

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDE- NIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFASTIGHETER

- Minienkätundersökning nr 48 hösten 2012 -



LANTMÄTERIET



Sammanfattning

De närmast föregående Minienkätundersökningarna har indikerat en mer avvaktande marknadssituation för lantbruksfastigheter bl.a. innebärande en minskande efterfrågan och en mer avvaktande prisutveckling, i synnerhet för vissa kategorier av dessa fastigheter. Denna situation ser ut att ha förstärkts enligt den nuvarande enkätomgången vilken avser perioden april 2012 till och med september 2012, och tecken börjar nu även finnas på vikande tendenser. Dessa tendenser är dock ännu inte helt entydiga.

De svarande som grupp, dvs. vid en sammanvägning av svaren, redovisar i huvudsak en svag minskning av efterfrågan under den aktuella perioden för lantbruksfastigheter generellt, även om vissa svarande avviker och i första hand hävdar en oförändrad efterfrågan. Beträffande utbudet anges i högre grad en oförändrad nivå. Prisnivån bedöms av majoriteten svarande ha sjunkit något med 1-10 procent under perioden. Även här gäller dock vissa avvikelser. I samtliga fall indikerar de sammanvägda bedömningarna av efterfrågan, utbud och prisnivå lägre nivåer i jämförelse med motsvarande enkät för ett år sedan

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är den utveckling som specifikt de skogsdominerade lantbruksfastigheterna uppvisar den som mest liknar den för kategorin lantbruksfastigheter generellt. Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter, bland vilka de s.k. hästgårdarna brukar inkluderas, avviker i första hand med en sämre bedömd prisutveckling under perioden. Däremot har utvecklingen för de jordbruksdominerade lantbruksfastigheterna ansetts varit något mer positiv avseende efterfrågan och prisutveckling än för lantbruksfastigheter generellt.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet uppvisar denna enkätomgång, i jämförelse med enkäten våren 2012, en viss nedgång för samtliga områden utom för Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län. Det är dock enbart för Norrlands kustland respektive Norrlands inland som det är möjligt att utläsa en tänkbar trend i detta material, dvs. som baseras på att nedgångar konstaterats för flera enkäter i följd. Eftersom antalet inkomna svar är begränsat, i synnerhet från norra Sverige ska uppgifterna generellt tolkas med försiktighet. Marknadsvärdenivåerna varierar från ca 520 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till drygt 270 kr/m³sk för Norrlands inland.

En återkommande uppgift i de senare enkäterna har utgjorts av att värdera ett antal faktors påverkan prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter. Av dessa faktorer anses inverkan av viljan att investera i skog och skogsmark som vanligt vara den faktor som haft störst positiv påverkan. Dock bedöms investeringsviljan för flertalet områden ha minskat jämfört med de båda föregående enkätomgångarna. Även inverkan av skogsnärings konkurrenskraft sett på längre sikt anses, i likhet med den framtida virkesprisutvecklingen, i huvudsak blivit mindre positiv. Den framtida virkesprisutvecklingen i Götaland, Mälardalen samt i Norrlands kustland bedöms denna enkätomgång sammanvägt haft en negativ inverkan på skogsfastighetsmarknaden.

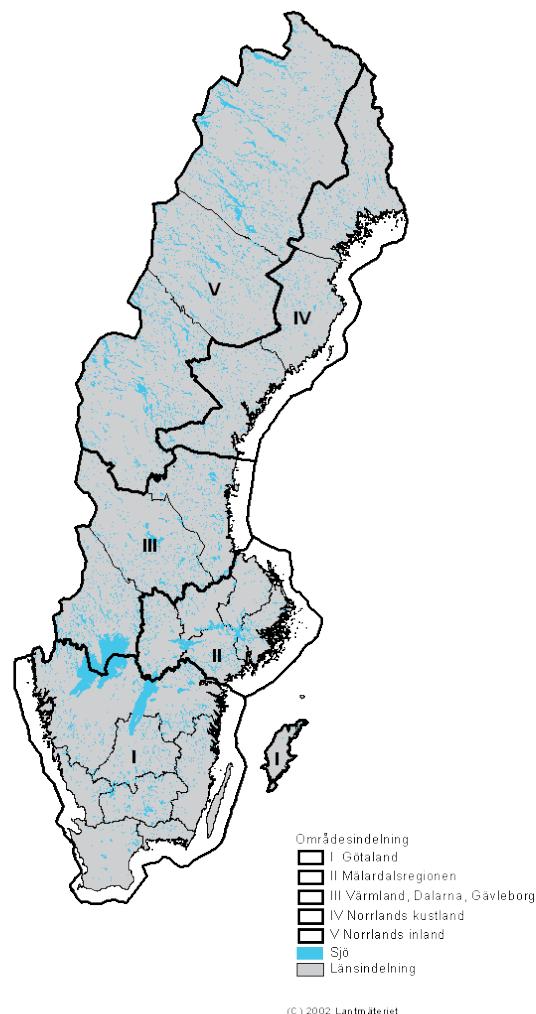
De svarande fick vidare redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområden som inom landet. En tendens till något lägre marknadsvärden kan noteras jämfört med vårens enkätomgång.

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

Inledning

Syftet med Lantmäteriets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter. Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för fyrtioåttonde gången hösten 2012, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2012 t.o.m. september 2012.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 58 tillfrågade personer svarade denna gång 43 på enkäten. Dessa 43 personer svarade dock inte alla 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).



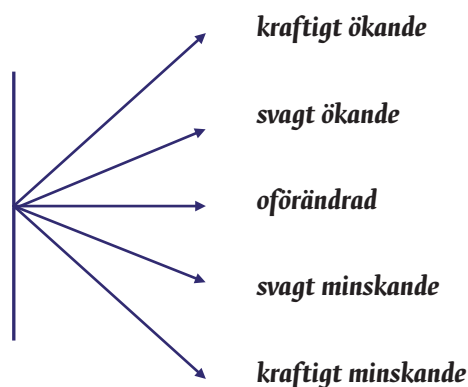
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

Antalet svar per fråga inom de olika områdena är som mest (vilket i denna enkätomgång avser fråga 3):

Område	I	20
	II	12
	III	10
	IV	7
	V	6

För övriga frågor var antalet svarande lägre, i några fall betydligt lägre.

För frågorna 1 och 2 ombads de svarande att med fem olika svarsalternativ ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. För fråga 1 redovisas svaren med pilar avseende efterfrågan och utbud (se figur 2). Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden april 2012 t.o.m. september 2012. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figur 2 avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2012 t.o.m. september 2012. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2011 t.o.m. september 2011. Or-saken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2011 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2012) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför bedömts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vårenkäterna respektive höstenkäterna var för sig.

Den *prisförändring* som anses ha skett under perioden har noterats med en siffra enligt följande klassificering.

Prisutvecklingsklass	Motsvarar att prisenivån upplevs ha
1	sjunkit nominellt med mer än 10 %
2	sjunkit nominellt med 1-10 %
3	varit nominellt oförändrad
4	ökat nominellt med 1-10 %
5	ökat nominellt med mer än 10 %

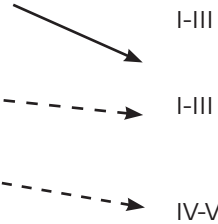
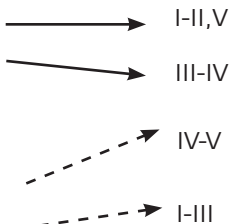
För såväl fråga 1 som 2 har svaren dessutom illustrerats med hjälp av staplar i bilagorna 1-5. En ”poängsättning” av svaren beträffande efterfrågan respektive utbud har skett på ett likartat sätt som för prisutvecklingsklasserna. Således har en kraftig minskning av efterfrågan respektive utbudet genererat värdet 1, en svag minskning värdet 2, en oförändrad efterfrågan respektive ett oförändrat utbud värdet 3, en svag ökning värdet 4 samt en kraftig ökning värdet 5.

Fråga 1

Hur anser Du att utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt har varit under perioden med avseende på efterfrågan, utbud och prisutveckling?

Svaret på frågan redovisas i figur 2 samt i bilaga 1.

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden april 2012 t.o.m. september 2012. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april 2011 t.o.m. september 2011).

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
		Område I 2-3 (3) Område II 2-3 (3) Område III 2 (3) Område IV-V (3) Område IV 2 Område V 2

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit i huvudsak svagt minskande i samtliga områden. I motsvarande enkät hösten 2011 ansågs *efterfrågan*, inklusive vissa variationer ha varit oförändrad till svagt minskande i samtliga områden, tendensen till svagt minskande var tydligast i områdena IV-V (jämför bilaga 1).

Utbudet har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrad med en tendens till svag minskning i första hand i område IV. Vid föregående höstenkät var utbudet till övervägande delen (eller i genomsnitt) oförändrad till svagt ökande, med den tydligaste ökningen i områdena IV-V.

Utvecklingen avseende *prisnivån* under perioden visar på en sjunkande tendens i samtliga områden. Tydligast är denna tendens i områdena III, IV och V. Vid den föregående höstenkäten dominerade däremot en oförändrad prisutveckling i samtliga områden.

Fråga 2

Hur anser Du att utvecklingen för följande fyra delmarknader varit under perioden?

De svarande angav med pilar utvecklingen för utbud och efterfrågan. Resultatet redovisas i text samt i bilagorna 2-5. Prisutveckling-en redovisas dessutom i särskild tabell sist i avsnittet.

Skogsdominerade lantbruksfastigheter - avser principiellt köp där det taxerade värdet av skogsmark och skogsimpediment utgör minst 75 procent av köpets totala taxeringsvärde.

Även *efterfrågan* för skogsdominerade fastigheter har enligt de svarande mestadels minskat svagt under perioden. Vid motsvarande enkät hösten 2011 bedömdes efterfrågan till övervägande delen enligt de svarande till övervägande delen varit oförändrad. För områdena III samt IV-V gällde även en tendens till en svag minskning, tydligast i de båda senare områdena (se bilaga 2).

Likaledes har *utbudet* av skogsdominerade fastigheter under perioden i genomsnitt befunnit sig i stort sett på en oförändrad nivå. Vid enkäten hösten 2011 varierade utbudet enligt en sammanvägning av svaren från oförändrat i område I till en tydlig tendens till svagt ökande i områdena IV-V.

Också när det gäller *prisutvecklingen* gäller sammanvägt en viss minskning, även om ett antal svarande framhåller en oförändrad nivå. Tydligast framgår denna minskning i område V. Vid motsvarande enkät för ett år sedan framhölls sammanvägt en oförändrad prisnivå under perioden, med en mindre tendens till en nominell ökning om 1-10% i område II samt en motsvarande tendens till en mindre nominell minskning i områdena IV-V.

Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter - avser köp där det taxerade värdet av åkermark, betesmark och ekonomibyggnader utgör minst 50 procent av köpets totala taxeringsvärde.

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena III, IV och V har svaren från dessa områden slagits samman avseende jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.

För jordbruksdominerade fastigheter redovisas sammanvägt en oförändrad till en svag minskning av efterfrågan under perioden. Svagast *efterfrågan* gäller för områdena IV-V. Skillnaden är därmed marginell i jämförelse med utvecklingen motsvarande period hösten 2011 (se bilaga 3).

Beträffande *utbudet* har utvecklingen i huvudsak varit från oförändrad i område 2 till att uppvisa en mindre minskning i resterande områden. Skillnaden är därmed även här måttlig jämfört med hösten 2011.

Prisutvecklingen visade sammantaget från oförändrad till en svag minskning i samtliga

områden. För hösten 2011 redovisades en lik-artad utveckling.

Kombinerade lantbruksfastigheter - avser köp som inte är jordbruks-, skogs- eller bostadsdominerade.

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena IV och V har svaren från dessa områden slagits samman avseende kombinerade lantbruksfastigheter.

För kombinerade lantbruksfastigheter bedömdes sammanvägt *efterfrågan* i huvudsak uppvisat en tendens till en svag minskning i områdena I, II och III. I områdena IV-V bedömdes *efterfrågan* i högre grad varit oförändrad under perioden. För ett år sedan var bedömningen likartad i områdena I, II och III. I de återstående områdena IV-V ansågs dock *efterfrågan* då ha varit något lägre än under den nu aktuella perioden (se bilaga 4).

Beträffande *utbudet* varierar svaren sammanvägt från en oförändrad nivå för område II till en tendens till en svag minskning för områdena I, III samt IV-V. Vid enkäten hösten 2011 varierade svaren sammanvägt från en oförändrad nivå för områdena I samt IV-V, till en tydlig tendens till en svag ökning för de båda övriga områdena.

Prisnivån bedömdes antingen ha minskat svagt eller varit oförändrat, där den minst tydliga tendensen till en minskning kan noteras för områdena IV-V. Även hösten 2011 ansåg de svarande att de kombinerade fastigheterna hade en utveckling mellan en oförändrad prisnivå och svag prisökning, med den svagaste utvecklingen för område III.

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter - avser köp där det taxerade värdet av bostadsbyggnad utgör minst 50 procent av köpets totala taxeringsvärde.

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena IV och V har svaren från dessa områden slagits samman avseende bostadsdominerade lantbruksfastigheter.

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* under perioden av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar på en tydligt svag minskning under perioden i områdena I och II. Även i områdena III samt IV-V redovisas en minskning, som dock inte är lika markerad. Hösten 2011 var den sammanvägda tendensen en i huvudsak svag minskning under perioden i områdena I, II och III. I områdena IV-V var denna minskning mindre framträdande (se bilaga 5).

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter dominerar svar som redovisar en oförändrad nivå i områdena I, II och III, medan det finns en tendens till en svag minskning i områdena IV-V. För ett år sedan övervägde svar som visade på en oförändrad nivå i område I. I de övriga områdena fanns en tendens till en svag ökning, tydligast i område III.

Prisnivån uppges under perioden minskat med nominellt 1-10% i samtliga områden. Vid enkäten hösten 2011 redovisades en sådan minskning i områdena I, II och III, medan i områdena IV-V resultatet hamnade mellan en svag minskning och en oförändrad prisnivå.

Prisutveckling

För jämförelsens skull redovisas svaren från båda de föregående enkäterna i separata tabeller.

Enkäten hösten 2011

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	3	3	2-3	2
II	3-4	3	2-3	2
III	3	2-3	2	2
IV-V	2-3	3	2-3	2-3

Enkäten våren 2011

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	2-3	3	2-3	2
II	3	3	2-3	1-2
III	2-3	2-3	2	2
IV	2-3	-	-	-
IV-V	-	2-3	2	3
V	3	-	-	-

Enkäten hösten 2012

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	2-3	2-3	2	2
II	2-3	2-3	2	2
III	2-3	-	2	2
III-V	-	2-3	-	-
IV	2-3	-	-	-
IV-V	-	-	2-3	1-2
V	2	-	-	-

Fråga 3

Hur anser Du att marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i Ditt verksamhetsområde ligger, angivet i kr/m³sk, kr/ha och K/T?

Svaret på första delen av frågan redovisas i figur 3 och i texten. Värden angivna i kr/m³sk redovisas för jämförelsens skull även för de två närmast föregående enkäterna i figur 3. 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 ungefärlig marknadsvärdenivå, vilket också är avsikten med frågan.

Figur 3 Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2012).

Område ²	Minienkät 1104 - 1109			Minienkät 1110 - 1203			Minienkät 1204 - 1209			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m ³ sk	Relations-tal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde 3 kr/m ³ sk	Relations-tal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relations-tal	Aritmetiskt medelvärde kr/ha
I	16	533	132	17	537	133	20	521	132	78 000
II	11	492	122	7	511	127	12	497	126	70 700
III	13	370	91	9	356	88	10	364	92	39 800
IV	6	312	77	6	304	75	7	297	75	30 300
V	4	288	71	7	286	71	6	274	69	22 800
RIKET	50	404 ⁵	100	46	403 ⁵	100	55	395 ⁵	100	49 400 ⁵

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 kan, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, konstateras att den tidigare ökningen av marknadsvärdenivån nu definitivt planat ut. En sådan utplaning indikerades redan i samband med den föregående (vårens) enkät. Vid en fokusering enbart på områdena I, II och III redovisas såväl ökningarna som sänkningar om jämförelsen sker ett helt år bakåt, varför förändringarna i princip kan sägas hamna inom felmarginalen. Man bör således vara försiktig med att försöka finna tydliga tendenser i materialet. Möjligen kan fallande marknadsvärdenivåer konstateras för områdena IV och V där nivåerna nu sjunkit tre enkätperioder i rad.

En svarande som redovisat marknadsvärden för områdena I och II har kommenterat med "Generellt sjunkande trend, speciellt om grannar saknas. Mycket lokal marknad". När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2011 års taxeringsnivå) är antalet svar relativt begränsat. I område I förekommer värden mellan 1,2-2,2 (baserat på 8 svar), i område II förekommer värden mellan 1,0-2,2 (5 svar), i område III mellan 1,2-2,2 (3 svar), i områdena IV och V 1,4-2,0 (baserade på 3 respektive 4 svar).

¹ För områdesindelningen, se figur 1.

³ Avser det aritmetiska värdet 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 geografiskt område har genomsnittet av dessa värden använts för att representera den aktuella svaranden inom det aktuella området.

⁴ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 1204-1209) baseras på totalt 38 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-) voly-men enligt Riksskogstaxeringen.

Fråga 4

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden f.n., prismässigt och/eller intresse­mässigt.

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

De svarande ombads gradera nedanstående faktorer med plus- eller minustecken för påverkan enligt:

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

Exempel: + = svag positiv pris-/intresse­påverkan
- - - = stark negativ pris-/intresse­påverkan
o = 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.

Den framtida virkesprisutvecklingen

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighets­marknaden förändrades under tre på varande följande enkätomgångar (hösten 2010, våren 2011 respektive hösten 2011) i en negativ riktning. I samband med föregående enkätomgång våren 2012 förändrades dock inställningen till denna faktor till att (återigen) bli mer positiv. Hösten 2012 har inställningen till denna påverkansfaktor ånyo ändrats i en negativ riktning. De sammanvägda svaren varierar för områdena I, II och IV från 1,0 minustecken i område I till 0,7 minustecken i områden II och IV. Områdena III och V avviker åt det något mer positiva hållet genom att redovisa en genomsnittlig nivå på 0,1 respektive 0,5 plustecken.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Den mindre positiva inställning till skogsnäringens konkurrens­kraft som kunde noteras i enkäten våren 2012 i förhållande till enkäten hösten 2011 har förstärkts denna enkätomgång. Den genomsnittliga bedömningen varierar från 0,1 minustecken i område IV (där också den största skillnaden gentemot enkäten våren 2012 kunde noteras) till 0,6 plustecken i de båda områdena II och III.

Viljan att investera i skog och skogs­mark

I likhet med ett flertal tidigare enkätomgångar är viljan att investera i skog och skogs­mark den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt bedöms vara mest positiv. Dock ser det även för skogsnäringens konkurrenskraft ut som att viljan att investera minskat jämfört med de båda föregående enkätomgångarna, med undantag av område II där en liten ökning kan noteras jämfört med vårens enkät. Bedömningen varierar från 1,3 plustecken i område I till 0,4 plustecken i område IV.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Således nämns även denna enkätomgång från flera håll räntans betydelse. Ett större antal kommentarer kan kopplas till finansieringen av förvärven, bankernas betydelse i sammanhanget och ibland genom att även inkludera den finansiella oron på global nivå: "Möjligheten att låna till köp", "Bankerna har svårare kreditprövning än tidigare, klart försiktigare", "Bankernas restriktivitet är besvärande liksom den långa handläggningstiden", "Möjlighet att få lån; krav på egen insats", "Bankernas vilja att belåna skog samt räntenivån", "Allmän ekonomisk ors, bankernas utlåningsvilja", "Osäkerheten i världsekonomin plus Eurokrisen gör folk osäkra", "Euroområdeskrisen". Från ett håll framhålls: "Ytterligare ökad osäkerhet när marknaden vänder". Följande svarande utvecklar det hela: "Allmänna konjunkturläget med oron i Europa påverkar investeringar generellt; även skogfastighetsplaceringar. Ränteläget dock positivt; med ett högre ränteläge i nuvarande konjunktur hade vi sett fallande priser i större utsträckning än de marginella förändringar som nu konstateras." En svarande menar att det är: "Vanlig situation i dagsläget att spekulanterna inte anpassat storleken på affären (dvs. inte minskat) eftersom de ogärna vill avverka fram delar av köpeskillingen. Krävs mer eget kapital för att kunna avstå avverkning vid finansieringen."

Vidare nämns yttre påverkan som: "Osäker världsekonomi. Historiskt stabil utveckling för skogsmark", "Det låga byggandet i Sverige och Europa samt det mycket svåra läget för sågverksindustrin", "Ytterligare ökad osäkerhet när marknaden vänder", "Utan en positiv tro på framtiden skulle priserna stört dyka" samt "Skogspriserna; osäker utveckling i aktiehandeln".

Mer närliggande och återkommande påverkansfaktorer är jaktens betydelse och läget: "För många är jaktträkten en viktig faktor samt bra belägna gårdar plus närhet till vatten" samt "Jakt, rekreation. Tillköp och rationalisering."

Ett par kommentarer anknyter till skillnaderna mellan olika typer av fastigheter: "Billiga fastigheter; upp till ca 1 Mkr; säljs bra; medelstora; 1-5 Mkr säljs dåligt; större säljs bra. Små köps för att det ekonomiska engagemanget inte är så stort och jakt/rekreation är en betydande del. Mellanstora säljs inte för att köparen vill finansiera köpet med avverkningar och priset på avverkningsrätter är sjunkande. Större säljs som kapitalplacering; då är tillväxten viktigare än kortsiktig avverkningsintäkt." samt "Det märks idag en allt större skillnad i prisnivån mellan bra och dåliga skogfastigheter. Bra och stora fastigheter håller sig kvar på en hög nivå medan priserna faller på dåliga och mindre fastigheter."

En ytterligare kommentar fokuserar bl.a. på det minskande utbudet av fastigheter: "Svårt att finna andra placeringsmöjligheter exempelvis värdepapper. Det gör att utbudet blir lågt, dvs. skogsägare som är ointresserade bibehåller ändå skogen när de inte vet var de ska placera köpeskillingen samt att antalet halvintresserade köpare ändå väljer skog beroende på samma orsak."

Avslutningsvis några mer generella kommentarer: "Värderingarna blir allt svårare och lokalar. Generella priser per område är inte användbart.", "Det finns idag mycket osålda gårdar ute på marknaden. En del har varit till salu väldigt länge och prisidéerna har i många fall också justerats ner. Jag tror det blir en stark prispress på lantbruk rent generellt under hösten och vintern.", "Marknaden upplevs som avvaktande; klart längre tid för objekten att säljas till pris som ej når förväntningarna." samt "Stora produktionsenheter kommer det bli svårare att hitta köpare till."

Fråga 5

a) Ange det genomsnittliga värdet för åkermark inom ditt verksamhetsområde (kkr/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 (kkr/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 som följer och i den efterföljande texten.

Åkermark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	113 000	13	65 000	11	181 000	11
II	91 000	11	48 000	8	149 000	8
III - V ⁶	17 000	10	7 000	6	36 000	6

Betesmark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	42 000	14	29 000	9	59 000	9
II	46 000	10	20 000	8	60 000	8
III-V	12 000	9	7 000	6	25 000	6

Svaren visar, i likhet med tidigare avstämningar av priser för 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 marknadsvärde-noteringar från som lägst 30 000 kr/ha upp till 425 000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 30 000 kr/ha upp till 200 000 kr/ha samt för områdena III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län), IV (Norrlands kustland) och V (Norrlands inland) från 1 000 kr/ha upp till 70 000 kr/ha.

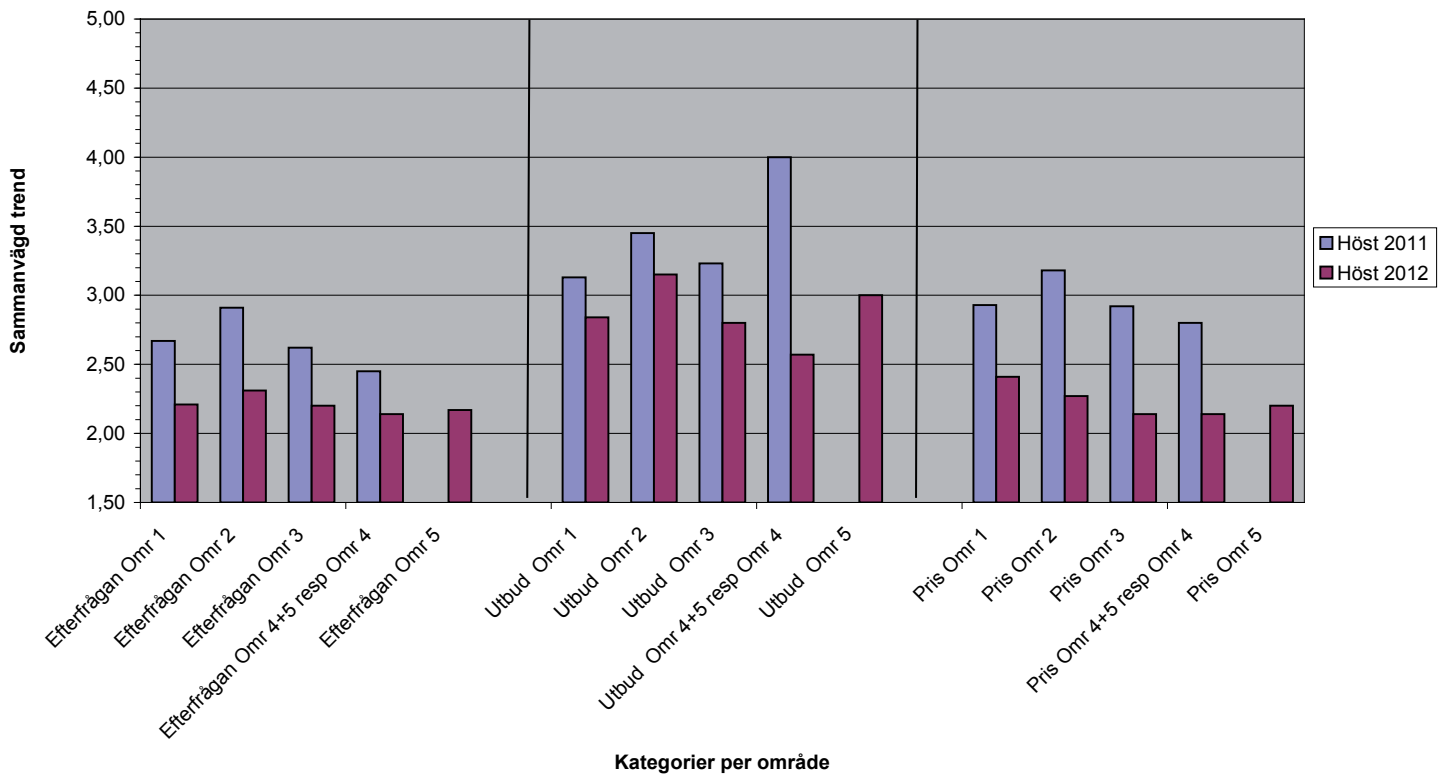
Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 20.000 kr/ha till 100 000 kr/ha, för område II från 5 000 kr/ha till 70 000 kr/ha och för områdena III, IV och V från 1 000 kr/ha upp till 40 000 kr/ha.

En tendens till något lägre marknadsvärden för såväl åkermark som betesmark kan därmed noteras jämfört med vårens enkätomgång.

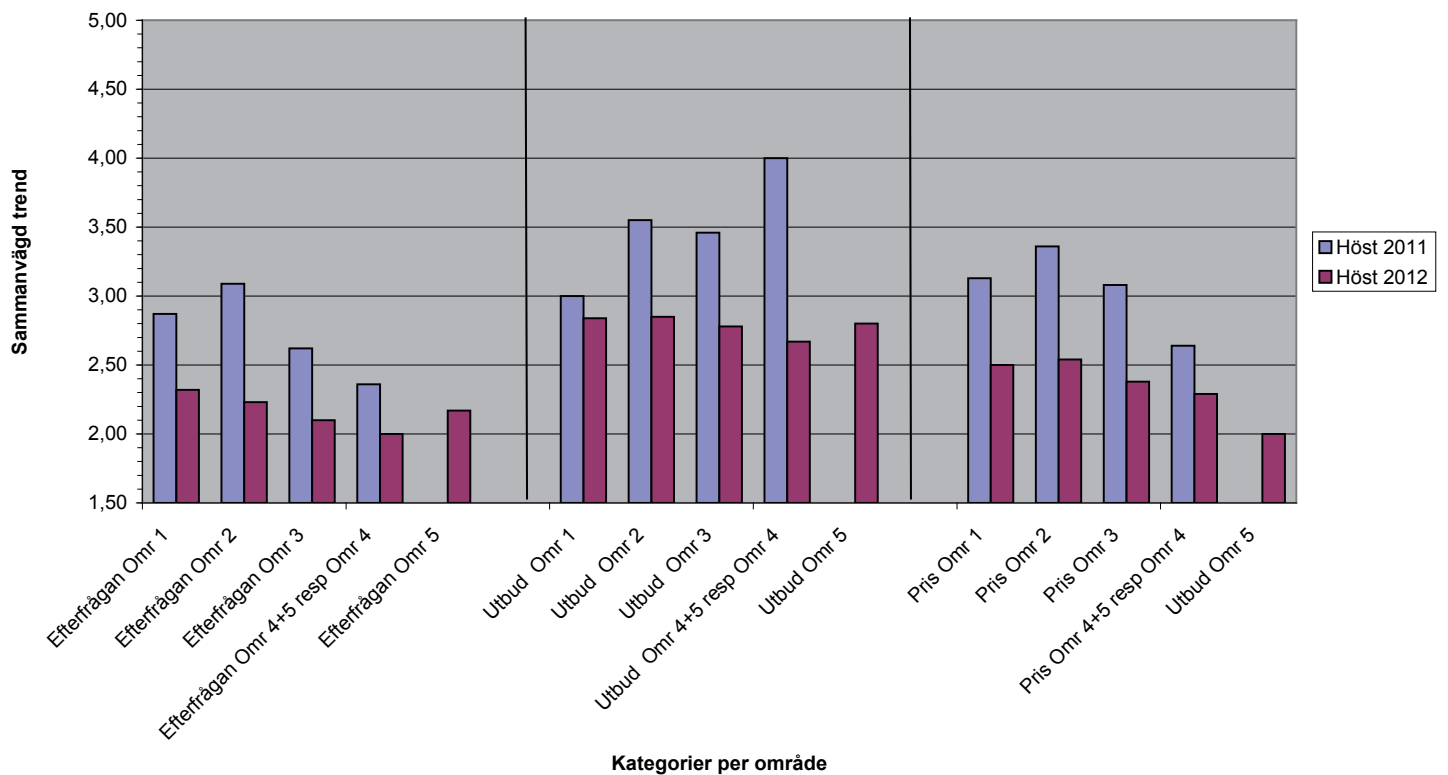
En av de svarande, representerande område II har kommenterat sina uppgifter beträffande åkermarken: "Förutsätter att det inte räknas med några exploateringsvärden. I de fallen blir priset betydligt högre." En kommentar från område III: "Stora skillnader i möjligheten att bedriva jordbruk i Värmland, klimatzon 2-3 i söder och 5-6 i norr." Två ytterligare kommentarer från område V: "Vid lågt värde är det svårt att bedöma det rätta värdet. Ofta kommer andra delvärden att blandas in i värdet för åkermark (jakt; utsikt; rekreation)." samt "Inom mitt område är det inte någon efterfrågan på åkermark; sätts ofta inget värde av köparna; för vissa kan det finnas värde för hästbete."

Avseende betesmarken har följande kommentar lämnats, från område I: "I de riktiga jordbruksbygderna är betesmarken (icke plöjbar) ofta igenplanterad. Betesmarkerna är ofta raviner/å-dalar m.m. I skogsbygderna betalas betesmark som kal skogsmark; 25-30 tkr/ha. I tätare befolkade områden kan värdet bli högt p.g.a. att man vill ha kontroll över närmiljön. Ett slags marginalvärde som inte är knutet till varken betesavkastning eller jordbruksstöd. Dessa är inte med i de här redovisade värdena". Från område III: "Vi ser sällan jordbruksdominerade fastigheter; så svaret avser betesmark som följer med i affärer eller där betesmarken går till annan köpare."

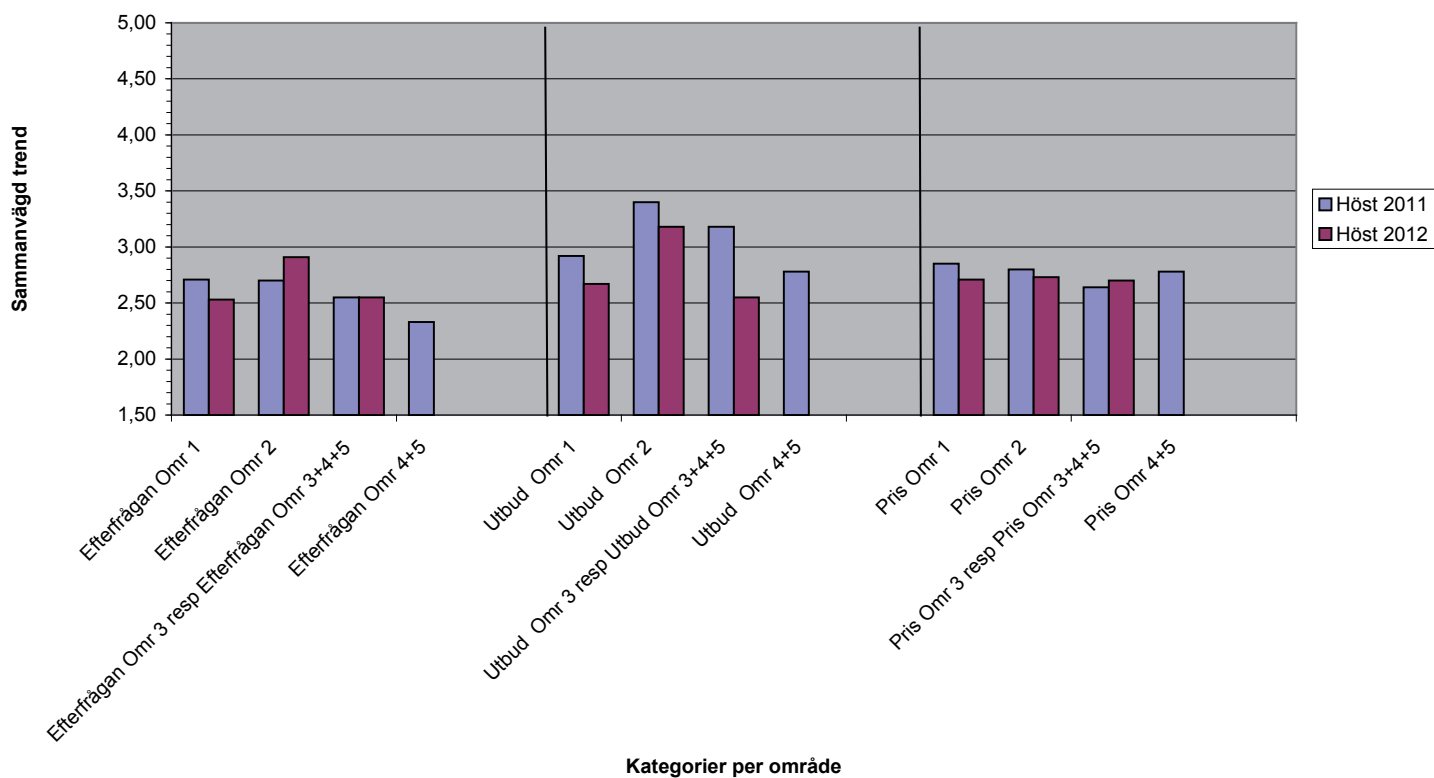
Lantbruksfastigheter generellt



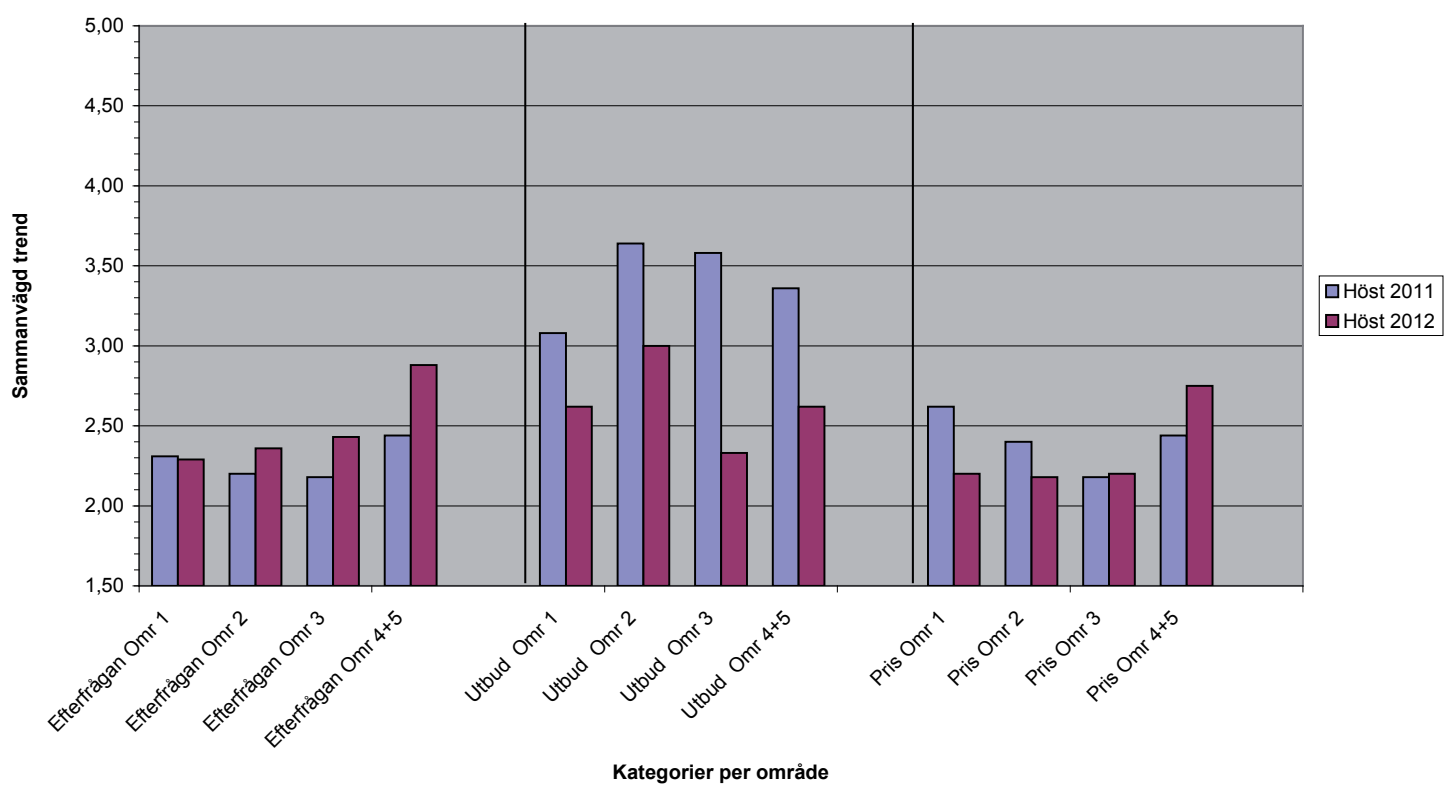
Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter



Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

