

Minienkät nr 40

2008-12-04

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

- Minienkätundersökning hösten 2008 -

Sammanfattning

Lantmäteriets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden april 2008 till och med september 2008, visar på en i jämförelse med de närmast föregående enkätomgångarna mer avvaktande utveckling vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter. Denna svagare tendens är mest markant i Götaland.

De svarande har som grupp, dvs. i genomsnitt, redovisat en oförändrad efterfrågan under perioden för lantbruksfastigheter generellt. Utbudet av lantbruksfastigheter har sammanvägt inte förändrats nämnvärt under perioden i södra Sverige, medan en viss ökning av utbudet kan noteras för västra Svealand samt Norrland. Vidare anser majoriteten av de svarande att prisutvecklingen varit oförändrad under perioden, med undantag för Götaland där svar överväger vilka anger en minskning med mellan 1-10 procent.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) har de svarande, avseende de skogsdominerade fastigheterna, vid de närmast föregående enkäterna varit mest positiva till utvecklingen när det gäller faktorerna efterfrågan och pris. Den här omgången redovisas för de skogsdominerade fastigheterna en mer återhållsam utveckling avseende dessa båda faktorer. Utbudet anses sammanvägt ha varit i princip oförändrat under perioden i Götaland och i Mälardalsregionen medan en viss ökning gäller för resterande delen av landet. För de övriga delmarknaderna kan denna enkätomgång bl.a. noteras en bedömd negativ prisutveckling med 1-10 procent beträffande de små bostadsdominerade fastigheterna i Götaland samt i Mälardalsregionen, vilket är en markant skillnad mot den bedömda prisutvecklingen för

Gunnar Rutegård

Lantmäteriverket, Division Fastighetsbildning, 801 82 Gävle
Besök: Lantmäterigatan 2 Tfn växel: 0771-636363 Tfn direkt: 026-633027 Fax: 026-102212
E-post: gunnar.rutegard@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

ett år sedan (hösten 2007). Under motsvarande period ansågs prisen då ha varit oförändrad eller svagt ökande för samma fastighetskategori.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet har trots en mer avvaktande marknad även denna enkätomgång ökat i samtliga områden utom i Götaland. Detta innebär också att för första gången sedan Minienkätundersökningen inleddes har nivån bedömts vara högre i Mälardalsregionen än i Götaland. Nivån varierar från ca 485 kr/m³sk som ett genomsnitt för Mälardalsregionen till ca 285 kr/m³sk för Norrlands inland. Den största uppgången i såväl absoluta som relativa tal jämfört med enkäten våren 2008 kan noteras för det sistnämnda området. Resultatet bör dock som vanligt tolkas med försiktighet.

En återkommande uppgift i de senare enkäterna har utgjorts av att värdera ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intresse-mässigt på marknaden för skogsfastigheter. I flera fall kan en mindre positiv inställning konstateras för denna omgång i jämförelse med närmast föregående enkäter.

Vidare ombads mottagarna av enkäten att bedöma marknadsvärdenas förändring avseende skogsfastigheter med anledning av den turbulenta finansiella situation och annalkande lågkonjunktur som uppkommit under hösten 2008. Svaren återges ordagrant i texten. Detsamma gäller beträffande svaren på den efterföljande frågan. Mottagarna av enkäten har där ombetts uppge i vilken mån de har kunnat notera några speciella tendenser när det gäller olika kategorier av köpare i förhållande till hur dessa kategorier förvärvat alternativt brukar olika typer av lantbruksfastigheter.

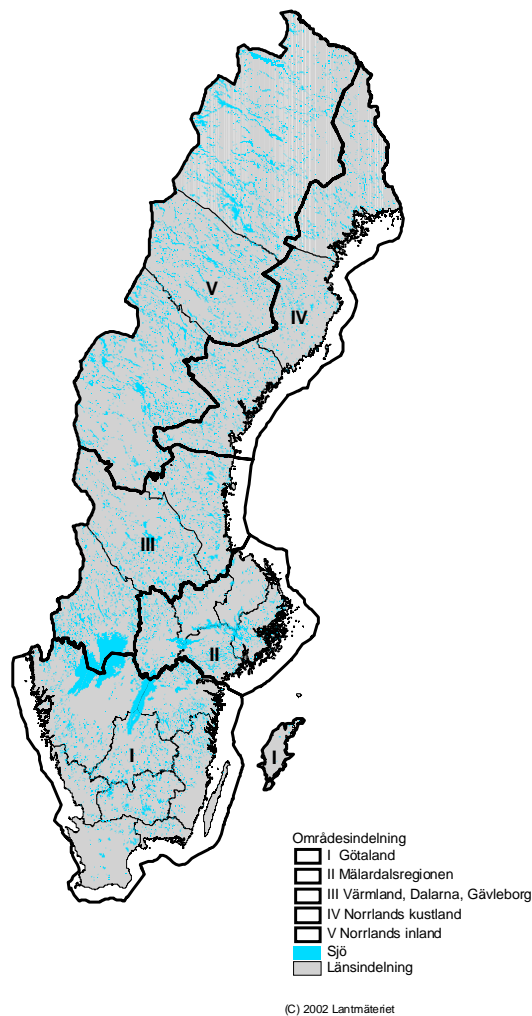
De svarande fick även redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområde som inom landet. Där- emot är förändringarna gentemot den föregående enkäten måttliga.

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 fjortonde gången hösten 2008, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2008 t.o.m. september 2008.**

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

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 55 tillfrågade personer svarade 36 på enkäten. Av de 36 svarade inte alla på samtliga frågor medan flera 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).



Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	12
	II	10
	III	10
	IV	11
	V	7

För frågorna 1 och 2 ombads de svarande att med pilar ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. För fråga 1 redovisas svaren på motsvarande sätt med pilar avseende efterfrågan och utbud (se figur 2). Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden april 2008 t.o.m. september 2008. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figur 2 avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2008 t.o.m. september 2008. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2007 t.o.m. september 2007. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2007 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2008) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför bedömts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vår-enkäterna respektive höst-enkäterna var för sig.

Den *pridförändring* 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 %

För såväl fråga 1 som 2 har svaren dessutom illustrerats med hjälp av staplar i bilagorna 1-5. En "poängsättning" av svaren beträffande efterfrågan respektive utbud har skett på ett likartat sätt som för prisutvecklingsklasserna. Således har en kraftig minskning av efterfrågan respektive utbudet genererat värdet 1, en svag minskning värdet 2, en oförändrad efterfrågan respektive ett oförändrat utbud värdet 3, en svag ökning värdet 4 samt en kraftig ökning värdet 5.

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 samt i bilaga 1.

Observera att på grund av de låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från område V har svaren för fråga 1 från detta område slagits samman med svaren för område IV. Dessutom har de personer som svarat för område V med något undantag även svarat för område IV med likalydande svar för båda områdena.

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden april 2008 t.o.m. september 2008. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april 2007 t.o.m. september 2007).

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
		Område I 2-3 (4) Område II 3 (4) Område III 3 (4-5) Område IV-V 3 (4)

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden i huvudsak varit oförändrad i samtliga områden, förutom i område I (Götaland) där det finns en tendens till en svag minskning. Svaren skiljer sig därmed från enkäten hösten 2007 då de fyra områdena norr om Götaland visade på en svag, eller i område V till och med en starkare efterfrågeökning under perioden (jämför bilaga 1).

Utbudet anses till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat under perioden inom område I och II, samt i resterande delen av landet ökat svagt. Detta innebär att utvecklingen i huvudsak enligt de svarande varit svagare i jämförelse med höst-enkäten 2007.

När det gäller *prisutvecklingen* dominerade en oförändrad nivå i samtliga områden utom i område I. I det sistnämnda området övervägde svar som visade en nominell minskning med 1-10% bland svaren. Resultatet från den föregående höst-enkäten skiljer sig därmed från motsvarande resultat för denna enkätomgång genom att svaren hösten 2007 till övervägande delen visade på en måttlig ökning av prisnivån med 1-10%.

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 i text samt i bilagorna 2-5. Prisutvecklingen redovisas dessutom i en särskild tabell sist i avsnittet.

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från område V har svaren för fråga 2 från detta område slagits samman med svaren för område IV. Dessutom har de personer som svarat för område V med något undantag även svarat för område IV med likalydande svar för båda områdena.

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

Efterfrågan för skogsdominerade fastigheter har enligt de svarande till övervägande delen varit oförändrad under perioden för samtliga områden (se bilaga 2). Vid en sådan jämförelse bör man dock notera att referensnivån bland de svarande i dagsläget kan vara relativt hög som en effekt av att efterfrågan under flera av de närmast föregående enkätomgångarna generellt varit ökande.

Beträffande *utbudet* är detta enligt de svarande i huvudsak oförändrat i områdena I och II, medan en svag ökning överväger i områdena III och IV/V. Nivåerna har därmed i huvudsak sjunkit något sedan föregående höst-enkät.

Prisutvecklingen har av flertalet svarande bedömts som oförändrad, utom i område I där lika många svarande anser att prisnivån minskat nominellt med 1-10% under perioden som de som hävdar en oförändrad nivå. Svaren pekade generellt på en tydligt högre prisutveckling i den föregående höst-enkäten.

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 II och III svar med en oförändrad nivå, medan det i områdena I och IV/V även finns en tendens till en svag minskning. I jämförelse med föregående höst-enkät anses därmed efterfrågan ha minskat, i synnerhet i områdena I samt IV/V (se bilaga 3).

Utbudet av jordbruksdominerade fastigheter har till övervägande delen varit oförändrat, med undantag av område IV/V där bilden visserligen är splittrad men en sammanvägning av svaren visar på en svag ökning av utbudet. I jämförelse med enkäten hösten 2007 var förändringarna därmed måttliga.

Prisutvecklingen uppges av flertalet svarande varit oförändrat, med undantag av område I där det finns en tendens till en svagare prisutveckling. Skillnaden är därmed relativt stor gentemot enkätomgången för ett år sedan då flertalet svarande pekade på en ökning av prisnivån med 1-10% under perioden.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter visar svaren sammanvägt på en oförändrad nivå av *efterfrågan*. I område I anger dock fyra av totalt nio svarande en svag minskning av efterfrågan. I samband med föregående höst-enkät var det ungefär lika många svarande som hävdade en oförändrad nivå av efterfrågan som en svag ökning av densamma, med undantag för område V där samtliga (tre) svarande uppgav en svag ökning (se bilaga 4).

Även beträffande *utbudet* anger flertalet av de svarande (eller sammanvägt) en oförändrad nivå. I områdena II, III och IV/V förekommer också tendenser mot en svag ökning av utbudet. I område I tycks utbudet enligt de svarande därmed ha minskat i förhållande till vad som redovisades i enkäten hösten 2007.

Prisutvecklingen har för de kombinerade fastigheterna bedömts varit oförändrad i områdena II, III och IV/V. I område I hävdar fyra av nio svarande att prisnivån minskat nominellt med 1-10% under perioden. Prisnivån anses därmed ha sjunkit i samtliga områden i jämförelse med hösten 2007.

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

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar tydligt på en minskning i samtliga områden jämfört med motsvarande period för ett år sedan, se också bilaga 5. Då kan man betona, i likhet med för vårens enkät, att de bostadsdominerade lantbruksfastigheterna under en längre tid haft en god utveckling, varför referensnivån i dagsläget kan vara relativt hög. I områdena I och II visar svaren sammanvägt

på en svagt minskande efterfrågan medan efterfrågan i områdena III och IV/V i huvudsak ansetts ha varit oförändrad.

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar likaledes svaren sammanvägt på att detta varit svagt minskande i områdena I och II. I områdena III och IV/V dominerar svar vilka anger en oförändrad nivå. Skillnaderna gentemot den föregående höst-enkäten är mindre än för efterfrågan beträffande denna fastighetskategori. Dock var utbudet under motsvarande period föregående år enligt de svarande högre främst i område I, men i viss mån även i område IV/V.

Prisnivån har enligt de svarande haft en tydligt negativ *utveckling* i samtliga områden. Den lägsta nivån redovisas för område I för att sedan stiga för respektive område vid en förflyttning i nordlig riktning. I områdena I och II har prisnivån sammanvägt minskat med mellan 1 och 10 % enligt de svarande. Vid motsvarande enkätomgång för ett år sedan redovisade flertalet svarande istället en svag nominell prisökning.

Prisutveckling

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

Enkäten hösten 2007

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	4	4	4	3-4
II	4	4-5	4	3-4
III	4-5	3-4	3-4	4
IV	5	4	3-4	4
V	5	3-4	3-4	4

Enkäten våren 2008

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	3-4	3-4	3-4	3
II	4	4-5	3-4	3-4
III	3-4	3-4	3-4	3-4
IV/V	4	3-4	3-4	3-4

Enkäten hösten 2008

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

Fråga 3

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

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.

Figur 3. Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2008).

Område ²	Minienkät 0704 – 0709			Minienkät 0710 – 0803			Minienkät 0804 – 0809			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/ha ⁴
I	11	426	129	11	455	129	12	449	120	66500
II	10	390	119	9	449	128	10	487	130	68000
III	10	323	98	9	334	95	10	354	95	38300
IV	11	255	77	11	280	80	11	301	81	28000
V	6	224	68	4	229	65	7	284	76	29200
RI-KET	48	329 ⁵	100	44	352 ⁵	100	50	373 ⁵	100	46300 ⁵

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 har prisnivån, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, ännu en enkätomgång stigit för riket som helhet. Trots detta kan två avvikelser noteras i jämförelse med tidigare enkäter. Således finns det indikationer på att en sänkning av marknadsvärdenivån skett under den aktuella perioden i område I (Götaland). Eftersom marknadsvärdenivån för område II (Mälardalen) samtidigt fortsatt att öka är en tydligare avvikelse att denna för första gången i Minienkätens historia passerat område I, vilket således innebär att marknadsvärdenivån för område II nu är den högsta i landet. Den största ökningen i såväl relativa som absoluta tal uppvisar dock område V (Norrlands inland).

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2008 års taxeringsnivå) är antalet svar också denna omgång relativt få. I område I förekommer värden mellan 1,5-2,5 (baserat på 5 svar), i område II

² För områdesindelningen, se figur 1.

³ Avser det aritmetiska värdet inom respektive område, dvs. varje svarandes värde har getts 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.

⁴ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0804-0809) baseras på totalt 40 svar.

⁵ Riksmedelvärdena vägs ihop på så sätt att varje delområdes aritmetiska medelvärde multipliceras (vägs) med respektive delområdes andel av den inom landet totala stående virkes- (skogs-) volymen enligt Riksskogstaxeringen.

mellan 1,8-3,0 (3 svar), i område III anger ett svar värdet 2,5, i område IV förekommer värden mellan 2,0-3,0 (baserat på 4 svar) och slutligen i område V anger två svarande båda K/T lika med 2,5.

Fråga 4

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?

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

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkät-omgång inkommit från område V har svaren för fråga 4 från detta område slagits samman med svaren för område IV.

Den framtida virkesprisutvecklingen

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt har i områdena I, II och III blivit mindre positiv än den var i samband med vårens enkät. I synnerhet i områdena I och II innebär det-

ta en så pass väsentlig förändring att vid en sammanvägning av svaren hamnar snittet denna gång mellan noll (ingen påverkan) och ett minustecken (svag negativ påverkan). I områdena III samt IV/V är inställningen mer positiv, speciellt i område III där det genomsnittliga utfallet motsvarar drygt ett plustecken, dvs. något mer än en svag påverkan.

En svarande från område IV har kommenterat sina minustecken, uppdelat på två minustecken avseende timmer och ett minustecken för massaved enligt följande; "Timmer, byggandet gått ner i USA och Europa" respektive "p.g.a. Rysslandstullar brist på massaved".

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Även denna faktor anses ha en mindre positiv inverkan på marknaden i jämförelse med vårens enkät, i detta fall har en sådan förändring skett i samtliga områden. Det genomsnittliga utfallet hamnar mellan noll och ett plustecken i områdena I och II, medan i de övriga områdena den sammanvägda bedömningen ligger i intervallet ett till två plustecken. Generellt sett är man mer positivt inställd till skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt än till den framtida virkesprisutvecklingen på kortare sikt.

Kommentar till två plustecken från område IV: "Oljan torde "prisa ut sig" så träproduktionen har en framtid!"

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan att investera i skog och skogsmark är den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt brukar bedömas vara mest positiv, vilket också gäller för denna omgång. Dock har även beträffande denna faktor inställningen blivit något mindre positiv i områdena I och II gentemot vårens enkät. I genomsnitt hamnar bedömningen mellan ett och två plustecken i dessa områden, medan investeringsviljan i de övriga områdena fortfarande i snitt ligger inom intervallet från två till tre plustecken.

Ytterligare kommentar till två plustecken från område IV: "Börsaktier osäkra, skogsfastigheter stabila."

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden, dock med ett givet förbehåll denna enkätomgång att faktorer som relaterar till den aktuella finansiella situationen inklusive försämrade lånemöjligheter samt sjunkande virkespriser har förutsatts att fångas upp av fråga 5.

Från område I hävdar en svarande: "1) Större objekt mer svårsålda.

2) Större skillnad i värde mellan bra och sämre objekt. 3) Internationaliseringen fortsätter i Sydsverige. En mer allmän kommentar från samme svarande: "1) Placeringsförutsättningarna sämre med vikande konjunkturer. 2) Läget blir allt mer prispåverkande; tillgänglighet, vatten, jakt. 3) Mark fortfarande billigt i Sverige gentemot omvärlden." Ytterligare en svarande från område I framhåller påverkan av en allmän konjunkturedgång.

En representant för både område I och II framhåller inverkan av "Trender och intresse för jord och skog som investering och framtida avkastning." Från område II hämtas följande svar: "Jakt och rekreation. Uppmärksamhet i media mm ökar intresset; leder till modetrend. Värdesäkring av kapital. Förhoppningar om framtida eventuella exploateringsmöjligheter." Från samma område nämns stärkt dollarkurs (ett plustecken) samt att fler och fler vill privatinvestera i skog.

En svarande med erfarenhet av såväl område III som IV och V nämner: "Handelshinder (Rysslandstullar på 50€/m²), Bioenergi-marknaden" med en mer allmän kommentar: "Generellt har det mer kommit till köparnas vetskap att handelshinder och värmeflis gör att industrin har svårare med råvaruförsörjningen. Därför ser man en positiv framtid för flis, ved- och rundvirkesmarknaden." Delvis samma påverkan framhålls av följande svarande från område IV: "Finland har problem att skaffa massaved och timmer => importerar från Sverige." medan följande representant för område V betonar: "Politiska beslut t.ex. att avskaffa jordförvärvslagen. Bidrag till nyckelbiotoper, Natura 2000 m.m."

Fråga 5

Marknadsvärdena för skogsfastigheter har under den senaste femårsperioden fram till och med denna vår som bekant stigit kraftigt och kontinuerligt. I huvudsak har ju tiderna varit goda under denna period, även om vissa orosmoln förekommit i form av lägre virkespriser samt stigande räntor mot slutet av perioden. Den för närvarande turbulenta finansiella situationen i Sverige och i världen i kombination med en snabbt annalkande lågkonjunktur ser dock ut att innehålla flera samverkande faktorer som också var för sig torde anses ha en negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärdenivåer, dvs. väsentligt höjda låneräntor, sämre förutsättningar och möjligheter att få lån från kreditinstituten samt återigen försämrade virkespriser (i första hand beträffande sågtimmer).

Med hänsyn bl.a. till dessa faktorer, hur bedömer du att marknadsvärdena för skogsfastigheter kommer att utvecklas under den närmaste perioden (1-2 år) inom ditt verksamhetsområde?

Frågan avser skogsdominerade lantbruksfastigheter

Svaren till fråga 5 redovisas nedan genom att citeras ordagrant. Dessa svar har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Jag tror på en svag nedgång.
- Jag tror att det ganska snart är stabilt på nuvarande nivå med en höjning efter avslutat "Gudrun + Per-virke"; dvs. hösten 2009 kommer en prisuppgång samt att flera kommer att investera i fast egendom.
- Signaler har redan kommit att säljare tar tillbaks försäljningsuppdrag när efterfrågan/pris inte motsvarar förväntningarna. Framför allt kommer priserna att sjunka på större objekt samt kombinerade bebyggda objekt i svagare lägen. De bättre objekten påverkas sannolikt endast marginellt. Utbudet minskar totalt sett. Genomsnittlig prisnedgång bedöms till 5-10%.
- Ganska oförändrade.
- Investeringsviljan i skog finns! – men så länge kreditinstituten "krånglar" och är obenägna att ta några risker så kommer vi att ha en mycket trög marknad.

Omr I + II:

- Min bedömning är att de kommer att sjunka nominellt på kort sikt, 10-20%, dvs. upp till 100 kr/m³sk beroende på svagare efterfrågan och sämre virkesmarknad. En sjunkande ränta kan delvis motverka detta. Dock kommer vi att statistiskt se oförändrade priser då mycket blir osålt eftersom säljarna initialt ej kommer att acceptera lägre priser. "Guldobjekten" kommer att säljas till fortsatta rekordpriser.

Omr II:

- Utplanande eller något sjunkande priser. Direktavkastningen på dagens prisnivåer är extremt låg och det är inte hållbart i längden.
- Stå still.
- Jag bedömer att marknaden är så pass stark att den ej i stor utsträckning kommer att påverkas av lågkonjunkturen. Självklart kommer det att finnas ett stort utbud under de närmaste åren då folk avvaktar och alla köp/säljprocesser tenderar att dra ut på tiden. Jag bedömer att marknaden kommer att stagnera (prisutvecklingen) alt. sjunka med ett antal procent för att sedan återigen börja stiga.
- Prisfall ca 10%.
- Ovanstående analys är överdrivet pessimistisk, låneräntorna kommer åter att sjunka om lågkonjunkturen håller i sig. Bankerna i Sverige har pengar att låna ut. Så snart den finansiella turbulensen lagt sig kommer sannolikt skogspriserna åter att ligga kring 400-500 kr/m³sk i område II.
- Oförändrat eventuellt något minskande priser.
- Utbudet minskar under krisen. Priset kommer på kort sikt att sjunka vad gäller "snittet". Vissa eftertraktade fastigheter dock i nivå med tidigare priser (eller högre) p.g.a. "starka markgrannar".

Omr III:

- Priserna kommer att stiga.
- Jag tror att prisutvecklingen planar ut. Osäkerhet om konjunktur och prisutveckling på virke gör att uppgången avstannar. Det som kommer att påverka positivt är att många kapitalstar-

ka köpare kanske väljer att placera i skogsfastigheter i stället för på börsen.

- Både utbud och efterfrågan kommer att öka. Däremot stagnation på prisökning, eventuellt ner 5-10%.

Omr III + IV:

- Lika och/eller ned till -15%. Färre spekulanter, men de mer professionella aktörerna blir kvar. Effekten blir att fastigheter som är misskötta/dålig arrondering – terräng m.m. kommer att falla mest i pris.

Omr III + IV + V:

- Min bedömning är att omsättningen av skogsfastigheter minskar första året för att sedan bli normal andra året. Det betyder att priserna ligger still första året för att sedan långsamt börja öka andra året (ca 5%). Orsak: Underliggande stark efterfrågan (se kommentar till fråga 4). Jämför Gudrun-året då samma sak skedde.

Omr IV:

- Oförändrade priser. Marknaden inte mättad, stor efterfrågan på investeringsobjekt.

Omr IV + V:

- Prisutvecklingen uppåt kommer att avstanna. Förväntar mig att priserna sjunker, dock i mindre omfattning. Beror på att skogsfastigheter är tryggare investeringsobjekt. Skulle priserna sjunka rejält blir bolagen intresserade av ökad andel köp, vilket skulle motverka för stor prisnedgång.
- -10% p.g.a. virkespriser. Övriga faktorer bedöms få låg påverkan.
- Mindre prisfall (10%) eller oförändrade priser. Dock kommer välbestockade fastigheter falla något mer då inte höga rotpostpriser driver på prissättningen av dessa.

Omr V:

- Prisökningen avtar och stannar på nuvarande nivå. Om marknaden tappar köpare kommer antalet försäljningar att minska istället för att priset sjunker.

Fråga 6

Har du i din verksamhet kunnat notera några speciella tendenser när det gäller olika kategorier av köpare **i förhållande till** hur dessa kategorier förvärvar/brukar olika typer av lantbruksfastigheter? Dessa olika kategorier av köpare kan t.ex. utgöras av privata heltidsbrukare alternativt deltidbrukare alternativt utländska köpare alternativt juridiska personer. När det gäller kategorin utländska köpare kan dessa t.ex. bosätta sig/vara bosatta i Sverige alternativt bo kvar i sitt ursprungsland. Olika sätt att förvärva/bruka lantbruksfastigheten kan t.ex. vara för investering/kapitalplacering alternativt för eget brukande.

Frågan avser skogs- och jordbruksdominerade lantbruksfastigheter

Även svaren till fråga 6 redovisas genom att citeras ordagrant (dock har inte de tre svar citerats som endast innehåller ett "nej" på frågan alt. svarar att man har gjort för få affärer för att ha en åsikt). Svaren har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I + II:

- Nya ägare/köpare ser mer och mer förvärvet som en säker långtidsinvestering i kombination med en livsstil inriktad på livskvalitet. Utländska köpare bosätter sig sällan på fastigheterna permanent om de inte är aktiva jordbrukare.

Omr II:

- Om en skogsfastighet ägs av en juridisk person tenderar priserna att bli högre jämfört med om den ägts av en privat person beroende på att även juridiska personer kan förvärva och att dessa har en större betalningsförmåga.
- Köpkategorier: Runt Stockholm är nyetablering och grannar de viktigaste, tendensen densamma som tidigare.

- Sedan den finansiella oron började har flera kapitalstarka kunder hört av sig angående större fastigheter, dvs. de vill omplacera sitt kapital/delar av kapitalet.

Omr III + IV + V:

- I mitt område är huvudkunderna aktiva lantbrukare (både jord och skog) samt mindre företagare från övriga branscher. Utländska köpare försvann första halvåret 2008.

Omr IV:

- En stor grupp är "tillköp" av redan etablerad ägare. Sedan finns det typ "ICA-handlare" med stor kassa som köper rubb och stubb. Det finns enstaka utlänningar som köper fastigheter med bostadsbestånd och bosätter sig här upp i norr.
- Jord: I normalfallet är detta inget som förekommer inom mitt verksamhetsområde, inte nog intressanta jordbruksområden. Skog: Förekommer och har eventuellt ökat något, svårt att få helikopterperspektiv på detta. I mitt verksamhetsområde är det främst fritidsinriktat och speciella fastigheter (fjäll, vatten).

Omr IV + V:

- En stor kategori köpare är investerare. Dessa vill helst ha större, obebyggda objekt. Finns bostad styckas den ofta av och säljs. En allmän uppfattning bland många intresserade är att "det är för dyrt att köpa skog".

Fråga 7

a) Ange det genomsnittliga värdet för **åkermark** inom ditt verksamhetsområde (kk/ha) samt, för att få en uppfattning om spridningen, även den **lägsta** respektive den **högsta** marknadsnoteringen under året.

b) Ange det genomsnittliga värdet för **betesmark** inom ditt verksamhetsområde (kk/ha) samt, för att få en uppfattning om spridningen, även den **lägsta** respektive den **högsta** marknadsnoteringen under året.

Frågan avser jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.

Svaret på frågan redovisas i de båda tabellerna nedan och i den efterföljande texten.

Åkermark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	103.000	6	62.000	6	161.000	7
II	85.000	9	55.000	7	129.000	7
III	26.000	6	18.000	2	50.000	3
IV	16.000	6	6.000	4	26.000	4
V	14.000	3	5.000	3	22.000	2

Betesmark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	41.000	6	26.000	6	58.000	6
II	39.000	9	14.000	6	51.000	6
III	14.000	4	8.000	2	26.000	2
IV & V ⁶	5.500	3	1.500	2	12.000	2

Svaren visar, i likhet med den senaste avstämningen av priser för jordbruksmark våren 2008, generellt en stor spridning. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 30.000 kr/ha upp till 325.000 kr/ha, för område II (Mä-

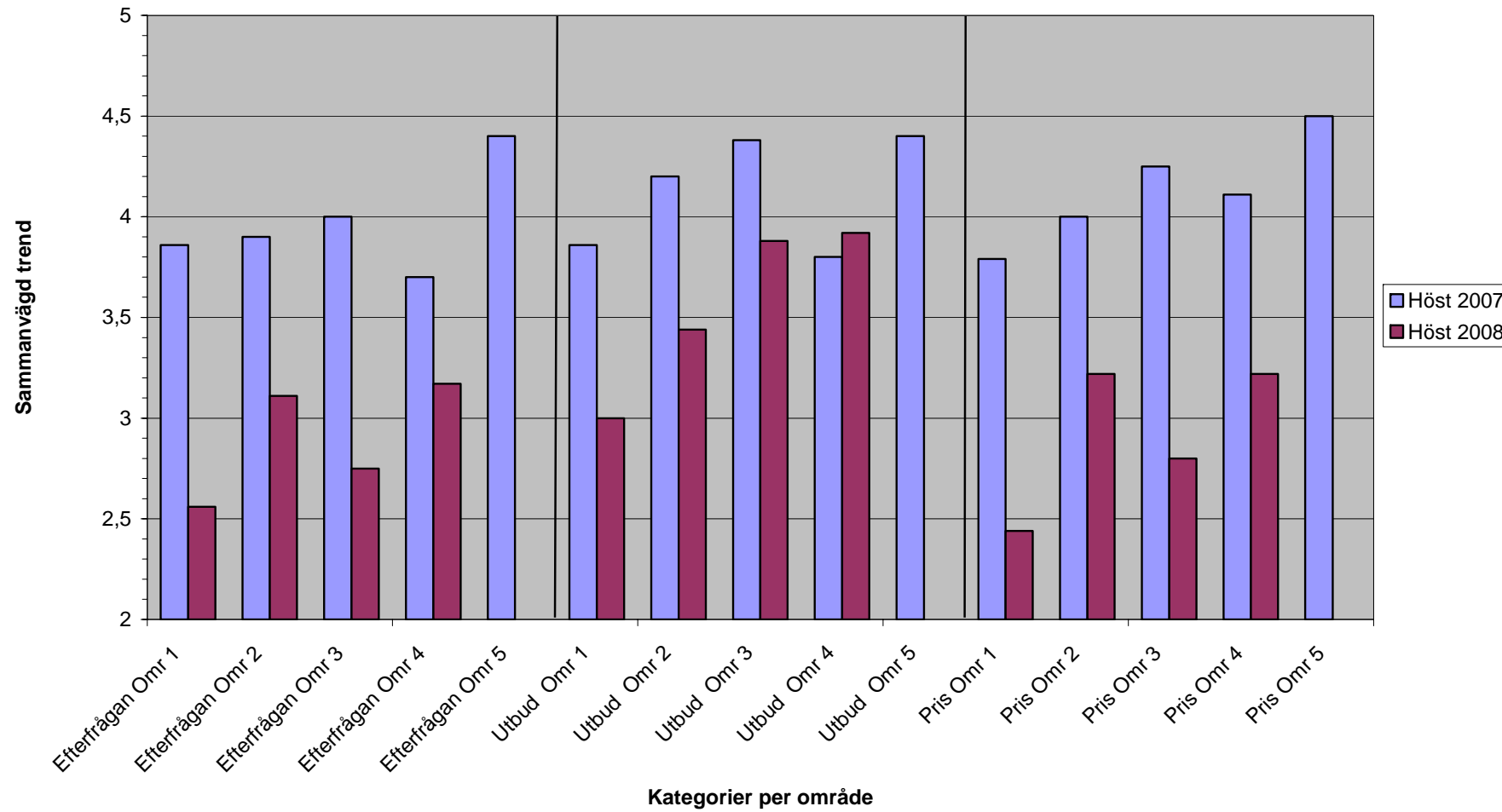
⁶ På grund av få svar från områdena IV och V har dessa områden slagits samman.

lardalsregionen) från 30.000 kr/ha till 180.000 kr/ha, för område III från som lägst 15.000 kr/ha upp till 80.000 kr/ha och för de resterande områdena IV och V från 2.000 kr/ha till 35.000 kr/ha.

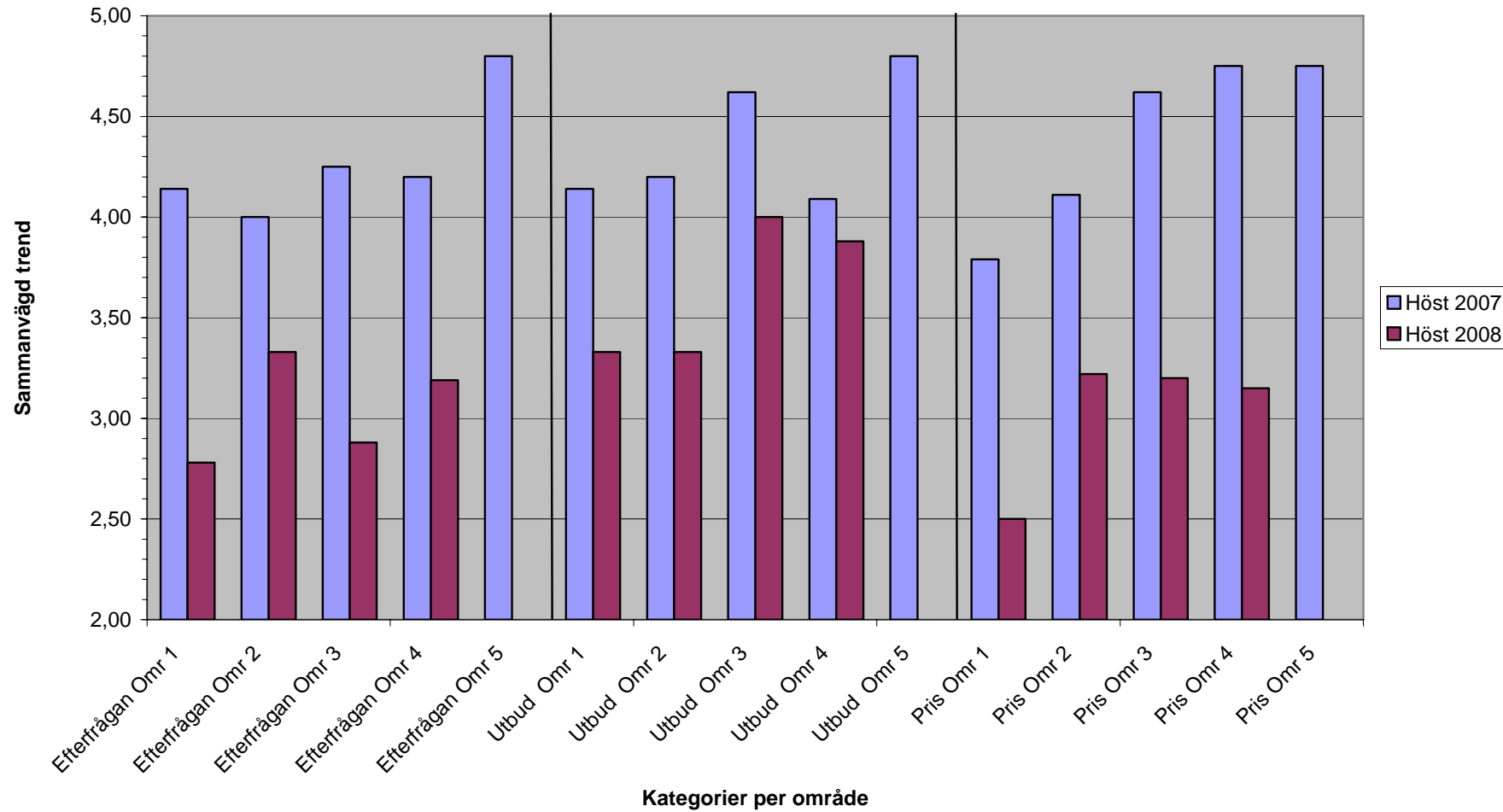
Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 15.000 kr/ha till 100.000 kr/ha, för område II från 10.000 kr/ha till 80.000 kr/ha, för område III från som lägst 5.000 kr/ha upp till 40.000 kr/ha samt för områdena IV och V från 1.000 kr/ha till 17.000 kr/ha.

En av de svarande, representerande område II, har kommenterat sina uppgifter: Åkermark; "Fortsatt stark efterfrågan på åkermark trots prisminskning. I de allra flesta fall merköp (gäller främst fastigheter >50 ha åker) som tenderar att dra upp priset för marken." Betesmark; "Betesmarker tenderar att få ett väldigt högt värde då stor efterfrågan råder på betesmark p.g.a. bl.a. stor hästverksamhet i hela mitt område."

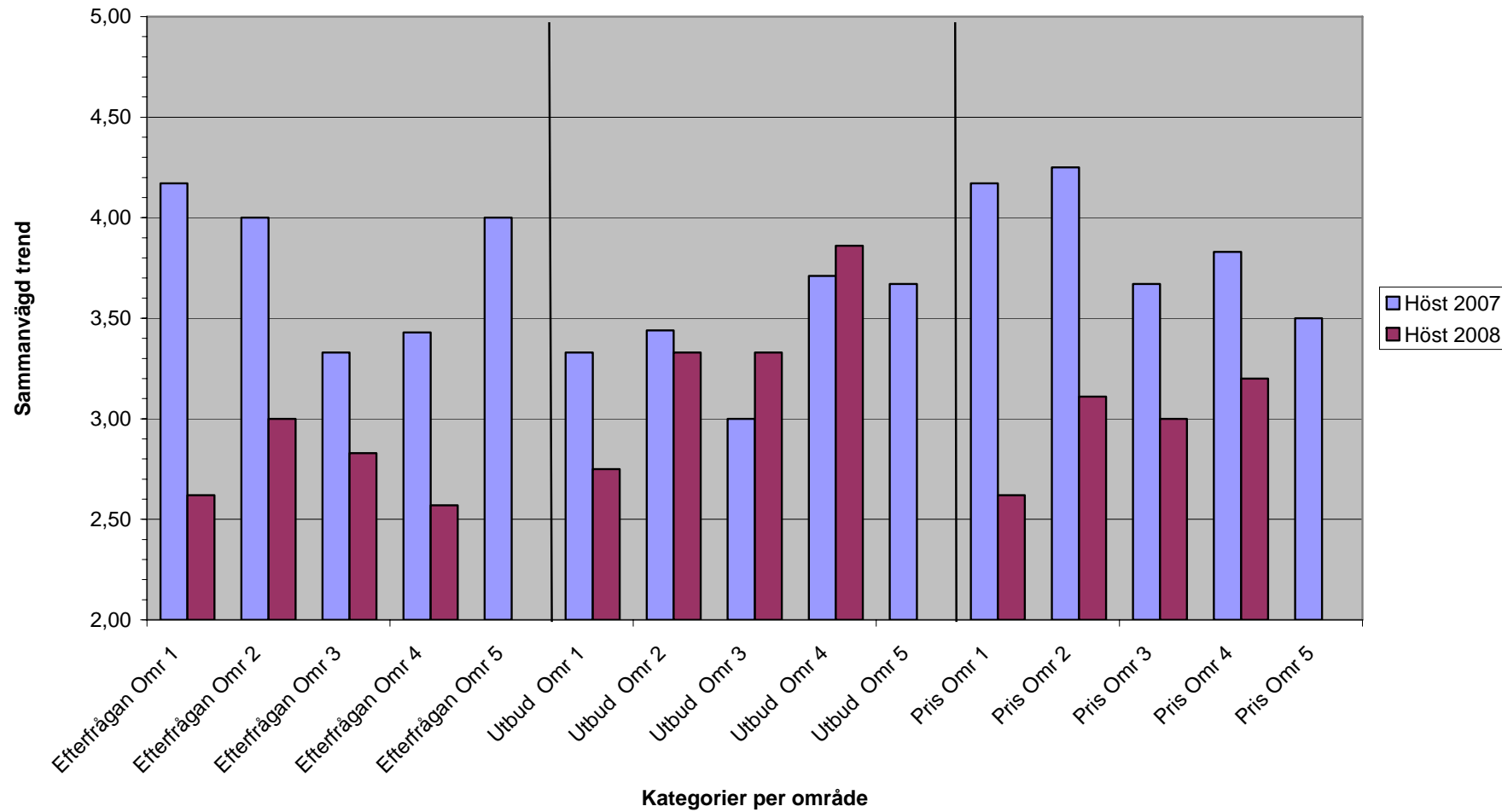
Lantbruksfastigheter generellt



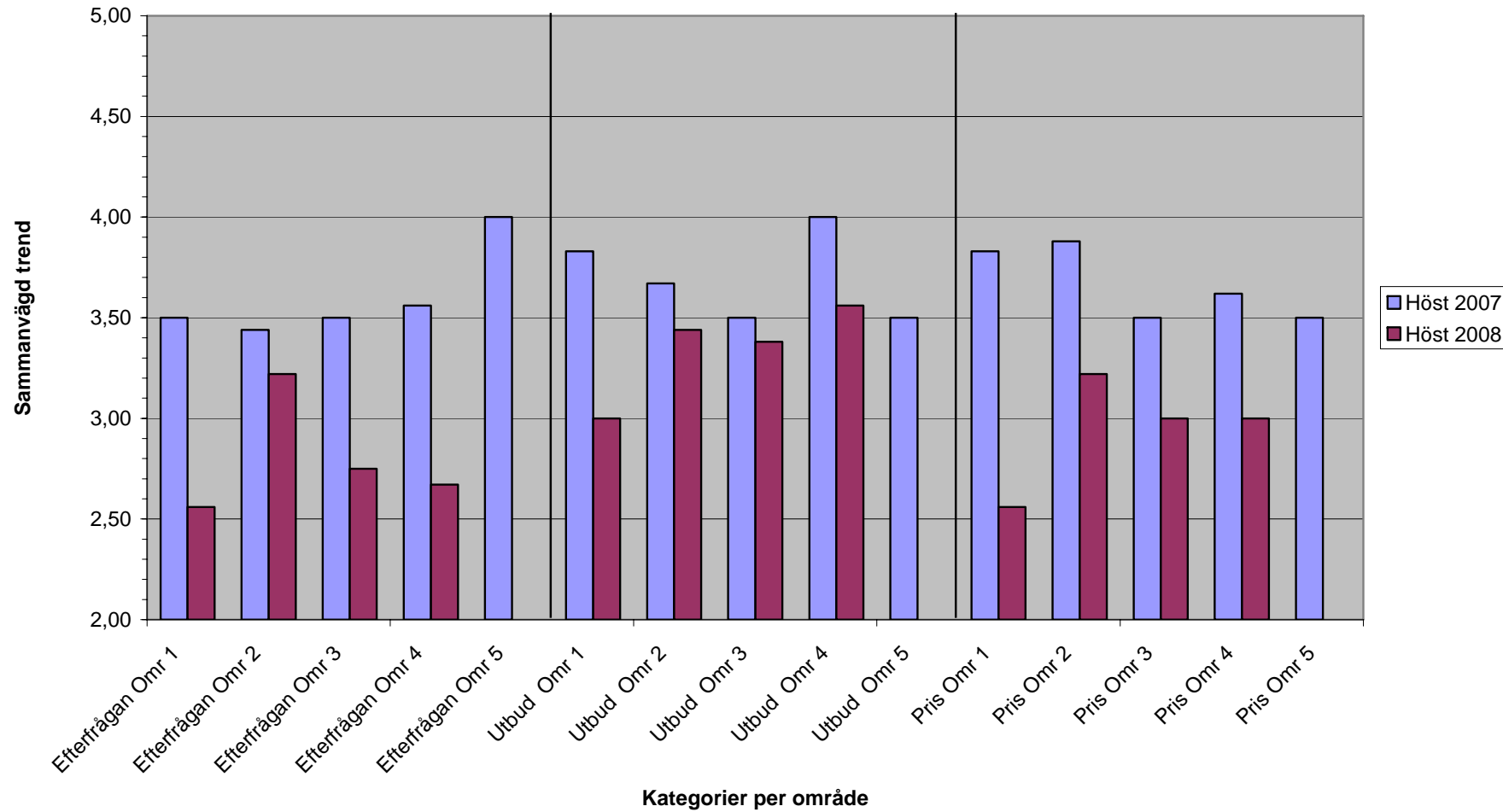
Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter



Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

