

Minienkät nr 25
2001-04-30

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅ- ER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFASTIGHETER

- Minienkätundersökning våren 2001 -

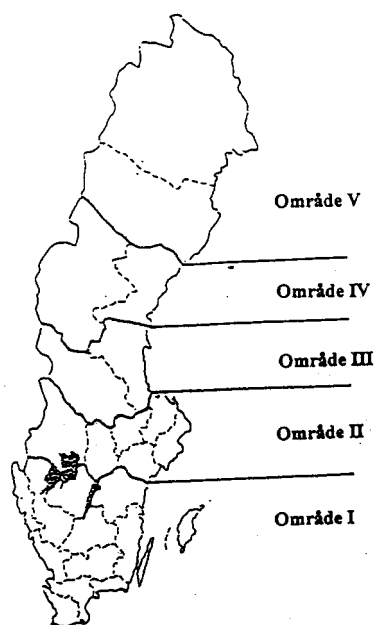
Resultatsammanställning

Svaren i denna enkät avser perioden **oktober 2000 t.o.m. mars 2001** och bygger på skriftliga svar under april månad. 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.

Av de totalt 35 tillfrågade personerna svarade 32, vilket får betraktas som en mycket god svarsfrekvens. Alla svarade inte på samtliga frågor medan några svarade för mer än ett geografiskt område. Sammantaget medför detta att områden måste slås ihop för att erhålla ett tillräckligt antal svar på vissa frågor.

Gunnar Rutegård

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

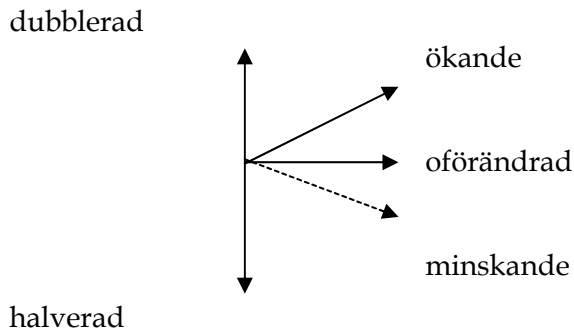


Figur 1 - Områdesindelning enligt minienkät

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

Område	I	13
	II	10
	III	7
	IV	6
	V	5

För fråga 1 redovisas svaren med pilar. De aktuella trenderna under perioden som undersökningen gäller redovisas enligt följande:



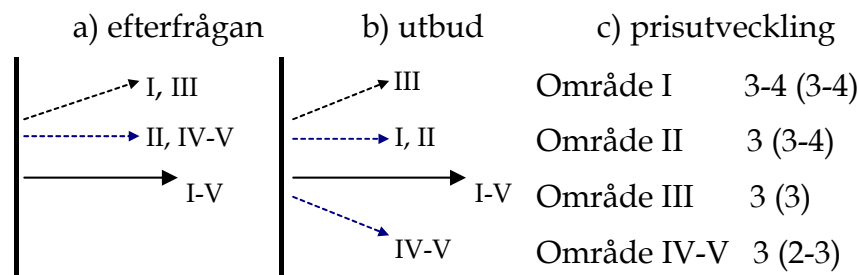
Heldragen pil i figurerna avser svaren från denna undersökning rörande perioden **oktober 2000 t.o.m. mars 2001**. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes vid förra undersökningstillfället, dvs. april 2000 t.o.m. september 2000. *Denna streckade pil är endast medtagen där skillnad föreligger mellan de båda undersökningarna samt att jämförbart svar (samma områdesgruppering) finns från den förra enkäten.*

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

Den prisutveckling som de svarande anser ha skett under perioden har noterats med en siffra enligt nedanstående klassificering.

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

Fråga 1 Hur anser Du att utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt har varit under perioden med avseende på efterfrågan, utbud och prisutveckling?



Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet vid det förra enkättilfället. På grund av få svar i område IV och V är svaren i dessa områden hopslagna.

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* i princip varit oförändrad i område I-V under perioden. Det är dock en viss spridning på svaren, och både i områdena II och III finns svar som visar såväl på en svag ökning som på en svag minskning. För område I redovisar 3 av 12 svarande en svag ökning, medan i område IV-V 2 av 9 anser att efterfrågan minskat svagt. Vid förra enkättilfället ansågs att efterfrågan ökat något i område I och III, medan den ansågs vara oförändrad i område II och IV-V.

Även *utbudet* var vid en sammanvägning av svaren i det närmaste oförändrat i samtliga områden under perioden. Också här är dock svaren spridda, i synnerhet i områdena I och II (5 av 12 respektive 4 av 10 redovisade en svag minskning medan 3 av 12 respektive 1 av 10 pekade på en svag ökning). I den förra enkäten varierade svaren angående utbudet. I område IV och V ansågs det då vara en svag minskning av utbudet, i område I och II oförändrat och i område III svagt ökande.

Prisnivån har av svaren att döma stigit något nominellt sett i område I. I områdena II-V har prisnivån varit i det närmaste oförändrad, med en viss spridning för svaren i synnerhet inom område II. I den förra enkäten hade prisnivån stigit något i områdena I och II, varit oförändrad i område III samt sjunkit i område IV-V.

Fråga 2 Hur anser Du att utvecklingen för följande fyra delmarknader varit under perioden?

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

Skogsdominerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan har enligt de flesta svaren (26 av totalt 40) varit oförändrad i samtliga områden. I områdena I och II har dock 6 av 22 svar pekat på en svag ökning. I område IV-V har istället 5 av 11 ansett att efterfrågan har minskat svagt. Vid förra enkättillfället ansågs efterfrågan ha ökat svagt i område I och II medan den var oförändrad i resten av landet.

Utbudet: I områdena I-II är flertalet av svaren ungefär lika fördelade mellan oförändrat utbud och svag minskning av detsamma, men även här finns exempel på motsatta svar, dvs en svag ökning. Områdena III-V redovisar i stort sett ett oförändrat utbud. Vid förra enkättillfället ansågs utbudet ha minskat i område II medan det varit oförändrat i resten av landet.

Prisutvecklingen anses ha motsvarat en svag nominell ökning i område I. I områdena II, III samt IV-V är prisnivån under perioden närmast oförändrad. Vid förra enkättillfället redovisades en ökning i prisnivå motsvarande ca 5 % i områdena I-III, medan prisnivån var svagt minskande i område IV-V.

Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan: Precis som för skogsdominerade fastigheter har de flesta svarande angett en oförändrad efterfrågan. I synnerhet i områdena II (3 av 9) samt IV-V (3 av 6) förekommer dock svar som visar på en svag minskning. Vid förra enkäten var efterfrågan oförändrad i hela landet.

Utbudet anses ha minskat svagt i område I (7 av 12 svar), medan oförändrat utbud dominerar i svaren för de övriga delarna av landet. Även i område II samt i område IV-V förekommer svar vilka pekar på en svag minskning. Vid förra enkättillfället hade utbudet varit oförändrat i hela landet.

Prisutvecklingen anses sammantaget varit oförändrad nominellt sett i hela landet, med en svag tendens till ökning i område I och en motsvarande svag tendens till minskning i område III och en något tydligare minskning i område IV-V. Vid den förra undersökningen var prisutvecklingen oförändrad i hela landet.

Kombinerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan upplevs sammantaget varit oförändrad i områdena I och II. Vid beaktande av avvikelserna från en oförändrad efterfrågan anger i område I 3 av 12 svarande en svag ökning. Avseende område III (2 av 5 svar) och område IV-V (4 av 7 svar; av dessa 7 anger dock också 1 svar en svag ökning) finns även svar vilka redovisar en svag minskning av efterfrågan. Vid förra enkättillfället var efterfrågan oförändrad i samtliga områden.

Utbudet: Svar med oförändrat utbud dominerar i samtliga områden. I områdena I och II finns dessutom en tendens till svag minskning. Vid förra enkättillfället var utbudet oförändrat i samtliga områden.

Prisnivån har enligt knappt hälften (5 av 12) av de svarande i område I ökat med ca 5 %, medan övriga svarande anser att prisnivån varit oförändrad. I de övriga områdena anser merparten att prisnivån var oförändrad (16 av 20). Vid förra enkättillfället var prisnivån oförändrad i samtliga områden förutom IV-V, där den enligt de svarande hade minskat något.

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan har ökat svagt i område I (8 av 12 svar). Även i övriga områden finns en tendens till en svag ökning, även om svar med oförändrad efterfrågan dominerar. Därmed fortsätter i viss mån trenden från den förra enkäten som visade på en ökning för områdena I-III, medan efterfrågan för område IV-V var oförändrad.

Utbudet uppfattas i huvudsak (23 av 32 svar) varit oförändrat i hela landet, vilket också är en fortsättning på trenden från förra enkäten. En viss spridning av svaren för områdena I-II samt i något fall för område IV-V kan dock noteras.

Prisnivån anses ha ökat nominellt med cirka 5 % i område I (8 av 12 svar), medan merparten svar redovisade en oförändrad prisnivå i övriga områden med en tendens till en ökad prisnivå även där, i synnerhet i område III. Prisökningen var likartad med den föregående enkäten i område I, medan ökningen då var tydligare i områdena II och III. I område IV-V hade prisnivån däremot minskat något vid förra enkättillfället.

Prisutveckling

För jämförelsens skull redovisas svaren från föregående enkät i en separat tabell.

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

Förra enkäten

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	4	3	3	4
II	3-4	3	3	4
III	4	3	3	4
IV-V	2-3	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 och K/B?

Svaren avseende kr/m³sk redovisas i tabellen nedan. 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.

Område (län)	Minienkät 0004 - 0009			Minienkät 0010 - 0103		
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde	Relations-tal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde	Relations-Tal
		kr/m ³ sk			kr/m ³ sk	
I (E,F,G,H,I,K,M,N,O)	12	261	133	13	262	125
II (AB,C,D,S,T,U)	8	212	108	10	230	109
III (X,W)	7	194	98	7	203	96
IV (Y,Z)	6	140	71	6	144	68
V (AC,BD)	9	132	67	5	129	61
RIKET	42	197	100	41	211 ¹	100

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Av tabellen framgår att det skett en noterbar ökning i områdena II och III jämfört med föregående period. I områdena I, IV och V är förändringarna i prisnivå tämligen marginella. Svaren överensstämmer därmed inte helt med resultatet för fråga 2, vilket bl.a. framhåller vikten av att tolka denna undersökning med viss försiktighet. Vidare är de aritmetiska medelvärdena baserade på den aktuella undersökningens insända svar; sammansättningen (vikten) av svaren representerande olika delar av respektive område kan skilja sig åt mellan varje undersökningstillfälle beroende på vilka svar som inkommit just denna gång. Fördelningen (sammansättningen) vid varje tillfälle gör heller inte några anspråk på att korrelera med t.ex. antalet köp inom olika delar av områdena.

¹ I syfte att eftersträva en tydligare koppling mellan antalet förmedlare av fastigheter (och därmed sannolikt också antalet försäljningar av fastigheter) samt antalet svar vilka ingår i underlaget för bl.a. det totala aritmetiska medelvärdet för riket, tillåts varje svarande vid detta enkätillfälle att endast representeras med ett marknadsvärde inom respektive geografiskt område (jämför även med föregående fotnot). Om en svarande har angett flera värden inom ett geografiskt område, vilket förekommer i några fall i de båda områdena IV-V, har genomsnittet av dessa värden använts.

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) kan noteras en stigande köpeskillingskoefficient från söder till norr. Samtidigt minskar också antalet svar från söder till norr. Uppgiften för område IV-V är baserat enbart på fyra värden. I område I återfinns svaren i intervallet 1,9-2,5, i område II i intervallet 2,0-2,5, i område III i intervallet 2,0-2,8 och i område IV-V i intervallet 1,5-3,5.

Fråga 4 AVSER ENDAST SKOGSDOMINERADE FASTIGHETER.

Faktorer som påverkar marknaden f n prismässigt och/eller intresse­mässigt och som ingår i prisbedömningen i fråga 3. (Observera att fråga 4 inte avser faktorer av typen virkespriser och jakt)

De svarande ombads gradera nedanstående fyra *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

Faktorer:

Att skydda skogsarealer

Skogspolitiken i övrigt

Svensk skogsnäringens konkurrenskraft

Skattefrågor

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

Att skydda skogsarealer

Nästan 80% av de som besvarat frågan² anser att detta har negativ pris- och intresse­mässig påverkan, och knappt en tredjedel av dessa att anser att påverkan är tydlig. Även åsikter om positiv värdepåverkan finns representerade i materialet. Också vid förra enkättillfället ansåg knappt 80 % av de svarande att skydd av skogsarealer påverkade negativt medan en tredjedel ansåg att värdepåverkan var tydlig.

Skogspolitiken i övrigt

Den absoluta majoriteten av de svarande har angivit alternativet svag påverkan. Nära dubbelt så många svar pekar på en svag negativ som på en svag positiv påverkan. Vid förra enkättillfället var fördelningen mellan

² I några fall har samma person angett både negativ och positiv påverkan på denna eller följande faktorer. Svaren har dock fått lika vikt oberoende av detta.

svagt negativ och svagt positiv påverkan mer jämnt fördelad än vid detta tillfälle.

Svensk skogsnäringens konkurrenskraft

Fördelningen mellan en positiv och en negativ marknadspåverkan är likartad. De flesta har svarat "svag positiv påverkan" respektive "svag negativ påverkan", men även svaren "påverkar positivt" respektive "påverkar negativt" finns representerade. Vid förra årets enkät var svaren mer förskjutna mot en (svag) positiv marknadspåverkan än mot en negativ dito i jämförelse med årets enkät.

Skattefrågor

Majoriteten har svarat att skattefrågorna har en positiv pris- och intressepåverkan. Av dessa menar hälften att påverkan är tydlig. Knappt en tredjedel av totala antalet har svarat att skattefrågorna har negativ pris- och intressepåverkan. Detta överensstämmer i stort sett med förra årets enkät.

Andra påverkande faktorer som flera av de svarande nämner är låg ränta samt börsens starka påverkan via dess utveckling och senaste nedgångar. Övriga kommentarer är bl.a. möjligheter till bra sysselsättning, pendling till större ort, skogens åldersfördelning (speciellt stor andel mogen och avverkningsmogen skog), att skog är en ofarlig placering, avsaknaden av en svensk skogspolitik (jämfört t.ex. med Finland) samt att sågindustrin utgör ett problem för svensk skogsnäringens konkurrenskraft. I enlighet med vad som angivits i frågeställningen har inte faktorer som direkt kan hänföras till virkespriserna/virkesmarknaden eller jakt beaktats bland svaren.

Några geografiska skillnader kan knappast skönjas i svaren. De eventuella variationer som finns är så små att det inte går att utläsa något med säkerhet.

Fråga 5 AVSER ENDAST SKOGSDOMINERADE LANTBRUKS-FASTIGHETER

Försök kvantifiera mervärdet i kr/ha av s.k. icke-monetära nyttigheter för en fastighet inom ditt verksamhetsområde, dvs värden som inte är bundna till det direkta ekonomiska värdet av virkesavkastning, byggnader, tomter eller täkter, ej heller till jakt, utan är att hänföra till med svårdefinierade faktorer som egenvärdet av att äga egen skog, naturvärden, etc.

Svaren indikerar stora variationer, och i flera fall framhålls svårigheten att bedöma detta mervärde. I hög grad tycks värdena bero på de specifika förutsättningarna. Inom områdena I och II nämner flera svarande 5.000 kr/ha (i ett fall med tillägget att det bygger på vad man ger för större kalavverkad områden), alternativt någonstans inom intervallet 0-5.000 kr/ha. I andra fall inom samma områden anges 5.000-15.000 kr/ha respektive 5.000-20.000 kr/ha för (mycket) tätortsnära fastigheter, medan ytterligare en svarande redovisar 10.000-20.000 kr/ha. I ett fall anges +15-30 % i anslutning till tätorter, +0-15 % i övriga områden. En svarande specificerar totalsumman 300.000-1.000.000 kr vid gräns mot sjö/bra boendeläge för normala fastigheter om 20-100 ha. Samma svarande relaterar även påverkan direkt till avståndet från fastigheten till full service, med 300.000 kr om avståndet maximeras till 5 km och inget mervärde alls om avståndet överstiger 3 mil. Förutom närhet till tätort och sjöläge nämns påverkande faktorer som möjligheter att bygga fritidshus eller jaktstuga om fastigheten är obebyggd.

Från område III och norrut sjunker mervärdet som köparen är beredd att betala. Som mest nämns 2.000-3.000 kr/ha för fastigheter om 10-50 ha; om större än 100 ha max 500-1.000 kr/ha. I ett fall uttrycks mervärdet som 10.000 kr per objekt. I område IV-V anger några av de svarande 500-1.000 kr/ha, i ett fall med tillägget att detta i första hand gäller små fastigheter och kring städer samtidigt som stora fastigheter i inlandet inte motiverar något mervärde alls.