

Minienkät nr 34
2005-11-24

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

- Minienkätundersökning hösten 2005 -

Sammanfattning

Enligt Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden april 2005 till och med september 2005, är förändringarna vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter i likhet med de närmast föregående enkäterna måttliga. Den trend som ändå framkommer pekar på en relativt positiv fastighetsmarknad.

Efterfrågan för lantbruksfastigheter generellt uppgavs av majoriteten av de svarande varit svagt ökande under perioden. Samma utvecklingstendenser gäller även såväl beträffande utbudet som för prisutvecklingen för lantbruksfastigheter generellt. Den sistnämnda tendensen innebär att i de flesta fall har de svarande framhållit en nominell ökning av prisnivån med mellan 1-10 procent.

Även vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsbruksdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) redovisar de svarande i många fall en svag men ändå positiv utveckling. Den tydligaste efterfrågeökningen respektive den mest positiva prisutvecklingen visar skogsdominerade samt små bostadsdominerade fastigheter.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet visar på en fortsatt stor spridning sett över landet, från ca 325 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 145 kr/m³sk för Norrlands inland. Förändringen mot tidigare enkäter bör som vanligt tolkas med försiktighet på grund av undersökningsmetodiken. Givet detta förbehåll kan en tydlig ökning noteras för den områdesvisa marknadsnivån i jämförelse med de båda föregående enkäterna. Götaland redovisar den största uppgången i absoluta tal me-

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

dan den största procentuella ökningen gäller för Norrlands inland.

Mottagarna av enkäten har ombetts att upprepa sin värdering av ett antal faktors påverkan prismässigt och/eller intressejämsigt på marknaden för skogsfastigheter. Virkesprisutvecklingen på kort sikt tycks efter en tydligt negativ trend i samband med vårens enkät nu vänt, och närmar sig de nivåer som redovisades för ett år sedan. För skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt respektive viljan att investera i skog och skogsmark är förändringarna inte tydliga på samma sätt. I samtliga fall är det sammantagna omdömet av respektive faktors inverkan fortsatt positivt, minustecken vilka framhåller en negativ pris- eller intressepåverkan förekommer med något undantag inte alls.

Vidare har de svarande fått bedöma hur den nyligen genomförda EU-reformen med införandet av s.k. stödrätter har påverkat priset på jordbruksmark, vilka faktorer som kan förväntas ha störst påverkan på det framtida priset för jordbruksmark samt dessutom ange genomsnittliga värden för åkermark inom sina respektive verksamhetsområden. När det gäller stödrätterna konstateras i många fall att någon egentlig påverkan på priset inte skett, men såväl höjningar som sänkningar förekommer också bland svaren. Exemplet på prispåverkande faktorer är många och de återges i sin helhet i texten. Spridningen i prisnivåerna för jordbruksmark är mycket stor, såväl inom de svarandes respektive verksamhetsområde som inom landet från norr till söder.

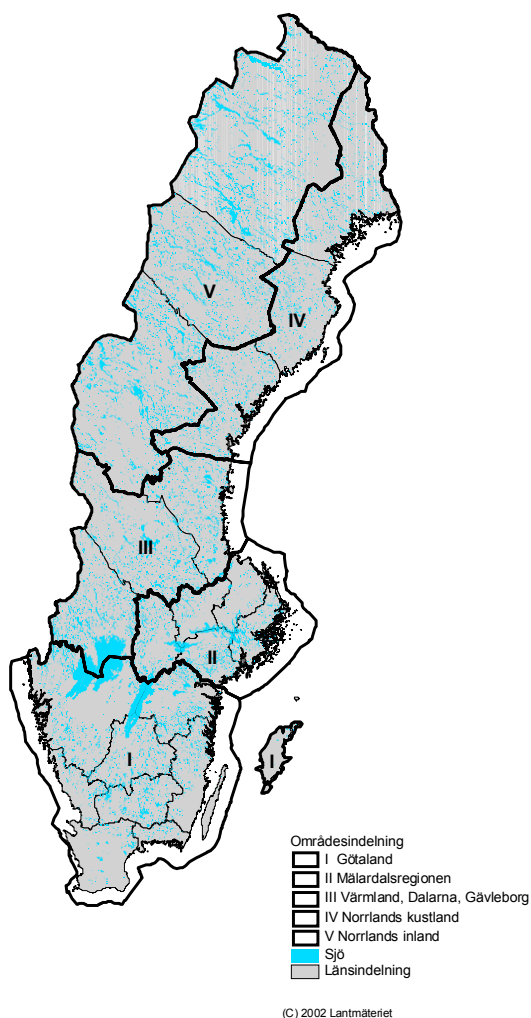
Slutligen fick respondenterna i uppdrag att bedöma vilken inverkan för prisnivån på skogsfastigheter som en höjning av låneräntan med i genomsnitt 3 procentnivåer jämfört med dagens nivåer skulle tänkas få, givet att övriga prispåverkande faktorer kvarstår i princip oförändrade. Även här var spridningen betydande, men ett flertal svarande trodde på en sänkning i intervallet 10-20 procent. Andra hävdade en svagare sänkning samt i några fall också en oförändrad prisnivå.

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 trettiofjärde gången hösten 2005, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2005 t.o.m. september 2005.**

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

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 55 tillfrågade personer svarade 38, dessutom lämnade två svarande in icke ifyllda blanketter på grund av att de inte hade genomfört några försäljningar av lantbruksfastigheter under perioden. Av de 38 svarade inte alla 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, 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).

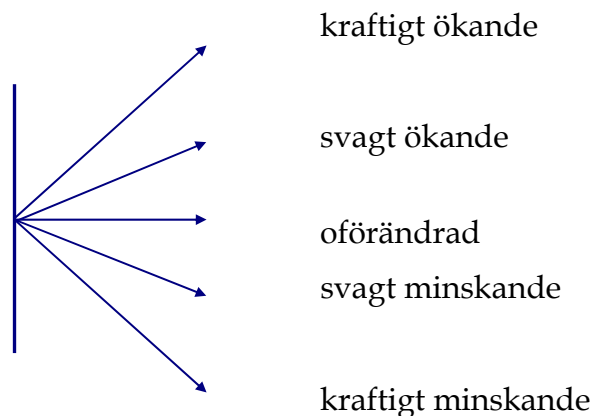


Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	10
	II	10
	III	11
	IV	11
	V	9

För fråga 1 redovisas svar med pilar avseende efterfrågan och utbud. Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och efterfrågan under undersökningsperioden april 2005 t.o.m. september 2005. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



Heldragen pil i figurerna avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2005 t.o.m. september 2005. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2004 t.o.m. september 2004. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2004 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2004) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongsvist mellan vår och höst. Det har därför ansetts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vårenkäterna respektive höst-enkäterna var för sig.

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 %

Även för fråga 2 ombads de svarande att med pilar ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. För såväl fråga 1 som 2 har svaren dessutom illustrerats med hjälp av staplar i bilagorna 1-5. En "poängsättning" av svaren beträffande efterfrågan respektive utbud har skett på ett likartat sätt som för prisutvecklingsklasserna. Således har en kraftig minskning av efterfrågan respektive utbudet generat värdet 1, en svag minskning värdet 2, en oförändrad efterfrågan respektive ett oförändrat utbud värdet 3, en svag ökning värdet 4 samt en kraftig ökning värdet 5.

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 samt i bilaga 1.

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden april 2005 t.o.m. september 2005. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april 2004 t.o.m. september 2004).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden har varit i huvudsak svagt ökande i samtliga områden, inkluderat vissa avvikelser i första hand mot en oförändrad nivå. Vid enkäten hösten 2004 visade svaren på en i princip oförändrad efterfrågan i områdena III-V, medan däremot flertalet svarande i områdena I och II uppgav en svag ökning.

Även *utbudet* uppges till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit svagt ökande under perioden. Detta gäller i samtliga områden. Minst tydlig var denna ökning i område III. I höst-enkäten 2004 pekade svaren på en svag ökning av utbudet i områdena I och II, medan ett oförändrat utbud övervägde i områdena III-V.

När det gäller *prisnivån* dominerade i samtliga områden en svag nominell ökning med mellan 1-10 %, område III visade sammanvägt även en tendens till en kraftigare ökning. I den föregående höst-enkäten var fördelningen relativt likartad mellan en nominellt oförändrad nivå och en nominell ökning med mellan 1-10 %.

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 i text samt i bilagorna 2-5. Prisutvecklingen redovisas dessutom 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 samtliga områden dominerade en svag ökning av *efterfrågan*, tydligast var denna i område I och minst markant i område II. I samband med enkäten föregående höst var efterfrågan i genomsnitt något lägre jämfört med årets omgång i områdena III-V, medan skillnaden var obefintlig eller marginell i områdena I respektive II (se också bilaga 2).

Beträffande *utbudet* övervägde en svag ökning i områdena I samt IV och V, medan i område II och i synnerhet i område I utbudet i högre grad uppges ha varit oförändrat. Vid enkättillfället våren 2004 dominerade svarsalternativet oförändrad nivå i områdena III-V, medan områdena IV-V visade en övervikt mot en svag ökning av utbudet.

Några kommentarer avseende utbudet: "Ökning påbörjad efter semestern" samt "För hela perioden oförändrad men under senaste tiden är tendensen ökande" (båda från område I), samt från område IV + V: "Minst en fördubbling av utbudet."

Prisutvecklingen har i områdena I-IV bedömts ha ökat nominellt med mellan 1-10% under perioden. I område V överväger en kraftigare ökning av prisutvecklingen med mer än 10 %. Vid föregående vår-enkät dominerade svar vilka pekade på en svag ökning i samtliga områden.

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. I jämförelse med föregående höst-enkät ligger dock den genomsnittliga nivån högre denna omgång i samtliga områden, även om skillnaden är knappt noterbar i område I (se också bilaga 3).

Även för *utbudet* är en (genomsnittlig) oförändrad nivå det som överväger. Undantag är område V där utbudet uppgetts vara svagt ökande. Denna tendens baseras dock i det sista fallet enbart på tre svar. Vid föregående höst-enkät dominerade genomgående oförändrade utbudsnivåer.

Prisutvecklingen uppges i huvudsak ha varit oförändrad under perioden i samtliga områden i likhet med våren 2004. Enda tydliga skillnaden framkommer i område V, där dock inga slutsatser bör dras på grund av att endast två svar inkom denna enkätomgång.

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

Beträffande kombinerade lantbruksfastigheter hamnade *efterfrågan* i samtliga områden sammanvägt mellan en oförändrad nivå och en svag ökning av efterfrågan. Vid förra vår-enkäten var skillnaderna mellan områdena större, och i områdena III och V var efterfrågeutvecklingen svagare än denna omgång (se också bilaga 4).

Utbudet visar en liknande tendens som beträffande efterfrågan, med en något starkare utveckling i områdena II och V samt något svagare dito i områdena III och IV. En jämförelse med enkäten hösten 2004 påvisar att efterfrågan då var svagare i områdena III-V.

Som framgår av bilaga 4 visade utvecklingen för *prisnivån* i samtliga områden en tendens till en svag nominell ökning. Skillnaden mot föregående höst-enkät är egentligen endast tydlig för område V, där dock antalet svarande denna omgång återigen var alltför litet för att det ska vara möjligt att påvisa någon tydlig trend.

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

Den tydligaste sammanvägda ökningen avseende *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har även denna omgång redovisats i Götaland, dvs. i område I (se också bilaga 5). Fyra av åtta svarande har således angett en kraftig ökning, medan de resterande uppgav en svag ökning. Svagast var efterfrågan i område III där den dock fortfarande befann sig ungefär mitt emellan en oförändrad nivå och en svag ökning av densamma. Skillnaden mot enkäten hösten 2004 är tydlig enbart i område IV där efterfrågan denna omgång beskrivits som markant mer positiv än föregående höst.

Även *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter har under perioden i samtliga områden befunnit sig i intervallet mellan att ha varit oförändrat eller ökat svagt. Med undantag för område II var nivåerna något högre denna enkätomgång än vid den föregående höst-enkäten.

Den nominella *prisnivån* har för områdena I-IV enligt de svarande i de flesta fall ökat med 1-10 %. Detta är en ungefär motsvarande ut-

veckling som redovisades vid den föregående höst-enkäten, med undantag för område IV där prisutvecklingen föregående höst uppgavs ha varit i det närmaste oförändrad. Denna omgång utgår dock endast från fyra svar, varför försiktighet också här bör gälla.

Prisutveckling

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

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

Enkäten våren 2005

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

Enkäten hösten 2005

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	4	3	3-4	4
II	4	3	3-4	4
III	4	3	3-4	4
IV	4	3	3-4	4
V	4-5	2-3 ²	3-4	3-4

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 2005).

Område ³	Minienkät 0404 - 0409			Minienkät 0410 - 0503			Minienkät 0504 - 0509			
	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	11	293	137	11	311	143	10	323	140	47900
II	7	245	119	11	256	118	10	271	118	36500
III	9	185	94	9	190	88	10	207	90	22700
IV	12	150	74	11	159	73	10	173	75	17000
V	9	120	63	8	133	61	9	145	63	13500
RI-KET	45	205 ⁶	100	50	217 ⁶	100	49	231 ⁶	100	29000 ⁶

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 har prisenivån, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersök-

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 0504-0509) 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.

ningsmetodiken, stigit för riket som helhet under det senaste året. Det gäller också på områdesnivå. Område I (Götaland) uppvisar den största uppgången i absoluta tal, medan den största procentuella ökningen åstadkommits i område V (Norrlands inland).

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2005 års taxeringsnivå) är antalet svar även denna omgång relativt få, samtidigt som spridningen i ett par områden är förhållandevis stor. I område I förekommer värden mellan 1,45-3,0 (baserat på 3 svar), i område II mellan 1,6-2,7 (5 svar), i områdena III mellan 1,85 och 2,0 (4 svar) samt i områdena IV och V mellan 1,5 och 2,3 respektive enbart 1,5 (4 respektive 2 svar).

Fråga 4

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

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

Beträffande den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt konstaterades en väsentligt mindre positiv bild vid den närmast föregående enkäten (vårens Minienkät) i förhållande till de tidigare enkätomgångarna, sannolikt orsakad av den stora stormen 8-9 januari. Denna, troligen tillfälligt negativa, trend tycks nu återigen ha vänt. I samtliga områden I-IV är man dock ännu inte uppe i den inställning som rådde i samband med enkäten hösten 2004, medan i område V framtidstron till och med är större än hösten 2004. Vid de två föregående enkätomgångarna uppvisade istället område III den mest positiva inställningen.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

När det gäller konkurrenskraften på längre sikt ser utvecklingen något annorlunda jämfört med virkesprisutvecklingen på kort sikt. Den största framtidstron återfinns denna enkätomgång i område I, där den också är högre än för ett år sedan. Även i område IV kan man finna en motsvarande ökning av framtidstron, dock inte lika accentuerad som i område I. I område V har den i princip varit oförändrad sedan föregående höst, medan i både område II och III framtidstron sjunkit markant under motsvarande period. Med undantag för område I var tron på skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt genomgående lägre (något mindre positiv) än förväntningarna på den framtida virkesprisutvecklingen sett på kort sikt.

Kommentar från en svarande att inte någon påverkan skulle föreligga (från område I): "Jag tror inte någon köpare tänker så långt."

Viljan att investera i skog och skogsmark

Viljan att investera i skog och skogsmark är fortfarande, i likhet med de närmast föregående enkäterna, definitivt den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt bedömts vara mest positiv. Skillnaden mot vår-enkäten är måttlig. I Norrland kan en viss ökning noteras mot de båda närmast föregående enkätomgångarna, medan i de övriga områdena förändringen är närmast marginell. Nivåerna skiljer sig denna omgång inte mycket inom landet.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Den enskilda faktor som återigen återfinns mest frekvent bland svaren är ränteläget. Ett par av de svarande har kompletterat med två plustecken efter denna faktor.

Andra svarande: "Stabil låg ränta, gott om kapital som söker investeringsobjekt". En annan återkommande faktor är skattens inverkan. En svarande i område IV + V menar att "ändringar i arvs- och gåvoskatten är en stor orsak till det kraftigt ökande utbudet. LRF, skogsägarföreningar har goda resurser för att mäkla skogsfastigheter." I område II framhålls tänkbara effekter av förändringar i skattelagstiftningen: "OM skattereglerna ändras och uppskov med kapitalvinstskatt slopas minskar kapitaltillgången på lantbruksmarknaden." Delvis återkommande faktorer som nämns är jakt, fiske, värdesäkring av kapital, tillköp till befintligt innehav, risk (storm, insekter), naturvård och biotopskydd (ett minustecken), icke monetära värden (två plustecken), avsaknaden av alternativa placeringar (ett plustecken), ökad vilja att flytta ut på landet och massavedspriset.

Något som återkommer i ett flertal svar också denna omgång är inte oväntat stormen Gudruns effekter på fastighetsmarknaden, t.ex. "Höga förväntningar om snabbt ökande virkespriser 2-3 år efter stormen Gudrun", kompletterat med två plustecken, vidare "För närvarande ersättningsfastigheter på grund av Gudrun. Allmänt sett en bra affär att placera i skogsfastigheter." Ytterligare kommentarer: "Utbetald försäkringspremie/virkeslikvid i stormområdet, räntan, läget styr mer och mer. Under våren/sommaren var omsättningen mycket låg i stormområdet, efter semestern har däremot utbudet varit mycket stort" samt "Stopp (nästan) i Småland för försäljning på grund av Gudrun". En av de svarande (i område III) ser en "befarad påverkan av virkespriser p.g.a. stormen". Mer lokalt inriktade kommentarer, dels från område II: "Bostadsmarknaden är het i Stockholmsområdet => smittar av sig på lantbruksfastigheter", dels från område IV: "Västernorrland har varit lågprisområde och lockar därför till sig köpare söderifrån, något ökande priser i områden utan förvärvsprövning, mindre i glesbygdsområden" och "Energimarknad (värmeverk), bränslemarknad (etanol)". En svarande från område I som inbegriper de globala effekterna på marknaden får avsluta med följande: "För närvarande upplever jag marknaden som "likvid" vilket ger incitament till god efterfrågan. Stål och olja har stor efterfrågan. Stark byggkonjunktur i USA och Japan och Kina kommer => Ökad efterfrågan på skogsprodukter => Förväntningar om goda skogsråvarupriser".

Fråga 5

Lönsamheten för det svenska jordbruket har sedan länge påverkats starkt av hur stödsystemet utformats. Detta gäller också efter EU-inträdet 1994. Den 1 januari 2005 infördes i Sverige en ny jordbrukspolitik, baserat på ett EU-beslut som innebär att stöden till skillnad mot tidigare frikopplas från produktionen. Dessutom införs s.k. stödrätter som sedan skall ligga som underlag för de framtida utbetalningarna av stöden. Det nya jordbrukarstödet benämns gårdsstöd.

- a) Hur anser du att införandet av EU-reformen har påverkat priset på jordbruksmark?
- b) Vilka faktorer kommer att ha störst påverkan på priset på jordbruksmark framöver?
- c) Ange det genomsnittliga värdet för **åkermark** inom ditt verksamhetsområde (kr/ha) samt, för att få en uppfattning om spridningen, även den **lägsta** respektive den **högsta** marknadsnoteringen under året.

Frågan avser i första hand jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.

Svaren till fråga 5a och 5b har sammanställts utifrån områdestillhörighet, och redovisas genom att svaren citeras ordagrant.

Område I:

- a) I "mitt" område har den nya politiken ingen inverkan på kort sikt (inom tre år i varje fall).
b) Produktpriser, stöden, strukturen på mjölkgårdarna och storleken på dessa, skattepolitiken vad gäller näringsverksamhet i landet, producentkooperationens effektivitet (konkurrenskraft), alternativ användning av åkermark till bränsle och oljor, landskapsvårdspolitiken.
- a) Positivt, stabilitet, lika villkor.
b) Räntan, sockerbetsfrågan.
- a) Jämförbar med räntenivån.
b) Tillgången på pengar.
- a) Betesmarksvärdena stiger. Har inte sett att åkermarkspriserna sjunker vilket kunde befaras.
b) EU-reformer.

Område I + II:

- a) Stabiliserat priserna på en hög nivå, osäkerhet om stödrättigheternas värden kvarstår.
- b) EU-stödets utveckling/avveckling, tillgång/efterfrågan på spannmål globalt, ränteläget.

Område II:

- a) Prisökning på "renodlad" åkermark (vid tillskottsök).
- b) Räntan, avsalupriset, bidragssystemen, odlingskostnaderna.
- a) Prisuppgången har stagnerat. På fastigheter med osäkerhet om vem som äger stödrätten har priset i vissa fall minskat.
- b) Ev. handel med stödrätter och nivån på denna handel, signaler från EU om framtiden, minst påverkan av ovanstående sker dock i starka jordbruksfästen (Skåne, Östergötland, Uppsala/Enköping).
- a) Ej nämnvärd påverkan.
- b) Lönsamheten i näringen.
- a) Oförändrat förutsatt att säljaren kan kontrollera och överlåta stödrättigheter till köparen.
- b) Stora skiften, hög avkastning, bra jord, bra läge i slättbygd, ev. stödets storlek.
- a) Den prisökning på jordbruksmark som pågått sedan 1995 har planat ut.
- b) EU-stöden, storleken och tidsperioden för dessa, ränteutvecklingen.
- a) Ingen inverkan.
- b) Om staten avskaffar => negativ inverkan.
- a) Svag minskning.
- b) Fritidsjordbruk.

Område II + III:

- a) Ej märkt någon skillnad ännu.
- b) EU-ersättningar, kostnader såsom drivmedel, gödselprodukter, etc. som påverkar lönsamheten, konjunkturen som påverkar hästköpare m.fl. som blir allt fler, ränteutvecklingen.

Område III:

- a) Inte nämnvärt.

b) Prisutvecklingen på jordbruksprodukter.

- a) Ökat.
- a) Priserna på jordbruksmark har ökat.
 - b) Arealstödet.
- a) Liten påverkan.
 - b) Lokala konkurrensen.
- a) EU-stöden svarar för ca 50% av åkervärdet. Införandet av stödrätter har inte påverkat.
 - b) EU-stöd, utbud.

Område III + IV:

- a) Osäkerheten har ökat både vad gäller fortsatta stödnivåer och lantbrukets konkurrenskraft med omvärlden. Om inte marknaden haft stöd av en låg ränta hade priserna fallit.
 - b) Se a)

Område III + IV + V:

- a) Mark med stödrätt har väsentligt ökat i pris 2005. Mark utan stödrätt – vet ej.
 - b) Producentpriset på kött, mjölk och spannmål. Vid en prisökning ökar utbudet och priset minskar. Producentpriset har på kort sikt större inverkan än man i allmänhet tror på grund av att utbudet ökar.

Område IV:

- a) Har förhindrat en sänkning av priset.
 - b) EU-stödet.
- a) Negativt (undantag nära större tätorter).
 - b) Att det finns aktiva brukare i regionen.
- a) Priset har nog ökat något i Västernorrland, från en väldigt låg nivå.
 - b) Om marken ligger i direkt anslutning till gårdar med större djurbesättning.
- a) Ökat.
 - b) Lokalt. EU.

Svaren till fråga 5c redovisas i tabellen nedan samt i den efterföljande texten.

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	58.000	5	31.000	5	82.000	5
II	42.000	9	22.000	9	67.000	9
III	20.000	8	8.000	7	30.000	7
IV & V ⁷	9.000	9	3.000	8	25.000	9

Svaren uppvisar, i likhet med den senaste avstämningen av priserna för jordbruksmark hösten 2003, generellt en stor spridning. Detta framgår delvis av tabellen ovan. Att spridningen kan vara mycket stor också inom respektive område tydliggörs genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Skillnaderna är störst i område I (Götaland), både i absoluta och i relativa tal. Således har en svarande som högsta värde redovisat 210.000 kr/ha medan en annan enbart angett 32.000 kr/ha som sitt högsta värde. I övriga områden är motsvarande intervall mindre. Område II (Mälardalsregionen) har som högsta noteringar från 50.000 kr/ha upp till 80.000 kr/ha, i område III från 25.000 kr/ha upp till 50.000 kr/ha och i områdena IV och V (Norrland) från 7.000 kr/ha upp till 40.000 kr/ha. Vissa av de svarande har kommenterat sina uppgifter enligt följande, som t.ex. i område I: "Få köp av åkermark genomförda, flera större djurgårdar förmedlade med skog, jord och djur". Från område II: "Mycket stora skillnader mellan slätt och skogsbygd samt norra och södra Uppland, även mellan ler- och mulljordar", vidare "Priserna förutsätter att det inte finns förhandsbesked om bygglov" samt "90% av åkerköpen har gjorts på slättbygden (Närkeslätten) där nivån är dubbelt så hög som i skogsbygden". Från områdena III och IV: "Pris för 2-3 ha till "hästgård" lyfter totalvärdet med 30.000-70.000 kr/ha i många fall" samt "Tätortsnära respektive små arealer => högre pris".

⁷ På grund av få svar från område V har detta område slagits samman med område IV.

Fråga 6

Under en följd av år har vi bedömt att andra faktorer än virkespriset har hjälpt till att driva upp prisnivån för skogsfastigheter. Under den senaste tiden tycks i synnerhet den historiskt låga räntenivån bidra till detta förhållande. En fråga många ställer sig är hur länge denna utveckling kan fortsätta.

Om låneräntan skulle stiga med i genomsnitt **3 procentnivåer** i jämförelse med dagens nivåer samtidigt som övriga påverkande faktorer inklusive virkespriset kvarstår i princip oförändrade, hur bedömer du som sakkunnig inom området att prisnivån för skogsfastigheter kommer att förändras?

Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.

Svaren till fråga 6 har sammanställts utifrån områdestillhörighet, och redovisas genom att svaren citeras ordagrant.

Område I:

- Svårt att förutspå men enligt mikro- och makroekonomiska grunder borde prisnivån gå ner med ca 20%. Marknaden fungerar således inte enbart i avkastningstänkande. Men alternativa investeringar konkurrerar högre/mer om investeringskapitalet vid högre räntor.
- Jag tror ej det kommer att påverkas p.g.a. att de som köper har ett stort eget kapital.
- Värdet skulle sjunka med ca 20 procent.
- Inte nämnvärt av räntehöjningar enligt ovan. Skulle räntan däremot stiga med 6 procent är det troligt att genomsnittsvärdet för skog sjunker med 10 procent. Då försvinner köparna vilka köper till högst priser med hög belåning. Värdepåverkan skulle vara störst på kapitalberoende fastigheter med mycket gallring/röjningsskogar.
- Jag tror att det skulle pressa prisnivån med 10-15 procent.
- Fastigheter köps idag med större andel eget kapital än tidigare, detta bör då innebära att räntan inte är lika starkt styrande som historiskt. Men räntan är ändå en mycket starkt påverkande faktor, hur mycket 3 procent påverkar är utifrån dagens förutsättningar svårt att svara på men en frysning av nuvarande nivå torde vara skäligt.

Område I + II:

- Nedgång 15-20 procent.

Område II:

- En prissänkning om ca 15-20 procent är trolig då sannolikheten att skogsvärderingar som utförs kommer att ske med en höjd kalkylränta.
- Vågar ej bedöma nivå men det skulle ha mycket stor påverkan om räntenivån inte skulle tros vara tillfällig.
- Påverkar negativt (--)
- -10%.
- Sänkning av priset kanske 10-20 procent, dock stor osäkerhet.
- Sjunka med 10-15 procent.
- Prisökningen avstannar, kanske någon procent ner.

Område II + III:

- Marginell negativ prispåverkan men sannolikt betydligt lägre antal försäljningar per år. Många skogsköpare lånar trots låg ränta ej till köpeskillingen.

Område III:

- Ingen nämnvärd förändring.
- Förmodligen svag ökning i alla fall.
- Sänkning med 10 procent. Utbudet avgörande, lågt utbud => höga priser kvar.
- Priserna sjunker med 10 procent.
- Prissänkning med 10-20 procent.
- En kraftig nedgång.
- Ingen förändring.
- Marginellt men negativt.

Område III + IV:

- 10 - 20 procent. Utbudet av avverkningsrätter skulle öka markant för att amortera ned befintliga lån vilket troligen skulle påverka virkespriset negativt.

Område III + IV + V:

- Prinsnivån skulle stagnera.

Område IV:

- Oförändrad.
- För fastigheter >1 mkr torde priserna rasa 20-30 procent.
- Utplanad nivå, knappast någon nedgång.
- Jag bedömer att prisuppgången kommer att stanna upp men att det knappast inte blir någon sänkning av priserna.
- 15 procent.

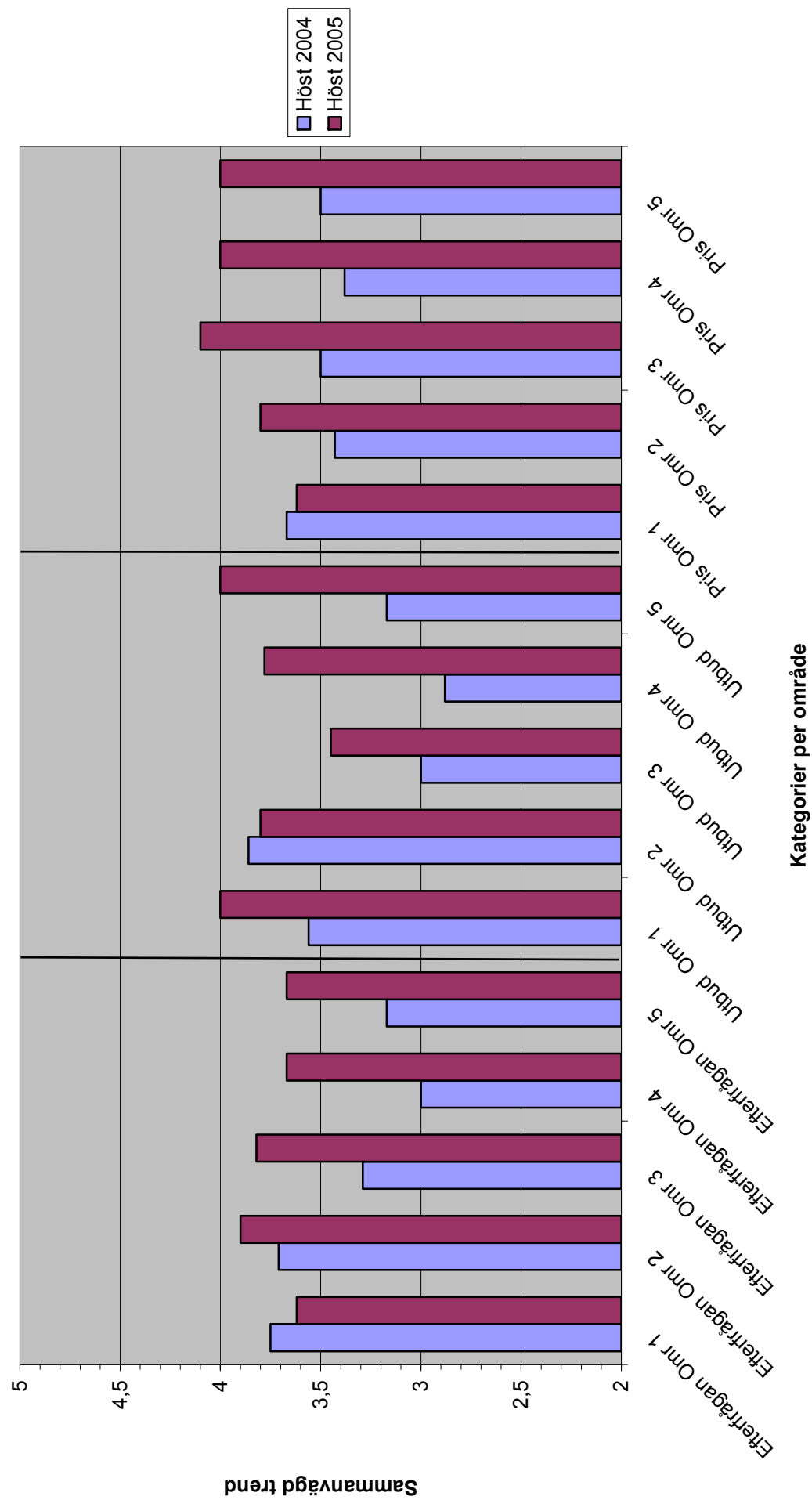
Område IV + V:

- Känns mer som att det är viljan att köpa som styr mest och att räntan har en underordnad betydelse - liksom avkastning efter skatt. 3 procentens räntehöjning skulle innebära en svag sänkning av nuvarande prinsnivå - (tror jag).

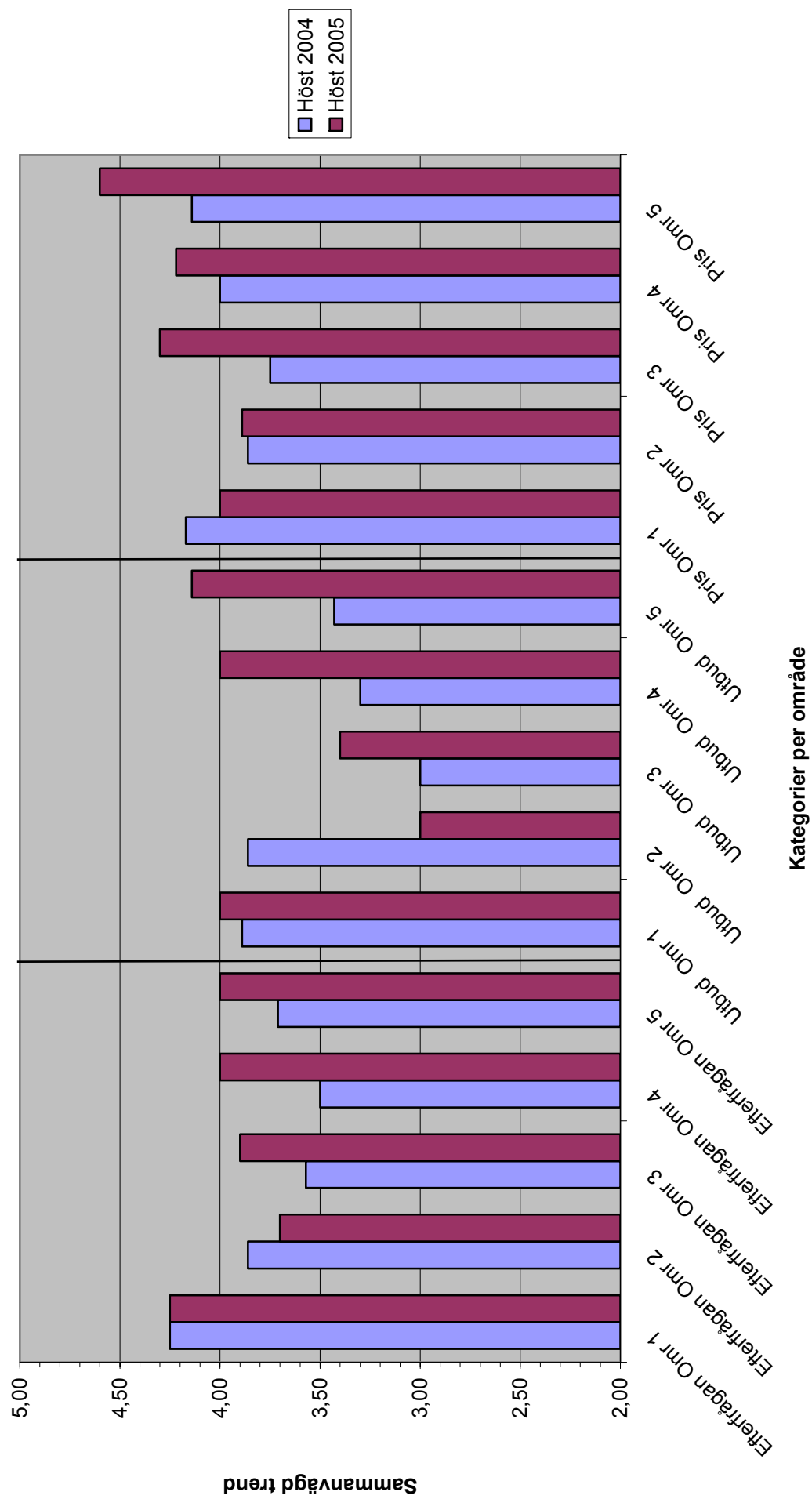
Område V:

- Till en början (3 månader ca) en prisåterhållande effekt följt av en långsam sänkning några procentenheter följande år.
- En marginell sänkning av priset främst på ungskogsfastigheter.

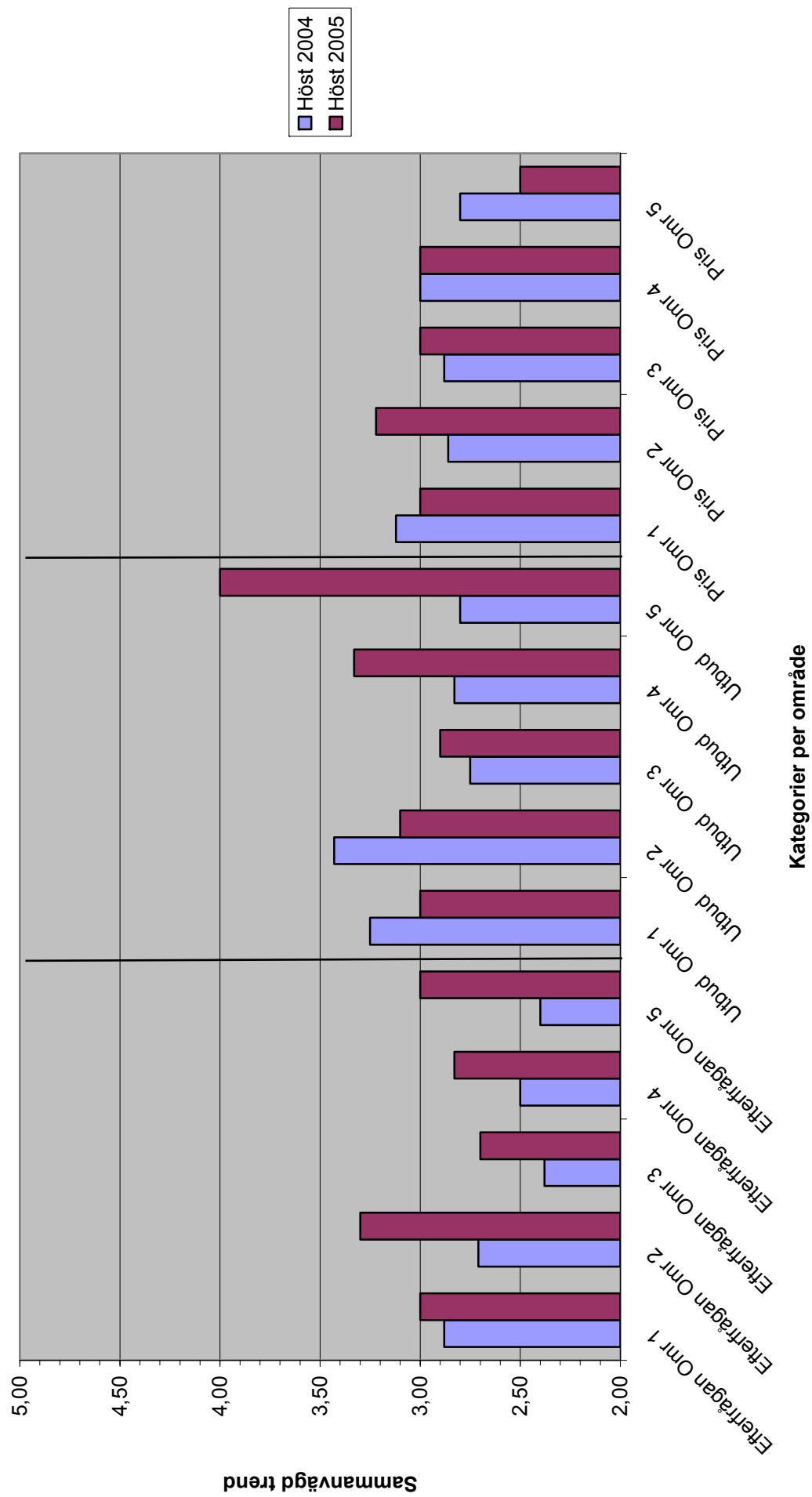
Lantbruksfastigheter generellt



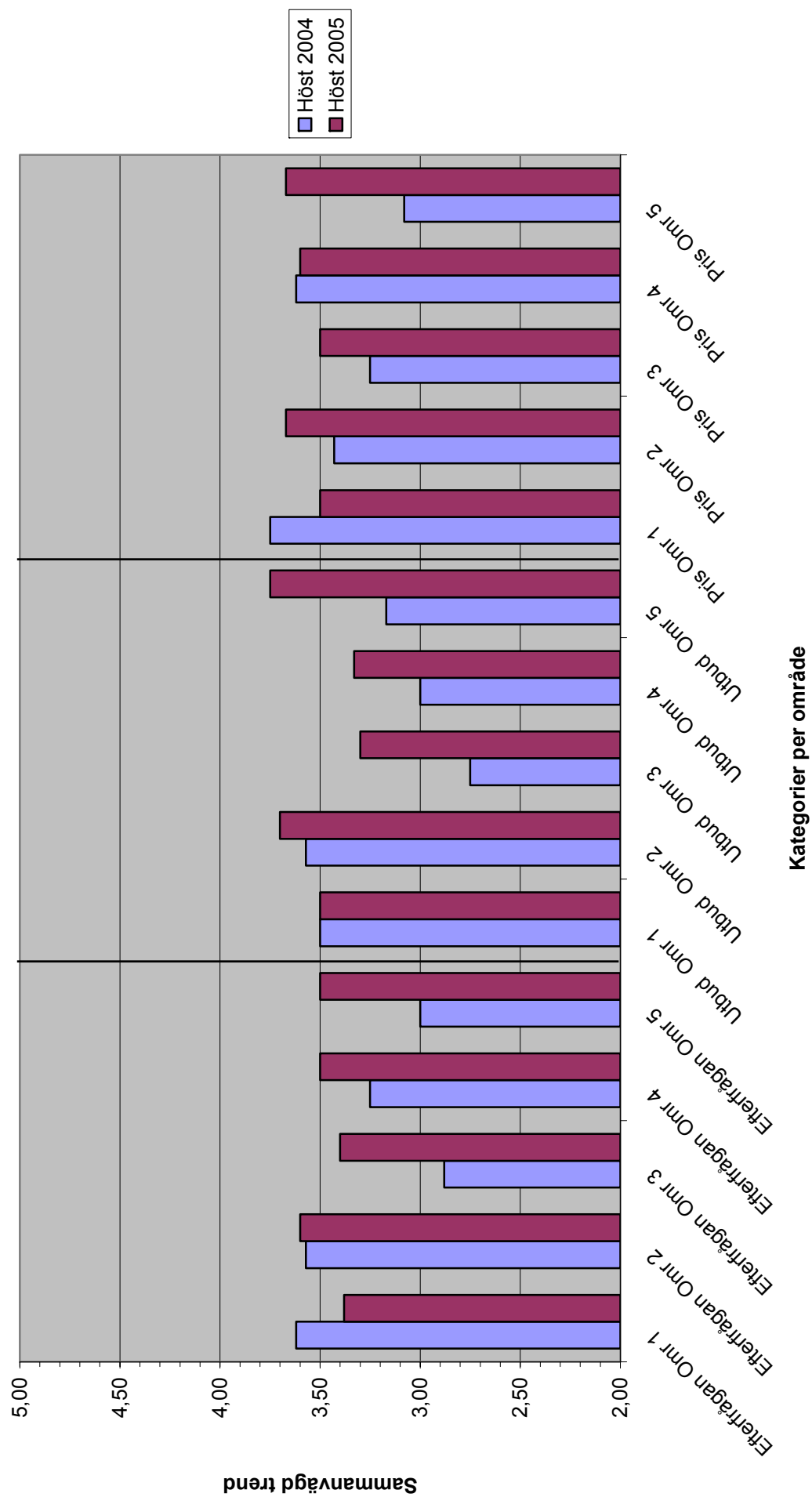
Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter



Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

