

MINIENKÄT NR 60, HÖSTEN 2018

Aktuella tendenser och värdenivåer på marknaden för lantbruksfastigheter under perioden april – september 2018



Sammanfattning

Det bedömda marknadsvärdet för skogsfastigheter fortsätter öka i hela Sverige förutom i Norrlands inland sedan senaste undersökningen. I Götaland är nu värdet på en ny högstanivå: 625 kr/m³sk. Störst är ökningen i Norrlands kustland med 6,0 % till ett bedömt värde på 294 kr/m³sk.

Det alternativa måttet kronor per hektar följer samma tendenser fast med större regionala skillnader. I Götaland bedöms värdet vara i princip oförändrat på 97 000 kr/ha medan värdet i Mälardalsregionen har ökat med 7,4 % till 88 800 kr/ha. I Norrlands inland bedöms värdet ha sjunkit till 18 100 kr/ha men här är de regionala skillnaderna också som störst.

Extrafrågan i denna enkät rörde priser på jaktarrende och var en uppföljning på samma fråga från 2016. Resultatet visar att priserna varierar kraftigt över Sverige och endast står för några procent av fastighetsvärdet. Har fastigheten god tillgång till vilt (och avsaknad av varg) och ligger i sydligaste Sverige finns dock möjligheten att få en intäkt på upp till 400 kr/ha. Möjligheten till arrendeintäkt är en sak, att jakträtten följer med vid köp är dock en faktor som ökar efterfrågan på fastigheten och därmed även indirekt fastighetspriset. Köpare vill jaga på sin mark.

Uppgifterna avser perioden april - september 2018.

Två gånger om året genomför Lantmäteriet sin så kallade Minienkät för att fånga in trender och tendenser på marknaden för lantbruksfastigheter med fokus på skog. De svarande representerar mäklare, värderingsföretag, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Denna gång svarade 35 personer på minst en fråga. Svaren är lämnade som en spontan uppfattning av den aktuella situationen på fastighetsmarknaden, varför resultaten blir grova.

På följande sidor presenteras resultaten från enkäten tillsammans med vissa kommentarer.

Trevlig läsning!



Område	kr/m ³ sk	Förändring 6 månader
I	625	+ 1,1 %
II	520	+ 1,3 %
III	358	+ 3,6 %
IV	294	+ 6,0 %
V	221	- 4,7 %
RIKET	406	- 0,4 %

Om Minienkäten

Syftet med Lantmäteriets s.k. Minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter. Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för sextionde gången hösten 2018, redovisas här. Undersökningen avser halvårsperioden april - september 2018.

Det bör poängteras att materialet som presenteras inte bygger på prisstatistik utan är ett bedömt marknadsvärde. De svarande ombeds redovisa marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet under perioden. Även om de svarande ofta har god kännedom om de köp som genomförts i hens verksamhetsområde så är det en *bedömning* av marknadsvärdenivån.

För att kunna redovisa resultatet på ett mer överskådligt sätt och för att kunna följa trender över tid presenteras resultatet som medelvärden i olika geografiska områden. För priset på skogsfastigheter lämnas svaren på länsnivå eller i vissa fall för del av län. Dessa summeras sedan ihop i 5 olika områden. För åker- och betesmarken används istället Jordbruksverkets s.k. produktionsområden. En återkommande kommentar från de svarande är att områdena är för stora eller att gränserna är fel. Detaljeringsgraden måste dock vägas mot antal svar per område. För att försöka visa på variationen har vi därför till denna rapport valt att komplettera svaren med relativ standardavvikelse (SD) för svarsserien.

Gotland tillhör geografiskt område I och produktionsområde 2 men vi har valt att särredovisa dessa siffror då de skiljer sig så markant från resten av områdena.

Vill du ta del av resultatet från tidigare minienkäter går du till www.lantmateriet.se och söker på ”minienkät” eller [klicka här](#).

Kontaktpersoner:

Simon Ek
026-63 30 76
simon.ek@lm.se

Gunnar Rutegård
026-63 30 27
gunnar.rutegard@lm.se

Fråga I

Hur anser du att marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i ditt verksamhetsområde för närvarande ligger, angivet i kr/m³sk och kkr/ha?

Tabell 1. Marknadsvärdenivå för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk. Förändring 6 månader avser förändringen sedan förra enkäten (vintern 2017/2018). För områdesindelning se Figur 1

Område	Medelvärde ¹ kr/m ³ sk	Förändring 6 månader	Antal svarande	SD
I	625	1,1 %	17	5,7 %
II	520	1,3 %	6	5,7 %
III	358	3,6 %	13	7,8 %
IV	294	6,0 %	8	8,2 %
V	221	-4,7 %	7	15,1 %
RIKET ²	406	-0,4 %	51	

Alla områden utom V visar på en uppgång (Tabell 1). Norrland (område IV + V) har fortfarande inte kommit tillbaka till toppnivåerna som noterades för ca 10 år sedan (se Figur 2 & Figur 3). Vid föregående enkät visade båda områden kraftiga ökningar och en del trodde nog att det var början på en återhämtning. Nu vänder dock område V neråt igen medan områden IV fortsätter uppgången. Om det är början på en differentiering områdena emellan eller bara en kortvarig spridning återstår att se. Spridningen i svaren är dock som störst i dessa områden så slutsatser mellan två enkäter måste göras med stor försiktighet. Tittar man på de senaste åren verkar område V även ha en viss säsongvariation vilket också kan förklara en del av skillnaden (Figur 2).

I och med denna enkät är nu både område I och II uppe på nya toppnivåer om vi jämför nominella priser (Figur 2). Om vi istället jämför med reala priser³ har område I fortfarande 2 kr kvar till toppnoteringen 2016 och område II ligger 21 kr under toppnoteringen 2010 (Figur 3).



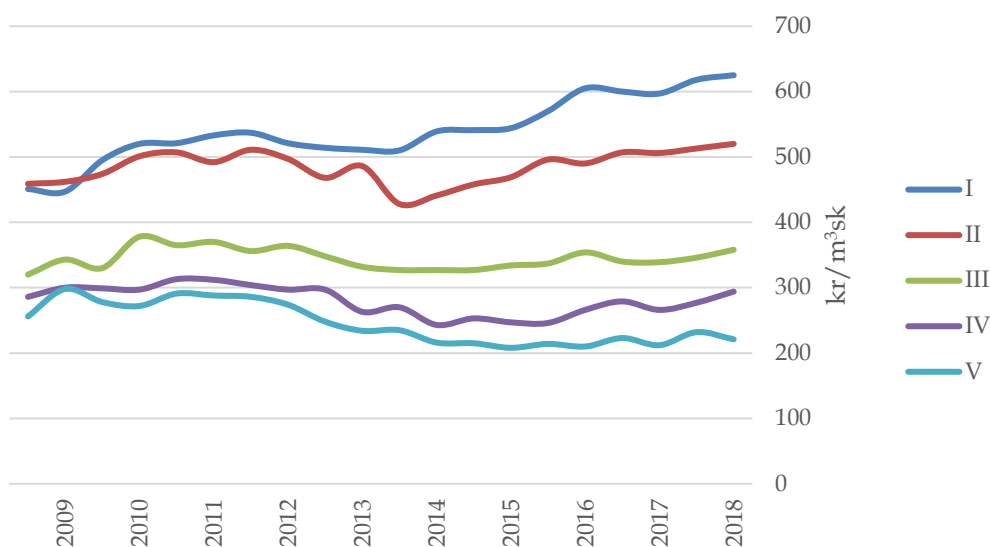
Figur 1. Sveriges indelning i områden

¹ Varje svarande har getts samma vikt i medelvärdet. Detta innebär att om en svarande har angett flera svar inom ett av de fem geografiska områdena har medelvärdet av dessa värden använts för att representera den svarande.

² Riksmedelvärdet vägs ihop på så sätt att varje delområdes medelvärde multipliceras (vägs) med respektive delområdes andel av landets totala stående virkesvolym enligt Riksskogstaxeringen.

³ De reala värdena är justerade med årsmedelvärderna för KPI. För 2018 har medelvärdet av KPI för månad 1-10 använts.

Nominell prisutveckling skogsfastigheter



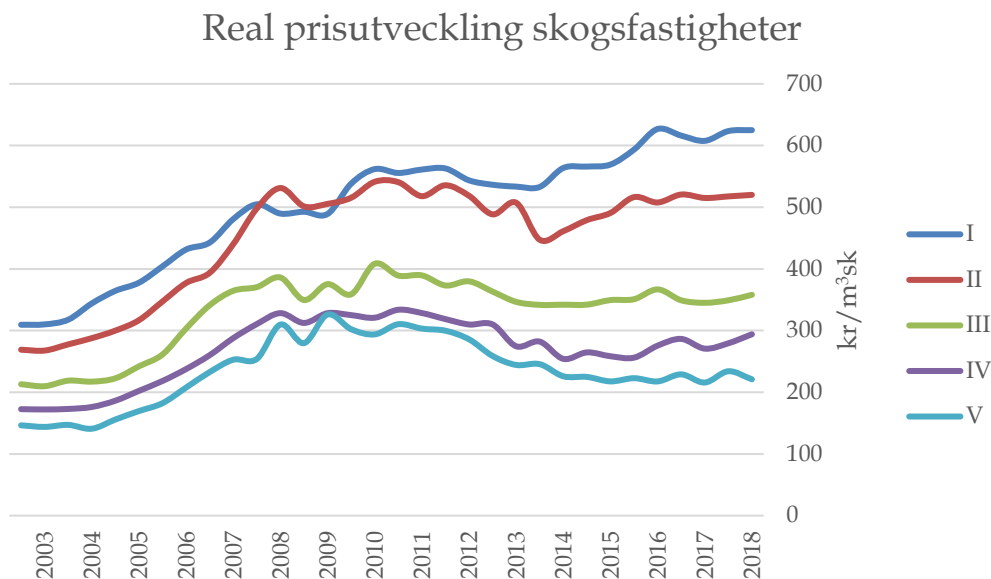
Figur 2. Nominell prisutveckling för normalt sammansatt skogsfastighet, kr/m³sk för perioden 2009-2018, bedömda värden (Minienkät nr 41-60). För områdesindelning se Figur 1

Då kr/m³sk inte alltid är det mest lämpliga måttet på en skogsfastighets värde brukar den kompletteras med måttet kr/ha. Utvecklingen för kr/ha har gått åt samma håll som kr/m³sk i samtliga områden men med betydligt större spridning och kraftigare förändringar (Tabell 2).

Tabell 2. Marknadsvärdenivå för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/hektar. Förändring 6 månader avser förändringen sedan förra enkäten (vintern 2017/2018). För områdesindelning se Figur 1

Område	Medelvärde kkr/ha	Förändring 6 månader	Antal svarande	SD
I	97,0	0,5 %	17	13,0 %
II	88,8	7,4 %	6	9,7 %
III	45,0	13,5 %	12	15,8 %
IV	33,0	8,2 %	5	13,0 %
V	18,1	-25,2 %	5	29,0 %
RIKET	55,9	-0,5 %	45	

Gotland: 310 kr/m³sk samt 35 kkr/ha (1 svarande)



Figur 3. Realprisutveckling för normalt sammansatt skogsfastighet (i 2018 års prisnivå), kr/m³sk för perioden 2003-2018, bedömda värden (Minienkät nr 29-60). För områdesindelning se Figur 1

De svarande har också haft möjlighet att själva ge egna kommentarer till frågan. Ett återkommande svar är att det förekommer stora variationer inom länet, i vissa fall med tillägget att detta är beroende på virkesförråd per ha. Dessa svar har inte redovisats nedan. Siffran inom parentes avser det område (län/länsdel) som respondenten har kommenterat.

Kr/m³sk

- Mkt begränsat ortprismaterial under 2018. Det jag har pekar på en något högre nivå. Man ska dock vara försiktig med att extrapolera ett begränsat jämförelsematerial (21)
- Den uppåtgående trenden verkar ha avbrutits (06)
- Stor variation på älvdalar och höjdlägen med grandominans. (24 del 2)

Kr/ha

- Stor variation mellan låga och höga boniteter (24 del 2)

För redovisning av samtliga svar på läns-/länsdelsnivå, se Bilaga 1 & 2.

Fråga 2

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden för närvarande, prismässigt och/eller intressebaserat.

Frågan avser 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?

I sammanställningen i Tabell 3 har plus och minustecken omvandlats till numeriska värden. Ett ”+” har givits värde 1, tre ”+” har givits värde 3, ett ”-” har givits värde -1 osv. Sedan har medelvärdet för respektive region beräknats.

Tabell 3. Påverkansfaktorer och deras påverkan i respektive område. Förändring sedan föregående enkät inom parentes. För områdesindelning se Figur 1

Område	Framtida virkesprisutveckling på kort sikt	Skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt	Viljan att investera i skogsmark	Antal svaranden
I	1,4 (-0,1)	1,5 (-0,2)	2,7 (+0,1)	10
II	1,6 (+0,6)	1,4 (±0,0)	2,2 (+0,1)	5
III	1,0 (-0,5)	1,7 (+0,1)	1,2 (-0,3)	9
IV	1,4 (-0,2)	1,1 (-0,1)	1,5 (-0,5)	8
V	1,5 (-0,4)	0,8 (-0,5)	1,7 (-0,2)	6

Det är flest sänkningar av genomsnittsvärdena men även några höjningar samt ett oförändrat värde. På riksnivå skulle man därför kunna hävda att påverkan från dessa 3 faktorer har mindre positiv pris-/intressepåverkan på marknaden för skogsfastigheter än vid föregående enkät.

Faktorn ”Viljan att investera i skog och skogsmark” brukar vara den faktor som anses ha störst positiv påverkan på pris/intresse. I område III är det dock faktorn ”Skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt” som anses ha störst positiv påverkan.

Under undersökningsperioden har det framkommit flera signaler på att skogsnäringen (främst sågverken) har nått toppen av prishöjningar och att vi därför kanske börjar närma oss början på nästa lågkonjunktur. Samtidigt har Riksbanken avisat räntehöjningar i december eller februari. Sammantaget kan detta ha dämpat optimismen på marknaden något och fått genomslag på svaren.

I område V som visar på en nedgång i värdenivåer hittar vi också de största sänkningarna av påverkan av faktorerna. Störst sänkning och lägst värde har ”Skogsnäringens konkurrenskraft på längre sikt” (0,8). Detta ska uttolkas som att tron på skogsnäringens konkurrenskraft har svagt positiv eller ingen pris- och/eller intressepåverkan.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden.

Område I

- *Belägenhet, jaktmöjlighet, tillgänglighet*
- *Åtkomligheten, vägnät inom fastigheten, jakt*
- *Nya/fler intressenter*
- *Lågt ränteläge, lågt utbud stor efterfrågan, brist på alternativa investeringar för solida kunder. Jakt.*
- *Förväntat stigande räntebild kan medföra en avmattning/stagnation närmaste månaderna. Inget som märks ännu dock.*
- *Räntenivån. Risk med alternativa investeringar. Risk för framtida torra somrar.*
- *Hur förnyringarna ser ut; dåliga självförnyringar + mycket röjning = lågt pris. Läge mot större sjö/hav/stad.*
- *Utbud. Låg ränta. Bra placering av kapital.*
- *Får intrycket att många "ej skogskunniga" verkar ha lättare att våga köpa skog än tidigare, kanske bankerna blivit bättre på att stötta vid förvärv, vet inte*

Område II

- *Närhet till större städer++, Aktiv bygd+, RÄNTAN+++, Arrondering+, väl skötta skogar+*
- *Fortsatt låga ränteläget*
- *Räntan, virkespriserna*
- *Samhällsekonomin, Räntan, Utbud, Långsiktig bra investering.*

Område III

- *Skogsbrand, stormar, jakt*
- *Befolkningstäthet spelar en större och större roll på vissa områden mer än virkespriset*
- *Förekomsten av varg har en väsentlig negativ påverkan på investeringsviljan då jakträtten påverkas.*
- *Industriutbyggnad, nya material med vedråvara som grund*
- *Ränteläget. Brexit.*
- *Bedömer att risken för sänkta virkespriser under nästa år är relativt stor.*

Område IV

- *Låg ränta*
- *Osäkerhet för restriktioner mot avverkning i skogar äldre än 130 år.*
- *Trögt på marknaden. Virkespriser har stigit, men fastigheterna vill inte lyfta. Dålig konkurrens om objekten.*
- *Läget och arronderingen*
- *Aktuell räntenivå. Uppmärksamhet i media.*

- *Prisutvecklingen i Göta- och Svealand vill inte sprida sig till Västernorrland. Klimatförbättringen ger högre tillväxt och borde öka värdet. Ökad konkurrens om råvaran talar för högre priser.*

Område V

- *Skogsstyrelsens naturvärdesinventering. Statens ovilja att ersätta ägarna till fjällnära skog, en katastrof, Övriga politiska beslut som motsätter sig all utveckling i glesbygd. Förvärvstillstånd, vad har det för nytta idag mer än en kostnad för köparen. Strandskyddet.*
- *Konkurrens mellan virkesköpande industri. Vissa områden av Norrlands inland har en oligopolmarknad.*
- *Arbeta med att ta bort förvärvstillståndet. Möjlighet till att bygga vid vatten skulle höja intresset på många områden i glesbygd, samt underlätta genomföra generationsskiften.*
- *Färre aktörer skapar förutsättningar för att virkespriset inte speglar det verkliga marknadsvärdet.*

Fråga 3.

Vilken nivå på jaktarrende gäller inom ditt verksamhetsområde, i kr/ha och år? Avser ett genomsnittsvärde vilket inkluderar samtliga typer av vilt.

Jaktvärdet är ett av alla de värden som ryms i en lantbruksfastighet. Om fastighetsägaren inte själv vill nyttja jakträten på sin fastighet kan hen istället hyra ut jakträten i vad som brukar kallas ett jaktarrende⁴ och därmed få en intäkt. Som svaren i Tabell 4 visar är det stora prisskillnader inom landet. Detta kan delvis förklaras av att det söderut förekommer mer jaktbart vilt per hektar och att befolkningstätheten och därmed efterfrågan är större, men även av skilda förutsättningar för hur jakt organiseras. I Norrland är det t.ex. mycket vanligt att skogsfastigheter ingår i viltvårdsområden (VVO). I dessa fall kan en fastighet på enstaka hektar ge jakträtt på ett VVO som inte sällan är flera tusen hektar stora. Det blir i dessa fall missvisande att slå ut arrendepriiset på fastighetens areal. I andra områden fungerar det på ett liknande sätt beträffande besparingsskogar och häradsallmänningar.

Det finns även andra jaktintäkter än själva arrendet. Ofta finns det olika typer av fällavgifter och troféavgifter. På viltrika fastigheter kan dessa var minst lika stora som arrendet. Ur svaren går det inte att läsa ut om dessa har tagits med i uppgivna siffror eller ej. Det skulle dock kunna förklara en del av den stora spridningen.

Tabell 4. Genomsnittliga jaktarrendepriiser per område, kr/ha. Förändringen avser skillnaden mot när samma fråga ställdes i Minienkät nr 56 som avsåg perioden april – september 2016. För områdesindelning se Figur 1

Område	Medelvärde kr/ha	Förändring 2 år	Antal svar	Standard- avvikelse %
I	159	-17 %	18	52 %
II	115	- 6 %	13	38 %
III	35	+ 4 %	12	29 %
IV	19	+ 17 %	7	33 %
V	14	- 22 %	6	30 %

⁴ Det är inte ett arrende enligt Jordabalkens definition men begreppet är så pass vedertaget att vi valt att använda det här.

Om jaktvärdet kapitaliseras med räntan 2,25 % och jämförs med fastighetsvärdet kr/ha (Fråga 1) så motsvarar jaktvärdet 2,6 – 7,3 % av fastighetsvärdet (högst i område I och lägst i område IV). Jakten har också en indirekt påverkan på fastighetsvärdet då det är mer attraktivt för en köpare att få jakten på *sin* fastighet (se kommentarerna till Fråga 2). Om vi fokuserar på den högsta noteringen (400 kr/ha i Skåne) så skulle denna motsvara 15 % av hektarpriset i Skåne vilket får anses vara en signifikant andel. För vissa fastighetsköpare kan säkert den positiva effekten på kassaflödet som ett jaktarrende på den nivån innebär vara av intresse.

Flera kommentarer belyser hur förekomsten av varg påverkar jaktvärdet och fastighetsvärdet negativt.

Då det är så pass stor spridning av svaren inom varje område är det svårt att dra några slutsatser i jämförelsen med resultatet för två år sedan⁵. Område I och II visar sjunkande jaktvärden men ökande skogsfastighetsvärden. I de andra områdena har jaktvärdet gått åt samma håll som fastighetsvärdena.

Gotland: 30 kr/ha (1 svarande)

Kommentarer (län/länsdel inom parentes)

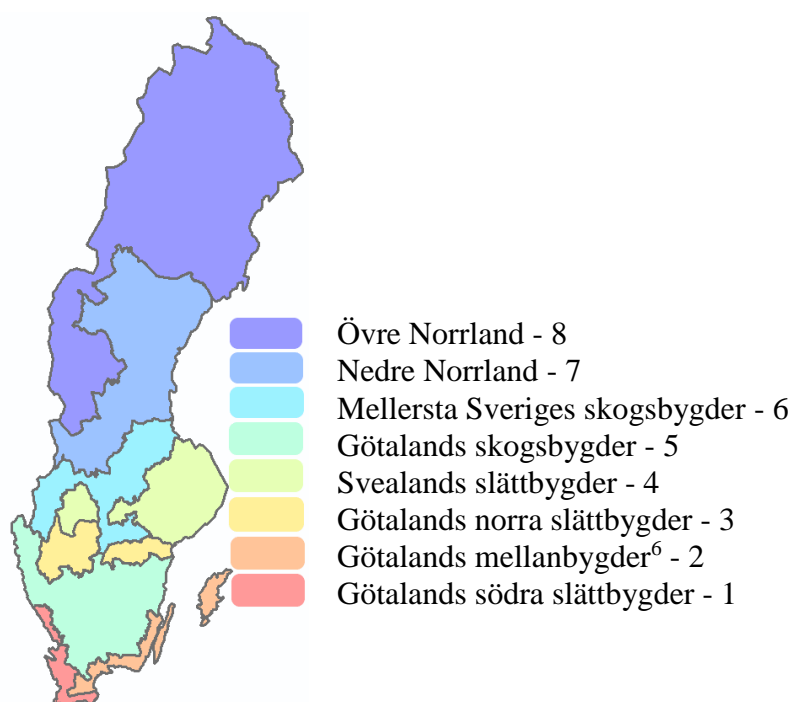
- 25-30 kr/ha vid stor vargförekomst, 75-150 kr/ha när det finns många viltslag. (19 del 2)
- Varierar mellan 85-165 men oftast +100 (06)
- Extrem variation (05)
- Stor variation. Längst i norr i princip noll pga vargen (17)
- Stor variation inom länet (Norrbotten), inlandet: 7-50 kr/ha, kusten: 15-80 kr/ha. Merparten inom det lägre intervallet. (25)
- Arrenden för utländska jägare är många gånger 100-200% högre än annars beroende på arrondering, boendemöjligheter etc. (05, 08, 10)

Fråga 4 a Åkermark

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.

För frågorna om marknadsvärdenivån på åker och betesmark har de svarande ombetts att svara utifrån produktionsområden. Dessa finns presenterade i Figur 4.

⁵ Exakt samma fråga ställdes i Minienkät 56 för perioden april – september 2016.



Figur 4. Sveriges indelning i produktionsområden för åker- och betesmark

Efter en extremt torr sommar som inneburit stora ekonomiska påfrestningar för många jordbrukare skulle man kunna tro att det har påverkat marknadsvärdet för åker- och betesmark. Produktionsområde 1 och 2 visar förvisso en kraftig nedgång men med endast 2 svaranden i dessa regioner är det för tidigt att säga om det är en tillfällighet eller om marknaden faktiskt har svängt. Det kan dock konstateras att den högsta marknadsnoteringen i produktionsområde 1 på 470 tusen kr/ha i ett historiskt perspektiv är mycket högt. I övriga produktionsområden är förändringarna för de genomsnittliga värdena små.

Tabell 5. Genomsnittligt bedömt marknadsvärde för åkermark samt högsta och lägsta marknadsnoteringar under perioden, kkr/ha

Produktionsområde	Genomsnittligt värde			Marknadsnoteringar	
	Medelvärde, kkr/ha	Antal svar	Standardavvikelse	Lägsta	Högsta
Götalands södra slättbygder - 1	238 (-11 %)	2	26 %	120	470
Götalands mellanbygder - 2	138 (-28 %)	2	27 %	80	300
Götalands norra slättbygder - 3	209 (-2 %)	5	16 %	100	360
Svealands slättbygder - 4	89 (-1 %)	6	15 %	25	200
Götalands skogsbygder - 5	71 (+1 %)	7	17 %	30	150
Mellersta Sveriges skogsbygder - 6	53 (+4 %)	7	32 %	15	150
Nedre Norrland - 7	22 (-4 %)	5	31 %	5	50
Övre Norrland - 8	18 (-3 %)	2	14 %	2	40

⁶ Gotland tillhör formellt produktionsområde 2 men är inte medräknad i genomsnittsvärdet. Se vidare i texten.

I flera kommentarer framhålls att variationerna inom produktionsområdena är mycket stora. För att bättre spegla detta har vi gjort en liten justering av hur vi presenterar lägsta- och högsta marknadsnoteringarna. Tidigare har vi presenterat det genomsnittliga lägsta värdet för samtliga angivna lägsta noteringar i produktionsområdet och motsvarande för högsta noteringar. Nu presenterar vi istället den lägsta angivna noteringen (alltså inget genomsnittsvärde). Detsamma gäller för betesmarken. Förutom de geografiska skillnaderna i lönsamhetsförutsättningar visar också den stora spridningen på det faktum som ofta kommenteras; att priset påverkas stort om det finns mer än en aktiv jordbrukare i närområdet.

Gotland: genomsnitt: 70 kkr/ha, lägsta marknadsnotering: 40 kkr/ha, högsta marknadsnotering: 100 kkr/ha (1 svarande).

Fråga 4 b Betesmark

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.

För beskrivning av produktionsområden, se Figur 4

Som vanligt är det svårt att uppskatta marknadsvärdet på betesmark då det mycket sällan förekommer försäljningar av fastigheter (eller regleringar) med endast betesmark. Men då betesmark fortfarande ingår i många fastigheter och är av vikt för viss djurhållning är det ändå av intresse att försöka fånga in marknadsvärdet.

Tabell 6. Genomsnittligt bedömt marknadsvärde för betesmark samt högsta och lägsta marknadsnoteringar under perioden, kkr/ha

Produktionsområde	Genomsnittligt värde			Marknadsnoteringar	
	Medelvärde, kkr/ha	Antal svar	Standardavvikelse	Lägsta	Högsta
Götalands södra slättbygder - 1	78 (+29 %)	2	3 %	40	120
Götalands mellanbygder - 2	55 (-5 %)	1	0 %	30	80
Götalands norra slättbygder - 3	66 (+14 %)	5	27 %	20	120
Svealands slättbygder - 4	48 (+11 %)	6	16 %	15	80
Götalands skogsbygder - 5	34 (-8 %)	6	27 %	20	150
Mellersta Sveriges skogsbygder - 6	28 (+9 %)	5	27 %	10	60
Nedre Norrland - 7	13 (+4 %)	4	23 %	5	25
Övre Norrland - 8	5 (-38 %)	2	100 %	0	25

Produktionsområde 1 och 2 har få svaranden som gör det svårt att uttala något om ev. förändringar. Produktionsområde 3, 4, 6 och 7 visar på uppgångar och har fler svaranden men fortfarande med stor spridning. Produktionsområde 5 visar på en nedgång men området har också en stor spridning både bland svaren och högsta och lägsta marknadsnoteringar. Produktionsområde 8 visar en kraftig nedgång men med endast 2 svaranden och med stor spridning är osäkerheten stor. En svarande har även uppgett värdet 0. Detta bör rimligtvis tolkas som att marken inte har något värde som betesmark men som alternativ användning som skogsmark torde den ändå ha *något* värde. Om 0-svaret togs bort från redovisningen skulle

”medelvärde” (alltså värdet från den andra svaranden) vara 10 kkr/ha vilket då istället skulle vara en uppgång med 25 % från föregående enkät. Även det låga antalet värdesiffror bidrar till de stora hoppen.

Gotland: Genomsnitt: 30 kkr/ha, Lägsta marknadsnotering: 20 kkr/ha, Högsta marknadsnotering: 50 kkr/ha (1 svarande).

Även här har de svarande givits tillfälle att kommentera och flera påtalar problemen med områdesindelningen. Dessa har tagits bort från sammanställningen nedan.

Kommentarer åker och bete

- *I mitt område beräknas aldrig värdet på åkermark. (prod. omr. 8)*
- *Notera att åkermark i regel köps av grannar varmed extrema variationer även inom små regioner beroende på grannskap. (prod. omr. 3, 5, 6)*
- *Stor påverkan om det finns aktiva brukare i området (prod. omr. 3, 4, 6)*
- *Varierar mycket, lägst i västra delarna av länet, högst kring Sundsvall (prod. omr. 7)*
- *Svårt i norr. Viss ökning i söder kring större lantbruksegendomar (prod. omr. 7, 6, 4)*
- *Ingen marknad för betesmark (prod. omr. 8)*
- *Tillskottsmark bete till s.k. hästgårdar säljs många gånger för 3x marknadsvärdet. (prod. omr. 2, 3, 5)*

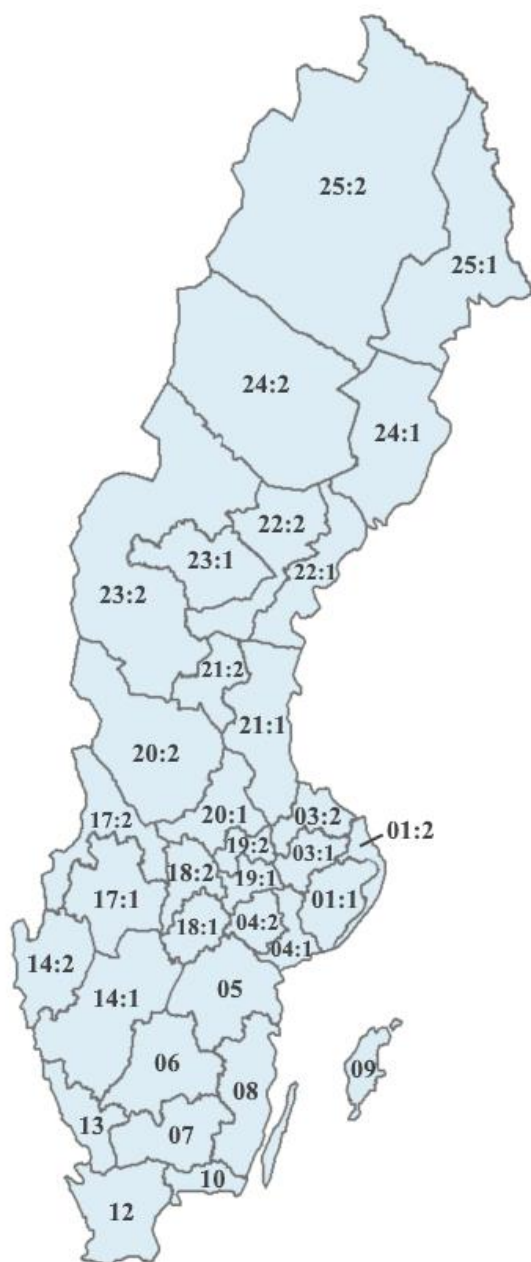
Fråga 5.

Övriga faktorer som påverkar marknaden

- *Vad kommer att hända med mjölkpriset och priset för svinkött?*
- *Stora (>400 ha) välarronderade fastigheter +3000 kr ha. Små smala (<40 m bredd) -3000 kr ha.*
- *Nöjet att äga skog men då är det små fastigheter med fritidshus.*
- *Mindre gårdar nära stan är heta på marknaden. Livsstilsboende lockar, förutsatt att pendlingstiden är max 30 minuter. Frågeställning som rör framtiden är hur de längre växtsäsongerna påverkar boniteter och tillväxt. Inventeringar visar att virkesförråd och ålder inte stämmer överens med angiven bonitet. Högre bonitet bör ge högre marknadsvärde.*
- *EU-stöd till myrslätter har påverkat priset på impediment i vissa alternativa lägen.*

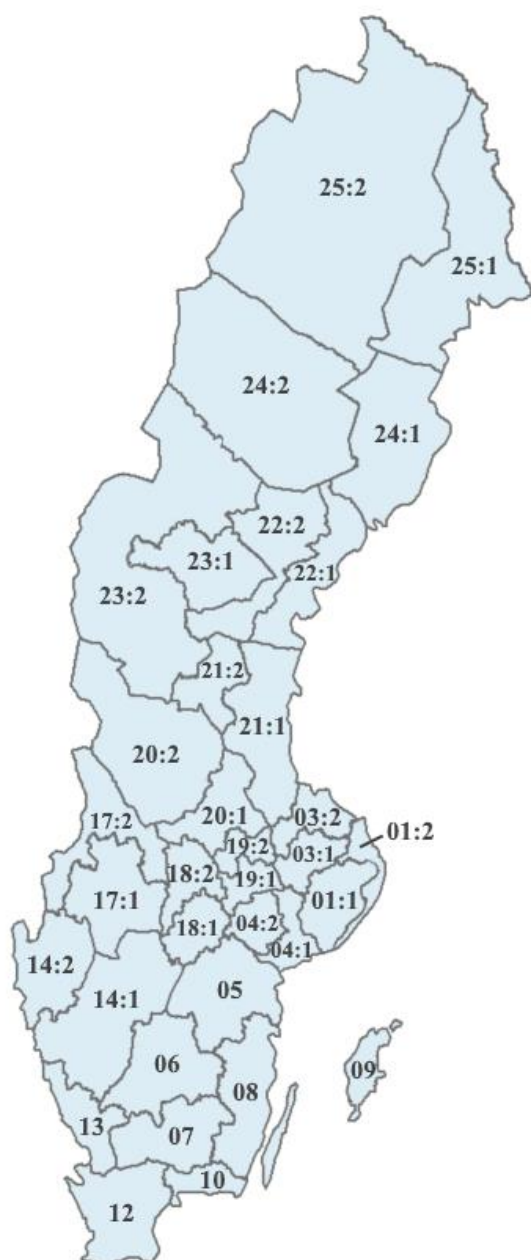
Bilaga I. Bedömt marknadsvärde i kr/m³sk för skogsdominerade lantbruksfastigheter under perioden april – september 2018 (antal svar)

Uppdelningen följer län eller del av län där skillnader i marknaden gör detta befogat. För samtliga uppdelade län har funnits möjlighet att svara för hela länet. Har inget svar lämnats har den raden tagits bort av utrymmeskäl.



Län/länsdel	Medelvärde, kr/m ³ sk	Antal svar
Norrbottnen – 25, del 1	265	3
Norrbottnen – 25, del 2	184	4
Västerbotten – 24, del 1	308	3
Västerbotten – 24, del 2	229	4
Jämtland – 23, del 1	290	2
Jämtland – 23, del 2	255	2
Västernorrland – 22, del 1	301	5
Västernorrland – 22, del 2	270	4
Gävleborg – 21, del 1	380	3
Gävleborg – 21, del 2	340	3
Gävleborg – 21, hela	390	1
Dalarna – 20, del 1	520	1
Dalarna – 20, del 2	350	3
Västmanland – 19, del 1	503	4
Västmanland – 19, del 2	455	4
Örebro – 18, del 1	555	2
Örebro – 18, del 2	530	2
Örebro – 18, hela	470	1
Värmland – 17, del 1	378	4
Värmland – 17, del 2	311	6
Uppsala – 03, del 1	520	1
Uppsala – 03, del 2	420	1
Uppsala – 03, hela	480	1
Södermanland – 04, del 1	625	2
Södermanland – 04, del 2	570	1
Södermanland – 04, hela	650	1
Stockholm – 01, del 1	600	1
Stockholm – 01, del 2	560	1
Stockholm – 01, hela	560	1
Västra Götaland – 14, del 1	613	5
Västra Götaland – 14, del 2	525	2
Östergötland - 05	645	6
Jönköping - 06	604	1
Kronoberg - 07	634	4
Kalmar - 08	660	1
Gotland - 09	310	1
Blekinge - 10	670	1
Skåne - 12	635	2
Halland - 13	637	3

Bilaga 2. Bedömt marknadsvärde i kkr/ha för skogsdominerade lantbruksfastigheter under perioden april – september 2018 (antal svar)



Län/länsdel	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
Norrbottnen – 25, del 2	14	3
Norrbottnen – 25, del 1	27	2
Västerbottnen – 24, del 1	36	2
Västerbottnen – 24, del 2	18	2
Jämtland – 23, del 1	30	1
Jämtland – 23, del 2	26	1
Västernorrland – 22, del 1	37	3
Västernorrland – 22, del 2	28	3
Gävleborg – 21, del 1	53	2
Gävleborg – 21, del 2	39	2
Gävleborg – 21, hela	49	1
Dalarna – 20, del 1	74	1
Dalarna – 20, del 2	35	3
Västmanland – 19, del 1	77	3
Västmanland – 19, del 2	70	4
Örebro – 18, del 1	83	2
Örebro – 18, del 2	80	2
Örebro – 18, hela	90	1
Värmland – 17, del 1	56	4
Värmland – 17, del 2	37	6
Uppsala – 03, del 1	80	1
Uppsala – 03, del 2	67	1
Uppsala – 03, hela	90	1
Södermanland – 04, del 1	103	2
Södermanland – 04, del 2	90	1
Södermanland – 04, hela	120	1
Stockholm – 01, del 1	95	1
Stockholm – 01, del 2	85	1
Stockholm – 01, hela	100	1
Västra Götaland – 14, del 1	103	5
Västra Götaland – 14, del 2	79	2
Östergötland - 05	104	6
Jönköping - 06	86	1
Kronoberg - 07	80	4
Kalmar - 08	95	1
Gotland - 09	35	1
Blekinge - 10	115	1
Skåne - 12	120	2
Halland - 13	97	3