

Minienkät nr 31
2004-05-10

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

- Minienkätundersökning våren 2004 -

Sammanfattning

Enligt Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden oktober 2003 till och med mars 2004, är förändringarna vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter i likhet med de närmast föregående enkäterna överlag måttliga. Vid en sammanvägning av svaren framkommer dock en tendens till en mer positiv syn på marknaden vad beträffar prisnivåer respektive efterfrågan.

Efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt uppgavs av flertalet svarande varit oförändrad under perioden. Avvikelse förekom främst genom svar som även pekade på en svag ökning av efterfrågan. Beträffande utbudet dominerade sammanvägt en oförändrad nivå i Götaland samt i Mälardalsregionen, medan i övriga områden ungefär lika många svarande pekade på en svag minskning av utbudet som på en oförändrad nivå. Prisutvecklingen bedöms i huvudsak ha varit nominellt oförändrad alternativt svagt ökande.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsbruksdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade) är i de flesta fall oförändrade nivåer under perioden det fortsatt vanligaste svarsalternativet. Men det förekommer även här avvikelser, t.ex. har minst så många i respektive delområde svarat att prisutvecklingen för skogsdominerade fastigheter ökat svagt under perioden som att läget varit oförändrat. En svagt positiv efterfrågan såväl som prisutveckling gäller också för små bostadsdominerade fastigheter i flera delområden. Den kategori som avviker genom att visa de svagaste tendenserna är de jordbruksdominerade fastigheterna, dock i något mindre grad än vid de närmast föregående enkätomgångarna.

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

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet visar på en fortsatt tydlig spridning sett över landet, från ca 270 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 125 kr/m³sk för Norrlands inland. Förändringen gentemot tidigare enkäter bör tolkas med försiktighet på grund av undersökningsmetodiken. Givet detta förbehåll kan en mindre ökning noteras för den områdesvisa marknadsnivån gentemot föregående enkät (hösten 2003) i samtliga områden utom Norrlands kustland.

I likhet med föregående enkätomgång har de svarande även fått uppge värdenivåer för skogsfastigheter vilka domineras av kalmark respektive av plantskog.

De svarande har vidare ombetts att återupprepa sin värdering av ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter. Virkesprisutvecklingen på kort sikt, skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt respektive viljan att investera i skog och skogsmark bedöms i det stora flertalet fall ha en positiv inverkan. Däremot tycks Sveaskogs försäljningar av skogsmark inte haft någon nämnvärd inverkan på marknaden.

Denna omgång medtogs frågan om hur en på marknaden utbjuden skogsfastighet innehållande nyckelbiotoper upplevs. En stor variation förekommer bland svaren, från att biotoper knappast har någon påverkan alls till att de påverkar priset och efterfrågan negativt. I bedömningen inryms i många fall också en ren osäkerhet.

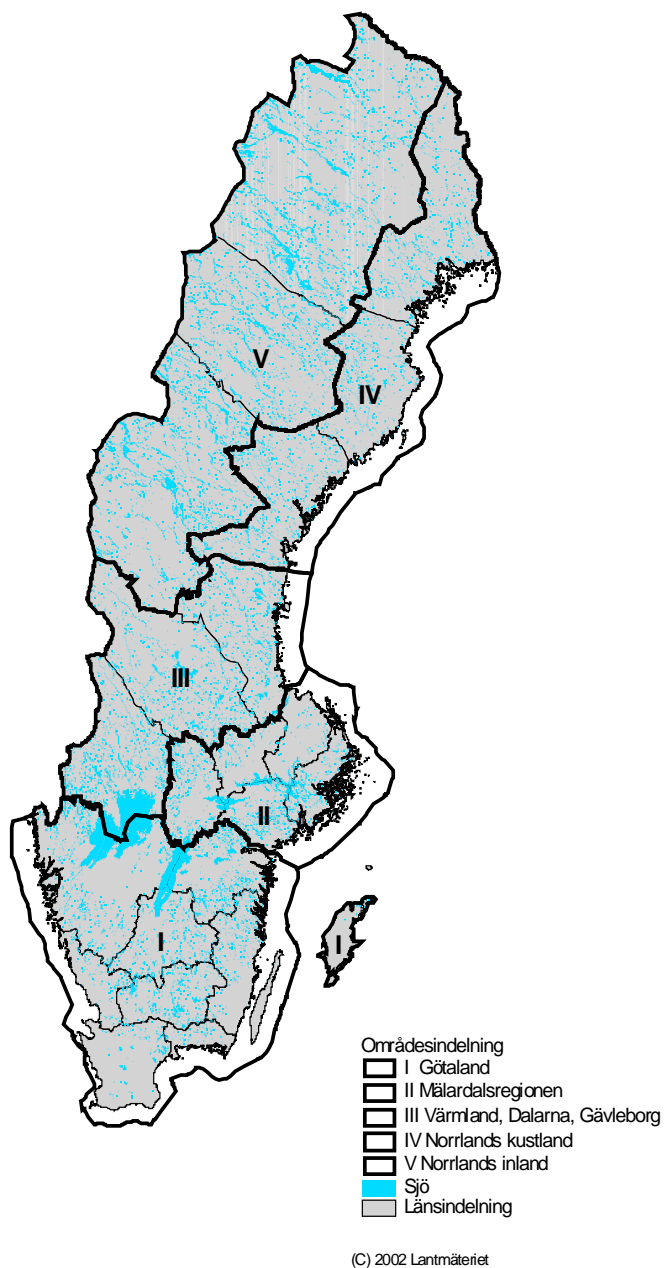
Inledning

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 trettioförsta gången våren 2004, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden **oktober 2003 t.o.m. mars 2004**.

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 55 tillfrågade personer svarade 39. 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 fi-

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

gur 1 nedan).



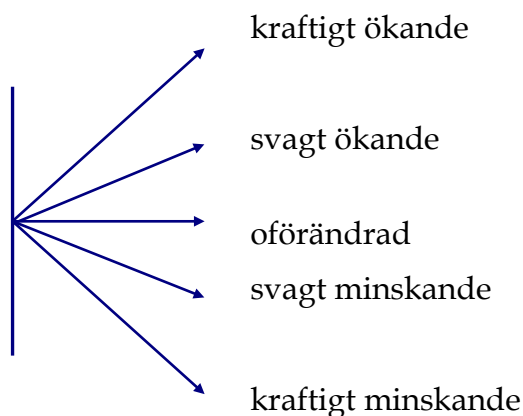
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	13
	II	11
	III	12
	IV	10
	V	6

För flertalet frågor är dock svarsfrekvensen något lägre.

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2003 t.o.m. mars 2004. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. oktober 2003 t.o.m. mars 2004. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2002 t.o.m. mars 2003. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2003 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 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 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.

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 2003 t.o.m. mars 2004. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2002 t.o.m. mars 2003).

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
		Område I 3-4 (3)
	I-II	
	→	
	III-V	Område II 3-4 (3)
	↘	
I-V		
→		
	I, III-IV	Område III 3 (3)
- - - - -		
I-V		
	V	Område IV 3-4 (3)
	↘	
	II	Område V 3 (3)

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i huvudsak oförändrad i samtliga områden I-V under peri-

oden. Vissa avvikelser förekommer dock från detta svarsalternativ, i högre grad genom svar som pekar på en svag ökning i förhållande till alternativet en svag minskning. Detta är tydligast i område II där 4 (av totalt 10) svarande anger en svag ökning av efterfrågan för perioden ifråga, samtidigt som inte någon anger en minskning av densamma. En svarande i område I hävdar att efterfrågan ändrats mycket markant under perioden, från att ha varit kraftigt minskande under hösten 2003 till att bli kraftigt ökande under våren 2004. Vid enkäten våren 2003 visade svaren på en i princip oförändrad efterfrågan i samtliga områden.

Utbudet anges till övervägande delen varit oförändrat i områdena I och II inkluderat vissa avvikelser innebärande såväl en svag ökning som en svag minskning av efterfrågan. I områdena III, IV och V har svaren en likartad fördelning mellan ett oförändrat utbud och en svag minskning av densamma. I vår-enkäten 2003 pekade svaren på ett till övervägande delen oförändrat utbud i områdena I och III-IV. I En svag minskning dominerade i område II, medan i område V fördelningen var lika mellan ett oförändrat utbud och en svag minskning av detta.

Prisnivån visar genomgående en likartad fördelning av svaren mellan en nominellt oförändrad nivå och en nominell ökning med mellan 1-10 %, med en liten övervikt för det förra svarsalternativet. I område III har även ett par svarande (av totalt 11) angett en nominell sänkning med mellan 1-10 %. Inom område I har en svarande växlat från ett kraftigt fall i prisutvecklingen under hösten 2003 till en motsvarande kraftig uppgång under våren 2004. I den föregående vår-enkäten uppgav flertalet svarande i samtliga områden en nominellt oförändrad nivå.

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.

I områdena II-V är en oförändrad *efterfrågan* det vanligast före-

kommande svarsalternativet. För områdena II-IV förekommer även ett antal svar som redovisar en svag, i något fall också en kraftig, ökning. I område I är det vanligaste svarsalternativet en svag ökning av efterfrågan. I samband med enkäten föregående vår övervägde en oförändrad efterfrågan i samtliga områden.

Beträffande *utbudet* dominerar svarsalternativet oförändrad nivå i områdena I-III, medan fördelningen i områdena IV-V är likartad mellan en oförändrad nivå och en svag minskning av utbudet. Även i område III finns en viss förskjutning mot en svag minskning, medan i område II motsvarande avvikelse istället pekar mot en svag ökning av utbudet under perioden. Vid enkättillfället våren 2003 visade svaren sammanvägt på en oförändrad nivå i områdena II-IV, medan i område V en svag minskning övervägde. I område I var fördelningen lika mellan oförändrat utbud och en svag minskning av densamma.

Prisutvecklingen domineras i områdena I-II av en svag nominell ökning av prisnivån med 1-10%. I de övriga områdena är fördelningen likartad mellan svar som pekar på en oförändrad prisnivå och en svag nominell ökning. Vid föregående vår-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.

Beträffande *efterfrågan* överväger i områdena I-II samt V en oförändrad nivå. I områdena III och IV är fördelningen i princip lika mellan svar som redovisar en oförändrad efterfrågenivå och en svag minskning av densamma. I likhet med för kategorin lantbruksfastigheter generellt har en svarande i område I hävdade att efterfrågan ändrats från en kraftig minskning under hösten 2003 till en kraftig ökning under våren 2004. Vid förra vår-enkäten ansåg flertalet svarande att efterfrågan varit oförändrad i områdena II och V, medan en viss förskjutning mot en svag minskning kunde noteras i de övriga områdena, i synnerhet i områdena III och IV.

Beträffande *utbudet* dominerar en oförändrad nivå i samtliga områden. Avvikelser förekommer främst genom svar vilka pekar på en svag minskning av utbudet i områdena I-III. Inte någon svarande har framhållit en ökning av utbudet. Även vid föregående vår-enkät utgjorde en oförändrad nivå det vanligaste svarsalternativet i samtliga områden.

Prisutvecklingen uppges i huvudsak ha varit oförändrad under perioden i områdena I samt IV och V. I områdena II och III förekommer flera avvikelser vilka främst pekar på en svag nominell sänkning (med 1-10 %) av prisnivån. Även i detta sammanhang har en svarande i område I uppgett en väsentlig förändring under perioden; från en kraftig nominell sänkning på mer än 10 % av prisnivån under hösten 2003 till en motsvarande kraftig ökning under våren 2004. Vid den förra undersökningen våren 2002 dominerade sammanvägt en nominellt oförändrad nivå i områdena I-II samt IV-V. I område III förekom en viss övervikt mot en mindre nominell sänkning av prisnivån.

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

Beträffande kombinerade lantbruksfastigheter dominerar en oförändrad *efterfrågan* i samtliga områden. Mer tydliga avvikelser från denna oförändrade nivå framkommer i områdena I och IV där svarande också påvisat en svag ökning av *efterfrågan*. Vid förra vår-enkäten uppgavs *efterfrågan* att till övervägande delen varit oförändrad under perioden.

Utbudet visar ännu tydligare än beträffande *efterfrågan* en sammanvägd tendens till en oförändrad nivå under perioden. Avvikelser av någon omfattning från detta förhållande förekommer endast i område I, då genom att peka mot såväl en svag ökning som en svag minskning av *utbudet*. En övervikt av svarande vilka angav ett oförändrat *utbud* gällde även vid föregående enkät våren 2003.

Inte heller *prisinivån* påvisar några egentliga (nominella) förändringar under perioden. De avvikelser som förekommer är fåtaliga och redovisar då i första hand en svag nominell ökning av *prisinivån*. Återigen har en svarande indikerat en radikal förändring från en kraftig prissänkning under hösten 2003 till en kraftig ökning under våren 2004. Vid föregående vår-enkät uppgav majoriteten av de svarande i flertalet områden en likaledes oförändrad *prisinivå* under perioden.

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

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter är i jämförelse med övriga kategorier av lantbruksfastigheter den kategori där flest svarande angett en (i huvudsak svag) ökning i *efterfrågan*. Detta avser

områdena I (8 av 12), II (7 av 10) respektive III (7 av totalt 10 svar). För områdena IV och V har utvecklingen varit svagare med en i huvudsak oförändrad efterfrågenivå. I område IV förekommer dock en viss spridning av svaren, 3 av 7 pekar mot en svag eller i ett fall en kraftig ökning av efterfrågan. I område V har istället en svarande angett en svag minskning. Vid enkäten våren 2003 redovisade majoriteten av svar en svag ökning av efterfrågan i område I, medan en oförändrad nivå övervägde i de övriga områdena.

Utbudet av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har under perioden enligt enkätsvaren varit i huvudsak oförändrad. Vid avvikelser från denna oförändrade nivå är det vanligare med en svag ökning av utbudet än motsatsen, i område II förekommer även ett svar vilket anger en kraftig utbudsökning. En dominans av svar med oförändrat utbud utgör därmed en fortsättning av trenden från ett flertal tidigare enkäter.

Den nominella *prisnivån* har under perioden i huvudsak varit antingen oförändrad eller stigit med 1-10 %, i ett par fall även med mer än 10 %. En ökning av prisnivån dominerar bland svaren i områdena I-IV. I områdena III och IV förekommer även något svar vilket anger en svag sänkning av prisnivån. Även i den föregående vår-enkäten var prisnivån antingen oförändrad eller hade ökat nominellt med 1-10 %. I område I redovisade flertalet svarande en mindre nominell ökning, medan i områdena III och IV prisnivån i huvudsak var oförändrad. I områdena II och V var fördelningen lika mellan en oförändrad nivå och en mindre nominell ökning.

Prisutveckling

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

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

Enkäten våren 2004

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

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?

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 våren 2004).

Om- råde ³	Minienkät 0210 – 0303			Minienkät 0304 – 0309			Minienkät 0310 – 0403			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/ha
I	15	260	136	14	263	137	13 ⁵	270	137	41000
II	10	226	118	11	227	118	11	236	119	32400
III	10	179	94	9	178	92	11	186	94	20200
IV	10	145	76	11	146	76	9	147	74	15100
V	8	123	64	7	122	64	5	125	63	10500
RI-KET	53	191 ⁶	100	52	192 ⁶	100	49	198 ⁶	100	25000 ⁶

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Skillnaden mellan de båda senaste enkätomgångarna är som framgår av figur 3 något mer markant än mellan de båda enkäterna närmast dessförinnan. För den senaste enkätomgången kan således en viss ökning i prisnivå noteras för riksgenomsnittet i likhet med flertalet av de fem delområdena. Undantaget utgörs av område IV, dvs. Norrlands kustland, där prisnivån bibehållits oförändrad under den observerade perioden. Allt för stora slutsatser bör dock inte dras av dessa resultat med tanke på undersökningsmetodikerna.

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) är spridningen måttlig i samtliga områden. Antalet svarande är dock överlag få. I område I förekommer värden mellan 2,3-2,5 (baserat på 3 svar), i område II mellan 2,0-2,25 (2 svar), i områdena

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 0310-0403).

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.

III och IV mellan 2,0 och 2,5 (4 svar) samt i område V värdet 2,5 (1 svar).

Fråga 4

Om det inom Ditt verksamhetsområde förekommit enskilda objekt bestående i princip enbart av kalmark (huggningsklass K1) respektive enbart av plantskog (K2/R1), vilken marknadsvärdenivå är det då som gäller för fastigheter med kalmark respektive med plantskog, angivet i kr/ha?

Kalmark, kr/ha:

I område I (10 svar) förekommer värden från 5.000-7.000 upp till 13.000-20.000 kr/ha. En av de svarande (med värdet 10.000 kr/ha) har kommenterat värdet med att detta är beroende av bonitet och att jaktvärde tillkommer. För område II (7 svar) förekommer en spridning från 2.000-3.000 upp till 10.000 kr/ha. En av de svarande har enbart angett att värdet är mycket ringa. I område III har likaledes 7 svarande uppgett värden från lägst 500 kr/ha upp till 10.000 kr/ha. En av de svarande, med ett angivet intervall på 2.000-10.000 kr/ha konstaterar att värdet är totalt beroende av storleken på objektet. I områdena IV och V (7 respektive 5 svar) förekommer värden mellan 0 kr/ha upp till som högst 5.000 kr/ha, i det senare fallet anger dock den svarande (som enbart representerar område IV) att uppgiften avser små fastigheter (0-5 ha). En annan svarande (representerande område IV och V) motiverar spannet 1.000-1.500 kr/ha med att detta intervall är starkt korrelerat till fastighetens storlek och att små enheter som ger möjlighet till jakt kan betalas högt över avkastningsvärdet. Ytterligare en svarande hävdar att i regel sker inga överlåtelse av detta slag då de närmast besitter ett negativt värde.

Plantskog, kr/ha:

För område I (10 svar) visar svaren på en spridning från 10.000-15.000 kr/ha upp till 20.000 kr/ha. I område II, grundat på 7 svar, är spridningen större, från 5.000-10.000 kr/ha till 15.000-20.000 kr/ha. I område III (8 svar) varierar värdena från som lägst 2.500 kr/ha upp till 15.000 kr. Den sistnämnda svaranden företräder dock såväl område I, II som III, vilket möjligen kan ha haft en inverkan i riktning mot en högre värdenivå i förhållande till område III. Den svarande som uppgett 2.500 kr/ha (som också svarar för område

IV) hänvisar till att detta specifikt avser huggningsklass K2. För huggningsklass R1 gäller istället värdet 4.000 kr/ha. Områdena IV och V (7 respektive 5 svar) inkluderar en spridning från 2.000 kr/ha upp till som högst 10.000 kr/ha. Den svarande som angivit 10.000 kr/ha har motiverat detta värde med att här avses fastigheter mellan 0-5 ha. För fastigheter på 50 ha och större gäller istället värdet 2.000-3.000 kr/ha. Ytterligare en svarande motiverar spannet 2.000-3.000 kr/ha med att intervallet är starkt korrelerat till fastighetens storlek och att små enheter som ger möjlighet till jakt kan betalas högt över avkastningsvärdet.

Fråga 5

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden f.n., prismässigt och/eller intresse-mässigt.

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-/intressepåverkan

Faktorer:

Den framtida virkesprisutvecklingen sett på kortare sikt (ca 2-4 år)?

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

Viljan att investera i skog och skogsmark?

Sveaskogs försäljningar av skogsmark?

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

Den framtida virkesprisutvecklingen

I denna enkätomgång är spridningen bland svaren något mindre uttalad än vid tidigare omgångar. Förutom några svarande (i områdena I-III) vilka hävdar att denna faktor inte genererar någon påverkan, förekommer i övrigt enbart plustecken, dvs. positiv påverkan. Den sammanvägt mest positiva inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt återfinns denna omgång inom område IV, i föregående omgång redovisades istället den mest positiva inställningen i område V. Det kan vidare noteras att bedömningen denna omgång varit ytterligare något mer positiv i jämförelse med de närmast föreliggande enkäterna, även om skillnaden i förhållande till höstens enkät är relativt marginell.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Den mest positiva inställningen föreligger i område I (Götaland), varefter en något mindre positiv attityd framkommer ju längre norrut vi förflyttar oss i landet. Vidare är den sammanvägda inställningen till skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt något mindre positiv i förhållande till virkesprisutvecklingen på kort sikt. Den minsta skillnaden mellan dessa båda faktorer föreligger i område II. Andelen som har uppgett att faktorn ifråga inte har någon påverkan alls är större än beträffande virkesprisutvecklingen, i områdena III och V motsvarar andelen ungefär hälften av totala antalet svar. Skillnaden mot de närmast föregående enkäterna är även här liten, dock avviker svaren i denna enkätomgång med att inte redovisa några minustecken alls.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Inte heller denna påverkansfaktor har genererat några minustecken. Viljan till att investera i skog och skogsmark är den faktor som sammanvägt bedömts mest positivt av de som är exemplifierade i denna sammanställning. Tydligast gäller detta för område I, följt av område IV, V, III och II i nu nämnd ordning. Det fanns även en liten tendens till att investeringsviljan var mer positiv i enkäten hösten 2003 i förhållande till våren 2003. Denna "trend" fortsätter med avseende på den nu aktuella enkäten, mest markant i område IV. Detta gäller dock ej i område II där en något mer tveksam inställning till investeringsviljan kunde noteras.

En av de svarande som representerar både område IV och V har som kommentar att det har märkts ett ökat intresse söderifrån.

Sveaskogs försäljningar av skogsmark

Det klart övervägande antalet svarande har uppgett att Sveaskogs försäljningar inte har haft någon inverkan alls på marknaden. Endast en svarande per område i respektive område I-IV avviker genom att ange ett plustecken vardera (motsvarande en svag positiv pris/intressepåverkan). Således har inte något minustecken noterats heller för denna påverkansfaktor. En orsak till att inverkan i princip saknas är sannolikt att Sveaskogs försäljningar till stor del är koncentrerade till norra delen av landet, delar av södra Sverige berörs ej. Ett annat skäl kan vara att Sveaskog hittills lyckats i sin strävan att genomföra försäljningarna i så pass försiktig takt att inte marknaden påverkats negativt av dessa. Denna fråga var inte med i de båda närmast föregående enkätomgångarna.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Den enskilda faktor som återfinns mest frekvent i svaren är ränteläget, vilket inte förvånar med tanke på den historiskt låga ränta som gäller för närvarande. En annan faktor som i likhet med tidigare enkäter återkommer olika tappningar är skatternas påverkan. Således framför en svarande som representerar områdena I och II: "Förmögenhetsskattens vara eller ej. Ett plus (för påverkan) om denna skatt blir kvar, ett minus om den försvinner." Samma svarande hävdar också att påverkan av icke monetära värden som t.ex. vackert läge motsvarar två plus.

Från område I kan vidare följande citat hämtas: "Bättre skogsnetto/återhämtning har återgett en tro på framtida lönsamhet. En stabil utveckling av skogens avkastning är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen." Samme svarande konstaterar också: "Jag har en känsla av att det är de produktionsinriktade skogsköparna (grannar/jordbrukare) som håller uppe priserna i högre utsträckning än investerare." Ytterligare en svarande kommenterar sina exemplifierade faktorer räntan, politiska beslut, aktiemarknaden, konjunkturen och tillgängligheten på följande sätt: "Skog är idag en alternativ penningplacering likvärdig aktier. När "kända" finansmän går ut i media och hävdar att skogen är bättre än börsen ökar efterfrågan ytterligare för denna marknad. Kapitalet har blivit rörligare mellan alternativa placeringsinstrument." Fler kommentarer: "Det har gått upp för de flesta att positiv räntefördelning är toppen! Det är "fint" att äga jord och skog. Förmögenhetsbegränsande vid beskattning." samt: "Nyckelbiotoper påverkar negativt, det är osäkert om staten tar sitt ansvar och löser in dem." Mer om nyckelbiotoperas inverkan vid köp av en skogsfastighet framgår av den separata frågeställningen nedan.

Kommentar från område II: "Avståndet till större befolkningscentra. Avståndet till såg- och pappersindustrin. Förekomst av nyckelbiotoper."

En svarande från område III framhåller att virkespriserna i Norge och Finland innebär en utjämningsseffekt. Även den norska kronkursen bedöms ha en inverkan. En annan svarande framhåller jaktens betydelse och att jaktvärdet ökar på små fastigheter. Andra exemplifierade påverkansfaktorer utgörs av behovet av ersättningsfastigheter samt förekomsten av naturreservat.

Från område V uppger en svarande att kravet på förvärvstillstånd innebär en icke fungerande marknad.

Mer övergripande kommentarer förekommer (område I): "För bebyggda lantbruk är priset starkt lägesberoende. Inom en radie av 20 km kring större städer följer lantbrukets bostadsdel prisnivån för villor relativt väl. Utanför denna pendlingsradie sjunker priset radikalt. Detta gäller inte bara hästgårdar. För jordbruk krävs däremot utvecklingspotential, dvs. jordbruksbygd med tillköpsmöjligheter. Trädslagsfördelningens prispåverkan? För närvarande är granfastigheter mer efterfrågade än tall." Från område II hävdas följande: "Regionmodellen för EU-ersättning från 1 januari 2005 torde komma att påverka priset på åkermark negativt." Slutligen en synpunkt från en svarande som representerar områdena IV och V: "Lugn marknad under vintern. Lite segare att nå avslut i en del affärer."

Fråga 6

Hur upplevs en på marknaden utbjuden skogsfastighet innehållande nyckelbiotoper, dvs. hur inverkar detta förhållande på t.ex. prisnivå och efterfrågan?

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

Inriktningen på svaren till denna fråga kan sägas variera i hög grad. Ett försök att spalta upp svaren ser ut enligt följande.

En inte obetydlig andel av de svarande hävdar att nyckelbiotoper knappt har någon betydelse alls, alternativt inte har någon mer genomgripande påverkan så länge det inte rör sig om några större arealer på den aktuella fastigheten. Detta kan exemplifieras med följande svar: "Det ska vara en stor andel nyckelbiotoper, säkert mer än 10% av arealen, för att man ska kunna påvisa någon prisre-

duktion eller minskad efterfrågan. Beror också på var de ligger. Skulle de ändå inte avverkats p.g.a. miljön finns ingen påverkan." Olika varianter på temat erbjuder följande svar: "Vanligen inte alls någon påverkan på prisnivån.", "Ingen större påverkan", "Ej så viktigt", "Är det stora områden på fastigheten är det negativt, om nyckelbiotopsområden av fastighetens areal ligger inom 5-7% anses det som normalt. Biotoperna brukar ju som regel vara rätt placerade." Vidare: "Obetydlig påverkan (om det inte rör sig om mycket stor areal).", "Mindre områden påverkas ej! Större områden påverkar starkt främst genom att skogsbolag ej köper detta virke.", "Mindre nyckelbiotoper med lågt virkesvärde påverkar inte pris eller efterfrågan på en medelstor skogsfastighet. Nyckelbiotoper med höga virkesvärden sänker prisnivå och efterfrågan beroende på osäkerheter i ersättningsnivå och ersättningstidpunkt samt inskränkning i bruksrätten.", "Normalt ingår nyckelbiotoper som en ringa del av förvärvet och har då liten påverkan. Om biotoperna avser större areal torde det vara viktigt att frågan om ersättning och/eller reservatsbildning kommit så långt att man vet vad som gäller. Tror ej att man spekulerar i framtida ersättning. Man vill veta vad man får kvar och vad man kan bruka", "Innebär något mindre intresse. Finns "icke-monetära" värden har det ingen betydelse.", "Vid normal omfattning under 5% ingen nämnvärd omfattning. Vid större procentsatser allmän påverkan på främst prisnivån."

Vissa svarande konstaterar i första hand att en inverkan finns: "Påverkar i förhållande till hur stor areal som är nyckelbiotop.", "Sänkt prisnivå", "Nyckelbiotoper påverkar priset och efterfrågan.", "Sänker värdet => priset på biotopområdet är 0 kr/m³sk."

För andra är osäkerheten och tveksamheten beträffande nyckelbiotopernas inverkan större, denna skiljer sig dock i betydande grad mellan olika svarande: "Svårt att svara på. Har inte märkt någon tendens även om det logiskt sett borde sänka budgivningen. Beror också på andelen, <5% av totalarealen bör inte påverka betalningsbenägenheten eftersom nyckelbiotoper kan användas som certifieringsunderlag.", "Kan vid försäljning av mindre fastigheter vara positivt. För ren skogsmark dock negativ värdepåverkan.", "Mycket negativt om klassade områden är slutavverkningsbestånd. Ingen eller positiv påverkan om klassade områden utgörs av mindre värdefull skog/skogsmark. Känslan av att inget mer torde hända ger en positiv inställning.", "Några ser det som en möjlighet, andra negativt / svårvärderat / osäkert.", "Vid tillskottsköp av etablerade

skogsägare upplevs detta negativt. Utboende "nya" köpare tycker ofta att det är lite exklusivt att fastigheterna innehåller sådana egenskaper. Båda kategorierna tvivlar dock på andemeningen med att "skydda", för - och mot vadå!", "Viss respekt finns. I viss mån rädsla att ytterligare arter påträffas. Det tycks ju gå att hitta om man letar.", "Osäkerhetsfaktor", "Osäkerhet kring nyckelbiotoper och om staten tar sitt ansvar och löser in dem. Varierande på marknaden. Helt beroende på köparens kunskaper.", "Skapar ett osäkert beslutsunderlag (hur kommer en förhandling gällande ersättning m.m. att gå?)".

Andra återigen är mer uttalat skeptiska: "Negativt!", "En misstänksamhet hos spekulanter om att man kommer att drabbas av ett avsevärt försvårande av brukandet och att man är osäker om vad det kommer att innebära ekonomiskt. Ger ett mindre antal spekulanter och troligen en något lägre prisnivå.", "Nyckelbiotoper betraktas nästintill som impediment vid bedömning av fastighetens marknadsvärde. Indirekt avverkningsförbud då ingen av skogsbolagen och föreningarna köper virke från nyckelbiotoper.", "Nyckelbiotoper sänker värdet. Köparna betalar över huvud taget ingenting för virke inom biotopområdet. Ersättningsfrågan är allt för osäker".