

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

Minienkätundersökning nr 49 våren 2013



LANTMÄTERIET



# Sammanfattning

**I de närmast föregående Minienkätundersökningarna våren respektive hösten 2012 konstaterades att tecken på en vikande marknadssituationen för lantbruksfastigheter kunde noteras, även om de inte var helt entydiga. Denna tendens kvarstår enligt den nuvarande enkätomgången vilken avser perioden oktober 2012 till och med mars 2013. Marknadsläget förefaller osäkert och avvaktande men inrymmer sannolikt även möjligheter. Detta framgår bl.a. av att prisutvecklingen i flera fall visar fortsatt sjunkande tendenser under perioden samtidigt som efterfrågan enligt många svarande ökat i förhållande till de närmast föregående undersökningarna.**

De svarande som grupp, dvs. vid en sammanvägning av svaren, bedömer att för lantbruksfastigheter generellt har efterfrågan varit i det närmaste oförändrad under den aktuella perioden. Motsvarande svarsfördelning gäller även utbudet. Beträffande prisutvecklingen varierar de sammanvägda bedömningarna från en mindre minskning till en oförändrad nivå under perioden.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är skillnaderna mellan respektive delmarknad inte speciellt markanta. De små bostadsdominerade lantbruksfastigheterna visar den svagaste utvecklingen beträffande prisutvecklingen men samtidigt den mest positiva efterfrågeutvecklingen jämfört med de övriga kategorierna lantbruksfastigheter.

Det bör dock betonas att dessa frågor i enkäten avser utvecklingen enbart under den nu aktuella perioden, och att läget (utgångspunkten) vid inledningen av perioden som ett resultat av den förutvarande utvecklingen bör beaktas i sammanhanget.

Den uppskattade marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet uppvisar, i jämförelse med de båda närmast föregående enkätomgångarna i huvudsak en fortsatt nedgång. Eftersom antalet inkomna svar är begränsat ska uppgifterna generellt tolkas med försiktighet. Marknadsvärdenivåerna varierar från ca 515 kr/m<sup>3</sup>sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 250 kr/m<sup>3</sup>sk för Norrlands inland.

De svarande har vidare fått uppge värdenivåer för skogsfastigheter vilka domineras av kalmark respektive av plantskog. Vid en medelvärdeberäkning inom respektive område varierar dessa för kalmark från drygt 6 000 kr/ha för inre Norrland till 32 500 kr/ha för Götaland. För plantskog varierar medelvärdena för samma områden från knappt 10 000 kr/ha till 38 500 kr/ha.

En återkommande uppgift i enkäterna utgörs av att värdera ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter. Minst positiv påverkan kan noteras för den framtida virkesprisutvecklingen sett på kortare sikt, där de negativa värdena denna gång överväger i förhållande till de positiva bedömningarna för samtliga fem områden. Viljan att investera i skog och skogsmark anses som vanligt vara den faktor som bedöms ha störst positiv påverkan. Denna investeringsvilja bedömdes i enkäten hösten 2012 minskat jämfört med de närmast föregående enkäterna, medan någon egentlig förändring inte förefaller ha skett under det senaste halvåret.

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 av frågorna denna enkätomgång fokuserades på huruvida köp som ligger till grund för värdering av skogsmark och åkermark är behäftade med s.k. förväntningsvärden. Vid jakande svar efterfrågades hur stor del av sådana värden som ingår samt hur vanligt förekommande dessa köp är. Om inte sådana värden ansågs förekomma ombads de svarande att spekulera i orsakerna till detta.

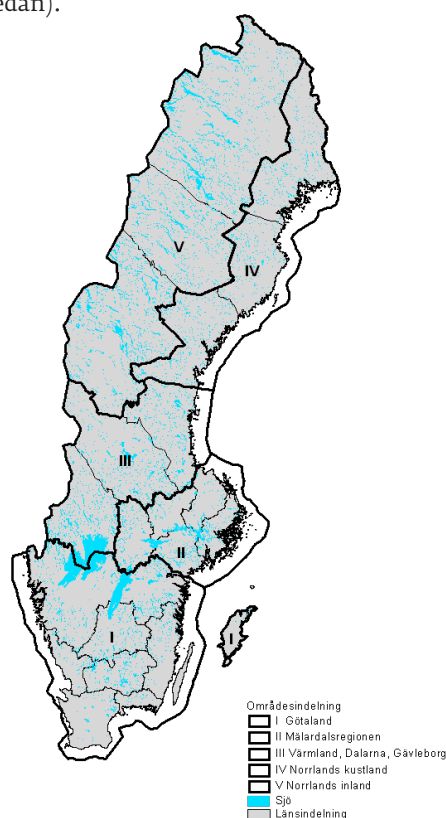
Den avslutande frågan behandlade värderingen av ekonomibyggnader, dvs. vilka kategorier som anses tillföra ett tillskottsvärde till en lantbruksenhet och i så fall för vilka kombinationer av lantbruksenheter. De svarande uppmanades även att ange vilka kategorier av ekonomibyggnader som inte bedöms tillföra ett sådant tillskottsvärde eller som till och med kan medföra en reduktion av fastighetens totala värde.

## Inledning

Syftet med Lantmäteriets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter<sup>1</sup>. Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för fjortionde gången våren 2013, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden oktober 2012 t.o.m. mars 2013.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 58 tillfrågade personer svarade denna gång 35 på enkäten. Dessutom var det ytterligare sex personer som uppgav att de inte hade tillräckligt med uppgifter för den aktuella perioden för att kunna besvara enkätfrågorna. Av de 35 personerna svarade inte alla på samtliga frågor medan flera 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**

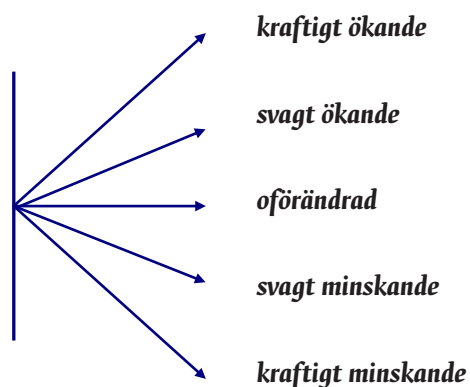


<sup>1</sup> Släktköp o. dyl. räknas inte till den öppna marknaden.

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

<b>Område</b>	I	14
	II	9
	III	8
	IV	7
	V	6

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 oktober 2012 t.o.m. mars 2013. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figur 2 avser svaren från denna undersökning, dvs. oktober 2012 t.o.m. mars 2013. Streckad pil anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2011 t.o.m. mars 2012. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2012 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 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 prisnivån 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 oktober 2012 t.o.m. mars 2013. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende under-sökningsperioden oktober 2011 t.o.m. mars 2012).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden låg mellan en oförändrad och en svagt stigande nivå i område I medan de övriga områdena redovisade en oförändrad efterfrågan. Enkäten våren 2012 visade istället vid en sammanvägning av svaren att *efterfrågan* under perioden legat inom intervallet oförändrad till svagt sjunkande i samtliga områden (jämför bilaga 1).

Även *utbudet* visade i genomsnitt en tendens till en svag ökning i område I, vidare medan den varit oförändrad i områdena II, III och IV. Område V visade istället en tendens till en svag sänkning av utbudet. Vid föregående vårenkät angav svaren att utbudet i huvudsak varit oförändrat eller minskat svagt i områdena I, II och IV, med den tydligaste tendensen till en svag minskning i område III. I områdena II och V hävdades däremot en i huvudsak oförändrad nivå på utbudet.

När det gäller prisnivån dominerar svar som framhåller en oförändrad till en svag minskning (nominellt 1-10%) i samtliga områden, med den tydligaste minskningen i områdena IV-V. Även vid den föregående vårenkäten dominerade svar som påvisade en oförändrad till en svag nivå 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. Prisutvecklingen redovisas dessutom i särskild tabell sist i avsnittet.

#### **Skogsdominerade lantbruksfastigheter - avser principiellt köp där det taxerade värdet av produktiv skogsmark och skogligt impediment utgör minst 75 procent av köpets totala taxeringsvärde.**

*Efterfrågan* för skogsdominerade fastigheter har enligt de svarande till övervägande delen varit oförändrad i områdena II-V, medan i område I efterfrågan under perioden hamnade inom intervallet från en oförändrad till en svagt ökande nivå, i det senare fallet motsvarande en nominell ökning om 1-10 procent (se bilaga 2). I motsvarande enkät våren 2012 bedömdes efterfrågan för skogsdominerade fastigheter enligt de svarande till övervägande delen varit oförändrad i områdena I, II samt V. I områdena III och IV ansågs efterfrågan minskat svagt.

*Utbudet* har under perioden enligt de svarande sammanvägt varit till större delen oförändrat i områdena IV och V medan svaren innehöll en tendens till en svag ökning i områdena I och III samtidigt som område II innehöll en tendens till en svag minskning. Enligt motsvarande sammanställning våren 2012 hade utbudet enligt de svarande sammanvägt varit till större delen oförändrat i områdena I och II samt IV och V medan en svag minskning övervägde bland svaren i område III. Vissa svar hävdade dessutom en svag minskning av utbudet under perioden, i synnerhet gällde detta område I.

När det gäller *prisutvecklingen* gäller en oförändrad nivå (område III) eller en svag minskning av densamma (områdena II samt IV-V). Område I hamnade mellan dessa båda förändringsnivåer. Vid motsvarande enkät för ett år sedan konstaterades i huvudsak antingen en oförändrad nivå eller en svag ökning under perioden med nominellt 1-10% i samtliga områden. Tydligaste minskningen framhölls i område IV medan i område V svaren sammanvägt indikerade en oförändrad nivå.

#### **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 IV och V har svaren från dessa områden avseende jordbruksdominerade lantbruksfastigheter slagits samman.

För jordbruksdominerade fastigheter ansågs *efterfrågan* under perioden i huvudsak ha legat på en oförändrad nivå i områdena II och III, medan områdena I samt IV-V visade en tydlig tendens till en svag ökning (se bilaga 3). För våren 2012 redovisades i princip en oförändrad efterfrågan under perioden i områdena I och II, medan områdena III samt IV-V visade en tydlig tendens till en svag minskning.

*Utbudet* ansågs i huvudsak (sammanvägt) varit oförändrad i samtliga områden. Även motsvarande period 2012 övervägde en oförändrad utbudsnivå i områdena IV-V medan i synnerhet område I visade en tendens till en svag minskning.

*Prisutvecklingen* ansågs i huvudsak varit oförändrad i områdena III samt IV-V medan en tendens till svag minskning gällde i områdena I och II. För ett år sedan bedömdes prisutvecklingen under perioden istället varit oförändrad i områdena I och II medan en tendens till svag minskning gällde i områdena III samt IV-V.

### **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 avseende kombinerade lantbruksfastigheter slagits samman.

För kombinerade lantbruksfastigheter ansågs *efterfrågan* under perioden sammanvägt ökat svagt i områdena I och III, medan utvecklingen bedömdes varit oförändrad i områdena II samt IV-V. Vid föregående vårenkät bedömdes *efterfrågan* i huvudsak minskat svagt i samtliga områden, dock mindre tydligt i område I (se bilaga 4).

*Utbudet* ansågs i huvudsak (sammanvägt) varit oförändrad i områdena I, II samt IV-V medan område III visade en tydlig tendens till en svag minskning. Vid enkäten våren 2012 ansågs utbudet varit oförändrad i områdena II samt IV-V medan område I visade en mindre och område III en tydligare tendens till en svag minskning.

För *prisutvecklingen* hävdades sammantaget en svag minskning i samtliga områden, vilken var tydligast i område I och minst tydlig i område III. Även våren 2012 uppvisade prisutvecklingen sammantaget en svag minskning i samtliga områden, vilken var mest framträdande i områdena III samt IV-V.

### **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 avseende små bostadsdominerade lantbruksfastigheter slagits samman.

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* under perioden av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter varierade från en oförändrad nivå (område II) till en mer eller mindre svag ökning, med den tydligaste ökningen i område I (se bilaga 5). I enkäten för ett år sedan dominerade istället svar som påvisade sänkningar av *efterfrågan*. I områdena IV-V bedömdes inte minskningen varit lika tydlig medan det i område II fanns inslag av en kraftigare minskning.

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter redovisade områdena II och III sammanvägt en närmast oförändrad nivå under perioden, medan de svarande i områdena I samt IV-V sammanvägt framhöll en svag utbudsökning. Vid enkäten 2012 dominerade svar som redovisade antingen ett oförändrat eller ett svagt minskande utbud under perioden.

Den nominella *prinsnivån* uppges under perioden minskat svagt i samtliga områden. Även vid enkäten våren 2012 uppgavs *prinsnivån* under perioden minskat svagt i samtliga områden, med visst undantag av områdena IV-V där i högre grad en oförändrad nivå gällde.

### Prisutveckling

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

#### Enkäten våren 2012

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	-	-	-

#### Enkäten våren 2013

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



### Fråga 3

#### Hur anser Du att marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i Ditt verksamhetsområde ligger, angivet i kr/m<sup>3</sup>sk, kr/ha och K/T?

Svaret på första delen av frågan redovisas i figur 3 och i texten. Värden angivna i kr/m<sup>3</sup>sk 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/m<sup>3</sup>sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten våren 2013).

Område <sup>2</sup>	Minienkät 1110-1203			Minienkät 1204-1209			Minienkät 1210-1303			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m <sup>3</sup> sk	Relations-tal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m <sup>3</sup> sk	Relations-tal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>3</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relations-tal	Aritmetiskt medelvärde kr/ha <sup>4</sup>
I	17	537	133	20	521	132	14	514	135	76 100
II	7	511	127	12	497	126	9	468	123	68 900
III	9	356	88	10	364	92	8	348	91	40 300
IV	6	304	75	7	297	75	7	297	78	32 500
V	7	286	71	6	274	69	6	248	65	25 800
RIKET	46	403 <sup>5</sup>	100	55	395 <sup>5</sup>	100	44	381 <sup>5</sup>	100	49 800 <sup>5</sup>

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 marknadsvärdenivån i flertalet fall har sjunkit sett över de två senaste enkätperioderna, dvs. sett över ett år. Denna utveckling är visserligen inte entydig för område IV, och inte heller för område III om man studerar förändringen ett år bakåt i tiden, men möjligen hamnar dessa avvikelser inom felmarginalen.

Beträffande K/T (köpeskillingskoefficienten i 2011 års taxerings-nivå) gäller följande. I område I förekommer värden mellan 1,5-2,0 (baserat på 5 svar), i område II mellan 1,5-1,8 (3 svar), i område III mellan 1,5-2,0 (2 svar) samt i områdena IV och V i båda fall 1,2-1,5 (baserat på 2 svar vardera).

<sup>2</sup> För områdesindelningen, se figur 1.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 1209-1303) baseras på totalt 31 svar.

<sup>5</sup> 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.

## Fråga 4

Om det inom Ditt verksamhetsområde förekommit enskilda objekt bestående i princip enbart av kalmark (huggningsklass K1) respektive enbart av plantskog (K2/R1), vilken marknadsvärdenivå är det då som gällt för:

**Fastigheter med kalmark, kr/ha?**

**Fastigheter med plantskog, kr/ha?**

Svaret på frågan redovisas i texten nedan.

### **Kalmark, kr/ha:**

- Område I: I detta område förekommer värden från 15 000 kr/ha upp till 65 000 kr/ha (9 svarande). Medelvärde 32 500 kr/ha.
- Område II: Sju svarande har angett värden från 10 000 kr/ha upp till 25 000 kr/ha. Medelvärde drygt 16 000 kr/ha.
- Område III: Fyra svarande, värden från 4 500 kr/ha upp till 10 000 kr/ha. Medelvärde drygt 8 000 kr/ha.
- Område IV: Fyra svarande, värden från 4 000 kr/ha upp till 7 000 kr/ha. Medelvärde drygt 5 000 kr/ha.
- Område V: Fyra svarande, värden från 2 500 kr/ha upp till 8 000 kr/ha. Medelvärde drygt 6 000 kr/ha.

### **Plantskog, kr/ha:**

- Område I: Tio svarande har angett värden från 20 000 kr/ha upp till 65 000 kr/ha. Medelvärde 38 500 kr/ha.
- Område II: Sex svarande har angett värden från 15 000 kr/ha upp till 35 000 kr/ha. Medelvärde knappt 23 000 kr/ha.
- Område III: Fyra svarande har angett värden från 8 500 kr/ha upp till 20 000 kr/ha. Medelvärde 14 000 kr/ha.
- Område IV: Fem svarande har angett värden från 5 000 kr/ha upp till 14 000 kr/ha. Medelvärde 8 500 kr/ha.
- Område V: Fem svarande har angett värden från 5 000 kr/ha upp till 14 000 kr/ha. Medelvärde knappt 10 000 kr/ha.

Av kommentarerna till svaren framkommer sådant som att man anser att "urvalet är otroligt litet" och att det är "svårt att få något statistiskt resultat på så här detaljerad nivå. I vår databas ligger genomsnittspriserna för fastigheter understigande 50 m<sup>3</sup>sk/ha inom 33 000-48 000 kr/ha för F, G, H, K, M och N län.". En svarande framhåller att det är svårt att skilja köp av plantskog från kalmarsköp. Två andra svarande menar att "skillnaden styrs främst av bonitet och närhet till befolkningscentra" samt "priset styrs även av tillgång till vägar, sjöar och jakt".

## Fråga 5

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

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 förefaller, i likhet med påverkan av de båda övriga påverkansfaktorerna, att i nuläget vara avvaktande. Det framkommer av spridningen på svaren vilka varierar från flera plus- till flera minustecken. Av de tre påverkansfaktorerna är man mest negativ till virkesprisutvecklingen, vilken i den sammanvägda bedömningen får negativa värden för samtliga områden vilket inte torde ha förekommit tidigare. Bedömningen varierar från 0,1 minustecken i område II ned till 1,9 minustecken i område IV. Även område V hamnar lågt med 1,6 minustecken. Områdena I och III redovisar sammanvägt 0,2 respektive 0,4 minustecken.

#### **Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt**

När det gäller bedömningen av skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt skiljer sig denna enkätomgång inte mycket från den närmast föregående omgången, dock med en liten tendens till en mindre positiv framtidstro. Den genomsnittliga bedömningen varierar från som högst 0,6 plustecken i område II, 0,2 plustecken i område I och 0,1 plustecken i område III till 0,1 minustecken i område IV och 0,2 minustecken i område V.

#### **Viljan att investera i skog och skogsmark**

Viljan att investera i skog och skogsmark är den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt brukar bedömas vara mest positiv. Detta gäller också för denna omgång. Någon större förändring gentemot höstens enkätomgång kan inte noteras. Den genomsnittliga bedömningen varierar från 1,4 plustecken i område I, 1,2 plustecken i område V och 1,0 plustecken i område III till 0,9 plustecken i område IV och 0,7 plustecken i område II.

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

#### **Område I**

- Läget avstånd till centralorter. Jakt och fiske. Gärna vid en sjö.
- Problem på valuta- och finansmarknader.
- När nu virkespriser och avkastning sjunker direkt och på sikt så är det andra faktorer som ökar i värde som exempelvis jakt och rekreation och äganderättsvärden. Skogsfastighetens utveckling över tiden är också värdebärande.
- Mycket osäkert läge för skogsindustrin för närvarande, sågverken är under press och även mas-sabruken har sämre lönsamhet än vad de är vana vid. Totalt sett en osäker framtid avseende avkastning från skogsbruket. Räntan fortsatt positiv och viljan att äga skog och jaga på egen mark tycks aldrig avta oavsett konjunkturläge. Fortsatt ett intressant investe-ringsalternativ för finansstarka spekulanter.
- Räntenivån, energiprisutvecklingen, alternativa investeringar.

#### **Område I+II**

- Mycket negativa nyheter nu om bl.a. grafiskt papper som minskar, sågverk som läggs ner, m.m.

#### **Område II**

- Möjligheten till jakt. Börsens utveckling kan också ha viss påverkan. Stark börs = lite mindre intresse för skog. Svag börs = lite mer intresse för skog.
- Arrondering, vägar, virkeskvalitet.
- Utbud, efterfrågan, räntenivå, betalningsutveckling.
- Tätortsnära, jakt, skogsbilvägnät.

#### **Område I+III**

- Vindkraft. Dock specialsituationer som knappast kan värderas i pris per m<sup>3</sup> eller hektar.

#### **Område III+IV**

- Takten på implementering av nya produkter via t.ex. bioraffinaderier.

#### **Område IV**

- Ränteläget, beskattning, förvärvstillstånden i glesbygd, negativ debatt om skogsbruk.
- Omvärldsfaktorer

#### **Område IV+V**

- Räntenivå

## Fråga 6

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 nedan och i den efterföljande texten, samt i bilaga C (åkermark) respektive i bilaga D (betesmark).

### Åkermark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	158 000	10	99 000	8	214 000	9
II	98 000	10	52 000	8	147 000	8
III & IV & V <sup>6</sup>	18 000	9	9 000	3	31 000	3

### 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	8	31 000	8	76 000	8
II	48 000	9	20 000	7	65 000	7
III & IV & V <sup>6</sup>	10 000	7	5 000	3	12 000	3

<sup>6</sup> På grund av få svar från områdena III, IV och V har dessa områden slagits samman.

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

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 10 000 kr/ha upp till 400 000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 30 000 kr/ha upp till 190 000 kr/ha, för område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) från som lägst 15 000 kr/ha upp till 45 000 kr/ha och för områdena IV och V (Norrlands kustland respektive inland) från som lägst 3 000 kr/ha upp till 45 000 kr/ha.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 15 000 kr/ha upp till 75 000 kr/ha, för område II från 15 000-20 000 kr/ha upp till 120 000 kr/ha. Från område III, IV respektive V varierar svaren från som lägst 3 000 kr/ha upp till 15 000 kr/ha.

En svarande har kommenterat sina uppgifter beträffande åkermarken, representerande område III: "I Värmland får man bedöma åkermarksvärdena över en betydligt längre tidsperiod". En svarande från område I har kommenterat sina värden med "I princip inga köp i skogsbygd men däremot i slättbygd. Helt beroende på konkurrenssituationen i närområdet". En annan från område I framhåller: "Ännu mindre urval".

## Fråga 7

**I vissa situationer talas det om att köp som ligger till grund för värdering av skogsmark och åkermark är behäftade med s.k. förväntningsvärden. Det är dock oklart hur vanligt förekommande sådana värden är på ett mer generellt plan.**

- a) Innehåller köp i ert område ett påslag som har att göra med förväntningar om en ändring i pågående markanvändning, t.ex. bostadsbebyggelse eller andra verksamheter?**
- b) Om ja, inom vilket spann (kr/ha) kan detta påslag vara?**
- c) Om ja, kan du uppskatta en ungefärlig procentandel av alla köp där sådana förväntningar förekommer?**
- d) Om nej, varför tror du att inte sådana förväntningsvärden förekommer? Är det inget nybebyggelsestryck, har kommunen redan en stor markreserv, etc.?**

*Frågan avser både skogs- och jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.*

**Område I:**

- a) Av 14 svarande svarade 5 jakande, 6 svarade nekande och 3 vet ej.
- b) Fyra av de som svarade jakande uppgav följande spann: 0 – 50 000 kr/ha, 5 000 – 100 000 kr/ha, 10 000 – 30 000 kr/ha respektive 25 000 – 100 000 kr/ha.
- c) Dessa fyra uppgav följande andelar: 5%, 25%, 2-5% respektive 5%.
- d) Två av de som svarade nekande motiverade sina svar med: "Det är jord och skog som är det intressanta att investera i" respektive "Vi separerar alla köp som uppenbart innehåller förväntan om ändrad markanvändning. Köp av detta slag förekommer löpande och vi har en relativt god bild av prisnivån för olika orter i Sydsvetige."

**Område II:**

- a) Av 9 svarande svarade 6 jakande, 2 svarade nekande och 1 vet ej.
- b) Fyra av de som svarade jakande uppgav följande spann: 0 – 50 000 kr/ha, 100 – 2 500 kr/ha, 5 000 kr/ha, 20 000 – 150 000 kr/ha respektive 50 000 – 100 000 kr/ha.
- c) Tre av de fyra som svarade jakande uppgav följande andelar: 50%, 30-40%, 10% respektive <5%. Den fjärde uppgav ingen procentandel och motiverade detta med följande: "Bara några fåtal, runt Örebro och Hallsberg."
- d) Två av de som svarade nekande motiverade sina svar med: "Förekommer just intill orterna Uppsala och Enköping. Men i stort sett litet bebyggelsetryck ute på landsbygden." respektive "Finns oftast bara om det finns förväntningar om ändrad markanvändning inom 5 år. Lågt tryck idag men i vissa fall ser vi det men då rensar vi bort det värdet innan vi beräknar kr/m<sup>2</sup>sk." En av de svarande som uppgett "Vet ej" kompletterade detta svar med: "Att utverka byggnation m.m. är så lång och utdragen process (3-5 år)."

**Område III:**

- a) Av 7 svarande svarade 2 jakande (den ena med tillägget "mycket sällsynt"), 4 svarade nekande och 1 vet ej.
- b) En av de två som svarade jakande uppgav följande spann: 10 000 – 30 000 kr/ha.
- c) De två som svarade jakande uppgav 2-5% respektive <5%.
- d) Tre av de som svarade nekande motiverade sina svar med: "Få områden i Värmland som har positiv befolkningsutveckling", "Inget nybebyggelsetryck" respektive "Svårt med strandskyddsreglerna vilket gör att få är beredda att betala något övervärde för mark t.ex. i strandnära lägen". En av de som svarade jakande men med tillägget "mycket sällsynt" kompletterade med: "Det tryck som kan förekomma beror främst på havsnära läge och vindkraft".

**Område IV:**

- a) Av 7 svarande svarade 3 jakande (varav en av dessa även svarade för område III), 2 svarade nekande och 2 vet ej.
- b) Två av de som svarade jakande uppgav följande spann: 0 – 50 kr/ha respektive 1 000 – 5 000 kr/ha.
- c) Två av de som svarade jakande uppgav 5% respektive 5-10%.
- d) Två av de som svarade nekande (som båda även svarade för område V) motiverade sina svar med: "De fastighetsköp där denna typ av förväntningsvärden bedöms påverka priset används inte som grund för att bedöma marknadsvärdenivån för fastigheter utan förväntningsvärden" respektive "Avfolkningsbygder"

**Område V:**

- a) Av 5 svarande svarade 3 jakande och 2 nekande (jfr även område IV).
- b) En av de som svarade jakande uppgav 10 – 50 kr/ha, i övrigt se område 4.
- c) En av de som svarade jakande uppgav 5%, i övrigt se område IV.

De svarande hade även möjlighet att lämna fristående kommentarer kring förväntningar om ändring i pågående markanvändning: "Bostadsbebyggelse framför allt.", "Oftast bostadsbebyggelse för eget boende/hästgård men också i större omfattningar. Även förväntningar, i positiv mening, kring vindkraft kan förekomma.", "Följer den svaga småhusmarknaden i stora drag. Det krävs ytterst attraktiva områden med långtgående planer för att exploatörer ska betala extra för åker. Pågående markanvändning begriper de flesta!" samt "Svårt att motivera en köpare att betala mervärden. Finns det översiktsplaner blir det tydligare." (samtliga representerande område 1).

Från område II: Förväntningar på exploatering ökar med minskat avstånd till stad. Förväntningar på fortsatt ökande markpriser och ökande lönsamhet i skogs- och jordbruket på lång sikt samt tendensen att ofta jämföra markpriserna med priserna på motsvarande mark längre söderut i landet, är dock ett vanligare förväntningsvärde än hopp om exploatering." samt "I närheten av Stockholm är mycket mark sålt till kranskommunerna i riktade försäljningar vilket borde hålla tillbaka detta på kort sikt."

Från svarande representerande område I och III: "Bostadsbebyggelse vanligast, eller enklast att upptäcka. Tydligast syns det på bergimpediment bakom attraktiva fritidstomter på västkusten; 100-150 tkr/ha bergimpediment. Man vill säkra omgivningarna."

Från svarande representerande område IV och V: Vindkraft påverkar mer när det börjar bli skarpt, inte bara snack och spekulation." respektive "Vindkraft på väldigt få objekt."

## Fråga 8

**Det är väl bekant att ekonomibyggnader många gånger kan vara knepiga att värdera, bl.a. beroende på att de sällan förvärvas som rena köp. Ibland tycks det vara svårt att avgöra om dessa verkligen tillför något ytterligare värde till en lantbruksenhet eller om de till och med kan utgöra en belastning, dvs. hålla ner det totala värdet för enheten.**

- a) Vilka kategorier av ekonomibyggnader (typ av ekonomibyggnad och ev. ålder) anser du medför ett tillskottsvärde till en lantbruksenhet och i så fall för vilka kombinationer av lantbruksenheter? Om de medför ett mervärde, hur stor andel av det totala värdet bedömer du då att ekonomibyggnaden/erna utgör?
- b) Vilka kategorier av ekonomibyggnader (typ av ekonomibyggnad och ev. ålder) anser du inte medför ett tillskottsvärde till en lantbruksenhet och i så fall för vilka kombinationer av lantbruksenheter? Om du skulle göra en reduktion, hur stor andel av det totala värdet bedömer du då att ekonomibyggnaden/erna utgör?

*Frågan avser både skogs- och jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.*



**Område I, delfråga a:**

- Alla med få undantag.
- Behovsberoende bedömning.
- Moderna djurstallar – plåthallar med möjlighet till utbyggnad. Äldre ekonomibygnader med hög takhöjd (husvagnar m.m.). Häststall som är godkänt för mer än 3 hästar.
- Byggnader i inte allt för stor omfattning.
- Nyare produktionsbyggnader i gott skick, främst fjäderfä, spannmålslager och maskinhallar.
- Flexibla, moderna och funktionella byggnader. Enstaka vackra äldre ekbyggnader. Flera är negativt då underhålla åter skönhet.
- Bra och ändamålsenliga maskinhallar, verkstäder. Förhållandevis liten del.
- Så gott som alltid värdehöjande. Däremot kan värdet vara mycket lägre än produktionskostnaden. Byggnader med miljöbelastning har ofta negativt värde.
- Bra ekonomibygnader (lagom stora och i bra skick) är viktiga på en hästgård eller jordbruksfastighet med boende. Kan utgöra upp till 20% av värdet på en hästgård. Äldre ekonomibygnader som ej kan användas till något, utan att stora investeringar görs, ses oftast som en belastning av en köpare.

**Område I, delfråga b:**

- Byggnader som saknar alternativ användning men som ändå bör underhållas.
- Äldre djurstallar med stora ombyggnadsbehov.
- Äldre kostall med låg takhöjd. Dåligt underhållna byggnader.
- Äldre mjölkstallar. Äldre svinstallar.
- De större byggnaderna specialbyggda för sen produktion, t.ex. svinstallar från 1980-talet. Värde +/- 0 kr.
- Alltför många och omoderna byggnader som inte möjliggör någon annan funktion än sitt ursprungssyfte, exempelvis slaktsvinstallar. Upp till tre ekonomibygnader av flexibel karaktär betalas men om det är fler än tre tillför dessa inget mervärde till köparen, värde >3 ekonomibygnader = 0 kr.
- Stora orationella byggnader. Stora djuranläggningar som inte är i toppskick.
- Jämför sista svaret ovan, delfråga a. Prispåverkan negativt är dock inte stor.

**Område I+II, delfråga a:**

- Spannmålstork på spannmålsgård, lösdriftsstall på mjölgård, ridhus och häststall på "hästgård", maskinhall och verkstad på alla typer. Mervärdet beror på hur stor hela gården är.

**Område I+II, delfråga b:**

- F.d. mjölkkladugårdar, logar, äldre svinstallar, gamla torkar.

**Område II, delfråga a:**

- Maskinhallar (till viss del), spannmålstork och lagringsfickor.
- Användbara byggnader i gott skick med gjutet golv. Bilgarage. Byggnader på gamla gårdar som bidrar till en trevlig gårdsmiljö.
- Vålhallna, rationella och allmängiltiga/flexibla byggnader. Stallbyggnader med väl tilltagen invändig takhöjd, breda gångar, ljusa och väl ventilerade. Verkstadsbyggnader samt hallar för foder och maskiner. Äldre (timrade eller murade) vackra, vålhallna och karaktärsskapande ekonomibygnader, även om dessa är orationella för modern användning. Antalet byggnader och totala ytan skall stå i proportion till gårdens areal och karaktär i övrigt. (Välskötta och "lagom många" tak = A & O).
- Förrådsbyggnader med hög takhöjd, +5%.
- Normalt och välskötta byggnader upp till ca 500 kvm ger normalt ett värde. Ytor över 300-500 kvm

betalas normalt med små belopp.

- Rationella byggnader för produktion (dock rea jämfört med nybyggnation). Äldre byggnader har ett visst värde om det inte finns för många.
- Moderna byggnader med god beskaffenhet som ger möjlighet till alternativanvändning, exempelvis maskinhallar. Estetiskt värde av välunderhållna gamla byggnader inom herrgårdsmiljöer. Ca 10% på mindre fastigheter.

#### **Område II, delfråga b:**

- Äldre ladugårdar med gamla fasta platser med foderbord, låg takhöjd.
- Stora ekonomihus på avstyckade gårdar. Stora underhållskostnader, men svåra att använda till vettiga ändamål.
- Orationella. Bristande underhåll. Specialanpassade för "fel" verksamhet. För stora för gårdens areal. (Ett stall med plats för 100 djur är inte mer värt än ett för 10 om gårdens egna areal inte kan försörja fler. Ett dilemma om ekonomibyggnadsbeståndet anpassats efter mer eller mindre osäker arrenderad mark). Vi redovisar i princip aldrig några negativa värden i våra värdeintyg.
- Risiga ladugårdar med låg takhöjd, -5%.
- Stora byggnader för djurhållning "betalas" normalt sett mycket lågt eller ibland t.o.m. inte alls.
- Överlopsbyggnader samt eftersatt underhåll.
- Äldre ladugårdar/stall. Speciella enheter för djur. Generellt ger liknande objekt inget värde då de uteslutande ingår i andra enheter. Ofta medför de kostnader för köparen som påverkar en slutbedömning.

#### **Område I+III, delfråga a:**

- För bostadsdominerade fastigheter kan en lagom stor lagård, i bra skick, ha ett värde för häst-hobby- och förrådsändamål. Ett slags utvidgning av bostaden där man förvarar t.ex. en häst, en husvagn och 4 kajaker. Överflödiga byggnader blir en belastning. På en jordbruksdominerad fastighet kan byggnaden ha betydelse som maskinhall om det ursprungliga syftet saknas. Alltså högt i tak och stora portar. En äldre, traditionell ladugård är ofta en belastning, med hänsyn till underhållsbehoven. Kan vara bättre att riva och bygga en plåthall.

#### **Område I+III, delfråga b:**

- Bostadsdominerade: Traditionell, stor ladugård som med stall/loginredning blir opraktisk för fritids/hobbyändamål. Jordbruksdominerade: Icke ändamålsenliga, traditionella gamla byggnader som ej lämpas sig för maskinförvaring eller modern djurhållning. Sista frågan beror på hela fastighetens värde. Generellt tror jag att det ska mycket till om en ekonomibyggnad ska komma över halva produktionskostnaden.

#### **Område III, delfråga a:**

- Väl underhållna ekonomibyggnader av kulturvärde t.ex. timrade lador och liknande, som ger en vacker gårdsbild.

#### **Område III, delfråga b:**

- Utslitna svinstallar och maskinhallar från 60-70 tal som idag är orationella och bidrar till ful gårdsbild.

#### **Område III+IV, delfråga a:**

- För hästgårdar: Stall med tillräcklig takhöjd.

#### **Område III+IV, delfråga b:**

- För normala gårdar där marken är utarrenderad blir ofta ekonomibyggnader en belastning om de

är för stora eller för många. Underhållskostnader som inte stämmer med nyttan.

**Område IV+V, delfråga a:**

- Nyproducerade o till 5 år. Maskinhall och liknande.

**Område IV+V, delfråga b:**

- Antar att "inte" kan tolkas som små värden? Förutom saneringsmogen byggnad finns alltid ett värde även om det är litet som alternativ användning. Dock, alla ekonomibyggnader som hänger ihop med djur samt foderhantering till dessa har mycket små värden som "kallager" eller motsvarande.

De svarande har även haft möjlighet att lämna fristående kommentarer till att ekonomibyggnader bidrar till eller belastar värdet:

Från område I: "Det går ej att svara på dessa frågor generellt p.g.a. att ekonomibyggnader har olika möjligheter samt varierande underhållsbehov.", "Anpassning till driftsmöjlighet är avgörande.", "Går inte att generellt uttala sig om men stora äldre båsplatsladugårdar anpassade för uppbundna djur och som inte är lämpliga att bygga om värderas idag till mycket låga nivåer och ibland negativt p.g.a. rivningskostnader.", "Byggnaderna har inget särskilt värde om det inte går att driva avsedd produktion eller om de inte ligger nära tätorter där det finns alternativvärden." samt "Marknaden har blivit mer medveten om kostnaden för att sätta ekonomibyggnader i skick under de senaste åren."

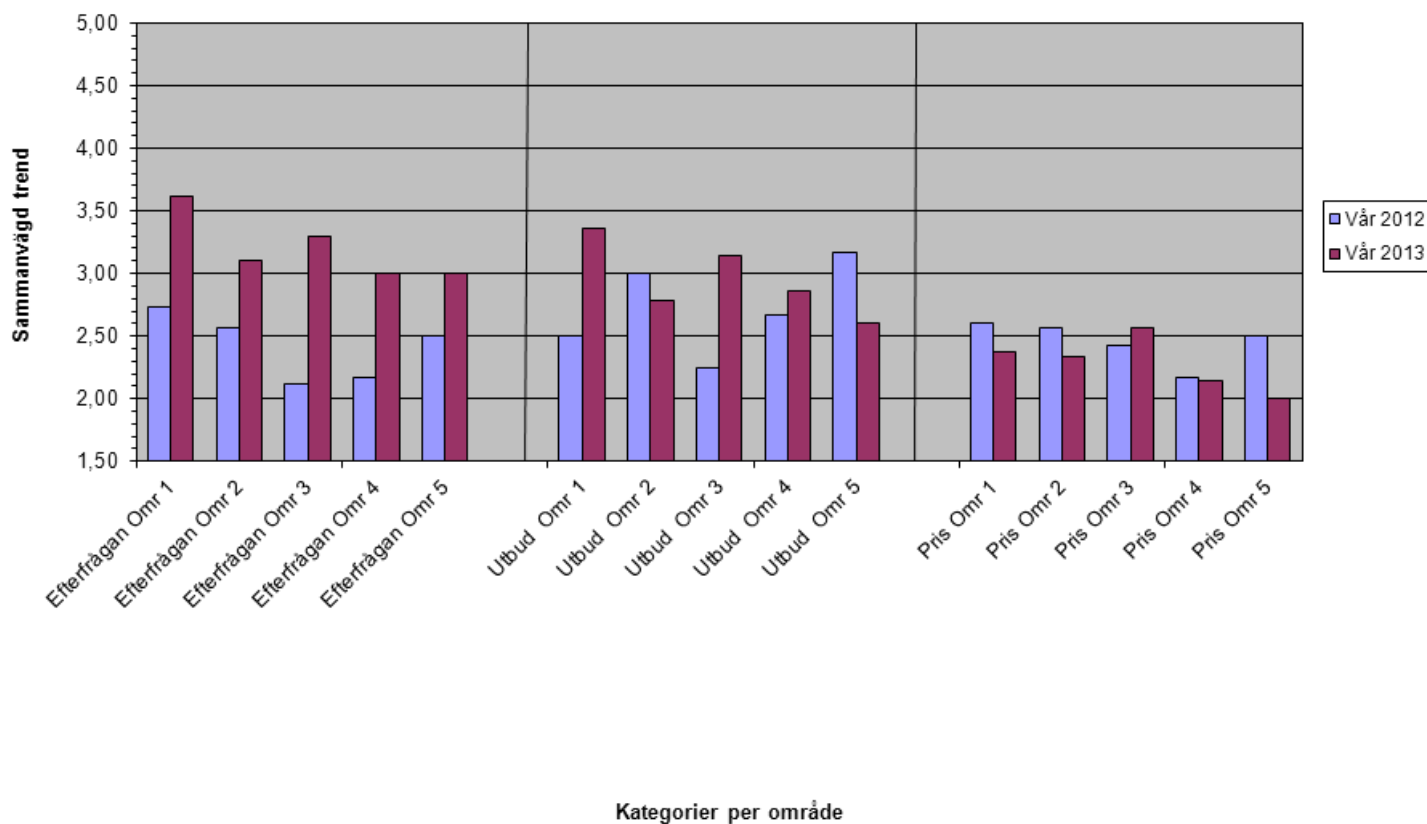
Område I+II: "Beror också mycket på läget, glesbygd mycket låga värden då det saknas alternativanvändning. I närheten av större tätort kan det finnas en alternativanvändning och då kan det finnas ett visst värde. Idag finns det hur mycket gamla tomma ladugårdar som helst på landsbygden så det är ingen bristvara precis!"

Område I+III: "När man bedömer värdet får man bedöma hur den mest trolige köparen värderar byggnaden. Bedömer man att endast en liten andel, av tänkbara köpare, intresserar sig för en viss byggnad så har den knappast något värde."

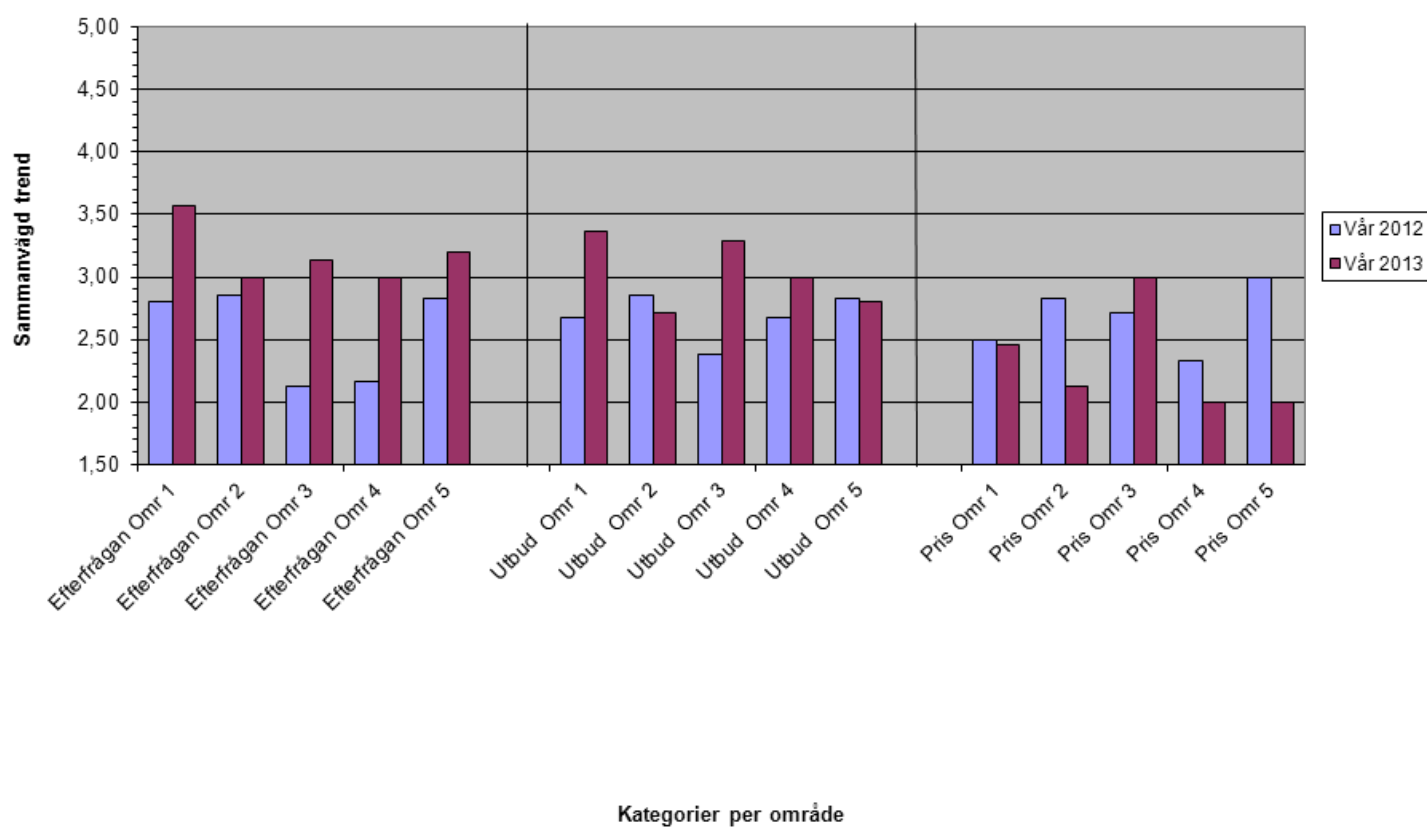
Område III: "Kostsamt att riva byggnader som är fula och orationella."

Område III+IV: "Taxeringsvärdesystemet är helt föråldrat för denna typ av byggnader, ta bort vid nästa taxering! Reduktion bygger ju på att man använder någon form av produktionskostnadsmetod? Skall inte behöva reduceras om man värderat rätt från början. Eventuell reduktion handlar mer om den totala sammansättningen av jordbruksfastigheten och dess attraktivitet."

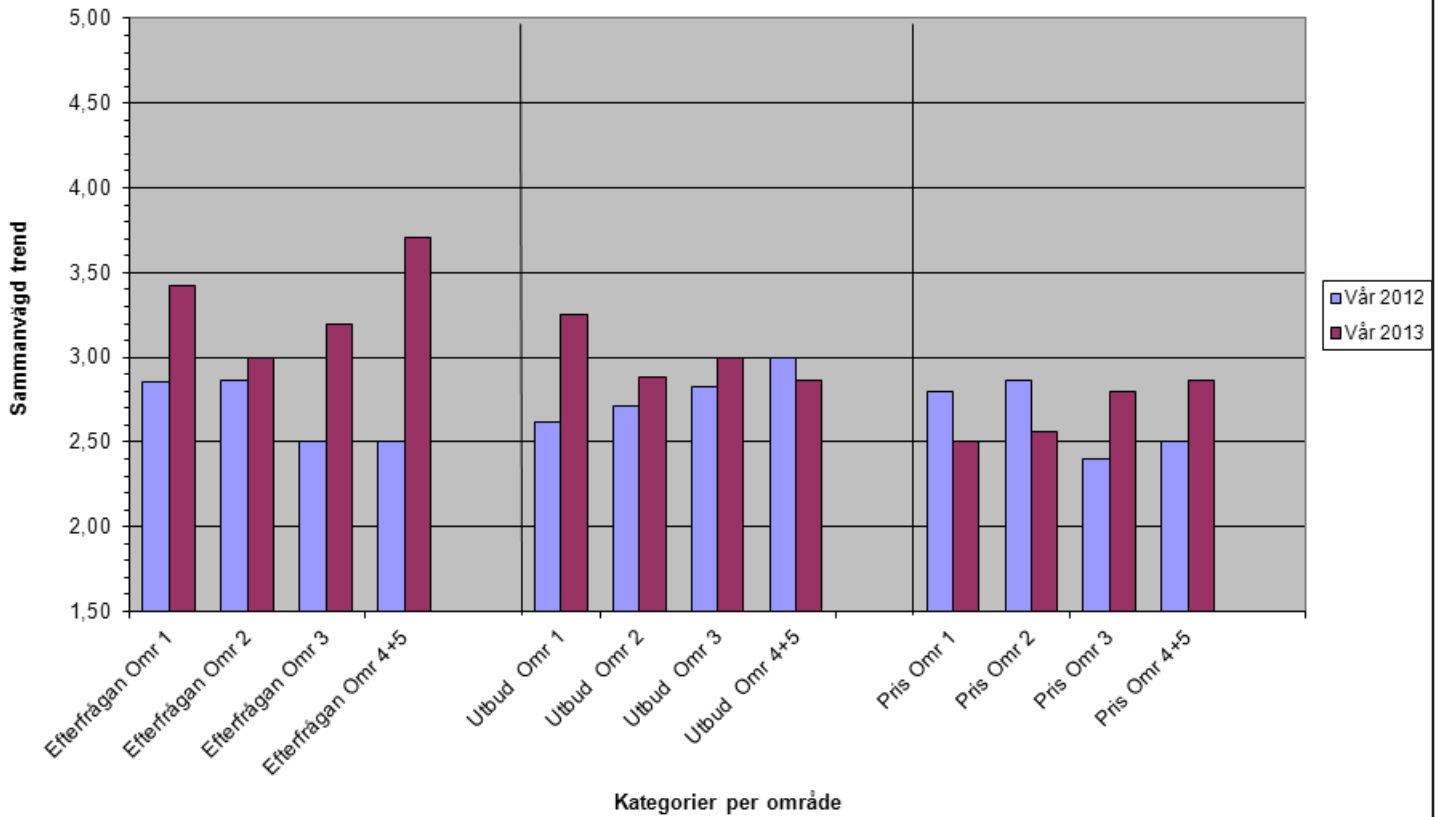
## Lantbruksfastigheter generellt



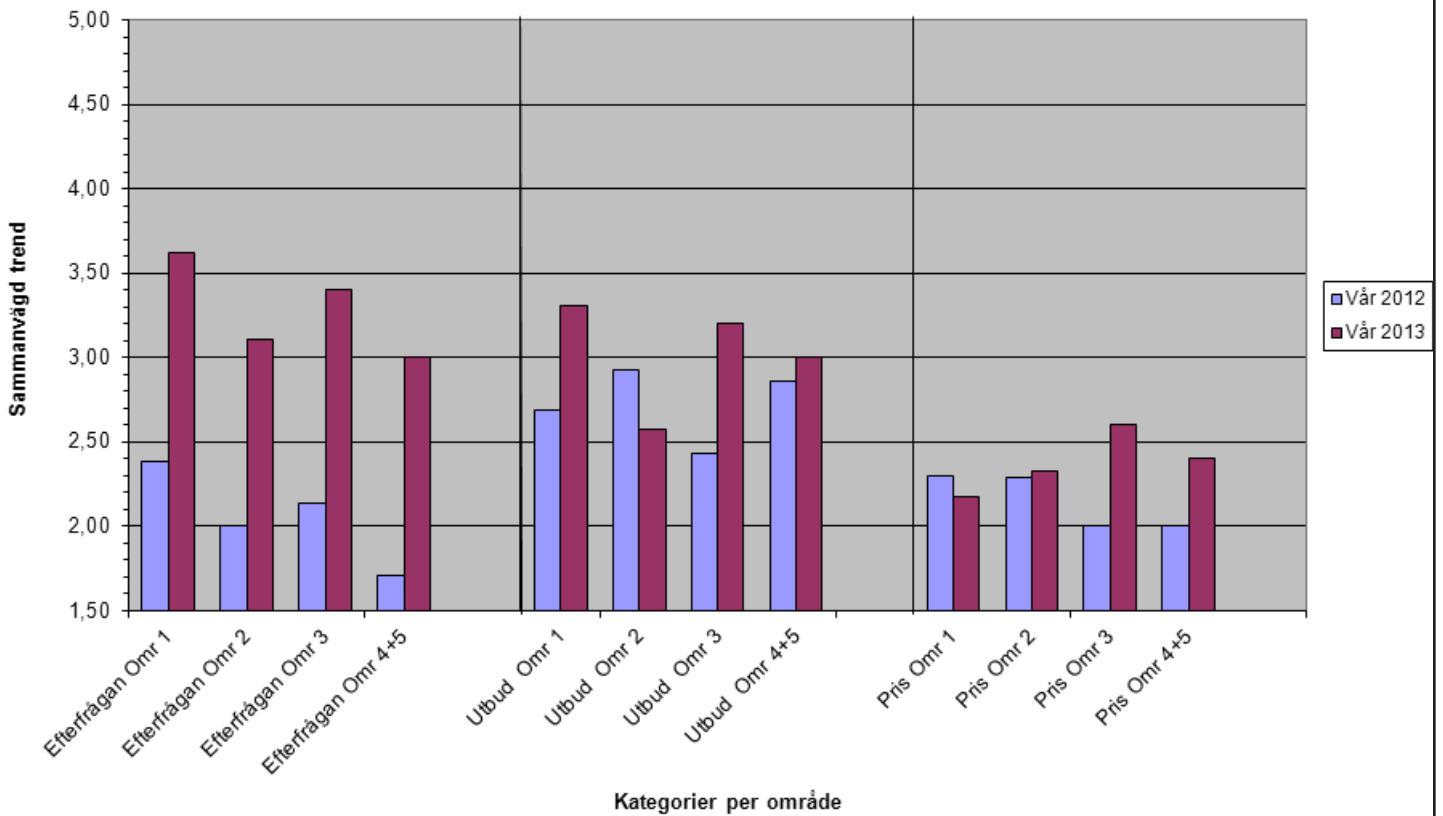
## Skogsdominerade lantbruksfastigheter



### Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



### Kombinerade lantbruksfastigheter



### Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

Bilaga 5

