

# AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDE- NIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFASTIGHETER

Minienkätundersökning nr 50 hösten 2013



LANTMÄTERIET



# Sammanfattning

De närmast föregående Minienkätundersökningarna har indikerat en avvaktande marknadssituation för lantbruksfastigheter bl. a. innebärande en minskande efterfrågan och också i ett flertal fall negativ prisutveckling. Denna situation kan i huvudsak bekräftas enligt den nuvarande enkätomgången vilken avser perioden april 2013 till och med september 2013.

De svarande som grupp, dvs. vid en sammanvägning av svaren, redovisar en oförändrad eller en svag minskning av efterfrågan under den aktuella perioden för lantbruksfastigheter generellt. Beträffande utbudet anges mestadels i högre grad en oförändrad nivå. Prisnivån bedöms av majoriteten svarande ha sjunkit nominellt med 1-10 procent under perioden. Även här gäller dock vissa avvikelser. Därmed indikerar de sammanvägda bedömningarna av efterfrågan, utbud och prisnivå inte några större förändringar i jämförelse med motsvarande enkät för ett år sedan.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är skillnaden mellan respektive delmarknad inte speciellt tydlig. I huvudsak indikerar svaren en oförändrad eller svagt minskande efterfrågan under perioden. Detsamma gäller den bedömda prisnivån, medan ett mindre antal svaranden även framhåller ett svagt ökande utbud.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogs-fastighet uppvisar i jämförelse med de närmast föregående enkätomgångarna i huvudsak en fortsatt nedgång. Ett undantag förekommer i förhållande till vårens enkät och det är Mälardalen. Dock bör noggrannheten avseende dessa marknadsnivåer ställas mot den tillämpade undersökningsmetodik och hänsyn också tas till det begränsade antalet svar. Marknadsvärdenivåerna varierar från ca 510 kr/m<sup>2</sup>sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 235 kr/m<sup>2</sup>sk för Norrlands inland.

En återkommande uppgift i enkäterna utgörs av att värdera ett antal faktorer påverkan pris-mässigt och/eller intresse-mässigt på marknaden för skogsfastigheter. Av dessa faktorer bedöms inverkan av den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt och skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt generera en mindre positiv påverkan än viljan att investera i skog och skogsmark. Förändringen gentemot de närmast föregående enkätomgångarna är måttlig och inställningen till dessa faktorer påverkan är fortsatt avvaktande. Den framtida virkesprisutvecklingen liksom skogsnäringens konkurrenskraft bedöms denna enkätomgång sammanvägt ha haft en mer negativ än positiv inverkan på skogsfastighetsmarknaden i samtliga områden utom Götaland.

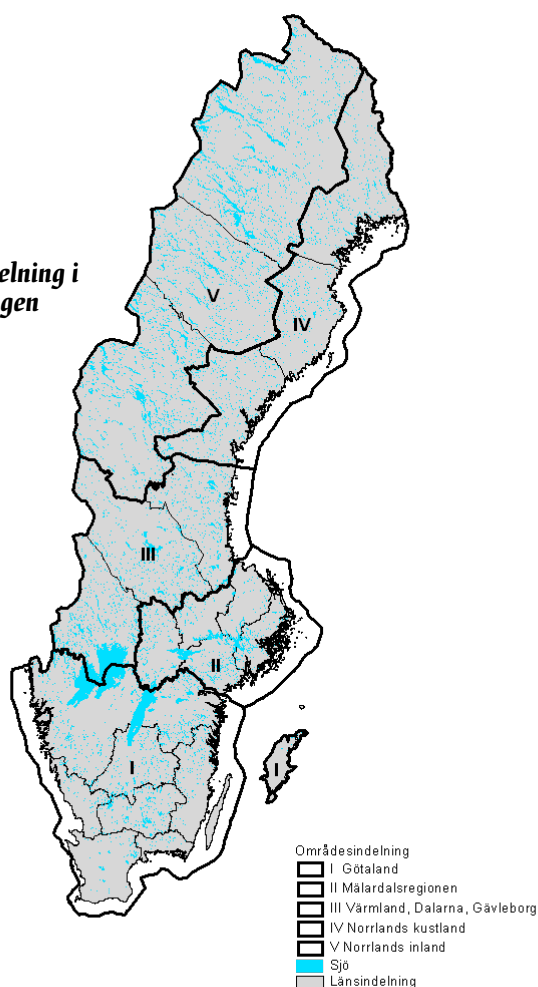
De svarande fick vidare redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområden som inom landet.

# Inledning

Syftet med Lantmäteriets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter. Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för femtionde gången hösten 2013, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2013 t.o.m. september 2013.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 58 tillfrågade personer svarade denna gång 33 på enkäten. Dessa 33 personer svarade dock inte alla på samtliga frågor medan vissa 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 en-skilt 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**



(C) 2002 Lantmäteriet

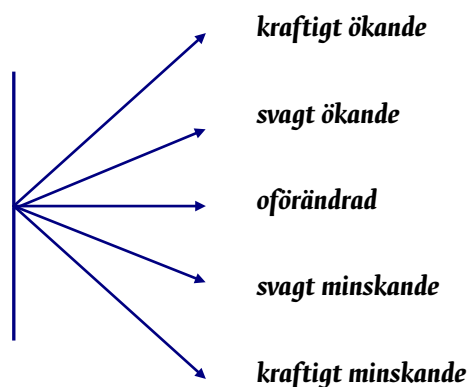
<sup>1</sup> Släktköp o. dyl. räknas inte till den öppna marknaden.

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

<b>Område</b>	I	13
	II	9
	III	8
	IV	6
	V	8

För några frågor var antalet svarande lägre eller 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 fi-gur 2). Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden april 2013 t.o.m. september 2013. 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 2013 t.o.m. september 2013. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2012 t.o.m. september 2012. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2012 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2013) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongsvis mellan vår och höst. Det har därför bedömts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vårenkäterna respektive höstenkäterna 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.

**Figur 2** Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden april 2013 t.o.m. september 2013. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende under-sökningsperioden april 2012 t.o.m. september 2012).

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
 I, III	 I-III, V	Område I 3 (2-3)
 II, IV-V	 IV	Område II 2 (2-3)
 I-V	 I-V	Område III 2-3 (2)
	 IV	Område IV 2 (2)
		Område V 1-2 (2)

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit i huvudsak oförändrad i områdena I och III, dock med en tendens till en svag minskning för båda områdena. I områdena II samt IV och V bedömdes efterfrågan ha minskat svagt. I motsvarande enkät hösten 2012 ansågs *efterfrågan*, inklusive vissa variationer ha varit i huvudsak svagt minskande i samtliga områden (jämför bilaga 1).

*Utbudet* har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat i områdena I-III samt V, medan i område IV utbudet i högre grad ansetts ha varit svagt. Vid föregående höstenkät var utbudet till övervägande delen (eller i genomsnitt) oförändrat med en tendens till en svag minskning i första hand i område IV.

Utvecklingen avseende prisnivån under perioden visar på en sjunkande tendens i samtliga områden, med visst undantag för område I. Tydligast är denna tendens i område V där några svaranden även hävdade en kraftigare tendens (minskning med nominellt mer än 10 procent). Den föregående höstenkäten redovisade sjunkande tendenser i samtliga områden.

## 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.

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

För skogsdominerade fastigheter har *efterfrågan* enligt de svarande mestadels minskat under perioden. I område I (Götaland) överväger dock antalet svarande något som anser att efterfrågan varit oförändrad, medan i synnerhet i områdena IV och V (Norrlands kustland respektive inland) denna minskning anses vara tydligare. Vid motsvarande enkät hösten 2012 bedömdes efterfrågan till övervägande delen minskat svagt under perioden (se bilaga 2).

*Utbudet* av skogsdominerade fastigheter under perioden har i genomsnitt i stort bedömts varit oförändrat i områdena II och III medan i de övriga områdena utbudet ansetts ha varit svagare. Vid enkäten hösten 2012 befann sig utbudet i stort sett varit på en oförändrad nivå under den aktuella perioden.

När det gäller *prisutvecklingen* gäller sammanvägt i huvudsak en nominell minskning om 1-10 procent i områdena II-V, medan i område I även ett antal svarande framhåller en oförändrad prisnivå. Vid motsvarande enkät för ett år sedan framhölls sammanvägt en viss minskning, även om ett antal svarande hävdade en oförändrad nivå. Tydligast framgick denna minskning i område V.

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

**Observera** att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena IV och V har svaren från dessa områden slagits samman avseende jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.

För jordbruksdominerade fastigheter redovisas sammanvägt en oförändrad till en svag minskning av efterfrågan under perioden. Svagast *efterfrågan* gäller för områdena IV-V. För hösten 2012 redovisades sammanvägt likaledes en oförändrad till en svag minskning av efterfrågan (se bilaga 3).

Beträffande *utbudet* har utvecklingen i huvudsak varit oförändrad i områdena II-V medan en tendens till en svag minskning kan noteras för område I. Skillnaden är därmed även här måttlig jämfört med hösten 2012.

*Prisutvecklingen* varierade enligt de svarande sammantaget från en oförändrad till en svag minskning i samtliga områden, med den svagaste utvecklingen i område II. För hösten 2012 redovisades en likartad utveckling.

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

**Observera** att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena IV och V har svaren från dessa områden slagits samman avseende kombinerade lantbruksfastigheter.

För kombinerade lantbruksfastigheter bedömdes *efterfrågan* av flertalet svarande varit oförändrad i områdena I och III medan istället fler svarande hävdade en svag minskning i områdena II samt IV-V. För ett år sedan ansågs områdena I, II och III i huvudsak uppvisat en tendens till en svag minskning medan efterfrågan i högre grad var oförändrad i områdena IV-V (se bilaga 4).

Beträffande *utbudet* hävdade de svarande sammanvägt en i huvudsak oförändrad nivå för samtliga områden. Vid enkäten hösten 2012 varierade svaren från en oförändrad nivå för område II till en tendens till en svag minskning för områdena I, III samt IV-V.

*Prisnivån* bedömdes mestadels ha minskat svagt. I områdena IV-V var det dock flera svarande som framhöll en kraftigare minskning av prisnivån. Hösten 2012 ansåg de svarande att de kombinerade fastigheterna antingen hade minskat svagt eller varit oförändrat, där den minst tydliga tendensen till en minskning noterades för områdena IV-V.

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

**Observera** att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena IV och V har svaren från dessa områden slagits samman avseende bostadsdominerade lantbruksfastigheter.

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* under perioden av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar på en tydligt svag minskning under perioden i områdena I samt IV-V. Även i områdena II samt III redovisas en minskning, som dock inte är lika markerad. Hösten 2012 var den sammanvägda tendensen en i huvudsak svag minskning under perioden i områdena I och II. I områdena III samt IV-V var denna minskning mindre framträdande (se bilaga 5).

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter dominerar svar som redovisar en oförändrad nivå i områdena I, II och III, medan det finns en tendens till en svag minskning i områdena IV-V. För ett år sedan övervägde på liknande sätt svar som visade på en oförändrad nivå i områdena I, II och III medan i de övriga områdena fanns en tendens till en svag minskning.

*Prisnivån* uppges under perioden minskat med nominellt 1-10% i samtliga områden. Även vid enkäten hösten 2012 redovisades en motsvarande sådan minskning, dock något tydligare än enkäten hösten 2013.

**Prisutveckling**

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

**Enkäten hösten 2012**

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	2-3	2-3	2	2
II	2-3	2-3	2	2
III	2-3	-	2	2
III-V	-	2-3	-	-
IV	2-3	-	-	-
IV-V	-	-	2-3	1-2
V	2	-	-	-

**Enkäten våren 2013**

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

**Enkäten hösten 2013**

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	2-3	2-3	2-3	2
II	2	2	2	2
III	2	2-3	2-3	2
IV	2	-	-	-
IV-V	-	2-3	1-2	2
V	2	-	-	-



### 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.

Observera att denna enkätomgång har figur 3, som ett jämförelseunderlag, kompletterats med värden från köp vilka hämtats från förberedelsearbetet inför fastighetstaxeringen 2014 av lantbruksfastigheter (FFT14). I två kolumner anges dels medelvärdet av köpesummorna för, dels antalet köp av, skogsdominerade lantbruksfastigheter<sup>2</sup>. Dessa köp har ingått i den provvärdering som genomfördes inför fastighetstaxeringen. De utgörs endast av s.k. godkända köp vilka granskats av Skatteverket samt av fastighetsvärderare/konsulter med avseende på om de påverkats av släkt- eller annan intressegemenskap samt att de i övrigt bedömts vara marknadsmässiga köp, dvs. att transaktionerna genomförts på en öppen och fri marknad. Köpen avser enbart perioderna 2012-04-01 – 2012-09-30 (6 månader) respektive 2012-10-01 – 2012-12-31 (3 månader), beroende på att tiden för de köp som ingått i nämnda förberedelsearbete enbart sträcker sig fram till slutet av år 2012.

**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 hösten 2013).

Område <sup>3</sup>	Minienkät 1204- 1209			Minienkät 1210-1303			Minienkät 1304 - 1309			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Medelvärde och antal köp FFT14 <sup>5</sup>	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Medelvärde och antal köp FFT14 <sup>5</sup>	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde kr/ha <sup>6</sup>
I	20	521	536/89	14	514	489/62	13	511	138	75 700
II	12	497	525/14	9	468	455/7	9	486	132	69 900
III	10	364	398/71	8	348	331/46	8	332	90	37 900
IV	7	297	302/56	7	297	270/43	6	263	71	30 800
V	6	274	251/57	6	248	276/28	8	234	64	24 300
RIKET	55	395 <sup>7</sup>		44	381 <sup>7</sup>		44	369 <sup>7</sup>	100	48 400 <sup>7</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, konstateras att den tidigare indikerade minskningen av marknadsvärdenivån, senast i samband med den föregående (vårens) enkät, i huvudsak bekräftas. En ökning kan noteras för område II vid en jämförelse enbart ett halvt år bakåt i tiden, dock ska betonas att det kan det föreligga en viss osäkerhet vid bedömningen av såväl detta som för övriga värden.

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2011 års taxeringsnivå) är antalet svar mycket begränsat. I område I förekommer värden mellan 1,2-2,3 (baserat på 3 svar), i område II förekommer värden mellan 1,3-2,3 (2 svar), i område III värdet 2,3 (1 svar), i områdena IV och V 1,0-1,4 (baserade på totalt 4 svar).

---

<sup>2</sup> Köpen förutsätter att det taxerade värdet av produktiv skogsmark och skogligt impediment utgör minst 75 procent av köpets totala taxeringsvärde samt att arealen skogsmark är minst 10 ha och maximalt 1000 ha. Om i köpet ingår annat än bara skogsmark har köpesumman multiplicerats med den andel av det totala taxerade värdet som belöper på skogsmarken, dvs. köpesumman har reducerats med avseende på de värden som avser annat än skog med utgångspunkt i dessa andelars respektive del av taxeringsvärdet.

<sup>3</sup> För områdesindelningen, se figur 1.

<sup>4</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>5</sup> För information om dessa värden, se texten närmast före figur 3.

<sup>6</sup> Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 1304-1309) baseras på totalt 33 svar.

<sup>7</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.

## 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  
o = 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 förefaller, i likhet med såväl påverkan av de båda övriga påverkansfaktorerna som jämfört med vårens enkätomgång, att vara avvaktande. Spridningen mellan positiva omdömen (plustecken) och negativa sådana (minustecken) är i flera fall betydande. Av de tre påverkansfaktorerna bedöms vanligen virkesprisutvecklingen mest negativt. Denna omgång är dock skillnaden i denna bedömning gentemot bedömningen av skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt endast tydlig i områdena IV-V, dvs. i Norrland. De sammanvägda svaren avseende den framtida virkesprisutvecklingen varierar från 0,2 plustecken i område I, 0,4 minustecken i områdena II och III, till 1,0 minustecken i områdena IV och V.

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

Beträffande bedömningen av skogsnäringens konkurrenskraft är bedömningen, med undantag av område I, något mer negativ denna enkätomgång i jämförelse med vårens omgång, som i sin tur påvisade något mindre framtidstro än enkäten hösten 2012. Den genomsnittliga bedömningen varierar från 0,2 plustecken i område I till 0,3-0,4 minustecken i de övriga områdena.

#### **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. Bedömningen jämfört med vårens enkätomgång är för områdena I-III i princip identisk, medan den i områdena IV-V sjunkit något. Bedömningen varierar från 1,4 plustecken i område I till 0,6 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, i ett fall även kombinerat med "Övrig positiv/negativ utveckling i området". Andra kommentarer är: "(Det) Allmänna ekonomiska läget" och "Kreditgivare", i det senare fallet kompletterat med två minustecken. Ytterligare en svarande framhåller bankernas betydelse: "Vid sjunkande virkespriser får bankerna större betydelse vid köp av fastighet. Viljan att belåna slutavverkningsbar skog är låg."

Från flera svarande framhålls skatteregler i kombination med förslaget om förändrade regler i samband med rationaliseringsförvärv, t.ex.: "Skattelagstiftningen (hårdare regler för rationaliseringsförvärv)" och "Osäkerhet om regler kring rationaliseringsförvärv dämpar priset vid grannars förvärv".

En svarande från område II framhåller virkesmarknadens inverkan: "Den kraftfulla prisnedgången på timmer och massaved har satt sina spår och en del köpare är bekymrade över utslagningen av tidningspapperstillverkningen då man idag inte ser någon ersättningsprodukt som kan hålla uppe efterfrågan på massaved. Och i skogen bara ökar virkesutbudet hela tiden." Samma svarande hävdar vidare: "Under senare år har vi kunnat se ökad prisdifferentiering mellan fastigheter som säljs av fysiska personer respektive juridiska personer blir 10-20% dyrare jämfört med fysiska säljare." I följande svar nämns en annan prispåverkande faktor: "Storleken. Stora väl arronderade skogsfastigheter har inte tappat i pris på samma sätt som vi genomsnittligt sett de senaste åren. För sådana fastigheter har hela tiden prisnivån varit stabil om än efterfrågan minskat något."

Även följande svarande från område I är inne på vad den förändrade efterfrågan av förädlade skogsprodukter kan innebära: "Marknaden för sågade trävaror, papper/avsalumassa och energisortiment känns ytterst osäker för närvarande. Det papperslösa samhället håller på att slå igenom och den politiska/finansiella oron i världen begränsar byggandet. Sopor och byggavfall är billigare att elda med än grot och tidningar läses i paddor. Nationellt tycks naturvårdsorganisationerna mer offensiva med siktet inställt på det svenska hygesskogsbruket och tillvaratagandet av hyggesrester."

En svarande från område II fokuserar på vikande köparkategorier: "Storstadsbor/utbor" har helt försvunnit som spekulanter." Samma svarande framhåller också: "Vi upplever en mycket stor tröghet på marknaden. Vi får en hel del salubjudna fastigheter osålda. Detta betyder att prisbilden viker mycket mer än vad statistik visar på sålda fastigheter." Följande kommentar från område III ger visst utrymme för egna tolkningar: "Befolkningsutvecklingen på orten."

Följande tre kommentarer inkluderar bl.a. jaktens betydelse: "Vargen tar död på intresset i vissa områden. (omr. III)", "Jakt, fiske" respektive "Jakt, vindkraftsmöjligheter", de två senare representerar område V.

## 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	81 000	7	41 000	6	147 000	6
II	93 000	7	49 000	6	150 000	6
III & IV*	20 000	6	9 000	2	40 000	3

### Betesmark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	44 000	7	22 000	5	75 000	5
II	37 000	7	21 000	6	62 000	6
III - V	10 000	5	3 000	2	20 000	2

\* På grund av få svar från områdena III, IV och V har dessa områden slagits samman.

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

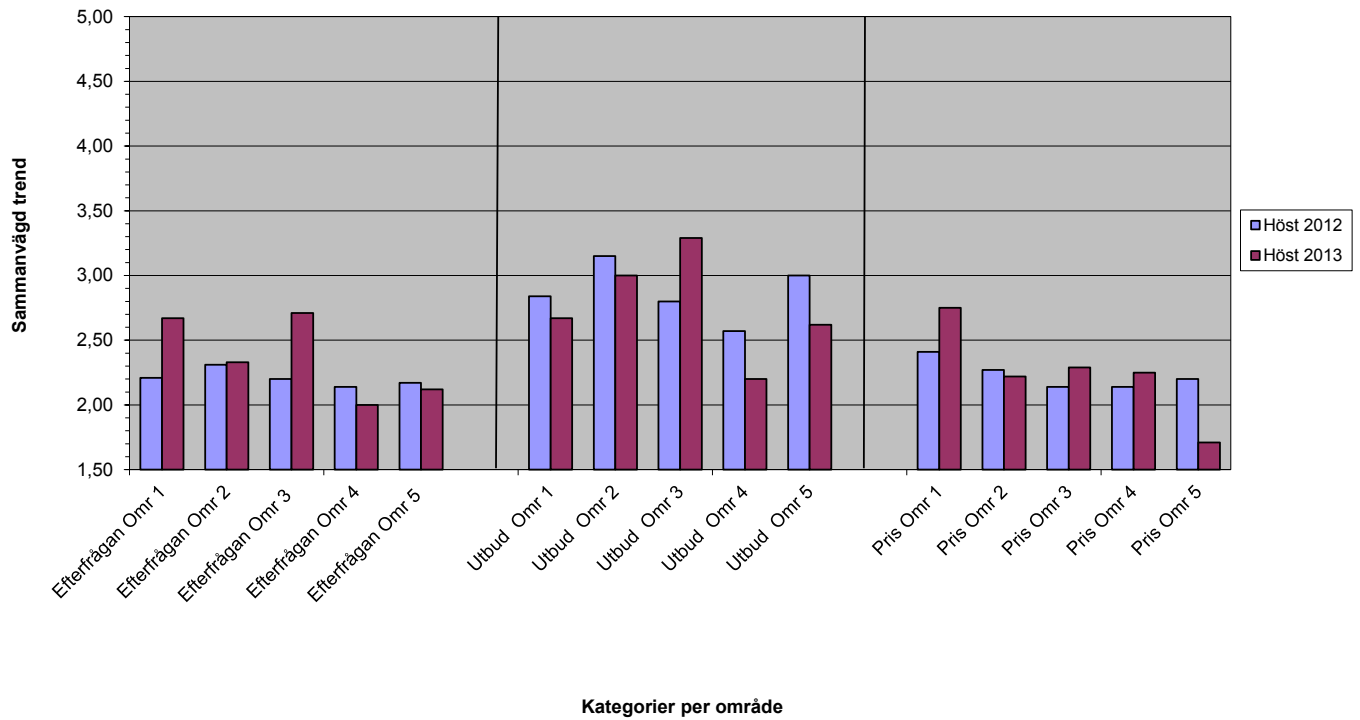
Åkermark: För område I (Götaland) förekommer marknadsvärdenoteringar från som lägst 25 000 kr/ha upp till 250 000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 30 000 kr/ha upp till 200 000 kr/ha samt för områdena III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län), IV (Norrlands kustland) och V (Norrlands inland) från 3 000 kr/ha upp till 50 000 kr/ha.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 10 000 kr/ha till 90 000 kr/ha, för område II från 10 000 kr/ha till 80.000 kr/ha och för områdena III, IV och V från 1 000 kr/ha upp till 25 000 kr/ha.

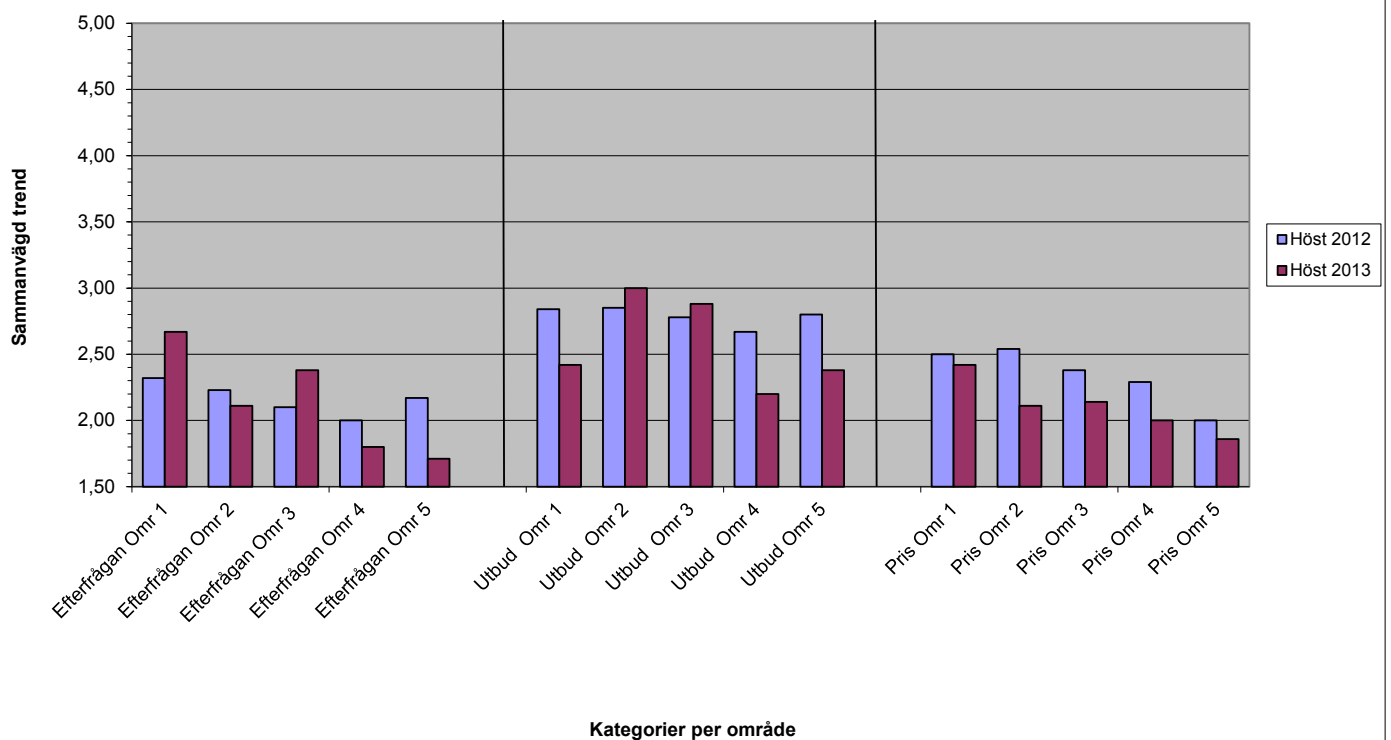
En av de svarande, representerande område II har kommenterat sina uppgifter beträffande åkermarken: "Allmänt dämpad marknad." En annan svarande från område II: "Mycket stor spridning på kvalitet på åkermark inom länet. Från bra åker på Örebroslätten till vallmarker i skogsbygderna." Ett flertal svaranden framhåller också att de har dåligt underlag på grund av låg omsättning.

Avseende betesmarken har följande kommentar lämnats, från område I: "Den högsta noteringen gäller små hästgårdar."

## Lantbruksfastigheter generellt

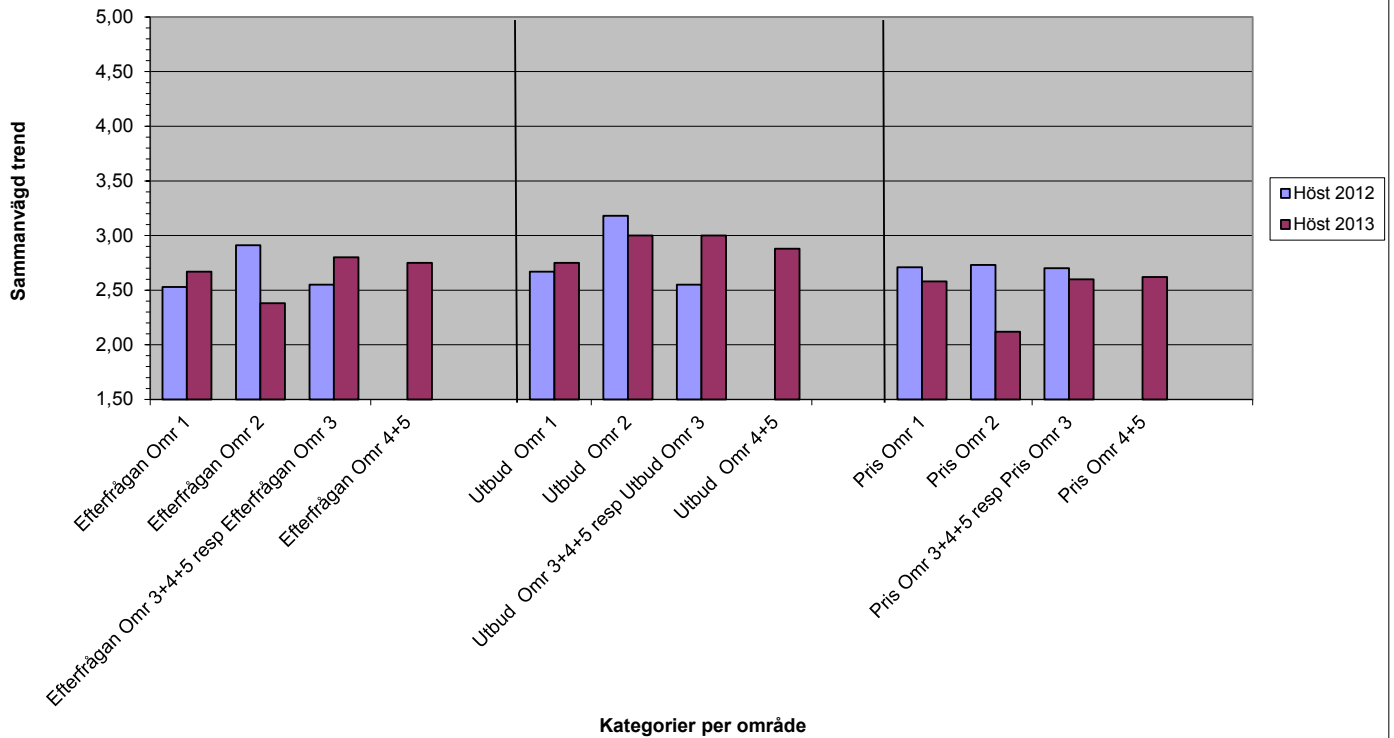


## Skogsdominerade lantbruksfastigheter



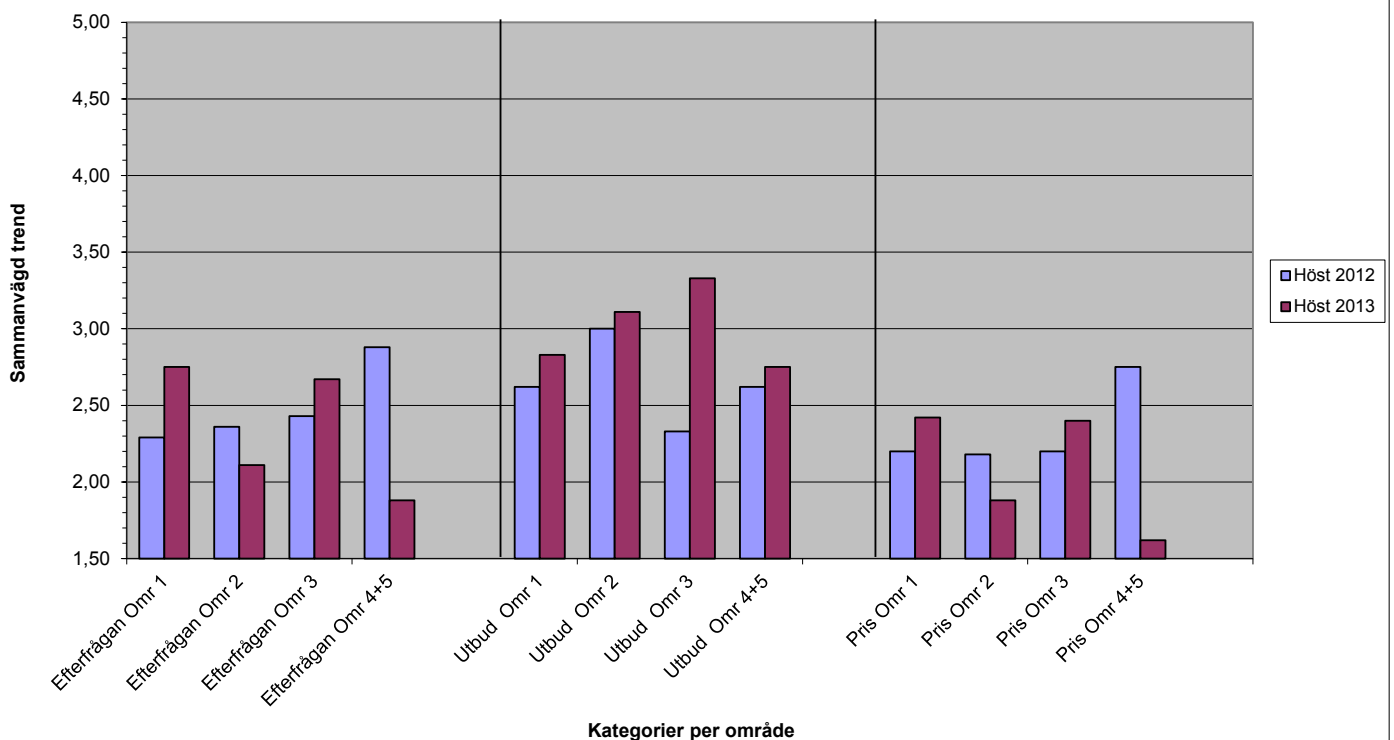
### Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter

Bilaga 3



### Kombinerade lantbruksfastigheter

Bilaga 4





### Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

