

Minienkät nr 39
2008-05-13

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

- Minienkätundersökning våren 2008 -

Sammanfattning

Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden oktober 2007 till och med mars 2008, visar återigen på en till delar fortsatt positiv utveckling vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter med förhållandevis måttliga förändringar.

De svarande har som grupp, dvs. i genomsnitt, redovisat en förändrad till svag ökning av efterfrågan under perioden för lantbruksfastigheter generellt, med en viss övervikt åt det senare alternativet framför allt i Norrland. Utbudet av lantbruksfastigheter har sammanvägt inte förändrats nämnvärt under perioden, dock kan en viss tendens till minskning av utbudet noteras i Götaland. Vidare anser majoriteten av de svarande att prisnivån antingen varit oförändrad under perioden eller att den ökat med mellan 1-10 procent.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) har de svarande, avseende de skogsdominerade fastigheterna, vid de närmast föregående enkäterna varit mest positiva till utvecklingen för när det gäller faktorerna efterfrågan och pris. Den här omgången redovisas för de skogsdominerade fastigheterna en något mer återhållsam utveckling avseende dessa faktorer, även om det sammanvägda resultatet i båda fall fortfarande visar en tendens till svag ökning. Utbudet anses sammanvägt ha varit i princip oförändrat utom i Götaland där det finns en tendens till minskat utbud. För de övriga delmarknaderna kan denna enkätomgång bl.a. noteras att efterfrågan av de små bostadsdominerade fastigheterna, delvis i likhet med den senaste enkäten hösten 2007 men till skillnad mot de föregående omgångarna,

Gunnar Rutegård

Lantmäteriverket, Enheten för Fastighetsuppdrag, 801 82 Gävle
Tfn växel: 0771-63 63 63 Tfn direkt: 026-63 30 27 Fax: 026-10 22 12
E-post: gunnar.rutegard@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

i huvudsak ”endast” bedömts varit oförändrad. För de jordbruksdominerade fastigheterna i Götaland och i Mälardalen gäller däremot att de svarande denna omgång, liksom vid höstens enkät, i högre grad än närmast tidigare omgångar har uppgett en ökning för faktorerna efterfrågan och prisutveckling.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet fortsätter även denna enkätomgång att öka. För sjunde gången (=halvåret) i rad ökar nivån för vart och ett av enkätens fem områden, från ca 455 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 230 kr/m³sk för Norrlands inland. Precis som vid höstens enkät uppvisar området omfattande Mälardalen den största uppgången i såväl absoluta som relativa tal och närmar sig nu också värdet för Götaland. Resultatet bör dock som vanligt tolkas med försiktighet.

En återkommande uppgift i de senare enkäterna har utgjorts av att värdera ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intressemässigt på marknaden för skogsfastigheter. Nytt för denna enkätomgång är att faktorerna ”Inverkan av utländska aktörer”, ”Certifiering av skogsfastigheter” och ”Inverkan av rejäl strand” inkluderats i denna fråga. Av dessa faktorer anses inte oväntat tillgång till strand och närhet till vatten ha störst inverkan. Däremot förefaller effekten av att fastigheten är certifierad vara i det närmaste obefintlig, huvuddelen av de svarande har inte angett någon pris- eller intressentpåverkan.

Vidare ombads mottagarna av enkäten att uppge marknadsvärdenivåer för skogsfastigheter vilka domineras av kalmark respektive plantskog, uppdelat på fastigheter lika med eller mindre än 5 ha respektive fastigheter större än 5 ha. I uppgiften ingick även att ange hur stor andel av marknadsvärdet som kan tillskrivas jaktvärdet.

De svarande fick även redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är, som vid tidigare tillfällen denna frågeställning funnits med (senast vid höstens enkät), mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområde som inom landet.

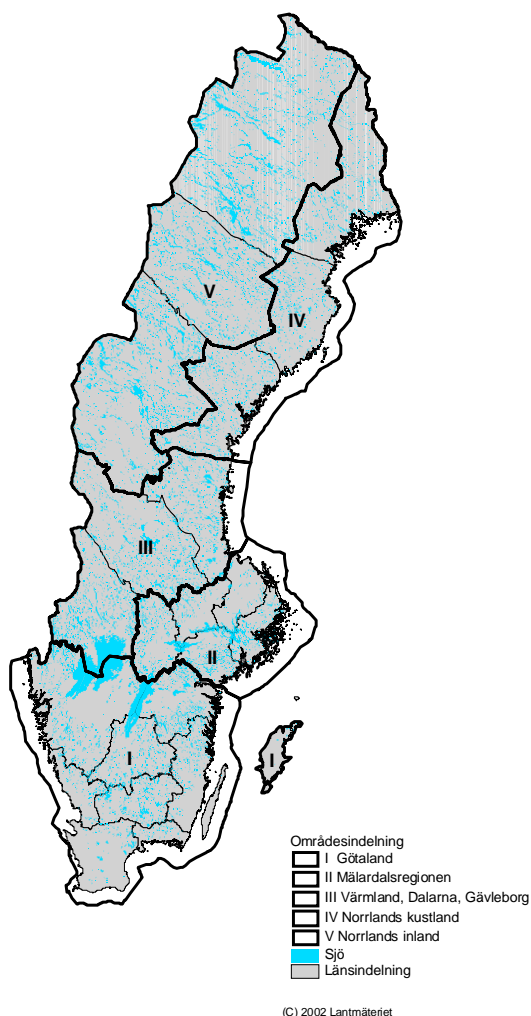
Inledning

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

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

trettionde gången våren 2008, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden oktober 2007 t.o.m. mars 2008.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 56 tillfrågade personer svarade 34 på enkäten, varav en svarande inte lämnade några uppgifter p.g.a. att några försäljningar av lantbruksfastigheter inte genomförts under perioden. Av de återstående 33 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).



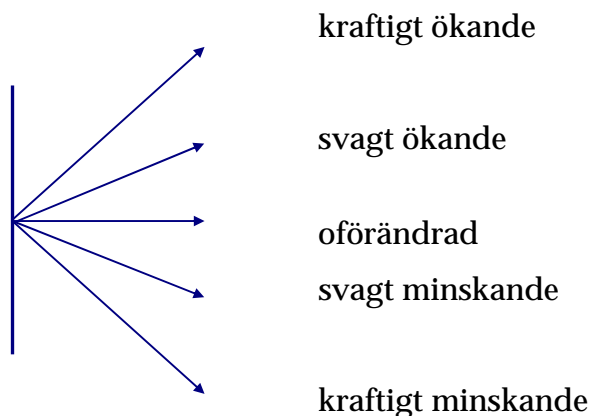
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	11
	II	9
	III	9
	IV	13
	V	4

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 2007 t.o.m. mars 2008. 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 2007 t.o.m. mars 2008. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2006 t.o.m. mars 2007. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2007 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2007) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför bedömts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vår-enkäterna respektive höst-enkäterna var för sig.

Den *prisförändring* som anses ha skett under perioden har noterats med en siffra enligt följande klassificering.

Prisutvecklingsklass	Motsvarar att prinsnivån upplevs ha
1	sjunkit nominellt med mer än 10 %
2	sjunkit nominellt med 1-10 %
3	varit nominellt oförändrad
4	ökat nominellt med 1-10 %
5	ökat nominellt med mer än 10 %

För såväl fråga 1 som 2 har svaren dessutom illustrerats med hjälp av staplar i bilagorna 1-5. En "poängsättning" av svaren beträffande

efterfrågan respektive utbud har skett på ett likartat sätt som för prisutvecklingsklasserna. Således har en kraftig minskning av efterfrågan respektive utbudet genererat värdet 1, en svag minskning värdet 2, en oförändrad efterfrågan respektive ett oförändrat utbud värdet 3, en svag ökning värdet 4 samt en kraftig ökning värdet 5.

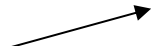

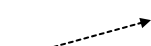

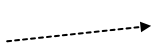
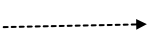
Fråga 1

Hur anser Du att utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt har varit under perioden med avseende på efterfrågan, utbud och prisutveckling?

Svaret på frågan redovisas i figur 2 samt i bilaga 1.

Observera att på grund av de låga antalet svar som denna enkät-omgång inkommit från område V har svaren för fråga 1 från detta område slagits samman med svaren för område IV.

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden oktober 2007 t.o.m. mars 2008. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2006 t.o.m. mars 2007).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit i huvudsak svagt ökande i samtliga områden. Svaren skiljer sig därmed inte märkbart från enkäten våren 2007, möjligen med undantag av område IV/V som redovisade en tydligare ökning denna en-

kätomgång i jämförelse med område IV våren 2007 (jämför bilaga 1).

Utbudet har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat under perioden inom samtliga områden, men med tendenser till en svag minskning i område I. Också här är skillnaden genomgående måttlig gentemot vår-enkäten 2007, förutom i område I där utbudet enligt de lämnade enkätsvaren tycks ha minskat något.

När det gäller prisnivån dominerade en oförändrad nivå eller en ökning med nominellt 1-10% bland svaren. Även svar med en kraftig ökning noterades i några fall. Den högsta sammanvägda nivån gäller för område IV/V. Resultatet från den föregående vår-enkäten skiljde sig därmed måttligt från motsvarande resultat för denna enkätomgång.

Fråga 2

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

De svarande angav med pilar utvecklingen för utbud och efterfrågan. Resultatet redovisas i text samt i bilagorna 2-5. Prisutvecklingen redovisas dessutom i särskild tabell sist i avsnittet.

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från område V har svaren för fråga 2 från detta område slagits samman med svaren för område IV.

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

Efterfrågan för skogsdominerade fastigheter närmar sig i högre grad en oförändrad nivå än som var fallet motsvarande period för ett år sedan. I område I överväger denna omgång svar vilka visar en oförändrad nivå medan för övriga områden den genomsnittliga nivån hamnar mellan en oförändrad nivå och en svag ökning av densamma (se bilaga 2). Vid en sådan jämförelse bör man dock notera att referensnivån bland de svarande i dagsläget kan vara relativt hög efter att efterfrågan under flera av de närmast föregående enkätomgångarna generellt varit ökande.

En liknande förändring jämfört med motsvarande period för ett år sedan kan även sägas gälla för *utbudet*. I område I anses utbudet av flertalet svarande till och med ha minskat, och den genomsnittliga nivån ligger där mellan ett oförändrat utbud och en svag minskning av densamma.

Prisutvecklingen har av flertalet svarande antingen bedömts som oförändrad eller ökat nominellt med 1-10% under perioden. En oförändrad nivå överväger i område I medan svar påvisande en svag ökning, eller i några fall en ökning med mer än 10%, dominerar i områdena II samt IV/V. Svaren pekade generellt på en något högre prisutveckling i den föregående vår-enkäten.

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 områdena I-III svar med en svag eller kraftig ökning. Tydligast slår detta förhållande igenom för område II. Beträffande område IV/V anses *efterfrågan* av flertalet svarande varit oförändrad. I jämförelse med föregående vår-enkät är därmed förändringarna tydliga i områdena I-III, medan inte någon skillnad föreligger i område IV/V (se bilaga 3).

Utbudet av jordbruksdominerade fastigheter har till övervägande delen varit oförändrat, med undantag av område II där lika många uppgett en svag höjning av utbudet som en oförändrad nivå under perioden. I jämförelse med enkäten våren 2007 var tendensen därmed något mer positiv för område II medan motsatsen gäller för område IV/V.

Prisutvecklingen uppges av flertalet samtliga svarande antingen varit oförändrat eller ökat med 1-10% under perioden, med undantag för område II där flertalet (7 av 8 svarande) framhållit en svagare alternativt en kraftigare ökning. Med undantag för område II anses därmed prisutvecklingen ej ha förändrats för denna kategori av lantbruksfastigheter i jämförelse med läget våren 2007.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter har i områdena I-III i stort sett lika många svarande hävdatt en oförändrad nivå av *efterfrågan* som en svag ökning av densamma. För område IV/V visar en sammanvägning av svaren på en oförändrad *efterfrågan*. Föregående vår-enkät avvek i huvudsak från denna genom en lägre efter-

frågenivå i område III (se bilaga 4).

Beträffande *utbudet* anger flertalet av de svarande en oförändrad nivå för samtliga områden. I områdena I samt IV/V tycks efterfrågan enligt de svarande därmed ha minskat i förhållande till vad som redovisades i enkäten våren 2007.

Prisnivån har för de kombinerade fastigheterna bedömts ha varit antingen oförändrad eller ökat nominellt med 1-10% under perioden i samtliga områden. Skillnaden är därmed måttlig i jämförelse med våren 2007.

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

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar tydligt på en sänkning av nivån i samtliga områden jämfört med motsvarande period för ett år sedan, se också bilaga 5. Då ska man komma ihåg att de bostadsdominerade lantbruksfastigheterna under en längre tid haft en god utveckling, varför referensnivån i dagsläget kan vara relativt hög. I samtliga områden visar svaren sammanvägt på en oförändrad efterfrågan.

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter hamnar likaledes svaren sammanvägt på en nivå mellan en oförändrad nivå och en mindre ökning av densamma. Skillnaderna gentemot den föregående vår-enkäten är mindre än för efterfrågan beträffande denna fastighetskategori, dock var utbudet under motsvarande period föregående år enligt de svarande högre främst i område I, men i viss mån även i områdena II samt IV/V.

Även den nominella *prisnivån* uppvisar en liknande tendens som för efterfrågan med en mindre ökning än under samma period för ett år sedan. Framför allt gäller detta för område I där det sammanvägda resultatet nu nätt och jämnt visar en oförändrad prisutveckling. För områdena II, III och IV/V hamnar den genomsnittliga nivån mellan en oförändrad prisnivå och en svag ökning (nominellt 1-10%) av densamma.

Prisutveckling

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

Enkäten våren 2007

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

Enkäten hösten 2007

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

Enkäten våren 2008

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

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 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 2008).

Område ²	Minienkät 0610 – 0703			Minienkät 0704 – 0709			Minienkät 0710 – 0803			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ 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 ⁴
I	9	388	129	11	426	129	11	455	129	70900
II	9	345	115	10	390	119	9	449	128	59900
III	10	299	100	10	323	98	9	334	95	43100
IV	9	228	76	11	255	77	11	280	80	28900
V	7	204	68	6	224	68	4	229	65	19400
RI-KET	44	299 ⁵	100	48	329 ⁵	100	44	352 ⁵	100	45900 ⁵

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 har prisnivån, med de förbehåll som åter-

² För områdesindelningen, se figur 1.

³ Avser det aritmetiska värdet inom respektive område, dvs. varje svarandes värde har getts samma vikt med avseende på områdets medelvärde. Om en svarande har angett flera värden inom ett geografiskt område har genomsnittet av dessa värden använts för att representera den aktuella svaranden inom det aktuella området.

⁴ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0710-0803) baseras på totalt 36 svar.

⁵ Riksmedelvärdena vägs ihop på så sätt att varje delområdes aritmetiska medelvärde multipliceras (vägs) med respektive delområdes andel av den inom landet totala stående virkes (skogs-) volymen enligt Riksskogstaxeringen.

kommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, ännu en enkätomgång stigit för riket som helhet. Det gäller också på områdesnivå för samtliga fem områden.

I likhet med för höstens enkät uppvisar område II (Mälardalen) den största uppgången i såväl absoluta som relativa tal och har nu tydligt närmast sig marknadsvärdenivån för område I (Götaland). Därmed har skillnaden också ökat gentemot de övriga områdena (västra Svealand samt Norrland).

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2005 års taxeringsnivå) är antalet svar också denna omgång relativt få. I område I förekommer värden mellan 2,0-2,6 (baserat på 4 svar), i område II mellan 2,2-3,0 (4 svar), i område III mellan 2,0 och 3,5 (baserat på 2 svar), i område IV mellan 1,8-2,5 (baserat på 4 svar) och slutligen i område V anges i det enda svaret K/T lika med 2,5.

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.

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från område V har svaren för fråga 4 från detta område slagits samman med svaren för område IV.

Den framtida virkesprisutvecklingen

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt är i huvudsak fortsatt positiv. Det vanligaste svarsalternativet i samtliga fyra områden är ett eller två plustecken. En något mindre positiv inställning kan dock denna enkätomgång noteras i område IV/V (Norrland). Som ett genomsnitt för gruppen anges mindre än ett plustecken, detta på grund av att minustecken förekommer i något högre grad än tidigare.

En svarande från område I har kommenterat sina tre plustecken med att denna bedömning gäller på väl bestockade objekt. En annan svarande från omr. IV motiverar sitt enda plustecken med "Oförändrat eller uppåt. Priserna högre i grannländerna – krig om råvara."

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Även för denna faktor gäller att det vanligaste svarsalternativet för samtliga områden är ett eller två plustecken. Däremellan hamnar också ett genomsnitt av svaren för respektive område. Skillnaden är inte stor i jämförelse med höstens enkät, generellt sett bedöms faktorn något mer positivt denna omgång.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan att investera i skog och skogsmark är den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt brukar bedömas vara mest positiv, vilket också gäller för denna omgång. Skillnaderna mellan respektive område är små. Likaledes är förändringarna gentemot höstens enkät små.

En kommentar till tre plustecken: "Stort intresse, breddad köpkrets".

Inverkan av utländska aktörer? Ange och kommentera i förekommande fall gärna andelen utländska förvärv inom ditt verksamhetsområde

En tydlig skillnad mellan de fyra områdena är att denna faktor bedöms ha en större inverkan i område I (Götaland) än i övriga landet. I område I har denna faktor som ett genomsnitt för gruppen värderats med mellan ett och två plustecken. För övriga områden hamnar motsvarande genomsnittliga värde mellan noll och ett plus-

tecken. Denna faktor ingick inte i höstens enkätomgång.

Följande kommentarer förekom: En svarande representerande omr. II+III+IV framhöll: "Speciellt på mindre skiften med jakt inom större viltvårdsområden" (två plustecken), vidare från omr. III: "Utländska köpare t.ex. danskar får uppskov med reavinsten om de placerar i skogs- och lantbruk i Sverige. Mycket attraktivt att köpa i utlandet eftersom de kan handla med obeskattat kapital", samt från omr. IV: "Förekommer här också och blir vanligare". En annan svarande från samma område framhåller att: "Här i Ö-vikstrakten har utlänningar under fjolåret köpt stora fastigheter >500 ha".

Certifiering av skogsfastigheter?

Otvetydigt bedöms inverkan av denna faktor överlag vara i det närmaste obefintlig. Av samtliga svarande har endast fyra angett något annat än noll, dvs. ingen pris/intressentpåverkan. Av dessa fyra svarande har tre uppgett ett plustecken och en svarande ett minustecken. Denna faktor ingick inte heller i höstens enkät.

Inverkan av "rejäl" strand och närhet till hav/sjö/större vattendrag?

Inverkan av strand anses däremot oftast ha en väsentlig påverkan på pris och intresse. Störst påverkan har denna faktor bedömts ha i områdena I och II med i genomsnitt mellan två och tre plustecken. I område III är snittet precis två plustecken medan i Norrland denna faktor bedöms ha något lägre påverkan. Inte heller denna faktor fanns med i höstens Minienkät.

En svarande från omr. II hävdade att det är "stor påverkan = vilken sjö som helst ger lätt 1 miljon kr extra eller mera". Från omr. IV: "Stort intresse, se foton i ATL m.fl. tidningar (mycket sjö och stränder)". Motsatta åsikter förekommer också, från omr. IV+V: "Saknar betydelse i Y- och Z-län".

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. En faktor som återkommer bland svaren är jakt, t.ex. jaktvärde och jakträtt. En närliggande kommentar från omr. III: "Storlek som ger möjlighet till egen jakt på storvilt. Andelar i större viltvårdsområden eller besparingsskog."

Mer blandade kommentarer, först från omr I: "Den allmänna konjunkturen, placeringsutrymmet. Utländska intressen är med och triggat upp priserna i stor utsträckning, på senare tid har de även haft det slutgiltigt högsta anbudet."

Vidare kommentar från omr. I+II: "Läge intill strandområde/tätort.

Allmän framtidstro om skog som investering. Alternativa kapitalplaceringar ej attraktiva i dagsläget. Lägre risk." Från omr. II: "Importsituationen. Efterfrågan på byggnadsvirke och pappersmassa. Läge (geografiskt och naturmässigt). Ränteläget." Omr. II+III: "Spekulanter med stora avsättningar till ersättningsfonder som "bränner i fickan". Återinvesteras inte avsättningen inom 3-6 år uppkommer straffbeskattning."

En mer allmän kommentar från omr. III: Efterfrågan steg fram till nyår 2007 för att sedan sjunka drastiskt i början av år 2008. Börsen påverkade mer än vanligt." Från omr. II+IV nämns vindkraftsanläggningar som en påverkansfaktor. Ytterligare kommentarer från omr. IV: "Kapitalplacering. Nu försvinner förmögenhetsskatteskalet men skogsmark har ju visat sig vara förnämligt realvärdesäkert. Ryska tullavgifterna." Vidare: "Arrondering – välarronderade fastigheter får fler spekulanter medan riktigt dåliga arronderade fastigheter inte efterfrågas av de starka spekulanterna." samt "Arrondering. Vägnät. Åldersstruktur."

Slutligen framhåller en svarande från omr. IV+V storlekens betydelse och ger denna faktor två plustecken: "Större objekt i 5-10 miljonklassen har en köpstark kundkrets och blir ofta betalda över genomsnittet. Samma svarande menar samtidigt att: "Välhållna och många byggnader med förväntat högt värde kan vara en belastning" (ett minustecken).

Fråga 5

Om det inom ditt verksamhetsområde förekommit enskilda objekt bestående i princip enbart av kalmark (huggningsklass K1) respektive enbart av plantskog (K2/R1), vilken marknadsvärdenivå är det då som gäller för fastigheter med kalmark respektive med plantskog, angivet i kr/ha?

Jakt som ingår i en skogsfastighet med liten eller obefintlig andel äldre skog kan vara betydande i förhållande till fastighetens övriga värde, försök därför även att kvantifiera jaktens eventuella värde av den totala marknadsvärdenivån. För att också få en uppfattning om inverkan av fastighetens storlek i detta sammanhang önskar vi att ni anger respektive värdenivå för dels en liten fastighet (lika med eller mindre än 5 ha), dels en fastighet som är större än 5 ha.

- a) Marknadsvärdet för fastigheter med **kalmark, lika med eller mindre än 5 ha** (kr/ha). Ange även jaktens eventuella värde av det totala marknadsvärdet
- b) Marknadsvärdet för fastigheter med **kalmark, större än 5 ha** (kr/ha). Ange även jaktens eventuella värde av det totala marknadsvärdet.
- c) Marknadsvärdet för fastigheter med **plantskog, lika med eller mindre än 5 ha** (kr/ha). Ange även jaktens eventuella värde av det totala marknadsvärdet.
- d) Marknadsvärdet för fastigheter med **plantskog, större än 5 ha** (kr/ha). Ange även jaktens eventuella värde av det totala marknadsvärdet.

Kommentera gärna ditt svar!

Frågan avser skogsdominerade lantbruksfastigheter

Svaren har i möjligaste mån redovisats genom att ange det spann som förekommer från lägsta till högsta värdenivå, uppdelat på respektive område och delfråga. Vid större avvikelser från dessa angivelser, dvs. från ett mer koncentrerat spann, har de avvikande värdena angetts separat.

Antalet som svarade på denna fråga var något färre än för de föregående frågorna. Av dem som svarade var det dessutom vissa som inte uppgav någon andel jaktvärde av det totala marknadsvärdet.

Omr I:

- a) Tre svar från 15-20.000 kr/ha till 20.000 kr/ha. Ett svar 75.000 kr/ha. Varav jaktvärde 3-10.000 kr/ha.
- b) Fem svar från 15-20.000 kr/ha till 25-30.000 kr/ha. Varav jaktvärde 3-10.000 kr/ha.
- c) Tre svar från 25-30.000 till 35.000 kr/ha. Ett svar 75.000 kr/ha. Varav jaktvärde 3-4.000 kr/ha.
- d) Fem svar från 25.000 till 35-40.000 kr/ha. Varav jaktvärde 3-5.000 kr/ha.

Omr I + II:

- a) Ett svar: 25.000 kr/ha. Jaktvärde: Marginellt.
- b) Ett svar: 20.000 kr/ha. Varav jaktvärde 6.000 kr/ha.
- c) Ett svar: 35.000 kr/ha. Jaktvärde: Marginellt.
- d) Ett svar: 30.000 kr/ha. Varav jaktvärde 4.500 kr/ha.

Omr II:

- a) Två svar från 15.000 till 25.000 kr/ha. Ett svar 50-100.000 kr/ha. Inget uppgivet jaktvärde.
- b) Tre svar från 10.000 till 20.000 kr/ha. Varav jaktvärde 6.000 kr/ha.
- c) Tre svar från 20.000 till 35.000 kr/ha. Ett svar 50-100.000 kr/ha. Ett jaktvärde: 5.000 kr/ha.
- d) Fyra svar från 10-20.000 till 30.000 kr/ha. Varav jaktvärde 3-4.500 kr/ha.

Omr II + III:

- a) Inget svar.
- b) Ett svar: 12.000 kr/ha. Varav jaktvärde 2.000 kr/ha.

- c) Inget svar.
- d) Ett svar: 18.000 kr/ha. Varav jaktvärde 2.000 kr/ha.

Omr III:

- a) Tre svar från 6.000 till 15.000 kr/ha. Varav jaktvärde 4-10.000 kr/ha. Ett svar: 200.000 kr som enhetspris för hela fastigheten, går ej att fastställa per ha.
- b) Tre svar från 6.000 till 15.000 kr/ha. Varav jaktvärde 3-10.000 kr/ha. Ett svar: 200.000 kr som enhetspris för hela fastigheten, går ej att fastställa per ha.
- c) Tre svar från 7.500 till 20.000 kr/ha. Varav jaktvärde 5-10.000 kr/ha. Ett svar: 225.000 kr som enhetspris för hela fastigheten, går ej att fastställa per ha.
- d) Tre svar från 7.500 till 20.000 kr/ha. Varav jaktvärde 3-10.000 kr/ha. Ett svar: 225.000 kr som enhetspris för hela fastigheten, går ej att fastställa per ha.

Omr III + IV:

- a) Ett svar: 15.000 kr/ha. Varav jaktvärde 10.000.
- b) Två svar: 5.000 kr/ha respektive 2-5.000 kr/ha, varav den förste svarande uppgav jaktvärdet 3.000 kr/ha medan den andra redovisade ett enhetspris för jakten om 20-100.000 kr totalt.
- c) Ett svar: 15.000 kr/ha. Varav jaktvärde 10.000 kr/ha.
- d) Två svar: 5.000 kr/ha respektive 6-10.000 kr/ha., varav den förste uppgav jaktvärdet 3.000 kr/ha medan den andra redovisade ett enhetspris för jakten om 20-100.000 kr totalt.

En av de båda svarande framhöll att detta är teoretiska exempel – skogsvårdslagen tillåter inte att en fastighet har enbart kalmarek.

Den andre svarande angav inget värde på delfråga a och delfråga c utan hävdade: "Helt beroende av affärssituationen. I många fall är värdet undervärderat (små belopp). Prislappen läggs där ägaren är

beredd att sälja.”

Omr IV:

a) Fem svar från 5.000 till 20.000 kr/ha. Varav jaktvärde 5-15.000 kr/ha. En av de svarande hävdade att jaktens värde beror på viltvårdsområdet och jaktlagsstorlek; egen jakt på 5 ha = noll kr.

b) Fem svar från 2.000 till 12-14.000 kr/ha. Varav jaktvärde 0,5-3.000 kr/ha. En svarande uppgav jaktvärdet 50.000 kr totalt för 100 ha.

c) Fem svar från 10.000 till 22.000 kr/ha. Varav jaktvärde 5-15.000 kr/ha. En av de svarande hävdade att jaktens värde beror på viltvårdsområdet och jaktlagsstorlek; egen jakt på 5 ha = noll kr.

d) Fem svar från 6.000 till 24-26.000 kr/ha. Varav jaktvärde 0,3-3.000 kr/ha. En svarande uppgav jaktvärdet 50.000 kr totalt för 100 ha.

En svarande som inte uppgav några värden menade att: ”Här uppe påverkas inte marknadsvärdet normalt av jaktvärdet. På flermiljonsobjekt har vi noterat jaktvärde ungefär 100.000 kr från spekulanter.”

Omr IV + V:

a) En svarande: 20.000 kr/ha. Varav jaktvärde 15.000 kr/ha.

b) En svarande: 7.000 kr/ha. Varav jaktvärde 2.500 kr/ha.

c) En svarande: 25.000 kr/ha. Varav jaktvärde 15.000 kr/ha.

d) En svarande: 12.000 kr/ha. Varav jaktvärde 2.500 kr/ha.

Fråga 6

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	98.000	6	56.000	6	163.000	6
II	67.000	8	37.000	7	112.000	7
III	23.000	6	12.000	5	42.000	8
IV & V ⁶	18.000	6	8.000	5	27.000	5

⁶ På grund av få svar från område V har detta område slagits samman med område IV.

Betesmark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	35.000	6	26.000	5	51.000	5
II	32.000	9	14.000	7	41.000	7
III	8.000	7	8.000	4	26.000	4
IV ⁷	6.500	2	3.500	2	12.000	2

Svaren visar, i likhet med den senaste avstämningen av priser för jordbruksmark hösten 2007, generellt en stor spridning. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 25.000 kr/ha upp till 307.000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 30.000 kr/ha till 220.000 kr/ha, för område III från som lägst 5.000 kr/ha upp till 80.000 kr/ha och för de resterande områdena IV och V från 2.000 kr/ha till 35.000 kr/ha.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 20.000 kr/ha till 80.000 kr/ha, för område II från 10.000 kr/ha till 50.000 kr/ha, för område III från som lägst 2.000 kr/ha upp till 40.000 kr/ha samt för område IV från 2.000 kr/ha till 17.000 kr/ha.

Ett par av de svarande har kommenterat sina uppgifter. Följande svarande representerande område II: Åkermark; "Närkeslätten 100.000 kr/ha (flest köp här), skogsbygderna och mellanbygd snitt 40.000 kr/ha (mycket få köp)". En annan svarande från område III och IV om sitt uppgivna genomsnittliga värde för åkermark på 20.000 kr/ha: "Kan bli >30.000 kr/ha om fråga om tillskottsareal, <10.000 kr/ha i inlandet i kombination med dålig arrondering. Ovan är en "känsla" p.g.a. fåtal objekt."

⁷ För område V har inte något betesmarksvärde uppgetts.