

Minienkät nr 35
2006-05-08

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

- Minienkätundersökning våren 2006 -

Sammanfattning

Enligt Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden oktober 2005 till och med mars 2006, är förändringarna vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter fortsatt förhållandevis måttliga. Den trend som ändå framkommer pekar på en till delar positiv fastighetsmarknad.

I likhet med den föregående Minienkäten (hösten 2005) uppgav majoriteten av de svarande denna omgång att efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt varit svagt ökande under perioden. Samma utvecklingstendenser gäller även beträffande prisutvecklingen. Den sistnämnda tendensen innebär att i de flesta fall har de svarande framhållit en nominell ökning av prisnivån med mellan 1-10 procent. Däremot förefaller inte utbudet ha förändrats i någon högre grad under perioden.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) redovisar de svarande en svag men ändå tydligt positiv utveckling beträffande efterfrågan samt prisutvecklingen för de skogsdominerade fastigheterna. En något svagare men fortfarande positiv utveckling gäller även för de bostadsdominerade fastigheterna. Däremot uppges utvecklingen för de jordbruksdominerade fastigheterna varit i huvudsak oförändrad.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet fortsätter att öka. För tredje gången i rad ökar nivån för vart och ett av enkätens fem områden. Spridningen över landet är fortsatt stor, från ca 350 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland

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

till ca 155 kr/m³sk för Norrlands inland. Förändringen mot tidigare enkäter bör som vanligt tolkas med försiktighet på grund av undersökningsmetodiken. Givet detta förbehåll redovisar Mälardalsregionen den största uppgången i absoluta tal, medan de västra och norra delarna av landet haft den största procentuella ökningen.

Mottagarna av enkäten har ombetts att upprepa sin värdering av olika faktorer påverkan prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter. Inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt har efter en negativ trend i samband med enkäten våren 2005 vänt, och motsvarar i Norrland de nivåer som redovisades i samband med enkäten hösten 2004. I övriga delar av landet är inställningen fortfarande något mer återhållsam. Viljan att investera i skog och skogsmark är tydligt positiv, i synnerhet i Götaland tycks framtidstron ha återvänt efter stormen i januari 2005.

De svarande har denna enkätomgång fått i speciellt uppdrag att bedöma huruvida virkespriserna under den närmaste framtiden reellt sett kommer att återhämta en större del av den nedgång som har skett under de senaste 30 åren. Svaren varierar mycket och återfinns i hela skalan i en likartad fördelning från ett tydligt ja via olika mellanlägen till ett lika tydligt nej. Svaren återges i sin helhet i texten.

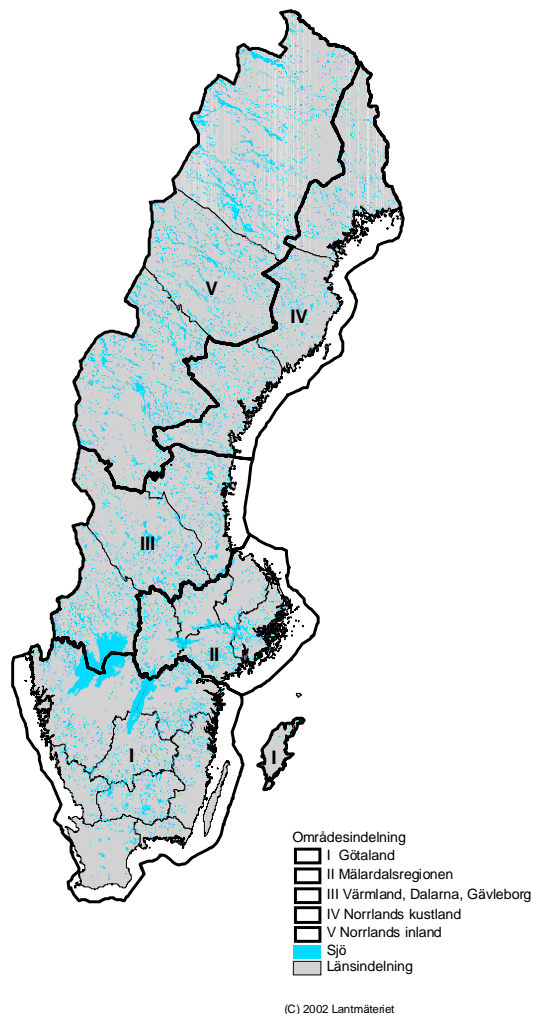
Respondenterna ombads slutligen att ange hur vanligt förekommande det är i deras respektive verksamhetsområde med begärt pris, riktpreis eller motsvarande i samband med att lantbruksfastigheter bjuds ut på öppna marknaden. Enligt de svarande är detta sätt att presentera fastigheterna vanligt förekommande, dock förefaller denna metod vara vanligast i södra Sverige. I norra Sverige är ett anbudsförfarande mer allmänt. De fick även tillfälle att uttrycka sin åsikt om den här typen av information. En fördel som återkommande nämns är att ett begärt pris eller ett riktpreis kan underlätta för spekulanten att avgöra om denne har möjlighet att bjuda på den aktuella fastigheten. En nackdel är att prissättningen därmed kan komma att styras på ett mindre gynnsamt sätt.

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 trettiofemte gången våren 2006, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden oktober 2005 t.o.m. mars 2006.**

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

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 57 tillfrågade personer återsände 42 av dessa enkätsvar vilka var möjliga att använda för den efterföljande sammanställningen. Av de 42 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).

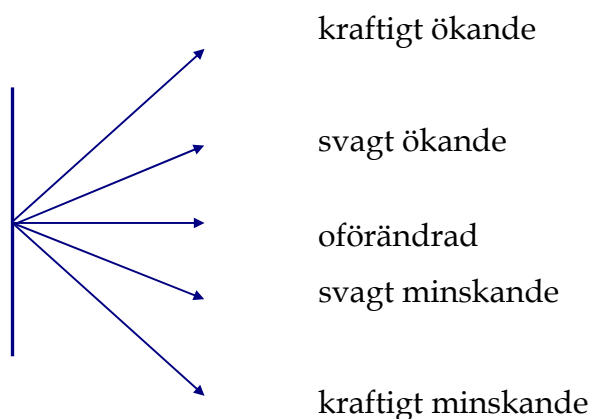


Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	10
	II	11
	III	12
	IV	13
	V	11

För frågorna 1 och 2 ombads de svarande att med pilar ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. För fråga 1 redovisas svaren på motsvarande sätt med pilar avseende efterfrågan och utbud (se figur 2). Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2005 t.o.m. mars 2006. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figur 2 avser svaren från denna undersökning, dvs. oktober 2005 t.o.m. mars 2006. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2004 t.o.m. mars 2005. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2005 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2005) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför ansetts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vår-enkäterna respektive höst-enkäterna var för sig.

Den *pridförändring* 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 %

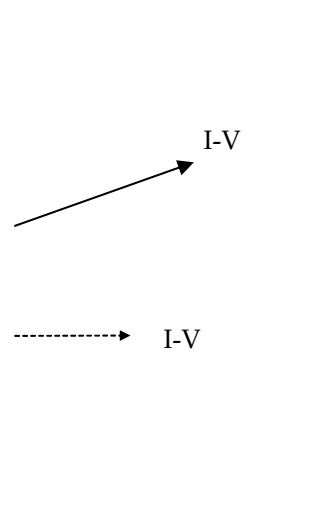
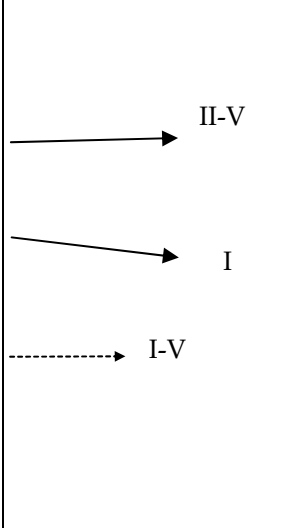
För såväl fråga 1 som 2 har svaren dessutom illustrerats med hjälp av staplar i bilagorna 1-5. En "poängsättning" av svaren beträffande efterfrågan respektive utbud har skett på ett likartat sätt som för prisutvecklingsklasserna. Således har en kraftig minskning av efterfrågan respektive utbudet generat 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 oktober 2005 t.o.m. mars 2006. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2004 t.o.m. mars 2005).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden i samtliga områden varit i huvudsak svagt ökande. Svaren avviker därmed till viss del från enkäten våren 2005 då svaren i genomsnitt till stora delar pekade mot en oförändrad efterfrågan i samtliga områden (jämför även bilaga 1)

Utbudet uppges till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrad under perioden. Den svagaste tendensen uppvisar Götaland (område I), där andelen svarande vilka uppgav en mindre minskning av utbudet var lika stor som den andel som framhöll en oförändrad nivå. I vår-enkäten 2005 pekade majoriteten av svaren på en i huvudsak oförändrad nivå.

När det gäller *prisnivån* dominerade i samtliga områden en svag nominell ökning med mellan 1-10 %. I den föregående vår-enkäten dominerade istället svar vilka pekade på en nominellt oförändrad nivå.

Fråga 2

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

De svarande angav med pilar utvecklingen för utbud och efterfrå-

gan. 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 skogsmark och skogsimpediment utgör minst 75 procent av köpets totala taxeringsvärde.

I samtliga områden dominerade en svag ökning av *efterfrågan*, något mindre markant i områdena III och IV. Denna enkätomgång redovisar därmed en påtagligt högre efterfrågan för samtliga områden jämfört med enkäten föregående vår (se också bilaga 2).

Utbudet pekar däremot på en mer oförändrad nivå i samtliga områden, vilket trots detta innebär att en ökning av utbudet ägt rum i förhållande till enkättillfället våren 2005.

Prisutvecklingen har i samtliga områden bedömts ha ökat nominellt med mellan 1-10% under perioden. Vid föregående vår-enkät varierade svaren i genomsnitt mellan en oförändrad nivå och en svag ökning i samtliga områden.

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. I jämförelse med föregående vår-enkät ligger dock den genomsnittliga nivån något högre denna omgång i samtliga områden, även om skillnaden i princip är försumbar i områdena III och V (se också bilaga 3).

Även för *utbudet* är en (genomsnittlig) oförändrad nivå det som överväger. Med undantag av område V tycks utbudet ha minskat något jämfört med föregående vår-enkät.

Prisutvecklingen uppges i huvudsak ha varit oförändrad under perioden i samtliga områden, vilket också gällde för motsvarande kategori av lantbruksfastigheter under våren 2005. Enda tydliga skillnaderna framkommer i områdena I respektive IV, i båda fall påvisande ett högre utbud i samband med den senaste enkätomgången.

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

Beträffande kombinerade lantbruksfastigheter bedömdes *efterfrågan* i samtliga områden sammanvägt ligga i intervallet mellan en oförändrad efterfrågan och en svag ökning av densamma. Områdena I

respektive V uppvisade den mest positiva tendensen medan en oförändrad nivå dominerade bland svaren i område III. Även för denna kategori kan en viss ökning noteras i jämförelse med föregående vår-enkät, tydligast för område V och knappt noterbar för område III (se också bilaga 4).

Utbudet visar en liknande tendens som för övriga fastighetskategorier, dvs. ett oförändrat utbud dominerar. En viss ökning av utbudet har ägt rum i områdena IV-V (Norrland) i jämförelse med enkäten våren 2005.

I likhet med efterfrågan varierar utvecklingen för *prisnivån* i samtliga områden mellan en oförändrad nivå och en svag ökning av densamma. Genomgående, dvs. för samtliga områden förefaller prisnivån utvecklats i en positiv riktning vid en jämförelse med föregående höst-enkät, utan att skillnaden för den skull är särskilt tydlig.

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

Flertalet av de svarande har angett en svag ökning av *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter. Avvikelserna har i flertalet fall bestått i att en oförändrad efterfrågan under den aktuella perioden framhållits. Samtidigt förekommer enstaka svar vilka redovisar en kraftig ökning i såväl område I (Götaland) som i områdena IV-V (Norrland). En liten ökning av efterfrågan kan därmed noteras i förhållande till föregående vår-enkät med undantag för område I (se också bilaga 5).

Beträffande *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter dominerar även för denna fastighetskategori en oförändrad nivå. Utbudet bedöms sammanvägt förändrats mot en något högre nivå denna enkätomgång i områdena II samt IV-V i förhållande till den föregående vår-enkäten.

Den nominella *prisnivån* har enligt de svarande i flertalet fall ökat med 1-10 %. Detta är en utveckling för denna delmarknad som därmed förstärkts i förhållande till den föregående vår-enkäten, och som är tydligast i områdena II och III.

Prisutveckling

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

Enkäten våren 2005

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

Enkäten hösten 2005

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	4	3	3-4	4
II	4	3	3-4	4
III	4-5	3	3-4	4
IV	4	3	3-4	4
V	4-5	2-3 ²	3-4	3-4

Enkäten våren 2006

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	4	3-4	3-4	4
II	4	3	3-4	4
III	4-5	3	3-4	4
IV	4	3	3-4	3-4
V	4	3	3-4	4

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

² Enbart baserat på 2 svar!

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 2006).

Om- råde ³	Minienkät 0410 - 0503			Minienkät 0504 - 0509			Minienkät 0510 - 0603			
	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	11	311	143	10	323	140	10	348	139	51800
II	11	256	118	10	271	118	11	299	120	43700
III	9	190	88	10	207	90	12	225	90	25800
IV	11	159	73	10	173	75	13	188	75	19800
V	8	133	61	9	145	63	10	157	63	15600
RI-KET	50	217 ⁶	100	49	231 ⁶	100	56	250 ⁶	100	30500 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 undersökningsmetodiken, stigit för riket som helhet under det senaste året. Det gäller också på områdesnivå för samtliga fem områden. Område II (Mälardalsregionen) uppvisar den största uppgången i absoluta tal, medan en något större procentuell (och likartad) ökning åstadkommit för landet väster och norr därom (Värmlands och Dalarnas län samt Norrland).

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2005 års taxeringsnivå) är antalet svar även denna omgång relativt få, i synnerhet i

³ För områdesindelningen, se figur 1.

⁴ 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.

⁵ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0510-0603) 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.

område I, samtidigt som spridningen i ett par områden är förhållandevis stor. I område I förekommer värden mellan 1,7-2,6 (baserat på 3 svar), i område II mellan 1,6-2,6 (5 svar), i område III mellan 0,8 och 3,0 (baserat på 5 svar; i ett av dessa framhålls att den stora spridningen kan hänföras till felaktiga taxeringar), i område IV mellan 1,5-3,0 (baserat på 7 svar; en av de svarande konstaterar att denna uppgift är mycket svår att fastställa p.g.a. dålig överensstämmelse mellan skogstillstånd och taxeringsuppgift) och slutligen i område V mellan 1,5 och 2,0 (4 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)?

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 virkesprisutvecklingen på kort sikt har generellt sett blivit allt mer positiv sedan enkäten hösten 2004. Enkäten våren 2005 visade på en tydlig nedgång beträffande tilltron

till virkesprisutvecklingen, sannolikt orsakad av den stora stormen 8-9 januari samma år. I områdena IV-V, dvs. Norrland, har man enligt den senaste enkäten återgått till en liknande inställning som rådde i samband med enkäten hösten 2004 (i område V var man dock ännu mer positiv hösten 2005), medan man i områdena I-III fortfarande är mindre positivt inställd till virkesprisutvecklingen på kort sikt än man var hösten 2004. Den mest positiva framtidstron denna enkätomgång (beräknat enligt genomsnittligt antal plustecken) gäller för område IV.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan att investera i skog och skogsmark är den faktor av de två i denna sammanställning som genomgående bedömts vara mest positiv. Vidare har inställningen till att investera i skog varierat mindre sedan vår-enkäten 2004 än motsvarande inställning till virkesprisutvecklingen på kort sikt. Den tydligaste ned- respektive uppgången har naturligt nog noterats i område I, dvs. Götaland. Det är också i Götaland som viljan att investera i skogsmark är störst enligt denna enkätomgång. I Norrland (områdena IV-V), som hade den mest positiva inställningen hösten 2005 till att investera i skog har däremot tilltron sjunkit något. Nivåerna skiljer sig dock inte markant inom landet.

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 ränteutvecklingen eller den låga räntan. Ett par av de svarande har kompletterat med två plustecken för denna faktor. En annan återkommande faktor är skattens inverkan, med något skilda formuleringar och i något fall även styrkt med två plustecken. Någon ser en koppling mellan förmögenhetsbeskattning, real värdesäkring och att marknaden blir bättre och bättre, och ser detta som olika faktorer under det gemensamma begreppet kapitalplacering. Denne svarande avslutar med "att äga är en krydda".

Naturligen nämns stormen Gudrun och dess effekter av några svarande. I det ena av de två svar där stormen kopplas till ersättningsfrågan framställs detta enligt följande: "Ersättningsmark för stormlikvider - hellre investera i ny skogsmark än skatta, även om det är stort geografiskt avstånd" (svarande från område IV + V). Samma svarande framhåller också: "Danskar söker sig norrut - jakt och andra värden lockar." Jaktens betydelse återkommer även i flera

andra svar. Ett mer specifikt och samtidigt storstadsinriktat svar från område II säger: "Runt Stockholm rör det sig ofta om att köpa eller skapa ett boende. Möjlighet att bygga är ofta avgörande". En representant för områdena I + III + V hävdar att det är "stor efterfrågan av ersättningsskog för egen skog som omgraderats till naturvårdsmark." Vidare menar en svarande i område III + IV att "spekulanter söderifrån ökar i södra Norrland". Ytterligare en svarande från område IV + V framhåller att det är fler intressenter från södra Sverige, något som följs av två plustecken. Samma svarande hävdar vidare att det förekommer färre klippare (ett minustecken), att det handlar om en massmedial påverkan, dvs. det är "inne" att äga skog, och att det är stora vinster på börsen vilket innebär att många människor idag är kapitalstarka. Ännu en påverkansfaktor blir efter den första juni förvärvstillståndsprövningen.

Fråga 5

Vid en utjämning av de mer kortsiktiga prisvariationerna har virkesprisernas realprisutveckling under de senaste 30 åren varit tydligt negativ. För landet och för de olika sortimenten som *genomsnitt* har priserna under denna period sjunkit med ca 1,5 procent per år. Enligt bl.a. tidigare Minienkäter tycks dock marknadens aktörer besitta en stor tilltro till skogsnäringens framtida konkurrenskraft och till utvecklingen av virkespriserna. Bedömer du att det är möjligt att virkespriserna reallt sett kan återhämta, om inte hela nedgången så ändå en väsentlig del av denna under de kommande 10-15 åren?

Frågan avser endast skogsdominerade lantbruksfastigheter.

Svaren till fråga 5 kan anses vara tämligen "spretiga". De redovisas genom att citeras ordagrant. Svaren har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet. Speciellt kan noteras den relativt stora andelen från områdena IV och V (Norrland) som inkluderar begreppet energi på något sätt i sina svar, medan detta inte alls förekommer i de södra delarna av landet.

Område I:

- Vet ej.

- Det var redan på gång i sågverksbältet i Småland före stormen. Granposter såldes hösten 2004 i nivån 390-430 kr/m³sk. 1995 var nivån 350-370 kr/m³sk, sedan dess har KPI ökat med ca 11 % vilket bör innebära att vi haft en positiv real prisutveckling här nere, åtminstone på slutavverkningsposter av gran. För tall och massaved ser det väsentligt sämre ut.
- Ja.
- Ja.
- Nej, jag tror att virkesprisernas betydelse för fastigheternas värde, även fortsättningsvis, minskar. Betalningsviljan för skogsmark, tror jag, ökar snabbare än virkespriserna.

Område I + II:

- Tendensen för all produktion med utgångspunkt från råvaror är f.n. inne i en positiv fas. På kort och medellång sikt tror jag på en återhämtning. Jag är mer tveksam på längre sikt då ökande priser kommer att driva fram konkurrerande material.

Område II:

- Personligen är jag tveksam till att priserna på virke kommer att återhämta sig.
- Nej.
- Ja.
- Nej, prispresen från andra råvaror och från andra länders virkesprodukter kommer att fortsätta, detta att virkespriserna skulle börja stiga kraftigt är bara ett önsketänkande från skogsägare/köpare.
- Nej.
- Nej.
- Nej, möjligen till en liten del. Att bedöma virkespriser kanske jag dock ska överlåta till andra (fråga 5 är ställd till fel forum).
- Ja.

Område II + III:

- Ja.

Område II + III + V:

- Nedgången torde delvis bero på skattereglerna (jämför med Finland). Kan dessa ändras är svaret: Ja.

Område III:

- Ja.
- Möjligheten finns.
- Nej!
- Nej.
- God.
- Ja.
- Nej. Trenden fortsätter.

Område III + IV:

- Tveksamt, däremot torde fastighetspriserna stiga mer (södra Norrland).

Område III + IV + V:

- Nej. Observera att virkespriset har sjunkit men rotnettot från gallring och slutavverkning har inte sjunkit lika mycket.

Område IV:

- - energisortiment (GROT). Tar även massaved.
- fossila bränslen bort 2020 -> bränsle på inhemska råvaror. Koka - såga - bränna.
I det sågverkstata Västerbotten har virkespriserna hängt med fastighetspriserna hyggligt. Närheten till Finland med högre virkespriser kan också ha påverkat.
- Detta måste bli en personlig bedömning. Efterfrågan på energi ökar och det gör nog att priserna inte sjunker ytterligare.
- Nej.
- Ja.

Område IV + V:

- Ja. Etanol, pellets. Fjärrvärmeverk ger ökad efterfrågan på råvara.
- Ja.

- Knappast.
- Nej, jag tror inte att realvärdet återhämtar sig. Möjligen att det kan ligga kvar på nuvarande nivå och med en liten ökning för timmersortiment.
- Ja - Energisortiment skapar prispress på den billiga veden, tillsammans med en stärkt konjunktur.
- Om man ser på den ökade efterfrågan, investeringar som industrin gör, så finns det två scenarier:
 - 1) färre aktörer => samma eller svag prisökning
 - 2) att betalningsförmågan kommer att öka kraftigt då industrin måste ha råvara, vilket minskar med avståndet till industrin p.g.a. ökande transportkostnader.

Område V:

- Till viss del men troligtvis inte hela upphämtningen. Priset i framtiden kommer att påverkas kraftigt av hur utvecklingen för alternativa energigrödor, "massaprodukter" som hampa etc., kommer att se ut.
- Mycket troligt då råvara blir alltmer efterfrågad t.ex. som drivmedel, uppvärmning, osv. Elpriserna lär fortsätta stiga något vilket ökar efterfrågan på skog ytterligare som bränsle till bilar.

Fråga 6

a) I samband med att lantbruksfastigheter bjuds ut på öppna marknaden för försäljning, hur vanligt förekommande är det då inom ditt verksamhetsområde med ett begärt pris, riktpreis eller motsvarande?

b) Vad ser du för för- *respektive* nackdelar med att den här typen av prisinformation förekommer i annonser, prospekt, etc.?

Frågan avser samtliga typer av lantbruksfastigheter.

Även svaren till fråga 6 har sammanställts utifrån områdestillhörighet, och redovisas genom att svaren citeras ordagrant.

Baserat på svaren är det möjligt att notera vissa skillnader över landet beträffande hur fastigheterna presenteras på marknaden. Det förefaller vara vanligast att åtminstone någon form av utgångspris redovisas i södra och i viss mån också i mellersta Sverige, medan

anbud är mer frekvent förekommande i norra delen av landet.

Område I:

- a) Riktpris = prisindikation + högstbjudande
b) Tycker att det är en självklarhet att vi mäklare skall sätta ett utgångsbud.
- a) Riktpris med "öppen anbudsgivning".
b) Fördelen är givetvis att marknaden sätter priset.
- a) Vanligt förekommande på alla kombinerade fastigheter - ej rena skogs- eller jordbruksskiften. Budgivning förekommer dock nästan alltid i kombination med utsatt pris.
b) Kan vara styrande och ses som ett "lägsta pris" vid budgivning.
- a) Mycket varierande. LRF som dominerar brukar inte gå ut med begärt pris.
b) Fördelen för mäklaren är att färre skambud kommer in. Köparen engagerar sig i de objekt som är realistiska för denne. Nackdelen är att mäklare och inte marknaden styr prisutvecklingen.
- a) Begärt pris eller högstbjudande tillämpas till 90%. Resterande 10% säljs på anbud.
b) Fördelar med att ange pris:
 - Sällar bland spekulanterna
 - Underlättar för oinformerade spekulanter
- a) Vanligtvis begärt pris eller utgångspris.
b) Tydlighet är alltid bra.
- a) Mindre vanligt på fastigheter där spekulanterna enkelt kan använda nyckeltal, som pris/m³, vid värdebedömningen.
b) Fördelar:
 - Lättare att få affären avklarad
 - Säljaren talar om vilken nivå han förväntar sigNackdelar:
 - Man kanske går miste om de högsta buden eftersom köparen tror att en lägre nivå räcker

Område I + II:

- a) Helt dominerande är anbud i kombination med indikativt pris. Därpå efterföljande budgivning.

b) Fördelen är att köparen vet vad som gäller i stora drag. Nackdelen är att vi som mäklare styr prisbilden mer än vad vi tror. Dessutom så vill de flesta säljarna inte skylta med priset.

Område II:

- a) Som regel anges någon form av pris i marknadsföringen.
- b) Fördelen är att sortera bort dem som tror att det går att köpa till orealistiskt låga priser.
- a) I princip 100% av försäljningen.
- b) Jag ser inga nackdelar förutsatt att priset ej är "för högt".
- a) Prisdé enligt värdering, därefter öppen budgivning.
- b) Konsumenten vill ha prisinformation.
- a) Inte vanligt. Det mesta säljs genom anbudsgivning.
- b) Största nackdelen är när ett objekt bjuds ut till ett alldeles för högt pris, ofta beroende på att en oseriös mäklare lovat säljaren att han kan få ut mycket mer än någon annan. När sedan objektet förblir osålt måste man sänka prisförväntningarna, men då har det redan blivit "kallt" på marknaden och många spekulanter försvunnit, vilket gör att det slutliga priset ofta blir lägre än det man kunnat få vid en seriös marknadsföring!
- a) Mycket vanligt.
- b) Nackdel: Kan i viss mån styra priset. Fördel: Köparen kan lättare avgöra om det är "någon idé" att bjuda eller inte. Dvs en praktisk selektering från början.
- a) Vanligt.
- b) --
- a) Mycket vanligt.
- b) Nackdelar: Inga. Fördelar: Den mindre insatte spekulanten slipper anlita experthjälp för att konstatera att han inte har råd.
- Utgångspris eller prisdé = 100%
- b) --

Område II + III:

- a) Vanligt vid prisindikation och efterföljande auktion.
- b) -

Område II + III + V:

- a) Mycket vanligt.
- b) --

Område III:

- a) Vid försäljning av bostadsdominerade fastigheter lämnas ofta ett riktpis. Vid försäljning av skogsfastigheter oftast anbud utan något riktpis.
- b) --
- a) Ovanligare än anbud.
- b) --
- a) Så gott som aldrig fast pris, mestadels anbud eller auktion.
- b) Sällar bland spekulanter.
- a) Ja, inte ovanligt med "typ prisidé" m.m. Tyvärr inte ovanligt med dåligt material (skogsbruksplan m.m.) och försäljning när snön ligger halvmeterdjup.
- b) Helt okej! Men används ofta taktiskt, ibland lågt angivet för att locka m.m. Det känns som om "skogsfabriken" får allt mindre betydelse och att andra faktorer ökar, ofta faktorer som bara den enskilde anbudsgivaren vet om (egna funderingar/bedömningar om framtiden).
- a) Oftast.
- b) --
- a) Ganska vanligt.
- b) -
- a) Mycket ovanligt, ca 90% anbud.
- b) -
- a) Eftersom efterfrågan är relativt svag så är begärt pris för närvarande det mest vanligt förekommande.
- b) --

Område III + IV:

- a) För de få lantbruksdominerade objekt som bjuds ut är det vanligt (svårsålt). För skogsdominerade är det anbud som gäller (lättsålt).
- b) För lantbruks- och bostadsdominerade (det senare i glesbygd)

objekt är det till fördel. Sällar spekulanter då objekten kräver visning.

Område III + IV + V:

- a) Begärt pris blir vanligare (ca 50% av fastigheterna).
- b) Endast fördelar.

Område IV:

- a) Område i Y-län - ofta förekommande. Område i AC-län - på den privata marknaden förekommer detta aldrig, vid Sveaskog-försäljningar alltid.
- b) - Nivåinriktning vid starten
- Säljaren slipper många lycksökare
- a) Relativt ovanligt med fast/begärt pris, vanligen med anbud.
- b) Uppskattat av köpare och intressenter.
- a) Ovanligt.
- b) Ett för högt begärt pris som gör att fastigheten inte blir såld vid första försäljningstillfället kan medföra att man inte får ut "verkligt pris" vid ett senare försäljningstillfälle (färre spekulanter).
- a) Aldrig.
- b) Styr priset.

Område IV + V:

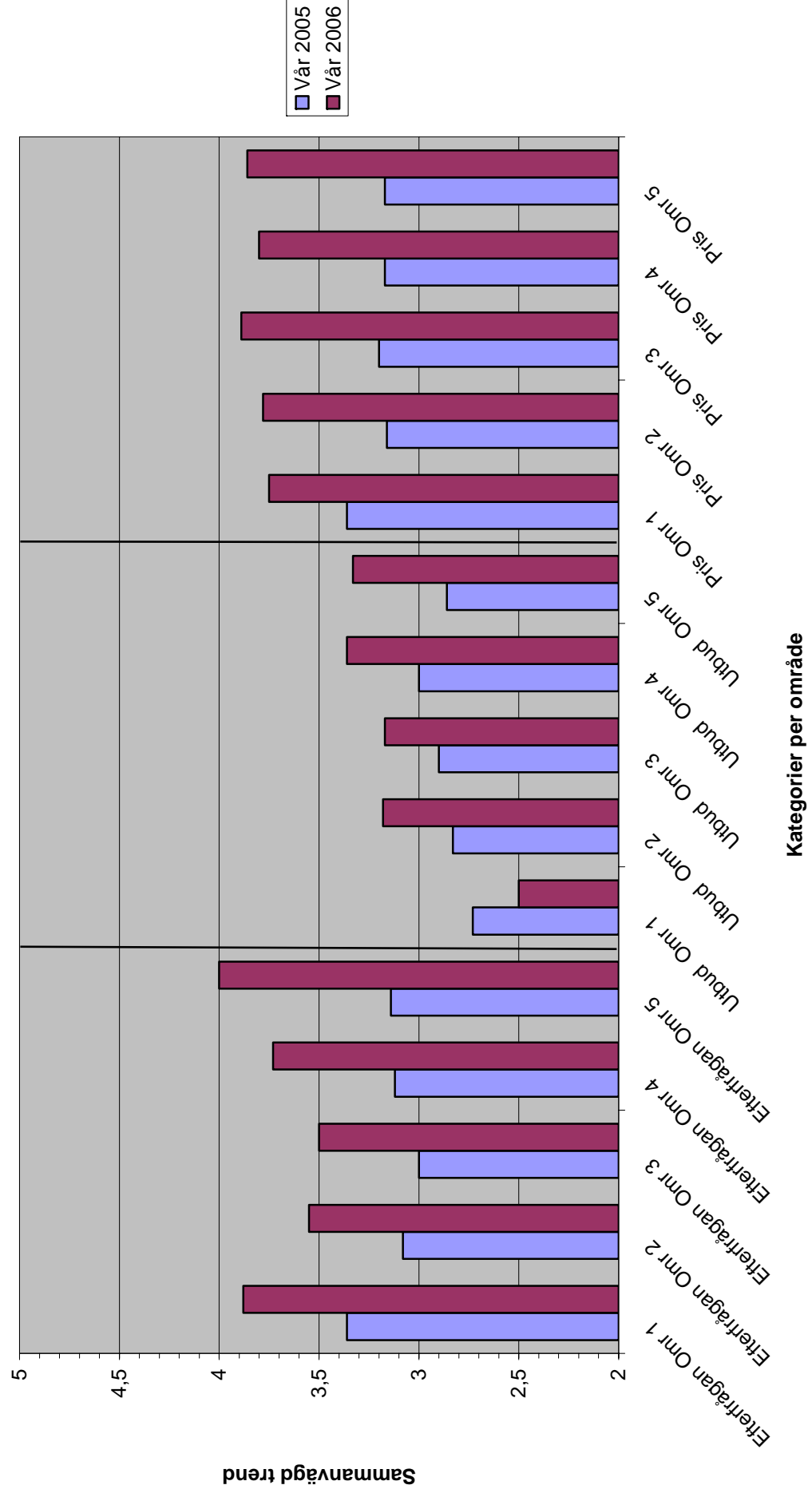
- a) Ovanligt. Säljarna kräver anbuds-försäljning.
- b) Fördelar: Underlättar för köpare, kan locka köpare om priset är rätt. Nackdelar: Kan medföra lägre slutpris.
- a) -
- b) Hjälper mäklare att sälja "dåliga objekt" till "okunniga" köpare till bra priser (för säljarna) utifrån en styrning mot "medelpriser". "Bra objekt" påverkas inte eftersom marknaden där fungerar bra med fler kunniga intressenter. Komplex fråga. Vad kostar förresten en bil? Medelpriset saknar betydelse osv. Enkla svar på svåra frågor går oftast "hem" hos massmedia.
- a) Inte så vanligt, mest anbud.
- b) --

- a) Under 2005 blev det påtagligt mer frekvent förekommande, speciellt bland mäklare – kanske inte fullt hälften av alla utan-
nonserade objekt.
b) Som köpare ser jag inga nackdelar. Fördelen är att man känner
säljarens förväntningar. Nackdelen för en säljare är väl att buden
kommer att ligga max något över angivet pris (åtminstone i en
inledande budgivning). Risk att tappa ett annars högt bud.
- a) Saknas oftast.
b) - Många mäklare (ej LRF) är inte kunniga i värdering av skog.
- Bra med en indikation av prisläget.
- Ser egentligen inget negativt med att ange en prisidé.
- a) "Anbud"
b) Fördel: Säljaren vet vad han kan förvänta sig. Nackdel: Är att
det blir snabba avslut (svårt att maximera priset). Köparen för-
del; att det blir lättare beslut att ta.

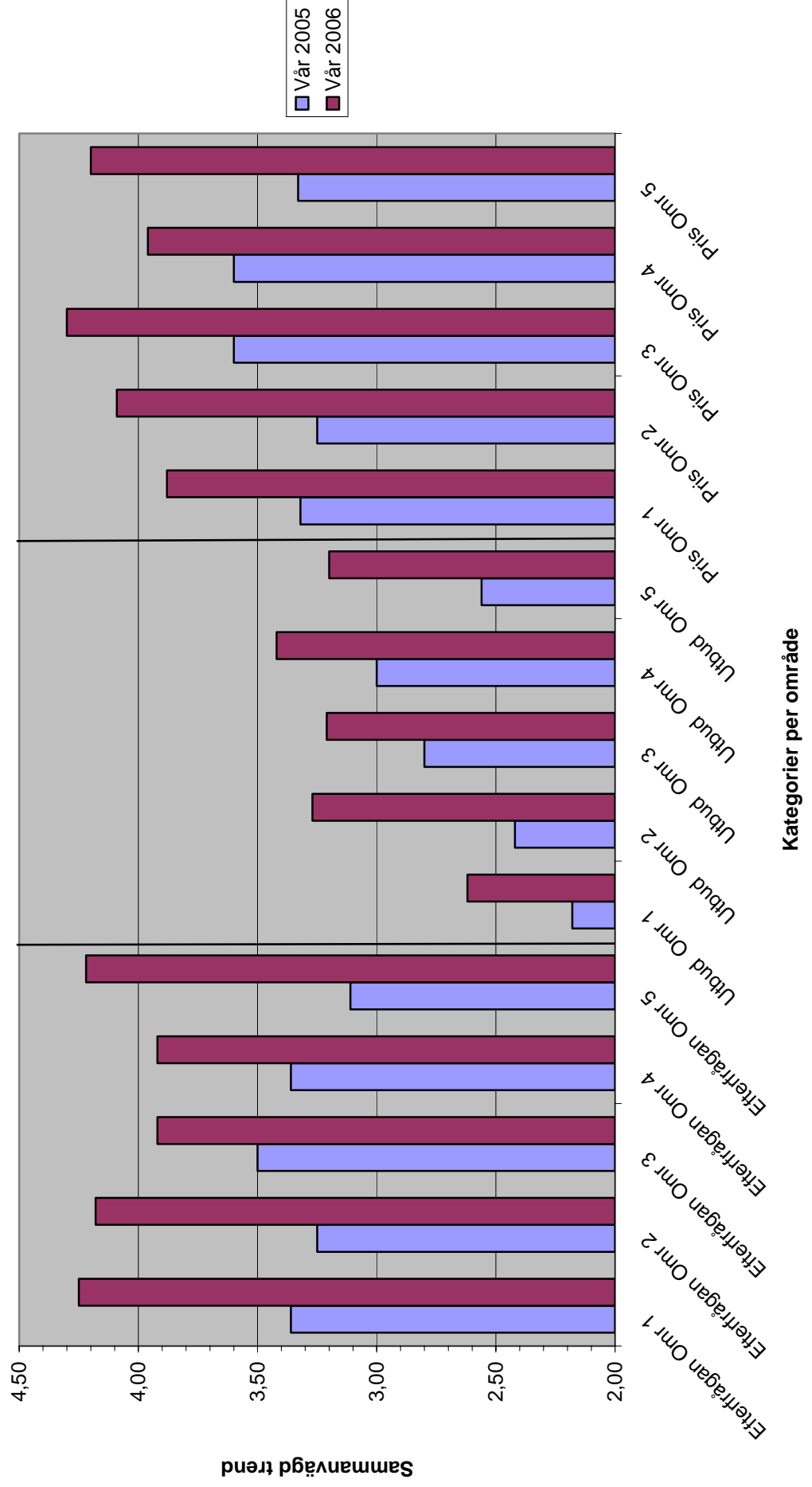
Område V:

- a) Vid kombinerade lantbruksfastigheter där boendet utgör stor
del av priset = 100%. Stora gårdar över miljoner relativt vanligt =
60%. Övriga fastigheter = 40%.
b) Den som sätter "priset" kanske inte är i nivå med vad viss
budgivare tänkt sig. Det är vanligt i dagsläget att budgivare ej
räknar på virkesvolym, avverkningsuttag, etc., utan enbart räk-
nar på icke monetära nyttor! Då blir prisidén oftast för låg. Men
det kan ändå vara bra i det stora hela eftersom man ej lurar en
massa folk att lägga ned tid när de vet "cirka-pris"!
- a) Riktpris förekommer, men då vi haft kraftig uppgång under
2005 har slutpriset ofta hamnat 30% över riktpriiset. Dvs. svårt
med riktpris på stigande marknad.
b) Slår hål på förtroendet för mäklarna, därför ser man att antalet
fastigheter med riktpris minskar.

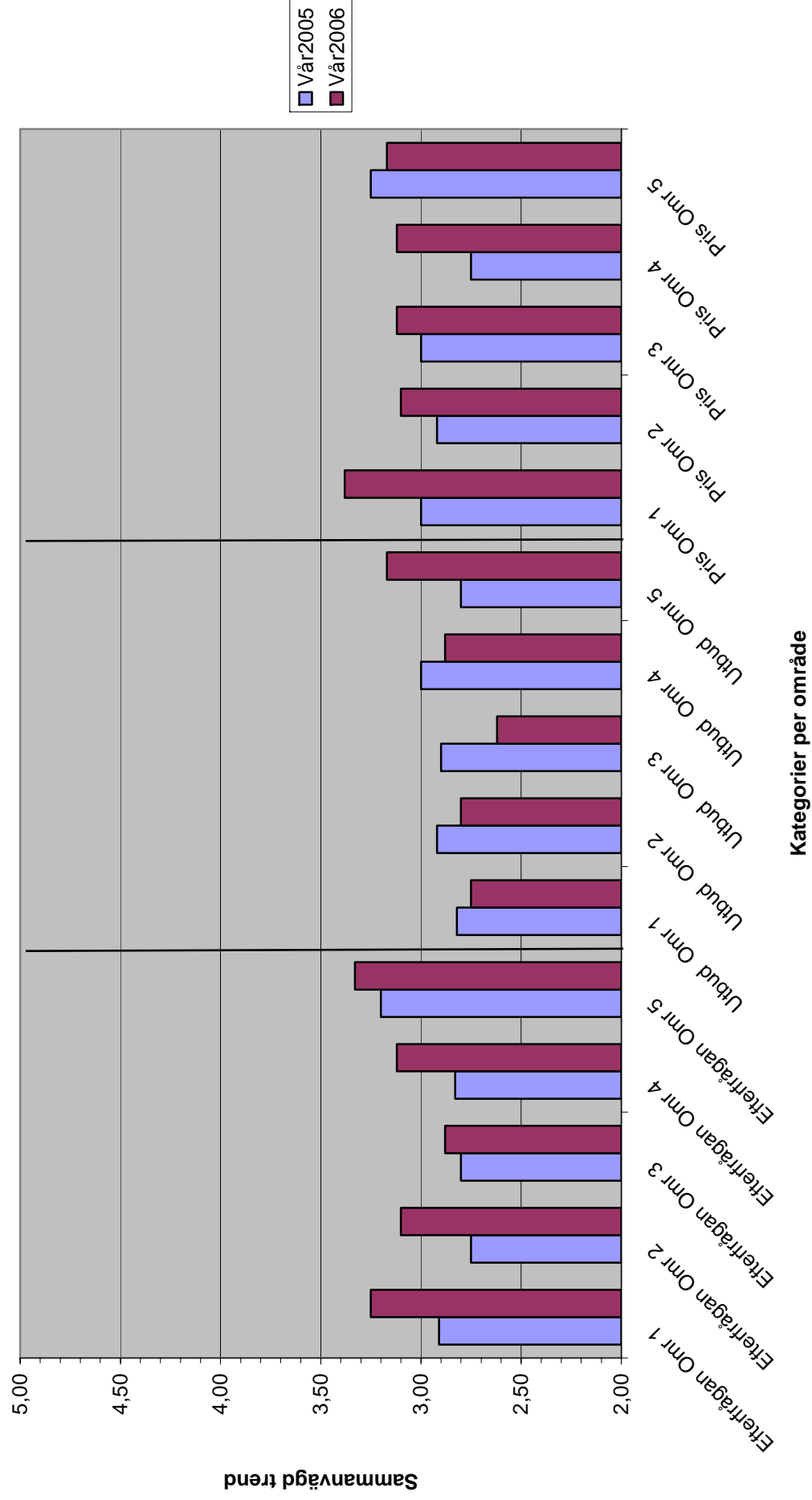
Lantbruksfastigheter generellt



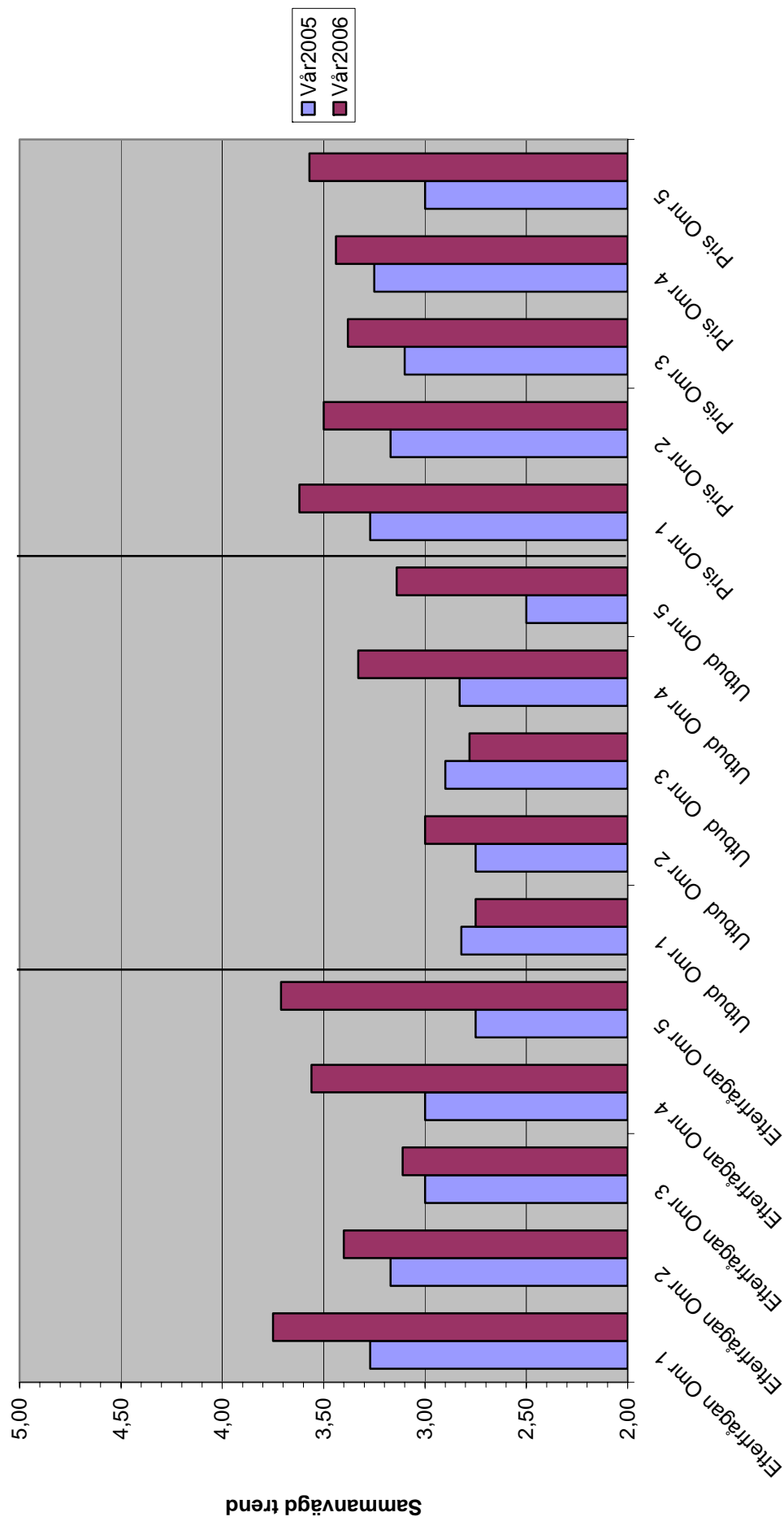
Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter



Kategorier per område

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

