

Minienkät nr 28  
2002-11-14

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

- Minienkätundersökning hösten 2002 -

### Sammanfattning

Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden april 2002 till och med september 2002 visar att den något vikande trenden från ett par tidigare Minienkätundersökningar möjligen planat ut i ett mer avvaktande läge sett för lantbruksfastigheter generellt.

Således var efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt i huvudsak oförändrad under perioden, förutom i ett område motsvarande Mälardalsregionen, där en viss minskning kan noteras vid en sammanvägning av svaren. Beträffande utbudet dominerar en oförändrad nivå i södra och mellersta Sverige, medan man i Norrlands kustland hävdar en svagare minskning. För Norrlands inland finns en tendens till en svag minskning av utbudet. Prisutvecklingen bedöms vara i huvudsak nominellt oförändrad utom i Norrlands inland, där en måttlig sänkning överväger bland svaren.

Även vid en närmare granskning av de olika delmarknaderna (skogsbruksdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade) är det vanligaste svarsalternativet att efterfrågan, utbud respektive prisnivå ej förändrats nämnvärt under perioden. När avvikelser förekommer tenderar små sänkningar att överväga gentemot ökningarna. Små bostadsdominerade fastigheter avviker något genom att t.ex. uppvisa en svag ökning av efterfrågan i Götaland samt i ett område innefattande Dalarnas, Gävleborgs samt Värmlands län. I motsvarande områden samt i Mälardalsområdet framkommer även en svag ökning av prisutvecklingen, som dock är tydligast i Götaland.

Gunnar Rutegård

Lantmäteriverket Enheten för Fastighetsuppdrag 801 82 Gävle  
Tfn växel: 026-633000 Tfn direkt: 026-633027 Fax: 026-102212  
E-post: [gunnar.rutegard@lm.se](mailto:gunnar.rutegard@lm.se) Internet: [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet uppvisar en något minskad spridning sett över landet i förhållande till vårens enkät, från ca 250 kr/m<sup>3</sup>sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 120 kr/m<sup>3</sup>sk för Norrlands inland. Skillnaderna mot föregående enkät är dock i sin helhet måttliga, och kan till stor del anses rymmas inom osäkerhetsmarginalen.

I en av frågorna ombads de svarande att värdera ett antal faktorerers påverkan på marknaden för skogsfastigheter. Virkesprisutvecklingen på kort sikt respektive skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt bedöms i flertalet fall ha en försiktigt positiv inverkan på marknaden. Avsättning av mark till naturvård och Sveaskogs aviserade försäljningar av skogsmark är däremot faktorer som man ställer sig mer avvaktande till. I synnerhet den senare faktorn bedöms också ofta inte ha någon påverkan alls på marknaden.

En liknande värdering gjordes även av ett antal faktorerers inverkan på marknaden för jordbruksfastigheter. Mest positiv pris/intressepåverkan angavs beträffande EU:s jordbrukspolitik kopplat till stödåtgärder, samt möjligheter till storleksrationalisering.

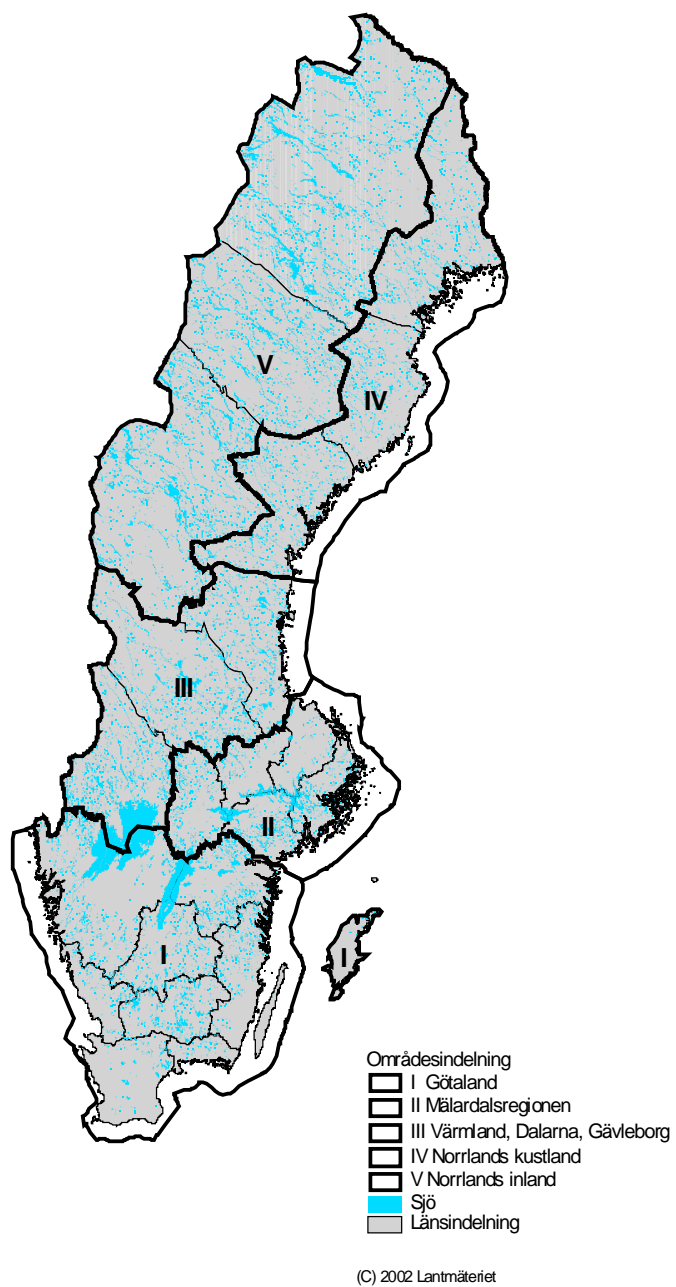
## Inledning

Syftet med Lantmäteriverkets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.<sup>1</sup> Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för tjugooåttonde gången hösten 2002, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden **april 2002 t.o.m. september 2002**.

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 56 tillfrågade personer svarade 47. Alla svarade dock inte på samtliga frågor medan några 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).

---

<sup>1</sup> Slätköp o. dyl. räknas inte till den öppna marknaden.

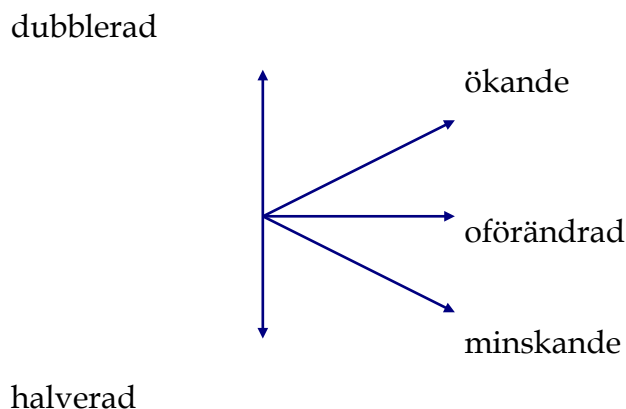


Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen.

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

Område	I	14
	II	13
	III	12
	IV	11
	V	7

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden april 2002 t.o.m. september 2002. Även i detta fall torde det ha funnits plats för subjektiva bedömningar hos de som svarat. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



*Heldragen pil* i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2002 t.o.m. september 2002. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes vid förra undersökningstillfället, dvs. oktober 2001 t.o.m. mars 2002.

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

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

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

## 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.

*Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden april 2002 t.o.m. september 2002. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet vid det förra enkättilfället, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2001 t.o.m. mars 2002).*

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i princip oförändrad i områdena I samt III-V under perioden. Även i denna enkätomgång förekommer dock en viss spridning i

svaren. För samtliga områden finns svar som visar såväl på en svag ökning som på en svag minskning. För område II dominerar en svag minskning (6 svarande), medan 3 svarande anger en oförändrad efterfrågan och ytterligare 3 framhåller en svag eller relativt stark ökning av densamma. Vid förra enkättilfället visade svaren på en i princip oförändrad efterfrågan i områdena I-II och IV-V, medan i område III en minskning, oftast svag, av efterfrågan dominerade.

*Utbudet* anges till övervägande delen vara oförändrat i områdena I-III. Av de övriga svarande vilka inte hävdar ett oförändrat utbud pekar flertalet på en svag ökning. För område IV dominerar svar vilka indikerar en svag minskning, medan i område V lika många svar pekar på ett oförändrat utbud som på en svag minskning. I den förra enkäten visade svaren på en svag minskning av utbudet i områdena I-III, ett i princip oförändrat utbud i område IV medan svaren i område V var jämnt spridda från svag minskning till svag ökning av efterfrågan.

*Prisnivån* anses av flertalet svarande ha varit nominellt oförändrad i områdena I-IV, med en viss spridning därutöver åt båda håll. För område V dominerar prisutvecklingsklass 2, dvs. att prisnivån sjunkit nominellt med 1-10 %, samtidigt som enstaka svar förekommer såväl i klasserna 1, 3 som 4. I den förra enkäten uppgav flertalet svarande i områdena I-II samt IV en nominellt oförändrad nivå, medan prisutvecklingsklass 2 dominerade i områdena III och 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

Enligt flertalet svarande har *efterfrågan* varit oförändrad i områdena I-II samt i områdena IV och V. I område III anser flertalet (7 svarande) att efterfrågan varit svagt minskande, samtidigt som också 3 svarande pekat på en svag ökning i efterfrågan (av totalt 12 svar).

*Utbudet* anses av flertalet svarande ej förändrats under perioden i samtliga fem områden. Bland resterande svar, dvs. de som framhål-

ler att en förändring av utbudet skett under perioden, är fördelningen jämn mellan en svag minskning respektive en svag ökning utom avseende områdena II och III, där en svag ökning överväger. Vid förra enkättilfället varierade utbudet mellan de olika områdena. I områdena I och V pekade flertalet svar på en svag minskning av utbudet. I områdena II och III fördelades svaren ungefär lika mellan oförändrat och svagt minskande utbud, medan i område IV ett oförändrat utbud övervägde.

Även *prisutvecklingen* domineras i samtliga områden av svar vilka redovisar en nominellt oförändrad prisnivå. Bland de övriga svarande är det en viss övervikt mot en nominell sänkning på 1-10 % i område II, medan i de övriga områdena fördelningen är relativt jämn bland svarande vilka inte framhåller en oförändrad prisnivå. Vid förra enkättilfället var det förhållandevis vanligare med svar vilka pekade på en nominell sänkning på 1-10 %. Detta gällde i synnerhet i område III, medan i område IV en nominellt oförändrad prisnivå övervägde bland svaren.

### **Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter**

*Efterfrågan:* För samtliga områden utom IV överväger svar vilka redovisar en oförändrad efterfrågan. Beträffande områdena I-III är de övriga svaren ungefär lika fördelade på såväl en ökning som minskning av efterfrågan. Inom område IV har vardera 3 svarande angett oförändrad efterfrågan respektive svag minskning, medan ytterligare 1 svarande redovisar en ökning. I område V har de 2 (av totalt 5) svarande som inte anger oförändrad efterfrågan markerat en svag minskning av densamma. Vid förra enkäten dominerade för områdena I-IV svar med en oförändrad efterfrågan, medan svar redovisande en svag minskning övervägde något i område V.

*Utbudet* var i samtliga fem områden i huvudsak oförändrat. För områdena I och III förekom även svar med såväl svag ökning som svag minskning. Inom områdena II, IV och V angav inte någon av de svarande att en ökning skett, medan däremot ett fåtal framhöll en svag minskning av utbudet. Vid föregående enkät dominerade för samtliga områden en oförändrad nivå.

Beträffande *prisutvecklingen* har tyngdpunkten bland svaren hamnat på en nominellt oförändrad nivå i områdena I-IV. Bland de övriga svarande vilka inte hävdar en oförändrad prisutveckling förekommer i områdena I-III en liten tendens till övervikt mot en svag (1-10 %) alternativt starkare (mer än 10 %) nominell sänkning av priset. I område V är denna tendens tydligare, således anger 4 av totalt 6

svarande en svag eller en stark sänkning av prisnivån. Vid den förra undersökningen angavs prisutvecklingen av flertalet svarande ha varit nominellt oförändrad i områdena I-IV, medan område V avvek med en svag minskning.

### **Kombinerade lantbruksfastigheter**

Även beträffande kombinerade lantbruksfastigheter dominerar en i huvudsak oförändrad *efterfrågan*, i detta fall inom samtliga fem områden. Avvikelse från denna oförändrade nivå är tydligast i södra delen av landet. Således pekade 5 av totalt 13 svarande i område I på en svag minskning av *efterfrågan*, medan 2 ansåg att det istället har varit en svag ökning av densamma under den aktuella perioden. För område II var motsvarande fördelning att 2 svarande av totalt 12 anser att det har varit en svag minskning av *efterfrågan*, medan 3 svarande redovisar en svag eller i något fall tydligare ökning. Vid förra enkättilfället uppgavs *efterfrågan* att till övervägande delen varit oförändrad under perioden.

*Utbudet* har enligt de svarande varit i ännu högre grad oförändrat än vad som gäller för *efterfrågan*, även om enstaka avvikelser förekommer också här. Vid förra enkättilfället uppvisade utbudet en närmast identiskt lika fördelning som *efterfrågan*.

Inte heller *prisinivån* påvisar några större (nominella) förändringar under perioden. I de fall avvikelser förekommer fördelar sig dessa i ungefär lika omfattning åt båda håll, dvs. mot en svag ökning respektive mot en svag minskning av prisnivån. Undantag är även här område V, där 3 svarande anser att nivån sjunkit nominellt med 1-10 % alternativt mer än 10 %, medan resterande 3 svarande redovisar en oförändrad prisnivå. Vid föregående enkättilfälle uppgav majoriteten av de svarande en oförändrad prisnivå under perioden i områdena I, II och IV, medan i område III hälften ansåg att prisnivån minskat med 1-10 %. Denna tendens till minskning av prisnivån var ännu något starkare i område V.

### **Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter**

Denna kategori av lantbruksfastigheter visar en för perioden något större *efterfrågan* i jämförelse med de övriga kategorierna. Således dominerar bland svaren i områdena I och III en svag ökning av *efterfrågan*, medan en oförändrad nivå överväger i de tre andra områdena. Men även i de senare områdena finns bland de svar som inte framhåller en oförändrad nivå, en försiktig, och för område II också en tydligare, tendens till svag ökning av *efterfrågan*. Vid fö-



regående enkät tillfälle uppvisade majoriteten av svar en oförändrad efterfrågenivå, utom i område V där svaren i stort sett var jämnt fördelade mellan svarsalternativen.

*Utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har under perioden enligt enkätsvaren varit i huvudsak oförändrad. I område I förekommer även några svar påvisande en svag ökning av utbudet, medan i område III ett par svarande och i område V en svarande istället anser att utbudet minskat svagt. I område IV förekommer ett fåtal avvikelser åt båda håll. En dominans av svar med oförändrat utbud utgör också en fortsättning av trenden från tidigare enkäter.

En nominellt oförändrad *prisnivå* är det vanligaste svarsalternativet endast i områdena II och IV. I områdena I och III (i det senare fallet är övervikten dock svag) anger istället flertalet av de svarande en ökning av prisnivån för perioden med nominellt 1-10 %. I områdena I och II förekommer det även vardera ett enkätsvar vilket anger en prisökning på nominellt mer än 10 %. Område V avviker något med en sammanvägd tendens till minskning av prisnivån, men svaren inkluderar såväl svaga prisökningar som kraftigare prissänkningar. Prisnivån var enligt de svarande, med vissa avvikelser, oförändrad i den föregående enkäten i områdena I samt III-V. I område II redovisade istället flertalet svarande en mindre nominell ökning.

### Prisutveckling

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

#### *Senaste enkäten*

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

## Förra enkäten

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

## Fråga 3

**Hur anser Du att marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i Ditt verksamhetsområde ligger, angivet i kr/m<sup>3</sup>sk och K/B?**

Svaret på frågan redovisas 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/m<sup>3</sup>sk.

Område (län, länsdel)	Minienkät 0110 - 0203			Minienkät 0204 - 0209		
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal
I (E,F,G,H,I,K,M,N,O)	13	256	137	14	251	133
II (AB,C,D,T,U)	8	212	113	13	215	114
III (S,W,X)	10	180	96	12	186	99
IV (Y,ACK,BDK) <sup>2</sup>	13	149	79	11	141	75
V (Z,ACL,BDL) <sup>3</sup>	7	110	59	7	121	64
RIKET	51	187 <sup>4</sup>	100	57	188 <sup>4</sup>	100

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

<sup>2</sup> ACK = AC-län, kustområdet. BDK = BD-län, kustområdet.

<sup>3</sup> ACL = AC-län, Lappland. BDL = BD-län, Lappland.

<sup>4</sup> Riksmedelvärdena vägs ihop på så sätt att varje delområdes aritmetiska medelvärde multipliceras med respektive delområdes andel av den inom landet totala stående virkes- (skogs-)volymen enligt Riksskogstaxeringen.

Skillnaderna i resultaten mellan den senaste och den närmast föregående enkätomgången är som framgår av figur 3 genomgående små eller måttliga. På grund av undersökningens förhållandevis låga precision kan förändringarna mellan de båda enkätresultaten helt eller till stor del anses rymmas inom osäkerhetsmarginalen. T.ex. är fördelningen av svarande inom respektive område inte helt lika mellan varje enkättillfälle, vilket kan innebära att svar representerande köp inom en del av ett område med svagare alternativt starkare prisutveckling än området i stort påverkar resultatet mer vid ett specifikt enkättillfälle i jämförelse med vid andra tillfällen. Detta gäller i synnerhet i område V med dess förhållandevis få svar. Vidare ges svar baserade på få köp lika stor vikt i redovisningen som de svar vilka bygger på ett stort antal köp, vilket likaledes kan ge genomslag. Ju färre köp som ingår i underlaget desto större är risken att i någon mening specifika köp kommer att påverka den enskilde svarandens sammanvägda marknadsvärdenivå.

Med denna reservation som utgångspunkt vid tolkningen av resultatet förefaller ändå spridningen i prisnivåer från norr till söder ha minskat i jämförelse med föregående enkättillfälle. Beträffande riket i stort kan marknadsvärdenivån sägas vara oförändrad i relation till vårens enkät.

I sammanhanget kan några kommentarer till fråga 4 beträffande påverkande marknadsfaktorer återges redan i detta sammanhang, värda att beakta när genomsnittliga marknadsvärdenivåer återges på detta sätt: "Fortsatt tendens att "dåliga" skogsfastigheter, dvs. med lågt virkesförråd och stort skogsvårdsbehov, blir billigare", vidare "Skogsfastigheter med stor andel slutavverkning har stor efterfrågan (är lättsålda) medan ungskogsfastigheter upplevs som lite "trögsålda", "Lägesfaktorn alltmer avgörande, rena produktionsfastigheter med dålig mark är mycket svårsålda" och slutligen "Fastighetens arrondering och skötsel påverkar, välskötta fastigheter efterfrågas allt mera".

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) är de genomsnittliga skillnaderna inte så stora sett över landet med visst undantag för område III. För område I återfinns svaren i huvudsak i intervallet 2,0-2,3, i område II i intervallet 2,0-2,5, i område III i intervallet 1,6-3,0, i område IV i intervallet 1,5-2,5 samt i område V i intervallet 1,7-2,5.

## Fråga 4

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden f.n., prismässigt och/eller intresse­mässigt.

*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-/intressentpåverkan*

Faktorer:

*Den framtida prisutvecklingen; kommer den nuvarande negativa virkespristrenden från mitten av 90-talet att bestå (ange med minustecken) eller finns det idag signaler om en positiv vändning inom ca 2-4 år (ange med plustecken)?*

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

*Möjligheter till/krav på att göra avsättning av skogs­mark för naturvårdsändamål?*

*Sveaskog har aviserat att sälja ut totalt fem till tio procent av bolagets totala ca 3,5 miljoner ha produktiv skogs­mark i syfte att förstärka det enskilda jord- och skogsbruket. För södra Sverige gäller vidare att markförsäljningen i princip ska motsvara en procent per år av markinnehavet i varje län tills det överordnade målet har nåtts. I norra Sverige kommer utbudet enligt företaget att vara helt avhängigt intresset att förvärva skogs­mark under marknadsmässiga villkor. Detta kan relateras till att Sveaskogs innehav av skogs­mark idag uppgår till ca 650.000 ha i södra Sverige, dvs. Bergslagen och söderut, medan återstoden (således huvuddelen) av bolagets skogs­mark återfinns i norra Sverige. Företaget eftersträvar att markförsäljningen inte ska komma att få effekt på marknaden. Men vad är Din bedömning med avseende på Ditt verksamhetsområde?*

De svarande kunde även fylla i andra alternativ och kommentera

marknadspåverkan i övrigt.

#### *Den framtida virkesprisutvecklingen*

Svar med ett plustecken dominerar i samtliga fem områden. En viss spridning framkommer dock, och svar med ett minustecken förekommer likaledes i samtliga områden, i områdena II och IV även svar med två minustecken, samtidigt som också två plus återfinns bland svaren från områdena I-IV. Någon tydlig förändring framkommer inte avseende denna faktor gentemot enkäten våren 2002.

#### *Skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt*

Den långsiktiga konkurrenskraftens inverkan för skog på marknaden för skogsfastigheter ges en likartad viktning som inverkan av den mer kortsiktiga prisutvecklingen. Undantaget är område V där denna mer långsiktigt inriktade faktor bedöms mer positivt än den kortsiktiga. Även i detta fall är skillnaden mot föregående enkät inte direkt märkbar.

#### *Möjligheten till/krav på avsättning av skogsmark*

Spridningen bland svaren är ganska tydlig, vilket sannolikt har att göra med om utgångspunkten är att avsättningen av skogsmark för naturvårdsändamål är en möjlighet för fastighetsköparen eller ett krav för densamme. En viss övervikt föreligger åt att detta är en negativ faktor, dvs. minustecknen överväger gentemot plustecknen. I områdena II, III och IV dominerar dock noll som svar, dvs ingen påverkan. I område I är ett minustecken vanligast, medan svaren i område V är få och spridda. Denna fråga ingick inte i den föregående enkäten.

#### *Effekten av Sveaskogs aviserade försäljningar av skogsmark*

I samtliga områden dominerade svar som uppgav ingen påverkan, vilket också ligger i linje med vad Sveaskog eftersträvar enligt frågeställningen ovan. Det är dock osäkert hur stort genomslag denna process hunnit få på marknaden för skogsfastigheter, vilket kan innebära att man vill avvakta med att ge något utlåtande av detta slag. Det bör dessutom framhållas, vilket speciellt hade noterats av någon svarande, att Sveaskog har sitt skogsmarksinnehav ojämnt fördelat i landet vilket innebär att för vissa svarande kommer försäljningarna av den orsaken knappast kommer att märkas. Bland de svar som ändå indikerar att försäljningen får en påverkan på marknaden överväger i område I ett minustecken, i de övriga områdena förekommer både ett och två minustecken samt enstaka plustecken. Inte heller denna fråga fanns med i vårens enkät.

En av de svarande, representerande såväl områdena I som II, kommenterade faktorn på följande sätt: "Påverkar ej nämnvärt i södra Sverige. Eventuellt avvaktar köparna något för att se om deras "grannskifte" bjuds ut." En annan svarande hävdar: "Litet innehav i västra Götaland. Försäljningar bedöms inte påverka marknaden lika mycket som Norske Skogs-försäljningen". En ytterligare svarande (område II) framhåller dock det motsatta: "Självklart påverkar deras försäljningar prisbilden. Tillgång/efterfrågan styr hela prisbilden."

Av de alternativa faktorer vilka formulerats av de svarande själva är börskursens utveckling och räntan de vanligast förekommande, i det sistnämnda fallet alternativt formulerat som bankernas beredvillighet att låna ut (stora) pengar. Några av de svarande har också angett ett eller två minus- respektive plustecken för dessa båda faktors inverkan. En av de svarande har kommenterat utvecklingen på aktiemarknaden på följande sammanfattande sätt: "Påverkar både som plus och minus. I dåliga tider med börsnedgång placerar många om sina tillgångar till reella tillgångar såsom jord och skog, vilket är bra för branschen och kan bli prisdrivande uppåt. Samtidigt ger en långvarig börsnedgång en pessimistisk syn på det mesta och för de flesta vad gäller investeringar." Andra svarande betonar antingen den positiva eller den negativa effekten: "Börsens nedgång synes snarast ha stärkt efterfrågan på fast egendom" respektive "Presumptiva skogsköpare har pengar placerade i aktier eller fonder och vill inte ta "förlusten" nu när kurserna är så låga". Ytterligare svarande har formulerat liknande faktorer som t.ex. "Tillgången på pengar och framför allt lättförtjänta pengar" samt "Alternativplacering av kapital".

Andra påverkande faktorer som är mer direkt kopplade till skogen, virkes- och fastighetsmarknaden är t.ex. aktuella virkespriser, skogsskador, klimat, efterfrågan på försågade varor, utebliven import till sågverken, lågkonjunktur för massaindustrin, jaktmark, fastighetsskatt, lagstiftning och generationsskiften. Följande kommentarer från två svarande fokuserar i första hand sågverkens agerande och sågverksindustrins inverkan: "Sågverk som håller uppe priserna på rotposter som ofta säljs vid överlåtelser och används till finansieringen" (svar från område I) och "Långsiktigt kan ökad omfattning av trämekanik i Sverige ge ökad lönsamhet och högre timmerpriser".

Mer lokalt inriktade kommentarer förekommer också: "Fast trend med kraftig prishöjning på flera enskilda objekt i Mälardalen vid

budgivningar senaste månaden”, vidare ”Lokalt kan kommunala energiverk konkurrera på klenmassa-sidan” och ”Storstadspåverkan, hästgårdar nära Göteborg: För skogen och jorden betalas normalt, men boendet värderas mycket högt om fastighetens sammansättning är den rätta. En ytterligare kommentar på det sistnämnda temat: ”För mindre kombinerade fastigheter har bensinpris, arbetstillfällen, dåliga vägar, nedläggning av butiker och skolor betydelse.” En annan svarande nämner enbart som påverkande faktor ”Hästhållning”.

En av de svarande från område IV framhåller en annan mer specifik fråga, nämligen förvärvstillstånd: ”Krav på tillstånd bör avskaffas, alternativt ersättas med en statlig förköpsrätt.” Samme svarande hävdar också att det är ”Brist på konkurrens om skogsråvaran. Ett fåtal stora aktörer styr marknaden, i synnerhet för massaved.”

## Fråga 5

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden f.n., prismässigt och/eller intressebaserat.

*Frågan avser endast jordbruksdominerade 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-/intressentpåverkan*

Faktorer:

*EU:s jordbrukspolitik; Stödåtgärder?*

*EU:s jordbrukspolitik; Övrigt?*

*Möjligheter till storleksrationalisering?*

*Möjligheter till ökad vidareförädling?*

*Möjligheter till nischodling/nischproduktion?*

*Den allmänna investeringsviljan?*

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

Av naturliga skäl är andelen svarande på fråga 5 förhållandevis liten inom delar av landet där jordbruket har en mindre relativ betydelse. Således uppgår antalet svar till 5 i område III, 3 i område IV respektive 4 i område V.

Fråga 5 formulerades inte på samma sätt i vårens enkät, varför en rättvis jämförelse är svår att göra.

*EU:s jordbrukspolitik; Stödåtgärder*

Majoriteten av de svarande har angett plustecken för denna faktor, med en tämligen jämn fördelning från ett till tre plustecken. Det är också denna faktor tillsammans med faktorn "Möjligheter till storleksrationalisering" som enligt de svarande anses ha mest positiv inverkan på marknaden av de sex exemplifierade faktorer som ingår i bedömningen. I område V är man mest tveksam till effekten av denna faktor, 2 svarande har angett plustecken (ett respektive tre plus), medan de 2 andra svarat med minustecken (ett respektive två minus).

*EU:s jordbrukspolitik; Övrigt*

Plustecknen överväger även för denna faktor, men det förekommer också minustecken i samtliga fem områden. Några har svarat med alternativet noll, dvs. de har inte ansett att denna faktor har någon inverkan på marknaden.

*Möjligheter till storleksrationalisering*

Inom områdena I-II förekommer endast svar vilka innehåller plustecken. I områdena III och IV hävdar vardera ett par svarande noll-alternativet, medan noll-alternativet överväger i område V (dock baserat endast på 4 svar).

I en kommentar till denna faktor framhålls: "Större enheter gynnas dock ej av jordbrukspolitiken."



### *Möjligheter till ökad vidareförädling*

Beträffande denna faktor fördelar sig svaren i huvudsak mellan antingen ett plustecken eller noll-alternativet. I område I överväger ett plustecken, medan noll-alternativet är vanligast förekommande i område II.

### *Möjligheter till nischodling/nischproduktion*

Samtliga svarande redovisar att denna faktor antingen har en positiv inverkan (plustecken) eller att den inte har någon inverkan alls (noll-alternativet). I områdena I-II samt V överväger plustecknen över noll-alternativet. De 3 svarande i område IV har samtliga enbart angett noll, dvs. ingen påverkan. I områdena I och II förekommer även svar med fler än ett plustecken.

### *Den allmänna investeringsviljan*

Plustecknen överväger inom områdena I-II, dvs. flertalet svarande anser att faktorn ifråga har en positiv påverkan på marknaden. Ett par minustecken förekommer också. I områdena III-IV är noll-alternativet vanligast, dock fördelat på få svarande. Inga minustecken har redovisats för dessa båda områden. Inom område V slutligen har 1 respektive 2 svarande angett två plustecken respektive två minustecken vardera, medan ytterligare 1 svarande "med tvekan" hävdar att marknaden inte påverkas av denna faktor.

En av de svarande gör här följande tillägg: "Man placerar inte pengar i jordbruk."

Vissa av de alternativa faktorer formulerade av de svarande själva som redan återgetts i samband med fråga 4 ovan torde ha relevans även i detta sammanhang. Det förekommer dock några kommentarer mer specifikt inriktade mot jordbruksdominerade lantbruksfastigheter. I ett av enkätsvaren från område III framhålls t.ex.: "Osäkerheten om framtida politik är stor. Pessimistisk syn då alla signaler tyder på att förändringar på lång sikt förväntas vara negativa för lönsamheten i jordbruket." En annan svarande (från område I) hävdar: "Jordbruket är idag så pass reglerat att annan påverkan än politisk är försumbar. Finns dock ett ökat intresse från holländare att investera här på grund av astronomiska markvärden i Nederländerna."