

Minienkät nr 37  
2007-05-08

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

- Minienkätundersökning våren 2007 -

### Sammanfattning

Lantmäteriverkets s.k. Minienkätundersökning avseende perioden oktober 2006 till och med mars 2007, visar på en till delar fortsatt positiv utveckling vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter med förhållandevis måttliga förändringar.

De svarande har som grupp, dvs. i genomsnitt, redovisat en oförändrad till svag ökning av efterfrågan under perioden för lantbruksfastigheter generellt, med en dragning åt det senare alternativet framför allt i inre Norrland. Utbudet av lantbruksfastigheter har inte nämnvärt förändrats under perioden enligt flertalet av de svarande, även om avvikande uppfattningar kan förekomma vilka pekar på såväl en svag ökning som en svag minskning. Vidare anser majoriteten av de svarande även denna enkätomgång att prisnivån ökat med nominellt mellan 1-10 procent. Något fler svarande än i de båda närmast föregående Minienkäterna (våren respektive hösten 2006) har dock framhållit en oförändrad prisnivå.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) är de svarande i likhet med de närmast föregående enkäterna mest positiva till utvecklingen för de skogsdominerade fastigheterna när det gäller faktorerna efterfrågan och pris. Däremot överväger en oförändrad nivå när det gäller utbudet av samma kategori fastigheter. Skillnaden är därmed inte stor i förhållande till de små bostadsdominerade fastigheterna, medan för de kombinerade och jordbruksdominerade fastigheterna andelen svarande var högre som ansåg att utvecklingen i huvudsak varit oförändrad även för faktorerna efterfrågan och pris.

**Gunnar Rutegård**

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

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet fortsätter även denna enkätomgång att öka. För femte gången (=halvåret) i rad ökar nivån för vart och ett av enkätens fem områden, från närmare 390 kr/m<sup>3</sup>sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 205 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 faktorer påverkan prismässigt och/eller intressemässigt på marknaden för skogsfastigheter. Inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt ligger kvar på en liknande nivå som hösten 2006, dvs. påverkan av denna faktor har i många fall graderats med två av tre möjliga plustecken. I likhet med höstens enkät är inställningen till skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt något mindre positiv än inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt, medan det motsatta förhållandet gäller för viljan att investera i skogsmark. Trots dessa mindre skillnader kan det därmed konstateras att de svarande överlag är fortsatt positiva till dessa påverkansfaktorer, inte i något fall förekommer minustecken indikerande negativ påverkan.

I en av frågorna ombads de svarande att bl.a. ta ställning till om en förändring har skett bland köparna av skogsfastigheter på så sätt att andelen köpare som inte har "god kännedom om marknaden" ökat under de senaste 5-10 åren. Svaren liksom kommentarerna till denna fråga varierade relativt mycket sinsemellan. En förhållandevis stor andel svar indikerade dock att andelen köpare med kunskaper om gällande marknadsvärdenivåer, skogliga begrepp, ransoneringsregler, skattelagstiftningen etc. har minskat under samma tidsperiod som köparnas vilja att betala för ägandet av en bit skogsmark generellt sett ökat väsentligt.

Slutligen ombads de svarande att bekräfta alternativt dementera risken för att en fastighetsbubbla närmar sig för lantbruksfastigheter, i första hand för skogsdominerade sådana. Här var den dominerande uppfattningen att risken för en sådan är liten eller närmast obefintlig. Bl.a. hänvisades till att belåningen är låg och att virkespriserna nu är på väg uppåt.

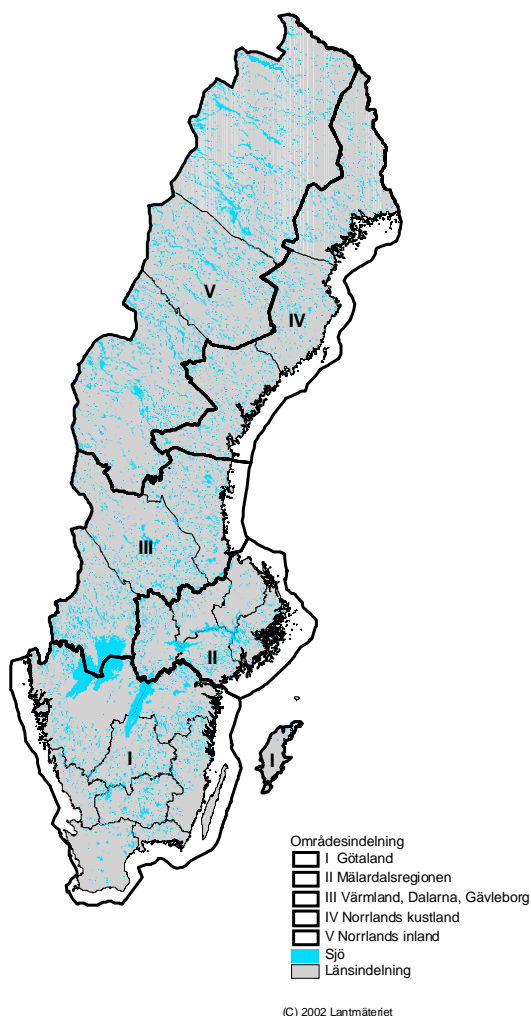
## Inledning

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 trettiosjunde gången våren 2007, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden oktober 2006 t.o.m. mars 2007.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 56 tillfrågade personer svarade 34 på enkäten, varav en svarande inte lämnade några uppgifter p.g.a. att några försäljningar av lantbruksfastigheter inte genomförts under perioden. Av de återstående 33 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.



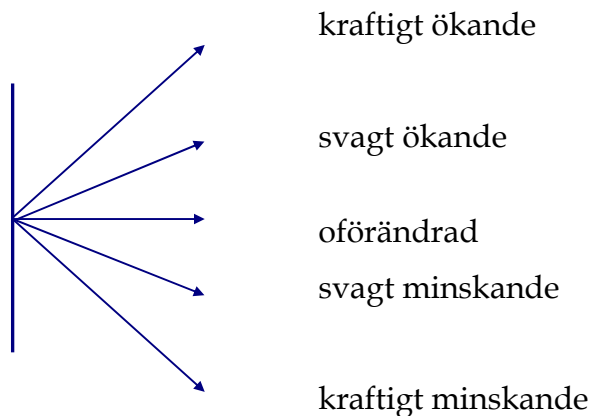
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	9
	II	10
	III	10
	IV	9
	V	7

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 oktober 2006 t.o.m. mars 2007. Pilarna ska tolkas på i princip följande sätt vad gäller utbuds- och efterfrågeförändringen:



*Heldragen pil* i figur 2 avser svaren från denna undersökning, dvs. oktober 2006 t.o.m. mars 2007. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2005 t.o.m. mars 2006. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2006 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 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 oktober 2006 t.o.m. mars 2007. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2005 t.o.m. mars 2006).*

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit i huvudsak svagt ökande i områdena I, II och V. I områdena III och IV är tendensen något tydligare mot en oförändrad nivå även om flera svarande även här pekar på en svag ökning. Svaren visar därmed likheter med enkäten våren 2006, då dock svaren något mer genomgående framhöll en svag ökning (jämför bilaga 1).

*Utbudet* uppges till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit oförändrad under perioden inom samtliga områden. I vår-enkäten

2006 pekade majoriteten av svaren på en oförändrad nivå i områdena II-V, medan i område I andelen svarande vilka uppgav en mindre minskning av utbudet var lika stor som den andel som framhöll en oförändrad nivå.

När det gäller *prisnivån* dominerade i samtliga områden en svag nominell ökning med mellan 1-10 %, tydligast i område III, även om också svar påvisande en oförändrad nivå förekom i alla fem områden. Svaren från den föregående vår-enkäten visade dock en ännu något tydligare tendens mot en svag ökning av prisnivån.

## 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 flertalet områden dominerade en svag ökning av *efterfrågan*, inkluderande en spridning åt båda håll av svar påvisande en kraftig ökning respektive en oförändrad efterfrågan. För område II framhöll 5 av 9 svarande en kraftigare ökning av efterfrågan medan 1 svarande vidhöll en oförändrad sådan. Skillnaden gentemot föregående enkätomgång våren 2006 blev därmed liten, eller för områdena IV-V närmast obefintlig (se bilaga 2).

Beträffande *utbudet* pekar svaren sammanvägt på en i huvudsak oförändrad nivå i samtliga områden, med inslag av en svag ökning av utbudet. Denna senare tendens var tydligast i område IV. En jämförelse med enkättillfället våren 2006 visar på liknande nivåer, möjligen med undantag av område I där utbudet för ett år sedan enligt de svarande visade tendenser till en svag minskning.

*Prisutvecklingen* har av flertalet svarande bedömts ökat nominellt med 1-10% under perioden. I område III är det dock lika många svarande som hävdar en prisutveckling med mer än 10% som de som nöjer sig med en ökning med 1-10%. Svaren avviker därmed endast måttligt från den föregående vår-enkäten.

**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 områdena I samt III-V en oförändrad nivå. I område II har lika många av de svarande uppgett en svag ökning av efterfrågan som en oförändrad nivå av densamma. I jämförelse med föregående vår-enkät är förändringarna små, i område II är dock tendensen något mer positiv denna gång (se bilaga 3).

*Utbudet* av jordbruksdominerade fastigheter har till övervägande delen varit oförändrat under perioden. I områdena I-IV var tendensen därmed något mer positiv i jämförelse med enkäten våren 2006, medan ett motsatt förhållande gällde i område V. Det var dock enbart fyra personer som svarade på denna fråga för område V i den här enkätomgången varför försiktighet bör gälla avseende slutsatsen.

*Prisutvecklingen* uppges av samtliga svarande varit oförändrad eller ökat med 1-10% under perioden. En oförändrad nivå dominerade främst i område IV, baserat på endast 4 svarande. Prisutvecklingen bedöms därmed ha förändrats i en viss positiv riktning för denna kategori av lantbruksfastigheter i jämförelse med läget våren 2006.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter har i områdena I-II samt V lika många svarande hävdade en oförändrad nivå av *efterfrågan* som att en svag ökning skett av densamma. I områdena III och IV dominerar däremot svar vilka pekar på en oförändrad efterfrågan. I föregående vår-enkät fanns en tendens till en högre efterfrågenivå i områdena I samt IV-V i jämförelse med denna enkätomgång (se bilaga 4).

*Utbudet* visar sammanvägt en i huvudsak oförändrad nivå men med en tendens mot en mindre utbudsökning. Främst i områdena I-III tycks därmed efterfrågan enligt de svarande ökat i förhållande till vad som redovisades i enkäten våren 2006.

I likhet med de jordbruksdominerade lantbruksfastigheterna har *prisnivån* för de kombinerade fastigheterna av samtliga svarande bedömts ha varit antingen oförändrad eller ökat med 1-10% under perioden. Skillnaden är marginell i jämförelse med våren 2006.



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

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar tydligt på en svag ökning under perioden i områdena I samt V. Även i områdena II-IV framhålls en oförändrad efterfrågan, men detta svarsalternativ överväger endast i område III. En jämförelse med föregående vår-enkät visar endast på mindre skillnader, se också bilaga 5.

Lika många svarande har i områdena I-II samt V framhållit en oförändrad nivå av *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter som de som angett en mindre ökning av densamma. För områdena I samt IV överväger ett oförändrat utbud, men fortfarande med inslag av svar som hävdar en mindre ökning. Skillnaderna gentemot den föregående vår-enkäten är små utom i område I där utbudet bedömdes ha ökat till det senare enkätstillfället.

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

**Prisutveckling**

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

*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

*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

*Enkäten våren 2007*

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	4	3-4	3-4	4
II	4	3-4	3-4	4
III	4-5	3-4	3-4	3-4
IV	4	3	3-4	3-4
V	4	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 våren 2007).

Område <sup>2</sup>	Minienkät 0510 – 0603			Minienkät 0604 – 0609			Minienkät 0610 – 0703			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde <sup>3</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>4</sup>
I	10	348	139	11	374	135	9	388	129	57100
II	11	299	120	10	327	118	9	345	115	44700
III	12	225	90	10	263	95	10	299	100	32500
IV	13	188	75	11	206	74	9	228	76	23100
V	10	157	63	6	180	65	7	204	68	19600
RI-KET	56	250 <sup>5</sup>	100	48	277 <sup>6</sup>	100	44	299 <sup>6</sup>	100	37000 <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. Området III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) uppvisar i likhet med enkäten hösten 2006 den största uppgången i såväl absoluta som relativa tal.

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2005 års taxeringsnivå) är antalet svar också denna omgång relativt få. I område I förekommer värden mellan 1,9-2,2 (baserat på 4 svar), i område II mellan 1,9-2,5 (6 svar), i område III mellan 2,0 och 2,5 (baserat på 3 svar), i område IV mellan 1,5-2,2 (baserat på 4 svar) och slutligen i område V mellan 1,6 och 2,2 (2 svar).

<sup>2</sup> För områdesindelningen, se figur 1.

<sup>3</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>4</sup> Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0610-0703) baseras på totalt 39 svar.

<sup>5</sup> 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.

## 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 är i huvudsak fortsatt positiv. Det vanligaste svarsalternativet i samtliga fem områden är två plustecken, och för denna påverkansfaktor, i likhet med för de båda följande faktorerna, har det inte i något fall förekommit något minustecken. Den mest positiva inställningen till just denna faktor (i genomsnitt två plustecken) redovisades i område III, medan en sammanvägt något mer tveksam inställning gällde i område V.

*Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt*

Precis som vid den föregående enkäten, hösten 2006, var inställningen i samtliga delområden mindre positiv till skogens konkur-

renskraft på längre sikt än tilltron till den mer kortsiktiga virkesprisutvecklingen. Noterbart är dock att område I inte längre har den lägsta sammanlagda nivån, vilket tidigare varit en effekt sannolikt kopplad till stormen Gudruns härjningar. En förändring i riktning mot en mer positiv inställning i jämförelse med hösten 2006 gäller även i område II, medan däremot en minskning av tilltron på den framtida konkurrenskraften skett i områdena IV och V. Men inte heller i dessa båda senare områden är inställningen negativ, i område V angav två svarande en nolla (ingen påverkan) vardera, tre svarande ett plustecken respektive en svarande två plus-tecken.

#### *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 för denna omgång. Några större förändringar värda att kommentera har inte heller skett denna omgång, utom i område V (Norrlands inland) som efter en nedgång hösten 2006 nu återgått till att ligga i nivå med de övriga områdena. En något lägre tilltro gäller för område IV (Norrlands kustland), men trots detta är det genomsnittliga svarsalternativet i detta område två plustecken.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. En faktor som återkommer bland svaren är det låga ränteläget, exemplifierad med följande kommentar från område V: "Räntenivån gör att investering i skog kan genomföras då man med små avverkningar kan hålla räntan stången i väntan på en uppgång om några år." Andra återkommande faktorer är skattesituationen, skog som kapitalplacering (investering) samt möjligheterna till jakt. En svarande från område I uttrycker det sistnämnda på följande sätt: "Jaktmarkspriserna stiger, när Svensson börjat golfa har direktörerna börjat jaga." Även utländska köpare utgör fortsättningsvis en påverkansfaktor. Kommentar från omr. I: Kapitalstarka danskar påverkar mer för varje år som går". Vidare från omr. III: "I mitt område är det stort intresse från Danmark. Danskarna får återinvestera i svensk skogsfastighet (näringsfastighet) och får därmed uppskov med reavinstskatten.", samt från samma område: "Nya grupper påverkar också, exempelvis danskar som tycker våra markvärden är låga, utländska köpare kan styra priserna ytterligare uppåt".

Stormen Gudrun återfinns också denna omgång, omr. I: "Fortsatta Gudruneffekter, placering av kapital från stormen (merparten deklarerar inte förrän nu i vår)". En effekt av rådande skattesystem framgår av följande kommentar från omr. II+III: "Många kan antas ha stora avsättningar i ersättningsfonder, som en följd av inlösen av reservatsvirke. Avsättningen ska återinvesteras inom 3 år, annars faller reavinst + straffskatt ut på beloppet. Det kan vara en bättre affär att betala ett "överpris" istället för att skatta bort dem."

Några svarande framhåller en viss osäkerhet kring effekterna av den nya regeringens aviserade skatteförändringar, t.ex. från omr. I: "(Investeringsviljan) möjligtvis något dämpad sedan tidigare efter senaste stormen samt avskaffandet av förmögenhetsskatten (ett plustecken). Vidare från omr. II: "Förmögenhetsskatten bortfaller som argument för att köpa", och från omr. III: "Vad sker om förmögenhetsskatten tas bort, minskar intresset?"

Att virkespriserna nu utvecklas på ett annat sätt än de gjort under de närmast föregående åren märks av följande kommentar från omr. III+IV: "Virkespriserna har inte varit på denna höga nivå så länge jag har följt marknaden, dvs. från 1985.". En tydligare koppling till tillgången på virkesråvara gäller i följande kommentar från omr. I: "(Det) spekuleras/ryktas om timmerbrist i Småland" (två plustecken), och från omr. II+III+IV: "Framtida brist på skogsråvara när stormfällningslagren tömts och ev. exportavgifter införts på östimporten."

Andra kommentarer, omr. I: "Det har börjat spekuleras i skog på ett sätt som inte förekommit tidigare. Skogsgårdar har blivit snabbom-satta handelsvaror, ingen tycks reflektera över riskerna i skogsinvesteringar. När kalkylräntan börjar närma sig 2% i en realkalkyl finns ju inget beaktande av risk." Från norra delen av landet hävdas (omr. IV): "Stor efterfrågan, brist på utbud (Sveaskog drar ned), energisortiment ökar, etanolframställning" (tre plustecken) och från omr. IV+V: "Bolags möjlighet att kompensationsköpa för såld reservatsmark" (ett plustecken).

## Fråga 5

I samband med den kraftiga prisökning som gällt på marknaden för skogsfastigheter under senare tid har i olika sammanhang framhållits att det, utöver de mer traditionella köparkategorierna, blivit mer eller mindre vanligt förekommande att även personer utan några skogliga erfarenheter ger sig in i denna bransch.

- a) Försök att kvantifiera andelen köpare av skogsfastigheter som inte har "god kännedom om marknaden" (dvs. om gällande marknadsvärdenivåer, skogliga begrepp, ransoneringsregler, skattelagstiftningen, etc.) inom ditt verksamhetsområde, inledningsvis för samtliga köp. Om du därefter delar in de förvärvade fastigheterna i två grupper, dvs. i en grupp som är prismässigt **billigare** än den **förvärvade medelfastigheten inom ditt verksamhetsområde (grupp 1)** och i en andra grupp som är prismässigt **dyrare** än den **förvärvade medelfastigheten (grupp 2)**, skiljer sig då andelen köpare utan tidigare skogliga erfarenheter mellan dessa båda grupper?
- b) Har andelen köpare av skogsfastigheter som inte har några tidigare skogliga erfarenheter förändrats under de senaste 5-10 åren och i så fall hur?
- c) Om det skulle stämma att andelen köpare utan tidigare erfarenheter av skogsägande ökat inom ditt verksamhetsområde under de senaste åren, och att därmed kunskapen kanske också minskat om hur marknaden för skogsfastigheter fungerar, är det tänkbart att anta att detta också har kommit att få en påverkan på själva förmedlingsprocessen av skogsfastigheter.

Anser du att den genomsnittlige köparen av skogsfastigheter över tiden blivit mindre insatt i marknaden för skogsfastigheter, dvs. i marknadsförutsättningar och spelregler? Detta skulle exempelvis kunna ta sig uttryck i att andelen orimliga anbud har ökat. Alternativt kan detta tänkas framgå genom att de redovisade marknadsvärdena (från källor som LRF Konsults prisstatistik och Minienkäten) nu mer än tidigare styr nivån på de anbud som läggs på skogsfastigheter.

*Frågan avser skogsdominerade lantbruksfastigheter*

Fråga 5a besvarades genom att ange ett kryss i vardera en av tre kolumner enligt uppdelningen i själva frågeställningen. I varje kolumn hade den svarande möjlighet att välja mellan fem kryssrutor, se fördelningen av kryssen i redovisningen i figur 4 nedan.

Figur 4. Fördelning av andelen köpare, antal svar (kryss) per kategori.

	Andelen köpare utan "god kännedom om marknaden"	Andelen köpare utan "god kännedom om marknaden", tillhörande den grupp som förvärvat billigare än medelfastigheten	Andelen köpare utan "god kännedom om marknaden", tillhörande den grupp som förvärvat dyrare än medelfastigheten
<b>Omr. I</b>			
1-20%	3	3	1
21-40%	2		
41-60%		1	2
61-80%	1		1
81-100%			
<b>Omr. II</b>			
1-20%	4	6	1,5
21-40%	4	2	2,5
41-60%	1		1
61-80%			3
81-100%			
<b>Omr. III</b>			
1-20%	1	3	1
21-40%	1	2	
41-60%	4	1	
61-80%			5
81-100%			1
<b>Omr. IV</b>			
1-20%	5	2	3
21-40%	1	3	1
41-60%	1		
61-80%	1		2
81-100%			
<b>Omr. V</b>			
1-20%	4	2	1
21-40%		2	1
41-60%	2		
61-80%			3
81-100%			



Ungefär hälften av de svarande uppgav att andelen svarande utan "god kännedom om marknaden" var maximalt 20%. När en uppdelning gjordes av de förvärvade fastigheterna i en grupp som förvärvats billigare respektive i en grupp som förvärvats dyrare än medelfastigheten, blev det inte oväntat en viss förskjutning mot en högre andel köpare utan "god kännedom om marknaden" i den senare gruppen.

De svarande hade även möjlighet att ge egna kommentarer till delfråga 5a. Dessa kommentarer samt svaren till delfrågorna 5b respektive 5c redovisas nedan genom att citeras ordagrant. Dessa svar har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

#### Omr I:

- b) Ja, ökat!
- c) Nej, det är andra faktorer som styr prisutvecklingen, bl.a. brist på lämpliga och attraktiva investeringar.
- b) Nej
- a) Jag bedömer att de flesta köpare i Jönköpings län har ganska god kännedom om marknaden och om skog generellt sett.
- b) Jag tror att den kategorin har ökat.
- a) Vi anser att samtliga som förvärvar skog har god kännedom, om inte skaffar de sig den före förvärvet.
- b) Se ovan. Fler investerare + placerar + jaktintresse styr köpet.
- b) Jag har upplevt en ökad efterfrågan från kunder utanför branschen.
- c) Nej, inte direkt.
- b) Andelen har ökat kraftigt.
- b) Här är dock min uppfattning att köpekretsen förändrats, inte radikalt men i viss mån. Träffar nu alltfler nya skogsägare som inte har någon erfarenhet från skogsbruk. Den vanligaste köparen är ändå, eller fortfarande, en person som utför rationaliseringsförvärv.
- c) Ja, jag tror att detta är fallet. Jag har under de senaste åren talat mig trött om nyckeltalen m<sup>3</sup>sk/ha, kr/m<sup>3</sup>sk och kr/ha samt hur man bör analysera dessa. I Småland finns många skövlade fastigheter med låga förråd (25.000-30.000 kr/ha är lägsta nivå (mark-

värde)), exempelvis borde ett skifte med 50 m<sup>3</sup>sk/ha skäligen säljas för 35.000 kr/ha och 700 kr/m<sup>3</sup>sk vilket också gjorts. Nyckeltalet kr/m<sup>3</sup>sk stiger då snabbare än nyckeltalet kr/ha. Spekulanter tycks huvudsakligen använda sig av tillgänglig statistik i kr/m<sup>3</sup>sk, närmast oavsett skogarnas beskaffenhet vilket är en nyhet.

### Omr I + II:

- a) (Den svarande har inte satt några kryss i kolumn 2 och 3 vilket följande kommentar syftar på!) Svårt att se någon skillnad då ofta grannar drar upp budgivningen vilket i så fall skulle innebära att andelen är lägre för dyrare objekt.
- b) Andelen har ökat och alltfler är "gröna" skogsköpare. Samtidigt är huvuddelen av köparna tidigare skogsägare.
- c) Mäklarens roll ökar och det kommer att krävas väsentligt ökad rådgivning vilket i sin tur kräver bättre utbildade mäklare som är specialiserade på jord och skog.

### Omr II:

- b) Antalet köpare utan skogskunskap är högre idag. Antalet har säkert ökat med 50-100% i förhållande tills för 5-10 år sedan.
- c) Jag tror olika former av "offentlig" statistik leder marknaden ("vad som står i t.ex. tidningen Land måste ju stämma")!
- b) Förr var det mest aktiva lantbrukare och grannar som köpte skogsfastigheter. Den gruppen är också störst idag men andelen stadsbor och andra "okunniga" har ökat under senare tid.
- c) Tror inte andelen orimliga anbud ökat generellt utan de flesta köpare/anbudsgivare är nog väl medvetna om vad de ger sig i och vilka låga direktavkastningskrav de får leva med.
- b) Nej.
- b) Ökat de senaste 1-2 åren.
- c) Prisstatistiken styr mycket.
- a) (Kommentar till kryss i 21-40% kolumnen längst till vänster): För mindre fastigheter kan 21-40% vara aktuellt.  
(Kommentar till kryss både i 1-20% och i 21-40% i kolumnen längst till höger): Fastigheter säljs sällan under men ibland över medelfastigheten.
- b) Ja med större efterfrågan.
- c) Andelen orimliga bud har ökat där närhet till storstad, sjö och om

försäljning sker i aktiebolagsform.

- b) Ja från 0% till ca 20%.

#### Omr II + III:

- b) Ökat. Ses som kapitalplacering.
- c) Ja, avkastningskraven åsidosätts. Det verkar som folk bjuder enbart med underlag som mäklaren redovisar, utan egen fältkontroll.

#### Omr II + III + V:

- a) Andra värden än de rent virkesmässiga har ökat markant (rekreationsvärden såsom jakt och fiske), särskilt vid intresse från utländska köpare (norrmän, holländare och danskar) etc.
- b) Ja, klar ökning. Detta ställer högre krav på framtaget informationsmaterial eftersom köparna ej själva klarar att bedöma värdena.
- c) Samtliga skogsfastigheter som förmedlas via oss säljs genom budgivning. Ibland köper även erfarna spekulanter trots avsevärt höjda priser. Ovanstående teori stämmer bättre för mindre fastigheter än för större.

#### Omr III:

- b) Ja, andelen har ökat.
- c) Ja, prisstatistik som går ut offentligt synes ge ett medianvärde för budgivaren plus ett personligt påslag på detta.
- a) Vet ej.
- b) Det känns så, köparna kommer längre och längre ifrån fastigheten.
- c) Allting förändras och man måste ju vara ödmjuk, dvs. det är inte säkert att gamla vedertagna regler alltid är rätt. Alltid svårt att veta hur köparen tänker. Hittills har långsiktighet belönats.
- b) Ja, det verkar som om de gjort vinster på aktier och flyttat över till skogsaffärer.
- a) Omöjlig fråga.
- b) Nej.
- c) Nej. Köparna mer insatta nu än tidigare.
- a) Danskar t.ex. värderar mer efter storlek på fastighet (hektar), virkesförråd är inte lika viktigt för dem.

b) Stor ökning.

**Omr III + IV:**

- a) Tror att tänket ovan är fel. De gånger priset "drar iväg" beror främst på att köparen har mycket gott om eget kapital. Dvs det bottnar inte i god eller mindre god kännedom om marknaden. De flesta köpare ser för övrigt till att köpa kompetens när det är fråga om banklån.
- b) Kapitalstarka köpare från södra Sverige och Mellansverige har ökat i Norrland. Min uppfattning är att köparna ser till att ta hjälp från andra rådgivare i det fall de känner behovet.
- c) Känns inte som att köparkompetensen minskat. Dock är den (och har varit) ibland så låg att prisbildningen numer ofta styrs av statistik och inte det enskilda objektets utseende. Det kan t.ex. vara en mycket bra affär att köpa R1-skog för 2.000 kr per m<sup>3</sup>sk om boniteten är rätt (10.000 kr/5 m<sup>3</sup>sk per ha = 2.000 kr per m<sup>3</sup>sk). Yngre ogallrad G1-skog blir istället "överbetald" då statistiken styr.

**Omr III + IV + V:**

- b) Nej. Det har de senaste åren funnits en "nyrekrytering" av köpare (10-20%) som inte haft skoglig erfarenhet. Dessa anlitar dock ofta rådgivare från skogsbolag, bokföringsbyråer, etc.
- c) Andelen utan skoglig erfarenhet har inte ökat. Däremot har intresset för statistik (kr/m<sup>3</sup>sk) ökat för alla köparkategorier. Avkastningsmodellen (nu-värdet) är i princip "död".

**Omr IV:**

- a) Denna redovisning (dvs fördelningen av kryssen) bygger mer på "känsla" än fakta. Vi kommer inte i kontakt med så många privata köpare att vi har fakta för denna kategorisering.
- b) Inom norra Ångermanland tycks kunskapen ha ökat i och med att marknaden har blivit friare - fler aktörer. I norra Västerbottens landskap tycker man att kunniga köpare har funnits både förr och nu.
- c) Nej, nej, nej.
- c) Ja. Prisstatistik styr priset. Det märks att ungskogsfastigheter med låga virkesförråd kan bli relativt "billiga" i förhållande till avkastningsberäkning. Fastigheter med medelålders skog relativt dyra jämfört med avkastningsvärde p.g.a. höga virkesförråd.

**Omr IV + V:**

- b) Ökat.
- b) - Ej för eget arbete och försörjning
  - Kapitalplacering, pensionsplacering
  - Jakt
  - Släktgård, personlig koppling
- c) - Hmm? De oinsatta utgör också en del av marknaden rimligtvis?  
Att många personer har gott om pengar att investera i skog driver upp priserna med en uppgång på 15% om året, då blir de tokdyra priserna för 2 år sedan till "klipp".
  - Ur ett traditionellt skogsbrukarperspektiv är många nya köpare inte insatta.
- a) Har för dålig kännedom om de privatpersoner som köper skog.  
Tror ändå att man har god kunskap om marknaden. Höga priser handlar mer om att köpare har en sådan ekonomisk situation att man kan betala det som krävs utan att vara beroende av objektets avkastning.
- b) Har uppfattningen att fler dyra objekt (investeringsobjekt) säljs till personer som inte tidigare haft anknytning till skogsbruk - dock svårt att kvantifiera.
- c) Tycker inte det finns något samband mellan saknad erfarenhet av skogsägande och kunskap om hur marknaden fungerar. Tror att de flesta vet vilken affär man ger sig in på. Det är kategorin köpare som ändrats. De som ska leva på sin skog har inte tillräcklig betalningsförmåga. Tror att köpare lägger mindre tid på att besiktiga objekten. Man gör heller inte så noggranna avkastningskalkyler. Tror mer att säljare många gånger har dålig kunskap om marknaden. Här ger bl.a. LRFs statistik och media ofta höga förväntningar. Speciellt om den fastighet man säljer är i dåligt skick med låg andel slutavverkningsskog och eftersläpande skogsvård, kan förhandlingar bli komplicerade.

**Omr V:**

- b) Jag får känslan av (ej bekräftat) att det förekommer en större andel köpare med mycket pengar, utan egentligt "skogligt intresse" som ser skogen som en möjlighet att trycka undan pengar.
- c) Nej, inte överlag. Huvuddelen av de fastigheter som säljs blir ju regleringar, dvs köps av redan tidigare skogsägare. Statistiken styr inte nivån på anbuden, då skulle vi ha betydligt "tajtare" nivåer.

## Fråga 6

Det spekuleras bl.a. i media att det kan vara tänkbart att en fastighetsbubbla närmar sig. Anser du att det finns en grund för detta, i första hand med avseende på skogsdominerade fastigheter, men även i vissa delar av landet för andra typer av lantbruksfastigheter? Kommentera gärna ditt svar!

*Frågan avser skogs- och jordbruksdominerade lantbruksfastigheter.*

Svaren till fråga 6 redovisas nedan genom att citeras ordagrant. Dessa svar har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

### Omr I:

- Nej.
- Tror inte det. Andelen lånat kapital är mindre och virkespriserna är på väg upp.
- Nej, inte i södra Sverige.
- Jag bedömer en ev. "bubbla" inom dessa fastighetstyper som väldigt osannolik. Skog och jord representerar fastigheter med hög substans.
- F.n. ser det stabilt ut med en sättning på nuvarande nivåer.
- Jag menar att köparna inte belånar sig lika högt som t.ex. på villamarknaden. Tåligare mot börskrascher och värdechocker. Så länge konjunkturen är bra = liten risk.

### Omr I + II:

- Jag tror inte på någon större bubbla men det kan definitivt bli en nedgång som dock bör bli tillfällig. Den fortsatta ränteutvecklingen blir avgörande. I nuläget finns inga direkta tecken på en nedgång.

### Omr II:

- Fastighetsprisfall på t.ex. villamarknaden slår omgående på jordbruksfastigheter där boendet har stor betydelse/andel. Köparen har ju ofta en villa att sälja.
- Ingen stor plötsligt smällande bubbla men möjligen en pysande om ränteläget höjs samtidigt som virkespriserna sjunker.

- Det är klart att någon gång vänder trenden. Priserna kommer att plana ut eller sjunka något. Dock inget drastiskt som vid fastighetskrisen i början på 1990-talet. Kanske inom 5-6 år.
- "Mindre" bubbla. Vid kraftig ränteuppgång (2-3%) korrigerig av marknaden.
- Nej. Oförändrade priser eller något lägre i 2 år och sedan stigande igen.

**Omr II + III:**

- Nej.

**Omr II + III + V:**

- Med hänsyn till förädlingsindustrins överkapacitet och relativa stora avverkningar till goda priser p.g.a. konjunkturläget torde värdet bestå på kvarvarande avverkningsskog inom rimlig framtid. Ej minskande värden på skogsfastigheter trots borttagen förmögenhetsskatt som kommer.

**Omr III:**

- Nej, efterfrågan är fortfarande betydligt större än utbudet.
- Ja, främst beror det på att jag tänker i gamla banor och tror det är rätt och då bör det bli ett fall men... !
- Eventuellt i vissa mikromarknader.
- Jag tror inte på någon bubbla. Att vi har prisstegringar beror på stort intresse från utlandet. Hektar-priserna är avsevärt högre i söder.

**Omr III + IV:**

- Inte i Västernorrland och i norra Hälsingland. I södra Sverige är det dock ett stort glapp mellan avkastningsvärde/substansvärde i förhållande till prisnivån. Å andra sidan torde intresset även framöver dämpa ett eventuellt prisfall.

**Omr III + IV + V:**

- Nej, belåningen är ofta mycket låg, under 50% av belåningsvärdet. Bankerna kräver ofta god marginal till belåningsvärdet.

**Omr IV:**

- Inte beträffande skogsfastigheter i Norrland. Just nu har vi stora prishöjningar på timmer och massaved. Fastighet med avverkningsbar skog finansierar köpet direkt eller till viss del. Detta är stor skillnad mot kommersiella fastigheter. Många skogsfastigheter är småskaliga men med höga nyckeltal. Det måste vara tillåtet att utanför gängse värderingsnormer betala bra för "fin skog", "vill inte ha kalvta", "egen skog", "bärplockning" osv. Här är det ingen fastighetsbubbla.
- De flesta köpare har relativt god likviditet. Även om fastighetspriserna stagnerar tror jag inte på en sprickande bubbla.

**Omr IV + V:**

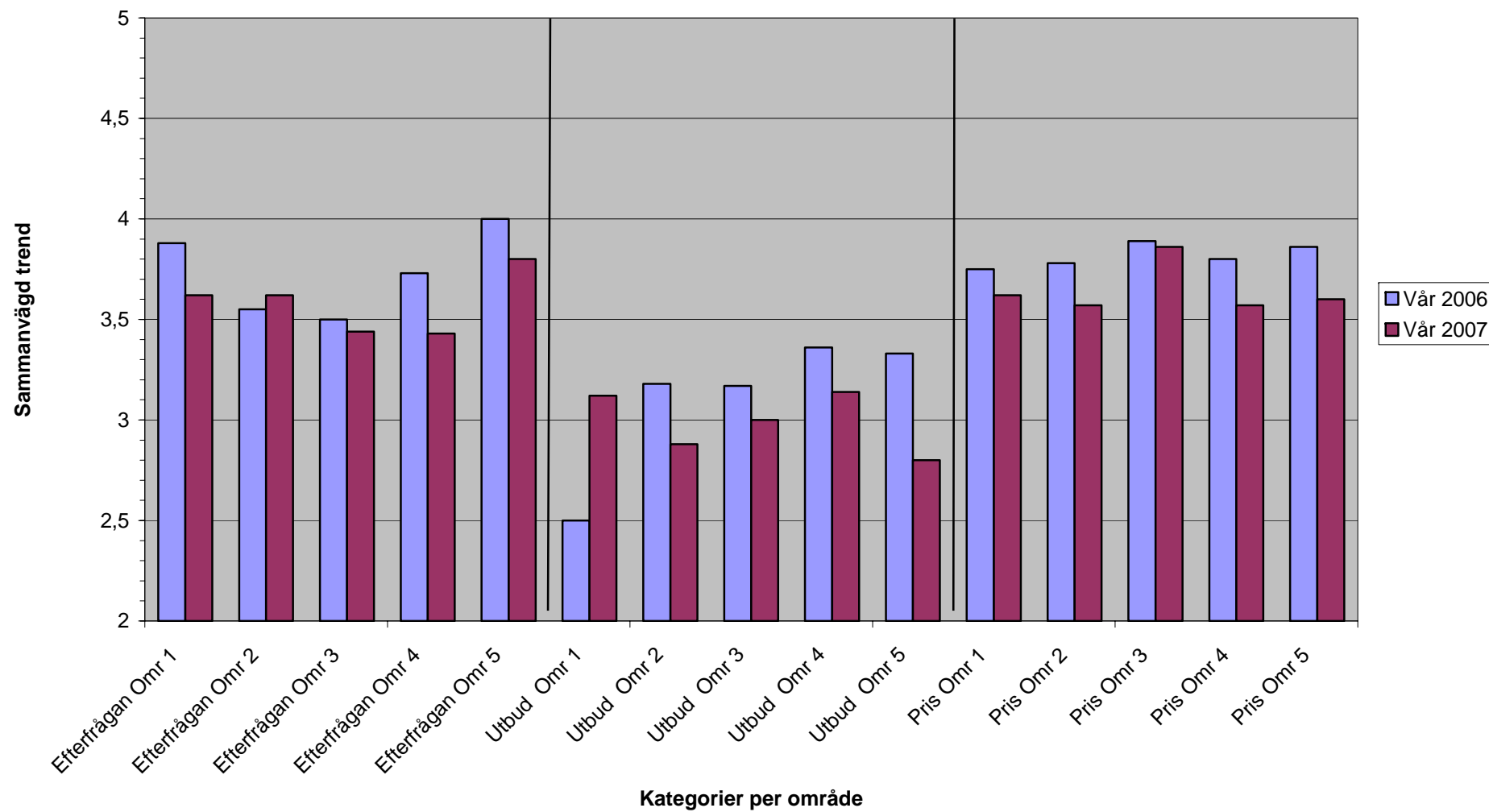
- De senaste årens kraftiga prisstegring tror jag dämpas under 2007 till 0-10%. Undantag kan vara fastigheter med stor andel slutavverkningsskogar. Suget efter virke är stort och vårens prisökningar på virke är kraftiga.
- En ekonomisk kris skulle dra ned priset även på skogsfastigheter, men är mycket tveksam till att använda "fastighetsbubbla". Tror inte på något ras i prisnivån.

**Omr V:**

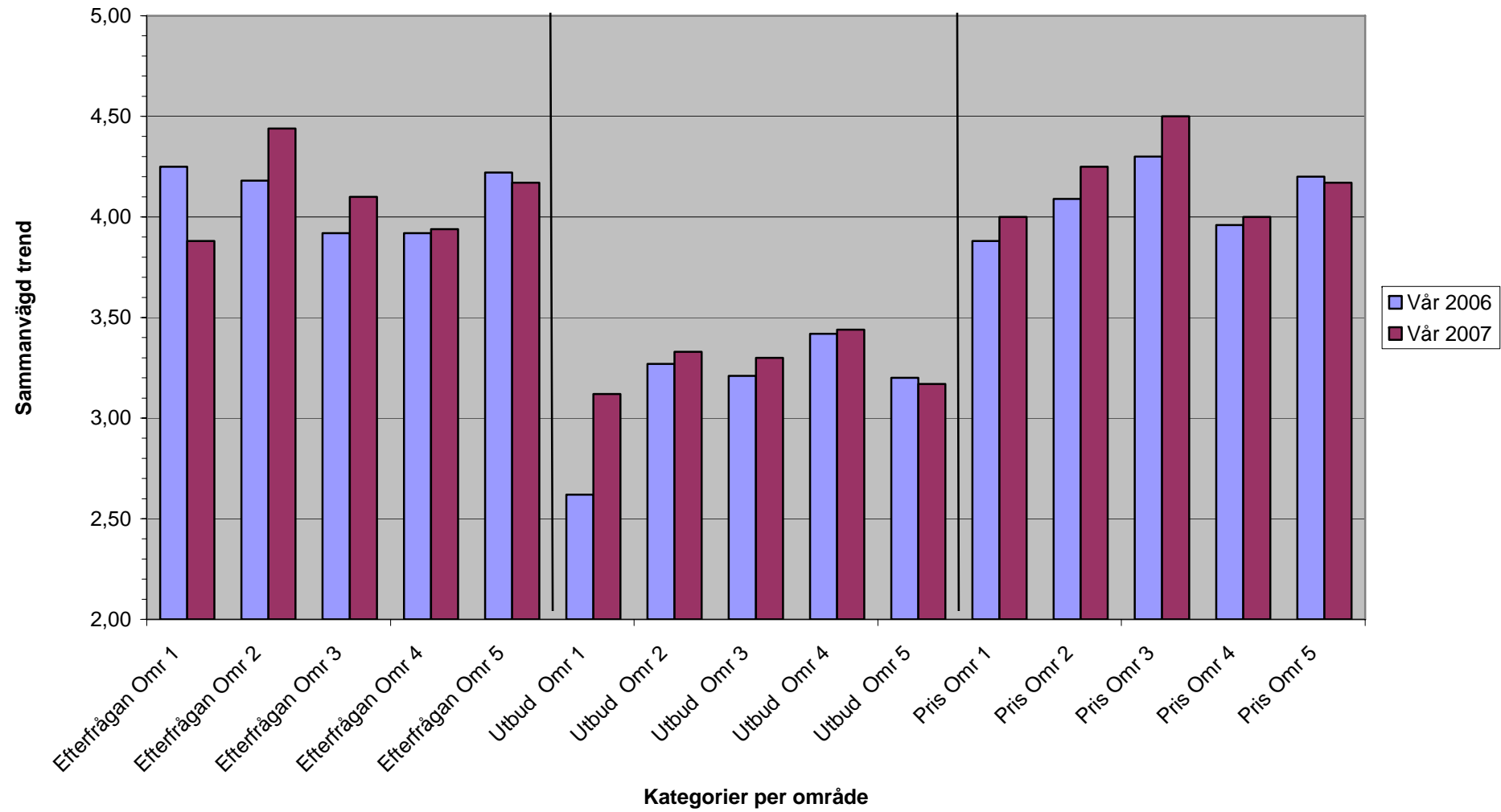
- Idag är priserna nästan i nivå med rotpostvärdena, dvs. slaktvärden, vilket gör att den som köper fastighet nästan i nivå med slaktvärdet är helt beroende av låg ränta (om man är belånad) och därmed straffas hårt vid en ränteuppgång. Effekten av detta blir att en ränteuppgång nog slår hål på "bubblan" men har en fördröjd effekt på skogsfastigheter då de flesta under en lång tid kan avverka sig mot fallet. Det gör att vi nog inte kommer att se ett "fritt fall" för skogsfastigheter om detta visar sig vara en bubbla, vilket jag ändå inte tror.



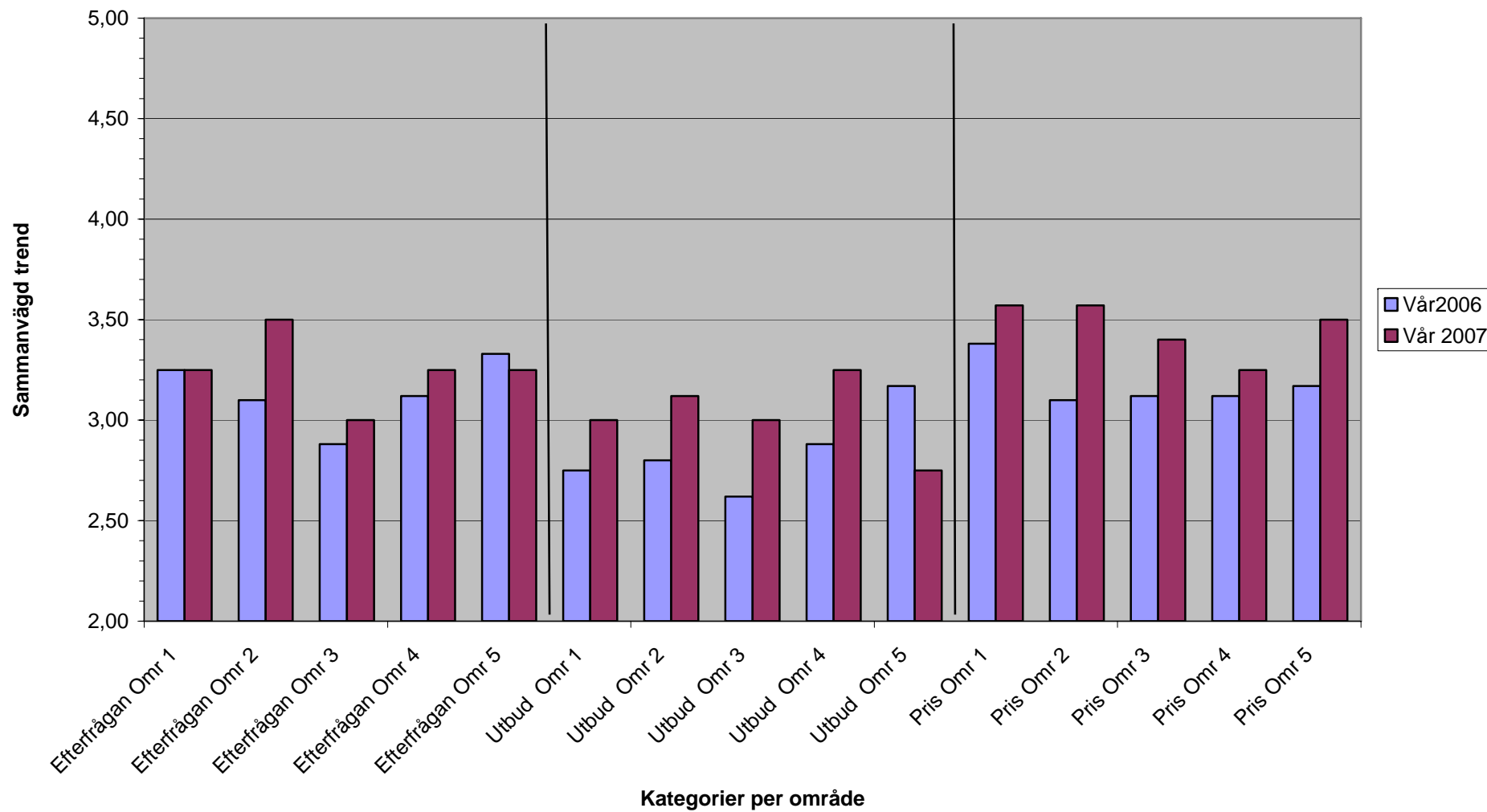
## Lantbruksfastigheter generellt



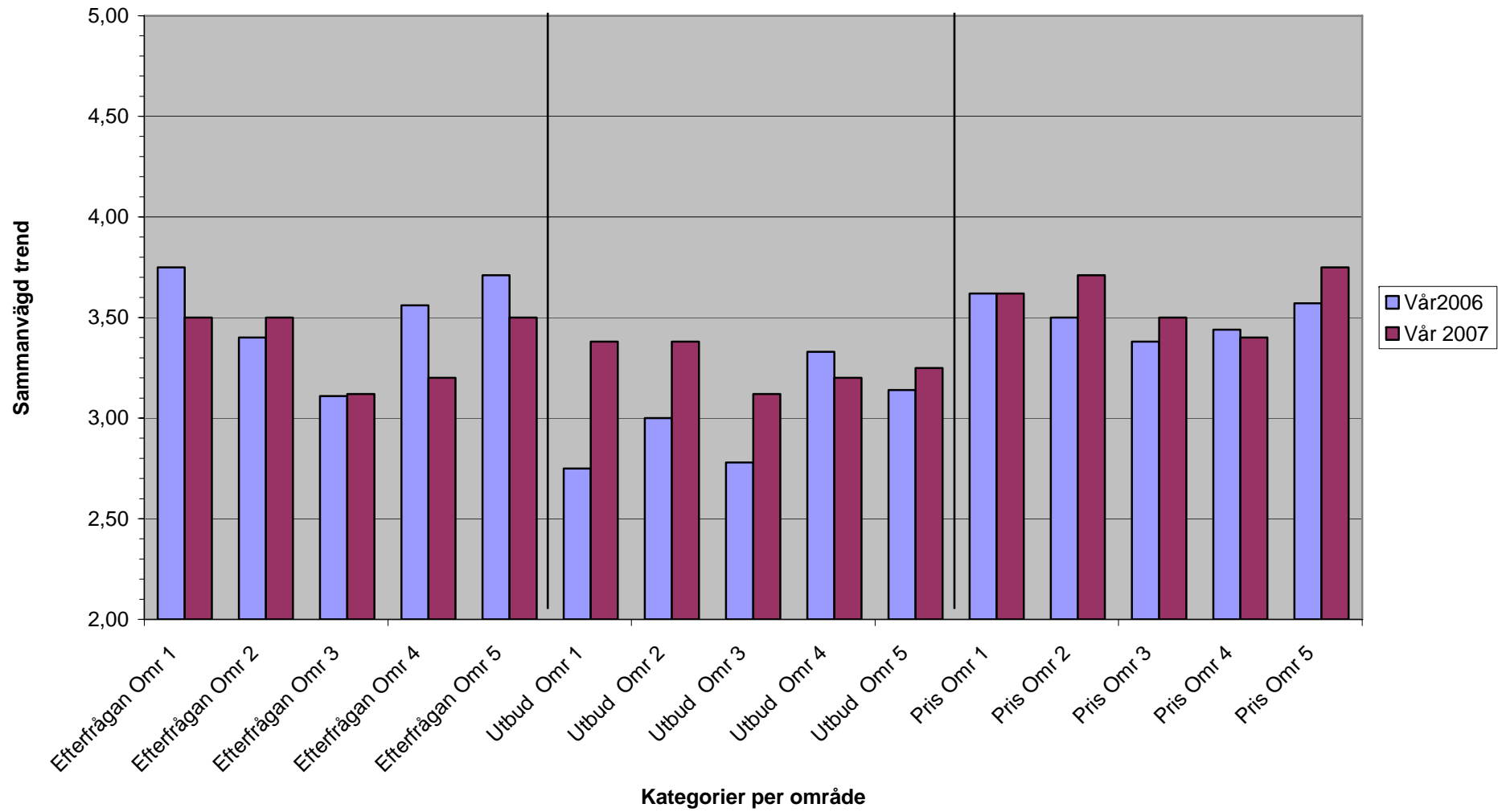
## Skogsdominerade lantbruksfastigheter



## Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



## Kombinerade lantbruksfastigheter



## Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

