

Dnr 400-2009/1462

Minienkät nr 41

2009-05-13

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

- Minienkätundersökning våren 2009 -

### Sammanfattning

I samband med den senast föregående enkätomgången (hösten 2008) visade Lantmäteriets s.k. Minienkätundersökning på en i jämförelse med ett flertal tidigare enkätomgångar mer avvaktande utveckling vad avser marknadssituationen för lantbruksfastigheter. För innevarande enkätomgång, avseende perioden oktober 2008 till och med mars 2009, förstärks denna trend.

De svarande har som grupp, dvs. i genomsnitt, redovisat en oförändrad till svag utveckling, dvs. minskning, av såväl efterfrågan, utbud som prisnivå under den aktuella perioden för lantbruksfastigheter generellt. Detta gäller för samtliga områden i landet. För Norrland förekommer även en viss tendens till att de svarande upplevt en kraftigare minskning av prisnivån, dvs. med nominellt mer än 1-10 procent.

Vid en uppdelning på de olika delmarknaderna (skogsdominerade, jordbruksdominerade, kombinerade respektive små bostadsdominerade lantbruksfastigheter) har de svarande sammantaget lämnat en liknande svarsfördelning som för lantbruksfastigheter generellt, med relativt små skillnader mellan respektive delområde men överlag innehållande mer eller mindre tydliga tendenser till en svagare utveckling under perioden. Skillnaden är därmed markant i jämförelse med motsvarande period för ett år sedan, dvs. våren 2008. En mindre avvikelse kan dock noteras för små bostadsdominerade fastigheter beträffande efterfrågan och utbud med en i några områden mer oförändrad utveckling under perioden, och där förändringarna gentemot enkäten ett år tidigare i flera fall är mindre än för de övriga fastighetskategorierna.

**Gunnar Rutegård**

Lantmäteriverket, Division Fastighetsbildning, 801 82 Gävle  
Besök: Lantmäterigatan 2 Tfn växel: 0771-636363 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 uppvisar i och med denna enkätomgång en nedgång med undantag för Götaland, där nivån för den aktuella perioden kan sägas vara i stort sett oförändrat jämfört med de båda närmast föregående enkätperioderna. Nivån varierar från 460 kr/m<sup>3</sup>sk som ett genomsnitt för Mälardalen till ca 255 kr/m<sup>3</sup>sk för Norrlands inland.

Den största nedgången i absoluta tal kan noteras för Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län medan Norrlands inland uppvisar en något större relativ (procentuell) sänkning av marknadsvärdenivån. 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 intressemässigt på marknaden för skogsfastigheter. I flertalet fall har även i detta avseende en mindre positiv inställning kunnat konstateras i jämförelse med närmast föregående enkäter.

Vidare ombads mottagarna av enkäten att bedöma marknadsvärdenas förändring på kortare sikt avseende skogsfastigheter med anledning av den aktuella ekonomiska situationen. Speciellt efterfrågades synpunkter på betydelsen av om fastigheten domineras av avverkningsmogen skog eller ej samt vilken roll säljarnas förväntningar spelar avseende fortsatt höga köpeskillingar. Svaren återges ordagrant i texten. Detsamma gäller beträffande svaren på den efterföljande frågan. Mottagarna av enkäten har där ombetts kommentera eventuella effekter på marknaden för skogsfastigheter av att priset för skogsbränsle under senare tid närmast sig prisnivån för massaved, och att massaved av denna anledning kan komma att eldas istället för att utnyttjas för massa- och pappersproduktion.

De svarande fick även redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområde som inom landet. Där emot är förändringarna gentemot den föregående enkäten måttliga.

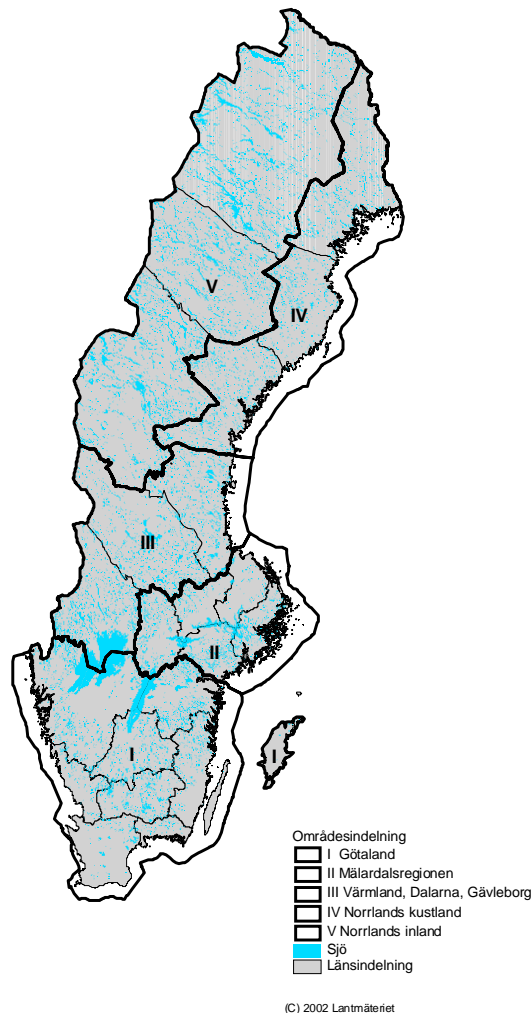
## Inledning

Syftet med Lantmäteriets 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 fyrtioförsta gången våren 2009, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden oktober 2008 t.o.m. mars 2009.**

---

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

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 55 tillfrågade personer svarade 33 på enkäten, varav en svarande inte lämnade några uppgifter p.g.a. att några försäljningar av lantbruksfastigheter inte genomförts under perioden. Av de återstående 32 svarade inte alla på samtliga frågor medan flera svarade för mer än ett geografiskt område. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, varför resultaten blir grova. Ett enskilt svar kan därför inte lyftas ur sitt sammanhang eller användas för vidare beräkningar. Svaren i undersökningen är uppdelade på fem geografiska områden (se figur 1 nedan).

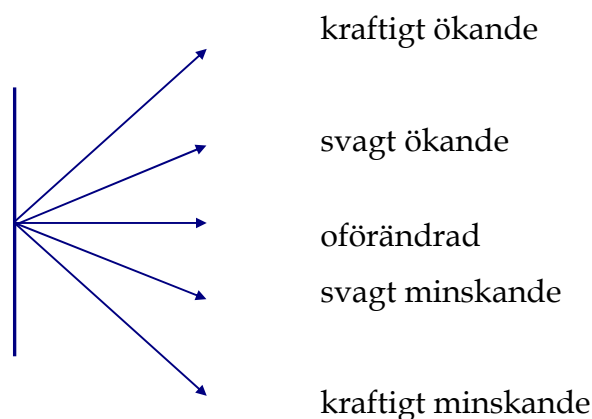


Figur 1 - Områdesindelning i undersökningen

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

Område	I	11
	II	11
	III	10
	IV	8
	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 efterfrågan under undersökningsperioden oktober 2008 t.o.m. mars 2009. 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 2008 t.o.m. mars 2009. *Streckad pil* anger hur tendensen upplevdes ett år tidigare, dvs. oktober 2007 t.o.m. mars 2008. Orsaken till att jämförelser i frågorna 1 och 2 enbart görs med enkäten våren 2008 och inte med den närmast föregående enkäten (hösten 2008) är att utbud, efterfrågan respektive prisutveckling tenderar att fluktuera säsongsvist 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 *pridförändring* som anses ha skett under perioden har noterats med en siffra enligt följande klassificering.

<b>Prisutvecklingsklass</b>	<b>Motsvarar att prisnivån upplevs ha</b>
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.

**Observera** att på grund av de låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från område V har svaren för fråga 1 från detta område slagits samman med svaren för område IV.

Figur 2 Utvecklingen för lantbruksfastigheter generellt under perioden oktober 2008 t.o.m. mars 2009. (Streckad pil och siffror inom parentes avser resultatet ett år tidigare, dvs. avseende undersökningsperioden oktober 2007 t.o.m. mars 2008).

a) Efterfrågan	b) Utbud	c) Prisutveckling
→ I-II	→ I-V	Område I 2-3 (3-4)
→ III-V	→ I	Område II 2-3 (3-4)
→ I-V	→ II-V	Område III 2 (3-4)
		Område IV/V 1-2 (4)

De sammanvägda svaren visar att *efterfrågan* under perioden varit oförändrat till svagt minskande i områdena I och II, medan i områdena III och IV/V en svag minskning anges i något högre grad. I samband med enkäten våren 2008 visade svaren istället övervägande på en svag ökning, tydligast var detta i område IV/V (jämför bilaga 1).

*Utbudet* har till övervägande delen (eller i genomsnitt) varit svagt minskande under perioden inom samtliga områden. Vid föregående vår-enkät visade svaren på ett oförändrat utbud under perioden inom samtliga områden, men med tendenser till en svag minskning i område I.

När det gäller prisnivån dominerar en minskning med nominellt 1-10% bland svaren. Men även svar som framhåller en kraftig minskning, oförändrad nivå respektive en svag nominell ökning (1-10%) förekommer. Den lägsta sammanvägda nivån gäller för område IV/V där inte någon av de åtta svarande framhåller en oförändrad eller ökande nivå. Vid den föregående vår-enkäten dominerade en oförändrad nivå eller en ökning med nominellt 1-10% bland svaren. Även svar med en kraftig ökning noterades i några fall. Den högsta sammanvägda nivån gällde då för område IV/V, vilket således innebär att den största förändringen från vårenkäten 2008 i förhållan-

de till denna enkätomgång definitivt kan noteras för område IV/V.

## 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.

**Observera** att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från område V har svaren för fråga 2 från detta område slagits samman med svaren för område IV.

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

*Efterfrågan* för skogsdominerade fastigheter har enligt de svarande under den aktuella perioden tenderat att minska jämfört med motsvarande period för ett år sedan då tendensen istället var den motsatta. Tydligast gäller detta för områdena III och IV/V (se bilaga 2). I samtliga områden ligger svaren sammanvägt i spannet mellan en svag minskning och en oförändrad nivå av efterfrågan.

En liknande förändring jämfört med motsvarande period för ett år sedan kan även sägas gälla för *utbudet*. I områdena I och IV/V anses utbudet under den aktuella perioden sammanvägt ha minskat svagt, medan i områdena II och III den genomsnittliga nivån hamnar mellan ett oförändrat utbud och en svag minskning av densamma.

*Prisutvecklingen* har av flertalet svarande bedömts ha minskat nominellt med 1-10% under perioden. I område IV/V finns dock sammanvägt en liten tendens till en sänkning med mer än 10%. Vid motsvarande enkät för ett år sedan bedömde flertalet svarande efterfrågan antingen som oförändrad eller att ha ökat nominellt med 1-10% under perioden. En oförändrad nivå övervägde i område I medan svar påvisande en svag ökning, eller i några fall en ökning med mer än 10%, dominerade i områdena II samt IV/V.

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

Även *efterfrågan* för jordbruksdominerade fastigheter har föränd-

rats i riktning mot en minskning under perioden. Detta kan ses i jämförelse med motsvarande period i samband med föregående vårenkät då resultaten istället sammanvägt visade på en ökande efterfrågan. Den minsta förändringen mellan de båda perioderna noteras i område IV/V, dock med den reservationen att endast tre har lämnat svar avseende denna fastighetskategori innevarande enkätomgång. Sammanvägt ligger svaren inom intervallet en oförändrad nivå till en svag minskning av efterfrågan, utom i område III där de sju svarande sammanvägt hävdar en svag minskning (se bilaga 3).

Den sammanvägda bedömningen avseende *utbudet* av jordbruksdominerade fastigheter är likartad som den för efterfrågan. I jämförelse med enkäten våren 2008 är skillnaderna dock mindre än de som gällde beträffande efterfrågan.

*Prisutvecklingen* uppges av flertalet samtliga svarande minskat med 1-10% under perioden. I samband med föregående vårenkät ansågs istället prisutvecklingen av i flertalet svarande antingen ha varit oförändrat eller ökat med 1-10% under perioden, med undantag för område II där flertalet (7 av 8 svarande) framhöll en svagare alternativt en kraftigare ökning.

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

För kombinerade lantbruksfastigheter har i samtliga områden *efterfrågan* under perioden bedömts ligga ungefär mitt emellan en oförändrad nivå som en svag minskning av densamma. Vid föregående vårenkät hävdade i områdena I-III i stort sett lika många svarande en oförändrad nivå av *efterfrågan* som en svag ökning. För område IV/V visade en sammanvägning av svaren på en oförändrad efterfrågan (se bilaga 4).

Beträffande *utbudet* ligger svaren sammanvägt i intervallet från en oförändrad nivå under perioden till en svag minskning för områdena II och III. I område IV/V anger de sex svarande i genomsnitt en oförändrad nivå, medan i område I tre av åtta svarande uppger en kraftig minskning av utbudet. Vid enkäten våren 2008 redovisade flertalet av de svarande en oförändrad nivå för samtliga områden.

*Prisnivån* har för de kombinerade fastigheterna bedömts ha varit antingen oförändrad eller minskat nominellt med 1-10% under perioden i samtliga områden, i område IV/V finns även en liten tendens till en kraftigare minskning. Skillnaden är därmed märkbar i jämförelse med motsvarande period våren 2008.



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

Den sammanvägda tendensen beträffande *efterfrågan* under perioden av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter pekar också i detta sammanhang på en sänkning av nivån i områdena I och II jämfört med motsvarande period för ett år sedan, se också bilaga 5. Sammantaget hamnar svaren i intervallet från en oförändrad nivå till en svag sänkning under perioden. För område III har dock utvecklingen varit i princip oförändrad och skillnaden mot vårenkäten 2008 blir därmed närmast marginell. I område IV/V anser fyra av de sju svarande att utvecklingen under perioden varit svagt ökande (en svarande anger dock oförändrad nivå).

När det gäller *utbudet* av små bostadsdominerade lantbruksfastigheter anser de svarande sammanvägt att utvecklingen under perioden antingen varit svagt minskande (område I), eller att den legat inom intervallet från en svag minskning till en oförändrad nivå. Skillnaderna gentemot den föregående vår-enkäten är därmed måttliga, med visst undantag för område I där nivån är tydligt lägre denna senare enkätperiod.

Den nominella *prisnivån* uppges under perioden ha minskat nominellt mellan 1-10% i område I. I de övriga områdena ligger nivån inom spannet från en minskning på 1-10% och en oförändrad nivå. Vid enkäten våren 2008 bedömdes istället den nominella prisnivån ha varit antingen oförändrad eller ökat nominellt med 1-10% under perioden i samtliga områden.

**Prisutveckling**

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

*Enkäten våren 2008*

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

*Enkäten hösten 2008*

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

*Enkäten våren 2009*

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

**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 2009).

Område <sup>2</sup>	Minienkät 0710 – 0803			Minienkät 0804 – 0809			Minienkät 0810 – 0903			
	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	11	455	129	12	449	120	11	451	127	64000
II	9	449	128	10	487	130	10	459	129	66100
III	9	334	95	10	354	95	8	320	90	37600
IV	11	280	80	11	301	81	8	286	81	28500
V	4	229	65	7	284	76	8	256	72	24300
RI-KET	44	352 <sup>5</sup>	100	50	373 <sup>5</sup>	100	45	355 <sup>5</sup>	100	44300 <sup>5</sup>

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med riksgenomsnittet.

Som framgår av figur 3 kan, med de förbehåll som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, i och med denna enkätomgång en relativt tydlig nedgång noteras med avseende på marknadsvärdenivå. Ett undantag gäller för område I (Götaland) där nivån för den aktuella perioden kan sägas vara i stort sett oförändrat jämfört med de båda närmast föregående enkätperioderna.

Den största nedgången i absoluta tal kan noteras för område III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) medan område V (Norrlands inland) uppvisar en något större relativ sänkning av marknadsvärdenivån.

När det gäller K/T (köpeskillingskoefficienten i 2008 års taxeringsnivå) är antalet svar få. I område I förekommer värden mellan 1,7-2,0 (baserat på 3 svar), i område II mellan 1,75-2,0 (3 svar), i område III mellan 1,8-2,15 (baserat på 3 svar), i område IV mellan 1,8-2,5

<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 0710-0803) baseras på totalt 36 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.

(baserat på 4 svar) och slutligen i område V mellan 1,8 och 2,0 (2 svar).

## Fråga 4

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

*Frågan avser endast skogsdominerade fastigheter.*

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

**ett** tecken = **påverkar svagt**

**två** tecken = **påverkar**

**tre** tecken = **påverkar starkt**

*Exempel:* + = *svag positiv pris-/intressepåverkan*  
- - - = *stark negativ pris-/intressepåverkan*  
0 = *ingen pris-/intressepåverkan*

Faktorer:

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

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

*Viljan att investera i skog och skogsmark?*

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

**Observera** att på grund av det låga antalet svar som denna enkätomgång inkommit från område V har svaren för fråga 4 från detta område slagits samman med svaren för område IV.

*Den framtida virkesprisutvecklingen*

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighetsmarknaden har under ett flertal tidigare enkätomgångar i huvudsak fortsatt positiv. Denna inställning kom dock att

bli mindre positiv i och med den föregående enkätomgången (hösten 2008). För område I (Götaland) och II (Mälardalen) var inställningen då svagt negativ, dvs. vid en sammanvägning av svaren hamnade snittet mellan noll (ingen påverkan) och ett minustecken (svag negativ påverkan). För innevarande enkätomgång är det i områdena II samt IV/V<sup>6</sup> (Norrländ) som påverkan av prisutvecklingen bedöms vara negativ. Denna tendens är svag i område II men något tydligare i område IV/V. I områdena I samt III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) anses påverkan på fastighetsmarknaden av den framtida prisutvecklingen på virke ha varit varken positiv eller negativ, det sammanvägda värdet är således lika med noll.

#### *Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt*

För denna faktors inverkan med avseende på fastighetsmarknaden överväger fortfarande en positiv inställning. Den positiva inställningen har dock minskat något i samtliga områden jämfört med enkäten hösten 2008. Detta innebär i föreliggande enkätomgång en svagt positiv inställning inom område I, något mer positiv i område IV/V medan den är tydligast i områdena II och III, i de två senare områdena motsvarande sammantaget ett plustecken.

#### *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. Men även med avseende på denna faktor har den positiva inställningen blivit mindre positiv i jämförelse med höstens enkät. För samtliga områden hamnar en sammanvägning av bedömningen på mellan ett och två plustecken.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. De faktorer som upprepas i flera svar i denna enkätomgång är som tidigare bl.a. jaktens betydelse. Vanligare ändå är inverkan av konjunkturen samt räntan, t.ex. i följande kommentarer från omr. I: "Allmänkonjunkturen klart viktigast. Räntans återgång klart positivt." och "En stigande börs och en ökad tro på att skogsmarkspriserna nått toppen bör minska intresset för skog. Förhoppningar om stigande virkespriser är dock positivt.", samt från omr. II: "Starkt begränsad avverkning p.g.a. konjunkturläget."

---

<sup>6</sup> Även för denna fråga har på grund av det låga antalet inkomna svar från område V dessa slagits samman med svaren för område IV.

Från omr. I nämns också "De danska investeringsmöjligheterna i södra Sverige".

En svarande representerande områdena I och II menar att det är "Brist på alternativa investeringar".

Vidare nämns kronkursens inverkan i ett svar från omr. III, medan en svarande från områdena III+IV+V menar att "Ett vindkraftsläge påverkar priset i hög grad".

Från område IV kommer följande kommentarer: "Stort virkesöverskott => pressar priserna", vidare "Oljan på väg ned, det ger stort utrymme för trä- och cellulosaprodukter" (två plustecken) samt "Aktiemarknaden är hetare nu" (ett plustecken).

Avslutningsvis ett par mer allmänna kommentarer från omr. IV: "Små gårdar efterfrågas i allt högre grad av holländare och tyskar. De söker ensligt belägna gårdar som Ortsbor sällan vill ha." respektive från områdena IV+V: "Avvaktande hållning bland investerare gällande prisutvecklingen i vår. Hoppas på ytterligare nedgång".

## Fråga 5

I samband med Minienkäten hösten 2008 ställdes en fråga som kunde relateras till den finanskris och lågkonjunktur som då var på gång men fortfarande inte i så hög grad hunnit påverka marknaden för skogsfastigheter. I frågan specificerades även några faktorer som i det då rådande läget bedömdes ha en negativ påverkan på fastigheternas marknadsnivåer, dvs. väsentligt höjda låneräntor, sämre förutsättningar och möjligheter att få lån från kreditinstituten samt försämrade virkespriser, i första hand beträffande sågtimmer.

Ett halvår senare kan det konstateras att utvecklingen med avseende på låneräntorna vänt nedåt till för köparsidan betydligt gynnsammare nivåer. Samtidigt fortsätter dock virkespriserna att falla, och nu berörs även massaveden. Utifrån den senaste tidens utveckling, när även andra påverkande faktorer som t.ex. en snabbt vikande arbetsmarknad hunnit få ett tydligt genomslag och den närmaste ekonomiska utvecklingen kanske ser ut att bli ännu sämre än vad som befarades i höstas, vad är din bedömning idag avseende marknadsvärdena för skogsfastigheter på kortare sikt inom ditt verksamhetsområde? Intressant i sammanhanget är om du kan notera skillnader när det gäller olika typer av skogsfastigheter respektive olika säljar- och köparkategorier? Kan t.ex. en så kallad bra fastighet med stor andel avverkningsmogen skog vara svårare att förmedla just nu p.g.a. det minskade intresset för rotposter och avverkningsrätter (med syfte att delfinansiera köpet)? Vilken roll spelar säljarnas förväntningar om fortsatt höga köpeskillningar per m<sup>3</sup>sk?

*Frågan avser skogsdominerade lantbruksfastigheter*

Svaren till fråga 5 redovisas nedan genom att citeras ordagrant. Dessa svar har vidare sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

### Omr I:

- Viljan att lägga till en ny areal till sin skogsfastighet verkar vara oberoende av konjunkturen. Virkesrika fastigheter bör säljas tidigast i höst. Köparna till dessa kan sällan vänta in bättre virkespriser och har därför svårt att betala förväntade priser per m<sup>3</sup>sk (=>skogen blir osåld). Höga priser per m<sup>3</sup>sk förekommer i samma utsträckning som tidigare, men oftare virkesfattiga fastigheter (mycket per m<sup>3</sup>sk och lite per hektar).

- Säljarna har accepterat nedgången. Vi ser återigen flera kapital-säkra kunder som investerar i skogsfastigheter. Fastighet med mycket skog i S1- och S2-klasserna är f.n. svårare att sälja. Framtidsfastigheter är stor del röjnings- och gallringsskog.
- Många utbudna fastigheter det senaste halvåret har inte kommit till avslut p.g.a. höga förväntningar från säljaren. De senaste årens försäljningar innehåller en stor del stormskadade fastigheter som förvränger statistiken, dvs. fastigheter med förhållandevis höga värden i kr/m<sup>3</sup>sk och låga värden i kr/ha. Jag förväntar mig stagnation i kr/m<sup>3</sup>sk-utvecklingen en längre tid framöver när nu mer normalfördelade försäljningsobjekt dominerar bland de utbudna objekten.
- Bra fastigheter med hög andel slutavverkningsskog är svåra att få "fullbetalt" för.
- Bra slutavverkningsfastigheter går att sälja till hyggliga priser. Säljarens höga förväntningar förlänger processen.

#### **Omr I + II:**

- Differentieringen mellan "bra" och "sämre" fastigheter ökar. Bra arrondering, bra bonitet, vackert läge blir mer avgörande. Motsatsen blir svårare att sälja och en del blir osålt. Lättare efter räntesänkningarna i december och februari.

#### **Omr I + II + III:**

- För "fina" stora objekt finns ett fortsatt relativt stort intresse som investeringsobjekt. Krävs dock stor egen kapitalinsats då det kan vara svårt att hitta finansiering, även om räntan i sig är låg.

#### **Omr II:**

- För närvarande ej så bra med stor del avverkningsbart. Förväntningarna beroende på köparens avsikt med köpet.
- Köparna är mer avvaktande då de tror att priserna kommer att falla mer och därför har de ingen brådska. Prisnoteringarna på skogsfastigheter är idag också "darriga" och ihåliga då vi endast noterar priser på det som sålts. Men det finns en hel del objekt som aldrig blivit sålda p.g.a. att säljarna inte fått (i deras ögon) tillräckligt höga bud. Hade alla dessa fastigheter sålts till högsta budet hade vi fått se en större prispress.



- Fortfarande stort köpintresse och bibehållen hög prisnivå. Ingen nedgång!
- Jord och skog kan inte ha en annan verklighet än omvärlden. Sannolikt sjunker priserna ytterligare framöver, trots räntesänkningen. Konjunkturen slår igenom. Fortfarande finns många som vill investera i skog. Då är skog med stor andel gallringsskog och yngre mest intressant, p.g.a. hög tillväxtprocent. Den köpkategori är inte i behov av delfinansiering genom rotpostförsäljning. Fastigheter med stor andel slutavverkningsskog är alltså mindre intressanta nu.
- Trots rådande finanskris så står sig priserna på skogsfastigheter relativt bra. Detta kan kanske härledas till de långa kontinuiteterna och att man köper grannens fastighet trots konjunkturen för att man bara får en chans. De fallande virkespriserna har inte påverkat priset i den nivå man skulle kunna tänka sig. Man betalar fortfarande mycket för icke-monetära nyttor.

#### **Omr III:**

- Säljarna har ungefär samma förväntningar som tidigare. Köpare idag har kapital eller lätt att få lån, de är inte så beroende av att få avverka omgående. De som har behov av att finansiera genom avverkning kalkylerar på fastighetsvärden på en lägre nivå
- Fastigheter med bra belägenhet och mycket avverkningsbar skog, ingen förändring. Snart kommer det att vara brist på timmer.
- Fastighet med stor andel avverkningsmogen skog är inte svårare att sälja men här är prisfallet störst.

#### **Omr III + IV + V:**

- Köpeskillingen per m<sup>3</sup>sk har även tidigare varit relativt oberoende av virkesförrådet. Däremot tar det nu längre tid att sälja en skogsfastighet med högt virkesförråd jämfört med en med lågt virkesförråd. Tidigare innan prisfallet på timmer/massavedsmarknaden var det omvända förhållandet vanligt. Skogsbolagen köper inte gärna nu längre.

#### **Omr IV:**

- Här i norr är både utbud och efterfrågan nedåt för närvarande. Det tyder på att säljarna avvaktar och att även köparna ligger

lågt. En bra fastighet som ni pekar på ovan ska ju normalt finansiera en del av köpesumman. Det är tuffare nu. Vissa företag har stängt införseln för vissa perioder, stora virkeslager.

- Det kan få sådan verkan i nästa period. Ännu är inte nya virkespriser helt etablerade. Vintern 2008/09 har en del spekulanter lämnat marknaden. De som köper lägger inte allt för stor vikt vid avkastningen just denna vinter.
- Nya aktörer vill hitta alternativ till värdepapper. Investering av egna pengar gör att avverkningar kan vänta till bättre tider. De "vanliga" köparna finns kvar, dvs. de som vill utöka sitt innehav och köper i närområdet. Litet utbud gör att det alltid råder konkurrens om objekten.

#### Omr IV + V:

- I oktober var utbudet mycket stort, det är mycket mindre utbud just nu. Prisnivån har fallit ca 15-20% men har planat ut. Kanske har till och med en svag återhämtning skett men det är osäkert. Svårare att hitta köpare, de avslut som görs är naturligtvis "bättre fastigheter" som köparna vill betala för.

### Fråga 6

Den senaste tidens nedgång för massavedspriserna samtidigt med en ökad efterfrågan och därmed prisnivå för skogsbränsle har medfört att dessa båda råvarusortiment prismässigt närmat sig varandra. Detta har förekommit också tidigare men då mer lokalt. Den utveckling vi nu kan följa är mer av nationell karaktär även om den fortfarande är tydligare i vissa delar av landet. Resultatet blir bl.a. att inte helt oansenliga volymer massaved eldas istället för att utnyttjas för massa- och pappersproduktion. Anser du att denna utveckling har alternativt kommer att få en nämnvärd påverkan på marknaden för skogsfastigheter? Kommentera gärna ditt svar.

*Frågan avser skogsdominerade 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:**

- Intäkten för skogsägaren bör bli densamma, men genom andra sortiment. Södra, Stora m.fl. kan troligen "upprätthålla" en lagom differens mellan energived och massaved.
- Det påverkar ej marknaden.
- Jag tror inte detta påverkar fastighetsmarknaden mer än marginellt. Man har en längre tid spekulerat i höjda massavedspriser som inte infriats fullt ut, med ökad konkurrens om veden kanske det slår in.
- Ingen större påverkan på marknadspriserna.
- Ja!

**Omr I + II:**

- Nej, knappast då det ändå ger betydligt lägre rotnetton än gran/barrmassa och framför allt timmer. Snarare press nedåt om inte traditionell massaved kan överträffa bränslepriserna (än så länge).

**Omr I + II + III:**

- Kanske något. Massapriset i kalkylerna har ju fått en botten där priset möter energivärdet, ett värde som på sikt kan bedömas vara stigande i takt med priset på alternativ energi.

**Omr II:**

- Håller uppe massavedspriserna.
- Nej, inte nämnvärt. Nettot blir ungefär detsamma för skogsägaren. Först när priset på GROT överstiger priset på massaveden kan det få genomslag med högre fastighetspriser.
- Utvecklingen har klar positiv påverkan på marknaden för skogsfastigheter.
- Nej, egentligen inte. Priserna på fastigheter ligger i dagsläget, och trots rådande kris, högt över avkastningsvärdet. Kanske på sikt och konkurrensen om råvaran hårdnar mycket.

**Omr III:**

- Ja, ökad tilltro på näringens framtid.
- Ja.
- Nej, i vart fall inte det korta perspektivet.

- Nej, ingen större påverkan. Men priset på massaveden får en bra lägstanivå.

#### Omr III + IV + V:

- Den synpunkten har funnits också tidigare och påverkar inte priset nu. Den påverkan kom redan ca 2007.

#### Omr IV:

- Här uppe i Y och AC-län tror vi inte att skogsbränslemarknaden har påverkat prisnivån på skogsfastigheter annat än marginellt. Misskötta fastigheter kan få bättre avsättning och ersättning i och med det nya sortimentet. På "tallmarker" tas väl inget skogsbränsle ut överhuvudtaget så stora inlandsmarker berörs inte.
- Bränslesortimentet påverkar indirekt genom att priset på massa-ved inte förväntas kunna sjunka lika mycket som annars vore möjligt nu när efterfrågan är så låg.

#### Omr IV + V:

- Prismässigt, ja. Det som behövs är en fungerande marknad mellan fastighetsägare – förbrukare. För närvarande flödar biosortimentet mest som en biprodukt i traditionella virkesaffärer, t.ex. GROT, som betalas lågt om man överhuvudtaget får betalt.
- I de fyra skogslänen har massavedspriset stått emot förhållandevis bra. Det är en rätt marginell företeelse än så länge, men kring vissa områden längs kusten har det ökat.

## Fråga 7

a) Ange det genomsnittliga värdet för **åkermark** inom ditt verksamhetsområde (kk/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 (kk/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, samt i bilaga C (åkermark) respektive i bilaga D (betesmark).

### Åkermark

Område	Genomsnittligt värde		Lägsta marknadsnotering		Högsta marknadsnotering	
	Kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
I	103.000	7	52.000	6	174.000	6
II	80.000	8	49.000	8	135.000	8
III	29.000	6	11.000	5	42.000	5
IV & V <sup>7</sup>	18.000	5	8.000	5	31.000	5

### 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	26.000	6	62.000	6
II	34.000	8	18.000	7	55.000	7
III	10.000	5	5.000	4	15.000	4
IV & V <sup>8</sup>	6.000	1	1.000	1	20.000 <sup>9</sup>	1

Svaren visar, i likhet med den senaste avstämningen av priser för jordbruksmark hösten 2008, generellt en stor spridning. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

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

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

<sup>9</sup> Kommentar från svaranden: "Detta är en uppfattning om spridningen lik den för åkermark, men det är alldeles för lite material."

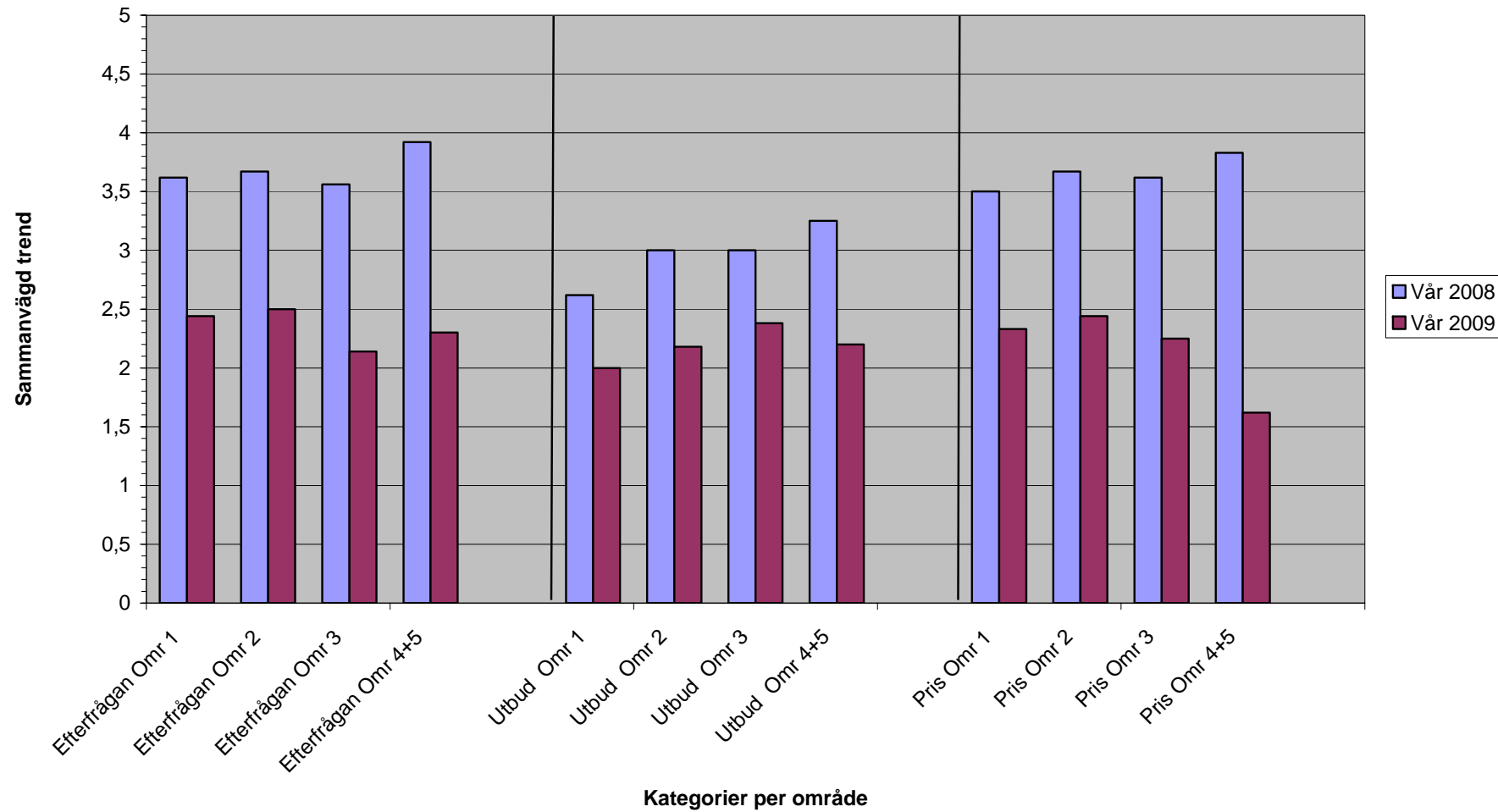
Åkermark: För område I (Götaland) förekommer noteringar från som lägst 25.000 kr/ha upp till 290.000 kr/ha, för område II (Mälardalsregionen) från 30.000 kr/ha till 215.000 kr/ha, för område III från som lägst 1.000 kr/ha upp till 60.000 kr/ha och för de resterande områdena IV och V från 2.000 kr/ha till 35.000 kr/ha.

Betesmark: För område I redovisas marknadsvärdenoteringar från 10.000 kr/ha till 100.000 kr/ha, för område II från 10.000 kr/ha till 75.000 kr/ha, för område III från som lägst 1.000 kr/ha upp till 20.000 kr/ha samt för område IV och V från 1.000 kr/ha till 20.000 kr/ha (se anmärkning till denna angivelse, fotnot nr 9).

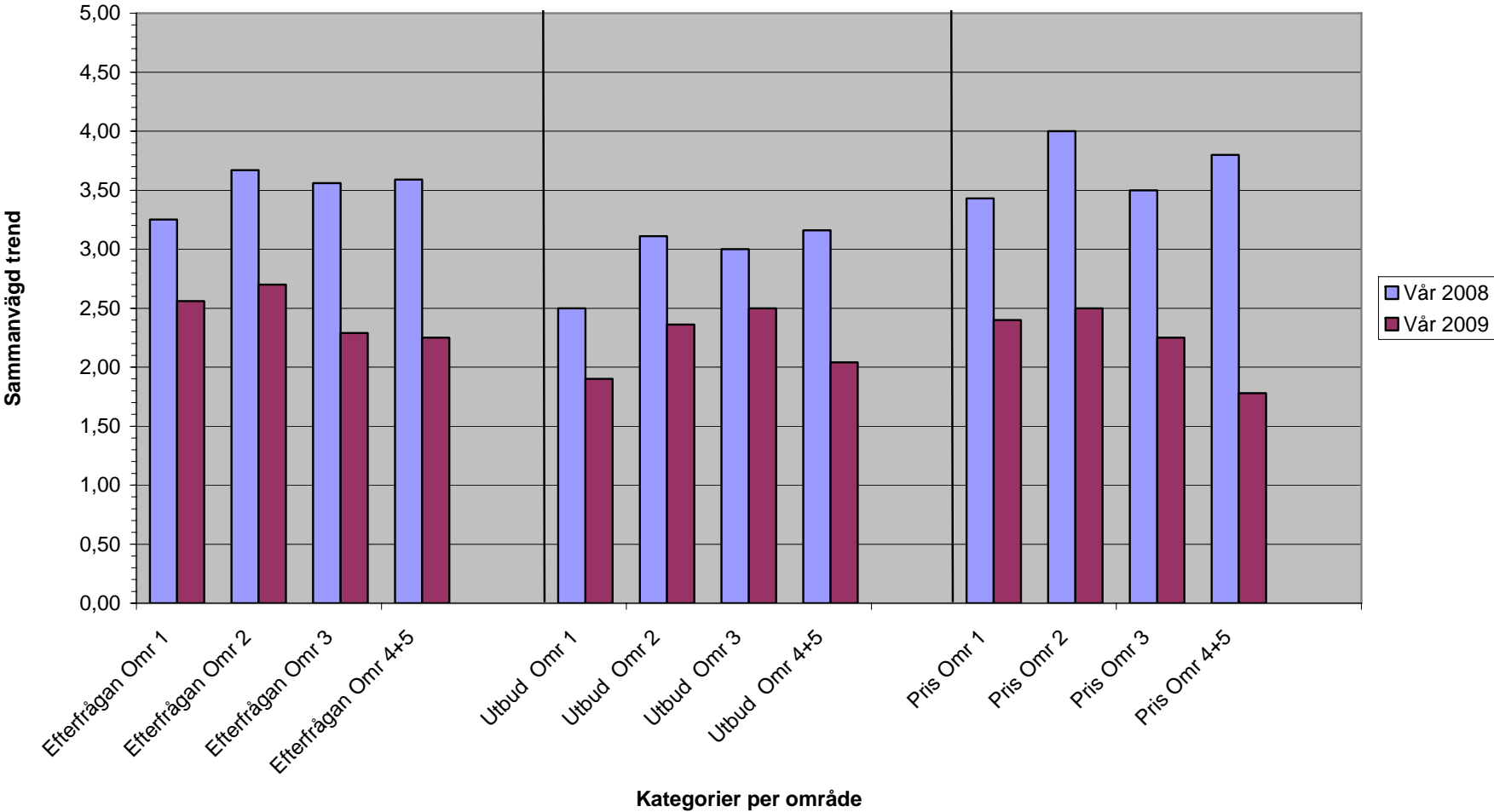
Några av de svarande har kommenterat sina uppgifter. Följande svarande representerande område I: Åkermark; "Ytterst få köp i centrala Småland". En annan svarande från område II: Åkermark; "S.k. hästgårdar och tillköp av åkermark ger högre priser". Ytterligare en svarande representerande område IV & V: Åkermark; "Enormt stort område i extrem glesbygd. I inlandet kan det lokalt finnas gott om jordbruksmark, men ingen brukar den."

i hela mitt område."

## Lantbruksfastigheter generellt

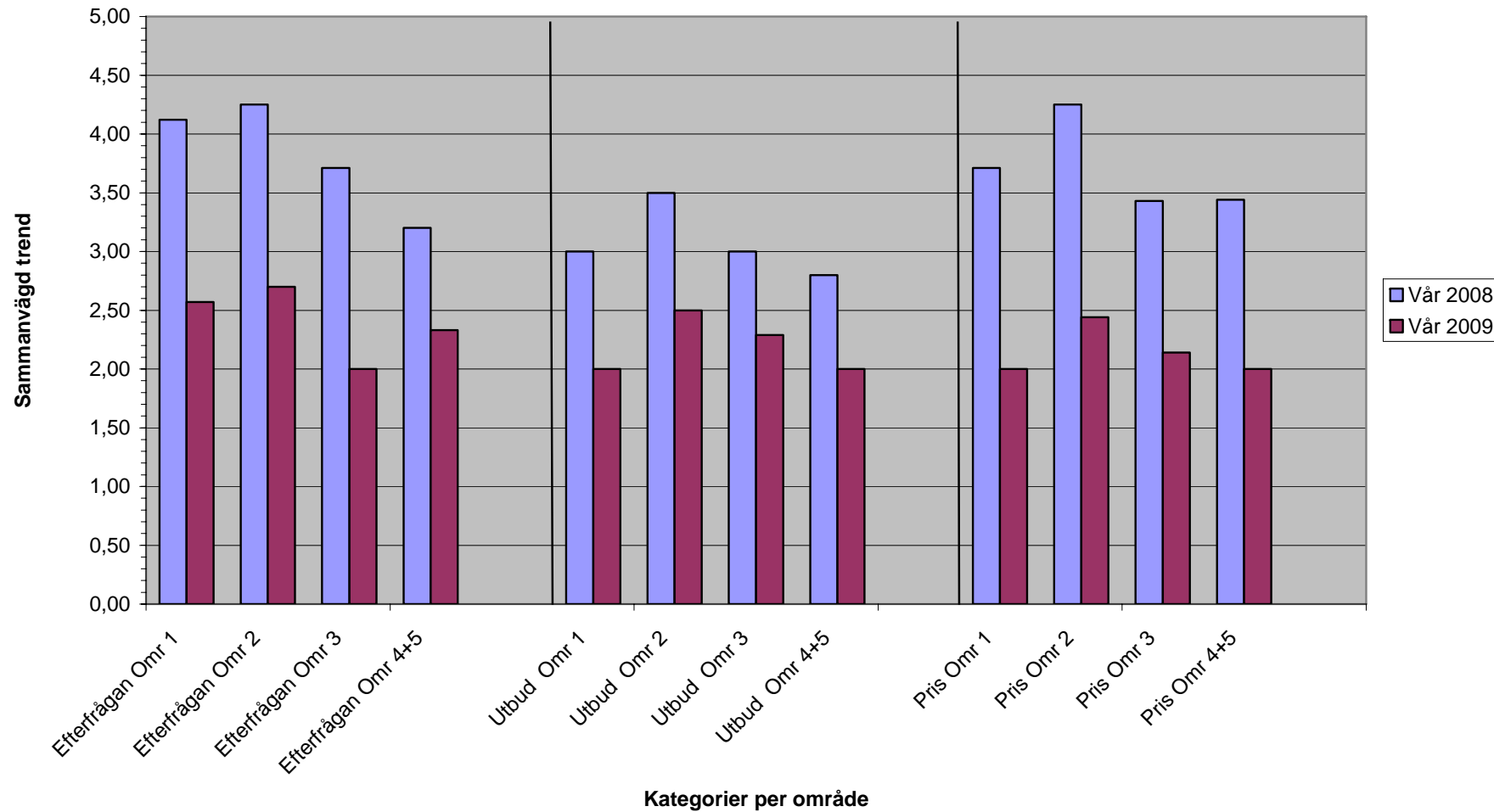


### Skogsdominerade lantbruksfastigheter

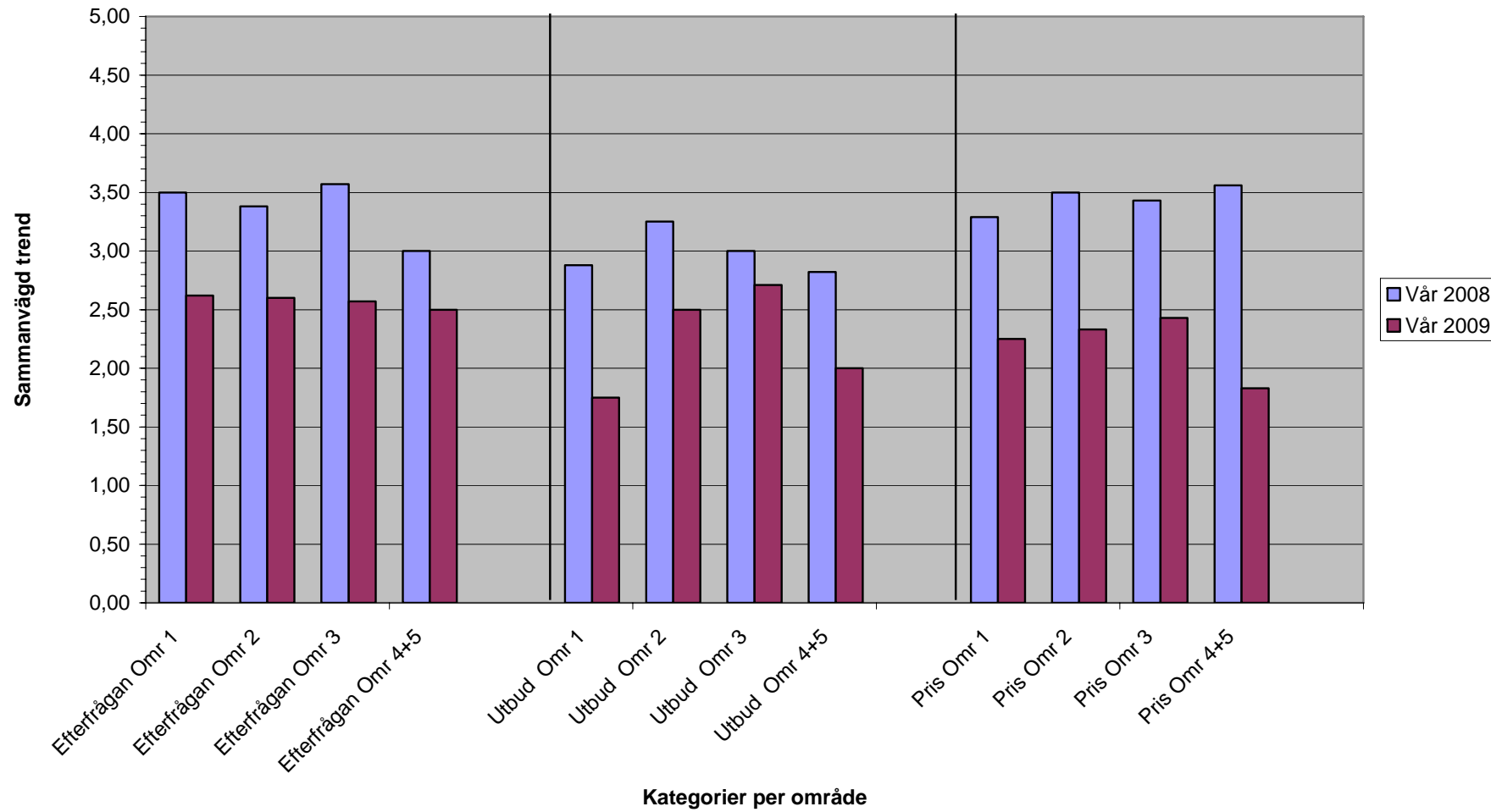




## Jordbruksdominerade lantbruksfastigheter



## Kombinerade lantbruksfastigheter



## Små bostadsdominerade lantbruksfastigheter

