



Minienkät nr 24
2000-11-21

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2000 -

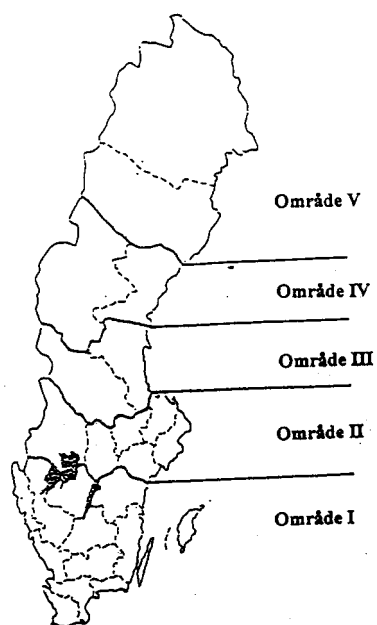
Resultatsammanställning

Svaren i denna enkät avser perioden **april 2000 t.o.m. september 2000** och bygger på skriftliga svar under oktober månad. 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.

Av de totalt 35 tillfrågade personerna svarade 29, vilket får betraktas som en god svarsfrekvens. Alla svarade inte på samtliga frågor medan några svarade för mer än ett geografiskt område. Sammantaget medför detta att områden måste slås ihop för att erhålla ett tillräckligt antal svar på vissa frågor.

Gunilla Eliasson

Lantmäteriverket Fastighetsbildning FQFS 801 82 Gävle
Tfn växel: 026-633000 Tfn direkt: 026-633026 Fax: 026-126815
E-post: gunilla.eliasson@lm.se

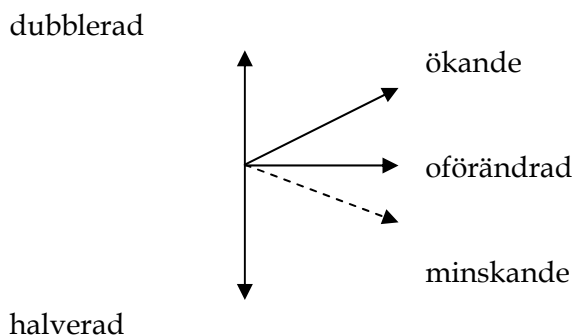


Figur 1 - Områdesindelning enligt minienkät

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

Område	I	12
	II	9
	III	7
	IV	4
	V	6

För fråga 1 redovisas svaren med pilar. Nivåerna i de resultaten betecknas som låg, medel och hög. Dessa nivåer refererar till en subjektivt bedömd genomsnittsnivå för marknadsförhållandena under de senaste 5 åren. De aktuella trenderna under perioden som undersökningen gäller redovisas med pilar enligt följande:



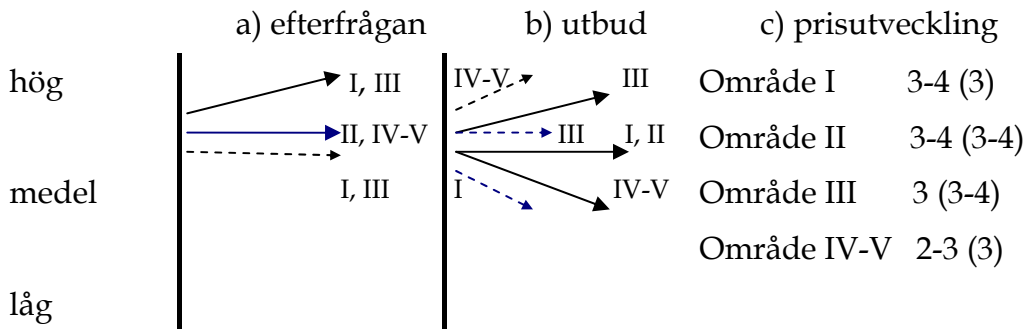
Heldragen pil i figurerna avser svaren från denna undersökning rörande perioden **april 2000 t.o.m. september 2000**. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes vid förra undersökningstillfället, dvs. oktober 1999 t.o.m. mars 2000. *Denna streckade pil är endast medtagen där skillnad föreligger mellan de båda undersökningarna samt att jämförbart svar (samma områdesgruppering) finns från den förra enkäten.*

Även för fråga 2 ombads de svarande att med pilar ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. Resultatet redovisas dock endast i text.

Den prisutveckling som de svarande anser ha skett under perioden har noterats med en siffra enligt nedanstående 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 %

Fråga 1 Hur anser Du att utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt har varit under perioden med avseende på efterfrågan, utbud och prisutveckling?



Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet vid det förra enkättilfället. På grund av för få svar i område IV och V är svaren i dessa områden ihopslagna.

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* ökat något i område I och III medan den har varit i princip oförändrad i område II och IV-V under perioden. Det är dock stor spridning på svaren. Vid förra enkättilfället ansågs efterfrågan oförändrad i samtliga områden.

Utbudet har ökat i område III medan det minskat i område IV och V. I område I och II var utbudet oförändrat. Även här är dock svaren spridda. Också i den förra enkäten varierade svaren angående utbudet. I område I ansågs det då vara en svag minskning, i område II och III oförändrat och i område IV och V svagt ökande.

Prisnivån har av svaren att döma stigit något nominellt sett i område I och II. I områdena IV-V har prisnivån sjunkit medan den varit oförändrad i område III. Svaren stämmer i stort sett överens med svaren i den förra enkäten.

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 dock endast i text. Prisutvecklingen redovisas i särskild tabell sist i avsnittet

Skogsdominerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan anses ha ökat svagt i område I och II medan den varit oförändrad i resten av landet. Flera svarande i område I och II har dock ansett att efterfrågan varit oförändrad och i norra Sverige att efterfrågan har minskat svagt. Resultatet var ungefär detsamma vid förra enkättillfället.

Utbudet anses ha minskat i område II medan det varit oförändrat i resten av landet. Vid förra enkättillfället ansågs utbudet ha varit oförändrat i område II och III medan det minskat i resten av landet.

Prisutvecklingen anses ha motsvarat en nominell ökning på ca 5% i område I-III. Tydligast är prisökningen i område I. Prisnivån i område IV-V har däremot minskat något. Stigande massavedspriser i södra delen av landet under perioden kan ha bidragit till förändringen. I jämförelse med förra enkättillfället har ökningen i prisnivå varit större i område I och III, mindre i område IV-V medan resultaten är oförändrade i område II.

Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan anses ha varit oförändrad i hela landet. En jämförelse med förra enkäten visar att efterfrågan även då var oförändrad i hela landet.

Även *utbudet* har varit oförändrat i hela landet. Vid förra enkättillfället hade utbudet minskat i hela landet utom i område II där det var oförändrat.

Prisutvecklingen anses ha varit oförändrad nominellt sett i hela landet. Det var resultatet även vid den förra undersökning utom för område II där en liten nominell ökning upplevdes ha skett.

Kombinerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan upplevs ha varit oförändrad i samtliga områden. Även vid förra enkättillfället var efterfrågan oförändrad i samtliga områden.

Utbudet anses också ha varit oförändrat i samtliga områden. Svaren är i stort sett samstämmiga. Vid förra enkättillfället hade utbudet minskat i område II medan det var oförändrat i övriga områden.

Prisnivån anses ha varit oförändrad i samtliga områden utom IV-V där den anses ha minskat något. Svaren överensstämmer med det förra enkättillfället förutom att prisnivån i område II ansågs ha ökat något medan den var oförändrad i område IV-V i den undersökningen.

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan har ökat svagt i alla områden utom IV-V där den varit oförändrad. Det innebär en fortsättning på trenden från förra enkäten för samtliga områden.

Utbudet uppfattas ha varit oförändrat i hela landet, vilket också är en fortsättning på trenden från förra enkäten.

Prisnivån anses ha ökat nominellt med cirka 5 % i områdena I, II och III medan den minskat något i område IV-V. Ökningen var i stort sett lika stor vid det förra enkättillfället i område I-III medan prisutvecklingen i område IV-V låg kvar på en ungefär oförändrad nivå.

Prisutveckling

För jämförelsens skull redovisas svaren från föregående enkät i en separat tabell.

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

Förra enkäten

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

Fråga 3 Hur anser Du att marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i Ditt verksamhetsområde ligger, angivet i kr/m³sk och K/B?

Svaren avseende kr/m³sk redovisas i tabellen nedan. 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.

Område (län)	Minienkät 9910 - 0003			Minienkät 0004 - 0009		
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde	Relations-tal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde	Relations-tal
		kr/m ³ sk			kr/m ³ sk	
I (E,F,G,H,I,K,M,N,O)	10	248	123	12	261	133
II (AB,C,D,S,T,U)	8	213	106	8	212	108
III (X,W)	7	194	96	7	194	98
IV (Y,Z)	5	156	77	6	140	71
V (AC,BD)	4	133	66	9	132	67
RIKET	34	201	100	42	197	100

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Av tabellen framgår att det inte skett några större förändringar i prisnivån jämfört med föregående period förutom i område I där det har skett en ökning och område IV där det skett en minskning. Svaren överensstämmer i stort sett med resultatet för fråga 2.

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) redovisas för få svar för att det ska gå att dra några slutsatser. I område I finns svaren i intervallet 1,95-2,3, i område II i intervallet 2,0-2,5 och i område III-V i intervallet 2,0-3,5.

Fråga 4 AVSER ENDAST SKOGSDOMINERADE FASTIGHETER.

Faktorer som påverkar marknaden f n prismässigt och/eller intresse­mässigt och som ingår i prisbedömningen i fråga 3. (Observera att fråga 4 inte avser faktorer av typen virkespriser och jakt)

De svarande ombads gradera nedanstående fyra *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

Faktorer:

Att skydda skogsarealer
Skogspolitiken i övrigt
Svensk skogs­näringens konkurrenskraft
Skattefrågor

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

Att skydda skogsarealer

Nästan 80% av de som besvarat frågan anser att detta har negativ pris- och intresse­mässig påverkan och ca en tredjedel av dessa att påverkan är tydlig. Även åsikter om positiv värdepåverkan finns representerade i materialet. Även vid förra enkät­ tillfället ansåg knappt 80 % av de svarande att skydd av skogsarealer påverkade negativt men då bara ett fåtal att värdepåverkan var tydlig.

Skogspolitiken i övrigt

Majoriteten av de svarande har angivit alternativet svag påverkan. Svaren fördelar sig i stort sett lika mellan svag positiv och svag negativ påverkan. Fördelningen är också lika över landet. Svaren skiljer sig inte nämnvärt från förra enkät­ tillfället.

Svensk skogsnäringens konkurrenskraft

Majoriteten av de svarande har angivit en positiv marknadspåverkan. De flesta har svarat svag positiv påverkan men även svaren påverkar och påverkar starkt finns representerade. Några har också svarat att svensk skogsnäringens konkurrenskraft har svagt negativ pris- och intressepåverkan. Enkätsvaren överensstämmer med förra årets enkät.

Skattefrågor

Majoriteten har svarat att skattefrågorna har positiv pris- och intressepåverkan. Av dessa menar ca en tredjedel att påverkan är tydlig. Några få har svarat att skattefrågorna har negativ pris- och intressepåverkan.

Andra faktorer som flera av de svarande nämner är finansmarknadens utveckling, högkonjunktur, allmänt hög sysselsättning och gott om kapital som ska placeras. Övriga kommentarer är bl a att importen är billig, neutral företagsbeskattning, geografiskt läge, känslan att äga, räntan, att pengar nu flyttas från aktiebörsen och investeras i skog, oväntat stort utbud under hösten, oklarheter i jakt, arrenden och uthyrning av bostäder samt att förvärvskälleindelningen ger möjlighet att finansiera köp med inkomster från annan verksamhet.

Några geografiska skillnader kan inte skönjas i svaren. De eventuella variationer som finns är så små att det inte går att utläsa något med säkerhet.

Fråga 5 AVSER BÅDE JORD- OCH SKOGSDOMINERADE LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- a) Ange genomsnittligt jaktarrende för en fastighet inom det område där du verkar. (kr/ha)
- b) Vad är det genomsnittliga värdet av jakt som ingår i en normalt sammansatt skogsfastighet i ditt verksamhetsområde? (kr/ha)
- c) Vad är värdet av en jaktbiljett* in i ett jaktvårdsområde inom ditt verksamhetsområde? kr)

* Jaktbiljett = mervärdet av jakt inom jaktvårdsområde för små fastigheter med begränsade jaktmöjligheter (< 5 ha)

Område	Fråga a)	Fråga b)
	Medelvärde, kr/ha	Medelvärde, kr/ha
I	114	3100
II	72	1850
III	29	1000
IV-V	12	350

Fråga a) Eftersom endast ett fåtal svar inkommit från område IV och V har svaren där slagits ihop. Arrendenivån i område I ligger på något över hundra kr per ha med noteringar upp till 250 kr/ha. För område II är den normala arrendenivån mellan 50 och 90 kr/ha, men uppgifter upp till 150 kr förekommer bland svaren. Vad beträffar övriga delar är underlaget svagt men helt klart är att genomsnittsnivån i område III ligger under 50 kr/ha och i norra delen, område IV-V, ligger nivån på endast 5-15 kr/ha.

Fråga b) Även här har svaren från område IV-V slagits ihop. Värdet av jakt som ingår i en normalt sammansatt skogsfastighet värderas i område I till mellan 1500 och 5000 kr/ha och i område II till mellan 1000 och 3000 kr/ha. Även för denna fråga är antalet svar för resten av landet litet. Värdet för område III kan antas ligga på ca 1000 kr/ha eller något därunder medan område IV-V har en nivå under 500 kr/ha.

Fråga c) Endast 13 av 29 har uppgivit en värdenivå i svaret på frågan. Någon uppdelning i områden har därför inte gjorts. Det kan antas att värdet av en "jaktbiljett" är i storleksordningen 50 000 - 100 000 kr oavsett var i landet man befinner sig. Av svaren att döma tycks inte finnas några uppenbara skillnader för olika delar i landet. Många har uppgett att det inte är så vanligt förekommande med den här typen av objekt, andra att de inte vet.