



Minienkät nr 36  
2006-12-04

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

- Minienkätundersökning hösten 2006 -

### Sammanfattning

Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning, denna gång avseende perioden april 2006 till och med september 2006, visar återigen på en till delar fortsatt positiv utveckling vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter med förhållandevis måttliga förändringar.

I likhet med de närmast föregående Minienkäterna har de svarande som grupp, dvs. i genomsnitt, uppgett en svag ökning av efterfrågan under perioden för lantbruksfastigheter generellt. Denna tendens gäller i huvudsak även utbudet av lantbruksfastigheter. I båda fall förekommer dock en del avvikande uppfattningar vilka pekar på såväl en oförändrad nivå som en kraftigare efterfråge- respektive utbudsutveckling under perioden. Vidare anser majoriteten av de svarande att prisnivån ökat med nominellt mellan 1-10 procent, också detta i linje med de närmast föregående Minienkäterna.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är de svarande mest positiva till utvecklingen för de skogsdominerade fastigheterna, i synnerhet när det gäller faktorerna efterfrågan och pris. Detta trots att vissa av de svarande kan ha relaterat frågeställningen (avseende utvecklingen under perioden) i högre grad till den redan rådande höga nivån än till en mer långsiktig genomsnittlig nivå. För små bostadsdominerade fastigheter har efterfråge-, utbuds- respektive prisutvecklingen generellt sett varit något svagare (fortfarande dock mestadels positiv), och för kombinerade och i synnerhet jordbruksdominerade fastigheter ökar ytterligare andelen svarande som ansett att utveck-

lingen i huvudsak varit oförändrad.

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet fortsätter även denna enkätomgång att öka. För fjärde gången (=halvåret) i rad ökar nivån för vart och ett av enkätens fem områden, från ca 375 kr/m<sup>3</sup>sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 180 kr/m<sup>3</sup>sk för Norrlands inland. Givet den återkommande invändningen att resultatet bör tolkas med försiktighet uppvisar området omfattande Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län den största uppgången i såväl absoluta som relativa tal.

En återkommande uppgift i de senare enkäterna har utgjorts av att värdera ett antal faktorerers påverkan prismässigt och/eller intresse-mässigt på marknaden för skogsfastigheter. Inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt har nu återgått till ungefär motsvarande nivå som redovisades hösten 2004, dvs. före stormen Gudrun. Beträffande skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt samt i ännu högre grad viljan att investera i skog och skogsmark är förändringarna över tiden mindre tydliga. Inställningen är generellt sett och för samtliga påverkansfaktorer fortsatt positiv, i synnerhet med avseende på den sistnämnda faktorn.

En av frågorna fokuserades denna omgång på finansieringen i samband med köp av lantbruksfastigheter, bl.a. i relation till resultatet från en forskningsundersökning som genomfördes under senare delen av 1990-talet. Åsikterna skiljer sig åt huruvida andelen köp som finansierats med eget kapital respektive långfristiga lån förändrats sedan dess, men flera svarande framhåller att andelen köp som genomförs helt utan långfristiga skulder idag är mindre än de 66 procent som redovisades i nämnda studie. Skogsavdraget anses av flertalet utgöra en viktig förutsättning i syfte att underlätta förvärv av skogsfastigheter. Enigheten var även stor om att skuldsättningen i samband med köp av större livsmedelsproducerande jordbruk är betydligt större än vad den är för skogsdominerade fastigheter.

Slutligen ombads de svarande att redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är, som vid tidigare tillfällen denna frågeställning funnits med (gäller enbart åkermarken), mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområde som inom landet.

## **Inledning**

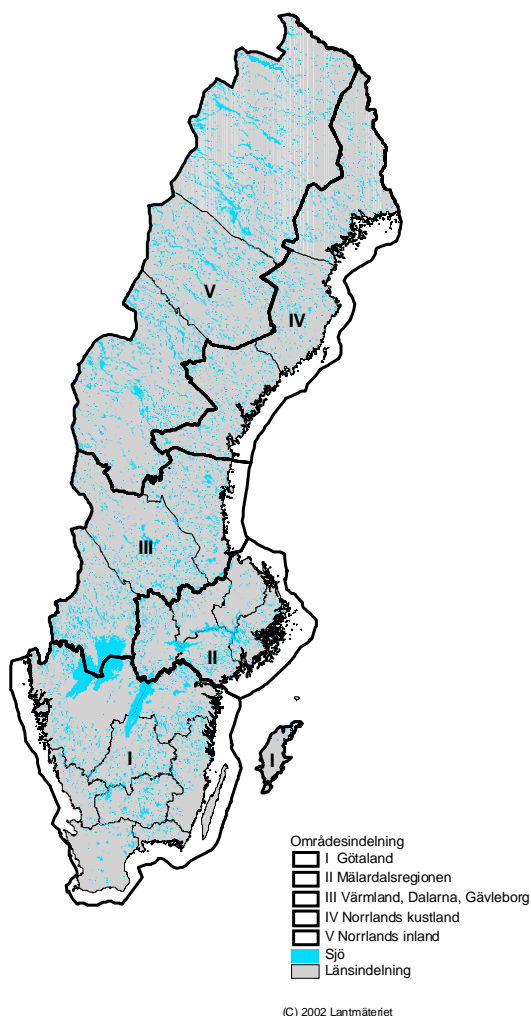
Syftet med Lantmäteriverkets s.k. minienkät är att försöka fånga in

trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.<sup>1</sup> Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för trettiosjätte gången hösten 2006, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2006 t.o.m. september 2006.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 57 tillfrågade personer svarade 37 på enkäten. Av de 37 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).

---

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



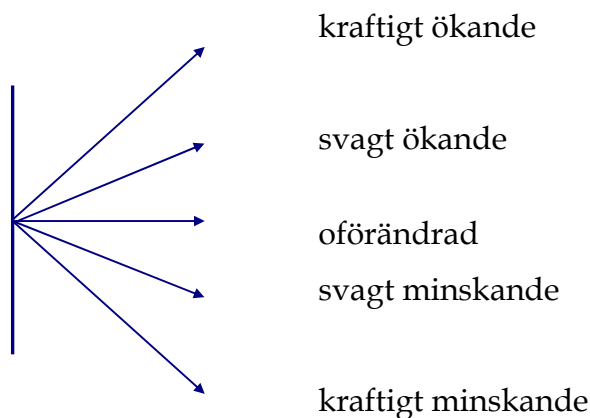
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	11
	II	11
	III	10
	IV	10
	V	5

För frågorna 1 och 2 ombads de svarande att med pilar ange utvecklingen för utbud och efterfrågan. För fråga 1 redovisas svaren på motsvarande sätt med pilar avseende efterfrågan och utbud (se figur 2). Pilarnas *lutning* återspeglar förändringen av utbud och ef-

terfrågan under undersökningsperioden april 2006 t.o.m. september 2006. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



*Heldragen pil* i figur 2 avser svaren från denna undersökning, dvs. april 2006 t.o.m. september 2006. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2005 t.o.m. september 2005. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2005 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2006) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför ansetts vara mest rättvisande att i detta sammanhang jämföra vår-enkäterna 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 %

För såväl fråga 1 som 2 har svaren dessutom illustrerats med hjälp



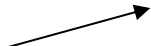
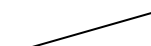
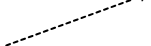
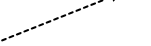
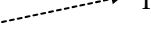
av staplar i bilagorna 1-5. En "poängsättning" av svaren beträffande efterfrågan respektive utbud har skett på ett likartat sätt som för prisutvecklingsklasserna. Således har en kraftig minskning av efterfrågan respektive utbudet generat värdet 1, en svag minskning värdet 2, en oförändrad efterfrågan 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 2006 t.o.m. september 2006. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april 2005 t.o.m. september 2005).*

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
 V	 III, V	Område I 4 (4)
 I-IV	 I-II, IV	Område II 4 (4)
 I-V	 I-II, IV-V	Område III 4-5 (4)
	 III	Område IV 4 (4)
		Område V 4 (4)

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit i huvudsak svagt ökande. I område V finns även en tendens som pekar på en kraftigare ökning. Svaren visar därmed likheter med enkäten hösten 2005, då dock svaren även inkluderade vissa avvikelser i första hand mot en oförändrad nivå (jämför bilaga 1).

*Utbudet* uppges till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit svagt ökande under perioden inom områdena I, II och III. Område

IV har i genomsnitt ett något större inslag av ett oförändrat utbud, medan istället tendenser till en kraftigare ökning framkommer i område V. I höst-enkäten 2005 pekade majoriteten av svaren på en i huvudsak svag ökning, minst tydlig var då ökningen i område III.

När det gäller prisnivån dominerade i samtliga områden en svag nominell ökning med mellan 1-10 %, förutom i område III som uppvisade en tendens mot en kraftigare nominell ökning av prisnivån. Svaren från den föregående höst-enkäten visade mestadels på en svag nominell ökning.

## 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*, inkluderande en spridning åt båda håll av svar påvisande en kraftig ökning respektive en oförändrad efterfrågan. Skillnaden gentemot föregående enkätomgång hösten 2005 blev därmed liten, med en något tydligare ökning av efterfrågan vid detta tillfälle i samtliga områden utom i område I (se bilaga 2).

Även beträffande *utbudet* pekar svaren på en i huvudsak svag ökning i samtliga områden, med visst undantag av område IV beroende på att en av respondenterna framhöll en kraftig minskning av utbudet. En jämförelse med enkättillfället hösten 2005 visar på förändringar åt båda håll, se därför figuren i bilaga 2.

*Prisutvecklingen* har i samtliga områden, med ett par undantag, bedömts ökat nominellt med antingen 1-10% eller 11-20 % under perioden. I område III dominerar svar påvisande en kraftigare prisutveckling. Svaren avviker därmed endast måttligt från den föregående höst-enkäten, möjligen med undantag av just område III.

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

Beträffande *efterfrågan* överväger i områdena I-IV en oförändrad nivå, med en tendens mot en svag ökning i områdena II och IV. I område V har två av sammanlagt (enbart) tre svarande uppgett en svag ökning av efterfrågan. I jämförelse med föregående höst-enkät kan för denna omgång en något mer positiv utveckling under perioden skönjas, i synnerhet i områdena III-V (se bilaga 3).

*Utbudet* av jordbruksdominerade fastigheter har till övervägande delen varit oförändrat under perioden. Område II avviker något genom att lika många svarande där anger att utbudet ökat svagt som de som hävdar en oförändrad nivå. Skillnaden mot föregående höst-enkät framkommer främst i område V (se bilaga 3), dock har enbart tre personer svarat i båda enkätomgångarna varför någon tydlig slutsats ej kan dras.

*Prisutvecklingen* uppges i huvudsak varit oförändrad under perioden i samtliga områden, vilket också gällde för motsvarande kategori av lantbruksfastigheter under hösten 2005. Återigen avviker utvecklingen i område V från de övriga delområdena, såväl denna omgång som för ett år sedan, men svarsfrekvensen är också låg i båda fall.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter bedömdes utvecklingen av *efterfrågan* i områdena I-IV sammanvägt hamna ungefär mitt emellan en oförändrad efterfrågan och en svag ökning av densamma. I område V hävdade två personer en svag ökning medan den tredje ansåg att efterfrågeökningen varit kraftig under perioden. I jämförelse med föregående höst-enkät är skillnaden endast tydlig för område V (se bilaga 4), men som framgår endast baserat på få svar.

*Utbudet* visar en liknande tendens som efterfrågan, dvs. de svarande har som ett genomsnitt lagt sig mellan ett oförändrat utbud och en svag utbudsökning under perioden. Ingen egentlig skillnad kan noteras gentemot enkäten hösten 2005.

Också *prisnivån* hamnar för samtliga områden i intervallet mellan en oförändrad nivå och en svag ökning, dvs. i det senare fallet innebär en nominell prisökning om 1-10%. Även här är skillnaden marginell i jämförelse med hösten 2005.

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



Flertalet av de svarande har angett en svag ökning beträffande *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter under perioden, med undantag av i område II där fördelningen av de svarande är helt lika mellan en oförändrad och en svag ökning av efterfrågan. För en jämförelse med föregående höst-enkät refereras till bilaga 5.

En oförändrad nivå av *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter dominerar i områdena II-III samt V. För områdena I samt IV är fördelningen mer likartad mellan ett oförändrat utbud och en svag ökning av densamma. Skillnaderna gentemot den föregående höst-enkäten är små.

Den nominella *prisnivån* har enligt de svarande i flertalet fall ökat med 1-10 %. Denna tendens var likartad också vid föregående höst-enkät.

### Prisutveckling

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

#### Enkäten hösten 2005

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

#### Enkäten våren 2006

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

<sup>2</sup> Enbart baserat på 2 svar!

*Enkäten hösten 2006*

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

**Fråga 3**

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

Svaret på första delen av frågan redovisas i figur 3 och i texten. Värden angivna i kr/m<sup>3</sup>sk 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/m<sup>3</sup>sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2006).

Område <sup>3</sup>	Minienkät 0504 – 0509			Minienkät 0510 – 0603			Minienkät 0604 – 0609			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/m <sup>3</sup> sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde <sup>4</sup> kr/ha <sup>5</sup>
I	10	323	140	10	348	139	11	374	135	56000
II	10	271	118	11	299	120	10	327	118	44700
III	10	207	90	12	225	90	10	263	95	30300
IV	10	173	75	13	188	75	11	206	74	21500
V	9	145	63	10	157	63	6	180	65	19300
RI-KET	49	231 <sup>6</sup>	100	56	250 <sup>6</sup>	100	48	277 <sup>6</sup>	100	35900 <sup>6</sup>

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 har prisnivån, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, även denna enkätomgång stigit för riket som helhet. Det gäller också på områdesnivå för samtliga fem områden. Område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) uppvisar den största uppgången i såväl absoluta som relativa tal.

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2005 års taxeringsnivå) är antalet svar få, utom i område IV, samtidigt som spridningen i ett par områden är förhållandevis stor. I område I förekommer värden mellan 1,6-2,0 (baserat på 3 svar), i område II mellan 1,9-2,0 (3 svar), i område III mellan 1,7 och 3,0 (baserat på 3 svar), i område IV mellan 1,5-3,0 (baserat på 6 svar) och slutligen i område V mellan 1,7 och 2,0 (3 svar).

<sup>3</sup> För områdesindelningen, se figur 1.

<sup>4</sup> Avser det aritmetiska värdet inom respektive område, dvs. varje svarandes värde har getts 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.

<sup>5</sup> Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0603-0609) baseras på totalt 44 svar.

<sup>6</sup> Riksmedelvärderna 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.

## 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*

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt har fortsatt att utvecklas i positiv riktning. Enkäten våren 2005 visade på en tydlig nedgång beträffande tilltron till virkesprisutvecklingen, sannolikt orsakad av stormen Gudrun, men man är nu för område I (Götaland) åter uppe på i stort sett samma nivå som hösten 2004. De övriga områdena redovisar ungefär samma inställning till virkesprisutvecklingen som område I, med visst undantag för område II som sticker ut genom en ytterligare något mer positiv inställning (dvs. i genomsnitt två plustecken).

### *Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt*

Senast denna faktor ingick i enkäten, hösten 2005, var inställningen till skogens konkurrenskraft på längre sikt mindre positiv än tilltron till den mer kortsiktiga virkesprisutvecklingen i samtliga delområden utom i område I. Där var förväntningarna på den långsiktiga utvecklingen betydligt högre än i övriga landet. Denna enkätomgång har inställningen till den långsiktiga konkurrenskraften i område I istället minskat till att vara lägst av de fem delområdena (alla utom en av de sju svarande anger dock fortfarande minst ett plustecken för denna faktor), medan istället de övriga områdena redovisar en mer positiv inställning än vad som gällde hösten 2005. Samtidigt är man ändå mindre positivt inställd till den långsiktiga konkurrenskraften än till den mer kortsiktiga virkesprisutvecklingen.

### *Viljan att investera i skog och skogsmark*

Viljan att investera i skog och skogsmark är den faktor av de tre i denna sammanställning som sammanvägt brukar bedömas vara mest positiv, vilket också gäller denna omgång. Inställningen till att investera i skog har också varierat mindre sedan vår-enkäten 2004 än inställningen till de båda påverkansfaktorerna ovan. Den mest positiva inställningen till att investera i skogsmark återfinns i denna enkätomgång i område II (Mälardalen), medan tilltron är något lägre i områdena IV och V (Norrlands kustland respektive inland).

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Som vanligt återkommer bland svaren faktorer som det låga ränteläget, skattesituationen samt jakt, inkluderande arrondering av jakt. Någon har speciellt betonat att jaktintresset för danska och tyska medborgare ökar. Utländska spekulanter förekommer även som en mer generell faktor, vilket bidrar till konkurrens och prisuppgång. Framtida möjligheter att producera energived nämns också som en påverkansfaktor. Båda de senare faktorerna har förstärkts med plustecken. Gudrun-effekten påverkar fortfarande, bl.a. genom att köpare söderifrån med gott om kapital ökar (svarande representerande område III och IV). En svarande från område I framhåller speciellt försäkringspengar som ofta skall omsättas i skog i södra Sverige. Från område I hävdas också: "Som väntat blev utbudet stigande i år, f.n. mycket stort utbud och oändligt många intressenter. Fortsatt hög konkurrensnivå vid varje försäljning oavsett beskaffenhet." Annan kommentar från område

IV: " Börsen på topp (?) gör att fler söker säkrare placeringar i skog. Marknaden präglas av obalans - stor efterfrågan, litet utbud. Medelåldern på ägare är hög, rimligen borde fler sälja - men När?"  
Från områdena IV och V framhålls också ökat intresse från utbor (följt av två plustecken) samt "ny regering".

## Fråga 5

Vid en svensk forskarundersökning i slutet 1990-talet<sup>7</sup> tillfrågades ett större antal köpare av skogsfastigheter om hur de finansierade sitt köp. Trots att mindre skogsfastigheter (dvs. med en köpeskilling < 800 kkr) exkluderats i undersökningen, uppgavs att hela 66 % av köpen genomförts helt utan långfristiga skulder. Samtidigt finansierades 28 % av köpen helt utan egen insats, dvs. inga egna pengar satsades i dessa köp. Egen insats ersattes till stor del av uttag ur den skog som köptes.

- a) Stämmer dessa resultat i stort med dina erfarenheter beträffande finansieringen vid köp av skogsdominerade fastigheter? Har du sett någon förändring av andelen köp utan lånefinansiering i takt med att räntan förändrats, dvs. tidigare sjunkande räntor fram till den mycket låga räntenivån 2005 och därefter en ränteökning som kan förväntas fortsätta? Ser du även andra orsaker till en sådan eventuell förändring över tiden?
- b) I ovan nämnda undersökning konstaterades att skogsavdraget hade den i särklass största betydelsen för val av finansieringsform. Nära 60 % av de köp som genomförts utan användande av krediter skulle enligt köparna inte kommit till stånd om inte skogsavdraget funnits. Ett antagande/frågeställning som författaren till studien framför är att skogsavdragets förekomst bidrar till ökade priser på skogsfastigheter vilket i sin tur kan tvinga förädlingsledet att betala högre virkespriser, något som kan vara till nackdel för industrin. En annan effekt av skogsavdraget kan vara att det leder till förtida uttag ur skogsfastigheten, vilket i sin tur kan få negativa konsekvenser för det framtida brukandet. Slutfrågan som ställs i studien är om det är dags att ersätta skogsavdraget med låneformer som är bättre anpassade till skogsbrukets speciella förutsättningar. Vad har du för kommentar till dessa synpunkter/frågeställningar?
- c) För jordbruksdominerade fastigheter är förutsättningarna delvis annorlunda. Det har från branschhåll också framhållits att skuldsättningen, i första hand för större livsmedelsproducerande jordbruk, är betydligt större i samband med sådana förvärv än vid köp av skogsdominerade fastigheter. Håller du med om detta påstående?

*Frågan avser skog- och jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.*

Svaren till fråga 4 redovisas bl.a. nedan genom att citeras ordagrant. Dessa svar har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet.

Av åtminstone ett svar framkommer att de förutsättningar som gavs i frågan var något kortfattade, dvs. den information som häm-

<sup>7</sup> Åsman S-A. 1999: Finansiering av skogsförvärv. En studie hur man finansierar köp av skog. Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för skogsekonomi, Rapport 116.

tades från forskarundersökningen. Att 66 % av köpen genomfördes helt utan långfristiga skulder samt att 28 % av köpen finansierades helt utan egen insats innebär inte nödvändigtvis att 94 % av köpen skulle ha skett med eller utan lån helt och hållet. Rapporten anger att även andra finansieringsformer förekommer, t.ex. finansierades 34 % av köpen minst till någon del med kortfristiga lån, dvs. samma andel som för de långfristiga lånen.

Beträffande svaren på delfråga a anser flertalet av dem som inte håller med om studiens slutsatser att andelen köp som är långfristigt lånefinansierade är större idag än vad undersökningen visar.

Svaren på delfråga b visar att skogsavdraget har ett stort stöd bland de svarande. Man ser inte att skogsavdragen i en förlängning skulle kunna tvinga skogsindustrin att betala högre virkespriser. Däremot tycks skogsavdraget utgöra en förutsättning för att upprätthålla intresset för förvärv av skogsfastigheter, och de flesta ser ingen anledning att byta ut skogsavdraget mot någon annan låneform.

Av dem som kommenterat delfråga c är enigheten stor om att skuldsättningen i samband med köp av större livsmedelsproducerande jordbruk är betydligt större än vad den är för skogsdominerade fastigheter.

#### Område I:

- a) De flesta skogsköpen sker med kontanta medel, dvs. utan lånefinansiering. Detta gäller södra Sverige.  
b) Skogsavdraget är bra och gynnar de redan befintliga skogsägarna mest, särskilt dem som lever på skogen. Resonemanget ovan haltar. Förädlingsledets priser styrs på intet sätt av skogsägarens behov!  
c) Ja, det är riktigt!
- a) Svag trend mot större areal som finansierar genom lån p.g.a. det gynnsamma ränteläget.  
b) -  
c) -
- a) Finansiering utan egen insats, dvs. att finansiera genom virkesuttag ser jag som omöjligt i Sydsverige idag. Däremot är min uppfattning att fler köp sker med större andel eget kapital.  
b) Jag tror inte skogsindustrins betydelse är lika stor idag som för 10 år sedan. Det konstateras av att många köp sker utan stora



konventionella finansieringsavverkningar. Köpare placerar kapital utan samma krav på omedelbar avkastning som tidigare.

c) Ja, detta påstående håller jag fullständigt med om. Det är en helt annan kategori köpare av dessa objekt. "Placerarna" intresserar sig främst för skogsfastigheter med enkel förvaltning.

- a) Nej, 66 % tror jag inte på.
- b) Skogsavdraget har väl snarast en ökande effekt på avverkningens volymen och borde då hålla ner priset på skogsfastigheter, allt annat lika.
- c) Ja.
- a) Ca 50 % av köpen finansieras utan långfristiga skulder. Ingen gör uttag ur skog till egen insats.
- b) Många presumtiva köpare känner ej till "skogsavdraget".
- c) Ja, det stämmer säkert.
- a) Andelen köpare med långfristiga skulder bör nog ha ökat sedan tidigare undersökning ovan.
- b) -
- c) -
- a) -
- b) De ökade priserna på fastigheter tvingar köparna till större virkesuttag. Eftersom virkesutbudet i så fall ökar, borde det inte bidra till högre virkespriser. Jag tror inte att skogsavdraget får köparna att avverka yngre skog. Den ev. samhällsnyttan med skogsavdrag kan jag inte förklara. Syftet kan ha varit att öka utbudet på virke (och därmed lägre råvarupris för industrin).
- c) -

### Område I + II:

- a) Större andel lånefinansierade köp men även där sker delfinansiering med avverkning. Fortfarande rätt många har eget kapital från annan verksamhet. Ränteläget har varit avgörande - därtill lätt att få nya lån högt upp i värdet.
- b) Skogsavdraget är en mycket viktig faktor och resonemanget stämmer med min uppfattning. Utan skogsavdrag skulle det bli väsentligt mindre intresse. Det utökade skogsavdraget till följd av rationaliseringsförvärv gör att grannar och andra närboende får en högre konkurrenskraft. Svårt att hitta en låneform som ger samma fördelar. Viktigt att avdraget finns kvar.
- c) Ja, det stämmer, här finns inte alls samma förutsättningar.

**Område II:**

- a) Idag sker huvuddelen av köpen med en stor egen kapitalinsats. Jag vet ingen som under de tre senaste åren köpt utan egen kapitalinsats.  
b) - Förstår inte varför skogsindustrin skulle behöva betala högre virkespriser för att priserna stiger på skogsfastigheter!  
- Om det vore så skulle ju virkespriserna vara 40-50 % högre än vad de är idag!  
- Klart att det kan få negativa effekter på det framtida skogsbruket om alltför stora arealer avverkas samtidigt.  
- Tycker inte man ska ändra på skogsavdragsreglerna.  
c) Ja, generellt sett är skuldsättningen högre på växtodlings- och animaliegårdar.
- a) Virkesuttag till egen insats är ej så vanligt.  
b) Ett slopande av skogsavdraget skulle motverka rationalisering och tillköp av skogsmark. Avdraget leder ej till för tidig avverkning.  
c) Ja.
- a) Stämmer i stort sett ja.  
b) -  
c) Ja.
- a) Har egentligen ingen klar bild. Dock är bankerna klart villigare att låna ut på gammal skog nu så förutsättningarna finns för att lånefinansiering ska ha ökat.  
b) -  
c) Definitivt.
- a) Ja. Nej. Nej.  
b) Behåll skogsavdraget. Virkespriset bestäms i första hand i omvärlden, dvs. högre pris i Sverige => större import.  
c) Delvis. Lika stor betydelse har att vi har högre energipriser och andra avgifter och restriktioner i Sverige än i omvärlden.
- a) Trend - ökad lånefinansiering, dock viss ökning av räntan.  
b) Skogsavdraget är logiskt - kapitaluttag skall ej beskattas.  
c) Ja.
- a) Enligt ovan skulle 94% av köpen ske med eller utan lån helt och hållet. Detta stämmer inte med min uppfattning. De flesta affärer vi gör delfinansieras med lån.  
b) Eftersom köparen får ekonomisk kompensation via skattese delen behöver avräkningspriset på virke inte höjas. Givetvis vore

det möjligt att göra kompensation på annat sätt, exempelvis genom särskild låneform.

c) JA.

#### Område II + III:

- a) Tror att betydligt större andel av köparna lånefinansierar sina köp idag.
- b) -
- c) -

#### Område III:

- a) -
- b) -
- c) Ja.
- a) Ja. Nej, högre räntor och högre inflation har knappast någon påverkan.
- b) Finns ingen anledning att förändra dagens system.
- c) JA.
- a) -
- b) Angående skogsavdrag: Reglerna för rationaliseringsförvärv bör gälla samtliga förvärv av skogsmark.
- c) -
- a) Stämmer.  
Ingen skillnad med räntenivåförändring.
- b) Skogsavdraget är ju i princip ett räntefritt lån och man gör ett uttag av eget kapital för att erhålla det. Kan vara intressant att ersätta det med lån men då kommer det ut mindre virke på marknaden. Skulle skogsavdraget tas bort skulle endast den som har stort eget kapital kunna köpa. Vem vill sätta in pengar och sedan betala 30-60% skatt när man tar ut pengarna, för skogen är den bank man sätter in pengarna på?
- c) Ja.

#### Område III + IV:

- a) Misstänker att ovan andel insats bortser från den del köparen erlagt genom andel i framtida arv. Dvs. slätköp där köparen har fått rabatt motsvarande vad utlösta syskon erhållit i pengar. Min

erfarenhet är att egen insats, om den är hög, ofta utgörs av avverkning även på egen skog (tillköp).

Ang att 28% av köpen finansierades helt utan egen insats: Underligt påstående. Ingen affär på öppna marknaden idag kan finansieras med endast avverkning på objektet + lån. I så fall måste kompletterande säkerheter till samt en betalningsförmåga skapad från annat håll (privat eller annat). Avverkning på köpeobjektet är absolut ingen egen insats. Man kan förvänta sig att egen insats stiger och låneandelen sjunker om räntan blir högre. Ännu har jag inte märkt av detta.

b) Författaren är helt ute och cyklar. Jag har bemött påståendena i Sundsvalls Tidning efter att de publicerades. Grunden för skogsavdraget kan liknas vid en bankbok. Sätter du in kan du ta ut motsvarande utan skatt, men tar du ut räntan beskattas du. Motsvarande kan översättas mot skog. Du köper skog och bör således kunna avverka och erhålla (få tillbaka) hela eller delar av likviden utan skatt. I princip borde därför skogsavdraget vara 100% istället för 50%.

c) Ja, men å andra sidan kanske man skall jämföra belåningen på skogsfastigheten med det värde den har efter finansieringsavverkningarna... och då minskar skillnaden. Dock behöver jordbrukaren betydligt mer kapital ändå för det är mycket som kan gå snett på vägen. Särskilt om det är djurproduktion.

#### **Område III + IV + V:**

- a) Lånefinansieringen har ökat tycker jag och framför allt långfristiga lån till bottenlåneränta. Trenden är att lånefinansieringen ökar kanske beroende på att numera säljs också fastigheter utan avverkningsbar skog som rent investeringsobjekt.
- b) Skogsavdraget är ett värdeminskningssavdrag och väl anpassat till skogsbrukets förhållanden. Istället för att avskaffa skogsavdraget är frågan om det skulle införas även utan köp, dvs. kopplat till minskning av virkesförrådet. Idag avverkas inte i vissa överåriga skogar p.g.a. skattesituationen.
- c) Ofta hög lånefinansiering jämfört med skogsförvärv, ofta för högt.

#### **Område IV:**

- a) -
- b) Skogsavdraget är viktigt att behålla, för köparen oftast för-

nämlig finansiering. För virkesköparen mycket bra då virke kommer ut på marknaden utan stora marknadsföringsinsatser.

c) -

- a) Stämmer till viss del. Eget kapital viktigare i och med högre prisnivå. Eget kapitalbehov 25-50%.  
b) Anser att skogsavdraget skall vara kvar. Bör anpassas till de regler som gäller för yttre rationalisering för samtliga köp. Det skulle undanröja problem i framtida brukandet.  
Va! Utan skogsavdrag minskar virkesutbudet till nackdel för industrin.  
c) -
- a) Kan inte se någon förändring.  
b) Skogsavdraget är en nödvändighet för finansiering av köp till dagens prisnivå.  
c) För få objekt för att kommentera detta.
- a) Ja, det stämmer.  
Låg ränta och stigande virkespriser gör att vissa väljer lån före avverkning och få bättre betalt för virket.  
b) Obalansen på marknaden har väsentligt större betydelse för priset än skogsavdraget.  
Skogsavdraget leder till ökade avverkningar, men alternativet är inte att avstå från att köpa utan att lånefinansiering skulle öka istället.  
c) -
- a) Nej.  
b) Virkespriset påverkas ej av skogsavdraget.  
c) -

#### Område IV + V:

- a) Nej.  
Lånefinansiering - långfristiga lån vid köp dominerar. Vid köp <1,0 milj kr mer splittrad bild.  
b) -  
c) -
- a) -  
b) Högt virkesförråd = dyr fastighet! Dyr fastighet = stor avverkning!  
c) Ja!

- a) SCA säljer i nuläget nästan inga skogsfastigheter alls så jag saknar insikt i finansiering av köp. Dock kan jag verifiera att omedelbar avverkning är ett vanligt sätt att finansiera. Våra virkesköpare kan betala ut förskott och är ofta tillfrågade av spekulanter.
- b) Skogsavdraget påverkar klart priset på fastigheter. Skattefri avverkning underlättar finansiering. Många bortser nog från att detta återförs vid en framtida försäljning. Tror ej på ökade virkespriser. Det är virkespriserna som styr fastighetspriset, inte tvärtom. Slutfrågan kan vara svår att utveckla inom ramen för en snabbenkät, men nog kan det finnas skäl att se över skogsavdraget, speciellt som det slår olika, t.ex. om man kan göra rationaliseringsförvärv eller ej. Vad skall klassas som rationalisering, kanske skattebefrielsen skall vara tidsbegränsad, dvs. man betalar tillbaka före avyttring.
- c) -

#### Område V:

- a) -
- b) -
- c) Ja, jordbruksdominerade fastigheter har överlag betydligt större skuldsättning än motsvarande skogsfastigheter.

### Fråga 6

a) Ange det genomsnittliga värdet för åkermark inom ditt verksamhetsområde (kkr/ha) samt, för att få en uppfattning om spridningen, även den lägsta respektive den högsta marknadsnoteringen under året.

b) Ange det genomsnittliga värdet för betesmark inom ditt verksamhetsområde (kkr/ha) samt, för att få en uppfattning om spridningen, även den lägsta respektive den högsta marknadsnoteringen under året.

*Frågan avser jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.*

Svaret på frågan redovisas i de båda tabellerna nedan och i den efterföljande texten.

## Åkermark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	72.000	6	50.000	5	128.000	5
II	47.000	10	21.000	8	68.000	8
III	20.000	6	9.000	6	31.000	6
IV & V <sup>8</sup>	11.000	7	3.000	7	19.000	7

## Betesmark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	32.000	6	28.000	5	55.000	5
II	24.000	8	12.000	7	34.000	7
III	9.000	4	4.000	4	15.000	4
IV & V <sup>9</sup>	3.000	3	1.000	3	5.000	3

Svaren visar, i likhet med den senaste avstämningen av priser för jordbruksmark hösten 2005, generellt en stor spridning. Marknadsnoteringar för betesmark har tidigare inte ingått i denna enkät, men även där är spridningen stor. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 25.000 kr/ha upp till 195.000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 10.000 kr/ha till 100.000 kr/ha, för område III från 2.000 kr/ha till 50.000 kr/ha och för områdena IV och V (Norrland) från 1.000 kr/ha till 20.000 kr/ha.

<sup>8</sup> På grund av få svar från område V har detta område slagits samman med område IV.

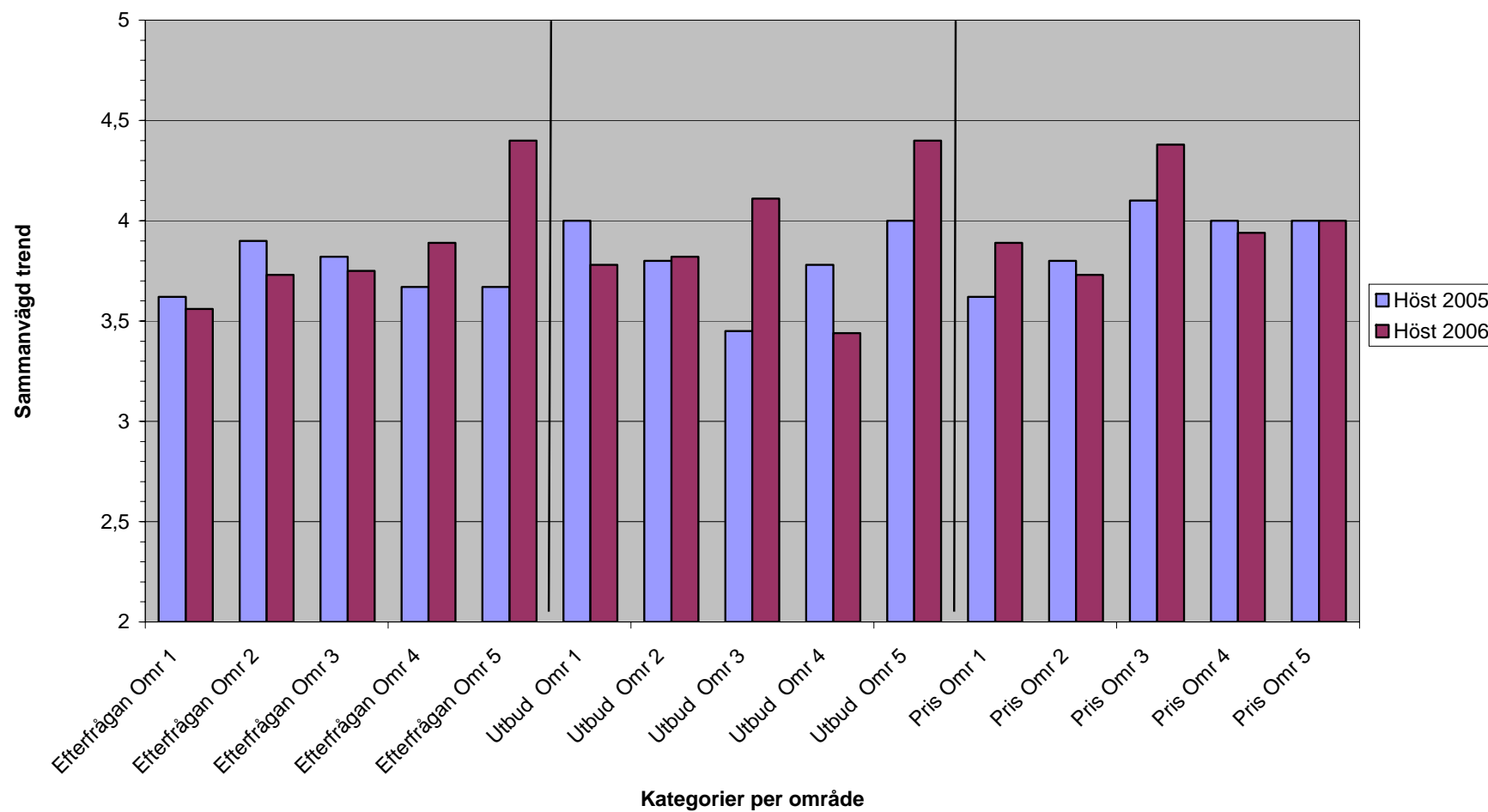
<sup>9</sup> På grund av få svar från område V har detta område slagits samman med område IV.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 20.000 kr/ha till 90.000 kr/ha, för område II från 2.000 kr/ha till 60.000 kr/ha, för område III från 2.000 kr/ha till 20.000 kr/ha samt för områdena IV och V från 500 kr/ha till 5.000 kr/ha.

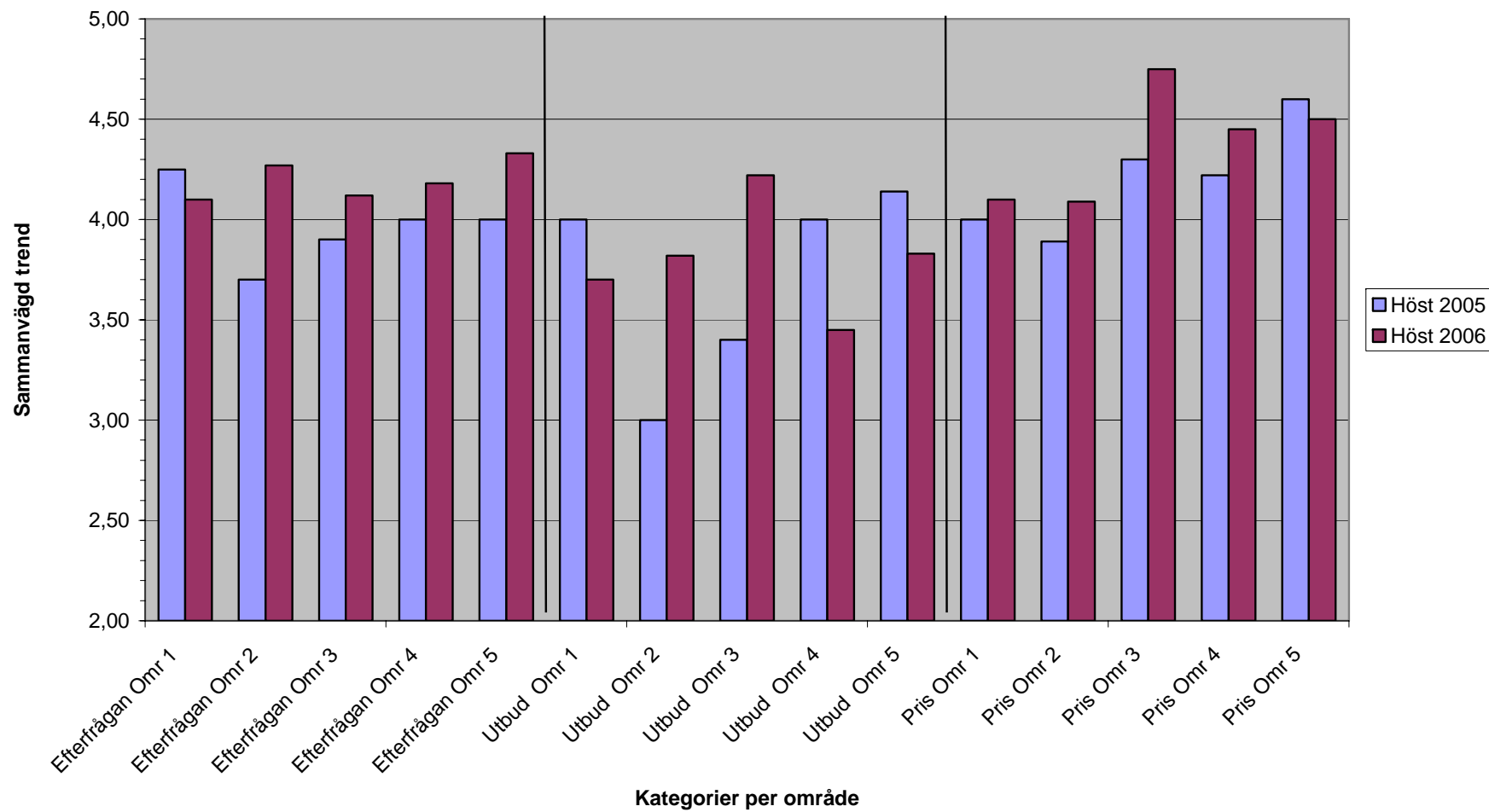
Vissa av de svarande har kommenterat sina uppgifter, som t.ex. en svarande representerande områdena I och II: Åkermark; "Östergötland mycket varierande från syd till väst" och Betesmark; "EU-stöden helt avgörande och lika för alla. Försvinner dessa kommer värdet att sjunka väsentligt." Från område II: Åkermark; "Mycket stor variation mellan Mälardalen och Norduppland" respektive Betesmark; "Värdefull inhägnad påverkar", vidare: Åkermark; "Många köp på Närke-slätten (runt Örebro-Kumla-Hallsberg). Få köp i övriga länet." En svarande i område III hävdar: "Mindre arealer <4-5 ha kan vara värda 50-100.000 kr om de säljs med byggnader (hästgård)". Från områdena IV och V kommer följande kommentarer: "Runt Storsjön är jordbruket attraktivt och drar upp priserna, övriga Jämtland stillsam marknad med svagt stigande priser." samt "Väldigt ortsberoende, inga jordbruksbälten att tala om utan regionala hotspots!"



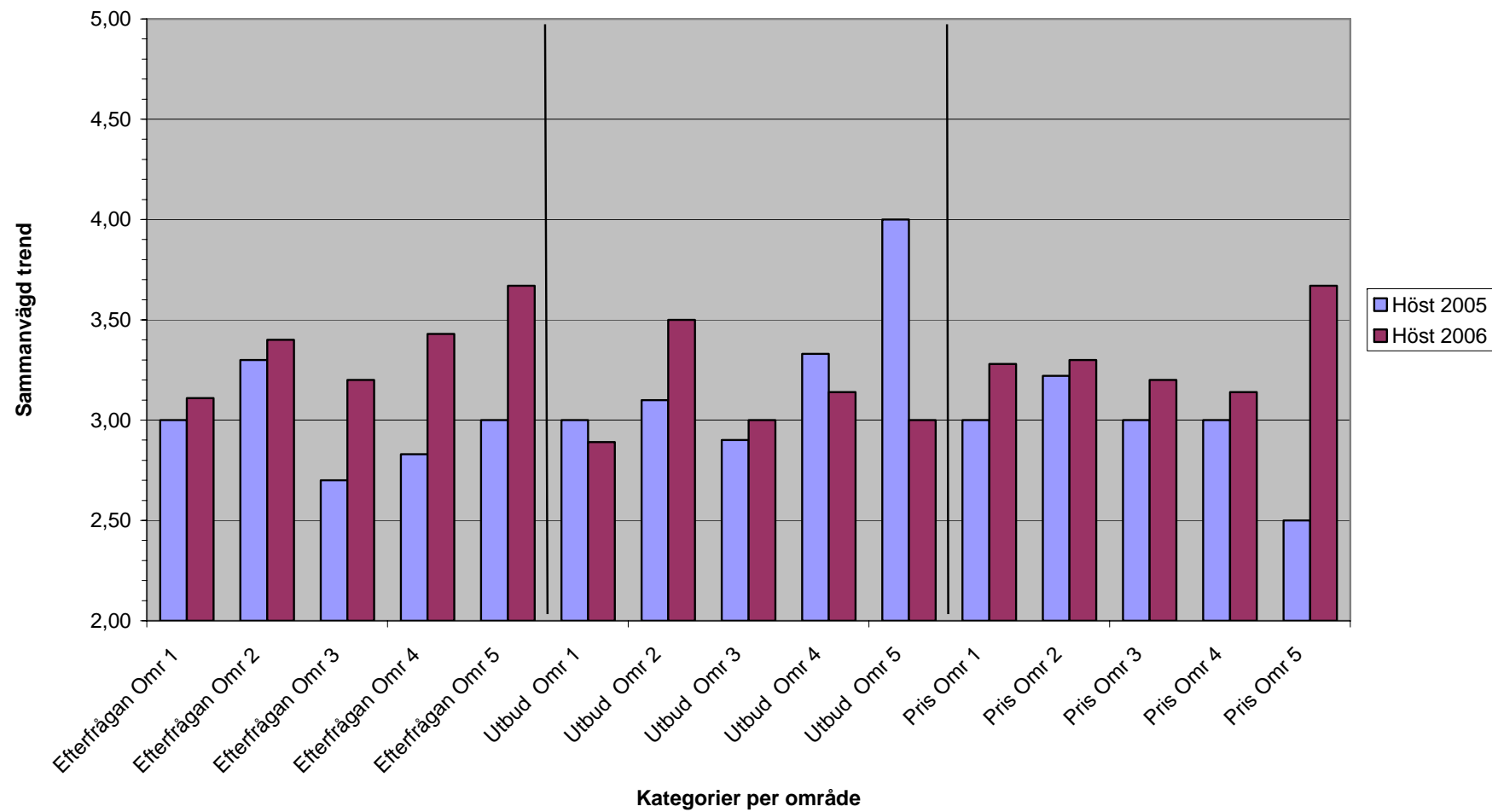
## Lantbruksfastigheter generellt



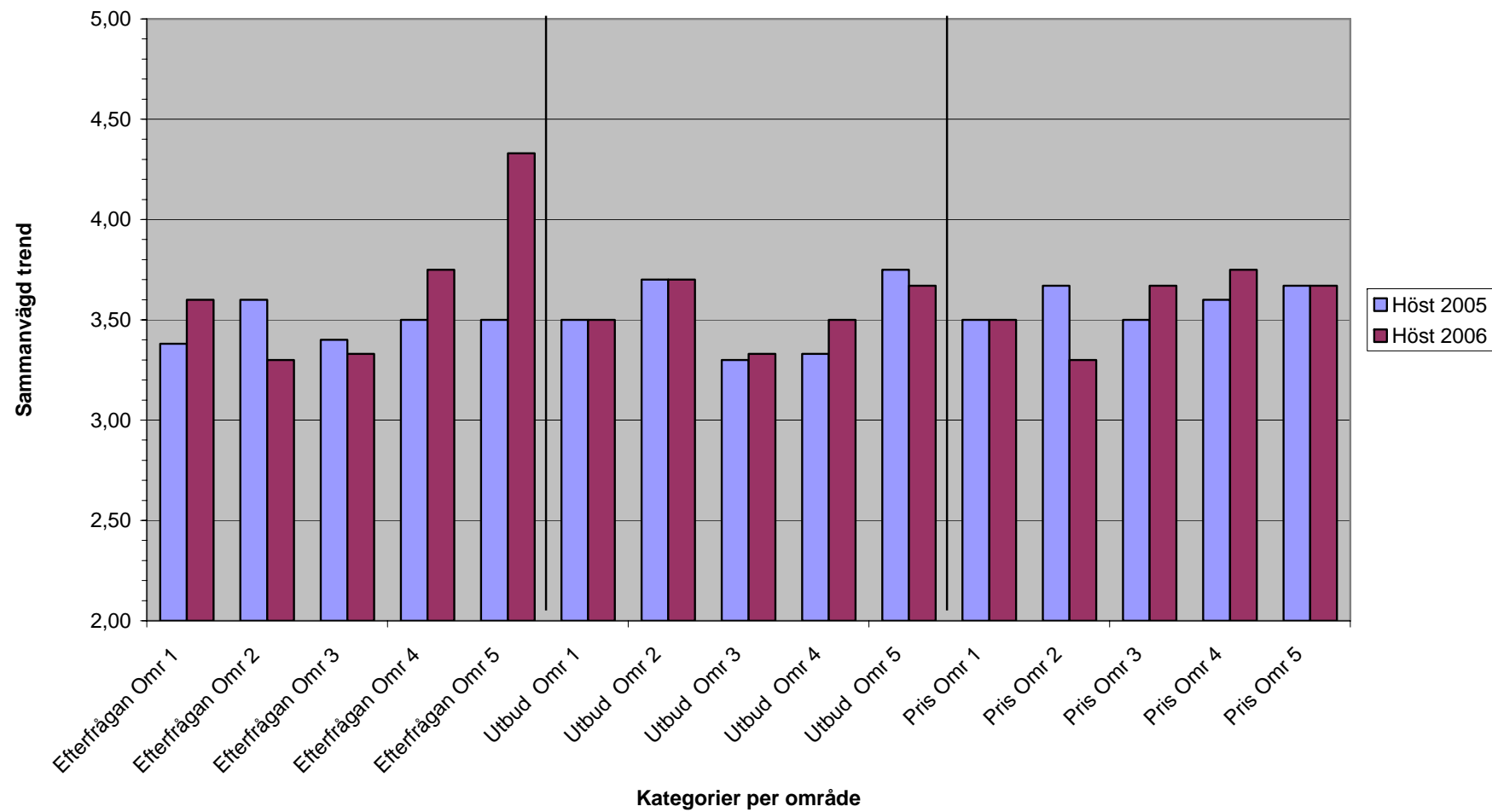
## Skogsdominerade lantbruksfastigheter



## Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



## Kombinerade lantbruksfastigheter



## Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

