



Examensarbete inom Lantmästarprogrammet

PRISUTVECKLINGEN PÅ JORDBRUKSMARK I FRAMTIDEN

PRICE DEVELOPMENT ON SOIL IN THE FUTURE

**Av
Olof Lennartsson
Lars Lorin**

Examinator: Agronom Jan Larsson

**Sveriges lantbruksuniversitet
Institutionen för jordbrukets biosystem och teknologi Alnarp 2005**

FÖRORD

Lantmästarprogrammet är en två-årig högskoleutbildning vilken omfattar minst 80 p. En av de obligatoriska delarna i denna är att genomföra ett eget arbete som ska presenteras med en skriftlig rapport och ett seminarium. Arbetsinsatsen ska motsvara minst 5 veckors heltidsstudier (5 p).

Ett varmt tack riktas till Göran Abrahamsson Landshypotek, Michael Bengtsson Föreningssparbanken, Dag Magnusson Skånegårdar, Dan Lennartsson LRF Konsult.

Alnarp (*maj 2005*)

Lars Lorin
Olof Lennartsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING	3
SUMMARY	4
INLEDNING	5
SYFTE	5
AVGRÄNSNING	5
METOD	5
LITTERATURSTUDIE	6
LÖNSAMHET	7
VÅXTODLING	7
GRISFÖRETAGET	7
MJÖLKFÖRETAGET	8
NÖTKÖTTSFÖRETAGET	8
PRISINDEXTAL 1995-2003	9
<i>Produktionsmedelsindex</i>	9
<i>Avräkningsprisindex spannmål</i>	10
<i>Avräkningsprisindex potatis och sockerbetor</i>	11
<i>Avräkningsprisindex animalie</i>	12
<i>Konsumentprisindex för jordbruksreglerade livsmedel (KPI-J)</i>	13
MARKPRISER	14
RÄNTOR	15
BIDRAG	16
SKATTER	18
INTERVJUER	19
INTERVJU MED GÖRAN ABRAHAMSSON	19
INTERVJU MED MICHAEL BENGTSOON	21
INTERVJU MED DAG MAGNUSSON	23
INTERVJU MED DAN LENNARTSSON	25
RESULTAT	27
DISKUSSION	28
REFERENSER	29
SKRIFTLIGA	29
MUNTliga	29
BILAGOR	30
MARKPRISER	30
PRODUKTIONSMEDELSINDEX	31
AVRÄKNINGSPRISINDEX SPANNMÅL	32
AVRÄKNINGSPRISINDEX ROTFRUKTER	33
AVRÄKNINGSPRISINDEX ANIMALIER	34
KPI_J	35
INTERVJUGUIDE	36

SAMMANFATTNING

Markpriserna har stigit kraftigt i produktionsområdena medan avräkningsprisindex sjunker. Vi ville ta reda på om denna trend fortsätter eller om markprisernas ökning kommer att avta och glappet kommer minska mellan produktionsmedelsindex och avräkningsindex.

Vi har sökt de viktigaste parametrarna som påverkar markprisernas utveckling. Det som vi trots har betytt mest har vi undersökt historiska svängningar på för att finna några markanta trender som avviker och kan komma att påverka markpriset inom snar framtid.

För att få svar på våra frågor har vi valt att göra fyra stycken djupare intervjuer med två personer som arbetar inom banksektorn med jordbruksfrågor, och två mäklare som är inriktade på att mäkla jordbruksfastigheter.

Resultatet vi kommit fram till är att vi inte tror på någon generell prissänkning. Att man vid osäker lönsamhet, som nu då bidragen fasas ut och sockerbetornas lönsamhet sänks, kan se en viss mattning tror vi är tillfällig. Att man inom område med mycket sockerbetsodling inte längre kommer att se extremt höga priser som man kunnat se de sista åren är nog ganska troligt. De sänkta bidragen och därmed generellt sänkt lönsamhet kommer att mötas genom en mer kostnadseffektiv drift och därmed inte några sänkta marpriser.

SUMMARY

The price on soil in high productive areas has been increasing while the price to farmers is decreasing. We wanted to find out if this trend will continue or if the prices will decrease and the dichotomy between the price on means of production and the price that farmers get .

We have been looking at the most important parameters for the price of soil. We have been looking back in the history and tried to see trends which could influence the prices on soil in the future.

To find answers to our questions we chose to do four deeper interviews with two persons who are working with agriculture questions in different banks, and two who work as estate agents with concentration on agriculture.

Our result of this study is that we don't believe in any general price reduction. In moments when the profitability is insecure, just like now, we shouldn't be afraid of price reduction. Right now we are phasing out the subsidies and the sugar beets have a budging profitability, we can see a temper reduction, but only for a short while. In areas with a lot of sugar beets cultivation we don't think that we will see the same extreme prices which we have been seeing the latest years. The out-phasing of the subsidies and, with that, reduced profitability has too bee met with higher cost efficiency and with that, no reduction of the price of soil.

INLEDNING

Detta är ett examensarbete inom ramen för lantmästarprogrammet och omfattar 10 högskolepoäng.

Andledningen till att vi har valt att titta på utvecklingen av markpriser är den sjunkande lönsamheten som råder i Sverige. Markpriserna har stigit kraftigt i produktionsområdena medan avräkningsprisindex sjunker. Vi ville ta reda på om denna trend fortsätter eller om markprisernas ökning kommer avta och glappet kommer minska mellan produktionsmedelsindex och avräkningsindex.

SYFTE

Arbetets syfte är att ta reda på vad branschen (banker, mäklarfirmor) tror om prisutvecklingen och vad det är som påverkar priset och på vilket sätt det påverkar.

AVGRÄNSNING

Vi har valt att avgränsa oss till att enbart titta på priser för jordbruksmark och inte priser på hela fastigheter eller skogsmark.

METOD

Vi har valt att göra muntliga intervjuer. Man kunde också ha skickat ut ett frågeformulär via post eller e-mail men vi valde muntliga för att man då kan föra en diskussion på ett bättre sätt och undvika missförstånd i frågorna.

LITTERATURSTUDIE

Vi har tittat på material från jordbruksverket och Sveriges riksbank för att få reda på hur olika prisindex och räntor de senaste åren har utvecklats. Vi har försökt att belysa hur produktionsmedelindex och avräkningsindex pekar åt två olika håll. Gapet mellan dessa har sedan 1995 ökat ganska kraftigt och därmed så har lönsamheten i många fall blivit betydligt sämre. Vi har även tittat på LRF konsult (Lantbrukets lönsamhet 2004) där de tar upp jordbrukets lönsamhet och hur den har utvecklats de senaste åren. Lönsamheten har överlag blivit sämre.

Markpriserna har också stigit väldigt mycket sedan EU-inträdet 1995. Detta är de stora andledningarna till att vi ville ta reda på hur markpriserna kommer att utvecklas.

LÖNSAMHET

VÄXTODLING

Av spannmålen som produceras i Sverige går ca 3 000 000 ton till foderförbrukning vilket är den största avsättningen för svensk spannmål. Kvarnar och övrig industri förbrukar ca 1 200 000 ton. Kvarnar 700 000 ton, mälterier 250 000 ton och etanolfabrikerna 130 000 ton. Kvar av de årligt producerade 5 400 000 ton spannmål blir 1 200 000 ton för export. Denna del som exporteras sätter till stor del priset på stor del av spannmålen i och med att det är så lätt för industrier att importera. Detta innebär att Sverige är mycket beroende av hur den globala marknaden ser ut för spannmål. År 2002 och 2003 var driftsresultatet för en spannmålgård på ca 75 hektar 262 000 kronor. 2002 hade denna gård 101 000 kronor till arbets- och kapitalinkomst och 2003 100 000 kronor. För 2004 då skördarna steg 4% i förhållande till 2003 ser det ut att bli 225 000 kronor i driftsresultat och 65 000 kronor i arbets- och kapitalinkomst. Prognosen inför 2005 ser ut att bli oförändrad jämfört med 2004 och ersättningen för arbets- och kapitalinkomst ligger kvar på den lägsta nivån sedan 1999. (lantbrukets lönsamhet, 2004, LRF Konsult)

GRISFÖRETAGET

Lönsamheten för Sveriges grisföretag har under 90-talet varit ganska dålig, med en stor svacka under sent 90-tal. Lönsamheten gick uppåt under början av 2000 och 2001 för att sedan vända neråt igen under slutet av 2001. Ersättningen för eget arbete och kapital sjönk från 158 000 kr år 2002 till 87 000 kr år 2003. Det har varit de höga foderpriserna och den svaga dollarn som har pressat lönsamheten.

Lönsamheten är dock på väg upp igen, de siffror som finns visar att arbets- och kapitalinkomsten steg till 178 000 kr under 2004. Och de förväntas stiga till 267 000 kr under 2005. Det är framför allt minskande foderpriser, ökande grisköttpriser till följd av ett minskande antal grisproducenter som förväntas höja resultatet för företagen.

I Sverige har t.ex. antalet företag minskat med 70% sedan 1995.

(<http://www.konsult.lrf.se/>)

Sammanfattningsvis så kommer lönsamheten för grisproducenterna att öka stadigt de närmaste åren och deras intresse för investeringar i grisköttsproduktion att öka. Även deras förmåga att köpa mark ökar med ökad lönsamhet.

MJÖLKFÖRETAGET

Lönsamheten för mjölkgården har legat ganska stabilt under 90-talet och steg något under de första åren av 2000 talet för att sedan sjunka ganska kraftigt under 2003 och 2004.

Gapet mellan avräkningsindex och produktionsmedelsindex måste minskas på något sätt för att de nuvarande mjölkproducenterna och framför allt blivande mjölkproducenter ska vara intresserade av att bedriva mjölkproduktion i Sverige.

Ersättningen för eget arbete och kapital minskade från 281 000 kr 2002 till 242 000 kr 2003. Siffrorna för 2004 visar att lönsamheten kommer minska ytterligare till 149 000 kr. De förväntade siffrorna för 2005 visar att lönsamheten kommer ligga kvar på den nivån som det var under 2004.

Antalet mjölkkor har minskat kraftigt i början av 90-talet för att sedan vara ganska konstant under några år, men produktionen steg till följd av ökad avkastning. Sedan EU-inträdet så har koantalet sjunkit från 482 000 stycken 1995 till 403 000 stycken 2004. Det sjunkande antalet kor beror på att mjölkavkastningen per ko ökar stadigt vilket får till följd att koantalet måste minska för att vi inte ska överstiga mjölkkvoten. Den årliga medelavkastningen ökar med ca 1,5% per år.

Man ser även en storleksrationalisering av gårdarna men Sverige ligger fortfarande efter EU-genomsnittet. Detta kan förklaras med att två tredjedelar av Sveriges mjölkproducenter finns i skogs- och mellanbygderna där det är svårt att storleksrationalisera. Man kan tänka sig en utflyttning av mjölkproducenterna till slätterna där det finns gott om mark. (<http://www.konsult.lrf.se/>)

NÖTKÖTTSFÖRETAGET

Nötköttsproduktionen i Sverige är till stor del integrerad i mjölkproduktionen.

Mjölkkoantalet har stadigt minskat under 90-talet men produktionen av nötkött har upprätthållits genom en ökning av antalet köttjur.

Konsumtionen av nötkött har stadigt ökat under 90-talet, medan produktionen har legat ganska konstant. Lönsamheten för nötköttsföretagen är väldigt dålig, ersättningen för eget arbete och kapital minskade från 40 000 kr 2002 till -11 000 kr 2003.

Siffrorna för 2004 pekar på en ännu sämre lönsamhet för nötköttsföretagen, den största andledningen är den hårda press som finns från billigt importerat nötkött.

Lönsamheten sjunker till -67 000 kr. (<http://www.konsult.lrf.se/>)

PRISINDEXTAL 1995-2003

Produktionsmedelsindex

I statistik från jordbruksverket (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*) så har produktionsmedelindex i Sverige i totalt stigit med 8,8 % under perioden 1995-2000. Och för perioden 2000-2003 har den totalt stigit med 9,4 %. I produktionsmedel ingår energi- och smörjmedel, handelsgödsel och jordförbättring, växtskydds- och ogräsmedel, fodermedel, underhåll av maskiner och redskap, underhåll av byggnader, veterinärkostnader och övriga kostnader. Se diagram 1.

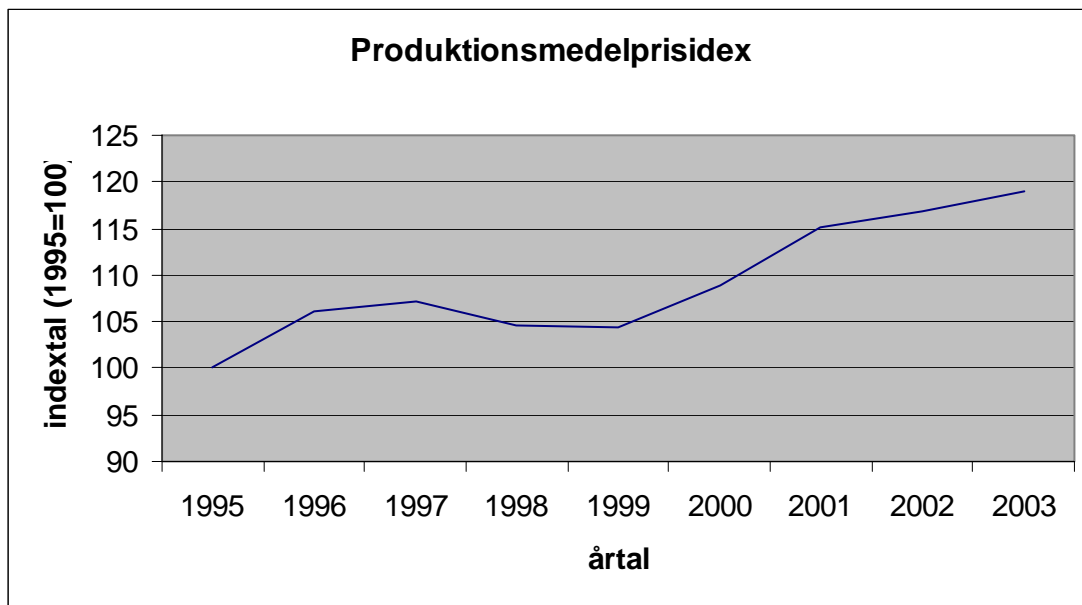


Diagram 1. Produktionsmedelsindex 1995-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

Avräkningsprisindex spannmål

Under perioden 1995-2000 så har avräkningsprisindex (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*) för spannmål sjunkit med 22,5 %. Och för perioden 2000-2003 har den sjunkit med 2,8 % för spannmål. Se diagram 2.

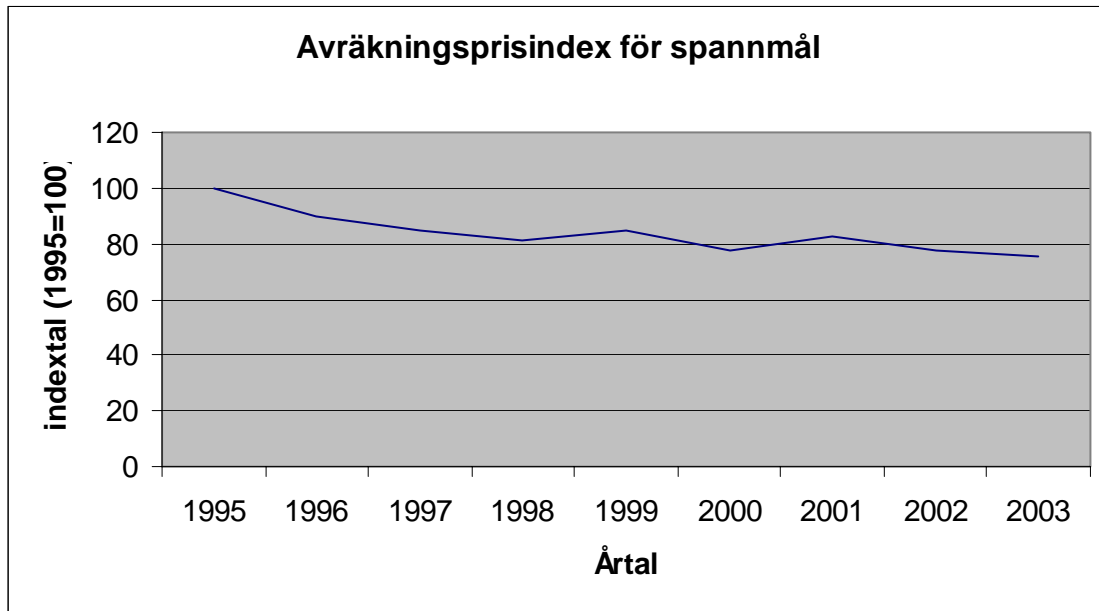


Diagram 2. Avräkningsprisindex 1995-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

Avräkningsprisindex potatis och sockerbeter.

För matpotatis så har avräkningsprisindex sjunkit med 46,5 % under perioden 1995-2000. För stärkelsepotatisen är siffran något lägre, 12,4 %. För perioden 2000-2003 så har avräkningsprisindex för matpotatis ökat med 37,2 %. Stärkelse potatisen ökade med 4,1 % samma period. Se tabell 5 och 6.

För sockerbeter så har avräkningsprisindex sjunkit med 0,1 % under perioden 1995-2000. För perioden 2000-2003 så har avräkningsprisindex stigit med 7 %. Se diagram 3.

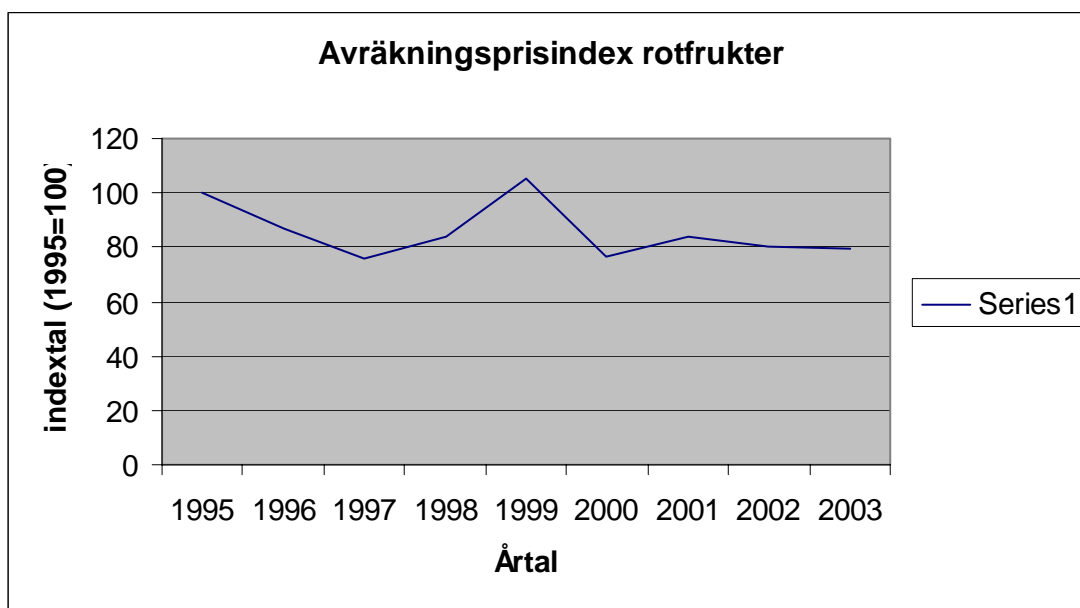


Diagram 3. Avräkningsprisindex 1995-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

Avräkningsprisindex animalie.

För animalieprodukter så har avräkningsprisindex sjunkit med 8,8 % under perioden 1995-2000. För perioden 2000-2003 så har avräkningsprisindex sjunkit med 2,3 %. Se diagram 4.

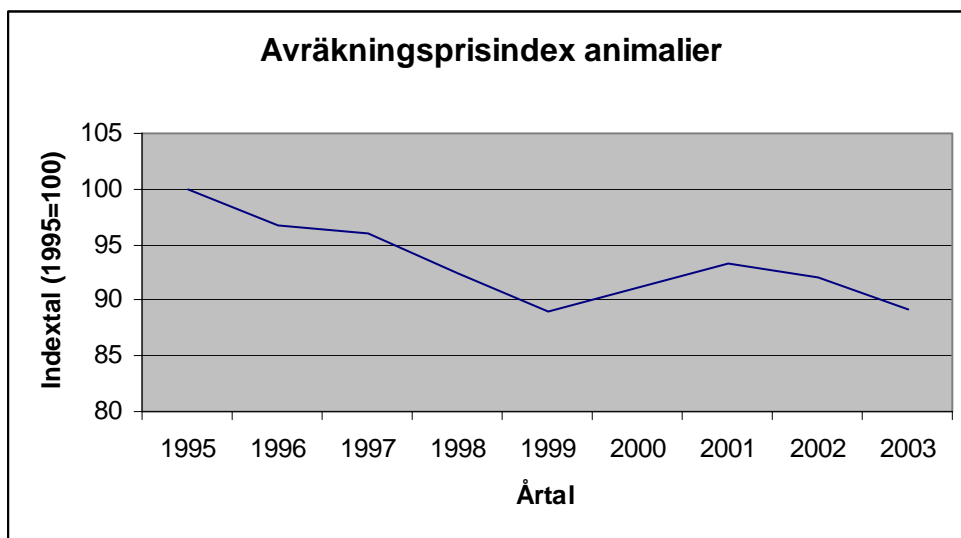


Diagram 4. Avräkningsprisindex 1995-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

Totalt för alla jordbruksprodukter spannmål, rotfrukter, vegetabilier och animalieprodukter så har avräkningsprisindex för perioden 1995-2000 sjunkit med 10,1 %. För perioden 2000-2003 så har den ökat med 0,8 %.

Konsumentprisindex för jordbruksreglerade livsmedel (KPI-J).

I statistiken från jordbruksverket (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*) så har man titta på prisutvecklingen på produkter från jordbruket som tidigare var prisreglerade. Dessa produkter utgör en väldigt stor del av den totala produktionen, de flesta av dessa varor är även utsatta för reglering inom EU.

KPI-J för alla dessa livsmedel sjönk med 4,6 % under perioden 1995-2000. Under perioden 2000-2003 steg KPI-J totalt med 6,5 %. Se diagram 5.

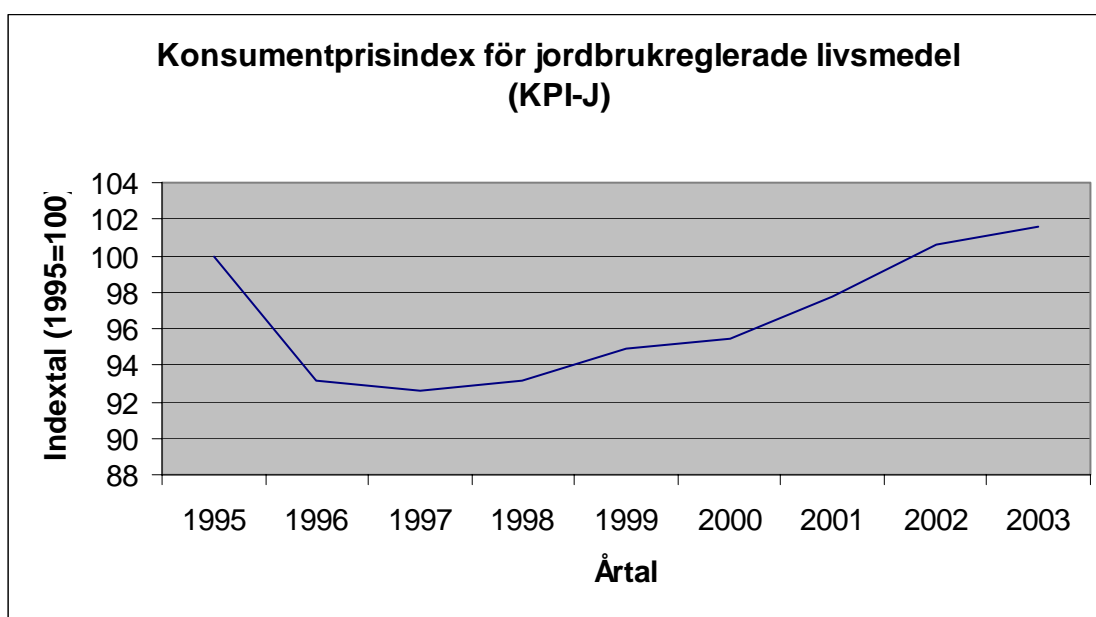


Diagram 5. Konsumentprisindex för jordbruksreglerade livsmedel (KPI-J) (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

MARKPRISER

Enligt statistik från jordbruksverket (*Priser på jordbruksmark 2003, jordbruksverket*) så har priset på jordbruksmark i Sverige stigit med nästan 80 % mellan år 1995 och 2003. De genomsnittliga prisökningarna har under samma tidsperiod varit minst 70 % i alla produktionsområden utom Mellersta Sveriges skogsbygder, Nedre Norrland och Övre Norrland. Det är stora prisskillnader mellan jordbruksmark i olika regioner, t.ex. är priset i Södra Götalands slättbygder i genomsnitt 15 gånger högre än i Norrland. Utvecklingen av priserna visas i diagram nedan.

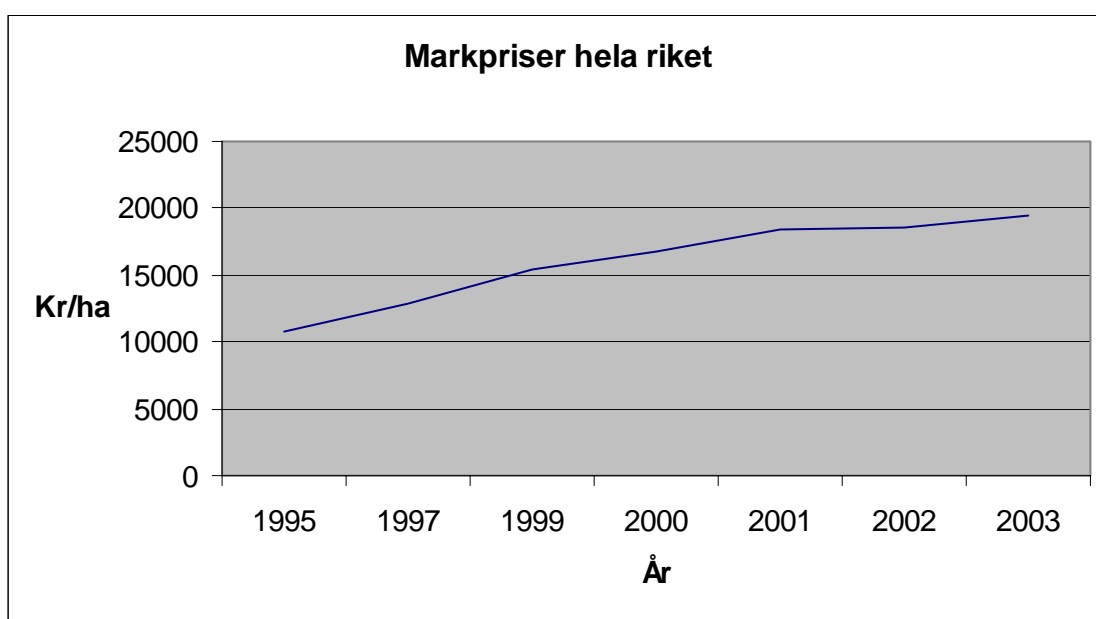


Diagram 6, markprisernas utveckling mellan år 1995 och 2003 (*Priser på jordbruksmark 2003, jordbruksverket*) Se även bilaga 1

RÄNTOR

I statistik från riksbanken (<http://www.riksbank.se/>) så har reporäntan sjunkit från en ganska hög nivå, 8,91%, i mitten på 90 talet till en historisk låg nivå, 2,0%, i början på 2004. Se diagram 7.

Reporänta är den ränta som bankerna kan låna eller placera till i Riksbanken på sju dagar.

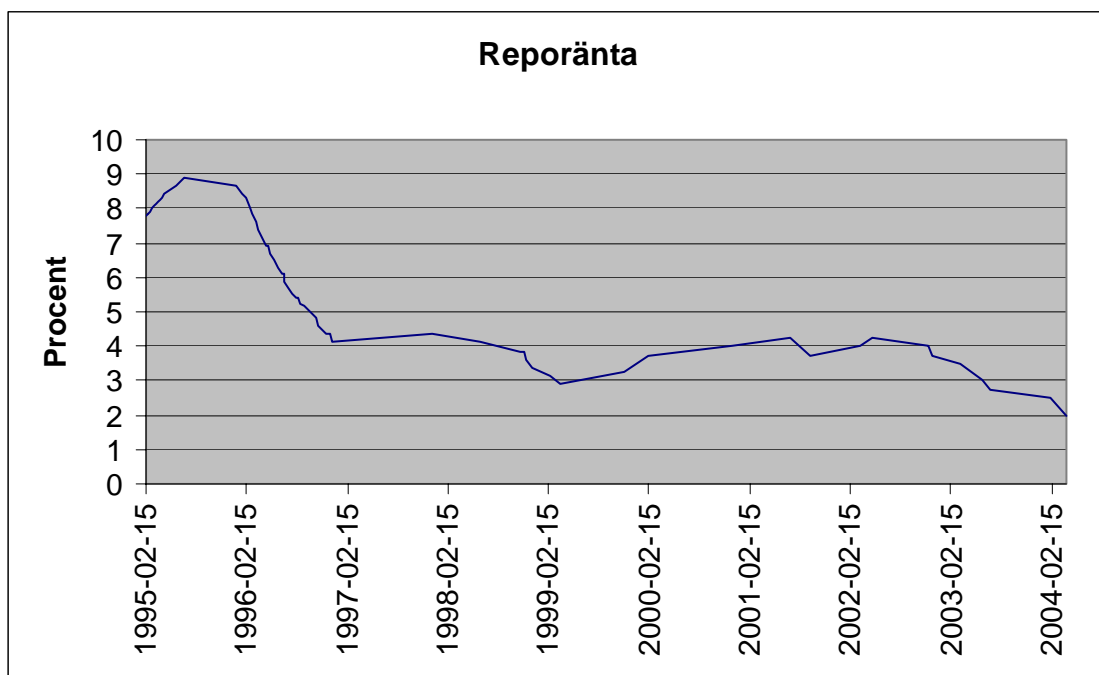


Diagram 7. Riksbankens räntor 1995-2004 (<http://www.riksbank.se/>)

BIDRAG

Den 1 januari 2005 infördes ett nytt jordbruksstöd – gårdsstödet. Gårdsstödet är en del av EU:s reform av den gemensamma jordbrukspolitik. Gårdsstödet ska bidra till att produktionen i större utsträckning styrs av konsumenternas efterfrågan i stället för av bidrag. Det nya gårdsstödet är därför inte kopplat till någon produktion. Det innebär att stödet i stort sett är oberoende av vad och hur mycket man producerar.

Gårdsstödet ersätter flera stöd, bland annat arealersättningen och de flesta djurbidragen. Handjursbidragen kommer dock att finnas kvar ytterligare några år men reduceras med 25% jämfört med tidigare. Mjölkbidraget kommer också att finnas kvar men stödbeloppet reduceras med 32,5%.

Man kan få stöd för all jordbruksmark, dvs. åkermark, betesmark och slåtteräng.

För det antal hektar jordbruksmark som man brukar och redovisar 2005 får man motsvarande antal stödrätter. Dessa stödrätter ger rätt att få gårdsstöd 2005 och kommande år.

Det finns tre olika sorters stödrätter:

- Vanliga stödrätter
- Stödrätter för uttagen areal
- Särskilda stödrätter

Vilken sort man får och hur många man får av varje sort, beror på vad för slags mark man redovisat i SAM-ansökan 2005. Den som har odlat grönsaker, bär och matpotatis kan dessutom bli tilldelade så kallade tillstånd, som ger rätt att få gårdsstöd för mark där man odlat dessa grödor.

Jordbruksverket delar i normalfallet bara ut stödrätter 2005. Stödrätter tillhör dig som tilldelats den 2005. Den som har tilldelats en stödrätt kan använda stödrätten på annan mark som du brukar inom regionen. Om du t.ex. har ett arrende som upphör och du arrenderar ny mark kan man använda stödrätter på den nya marken. Fr.o.m. 2006 kan man köpa, sälja och byta stödrätter med andra jordbrukare.

En stödrätt kan bestå av två delar:

- Ett grundbelopp
- Ett tilläggsbelopp

Ett grundbelopp ingår i de flesta stödrätter. För betesmark är grundbeloppet per hektar lika i hela landet. För åkermark varierar grundbeloppet per hektar beroende på var i landet man har sin jordbruksmark. Sverige delas in i fem regioner och för varje region kommer det att fastställas ett grundbelopp för åkermark. Regionerna motsvarar de produktionsregionerna som fanns för den tidigare arealersättningen. Region 5 och 6 har slagits ihop till en gemensam region.

Om man fått vissa djurbidrag eller torkningsersättning för något av åren 2000-2002 kommer stödrätterna också bestå av ett tilläggsbelopp. Det innebär att stödrätterna får ett högre värde. Eftersom tilläggsbeloppet baseras på företagets tidigare produktion, så kommer det att variera mellan jordbruksföretagen.

Region	Vanlig stöd rätt med värde för åkermark.	Vanlig stöd rätt med värde för betesmark.
1	2295	1125
2	2160	1125
3	1800	1125
4	1395	1125
5	1125	1125

Tabell 1. Preliminära siffror för stödrätter (www.sjv.se).

SKATTER

Förmögenhetsskatt

För fysisk person, dödsbo och familjestiftelse är skattesatsen 1,5 procent. För annan juridisk person är skattesatsen 1,5 promille.

Förmögenhetsskatt betalas på den del av förmögenheten som överstiger ett fribelopp. För inkomståret 2004 är fribeloppet 1 500 000 kr för ensamstående, dödsbo och familjestiftelse och 2 000 000 kr för gifta eller sammanboende. För annan juridisk person än dödsbo och familjestiftelse är fribeloppet 25 000 kronor.

Från och med inkomståret 2005 är fribeloppet 1 500 000 kr för ensamstående och 3 000 000 kr för gifta/sammanboende. För annan juridisk person än dödsbo och familjestiftelse är fribeloppet 25 000 kronor.

Huvudregeln är att tillgångar ska tas upp till marknadsvärdet.

Den villa, radhus (privatbostad) som du äger och bor i är en skattepliktig tillgång. Även om huset ingår i en lantbruksenhet som på din begäran räknas som näringsfastighet är huset en skattepliktig tillgång. Huset värderas till taxeringsvärdet vid årets utgång. Om huset saknar taxeringsvärde har det inget värde som ska beskattas.

Observera att en näringsfastighet i regel är skattefri.

(<http://www.skatteverket.se/>)

Anledningen till att detta tas upp i arbetet är den diskussion som börjat föras angående förmögenhetsskattens vara eller inte. Denna skatt innebär idag att de som placerar sitt kapital i jordbruksfastigheter slipper 1,5% förmögenhetsskatt. Detta tillsammans med den hitintills ständigt uppåtgående prisutvecklingen på jordbruksfastigheter har gjort det intressant för vissa personer att satsa sitt kapital och få en relativt hög ränta. Detta har fört med sig att priserna kunnat dras upp på en hel del fastigheter.

Arvs- och gåvoskatt

Slopas arvs- och gåvoskatt från och med 1 januari 2005

Lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt upphör att gälla från och med den 1 januari 2005. Skattskyldighet för arv inträder vid arvlåtarens död och vid gåva då gåvan fullbordats. (<http://www.skatteverket.se/>)

Den som ärver tillgångar eller får egendom testamenterad till sig efter årsskiftet kommer inte att behöva betala skatt för dessa förvärv. Den som får en gåva efter årsskiftet kommer inte heller att behöva betala skatt för den. Detta bidrar till att generationsskiften underlättas och är ett led i regeringens arbete med att stärka småföretagens villkor (<http://www.regeringen.se/>). Anledningen till att detta tas upp i arbetet är att vi ville se om detta på något sätt kunde påverka markpriser. Att det skulle innebära att färre fastigheter kom ut till försäljning eller om fler lantbrukare sålde för att det blivit enklare att överlåta pengar till sina arvingar, var de scenario vi tänkte oss.

INTERVJUER

INTERVJU MED GÖRAN ABRAHAMSSON

Göran arbetar som kreditchef på Landshypotek. I denna tjänsten har han ständig kontakt med lantbrukets situation och lönsamhet. Göran är även aktiv inom maskinringarna och ser behovet och möjligheterna till samarbete och rationalisering.

Avkastningen

Det kommer antagligen att bli tufft med lönsamheten även för en tid framåt. Detta kommer att tvinga fram mer rationalisering, att enheterna växer och använder nyare teknik. Göran drar parallellen till skogsbruket där man klarat av detta för länge sedan. Tror även att mjölken kommer ha det tufft. Anser att man för att överleva är tvungen att växa mer eller finna någon nisch.

Bidrag

I produktiv mark på slättbygd kommer detta inte att ha någon större betydelse. Göran tycker att alla är så inställda på detta, att man förlorar ca 20% av intäkterna per hektar möter man genom kostnadseffektivisering och rationaliseringar. I och med att åkermark är en begränsad tillgång kommer priserna aldrig att sjunka något drastiskt. De regionala stöden är mycket viktiga för att hålla igång vissa delar av landet.

Ränteläge

I och med EU med mera har vi en mycket stabilare ekonomi som styrs helt av världsekonomin. Detta ger en betydligt bättre planeringshorisont för företagaren. Räntan ser inte Göran som något större hot för lantbruket i dag då konkurrensen mellan banker är stor och det är fullt möjligt att låna från banker ute i Europa. Tror inte på någon större ränteuppgång och spår räntan till att om fem år fortfarande ligga under 4%

Skatter

Att arvs- och gåvoskatten försvann underlättar affärer men har inte någon bild om att det skulle påverka markpriser. Om förmögenhetsskatten tas bort skulle detta kunna bli en viss begränsande faktor då denna ofta innebär att man får in fler intressenter som behöver säkra kapital utan att behöva betala skatt. Göran anser inte att skatterna i det svenska lantbruket är något problem. Problemet i dag är lönsamheten.

Läge

Göran tror att närheten till industri eller hamn blir allt viktigare och frakten blir en tyngre post. Detta förstärks när bidragen tas bort. En plats som Norrlands inland är ett stort problem med frakterna, vilket förstärker den redan pressade lönsamheten i området.

Storlek

Detta beror mycket på läget. En gård i Skåne går lätt att stycka upp och sälja i delar medan en större gård i Norrland kan vara mycket svårsåld.

Jakt

Intresset för jakt i södra Sverige och i storstadsnära område är ganska stort och bör värderas vid försäljning. Intresset avtar ju längre norrut man kommer. Skalan för värdet av jakten följer till viss del markpriset.

Inriktning

Socketbetsodlingen är i nuläget ett orosmoment. Tror att topparna för socketbetstata område kan mattas av lite grann.

Sammanfattning

Prisökningen vi sett kanske lugnar sig lite för en kort tid i och med alla orosmoment just nu på grund av omläggning av EU-stöd och socketbetornas lönsamhet. Att samarbeta mer och mer anser Göran är mycket viktigt. Många lantbrukare har varit för lata.

INTERVJU MED MICHAEL BENGTSSON

Michael arbetar som Lantbruksansvarig på Föreningssparbanken i Nordvästra Skåne. Han är även inspektor för en större gård och har god insikt i lantbrukets ekonomiska läge.

Avkastningen

Att priset på mark ska fortsätta att stiga medan avkastningen fortsätter att sjunka är något som inte är rimligt. Avkastningen på det sätt vi odlar nu, stiger kortsiktigt inte men tror på att vi genom införandet av GMO-grödor eller liknande kommer att på sikt ge en större avkastning och den kurva med avkastningsresultat sedan odlingens begynnelse kommer att fortsätta att stiga.

Bidrag

Vid EU-inträdet blev det efter ett till två år en kraftig prisökning på markpriser då man såg att lönsamheten gick upp. Michael tror att detta kommer att upprepa sig med omvänd effekt om cirka ett år eller två då man återigen ser effekten av en förändring. Han tror inte på en kraftig prissänkning men att prisökningen kommer att stanna upp för att stabilisera sig. Han tror att direktstöden på klasser som 1-2 kommer att minska och försvinna helt och att marker i stödklass 3-5 kommer att finna olika typer av miljöstöd och därmed hålla kvar lönsamheten. För att bibehålla lönsamheten på stödfria jordar kommer en fortsatt rationalisering och ett ökat samarbete för att få ner antalet timmar i fält att vara nyckeln till en lönsam produktion.

Ränteläge

Michael tror att räntan kommer att stiga upp till ca 5-6 % där räntan historiskt sett har ett normalläge. Han räknar med att räntan inom 2 år har stigit med en till två procent. Han tror inte att det är något problem för de lantbrukare som har passat på att amortera under de år vi haft med en låg ränta för att klara av en tuffare tid med högre ränta.

Michael gav oss ett exempel på vad det kan innebära att köpa mark med dagens låga ränta i förhållande till att arrendera. Låt oss säga att vi köper mark i stödområde 2 för 100 000 kr/ha med en ränta på 3 %. Detta ger en årlig ränta på 3000 kr och vi får ca 2000 kr i bidrag. Detta innebär att grödans avkastning endast behöver betala 1000 kr för marken.

Skatter

Den skatt som är mest aktuell att diskutera är arvs- och gåvoskatten som tagits bort. Michael tyckte sig se att det verkade vara fler som sålde gårdarna då de nått en ålder runt 60 år. Anledningen ansågs vara att det blivit mer aktuellt att göra så här nu när det

går lätt att föra över pengarna till nästa generation när man nu slipper gåvoskatten. En annan skatt som kom upp var förmögenhetsskatten. Att denna skulle försvinna är kanske inte aktuellt de närmaste åren men eventuellt på sikt. Om den gör det skulle det mest troligt innebära att man vid försäljning av större gårdar med stora byggnader mister de intressenter som köper till stor del för att placera pengar skattefritt. Dessa köpare kräver i dags läge ofta att det finns stora byggnader eller mycket god jakt som ger ett mervärde för investeringen. Att vid försäljning missa dessa intressenter skulle helt klart kunna innebära att prisbilden i många fall hamnar på en lägre nivå.

Läge

Att läget har betydelse är helt klart. Att läget blir viktigare och viktigare då avräkningspriset sjunker är också något som är ganska självklart. Transportkostnaden blir mer kännbar och att ha nära till industri eller hamn har betydelse.

Storlek

Hästgårdarnas areal kommer antagligen att öka. Där marken ligger nära dessa och har en lämplig arrondering och läge kan priserna att stiga relativt kraftigt. Vid försäljning av stora enheter kommer dessa att styckas upp för att få ut maximal ersättning och inte bli för stor arealökning för en köpare vid ett tillfälle.

Jakt

Michael tror att det finns intressenter för jakt på all areal och att det i södra Sverige kommer att fortsätta vara en ökande efterfrågan. Som exempel nämns 300 kr per hektar för jakträtten vilket kapitaliserar en hel del av markkostnaden.

Inriktning

Med tanke på den sjunkande lönsamheten för sockerbetor anser Michael att det behövs någon ny gröda att odla. Sockerbetorna är fortfarande en gröda med god lönsamhet men ser en oro över framtiden med sänkt pris och ökad fraktkostnad för sockerbetorna.

Sammanfattning

Michael tror på en stabilisering på markpriserna. Att lönsamheten är något sämre de närmsta åren kommer innebära att en rationalisering inom området kommer och lönsamheten stiger för de företag som klarat denna.

INTERVJU MED DAG MAGNUSSON

Dag är VD för Skånegårdar AB där han jobbar med att förmedla lantbruksfastigheter. Dag har en lång erfarenhet inom området och har god insikt i lantbrukets ekonomi då han dagligen jobbar med lantbrukare.

Avkastningen

Dag tror inte att ett sänkt avräkningspris direkt behöver innebära ett sänkt markpris. Han tycker att det fortfarande finns möjligheter till mer rationaliseringar och att ett sänkt avräkningspris kommer att tvinga fram detta och menar att alla måste sänka antalet timmar per hektar för att klara av pressade avräkningspriser. För att nå lägre produktionskostnader ser han framför allt två typer av rationaliseringar: Yttre rationalisering genom att bruka mer jord och en inre rationalisering genom att reducera antalet arbetstimmar på den befintliga arealen genom ny teknik. För att få störst vinst behövs förmodligen en kombination av både yttre och inre rationalisering.

Bidrag

Att bidragen sänks ser han som en klar påverkan. Att bidragen ger fria pengar med en exakt summa per hektar är en positiv sak men skapar även en trygghet att där kommer pengar även om man skulle få missväxt är mycket positivt och gör att markägare vågar investera. När bidragen försvinner bör detta hjälpas upp av ett högre avräkningspris, men priselasticiteten är inte tillräckligt snabb och därmed kommer lönsamheten att bli något lägre under de närmsta åren för att därefter stabilisera sig. De som klarar detta kan därefter se stabilare marknad. Dag tror att de område som idag klarar av sin odling till stor del på grund av bidragen, kommer att få det mycket tufft och många markägare kommer till att sluta odla sin mark.

Ränteläge

Dag tror inte på någon större ändring av räntan från dagens läge. Att den kan stiga något för att därefter ligga kring 3-4% är det som han anser är mest troliga. Dag tror inte att markpriserna kommer att påverkas något nämnvärt förrän räntan stiger ca 2%.

Skatter

Arvs- och gåvoskattens avveckling har inte påverkat prisbilden något speciellt men har inneburit att fler män i 60årsåldern verkar fundera på att sälja och därmed överföra pengar istället för gården till sina arvingar. Ser arbetsgivareavgifterna som den största bördan för lantbruksföretagaren idag. Är inte orolig för någon större skatteförändring den närmsta tiden.

Läge

Att läget på ren produktionsmark skulle ha någon större inverkan på priset tror han inte. Då menar han att avkastningsnivån har betydligt större inverkan. I område med många unga lantbrukare kan priserna höjas lokalt då det är många som är expansiva och under stark utvecklingsfas.

Storlek

Dag anser inte att storleken på enheterna har någon större inverkan på hektarpriset. Stora enheter styckas upp för att få ut så mycket ersättning som möjligt. Arronderingen har också en relativt stor inverkan.

Jakt

Jaktpriserna i södra Sverige ökar och efterfrågan bara ökar och kan driva upp priserna i vissa område. På ren åkermark anser han att man kan få ut ca 300 kr per hektar och detta är viktiga pengar att räkna med.

Inriktning

I södra Sverige där sockerbetsodlingen varit stor har man under några år sett väldigt höga markpriser. Dessa tror han inte att vi kommer se den närmsta tiden med tanke på den sänkta lönsamheten för sockerbetsodlingen samt osäkerheten kring den. Dag tror inte heller att mark som säljs med gårdar vilka har mjölkproduktion som huvudinriktning har någon ljus framtid. Köttdjur som går inne tror han likaså får det tufft, men de som går ute och håller landskapet öppet kommer att gå bättre. Ävenhast gårdar kommer att bli mer intressanta. Svingårdar tror han kommer att gå bra med reservation för att slakterierna klarar lösa sina problem och låter större del gå ut till lantbrukaren.

Sammanfattning

Tror att markpriserna kommer att ligga relativt stabilt uppåt men inga höga toppar den närmsta tiden. Räntan och kapitalkostnaderna kommer att vara viktiga faktorer för markprisernas framtid.

INTERVJU MED DAN LENNARTSSON

Dan arbetar som fastighetsmäklare inom lantbruksområdet på LRF Konsult. Dan Sitter på Ängelholmskontoret och arbetar främst i nordvästra Skåne, men även ner mot Malmö och Trelleborg. I arbetet med att förmedla lantbruksfastigheter är han väl insatt i dagens prisbild och lantbrukets lönsamhet.

Avkastningen

Dan tror inte att markpriserna kommer att sjunka på grund av detta. Detta är något som alla är medvetna om och han tror att man möter detta genom att bli mer kostnadseffektiv och rationaliserar sig ifrån detta.

Bidrag

De som kan vara intresserade av att expandera och köpa mark verkar avvakta för att se vad de sänkta bidragen kommer att innebära för det enskilda företaget och kommer kanske inte att investera förrän om ett år. Många som avvecklar sin verksamhet har valt att arrendera ut marken på kortare arrende för att avvakta och se vad priserna landar på efter de ändrade bidragssystemet. Att markpriserna i område där man lättare skulle kunna plocka ut bidrag för djurproduktion inte stiger beror till stor del på att nötköttsproduktionen har en mycket pressad lönsamhet. Spannmålgårdar som är de stora förlorarna i bidragssystemet verkar klara att rationalisera bort de sänkta bidragsintäkterna. De gårdar som redan nu har det tufft och producerar till stor del på grund av bidragen kommer mest troligt att sluta att bruka marken.

Ränteläge

Tror inte på någon märkbar räntehöjning under detta året, möjligtvis under första halvåret 2006. Tror inte att det blir någon skillnad på markpriserna på grund av räntan förrän den når 4,5-5%.

Skatter

Arvs- och gåvoskattens upphörande har inte haft någon betydelse på markpriserna, möjligtvis att man ser fler som säljer något tidigare. Det som skulle kunna ha betydelse för markpriser är att förmögenhetskatten försvinner. Detta skulle kunna innebära att man missar en del intressenter som investerar i mark för att komma undan förmögenhetsskatten.

Läge

Tror att närheten till både spannmålsförädling/hamn och sockerbruk kommer att få större betydelse. Om differentiering på betfrakter införs så kommer detta att kunna påverka markpriserna. Att det finns bevattningsmöjlighet och att marken har en god bördighet kommer likaså att bli faktorer som kan driva upp markpriserna.

Storlek

Storleken kommer inte att ha någon större betydelse för markpriset, utan större gårdar styckas upp till mindre enheter och säljs var och en för sig. Vissa enskilda affärer kan det bli ett högre pris då enheterna är mindre för att förbättra arronderingen för en markägare.

Jakt

På ren åkermark anser Dan inte att jakten har någon större inverkan på priset. För att det ska visa sig på markpriset bör det ligga i närhet av mellanbygd och ha skogsinslag.

Inriktning

Har inte haft några affärer med extremt mycket betodling efter att det börjat bli klart med lönsamhetssänkningen, men tror att priserna på dessa jordar kommer att stanna upp en tid för att se hur man klarar ekonomin. Om det inte kommer tydligare stöd för att hålla landskapet öppet i mellanbygd så tror Dan att spannet mellan bäst och sämst betald jord kommer att öka.

Sammanfattning

Dan tror att markpriserna kommer att fortsätta stabilt uppåt. Att man vid stora förändringar ser viss avmattning är helt naturligt. I nordvästra Skåne har man aldrig sett några extrema toppar men markpriset har alltid gått stabilt uppåt och han tror att det kommer att fortsätta på detta sätt. I djurtäta område kan man se att priserna drar iväg lite. Om det skulle bli så att man från jordbruksverket ökar spridningsarealen per djurenhet kan det bli en tillfällig prisökning på åkermarken.

RESULTAT

Efter de intervjuer vi gjort, verkar det som om dessa personer inte tror att avräkningspriset och de sänkta bidragen kommer att påverka markpriset i en negativ riktning. Den pressade situationen tros mötas av rationaliseringar och nya möjligheter till höjd avkastning till följd av t.ex. GMO eller liknande enligt Michael Bengtsson. De tre övriga är eniga om att den sänkta lönsamheten måste rationaliseras bort genom kostnadsrationaliseringar och storleksrationaliseringar.

Under intervjuerna har alla verkat relativt eniga om att markpriserna inte kommer att sjunka generellt sett. Vid tillfälle med stora osäkerheter om lönsamheten kan man se tillfälliga avmattningar på prisstegringen, men dessa tar fart igen så fort läget blir stabilare, och att kalkylerna då blir säkrare och fler vågar satsa.

DISKUSSION

När vi nu tittar på vad de olika personerna har för tro om priset på jordbruksmark och vad de olika faktorerna har för inverkan på priset så kan man komma fram till att det är ingen lätt uppgift att försöka tro något om framtiden.

Intervjuerna vi gjort är inte gjorda med personer som har god insikt på samma regionala plats. Detta tyckte vi var bra för att vi kom in i olika perspektiv och kunde se olika problem. Om vi koncentrerat oss på ett specifikt område så hade vi missat för mycket viktiga punkter för andra område och det hade inte på något sätt blivit representativt för hela landet. Hade vi intervjuat enbart personer som jobbar utan regional påverkan så hade vi nog missat andra bitar såsom hur mycket det kan påverka att vissa område ligger priserna betydligt högre på grund av att det finns många yngre lantbrukare som vill expandera och därmed, i många läge, väljer att betala ett överpris.

Vi ser också att jordbruksmark är en vara med starkt begränsad tillgång i Sverige. Det produceras inte någon ny mark, och steget att flytta utomlands med sin produktion är, för många lantbrukare, ganska stort.

Att skriva om bidragens påverkan på lönsamheten har varit ganska svår, i och med att den slår så olika som den gör. Både för olika områden och produktionsinriktningar.

I ett arbete som detta hade det kanske varit intressant att intervjua fler personer. Svårigheten är med detta hade då varit att kunna dra någon slutsats alls. Med den frågeställningen vi har haft så skulle det bli för svårt att sammanställa.

REFERENSER

SKRIFTLIGA

Ehregren, K m.fl., 2004, Lantbruksbarometern, LRF konsult.

Finansdepartementet under regeringen 24 maj 2005. <http://www.regeringen.se/>

Jordbruksverket. 15 maj 2005. <http://www.sjv.se/>

Larsson, J m.fl., Lantbrukets lönsamhet 2004, LRF konsult.

Skatteverket 24 maj 2005. <http://www.skatteverket.se/>

Sveriges riksbank. 12 maj. <http://www.riksbanken.se/>

MUNTLIGA

Abrahamsson, Göran, kreditchef, Landshypotek, maj 2005

Bengtsson, Michael, lantbruksansvarig, Föreningssparbanken, maj 2005

Lennartsson, Dan, fastighetsmäklare, LRF Konsult, maj 2005

Magnusson, Dag, fastighetsmäklare, Skånegårdar, maj 2005

BILAGOR

MARKPRISER

Område	1995	1997	1999	2000	2001	2002	2003
Hela riket (tkr/ha)	10,8	12,8	15,4	16,8	18,4	18,5	19,4
<i>NUTSII</i>							
Stockholm	11,2	10,6	12,2	19,8	20,7	21,1	18,7
Östra Mellansverige	9,5	10,2	14,5	16,6	18,9	16,2	17,8
Småland med öarna	7,5	8,0	8,4	10,6	10,1	11,1	11,0
Sydsverige	21,8	28,5	33,3	32,5	38,9	37,2	40,4
Västsverige	12,4	12,6	16,5	17,7	18,6	18,7	19,5
Norra Mellansverige	4,9	5,0	5,3	5,1	6,6	6,7	5,5
Mellersta Norrland	2,5	2,4	2,7	2,4	2,6	2,7	2,9
Övre Norrland	2,3	2,8	3,3	3,3	3,4	3,4	3,6
<i>Produktionsområde</i>							
Götalands södra slättbygder	25,8	37,5	39,2	40,1	46,6	43,2	48,9
Götalands mellanbygder	13,8	15,4	20,9	22,8	20,9	26,0	27,6
Götalands norra slättbygder	13,3	14,5	19,0	20,1	21,4	21,4	22,5
Svealands slättbygder	8,7	9,1	11,9	13,9	18,9	17,0	16,1
Götalands skogsbygder	9,1	10,4	11,7	14,2	14,1	14,3	15,5
Mellersta Sveriges skogsbygder	5,4	6,5	7,2	6,5	6,9	8,1	6,5
Nedre Norrland	2,9	2,7	3,2	3,0	3,0	3,3	3,4
Övre Norrland	2,2	2,6	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4

Bilaga 1. Genomsnittliga markpriser åkermark och beten 1995-2003, tkr/ha (*Priser på jordbruksmark 2003, jordbruksverket*).

PRODUKTIONSMEDELSINDEX

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Utsäde	100,0	108,3	95,7	92,8	109,9	96,3	99,1	99,8	103,0
Energi och smörjmedel	100,0	123,5	129,1	122,8	124,6	149,3	161,8	162,3	175,0
Handelsgödsel och jordförbättringsmedel	100,0	101,7	97,3	96,9	90,8	94,0	111,8	105,2	107,3
Växtskydds- och ogräsmedel	100,0	102,4	102,8	98,0	87,4	83,5	84,1	83,9	84,5
Fodermedel	100,0	101,2	103,8	96,8	91,8	94,3	101,9	103,7	100,0
Underhåll av maskiner och redskap	100,0	108,8	111,3	113,9	118,5	122,5	126,8	136,1	145,3
Underhåll av byggnader	100,0	100,2	101,5	102,6	103,3	106,7	109,2	111,8	114,4
Veterinärkostnader	100,0	107,2	107,8	110,1	109,7	110,8	116,3	120,6	125,1
Övriga kostnader	100,0	103,6	106,4	109,3	111,5	114,2	114,5	117,6	120,6
S:a löpande utgifter	100,0	106,0	107,2	104,6	104,3	108,8	115,2	116,8	119

Bilaga 2. Produktionsmedelsindex 1995-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

AVRÄKNINGSPRISINDEX SPANNMÅL

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Vete	100	90,9	84,6	81,8	84,8	78,2	82,3	77,8	79,3
Råg	100	89,7	86,9	84,1	88,6	79,1	82,8	76,5	76,2
Korn	100	88	84,2	81,4	83,5	75,8	78,5	73,9	74
Havre	100	92,4	86,3	81,1	86,7	79,3	88,6	84	66,7
Rågvete	100	87,9	82	76,3	81,1	75,1	82	74,3	77
Spannmål	100	90,1	84,8	81,4	84,8	77,5	82,3	77,7	75,3

Bilaga 3. Avräkningsprisindex 1995-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

AVRÄKNINGSPRISINDEX ROTFRUKTER

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Matpotatis	100	73,4	49,5	61,1	110,3	53,5	76,5	68,7	73,4
Sockerbeto r	100	100,9	102,7	106,7	101,9	99,9	111,1	109,1	106,9
Potatis för stärkelse	100	89,7	90,6	95,9	89,7	87,6	96,5	92	91,2
Rotfrukter	100	86,7	75,8	83,6	105	76,3	94,7	89,9	90,5

Bilaga 4. Avräkningsprisindex 2000-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

AVRÄKNINGSPRISINDEX ANIMALIER

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Kalv	100	84,6	78	78,9	82,3	70,8	69,5	66,9	66,1
Storboskap	100	82,6	78,7	83,1	73	71	69,6	66,8	65,7
Gris	100	95,6	100,2	82,4	77	87,4	102,3	90,9	78,8
Får och lamm	100	93,4	92,5	83,5	76,8	70	70,8	76,9	80,3
Fjäderfä	100	95,4	92	92,7	90,5	89,9	93,0	97,1	91,8
Mjök	100	102,6	100,2	99,5	99,6	99,8	97,7	99,6	100,4
Ägg	100	95,5	100,8	101,7	92,3	97,7	103,9	105,8	109,0
Animalier	100	96,8	96	92,5	89	91,2	93,4	92,0	89,1

Bilaga 5. Avräkningsprisindex 1995-2003 (*Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket*).

KPI_J

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Mjöl, gryn och hårt bröd	100	97,7	98	98,9	100,7	101,6	102,9	104,9	104
Mjukt bröd	100	91	90,6	91,3	94,1	96,1	97,2	100,3	101,2
Potatis	100	75,4	62,1	68,6	96,5	76,5	81	85,4	92,6
Strösocker	100	90,1	90,2	92	95,9	95,2	97,6	101,3	101,6
Margarin	100	92,8	94,3	95,3	97,9	97,6	96,7	100	101,5
Vegetabilier	100	91,3	89,4	91	96,5	95,8	96,7	99,3	99,9
Mjölk	100	95,7	97,3	98,4	100,8	102,5	104,7	110,3	116
Grädde	100	92,4	92,4	93,2	93,7	93,5	94,9	98	101,4
Smör	100	101,6	103,9	103,4	103,7	104,3	103,5	107,1	109,5
Ost	100	100	101	100,9	101,5	102,8	104,3	108,7	110
Glass	100	96,1	97,8	100	99,3	99,2	101,7	101,9	102,2
S:a mejeriprodukter	100	96,8	98,1	98,9	99,8	101	102,3	106,5	109,6
Ägg	100	92,2	93,3	95,9	95	93,7	97,8	101	103,3
Nötkött	100	88,5	83,4	84,2	83,6	85,1	92	91,8	93,5
Griskött	100	92,4	93,9	88	83,6	87,1	98,3	99,2	98,3
Djupfrost gödkyckling	100	93,3	91,4	90,7	93,1	93,4	94,7	96,8	93,9
Annat kött	100	94,9	100,4	106,6	102,3	104,4	111,2	118,3	117,8
S:a kött	100	90,9	89,9	87,9	85,4	87,5	94,1	95,9	95,4
Charkuterivaror och köttkonserver	100	93,2	93,1	92,9	93,2	94	97,8	100,4	99,4
S:a kött, charkuterivaror och köttkons.	100	92	91,5	90,4	89,3	90,5	95,3	97,7	96,9
Animalier	100	94	94,3	94,1	93,9	95,1	98,3	101,4	102,4
Totalt	100	93,1	92,6	93,1	94,9	95,4	97,8	100,6	101,6

Bilaga 6. Konsumentprisindex för jordbrukreglerade livsmedel (KPI-J) (Prisindex på jordbruks- och livsmedelsområdet 1966/67 – 2003, jordbruksverket).

INTERVJUGUIDE

Dessa frågor är tänkt att vara vägledande inför de intervjuer vi kommer att genomföra. Vi hoppas naturligtvis att det kommer upp fler aspekter på faktorer som kan komma att påverka markpriser i framtiden.

Avkastningen

Kommer prisindexet fortsätta att stiga medan avräkningsindex sjunker, hur kommer detta att påverka markpriset?

Bidrag

Hur mycket kommer avregleringen av jordbruksstödet att återspegla sig på markpriser?

Vilka bidragsområden kommer att påverkas mest?

Hur förväntar ni er att lantbrukarna kommer att möta denna lönsamhets press, kommer man att hitta vägar att pressa sina kostnader eller kommer man helt enkelt inte ha råd att betala lika mycket för jordbruks mark?

Ränteläge

Vad tror ni om ränteläget som vi har idag, är det hållbart för en tid framåt eller kommer det att ändras? Upp eller ner?

Hur mycket räntehöjning tror ni att lantbruket tål innan det kommer att avspegla sig på markpriser?

Skatter

Förväntar ni er att vi i Sverige kommer att se någon skatteförändring som kan påverka lantbruket? Vad skulle dessa innebära?

Kan de bli så stora att det påverkar markpriset?

Läge

Finns det lägesfaktorer som påverkar markpriset?

Kommer man att se en prisökning i bygder med nära avsättning för produkter(t.ex. foderfabriker)?

Storlek

Tror ni att arealstorleken kommer att påverka priset?

Kommer vi att se samma pris/ha vid försäljning av fastighet på 50ha respektive 500ha?

Jakt

Vissa marker har ett stort värde i jakt rätter. Kommer dessa att driva upp markpriserna eller är detta något som man mer eller mindre bortser från vid köp av jordbruksmark? Hur stort värde ligger det i dessa jakt rätter?

Inriktning

Kommer man se någon tydlig prisförändring i de område med stor sockerbetsodling efter att priserna börjar falla?

Kommer bidragens avreglering medföra att vissa bidragsklasser kommer att öka i värde medan andra kommer att rasa(dvs. spannet mellan bästa och sämsta kommer att öka) pga. av produktionsinriktning?

Vilka produktionsinriktningar kommer att öka respektive minska mest?

Sammanfattning

Väntar ni er att mark priserna kommer börja vända neråt och följa avräkningsindex eller kommer det att följa prisindex stabilt uppåt?