

Minienkät nr 32
2004-11-23

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANT- BRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2004 -

Sammanfattning

Enligt Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden april 2004 till och med september 2004, är förändringarna vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter i likhet med de närmast föregående enkäterna återigen måttliga. Vid en sammanvägning av svaren framkommer dock en tendens till en mer positiv syn på marknaden vad beträffar prisnivåer respektive efterfrågan vid en jämförelse med motsvarande Minienkät för ett år sedan, dvs. hösten 2003.

Efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt uppgavs av flertalet svarande varit oförändrad under perioden i delar av Mellansverige och i Norrland. I Götaland och i Mälardalsregionen finns en tendens till ökad efterfrågan. Tendensen är likartad även beträffande utbudet, om än mindre tydlig i Götaland. Prisutvecklingen bedöms i huvudsak ha varit nominellt oförändrad alternativt svagt ökande. I Götaland överväger dock svar som pekar på en svag ökning av prisutvecklingen.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsbruksdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade) är i många fall oförändrade nivåer under perioden det fortsatt vanligaste svarsalternativet. Avvikelser vilka visar på en svag ökning förekommer i första hand avseende efterfrågan och utbud av skogsbruksdominerade respektive små bostadsdominerade fastigheter i Götaland och i Mälardalsregionen. Den kategori som visar de svagaste tendenserna är även denna gång de jordbruksdominerade fastigheterna, dock i något mindre grad än vid Minienkäten hösten 2003.

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

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet visar på en fortsatt och även förstärkt spridning sett över landet, från ca 290 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 120 kr/m³sk för Norrlands inland. Förändringen mot tidigare enkäter bör tolkas med försiktighet på grund av undersökningsmetodiken. Givet detta förbehåll kan en ökning noteras för den områdesvisa marknadsnivån i jämförelse med de båda föregående enkäterna (hösten 2003 respektive våren 2004) i Götaland samt i Mälardalsregionen.

De svarande har ombetts att återupprepa sin värdering av ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter. Virkesprisutvecklingen på kort sikt, skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt respektive viljan att investera i skog och skogsmark bedöms i det stora flertalet fall fortsatt ha en positiv inverkan.

Denna omgång har de svarande utifrån sitt eget verksamhetsområde (intresseområde) fått kommentera ett antal diagram vilka, bl.a. genom en uppdelning av landet i tre områden, speglar utvecklingen av skogsfastighetspriserna, virkespriserna respektive rotnettona under tioårsperioden 1994-2003. Diagrammen visar en bättre fastighetsprisutveckling i relation till virkespriser och rotnetton i Götaland i jämförelse med Svealand, och i ännu högre grad jämfört med Norrland. Kommentarer inriktas bl.a. mot att andra värden än produktion av skog har större betydelse i söder än i norr, och att antalet aktörer och därmed efterfrågetrycket är betydligt större i södra delen av Sverige än i norra landsdelen.

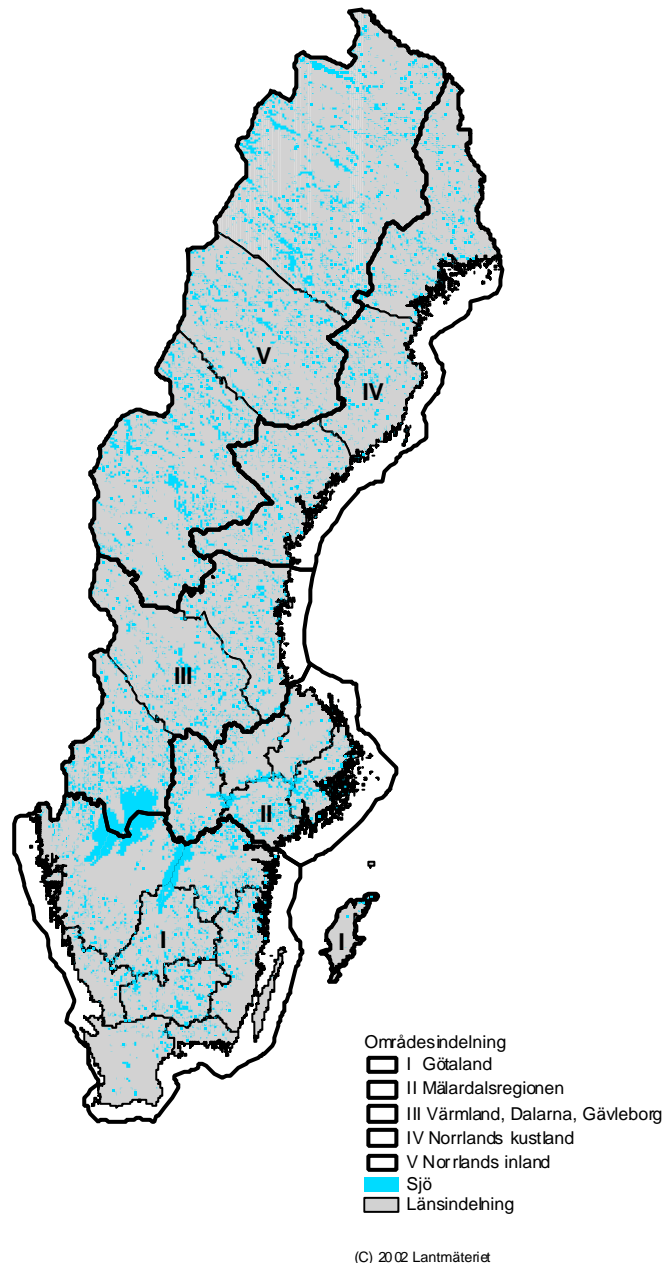
Inledning

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 trettioandra gången hösten 2004, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden **april 2004 t.o.m. september 2004**.

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 55 tillfrågade personer svarade 33, vilket är en lägre svarsfrekvens än för de närmast föregående enkäterna. Alla svarade dock inte på samtliga frågor medan flera svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden,

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

varför resultaten blir grova. Ett enskilt svar kan därför inte lyftas ur sitt sammanhang eller användas för vidare beräkningar. Svaren i undersökningen är uppdelade på fem geografiska områden (se figur 1 nedan).



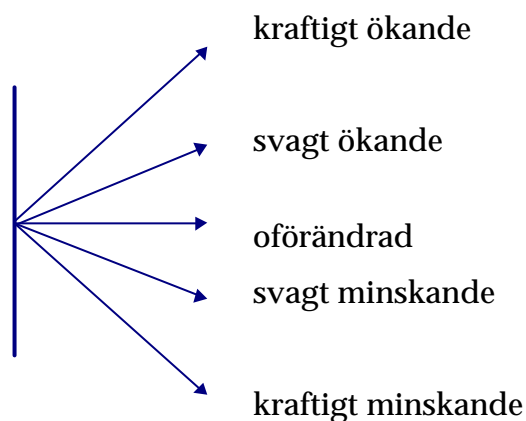
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	11
	II	7
	III	9
	IV	12
	V	9

För flertalet frågor är dock svarsfrekvensen något lägre, för fråga 5 väsentligt lägre.

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden april 2004 t.o.m. september 2004. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2004 t.o.m. september 2004. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2003 t.o.m. september 2003. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2003 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2004) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongsvis mellan vår och höst. Det har därför ansetts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vår-enkäterna respektive höst-enkäterna var för sig.

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 april 2004 t.o.m. september 2004. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april 2003 t.o.m. september 2003).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i huvudsak oförändrad i områdena III-V, inkluderat vissa avvi-

kelser innebärande såväl en svag ökning som en svag minskning av efterfrågan. I områdena I och II redovisar däremot flertalet svarande en svag ökning (6 av totalt 8 svar respektive 5 av totalt 7 svar). Vid enkäten hösten 2003 visade svaren på en i princip oförändrad efterfrågan i samtliga områden.

Även *utbudet* uppges till övervägande delen varit oförändrat under perioden i områdena III-V. I område I redovisar svaren en likartad fördelning mellan ett oförändrat utbud och en svag ökning av densamma, medan en svag ökning dominerar i område II. I höst-enkäten 2003 pekade svaren på ett i huvudsak oförändrat utbud, med undantag av område III där en svag ökning övervägde.

När det gäller *prisnivån* är svaren relativt jämnt fördelade mellan en nominellt oförändrad nivå och en nominell ökning med mellan 1-10 %, med en något tydligare tendens till en oförändrad nivå i område IV (5 av totalt 8 svar). I område I redovisar istället 6 av totalt 9 svarande en svag ökning av prisnivån. I den föregående höst-enkäten ansåg det absoluta flertalet av de svarande i samtliga områden att prisnivån varit nominellt oförändrad under den aktuella perioden.

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 - avser principiellt köp där det taxerade värdet av skogsmark och skogsimpediment utgör minst 75 procent av köpets totala taxeringsvärde.

I områdena III-V är de vanligaste svarsalternativen en oförändrad *efterfrågan* eller en svag ökning av densamma. För nämnda områden är fördelningen mellan de båda alternativen relativt likartad, medan område II och i ännu högre grad område I framhåller en svag, eller i 2 respektive 3 fall även en kraftig ökning av efterfrågan. I samband med enkäten föregående höst var en oförändrad efterfrågan det mest förekommande svarsalternativet i samtliga områden, kompletterat med ett antal svar påvisande en viss efterfrågeökning, främst i områdena I, II och IV.

Beträffande *utbudet* är i stort sett samtliga svarande i områdena I och II överens om en svag ökning för perioden. Område III redovi-

sar sammanvägt ett oförändrat utbud medan svaren i områdena IV och V är spridda från en svag minskning till en kraftig ökning, dock med en viss övervikt för en oförändrad nivå i område IV. Vid enkät tillfället hösten 2003 övervägde ett oförändrat utbud i samtliga områden utom i område III, där istället en svag ökning av utbudet dominerade.

Prisutvecklingen har av de flesta svarande i samtliga områden ansetts ökat nominellt med mellan 1-10% under perioden. Vid föregående höst-enkät dominerade istället svar vilka pekade på en oförändrad nivå. Område II och i viss mån område IV utgjorde undantag med ett antal svar påvisande en svag nominell prisökning

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

Beträffande *efterfrågan* överväger i samtliga områden en oförändrad nivå, utom i område III där svar påvisande en minskning av efterfrågan är ungefär lika frekvent förekommande. Även i de övriga områdena förekommer ett antal svarande vilka anger en svag minskning av efterfrågan, i områdena III-V ingår även enstaka svar påvisande en kraftig minskning. Vid förra höst-enkäten tenderade en minskning av efterfrågan att överväga i samtliga fem områden.

Utbudet domineras av en oförändrad nivå i samtliga områden. Avvikelse från en oförändrad nivå förekommer främst genom vissa svar vilka pekar på en svag ökning av utbudet i områdena I-II respektive en svag minskning av densamma i områdena III-V. Vid föregående höst-enkät var fördelningen likartad mellan en oförändrad och en svagt minskande nivå i områdena I-III, medan för områdena IV och V ett oförändrat utbud gällde för perioden ifråga.

Prisutvecklingen uppges sammanvägt varit oförändrad under perioden i samtliga områden. Vid motsvarande undersökning hösten 2003 pendlade svaren med något undantag mellan oförändrad prisnivå och en nominell minskning med 1-10%. I områdena I och II övervägde dock svar med en nominellt oförändrad nivå.

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

Beträffande kombinerade lantbruksfastigheter dominerar en svag ökning av *efterfrågan* knappt i områdena I och II, medan den sammanvägda fördelningen indikerar en mer oförändrad efterfrågan i

områdena III-IV. I område V var fördelningen lika mellan en oförändrad och en svagt ökande efterfrågan under perioden.

Utbudet visar en liknande tendens som beträffande efterfrågan. Avvikelser från detta förhållande förekommer främst i område I genom att lika många anger en svag ökning som en oförändrad nivå (4 svarande vardera). En övervikt av svarande vilka angav ett oförändrat utbud gällde för enkäten hösten 2003.

Prisnivån påvisar i huvudsak en oförändrad nivå i områdena III och V. Även i område II överväger en oförändrad nivå knappt, medan en nominell prisökning med 1-10% dominerar i område I (6 av totalt 8 svar) och i någon mån också i område IV (5 av totalt 8 svar). Vid föregående höst-enkät uppgav majoriteten av de svarande i flertalet områden en oförändrad prisnivå under perioden.

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

Den tydligaste ökningen avseende *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har redovisats i Götaland, dvs. i område I. Därefter minskar denna tendens i takt med att förflyttning sker norrut i landet, med visst undantag för område V. Således har 3 respektive 5 svarande av totalt 9 uppgett en kraftig respektive svag ökning av efterfrågan i område I. För område II är motsvarande antal 1 respektive 4 av totalt 7 svarande. I område III har 5 av totalt 8 svarande angett en svag ökning av efterfrågan. Område V visar en ungefär likartad fördelning mellan en svag ökning och oförändrad nivå, medan en oförändrad nivå dominerar i område IV (4 av totalt 5 svar). Vid enkäten våren 2003 redovisade majoriteten av svar en svag ökning av efterfrågan i områdena I och II, 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 samt III-V. I område II har däremot 5 av totalt 7 svarande uppgett en svag utbudsökning. En dominans av svar med oförändrat utbud utgjorde vid den föregående höst-enkäten en fortsättning av trenden från ett flertal tidigare enkäter.

Den nominella *prisnivån* har för områdena I-III under perioden i huvudsak stigit med 1-10 %, i något fall med mer än 10 %. I områdena IV-V har däremot prisnivån enligt de svarande i högre grad varit oförändrad, för båda regionerna baserat på relativt få svar.

I område V förekommer även något svar vilket anger en svag sänkning av prisnivån. Även i den föregående höst-enkäten var prisnivån antingen oförändrad eller hade ökat nominellt med 1-10 %. I område III redovisade flertalet svarande en mindre nominell ökning, medan i områdena II samt IV och V något fler ansåg att prisnivån i huvudsak varit oförändrad.

Prisutveckling

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

Enkäten hösten 2003

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

Enkäten våren 2004

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

Enkäten hösten 2004

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

² Enbart baserat på 2 svar!

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

Figur 3 Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2004).

Område ³	Minienkät 0304 – 0309			Minienkät 0310 – 0403			Minienkät 0404 – 0409			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/ha ⁵
I	14	263	137	13	270	137	11	292	143	43500
II	11	227	118	11	236	119	7	245	120	36700
III	9	178	92	11	186	94	9	185	90	20100
IV	11	146	76	9	147	74	12	150	73	15900
V	7	122	64	5	125	63	9	120	59	10800
RI-KET	52	192 ⁵	100	49	198 ⁶	100	45	205 ⁶	100	26400 ⁶

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 har prinsnivån, med de förbehåll som åter-

³ För områdesindelningen, se figur 1.

⁴ 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.

⁵ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0404-0409) baseras på totalt 43 svar.

⁶ 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.

kommande brukar betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, stigit för riket som helhet under det senaste året. Det gäller också på områdesnivå för områdena I och II, med tonvikt på område I (Götaland) och den senaste halvårsperioden. För de tre övriga områdena är dock inte trenden på något sätt entydig, nivåerna kan närmast antas falla inom osäkerhetsmarginalen på grund av undersökningens förhållandevis låga precision.

Att det handlar om medelvärden för stora och till viss del relativt heterogena områden kan illustreras med hjälp av följande svarande, representerande område I och II, som kommenterar sitt lämnade värde enligt följande: "Medeltalet för område I är missvisande då kustskogen i öster (dvs. öster om E22) är betydligt mindre värd (250 kr/m³sk), samtidigt som exv. södra Östergötland och inre Småland kan nå priser uppemot 400 kr/m³sk."

När det gäller K/B (köpeskillingskoefficienten i 1998 års taxeringsnivå) är spridningen måttlig, i synnerhet i den södra delen av landet. Antalet svar är dock överlag få. I område I förekommer värden mellan 2,2-2,5 (baserat på 3 svar), i område II mellan 2,1-2,45 (3 svar), i områdena III mellan 2,0 och 2,7 (3 svar) samt i områdena IV och V mellan 2,0 och 3,0 (6 respektive 3 svar).

Fråga 4

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

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

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

ett tecken = **påverkar svagt**

två tecken = **påverkar**

tre tecken = **påverkar starkt**

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

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

0 = *ingen pris-/intressepåverkan*

Faktorer:

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

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

Viljan att investera i skog och skogsmark?

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

Den framtida virkesprisutvecklingen

Med undantag av någon enstaka svarande som hävdar att denna faktor inte genererar någon påverkan, förekommer i övrigt enbart plustecken, dvs. positiv påverkan. Skillnaderna mellan de olika områdena är dock inte stora. Den sammanvägt mest positiva inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt återfinns denna omgång inom område III. Därefter följer områdena I-II samt IV på samma nivå, och slutligen område V. I föregående omgång redovisades istället den mest positiva inställningen i område IV. Som helhet är bedömningen denna omgång dock likartad med den närmast föreliggande enkäten.

En av de svarande som representerar område I har lagt till följande kommentar avseende den framtida virkesprisutvecklingen: "De mest insatta i samspelet mellan råvarupriser och skog/markpriser tror att olja/stålpriser kommer att påverka skogsråvarupriserna uppåt så länge som skogsindustrin kan höja produktpriserna, vilket kan vara ett sannolikt scenario."

En annan svarande från områdena III och IV hävdar att "virkesbrist höjer prisnivån".

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Inte heller i detta avseende är inte skillnaderna mellan regionerna anmärkningsvärt stora. Den mer positiva inställningen återfinns således i områdena II och III, medan man i område IV istället har en något mer avvaktande inställning till skogsnäringens framtida konkurrensläge, med övriga områden kommande däremellan. Generellt ligger bedömningen, i likhet med närmast föregående enkäter, på en något mindre positiv nivå beträffande konkurrenskraften på längre sikt i jämförelse med virkesprisutvecklingen sett över en

kortare tidsperiod. Fortfarande överväger dock plustecknen klart, enbart ett par enstaka svarande har angett ett minustecken medan en eller två svarande inom varje område ansett att faktorn ifråga inte har någon prispåverkan alls. Skillnaden mot de närmast föregående enkäterna är även här liten.

Kommentar från område I: "Ingen kan spåna så långt men hoppas att utvecklingen blir som den varit historiskt, dvs. bra!"

Från område III och IV: "Oro för hur sågverksindustrin skall klara högre råvarupris."

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan till att investera i skog och skogsmark är i likhet med de närmast föregående enkäterna den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt bedömts mest positivt. Skillnaden mellan de fem områdena är också här måttlig, dock finns en tendens att investeringsviljan enligt svaren är högst i Götaland (område I) för att sedan i princip minska i nordlig riktning. Det framkommer däremot inte någon markant skillnad gentemot närmast föregående enkäter, investeringsviljan i skog och skogsmark kan snarare bedömas som att vara fortsatt stark.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Den enskilda faktor som återfinns mest frekvent i svaren är även denna omgång ränteläget. En kommentar kring detta ämne: "Fortfarande är löpande tillväxten på yngre och medelålders skog högre än bästa bankränta." En annan faktor som i likhet med tidigare enkäter återkommer i olika tappningar är skatternas påverkan. Andra återkommande faktorer är förutsättningar för bra jakt, läget på börsen (och andra sparformer) samt konjunkturen. Vidare nämns bl.a. rekreation, status, läge, närhet till befolkningscentra, generationsskiftesplanering, tillgång till kapital på marknaden, reservat, politiska beslut, EU-regler samt modetrend att investera i skog. Mer specifikt för norra delen av landet är faktorer som fortsatt investeringsintresse från södra Sverige => lågprismarknad, klipparna verka ha lugnat ner sig, utbudet är mycket litet (följt av två plustecken), jordförvärvslagen, nyckelbiotoper som staten ej löser och bolagen ej törs avverka (båda de sistnämnda faktorerna följda av ett minustecken vardera) samt som en kommentar till utbud/efterfrågan: "I norra Västerbotten har det stora utbudet från Sveaskog klart dämpat den tidigare "heta" marknaden."

Från område I kan vidare följande citat hämtas: "Många upplever att investering i skog är säkert. Investeringsanalytiker har statistiskt påvisat att skog har varit en bra investering jämfört med bl.a. aktier, i varje fall har budskapet tolkats så av allmänheten. Skog upplevs av många som "billig" jämfört med en villa i staden. Man får mycket för pengarna! Ränteläget gör att många "orkar" att låna. Mycket bra priser på rotposter som stoppas in i affären initialt."

Även mer övergripande kommentarer förekommer (område I): "De nya bidragssystemen för lantbruket kommer att påverka näringen mycket! Hur mycket förändras räntan på tre år? Intresset för hästgårdar omätligt!? Klyvningar ökar! Jaktvärdena står just nu stilla!? I det längre perspektivet spelar tillgång och efterfrågan på råvara inom landet en större roll på prissättning av fastigheter än nu." Vidare (område II): "Slopandet av arvs- och gåvoskatten borde medföra ett större utbud om några år. Detta beroende på att många nu kan skänka sin fastighet utan gåvoskatteeffekter till barn som sedan kanske inte har något intresse för lantbruk utan säljer." Från en svarande representerande område III, IV och V: "Införande av nya EU-stödsystem, t.ex. frikopplade stöd ger "ryckig" prisbild, dvs. ingen jämn utveckling och snarast totalstopp för vissa marknadssegment."

Fråga 5

I bilagan återfinner du fyra diagram, vilka avser att spegla utvecklingen av skogsfastighetspriserna, virkespriserna respektive rotnettona. Det första diagrammet, vilket redovisar riksmedeltalet för respektive prisserie, har tidigare presenterats i olika sammanhang. Vi har nu delat upp dessa prisserier på regional nivå för 10-årsperioden 1994-2003 (se diagram 2-4), och funnit i princip motsvarande utveckling. Serierna med virkespriser och rotnetton är hämtade ur Skogsstyrelsens statistik, medan skogsfastighetspriserna härrör från Mini-enkäten under den aktuella perioden. Även om en viss försiktighet bör gälla vid tolkningen av diagrammen, bl.a. beroende på Mini-enkätens förändrade områdesindelning fr.o.m. 2002 samt att Mini-enkätens områdesindelning inte heller helt sammanfaller med den som virkespris- och rotnettokurvorna bygger på, framträder på regional nivå en långsiktig trend med vikande virkespriser i förhållande till fastighetspriserna. Trenden är inte oväntat mest uppenbar i Götaland, medan tydligheten minskar vid en förflyttning norrut i landet.

Utifrån din egen regionala position där du befinner dig i ditt intresseområde, vad har du för funderingar kring skillnaderna avseende nämnda trend mellan den egna regionen och regionen/regionerna som är närmast angränsande?

Svaren till fråga 5 har sammanställts som ett antal citat, uppdelade efter de område/områden som respektive svarande representerar. Varje citat särskiljs med en inledande asterisk.

Flera av de svarande har som framgår även haft synpunkter på noggrannheten avseende de kurvor vilka visar virkespriser respektive rotnetton. Detta föranleder följande förtydligande hur dessa värden tagits fram.

Aktuella värden på riksnivå finns sammanställda i Statistisk Årsbok (utges av Skogsstyrelsen), tabell 14.1, under "Bruttovärde" respektive "Rotnettovärde". Även fördelningen på de olika landsdelarna av nämnda värden har gjorts av Skogsstyrelsen. En generell omräkningfaktor (0,95) har sedan använts för att omföra SEK/m³fpb till SEK/m³sk. För den som har närmare intresse av hur bruttovärdena respektive nettovärdena beräknats finns detta beskrivet såväl i Statistisk Årsbok som på Skogsstyrelsens hemsida. Med anled-

ning av att flera svarande speciellt ifrågasatt rotpostprisernas inverkan på bruttovärdena, har följande citat hämtats från nämnda beskrivning: "Bruttovärdet har beräknats med hjälp av redovisad avverkningsvolym och beräknade genomsnittspriser för leveransvirke och rotposter."

Område I:

* Konkurrenssituationen i Götaland med ett ständigt utbudsunderskott trissar upp priserna till orimliga nivåer. Samma tendens märks kring storstadsregionerna i Svealand och i viss mån längs Norrlandskusten (kring städerna). Priserna blir högst där kapitalet finns.....!

* I "min" region tror jag att köparen oftare bosätter sig på fastigheten jämfört med regioner längre norrut. Priset man betalar är delvis för boendet som "spiller över" på skogen. En fastighetsköpare räknar ofta inte på vad han har för avkastning på pengarna som binds i fastigheten, vilket ger höga värden. Det kanske inte heller är så fel med tanke på låneräntan nu som ger höga värden p.g.a. att konkurrensen mellan köparna ökar (större konkurrens i söder). Icke monetära värden ökar desto längre söderut man kommer i landet. Jag tycker att virkespriskurvan (Götaland) ligger lite högt i början av perioden jämfört med idag.

* Kraftfull marknad med ett stort antal spekulanter på varje objekt driver upp priserna. Fastighetsköparna spekulerar i fortsatt värdeuppgång inom skogsfastighetsmarknaden.

Område I + II:

* Jag anser nog att utvecklingen i södra Götaland med Småland är mer dramatisk än vad diagrammet visar. Därtill har rotpostpriserna definitivt ökat 2002 och framåt.

Område I + III:

* Efterfrågan är större i de mer tätbefolkade delarna av Sverige (Götaland). Skogen producerar även mer, vilket gör att man betalar mer per m³ även för ungskog. På en hårt avverkad fastighet i Värmland med en bonitet på III-IV ser en köpare till vad som kan avverkas. Växer gör det ju ändå inte. Äganderätts- och rekreationsvärdena är högre i Götaland eftersom det bor mer människor här.

Område II:

* *Norra Sverige:* Glesbefolkat = färre som konkurrerar om fastighe-

terna. Köparna ser mycket till avkastningen, hot finns om lägre priser för fastigheter i inlandet (långt från industrin). *Götaland*: Det motsatta, tätt befolkat, många städer, finns mer pengar. Jakt och andra nyttor viktigare. Större konkurrens. *Svealand*: Mellanställning. Delar som Götaland (närhet till Stockholm).

* Skillnaden i virkespris är i verkligheten högre än den som anges i diagrammen mellan regionerna, vilket förklarar en del av skillnaden. Exempelvis Götaland har angivet virkespris drygt 250 kr/m³sk år 2003 och Svealand har knappt 250 kr/m³sk år 2003. De högre rotpostpriserna i Götaland och det faktum att massavedspriserna ligger 20-30 kr högre/m³sk och dessutom utan transportavdrag(!) gör att skillnaden är betydligt större i verkligheten.

* Närhet till tätort styr helt och hållet de "icke-monetära värdena". Jag måste ifrågasätta rotnettonivåerna i den erhållna grafen. 160 kr/m³sk i Götaland, mindre än 10 kr/m³sk mer än i Norrland.

* Utbud/efterfrågan. Fler spekulanter i söder/mindre utbud. Andra värden än rent skogliga. Jakt m.m. får större genomslag i Götaland än i Svealand.

Område III:

* Helt tydlig trend att det är mycket mer produktionsskogsbruk i Svealand och framför allt i Norrland, medan andra värden än substansen mer och mer kommer in främst i Götaland och även i delar av Svealand som vi vet. Frågetecken kring framtiden, hur kommer dåliga boniteter, långa köravstånd och höjdlägen att betalas framöver? Jag tror inte på stora höjningar. Sänkningar vid långt avstånd till fastigheten för ägaren och dålig kringsservice.

Område III + IV:

* Prisnivån inom "min" region är fortfarande baserad på substans. Söderöver beroende på område finns ett fiktivt värde på 1.000-15.000 kr/ha. Osäker om trenden vandrar norrut. Den kan lika gärna dämpas söderut. Dvs. större fallhöjd och risk i söder. Prisnivån i Norrlands inland kan även den långsiktigt tappa mot övriga områden.

Område III + IV + V:

* Norrland jämfört med Svealand: Fastighetspriset har ökat enligt dessa siffror med ca 30% i Norrland jämfört med ca 46% i Svealand. En orsak är större andel bolagsskog (inkl. Sveaskog), i vissa områden över 50%, vilket ger färre intressenter och lägre pris. Även jord-

förvärvslagstiftningen för juridiska personer påverkar i samma riktning. En annan orsak är glesbygdsområden med liten befolkning.

Område IV:

* Fastigheter med byggnader mer än 3 mil från större ort är ej efterfrågade. Virkesmarknaden domineras av ett fåtal aktörer, bristande konkurrens ger lägre virkespriser som ger lägre fastighetspriser. Påfallande många fastigheter har eftersatt underhåll, vilket förmodligen beror på att säljarna bor kvar *långt* upp i åren.

* Norr: Jaktvärdet mätt i arrendepriiser torde motsvara ca 2 kr/m³sk när det överlätits en fastighet i norr. Bedömer att motsvarande siffra för Svealand är 15 kr av priset per m³sk och i Götaland 30 kr. Om värdet för jakt skulle brytas ut förändras alltså Götaland mest och Norrland knappast alls. Ifrågasätter även rotnetttopriserna. Skogsstyrelsens statistik för stämplade rotposter är ca 100 kr/m³sk högre.

Område IV + V:

* Med undantag för några få år (speciellt 1992-1994) har det nominella värdet på skogsfastigheter hela tiden ökat. Rotnettot däremot har sjunkit efter 1996. Det är fler faktorer än virkespriset som styr marknaden. Kapitalstarka personer investerar i skog i stället för aktier. Statusägande. Liberalare förvärvsregler. Låga räntor. Skillnaden i rotnetto mellan Götaland och Norrland är ca 20 kr/m³sk - fastighetspriset ca 120 kr/m³sk. I Norrland är det fortfarande skogsbrukare, med i huvudsak behov av skogsinkomster, som är den stora köparkategorin. Söderut är jaktintäkter en icke oväsentlig del i avkastningskalkylen.

BILAGA

