

Minienkät nr 47

2012-05-04

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning våren 2012 -

Sammanfattning

Efter att Minienkätundersökningarna hösten 2009 samt våren respektive hösten 2010 indikerade att marknadssituationen hade förbättrats efter en mer avvaktande utveckling året dessförinnan, såg utvecklingen enligt Minienkäterna våren respektive hösten 2011 ut att ha börjat stanna av. Enligt den nuvarande enkätomgången vilken avser perioden oktober 2011 till och med mars 2012 förefaller marknaden i ännu högre grad agera avvaktande. I vissa fall förekommer också vikande tendenser, om än inte entydiga.

De svarande som grupp, dvs. vid en sammanvägning av svaren, bedömer att för lantbruksfastigheter generellt har efterfrågan utvecklats inom spannet från oförändrad till svagt sjunkande under den aktuella perioden. Motsvarande svarsfördelning gäller även prisutvecklingen. Beträffande utbudet förekommer något fler svar som hävdar en oförändrad utveckling.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är skillnaderna mellan respektive delmarknad inte speciellt markant. De kombinerade samt de små bostadsdominerade lantbruksfastigheterna visar en något svagare utveckling beträffande efterfrågan samt prisutveckling än vad som gäller för de övriga kategorierna lantbruksfastigheter.

Det bör dock betonas att dessa frågor i enkäten avser utvecklingen enbart under den nu aktuella perioden, och att läget (utgångspunkten) vid inledningen av perioden som ett resultat av den förutvarande utvecklingen bör beaktas i sammanhanget.

Den uppskattade marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet uppvisar gentemot närmast föregående enkätom-

Gunnar Rutegård

gång måttliga förändringar. Detta gäller i synnerhet om hänsyn även tas till såväl enkäten våren 2011 som noggrannheten. Eftersom antalet inkomna svar är begränsat, i synnerhet från skogslänen i norra Sverige ska uppgifterna generellt tolkas med försiktighet. Möjligen kan en tendens till en gynnsammare utveckling noteras i den södra delen jämfört med den norra delen av landet. Marknadsvärdenivåerna varierar från ca 535 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 285 kr/m³sk för Norrlands inland.

För första gången har de svarande ombetts uppge hur många försäljningar som de baserat sina svar på beträffande den uppskattade marknadsvärdenivån för en skogsfastighet. Detta antal har även ställts mot antalet när motsvarande fråga ställdes för ett år sedan. Dessutom har de svarande getts tillfälle att föreslå mått som kan komplettera de nu i sammanhanget vanligen använda måtten kr/m³sk och kr/ha. Detta i syfte att minska kritiken av att de senare båda måtten i alltför liten grad beaktar en specifik fastighets olika förutsättningar. Svaren inrymmer en spännvidd av olika förslag.

En återkommande uppgift i de senare enkäterna har utgjorts av att värdera ett antal faktorer påverkan prismässigt och/eller intressemässigt på marknaden för skogsfastigheter. Dessa marknadsfaktorer påverkan anses fortfarande genomgående vara positiv i vårens enkät. Minst positiv påverkan kan noteras för den framtida virkesprisutvecklingen sett på kortare sikt, medan viljan att investera i skog och skogsmark som vanligt anses vara den faktor som bedöms haft störst positiv påverkan. Den förstnämnda faktorn bedömdes något mer positiv denna enkätomgång efter ett par tidigare omgångar med minskande positiv påverkan, medan skogsnärings konkurrenskraft på längre sikt respektive den framtida virkesprisutvecklingen tappar något även denna omgång.

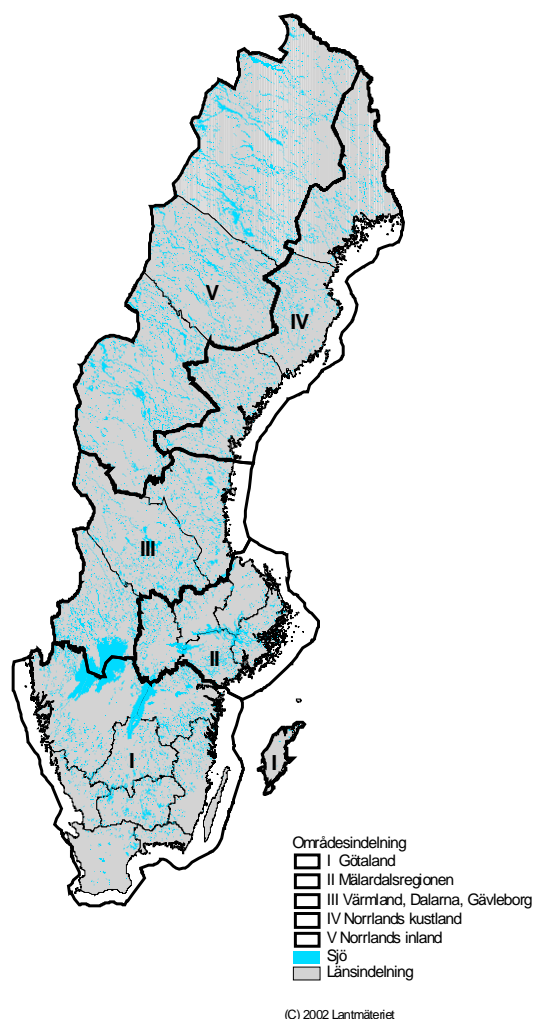
De svarande fick vidare redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområden som inom landet.

Inledning

Syftet med Lantmäteriets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.¹ Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för fyrtiosjunde gången våren 2012, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden oktober 2011 t.o.m. mars 2012.**

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

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 58 tillfrågade personer svarade denna gång 31 på enkäten. Av dessa 32 personer svarade inte alla på samtliga frågor medan flera svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, varför resultaten blir grova. Ett enskilt svar kan därför inte lyftas ur sitt sammanhang eller användas för vidare beräkningar. Svaren i undersökningen är uppdelade på fem geografiska områden (se figur 1 nedan).



Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	17
	II	7
	III	9
	IV	6
	V	7

För övriga frågor var antalet svarande lägre, i något fall betydligt lägre.

För frågorna 1 och 2 ombads de svarande att med fem olika svarsalternativ ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. För fråga 1 redovisas svaren med pilar avseende efterfrågan och utbud (se figur 2). Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2011 t.o.m. mars 2012. 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 2011 t.o.m. mars 2012. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2010 t.o.m. mars 2011. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2011 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2011) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför bedömts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vårenkäterna respektive höstenkäterna var för sig.

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

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



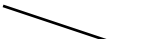
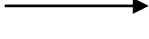
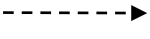
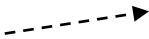
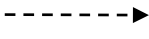
För såväl fråga 1 som 2 har svaren dessutom illustrerats med hjälp av staplar i bilagorna 1-5. En "poängsättning" av svaren beträffande efterfrågan respektive utbud har skett på ett likartat sätt som för prisutvecklingsklasserna. Således har en kraftig minskning av efterfrågan respektive utbudet genererat värdet 1, en svag minskning värdet 2, en oförändrad efterfrågan respektive ett oförändrat utbud värdet 3, en svag ökning värdet 4 samt en kraftig ökning värdet 5.

Fråga 1

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

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

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden oktober 2011 t.o.m. mars 2012. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2010 t.o.m. mars 2011).

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
 I-II, V	 I, III-IV	Område I 2-3 (3-4)
 III-IV	 II, V	Område II 2-3 (3-4)
 I-V	 IV-V	Område III 2-3 (3)
	 I-III	Område IV 2
		Område V 2-3
		Område IV-V (3-4)

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden ligger inom intervallet oförändrad till svagt sjunkande i samtliga områden. Tydligast tendens till svagt sjunkande gäller för områdena III och IV. Enkäten våren 2011 visade istället vid en sammanvägning av svaren att *efterfrågan* under perioden varit i princip oförändrad i samtliga områden (jämför bilaga 1).

Utbudet anses till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrat eller svagt minskat i områdena I, II och IV, med den tydligaste tendensen till en svag minskning i område III. I områdena II och V hävdades däremot i huvudsak en oförändrad nivå på utbudet. Vid föregående vårenkät angav svaren att utbudet till i huvudsak varit oförändrat, förutom i områdena IV-V där utbudet visade en tendens till en svag ökning.

När det gäller prisnivån dominerar svar som framhåller en oförändrad till en svag minskning (nominellt 1-10%) i samtliga områden, med den tydligaste minskningen i område IV. Vid den föregående vårenkäten dominerade svar som påvisade en oförändrad nivå i samtliga områden

Fråga 2

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

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

Observera att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från områdena IV och V har svaren för fråga 2 från dessa områden slagits samman beträffande jordbruksdominerade, kombinerade samt små bostadsdominerade lantbruksfastigheter.

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

Efterfrågan för skogsdominerade fastigheter har enligt de svarande till övervägande delen varit oförändrad i områdena I, II samt V. I områdena III och IV ansågs *efterfrågan* ha minskat svagt (se bilaga 2). I motsvarande enkät våren 2011 bedömdes *efterfrågan* för

skogsdominerade fastigheter enligt de svarande till övervägande delen varit oförändrad med en tendens till en svag ökning, där denna tendens var tydligast i områdena IV-V. Även i område I förekom ett antal svar påvisande en svag ökning.

Utbudet har under perioden enligt de svarande sammanvägt varit till större delen oförändrat i områdena I och II samt IV och V medan en svag minskning övervägde bland svaren i område III. Enligt motsvarande sammanställning våren 2011 hade utbudet enligt de svarande sammanvägt varit oförändrad i områdena I och II medan även en svag ökning förekom bland svaren i områdena III samt IV-V. Vissa svar hävdade dessutom en svag minskning av utbudet under perioden, i synnerhet gällde detta område I.

När det gäller *prisutvecklingen* gäller i huvudsak en oförändrad nivå eller en svag minskning av densamma. Tydligaste minskningen framhålls i område IV medan område V sammantaget hävdar en oförändrad nivå. Vid motsvarande enkät för ett år sedan konstaterades i huvudsak antingen en oförändrad nivå eller en svag ökning under perioden med nominellt 1-10% i samtliga områden. I område III var dock bilden mer splittrad vilket sammanvägt indikerade en närmast oförändrad nivå.

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

För jordbruksdominerade fastigheter ansågs *efterfrågan* under perioden i huvudsak ha legat på en oförändrad nivå i områdena I och II, medan områdena III samt IV-V visade en tydlig tendens till en svag minskning (se bilaga 3). Våren 2011 redovisades i princip en oförändrad efterfrågan under perioden med inslag av en svag ökning i områdena I och II, medan en svagare tendens gällde i områdena III-V.

Utbudet ansågs i huvudsak (sammanvägt) varit oförändrad i områdena IV-V medan de övriga områdena visade en tendens till en svag minskning, tydligast i område I. Motsvarande period 2011 hade utvecklingen i huvudsak varit oförändrad i samtliga områden.

Prisutvecklingen ansågs i huvudsak varit oförändrad i områdena I och II medan en tendens till svag minskning gällde i områdena III samt IV-V. För ett år sedan bedömdes prisutvecklingen under perioden varit oförändrat alternativt uppvisat en svag ökning, med en övervikt åt det senare i områdena I och II.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter ansågs *efterfrågan* under perioden sammanvägt minskat svagt i samtliga områden, dock mindre tydligt i område I. I områdena IV-V noterades även en tendens till en kraftig minskning. Vid föregående vårenkät bedömdes efterfrågan i huvudsak ha legat på en oförändrad nivå, med en liten tendens till en svag minskning i områdena II och III (se bilaga 4).

Utbudet ansågs i huvudsak (sammanvägt) varit oförändrad i områdena I, II samt IV-V medan område III visade en tydlig tendens till en svag minskning. Vid enkäten våren 2011 ansågs utbudet varit i huvudsak oförändrat.

För *prisutvecklingen* hävdades sammantaget en svag minskning i samtliga områden, vilken var tydligast i områdena III samt IV-V. Våren 2011 uppvisade efterfrågan motsvarande oförändrade nivåer under perioden som efterfrågan och utbud.

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

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* under perioden av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter visar på en svag minskning av efterfrågan i områdena I och III. I områdena IV-V bedömdes inte minskningen vara lika tydlig medan det i område II fanns inslag av en kraftigare minskning (se bilaga 5). Enkäten för ett år sedan pekade i detta sammanhang på en i huvudsak oförändrad nivå i områdena I, III samt IV-V, med en liten tendens till en svag ökning i de senare båda områdena. I område II ansågs däremot efterfrågan sammanvägt befunnit sig mellan en oförändrad nivå och en svag minskning av densamma.

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter dominerade svar som redovisade antingen oförändrade nivåer eller en svag minskning av dessa under perioden. Vid enkäten 2011 ansåg de svarande att utvecklingen under perioden i huvudsak varit oförändrad.

Den nominella *prisnivån* uppges under perioden minskat svagt i områdena I-III med en tendens till en kraftigare minskning (nominellt mer än 10%) i område II. I områdena IV-V gällde i högre grad en oförändrad nivå under perioden. Vid enkäten våren 2011 uppgavs prisnivån under perioden varit oförändrad i områdena I samt

IV-V medan områdena II och III avvek med en relativt tydlig tendens till en minskning av prisnivån.

Prisutveckling

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

Enkäten våren 2011

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

Enkäten hösten 2011

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

Enkäten våren 2012

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

Fråga 3

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

Svaret på första delen av frågan redovisas i figur 3 och i texten. Värden angivna i kr/m³sk redovisas för jämförelsens skull även för de två närmast föregående enkäterna i figur 3. Det bör observeras att de flesta anger sina svar utan att ta med verkliga extremvärden då de väger ihop sitt svar. Värdena som anges representerar således en spontant bedömd ungefärlig marknadsvärdenivå, vilket också är avsikten med frågan.

Figur 3. *Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten våren 2011).*

Område ²	Minienkät 1010 – 1103			Minienkät 1104 – 1109			Minienkät 1110 – 1203			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/ha
I	17	521	129	16	533	132	17	537	133	79500
II	11	507	126	11	492	122	7	511	127	75400
III	8	365	91	13	370	91	9	356	88	36000
IV	5	313	78	6	312	77	6	304	75	34300
V	4	291	72	4	288	71	7	286	71	26700
RIKET	45	403 ⁵	100	50	404 ⁵	100	46	403 ⁵	100	51100 ⁵

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 kan, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, konstateras att den tidigare ökningen av marknadsvärdenivån

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 1109-1203) baseras på totalt 32 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.

nu tycks ha planat ut. Förändringarna, som i flera fall både inkluderar ökningarna och sänkningar om jämförelsen sker ett helt år bakåt, kan i princip sägas hamna inom felmarginalen. Om någon slutsats ändå kan dras är denna att marknadsvärdeutvecklingen varit något mer positiv i den södra jämfört med den norra delen av landet.

Beträffande K/T (köpeskillingskoefficienten i 2008 års taxeringsnivå) gäller följande. I område I förekommer värden mellan 1,8-2,2 (baserat på 8 svar), i område II mellan 1,4-2,0 (3 svar), i område III mellan 1,2-2,0 (3 svar), i område IV 1,2-2,0 (3 svar) och slutligen i område V mellan 1,5-2,0 (3 svar).

Fråga 4

- a) Försök att uppskatta hur många försäljningar av skogsfastigheter som du baserade dina svar på i fråga 3. Kommentera gärna ditt svar.
- b) Hur förhåller sig detta antal till antalet när motsvarande fråga ställdes för ett år sedan? Om du inte besvarade enkäten för ett år sedan, försök att ändå sätta dig in i frågeställningen och hur många köp du då skulle ha baserat motsvarande bedömningar på.
- c) Det framförs emellanåt kritik om att kr/m³sk tillsammans med kr/ha, som ju är de vanligaste måtten för att ange värdet för en skogsfastighet, är alltför trubbiga mått och lätt kan misstolkas av den mindre insatte säljaren/köparen av en skogsfastighet med hänsyn till fastigheters olika förutsättningar. Om du skulle välja ett annat mått att komplettera kr/m³sk och kr/ha med i syfte att bättre beskriva en enskild fastighets värde, vilket mått skulle du då välja? Kommentera gärna ditt svar.

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

Svaren till fråga 4 har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Vidare redovisas svaren till fråga 4c nedan genom att citeras ordagrant. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- a) Tre svarande har angett att de enbart grundat sina svar på fyra

försäljningar. En av dessa avgränsade detta antal till ett län medan svaren baserades på 15 försäljningar i ett annat län. Ytterligare två svarande har angett 10-15 försäljningar, en svarande har uppgett ca 20 samt en svarande 50 försäljningar. En svarande har inte angett någon siffra utan kommenterat: "Inget specifikt antal, bygger på känsla för marknaden."

- b) Åtta svarande har angett att antalet försäljningar som svaren baserades på för ett år sedan var ungefär lika många, medan två svarande uppgav att antalet försäljningar var färre nu än för ett år sedan.

En av de svarande av den senare kategorin hävdar: Det tar längre tid att sälja fastigheterna, ett stort utbud men en hög andel av osålda 3-6 månader efter anbudstidens utgång. Bättre fastigheter i attraktiva lägen, hög andel slutavverkning m.m. tenderar att sälja fortare.

- Ovanstående mått är de enklaste och mest lättförstådda. Sen behövs en viss skoglig insikt för att kunna, via skogsbruksplanen, analysera bonitet, ålders- och trädslagsblandning m.m.
- Måtten är trubbiga, men är ändå de bästa vi förmår att framställa. Kompletterat med en medeltalsredovisning skulle siffrorna bli mer talande och ur statistisk synvinkel mer vederhäftiga. Haka inte på transfaktorer som härlighetsvärden och annat tjafs, i slutändan handlar det om utbud och efterfrågan manifesterat i sanslösa budgivning. En dröm vore att alla aktörer rapporterade in kompletta uppgifter till er, ni kan statistik!
- Kopplingen bör göras mot det virkesförråd man jämför med. Kr/m³sk för objekt med låga virkesförråd bör ej blandas med kr/m³sk för objekt med höga virkesförråd.
- En beskrivning hur spridningen ser ut t.ex. 25% av köpen ligger mellan 480 - 550 kr/m³sk och 75% av köpen ligger mellan 400 - 800 kr/m³sk.
- Det finns inget bättre mått än ett klokt användande av kr/m³sk och kr/ha. K/T innehåller exempelvis stora felkällor.
- Värderingsbyrån använder sig, för fastigheter med normala virkesförråd, av nyckeltalet kr/ha och då i grafform (marknadsvärde respektive virkesförråd på y- respektive x-axeln). Nyckeltalet kr/ha varierar väsentligt mindre än nyckeltalet kr/m³sk.

- Någon form av relatering till ålderssammansättningen på fastigheten.

Omr I+II:

- a) Antalet svar varierar från 5 som lägst upp till 30 försäljningar.
 - b) Tre svarande har angett att antalet försäljningar var lika nu som för ett år sedan medan en svarande hävdar att antalet var fler nu än för ett år sedan.
- Basvärde per ha råmark som är beroende av läge, bonitet, jakt m.m. Virkesvärde beroende på virkesförråd. Det skulle ge bättre och verkligare värden samt utbilda skogsköparna. Det betalades för bra för svaga boniteter och för dåligt för bra boniteter – skillnaden är t.ex. mycket stor mellan östra Götaland kustskogen och några mil från kusten.
 - Svårt att hitta andra relevanta mått! Man ska dock ha klart för sig att spridningen är stor från de genomsnittsvärden som uppges i olika marknadsrapporter, typ Lantmäteriets Minienkät och LRF Konsult.

Omr I+III:

- a) Inget svar.
 - b) En svarande har angett att antalet försäljningar var lika som för ett år sedan.
- Kombinera m³sk-priset med den bonitet som fastigheten har.

Omr II:

- a) Antalet svar varierar från 5 som lägst upp till 30 försäljningar.
 - b) Tre svarande har angett att antalet försäljningar var lika nu som för ett år sedan medan en svarande hävdar att antalet var fler nu än för ett år sedan.
- Finns inget. Möjligen "arrondering" och "närhet till befolkningscentrat", men dessa är svårämnen. Om någon skriver bonitet så släng hela denna enkät i papperskorgen.
 - Bonitet eftersom det även visar på fastighetens avkastningsvärde.

- Priset i relation till boniteten och den löpande tillväxten.
- Kr/ha = dåligt. Kr/m³sk + snittförråd/ha samt fördelning på huggningsklasser är bättre.

Omr III:

- a) Antalet försäljningar varierar från som lägst 5 upp till 30 som högst.
- b) Tre svarande har angett färre antal försäljningar denna gång medan en svarande uppgett lika antal.

- Produktiv areal + bonitet.
- Kombinera med ett pris per bonitetsenhet, dvs. en kvot mellan medelbonitet och köpeskilling/ha.
- Ett jämförelsetal där hänsyn tas till bonitet. Exempel: Bon 5,0 pris 400 kr/m³sk => 10,0 (jämförelsetal). Bon 4,0 pris 300 kr/m³sk => 10,0. Bon 4,0 pris 400 kr/m³sk => 10,xx. Mål: Att fånga in bonitetens påverkan. Men hur ska det se ut?

Omr III+IV:

- a) En svarande har uppgett: "Ca 160 st värderingar från Uppland till Norrbotten (mitt arbetsområde). Känner dock att jag har bäst koll i Medelpad och Nordanstigs kn. Har inte exakt koll på hur många som blev sålda. Helt uppenbart att en större andel av fastigheterna förblivit osålda."
 - b) Samma svarande anger att antalet försäljningar nu var färre än för ett år sedan, med kommentaren att "Utbudet har minskat med ca 10% mot 2010/2011." Vidare framhåller denne: "Stora skillnaden är att väldigt många, 30-40% fler objekt, har blivit osålda okt-mars 2011/12 jämfört med 2010/11. Detta har lett till en prispress nedåt."
- Bra som det är förutsatt att man är medveten om att det inte kan överföras mot ett enskilt objekt utan visar trender.

Omr III+IV+V:

- a) En svarande har uppgett ca 20 försäljningar och en annan sva-

rande ca 300 försäljningar. Den senare har kommenterat detta med: "Objekt i eget ortsprisssystem".

- b) Den förstnämnde svaranden har angett lika antal försäljningar medan den senare ett större antal, med kommentaren: "Expanderar, och har fångat upp fler köp".
- Den insatte förstår att måttet är ett statistiskt mått (kr/m³sk) och alldeles utmärkt beskriver snittvärden i ett område. Däremot kan det aldrig användas som värde på en (eller fåtal) fastigheter med skog. Kan jämföras med det statistiska värdet kr/m² boyta för bostäder. Den insatte inser att detta värde varierar om bostaden är välutrustad och i bra skick eller sliten och spartansk.
 - Ev. K/T tar i teorin även hänsyn till markens produktionsförmåga. Kritiken mot kr/m³sk eller för ungskog kr/ha grundar sig kanske på att vissa jämför med generella medeltal t.ex. LRF-statistik vilket i värderingshänseende är förkastligt då jämförelse måste göras med ett för området utsökt material vilket kan avvika kraftigt från ett generellt mått.

Omr IV+V:

- a) Två svarande har uppgett ca 15 försäljningar och en tredje svarande ca 150 försäljningar.
- b) Två av dessa har angett att detta är färre försäljningar än för ett år sedan medan en svarande (en av dem med ca 15 försäljningar i år) att detta är lika som för ett år sedan.
- Jag tycker att kr/m³sk är ett bra nyckeltal för fastigheter med hög andel slutavverknings- och gallringsskog. Kr/ha fungerar bra för fastigheter med hög andel ungskog.
 - Att relatera till beräknat avkastningsvärde. Då tydliggörs pris-spridningen.
 - Kr/ha är det mest "trubbiga" måttet och ger endast ett medelvärde utan koppling till ett enskilt objekts förhållanden (volym, andel yngre resp. äldre, trädslagsblandning etc). Kr/m³sk är mer rättvisande trots brister i enskilda objekts förhållanden, helst kopplat till exempelvis virkesförråd m³sk/ha. K/T är beräknat utifrån det enskilda objektets förhållanden och ställt emot faktor för ett antal köp inom visst område under en tidsperiod. Osäker-

heten är dock så stor att detta mått är svårt att hävda och motivera. Vår uppfattning är att kr/m³sk, helst kopplat till virkesföråd/ha eller andel yngre och äldre skog, är det mått som trots sina brister är det minst "trubbiga".

Omr V:

- a) En svarande har uppgett 10-15 försäljningar, med kommentaren: "Dessa försäljningar genomfördes i början av perioden, alltså okt-nov. Försäljningar blir svåra att genomföra under den mörkaste och snörika virkesperioden dec-mars".
- b) Inget svar.
- Dessa mått är nog de enklaste för att föra statistik på vad gäller skogsfastigheter. Men tillväxten är en viktig uppgift för en köpare och borde noteras mera för den oinvidde köparen. Detta kan vara ett värde att notera på något sätt. Bör kunna diskuteras på värderingsträffar för om möjligt bli en uppgift i statistiken.

Fråga 5

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden f.n., prismässigt och/eller intresse-mässigt.

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

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

ett tecken = **påverkar svagt**

två tecken = **påverkar**

tre tecken = **påverkar starkt**

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

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

0 = *ingen pris-/intressepåverkan*

Faktorer:

Den framtida virkesprisutvecklingen sett på kortare sikt (ca 2-4 år)?

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt (ca 10 år)?

Viljan att investera i skog och skogsmark?

De svarande kunde även fylla i andra alternativ och kommentera marknadspåverkan i övrigt.

Den framtida virkesprisutvecklingen

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighetsmarknaden hade sett över de tre närmast föregående enkätomgångarna (hösten 2010, våren 2011 respektive hösten 2011) förändrats i en negativ riktning. Under höstens enkätomgång hamnade de genomsnittliga värdena runt noll, dvs. denna faktor bedömdes i sådana fall inte ha någon påverkan på marknaden. I områdena III-V var den till och med något negativ. Denna enkätomgång hamnar de genomsnittliga värdena genomgående över noll, från 0,2 plustecken i område IV till 0,9 plustecken i område III. Inställningen till virkesprisutvecklingen på kortare sikt skulle därmed tendera att vara något mer positiv än under den föregående enkätperioden.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

När det gäller bedömningen av skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt skiljer sig denna enkätomgång inte mycket från de båda närmast föregående omgångarna, dock med en liten tendens till en mindre positiv framtidstro. Den genomsnittliga bedömningen varierar från som högst 1,1 plustecken i område III till 0,7 plustecken i område II.

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. Detta gäller också för denna omgång. I likhet med skogsnäringens konkurrenskraft förefaller viljan att investera minskat något jämfört med de närmaste enkätomgångarna. För denna enkätomgång varierar den genomsnittliga bedömningen från 1,0 plustecken för områdena II och IV till 1,5 plustecken i område I.

En svarande från område IV+V har kommenterat: "Viljan att investera i skog kommer att vara fortsatt hög, bortsett från mindre svängningar".

En annan svarande från område V framhåller: "Inverkan av de tre påverkansfaktorerna enligt ovan (som i samtliga fall bedömdes

med två plustecken) beror till stor del på fastigheternas storlek. Jag har bedömt det utifrån större skogsfastigheter där långsiktigt skogsbrukande ligger till grund för köp. (Köpare av) Små fastigheter upp till priser om 5-600.000 kr påverkas inte nämnvärt av dessa faktorer. För dessa gäller mera tillgången på jakt och fiske i mitt område.”

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Den faktor som upprepas i flera svar även i denna enkätomgång är räntans betydelse, i ett av dessa fall värderas ränteläget med noll, dvs. ingen påverkan. Samma svarande tillägger: ”Relativt små förändringar att vänta”. En annan svarande framhåller en närliggande faktor som ”Stramare kreditgivning från bankerna” och ytterligare en nämner ”Belåningsgrad”. Från ett flertal håll kommenteras den finansiella oron i omvärlden och dess påverkan, och från ett håll nämns just påverkan av finansmarknaden. En annan anger ”Aktiemarknaden” som en påverkansfaktor med avseende på skogsfastighetsmarknaden, med tillägget ”Idag en otrygg placering” vilken värderats med ett plustecken. En svarande framhåller istället ”Börsuppgång”. Vidare nämns ”Allmänkonjunktur - svajigt inom EU” (ett minustecken) och ”Oro i Europa/EU”, samt ”Allmän konjunkturoro under perioden. Mentalt tryck på priset p.g.a. struktursaneringen i Europa”. Ytterligare en svarande utvecklar det hela: ”Totala världsekonomin och hur börsmarknaden utvecklas. En stark uppåtgående börsmarknad missgynnar skogsfastigheter, alla vill ha snabb avkastning om man tror det är möjligt. Skogen är långsiktig och kortare perioder kan den få stå tillbaka för andra investeringsalternativ.” Alternativa placeringar respektive avsaknaden av sådana framhålls av två svarande. Vidare: ”Konjunkturer i största allmänhet” samt ”Framtida förväntan om värdeökning. Stabil investering jämfört med många andra alternativ”. Följande anses också vara en viktig faktor: ”Viljan att fortsätta som skogsägare i nästa generation. Tar inte barnen över blir det ett stort utbud.” Från område III+IV: ”Osäkerhet om när det vänder. Lägre virkespriser i förhållande till fastighetspriser. Svaga köpare har svårare att köpa slutavverkningsskog.” och ”Inte lika ”trendigt” med skog just nu”. Vidare nämns energimarknaden som en påverkansfaktor, samt från ett annat håll: ”Förväntningar i övrigt, ex. vis vindkraft och alternativa nyttjanden av skog och skogsmark”. Slutligen framhåller en svarande från område IV+V: ”Återinvestering av stormvirkesintäkter”.

Från område II ges följande kommentar av mer allmän karaktär:

”Kräsnare spekulanter och mer avvaktande (fegar). Ingen vågar/vill börja med budgivningen.” En svarande från område V framhåller: ”Jakten har blivit en allt mer viktig fråga på mindre skogsfastigheter med den rovdjurspolitik som förs. Förvärvstillstånd som gäller i området borde tas bort då dessa inte fyller någon funktion längre. Detta är negativt för prisutvecklingen då många trots allt räds lite för detta och att det kostar att ansöka – risken finns att man inte får köpa. Min erfarenhet är att ca 1-2% av ansökningarna inte får förvärvstillstånd, och det gynnar inte längre en självverksamhet som en gång i tiden var avsikten.”

Fråga 6

a) Ange det genomsnittliga värdet för **åkermark** inom ditt verksamhetsområde (kk/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 (kk/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, samt i bilaga C (åkermark) respektive i bilaga D (betesmark).

Åkermark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	115.000	11	66.000	9	197.000	9
II	96.000	7	59.000	6	144.000	6
III & IV & V ⁶	19.000	8	5.000	5	-	-

Betesmark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	47.000	10	31.000	8	76.000	8
II	39.000	7	20.000	7	65.000	7
III & IV	17.000	3	10.000	1	30.000	1

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

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 30.000 kr/ha upp till 400.000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 45.000 kr/ha upp till 250.000 kr/ha, för område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) från som lägst 5.000 kr/ha och för områdena IV och V (Norrlands kustland respektive inland) från som lägst 5.000 kr/ha respektive 1.000 kr/ha.

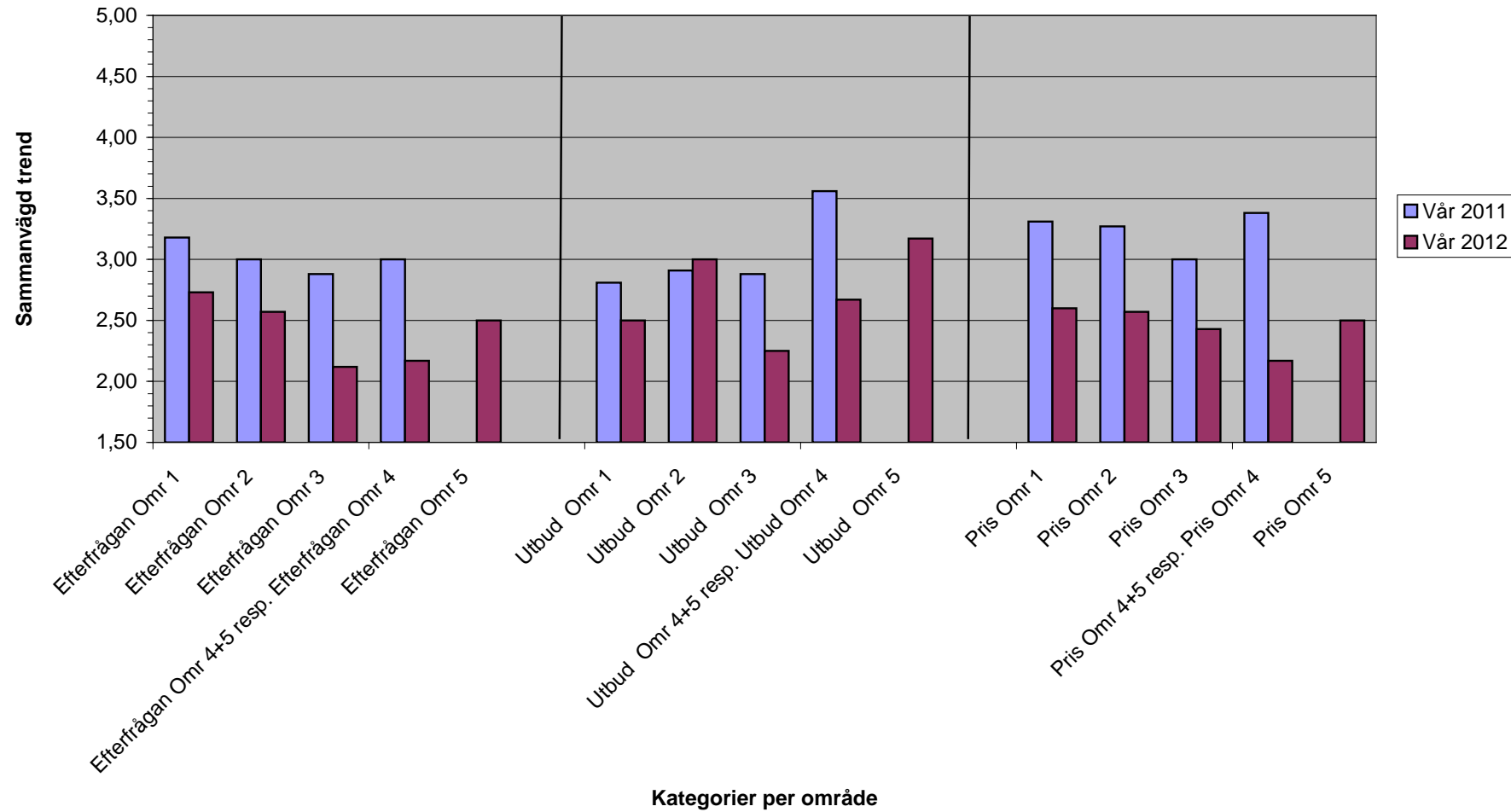
Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 15.000 kr/ha till 100.000 kr/ha, för område II från 3.000 kr/ha till 100.000 kr/ha. Från område III, IV respektive V är antalet inkomna

⁶ På grund av få svar från område III, IV och V har dessa områden slagits samman.

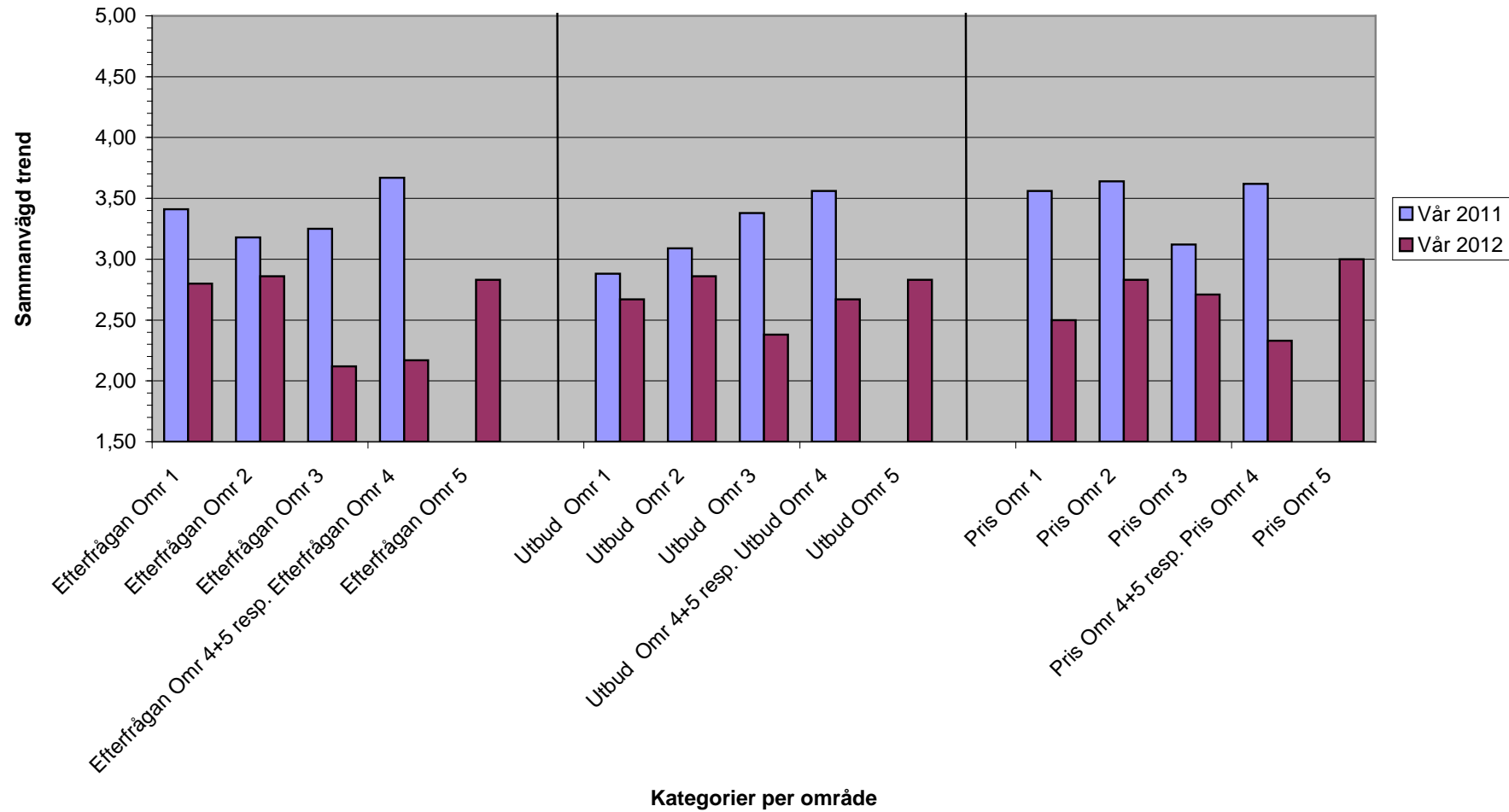
svar mycket begränsat.

En svarande har kommenterat sina uppgifter beträffande åkermarken, representerande områdena I och II: "Mycket stora skillnader mellan slättbygd Vadstena-Skänninge och östra Linköping och runt Norrköping". Samma svarande hävdar avseende betesmarken: "Högt pris i Sörmland". En svarande från område I har kommenterat sina värden avseende åkermark samt frånvaron av värden för betesmark med "Ytterst få köp, i princip inga utan annan värdepåverkan. Svårbedömt!". En annan från område I säger följande om sina värden: "Högst i Halland, lägst i skogsdominerade områden (t.ex. Svenljunga, Tranemo)." För betesmark framhåller ytterligare en svarande: "Mycket osäkra siffror" (omr. I).

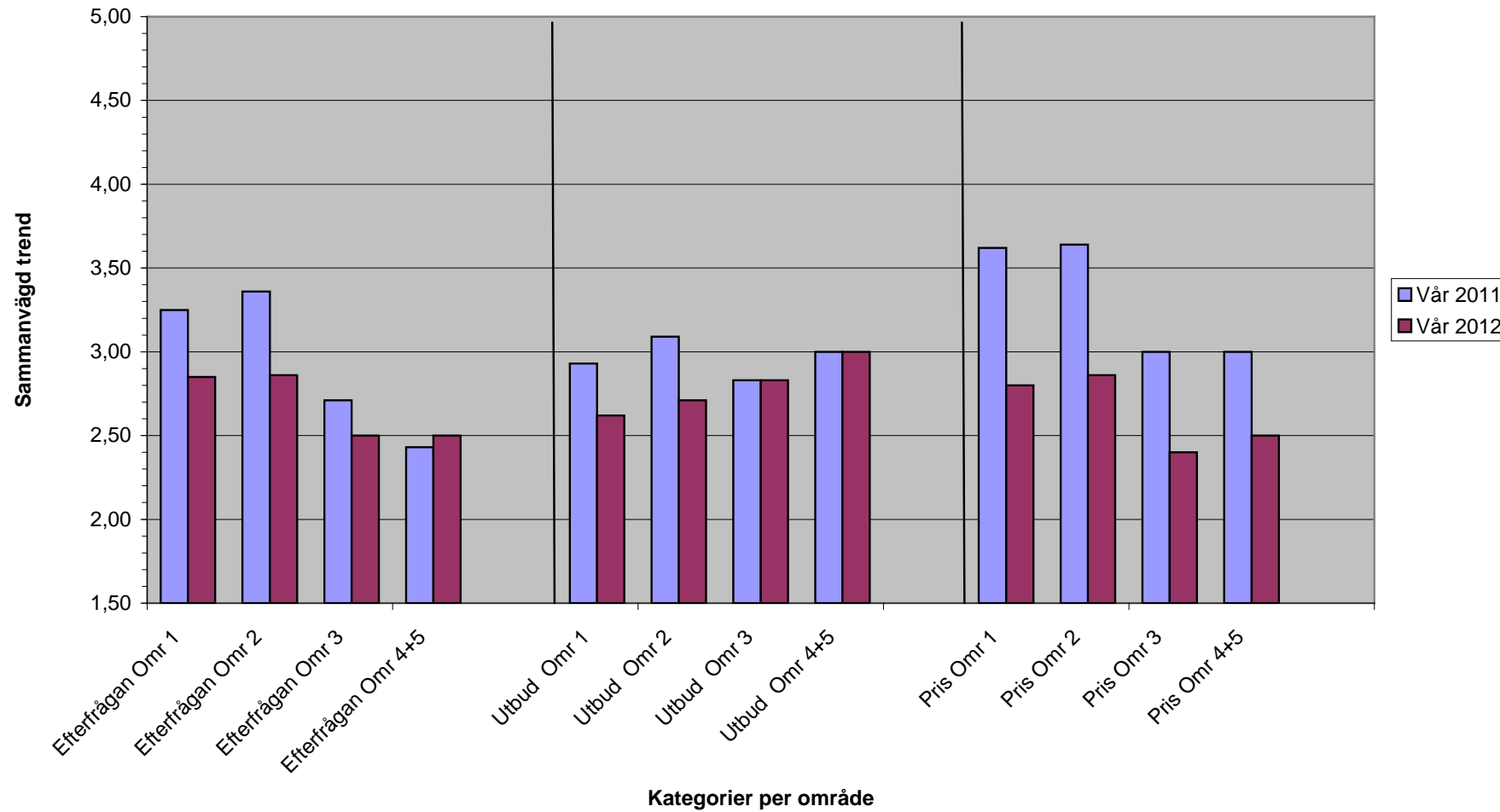
Lantbruksfastigheter generellt

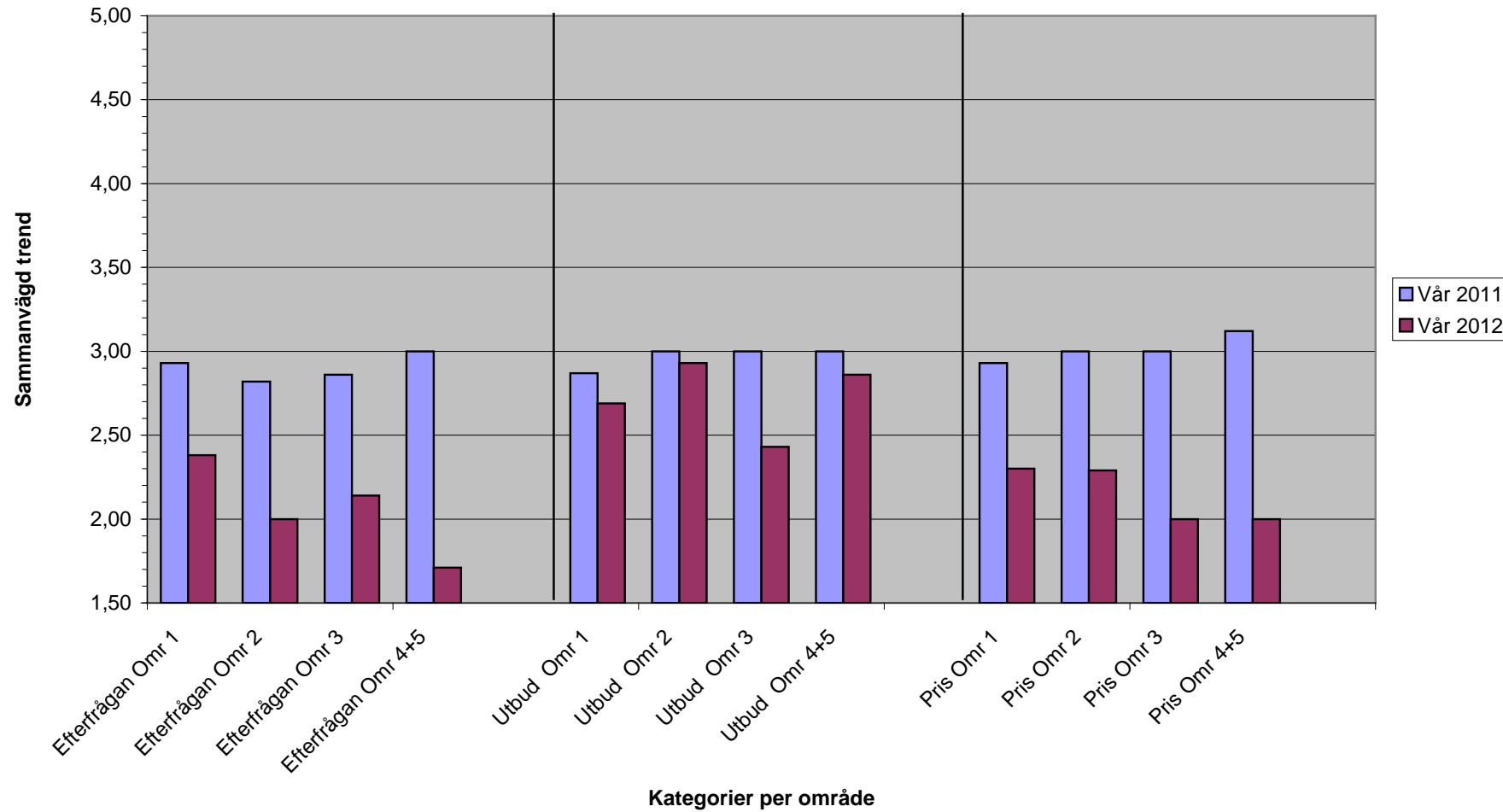


Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

