

Minienkät nr 46

2011-11-24

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

- Minienkätundersökning hösten 2011 -

Sammanfattning

Efter att Minienkätundersökningarna hösten 2009, våren 2010 och hösten 2010 indikerade att marknadssituationen hade förbättrats efter en mer avvaktande utveckling året dessförinnan, föreföll utvecklingen enligt Minienkäten våren 2011 börjat stanna av. Denna situation har förstärkts enligt den nuvarande enkätomgången vilken avser perioden april 2011 till och med september 2011.

De svarande som grupp, dvs. vid en sammanvägning av svaren, redovisar från en oförändrad nivå till en svag minskning av efterfrågan under den aktuella perioden för lantbruksfastigheter generellt. Utvecklingen beträffande utbudet anges istället inom spannet från en oförändrad nivå till en svag ökning. När det gäller prisnivån dominerar en oförändrad prisutveckling under perioden.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är den utveckling som specifikt de skogsdominerade lantbruksfastigheterna uppvisar den som mest liknar den för kategorin lantbruksfastigheter generellt. För övriga kategorier är det sammantaget en mer återhållsam utveckling avseende efterfrågan och prisutveckling som redovisas. Mest negativ förefaller denna utveckling varit för kategorin kombinerade lantbruksfastigheter och i ännu högre grad för små bostadsdominerade lantbruksfastigheter, bland vilka de s.k. hästgårdarna brukar inkluderas, medan utvecklingen för de jordbruksdominerade lantbruksfastigheterna inte avviker så mycket från de skogsdominerade lantbruksfastigheterna.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet uppvisar denna enkätomgång, i jämförelse med enkäten

Gunnar Rutegård

Lantmäteriet, Fastighetsbildning, 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

våren 2011, en måttlig uppgång för Götaland och en motsvarande måttlig nedgång för Mälardalsregionen. För området inkluderande Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län samt för Norrlands kustland respektive inland kan inga förändringar bekräftas utifrån enkätunderlaget. Eftersom antalet inkomna svar är begränsat, i synnerhet från norra Sverige ska uppgifterna generellt tolkas med försiktighet. Marknadsvärdenivåerna varierar från drygt 530 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. Av dessa faktorer anses viljan att investera i skog och skogsmark som vanligt vara den faktor som bedöms haft störst positiv påverkan, och någon egentlig förändring för denna påverkansfaktor jämfört med de närmast föregående enkätomgångarna kan inte noteras. Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt bedöms ungefär på motsvarande nivå som undersökningen för ett år sedan. Beträffande den framtida virkesprisutvecklingen som påverkansfaktor gäller dock en tydlig negativ förändring, vilken inleddes i samband med vårens enkätomgång och som nu har förstärkts ytterligare. Således bedöms den framtida virkesprisutvecklingen denna omgång knappast ha någon påverkan alls på marknaden, dvs. vare sig positivt eller negativt.

De svarande fick vidare redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområden som inom landet. En tendens till något lägre marknadsvärden kan dock noteras jämfört med vårens enkätomgång.

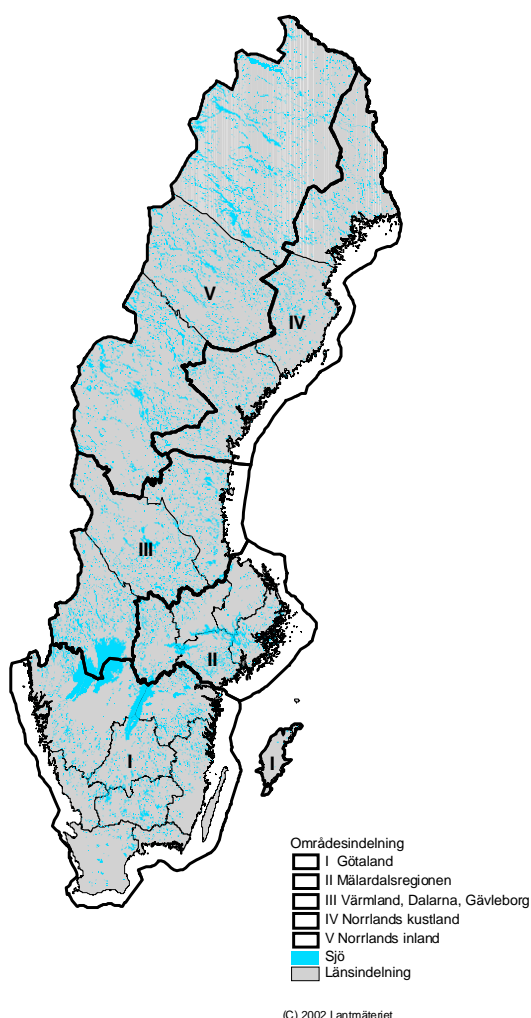
Inledning

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 fyrtiosjätte gången hösten 2011, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2011 t.o.m. september 2011.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 56 tillfrågade personer svarade denna gång 38

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

på enkäten. Av dessa 38 var det fyra personer som inte uppgav vilket geografiskt område de svarade för, varför deras svar därmed inte kunde beaktas. De återstående 34 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).



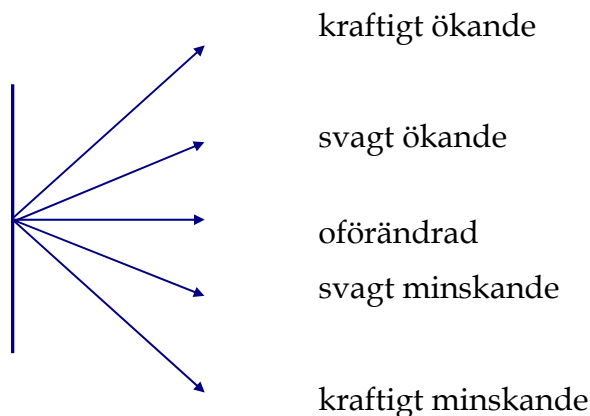
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	16
	II	11
	III	13
	IV	6
	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 april 2011 t.o.m. september 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. april 2011 t.o.m. september 2011. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2010 t.o.m. september 2010. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2010 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2011) 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 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 april 2011 t.o.m. september 2011. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april 2010 t.o.m. september 2010).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit oförändrad till svagt minskande i samtliga områden, tendensen till svagt minskande var tydligast i områdena IV-V. Enkäten hösten 2010 visade istället att *efterfrågan* varit oförändrad till svagt ökande i samtliga områden, tendensen till svagt ökande var tydligast i områdena III-V (jämför bilaga 1).

Utbudet har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrad till svagt ökande, med den tydligaste ökningen i områdena IV-V. Vid föregående höst-enkät var utbudet under motsvarande period svagt ökande, med en liten tendens till en kraftigare ökning i områdena I och II.

När det gäller *prisnivån* dominerar en oförändrad prisutveckling under perioden i samtliga områden. Den föregående höst-enkäten redovisade en svag ökning (1-10%) i områdena I samt III-V. I område II var det däremot en övervikt mot en oförändrad prisutveckling under perioden.

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 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 (se bilaga 2). För områdena III samt IV-V gäller även en tendens till en svag minskning, tydligast i de båda senare områdena. I motsvarande enkät hösten 2010 bedömdes *efterfrågan* till övervägande delen varit svagt ökande för områdena I samt III-V under perioden. För område II redovisades sammanvägt en oförändrad till svagt ökande *efterfrågan*.

Utbudet under perioden varierar enligt de svarande sammanvägt från oförändrat i område I till en tydlig tendens till svagt ökande i områdena IV-V. Spridningen bland svaren har dock varit stor inkluderande både såväl en svag minskning (endast i områdena I och III) som en kraftig ökning (ej i område I). Vid enkäten hösten 2010 visade svaren sammanvägt på en svag ökning i samtliga områden.

När det gäller *prisutvecklingen* framhölls sammanvägt en oförändrad prisnivå under perioden, med en mindre tendens till en nominell ökning om 1-10% i område II samt en motsvarande tendens till en mindre nominell minskning i områdena IV-V. Vid motsvarande enkät för ett år sedan framhölls sammanvägt en svag ökning under perioden med nominellt 1-10% i område I samt i områdena III-V. I område II hade vissa svarande ansett att prisnivån varit oförändrad 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 sammanvägt en oförändrad till en svag minskning av *efterfrågan* under perioden (se bilaga 3). Svagast *efterfrågan* gäller för områdena IV-V. Hösten 2010 var *efterfrågan* i huvudsak oförändrad för samtliga områden.

Beträffande *utbudet* har utvecklingen i huvudsak varit oförändrad i samtliga områden. Skillnaden är därmed marginell jämfört med motsvarande period 2010.

Prisutvecklingen bedömdes sammantaget i huvudsak ha varit oförändrad i samtliga områden men en liten tendens till en svag pris-

minskning i första hand i område III. Hösten 2010 ansågs prisutvecklingen varit oförändrad under perioden alternativt uppvisat en svag ökning i område I. I område II var denna positiva tendens mindre tydlig medan man i områdena III-V genomgående hävdade en oförändrad prisutveckling.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter bedömdes *efterfrågan* i huvudsak uppvisat en svag minskning, dock med inslag av en oförändrad efterfrågan hos vissa svaranden (se bilaga 4). För ett år sedan bedömdes efterfrågan under perioden i huvudsak ha legat mellan en oförändrad nivå och en svag ökning i område I, på en oförändrad nivå i område II medan efterfrågan i områdena III-V hamnade mellan en oförändrad nivå och en svag minskning.

Beträffande *utbudet* varierar svaren sammanvägt från en oförändrad nivå för områdena I samt IV-V, till en tydlig tendens till en svag ökning för de båda övriga områdena. Vid enkäten hösten 2010 varierade svaren sammanvägt från en oförändrad nivå under perioden för område I, till en tendens till en svag ökning för område II, samt till en oförändrad nivå i områdena III-V.

Prisnivån bedömdes antingen ha minskat svagt eller varit oförändrat, där den tydligaste tendensen till en minskning kan noteras för område III. Hösten 2010 ansåg de svarande att de kombinerade fastigheterna hade den en utveckling mitt emellan en oförändrad prisnivå och svag prisökning i område I medan en något svagare utveckling framhölls för område II och en tydligare sådan för områdena III-V.

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 på en i huvudsak svag minskning under perioden i områdena I, II och III. I områdena IV-V är denna minskning mindre tydlig (se bilaga 5). Hösten 2010 var den sammanvägda tendensen en i huvudsak oförändrad nivå i områdena I samt III-V. I område II ansågs däremot efterfrågan sammanvägt befunnit sig mellan en oförändrad nivå och en svag minskning av densamma.

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastig-

heter dominerar svar som redovisar en oförändrad nivå. Det finns även en sammanvägd tendens till en svagt positiv utveckling under perioden, tydligast för område III. Skillnaden är därmed liten i förhållande till enkäten hösten 2010.

Den nominella *prisnivån* uppges under perioden minskat med nominellt 1-10% i områdena I, II och III medan i områdena IV-V resultatet hamnade mellan en sådan minskning och en oförändrad prisnivå. Vid enkäten hösten 2010 redovisades en oförändrad prisnivå i områdena I samt III-V medan område II avvek med en tendens till en minskning av prisnivån.

Prisutveckling

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

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

Enkäten hösten 2011

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

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 2011).*

Om- råde ²	Minienkät 1004 - 1009			Minienkät 1010 - 1103			Minienkät 1104 - 1109			
	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	13	520	131	17	521	129	16	533	132	79200
II	11	501	126	11	507	126	11	492	122	74300
III	6	378	95	8	365	91	13	370	91	42600
IV	5	297	75	5	313	78	6	312	77	35800
V	5	272	68	4	291	72	4	288	71	32800
RI- KET	40	398 ⁵	100	45	403 ⁵	100	50	404 ⁵	100	53700 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 1104-1109) 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.

ken, en måttlig ökning av marknadsvärdenivån noteras för område I (Götaland) medan en motsvarande måttlig minskning redovisas för område II (Mälardalsregionen) vid en jämförelse med Minienkäten våren 2011. För område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län), område IV (Norrlands kustland) samt område V (Norrlands inland) faller förändringarna i förhållande till enkäten från våren 2011 inom felmarginalen. Som framgår av figur 3 är antalet svar från de båda senare områdena begränsat.

En svarande som redovisat marknadsvärden för Östergötlands och Södermanlands län har kommenterat med "Statistiken visar inte på det ökande antalet osålda fastigheter. Det är de bästa som säljs och de sämre blir osålda. Därmed släpar sannolikt statistiken efter minst ett halvår. De flesta mäklarna hade 20-30% osålt över sommaren jämfört med föregående år".

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2011 års taxeringsnivå) är antalet svar relativt begränsat samtidigt som spridningen är stor. I område I förekommer värden mellan 1,3-2,7 (baserat på 5 svar), i område II förekommer värden mellan 1,4-2,7 (6 svar), i område III mellan 1,3-2,7 (7 svar), i område IV 1,3-2,0 (2 svar) och slutligen i område V mellan 1,3-2,0 (3 svar).

Fråga 4

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

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

De svarande ombads gradera nedanstående *faktorer* med plus- eller minustecken för påverkan enligt:

ett tecken = **påverkar svagt**

två tecken = **påverkar**

tre tecken = **påverkar starkt**

Exempel: + = *svag positiv pris-/intressepåverkan*

- - - = *stark negativ pris-/intressepåverkan*

0 = *ingen pris-/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 sett över de tre senaste enkätomgångarna (hösten 2010, våren 2011 respektive hösten 2011) förändrats i en negativ riktning. För ett år sedan motsvarade den genomsnittliga bedömningen två eller närmare två plustecken i samtliga områden. Denna enkätomgång hamnar de genomsnittliga värdena runt noll, dvs. denna faktor bedöms i sådana fall inte ha någon påverkan på marknaden. I områdena III samt IV-V⁶ är den genomsnittliga bedömningen till och med något negativ, motsvarande 0,4 respektive 0,2 minustecken.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Vid föregående enkätomgång (våren 2011) var inställningen till denna påverkansfaktors inverkan med avseende på fastighetsmarknaden något mer positiv än i samband med enkätomgången hösten 2010. Hösten 2011 har inställningen till denna påverkansfaktor återgått till liknande nivåer som för ett år sedan, förändringarna är dock måttliga i båda fall. De sammanvägda svaren varierar från 1,0 plustecken i område I till 1,3 plustecken i områdena III samt IV-V.

Viljan att investera i skog och skogsmark

I likhet med ett flertal tidigare enkätomgångar är viljan att investera i skog och skogsmark den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt bedöms vara mest positiv. Skillnaderna i jämförelse med de två senaste enkätomgångarna (hösten 2010 respektive våren 2011) är dessutom närmast marginella, viljan att investera i skog bedöms trots en mer avvaktande inställning till i första hand

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

den framtida virkesprisutvecklingen stå sig som en väsentlig positiv påverkansfaktor. Bedömningen varierar från 2,2 plustecken i områdena I, II och III till i genomsnitt 1,8 plustecken i områdena IV-V.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Således nämns även denna enkätomgång från flera håll räntans betydelse (där en svarande explicit framhåller betydelsen av att räntan nu är högre), liksom positiva kommentarer i stil med "guldkänsla, säkra investeringar" och "skogsmark är en alternativ investering, trygg, säker, ej skakig som börsen". En svarande lägger ut texten: "Börsutvecklingen, vi såg en tendens att efterfrågan från dem som investerar i andra typer av marknader och även kommersiella fastigheter under finanskrisen 2008 såg sig om efter andra investeringsalternativ. Med dagens finansiella oro så märker i varje fall vi av ett ökat intresse genom förfrågningar från aktörer." Mer negativa faktorer som nämns, även här med koppling till skeendet utanför själva skogsfastighetsmarknaden är "det finansiella läget i Sverige och i omvärlden", "oro för den finansiella marknaden", "den globala ovissheten", "börsen och den internationella konjunktursvackan", "bankernas intresse att belåna" samt "bankernas vilja att låna ut pengar". En annan hävdar "Större kontantinsats alternativt högre kassaflöde krävs då nivån på finansieringsavverkning sjunker." Media som påverkansfaktor omnämns av ett par svaranden samt från något håll även miljörelsen.

Mer närliggande påverkansfaktorer är jaktens betydelse, läget, tillgängligheten och vindkraft (samt energi generellt). I ett par svar nämns möjligheten till tillköp för att förstora tidigare ägd fastighet. I det ena fallet framhålls att detta speciellt gäller för åkermark men även till viss del för skogsmark då vi går mot större och större produktionsenheter. En ytterligare faktor som nämns är åldersstrukturen på ägarna. En svarande från område IV framhåller att det är "svag lokal efterfrågan och få externa köpare som tidigare varit prisdrivande" medan en annan framhåller "väsentligt lägre rot-postpriser". En utförligare kommentar är följande: "Virkespriserna är på väg ner i svag allmänkonjunktur och stigande räntebild bör rimligen dämpa marknaden. Osäkerheten är dock stor då flera sågverk i Sydsverige är på fallrepet samtidigt som ett par storsågverk nyligen öppnat portarna med behov av stora volymer. Prisfallet kan därmed vara tillfälligt men frågan är hur de kvarvarande verken klarar av att sälja de volymer som man har kapacitet att såga på en svag världsmarknad för sågade trävaror."

En mer generell kommentar: "Det börjar märkas ett större intresse för välbestockade fastigheter med bra bonitet. Marknaden söker mer kvalitet nu." En ytterligare svarande från område II framhåller: "Det har varit ett mycket stort utbud under våren men efter sommaren var det också mycket som var osålt. Det är de bästa gårdarna med de bästa lägena som sålts och därmed har också prisnivån hållits uppe. Hade alla gårdar som har varit till salu "tvångsålts" till högsta bud hade pristendensen varit sjunkande istället!"

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	111.000	9	51.000	9	168.000	9
II	88.000	7	49.000	5	142.000	5
III	35.000	8	19.000	5	56.000	5
IV-V ⁷	22.000	4	5.000	3	50.000	3

⁷ På grund av få svar från område 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	43.000	7	28.000	6	67.000	6
II	48.000	8	29.000	7	73.000	7
III	21.000	7	14.000	4	31.000	4
IV-V	12.000	2	2.000	1	18.000	1

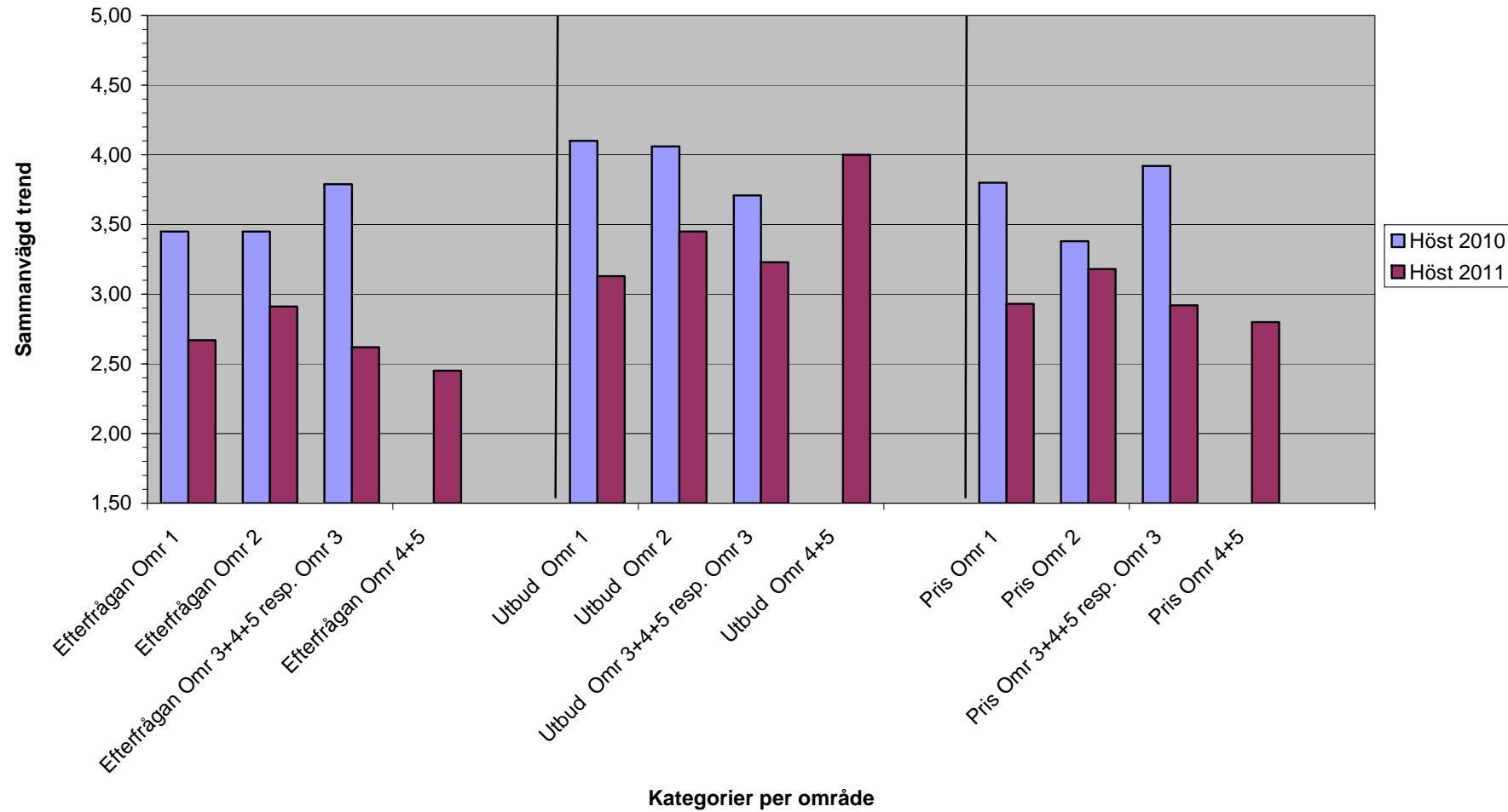
Svaren visar, i likhet med tidigare avstämningar av priser för jordbruksmark generellt en stor spridning. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 25.000 kr/ha upp till 370.000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 30.000 kr/ha upp till 220.000 kr/ha, för område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) från 10.000 kr/ha upp till 90.000 kr/ha och för områdena IV och V (Norrlands kustland respektive inland) från 5.000 kr/ha upp till 70.000 kr/ha.

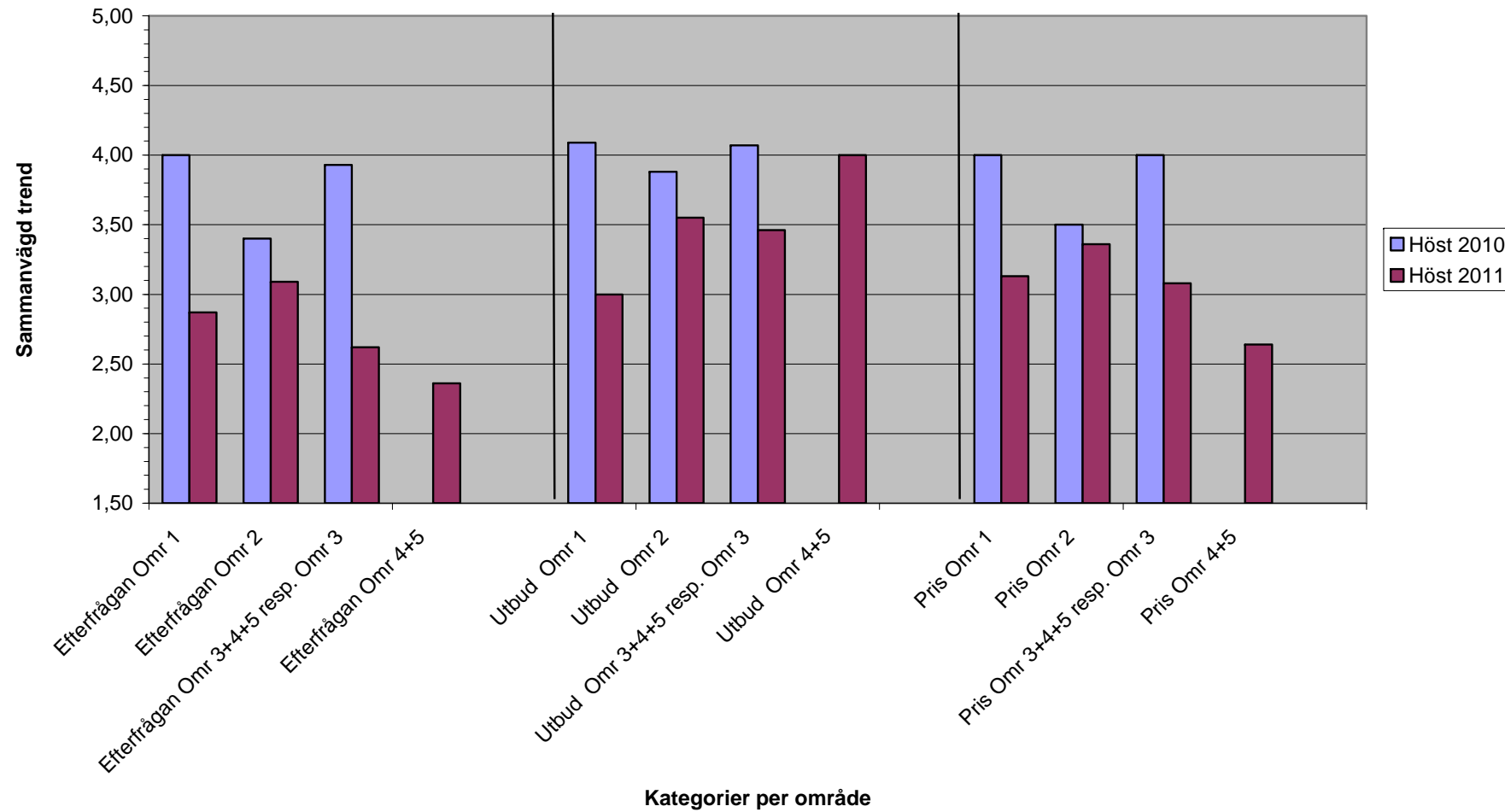
Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 20.000 kr/ha till 100.000 kr/ha, för område II från 18.000 kr/ha till 85.000 kr/ha, för område III från 5.000 kr/ha upp till 50.000 kr/ha. För områdena IV och V framgår spridningen av tabellen ovan.

En av de svarande, representerande områdena I, II och III har kommenterat sina uppgifter beträffande åkermarken: "Det är nedåt och segar på jordbruksdominerade fastigheter."

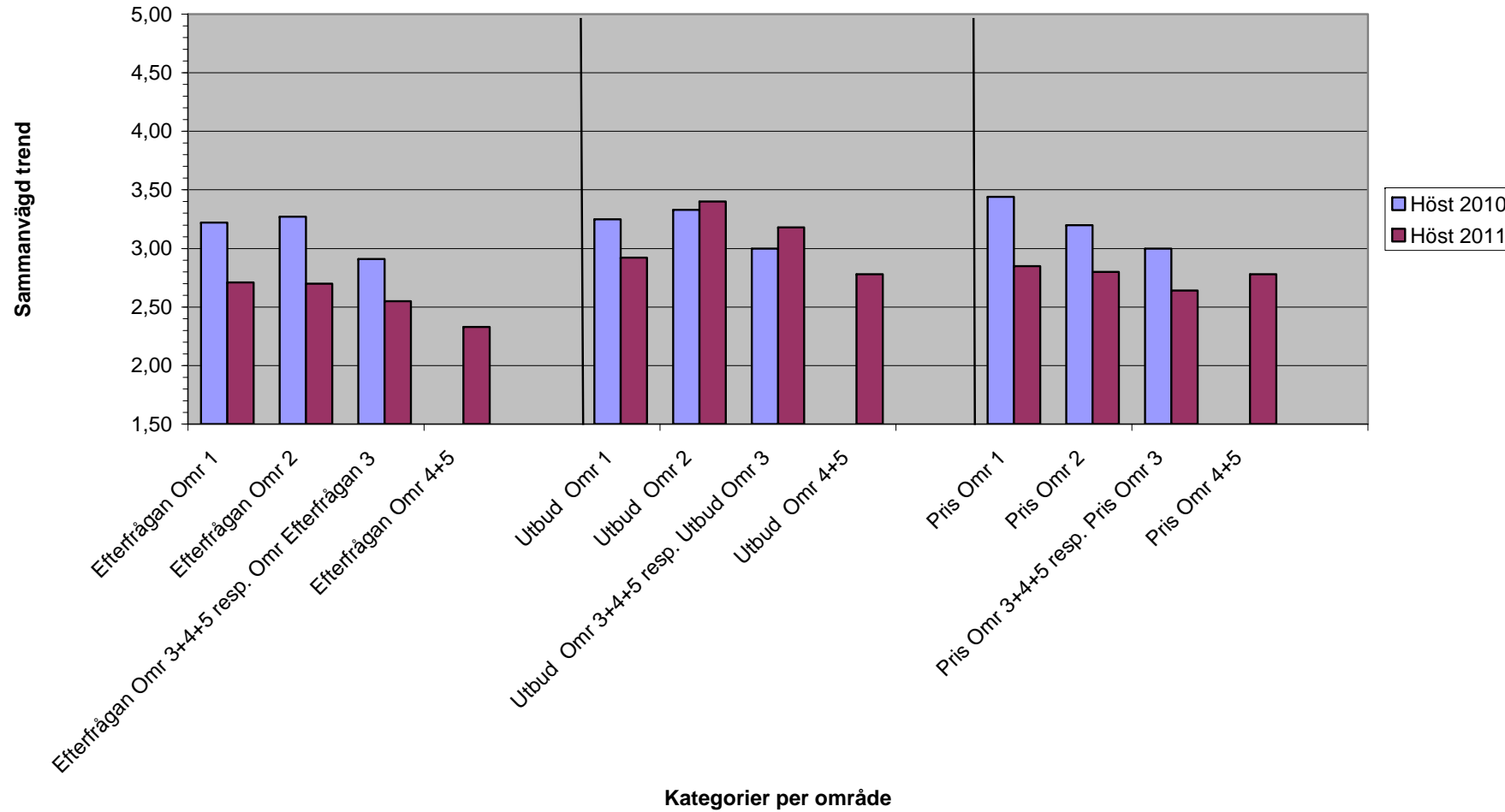
Lantbruksfastigheter generellt



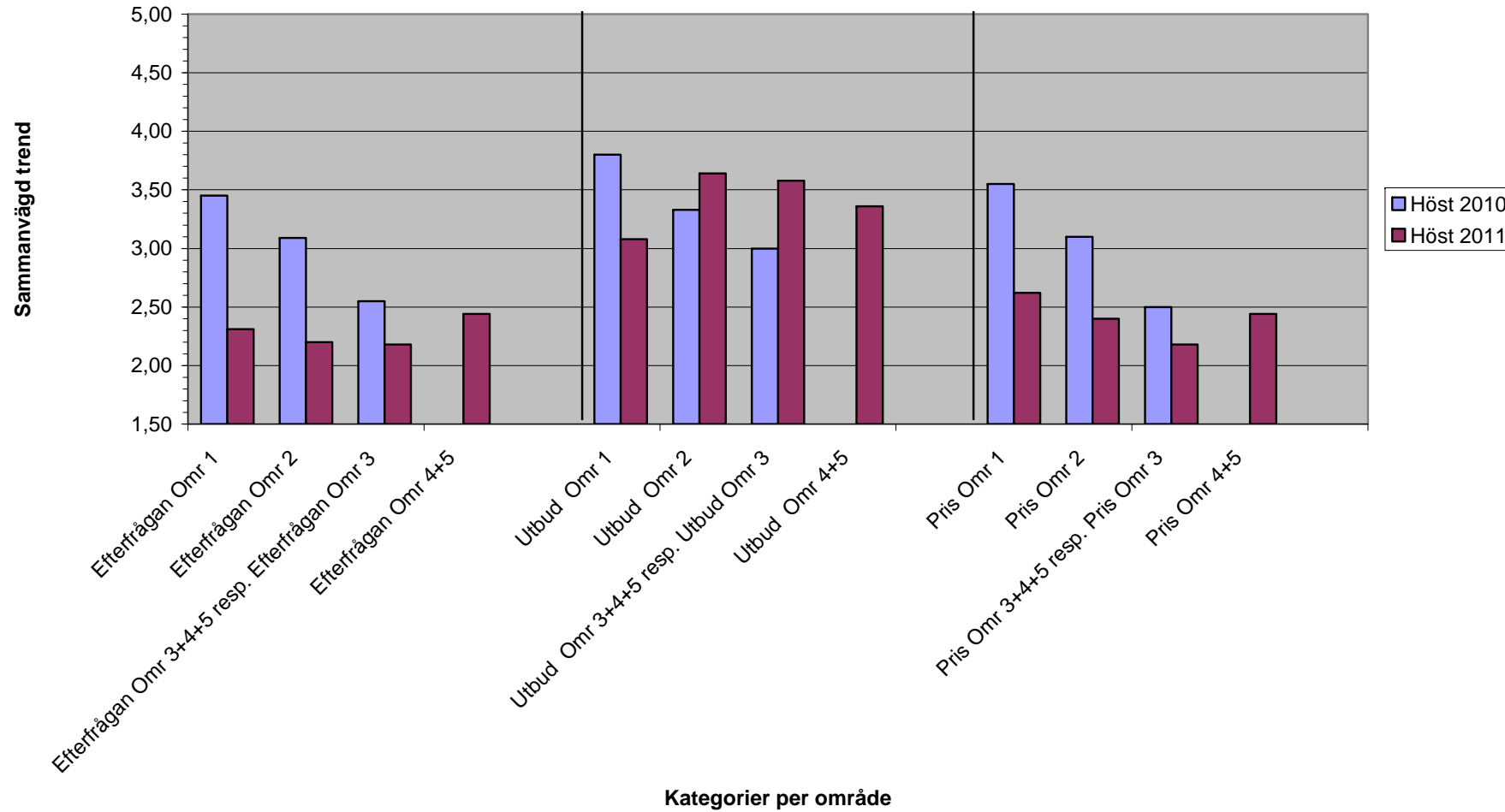
Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter



Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

