!

Omr II:

- Avseende skogsmarken finns det ett flertal avslut som ger indikationer om vart marknaden är på väg. Men, just avseende åker- och betesmark anser jag att är så pass få avslut att det är svårt att bilda sig en god avsättning om några marknadstrender. Beror som bekant väldigt mycket på övriga faktorer som exempelvis gårdens sammansättning, byggnadsbestånd, läge m.m.

Omr III:

- Förvärvslagstiftningens menliga påverkan och prisdrivande effekt på speciellt omarronderingsområdenas prisutveckling. Det avvecklar skogsbruket i vissa bygder. Lantmäteriets långa handläggningstider och prissättning verkar helt mot skogsbruket. Inom omarronderingsområdena får det dessutom helt motsatt effekt. Mark blir värdelös och omöjlig att sälja.
- Våldigt lugnt på marknaden just nu, förhoppningsvis kan högre virkespriser på sikt öka gallring och ungskogsvård på fastigheterna.

Omr V:

- När kommer vändningen i norr? Fortsatt platt värdeutveckling.

Fråga 4

- a) 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.
- b) 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.

Svaret på frågan redovisas i de båda tabellerna nedan samt i den efterföljande texten, vidare i kartorna i bilaga C (åkermark) respektive i bilaga D (betesmark).

ÅKERMARK

PRODUKT- IONSOMRÅDE	GENOMSnittligt VÄRDE		LÄGsta MARKNADS- NOTERING		HÖGsta MARKNADS- NOTERING	
	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
1	225	3	138	3	308	3
2	212	3	145	3	272	3
3	199	5	89	5	333	5
4	93	7	50	7	141	7
5	77	9	54	8	135	8
6	44	6	29	5	92	5
7	22	5	10	5	41	5
8	18	4	7	3	35	3

BETESMARK

PRODUKT- IONSOMRÅDE	GENOMSnittligt VÄRDE		LÄGsta MARKNADS- NOTERING		HÖGsta MARKNADS- NOTERING	
	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
1	62	3	42	3	97	3
2	47	3	33	3	63	3
3	54	4	33	3	78	3
4	45	7	23	4	69	4
5	42	8	28	6	80	6
6	19	4	12	1	25	1
7	14	5	6	5	24	5
8	9	3	5	2	16	2

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

Beträffande åkermark: För produktionsområde 1 förekommer marknadsnoteringar från som lägst 75 tkr/ha upp till 460 tkr/ha, för område 2 från som lägst 40 tkr/ha upp till 385 tkr/ha, för område 3 från som lägst 60 tkr/ha upp till 415 tkr/ha, för område 4 från som lägst 23 tkr/ha upp till 200 tkr/ha, för område 5 från som lägst 10 tkr/ha upp till 120 tkr/ha, för område 6 från som lägst 10 tkr/ha upp till 430 tkr/ha, medan för område 7 noteringar från 5 tkr/ha upp till 60 tkr/ha, och för område 8 från 5 tkr/ha upp till 50 tkr/ha förekommer.

Beträffande betesmark:

För produktionsområde 1 förekommer marknadsnoteringar från som lägst 25 tkr/ha upp till 120 tkr/ha, för område 2 från som lägst 20 tkr/ha upp till 80 tkr/ha, för område 3 från som lägst 30 tkr/ha upp till 100 tkr/ha, för område 4 från som lägst 20 tkr/ha upp till 85 tkr/ha, för område 5 från som lägst 17 tkr/ha upp till 150 tkr/ha, för område 6 från som lägst 12 tkr/ha upp till 25 tkr/ha, medan för område 7 noteringar från 3 tkr/ha upp till 40 tkr/ha, och för område 8 från 3 tkr/ha upp till 20 tkr/ha förekommer.

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

Åkermark:

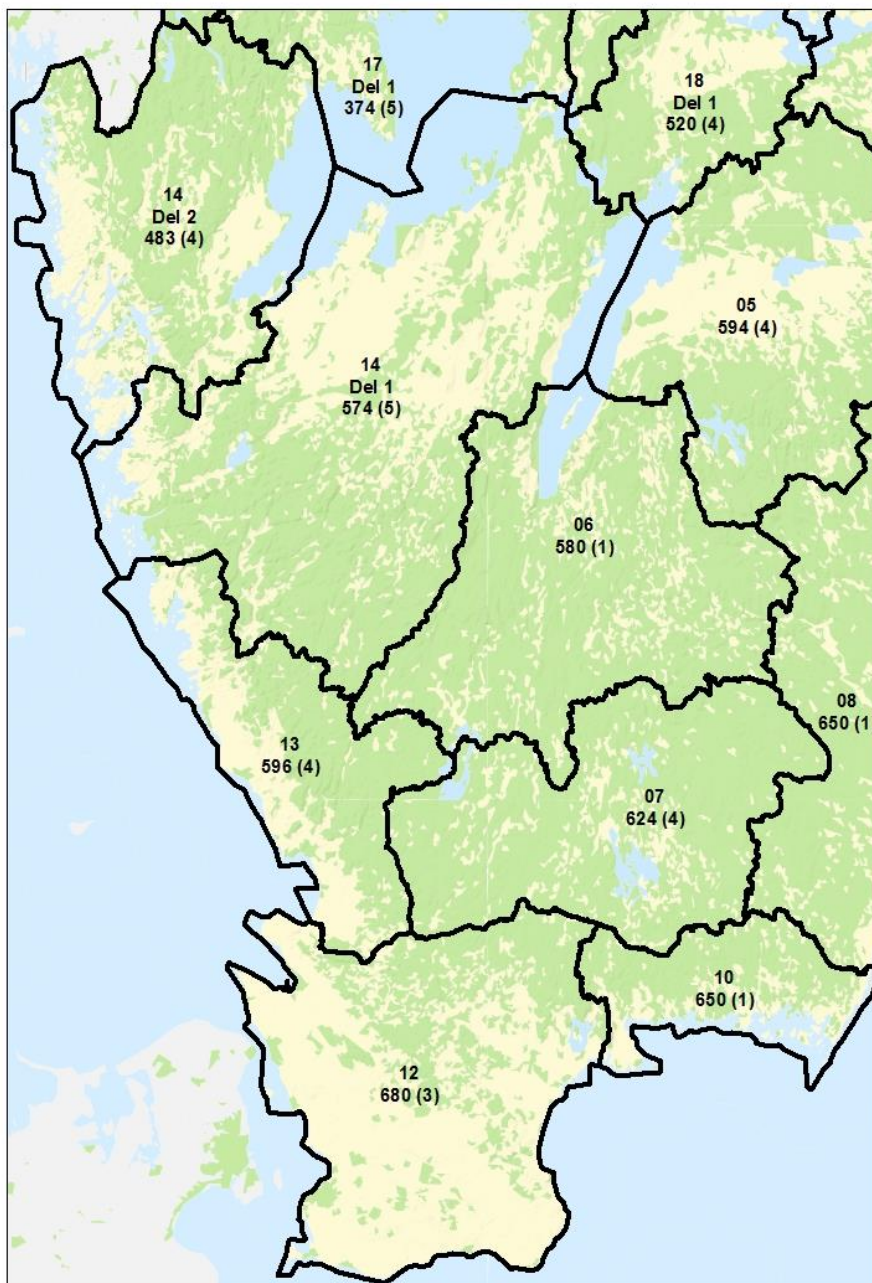
- Få köp och stor spridning i priserna (Jönköpings län).
- Mycket låg omsättning av rena inägförsäljningar i länet (Kronobergs län).

- Tycker inte det riktigt går att sja om detta då det är enorm spridning och nästintill inga avslut på ren åkermark som ger någon statistik att utgå ifrån. Vidare beror det något enormt på egendomens övriga sammansättning (Uppland, Södermanland och Stockholms län - avser både åkermark och betesmark).
- Varierar förstås ganska kraftigt mellan olika delar av området (Uppsala, Stockholms län - avser både åkermark och betesmark).
- Väldigt spretig marknad som beror på läge och antalet brukare i området. Runt de stora slättområdena runt Mälaren och Hjälmaren ligger snittet över 100 tkr per ha. Åkermarksvärdena är mycket mer lokalt spridda än vad produktionsområdena visar (Örebro, Västmanland och Södermanland).
- Åkermarkspriserna blir mer och mer lokala, det måste finnas flera aktiva lantbrukare i närområdet för att priserna ska nå de höga nivåerna, finns inte det sjunker de markant (Produktionsområde 2,3 och 4).
- Få rena jordbruksmarksköp genomförs, ibland svårt att bedöma priset på åkermark vid blandade köp med byggnader, skog och jordbruksmark (Produktionsområde 5).
- Ortsprismaterialet är för begränsat för att jag ska våga dra några slutsatser annat än att priset varierar kraftigt inom området beroende på kvalitet på jorden och den lokala konkurrensen (Gävleborgs län - avser både åkermark och betesmark).
- Stödområdesindelningen är avgörande (Värmland).
- Ingen större variation på priser inom delar av regionen, eller någon stor prisförändring under senaste åren (Produktionsområde 3).
- Stor variation, endast marknad i kustområden samt älvdalar (Produktionsområde 8).
- Stor variation i länet. Piteå högst. Resten mycket svagt intresse (Norrbottens län).

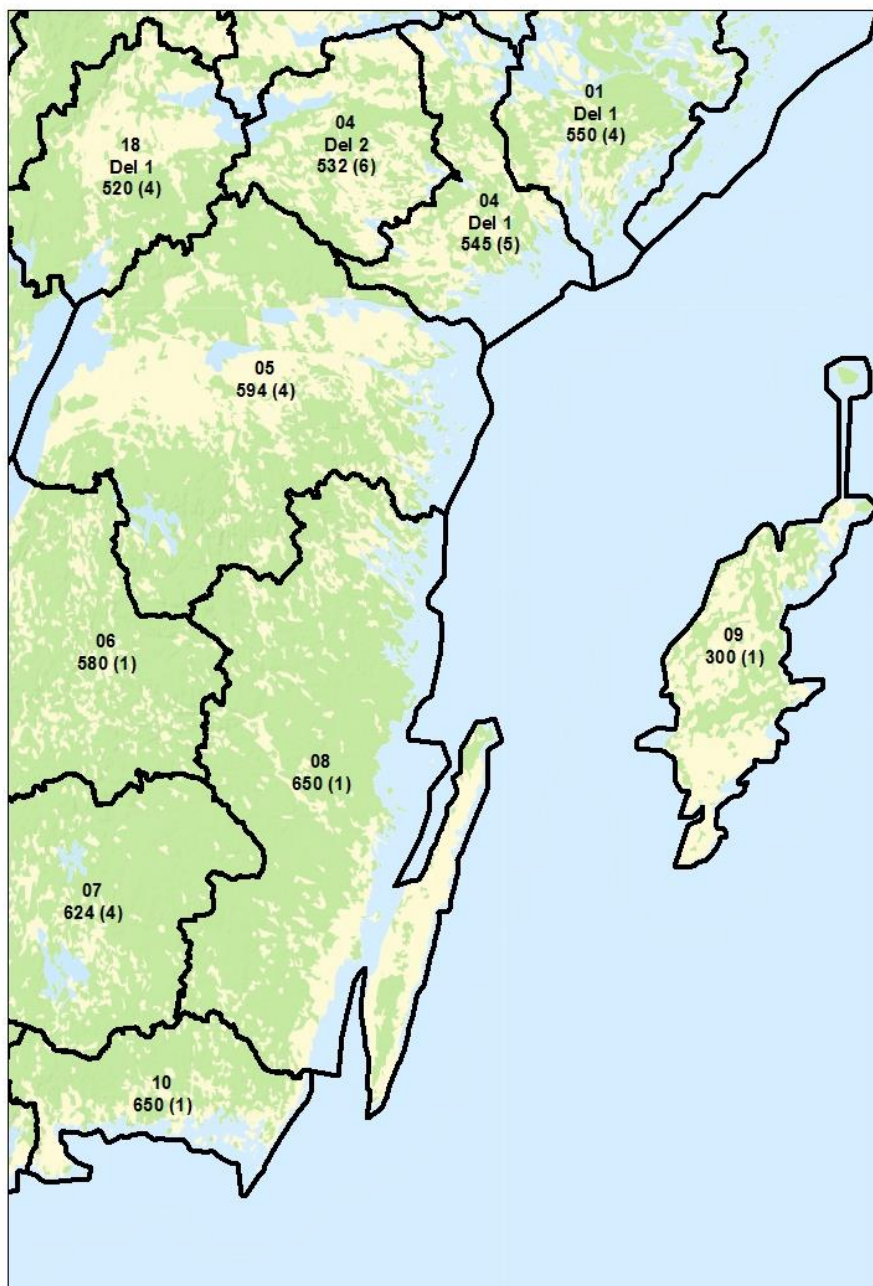
Betesmark:

- Endast en bedömd nivå p.g.a. inga köp återfunna. Stor prisspridning som ofta beror på närhet till brukningscentrum. Ju närmare husen desto dyrare mark (Jönköpings län).
- Höga värden på hästgårdar med liten areal jordbruksmark (Produktionsområde 5).
- Generellt få köp gällande betesmark. Diffust om det är bete eller åker. Mycket stor spridning av köpeskilling (Produktionsområde 3, 4 och 6).
- Beten i norra delen av länet mycket svårt att få prisindikationer (Värmland).
- Inga köp. Magkänsla/erfarenhet (Norrbottens län)

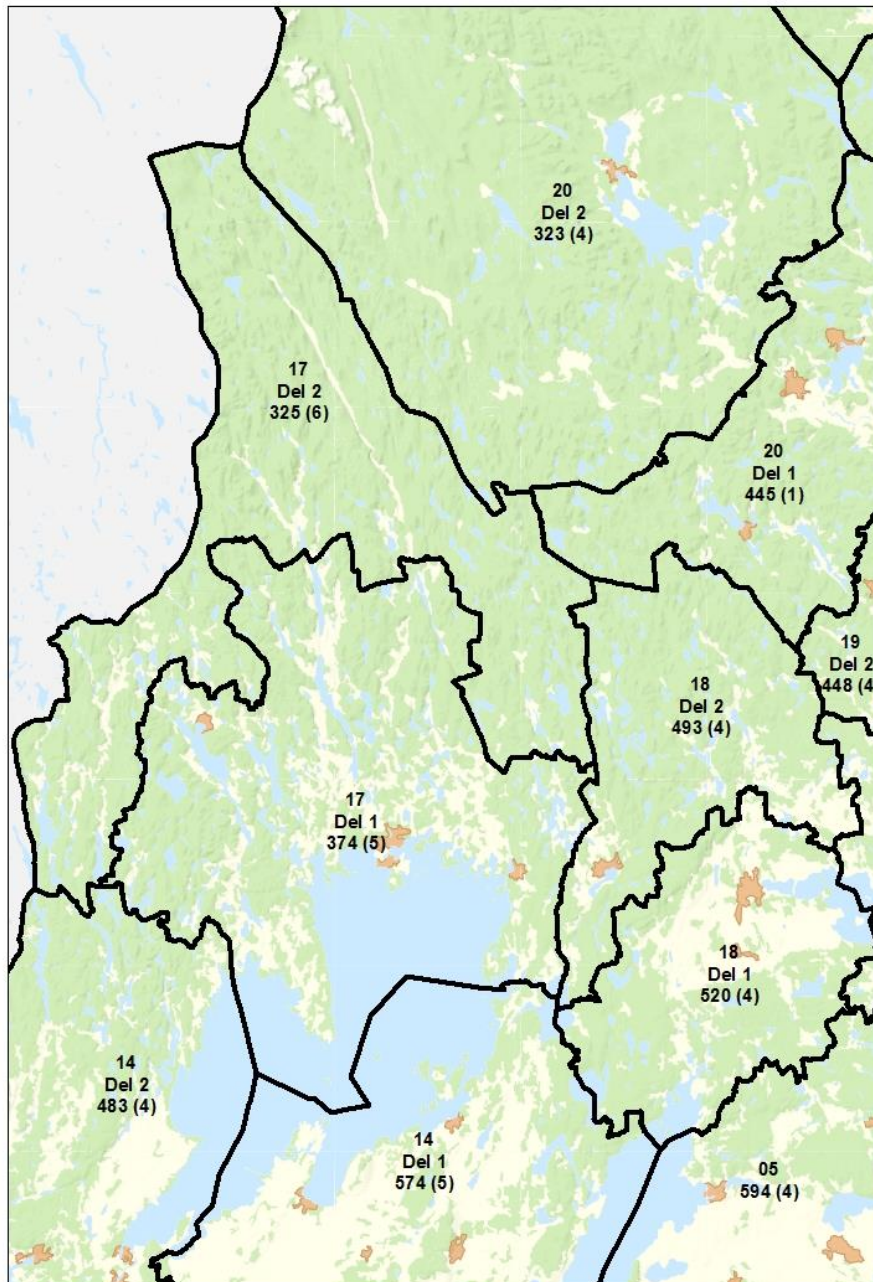
Bilaga A



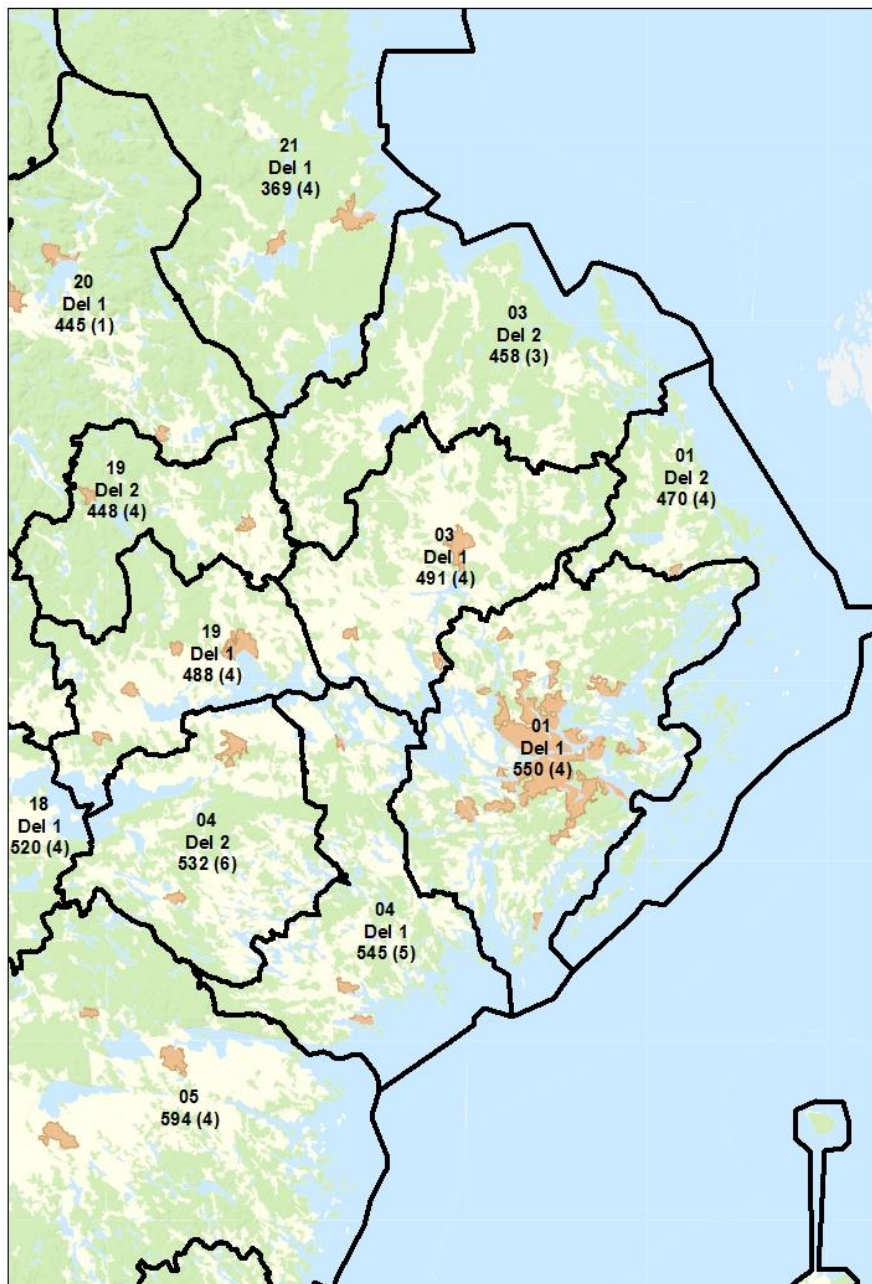
Län: Jönköping (06), Kronoberg (07), Blekinge (10), Skåne (12), Halland (13), Västra Götaland (14). **Skogsmark kr/m²sk.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



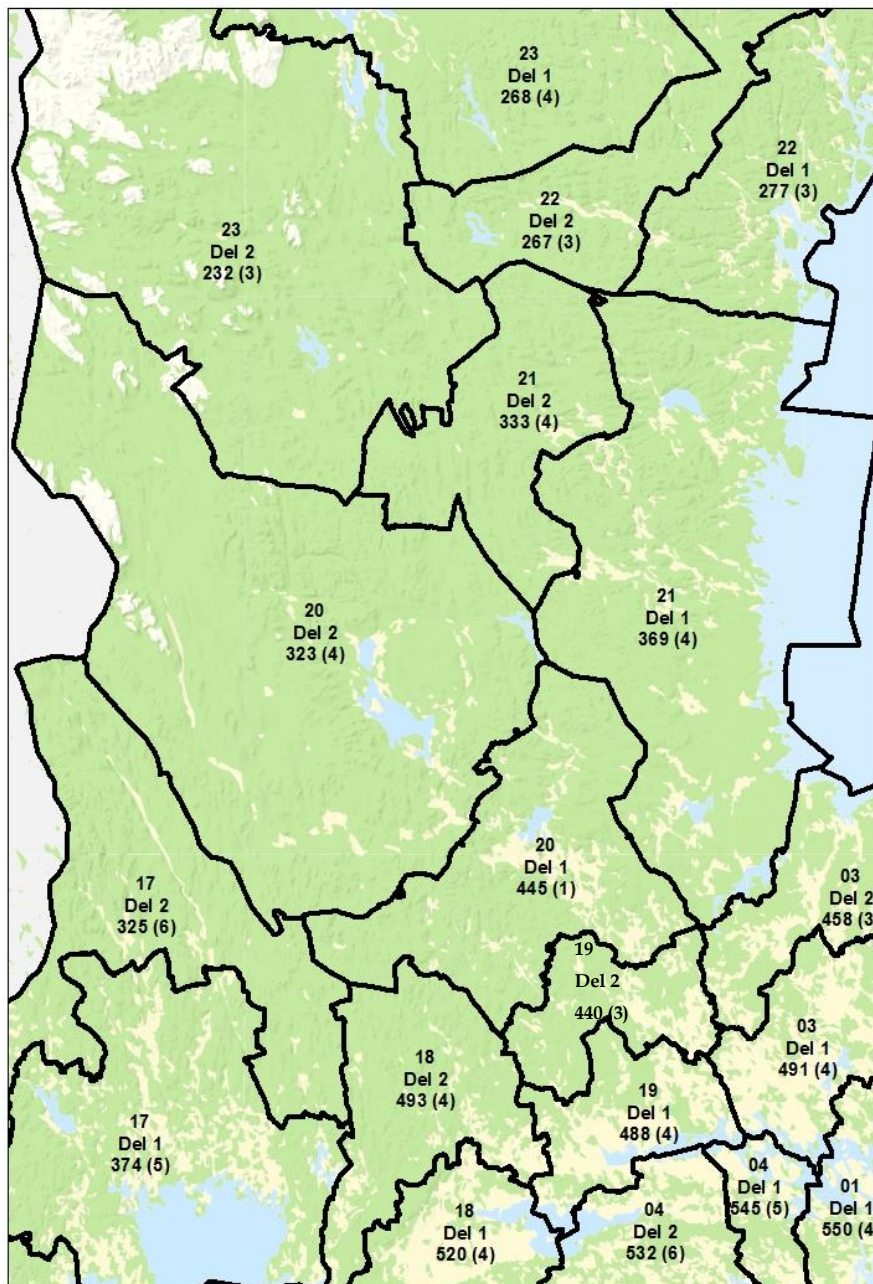
Län: Östergötland (05), Kalmar (08), Gotland (09). **Skogsmark kr/m³sk**. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



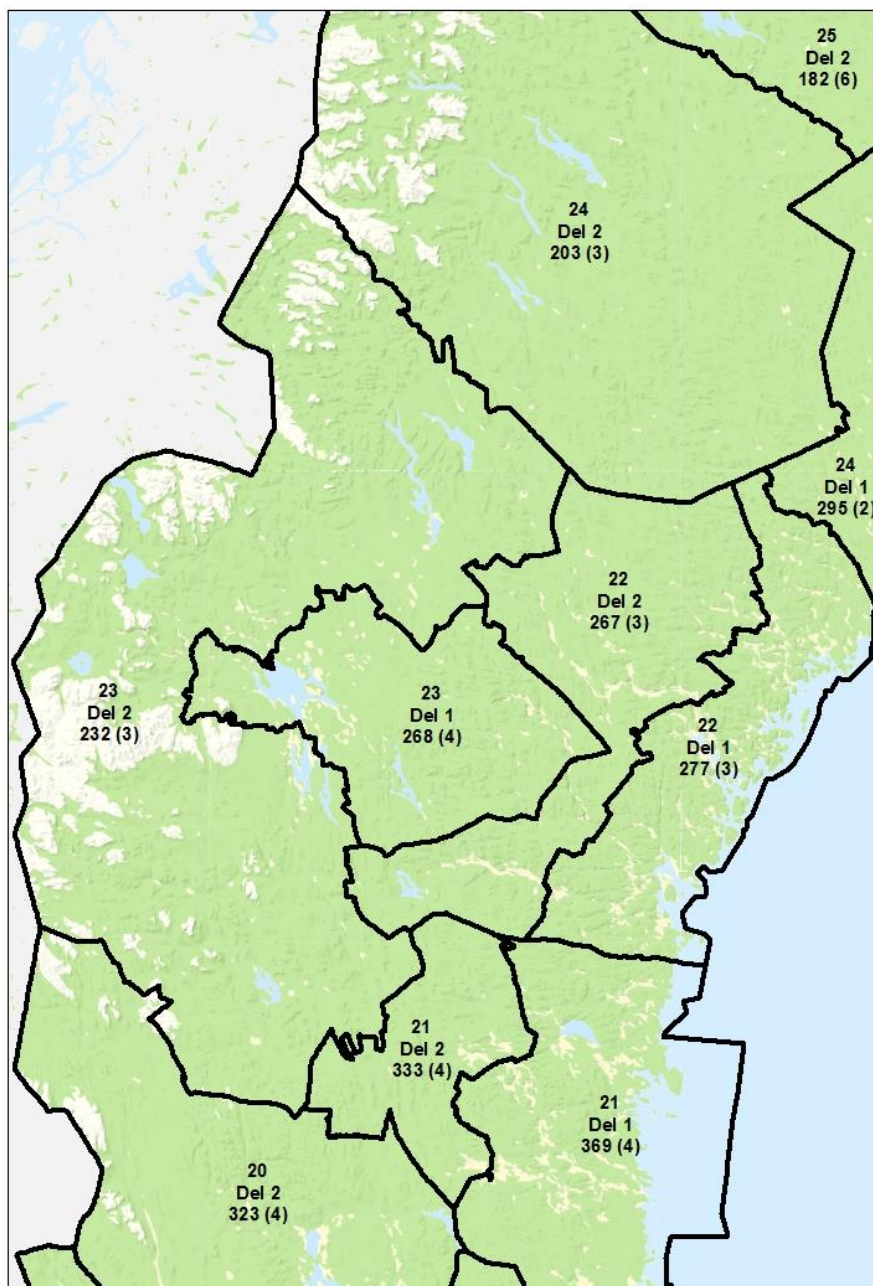
Län: Värmland (17), Örebro (18). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



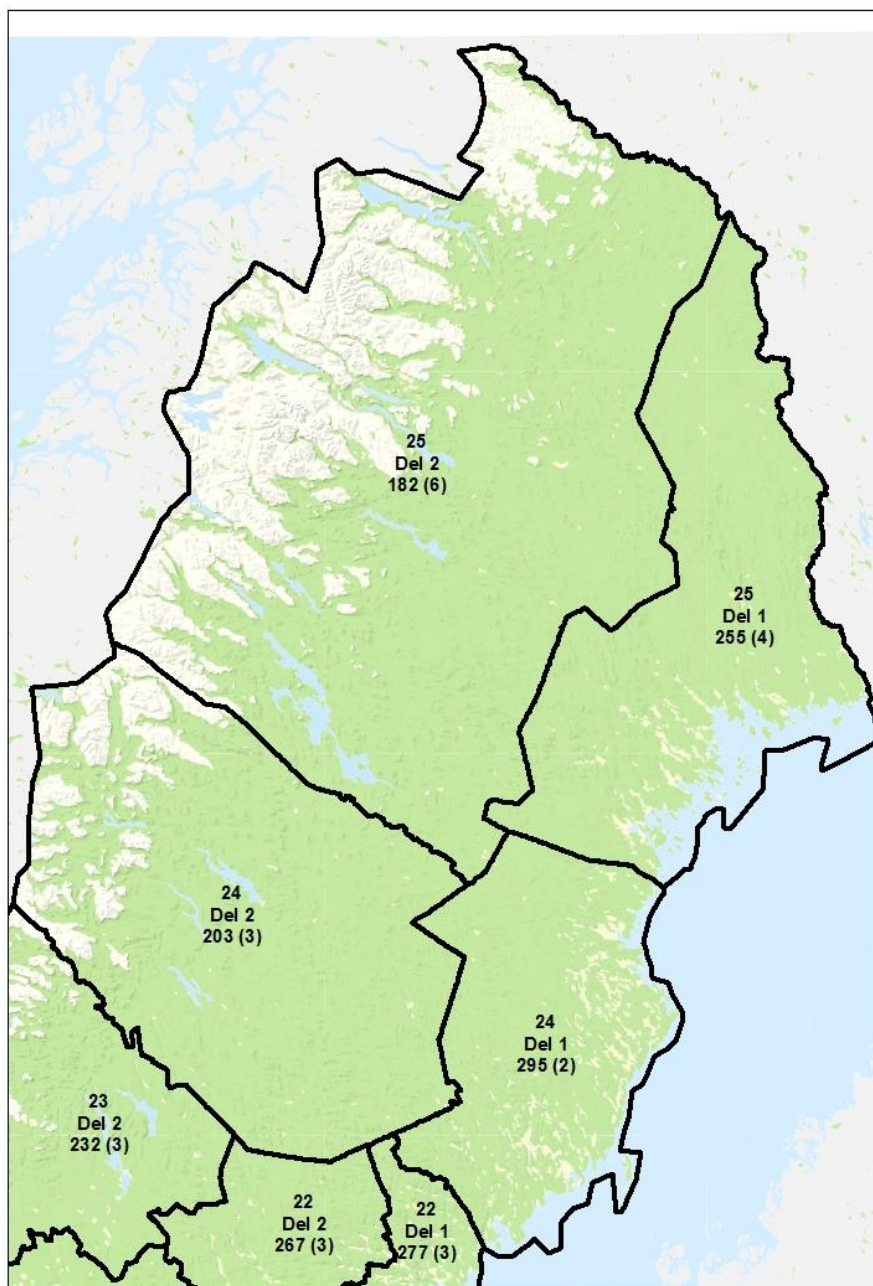
Län: Stockholm (01), Uppsala (03), Södermanland (04), Västmanland (19).
Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



Län: Dalarna (20), Gävleborg (21). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.

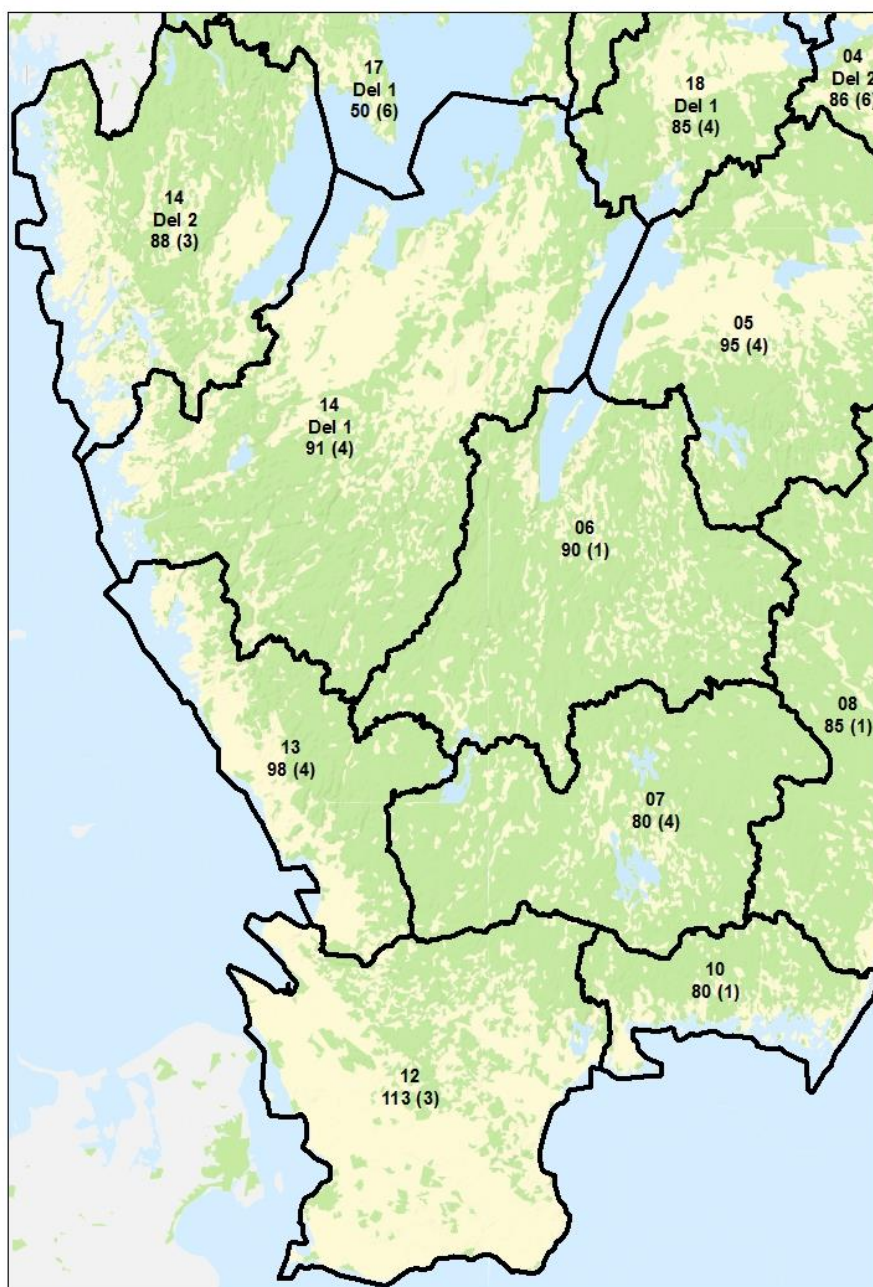


Län: Västernorrland (22), Jämtland (23). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.

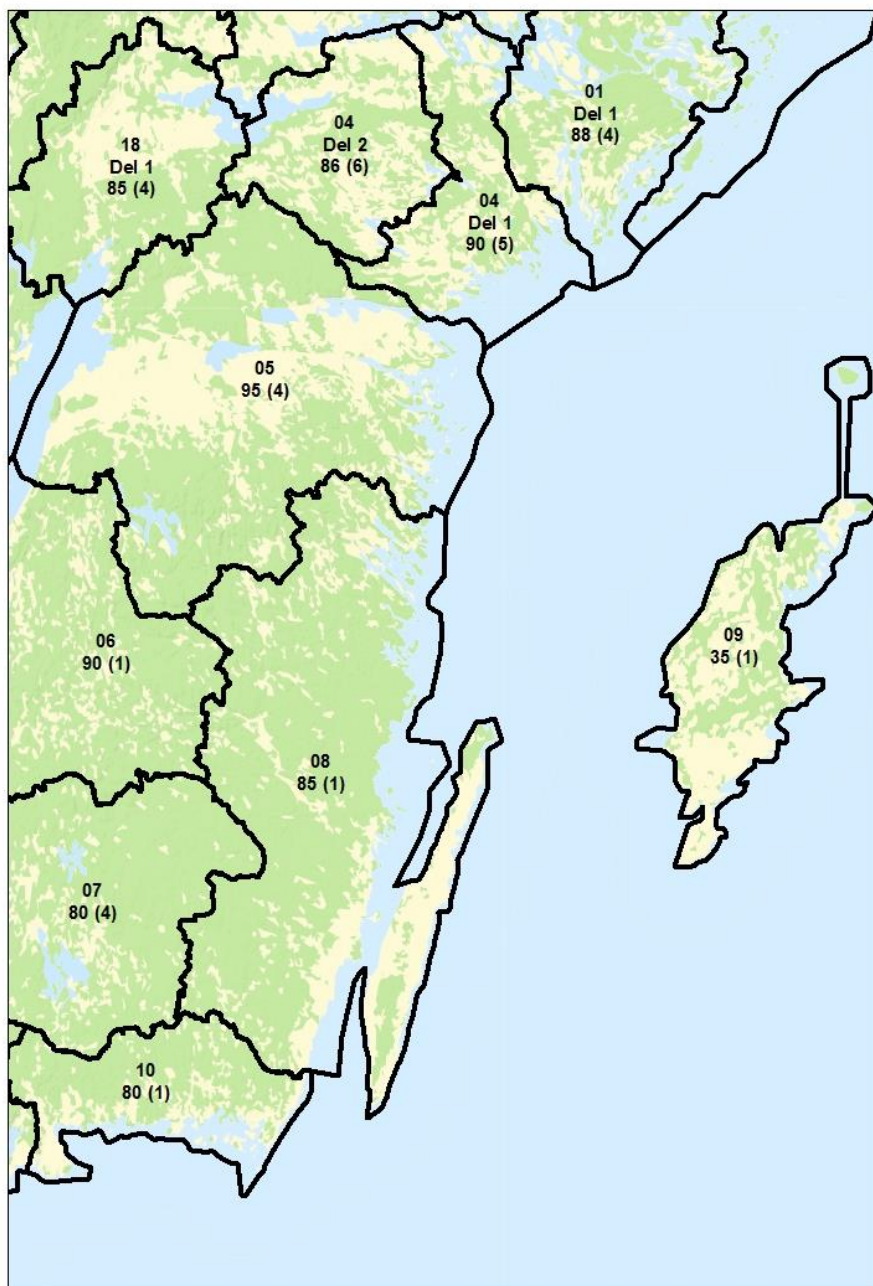


Län: Västerbotten (24), Norrbotten (25). **Skogsmark kr/m³sk.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.

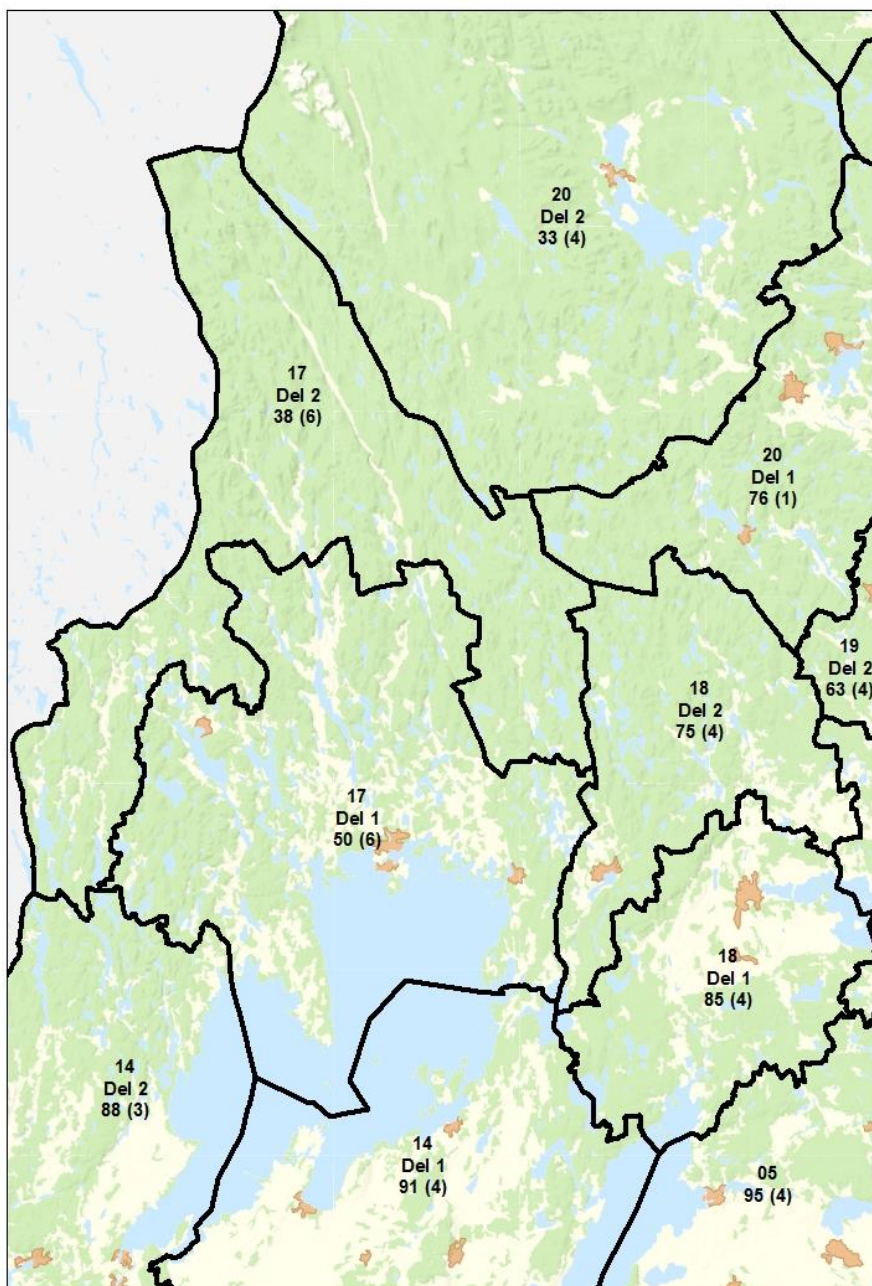
Bilaga B



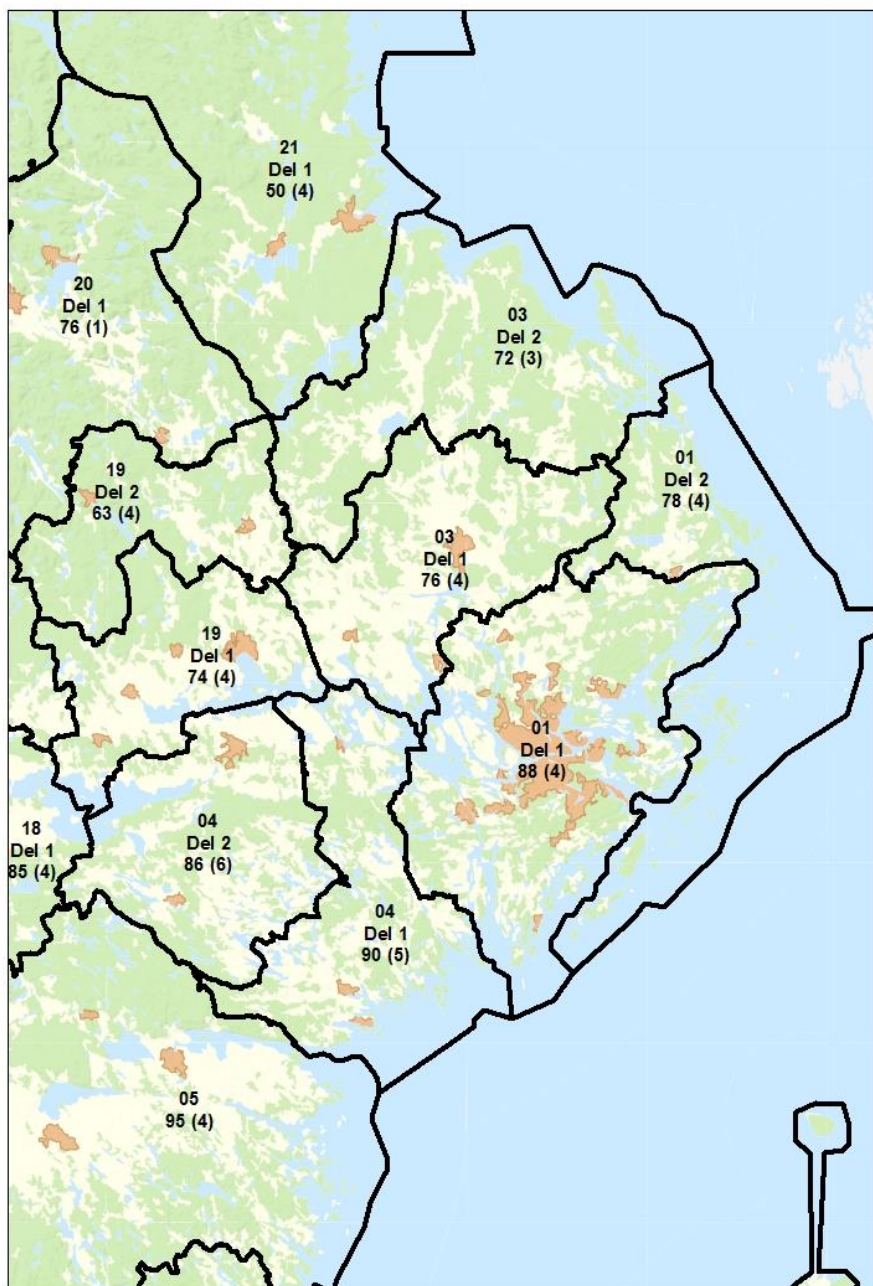
Län: Jönköping (06), Kronoberg (07), Blekinge (10), Skåne (12), Halland (13), Västra Götaland (14). **Skogsmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



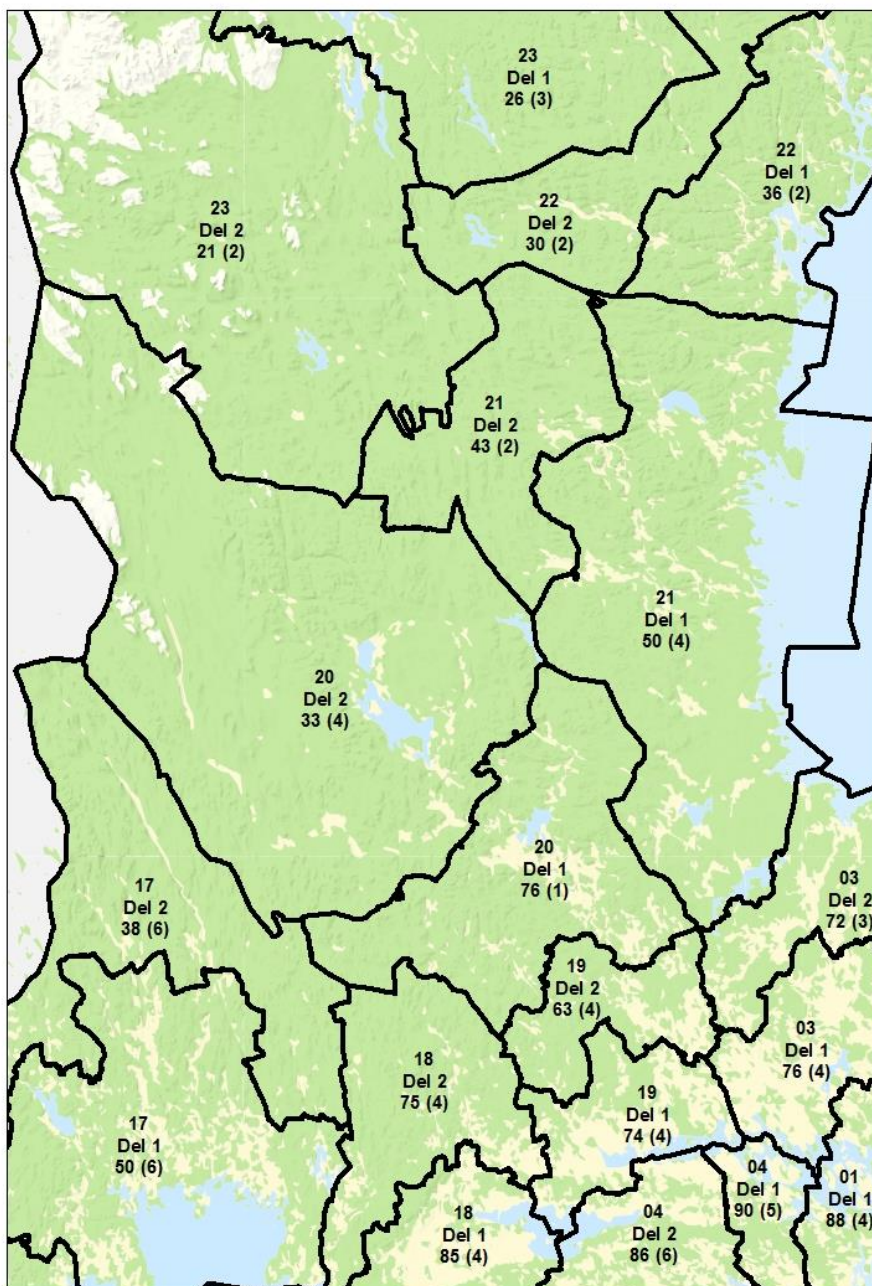
Län: Östergötland (05), Kalmar (08), Gotland (09). **Skogsmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



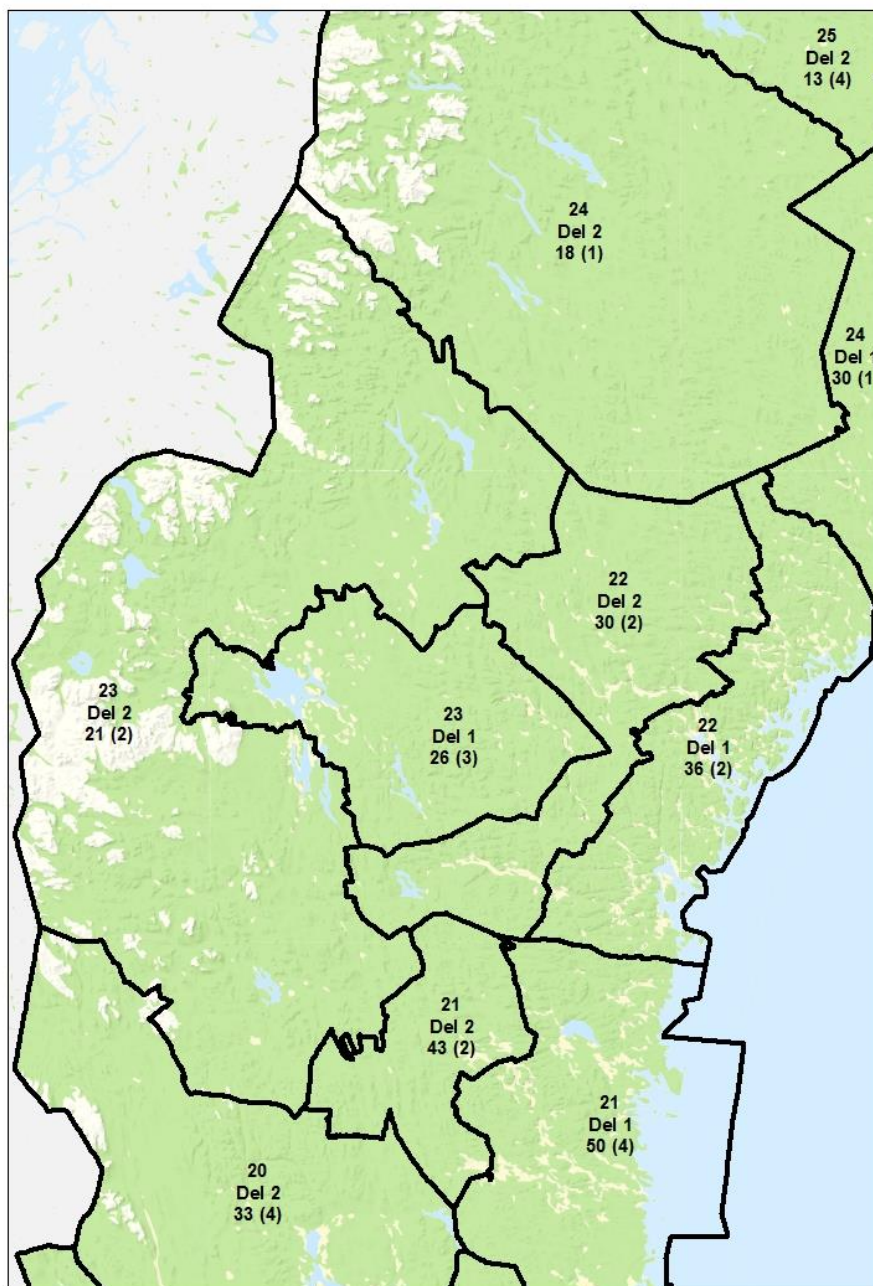
Län: Värmland (17), Örebro (18). **Skogsmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



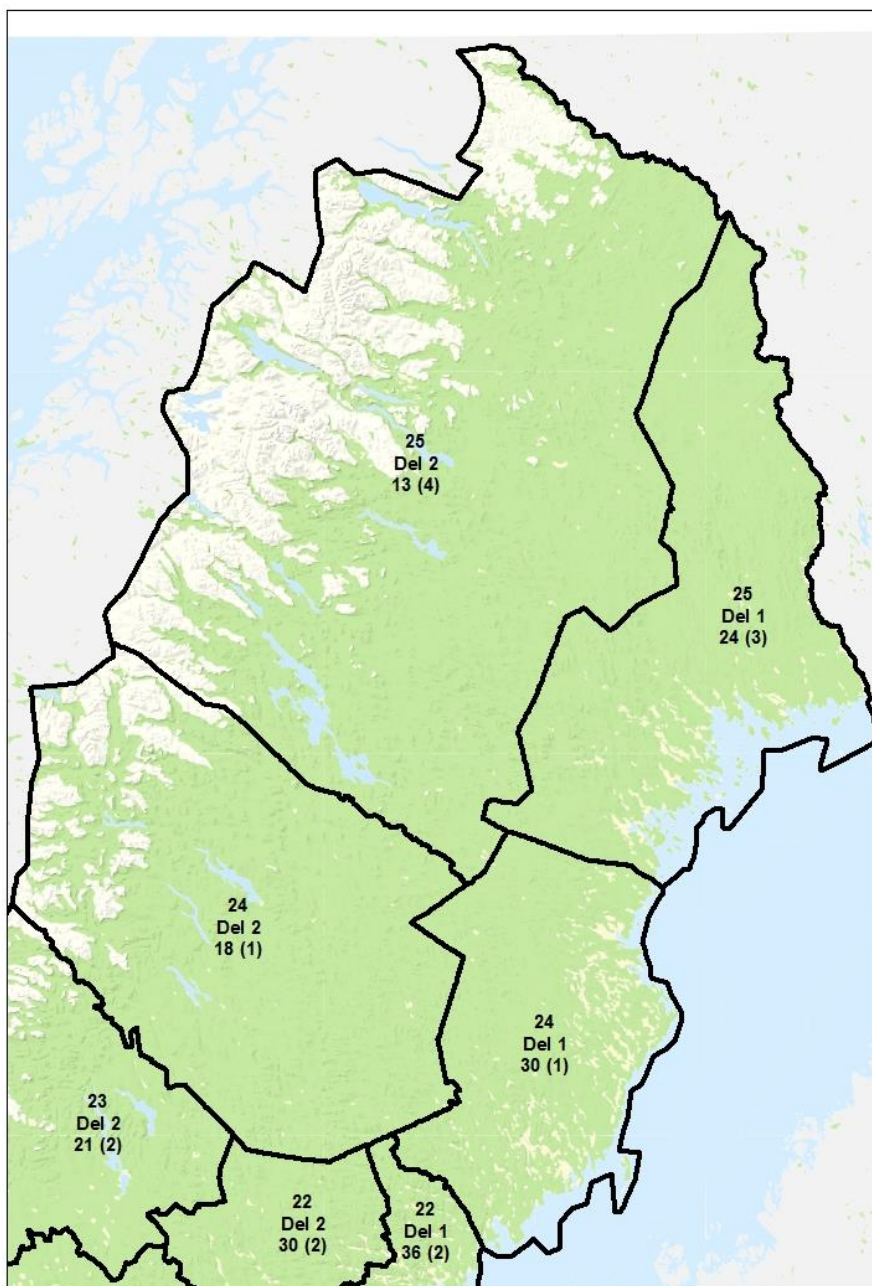
Län: Stockholm (01), Uppsala (03), Södermanland (04), Västmanland (19).
Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



Län: Dalarna (20), Gävleborg (21). **Skogsmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.



Län: Västernorrland (22), Jämtland (23). **Skogsmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.

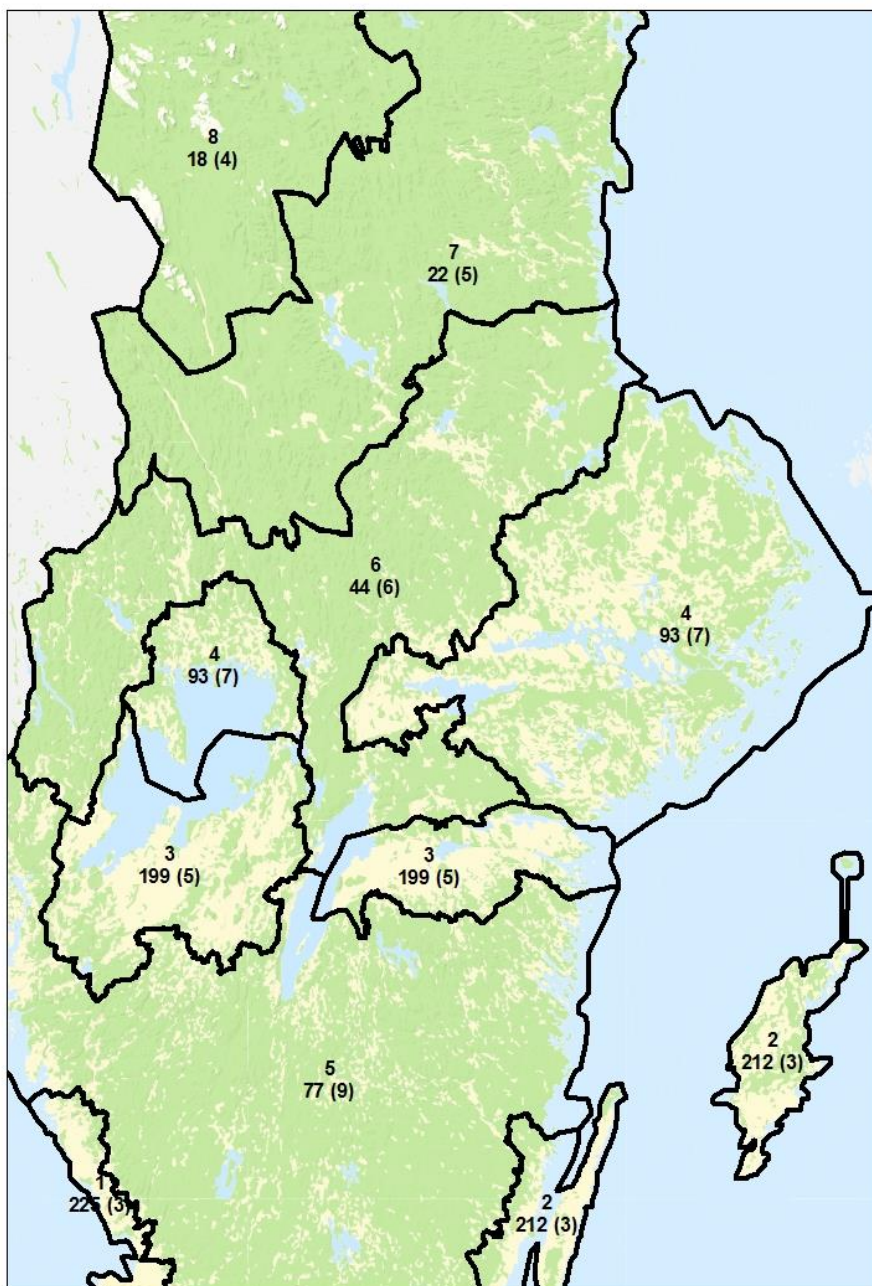


Län: Västerbotten (24), Norrbotten (25). **Skogsmark tusen kr/ha**. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen.

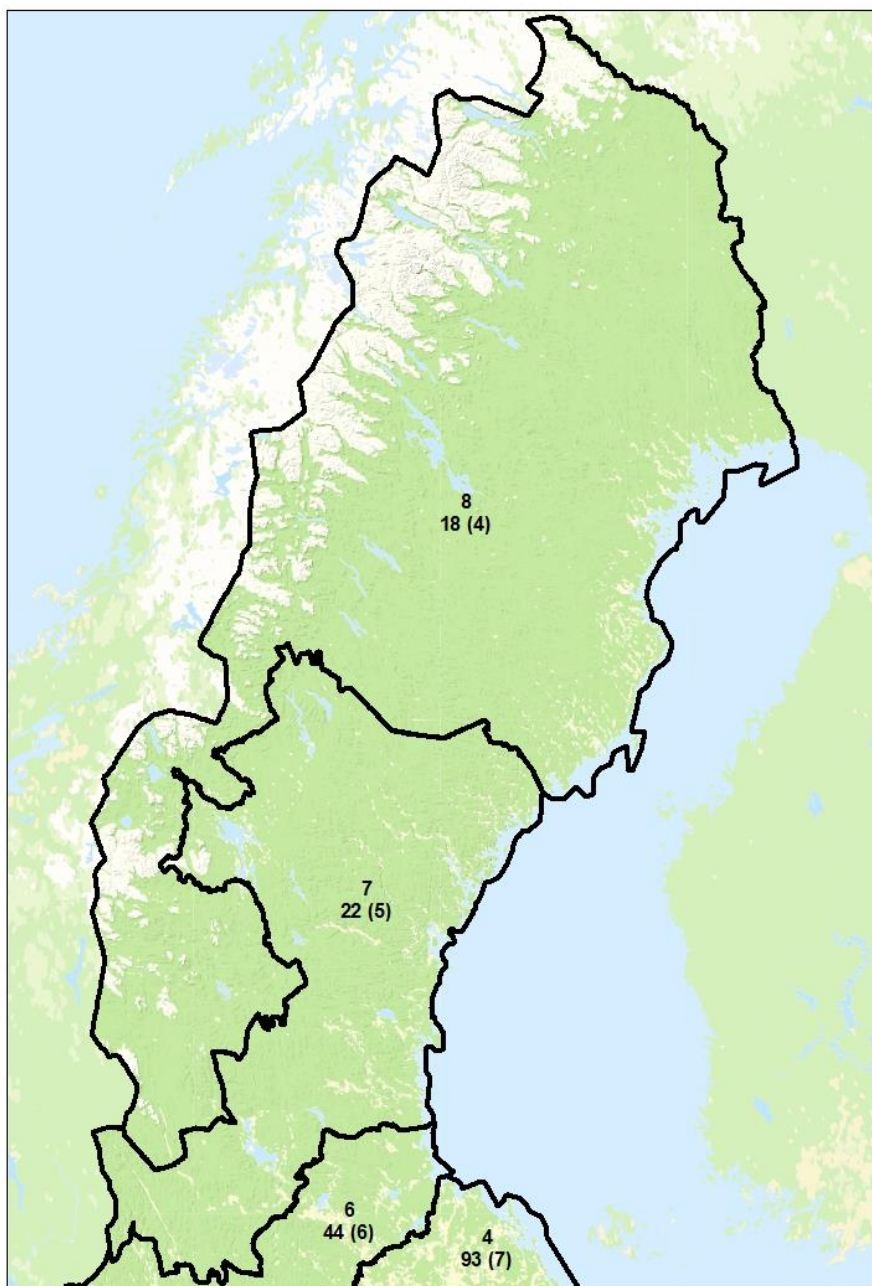
Bilaga C



Produktionsområden. Åkermark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella produktionsområdet.

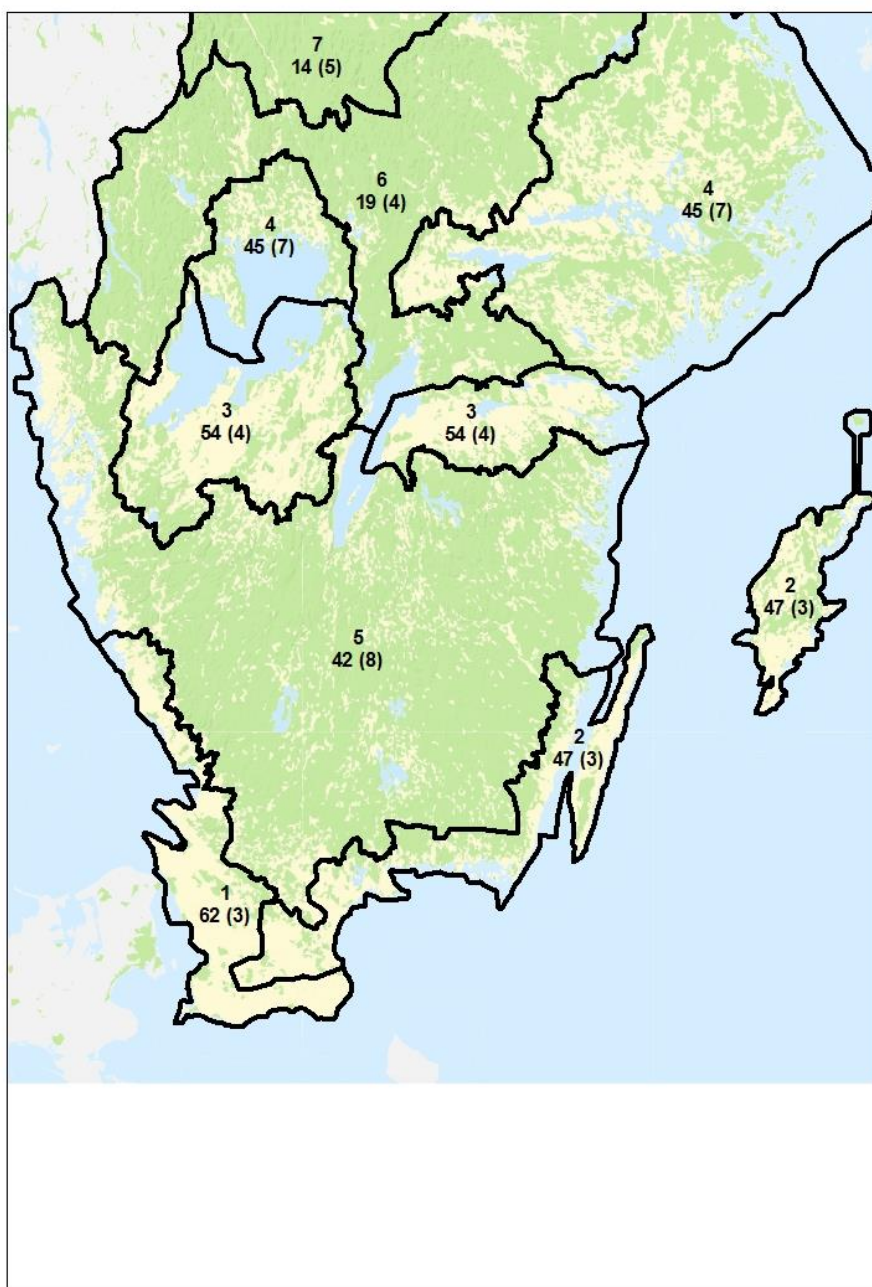


Produktionsområden. Åkermark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella produktionsområdet.

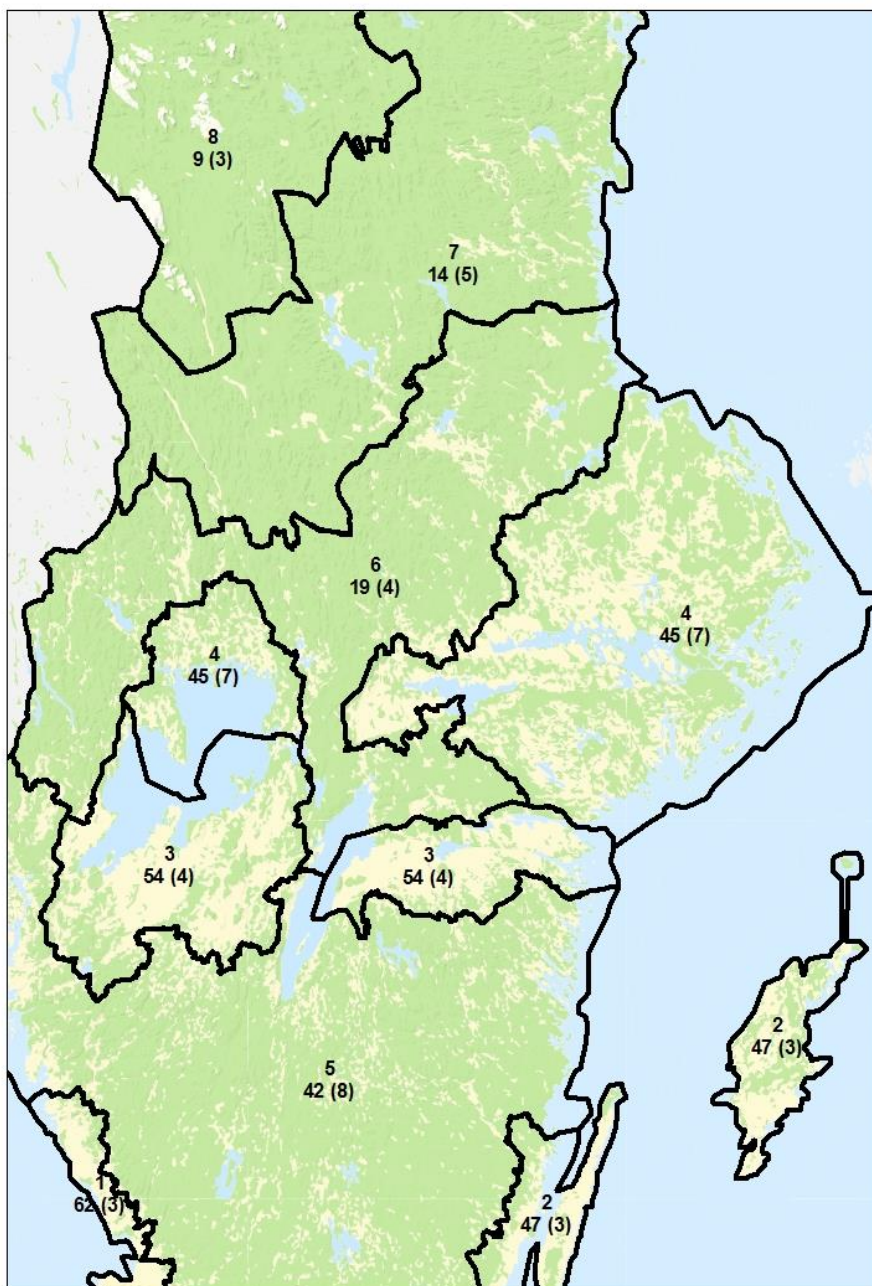


Produktionsområden. Åkermark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella produktionsområdet.

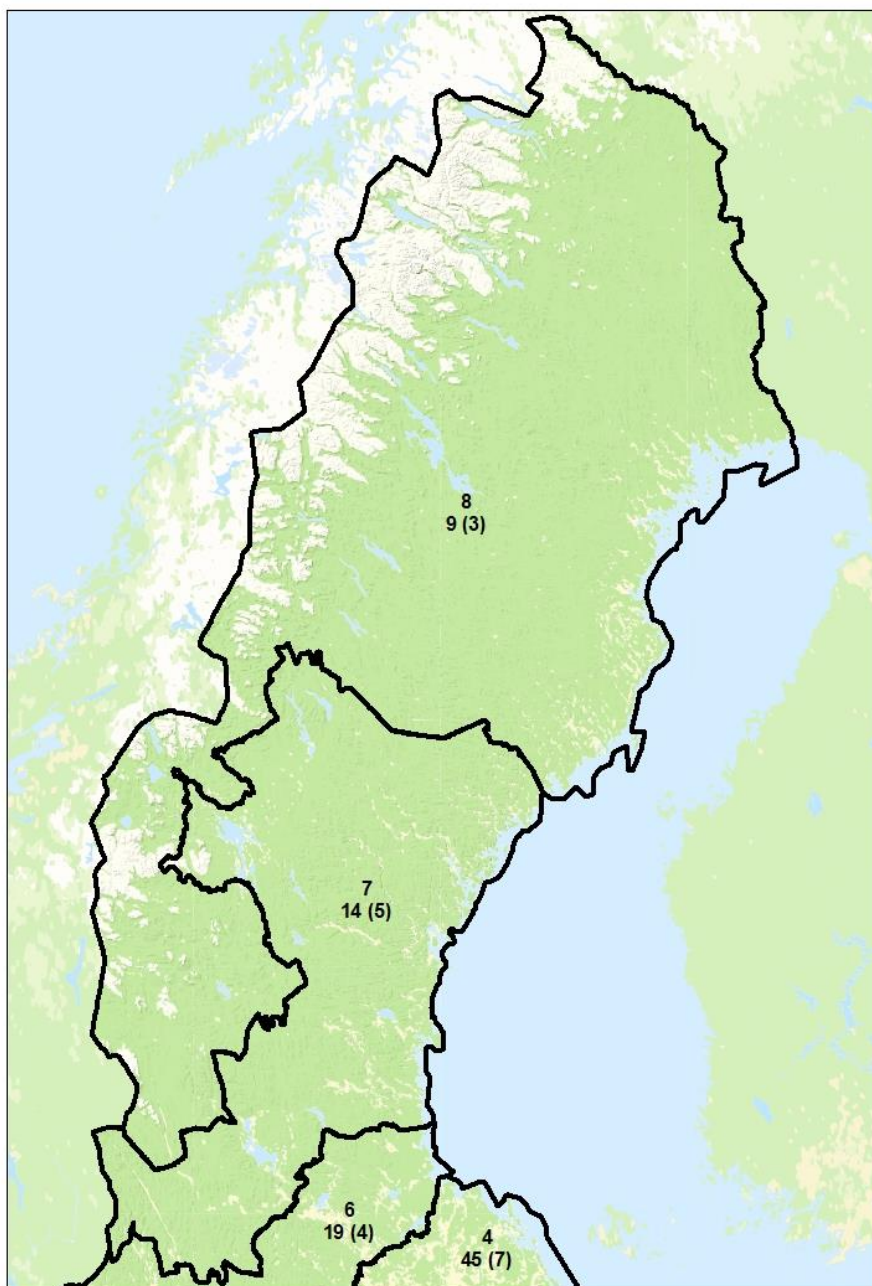
Bilaga D



Produktionsområden. **Betesmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något för det aktuella produktionsområdet.



Produktionsområden. **Betesmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella produktionsområdet.



Produktionsområden. **Betesmark tusen kr/ha.** Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella produktionsområdet.