

Minienkät nr 45
2011-05-06

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

- Minienkätundersökning våren 2011 -

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. Enkäterna hösten 2009, våren 2010 samt hösten 2010 indikerade att marknadssituationen återigen hade förbättrats. För den nuvarande enkätomgången, vilken avser perioden oktober 2010 till och med mars 2011 är marknadsutvecklingen inte entydig, i många fall anses de förändringar som skett ha varit små eller har utvecklingen bedömts varit oförändrad.

De svarande har som grupp, dvs. vid en sammanvägning av svaren, redovisat en i huvudsak oförändrad efterfrågan under den aktuella perioden för lantbruksfastigheter generellt. Motsvarande utveckling gäller även för utbud och prisutveckling. Beträffande prisutvecklingen förekommer dock även svar som indikerar en svag ökning under perioden.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är skillnaderna mellan respektive delmarknad inte markant. Möjligen kan den utveckling som de skogsdominerade fastigheterna uppvisar ses som något mer positiv medan utvecklingen för de små bostadsdominerade fastigheterna åtminstone för vissa områden avviker något åt det andra hållet.

Det bör dock noteras att dessa frågor i enkäten avser utvecklingen enbart under den nu aktuella perioden, och att utgångspunkten för bedömningen av de svarande kan ha ansetts varit ett förhållandevis högt läge på grund av den tidigare, för vissa fastighetskategorier

Gunnar Rutegård

Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning, Sektionen för Fastighetsekonomi, 801 82 Gävle
Besök: Lantmäterigatan 2 Tfn växel: 0771-636363 Tfn direkt: 026-633027 Fax: 026-653327
E-post: gunnar.rutegard@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

sammantaget gynnsamma utvecklingen av marknaden.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet uppvisar denna enkätomgång en i princip oförändrad nivå. Detta gäller vid en jämförelse med den senaste enkäten hösten 2010 samtidigt som noggrannheten beaktas i undersökningen. Eftersom antalet inkomna svar är begränsat, i synnerhet från skogslännen i norra Sverige ska uppgifterna generellt tolkas med försiktighet. Marknadsvärdenivåerna varierar från ca 520 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 290 kr/m³sk för Norrlands inland.

En återkommande uppgift i de senare enkäterna har utgjorts av att värdera ett antal faktorer påverkan prismässigt och/eller intresse-mässigt på marknaden för skogsfastigheter. Dessa marknadsfaktorer påverkan anses fortfarande genomgående vara positiv i vårens enkät, men en viss förändring åt det mindre positiva hållet kan noteras för den framtida virkesprisutvecklingen i Götaland samt östra Svealand jämfört med enkäten hösten 2010. Viljan att investera i skog och skogsmark anses som vanligt vara den faktor som bedöms haft störst positiv påverkan, medan rangordningen mellan den framtida virkesprisutvecklingen respektive skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt skiljer sig mellan områdena.

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 vårens enkät fokuserade på hur en utbudens skogsfastighet påverkas av tidigare beslutade naturvårdande restriktioner respektive på prisspridningen mellan s.k. bra och dåliga skogsfastigheter. För den första frågan varierar svaren från mycket negativ påverkan till ingen påverkan alls. Även den sista frågan innehåller tämligen skilda synpunkter, som i vissa fall också står emot varandra. Frågeställningen förefaller ha engagerat ett flertal svarande.

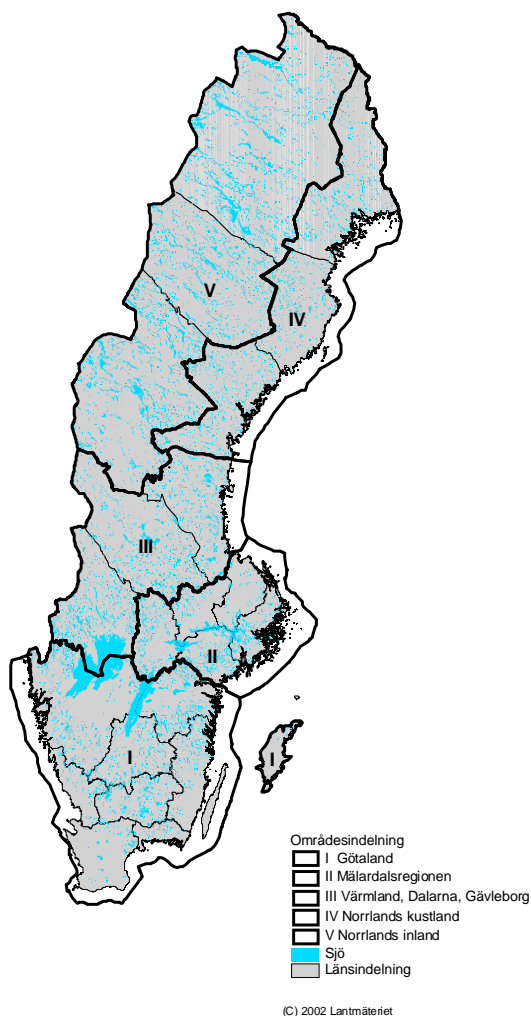
Inledning

Syftet med Lantmäteriets 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 fyrtiofemte gången våren 2011, redovisas här. **Undersökningen avser**

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

halvårsperioden oktober 2010 t.o.m. mars 2011.

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 53 tillfrågade personer svarade denna gång 37 på enkäten. Av dessa 37 var det två personer som inte uppgav vilket geografiskt område de svarade för, varför deras svar därmed inte kunde beaktas. De återstående 35 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).



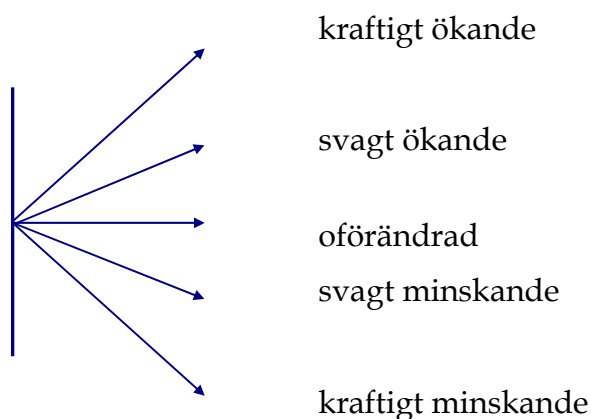
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

Antalet svar per fråga inom de olika områdena är som mest (vilket i denna enkätomgång avser fråga 3):

Område	I	17
	II	11
	III	8
	IV	5
	V	4

För övriga frågor var antalet svarande lägre, i något fall betydligt lägre.

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 efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2010 t.o.m. mars 2011. 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 2010 t.o.m. mars 2011. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2009 t.o.m. mars 2010. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2010 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2010) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongsvist 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 enkätomgång inkommit från områdena IV och V har svaren för fråga 1 från dessa områden slagits samman.

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden oktober 2010 t.o.m. mars 2011. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2009 t.o.m. mars 2010).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit i princip oförändrad i samtliga områden. Enkäten våren 2010 visade istället att efterfrågan var oförändrad till svagt ökande i samtliga områden, tendensen till svagt ökande var tydligast i område I (jämför bilaga 1).

Även *utbudet* har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat, förutom i områdena IV-V där utbudet visade en tendens till en svag ökning. Vid föregående vår-enkät angav svaren att utbudet till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat till svagt minskande under perioden inom samtliga områden.

När det gäller prisnivån dominerar svar som påvisar en oförändrad nivå i samtliga områden. Det finns även en tendens till en svag ökning (1-10%), dock ej i område III. Även vid den föregående vår-enkäten dominerade en oförändrad nivå bland svaren i samtliga områden, avvikelserna bestod också då i en antydning till en svag ökning.

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 enkät-omgång inkommit från områdena IV och V har svaren för fråga 2 från dessa områden slagits samman.

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

Efterfrågan för skogsdominerade fastigheter har enligt de svarande till övervägande delen varit oförändrad med en tendens till en svag ökning, där denna tendens var tydligast i områdena IV-V. Även i område I förekom ett antal svar påvisande en svag ökning (se bilaga 2). I motsvarande enkät våren 2010 bedömdes efterfrågan för skogsdominerade fastigheter enligt de svarande till övervägande delen varit svagt ökande för områdena I och II under perioden. För områdena III-V redovisades sammanvägt en oförändrad till svagt ökande efterfrågan.

Utbudet har under perioden enligt de svarande sammanvägt varit oförändrad i områdena I och II medan även en svag ökning förekom bland svaren i områdena III samt IV-V. Vissa svar hävdar dessutom en svag minskning av utbudet under perioden, i synnerhet gäller detta område I. Enligt motsvarande sammanställning våren 2010 hade utbudet enligt de svarande i huvudsak varit oförändrat i områdena III-V, medan i område II och i synnerhet i område I utbudet bedömdes ha varit svagare.

När det gäller *prisutvecklingen* framhölls i huvudsak antingen en oförändrad nivå eller en svag ökning under perioden med nominellt 1-10% i samtliga områden. I område III var dock bilden mer splittrad vilket sammanvägt indikerade en närmast oförändrad nivå. Vid motsvarande enkät för ett år sedan dominerade en svag ökning under perioden i samtliga områden.

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 i princip en oförändrad *efterfrågan* under perioden med inslag av en svag ökning i områdena I och II, medan en svagare tendens gällde i områdena III-V. Där framhölls i något svar även en kraftig sänkning (se bilaga 3). Svaren avviker därmed måttligt från resultatet våren 2010.

Beträffande *utbudet* har utvecklingen i huvudsak varit oförändrad i samtliga områden. Även beträffande utbudet liknade därmed resul-

tatet motsvarande period 2010.

Prisutvecklingen bedömdes ha varit oförändrat alternativt uppvisat en svag ökning, med en övervikt åt det senare i områdena I och II. I områdena III samt IV-V hävdades sammanvägt en oförändrad prisutveckling. För ett år sedan framhölls en oförändrad prisnivå med en tendens till svag ökning i områdena I och II. I områdena III-V var istället tendensen en minskande prisutveckling.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter bedömdes *efterfrågan* under perioden i huvudsak ha legat på en oförändrad nivå, med en liten tendens till en svag minskning i områdena II och III. Vid föregående vår-enkät bedömdes *efterfrågan* sammanvägt i huvudsak befunnit sig på en oförändrad nivå (se bilaga 4).

Även *utbudet* ansågs i huvudsak (sammanvägt) varit oförändrad under perioden. Vid enkäten våren 2010 låg svaren 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.

Prisnivån visade motsvarande oförändrade nivåer under perioden som *efterfrågan* och *utbud*. Våren 2010 bedömdes *efterfrågan* varit i huvudsak oförändrad i område I samt i områdena III-V, medan det i område II fanns en tendens till en ökning av prisnivån.

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 områdena I, III samt IV-V, med en liten tendens till en svag ökning i de senare båda områdena (se bilaga 5). I område II anses däremot *efterfrågan* sammanvägt befunnit sig mellan en oförändrad nivå och en svag minskning av densamma. Enkäten för ett år sedan pekade på en i huvudsak oförändrad nivå i samtliga områden.

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter dominerade svar som redovisade oförändrade nivåer under perioden. Också vid enkäten 2010 ansåg de svarande att utvecklingen under perioden i huvudsak varit oförändrad.

Den nominella *prisnivån* uppges under perioden varit oförändrad i

områdena I samt IV-V medan områdena II och III avviker med en relativt tydlig tendens till en minskning av prisnivån. Vid enkäten våren 2010 uppgavs prisnivån under perioden varit mestadels oförändrad i områdena III-V medan en tendens till en nominell ökning återfanns i område II och något tydligare i område I.

Prisutveckling

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

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

Enkäten hösten 2010

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

Enkäten våren 2011

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	3-4	3-4	3	3
II	3-4	3-4	3	2-3
III	3	3	3	2-3
IV-V	3-4	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 våren 2011).*

Om- råde ²	Minienkät 0910 - 1003			Minienkät 1004 - 1009			Minienkät 1010 - 1103			
	Antal svar	Aritme- tiskt me- delvärde ³ kr/m ³ sk	Rela- tions- tal	Antal svar	Aritme- tiskt me- delvärde ³ kr/m ³ sk	Rela- tions- tal	Antal svar	Aritme- tiskt me- delvärde ³ kr/m ³ sk	Rela- tions- tal	Aritme- tiskt medel- värde kr/ha ⁴
I	8	495	131	13	520	131	17	521	129	77200
II	6	474	125	11	501	126	11	507	126	70900
III	3	330	87	6	378	95	8	365	91	40900
IV	4	299	79	5	297	75	5	313	78	34000
V	4	278	73	5	272	68	4	291	72	29000
RI- KET	25	379 ⁵	100	40	398 ⁵	100	45	403 ⁵	100	51300 ⁵

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 undersökningsmetodi-

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 1009-1103) baseras på totalt 39 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.

ken, konstateras att den tidigare ökningen av marknadsvärdenivån som pågått en tid nu tycks ha planat ut. Vid en jämförelse med Minienkäten hösten 2010 hamnar förändringarna, som både inkluderar ökningarna och sänkningar, i princip inom felmarginalen. Det sistnämnda gäller i synnerhet för områdena IV (Norrlands kustland) och V (Norrlands inland) på grund av det låga antalet svar.

En svarande som redovisat marknadsvärden för Västernorrlands län har kommenterat med att "fastighetspriserna är ungefär lika som hösten 2008". Se även för ytterligare kommentar i samband med påföljande frågor.

Beträffande K/T (köpeskillingskoefficienten i 2008 års taxeringsnivå) gäller följande. I område I förekommer värden mellan 1,9-2,6 (baserat på 6 svar), i område II mellan 1,6-2,6 (4 svar), i område III mellan 1,7-2,2 (3 svar), i område IV 1,5-2,2 (3 svar) och slutligen i område V mellan 2,2-2,3 (2 svar).

Några av de svarande har kommenterat nyckeltalet K/T: "Spridningen beror på länsvisa variationer hur spridningen åsatts" och "Inget relevant mått" (båda från omr. I), "Denna uppgift anser jag inte vara relevant eftersom det skiljer så mycket i hur bra underlaget är" (omr. I+II) samt "K/T är ett oerhört trubbigt instrument i detta avseende då uppgift om skogsinnehåll nästan aldrig är korrekt i taxeringsuppgiften."

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**

<i>Exempel:</i>	+	= <i>svag positiv pris-/intressepåverkan</i>
	- - -	= <i>stark negativ pris-/intressepåverkan</i>
	0	= <i>ingen pris-/intressepåverkan</i>

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 skiljer sig denna enkätomgång relativt tydligt mellan områdena I och II (Götaland samt östra Svealand) i förhållande till resterande landet (områdena III-V). I de två förstnämnda områdena har inställningen blivit markant mindre positiv jämfört med de närmast föregående enkätomgångarna, i båda områdena är den genomsnittliga bedömningen motsvarande ungefär ett plustecken mindre denna omgång än tidigare. I område I är därmed den genomsnittliga bedömningen denna omgång 1,1 plustecken medan i område II genomsnittet motsvarar endast 0,7 plustecken. Denna förändring åt det negativa hållet kan inte noteras för de övriga områdena. Genomsnittligt motsvarar bedömningen 1,8 plustecken för såväl område III som områdena IV-V⁶.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

När det gäller bedömningen av skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt kan inte motsvarande förändring i de södra delarna av landet noteras som för den framtida virkesprisutvecklingen. Den genomsnittliga bedömningen motsvarar 1-3-1,4 plustecken i områdena I och II. Samma genomsnittliga bedömning görs även i områdena IV-V. Område III avviker genom att den genomsnittliga bedömningen där motsvarar två plustecken. Generellt är inställningen till denna påverkansfaktor något mer positiv jämfört med den senaste enkäten hösten 2010.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan att investera i skog och skogsmark är den faktor av de tre i

⁶ Även för denna fråga har på grund av det låga antalet inkomna svar från områdena IV och V dessa svar slagits samman.

denna sammanställning som sammanvägt brukar bedömas vara mest positiv. Detta gäller också för denna omgång. Skillnaderna i jämförelse med de senaste enkätomgångarna är däremot inte entydiga, såväl lägre som högre genomsnittliga bedömningar kan noteras. För denna enkätomgång varierar den genomsnittliga bedömningen från 1,8 plustecken för områdena IV-V till 2,2 plustecken i område I.

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 räntans betydelse, dock i mindre positiv bemärkelse än tidigare naturligen beroende på såväl genomförda som förväntade räntehöjningar. En av de svarande kommenterar: "En stigande räntenivå kommer sannolikt att påverka mer framöver och även virkesmarknaden". Närliggande faktorer är "kronans konkurrenskraft" samt "danska kronan i förhållande till svenska kronan, f.n. lite intresse från danskar", "penningmarknad - valutakurs" (graderad med ett minustecken) samt "läget i omvärlden" och "förväntad ökad global efterfrågan". Vidare nämns faktorer som "skattepolitik" respektive "beskattning", i båda fall kompletterade med ett plustecken. En återkommande positiv påverkansfaktor är jaktvärdet. En annan sådan faktor är biobränsle. Ett par av de svarande nämner begreppet trender, som "trend med höga energipriser, trendigt med att äga skog, kapitalplacering, jakt och rekreation" (graderad med två plustecken) samt "mode, trend, flockmentalitet" (graderad med noll, dvs. ingen påverkan). Från ett håll framhålls att "(det är) status att vara skogsägare". Vindkraftsvärdet bedöms av en svarande medföra en positiv inverkan (två plustecken) medan en annan svarande bara nämner vindkraft som en påverkansfaktor utan att gradera denna. En stark påverkan (tre plustecken) anses vara "tillköp av grannfastigheter vilket ger rationaliseringsaffekter m.m." En motsatt effekt, dvs. som bedöms medföra en svag negativ påverkan är "fallande virkespriser" (från omr. I). Denne svarande utvecklar det hela enligt följande resonemang beträffande virkesprisernas påverkan: "Virkespriserna steg starkt förra sommaren/tidig höst vilket påverkade fastighetspriserna positivt inledande under hösten. Påverkan var dock kortvarig och vi har nu sett stillastående priser under det senaste halvåret vilket sannolikt till stor del beror på fallande virkespriser. Vad som dock är anmärkningsvärt med denna marknad är att fastighetspriserna inte faller utan bara stagnerar även vid kraftiga virkesprisfall. Framtidstron tycks ständigt vara positiv."

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, samt i bilaga C (åkermark) respektive i bilaga D (betesmark).

Åkermark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	136.000	8	66.000	8	226.000	8
II	97.000	8	57.000	9	156.000	9
III & IV & V ⁷	28.000	7	10.000	7	51.000	7

⁷ 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	46.000	9	29.000	9	74.000	9
II	51.000	8	27.000	8	80.000	8
III & IV	12.000	2	9.000	2	18.000	2

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 30.000 kr/ha upp till 400.000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 30.000 kr/ha upp till 250.000 kr/ha, för område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) från 10.000 kr/ha upp till 120.000 kr/ha och för områdena IV och V (Norrlands kustland respektive inland) från 5.000 kr/ha upp till 35.000 kr/ha.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 10.000 kr/ha till 150.000 kr/ha, för område II från 25.000 kr/ha till 125.000 kr/ha. Från område III respektive IV har endast ett svar inkommit. Från område V förekommer inga noteringar denna enkätomgång.

Ett par av de svarande har kommenterat sina uppgifter beträffande åkermarken, i båda fall representerande områdena I och II: "Det skiljer mycket mellan Östergötlands slättbygd och skogsbygd. Vadstenaslätten är nästan i paritet med Skåne och där är efterfrågan mycket bra från aktiva jordbrukare. Priserna på åkermark i skogs- och mellanbygd är helt beroende av Euro-stöden enligt min uppfattning. Försvinner de så är det mer frågan om råmark för skogsplantering och då kan vi landa på 20-30.000 kr/ha." samt "Åkermarkspriserna skiftar mycket inom samma län och även inom samma kommun beroende på om det är skogs- eller slättbygd samt mycket på om det finns några aktiva jordbrukare som grannar."

Beträffande betesmarksuppgifterna återfinns följande kommentarer: "Omsättningen av rena inägomarksköp i Smålands inland är mycket låg och därmed osäkerheten i ovanstående uppgifter" (omr. I), "Även betesmarkspriserna är helt beroende av EU-stöd om det inte gäller mindre hästgårdar" (omr. I+II), "Extrempriser på betesmark (och åkermark) kan finnas på hästgårdar, som är högre än de ovan angivna" (omr. I+II), "Betesmarker i anslutning till hästgårdar kan ha mycket höga nivåer på mindre arealer" (omr. III).

Fråga 6

Hur anser du att en utbjuden skogsfastighet påverkas avseende t.ex. prisnivå och efterfrågan av tidigare beslutade naturvårdande restriktioner som biotopskydd och naturvårdsavtal? I detta fall avses sådana överenskommelser som redan är inlösta och som den tidigare fastighetsägaren också fått betalt för.

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:

- Det finns ett fåtal köp av mark där all avkastningsförväntan (utom jakt) för all framtid är utsläckt genom reservatsföreskrifter. 8000-15000 kr/ha inklusive jakt kan utifrån dessa köp nog anses vara ett hyfsat mått på vad marknaden är benägen att betala för jakt och äganderätten. Utifrån dessa fåtal köp går det inte att dra några säkra slutsatser och det är närmast omöjligt att säga hur mycket av köpeskillingen som avser jaktvärde och ett äganderättsvärde.
- Marknadsvärdet för delområdet är näst intill noll kr. Avrundas oftast bort. Benämns dock som positiv egenskap för fastigheten, ofta trevlig och ovanlig miljö.
- Mycket negativt.
- Det känns som att marknaden är mer intresserad av skog utan belastningar som många mäklare säkert med all rätt kallar det.
- Om besluten avser en relativt större del av totala arealen är påverkan stor.

- I de allra flesta fall är inskränkningen liten i förhållande till resten av fastigheten och glöms bort i den konkurrenssituation en budgivning innebär.
- Påverkas starkt om det är flera på en fastighet. Någon enstaka påverkar marginellt.
- Påverkar negativt, framför allt naturvårdsavtal, p.g.a. att angränsande skog kan få stora problem med barkborreangrepp m.m.
- Viss svag dämpning av fastighetens attraktionsvärde.

Omr I + II:

- Något prisdämpande 2-5 %, ibland avstår vissa köpare från att ge bud.
- Gäller det mindre områden så påverkas inte priset förutsatt att volymen skog är borträknad. Men om det är större andel som är reservat m.m. så minskar sannolikt antalet intressenter. Hur och om det påverkar priset är svårare att bedöma.
- Fastigheten minskar ungefär lika mycket i värde som ägaren fått i ersättning för biotopskyddet/naturvårdavtalet. Möjligen kan marknadsvärdet i vissa fall påverkas något mindre beroende på att de "icke monetära" värdena, som idag är stora, ligger kvar på fastigheten. Efterfrågan påverkas inte alls om det är ett normalstort reservat/biotopskydd.

Omr I + III:

- Prisreducerande.

Omr II:

- Beror på hur stor del av fastigheten som berörs. Normalt sett endast svag inverkan.
- Sådana typer av inskränkningar är av mycket stor betydelse. Priset på sådan mark är mycket lågt.
- Självklart i negativ riktning, hur mycket beror förstås på hur stor del som är skyddad.
- Prisnivån påverkas avsevärt då restriktioner enligt ovan belastar fastigheten. Samma eller bara något högre än värde på impediment.
- Stor påverkan.

Omr III:

- Neutralt.
- Negativt.
- Negativt. Uttransportvägen spärras ibland. Osäkerhet om det kommer fler restriktioner.

Omr III + IV:

- Ingen påverkan. Den marken per m² räknas bort alternativt schablonvärderas till säg 0 - 5000 kr per ha.

Omr III + IV + V:

- Mycket lite.

Omr IV + V:

- Ingen påverkan på priset för den övriga fastigheten.

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

Det har under senare tid via nyhetsbrev och annan marknadsinformation framhållits att prisspridningen ökat mellan s.k. bra och dåliga skogsfastigheter. Flera intressanta frågeställningar kan lyftas fram i detta sammanhang. Hur förhåller sig denna prisspridning till varierande konjunkturer, är det t.ex. generellt så att prisspridningen ökar när konjunkturen går ner? Medför ett ökat utbud av fastigheter med automatik också en ökad prisspridning? Vilka faktorer, förutom t.ex. en god arrondering och ett bra läge, är det som gör att en skogsfastighet är mindre attraktiv relativt andra fastigheter? Hur är det med en fastighet som är hårt avverkad och därför innehåller mer kalmark och ungskog än äldre avverkningsmogen skog, ändras inverkan av en sådan faktor under god respektive sämre konjunktur?

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:

- Under de senaste åren med stark turbulens på virkesmarknaden har det vid lågkonjunktur visat sig att de bättre fastigheterna fortsatt är lätta att omsätta till höga priser medan de sämre har varit svåra att bli av med.
- Åldersfördelningen påverkar liksom hur den är skött. Bilvägsförekomst, arrondering, etc.
- Skogsfastigheter med höga virkesförråd verkar vara mer konjunkturkänsliga. Mindre och ungskogsdominerade fastigheter i närhet till storstadsområden är tämligen opåverkade i lågkonjunktur.
- Priset på kalmark för hårt avverkade fastigheter påverkas mindre än virkesrika fastigheter i en god konjunktur. Dock gör det större intresset för att köpa skogsmark att även kalmarken betalas bättre. Störst betydelse för kalmarken torde arrondering, läge och produktionsförmåga ha. En enkel analys av en nyligen såld fastighet i Dalsland pekar på ett kalmarkspris på ca 25 tkr per hektar. I grova drag hälften av priset för en normalbestockad dito.

- Jag skulle vilja att skribenterna styrker sina teser med statistik, finns det sådan underbyggnad eller är det bara ett önskvärt resultat som påverkar artikeln? Jag menar att de oattraktiva fastigheterna i många fall förblir osålda och därmed inte ramlar in i statistiken.
- Ungskogar är f.n. eftertraktade istället för pensionsförsäkring. Skogsfastighet nära bebyggelse mindre attraktiv p.g.a. störande moment vid jakt.
- Svar på delfrågorna ovan "Hur förhåller sig denna prisspridning....?": Ja, attraktiva fastigheter håller sitt värde medan oattraktiva fastigheter har svårt att hålla värdet. "Vilka faktorer, förutom t.ex. en god arrondering...?": Om möjligheten till snabb avkastning (stora avverkningsmogna bestånd) inte finns. "Hur är det med en fastighet som är hårt avverkad...?": Inte speciellt mycket. I våra trakter finns en stor efterfrågan på alla slags fastigheter.

Omr I + II:

- Ja, i konjuktur nedgång ökar prisspridningen, vissa objekt blir t.o.m. inte sålda! Bra vägar viktig faktor. Hårt avverkade objekt kan vara bra köp om köparen har god likviditet.
- Generellt så ökar prisspridningen vid sämre allmänkonjunktur och ökat utbud. När det är som hetast så tenderar marknaden att bortse från negativa faktorer. I sämre konjunktur så blir man mer nogräknad. Förutom ovan angivna så påverkar den allmänna skogsskötseln generellt.
- Min bedömning är att prisspridningen ökar i en lågkonjunktur samt att fler fastigheter blir osålda.
Mindre attraktiva är fastigheter med ett stort byggnadsbestånd, stort lövinslag, oskötta fastigheter samt mellanstora fastigheter i intervallet 50 - 100 ha (för mycket pengar för grannar och för små för att locka kapitalstarka skogsinvestorer).
Svårare sälja ungsogsdominerade fastigheter under lågkonjunktur.

Omr II:

- Mest attraktiv är välskött skog i blandade åldrar. Prisspridningen är förhållnadsvis liten på illa och välskött skog. Jag tror inte att spridningen ökar i låg- vs. högkonjunktur.
- På yngre bestånd så slår inte konjunkturen igenom lika hårt.

- Vi upplever en ökad prisspridning/kvalitetsmedvetenhet när konjunkturen är nedåt. Dock ej p.g.a. ökat utbud. Köparna blir mer petiga och noga med vad de köper när konjunkturen är dålig.
- Köpstarka grannar.

Omr III:

- Om prisbilden skapas av externa köpare betyder arrondering och vägnät mycket. Men är det lokala köpare med tidigare skogsinnehav så är dessa faktorer inte så intressanta utan då betyder möjligt nuuttag mer.
- Omarronderingsområden starkt prisdämpande. Tveksam åtgärd som stjälar pengar från den som vill sälja. Hårt avverkade fastigheter med stort åtgärdsbehov är minus. Ökad efterfrågan på röjda fastigheter, även de utan slutavverkningsskog.

Omr III + IV:

- Svar på delfrågorna ovan "Hur förhåller sig denna prisspridning....?" samt "Medför ett ökat utbud av fastigheter...?": Har ingen påverkan. Tomma spekulationer. "Vilka faktorer, förutom t.ex. en god arrondering...?": T.ex. grundförhållanden, geografiskt läge, köravstånd, vindkraft, kraftledningar. "Hur är det med en fastighet som är hårt avverkad...?": Ungskog mindre pris känslig.

Omr III + IV + V:

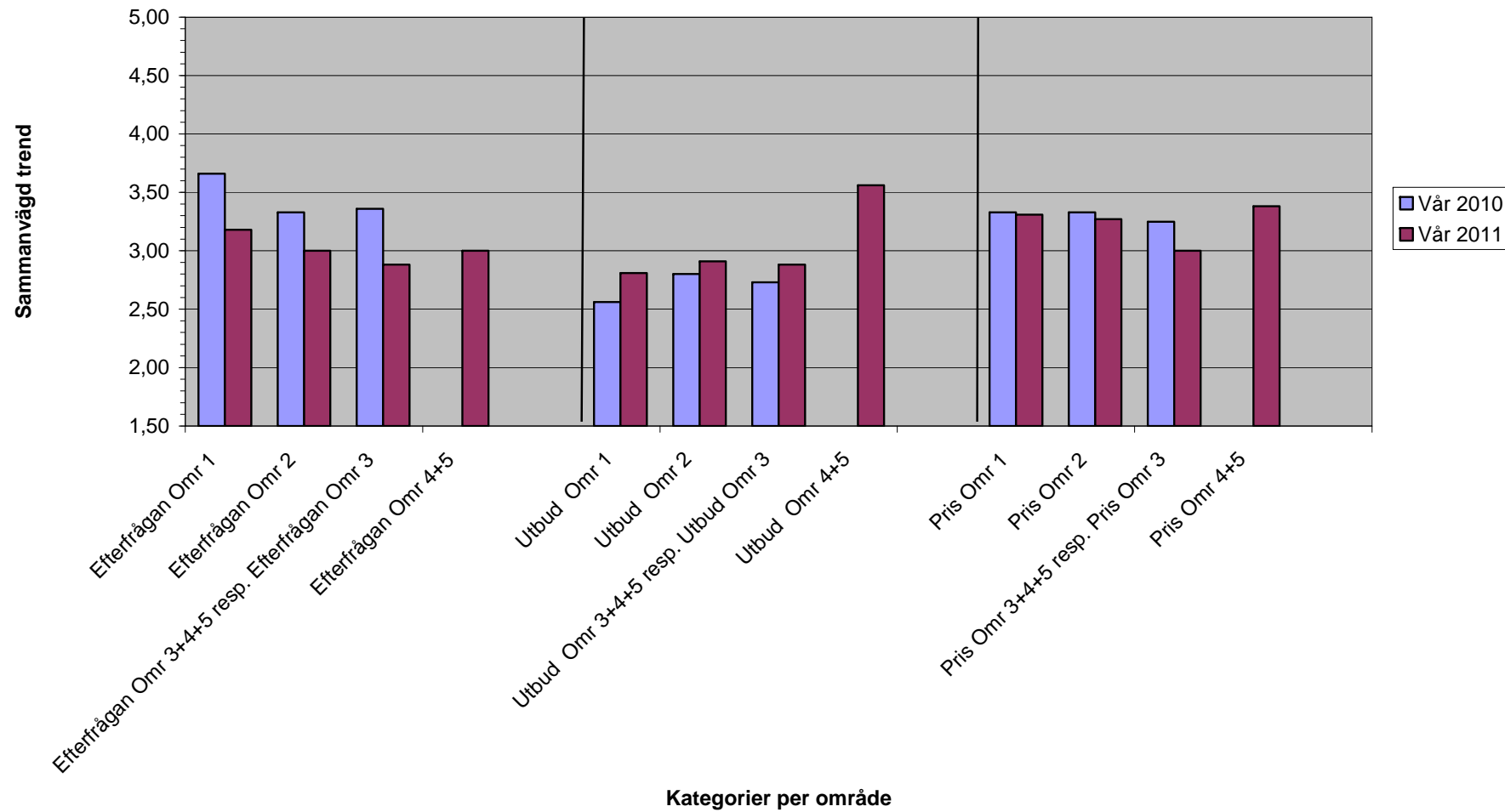
- Prisspridningen beror mer på intresse från grannar som alltid driver upp priset genom budgivning. En vanlig faktor som håller ned priset är andelen bolags/statsägd skog i området (en följd av första satsen).

Omr IV + V:

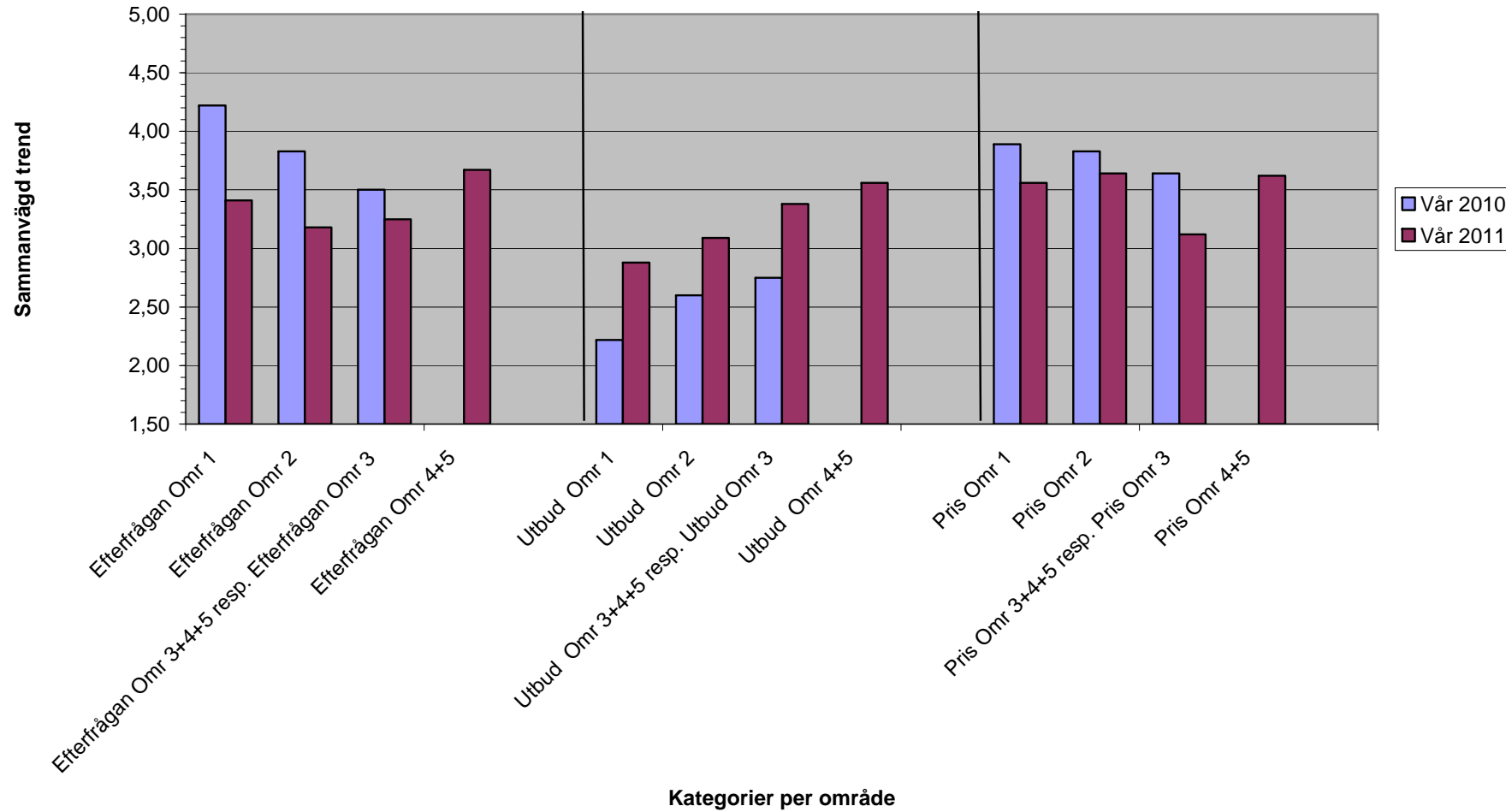
- 1. Bedömer att prisspridningen ökar i sjunkande konjunktur eller ökat utbud som dock först leder till osålda eller lång försäljningstid. 2. En hårt avverkad fastighet kan vara efterfrågad och få ett till synes högt pris i statistiken, t.ex. plantskog får högt statistiskt m³-pris. 3. Det är fastigheter med relativt höga virkesförråd men

låg direktavkastning samt eftersatt skötsel som kan sjunka något i pris. Säljarnas prisförväntan är för hög i förhållandet virkesföråd och ortspris.

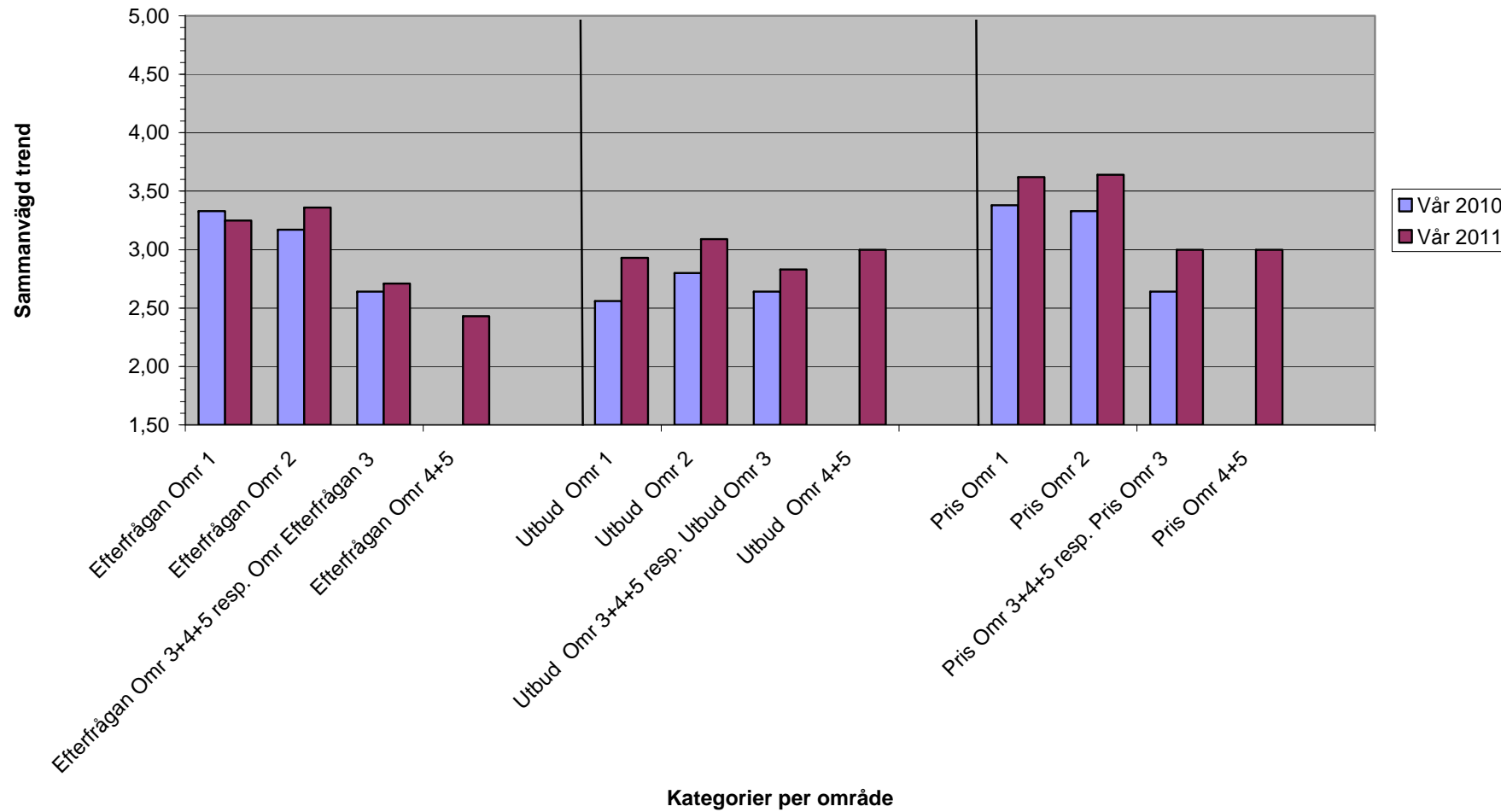
Lantbruksfastigheter generellt



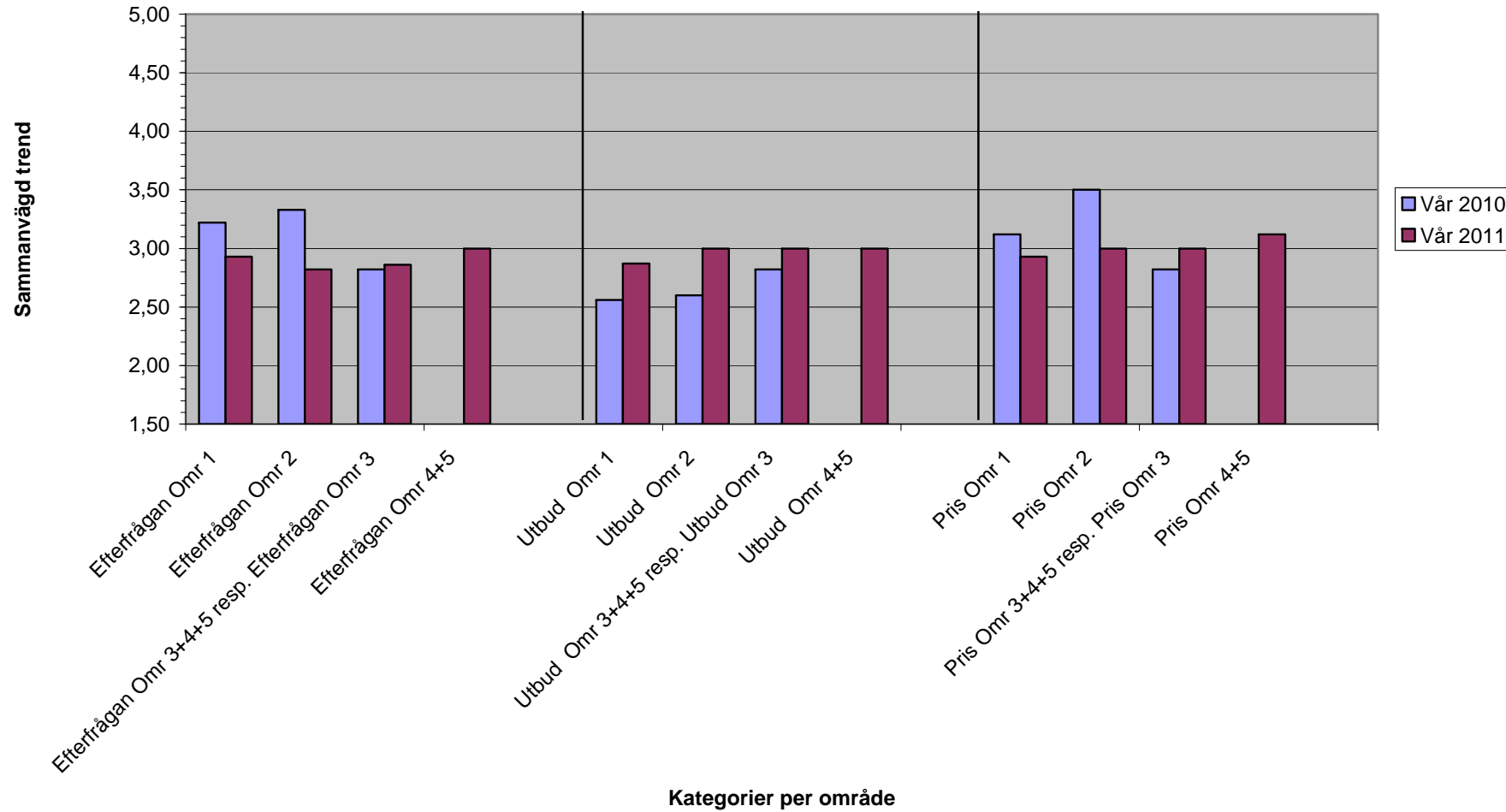
Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter



Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

