

Minienkät nr 54

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2015 -

Sammanfattning

Marknadssituationen för lantbruksfastigheter i allmänhet, och skogsdominerade sådana i synnerhet, visar enligt den senaste enkätomgången avseende perioden april 2015 till och med september 2015 för landet som helhet ett relativt oförändrat läge. Marknadsvärdenivåerna för en normalt sammansatt skogsfastighet har enligt de svarande i genomsnitt, i jämförelse med den föregående enkätomgången (våren 2015), således inte förändrats i någon högre grad. Den ökande skillnaden mellan den södra delen av landet (dvs. Götaland och Mälardalsregionen) gentemot Norrland som kunde noteras redan i enkäten hösten 2014 har dock förstärkts. Marknadsvärdenivåerna varierar från ca 545 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 210 kr/m³sk för Norrlands inland. Viss försiktighet bör som vanligt gälla avseende användningen av dessa marknadsnivåer med hänsyn till undersökningsmetodiken och det i vissa fall begränsade antalet svar.

De svarande har återkommande fått värdera ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter under den aktuella perioden. Bedömningarna har växlat över tiden. Jämfört med när motsvarande frågor ställdes hösten 2014 har de sammanvägda resultaten beträffande den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt, skogsnäringsens konkurrenskraft sett på längre sikt samt viljan att investera i skog och skogsmark i vissa fall minskat, i andra fall behållits oförändrade men i något fler fall ändå ökat.

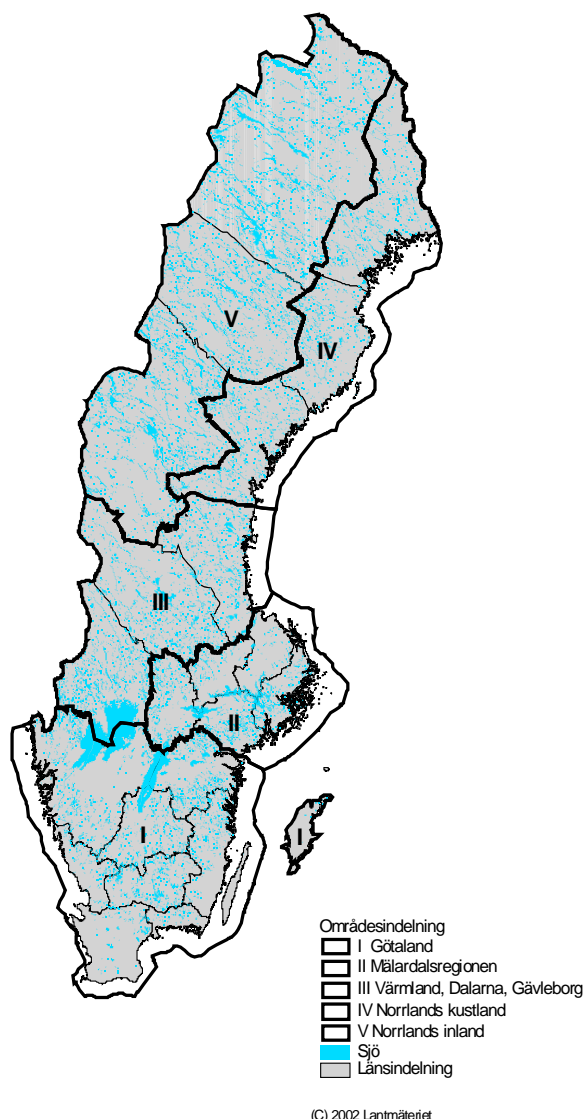
De svarande har slutligen fått redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandens verksamhetsområden som inom landet i sin helhet.

Inledning

Syftet med Lantmäteriets s.k. Minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter¹. Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för femtiofjärde gången hösten 2015, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2015 t.o.m. september 2015.**

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

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 74 tillfrågade personer svarade denna gång 33 på enkäten. Dessutom var det ytterligare personer som uppgav att de inte hade tillräckligt med uppgifter för den aktuella perioden för att kunna besvara enkätfrågorna. Dessa 33 personer svarade dock inte på samtliga frågor medan vissa svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, varför resultaten blir grova. Ett 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). I fråga 1 har dock respondenterna fått möjlighet att fördela det bedömda marknadsvärdet för en skogsfastighet på en mer detaljerad nivå.



Figur 1 – Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	17
	II	3
	III	6
	IV	3
	V	6

För övriga frågor var antalet svarande lägre eller betydligt lägre.

Fråga 1

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

Svaret på den första delen av frågan redovisas i figur 2 och i texten samt i bilaga A (kr/m³sk) respektive i bilaga B (tkr/ha). Värden angivna i kr/m³sk redovisas för jämförelsens skull även för de närmast föregående enkäterna i figur 2. 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 marknadsvärdenivå, vilket också är avsikten.

Figur 2. Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2015).

Område ²	Minienkät 1404 - 1409			Minienkät 1410 - 1503			Minienkät 1504 - 1509			
	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 kr/ha ⁴
I	21	539	148	16	541	147	17	544	147	82700
II	6	441	121	3	458	125	3	469	127	71400
III	8	327	90	10	327	89	7	334	91	39300
IV	8	243	67	9	253	69	7	247	67	23700
V	10	216	59	9	215	59	9	208	56	15700
RIK- KET	53	363 ⁵	100	47	368 ⁵	100	43	369 ⁵	100	47900 ⁵

² För områdesindelningen, se figur 1.

³ Avser det aritmetiska marknadsvärdet 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 av de fem geografiska områdena har det aritmetiska medelvärdet av dessa värden använts för att representera den aktuella svaranden inom det aktuella området, oavsett om de angivna värdena har avsett ett helt län, del av ett län eller enskilda värdeområden (för begreppet värdeområden, se förklaring i texten).

⁴ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 1504-1509) baseras på totalt 35 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.

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med genomsnittet.

Som framgår av figur 2 kan, med den osäkerhet som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, konstateras att förändringarna är måttliga jämfört med vårens enkätomgång. De större skillnaderna mellan Götaland (område I) och Mälardalsregionen (område II) i förhållande till Norrland (områdena IV och V) som tidigare kunnat noteras har förstärkts något denna enkätomgång vilket också framgår av relationstalen för respektive område. För områdena II och III kan en viss ökning noteras gentemot vårens enkät, dock för område II enbart baserat på tre svar, medan för områdena IV och V den bedömda marknadsvärdenivån istället har sjunkit något.

Kartorna i bilaga A respektive B är indelade i s.k. värdeområden för produktiv skogsmark och skogligt impediment vilka tillämpades i samband med den senaste fastighetstaxeringen 2014 av lantbruksfastigheter. Den första siffran i varje värdeområde anger den uppskattade marknadsvärdenivån i kr/m³sk (bilaga A) respektive tkr/ha (bilaga B). Den andra siffran i varje värdeområde (inom parantes) anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. De svarande har i första hand ombetts att ange separata (olika) marknadsvärden för varje värdeområde. Alternativt har de dock kunnat ange samma marknadsvärde för flera värdeområden och i sista hand ett och samma marknadsvärde för hela län, detta beroende på vilken marknadskänedom de innehar. När värdeområdena helt saknar värden beror detta på att inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdet/värdeområdena ifråga.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge egna kommentarer till frågan. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Stor efterfrågan, litet utbud (län 05, värdeområdena 0502 och 0505)
- Mycket bra med både kr/m³sk och pris/ha på skog. Kr/m³sk är så extremt beroende av virkesförrådet.

Omr III:

- Intresset är på väg uppåt efter en lång svacka som egentligen började redan oktober 2011. Ser med tillförsikt på ökat intresse och priser framledes.
- Nyckeltalet kr/ha är starkt styrkt av virkesförrådet på de sålda fastigheterna, blir därför hårt styrt av virkesförrådet på de fastigheter som säljs (län 20)
- Frågan om kr/ha är svårbesvarad.

Ett par svarande har framhållit att det har haft dåligt underlag/litet antal affärer inom de värdeområden de verkar.

Fråga 2

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden för närvarande, prismsässigt och/eller intresseässigt.

Frågan avser skogsdominerade fastigheter.

De svarande ombads gradera nedanstående *faktorer* med plus- eller minus-tecken 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.

Hur många av de svarande som har angett visst antal tecken för respektive faktor redovisas i figur 3. De angivna svaren har även sammanvägts så att ett plus motsvarar en "poäng", två plus motsvarar två poäng och tre plus således motsvarar tre poäng, medan minustecken istället genererar motsvarande antal "minuspoäng". Den sammanlagda summan för respektive faktor och delområde har sedan delats med antalet svarande för denna faktor. För jämförelsens skull redovisas motsvarande vägda tal från Minienkäten hösten 2014.

Figur 3. Antal respondenter som angett att följande faktorer påverkar marknaden för närvarande, prismässigt och/eller intresse-mässigt. Resultaten från hösten 2014 redovisas som en jämförelse. För beskrivning av de sammanvägda resultaten, se texten.

	---	--	-	0	+	++	+++	Sammanvägning hösten 2015	Sammanvägning hösten 2014
Område 1									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt			2	2	6	4	2	1,1	1,2
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			1	3	7	3	2	1,1	0,9
Viljan att investera i skogsmark			1		3	5	7	2,1	1,6
Område II									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt		1		2				-0,7	0,8
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				1	2			0,7	0,5
Viljan att investera i skogsmark			1		1	1		0,7	0,5
Område III									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt					5	1		1,2	0,7
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				2	3	1		0,8	0,8
Viljan att investera i skogsmark					3	3		1,5	0,7
Område IV									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt					4		1	1,4	0,5
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			2	1	2			0,0	1,0
Viljan att investera i skogsmark			1		2	1	1	1,2	1,2
Område V									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt					5	1	2	1,6	1,9
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			1	2	4	1		0,6	0,7
Viljan att investera i skogsmark			1		1	5	1	2,1	1,6

Den framtida virkesprisutvecklingen

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighetsmarknaden har enligt de sammanvägda svaren inte förändrats i någon enhetlig riktning jämfört med motsvarande period för ett år sedan. Största förändringarna redovisas i områdena II (Mälardalen med en mindre positiv inställning) respektive IV (Norrlands kustland med en mer positiv inställning), de områden där antalet svarande också är minst, något som i sig innebär att enstaka avvikelser slår igenom tydligare.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt bedöms endast ha förändrats marginellt mellan de båda enkät tillfällena, med undantag av område IV där konkurrenskraften sammantaget anses ha minskat märkbart (dock enligt ett begränsat antal svarande).

Viljan att investera i skog och skogsmark

Beträffande viljan att investera i skog och skogsmark bedöms denna ha ökat i områdena I (Götaland), III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) samt V (Norrlands inland), medan viljan anses ha varit i princip oförändrad i de båda övriga områdena. Denna faktor brukar vara den av de tre faktorerna som bedöms mest positiv vilket gäller även denna enkätomgång med undantag av i område IV. I områdena I och V har denna påverkansfaktor sammanvägt genererat drygt två plustecken.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Ränteläget och givetvis fastighetens läge, inte enbart geografiskt utan främst i förhållande till kapitalstarka grannar som haft en historisk positiv värdeökning på sina fastigheter. I storstadsregioner har jakten stor betydelse, framförallt vid stora s.k. "prestigefastigheter".
- Andelen gran. Skötsel, arrondering, JAKT!
- Jakträtten.
- Skattelagstiftningen.
- Räntan, aktiemarknaden.
- Börsen.
- Ränteläget, politiskt styre, konjunkturen, medialt intresse för skog, oröjda ungskogar.
- Tillgång på vilt (t.ex. vildsvin, hjort)

Omr I+II:

- + Det låga ränteläget påverkar naturligtvis
- + Även om direktavkastningen är låg så är den idag konkurrenskraftig jämfört med andra investeringsalternativ

- + Större efterfrågan på fastigheter som ägs av juridiska personer som oftast också köps av juridiker
- Låga virkespriser och det ser ut att dröja med eventuella höjningar
- I Norrland är det hyggligt utbud men svag efterfrågan.

Omr I+III+IV+V:

- Närhet (rimligt pendlingsavstånd) till offensiva/växande samhällen/städer. Närhet till köpsågverk. Vilttillgång/ jaktmöjligheter. Levande landsbygd och landsbygdsföretagare.

Omr II:

- Räntan, allmänna konjunkturläget.
- Mode och "flockmentalitet", intresset för att bo och äga på landet har minskat.

Omr III:

- Utbudet, ränteläget.
- Närhet till större städer eller regionala centrum.
- 1. Förekomst av varg (stark negativ påverkan). 2. Mark inom viltvårdsområden (jakt) positiv påverkan.
- Urbaniseringen.

Omr IV:

- Åldrande ägargrupp. Låg räntenivå.

Omr IV+V:

- Bonitet, tillväxtpotential påverkar positivt. Närheten till industri påverkar positivt.
- Globala ekonomin

Omr V:

- Virkesinnehåll, närhet till industri, befolkningsutveckling.
- Köpare från södra Sverige söker sig norrut för att det är lättare att förvärva skogsegendomar där som ligger närmare rimliga avkastningsberäkningar än i syd där en stor del av priset speglar förväntningsvärden.

Synpunkter och kommentarer på andra faktorer som anses vara av intresse för marknaden för lantbruksfastigheter mer generellt:**Omr I:**

- Troligen krävs större oro på börsen för att få fler att vilja investera i skogsmark.

Omr III:

- Befolkningsutveckling kommunvis.

Omr IV:

- Ungskogsdominerade fastigheter ökar. Virkesrika ökar inte.

Omr V:

- Pengar på bank har ingen tillväxt, skogen växer med 4% och mer.

Fråga 3

- a) Ange det genomsnittliga värdet för *åkermark* inom ditt verksamhetsområde (tkr/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 (tkr/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.

ÅKERMARK

OM- RÅDE	GENOMSnittligt VÄRDE		LÄGsta MARKNADS- NOTERING		HÖGsta MARKNADS- NOTERING	
	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	124 000	15	79 000	13	206 000	14
II	75 000	3	38 000	3	121 000	3
III	48 000	2	12 000	2	85 000	2
IV	12 000	2	4 000	2	25 000	2
V	16 000	3	10 000	2	40 000	2

BETESMARK

OM- RÅDE	GENOMSnittligt VÄRDE		LÄGsta MARKNADS- NOTERING		HÖGsta MARKNADS- NOTERING	
	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	43 000	14	29 000	13	74 000	13
II	40 000	3	24 000	3	71 000	3
III	15 000	2	5 000	2	36 000	2
IV	5 000	1	-	-	10 000	1
V	10 000	1	3 000	1	18 000	1

Svaren visar, i likhet med tidigare avstämningar av jordbruksmark generellt en stor spridning inom respektive område. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna. Tyvärr är antalet svarande mycket lågt från samtliga områden utom i område I (Götaland).

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer marknadsnoteringar från som lägst 30 tkr/ha upp till 500 tkr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 22 tkr/ha upp till 133 tkr/ha, samt för områdena III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län), IV (Norrlands kustland) och V (Norrlands inland) från 0 kr/ha upp till 90 tkr/ha.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 15 tkr/ha upp till 100 tkr/ha, för område II från 16 tkr/ha upp till 80 tkr/ha och för områdena III, IV och V från 2 tkr/ha upp till 60 tkr/ha.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge egna kommentarer till frågan. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Extremt lokala marknader för åkermark, i 9 fall av 10 finns köparen bland grannar.

Omr I+II:

- Marknaden blir mer och mer lokal, ska det bli budgivning och höga priser måste det finnas aktiva jordbrukare i närheten!

Omr III:

- Mycket få rena köp av betesmark, vilket innebär osäkra siffror (Dalarna).
- Högsta noteringar i Vänerkommunerna och lägsta i norra och i viss mån i de västra delarna (Värmland).

Omr IV+V:

- Åkermark ingår endast som en del i det totala innehavet vid våra avyttrade fastigheter (skogsdominerade). Finns ingen marknad för betesmark, dessa inmäts som åker eller inägomark (Norrbotten).

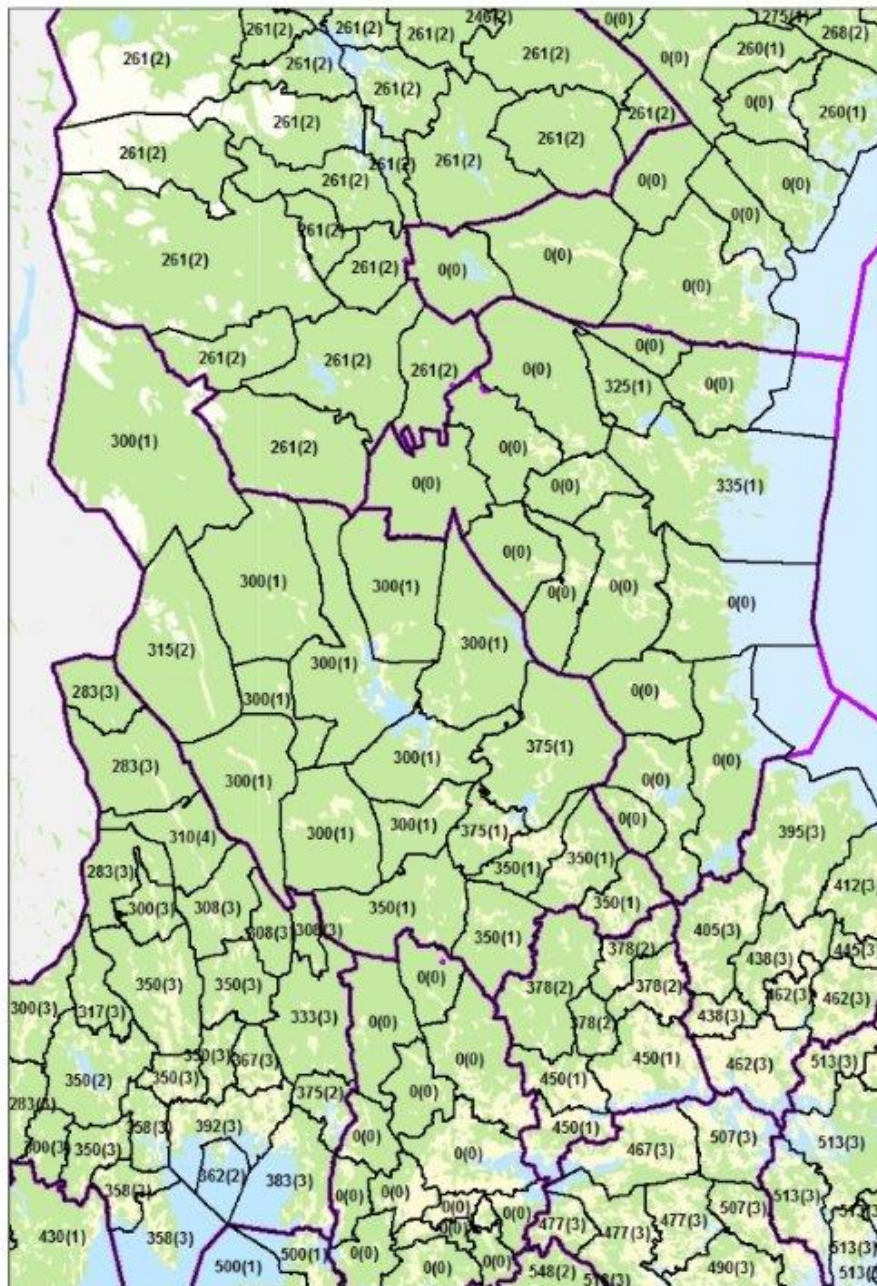
Bilaga A



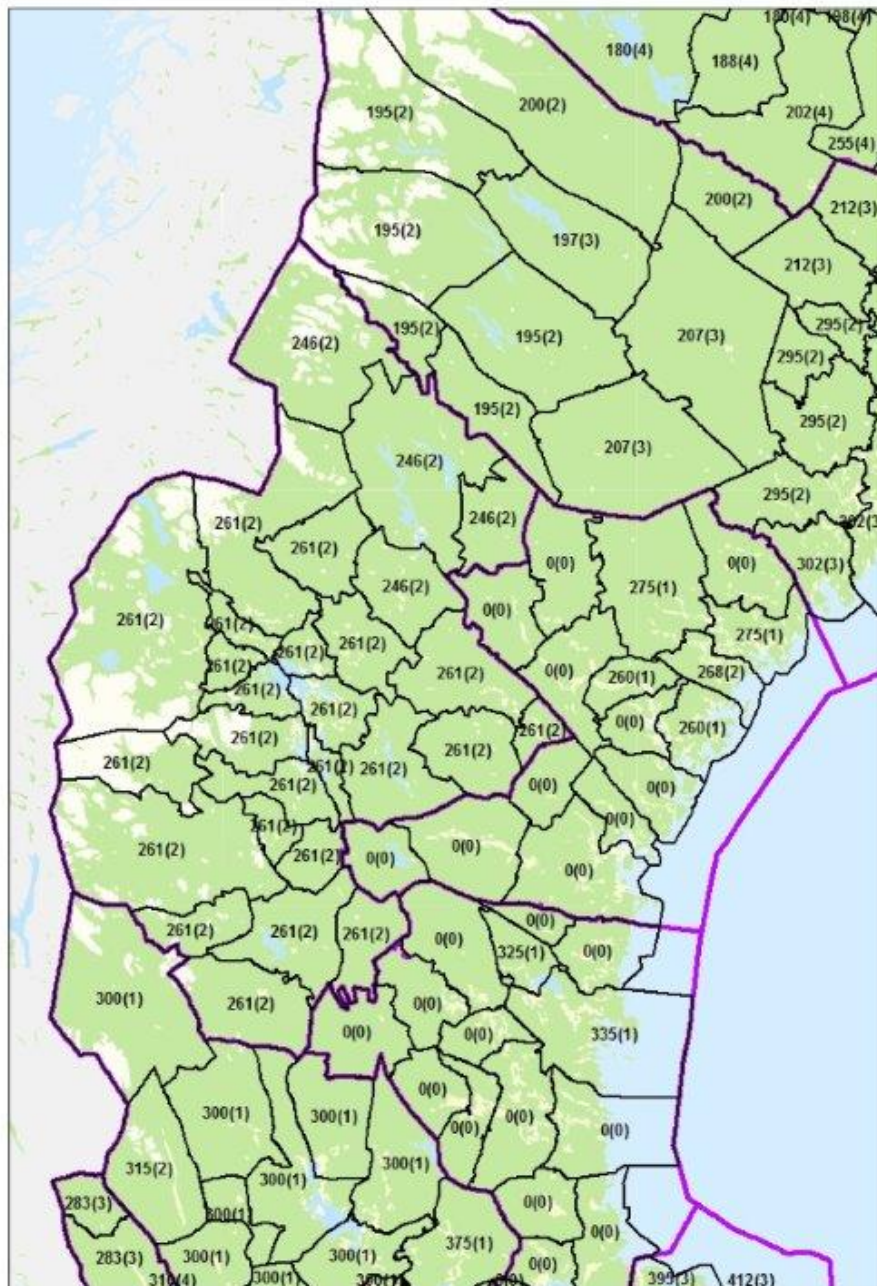
Län: Kronoberg, Blekinge, Skåne, Halland. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



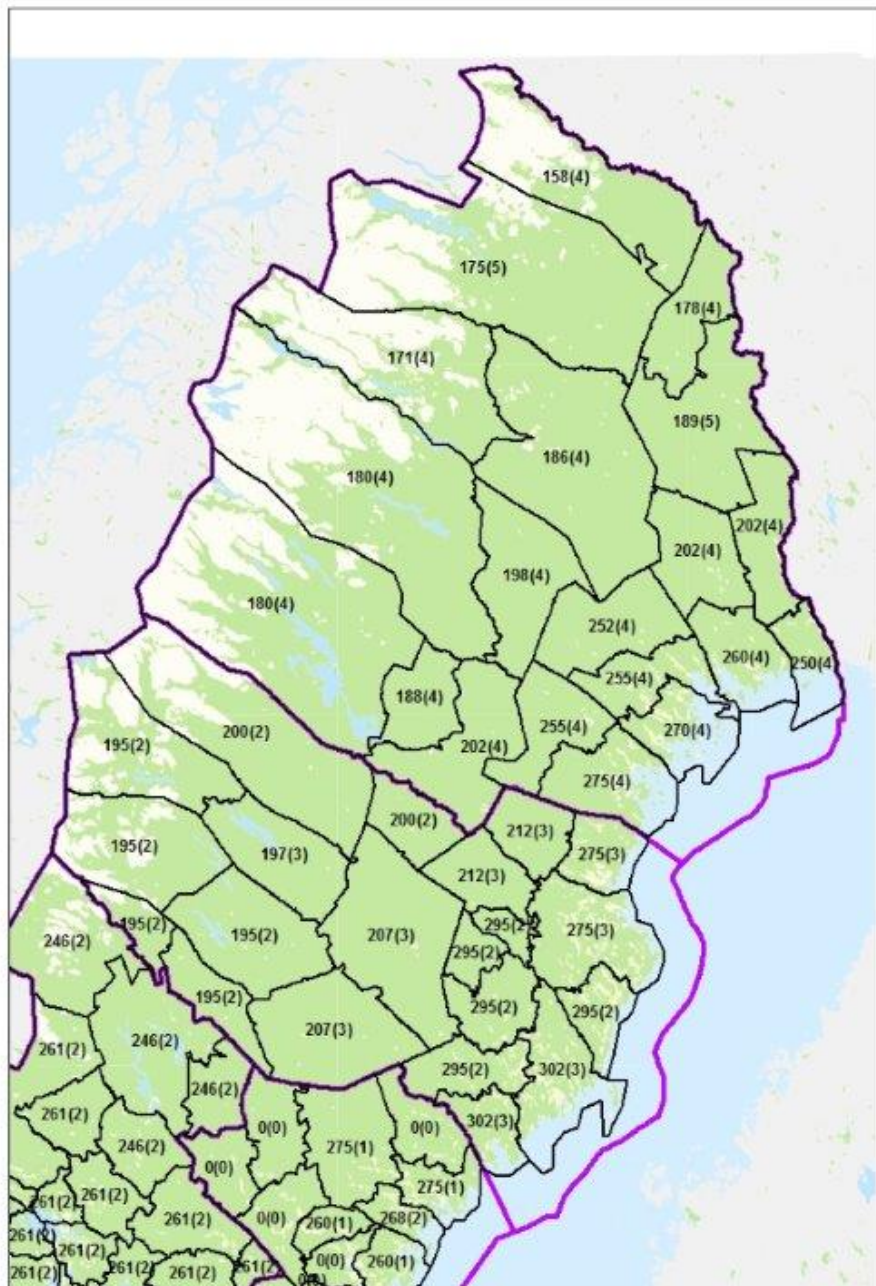
Län: Östergötland, Jönköping, Kalmar, Gotland. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Dalarna, Gävleborg. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Västernorrland, Jämtland. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



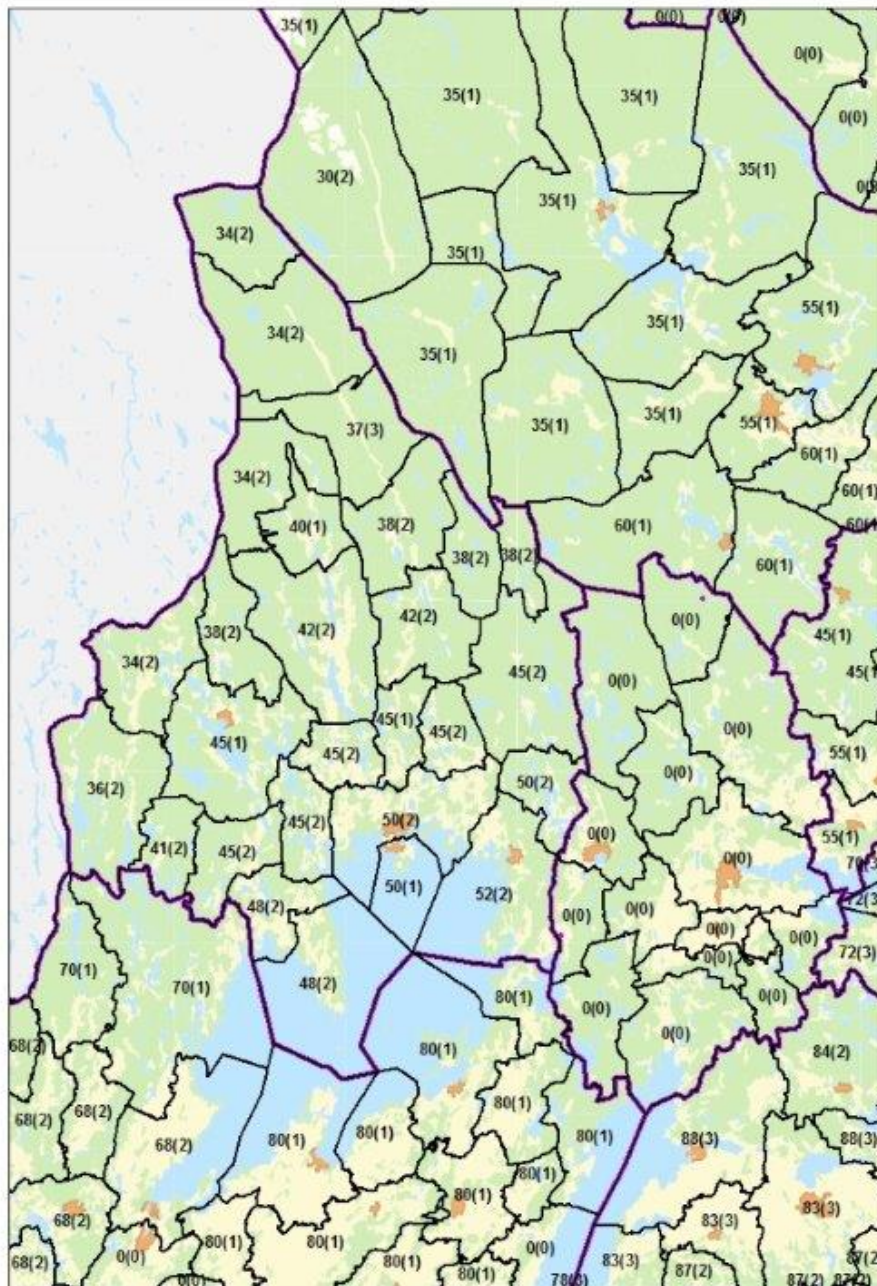
Län: Västerbotten, Norrbotten. Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



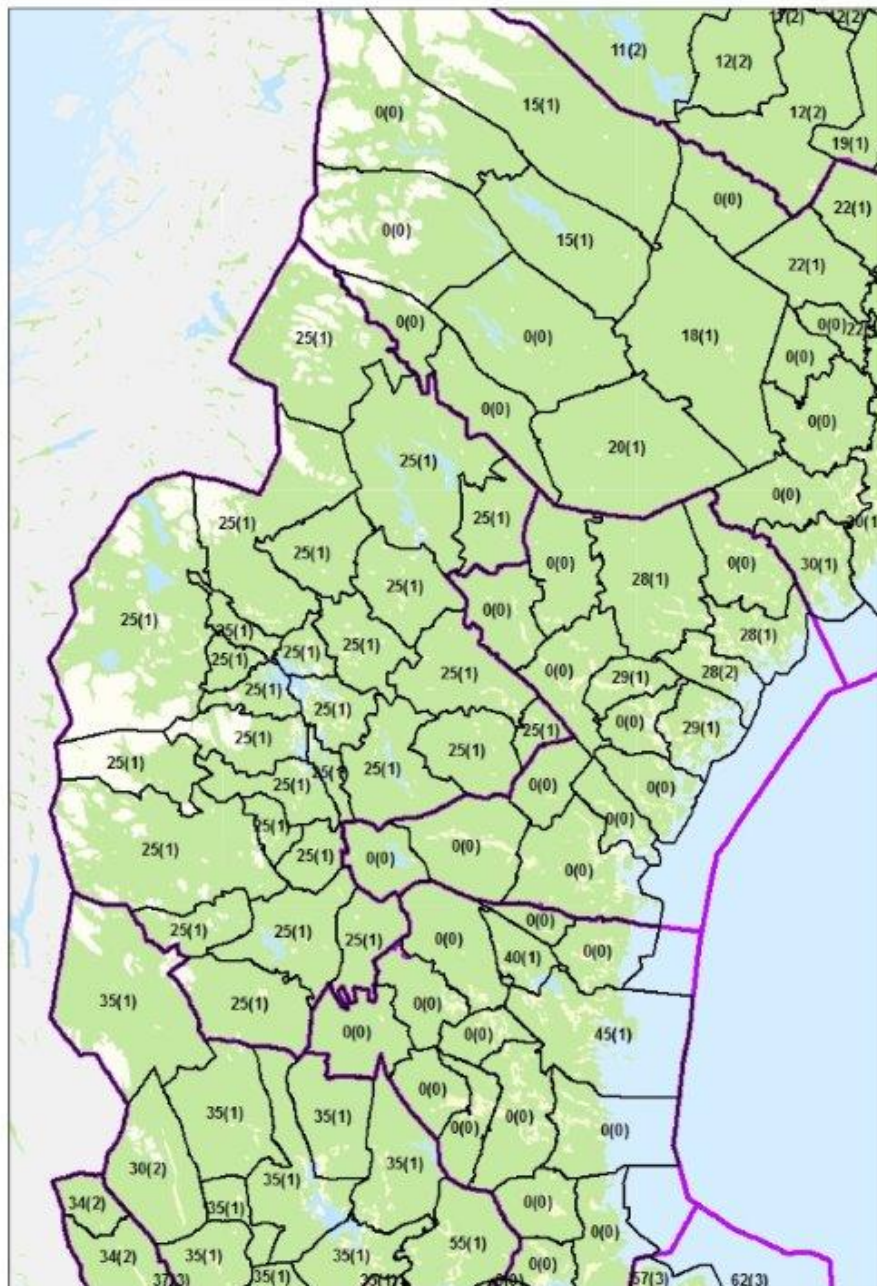
Län: Kronoberg, Blekinge, Skåne, Halland. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



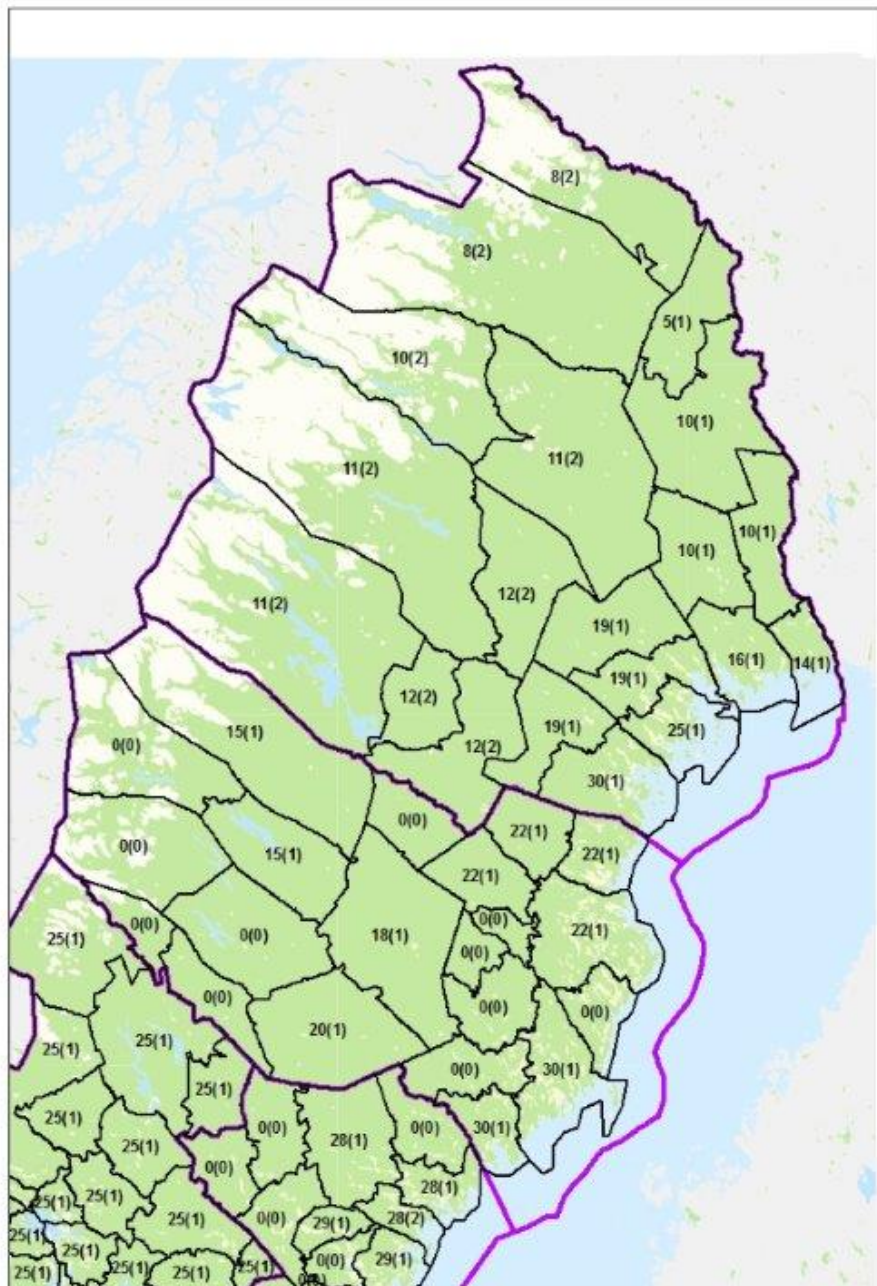
Län: Östergötland, Jönköping, Kalmar, Gotland. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Värmland, Örebro. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Västernorrland, Jämtland. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområdena anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.



Län: Västerbotten, Norrbotten. Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella värdeområdet. När värdeområden anges med noll värden har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för värdeområdena ifråga.