



Minienkät nr 26  
2001-11-29

## AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANT- BRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2001 -

### Sammanfattning

Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden april 2001 till och med september 2001 visar att den tidigare trenden från flera Minienkätundersökningar nu tenderar att böja av något sett för lantbruksfastigheter generellt. Detta framgår bl.a. av att de svarande, vilka tidigare vidhållit en i princip oförändrad efterfrågan, nu i vissa fall anger en svagt minskande sådan. En liknande förändring gäller även den nominella prisnivån. Vad beträffar utbudet anger istället ett mindre antal svarande en svag ökning, med undantag av mellersta delarna av landet där utbudet närmast är oförändrat.

Går vi så in på de olika delmarknaderna för lantbruksfastigheter (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade) varierar svaren till en del. Vid en fokusering på prisutvecklingen kan man dock konstatera att de flesta svarande inom de olika geografiska delområdena anger en oförändrad prisnivå, men att vid avvikelser från denna redovisas i regel en svag sänkning istället för en svag höjning som oftare var fallet vid de närmast föregående undersökningarna. Denna förändring bekräftas också av de explicit angivna marknadsvärdenivåerna för normalt sammansatta skogsfastigheter.

Aktörerna på marknaden tycks tvivla på virkesprisutvecklingen för den närmaste perioden (ca 2-4 år). Däremot är fler positiva till skogsnäringens

**Gunnar Rutegård**

Lantmäteriverket Fastighetsbildning 801 82 Gävle  
Tfn växel: 026-633000 Tfn direkt: 026-633027 Fax: 026-102212  
E-post: [gunnar.rutegard@lm.se](mailto:gunnar.rutegard@lm.se) Internet: [www.lantmateriet.com](http://www.lantmateriet.com)

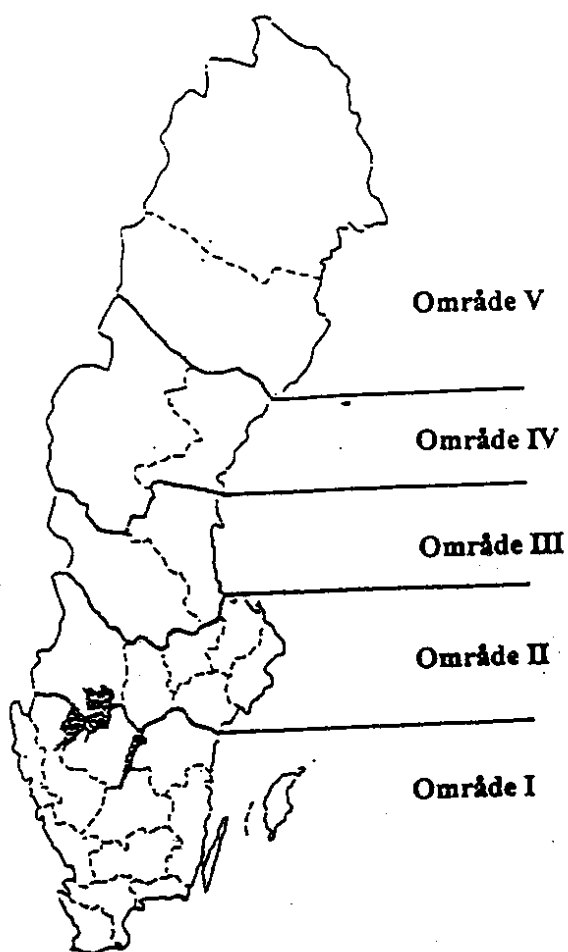
konkurrensförmåga på längre sikt, här konkretiserat till ca 10 år. Detta förefaller också bidra till att många aktörer i hög grad ser skog som en långsiktig och stabil investering. Om aktörerna således tvivlar på virkesprisutvecklingen för de närmaste åren, är en av slutsatserna att fastighetspriserna ändå fortsatt bibehålls på en relativt sett hög nivå. Detta kan motiveras med att investeringsviljan är god samt att även andra värden än de rent monetära (dvs. bundna till direkt ekonomiska nyttigheter) påverkar priserna.

### **Resultatsammanställning**

Syftet med Lantmäteriverkets 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 tjugosjätte gången hösten 2001, redovisas här. Undersökningen avser perioden **april 2001 t.o.m. september 2001** och bygger på skriftliga svar under oktober månad.

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av de totalt 36 tillfrågade personerna svarade 30, vilket får betraktas som en god svarsfrekvens. Alla svarade inte på samtliga frågor medan några 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 figuren nedan). På grund av låg svarsfrekvens i vissa områden för några frågor, har områden slagits ihop i redovisningen i syfte att erhålla ett tillräckligt antal svar.

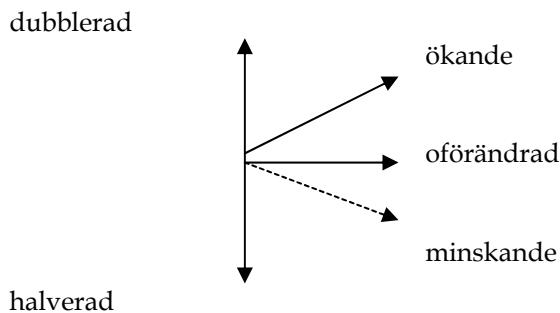


Figur 1 - Områdesindelning enligt minienkät

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

Område	I	12
	II	7
	III	8
	IV	5
	V	6

För fråga 1 redovisas svaren med pilar. De aktuella trenderna under perioden som undersökningen gäller redovisas enligt följande:



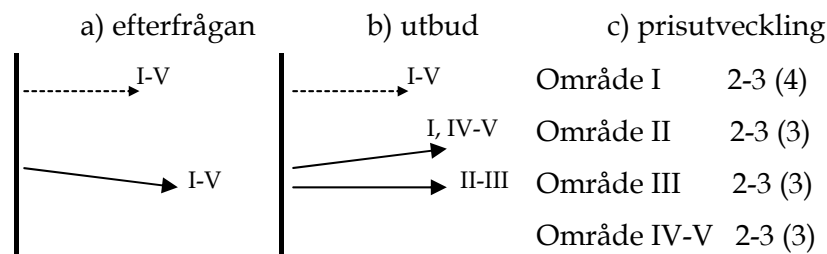
Pilarnas lutning återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden. *Heldragen pil* i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2001 t.o.m. september 2001. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes vid förra undersökningstillfället, dvs. oktober 2000 t.o.m. mars 2001.

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 hopslagna.*

De sammanvägda svaren visar på en tendens till minskning i *efterfrågan* i samtliga områden under perioden. Inom område I samt i område IV-V är denna tendens något tydligare än i områdena II och III. Det förekommer dock en viss spridning i svaren. För område I redovisar 5 av 11 svarande samt i område IV-V 5 av 9 svarande en svag minskning, medan det i område II och III också förekommer svarande som pekar på en svag ökning av efterfrågan (1 av 7 i område II och 1 av 8 svarande i område III). Återstoden anger oförändrad efterfrågan. Vid förra enkättilfället ansågs att efterfrågan i princip varit oförändrad i samtliga områden.

Inte helt oväntat visar istället *utbudet* vid en sammanvägning av svaren en tendens till ökning, dock ej i område III där utbudet anses vara oförändrat. I område II är vidare ökningen knappt noterbar, endast 1 av totalt 7 svarande anger svag ökning medan för de övriga gäller att efterfrågan är oförändrad. En svag ökning redovisas i något högre grad i område I (3 av 11 svarande) samt i område IV-V (4 av 9 svarande), i båda fall anger de övriga oförändrad efterfrågan. I den förra enkäten ansågs utbudet vara i det närmaste oförändrat, dock med en viss spridning av svaren (vilket för övrigt också gällde efterfrågan).

Enkätsvaren har beträffande *prisnivån* med några undantag fördelats i ungefär lika omfattning mellan en nominell oförändrad nivå och en svag nominell prissänkning (1-10%). I såväl område II som i område III har även 1 svarande angett en svag ökning, medan i område IV-V har istället 1 svarande pekat på en kraftigare nominell prissänkning (mer än 10 %). I den förra enkäten hade prisnivån stigit något i område I, medan den i områdena II-V var i det närmaste oförändrad (inkluderat en viss spridning).

## 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* anges sammantaget vara oförändrad eller svagt minskande. För område II redovisar 4 av totalt 11 svarande en svagt minskad efterfrågan, detsamma gäller i område III för 2 av totalt 8 svarande (utöver ett svar med en kraftigare minskning i efterfrågan) samt i område IV-V för 5 av totalt 11 svarande, medan övriga anger en oförändrad efterfrågan. För område I har 4 av 11 svarande pekat på en svag minskning samtidigt som 2 svarande pekat på en svag ökning. Vid förra enkättillfället övervägde en oförändrad efterfrågan i samtliga områden, kompletterad med en tendens till en svag ökning i områdena I och II samt en svag minskning i område IV-V.

*Utbudet*: Ett oförändrat utbud dominerar bland svaren. För område I anger även 4 av totalt 11 svarande en svag ökning, liksom 2 av 7 svarande i område II, 2 av 8 i område III samt 1 av 11 svarande i område IV-V. Dessutom redovisar 1 av respektive svarande i områdena II och III en minskning av utbudet. Vid förra enkättillfället ansågs utbudet ha minskat svagt i områdena I-II inkluderande ett fåtal svar som även visade på en svag ökning, medan det hade varit i stort sett ett oförändrat utbud i resten av landet.

*Prisutvecklingen* visar för samtliga områden i huvudsak en fördelning mellan oförändrad nivå eller en nominellt svag prissänkning, dvs. 1-10 % (jämför också med svaren till fråga 3). I samtliga områden utom II överväger svar med den senare inriktningen. För område II är fördelningen likartad mellan en oförändrad respektive en svag sänkning av prisutvecklingen. I ett par fall (1 svar vardera för område I respektive IV-V) förekommer även en kraftigare prissänkning (nominellt mer än 10 %), och i ett svar (område IV-V) även en svag prisökning (nominellt mer än 10 %). Vid förra enkättillfället angavs för områdena II-V en under perioden närmast oförändrad prisutvecklingsnivå, medan det för område I noterades en svag nominell ökning.

### **Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter**

*Efterfrågan:* Den övervägande andelen svarande har redovisat en oförändrad efterfrågan. I samtliga områden förekommer dock svarande som pekar på en svag minskning, dvs. för område I 3 av 11, för område II 2 av 5, för område III 2 av 6 samt för område IV-V 2 av 6 svarande. Vid förra enkäten var efterfrågan mestadels oförändrad i hela landet, kompletterad med en svag minskning företrädesvis i områdena II samt IV-V.

*Utbudet* är enligt enkätsvaren oförändrat i samtliga områden. För område I förekommer dessutom 1 svarande vilken anger en svag ökning samt likaledes 1 svarande vilken redovisar en svag minskning. Vid förra enkättillfället hade utbudet minskat svagt i område I, medan oförändrat utbud dominerade i de övriga delarna av landet.

*Prisutvecklingen* redovisas av flertalet svarande som nominellt oförändrad, medan i princip de resterande angett en nominell sänkning av prisnivån med 1-10 %. Således redovisas en oförändrad prisutveckling bland 7 av 11 svarande i område I, 4 av 5 svarande i område II, 4 av 6 svarande i område III samt 3 av 5 svarande i område IV-V. Av de båda svarande som pekar på en nominell sänkning i område IV-V, anger dessutom 1 att sänkningen uppgått till mer än 10 %. Vid den förra undersökningen var prisutvecklingen i huvudsak oförändrad i hela landet, med en svag tendens till ökning i område I och en motsvarande minskning i område III samt en något tydligare minskning i område IV-V.

### **Kombinerade lantbruksfastigheter**

Även för kombinerade lantbruksfastigheter upplevs *efterfrågan* till övervägande delen varit oförändrad under perioden, inklusive i områdena I-III enstaka kompletterande svar med såväl svag minskning som svag ökning. För område IV-V avviker de svarande från en oförändrad efterfrågan genom att i 3 av totalt 7 svar redovisa enbart en svag minskning av densamma. Vid förra enkättillfället dominerade svar med en oförändrad efterfrågan i samtliga områden, därtill förekom en svag ökning i område I samt en svag minskning företrädesvis i områdena III och IV-V.

*Utbudet:* Svar med oförändrat utbud dominerar i samtliga områden. Avvikelser förekommer i område I med 2 av 11 svar vilka visar på en svag ökning av efterfrågan, i område III med 1 av 6 svar vilket anger en svag minskning av efterfrågan samt i område IV-V med 1 av 7 svar vilket pekar på en svag ökning. Vid förra enkättillfället innehöll de flesta svaren ett

oförändrat utbud, med en tendens till en svag minskning i områdena I och II.

*Prisnivån* har enligt majoriteten av de svarande varit oförändrad under perioden. En sänkning på nominellt 1-10 % respektive en sänkning på mer än 10 % har angetts av 3 respektive av 1 av totalt 11 svarande i område I. För såväl område II som i område III avviker 2 av totalt 6 svarande genom att ange en svag prissänkning (1-10 %). Av totalt 7 svarande i område IV-V förekommer 1 svarande vilken noterat en svag sänkning medan ytterligare 1 svarande redovisat en sänkning på mer än 10 %. Även vid det förra enkät-tillfället var prisnivån enligt de flesta svarande oförändrad. Den huvudsakliga avvikelserna förekom i område I där knappt hälften av de svarande även ansåg att prisnivån hade gått ner i intervallet 1-10%.

### **Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter**

När det gäller *efterfrågan* kan en något större spridning noteras för små bostadsdominerade lantbruksfastigheter än för de ovan redovisade delmarknaderna. Endast i område I dominerar en oförändrad efterfrågan (7 av totalt 11 svar), medan 1 svarande har angett en svag minskning och ytterligare 3 svarande redovisat en svag ökning. I område II är fördelningen lika mellan oförändrad efterfrågan och svag ökning av densamma. I område III redovisar 3 av totalt 6 svarande en svag efterfrågeökning, medan 1 svar anger en oförändrad efterfrågan och de övriga 2 svaren pekar på en svag minskning. För område IV-V är svaren i princip jämnt fördelade mellan de tre här nämnda efterfrågeklasserna. I den förra enkäten dominerade en oförändrad efterfrågan i områdena II-V, även om svar med en svag ökning också förekom. För område I pekade vid detta tillfälle flertalet svar på en svag prisökning.

*Utbudet* uppfattas i huvudsak (23 av 30 svar) vara oförändrat i hela landet, vilket också är en fortsättning på trenden från förra enkäten. En svag ökning kan dock noteras i 3 fall i område I samt i 1 fall för vardera av de tre övriga områdena. För område III har också 1 svarande redovisat en svag minskning av utbudet.

Inte heller den nominella *prisinivån* kan anses ha förändrats i någon högre grad under perioden. Dock förekommer avvikelser på 1-10 % åt båda håll i samtliga områden utom i område II, där en oförändrad prisnivå enbart kompletteras med en mindre nominell prisökning (för 2 av totalt 6 svarande). För område IV-V har även en svarande angett en prissänkning på nominellt mer än 10 %. I den föregående enkäten dominerade en nominell prisökning i område I, medan en oförändrad prisnivå övervägde i de övriga områdena med en tendens till ökad prisnivå även där.



## Prisutveckling

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

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

### *Förra enkäten*

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

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

Svaren avseende kr/m<sup>3</sup>sk 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 0010 - 0103			Minienkät 0104 - 0109		
	Antal Svar	Aritmetiskt medelvärde	Relations-Tal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde	Relations-Tal
		kr/m <sup>3</sup> sk			Kr/m <sup>3</sup> sk	
I ( E,F,G,H,I,K,M,N,O)	13	262	131	12	255	132
II ( AB,C,D,S,T,U )	10	230	115	7	213	110
III ( X,W )	7	203	101	8	184	95
IV ( Y,Z )	6	144 <sup>1</sup>	72	5	145 <sup>1</sup>	75
V ( AC,BD )	5	129 <sup>1</sup>	64	6	134 <sup>1</sup>	69
RIKET	41	200 <sup>2</sup>	100	38	193 <sup>2</sup>	100

*Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.*

Av tabellen framgår att det skett en noterbar sänkning i områdena I, II och III jämfört med föregående period. I områdena IV och V är förändringarna i prisnivå tämligen marginella, dessutom är svarsfrekvensen lägre i dessa båda delområden. Svaren överensstämmer därmed relativt

<sup>1</sup> Varje svarande representeras vid dessa enkätillfällen endast med *ett* marknadsvärde inom respektive geografiskt delområde. Om en svarande har angett flera värden inom ett geografiskt delområde, vilket förekommer i några fall i de båda områdena IV-V, har genomsnittet av dessa värden använts.

<sup>2</sup> De båda riksmedelvärden som redovisas i denna tabell har från och med föreliggande publicering av Minienkäten vägts ihop på så sätt att varje delområdes aritmetiska medelvärde multiplicerats med respektive delområdes andel av den i landet totalt stående virkes- (skogs-)volymen enligt Riksskogstaxeringen. I tidigare redovisningar har varje delområde istället fått sin vikt i riksmedelvärdet beroende på hur många som svarat för varje delområde just vid detta enkätillfälle. Förändringen innebär att jämförelsen av resultatet mellan olika enkätillfällen fortsättningsvis underlättas, dvs. att jämförelsen inte är avhängig antalet svarande inom respektive delområde. Detta sätt att väga ihop riksmedelvärdet utifrån värdena för respektive fem delområden motsvarar dessutom den teknik som LRF Konsult Skogsbyrån använder sig av i sin prisuppföljning av sålda fastigheter, vilket ytterligare underlättar jämförelser.

väl med resultatet för fråga 2 (skogsdominerade lantbruksfastigheter), åtminstone för Syd- och Mellansverige.

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) kan noteras en i genomsnitt något stigande köpeskillingskoefficient från söder till norr, samtidigt som också spridningen mellan de lägsta och de högsta värdena ökar. Svarefrekvensen är dock låg eller mycket låg, uppgiften för område IV-V är baserad enbart på tre värden. I såväl område I som i område II återfinns svaren i intervallet 1,9-2,4, i område III i intervallet 1,7-2,6 och i område IV-V i intervallet 1,7-3,5.

**Fråga 4 AVSER ENDAST SKOGSDOMINERADE FASTIGHETER.**

**Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden för skog, prismässigt och/eller intressebaserat**

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

Faktorer:

*Den framtida virkesprisutvecklingen; kommer den nuvarande negativa virkespristrenden från mitten av 90-talet att bestå eller finns det idag signaler om en positiv vändning inom ca 2-4 år?*

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

*Investeringsviljan i skog och skogsmark, i jämförelse med aktier, bank och andra placeringar med hänsyn till utvecklingen inom världsekonomin och andra internationella skeenden under år 2001?*

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

Noteras kan att frågeställningen var förändrad och omarbetad inför denna enkätomgång. Det finns dock indikationer på att frågeställningen kunnat missförstås, t.ex. hur en positiv respektive negativ prispåverkan skulle anges i form av plus- eller minustecken avseende den framtida virkesprisutvecklingen vilket således bör beaktas vid en granskning av svaren. En av de svarande uttryckte också explicit att fråga 4 var svårtolkad.

*Den framtida virkesprisutvecklingen*

En spridning förekom i svaren över hela skalan från tre minustecken till tre plustecken, inklusive ej påverkan. Dubbelt så många svarande använde sig av minustecken som plustecken, samtidigt som ett minustecken dominerade. Den mest positiva inställningen (flest plustecken i förhållande till minustecken) redovisades för område I.

Kommentarer till minustecknen var att "det finns idag inga signaler om bättre pris", att "negativa trenden består" samt att "det är den senaste negativa trenden som fått prisökningen att avstanna och t.o.m. ge en svag nominell sänkning". En av de svarande som uppgav tre plustecken motiverade detta med "vändning att förvänta, öststatsvirket dyrare".

#### *Skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt*

Med avseende på skogsnäringens framtida möjligheter övervägde svarande som angav plustecken gentemot svarande med minustecken (14 respektive 10 svar). Svar med ett plustecken dominerade i den förstnämnda kategorin. Den största andelen plustecken i förhållande till minustecken (dock baserat på en låg svarsfrekvens) förekom i område III.

Kommentarer till plustecknen bestod i att "konkurrenskraften ökar", "hård rationalisering av industrin sker nu" samt att "köpare tror ofta på skogsbrukets framtid".

#### *Investeringsviljan i skog och skogsmark*

Den utan tvekan mest positiva påverkansfaktorn utgörs enligt de svarande av investeringsviljan i skog och skogsmark. Enbart 10 % angav minustecken för denna faktor. Förhållandevis mest positiv var man i område I där inte några minustecken alls förekom.

Den ende svarande som värderade med tre minustecken kommenterade detta med att "många är placerade i aktier och vill inte sälja. De som är likvida väntar på att börsen ska vända upp för att då köpa aktier". Tre plustecken motiverades i ett annat fall med "låg avkastning, men säker". En ytterligare svarande med ett plustecken delgav följande: "Upplevs idag som en stabilare investering. Att göra snabba pengar på annat sätt går inte idag." Dock lade denne till: "Tror dock ej att så många placerare föredrar skogsfastigheter."

Utöver de tre ovan preciserade påverkansfaktorerna omnämns "näringsfastigheters hantering avseende förmögenhetsbeskattning och i generationsskiften" liksom jakt och rekreation (tre plustecken). Vidare (utan värdering i form av plus- eller minustecken): "Boendekostnad på gård alternativt i villa är positivt just nu. Villapris 1,5 milj kr vs gårdspris 1,5 milj kr inkl bostad, mark och skog => friheten på lantgården. Ofta socialt aktiv på landet med grannar. Visst ansvarstagande för byn och bygden."

Ytterligare faktorer och/eller kommentarer är: "Försvagas dollarn kommer plustecken ovan att omvandlas till minustecken" och "Skog anses ha ett bestående värde på sikt. Intresse att byta aktieinnehav mot skog har minskat p.g.a. låga aktiekurser för närvarande". Ett liknande tema genererar två minustecken: "Börsnedgången, tillgången på eget kapital för att finansiera ett

förvärv har minskat." "Ränteläget" motiverar två plustecken från ytterligare ett håll. Följande är enligt den svarande liktydigt med tre minustecken: "Skattemässiga förändringar (försämring av avdragsutrymme)". Ingen explicit värdering ges dock för följande faktor: "Aktörerna blir färre för varje år. Marknaden börjar vara mättad". En något annorlunda ansats utgörs av att "Statens uppköp av mark för naturvårdsändamål påverkar priserna uppåt" samt "Inköp av reservat envisas vi med att anse vara positivt för marknaden, dels mycket bra betalt, dels frigörs kapital som återinvesteras" (ett plustecken).

### Fråga 5 AVSER ENDAST SKOGSDOMINERADE LANTBRUKS-FASTIGHETER

I den senaste Mini-enkäten (våren 2001) bestod en fråga i att försöka kvantifiera mervärdet i kr/ha av s.k. icke-monetära nytigheter för en fastighet inom det egna verksamhetsområdet, dvs. värden som inte är bundna till det direkta ekonomiska värdet av virkesavkastning, byggnader, tomter eller tåkter, inte heller till jakt, utan är att hänföra till mer svårdefinierade faktorer som egenvärdet av att äga egen skog, natur- och rekreationsvärden, etc. Nedanstående tabell utgör ett försök att sammanställa svaren från den föregående Mini-enkäten.

Område (län)	Mervärde
I (E,F,G,H,I,K,M,N,O)	Ca 5000 kr/ha; om speciella förutsättningar* råder upp till 15000 kr/ha
II (AB,C,D,S,T,U)	3000-5000 kr/ha; om speciella förutsättningar* råder upp till 10000 kr/ha
III (X,W)	1000-3000 kr/ha; om speciella förutsättningar* råder upp till 5000 kr/ha
IV-V (Y,Z,AC,BD)	0-500 kr/ha; om speciella förutsättningar* råder upp till 1000 kr/ha

\*Avser (mycket) tätortsnära fastigheter och i övrigt bra boendelägen, närhet till vatten och egen strand, etc. Speciellt i norra Sverige förutsätts även att fastigheterna inte är alltför stora.

De svarande ombads ange med ett kryss om de med avseende på sitt eget verksamhetsområde ansåg att mervärdet ligger i det redovisade intervallet eller ej. Om så inte var fallet skulle de försöka specificera avvikelsen.

Beträffande områdena III samt IV-V var i samtliga fall svaret jakande, dvs. de svarande ansåg att mervärdena i deras verksamhetsområden täcktes av det angivna intervallet. En av de svarande kommenterade dock detta med att "vi tror att man värderar egenheter, ej arealbundet". För område III gavs även följande kommentar: "Det kanske är +20.000-50.000 kr för bra läge och ved, högst upp till 5-10 ha, sedan planar det ut snabbt för större arealer". För område IV-V bifogades följande tillägg: "Här är nog mervärdet högre (kusten 500-2.000 kr/ha)".

Bland de sju svarande från område II kunde fyra ge sitt bifall till det föreslagna intervallet i tabellen, medan de tre övriga inte var ense om detta. En av de svarande i den senare kategorin kompletterade sitt ställningstagande på följande sätt: "1.000-5.000 kr/ha, om speciella förhållanden råder upp till 10.000 kr/ha. Det verkar som om det senaste halvårets prisnedgång har medfört en tudelad marknad där rena pro-

duktionsfastigheter som saknar skönhetsvärden (icke monetära värden) har sjunkit i pris, medan fastigheter med stora skönhetsvärden och en representativ miljö ligger kvar på en hög nivå.” En annan svarande framhöll att ”det är högre här; 5.000-10.000 kr”, vilket i detta fall primärt avsåg den östra delen av område II. Den tredje kommentaren var ”1.000-4.000 kr/ha”, varmed den svarande i första hand syftade på en mer central del av område II.

Inom område I var nio av tio svarande positiva till det föreslagna intervallet. En av dessa nio avgränsade sig dock till att snarare avse övre gränsen i intervallet. Den tiende som hade en annan uppfattning om mervärdet än det som föreslagits i tabellen gav följande kompletterande kommentar: ”Intervallet börjar redan vid 0 kr/ha, medan 5.000 kr/ha bedöms vara överskattat – 2.000 kr/ha är mer lämpligt. Upp till 15.000 kr/ha kan dock förekomma i vissa fall.”