

Minienkät nr 29
2003-05-06

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

- Minienkätundersökning våren 2003 -

Sammanfattning

Enligt Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden oktober 2002 till och med mars 2003, är förändringarna vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter generellt inte stora. Trenden från de närmast föregående Minienkätundersökningarna tycks därmed fortsätta.

Således var efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt i huvudsak oförändrad under perioden. Beträffande utbudet dominerade en oförändrad nivå i södra delen av landet, undantaget Mälardalsregionen, samt i Norrlands kustland. I de övriga delarna av landet fanns tendenser till en svag minskning av utbudet. Prisutvecklingen bedöms i huvudsak ha varit nominellt oförändrad under perioden.

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. Små bostadsdominerade fastigheter avviker i likhet med föregående enkätperiod något genom att t.ex. uppvisa en svag ökning av efterfrågan i Götaland. I samma område har enligt enkätsvaren även prisutvecklingen för små bostadsdominerade fastigheter ökat svagt.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet visar en något ökad spridning sett över landet i förhållande till höstens enkät, från ca 260 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 120 kr/m³sk för Norrlands inland. Den områdesvisa marknadsnivån skiljer sig mycket måttligt för delar av lan-

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 Internet: www.lantmateriet.se

det gentemot föregående enkät, och kan till stor del anses rymmas inom osäkerhetsmarginalen. En viss ökning kan dock sannolikt utläsas för södra delen, dvs. för Götaland samt för Mälardalsregionen.

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 positiv inverkan på marknaden, liksom viljan att investera i skog och skogsmark. En liknande inverkan, om än med vissa reservationer, förefaller också gälla för inverkan från den kategori köpare som redan är ägare till närbelägna grannfastigheter. De omtalade s.k. klipparna förefaller dock ha liten alternativt ingen inverkan alls på skogsfastighetsmarknaden.

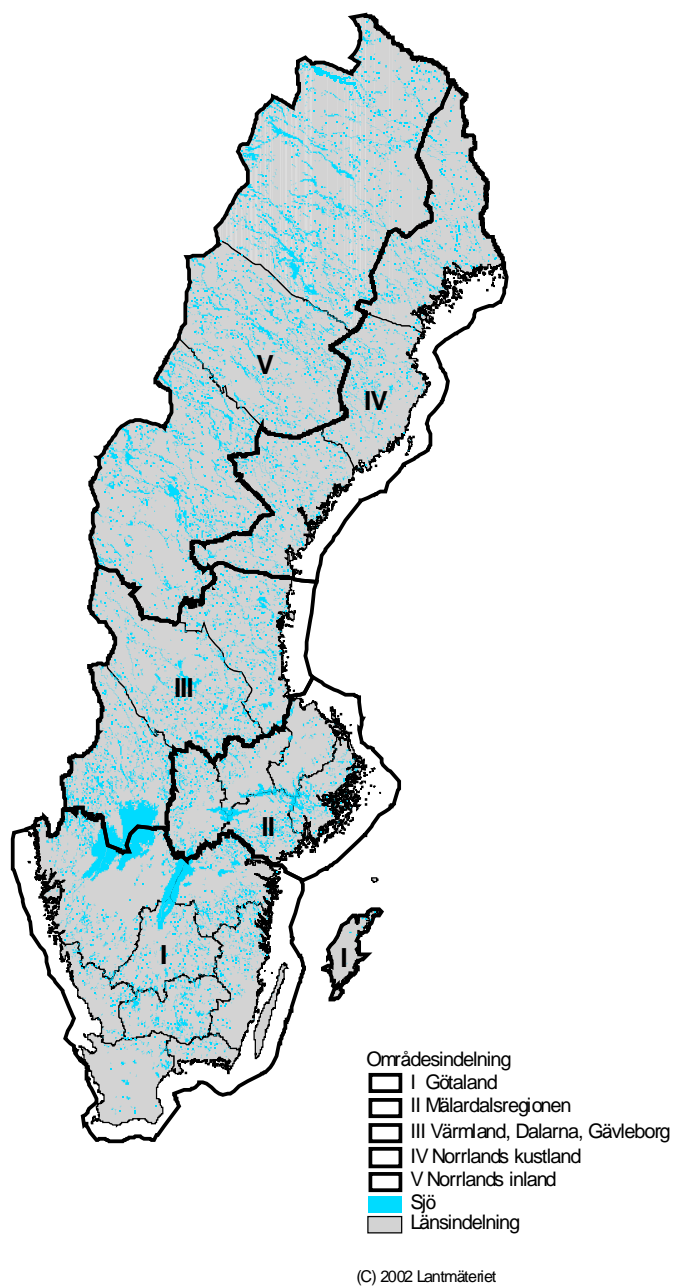
En utvärdering av jaktarrendavgifterna samt (marknads-)värdet av den jakt som ingår i en normalt sammansatt skogsfastighet visar på en stor spännvidd, såväl inom som mellan de olika delarna av landet. Skillnaden för dessa avgifter och värden vid en förflyttning från norr till söder är ännu mer uppenbar än beträffande marknadsnivån för skogsfastigheter.

Inledning

Syftet med Lantmäteriverkets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.¹ Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för tjugonionde gången våren 2003, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden **oktober 2002 t.o.m. mars 2003**.

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 56 tillfrågade personer svarade 41, vilket är något färre än vid de senaste enkäterna. 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).

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

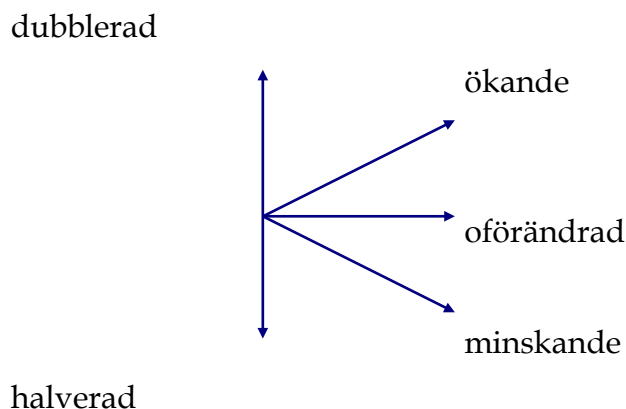


Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen.

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

Område	I	15
	II	10
	III	10
	IV	10
	V	8

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2002 t.o.m. mars 2003. 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. oktober 2002 t.o.m. mars 2003. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes vid förra undersökningstillfället, dvs. april 2002 t.o.m. september 2002.

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

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 %

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 oktober 2002 t.o.m. mars 2003. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet vid det förra enkättilfället, dvs. avseende undersökningsperioden april 2002 t.o.m. september 2002).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i huvudsak oförändrad i samtliga områden I-V under perioden. En mindre spridning i svaren förekommer i båda riktningar

(dvs. såväl svag minskning som svag ökning), med undantag för område V där 2 svarande enbart avvikit genom att ange en svag minskning medan de övriga 4 svarande hävdade en oförändrad efterfrågan. Vid förra enkättilfället visade svaren på en i princip oförändrad efterfrågan i områdena I och III-V, medan en svag minskning av efterfrågan dominerade i område II.

Utbudet anges till övervägande delen varit oförändrat i områdena I samt III-IV. Av de övriga svarande vilka inte hävdade ett oförändrat utbud pekar flertalet på en svag minskning. Det sistnämnda svarsalternativet dominerar också i område II, medan i område V fördelningen är lika mellan ett oförändrat utbud och en svag minskning av densamma. I den förra enkäten pekade svaren på ett oförändrat utbud i områdena I-III, i område IV övervägde svar påvisande en svag minskning medan det i område V vägde lika mellan en svag minskning och en oförändrad nivå på efterfrågan.

Prisnivån anses av flertalet svarande ha varit nominellt oförändrad i samtliga områden (prisutvecklingsklass 3), med en viss spridning därutöver åt båda håll. För område II är dock samtliga 7 svarande överens om en nominellt oförändrad prisnivå, medan i område IV 2 av 7 svarande avviker från en i övrigt nominellt oförändrad prisnivå genom att framhålla prisutvecklingsklass 4, dvs. en ökad prisnivå mellan 1-10 %. I den förra enkäten uppgav flertalet svarande i områdena I-IV en nominellt oförändrad nivå, medan prisutvecklingsklass 2 (en nominellt sjunkande prisnivå med 1-10 %) dominerade i område 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 samtliga områden I-V. Det finns dock en tydlig spridning i svaren i område III och i viss mån också i område I. I det sistnämnda området innebär detta en förskjutning mot en svag ökning av efterfrågan, dvs. 5 av totalt 14 svarande hade valt det sistnämnda svarsalternativet. I samband med höstens enkät övervägde en oförändrad efterfrågan i områdena I-II samt IV-V, medan nivån var svagt minskande i III.

Också beträffande *utbudet* är svaren spridda mellan de olika svarsalternativen. Dock dominerar ett oförändrat utbud i område II (knappt) samt i område IV. I område V överväger en svag minskning av utbudet. Även i områdena I-II anger ett flertal svarande en svag minskning av utbudet, vilket i område I innebär en lika fördelning mellan oförändrat utbud och svag minskning av densamma. Område III uppvisar, precis som för efterfrågan, en noterbar men jämn spridning mellan svarsalternativen. Vid förra enkät-tillfället pekade flertalet svar på en oförändrad nivå i samtliga fem områden.

Prisutvecklingen domineras i samtliga områden av svar vilka redovisar en nominellt oförändrad prisnivå. Detta förhållande gällde också vid föregående enkättilfälle.

Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter

Efterfrågan: En oförändrad efterfrågan överväger i områdena II och V. De övriga områdena avviker främst med svar vilka anger en svag minskning, ett svarsalternativ som också knappt dominerar i områdena III och IV. Vid förra enkäten ansåg flertalet svarande att efterfrågan varit oförändrad i områdena I-III och V, medan en viss förskjutning mot en svag minskning kunde noteras i område IV.

Utbudet har i samtliga fem områden i huvudsak varit oförändrat, inkluderat en viss spridning mellan alternativen. Denna spridning innefattar att det för område I även finns en grupp (5 av 15) svarande vilka redovisar en svag minskning av utbudet. Vid föregående enkät dominerade för samtliga områden en oförändrad nivå.

Beträffande *prisutvecklingen* ligger tyngdpunkten bland svaren på en nominellt oförändrad nivå i områdena I-II och V. För det sistnämnda området uppgår dock, i likhet med för kombinerade små bostadsdominerade fastigheter, antalet svar enbart till 4. I område IV är de 5 svaren spridda från en nominell ökning med 1-10 % till en nominell minskning med likaledes 1-10 %. I område III förekommer en viss övervikt mot en mindre nominell sänkning av priset. Vid den förra undersökningen dominerade en nominellt oförändrad nivå i områdena I-IV. En viss tendens förekom även till en nominell sänkning av priset, vilken var tydligast i område V.

Kombinerade lantbruksfastigheter

Även beträffande kombinerade lantbruksfastigheter dominerar en i huvudsak oförändrad *efterfrågan*. Avvikelser från denna oförändrade nivå framkommer främst i område III, där en lika stor andel

svarande framhåller en (i ett par fall tydlig) minskning av efterfrågan. Även i område IV anger 2 av totalt 6 svarande att efterfrågan minskat svagt, samtidigt som inte någon svarande redovisar en ökning. Vid förra enkättillfället uppgavs efterfrågan att till övervägande delen varit oförändrad under perioden.

Utbudet har i ännu högre grad varit oförändrat under perioden än vad beträffar efterfrågan, även om enstaka avvikelser förekommer också här. Detta förhållande gällde även vid föregående enkättillfälle.

Inte heller *prisnivån* påvisar några egentliga (nominella) förändringar under perioden. De avvikelser som förekommer är fåtaliga. Vid föregående enkättillfälle uppgav majoriteten av de svarande i flertalet områden en likaledes oförändrad prisnivå under perioden. Undantaget utgjordes av område V där lika många ansåg att den nominella prisnivån sjunkit.

Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

Denna kategori av lantbruksfastigheter visar sammanvägt, i likhet med höstens enkät, en för perioden något större *efterfrågan* i jämförelse med de övriga kategorierna. Således förekommer inte någon svarande som anger att efterfrågan minskat under perioden. För område I dominerar en svag ökning av efterfrågan, medan en oförändrad nivå överväger i de fyra andra områdena. Men även för de övriga områdena förekommer svar som framhåller en svag, eller i något fall tydligare ökning av efterfrågan. Vid föregående enkättillfälle uppvisade majoriteten av svar en svag ökning av efterfrågan i områdena I och III, medan en oförändrad nivå övervägde i de övriga områdena.

Utbudet av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har under perioden enligt enkätsvaren varit i huvudsak oförändrad. I områdena I och II förekommer också några avvikelser åt båda håll, för de tre övriga områdena utgörs avsteg från en oförändrad nivå enbart av enstaka svar påvisande en svag ökning av utbudet. En dominans av svar med oförändrat utbud utgör också en fortsättning av trenden från tidigare enkäter.

Den nominella *prisnivån* har under perioden med något enstaka undantag varit antingen oförändrad eller stigit med 1-10 %. I område I överväger det senare svarsalternativet, medan istället flertalet av de svarande i områdena III och IV anger en nominellt oförändrad nivå. I områdena II och V är fördelningen lika mellan en

oförändrad nivå och en nominell ökning med 1-10 %. Prisnivån var enligt de svarande, med vissa avvikelser, oförändrad i den föregående enkäten i områdena II och IV. I område I och III redovisade istället flertalet svarande en mindre nominell ökning, medan i område V syntes en tendens till minskning av prisnivån.

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	2-3	3	3
IV	3	2-3	3	3
V	3	2-3	3	3-4

Förra 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

Fråga 3

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

Område (län, länsdel)	Minienkät 0204 - 0209			Minienkät 0210 - 0303		
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ² kr/m ³ sk	Relationstal
I (E,F,G,H,I,K,M,N,O)	14	251	133	15	260	136
II (AB,C,D,T,U)	13	215	114	10	226	118
III (S,W,X)	12	186	99	10	179	94
IV ⁴ (Y,ACK,BDK) ³	11	141	75	10	145	76
V ⁴ (Z,ACL,BDL) ⁴	7	121	64	8	123	64
RIKET	57	188 ⁵	100	53	191 ⁵	100

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Skillnaderna i resultaten mellan den senaste och den närmast föregående enkätomgången är som framgår av figur 3 tydligast i södra delen av landet, dvs. i områdena I och II, där en ökning kan noteras. Område III redovisar istället en måttlig minskning av marknadsvärdenivån. Även Norrland (områdena IV och V) uppvisar en ökning, som dock är så liten att den på grund av undersökningens förhållandevis låga precision helt torde falla inom osäkerhetsmarginalen. Likaledes bör den ökning som gäller för riksgenomsnittet tolkas med försiktighet.

Den sistnämnda aspekten kan t.ex. hänföras till att fördelningen av svarande inom respektive område inte är helt lika mellan varje enkät tillfälle, 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 enkät tillfälle i jämförelse med vid andra tillfällen. 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

² Avser det aritmetiska värdet inom respektive område, dvs. varje svarandes värde har givits 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.

³ ACK = AC-län, kustområdet. BDK = BD-län, kustområdet.

⁴ ACL = AC-län, Lappland. BDL = BD-län, Lappland.

⁵ 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.

mening specifika köp kommer att påverka den enskilde svarandens sammanvägda marknadsvärdenivå. Dessutom har flera av de svarande antytt att det är svårare att ange ett rättvisande värde för en vinterperiod beroende på ett begränsat antal genomförda affärer.

I likhet med föregående enkätredovisning återges i detta sammanhang några kommentarer vilka egentligen avser fråga 4 (dvs. faktorer som påverkar marknaden), värda att beakta i samband med de ovan redovisade genomsnittliga marknadsvärdenivåerna: "Rotnettopriser på slutavverkning samt andelen slutavverkningsbar skog påverkar priserna starkt" (svarande område I). "Rekreations- och miljövärden utgör en allt större del av fastighetsvärdet" (omr. I). "Icke-monetära värden ökar alltmer - framför allt i tätortsnära områden, dvs. inom 1 timmes avstånd" (omr. I & II). "Färre bud än tidigare gör en del fastigheter mer svårsålda" (omr. I & II). "Räntan är den dominerande pridfaktor även på skogsfastigheter" (omr. III & IV). "Välarronderade fastigheter höjer värdet 10-20 kr per m³sk. Eftersatt ungskogsröjning eller oplanterad kalmark sänker ibland värdet mer än kostnaden för att åtgärda skogarna" (omr. IV).

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

Fråga 4

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-/intressentpåverkan

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, sett i relation till t.ex. den drastiska nedgången på börsen?

Ett flertal utredningar/uppföljningar har visat att den dominerande köparkategorin av skogsfastigheter utgörs av personer som sedan tidigare är innehavare av närbelägna fastigheter. Har denna specifika kategori av köpare en påverkan på marknaden i relation till andra köparkategorier, och i så fall i vilken grad och i vilken riktning?

De s.k. skogsklipparna har, inte minst i media, till och från under senare tid lyfts fram som en köparkategori vars agerande bör styras upp, t.ex. med hjälp av ett tydligare regelverk. Förutom andra tänkbara effekter av deras agerande, är detta "fenomen" något som du anser har en påverkan på marknaden för skogsfastigheter inom ditt verksamhetsområde och i så fall i vilken grad och i vilken riktning (OBS: besvaras endast av de som har stött på s.k. skogsklippare inom sitt verksamhetsområde) ?

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

Den framtida virkesprisutvecklingen

En viss spridning bland svaren förekommer, med en övervikt mot ett plustecken i områdena I, II och V. I område IV dominerar två plustecken. I område III är fördelningen lika mellan ett respektive två plustecken. I område V har vidare inte någon svarande angett noll eller minustecken, medan enstaka svar med noll och/eller ett minustecken förekommer i de övriga områdena. Tre plus återfinns bland svar från områdena I samt III-IV. Denna faktor har sammanvägt bedömts mer positivt jämfört med i enkäten hösten 2002.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Den långsiktiga konkurrenskraftens inverkan för skog på marknaden för skogsfastigheter ges en likartad, men ändå inte fullt lika positiv viktning som inverkan av den mer kortsiktiga virkesprisutvecklingen. Ett plustecken dominerar dock även här, utom i område V där två plustecken har en något större vikt. En enda svarande (i område III) har angett tre plustecken, medan ett minustecken har utnyttjats av enstaka svarande i områdena I, II samt IV. Skillnaden mot föregående enkät är i detta fall inte speciellt märk-

bar.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Spridningen bland svaren är mer markant för denna faktor än de båda tidigare. I samtliga områden utom IV kan en mindre övervikt noteras för två plustecken, i område I är dock denna övervikt tydlig. I område IV dominerar ett plustecken. Samtidigt förekommer enstaka svar innehållande minustecken i samtliga områden utom i V, dessa svar kan dessutom innehålla ända upp till tre minustecken. Denna fråga ingick inte i den föregående enkäten.

En kommentar i sammanhanget (från område IV): "Börsen påverkar dels genom mindre tillgängligt kapital, men även genom ökad efterfrågan på säkrare investeringsobjekt."

Påverkan av närbelägna köpare

Även här är spridningen bland svaren relativt påtaglig. Två plustecken överväger i områdena II, III och IV, vilket innebär att flertalet svarande anser att innehavarna av närbelägna fastigheter påverkar marknaden i prishöjande riktning i relation till andra köpkategorier. I område I har de flesta (fem) svarande angett noll (dvs. ingen pris- eller intressentpåverkan), men lika många redovisar också två alternativt tre plustecken. Inom område V är fördelningen jämn från noll till tre plustecken (av totalt 5 svarande). Enstaka minustecken förekommer endast i områdena I och III. Inte heller denna fråga fanns med i höstens enkät.

Denna faktor kommenteras t.ex. på följande sätt: "Kan dra upp priserna på enskilda objekt betydligt. Stor skillnad på slutbuden om tre-fyra grannar är intresserade jämfört med om endast en är det" (omr. I & II). "Stor inverkan. Dåligt grannintresse = dåligt pris" (omr. III & IV). "Dessa skiften avser ofta mindre skiften eller skiften med låg andel slutavverkningsskog. "Grannar" vill ofta ej betala för mycket" (omr. IV & V). Följande kommentar innefattar inte direkt någon prispåverkan, men kan ändå återges i detta sammanhang: "Bebyggda skogsfastigheter köps av nyinflyttare, obebyggda köps av grannar."

Påverkan av de s.k. skogsklipparna

Antalet som har svarat avseende denna faktor är färre än beträffande de tidigare faktorerna, speciellt i södra och mellersta Sverige. Detta förefaller också naturligt med tanke på att de s.k. klipparna ofta hänförs till de norra, mer glesbygdsbetonade delarna av landet.

Begreppet klippare är dock inte ett helt entydigt begrepp, och måhända skiljer sig tolkningen något beroende bl.a. av var i landet man befinner sig. Av de som svarat har vidare flertalet angett noll, vilket vid en strikt tolkning innebär att vederbörande har stött på klippare inom sitt verksamhetsområde men att dessa inte har haft någon inverkan på prisnivån. En "nolla" kan dock också tänkas innebära att man inte alls har någon erfarenhet av nämnda köpkategori, även om avsikten då var att man skulle hoppa över frågan. Några enstaka svarande har angett ett eller två plus-tecken, vilket skulle innebära att man i dessa fall anser att klipparna har haft en viss höjande inverkan på prisnivån.

Flera svarande har istället föredragit att enbart kommentera faktorn ifråga, som t.ex.: "De har stora affärsområden. Inget "problem". De är affärsmän som förser industrin med råvara" (omr. I). "Egentligen tror jag att antalet "skogsklippare" är mycket få. Man finner efter betalningen av fastigheten genom avverkning och lån att återväxtåtgärder är dyrt och därför låter man tiden gå. Även debatten om att några fröträd kan utgöra grund för föryngring ger trögheter" (omr. I). "Det vore lämpligt att slopa förvärvsprövning totalt och istället kräva återplantering, vilket innebär att pengar skall spärras på ett konto som enbart kan användas till plantering. Kontroll genom skogsvårdsstyrelsen." (omr. I). "Mycket lite påverkan, betalar aldrig överpris" (omr. III & IV). "Ingen påverkan, för få fall (max något enstaka per kommun och år)" (omr. III & IV). "Skogsklippare finns inte om de inte får köpa fastigheter, vilka säljs i anbudsförfarande = skogsklippare ger högre fastighetspriser" (omr. IV). "Om man med "skogsklippare" menar personer som tar ut snabba vinster genom att strunta i ransoneringsregler och skogsvård, så är dessa alldeles för få för att påverka marknaden. Däremot uppträder på marknaden seriösa fastighetsköpare som tar ut maximalt (enligt lag), sköter skogsvård och sedan lägger fastigheten i malpåse eller säljer den. Dessa aktörer har en betydligt högre betalningsvilja än t.ex. grannar (ortsbor)" (omr. IV & V).

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. T.ex. förekommer (från område I) sådant som: "Kapitalstarka utbors medverkan vid anbud/auktion. Ägandets egenvärde. Rekreation. Naturvärde. Avståndet till tätort." "Lånevillkor. Allmän ekonomisk utveckling." "Samhällsnära, tillgång till jakt, boendet, ränteläget." Vidare från område II: "Arrondering. Vatten (sjö, hav). Vägnät." "Förmögenhetsskatt." "Positivt om fastigheten saknar åker och byggnader." En svarande

från område III framhåller inverkan av naturreservatsbildningar. Ytterligare en svarande från område IV sätter fokus på: "Räntor, skattelagstiftning, politiska beslut." En annan från samma område hävdar att "Förvärvstillstånd har en negativ verkan för säljarna. Nyckelbiotoper är en belastning - i synnerhet som staten ej löser dem utan ger skogsägaren frihet att avverka, i förvissning om att ingen köper virket. Lag och praxis bör ändras."

Ett par mer lokalt inriktade kommentarer förekommer också: "Dålig konkurrens om virket i Roslagen och Södertörn", samt "Fortsatt hög "hästgårds-faktor" där pendling till Göteborg är möjlig (30-45 min). Någorlunda trevligt läge innebär ofta ett styckepris på 2-3 milj kr förutom huset. 2,0 milj kr anses för många vara ett acceptabelt pris om man har tillgång till stall, bete, lite skog och en tomt (med eller utan hus). Det blir ett slags lägsta "styckepris"."

En svarande som representerar område I har bidragit med följande mer allmängiltiga synpunkt: "Problem gällande föreslagna EU-bidrag, speciellt för djurgårdar."

Den sista kommentaren som återges i detta sammanhang kommer från område III. Detta kan ses som ytterligare en påverkansfaktor avseende marknadsnivån för skogsfastigheter, men har också anknytning till nästkommande frågeställning: "Jakten försämrad på grund av varg m.m., rykten, minskad vilttillgång, rädsla."

Fråga 5

- a) Ange genomsnittligt jaktarrende för en fastighet inom det område där du verkar (kr/ha)
- b) Vad är det genomsnittliga värdet av jakt som ingår i en normalt sammansatt skogsfastighet i ditt verksamhetsområde? (kr/ha)
- c) Vad är värdet av en "jaktbiljett"* in i ett viltvårdsområde? (kr)

Frågan avser både jord- och skogsbruksdominerade fastigheter.

* "Jaktbiljett" = mervärdet av jakt inom viltvårdsområde för små fastigheter med begränsade jaktmöjligheter (<5 ha)

Område	Fråga a)	Fråga b)
	Medelvärde, kr/ha	Medelvärde, kr/ha
I	118	2600
II	88	2200
III	25	500
IV	11	300
V	13	250

Fråga a) Arrendenivån i område I uppgår i genomsnitt till drygt 100 kr/ha, med noteringar från 60 kr upp till 250-300 kr/ha baserat på 14 svar. I område II varierar de nio angivna värdena från 20 kr upp till 150 kr/ha. Det beräknade medelvärdet för område III bygger endast på sex svar, där fem av svaren återfinns i intervallet från 10 kr till 25 kr/ha. Den återstående uppgiften anger 70 kr/ha. Område IV inkluderar nio svar, från 5 kr upp till 20 kr/ha. Område V slutligen innefattar sju svar, med en spridning från 5 kr till 25 kr/ha.

Fråga b) Värdet av jakt som ingår i en normalt sammansatt skogsfastighet värderas i område I till mellan 1000 och 5000 kr/ha. För område II är svaren beträffande jaktvärdet spridda från 1200 kr upp till 5000 kr/ha. Område III omfattar svar från ca 150 till 1000 kr per ha. I område IV inkluderar svaren värden mellan ca 150 kr och 500 kr/ha, medan svaren för område V anger en spridning från 50 kr upp till 400 kr/ha. I en kommentar (från områdena IV och V) framhålls att mervärdet är försumbart för objekt större än 50 ha.

Fråga c) Denna fråga har renderat ett mycket begränsat antal svar från södra delen av landet. Anledningen är, vilket också framhålls i flera enkätsvar, att viltvårdsområden är ovanliga i södra Sverige. Två svar från område I anger värdet 25000 kr medan det tredje ligger i spannet 5000 kr till 15000 kr. I område II redovisar två svarande värdet 25000 kr, den tredje anger 50000 kr till 100000 kr. Från områdena III och IV är antalet inkomna svar fler. Spridningen är dock mycket stor, vilket kan tala för att man är ovan att kvantifiera detta värde. Åtta svarande i vardera området redovisar en spridning från 2000 kr upp till 80000 kr. I område V har sex svarande anggett värden från 5000 kr upp till 50000 kr. För område V har också en svarande kommenterat att värdet av "jaktbiljetten" kan gå ner

till noll kr för stora fastigheter, medan motsvarande summa för små fastigheter uppgår till 10000 kr.