

Minienkät nr 38
2007-11-20

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2007 -

Sammanfattning

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

De svarande har som grupp, dvs. i genomsnitt, för lantbruksfastigheter generellt redovisat en svag ökning av efterfrågan. För inre Norrland kan noteras en tendens till kraftig ökning av efterfrågan, dock baserat på få svar. Även för utbudet av lantbruksfastigheter pekar flertalet svar på en svag ökning för perioden. Också här återfinns en tendens att hävda en kraftigare ökning, förutom i inre Norrland också i mellersta Sverige. Vidare anser majoriteten av de svarande att prisnivån ökat med nominellt mellan 1-10 procent.

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. Den här omgången har delmarknaden skogsfastigheter också framhållits tydligast när det gäller utbudet. För de övriga delmarknaderna kan bl.a. noteras att efterfrågan i södra delen av landet av de små bostadsdominerade fastigheterna denna enkätomgång, till skillnad mot de närmast föregående omgångarna, i huvudsak "endast" bedömts varit oförändrad. För de jordbruksdominerade fastigheterna gäller i Götaland och i Mälardalen det motsatta förhållandet, de svarande har denna omgång i högre grad än tidigare uppgett en ökning för faktorerna efterfrågan och prisutveckling.

Gunnar Rutegård

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

Den uppskattade marknadsnivån för en normalt sammansatt skogsfastighet fortsätter även denna enkätomgång att öka. För sjätte gången (=halvåret) i rad ökar nivån för vart och ett av enkätens fem områden, från ca 425 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 225 kr/m³sk för Norrlands inland. Denna omgång uppvisar området omfattande Mälardalen den största uppgången i såväl absoluta som relativa tal. Resultatet bör dock som vanligt tolkas med försiktighet.

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. Beträffande inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt kan noteras en tendens till en något mindre positiv inställning än våren 2007, även om påverkan av denna faktor fortfarande graderats med i genomsnitt en till två av tre möjliga plustecken. I likhet med de senaste enkäterna är inställningen till skogsnäringens konkurrensförmåga på längre sikt mindre positiv än inställningen till virkesprisutvecklingen på kort sikt, medan det motsatta förhållandet i samtliga delområden gäller för viljan att investera i skogsmark. Även om inställningen till dessa faktorerers påverkan i flera fall värderats något lägre jämfört med den senaste enkäten, bör det framhållas att de svarande överlag är fortsatt positiva. Endast enstaka minustecken förekommer indikerande negativ påverkan.

Vidare ombads de svarande att, med hänsyn till de senaste årens prisökningar på marknaden för skogsfastigheter, göra en bedömning huruvida den uppgång av virkespriserna som åtminstone i delar av landet noterats under senare tid också motsvarat tidigare förväntningar, alternativt om ytterligare uppgångar är nödvändiga eller om höjningarna rent av överstigit förväntningarna. Det vanligast svarsalternativet var att virkesprishöjningarna överstigit den förväntade nivån, tätt följt av alternativet att ytterligare prisuppgångar behövs för att tidigare förväntningar ska uppfyllas. Ytterligare något färre ansåg att hittills genomförda virkesprishöjningar även motsvarade de tidigare förväntningarna. Inte helt oväntat skiljde sig de svarande över landet så att en större andel ansåg att virkesprishöjningarna översteg förväntningarna i norra delen av landet, medan en mindre andel ansåg att detta gällde i södra delen.

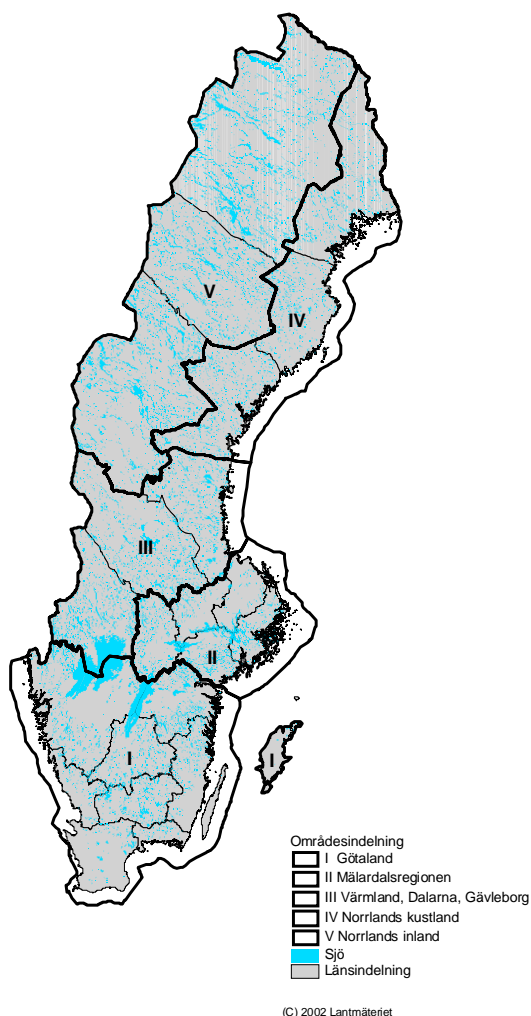
De svarande fick denna omgång även redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är, som vid tidigare tillfällen denna frågeställning funnits med mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområde som inom landet.

Inledning

Syftet med Lantmäteriverkets s.k. minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.¹ Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för trettioåttonde gången hösten 2007, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2007 t.o.m. september 2007.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 56 tillfrågade personer svarade 36 på enkäten, varav två svarande inte lämnade några uppgifter p.g.a. att några försäljningar av lantbruksfastigheter inte genomförts under perioden. Av de återstående 34 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).

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



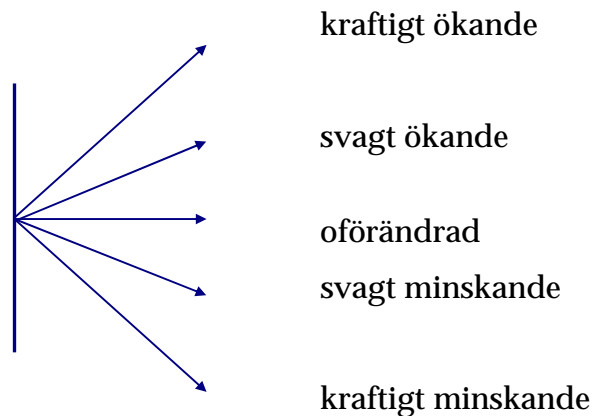
Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	11
	II	10
	III	9
	IV	11
	V	6

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. april 2007 t.o.m. september 2007. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. april 2006 t.o.m. september 2006. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten hösten 2006 och inte med den närmast föregående enkäten (våren 2007) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongvis mellan vår och höst. Det har därför bedömts 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 prinsnivån 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 genererat 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 2007 t.o.m. september 2007. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden april 2006 t.o.m. september 2006).

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

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit i huvudsak svagt ökande i områdena I, II, III och IV. I område V har två av fem svarande uppgett att ökningen har varit kraftig. Svaren skiljer sig därmed inte märkbart från enkäten hösten 2006 (jämför bilaga 1).

Även *utbudet* har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit som lägst svagt ökande under perioden inom samtliga områden, med tendenser till kraftigt ökande i områdena II, III och V. Också

här är skillnaden genomgående måttlig gentemot höst-enkäten 2006.

När det gäller prisnivån dominerade i områdena en svag nominell ökning med mellan 1-10 % i områdena I-IV, medan prisnivån i område V (4 svar) gränsade mot en kraftig ökning. Svaren från den föregående höst-enkäten skiljde sig märkbart endast för område V där en svag ökning av prisnivån då gällde.

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 områdena I-IV dominerade en svag ökning av *efterfrågan*, inkluderande en spridning åt båda håll av svar påvisande en kraftig ökning respektive en oförändrad efterfrågan. För område V hävdade 4 av 5 svarande en kraftigare ökning av efterfrågan medan den resterande svarande vidhöll en svag ökning av efterfrågan. Skillnaden gentemot föregående enkätomgång hösten 2006 blev därmed marginell, förutom just för område V där ökningen då inte framhölls lika tydligt som denna omgång (se bilaga 2).

Beträffande *utbudet* pekar svaren sammanvägt på en svag ökning i områdena I, II och IV, medan man i områdena III och V framhållit en kraftigare ökning av utbudet. Det kan därmed noteras att utbudet enligt de svarande varit högre den aktuella perioden i år i samtliga områden i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Prisutvecklingen har av flertalet svarande bedömts ökat nominellt med 1-10% under perioden i områdena I och II. I område III-V är majoriteten av de svarande hävdat en prisutveckling med mer än 10%. Svaren avviker därmed endast måttligt från den föregående höst-enkäten.

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-II samt V en svag ökning av efterfrågan medan i områdena III och IV sammanvägt en oförändrad nivå dominerar. I jämförelse med föregående höst-enkät är förändringarna marginella i områdena III-IV, medan efterfrågan i synnerhet i område I men även i områdena II och V enligt de svarande varit markant högre denna period (se bilaga 3).

Utbudet av jordbruksdominerade fastigheter har till övervägande delen varit antingen oförändrat eller motsvarat en svag ökning under perioden. I områdena I samt IV-V var tendensen därmed mer positiv i jämförelse med enkäten hösten 2006. Det var dock enbart tre personer som svarade på denna fråga för område V.

Prisutvecklingen uppges av flertalet samtliga svarande ökat med 1-10% under perioden i områdena I-IV. Den ena av endast två svarande uppgav motsvarande ökning i område V medan den andre hävdade en nominellt oförändrad prisnivå. Med undantag för område V bedöms därmed prisutvecklingen förändrats i positiv riktning för denna kategori av lantbruksfastigheter, i synnerhet i områdena I-II i jämförelse med läget hösten 2006.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter har i områdena I-IV ungefär lika många svarande hävdade en oförändrad nivå av *efterfrågan* som en svag ökning av densamma. För område V har samtliga tre svarande angett en svag ökning av efterfrågan. I föregående höst-enkät fanns en viss tendens till en högre efterfrågenivå i område IV och något tydligare i område V i jämförelse med denna enkätomgång (se bilaga 4).

Även beträffande *utbudet* anger de svarande i huvudsak antingen en oförändrad nivå alternativt en mindre utbudsökning med undantag för område V där en sammanvägning av svaren motsvarar det senare alternativet. I områdena I och IV tycks därmed efterfrågan enligt de svarande ökat i förhållande till vad som redovisades i enkäten hösten 2006.

Prisnivån har för de kombinerade fastigheterna sammanvägt bedömts varit antingen oförändrad eller ökat med 1-10% under perioden i områdena III-V. I områdena I och II har däremot en svag ökning dominerat. Skillnaden är måttlig i jämförelse med hösten 2006, med en viss ökning för område II.

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 sänkning av nivån i område I jämfört med motsvarande period för ett år sedan, se också bilaga 5. I viss mån gäller detta även för område II. I båda områdena anses nivån ha varit i huvudsak oförändrad. Då ska man dock komma ihåg att de bostadsdominerade lantbruksfastigheterna under en längre tid haft en god utveckling, varför referensnivån i dagsläget kan vara relativt hög. I de tre övriga områdena, i synnerhet i områdena III och V dominerar svar påvisade en svag ökning. Skillnaden gentemot föregående höst-enkät är måttlig i dessa tre senare områden.

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter hamnar svaren sammanvägt på en nivå mellan en oförändrad nivå och en mindre ökning av densamma. Skillnaderna gentemot den föregående höst-enkäten är därmed förhållandevis små.

Den nominella *prisnivån* uppvisar en liknande tendens som för efterfrågan med en mindre ökning än under samma period för ett år sedan, dvs. med en svagare utveckling för områdena I och II. För de övriga områdena har prisnivån enligt de svarande i flertalet fall ökat med 1-10 %. Beträffande områdena III-V var förändringarna därmed marginella jämfört med föregående höst-enkät.

Prisutveckling

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

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

Enkäten hösten 2007

Område	Skogsdominerade	Jordbruksdominerade	Kombinerade	Små bostadsdominerade
I	4	4	4	3-4
II	4	4-5	4	3-4
III	4-5	3-4	3-4	4
IV	5	4	3-4	4
V	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/m³sk, kr/ha och K/T?

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 2007).

Område ²	Minienkät 0604 – 0609			Minienkät 0610 – 0703			Minienkät 0704 – 0709			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ 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 ⁴
I	11	374	135	9	388	129	11	426	129	64900
II	10	327	118	9	345	115	10	390	119	54300
III	10	263	95	10	299	100	10	323	98	37900
IV	11	206	74	9	228	76	11	255	77	25100
V	6	180	65	7	204	68	6	224	68	23700
RI-KET	48	277 ⁵	100	44	299 ⁶	100	48	329 ⁶	100	42500 ⁶

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, ännu en enkätomgång stigit för riket som helhet. Det gäller också på områdesnivå för samtliga fem områden. Området II (Mälardalen) uppvisar 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 2,1-2,5 (baserat på 4 svar), i område II mellan 2,2-3,0 (3 svar), i område III mellan 2,5 och 3,5 (baserat på 2 svar), i område IV mellan 1,8-3,0 (baserat på 6 svar) och slutligen i område V mellan 2,0 och 3,5 (3 svar).

² För områdesindelningen, se figur 1.

³ 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.

⁴ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 0704-0709) baseras på totalt 37 svar.

⁵ 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 ett eller två plustecken. Den mest positiva inställningen till just denna faktor (i genomsnitt två plustecken) redovisades precis som vid den föregående enkäten, våren 2007, i område III. Skillnaderna är dock inte speciellt stora mellan de fem områdena.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

En återkommande tendens, som också gäller för denna enkätomgång, är att inställningen i samtliga delområden är mindre positiv till skogens konkurrenskraft på längre sikt än tilltron till den mer

kortsiktiga virkesprisutvecklingen. Noterbart är dock att i samtliga områden utom IV var tron på näringens konkurrenskraft lägre denna gång än vad den var vid vårens enkät, även om denna skillnad inte ska överbetonas. Största förändringen gäller för område II. Generellt sett har som lägst ett par svarande angett ett minustecken och i ytterligare två fall ligger man på gränsen mellan noll (ingen påverkan) och ett minus.

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. Möjligen kan man framhålla en viss tendens till något mindre positiv tilltro i områdena II, III samt V.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. En faktor som återkommer bland svaren är fortfarande det låga ränteläget. Andra återkommande faktorer är att det finns mycket kapital att placera, exempelvis kommenterat som "mycket kapital i omlopp som söker alternativ placering till aktier – del av en förmögenhetsportfölj – ökat utländskt intresse" (omr. II), "allmänkonjunkturen god i Sverige, det finns mycket kapital att placera" och "hög tillgång på kapital, låg ränta på lånat kapital, hög "vilja" från bankerna att belåna" (båda från omr. I), vidare "svajig aktiemarknad, gott om pengar (omr. IV). Även betydelsen av möjligheterna till jakt återkommer i flera svar. En kombination av flera av dessa faktorer inklusive de utländska köparnas betydelse framgår av följande uttalande: "Utländska intressen för investering och jakt från exempelvis Danmark och Nederländerna". Eller som i detta svar från omr. IV: "Ränta (++)", massmedia (+++), rekreation (+), jakt (+++), viljan att leva på landsbygd (+++).

Skogsenergin är fortfarande aktuell. Att även rundvirket kommit att få en ökande betydelse i sammanhanget (jämför även svaren till följande fråga 5) framgår av flera svar, t.ex. "stark förväntan på stigande virkespriser inom ett år" (omr. I), "denna periods prishöjningar på virke" och "den svenska skogen ska räcka till mycket och till mera ändamål", följt av två plus (båda kommentarerna från omr. IV). En annan svarande från omr. IV menar att det är "fortfarande högre virkespriser i omgivande länder", med dess betydelse som påverkansfaktor satt till noll eller mindre ökning, samt "im-

portmöjligheter från öst” (omr. IV+V). Med en inriktning mot själva fastighetspriserna menar en svarande från område I att ”prisbilden i Sverige är fortfarande låg sett i ett europeiskt perspektiv” samt en annan; ”värdestegring p.g.a. hög efterfrågan” (omr. II+IV+V). Faktorer som efterfrågan på ersättningsmark för inlösta naturreservat samt energins betydelse återfinns också bland svaren, den förstnämnda faktorn dock endast i något enstaka svar denna omgång.

Fråga 5

Virkespriserna har under en längre period haft en negativ utveckling, i synnerhet reellt sett. Undantaget var en viss återhämtning i mitten av 1990-talet. Under den senaste tiden har vi dock kunnat notera ett ordentligt lyft, i synnerhet i vissa delar av landet. Denna vändning kan nu relateras till bl.a. ett flertal tidigare Minienkäter där påverkan på marknaden av den framtida virkesprisutvecklingen sett på kortare sikt bedömts i en återkommande fråga (vilken återfinns som fråga 4.1 också i denna enkätomgång). Också då virkespriserna ännu var vikande eller åtminstone avvaktande uppgav flertalet svarande en positiv inställning till den framtida virkesprisutvecklingen.

Virkesprishöjningarna under 2007 ger kalkylmässigt även en avkastningsvärdeökning på skogsfastigheter.

Med utgångspunkt i dina kontakter med aktörerna på skogsfastighetsmarknaden, bedömer du på basis av de tidigare årens uppkomna, och enbart med hänsyn till virkespriserna mer eller mindre ”omotiverade” fastighetsprisökningar

- a) att den uppgång för virkespriserna som vi nu hittills sett motsvarar de tidigare förväntningarna
- b) eller att det behövs ytterligare uppgångar för att tidigare förväntningar ska uppfyllas
- c) eller att höjningarna har överstigit den förväntade nivån

Kommentera gärna ditt svar!

Frågan avser skogsdominerade lantbruksfastigheter

Fråga 5 besvarades av vissa svarande enbart genom att markera någon av svarsalternativen a, b eller c enligt ovan. I andra fall

kommenterade man också sitt val av svarsalternativ. Redovisningen av svaren nedan följer detta upplägg. Vidare har svaren sammanställts utifrån områdestillhörighet.

Omr I:

b)

c) I södra Sverige förväntades inte någon prisuppgång förrän hösten 2008 p.g.a. de stora lager som byggts upp. Vi ser nu att poster köps till den höga nivå som var före Gudrun vilket får anses vara överraskande. Alla talar dock om grantimmerbehovet nästa höst!

b)

a)

c)

c)

b) Ytterligare kommer att krävas för att motivera dagens högt betalda fastigheter.

Omr I + II:

b) Framtidens virkesprishöjningar är diskonterade och uteblir dessa inom 2-4 år kan en kraftigare nedgång bli följden – speciellt om ränteläget dessutom ökar.

Omr II:

b)

b) Det behövs ytterligare virkesprishöjningar då fastighetspriserna under lång tid stigit mycket mer än virkespriserna. Gapet mellan bruttovärdet på skog och fastighetspriset är ju nu helt borta och man betalar idag mer än bruttovärdet av virket innan avverkningskostnaden dragits bort, åtminstone i områdena 1 och 2.

c) Att ni i (tidigare) enkäter fått plus-svar på den frågan beror förmodligen på att många missuppfattat denna, dvs. de tror att plus betyder att virkesprisuppgång innebär fastighetsprisuppgång.

a)

Omr II + III:

c) För egen del har höjningarna varit över förväntan vilket innebär att de som handlade före höjningarna och under tiden visat sig ha gjort rätt, åtminstone avseende den äldre skogen. Skall vi se på priserna för yngre skog så bör det vara fortsatta höjningar i framtiden för att motivera dagens prisnivåer på "ungskogsfastigheter".

b) Jag tror att det behövs ytterligare höjningar för att motivera tidi-

gare förväntningar.

Omr II + III + V:

a)

Omr III:

a)

Omr III + IV:

c) Ökningen har överträffat förväntningarna.

b)

Omr III + IV + V:

b) I dagens skogspriser finns fortfarande invänt en ytterligare höjning av virkespriser men även mer udda avkastningar t.ex. vindkraftsarronden, ökad tillväxt p.g.a. varmare klimat och ökade jaktintäkter.

Omr IV:

a)

c)

c) Västernorrland har varit ett lågprisområde men nu har priserna stigit till riksnivå. Skogsbolagens dominans är bruten.

c)

a) - De årliga avverkningarna har ökat och nu nosar vi på "produktionstaket".

- Här i Mellannorrland har virkespriserna varit lägst i landet p.g.a. tidigare oligopol. Några få aktörer dominerade. Nu borta.

- Vi har fortfarande lägre virkespriser än i Finland.

b)

c) Virkespriser har ökat mera än tidigare förväntningar.

Omr IV + V:

a)

c)

Omr V:

c)

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	94.000	7	48.000	6	150.000	6
II	70.000	6	38.000	5	94.000	5
III, IV & V ⁶	17.000	10	8.000	8	26.000	8

⁶ På grund av få svar från områdena III och V, i det senare fallet även uppvisande stor inbördes spridning, har dessa båda områden slagits samman med område IV.

Betesmark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	42.000	7	20.000	6	44.000	6
II	22.000	6	13.000	5	33.000	5
III, IV & V ⁷	8.000	7	5.000	4	8.000	4

Svaren visar, i likhet med den senaste avstämningen av priser för jordbruksmark hösten 2006, generellt en stor spridning. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 15.000 kr/ha upp till 303.000 kr/ha (i det sistnämnda fallet med tillägget att detta utgör grönsaksjord), för område II (Mälardalsregionen) från 20.000 kr/ha till 150.000 kr/ha och för de resterande områdena III, IV och V från 6.000 kr/ha till 30.000 kr/ha.

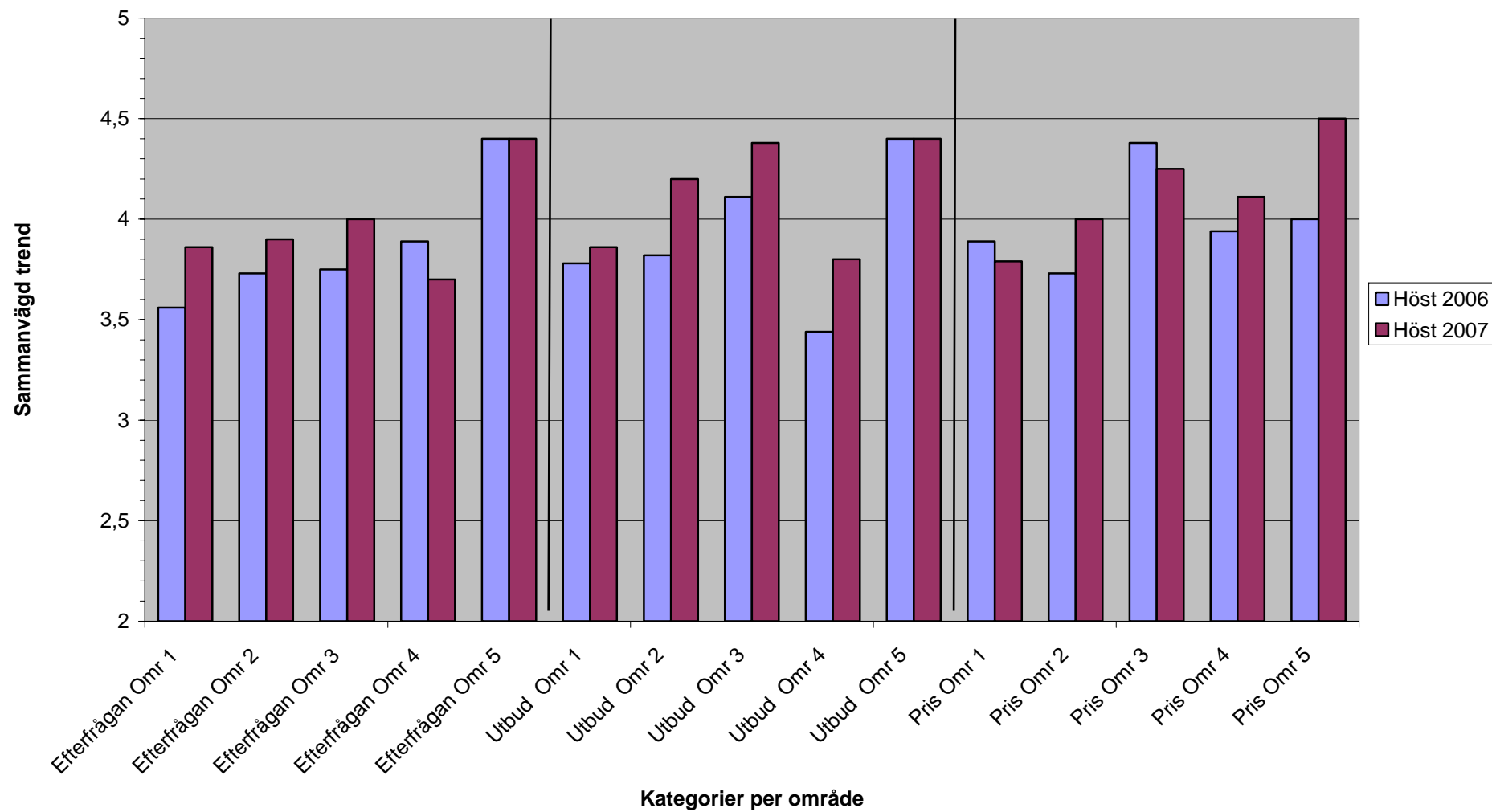
Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 5.000 kr/ha till 80.000 kr/ha, för område II från 5.000 kr/ha till 50.000 kr/ha samt för områdena III, IV och V från 4.000 kr/ha till 15.000 kr/ha.

Vissa av de svarande har kommenterat sina uppgifter, som t.ex. följande svarande representerande område I: Åkermark; "Ganska teoretisk bedömning. Svår siffra att bryta ut ur en försäljning, särskilt nära storstad" och "Mycket stora variationer på slättbygder och skogsbygder" respektive Betesmark; "Ca 30-40 % av åkermark. Beror också mycket på gårdens struktur". Område II: Åkermark; "Rena hysterin just nu. För första gången är det inte politik/företagsstruktur som styr utan en bra "färdigvarumarknad"". Följande två kommentarer avser betesmark i område II: "Ett köp av svagt bete, starrbevuxen strandäng, 3 ha. Med ledning av tidigare köp och generell prisutveckling på jordbruksfastigheter bör normalt

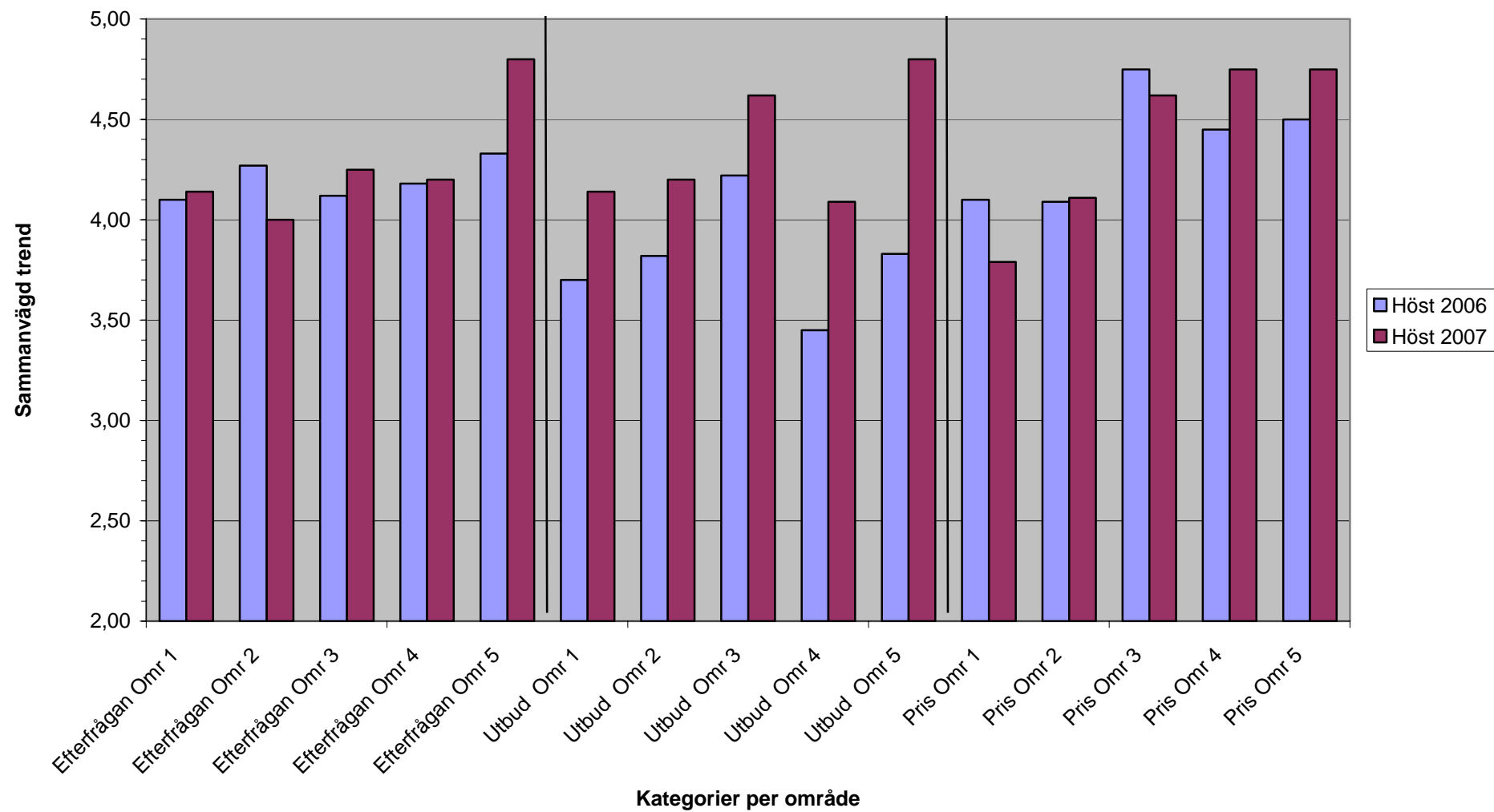
⁷ På grund av få svar från områdena III och V har dessa båda områden slagits samman med område IV.

bete ha värdet 27.000 kr/ha idag” och vidare ”Svårt. Betesmark kan gränsa till åker i standard och vara värd uppemot 30-40.000 kr. Den kan också bestå av 2-3 ha och vara enda marken på en hästgård och då vara värd mellan 100.000 och 500.000 kr/ha. Men normal betesmark är värd 5.000-20.000 kr/ha”.

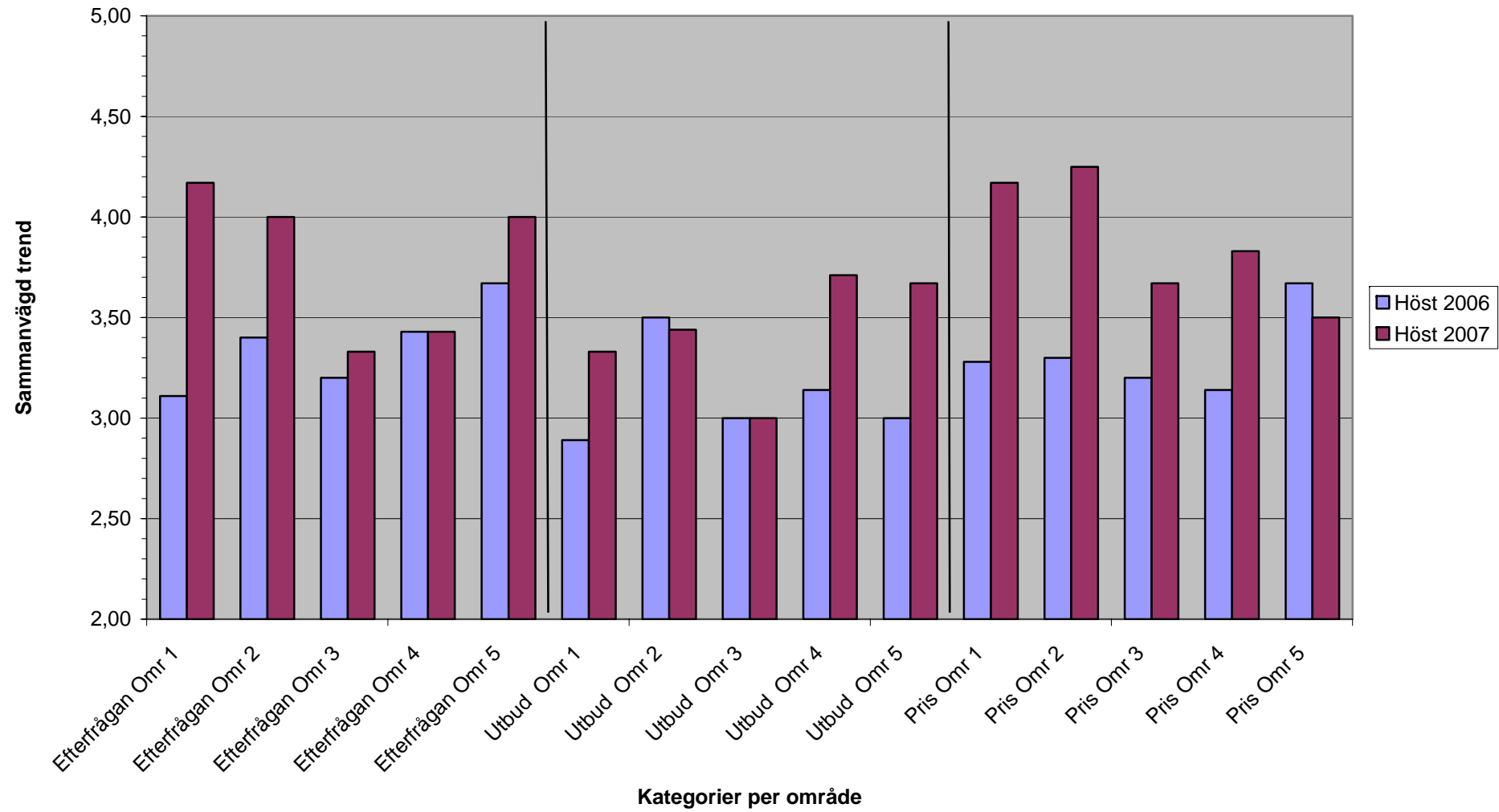
Lantbruksfastigheter generellt



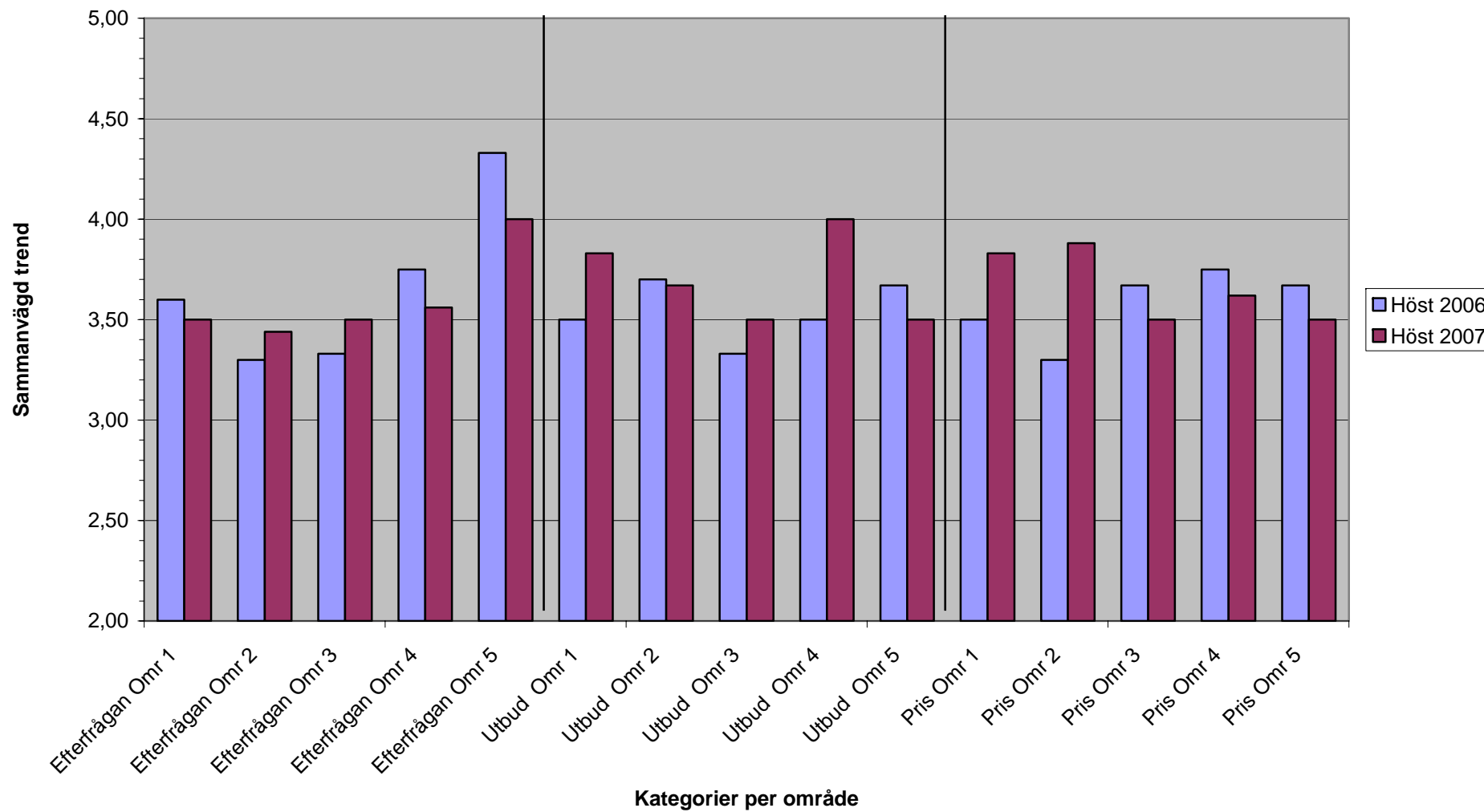
Skogsdominerade lantbruksfastigheter



Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



Kombinerade lantbruksfastigheter



Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

