

Minienkät nr 56

AKTUELLA TENDENSER OCH VÄRDENIVÅER PÅ DEN ÖPPNA MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

- Minienkätundersökning hösten 2016 -

Sammanfattning

Marknadssituationen för skogsdominerade lantbruksfastigheter visar enligt den senaste enkätomgången avseende perioden april 2016 till och med september 2016 en fortsatt positiv utveckling när det gäller den södra delen av landet (Götaland). För de övriga delarna av landet är utvecklingen mer modest med vissa uppgångar av de bedömda marknadsvärdenivåerna i de områden som består av Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län respektive Norrlands kustland, medan i Mälardalen respektive Norrlands inland förändringarna utgörs av marginella minskningar. Marknadsvärdenivåerna för en normalt sammansatt skogsfastighet varierar enligt de svarande från drygt 600 kr/m³sk som ett genomsnitt för Götaland till ca 210 kr/m³sk för Norrlands inland. Viss försiktighet bör som vanligt gälla avseende användningen av dessa marknadsnivåer med hänsyn till undersökningsmetodiken och det i vissa fall begränsade antalet svar.

I bilaga A respektive bilaga B redovisas bedömda marknadsvärdenivåer i kr per m³sk respektive tusen kr per ha uppdelat på län eller i vissa fall del av län.

Vidare ombads de svarande på enkäten att skatta hur rotnettot vid en genomsnittlig föryngringsavverkning förhåller sig till det bedömda marknadsvärdet angivet enligt ovan. Svaren visar en tydlig trend att denna relation ökar från söder mot norr. En annan fråga avsåg den genomsnittliga nivån på ett jaktarrende. I dessa fall var trenden den motsatta, dvs. jaktarrendena ökar från norr mot söder i landet.

De svarande har återkommande fått värdera ett antal faktorer som påverkar prismässigt och/eller intressebaserat på marknaden för skogsfastigheter under den aktuella perioden. Bedömningarna har växlat över tiden. Jämfört med när motsvarande frågor ställdes hösten 2015 har de sammanvägda resultaten beträffande den framtida virkesprisutvecklingen på kort sikt, skogsnäringsens konkurrenskraft sett på längre sikt samt viljan att investera i skog och skogsmark förändrats i olika grad och någon tydlig trend kan inte utläsas.

Gunnar Rutegård

Lantmäteriet, Division fastighetsbildning, 801 82 Gävle
BESÖKSADRESS Lantmäterigatan 2C, TELEFON 026 - 63 30 27
E-POST gunnar.rutegard@lm.se, INTERNET www.lantmateriet.se

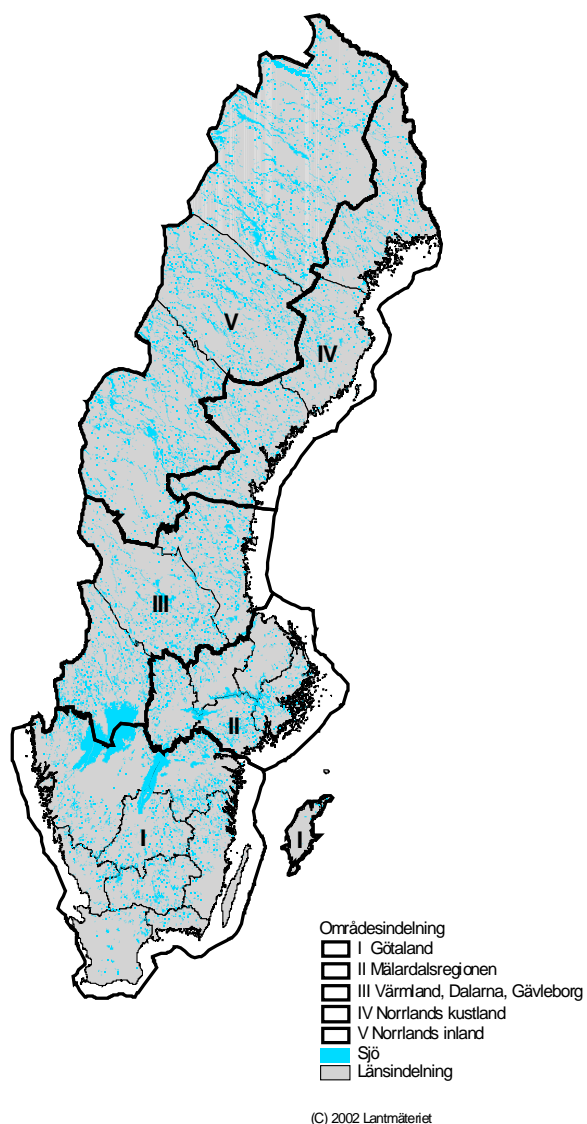
De svarande har slutligen fått redovisa marknadsnoteringar för åkermark respektive betesmark. Spridningen är som tidigare mycket stor såväl inom de svarandes verksamhetsområden som inom landet i sin helhet.

Inledning

Syftet med Lantmäteriets s.k. Minienkät är att försöka fånga in trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter¹. Resultatet av den senaste enkäten, som genomfördes för femtiosjätte gången hösten 2016, redovisas här. **Undersökningen avser halvårsperioden april 2016 t.o.m. september 2016.**

De svarande representerar mäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Av totalt 79 utskickade enkäter var det denna gång 32 som besvarades. I vissa fall kan det förekomma att flera mottagare av enkäten inom ett och samma företag, vilka svarar för olika geografiska områden, enas om att sammanställa sina svar på samma enkät. Vidare var det flera mottagare av enkäten som uppgav att de inte hade tillräckligt med uppgifter för den aktuella perioden för att kunna besvara enkätfrågorna. De 32 besvarade enkäterna innehöll inte svar på samtliga frågor medan vissa enkäter behandlade 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 i vissa sammanhang uppdelade på endast fem geografiska områden, betecknade som områdena I - V. Denna uppdelning framgår av 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	15
	II	4
	III	8
	IV	8
	V	8

För övriga frågor var antalet svarande lägre eller betydligt lägre.

Fråga 1

Hur anser Du att marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i Ditt verksamhetsområde ligger, angivet i kr/m³sk och tkr/ha?

Svaret på den första delen av frågan redovisas i figur 2 och i texten samt i bilaga A (kr/m³sk) respektive i bilaga B (tkr/ha). Värden angivna i kr/m³sk redovisas för jämförelsens skull även för de närmast föregående enkäterna i figur 2. 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 marknadsvärdenivå, vilket också är avsikten.

Figur 2. Marknadsvärdenivån för en normalt sammansatt skogsfastighet i olika områden, kr/m³sk samt kr/ha (det senare värdet avser enbart enkäten hösten 2016).

Område ²	Minienkät 1504 - 1509			Minienkät 1510 - 1603			Minienkät 1604 - 1609			
	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Antal svar	Aritmetiskt medelvärde ³ kr/m ³ sk	Relationstal	Aritmetiskt medelvärde ⁴ kr/ha
I	17	544	147	12	570	150	15	605	152	89300
II	3	469	127	4	496	130	4	490	123	77700
III	7	334	91	8	337	88	8	354	89	46500
IV	7	247	67	7	246	65	8	266	67	25500
V	9	208	56	8	214	56	8	210	53	18500
RIK- KET	43	369 ⁵	100	39	381 ⁵	100	43	397 ⁵	100	53000 ⁵

Relationstal = Aritmetiskt medelvärde för området dividerat med genomsnittet.

Med hänsyn tagen till den osäkerhet som återkommande betonas i detta sammanhang beroende på undersökningsmetodiken, kan en fortsatt ökning konstateras av de bedömda marknadsvärdena i område I (Götaland). Den tidigare ökningen i område I har därmed förstärkts ytterligare denna enkätomgång vilket också framgår av relationstalen för respektive område. Även områdena III (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län) och IV (Norrlands kustland) uppvisar en viss ökning jämfört med de närmast föregående enkätomgångarna. För både områdena II (Mälardalen) och V (Norr-

² För områdesindelningen, se figur 1.

³ Avser det aritmetiska marknadsvärdet 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 av de fem geografiska områdena har det aritmetiska medelvärdet av dessa värden använts för att representera den aktuella svaranden inom det aktuella området, oavsett om de angivna värdena har avsett ett helt län eller del av ett län.

⁴ Medelvärdet i kr/ha (avser enbart Minienkät 1604-1609) baseras på totalt 35 svar.

⁵ Riksmedelvärderna vägs ihop på så sätt att varje delområdes aritmetiska medelvärde multipliceras (vägs) med respektive delområdes andel av den inom landet totala stående virkes- (skogs-) volymen enligt Riksskogstaxeringen.

lands inland) gäller däremot en mindre minskning av det bedömda marknadsvärdet, förändringar som dock ska tas med stor försiktighet. För område II gäller dessutom denna enkätomgång såväl som närmast föregående omgångar att uppgiften baseras på ett litet svarsunderlag.

Kartorna i bilaga A respektive B är indelade antingen i hela län eller i två länsdelar, vilket i det senare fallet kan hänföras till förväntade marknadsvärdeskillnader inom länet. Den första siffran i varje län alternativt länsdel anger den uppskattade marknadsvärdenivån i kr/m³sk (bilaga A) respektive tkr/ha (bilaga B). Den andra siffran i varje län/länsdel (inom parantes) anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella området. I de fall länet är uppdelat har de svarande i första hand ombetts att ange separata (olika) marknadsvärden för varje delområde. Alternativt har de kunnat ange samma marknadsvärde för hela länet, beroende på vilken marknadskänedom de innehar. När länet/länsdelen helt saknar värden beror detta på att inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge egna kommentarer till frågan. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr II:

- Går ej att ange (kr/ha) då en hektar skogsmark kan se helt olika ut. Kalhygge eller beväxt med gammelskog. Skiljer då väsentligt i värde per hektar.

Omr III:

- Mycket få köp som är "rena" i marknaden. Lång handläggningstid för Lantmäteriet gör att få köp redovisas med köpeskilling i tidsperioden.

Fråga 2

Hur förhåller sig rotnettot vid en genomsnittlig föryngringsavverkning (för avverkningsuppdrag/rotpost) i förhållande till det värde som har angetts som svar till fråga 1a (bedömt marknadsvärde i kr/m³sk för en normalt sammansatt skogsfastighet i ditt verksamhetsområde)?

Ange rotnettot i procent av det bedömda marknadsvärdet (dvs. andel i förhållande till det bedömda marknadsvärdet i kr/m³sk).

Exempel: Ett genomsnittligt avverkningsuppdrag/rotpost värderas till 300 kr/m³sk och marknadsvärdet enligt fråga 1a bedöms vara 200 kr/m³sk => $300 / 200 = 150\%$.

De angivna svaren till fråga 2 återges i figur 3.

Figur 3. Rotnetto i procent av det bedömda marknadsvärdet (dvs. andel i förhållande till det bedömda marknadsvärdet i kr/m³sk). Enskilda noteringar för respektive län eller länsdel. För indelningen i län och länsdelar, se bilaga A.

Län/länsdel	Rotnetto/bedömt marknadsvärde (%)					Medelvärde (%)	Antal
01 Del 1	65	75				70	2
01 Del 2	65	75				70	2
03 Del 1	65	75				70	2
03 Del 2	65	75				70	2
04 Del 1	65	75				70	2
04 Del 2	65	75				70	2
05	75	75	76			75	3
06	75					75	1
07	75	90				83	2
08	76	90				83	2
09	75					75	1
10	90					90	1
12	46	70	75-80	85	90	74	5
13	80	85	90			85	3
14 Del 1						-	0
14 Del 2	64					64	1
17 Del 1	80	100	114			98	3
17 Del 2	80	100	114			98	3
18 Del 1	75					75	1
18 Del 2	75					75	1
19 Del 1	75	75				75	2
19 Del 2	75	75				75	2
20 Del 1						-	0
20 Del 2						-	0
21 Del 1	85	120				103	2
21 Del 2	93					93	1
22 Del 1	110	120	120	120		118	4
22 Del 2	110	120	120			117	3
23 Del 1	110	120				115	2
23 Del 2	110	120				115	2
24 Del 1	115	120				118	2
24 Del 2	115	120	120	120		119	4
25 Del 1	115	170				143	2
25 Del 2	115	120	170			135	3

Som framgår av figur 3 är en tydlig tendens att rotnettet i förhållande till det bedömda marknadsvärdet är högre i norra Sverige i förhållande till Syd- och Mellansverige. För de fyra nordligaste länen är kvoten genomgående större än 1,0, dvs. rotnettet vid en genomsnittlig föryngringsavverkning anses överstiga det bedömda marknadsvärdet för en normalt sammansatt skogsfastighet, medan det motsatta förhållandet med något undantag anses gälla söder därom.

Några har kommenterat sina svar, t.ex. från län 07: "Procentsatsen (75%) blir låg p.g.a. att genomförda försäljningar under året till stor del utgörs av fastigheter med låga förråd vilket ger höga m³sk-priser. För enskilda fastigheter med höga genomsnittsförråd är skillnaden väsentligt mindre." Vidare från län 24: "Stor skillnad var i AC Lappland man är, i väster lågt virkespris.", samt från län 17 (som inte lämnat något fastställt värde): "I vissa fall upp till +200% av marknadsvärdet. Bättre/större poster köps med stora premier. Just nu har framför allt sågverken goda lager tack vare god drivningsbärighet under lång tid. Man köper på sig bättre rotstående poster på bra mark inför höst-/vintersäsongen." Från län 12 och 13 kommer följande kommentar beträffande värdet 85 procent: "Räknat på gran vilket ofta utgör mindre än hälften av virkesvärdet." En svarande representerande såväl län 21, 22 som 24 har angett värdet 120, men kommenterar att värdet varierar från 120 till 150.

Fråga 3

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

De angivna svaren till fråga 3 återges i figur 4.

Figur 4. Jaktarrende i kr/ha och år. Avser ett genomsnittsvärde som inkluderar samtliga typer av vilt. Enskilda noteringar för respektive län eller länsdel. För indelningen i län och länsdelar, se bilaga A.

Län/länsdel	Jaktarrende i kr/ha och år					Medelvärde	Antal
01 Del 1	120	150				135	2
01 Del 2	120	150				135	2
03 Del 1	100	120	250			157	3
03 Del 2	100	120	250			157	3
04 Del 1	120	150				135	2
04 Del 2	120	150				135	2
05	100	150				125	2
06	75					75	1
07	110	150				130	2
08	150-200					163	1
09	30					30	1
10	150-200					175	1
12	300	300	300	300	350	310	5
13	200	200	300			233	3
14 Del 1	175					175	1
14 Del 2	100					100	1
17 Del 1	30	30	60	20-100		40	4
17 Del 2	30	30	60	20-100		40	4
18 Del 1	80					80	1
18 Del 2	80					80	1
19 Del 1	60	70				65	2
19 Del 2	60	70				65	2
20 Del 1						-	0
20 Del 2						-	0
21 Del 1	12-25					18	1
21 Del 2	13					13	1
22 Del 1	10	15	5-35	12-25		16	4
22 Del 2	15	5-35	12-25			18	3
23 Del 1	15	5-35				18	2
23 Del 2	15	5-35				18	2
24 Del 1	18	12-25				18	2
24 Del 2	18	20	5-35	12-25		19	4
25 Del 1	10-15	15	18			15	3
25 Del 2	10-15	15	18	5-35		16	4

Svaren till fråga 3 redovisar en tydlig, och förväntad tendens sett över landet genom att de mer tätbefolkade men också mer småviltrika delarna av landet i de södra och mellersta delarna av landet uppvisar väsentligt högre arrendenivåer än de nordligaste länen.

Även här har vissa kommenterat sina svar, t.ex.: "I Halland 200 kr/ha på bra marker, i Västra Götaland 175 kr/ha + moms. Varierar väldigt mycket beroende på viltslag och vilttillgång." En annan som svarar för de fyra nordligaste länen: "Jag värderar genom att analysera arrende, fällavgifter samt möjlighet att hyra ut rätt att jaga inom t.ex. viltvårdsområde. Bara jaktarrendet har inget att göra med värdet av jakt i norr!" Två svarande från län 17 hävdar: "Stor spridning beroende på vargförekomst" respektive "Mycket splittrad prisbild. Vargen har tagit död på det mesta av jakten i Värmland." En svarande från län 24 del 2: "Mycket stor variation, mellan 5 - 100 kr." samt från län 07 (som har angett 110 kr per ha och år): "Stor variation beroende på arrondering och jaktförutsättningar."

Fråga 4

Bedöm följande faktorer som påverkar marknaden för närvarande, prismsässigt och/eller intresseässigt.

Frågan avser skogsdominerade fastigheter.

De svarande ombads gradera nedanstående *faktorer* med plus- eller minus-tecken 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)?

Skogsnärings 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.

Hur många av de svarande som har angett visst antal tecken för respektive faktor redovisas i figur 5. De angivna svaren har även sammanvägts så att ett plus motsvarar en "poäng", två plus motsvarar två poäng och tre plus således motsvarar tre poäng, medan minustecken istället genererar motsva-

rande antal "minuspoäng". Den sammanlagda summan för respektive faktor och delområde har sedan delats med antalet svarande för denna faktor. För jämförelsen skall redovisas motsvarande vägda tal från Minienkäten hösten 2015.

Figur 5. Antal respondenter som angett att följande faktorer påverkar marknaden för närvarande, prismässigt och/eller intresse-mässigt. Resultaten från hösten 2015 redovisas som en jämförelse. För beskrivning av de sammanvägda resultaten, se texten. För områdesindelning, se figur 1.

	---	--	-	0	+	++	+++	Sammanvägning hösten 2016	Sammanvägning hösten 2015
Område I									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt			1	5	4	2	2	0,9	1,1
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			1	2	7	3	1	1,1	1,1
Viljan att investera i skogsmark					2	5	7	2,4	2,1
Område II									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt			2	2	1			0,0	- 0,7
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				2	1	1		0,8	0,7
Viljan att investera i skogsmark			1		1	2		1,0	0,7
Område III									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt			1	2	3	1		0,6	1,2
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt				1	6			0,9	0,8
Viljan att investera i skogsmark				1	3	3		1,3	1,5
Område IV									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt		1	1		2	3	1	1,0	1,4
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			2		5		1	0,8	0,0
Viljan att investera i skogsmark				1	3	3	1	1,5	1,2
Område V									
Framtida virkesprisutveckling på kort sikt			2		2	3	1	1,1	1,6
Skogsnäringens konk. kraft på längre sikt			1		6		1	1,0	0,6
Viljan att investera i skogsmark			1	1	2	3	1	1,3	2,1

Den framtida virkesprisutvecklingen

Inställningen till den framtida virkesprisutvecklingens påverkan på skogsfastighetsmarknaden är enligt de sammanvägda svaren något mindre positiv jämfört med motsvarande period för ett år sedan. Ett undantag med en förändring till en något mer positiv inställning kan noteras i område II (Mälardalen), vilket dock vid båda tillfällena endast baseras på fyra svar.

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt

Skogsnäringens konkurrenskraft sett på längre sikt bedöms ha förändrats endast marginellt i de tre sydligare områdena (I - III, dvs. Götaland, Mälardalen respektive Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län). I områdena IV (Norrlands kustland) samt i område V (Norrlands inland) har inställningen till skogsnäringens konkurrenskraft förändrats i en mer positiv riktning, i synnerhet framgår detta i område IV.

Viljan att investera i skog och skogsmark

Beträffande viljan att investera i skog och skogsmark är förändringarna små i områdena I-IV. I område V (Norrlands inland) ser dock investeringsviljan ut att ha minskat. Denna faktor brukar vara den av de tre faktorerna som bedöms mest positiv vilket gäller även denna enkätomgång. I område I (Götaland) har denna påverkansfaktor vid båda tillfällena sammanvägt genererat drygt två plustecken.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge exempel på faktorer som påverkar marknaden. Dessa svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Räntan, räntan och räntan.
- Närheten till centralorterna, exv. Göteborg, Kungsbacka, Varberg.
- Aktiebörsen samt ränteutvecklingen.
- Jakten, vatten, avskilt läge, räntan.
- Jakt och läge, gärna sjö.

Omr III:

- Förändringen i befolkningsstruktur som tidigare påverkar villapriserna börjar nu tydligt även visa sig på skogsfastigheterna, ju glesare och äldre boende desto lägre fastighetspris på skogen.
- Fortfarande är ränteläget starkt. Tids- och kapacitetsbrist. Lantmäteriet - förrättningar.

Omr I + II + III:

- Närhet till större orter påverkar priset uppåt. Välskötta fastigheter med bra vägsystem prishöjande. Vattendrag (främst sjöar och tjärnar) inom fastigheten prishöjande.

Omr IV:

- Efterfrågan har minskat och externa köpare finns inte i samma omfattning som förr, vilket ger lägre priser.
- Den låga räntan!

Omr IV+V:

- Läget, arrondering, bonitet, åldersfördelning.
- Jaktmöjligheter, bonitet till mindre del, aktiebolagsägda fastigheter.
- Riskanalys: Stormar, insektsskador, m.m.
- Det uppfattas som en relativt stor risk att åtminstone något område inom en salufastighet stoppas för avverkning.
- Märker ett större intresse från köpare som kommer från södra Sverige och Tyskland vad gäller skogsfastigheter i Norr- och Västerbotten. Troligen beror detta på den stora prisdifferensen som har blivit.
- Nivån på utlåningsräntan hos banker.

Omr V:

- Den gröna politiken med skatt på avstånd, i Norrlands inland transporteras virke uppemot 50-75 mil t.o.r. (minus). Industrins lokalisering och nedläggningar (minus). Låg ränta (plus). Förvärvstillstånd, ta bort detta då det inte fyller någon funktion. Lantmäteriets väntetider är ett jätteproblem just nu.

Synpunkter och kommentarer på andra faktorer som anses vara av intresse för marknaden för lantbruksfastigheter mer generellt:**Omr I:**

- Lågt utbud (län 07).

Omr IV:

- Papperstillverkningen avtar, Brexit oroar sågverken, skogsbränsle har svårt att konkurrera med sjunkande oljepriser.
- Transportkostnad riskerar att bli en stor fråga, liksom skog som kolsänka.

Omr IV + V:

- Folk får upp ögonen för att den säkra skogsinvesteringen inte är riktigt så säker i alla fall...
- Ser en trend att skogar äldre än 130 år betalas försiktigt.

Fråga 5

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

Svaret på frågan redovisas i de båda tabellerna nedan samt i den efterföljande texten. För utbredningen av respektive produktionsområde, se bilaga C.

ÅKERMARK

PRODUKTIONSOMRÅDE	GENOMSNISSLIGT VÄRDE		LÄGSTA MARKNADSNOTERING		HÖGSTA MARKNADSNOTERING	
	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
1	175 000	4	86 000	4	322 000	4
2	201 000	4	101 000	4	314 000	4
3	203 000	3	97 000	3	300 000	3
4	90 000	5	50 000	5	148 000	5
5	105 000	10	55 000	9	206 000	9
6	53 000	2	20 000	2	100 000	2
7	25 000	2	13 000	2	65 000	2
8	10 000	4	5 000	2	16 000	2

BETESMARK

PRODUKT- IONSOMRÅDE	GENOMSNIITTLIGT VÄRDE		LÄGSTA MARKNADS- NOTERING		HÖGSTA MARKNADS- NOTERING	
	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar	Medelvärde, kr/ha	Antal svar
1	56 000	4	34 000	4	90 000	4
2	53 000	4	30 000	4	80 000	3
3	58 000	3	37 000	3	75 000	4
4	47 000	3	22 000	3	90 000	3
5	46 000	9	28 000	8	68 000	8
6	30 000	1	10 000	1	45 000	1
7	7 000	1	-	0	-	0
8	4 000	3	0	1	0	1

Svaren visar, i likhet med tidigare avstämningar av jordbruksmark generellt en stor spridning inom respektive område. Detta kan tydliggöras genom att exemplifiera några av de enskilda noteringarna.

Åkermark: För produktionsområde 1 och 2 förekommer marknadsnoteringar från som lägst 40 tkr/ha upp till 425 tkr/ha, för område 3 som högst upp till 320 tkr/ha, medan för område 7 noteringar upp till 100 tkr/ha, och för område 8 upp till 30 tkr/ha förekommer.

De svarande har också haft möjlighet att själva ge egna kommentarer till frågan. I flera fall anges t.ex. att det har varit få objekt sålda under tidsperioden, att det är mycket ont om rent material (svårt med rena köp), att det är för få köp för en adekvat bedömning, att materialet spretar och att det är stort prisspann samt för betesmark att det är svårt och osäkert att isolera just värdet på betesmark då bara betesmark sällan säljs. Ytterligare några svar har sammanställts utifrån områdestillhörighet. Punkt i vänstermarginalen indikerar en ny (annan) svarande.

Omr I:

- Variationer mellan 35-100 tkr/ha (avser län 07; 60 tkr/ha har uppgetts som genomsnittligt värde).

Omr II:

- Gäller riktiga slättbygderna kring Enköping/Uppsala. Lägre utåt Roslagskusten. (125 tkr/ha har uppgetts som genomsnittligt värde.)

Omr IV och V:

- För Norrbottens län högre pris vid kust, lägre pris inland.

Beträffande betesmark:

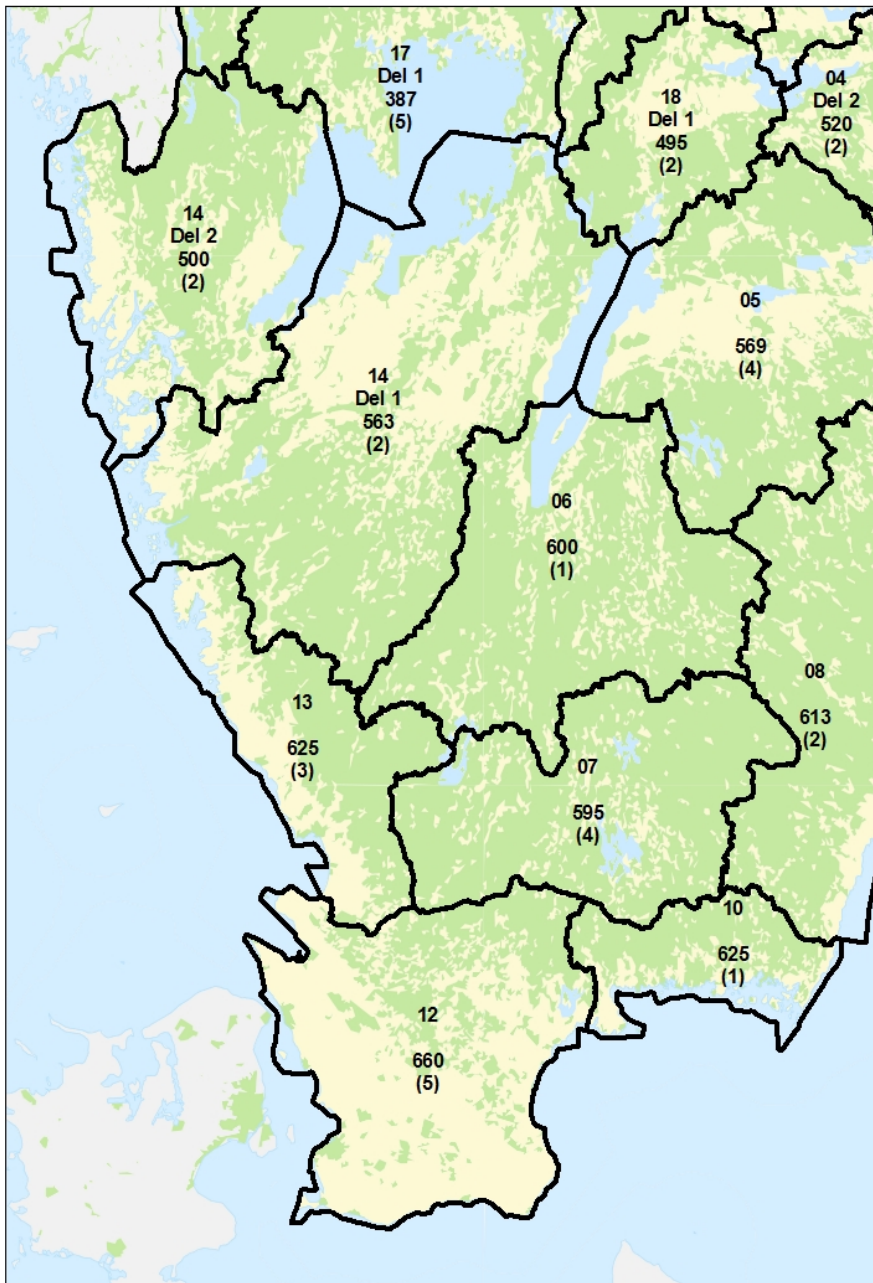
Omr II:

- Skiljer markant beroende på vilken typ av gård det handlar om. Mindre gård för djurhållning, ca 10 ha, höga värden för bete, men annars normalt ca halva priset jämfört med åkermark.

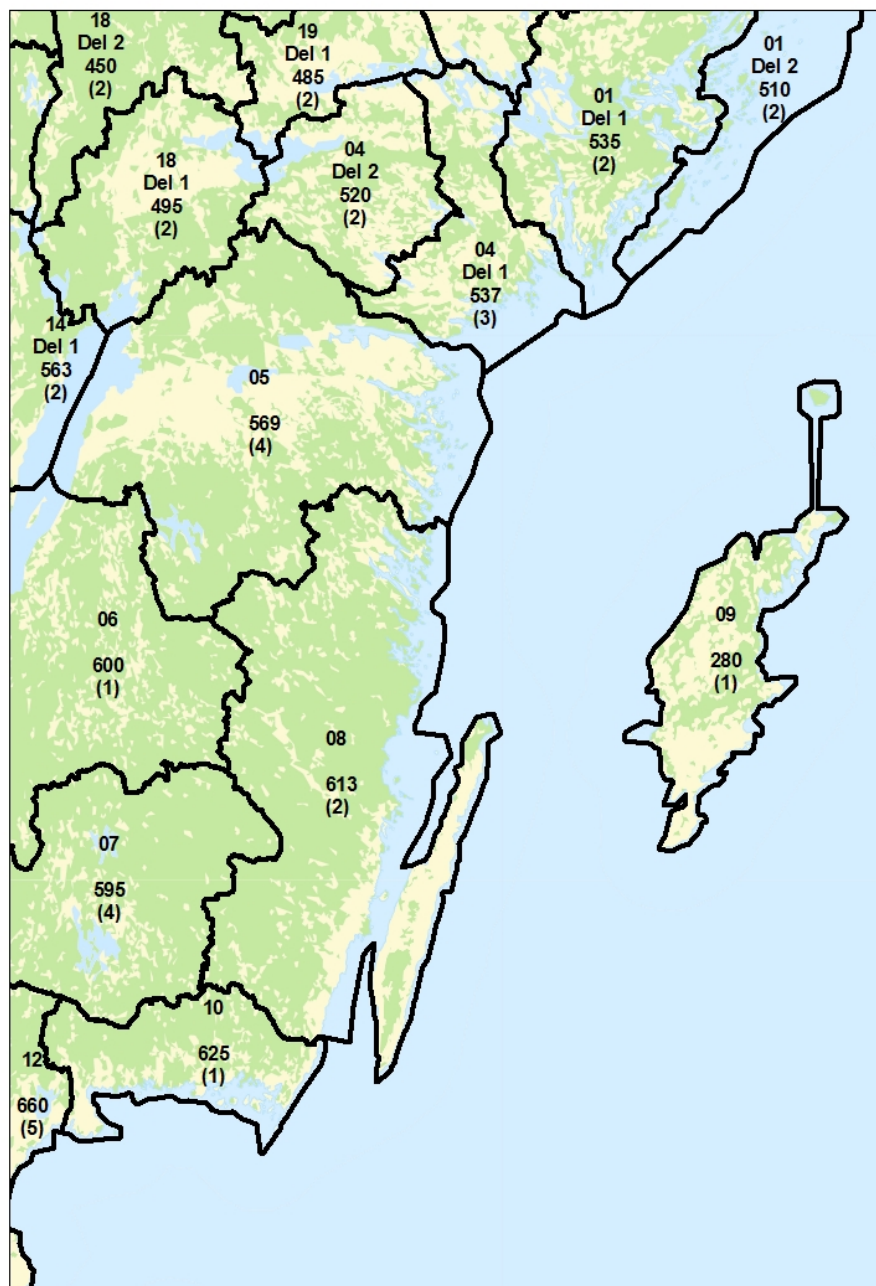
Omr IV och V:

- Ingen separat marknad för betesmark. Ingår oftast som igenväxande skogsmark, huggningsklass R2 till G1, lövdominerat.

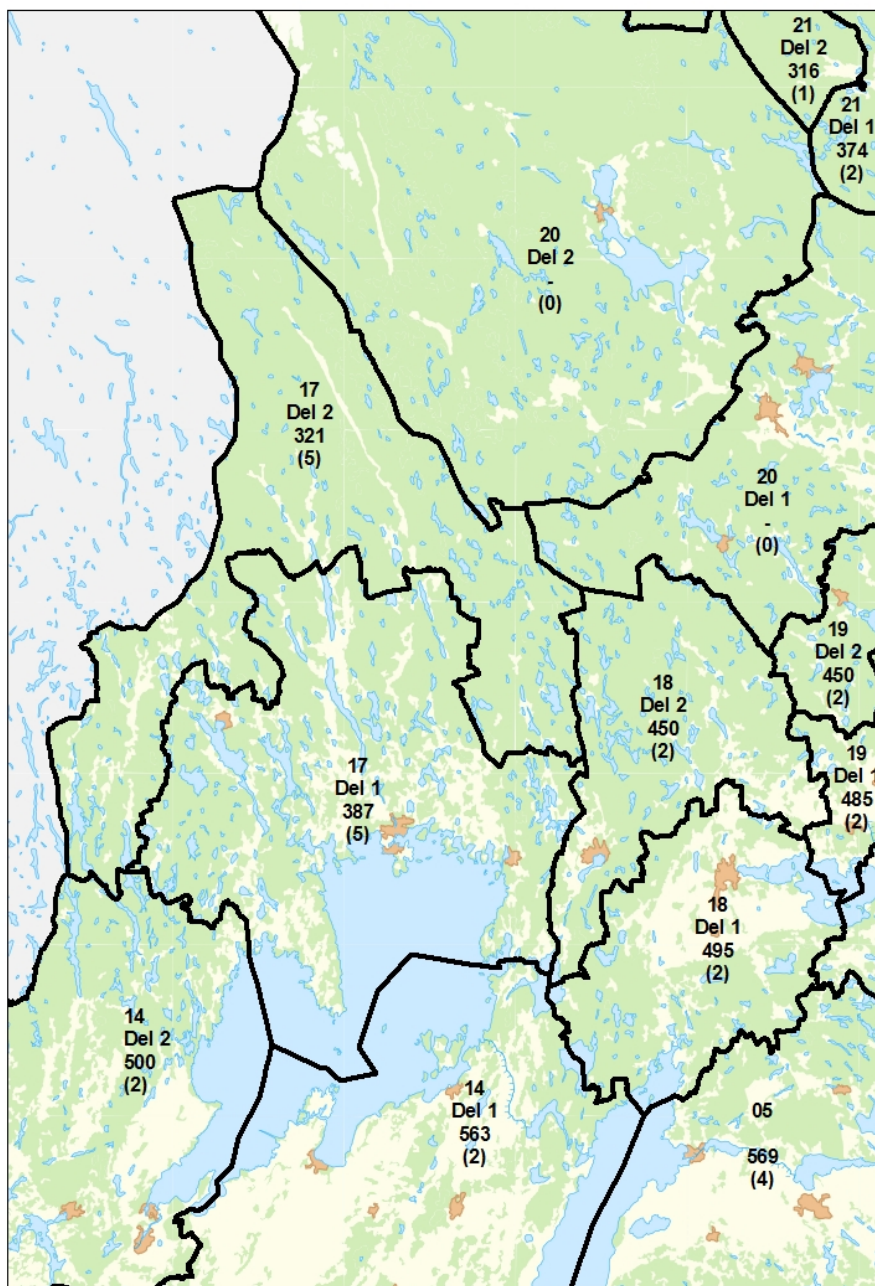
Bilaga A



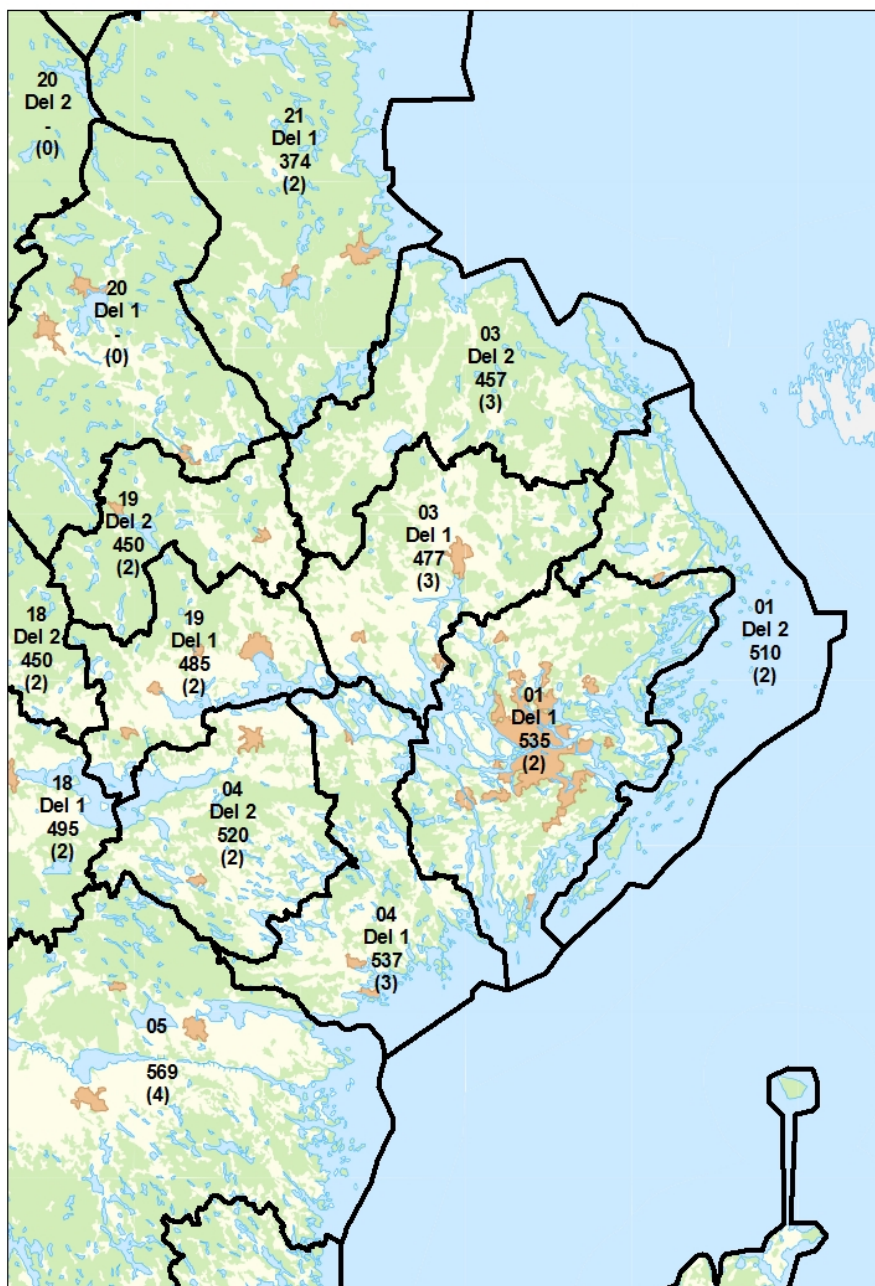
Län: Jönköping (06), Kronoberg (07), Blekinge (10), Skåne (12), Halland (13), Västra Götaland (14). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



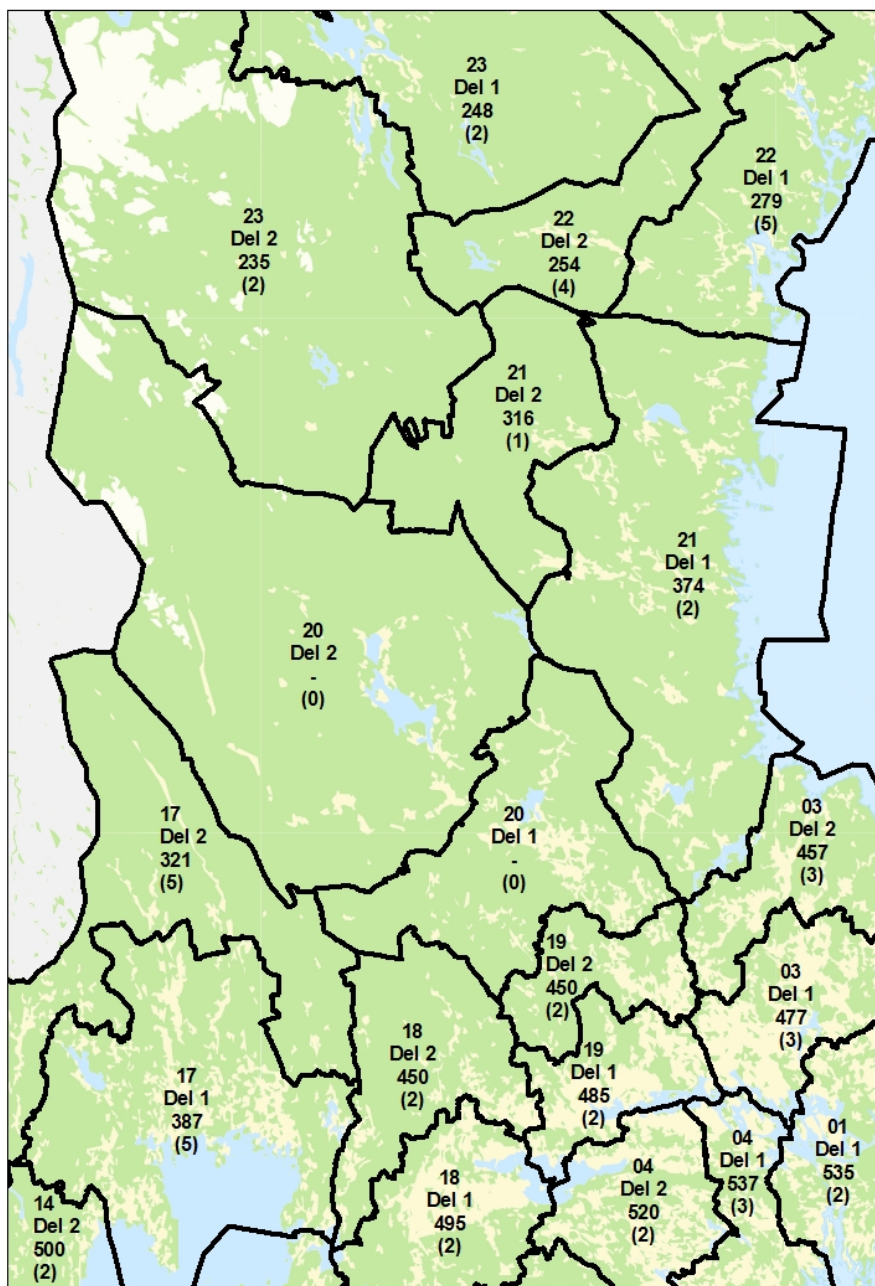
Län: Östergötland (05), Kalmar (08), Gotland (09). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



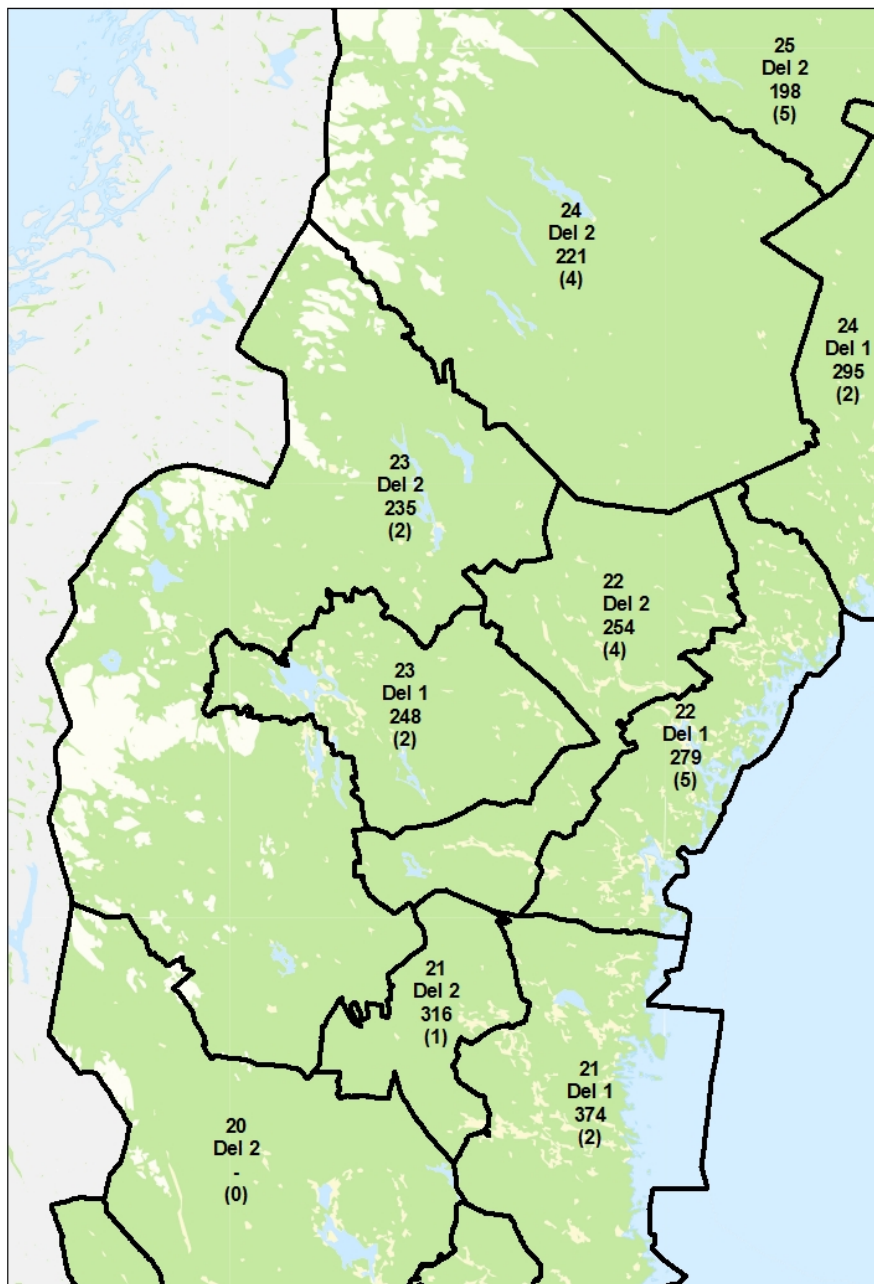
Län: Värmland (17), Örebro (18). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



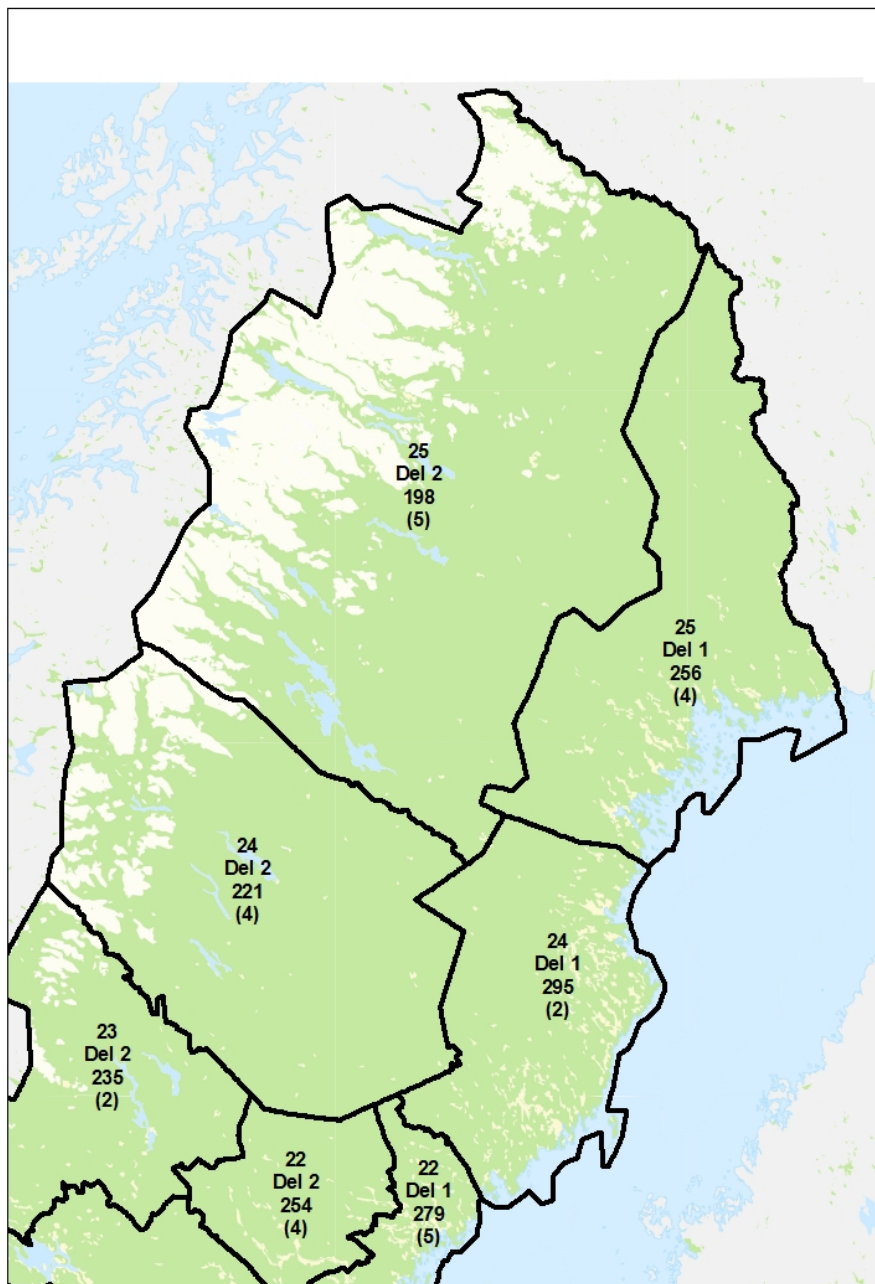
Län: Stockholm (01), Uppsala (03), Södermanland (04), Västmanland (19). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



Län: Dalarna (20), Gävleborg (21). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.

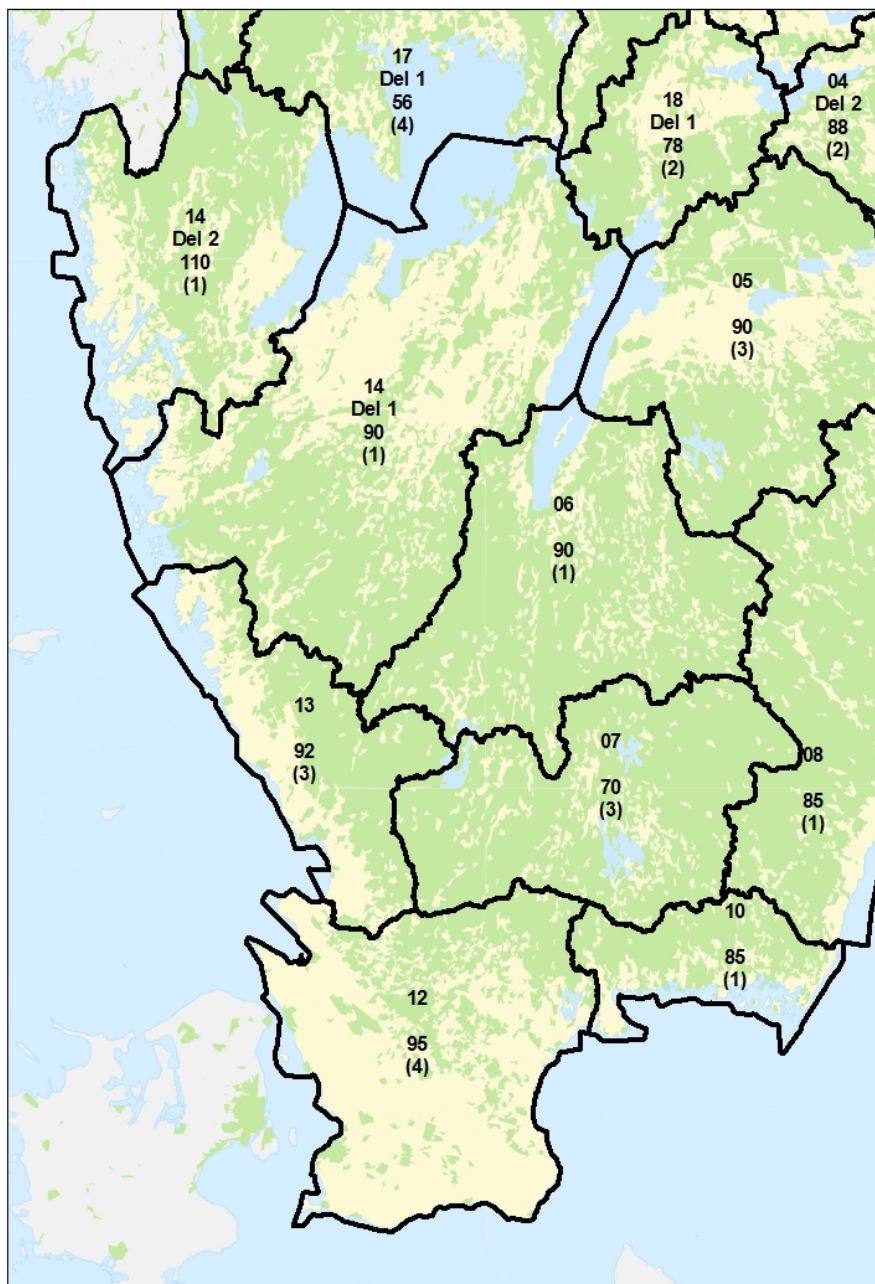


Län: Västernorrland (22), Jämtland (23). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.

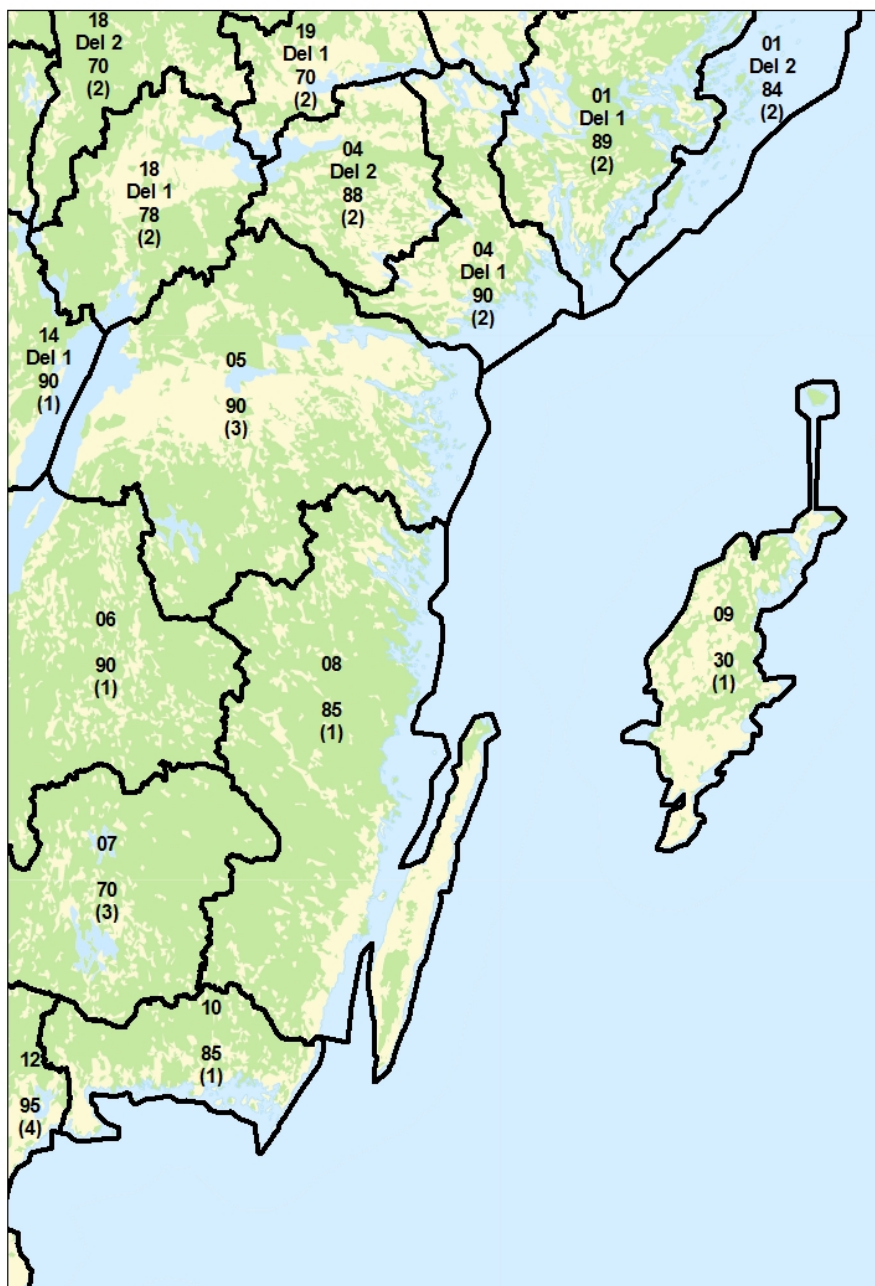


Län: Västerbotten (24), Norrbotten (25). Skogsmark kr/m³sk. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.

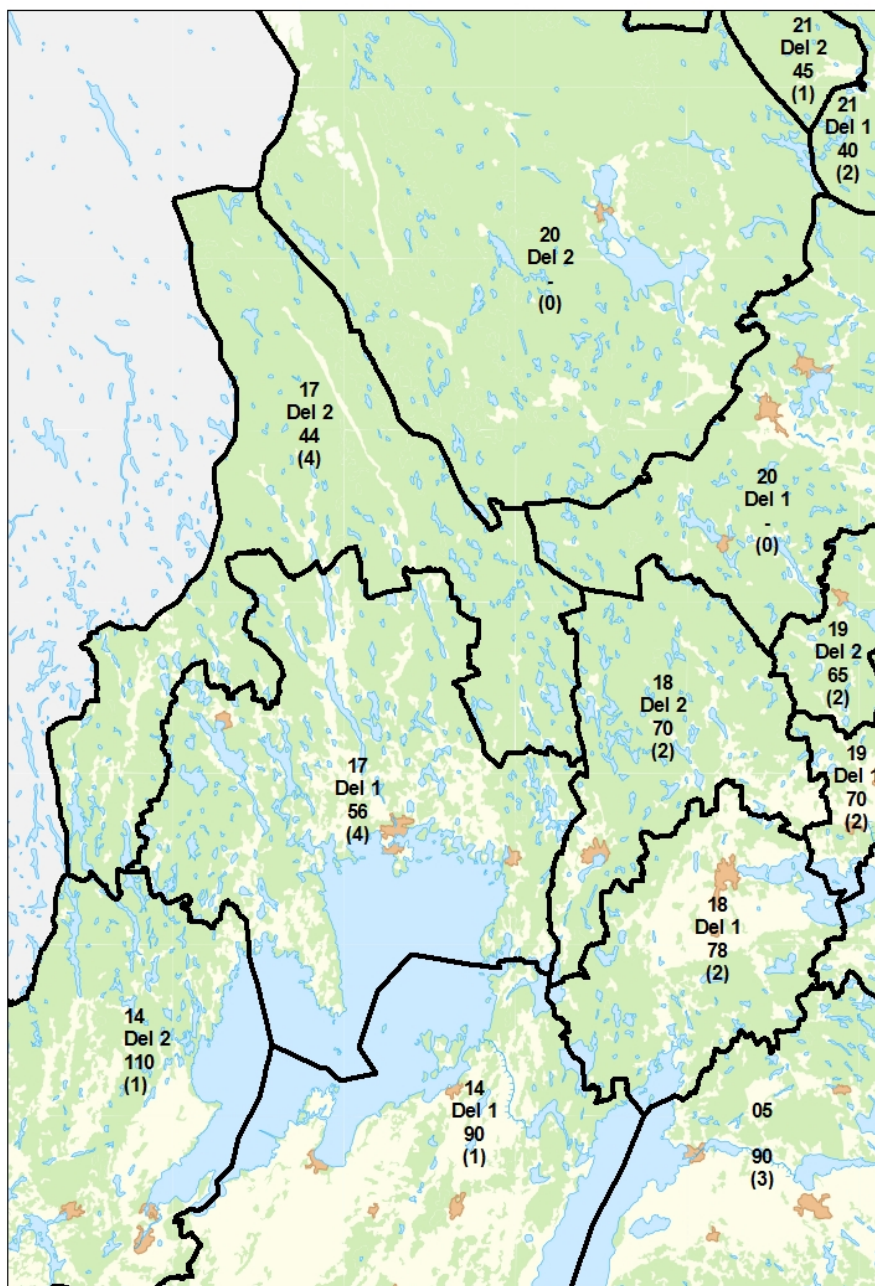
Bilaga B



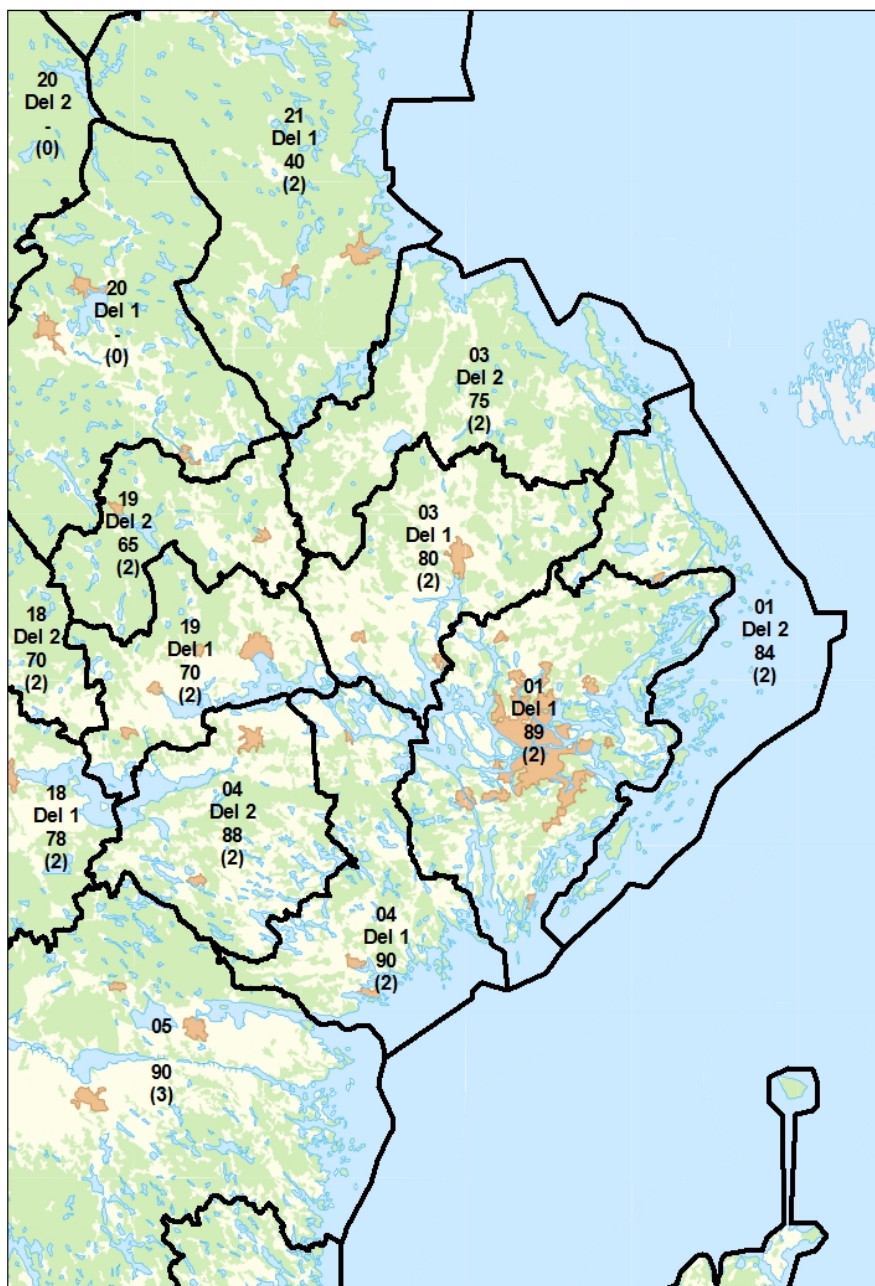
Län: Jönköping (06), Kronoberg (07), Blekinge (10), Skåne (12), Halland (13), Västra Götaland (14). Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



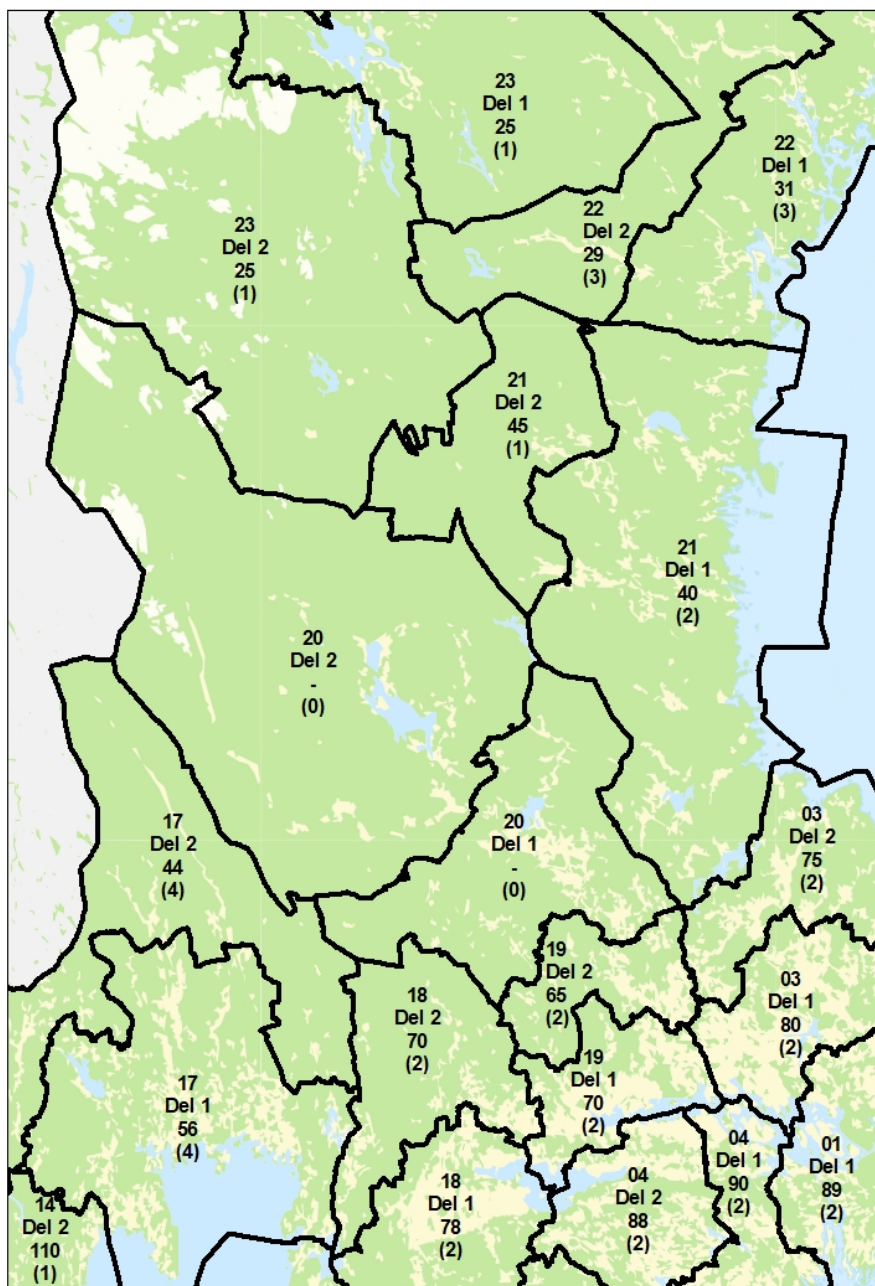
Län: Östergötland (05), Kalmar (08), Gotland (09). Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



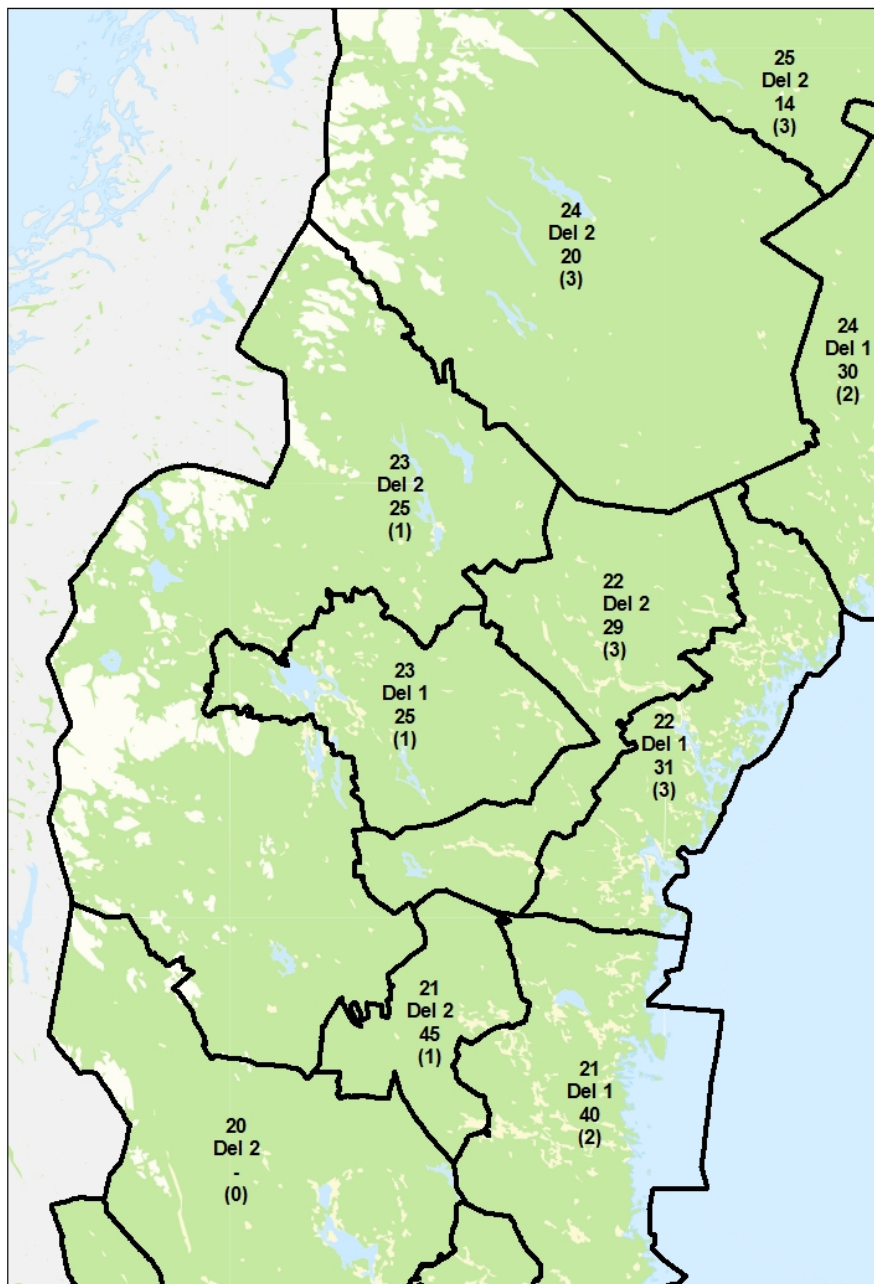
Län: Värmland (17), Örebro (18). Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



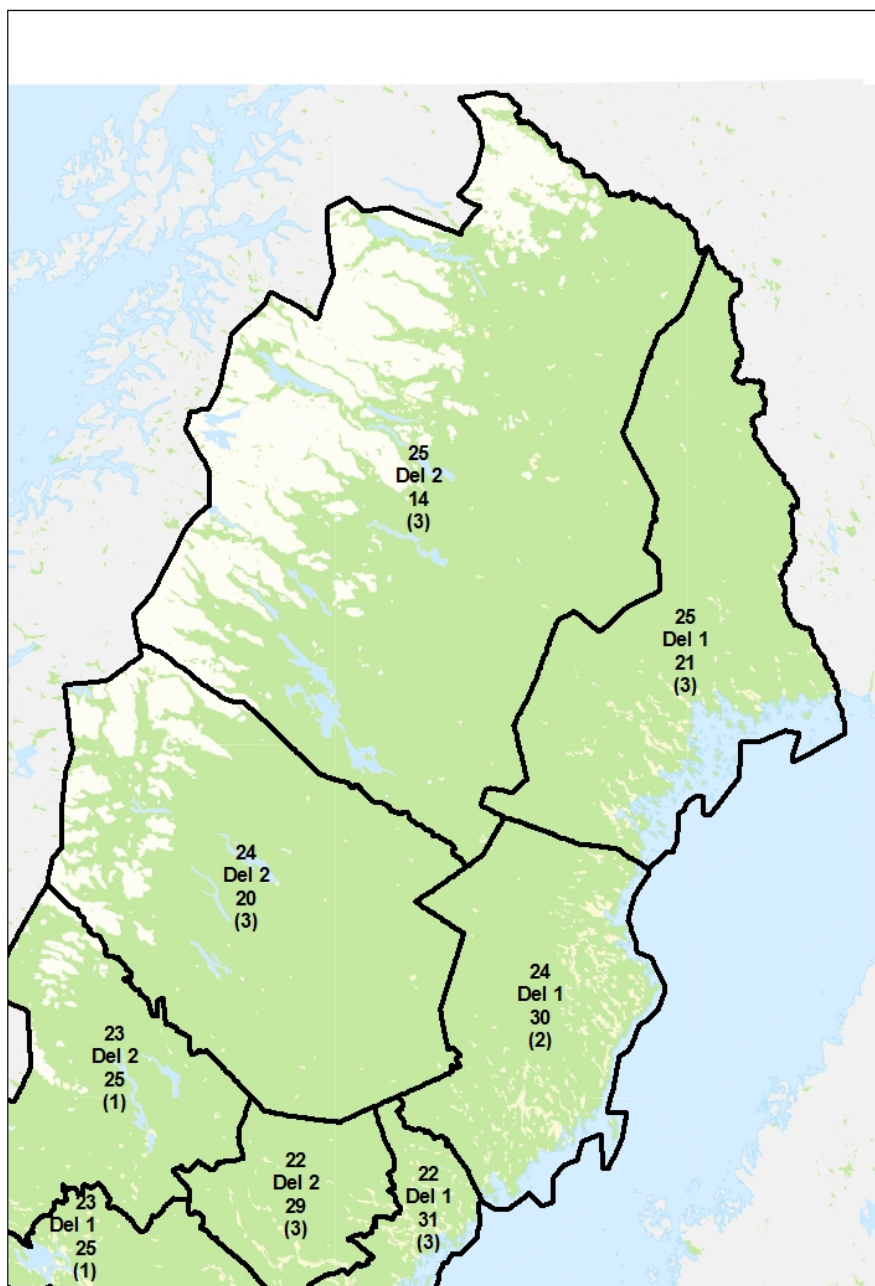
Län: Stockholm (01), Uppsala (03), Södermanland (04), Västmanland (19).
 Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länssdelen. När län/länssdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.



Län: Dalarna (20), Gävleborg (21). Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.

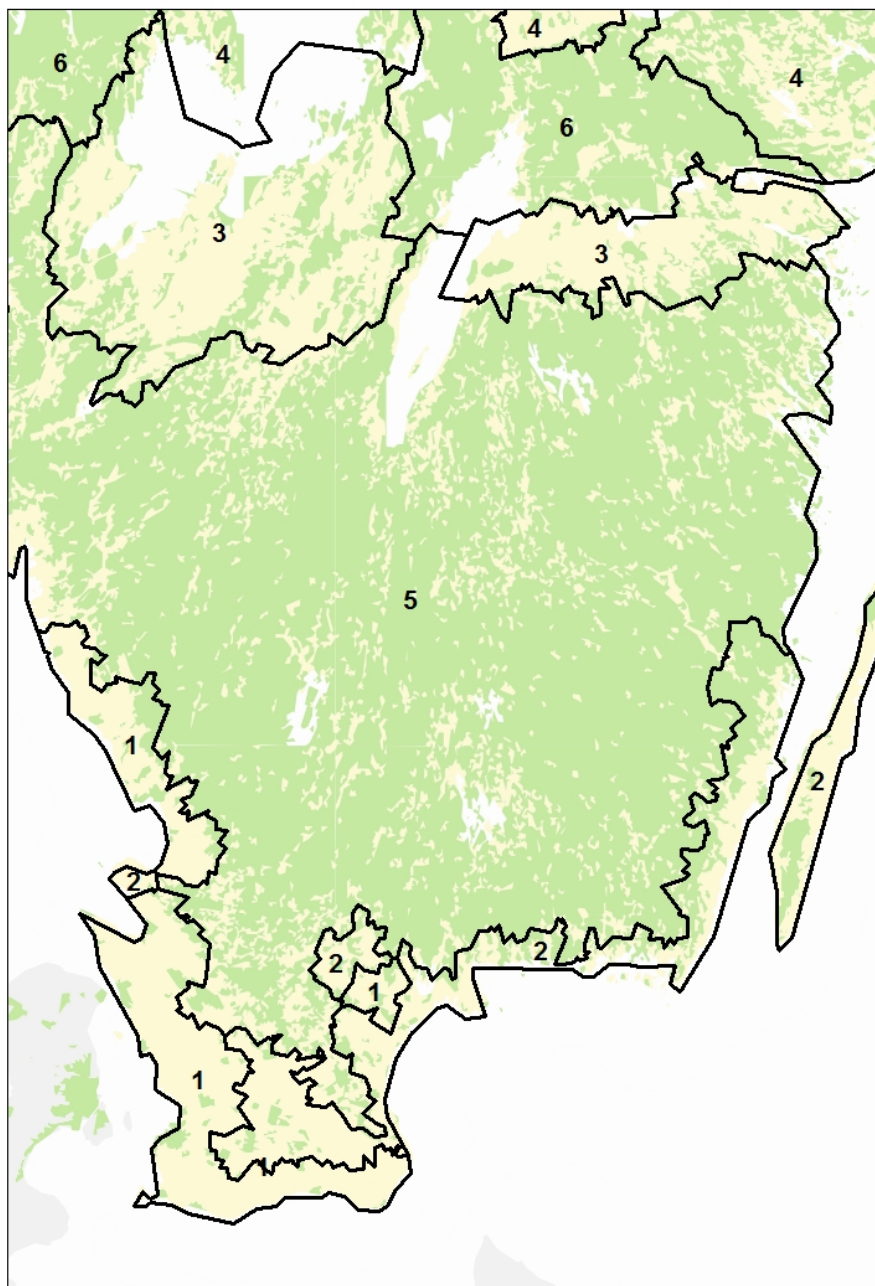


Län: Västernorrland (22), Jämtland (23). Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.

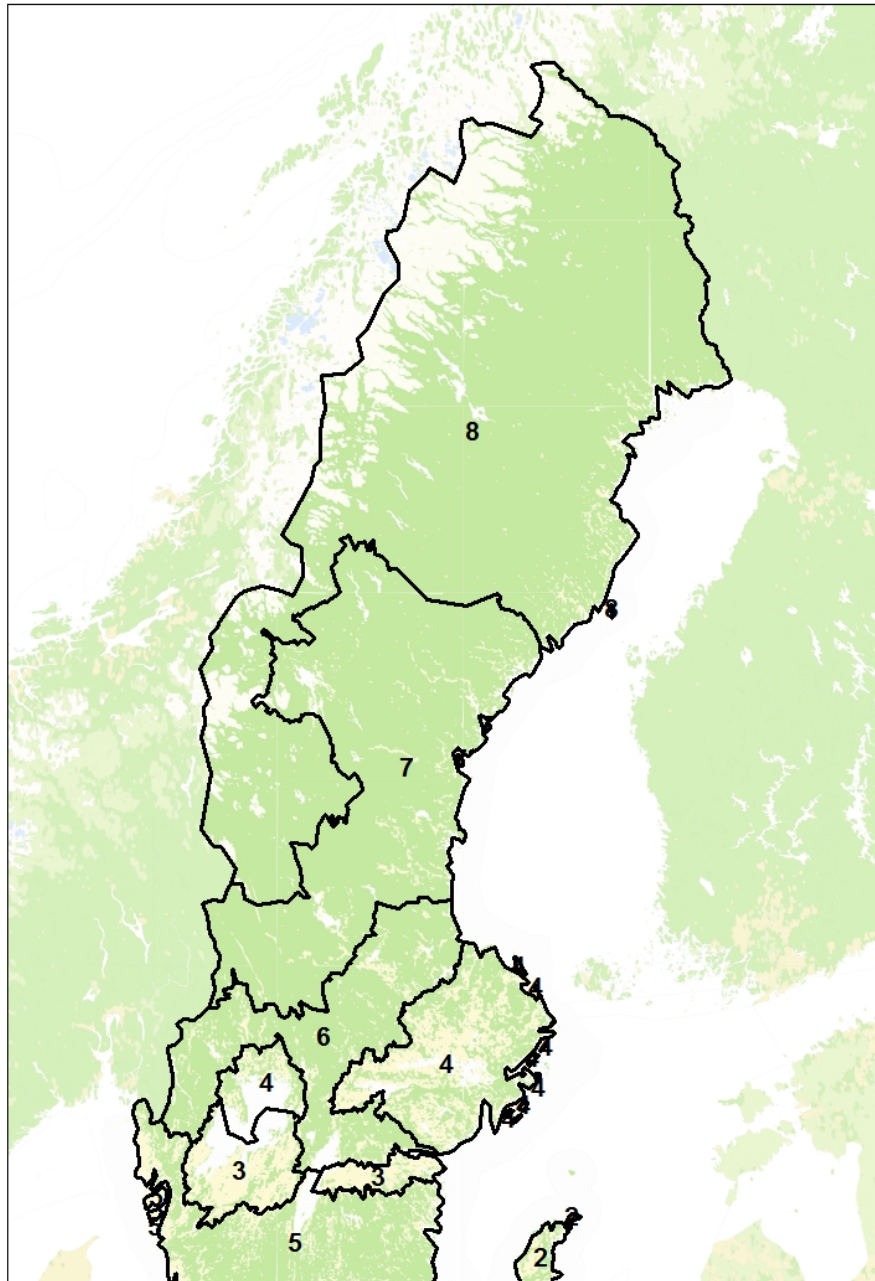


Län: Västerbotten (24), Norrbotten (25). Skogsmark tusen kr/ha. Siffran inom parentes anger hur många av de svarande som har redovisat något marknadsvärde för det aktuella länet/länsdelen. När län/länsdel anges med noll har inte någon av respondenterna lämnat uppgifter för området ifråga.

Bilaga C



Produktionsområden enligt Jordbruksverkets indelning, med hänvisning till fråga 5.



Produktionsområden enligt Jordbruksverkets indelning, med hänvisning till fråga 5.