

Minienkät nr 43

2010-05-11

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

- Minienkätundersökning våren 2010 -

### Sammanfattning

I samband med enkätomgångarna hösten 2008 och i synnerhet våren 2009 visade Lantmäteriets s.k. Minienkätundersökning på en i jämförelse med ett flertal tidigare enkätomgångar mer avvaktande utveckling vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter. Vid motsvarande enkät hösten 2009 förekom dock indikationer på att marknadssituationen då hade förbättrats något. Enligt den nuvarande enkätomgången, avseende perioden oktober 2009 till och med mars 2010, förefaller denna vändning ha förstärkts om än ibland med viss tvekan beroende på fastighetskategori och region.

De svarande har som grupp, dvs. vid en sammanvägning av svaren, redovisat en oförändrad till en svag ökning av efterfrågan under den aktuella perioden för lantbruksfastigheter generellt, med den mest positiva förändringen i södra Sverige. Prisutvecklingen har varit mer avvaktande, medan utbudet visar tendenser till en svag minskning under perioden.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) uppvisar de skogsdominerade fastigheterna den tydligaste likheten med kategorin lantbruksfastigheter generellt. I övrigt är det sammantaget oftast en oförändrad utveckling som redovisas, i regel med små skillnader mellan respektive delområde. I flertalet fall tycks dock en mer positiv inställning framträda i jämförelse med motsvarande period för ett år sedan, dvs. våren 2009, möjligen med undantag för utbudet.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet uppvisar i och med denna enkätomgång en tydlig uppgång för Götaland och en mindre markant sådan för Mälardalsregi-

**Gunnar Rutegård**

Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning, 801 82 Gävle

Besök: Lantmäterigatan 2 Tfn växel: 0771-636363 Tfn direkt: 026-633027 Fax: 026-653327

E-post: [gunnar.rutegard@lm.se](mailto:gunnar.rutegard@lm.se) Internet: [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

onen. Samtidigt kan en mindre nedgång noteras för Norrlands inland. Antalet inkomna svar är denna enkätomgång dock begränsat, i synnerhet från den sistnämnda regionen, varför uppgifterna ska tolkas med försiktighet. Nivåerna varierar från strax under 500 kr/m<sup>3</sup>sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 280 kr/m<sup>3</sup>sk för Norrlands inland.

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 flertalet fall har dessa faktorerers påverkan i föreliggande enkät bedömts ha varit mer positiv i jämförelse med höstens enkät, vilken i sin tur uppvisade en liknande skillnad gentemot vår-enkäten för ett år sedan.

De svarande fick vidare redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområden som inom landet.

De två återstående frågorna i årets enkät fokuserade på prissättningen av skogsfastigheter och den uppföljande köpestatistiken. I den första av dessa båda frågor ombads de svarande att kommentera påståendet att prissättningen av skogsfastigheter styrs för mycket mot hur många m<sup>3</sup>sk en fastighet innehåller och för lite mot andra skogliga faktorer. Det andra påståendet utgick ifrån föreställningen att statistiken ofta inte noterar så stora prissänkningar i samband med vikande konjunkturer på grund av att färre fastigheter då säljs jämfört med under goda tider. Detta skulle i sin tur innebära att marknadsvärdebedömningar som baseras på prisstatistiken i sämre tider i någon mening visar värden som är alltför höga, dvs. att dessa värden inte skulle vara representativa för marknaden. Svaren innehåller inte oväntat varierande ställningstaganden och synpunkter, i synnerhet med avseende på det senare påståendet.

## Inledning

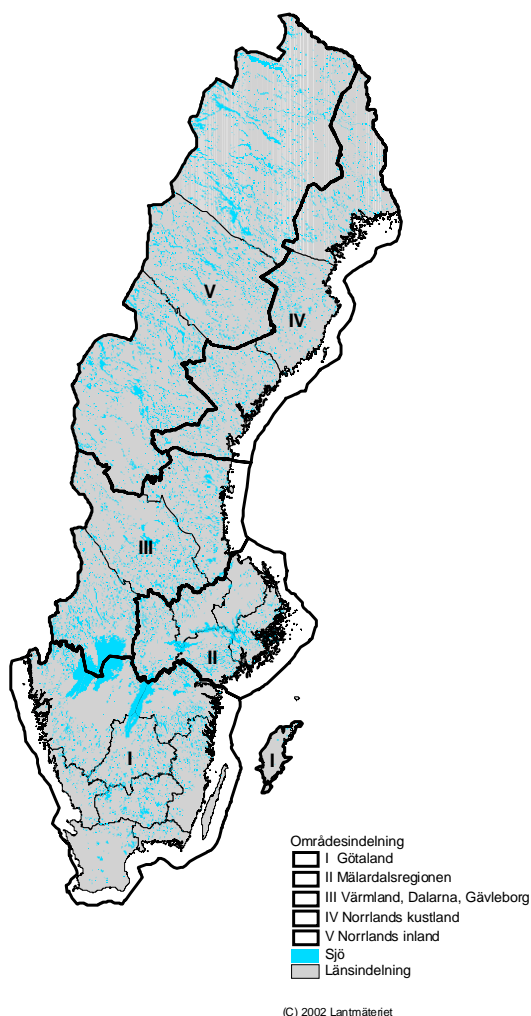
Syftet med Lantmäteriets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.<sup>1</sup> Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för fjortiotredje gången våren 2010, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden oktober 2009 t.o.m. mars 2010.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och

---

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

skogsbolag. Av totalt 46 tillfrågade personer svarade denna gång 22 på enkäten, vilket är färre än tidigare enkätomgångar. Av dessa 22 var det fyra personer som uppgav att de inte hade tillräckligt underlag under den angivna perioden för att besvara frågorna i enkäten. Dock har en av dessa fyra personer ändå lämnat en fristående kommentar avseende påverkande faktorer på marknaden, utan att ange någon områdestillhörighet med avseende på sitt svar. De återstående 18 personerna 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).



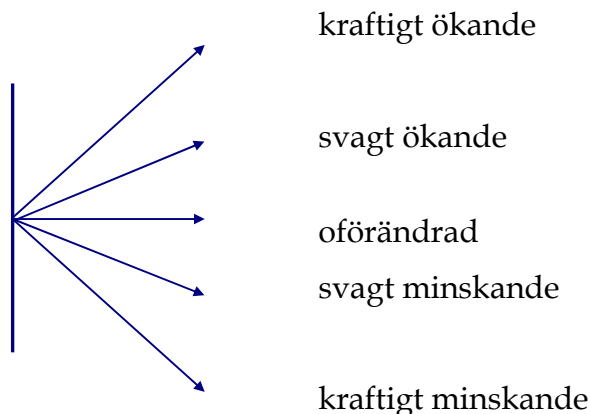
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	8
	II	6
	III	3
	IV	4
	V	4

För frågorna 1 och 2 ombads de svarande att med fem olika svarsalternativ ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. För fråga 1 redovisas svaren med pilar avseende efterfrågan och utbud (se figur 2). Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efter-

frågan under undersökningsperioden oktober 2009 t.o.m. mars 2010. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



*Heldragen pil* i figur 2 avser svaren från denna undersökning, dvs. oktober 2009 t.o.m. mars 2010. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2008 t.o.m. mars 2009. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2009 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2009) 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 *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 %

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.


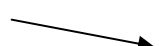
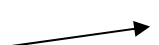
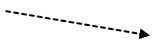
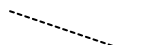

## Fråga 1

**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 enkät-omgång inkommit från områdena III, IV och V har svaren för fråga 1 från dessa områden slagits samman.

*Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden oktober 2009 t.o.m. mars 2010. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2008 t.o.m. mars 2009).*

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
 I	 I-V	Område I 3-4 (2-3)
 II-V		Område II 3-4 (2-3)
 (I-II)	 (I-V)	Område III-V 3-4 (omr. III=2)
 (III-V)		Område IV-V (1-2)

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit oförändrad till svagt ökande i samtliga områden, tendensen till svagt ökande var tydligast i område I. Enkäten våren 2009 visade att *efterfrågan* under perioden istället varit oförändrat till svagt

minskande i områdena I och II, medan i områdena III och IV-V en svag minskning angavs i något högre grad (jämför bilaga 1).

*Utbudet* har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat till svagt minskande under perioden inom samtliga områden. Vid föregående vår-enkät visade svaren på att utbudet varit svagt minskande under perioden inom samtliga områden.

När det gäller *prisnivån* dominerar en oförändrad nivå bland svaren i samtliga områden med en antydning till en svag ökning (1-10%). Vid den föregående vår-enkäten övervägde en minskning med nominellt 1-10% bland svaren. Den lägsta sammanvägda nivån noterades för områdena IV-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 i text samt i bilagorna 2-5. Prisutvecklingen redovisas dessutom i särskild tabell sist i avsnittet.

**Observera** att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena III, IV och V har svaren för fråga 2 från dessa områden slagits samman.

**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 svagt ökande för områdena I och II under perioden (se bilaga 2). För områdena III-V har sammanvägt en oförändrad till svagt ökande efterfrågan redovisats. I motsvarande enkät våren 2008 bedömdes efterfrågan istället tenderat till att minska under perioden.

*Utbudet* har enligt de svarande i huvudsak varit oförändrat i områdena III-V under perioden, medan i område II och i synnerhet i område I utbudet bedömts varit svagare. Därmed var inte skillnaden speciellt tydlig gentemot enkäten våren 2009.

När det gäller *prisutvecklingen* dominerar sammanvägt en svag ökning under perioden med nominellt 1-10%, tendensen är dock nå-

got svagare i områdena III-V. Vid motsvarande enkät för ett år sedan bedömde flertalet svarande att prisnivån istället hade minskat nominellt med 1-10% under perioden.

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

För jordbruksdominerade fastigheter redovisas en oförändrad *efterfrågan* under perioden i områdena I och II, medan i områdena III-V en tendens till en svagare efterfrågan kunde utläsas (se bilaga 3). I samband med enkäten våren 2009 visade svaren på en minskning av efterfrågan under perioden, tydligast i område III.

Beträffande *utbudet* har utvecklingen i huvudsak varit oförändrad med en tendens till en svagare utveckling i samtliga områden. Under motsvarande period 2009 var den svagare utvecklingen något tydligare.

*Prisutvecklingen* bedömdes ha varit oförändrad med en tendens till svagt ökande i områdena I och II. I områdena III-V var istället tendensen en minskande prisutveckling. För ett år sedan ansåg flertalet svarande att prisutvecklingen hade minskat med 1-10% under perioden.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter har *efterfrågan* under perioden bedömts i huvudsak ha legat på en oförändrad nivå under perioden. Vid föregående höstenkät bedömdes efterfrågan sammanvägt i samtliga områden ligga ungefär mitt emellan en oförändrad nivå som en svag minskning av densamma (se bilaga 4).

Beträffande *utbudet* ligger svaren sammanvägt inom intervallet från en i huvudsak oförändrad nivå under perioden för områdena III-V, till en tendens till en svag minskning för områdena I och II. Vid enkäten våren 2009 låg flertalet av de svaren (eller sammanvägt) i intervallet från en oförändrad nivå under perioden till en svag minskning för områdena II och III, medan i områdena I och IV-V minskningen under perioden var tydligare.

*Prisnivån* har för de kombinerade fastigheterna bedömts varit i huvudsak oförändrad i område I samt i områdena III-V, medan i område II finns en tendens till en ökning av prisnivån. Våren 2009 bedömdes prisnivån för de kombinerade fastigheterna varit antingen oförändrad eller minskat nominellt med 1-10% under perioden i



samtliga områden, i område IV/V fanns även en liten tendens till en kraftigare minskning.

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

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* under perioden av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar i detta sammanhang på en i huvudsak oförändrad nivå i samtliga områden. För ett år sedan fanns en tendens till en sänkning av nivån under perioden för områdena I och II, tydligast för det senare området. I område III redovisades en oförändrad nivå medan man i områdena IV-V istället framhöll en tendens till ökad efterfrågan.

Även när det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter anser de svarande sammanvägt att utvecklingen under perioden mestadels har varit oförändrad i samtliga områden. Vid enkäten 2009 ansåg de svarande sammanvägt istället att utvecklingen under perioden antingen varit svagt minskande (område I), eller att den legat inom intervallet från en svag minskning till en oförändrad nivå.

Den nominella *prisnivån* uppges under perioden ha varit mestadels oförändrad i områdena III-V medan en tendens till en nominell ökning återfinns i område II och något tydligare i område I. Vid enkäten våren 2009 redovisades istället den lägsta nivån för område I för att sedan stiga något för respektive område vid en förflyttning i nordlig riktning.

**Prisutveckling**

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

*Enkäten våren 2009*

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

*Enkäten hösten 2009*

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

*Enkäten våren 2010*

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

**Fråga 3**

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

Svaret på första delen av frågan redovisas i figur 3 och i texten. Värden angivna i kr/m<sup>3</sup>sk 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/m<sup>3</sup>sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten våren 2010).

Område <sup>2</sup>	Minienkät 0810 – 0903			Minienkät 0904 – 0909			Minienkät 0910 – 1003			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>3</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>3</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>3</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/ha <sup>4</sup>
I	11	451	127	11	447	121	8	495	131	75200
II	10	459	129	7	462	125	6	474	125	71500
III	8	320	90	10	343	93	3	330	87	36700
IV	8	286	81	7	300	81	4	299	79	32800
V	8	256	72	3	298	81	4	278	73	30700
RI-KET	45	355 <sup>5</sup>	100	38	370 <sup>5</sup>	100	25	379 <sup>5</sup>	100	50000 <sup>5</sup>

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 kan, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, en ökning av marknadsvärdenivån noteras för område I (Götaland) och i någon mån även för område II (Mälardalsregionen) under det senaste halvåret i jämförelse med enkäten från hösten 2009. För område I redovisas därmed den högsta nivån hittills. För område V (Norrlands inland) kan en viss minskning av marknadsvärdenivån noteras. Som framgår av figur 3 är dock antalet svar få för område V. Övriga förändringar är så begränsade i förhållande till antalet svar att de bedöms falla inom felmarginalen.

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2008 års taxeringsnivå) är antalet svar få. I område I förekommer värden mellan 1,9-2,1 (baserat på 3 svar), i område II mellan 1,7-2,0 (3 svar), i område III mellan 1,7-2,0 (2 svar), i område IV 2,0 (1 svar) och slutligen i

<sup>2</sup> För områdesindelningen, se figur 1.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0910-1003) baseras på totalt 19 svar.

<sup>5</sup> 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.

område V värdet 2,0 (1 svar).

## Fråga 4

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden f.n., prismässigt och/eller intresse­mässigt.

*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.

*Den framtida virkesprisutvecklingen*

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighetsmarknaden har under ett flertal tidigare enkätomgångar i huvudsak varit positiv. Denna inställning kom dock att bli mer avvaktande i och med enkätomgången hösten 2008. I samband med den senast föregående enkätomgången hösten 2009 vände inställningen till den framtida virkesprisutvecklingen och blev återigen mer positiv, en tendens som har förstärkts ytterligare något denna enkätomgång. Mest positiv syn har man även denna omgång

i område I (Götaland) där den genomsnittliga bedömningen nu är drygt två plustecken. Den minst positiva inställningen förekommer i område II (Mälardalsregionen), där dock genomsnittet av svaren ändå motsvarar 1,5 plustecken. De övriga tre områdenas<sup>6</sup> genomsnittliga inställning till den framtida virkesprisutvecklingen hamnar således däremellan.

#### *Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt*

Även för denna faktors inverkan med avseende på fastighetsmarknaden överväger en positiv inställning, dock inte lika positiv som med avseende på den framtida prisutvecklingen. De sammanvägda svaren är likartade för respektive område, dvs. mellan 1,3 till 1,5 plustecken.

#### *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. Detta gäller också för denna omgång, med undantag för område I där den sammanvägda inställningen till den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt var lika positiv. Även i jämförelse med höstens enkätomgång har inställningen generellt blivit mer positiv. Den mest positiva bedömningen gäller för område II, sammantaget motsvarande 2,8 plustecken.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Den faktor som upprepas i flera svar även i denna enkätomgång är (den låga) räntans betydelse, i ett fall kompletterad med förbättrad konjunktur och svajigt på aktiemarknaden, i ett annat fall kompletterad med brist på investeringsalternativ. Den sistnämnde framhåller även jakt och rekreation. Ytterligare en svarande hävdar att "börsutveckling och ränteläge påverkar mer än jag tidigare trott". En annan påverkansfaktor är "att äga sin mark". En svarande som verkar i områdena III, IV och V betonar "avkastning från vindbruk på skogsmark". I ett svar från områdena III och IV omnämns "ökad global efterfrågan på längre sikt", medan slutligen en svarande från områdena IV och V är mer lokal i sin framtoning: "Fritidsfaktorer i östra Jämtland".

Dessutom ges möjlighet att komma med egna kommentarer till fråga 4. Följande enda kommentar kommer från områdena I och II: "Det finns en stark framtidstro på ordentligt höjda virkespriser

---

<sup>6</sup> Även för denna fråga har på grund av det låga antalet inkomna svar från områdena III, IV och V dessa svar slagits samman.

framöver vilket också visar sig i att ungskogsfastigheter är mest attraktiva”.

Som en separat punkt i enkäten har getts ytterligare tillfälle att framföra synpunkter och kommentarer som den svarande anser är av intresse för marknaden för lantbruksfastigheter i dagsläget. En svarande från områdena III, IV och V anser: ”Både på jordbruksdominerade och skogsdominerade lantbruksfastigheter har trenden mot större fastigheter (strukturrationalisering) hög inverkan på prisbildningen. Fanns inte denna skulle inte prisökningen vara så stark. Köpare från andra branscher (alltså ej jord- och skogsbrukare) räcker inte för att förklara prisstegringarna de senaste 16 åren (sedan 1994).” Från område III: ”Prisstegringarna börjar bli påtagliga bara inom en kommun (Malungs kommun i Västerdalarna). De jaktledare som berättar för spekulanter att det finns mycket varg i området begränsar intresset för fastigheten liksom den efterföljande prislappen. Under första kvartalet i år så har området omkring fjällanläggningar slagit prisrekord men i vanlig glesbygd utan mervärden är prislappen i paritet med 1997.” Kommentar från områdena IV och V: ”Fritidsboende, samt exploateringsmöjligheter/chans för fritidsboende.” och från område V: ”Skatter, jordförvärvslag och Lantmäteriets inställning till delavyttringar är faktorer som har påverkat priset uppåt.”

Slutligen en svarande utan känd områdestillhörighet: ”Vinterperioden är inte den mest gynnsamma tiden att sälja en jordbruksfastighet, med skogs- och åkermark som ligger under snön. Men intresset har inte sjunkit, jag har fler fastigheter som nu kommer ut till försäljning under maj månad än under samma tid i fjol. Fortfarande är det många som samtidigt ringer och vill köpa också.”

## Fråga 5

a) Ange det genomsnittliga värdet för **åkermark** inom ditt verksamhetsområde (kkr/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 (kkr/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	101.000	5	76.000	4	225.000	5
II	85.000	6	52.000	5	105.000	5
III & IV & V <sup>7</sup>	20.000 - 25.000	3	10.000	3	30.000 - 35.000	3

<sup>7</sup> På grund av få svar från område III, IV och V har dessa områden slagits samman.

**Betesmark**

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	47.000	5	50.000 <sup>8</sup>	2	70.000	2
II	45.000	5	29.000	5	63.000	5

Svaren visar, i likhet med tidigare avstämningar av priser för jordbruksmark 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 50.000 kr/ha upp till 330.000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 37.000 kr/ha till 111.000 kr/ha. För de tre övriga regionerna har bara ett värde per region uppgetts.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 30.000 kr/ha till 90.000 kr/ha, för område II från 10.000 kr/ha till 80.000 kr/ha. Från områdena III, IV och V förekommer inga noteringar denna enkätomgång.

Ett par av de svarande har kommenterat sina uppgifter beträffande åkermarken, i båda fall representerande område I: "Svårbedömt" samt "Slättbygden Östergötland väsentligt högre än övriga E-län. Samma gäller de bästa markerna i Södermanlands län kring Nyköping och Eskilstuna". En kommentar avseende betesmarken: "Mycket liten omsättning på betesmark i X, Y, Z-län".

<sup>8</sup> Denna skillnad mellan (snittet av) lägsta marknadsnoteringar och (snittet av) genomsnittliga noteringar beror på att en av de svarande har redovisat förhållandevis höga värden, såväl för det genomsnittliga som det lägsta värdet. Detta innebär att dennes noteringar får betydligt större genomslag för snittet av de (endast två) lägsta marknadsnoteringarna än för snittet av de (fem) genomsnittliga värdena.



## Fråga 6

Det diskuteras bland mäklare och värderare av skogsfastigheter att prissättningen på skogen och uppföljningen av denna styrs (i någon mening) för mycket mot hur många m<sup>3</sup>sk en fastighet innehåller och för lite mot andra skogliga faktorer. Exempel på de senare är fastighetens bonitet och hur den faktiska framtida tillväxten förväntas bli men också fastighetens ålderklassfördelning (som även styr tillväxten). Denna utveckling kan antingen ses som ett tecken i tiden, d.v.s. att man helt enkelt får räkna med att andra än de rent skogliga faktorerna kommer att få en allt mer ökande vikt i förhållande till skogens betydelse på fastigheten. Eller så är det något som vi inom branschen har möjlighet att påverka t.ex. genom ökad upplysning om sakernas tillstånd och genom att själva i mindre grad betona hur många m<sup>3</sup>sk som den aktuella fastigheten innehåller.

Vad är din åsikt i denna fråga? Motivera gärna ditt svar!

*Frågan avser skogsdominerade lantbruksfastigheter*

Svaren till fråga 6 redovisas nedan genom att citeras ordagrant. Dessa svar har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

### Omr I:

- Efter Gudrun har även andra faktorer kommit att beaktas. Läge och arrondering tycks ha blivit viktigare och även boniteten.
- Det gläder mig att denna fråga är med i enkäten! Vår uppfattning är att vi mäklare bör lyfta fram avkastningsbaserade variabler som nämns ovan och tydliggöra dessa i prospekt mm. Detta tankesätt bör kunna få fäste i en delmarknad där antalet aktörer är färre, utbudet per intressent är större och intressenten kan välja mellan två/flera fastigheter. I en tätare marknad med starkare konkurrens finns inte samma valmöjlighet och där kan vi inte blunda för att det är en klassisk utbud-efterfrågesituation det handlar om. Men för den sakens skull mår alla bättre av att marknaden består av kunniga aktörer. Jag vill understryka att vi inte är för en reglerad marknad. Mer Beståndsmetoden, mindre härlighetsvärden och trams!
- Min uppfattning är att det inte är avgörande för prissättningen hur många m<sup>3</sup>sk en fastighet innehåller. Priset per ha är i så fall mycket mer avgörande, enligt min mening.

- Instämmer. Det är ett rätt kortsiktigt tänkande. (Hur mycket kan realiseras snabbt?)
- Det har framförallt efter stormarna Gudrun och Per visat sig hur fel statistiken kan bli genom att bara redovisa m<sup>3</sup>sk-priser. Efter stormarna såldes under flera års tid en stor andel skövlade fastigheter med virkesförråd väsentligt understigande 100 m<sup>3</sup>sk/ha i stormområdet. Vid detaljgranskning av dessa köp konstateras extrema priser i kr/m<sup>3</sup>sk (700-1000 kr/m<sup>3</sup>sk) som då i stor grad medverkade till den starkt stigande prisstatistiken. Att priserna i kr/ha var låga talades inte så mycket om. Att genomsnittspriserna i kr/m<sup>3</sup>sk steg kraftigt är ju i och för sig positivt då även de oskadade fastigheterna påverkades eftersom köpare av tradition påverkas mest av prisstatistik redovisat i kr/m<sup>3</sup>sk. Boniteten är och har alltid varit tydligt marknadsvärdepåverkande, sämre fastigheter har varit svårsålda sedan hösten 2008.

#### Omr I + II:

- Jag anser det fästs allt för liten vikt vid dessa faktorer och att marknaden springer helt efter pris/m<sup>3</sup>sk oavsett bonitet m.m. Det betalas generellt för mycket för låga boniteter och för lite för bra boniteter. Därmed för liten skillnad mellan "bra" skog och "dålig" skog. Jag tycker vi i branschen och inte minst mäklarna bör utbilda aktörerna på marknaden. Som det nu är så basuneras LRF's statistik ut som allena saliggörande och en sanning samtidigt som alla insatta vet att ett medeltal för södra Sverige är tämligen ointressant och oprecist. Här ligger det en fara i att propagera för statistiken så mycket som görs.
- Detta beror bl.a. på att tidigare så var det främst skogsbönder och andra skogskunniga som köpte skog och de visste skillnaden mellan bra och dålig skog, låg/hög bonitet, dålig kvalitet, långa köravstånd m.m. Dagens skogsköpare har dock betydligt sämre skogskunnande vilket gör att de många gånger stirrar sig blinda på genomsnittspris per m<sup>3</sup>sk på andra fastighetsförsäljningar. Om man bemödar sig med att bryta ner prisstatistiken på objektsnivå kommer man dock se att prisnivåerna skiljer sig på objekten, många gånger inte obetydligt!

#### Omr II:

- Tidningsartiklar, prisredovisningar m.m. som innehåller redovisning av priser på skogsfastigheter är till så stor del fokuserad på att det är pris per m<sup>3</sup>sk som är det "mätbara". När man jobbar

på marknaden så vet man att det är så många olika faktorer som påverkar marknadspriset. Hur är fastigheten sammansatt, arronderad, marken, trivselsvärden, t.ex. fin jämn mark eller blockigt, jakträtt i egen fastighet och kanske i jaktvårdsområden, skogsvägar, sjölägen, andelar i häradsallmänningar med olika typ av avkastningar. (Vissa proportionerar taxeringsvärdet - Jag inser det komplexa i att värdera men tycker personligen att allmänna prisdiskussioner är kraftigt förenklade).

- Jag håller med. Man ska exv. inte gallra inför en försäljning. Jag tror ändå inte att köparna är så okunniga. De flesta äger redan tidigare skog i närheten. För dessa gäller det att passa på när det blir något till salu i närheten.
- Det viktiga är att förse förvärvaren (eller att förvärvaren förser sig själv) med så brett underlag som möjligt att fatta sina beslut på. Alla de nämnda faktorerna är naturligtvis viktiga vid förvärv av skogsegendom.

#### **Omr II + III:**

- Helt klart beaktas både positiva och negativa avvikelser mycket mindre än vad som motiveras av skillnad i avkastning. Det gäller t.ex. bonitet och trädslagsfördelning. Fastigheter med skräplöv betalas som barrskogsfastigheter.

#### **Omr III:**

- Många av skogsköparna har ingen egen kunskap om skogsfastigheter och m<sup>3</sup>sk angivelsen synes vara den parameter som skogsköparen går efter (sannolikt tittar man på prisstatistik och där hittar man framför allt genomsnittspriset på sålda fastigheter i m<sup>3</sup>sk som man sedan applicerar på den fastighet man tittar på). I experiment som jag gjort och enbart angivit huggningsklasser etc. så blir köpkretsen begränsad till de köpare som har skoglig erfarenhet och prislappen sjunker med ca 20% och försäljningstiden blir betydligt längre.

#### **Omr III + IV:**

- Att priset i ökad grad innehåller andra parametrar än skogens avkastning är ett faktum. Särskilt i södra Sverige och tätortsnära objekt samt vissa fjäll / kustnära fastigheter. I slutändan är det utbud och efterfrågan som prissätter den delen och inte hur

många m<sup>3</sup>sk som redovisas i prospektet. Ändras förutsättningarna kommer marknaden att anpassa sig. Sedan kan det vara tråkigt (för vissa) att den skogliga kompetensen vid skogsvärdering blir mindre och mindre värd men det är något de får lära sig att leva med.

#### **Omr III + IV + V:**

- Virkesförrådet är den klart dominerade faktorn för priset på skogsfastigheter. Jag tycker att detta är rätt eftersom boniteten visserligen ger utslag på framtida tillväxten men samtidigt kan ibland också en högre bonitet innebära högre skötselkostnader och därmed minska avkastningen på sikt. Ibland tycker jag att fastighetens skötselstatus skulle ha större genomslag på priset men samtidigt är t.ex. en röjningskostnad på 3 500 kr/ha försumbar jämfört med priset 40 000 kr/ha. En välskött fastighet är dock enklare att sälja och ger lättare underlag för budgivning.

#### **Omr IV + V:**

- Det finns fog för ovanstående påstående. Men det är ett problem bland andra. Vi bedömer skogens avkastning när vi pratar med våra spekulanter. Skogssällskapets skogsindex är framtaget just för att spegla marknadsvärde utifrån avkastningen.
- Stämmer nog det blir lätt en fokusering på kr/m<sup>3</sup>sk. Svårt att bortse från att mycket av värdet sitter i den slutavverkningsbara skogen. På ungskogsfastigheter måste naturligtvis ett annat tänk tillämpas. T.ex. boniteten försvinner tyvärr ofta i sammanhanget.

#### **Omr V:**

- Fastigheter med högt virkesförråd blir oftast värderade med virkesförrådet som dominerande faktor. Värden för bonitet, tillgänglighet, jakt m.m. värderas oftast lågt i dessa situationer. Om fastigheten avverkas maximalt för att sedan värderas på nytt ökar de värden som tidigare värderats lågt. Med värdering menas det marknaden är villig att betala för.

## Fråga 7

Den ekonomiska nedgången i landet under de senaste 1,5-2 åren har också påverkat efterfrågan på skogsfastigheter och därmed stoppat upp den tidigare kraftiga prisökningen för sålda fastigheter. Dock har nedgången varit måttlig och i vissa områden har det knappast gått att notera någon egentlig prisnedgång på faktiskt sålda objekt. Samtidigt är det känt att det i samband med en negativ utveckling på fastighetsmarknaden så är det många aktörer, framför allt säljare av fastigheter, som inte tar till sig dessa signaler utan förväntar sig fortsatt höga prisnivåer. En effekt av detta blir att fler fastigheter än annars förblir osålda (ofta s.k. sämre fastigheter) eller åtminstone tar betydligt längre tid innan de blir försålda. Att antalet sålda skogsfastigheter minskat under perioden 2007-2009 framgår klart, i synnerhet mellan åren 2008 och 2009, av en uppföljning som har gjorts inom Lantmäteriet. Därmed kan de faktiska prisnoteringarna för sålda fastigheter, och därmed ofta också marknadsvärdebedömningarna (jämför fråga 3 ovan), redovisa högre nivåer än vad som skulle ha varit fallet om man också tagit hänsyn till de fastigheter som aldrig kom att säljas under den aktuella perioden.

Håller du med om detta resonemang? Om du gör det, hur mycket lägre anser du att marknadsvärdenivån egentligen skulle ha varit när den var som lägst inom ditt verksamhetsområde? Kommentera gärna ditt svar oavsett din åsikt i frågan.

*Frågan avser skogsdominerade lantbruksfastigheter*

Svaren till fråga 7 redovisas nedan genom att citeras ordagrant. Dessa svar har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

### Omr I:

- Detta var en korrekt bedömning fram till i höstas. Därefter har dock uppgången varit markant.
- Jag håller med om resonemanget till fullo. I slutet av 2008 (nov-dec) gick det inte att låna pengar. Flera banker krävde 50% kontantinsats, så då var den teoretiska fallhöjden stor, MEN oftast brinner det inte i knutarna när det gäller lantbruksfastigheter. Inägomark kan upplåtas på kortare tid och skogen ramlar (oftast inte) ner över en natt. Man väntar, korrekt, till stormen lagt sig tills tidigare nivåer nås.

- Har ingen uppfattning om detta, då vi ej märkt av den effekt som beskrivs ovan.
- Nej.
- Som framgår av föregående fråga håller jag med. Eftersom jag inte är mäklare har jag inte sett buden på de osålda fastigheterna och följdfrågan kan därmed inte besvaras.

#### **Omr I + II:**

- Självklart är det så, de bättre fastigheterna säljs och de sämre blir osålda. Det går att sälja dessa men då till priser som inte säljarna kan acceptera. Det är svårt att ange någon siffra men 10-20 % är inte en realistiskt "rabatt" för att kunna sälja dessa. Här återkommer resonemanget i frågan ovan då säljarna endast går på medelvärden och inte anpassar dem till sin egen fastighet med dess förutsättningar. Man vill ju inte heller gärna kännas vid att den egna fastigheten är sämre.
- Ca 10-15 % lägre jämfört med ovan angivna priser. I AB, C, D, U och E-länen var det minst 2 av tio fastigheter som inte blev sålda under 2009.

#### **Omr II:**

- Resonemanget är helt korrekt. Säljarna förväntar sig ofta högre och högre pris. "den egna fastigheten har ju så många plusvärden". Det redovisades ju i tidningen att prisnivån är t.ex. "465 kr" per m<sup>3</sup>sk. Att detta tal är en mycket stor förenkling av verkligheten framgår ju aldrig av någon redovisning. Prisnivån borde i vissa lägen varit nedjusterad med c:a 10-15 % för att då hitta balans. Detta är inte lätt att få säljarna att godta då de läst "sanningen" i tidningen.
- Jag har ej haft någon osåld skogsdominerad fastighet de senaste åren. Håller ej med.
- Jag har inte märkt av nedgång av antalet skogsfastigheter till salu i regionen Mälardalen. Men visst kan det vara så att om utbudet varit större skulle prisnivån vara lägre. Utbud och efterfrågan.

#### **Omr II + III:**

- Stämmer precis. Nivån borde nog vara 5-10 procent lägre.

**Omr III:**

- JA, ca 20%. Eftersom utbudet är starkt begränsat och staten via både Länsstyrelsen och Naturvårdsverket har varit de prisdrivande eftersom man köpt fastigheterna enbart utifrån värderingar som gjorts statistiskt utifrån tidigare begränsade antalet försäljningar.

**Omr III + IV:**

- Resonemanget håller jag med om. "Prisnedgången" torde ha varit högre i norra halvan av Sverige där priset till större del styrs av virkespriserna. 10-20 % är min gissning.

**Omr III + IV + V:**

- Resonemanget är ju riktigt utom de två sista raderna för enligt lagen om tillgång och efterfrågan så är det helt naturligt att utbudet av fastigheter sjunker om priset sjunker. Skogfastigheter är definitivt en "sällanköpsvara" och säljarna avvaktar bättre priser. Med den låga belåningen har flertalet ingen anledning att sälja i lågkonjunktur. Att det skulle finnas en lägre marknadsnivå är helt felaktigt eftersom volym och pris alltid samvarierar.

**Omr IV + V:**

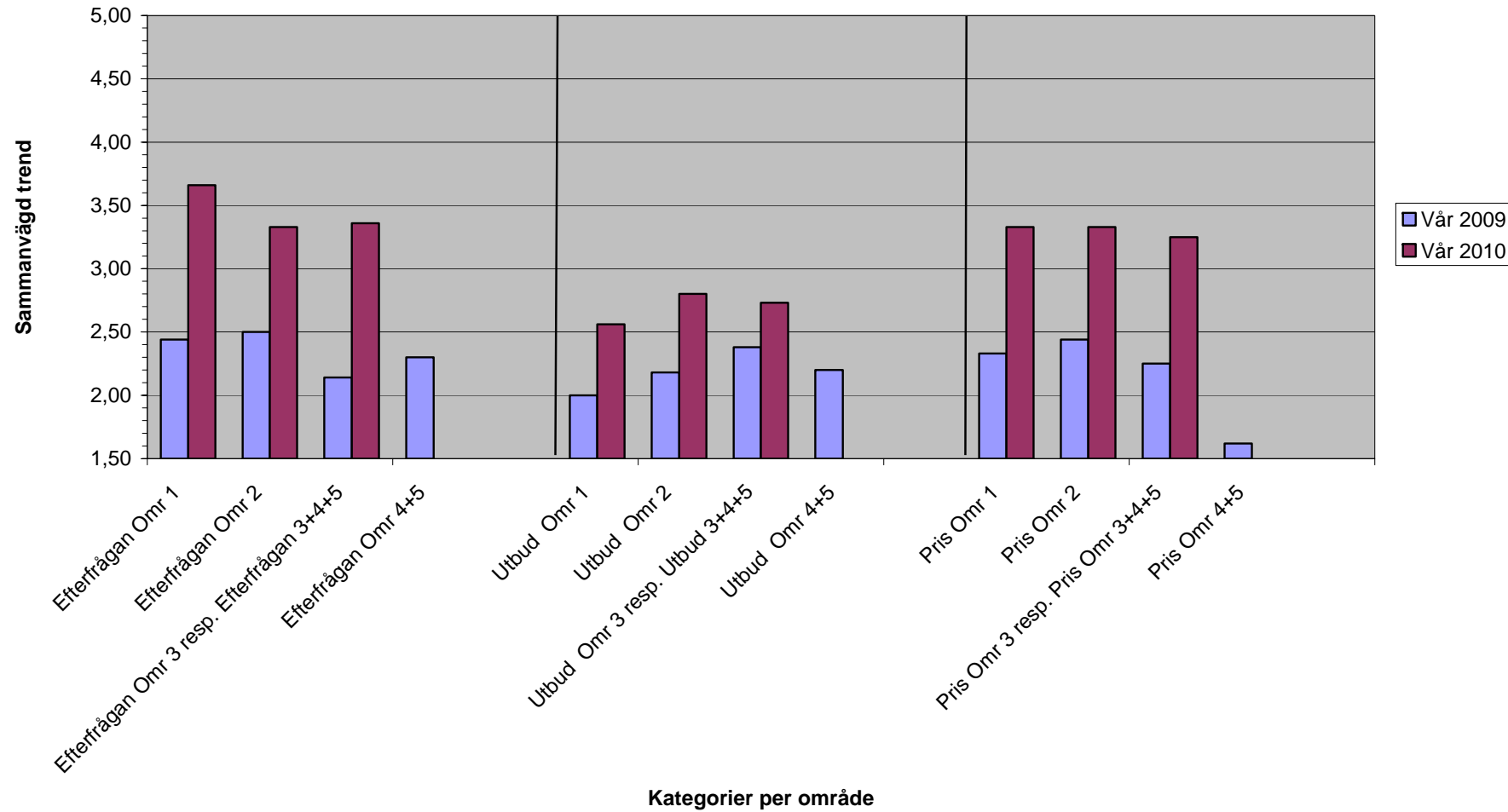
- Detta resonemang är rent nonsens! Fastighet ej såld, köpare och säljare möts ej! Marknadsvärdet är inte vad köparen är beredd att betala utan även vad säljaren är beredd att sälja för!
- Sveaskogs omfattande försäljningar i norr ger en sådan tendens. Erbjudanden prissätts utifrån gällande prisstatistik (kr/m<sup>3</sup>sk) Lättfinansierade objekt med antingen mkt låga virkesförråd eller objekt med i huvudsak hög direktavkastning säljs. Objekt som binder mycket kapital blir osålda. Om i huvudsak objekt säljs till lika eller högre priser blir prisstatistiken i kr/m<sup>3</sup> ett självspelande piano. I övrigt har det nog med mäklarens branschkunskap att göra. Det gäller att motivera prisbilden för säljaren. En sämre fastighet kan vara bra betald även om den i just kr/m<sup>3</sup> ligger under den genomsnittliga prisstatistiken. Upplever att det finns köpare även på sämre fastigheter om de är korrekt prissatta.

**Omr V:**

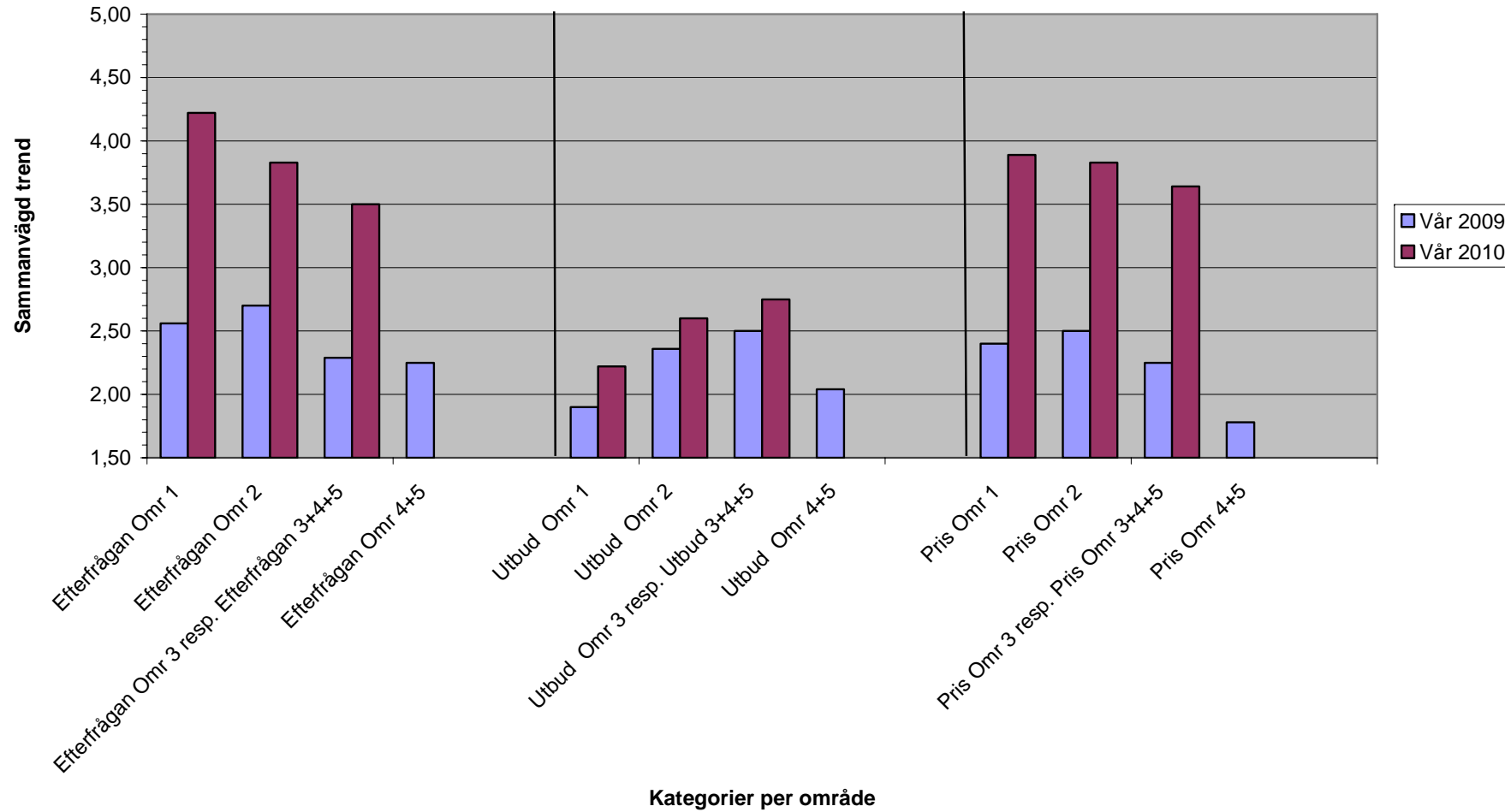
- Hypotetisk frågeställning som är svår att svara på. Min uppfattning är att det finns utrymme för säljarna att anpassa försäljning i tiden mot konjukturer. Om man tar hänsyn till dessa icke sålda fastigheter tror jag att påverkan på priset blir marginell (-10%).



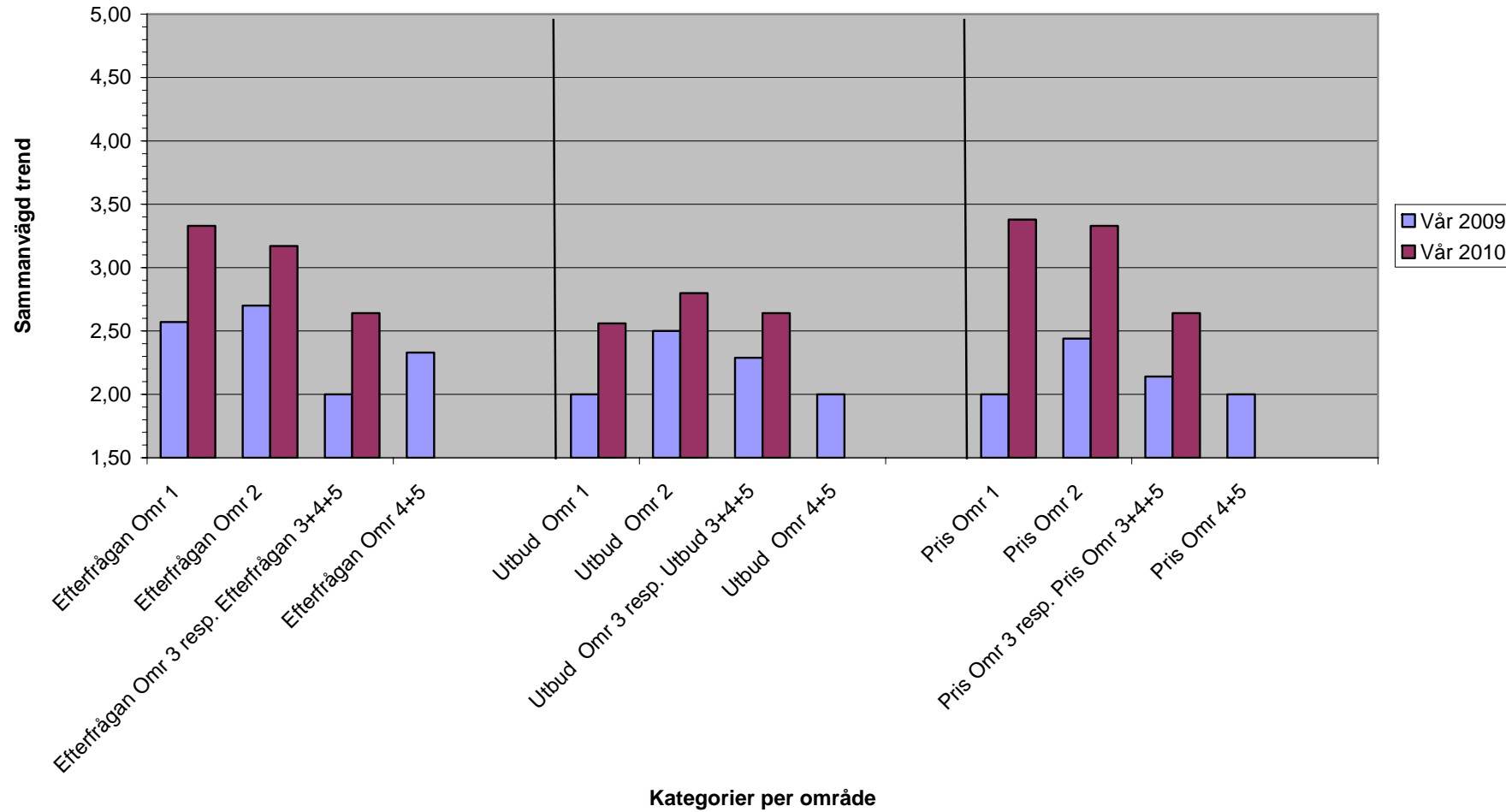
## Lantbruksfastigheter generellt



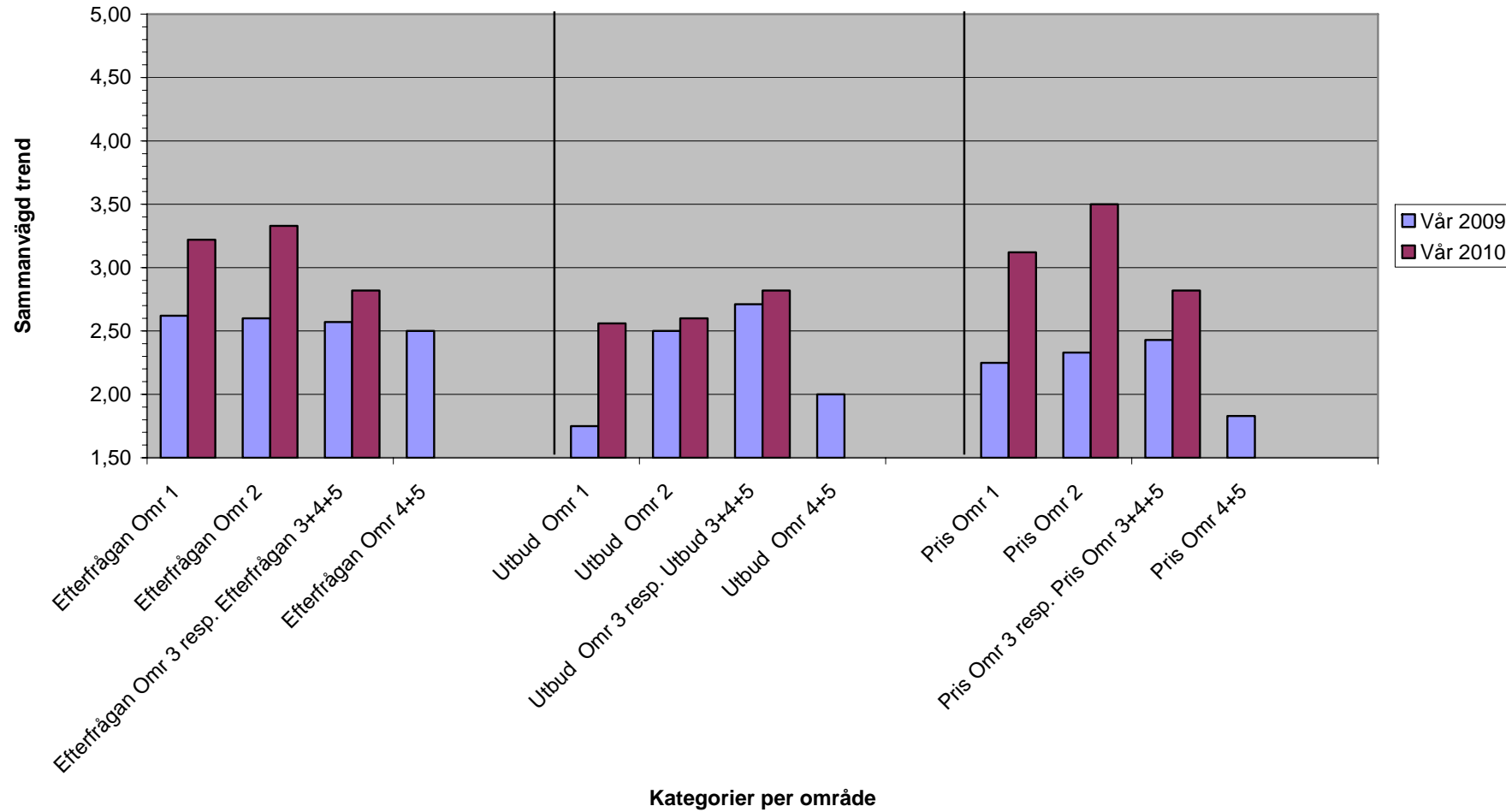
## Skogsdominerade lantbruksfastigheter



## Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



## Kombinerade lantbruksfastigheter



## Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

