

Minienkät nr 30
2003-11-19

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENI- VÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2003 -

Sammanfattning

Enligt Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden april 2003 till och med september 2003, är förändringarna vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter överlag måttliga. Detta är en trend från de närmast föregående Minienkätundersökningarna som därmed består.

Efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt var i huvudsak oförändrad under perioden. Beträffande utbudet dominerade sammanvägt en oförändrad nivå, med undantag för Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län där svar vilka angav en svag ökning av utbudet var lika frekventa som ett oförändrat utbud. I Götaland förekom även en tendens till en svag minskning av utbudet, medan motsatt förhållande gällde i Norrlands kustland. Prisutvecklingen bedöms i huvudsak ha varit nominellt oförändrad under perioden.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsbruksdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade) är det fortsatt vanligaste svarsalternativet oförändrade nivåer under perioden. Den kategori som avviker genom att visa tendenser till såväl en minskande efterfrågan som ett minskande utbud och en lägre prisnivå är de jordbruksdominerade fastigheterna. Däremot uppvisar små bostadsdominerade fastigheter en svag ökning av efterfrågan i Götaland och i Mälardalsregionen. Även för skogsdominerade fastigheter är det vanligare att peka på en ökning av respektive nivåer än en motsvarande minskning.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet visar på en fortsatt tydlig spridning sett över landet, från

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 Internet: www.lantmateriet.se

ca 260 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 120 kr/m³sk för Norrlands inland. De avvikelser som förekommer i den områdesvisa marknadsnivån gentemot föregående enkät (våren 2003) är genomgående så små att de ryms inom osäkerhetsmarginalen. Om även resultaten från föregående höst-enkät beaktas i sammanhanget kan dock sannolikt vissa mindre tendenser utläsas.

Som en komplettering till värdena avseende en normalt sammansatt skogsfastighet har de svarande denna omgång även fått uppge värdenivåer för skogsfastigheter vilka domineras av kalmark respektive av plantskog.

I likhet med de närmast föregående enkäterna ombads de svarande att värdera ett antal faktorerers påverkan på marknaden för skogsfastigheter. Virkesprisutvecklingen på kort sikt respektive skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt bedöms i flertalet fall ha en positiv inverkan på marknaden, liksom viljan att investera i skog och skogsmark. Den effekt på marknaden som kan tillskrivas utländska aktörer bedömdes dock vara begränsad, enbart i Götaland kan en viss sådan inverkan konstateras.

För första gången medtogs även en fråga om det genomsnittliga åkermarksvärdet inom de svarandes verksamhetsområden. Om spridningen enligt vad som noterats ovan är stor för skogsdominerade fastigheter är skillnaderna ännu större beträffande åkermarksvärdena. Således uppgår den genomsnittliga nivån i Götaland till drygt 40.000 kr/ha, med en noterad spridning från knappt 10.000 kr/ha upp till 180.000 kr/ha. För Norrland ligger motsvarande genomsnittliga nivå på ca 10.000 kr/ha, med enskilda noteringar inom intervallet 2.000 kr/ha till 20.000 kr/ha.

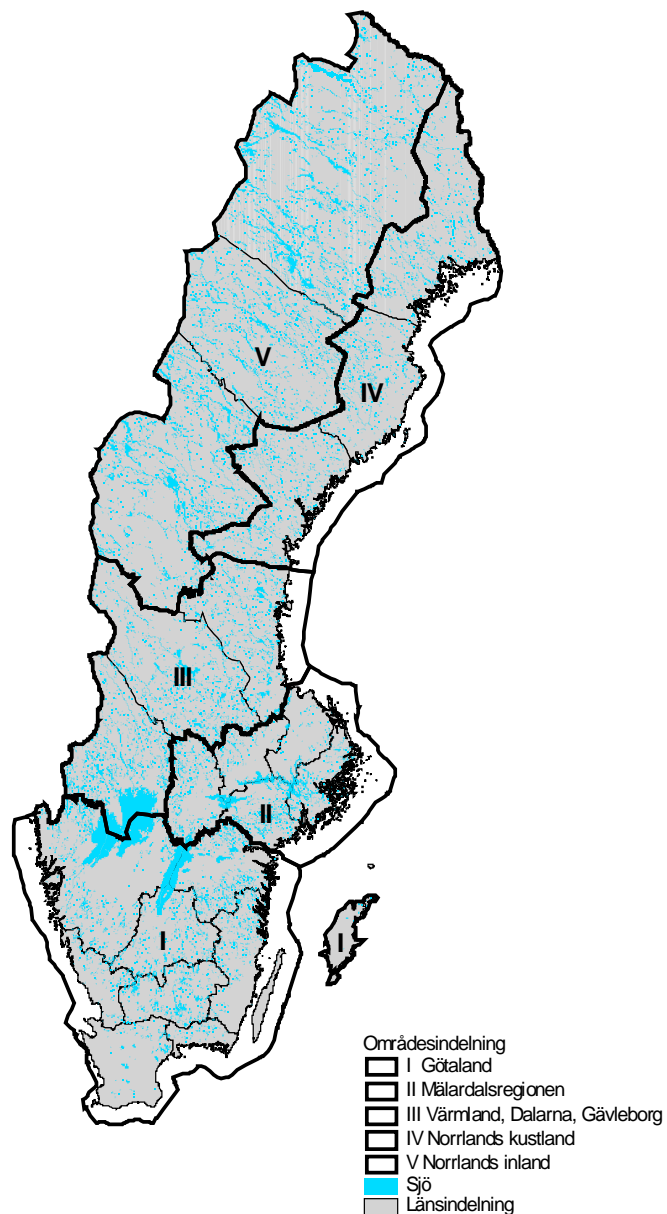
Inledning

Syftet med Lantmäteriverkets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.¹ Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för trettionde gången hösten 2003, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden **april 2003 t.o.m. september 2003**.

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 56 tillfrågade personer svarade 40. Alla svarade dock inte på samtliga frågor medan några svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan upp-

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

fattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, varför resultaten blir grova. Ett enskilt svar kan därför inte lyftas ur sitt sammanhang eller användas för vidare beräkningar. Svaren i undersökningen är uppdelade på fem geografiska områden (se figur 1 nedan).



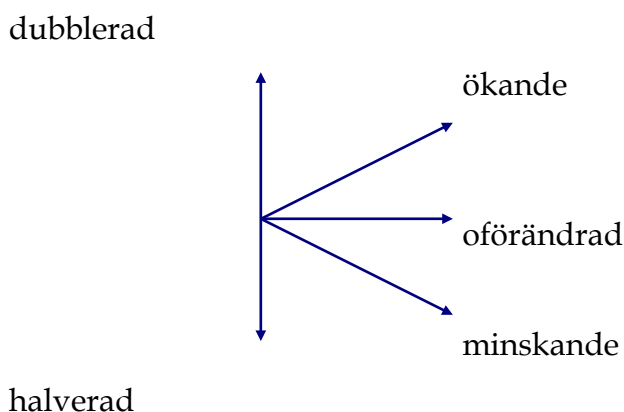
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen.

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

| | | |
|--------|-----|----|
| Område | I | 14 |
| | II | 12 |
| | III | 11 |
| | IV | 11 |
| | V | 7 |

För vissa frågor är dock svarsfrekvensen lägre. I synnerhet gäller detta de norra delarna av landet beträffande frågeställningar vilka speciellt fokuserar jordbruksdominerade fastigheter.

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden april 2003 t.o.m. september 2003. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2003 t.o.m. september 2003. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2002 t.o.m. september 2003. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2002 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2003) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför ansetts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vår-enkäterna respektive höst-enkäterna var för sig.

Även för fråga 2 ombads de svarande att med pilar ange utveck-

lingen 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.

| 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 april 2003 t.o.m. september 2003. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april t.o.m. september 2002).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i huvudsak oförändrad i samtliga områden I-V under perioden. Område III avviker med att 3 svarande (av totalt 10) hävdar en svag ökning av efterfrågan, samtidigt som inte någon anger en minskning av densamma. Vid enkäten hösten 2002 visade svaren på en i princip oförändrad efterfrågan i områdena I och III-V, medan en svag minskning av efterfrågan dominerade i område II.

Även *utbudet* anges till övervägande delen varit oförändrat. Undantaget är område III där en svag ökning överväger knappt. Även i område IV förekommer avvikelser påvisande en svag ökning. I område I består istället avvikelserna av att några svaranden redovisar en svag minskning. I höst-enkäten 2002 pekade svaren på ett oförändrat utbud i områdena I-III, i område IV övervägde svaren "svag minskning" medan det i område V vägde lika mellan en svag minskning och en oförändrad nivå på efterfrågan.

Prisnivån anses av det absoluta flertalet av de svarande varit nominellt oförändrad i samtliga områden (prisutvecklingsklass 3), med en måttlig spridning därutöver åt båda håll. I områdena II, IV och V avser avvikelserna enbart prisutvecklingsklass 4, dvs. en ökad prisnivå mellan 1-10 %. I den föregående höst-enkäten uppgav flertalet svarande i områdena I-IV en nominellt oförändrad nivå, medan prisutvecklingsklass 2 (en nominellt sjunkande prisnivå med 1-10 %) dominerade i område V.

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

För samtliga områden är oförändrad *efterfrågan* ett frekvent förekommande svarsalternativ. En noterbar andel av de svarande anger dock en svag eller i ett par fall en kraftigare ökning, främst i områdena I, II och IV. I område III är fördelningen i princip lika mellan en ökning respektive en minskning av efterfrågan. I samband med enkäten föregående höst övervägde en oförändrad efterfrågan i områdena I-II samt IV-V, medan nivån var svagt minskande i om-

råde III.

Spridningen är något större mellan de olika svarsalternativen beträffande *utbudet*. Ett oförändrat utbud dominerar dock i samtliga områden utom i område II. I område III överväger en ökning (mestadels svag) av utbudet. Även i område IV anger ett flertal svarande (4 av totalt 10) en svag, i något fall en starkare, ökning av utbudet, medan 3 av totalt 11 svarande i område I istället angett en svag minskning av densamma. Vid enkättilfället hösten 2002 pekade flertalet svar på en oförändrad nivå i samtliga fem områden.

Prisutvecklingen domineras i samtliga områden utom område V av svar vilka redovisar en nominellt oförändrad prisnivå. I område II, och i viss mån i områdena IV och V, finns även tydliga indikationer på en ökad prisnivå mellan 1-10 %, dvs. prisutvecklingsklass 4. Vid föregående höst-enkät dominerade svar vilka pekade på en oförändrad nivå i samtliga områden.

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

En minskning av *efterfrågan* tenderar att överväga i samtliga fem områden. Denna övervikt är relativt tydlig i områdena I och IV, medan den är mer marginell i de övriga områdena. Endast i område V pekar en enda svarande på en svag ökning av efterfrågan. Vid förra höst-enkäten ansåg flertalet svarande att efterfrågan varit oförändrad i områdena I-III och V, medan en viss förskjutning mot en svag minskning kunde noteras i område IV.

Beträffande *utbudet* är fördelningen likartad mellan oförändrad och svagt minskande nivå. Detta gäller dock enbart områdena I, II och III. I områdena IV och V har samtliga svarande (6 respektive 3) angett ett oförändrat utbud under perioden. Inte någon svarande har framhållit en ökning av utbudet. Vid föregående höst-enkät dominerade för samtliga områden en oförändrad nivå.

Prisutvecklingen pendlar med något enda undantag mellan oförändrad prisnivå och en nominell minskning med 1-10 %. I område II överväger en oförändrad nivå (7 av totalt 9 svar), liksom i område I (7 av 11 svar). Vid den förra undersökningen hösten 2002 dominerade en nominellt oförändrad nivå i områdena I-IV. En viss tendens förekom även till en nominell sänkning av priset, vilken var tydligast i område V.

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

Beträffande kombinerade lantbruksfastigheter dominerar en i huvudsak oförändrad *efterfrågan*. Mer tydliga avvikelser från denna oförändrade nivå framkommer i område III, där 3 av 8 svarande anger en (i något fall tydlig) minskning av *efterfrågan*, samt i område V där 2 av 4 svarande istället påvisat en svag ökning av densamma. Vid förra höst-enkäten uppgavs *efterfrågan* att till övervägande delen varit oförändrad under perioden.

Utbudet visar en snarlika tendens som beträffande *efterfrågan*. Skillnaden består i huvudsak av att fler angett en minskning av nivån i område I (4 av 11) samt att samtliga 4 svarande i område V hävdade en oförändrad nivå. En övertikt av svarande vilka angav ett oförändrat utbud gällde även vid föregående enkät hösten 2002.

Inte heller *prisnivån* påvisar några egentliga (nominella) förändringar under perioden. De avvikelser som förekommer är fåtaliga. I område V har dock 2 av 3 svarande angett en nominell prisökning med mellan 1-10 %. Vid föregående höst-enkät uppgav majoriteten av de svarande i flertalet områden en likaledes oförändrad prisnivå under perioden. Undantaget utgjordes av område V där lika många ansåg att den nominella prisnivån sjunkit.

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

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter är den kategori som avseende områdena I (7 av 11) och II (6 av 10) de flesta svarande anger en (svag) ökning i *efterfrågan* i jämförelse med övriga kategorier av lantbruksfastigheter. Däremot dominerar en oförändrad nivå i områdena III, IV och V. Svarande vilka anger en svag minskning av *efterfrågan* förekommer enbart i område IV (2 av totalt 8). Vid enkäten hösten 2002 uppvisade majoriteten av svar en svag ökning av *efterfrågan* i områdena I och III, medan en oförändrad nivå övervägde i de övriga områdena.

Utbudet av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har under perioden enligt enkätsvaren varit i huvudsak förändrad. En dominans av svar med oförändrat utbud utgör därmed en fortsättning av trenden från ett flertal tidigare enkäter.

Den nominella *prisnivån* har under perioden med enbart ett par undantag varit antingen oförändrad eller stigit med 1-10 %. I områdena I (6 av 11) och III (4 av 6) överväger det senare svarsalternativet, medan istället flertalet av de svarande i områdena II (7 av 10) och V (2 av 3) anger en nominellt oförändrad nivå. I område IV är svaren (totalt 6) spridda mellan alternativen oförändrad, mindre minskning respektive mindre ökning av prisnivån. I den föregående höst-enkäten var prisnivån, med vissa avvikelser, oförändrad i områdena II och IV. I område I och III redovisade istället flertalet svarande en mindre nominell ökning, medan i område V syntes en tendens till minskning av prisnivån.

Prisutveckling

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

Enkäten hösten 2002

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

Enkäten våren 2003

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

Enkäten hösten 2003

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

Fråga 3

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

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 gäller för fastigheter med kalmark respektive med plantskog, angivet i kr/ha?

Svaret på första delen av frågan redovisas i figur 3 och i texten. Värden angivna i kr/m³sk redovisas för jämförelsens skull även för de två närmast föregående enkäterna i figur 3. Det bör observeras att de flesta anger sina svar utan att ta med verkliga extremvärden då de väger ihop sitt svar. Värdena som anges representerar således en spontant bedömd ungefärlig marknadsvärdenivå, vilket också är avsikten med frågan.

² Enbart baserat på 2 svar!

Figur 3 Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2003).

| Område ³ | Minienkät 0204 – 0209 | | | Minienkät 0210 – 0303 | | | Minienkät 0304 – 0309 | | | |
|---------------------|-----------------------|---|--------------|-----------------------|--|--------------|-----------------------|--|--------------|---------------------------------|
| | Antal svar | Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk | Relationstal | Antal svar | Aritmetiskt medelvärde kr/m ³ sk | Relationstal | Antal svar | Aritmetiskt medelvärde kr/m ³ sk | Relationstal | Aritmetiskt medelvärde kr/ha |
| I | 14 | 251 | 133 | 15 | 260 | 136 | 14 ⁵ | 263 | 137 | 38600 |
| II | 13 | 215 | 114 | 10 | 226 | 118 | 11 | 227 | 118 | 31300 |
| III | 12 | 186 | 99 | 10 | 179 | 94 | 9 | 178 | 92 | 19800 |
| IV | 11 | 141 | 75 | 10 | 145 | 76 | 11 | 146 | 76 | 15100 |
| V | 7 | 121 | 64 | 8 | 123 | 64 | 7 | 122 | 64 | 11100 |
| RI-KET | 57 | 188 ⁶ | 100 | 53 | 191 | 100 | 52 | 192 | 100 | 24200 |

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Skillnaderna i resultaten mellan de båda senaste enkätomgångarna är som framgår av figur 3 mycket marginella, och kan antas helt falla inom osäkerhetsmarginalen med tanke på undersökningsmetodiken och undersökningens förhållandevis låga precision. Om däremot också resultaten från enkäten hösten 2002 beaktas i sammanhanget framkommer en måttlig prisökning för områdena I och II, dvs. Götaland samt Mälardalsregionen och möjligen också för område IV, dvs. Norrlands kustland. För område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) kan eventuellt istället en liten pris-sänkning noteras. För område V (Norrlands inland) slutligen har prisnivån bibehållits oförändrad under den observerade perioden.

³ För områdesindelningen, se figur 1.

⁴ Avser det aritmetiska värdet inom respektive område, dvs. varje svarandes värde har givits 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.

⁵ 12 svar gavs inom område I för värdet redovisat som kr/ha (avser enbart Minienkät 0304-0309).

⁶ 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.

För riksgenomsnittet framkommer en liten ökning från och med enkäten hösten 2002, men även detta resultat bör tolkas med försiktighet.

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) förekommer det i område I knappast någon spridning alls bland de angivna värdena (2,2-2,3). Spridningen är även måttlig i område II (2,2-2,7). I område III är variationen bland svaren väsentligt större (1,2 till 3,3). För områdena IV och V förekommer värden mellan 1,5 och 2,5. Det lägre värdet innefattar dock i sig en spridning från fastigheter med enbart ungskog med ett K/B-värde på ca 0,9 upp till fastigheter med äldre skog där K/B-värdet anges till ca 2,0. Antalet svarande är överlag få; i område II är det 2 svar, i områdena I och III 3 svar vardera samt i områdena IV och V 7 respektive 4 svar.

Frågans andra del kan sammanfattas enligt följande:

Kalmark, kr/ha:

I område I (8 svar) förekommer värden mellan 5.000 och 15.000 kr/ha. Den sista uppgiften har dock kommenterats med att den enbart baserats på 2 objekt. För område II (3 svar) gäller 8.000 kr/ha upp till 10.000-12.000 kr/ha, medan det i område III (6 svar) är en spridning från mycket låga värden upp till likaledes 10.000-12.000 kr/ha (den sistnämnde svaranden representerar både område II och III). I områdena IV och V (6 respektive 2 svar) förekommer från mycket låga värden upp till 5.000-10.000 kr/ha, i det senare fallet anger dock en svarande att denna uppgift avser små fastigheter nära stad. En annan svarande motiverar uppgiften 5.000 kr/ha med att detta avser fastigheter på 0-5 ha, medan uppgiften 1.000-2.000 kr/ha från samma svarande förutsätter fastigheter på i snitt 50 ha. Ytterligare en svarande anger att små objekt ger ca 1.000 kr/ha, medan stora objekt inte finner köpare. I ytterligare ett enkätsvar har uppgiften om 1.000-1.500 kr/ha kommenterats med att detta avser köp där huvudsyftet är skogsbruk; nivån är generellt korrelerad till fastighetens storlek - små enheter som ger möjlighet till jakt kan betalas högt över avkastningsvärdet.

Plantskog, kr/ha:

För område I (9 svar) visar svaren på en spridning från 5.000 kr/ha upp till 20.000 kr/ha. I område II, enbart grundat på 3 svar, är spridningen mindre, mellan 12.000 kr/ha och 15.000 kr/ha. I område III (8 svar) varierar värdena från som lägst 2.000 kr/ha upp till 12.000-15.000 kr. Den sistnämnda svaranden företräder dock såväl

område II som III, vilket möjligen kan ha haft en inverkan i riktning mot en högre värdenivå i förhållande till område III. Områdena IV och V (8 respektive 4 svar) inkluderar en spridning från 2.000 kr/ha upp till som högst 10.000 kr/ha. Båda de sistnämnda svarande vilka angivit 10.000 kr/ha har kommenterat detta värde; i det ena fallet anges att detta avser små fastigheter nära stad, i det andra fallet kopplar värdenivån 10.000 kr/ha till fastigheter på 0-5 ha, medan lägre värden mellan 2.000 och 3.000 kr/ha syftar på fastigheter med en areal på i genomsnitt 50 ha. Ytterligare en annan svarande har i likhet med delfrågan om kalmark ovan motiverat sin uppgift om 2.000-3.000 kr/ha med att detta avser köp där huvudsyftet är skogsbruk.

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*

0 = *ingen pris-/intressentpåverkan*

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?

Inverkan av utländska aktörer på skogsfastighetsmarknaden inom Ditt verksamhetsområde? Ange gärna i förekommande fall andelen utländska förvärv inom Ditt verksamhetsområde.

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

Den framtida virkesprisutvecklingen

Även denna enkätomgång är det en spridning bland svaren. Plus-tecknen överväger klart, enstaka minustecken förekommer enbart i områdena I och II. Den sammanvägt mest positiva inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt återfinns i område V. Skillnaden gentemot föregående enkät (våren 2003) är obefintlig, däremot bedömdes denna faktor något mindre positivt i enkäten hösten 2002.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Även här överväger antalet plustecken, med undantag för område V där fördelningen i stort sett är jämn mellan såväl noll som plus- och minustecken. I områdena I-III är synen på framtiden därmed ungefär likartad beträffande konkurrenskraften på lång sikt och virkesprisutvecklingen på kort sikt. Däremot framgår av svaren en mindre positiv inställning till vad som händer på lång sikt i jämförelse med den mer kortsiktiga utvecklingen i den norra delen av landet, i synnerhet gäller detta i område V (inre Norrland). Skillnaden mot närmast föregående enkät är egentligen endast värd att notera i område V, där man således hade en mer positiv inställning på kort sikt för ett halvår sedan. Mellan hösten 2002 och våren 2003 var förändringen inte tydlig inom något område.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Också här är inställningen tydligt positiv, i område I till och med mycket positiv (5 svar av totalt 11 med tre plustecken samt 4 svar med två plustecken). Bland de som inte angett plustecken förekommer endast tre svar vilka anger noll (ingen påverkan) samt ett svar med 2 minustecken. Det finns även en liten tendens till att inställningen till att investera är mer positiv i denna enkät än i vårens enkät. Denna fråga ingick inte i enkäten hösten 2002.

Här har en av de svarande motiverat sina tre plustecken med "värdesäker investering trots att börsen verkar ha passerat botten. Aktier svårare att värdera."

Inverkan av utländska aktörer

Denna faktor har ansetts ha en betydligt mindre påverkan på marknaden än de övriga faktorerna. Enbart i område I redovisar de svarande en tydlig inverkan, 6 anger ett alternativt två plustecken

medan de fyra återstående anser att de utländska aktörerna inte har någon inverkan alls på marknaden. I både område II och III anger 8 av totalt 10 svarande ingen påverkan, medan i område IV 10 av totalt 11 respektive i område V 7 av totalt 7 svarande är av samma åsikt.

Kommentarerna är mer frekventa med avseende på denna faktor. Inom område I nämner t.ex. en svarande att "utlänningar (norrmän) köper mest bostadsfastigheter", medan en annan hävdar att norrmännen köper enstaka fastigheter i norra Bohuslän, max 5 % av totala antalet. Ytterligare en respondent hävdar påverkan motsvarande ett plus för mindre bebyggda lantbruk norr om Skåne, medan påverkan motsvarar två plus i själva Skåne, inkluderat jordbruksfastigheter. Andelen 15 % utländska förvärv nämns av en svarande medan en annan anger 10 %. Den sistnämnde representerar även område II. För område III uppges andelar mellan 5 och 15 % utländska förvärv, medan andelen av naturliga skäl tycks sjunka norrut i landet. En svarande, med verksamhet i såväl område I, II som III hävdar att "Norgemarknaden har minskat p.g.a. kronkurs och sämre konjunktur i Norge". Från områdena IV och V förekommer endast enstaka kommentarer om nämnda andel, t.ex. "få" och "mycket få, eventuellt noll". En svarande anger dock andelen 5-10 %.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Från område I: "Räntorna låga, prisuppgång på villor i expansiva städer/orter ger incitament för att köpa gård med ett förhållandevis lågt pris för bostadsdelen (boendekostnad). En och annan "klippare" som köper virkesrika avverkningsmogna skogsfastigheter. Skattelagsstiftningen gynnar placering av pengar i skog och mark. Placering i realvärden har högre prioritet för många jämfört med kortsiktig beskattad avkastning i bank/värdepapper etc.". En annan svarande i samma område framhåller inverkan av Sveaskogs försäljningar. Ytterligare en svarande (omr. I och II) uppger "skatter inkl. regler för gåvor m.m., jaktmöjligheter samt större naturvårdsavsättningar".

Från område II: "Mycket låg nominell ränta, andelen "icke monetära" värden allt högre på skogsfastigheter då rotnettot sjunker men priserna är oförändrade." Andra faktorer som anges är "bra arrondering, väg in i området", "det geografiska läget, avståndet till fabrik och sågverk" samt "flera grannar som är aktiva lantbrukare".

I område III framhålls följande: "Enskild jakt stark positiv inverkan", "naturresevat", "utbudet", "skatterna, röjningsberget och

ränteläget" samt "låneräntan och börsen".

Svarande vilka representerar både område III och IV framhåller: "Bildande av naturreservat/skötselområden gör att ersättningsmark efterfrågas", "realvärde, jakt, ved (små fastigheter), kapitalstarka placerare (stora fastigheter)" samt "räntenivån - tillväxtnivån volym/värde överträffar i vissa åldrar krediträntan => likvida köpare gynnas".

Från områdena IV och V: "Andelen tall, då den är intressant på rotpostmarknaden, andelen slutavverkningsbar skog", "osäkerheten inför framtida miljökrav kan verka återhållande för intresset - nu den senaste debatten om vattenvård", "Sveaskogs markförsäljningar kommer att påverka marknaden (idag är den dock noll)" samt "läget, arronderingen".

Mer övergripande och också lokalt inriktade kommentarer förekommer (omr. I): "Lätt att låna pengar för närvarande. De hushåll som är presumtiva köpare är av skilda anledningar väl konsoliderade (likvida). Gårdsköp upp till 3-5 milj. kr klarar många med hushållsinkomster på 50.000 kr/månad av, dvs. ganska många hushåll i mitt område är presumtiva köpare". Från område V hävdas: "Det är svårt att hitta belägg för höga avkastningsvärderingar i statistiken över lagfarna köp. Min uppfattning är att köpare av extremt virkesrika fastigheter, säg 250-300 m³sk/ha inte är beredda att betala ett rakt kubikmeterpris hela vägen utan kräver rabatt."

Fråga 5

- a) Ange det genomsnittliga åkermarksvärdet inom Ditt verksamhetsområde (kr/ha)
- b) För att få en uppfattning om hur stort spannet är för åkermarksvärden inom Ditt verksamhetsområde, ange den lägsta marknadsnoteringen under perioden (kr/ha)
- c) Ange på motsvarande sätt den högsta marknadsnoteringen under perioden (kr)

Frågan avser endast jordbruksdominerade fastigheter.

| Område | Fråga a) | | Fråga b) | | Fråga c) | |
|---------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | Medel- värde, kr/ha | Antal svar | Medel- värde, kr/ha | Antal svar | Medel- värde, kr/ha | Antal svar |
| I | 42.000 | 10 | 21.000 | 9 | 76.000 | 10 |
| II | 30.000 | 9 | 15.000 | 7 | 52.000 | 8 |
| III | 17.000 | 6 | 7.000 | 5 | 31.000 | 5 |
| IV & V ⁷ | 10.000 | 7 | 3.000 | 6 | 18.000 | 6 |

Svaren uppvisar generellt en markant stor spridning. Detta var också förväntat på grund av jordbrukets mycket heterogena förutsättningar sett över landet, varför de svarande även ombads att ange de lägsta respektive de högsta noterade åkermarksvärdena inom sina verksamhetsområden.

Att spridningen är mycket stor också **inom** respektive område kan exemplifieras med att bland enskilda noteringar förekommer i område I (Götaland) som högst 180.000 kr/ha, medan en annan svarande inom samma område enbart angett 32.000 kr/ha som högsta notering. I område II (Mälardalsregionen) varierar enskilda svarandes högsta värden från 35.000 kr/ha upp till 75.000 kr/ha. I de norra delarna av landet minskar skillnaderna i absoluta tal. Vissa svarande har kommenterat spridningen, som t.ex. i område I: "12.000-30.000 kr/ha i skogs- och mellanbygder, 40.000-80.000 i slättbygder; genomsnittsvärden för åkermark är mycket svårt att ange". Flera av de svarande har specificerat sina värden lokalt, t.ex. genom att skilja just mellan skogs- och slättbygder. I andra fall, som i Norrlands kustområden kan skillnaderna bero på närheten till en större stad (tätortsnära mindre lantbruk) respektive inland (ytterområden med liten efterfrågan), där värdenivån kan sjunka väsentligt några mil från den större staden. I några fall motiveras de lägsta värdena med att de avser "marker där man är glad att grannen håller landskapet öppet", "dåligt dränerad mulljord" eller att "inget åkerbruk kommer att följa utan här sker endast bete". Två kommenterar sina svar (omr. IV och V) med att "priset på åkermark va-

⁷ På grund av få svar från områdena IV och V har de båda sistnämnda slagits samman till ett område.

rierar kraftigt beroende av läget och hur längesedan marken skötts aktivt" samt att "värdet är beroende av att aktiva brukare finns i närheten. Mitt område är glesbygd. 15.000 kr/ha förutsätter flera aktiva brukare inom området".