

Minienkät nr 27  
2002-05-07

## AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning våren 2002 -

### Sammanfattning

Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden oktober 2001 till och med mars 2002 visar att den något vikande trenden som initierades i och med föregående enkät kvarstår sett för lantbruksfastigheter generellt, dock utan att ha förstärkts.

Efterfrågan på lantbruksfastigheter generellt var enligt enkätsvaren oförändrad under perioden, förutom i ett område innefattande Dalarnas, Gävleborgs samt Värmlands län, där en viss minskning kunde noteras. Utbudet var i norra delen av landet i huvudsak oförändrat, medan svaren pekar på en viss sänkning i södra och mellersta Sverige. En liknande utveckling gäller även för prisutvecklingen för lantbruksfastigheter generellt, med antingen en nominellt oförändrad nivå eller en måttlig nominell prissänkning.

Vid en närmare granskning av de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade) dominerar i flertalet fall oförändrade förhållanden. Avvikelse från dessa oförändrade förhållanden handlar i regel om en (oftast svag) minskning/sänkning av efterfrågan, respektive utbud och prisnivå. Exempelvis pekar flertalet svarande på en minskning under perioden beträffande utbudet av skogsdominerade fastigheter i södra Sverige.

En fråga i enkäten avser den uppskattade marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet inom de svarandes verksamhetsområden. Spridningen är stor sett över landet, från 256 kr/m<sup>3</sup>sk som ett genomsnitt för Götaland till 110 kr/m<sup>3</sup>sk för Norrlands inland.

Gunnar Rutegård

Lantmäteriverket Enheten för Fastighetsuppdrag 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)

Aktörerna tycks i något mindre omfattning än vid den föregående enkäten tvivla på virkesprisutvecklingen för den närmaste perioden (ca 2-4 år). I likhet med föregående enkät är det vidare fler som är positivt än som är negativt inställda till skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt. Störst tilltro tycks dock aktörerna ha till skog som en långsiktig och stabil investering.

Två delfrågor i denna enkätomgång behandlar jordbruksdominerade lantbruksfastigheter. Här framkommer bl.a. att storleksrationaliseringen fortsätter att spela en stor roll med sammanslagningar till allt större jordbruksfastigheter på bekostnad av de mindre lönsamma fastigheterna. Det handlar således mycket om tillköp. Men även icke tidigare jordbrukare agerar på denna marknad. Vidare ökar antalet små bostadsdominerade jordbruk. En viktig prispåverkande faktor är EU:s jordbrukspolitik, och då i synnerhet stödåtgärderna.

## Inledning

Syftet med Lantmäteriverkets 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 tjugosjunde gången våren 2002, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden **oktober 2001 t.o.m. mars 2002**.

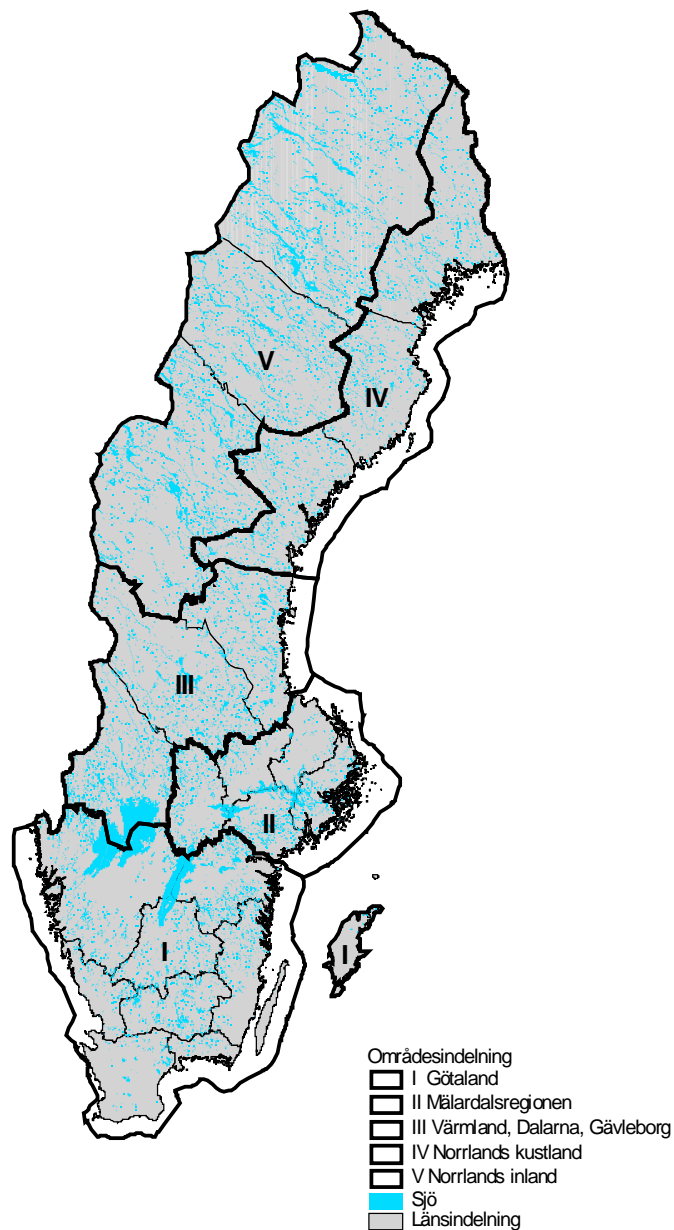
De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 53 tillfrågade personer svarade 44. Alla svarade dock inte på samtliga frågor medan några svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, 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 figur 1 nedan). Från och med denna enkätomgång är områdesindelningen *något förändrad* i jämförelse med tidigare enkäter. Orsaken till förändringen är främst att från och med Svealand och norrut har skillnaderna mellan inland och kustland visat sig vara så betydande att den tidigare indelningen inte kunnat anses svara mot de faktiska förutsättningarna. Förändringen består i att Värmlands län förts över från område II till område III, att område IV (som tidigare omfattade Västernorrlands och Jämtlands län) nu består av Västernorrlands län och de båda landskapen Västerbotten och

---

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

Norrboten, samt att område V (tidigare Västerbottens och Norrbottens län) omfattar Jämtlands län och landskapet Lappland. Område IV representerar därmed större delen av Norrlands kustland medan område V motsvarar Norrlands inland.



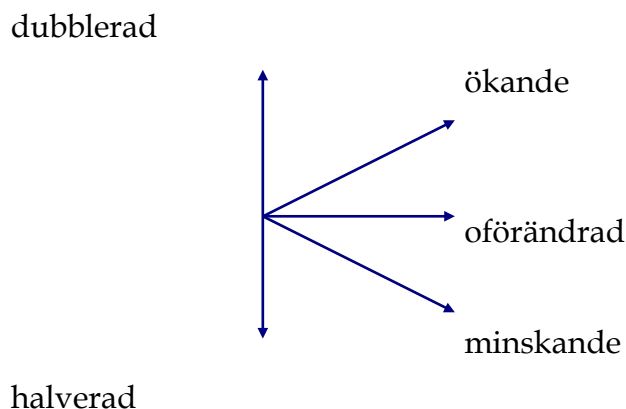
(C) 2002 Lantmäteriet

Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen.

Antalet svar per fråga inom de olika områdena är som mest<sup>2</sup>:

Område	I	13
	II	8
	III	10
	IV	13
	V	8

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2001 t.o.m. mars 2002. Även i detta fall torde det ha funnits plats för subjektiva bedömningar hos de som svarat. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



*Heldragen pil* i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. oktober 2001 t.o.m. mars 2002. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes vid förra undersökningstillfället, dvs. april 2001 t.o.m. september 2001.

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

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

<sup>2</sup> Beträffande vissa av frågorna är antalet svar, i synnerhet med avseende på område V, färre än vad som här redovisas. Till skillnad mot närmast föregående enkäter har dock inte de båda områdena IV och V i denna omgång slagits ihop till ett enda område, vilket närmast får tillskrivas den jämförelsevis goda representationen av område IV.

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?**

Svaret på frågan redovisas i figur 2.

*Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden oktober 2001-mars 2002. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet vid det förra enkättilfället, dvs. avseende undersökningsperioden april 2001 t.o.m. september 2001).*

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i princip oförändrad i områdena I-II samt IV-V under perioden. Det finns dock en viss spridning i svaren. För samtliga områ-

den förekommer svar som visar såväl på en svag ökning som på en svag minskning. En tendens till förskjutning åt det senare alternativet föreligger för områdena II och V. För område III är denna tendens tydlig, 8 av 10 svarande redovisar en svag, eller i några fall även en kraftigare minskning i efterfrågan. Vid förra enkättilfället visade svaren på en tendens till minskning i efterfrågan för samtliga områden, tydligast i områdena I och IV-V.

Beträffande *utbudet* överväger antalet svar vilka pekar på en svag minskning i områdena I-III (7 av totalt 11, 5 av 8 respektive 7 av 10 svar). För område V är svaren jämnt spridda, medan 9 av 11 svar redovisar ett oförändrat utbud i område IV. De återstående 2 svaren indikerar en svag minskning. I den förra enkäten visade svaren på en tendens till ökning i utbudet i samtliga områden utom III, där utbudet ansågs vara oförändrat. Även i område II var ökningen knappt noterbar.

*Prisnivån* anses i flertalet fall ha varit nominellt oförändrad i områdena I-II samt IV, med en viss spridning åt båda håll. För områdena III och V dominerar prisutvecklingsklass 2, dvs. att prisnivån sjunkit nominellt med 1-10 % (7 av 10 respektive 4 av totalt 5 svar). I den förra enkäten fördelades huvuddelen av svaren i ungefär lika omfattning mellan en nominellt oförändrad nivå och en svag nominell prissänkning.

## 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* har enligt de flesta svaren varit oförändrad i områdena I samt IV och V (7 av totalt 11, 9 av 13 respektive 4 av 8 svar). Resterade svar fördelas mellan en ökning och en minskning av efterfrågan, mestadels svag sådan. För områdena II och III är fördelningen i stort sett lika fördelad mellan en nominellt oförändrad prisnivå och en svag minskning av prisnivån. I område II förekommer dock även något svar som påvisar en svag ökning, medan i område III minskningen i någon mån överväger. Vid förra enkättilfället angavs efterfrågan sammantaget vara oförändrad eller svagt minskande.

*Utbudet* varierar mellan de olika områdena. I områdena I och V pekar flertalet av svaren mot en svag minskning av utbudet (8 av totalt 11 respektive 5 av 8 svar). Resterande svar anger oförändrat utbud, eller i något fall inom område I en svag ökning. För områdena II och III fördelas svaren i ungefär lika omfattning mellan en svag minskning av utbudet respektive en nominellt oförändrad nivå. Inom område III förekommer även ett svar som redovisar en svag ökning. Inom område IV slutligen överväger ett oförändrat utbud (9 av totalt 13 svar) medan återstoden anger en minskning av utbudet. Vid förra enkättilfället dominerade ett oförändrat utbud bland svaren.

*Prisutvecklingen* visar en relativt jämn spridning mellan svar med en nominell sänkning på 1-10 % respektive en nominellt oförändrad prisnivå inom områdena I, II och V. För område III dominerar en sänkning på 1-10 % (7 av totalt 10 svar), medan i område IV en nominellt oförändrad prisnivå överväger bland svaren (8 av 12 svar). I såväl område I som IV förekommer också något svar vilket indikerar en nominell ökning med 1-10 % av prisnivån. Vid förra enkättilfället redovisades för samtliga områden i huvudsak en fördelning mellan oförändrad nivå och en nominell sänkning på 1-10 %.

### **Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter**

*Efterfrågan:* För samtliga områden utom V överväger svar vilka redovisar en oförändrad efterfrågan. Beträffande område I är svaren också fördelade på såväl en ökning som minskning av efterfrågan. Inom område I anger 1 (av totalt 7) svarande en svag ökning, medan i områdena III och IV de svar vilka avviker från en oförändrad efterfrågan (3 av totalt 7 respektive 4 av 10) enbart relaterar till en (oftast svag) minskning. För område V anger 3 av totalt 5 svar en svagt minskande efterfrågan, medan de 2 återstående svarande anser att efterfrågan ej ändrats under perioden i fråga. Vid förra enkäten övervägde svar med en oförändrad efterfrågan, men också svar som indikerade en svag minskning förekom i samtliga områden.

Beträffande *utbudet* har svaren en likartad fördelning som för efterfrågan. För samtliga områden dominerar svar med ett oförändrat utbud, kompletterat med svar vilka anger en svagare minskning (i något fall också kraftigare minskning). Dominansen är tydligast i område II (5 av totalt 7 svar), område IV (7 av totalt 10 svar) samt i område V (4 av totalt 5 svar). För område I förekommer även ett svar med en svag ökning av prisnivån. Vid förra enkättilfället hade utbudet under perioden varit i stort sett oförändrat i hela landet.

*Prisutvecklingen* anses sammantaget ha varit oförändrad nominellt sett i hela landet, med en tendens till prisökning i område I och II samt en motsvarande svag tendens till minskning i område III och IV. För område V redovisas en tydligare minskning av prisnivån, dock enbart baserat på 4 svar. Vid den förra undersökningen angavs prisutvecklingen av flertalet svarande varit nominellt oförändrad i hela landet. Ett mindre antal uppgav också en prissänkning under perioden.

### **Kombinerade lantbruksfastigheter**

*Efterfrågan* upplevs i huvudsak varit oförändrad inom samtliga områden. För område I finns också ett par svar vilka anger ökning respektive minskning. För de övriga områdena pekar avvikelserna enbart på en (oftast svag) minskning av efterfrågan (1 av totalt 7 svar, 3 av 8, 1 av 10 respektive 1 av 5 svar för områdena II, III, IV respektive V). Vid förra enkättilfället uppgavs efterfrågan att till övervägande delen varit oförändrad under perioden.

*Utbudet*: Fördelningen av svaren är med avseende på utbudet med några undantag identisk lika med den för efterfrågan. Vid förra enkättilfället dominerade likaledes ett oförändrat utbud i samtliga områden.

*Prisnivån*: För områdena I och II visar svaren en tydlig riktning mot en nominellt oförändrad nivå. Även i område IV överväger svar med en oförändrad prisnivå (6 av totalt 9), medan de 3 återstående svarande anser att prisnivån sjunkit nominellt med 1-10 %. Inom område III är fördelningen lika mellan en nominellt oförändrad prisnivå respektive en minskning av densamma med 1-10 %. För område V har 3 av totalt 4 svarande indikerat en sänkning av prisnivån med 1-10 %. Även vid föregående enkättilfälle uppgav majoriteten av de svarande en oförändrad prisnivå under perioden.

### **Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter**

*Efterfrågan* har enligt majoriteten av svaren i områdena I, II, III och IV ej förändrats under perioden. För område I, II och III anser dessutom 5 av totalt 12 svarande (område I), 3 av 7 (område II) respektive 2 av 8 (område III) att efterfrågan ökat svagt eller i något fall mer än så. För område V är de 5 svaren i stort sett jämnt fördelade mellan svarsalternativen. Vid föregående enkättilfälle var spridningen något större för denna kategori av fastigheter än för övriga delmarknader, med en tendens till svag efterfrågeökning i område II.



*Utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter uppvisar en likartad spridning av svaren som för efterfrågan, med en betoning på svar vilka pekar på ett under perioden oförändrat utbud (8 av totalt 12 svar respektive 6 av 7 svar för områdena I respektive II). För områdena I, III och IV har vardera 3 svarande (av totalt 12, av 8 respektive av 10 svar) även angett en svag, eller i något fall en kraftigare minskning av utbudet. För område V är svaren spridda mellan svarsalternativen. En dominans av svar med oförändrat utbud utgör också en fortsättning av trenden från tidigare enkäter.

*Prisnivån* anses bland flertalet svarande inom områdena I, III, IV och V varit nominellt oförändrad under perioden. Svaren inkluderar dock såväl prisökningar som prissänkningar. En svarande inom område III uppger dessutom en nominell prissänkning på mer än 10 % under perioden. Beträffande område I innefattar avvikelserna från en oförändrad prisnivå enbart en nominell prisökning om 1-10 % för 3 (av totalt 12) svar. Inom område II redovisas istället 4 av totalt 6 svar en mindre nominell prisökning. Prisnivån var enligt flertalet svarande, med vissa avvikelser, oförändrad i den föregående enkäten.

### Prisutveckling

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

#### Senaste enkäten

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

#### Förra enkäten

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

### 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?**

Svaret på frågan redovisas 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.*

Område	Minienkät 0104 - 0109			Minienkät 0110 - 0203		
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal
I (E,F,G,H,I,K,M,N,O)	12	255	132	13	256	137
II (AB,C,D,S,T,U)	7	213	110			
II (AB,C,D,T,U)				8	212	113
III (X,W)	8	184	95			
III (S,W,X)				10	180	96
IV <sup>4</sup> (Y,Z)	5	145	75			
IV <sup>4</sup> (Y,ACK,BDK) <sup>5</sup>				13	149	79
V <sup>4</sup> (AC,BD)	6	134	69			
V <sup>4</sup> (Z,ACL,BDL) <sup>6</sup>				7	110	59
RIKET	38	193 <sup>7</sup>	100	51	187 <sup>7</sup>	100

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

På grund av den förändring av områdesindelningen som genomförts från och med denna omgång av Minienkäten, kan en helt rätt-

<sup>3</sup> En närmare beskrivning av förändringarna i områdesindelningen ges under avsnittet Inledning ovan.

<sup>4</sup> Om en svarande har angett flera värden inom ett geografiskt område, vilket förekommer i några fall i de båda områdena IV-V, har genomsnittet av dessa värden använts.

<sup>5</sup> ACK = AC-län, kustområdet. BDK = BD-län, kustområdet.

<sup>6</sup> ACL = AC-län, Lappland. BDL = BD-län, Lappland.

<sup>7</sup> Riksmedelvärdena vägs ihop på så sätt att varje delområdes aritmetiska medelvärde multipliceras med respektive delområdes andel av den inom landet totala stående virkes- (skogs-)volymen enligt Riksskogstaxeringen.

vis jämförelse mellan dessa resultat och de från närmast föregående enkätomgång endast göras för område I. För område I är förändringen i marknadsvärdenivå som framgår marginell. För område II skulle, under förutsättning att samma områdesindelning använts som vid föregående enkättilfälle, nivån sannolikt sjunkit mer än vad som redovisas i figur 3. På motsvarande sätt skulle värdenivån i område III troligen sjunkit något mindre än vad som framgår av figur 3 om enbart den tidigare indelningen använts. Detta framgår av några enkätsvar med geografiskt ursprung i Värmland. Det är dock inte möjligt att vara mer exakt än så vid en jämförelse av resultaten baserade på de båda alternativa områdesindelningarna, vilket beror på otillräcklig noggrannhet av vissa av de svarande i sina angivelser var de har sin verksamhet förlagd. Detta gäller i ännu högre grad beträffande områdena IV och V.

Vi kan dock konstatera att de något större skillnaderna i värdenivåer beträffande områdena II i jämförelse med område III, och i synnerhet beträffande område IV i jämförelse med område V, vid detta enkättilfälle i relation till föregående enkätomgång styrker den förändring i områdesindelningen som nu genomförts. Skillnaden i värdenivåer är således större i östvästlig än i nordsydlig riktning inom de här delarna av landet. Jämför vi å andra sidan prisnivåerna för Götaland med Norrlands inland, har också de kommit att accentueras vilket framgår av den nya områdesindelningen.

Även det senaste riksmedelvärdet sett i förhållande till motsvarande värde för den föregående enkätperioden bör tolkas med viss försiktighet. Bl.a. innebär förändringen i områdesindelningen att sänkningen med omkring 5 kr/m<sup>3</sup>sk för landet i stort inte är större än att den kan tänkas rymmas inom osäkerhetsmarginalen.

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) är de genomsnittliga skillnaderna inte så stora sett över landet. För område I återfinns svaren i intervallet 2,0-2,3, i område II i intervallet 1,95-2,5, i område III i intervallet 1,6-2,5, i område IV i intervallet 1,5-3,5 samt i område V i intervallet 1,5-2,4 (i det sistnämnda fallet enbart baserat på 3 svar). Som framgår är dock spridningen mellan lägsta respektive högsta värde till viss del större ju längre norrut i landet som uppgifterna hämtats ifrån.

## Fråga 4

**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*

Faktorer:

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

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

*Investeringsviljan i skog och skogsmark, i jämförelse med aktier, bank och andra placeringar, med hänsyn tagen till utvecklingen i ett internationellt och ekonomiskt perspektiv till den del nämnda utveckling kan ha en inverkan på de skogliga sammanhangen?*

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

*Den framtida virkesprisutvecklingen*

En viss spridning förekommer bland svaren. Störst är spridningen i område I där svar såväl med två plustecken som två minustecken ingår, med i stort sett lika fördelning mellan plus- och minustecknen. Totalt för landet överväger den positiva inställningen, vilket avviker från den föregående enkäten då minustecknen dominerade. Enkätsvaren visar vidare att i förhållande till enkäten hösten 2001 har inställningen till den framtida virkesprisutvecklingen blivit mer positiv i områdena II, III och IV.

En av de svarande kommenterade sina två minustecken kort med

orden "realt sjunkande". Ytterligare kommentarer till ett minustecken var "inom X-län stora storm- och Gremeniellaskador med "översvämmad" virkesmarknad som följd. Inom Y-län stora mas-sabruk och liten konkurrens från alternativa marknader.", samt till ett plustecken "i Västerbotten finns en livskraftig sågverks- och för-ädlingsindustri."

#### *Skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt*

Inverkan av den långsiktiga konkurrenskraften för skog på mark-naden för skogsfastigheter ansågs vara något mer positiv än mot-satsen, dvs. plustecken övervägde inom samtliga områden. I 27 svar använde man sig av ett eller i vissa fall två plustecken, medan 12 svarade med ett eller i ett par fall med två minustecken. I om-råde IV förekom inte något minustecken alls (av 4 svarande). Denna fördelning motsvarade i stort resultatet från den föregående enkäten.

Några kommentarer specifikt riktade till denna fråga förekom inte bland svaren.

#### *Investeringsviljan i skog och skogsmark*

Precis som i föregående enkät genererade denna fråga flest antal plustecken i förhållande till antalet svar, dvs. investeringsviljan tycks vara den mest positiva påverkansfaktorn av de som här fokuserats. I såväl område I som i område IV och V förekom enbart plustecken, i det förstnämnda området dominerade dessutom svar med två plustecken. Endast i mindre än 20 % av svaren uppgavs något minustecken.

Den enda kommentaren beträffande investeringsviljan formulerades som "ökat intresse på grund av kursfallet".

Andra alternativ: "Skogsskador, biotopskydd, naturvårdshänsyn, vargen => negativt alltihop!". Samma person hävdar samtidigt: "Andra faktorer ökar, skatteskal, äga mark", och avslutar med följande funderingar: "Framtida utländsk efterfrågan? Konjunktur i övrigt? Bränslefrågan?" Flera av de svarande fokuserar på de positivt påverkande faktorerna: "Ej förmögenhetsskattegrundande, ingen fastighetsskatt, möjlighet till överföring av kapital vid generationsskifte, jakt, långsiktigt värdebeständigt". Vidare: "Bra belägna fastigheter med jakt och närhet till städer kan betinga priser dubbelt så höga som ovan angivits" och "Vi har nyligen sett att placeringar i skog långsiktigt har varit lika bra som i aktier. Köpa skog är ett alternativ för kapitalet, och dessutom fri från förmögenhetsskatt." Yt-

terligare en svarande citerar ett kinesiskt ordspråk: "Den som äger jord är aldrig riktigt fattig och kan i det långa loppet även bli "rik"", och tillägger "Lite status att äga skog!" samt "Pensionsförsäkring för en del!"

Under detta avsnitt återges också vad några angett under punkten synpunkter och kommentarer på andra faktorer som är av intresse för marknaden, eftersom de i dessa fall fokuserar på skogsdominerade fastigheter. Följande tre kommentarer, varav de två inledande är hämtade från område II, har samtliga en liknande ansats:

"Skogsfastigheter har börjat uppvisa en tudelad marknad där hårt avverkade ungskogsdominerade fastigheter av produktionskaraktär utan andra värden har sjunkit mycket (under 200 kr/m<sup>3</sup>sk). Mer normalt sammansatta skogsfastigheter med stora skönhetsvärden (icke monetära) såsom sjöutsikt, vacker natur, bra läge, osv. har dock legat kvar på en hög nivå trots sjunkande virkespriser m.m."

"Skogen har gått lite neråt, i huvudsak beroende på att det har blivit betydligt svårare att sälja "dåliga fastigheter", lågt bestockade eller med återväxtbehov."

Från område IV: "Ökande intresse för välskötta och välarronderade skogsegendomar. Det omvända för skogsfastigheter med eftersatta åtgärder(behov); lägre intresse och möjligen sjunkande prisnivåer. Alltså en större prisvariation än tidigare."

## Fråga 5a

**Vilka skillnader tycker Du att marknaden för jordbruksdominerade lantbruksfastigheter under de senaste 1-2 åren uppvisat beroende på exempelvis storlek, driftsinriktning etc?**

Svaren med avseende på denna delfråga var färre än för övriga frågor. I synnerhet var svaren få från områdena III-V, vilket också är naturligt med tanke på förutsättningarna.

Följande fyra svar avser område I: "För närvarande efterfrågas gårdar med byggnader >150 ha åker för att bedriva spannmåls-, potatis- och sockerbetsodling. Från mindre gårdar styckas till stor del åker som köps av närbelägna bärkraftiga/investeringsbenägna lantbrukare. Trenden är större och större enheter."

"Jordbruksfastigheter med halvmoderna driftbyggnader röner stort intresse från granngårdar som önskar bli större (spridningsareal); dvs. god efterfrågan och bra prisbild. Jordbruksfastigheter med nå-

gorlunda byggnader (mjölk – svin); oförändrad prisbild (ca 50-100 ha). Större jordbruk med modern drift, bra och moderna byggnader (t.ex. lösdrift över 100 ha); stor efterfrågan”.

”Större kobesättningar i nya men även renoverade ladugårdar, det finns en hel del entreprenörsanda hos dessa bönder. Man strävar mot besättningar om 80-300 kor. Sidoarrenden vanliga, men blir de till salu så köper man. I skogsbygden går man mot amkor och tar hem EU-stöden. Mycket dålig jordbruksmark slyar igen (med björk).”

Vidare hävdas att det är stor efterfrågan på slättjordbruk vilket innebär prishöjningar, att det är bra efterfrågan på större lösdriftsgårdar vilket ger stabila priser, medan det är dålig efterfrågan på ”uppbundna kogårdar” varför dessa är svårsålda.

Nästkommade fem svar avser område II: ”En klar tendens till större enheter med åtföljande stor efterfrågan på tillskottsmark. Samtidigt en ökning av antalet små bostadsdominerade jordbruk.”

”Åkerprisstegringen fortsätter, fortfarande ofta starka grannintressen. Stabil efterfrågan på djurgårdar med bra och rationella ekonomihus. Fler och fler gårdar säljs dock till icke jordbrukare, även jordbruksdominerade.”

”Ökade prisskillnader beroende på läge. Ett centralt läge t.ex. nära storstad betyder mer än faktisk substans som bördig åker, etc.” En liknande inställning är att ”mindre produktionsenheter köps ju sedan några år tillbaka inte för att ”fortsätta produktionen”, därför är endast större enheter intressanta”.

”En klar tendens till större enheter med åtföljande stor efterfrågan på tillskottsmark. Samtidigt ökning av antal små bostadsdominerade jordbruk.”

Följande uppdelning görs mellan olika fastighetstyper: ”Spannmålsdominerade; stabila priser, svag ökning. Små mjölkgårdar; vikande priser. Stora mjölkgårdar; har hämtat sig något under senare år. Svingårdar; svagt uppåt igen efter att ha varit svårsålda.”

En representant för både områdena III och IV hävdar att det är ”intresse endast för större, bärkraftiga enheter. Mindre enheter är endast intressanta om sammanslagning till egna fastigheter är möjlig, dvs. lika med strukturrationalisering.”

Slutligen framhåller två svarande från områdena IV respektive V i båda fall att de ”inte upplever någon skillnad” (jämför med frågeställningen ovan).

## Fråga 5b

**Vilka är de viktigaste prispåverkande faktorerna för jordbruksdominerade lantbruksfastigheter för närvarande (här avses alla typer av jordbruksdominerade fastigheter)?**

De svarande ombads gradera nedanstående faktorerers prispåverkan utifrån: 1 viktigast, 2 näst viktigast etc.

*EU:s jordbrukspolitik, uppdelat på Stödåtgärder och Övrigt*

*Storleksrationalisering*

*Ökad vidareförädling*

*Nischodling/nischproduktion*

*Diversifiering av verksamheter*

Dessutom fanns möjlighet att ange andra faktorer än de angivna.

Område I redovisar största antalet svarande på denna delfråga, följt av områdena IV, II, III och V i nämnd ordning.

I samtliga områden utgör antingen storleksrationalisering eller EU:s jordbrukspolitik – stödåtgärder den viktigaste prispåverkande faktorn. I övrigt är fördelningen inte entydig. Faktorn EU:s jordbrukspolitik – övrigt återfinns som det tredje viktigaste alternativet i områdena I och II. För område I gäller i övrigt att de tre återstående faktorerna uppvisar en relativt jämn spridning, medan samma påverkansfaktorer tenderar att ges en lägre prioritet inom områdena III-V med vissa undantag.