

Minienkät nr 33
2005-05-11

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning våren 2005 -

Sammanfattning

Enligt Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden oktober 2004 till och med mars 2005, är förändringarna vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter i likhet med de närmast föregående enkäterna måttliga.

Efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt uppgavs av majoriteten av de svarande varit oförändrad under perioden. En liten tendens till ökad efterfrågan kan dock spåras i Götaland. Utbudet uppvisar i ännu högre grad en oförändrad nivå, oberoende av områdestillhörighet. Också prisutvecklingen bedöms i huvudsak ha varit nominellt oförändrad. I Götaland finns dock ett mindre antal svarande vilka pekar på en svag ökning av prisutvecklingen.

Även vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsbruksdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade) är i många fall oförändrade nivåer under perioden det fortsatt vanligaste svarsalternativet. Avvikelser förekommer, bl.a. en svag minskning avseende utbudet av skogsdominerade fastigheter i Götaland och Mälardalsregionen. Små bostadsdominerade fastigheter uppvisar även denna omgång en mindre efterfrågeökning i delar av landet. I Götaland är denna i nivå med närmast föregående Minienkäter men har minskat i Mellansverige.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet visar på en fortsatt stor spridning sett över landet, från ca 310 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 130 kr/m³sk för Norrlands inland. Förändringen mot tidigare enkäter bör som vanligt tolkas med försiktighet på grund av undersökningsmetodiken.

Gunnar Rutegård

Lantmäteriverket, Enheten för Fastighetsuppdrag, 801 82 Gävle
Tfn växel: 026-633000 Tfn direkt: 026-633027 Fax: 026-102212
E-post: gunnar.rutegard@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

Givet detta förbehåll kan en tydlig ökning noteras för den områdesvisa marknadsnivån i jämförelse med de båda föregående enkäterna i Götaland, medan ökningen kan ifrågasättas i Värmlands, Dalarnas samt Gävleborgs län, sannolikt också i Norrlands inland. Noteras bör att flera av de svarande har påpekat att deras svar avser förhållandena fram till tidpunkten för stormen i början av året.

Mottagarna av enkäten har ombetts att upprepa sin värdering av ett antal faktorer påverkan prismässigt och/eller intressebaserad på marknaden för skogsfastigheter. Virkesprisutvecklingen på kort sikt uppvisar en märkbart mindre positiv bild i förhållande till de föregående enkäterna, medan för skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt respektive viljan att investera i skog och skogsmark skillnaderna är mindre eller inte alls märkbara. I samtliga fall är det sammantagna omdömet av respektive faktorer fortsatt positivt.

Vidare har de svarande fått bedöma trender under de senaste åren beträffande främsta motiv för förvärv av större lantbruksfastigheter. Tillskottsförvärv samt jakt och/eller fiske har tillmätts en ökande roll, medan nyetablering för aktivt brukande i flertalet fall anses vara ett mindre viktigt motiv. Betydelsen av investering/kapitalplacering varierar, motivet är väsentligt mer betydelsefullt för skogsbruksdominerade än för jordbruksdominerade fastigheter.

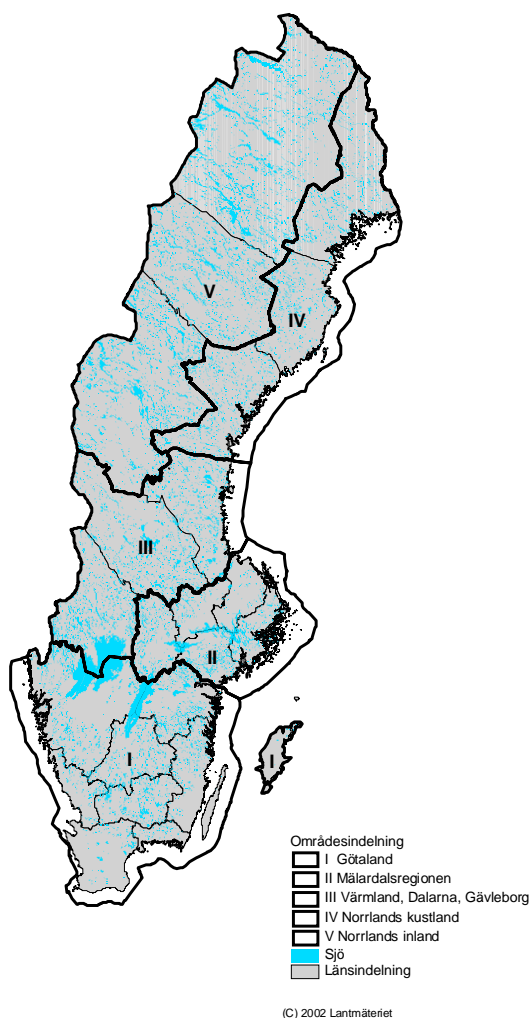
Respondenterna fick även i uppdrag att ange vilken köpkategori av skogsfastigheter, ägaren av en grannfastighet respektive kapitalplaceringen, som anses betala mest för en given fastighet. Meningarna var här mycket delade. Förutom att vissa antingen framhöll den ena eller den andra parten i en ungefär liknande fördelning, alternativt inte ansåg att frågan kunde besvaras generellt, fanns en tendens att hävda att en storleks-, skogstillstånds eller en belägenhetsfaktor utgör en skiljelinje. Således ansåg t.ex. flera av de svarande att grannen betalar bäst för de mindre fastigheterna, medan kapitalplaceringen kan lägga högre bud på de större fastigheterna.

Inledning

Syftet med Lantmäteriverkets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.¹ Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för trettio tredje gången våren 2005, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden **oktober 2004 t.o.m. mars 2005**.

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

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 55 tillfrågade personer svarade 40, dessutom lämnade två svarande in icke ifyllda blanketter på grund av att de inte hade genomfört några försäljningar av lantbruksfastigheter under perioden. Av de 40 svarade inte alla på samtliga frågor medan flera svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, varför resultaten blir grova. Ett enskilt svar kan därför inte lyftas ur sitt sammanhang eller användas för vidare beräkningar. Svaren i undersökningen är uppdelade på fem geografiska områden (se figur 1 nedan).

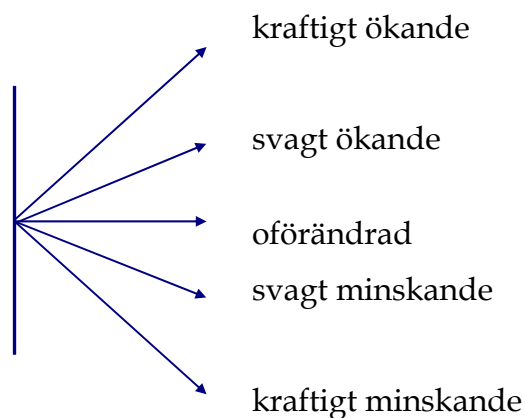


Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	11
	II	12
	III	10
	IV	11
	V	9

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2004 t.o.m. mars 2005. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. oktober 2004 t.o.m. mars 2005. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2003 t.o.m. mars 2004. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2004 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2004) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongsviss mellan vår och höst. Det har därför ansetts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vår-enkäterna respektive höst-enkäterna var för sig.

Även för fråga 2 ombads de svarande att med pilar ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. Resultatet redovisas dock endast i text.

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 %

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.

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden oktober 2004 t.o.m. mars 2005. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2003 t.o.m. mars 2004).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i huvudsak oförändrad i områdena II-V, inkluderat vissa en-

staka avvikelser. I område I har dock 4 av totalt 11 svarande uppgett en svag ökning av efterfrågan. Vid enkäten våren 2004 visade svaren på en i princip oförändrad efterfrågan i samtliga områden.

Även *utbudet* uppges till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat under perioden i områdena II-V. I område I och även i område II förekommer en relativt jämn spridning av svaren, från en svag ökning av utbudet till en svag minskning av densamma. I område I har även 1 svarande angett en kraftig minskning av utbudet. I vår-enkäten 2004 pekade svaren på ett i huvudsak oförändrat utbud i områdena I och II, medan i områdena III-V fördelningen var likartad mellan ett oförändrat utbud och en svag minskning.

När det gäller *prisnivån* redovisar i område I 7 av totalt 11 svar en nominellt oförändrad nivå, medan resterande svar hävdar en svag nominell ökning med mellan 1-10 %. I de övriga områdena anger en tydlig majoritet av de svarande en oförändrad prisnivå. I den föregående vår-enkäten var fördelningen likartad mellan en nominellt oförändrad nivå och en nominell ökning med mellan 1-10 %.

Fråga 2

Hur anser Du att utvecklingen för följande fyra delmarknader varit under perioden?

De svarande angav med pilar utvecklingen för utbud och efterfrågan. Resultatet redovisas dock endast i text. Prisutvecklingen redovisas i särskild tabell sist i avsnittet.

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

I områdena I-II samt IV-V är de vanligaste svarsalternativen en oförändrad *efterfrågan*. Avvikelse förekommer dock åt båda håll, vilka något mer frekvent påvisar en svag (eller i ett par fall en stark) ökning av efterfrågan än en minskning av densamma. I område III är däremot fördelningen mellan en oförändrad nivå och en svag ökning av efterfrågan likartad. I samband med enkäten föregående höst var en oförändrad efterfrågan det mest förekommande svarsalternativet i områdena II-V, medan en svag ökning av efterfrågan övervägde i område I.

Beträffande *utbudet* hävdar i områdena III-V majoriteten av de svarande en oförändrad nivå, medan i områdena I och II en svag minskning av utbudet överväger bland svaren (6 av totalt 11 re-

spektive 7 av totalt 12 svar). I område I har även en svarande angett en svag ökning. Vid enkättilfället våren 2004 dominerade svarsalternativet oförändrad nivå i områdena I-III, medan fördelningen i områdena IV-V var likartad mellan en oförändrad nivå och en svag minskning av utbudet.

Prisutvecklingen har i samtliga fem områden bedömts antingen ha kvarstått på en oförändrad nivå eller ökat nominellt med mellan 1-10% under perioden. I områdena III och IV överväger knappt en svag ökning av prisutvecklingen, medan i de övriga områdena en oförändrad nivå är ett vanligare svarsalternativ. I område I förekommer även enstaka svarande som pekar på såväl en nominell ökning med mer än 10 % som på en svagare minskning (mellan 1-10 %) av prisutvecklingen. Vid föregående vår-enkät dominerade istället svar vilka pekade på en svag ökning i områdena I-II, medan i övriga områden ungefär lika många uppgav en oförändrad prisnivå som en svag nominell ökning.

Det bör noteras att flera av de svarande påpekat att deras svar avsåg förhållandena fram till tidpunkten för den kraftiga stormen i södra delen av landet, dvs. början av januari 2005.

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

Beträffande *efterfrågan* överväger i samtliga områden en oförändrad nivå, även om enstaka avvikelser förekommer i båda riktningarna. I områdena II och III har något fler svarande redovisat en svag minskning. Vid förra vår-enkäten övervägde en oförändrad nivå i områdena I-II samt V, medan i områdena III-IV fördelningen var jämn mellan en oförändrad och en svag minskning av efterfrågan.

Likaledes domineras *utbudet* av en oförändrad nivå i samtliga områden. Avvikelser från en oförändrad nivå förekommer dock i samtliga av dessa områden. Svaren fördelades på ungefär samma sätt också för ett år sedan, dvs. vid föregående vår-enkät.

Prisutvecklingen uppges i princip varit oförändrad under perioden i samtliga områden. I område IV är de få (4) svaren spridda varför trenden där inte är helt klar. Även vid motsvarande undersökning våren 2004 övervägde i huvudsak en oförändrad nivå, men avvikelser i första hand redovisande en svag nominell sänkning av prisnivån förekom i område II och i viss mån också i område III.

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

Beträffande kombinerade lantbruksfastigheter dominerar svar vilka redovisar en oförändrad *efterfrågan* i samtliga områden. Vissa avvikelser förekommer även här, i första hand i områdena I och II med vardera 3 (av totalt 11 respektive 12) svarande vilka redovisar en svag ökning av *efterfrågan*, i det senare området redovisar också 1 svarande en svag minskning. Vid förra vår-enkäten dominerade en oförändrad *efterfrågan* i samtliga områden.

Utbudet visar en liknande tendens som beträffande *efterfrågan*, dvs. det vanligaste svarsalternativet är en oförändrad nivå. Avvikelser förekommer främst i område II där 4 av totalt 12 svarande anger en svag minskning av *utbudet*. En övervikt av svarande med ett oförändrat *utbud* gällde även för enkäten våren 2004.

Prisnivån påvisar i huvudsak en oförändrad nivå i samtliga områden. Enstaka svarande, främst i södra Sverige, har även angett en svag nominell ökning av *prisnivån*. Vid föregående vår-enkät uppgav majoriteten av de svarande i flertalet områden en oförändrad *prisnivå* under perioden.

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

Den tydligaste ökningen avseende *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har även denna omgång redovisats i Götaland, dvs. i område I. Två svarande har också angett en kraftig ökning. I områdena II, III och V är fördelningen likartad mellan en oförändrad nivå och en svag ökning av *efterfrågan*. I område IV anger de flesta svarande (5 av totalt 7) en oförändrad *efterfrågan*. Vid enkäten våren 2004 redovisade majoriteten av de svarande en oförändrad nivå i samtliga områden.

Utbudet av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har under perioden enligt den absoluta merparten av enkätsvaren varit oförändrad i områdena I samt III-V. Avvikelserna är således få, och i princip jämnt fördelade åt båda håll. Svar som i flertalet fall påvisade ett oförändrat *utbud* utgjorde vid den föregående vår-enkäten en fortsättning av trenden från ett flertal tidigare enkäter.

Den nominella *prisnivån* har för områdena I-IV till ungefär lika delar antingen varit nominellt oförändrad eller ökat med 1-10 %, i område V överväger dock en mindre prisökning. I område I har också

två svarande angett en kraftigare ökning av prisnivån. Även i den föregående vår-enkäten var prisnivån antingen oförändrad eller hade ökat nominellt med 1-10 %. I område III redovisade flertalet svarande en mindre nominell ökning, medan i områdena II samt IV och V något fler ansåg att prisnivån i huvudsak varit oförändrad.

Prisutveckling

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

Enkäten våren 2004

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

Enkäten hösten 2004

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

Enkäten våren 2005

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

² Enbart baserat på 2 svar!

Fråga 3

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

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 2005).

Om- råde ³	Minienkät 0310 - 0403			Minienkät 0404 - 0409			Minienkät 0410 - 0503			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/ha ⁵
I	13	270	137	11	293	137	11	311	143	47300
II	11	236	119	7	245	119	11	256	118	35300
III	11	186	94	9	185	94	9	190	88	23900
IV	9	147	74	12	150	74	11	159	73	16400
V	5	125	63	9	120	63	8	133	61	10900
RI-KET	49	198 ⁶	100	45	205 ⁶	100	50	217 ⁶	100	28300 ⁶

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 har prisnivån, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersök-

³ För områdesindelningen, se figur 1.

⁴ Avser det aritmetiska värdet inom respektive område, dvs. varje svarandes värde har givits 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.

⁵ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0410-0503) baseras på totalt 47 svar.

⁶ 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.

ningsmetodiken, stigit för riket som helhet under det senaste året. Det gäller också på områdesnivå. Område I (Götaland) uppvisar den tydligaste uppgången, medan den lilla uppgången i område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) närmast kan antas falla inom osäkerhetsmarginalen på grund av undersökningens förhållandevis låga precision. Även förändringarna inom område V (Norrlands inland) kan ifrågasättas av samma skäl.

Det bör också upprepas att flera av de svarande påpekat att deras svar avsåg förhållandena fram till den kraftiga stormen drog fram i södra delen av landet i början av januari 2005.

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) är antalet svar även denna omgång relativt få. I område I förekommer värden mellan 2,4-3,0 (baserat på 3 svar), i område II mellan 2,1-2,8 (5 svar), i områdena III mellan 2,0 och 3,5 (4 svar) samt i områdena IV och V mellan 2,0 och 3,0 (6 respektive 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

Beträffande den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt framhåller de svarande en väsentligt mindre positiv bild i förhållande till de tidigare enkätomgångarna. I samband med den närmast föregående enkäten redovisade exempelvis inte någon svarande något minustecken, medan denna omgång sådana förekom i samtliga fem områden. I område I angav en svarande till och med tre minustecken för denna påverkansfaktor. Den sammantaget minst positiva inställningen framkom i område II, som också uppvisade den största förändringen gentemot föregående enkätomgång. Dock överväger fortfarande antalet plustecken i förhållande till antalet minustecken inom samtliga områden, också inklusive område II om än knappt. Den mest positiva inställningen till den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt återfinns i område III, vilket också sammanföll med höstens enkät.

Kommentar från områdena IV och V: "Stormen Gudrun dämpar troligen på kort sikt (två minustecken), talltimmer press nedåt nu, i AC-län står sågar med hänsyn till dyr råvara och usel marknad (ett minustecken)."

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Även i detta avseende har det skett en förskjutning mot en mindre positiv inställning i jämförelse med den föregående enkäten. Denna förändring är dock väsentligt mindre markant än beträffande virkesprisutvecklingen. I område V som redovisar den mest positiva inställningen har det inte skett någon negativ förskjutning alls. Den sammantaget minst positiva inställningen återfinns i områdena I och III. Skillnaderna i inställningen till nämnda faktor mellan regionerna är dock genomgående måttliga. Vid de närmast föregående enkäterna låg bedömningen generellt på en något mindre positiv nivå beträffande konkurrenskraften på längre sikt i jämförelse med virkesprisutvecklingen sett över en kortare tidsperiod. I samband med denna omgång har en förändring skett på så sätt att i områdena II och V, i någon mån också i område IV, inställningen är mer positiv för skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt än för virkesprisutvecklingen sett på kort sikt.

Kommentarer från område IV och V: "Vi ser redan nu att betydande volym ved går till värmeverk. I takt med att oljan sinar så måste alternativa bränslen produceras. Skogsråvara kan här få en väldig marknad." samt "Enskilda produkter kan få svårt på lång sikt. Skogsbruket torde ha ljus framtid - nya tillämpningar (två plus-tecken)."

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan att investera i skog och skogsmark är fortfarande, i likhet med de närmast föregående enkäterna, definitivt den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt bedömts vara mest positiv. Skillnaden mot närmast föregående enkät är liten och egentligen endast noterbar genom en mindre positiv inställning i Götaland och i Mälardalen. Inte heller mellan de fem områdena är skillnaderna tydliga. Detta innebär att den i föregående enkätomgång observerade tendensen att investeringsviljan enligt svaren är högst i Götaland för att sedan i princip minska i nordlig riktning i princip nu har jämnats ut.

Förändringarna när det gäller dessa tre påverkansfaktorer kan sannolikt till viss del spåras tillbaka till den stora stormen nyåret 2005, och den mycket tydliga inverkan den haft på såväl virkes- som skogsfastighetsmarknaden när de svarande fyllde i sina enkäter. Exempel på andra omvärldsfaktorer är den rådande konjunkturen i Sverige och i omvärlden inklusive framtida förväntningar.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Den enskilda faktor som återigen återfinns mest frekvent bland svaren är ränteläget. En av de svarande har kompletterat med tre plustecken efter denna faktor. Andra svarande har kompletterat med: "Mängden pengar/placeringsmöjligheten" och "Räntan, politiska beslut.". Ytterligare en svarande konstaterar: "Fortsatt låga räntor håller priserna uppe. Avkastningskravet fortsätter att sjunka." En annan faktor som återkommer i ett flertal svar är denna gång av förklarliga skäl stormen ("Gudrun") och dess effekter på fastighetsmarknaden, någon har även kompletterat med ett minustecken indikerande vilken effekt denna påverkansfaktor anses få. Stormrelaterade svar förekommer inom områdena I, II och även III. Exempel från område I: "För närvarande avvaktande läge inom stormområdet. Några skogsgårdar kommer att tvingas sälja p.g.a. för hög belåning." och "Virkesmarknadens återhämtning efter orkanen." En svarande som

representerar både område I och II hävdar att på kort sikt medför storm en positiv inverkan på marknaden, vilket tydliggjorts genom att komplettera denna faktor med ett plustecken. I område II inkluderar en svarande virkesmarknadens effekter i svaret genom följande uttalande: "Svårt att bedöma hur mycket de lägre virkespriserna efter stormen påverkat fastighetspriserna då inga avslut ännu gjorts." Att stormen får effekter även utanför själva stormområdet framgår av följande kommentar från en representant för både område II och III: "Stormen i södra Sverige har även påverkat marknaden för skogsfastigheter i Mellansverige och i Norrland något negativt (borde dock ändra sig på sikt inom något eller några år)." I område III framhåller en av de svarande den indirekta effekt som förväntas på marknaden av: "Stormdrabbade som skall skaffa fastighet för pengar som satts in på ersättningsfond."

Även andra påverkansfaktorer redovisas (område I): "EU-bidragens avtrappning(?), köpsågverkens struktur (egentligen samordning av inköp av skogsråvara genom färre organisationer, exv. Södra - Sydved - Såg i syd)." Vidare: "Mjuka värden, livsmiljö, fritid." Ett liknande tema framkommer i följande svar: "Jakträtten (två plustecken), livsstil (ett plustecken)" samt "Läge; sjölägen får större och större genomslag." Jaktens inverkan nämns i svar från samtliga områden, i ett fall där den svarande representerar båda områdena I och II har denna också kompletterat nämnda faktor med två plustecken. Andra exempel (område I): "Skogstillstånd/trädslagsfördelning, tall mycket sämre än gran." I område IV: "Litet utbud (två plustecken)", samt bland svar representerande både område IV och V: "Status, skatter.", "Fortsatt låga priser (två plustecken), fler köpare från södra Sverige (likaledes två plustecken), färre klippare (ett minustecken).", samt "Sveaskogs försäljningar (två plustecken)". Från område V kommer slutligen följande kommentarer: "Skatter, skogslagstiftning.", "Ny förvärvslagstiftning", samt "Slopandet av arvs- och gåvoskatten (ett plustecken), förändringar i jordförvärvslagen (ett plustecken)".

En mer allmänt ställd kommentar, i första hand inte riktad mot skogsdominerade fastigheter är följande från område I: "De "nya" EU-stöden har givit en viss osäkerhet på marknaden, framför allt för jordbruksdominerade fastigheter."

Fråga 5

Finns det trender under de senaste åren när det gäller de främsta motiven för förvärv av lantbruksfastigheter (ej s.k. hästgårdar/bostadsdominerade lantbruksfastigheter) med priser över ca 1,5 - 2 milj kr?

Trenderna graderas enligt följande siffersystem:

- 1 Ökad betydelse för detta motiv under de senaste åren
- 2 Oförändrad betydelse för detta motiv under de senaste åren
- 3 Minskad betydelse för detta motiv under de senaste åren

Observera att samma köpare kan ha flera motiv som sina främsta motiv, dvs. de behöver inte vara varandra uteslutande.

De svarande skulle gradera följande **motiv** uppdelade på **jordbruksdominerade** respektive **skogdominerade fastigheter**:

- Tillskottsförvärv
- Investering/kapitalplacering
- Nyetablering för aktivt brukande
- Jakt och/eller fiske

Dessutom kunde de även ange samt poängsätta egna motiv.

Svaren till fråga 5 har vägts samman med hjälp av siffersystemet ovan, dvs. ökad betydelse för det aktuella motivet har generat en etta, oförändrad betydelse en tvåa respektive minskad betydelse en trea. På så sätt har ett genomsnittsvärde kunnat beräknas för varje motiv, med som lägst värdet 1,0 om samtliga svaranden inom det aktuella området angivit en etta och som högst värdet 3,0 om samtliga svaranden istället redovisat en trea för motivet i fråga.

Figur 4 Genomsnittliga värden avseende främsta motiv för förvärv av lantbruksfastigheter enligt beskrivning i texten ovan. J = Jordbruksdominerade fastigheter. S = Skogsbruksdominerade fastigheter.

Motiv	Område ⁷									
	I		II		III		IV		V	
	J	S	J	S	J	S	J	S	J	S
Tillskottsförvärv	1,1	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,4	1,8	1,7 ⁸	2,0
Investering/kapitalplacering	2,1	1,0	2,4	1,4	1,9	1,3	2,0	1,1	2,3 ⁸	1,2
Nyetablering för aktivt brukande	2,5	2,0	2,6	1,9	2,4	2,0	2,4	2,4	2,0 ⁸	2,3
Jakt och/eller fiske	1,8	1,1	1,7	1,3	1,8	1,4	1,5	1,5	1,5 ⁹	1,6

Av figur 4 kan utläsas att i samtliga områden och för båda typer av fastigheter har jakt och/eller fiske generellt bedömts fått en ökande betydelse som motiv för förvärv av större lantbruksfastigheter under de senaste åren. Med undantag för skogsbruksdominerade fastigheter i område V gäller detta även för tillskottsförvärv som motiv för förvärv. I synnerhet anses tillskottsförvärv ha ökat i betydelse i de södra delarna av landet. I Norrland har vidare tillskottsförvärv setts som ett viktigare motiv för köpare av jordbruksdominerade fastigheter än av skogsbruksdominerade dito. Den sistnämnda jämförelsen bygger dock delvis på få svar.

Nyetablering för aktivt brukande anses ha fått en oförändrad eller mindre betydelse som motiv för förvärv under de senaste åren, med undantag för skogsbruksdominerade fastigheter i område II. Minst betydelse anses nyetablering ha som motiv för jordbruksdominerade fastigheter i södra och mellersta Sverige, medan detta motiv spelar jämförelsevis mindre roll för skogsbruksdominerade fastigheter i Norrlands inland, återigen med reservation för få svar beträffande de jordbruksdominerade fastigheterna. En svarande från områdena IV och V har motiverat den minskande betydelsen för motivet nyetablering av skogsdominerade fastigheter med att detta är alltför kapitalkrävande.

⁷ För områdesindelningen, se figur 1.

⁸ Medelvärdet baseras endast på 3 svar.

⁹ Medelvärdet baseras endast på 2 svar.

Endast två svaranden har angett ett övrigt motiv för förvärv av lantbruksfastigheter. I det ena fallet avser svaret område II och jordbruksdominerade fastigheter, och har preciserats till att byta boendemiljö från stad till land med bedömningen oförändrad betydelse. Den andre svarande, representerande områdena IV och V, har uppgett motivet fritidsskogsbruk och bedömt att detta har fått en ökad betydelse under de senaste åren.

Resultatet av denna fråga kan jämföras med ett examensarbete som genomfördes vid KTH avseende lantbruksfastigheter i huvudsak inköpta under år 1994¹⁰. Ett av huvudsyftena med arbetet var att via telefonintervjuer med totalt 42 mäklare från hela landet ta reda på motiven för förvärv av stora lantbruksfastigheter. De svarande hade inte tillgång till någon lista med alternativ, utan fick fritt ange vilka de ansåg vara de främsta motiven. Flertalet angav mer än ett alternativ.

Bland mäklare av skogsfastigheter var det vanligaste av svaren, 34 %, investering/kapitalplacering, medan aktivt brukande respektive jakt och fiske följde därefter med vardera 14 % av svaren. Tillskotts-förvärv kom först som nummer sex bland de uppgivna motiven med 6 % av svaren.

Motsvarande frågeställning ställdes också till mäklare av jordbruksfastigheter. Aktivt brukande var här det vanligaste motivet, och det uppgavs i 40 % av svaren. Tillskotts-förvärv och investering/kapitalplacering följde närmast med vardera 16 % av svaren. Jakt och fiske kom på sjätte plats med 6 % av svaren.

¹⁰ Björling, Å & Yourstone, A-C, 1995. Vem köper stora jordbruks- och skogsfastigheter och varför? Marknadsundersökning utförd som examensarbete vid institutionen för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. LMV-Rapport 1995:2, Gävle.

Fråga 6

Av de två följande tänkbara och specifika köpkategorierna av skogsfastigheter, ägaren av en grannfastighet respektive kapitalplaceringen, vilken av dessa kategorier anser du betalar mest för en given fastighet?

(Med grannfastighet likställs tillköp till tidigare innehav i grannskapet som syftar till utvidgning av befintlig brukningsenhet. Med kapitalplacering avses i det här fallet köpare som bedöms ha möjlighet att finansiera det aktuella förvärvet till absolut största delen med egen kapitalinsats.)

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

Svaren till fråga 6 har sammanställts utifrån områdestillhörighet, och har redovisats genom att gruppera samman liknande svar och kompletterade med ett antal direkta citat.

Område I:

Två svarande anser att frågan inte kan besvaras generellt. Vidare hävdar två svarande att ägaren av en grannfastighet betalar bäst, förutsatt att de är tillräckligt likvida. Den ene av dessa formulerar svaret: "Absolut grannfastigheten. Denna kan lägga all energi (alla pengar) på en speciell fastighet, dvs. det är bara just den fastigheten som är aktuell för honom att köpa. Kapitalplaceringen kan i fall det blir dyrt i budgivningen säga nej tack och köpa fastighet någon annanstans. Viss utjämning finns för större kapitalberoende fastigheter." Två övriga svarande ger mer öppna svar: "Kapitalplaceringen sätter priset som grannen är tvungen att betala om han ändå vill köpa. Bland "kapitalplaceringarna" finns även personer som tjänar mycket pengar i löpande anställningar och som kan sätta av pengar i en näringsfastighet.", samt: "Investerarna har som relativt ny aktör starkt påverkat den goda prisutvecklingen, de har fungerat som en konkurrenshöjande faktor. I slutänden köper ändå grannen de flesta utbudna objekten, kontentan blir att grannen köper till det högre pris som de nya aktörerna medverkar till. Det går inte att köpa billigt längre men skattereglementet gör att grannen ändå kan vara med." Ytterligare ett svar representerar en inställning vilken återkommer också i andra delar av landet med lite olika formuleringar samt skillnader beträffande gränsdragningen (i antal hektar) mellan respektive köpkategori: "Grannfastigheten betalar bäst för

fastigheten vid ca 100 ha, medan placerarna betalar bäst för större fastigheter.”

Område I + II:

Dessa båda områden innehåller gemensamt ett svar som går i linje med det närmast ovanstående: ”Grannen är oftast starkast om det inte är större objekt än 200 ha. Därutöver kan andra intressenter komma in – ofta redan etablerade skogsägare.”

Område II:

Tre svarande anger kort och gott ägaren av grannfastigheten, medan ytterligare en svarande lika koncist hävdar att kapitalplaceraren betalar bäst. Enligt två andra svar är den köpkategori som betalar bäst beroende av storleken på fastigheten i likhet med vad som exemplifierats ovan. I det ena av dessa fall dras gränsen vid 100 ha mellan de köparsituationer där ägaren av grannfastigheten respektive kapitalplaceraren kan betala mest. I ytterligare ett fall hävdas en motsvarande skillnad, där denna istället beror på var fastigheten är belägen: ”Närmare 08-området har vi en helt annan köpkategori. Längst ut på landsbygden är det allt som oftast grannen som betalar mest.” Att frågan inte alltid kan besvaras enkelt framgår dock av följande kommentar: ”Dessa två kategorier ställs ofta mot varandra. Kampen mellan dessa är stark och det blir lika ofta de olika köpkategorierna, möjligtvis med övervikt för ägare av grannfastigheten.”

Område I + II + III:

”Skogsdominerade som ligger nära större orter = Kapitalplacerare. I övrigt från fall till fall.”

Område II + III:

I det ena av två svar uttalas det klart att det är kapitalplaceraren som har den bästa möjligheten att konkurrera om en viss fastighet. Det andra svaret är mer avvaktande: ”Mycket varierat. Ibland granne p.g.a. skogsavdragsmöjligheter. Ibland dock placeraren, särskilt om andra värden såsom sjöläge eller liknande finns.”

Område III

Två av de svarande i detta område har tydliga men sinsemellan motsatta ståndpunkter, dvs. den ena hävdar att kapitalplaceraren har de bästa betalningsförutsättningarna medan den andre anser att detta gäller grannen. Ytterligare en av de svarande sätter kapitalplaceraren i första rummet men med en viss reservation, dvs. det

finns undantag. Fler exempel: "Ägaren till grannfastigheten (om fastigheten bjuds ut på anbud eller auktion). I direkt förhandling brukar markgrannar gå ut med allt för låg prisidé." I ett annat fall relateras svaret till skogstillståndet på fastigheten: "Kapitalplaceringen betalar bättre för skogsfastigheten med stor andel ungskog, R1 och R2. Grannen betalar bäst för fastigheten med stor andel G1, G2 och S-skog."

Område III + IV:

En av de två svarande representerande dessa båda områden uppger grannfastigheten, i det andra svaret gäller att de är: "Likvärdiga om det inte finns unika förhållanden som vackert läge och mycket god jakt, detta värderar kapitalplaceringen normalt högre. Den lokale är där mer "hemmablind"."

Område IV:

Två svar: "Kapitalplaceringen" respektive "Den typiska köparen är ortsberoende som gör ett tillskottsförvärv, enligt principen "det gäller att passa på". Topp-priser betalas dock av kapitalplaceringen - förutsatt att objektet är tillräckligt stort."

Område IV + V:

En svarande framhåller kapitalplaceringen, även i ett annat svar sägs att det i regel är kapitalplaceringen men med tillägget: "Vill denne ha objektet så läggs budet över "den lokala marknaden". Grannen brukar i regel räkna noga." I ytterligare ett svar är det storleken som anses styra vem som kan betala mest: "En mindre fastighet hamnar nog ofta hos en intresserad granne. En större fastighet tilltalar nog placeraren mera och där får ägandet av grannfastigheten inte obegränsade möjligheter att betala ett högt à-pris." Även i detta område framhålls att skogstillståndet kan vara avgörande för utgången: "Om fastigheten (>50 ha) innehåller en stor andel äldre skog och grannen har ett gynnsamt läge avseende ransoneringsregeln (innehar ungskog >20 år), så att den äldre skogen kan tas omgående - då är han/hon oftast oslagbar. I övrigt är oftast investeraren starkast. Köpare som kan utnyttja förlustavdrag/ersättningsfond (gäller både granne/investerare) är köpstarka." Den femte som representerar dessa båda områden anser att båda köpkategorierna är likvärdiga beträffande deras betalningsmöjligheter för en given fastighet.

Område V:

De två svaren inom detta område företräder utan ytterligare kom-

mentarer var sitt av de båda aktuella svarsalternativen, dvs. den ena framhåller ägaren till grannfastigheten, den andre att det är kapitalplaceraren som har den bästa möjligheten att förvärva en fastighet som båda kategorier konkurrerar om.