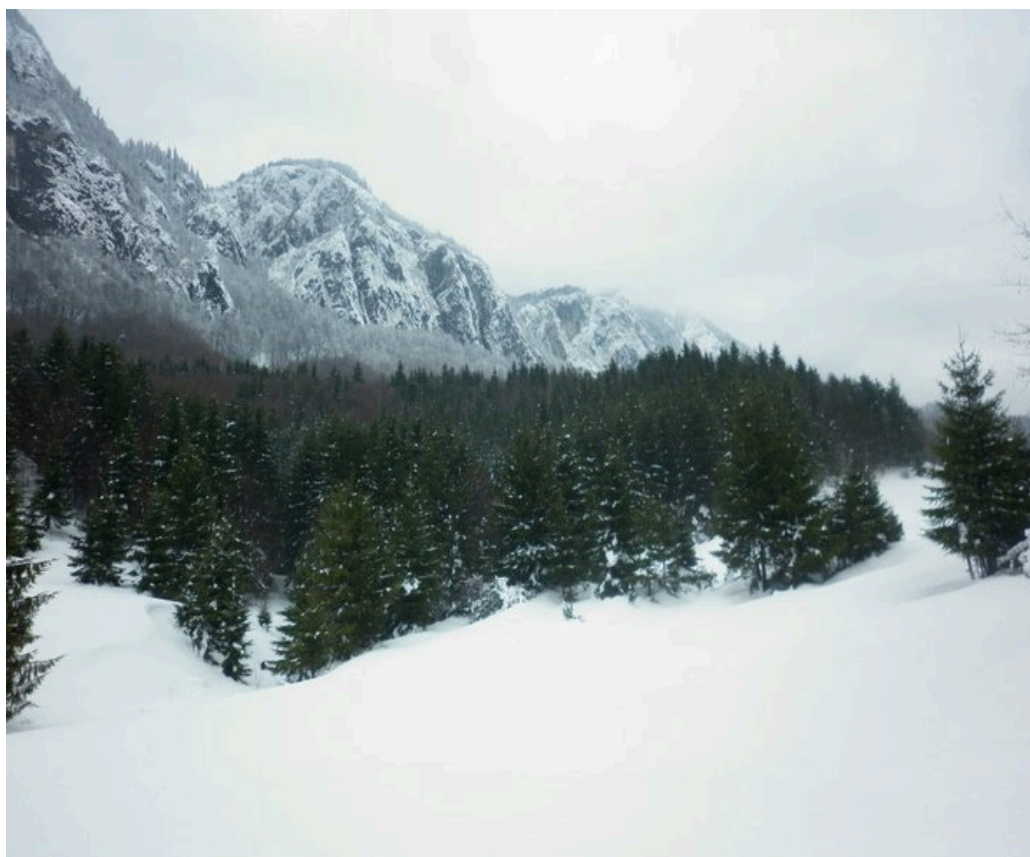




SKOGSMÄSTARPROGRAMMET
Examensarbete 2012:02

Motiv och värdering vid köp av skogs- och lantbruksfastigheter i Västerbotten

*Motive and valuation in the purchase of
forest and agricultural properties in
Västerbotten county*



Pär Lundmark

Examensarbete i skogshushållning, 15 hp
Skogsmästarprogrammet 2012:02
SLU-Skogsmästarskolan
Box 43
739 21 SKINNSKATTEBERG
Tel: 0222-349 50

Motiv och värdering vid köp av skogs- och lantbruksfastigheter i Västerbotten

Motive and valuation in the purchase of forest and agricultural properties in Västerbotten county

Pär Lundmark

Handledare: Eric Sundstedt

Examinator: Staffan Stenhag

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grundnivå med minst 60 hp kurs/er på grundnivå som förkunskapskrav

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2012

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: Icke-monetära, köparkategori, jämförelse



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

FÖRORD

Detta examensarbete på 15 högskolepoäng hör till kursen Kandidatarbete i skogshushållning och ingår i skogsmästarprogrammet på Skogsmästarskolan i Skinnskatteberg. Jag skulle i första hand vilja tacka min handledare på Skogsmästarskolan Eric Sundstedt som har gett tips och råd under arbetets gång. Sedan vill jag tacka min handledare på LRF Konsult i Skellefteå, Anders Åström som hjälpte mig att ta fram kontaktuppgifter till fastighetsköparna och även hjälpte mig med material. Jag vill även tacka Sven-Eric Dahlson på LRF Konsult i Jönköping som kom med idén om arbetet.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till alla de fastighetsköpare som har hjälpt mig att slutföra mitt arbete genom att svara på mina enkäter.

Skinnskatteberg

Pär Lundmark

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| Förord..... | iii |
| 1. Abstract..... | 1 |
| 2. Inledning | 3 |
| 2.1 Begreppsförklaring..... | 3 |
| 2.2 Bakgrund | 3 |
| 2.3 Syfte..... | 5 |
| 2.4 Avgränsningar | 5 |
| 2.5 Litteraturgenomgång | 6 |
| 3. Material och metoder..... | 9 |
| 3.1 Val av metod | 9 |
| 3.2 Population och urval | 9 |
| 3.3 Bortfallsanalys | 11 |
| 4. Resultat | 13 |
| 4.1 Enkätsvar | 13 |
| 4.1.1 Kön och ålder | 13 |
| 4.1.2 Fastighetens storlek och andel produktiv skogsmark..... | 13 |
| 4.1.3 Tidigare ägande, rationaliseringsförvärv och gräns i gräns förvärv..... | 13 |
| 4.1.4 Bostad, ekonomibyggnader och "hästgård" | 15 |
| 4.1.5 Åkermark, betesmark, stödrätt..... | 16 |
| 4.1.6 Skogsvärdering | 17 |
| 4.1.7 Jaktvärde och sjöläge | 18 |
| 4.1.8 Skogsvård och arrondering | 18 |
| 4.2 Resultat kopplat till syftet | 20 |
| 5. Diskussion | 25 |
| 5.1 Bakgrund | 25 |
| 5.2 Material och metoder | 25 |
| 5.3 Resultat | 26 |
| 5.3.1 Kön och ålder | 26 |
| 5.3.2 Fastighetens storlek och andel produktiv skogsmark..... | 26 |
| 5.3.3 Tidigare ägande, rationaliseringsförvärv och gräns i gräns förvärv..... | 26 |
| 5.3.4 Bostad, ekonomibyggnader och "hästgård" | 27 |
| 5.3.5 Åkermark, betesmark, stödrätt..... | 28 |
| 5.3.6 Skogsvärdering | 28 |
| 5.3.7 Jaktvärde och sjöläge | 29 |
| 5.3.8 Skogsvård och arrondering | 29 |
| 5.4 Återkoppling till syftet | 30 |
| 5.5 Vidare forskningsområden..... | 33 |
| 6. Sammanfattning | 35 |
| 7. Källförteckning | 37 |
| 7.1 Publikationer | 37 |
| 7.2 Internetdokument..... | 37 |
| 8. Bilagor | 39 |
| Bilaga 1 Frågeenkät..... | 39 |
| Frågeformulär | 39 |

1. ABSTRACT

The study has been done on behalf of and in cooperation with LRF Konsult. The purpose of the study was to try to find out how forest estate buyers valued different parts of the estate at the time of the purchase and to see if it was possible to identify different trends between different kinds of purchasers. The study is delimited to Västerbotten County and all the purchases were made thru LRF Konsult.

The background of the study is that the forest estate purchasers are paying more and more for the forest estates. The prices are often much higher than the net present value which means that they are paying for something more than just the timber value.

The study is made with a questionnaire mailed to one hundred forest estate purchasers. Answers got returned from 48 of them. The questions in the questionnaire were about to how much and using what measurement the forest estate purchasers had valued different parts of the estate at the purchasing moment.

The results show that the main reason for purchasing the forest estate varies, most between the purchasers that were living in Västerbotten County and the purchasers that didn't live in Västerbotten County. The purchasers that were living outside Västerbotten County thought that capital investment was the main reason for the purchase while the purchasers that were living in Västerbotten County thought that active use of the land was the main reason.

Another result shows that the purchasers outside Västerbotten County valued the forest lower than the purchasers living in Västerbotten. The buyers outside Västerbotten valued the forest to 275 Swedish kronor per forest cubic meter while the purchasers from Västerbotten valued the forest to 313 Swedish kronor per cubic meter.

2. INLEDNING

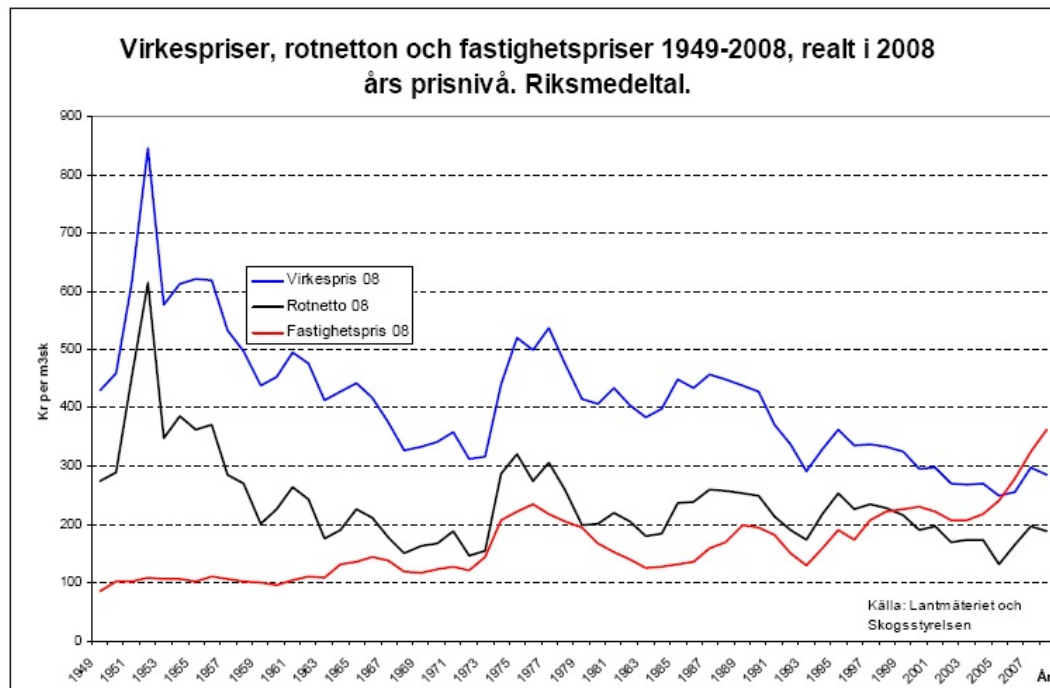
2.1 Begreppsförklaring

För att undvika missförstånd och för att förtydliga vissa begrepp kommer här en begreppsförklaring. Jag har valt att i mitt arbete definiera dessa begrepp enligt nedan:

- Rotnetto: Med rotnetto menas den betalning markägaren får efter att direkta och indirekta drivningskostnader samt andra kringkostnader dragits av från virkesvärdet.
- Monetära värden: Fastighetens avkastningsvärde. Värden som kan uppskattas i pengar. T.ex. Virkesavkastning.
- Icke-monetära värden: Värden som är svåra att uppskatta i pengar. T.ex. känslan av att äga sin egen mark.
- Sample: Ett urval ur populationen som så bra som möjligt skall representera hela populationen.
- Nyköp: Köp av fastighet där ägaren inte äger någon fastighet sedan tidigare.
- Rationaliseringsförvärv: Köp av fastighet där köparen sedan tidigare äger en fastighet och tack vare köpet rationaliserar skötseln av fastigheterna.
- Juridisk person: Person/er som kan ikläda sig rättigheter, skyldigheter och som har egen rättskapacitet. Företräder ett företag.

2.2 Bakgrund

Priserna på skogsfastigheter har de senaste 10 åren stigit kraftigt, se figur 1, detta trots att virkespriserna inte har ökat i samma takt. Fastighetspriserna har mellan 1949 och 2006 alltid legat på ett värde lägre än virkespriserna. Fastighetsprisets riksmått har även legat under rotnettopriset. I slutet av 1990-talet så steg fastighetspriset och hade i början av 2000-talet passerat priset för rotnettot. Som figur 1 visar så steg fastighetspriset förbi virkespriset i mitten av 2000-talet. Sedan mitten av 1900-talet så har fastighetspriset ökat i stort sett hela tiden mot virkespriset.



Figur 1. Riksmedelstal för virkespriser, rotnetton och fastighetspriser mellan 1949 och 2008 (Arvidsson, 2009).

En anledning till att fastighetspriset har stigit över virkespriset kan vara att det under senare år kommit in nya kategorier fastighetsköpare på fastighetsmarknaden. Köpare som ser andra värden än det rent monetära värdet, de så kallade icke-monetära värdena.

Med det monetära värdet menas ett värde som kan uppskattas i pengar. Vanligtvis så talar man då om fastighetens avkastningsvärde, det vill säga det ekonomiska värde som fastigheten kommer att generera genom framtida ekonomiska intäkter med avdrag för ekonomiska utgifter. Det kan enklast beskrivas som nuvärdet av framtida nettointäkter.

Med icke-monetära värden menas värden som är svåra att värdera i pengar. Det kan handla om t.ex. fastighetens läge, känslan av att äga skog, egen jakt, rekreation m.m. Dessa värden värderas däremot genom personlig uppskattning vilket gör det svårt att sätta kronor och ören på dessa värden.

Skogsägarna tror på fortsatt ökande priser på skogsfastigheterna (Länk A, Skogsbarometern). Enligt skogsbarometern 2010 så trodde 70 % av de tillfrågade att priserna på skogsfastigheter skulle fortsätta stiga. Skogsägarnas uppfattning om fastighetspriserna redovisas i figur 2.



Figur 2. Andelen skogsägare som i framtiden tror på ökande skogsfastighetspriser årsvis från 2001-2010 (Länk A, Skogsbarometern).

Av de tillfrågade skogsägarna så var det 60 % som 2010 trodde att priset på sågtimmer skulle öka inom de 3 följande åren. Angående massavedspriset så svarade 53 % att de trodde att priserna på massaved skulle öka under 2011-2013 (Länk A, Skogsbarometern).

2.3 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att se hur köpare av skogs- och lantbruksfastigheter har värderat olika delar av fastigheten vid köpet.

För att lättare kunna precisera syftet så har jag valt att bryta ner det till ett antal huvudfrågor som jag skulle vilja ha svar på:

- Har de personer som gör nyköp andra huvudskäl till köpet än de som gör rationaliseringsförvärv?
- Hur tänker köparna angående värdering av de olika delarna av fastigheten? Går det att se någon trend?
- Hur skiljer sig värderingen av fastigheterna i Västerbotten jämfört med andra delar av landet?

2.4 Avgränsningar

Jag valt att begränsa mig till Västerbottens län därför att man skall kunna jämföra resultatet mot andra delar av landet. Det pågår samtidigt liknande studier i Jönköpings län och i Kronobergs län.

Då jag endast vill undersöka de privata fastighetsköparnas åsikter så har jag valt att inte ta med köp som är gjorda av juridiska personer.

Endast fastigheter sålda av LRF Konsult i Västerbotten kommer att tas med i undersökningen.

Av tidsmässiga skäl så har även en avgränsning gjorts mot antalet personer som skall medverka i undersökningen. Målet för antal fastighetsköpare som skall delta är 100 personer.

2.5 Litteraturgenomgång

Det har tidigare gjorts undersökningar och examensarbeten om ämnen som berör detta område. I de flesta av fallen så handlar det om att undersöka de icke-monetära nyttorna. Jag kommer nu att redovisa lite av den litteratur som tidigare har berört ämnet.

Den första är en studie (Lindeborg, 1986) som visade att 74 % av de tillfrågade i studien i första hand såg icke-monetära värden i sitt skogsinnehav.

I ett examensarbete, (Paulsson, 2002), visade det sig att endast 15 % av samplet hade icke-monetära värden som främsta anledning till skogsinnehavet. Dock så hade examensarbetet ett mörkertal där han inte kunde avgöra om det var monetära eller icke-monetära nyttor som var främsta anledningen till innehavet.

Paulsson redovisade skogsägarnas huvudsakliga andledning till ägandet i fyra olika grupper. I den första gruppen hade han ägarna som svarat att de monetära nyttorna var det främsta motivet till innehavet, den gruppen uppgick till ca 25 % av de tillfrågade. I den andra gruppen hade han ägarna där svaret inte gick att placera i en ren monetär eller icke-monetär grupp. Han kallade gruppen således Monetär/Icke-monetära motiv och i den ingick 55 % av samplet. Som nämnts ovan så var det 15 % av de tillfrågade som han placerade i den Icke-monetära gruppen. Tillsist så hade han en grupp som han kallade för Övriga motiv där ca 5 % av de tillfrågade placerades (Paulsson, 2002).

Nicou och Sand har i ett kandidatarbete (Nicou och Sand, 2006) studerat skillnaderna mellan de privata skogsägarnas värdering av monetära och icke-monetära värden i Mälardalen och i Norrbotten. På en fråga om vad fastighetsägarna skulle välja av virkesproduktion och andra värden så valde 53 % av personerna i Mälardalen att välja andra värden. På samma fråga i Norrbotten så kryssade 45 % i att man valde andra värden än virkesproduktion. På frågan om vilket av de andra värdena som var det viktigaste så svarade både länen kring Mälardalen och personerna i Norrbottens län att ägandets egenvärde var det som vägde tyngst, 48 % och 36 %. Det var även ägandets egenvärde som hade störst procentuell del av köpeskillingen (Nicou och Sand, 2006).

I Nicou och Sands arbete ser man återigen att det icke-monetära värdet spelar en stor roll vid köp av skogsfastighet.

I Niklas Arvidssons examensarbete från 2009 undersöktes om avkastningsvärdet på skogsfastigheter i Södermanland, Örebro, Uppsala och Östergötland avsevärt understiger köpeskillingen. I arbetet framgår det att medelvärdet på

köpeskillingens överstigande del ligger på 28 %. Han hade ytterligare en hypotes om att motivet för att betala det överskjutande värdet på fastigheten i största del berodde på icke-monetära motiv. Den hypotesen kunde Arvidsson inte bevisa i sitt arbete. Den sista hypotesen i Arvidssons arbete handlade om köparna hade blivit påverkade i prissättningen av t.ex. banker, media m.m. Det gick inte heller att bevisa då ingen av köparna ansåg sig ha blivit nämnvärt påverkade av olika externa effekter (Arvidsson, 2009).

2004 gjordes ett examensarbete (Linstrå, 2004) som undersökte hur stor andel av fastigheterna i Gävleborgs- och Jönköpings län där köpeskillingen var högre än avkastningsvärdet. I arbetet kom Linstrå fram till att köpeskillingen på fastigheter köpta i Jönköpings län i genomsnitt var högre än avkastningsvärdet. I Jönköpings län så var köpeskillingen i genomsnitt 26 % högre än avkastningsvärdet. I Gävleborgs län var siffrorna omvända, köpeskillingen var lägre än avkastningsvärdet. Köpeskillingen var i Gävleborgs län 15 % lägre än avkastningsvärdet. Ett problem i studien som Linstrå själv nämner är att antalet undersökta fastigheter var väl lågt för att få ett statistiskt säkert material (Linstrå, 2004)

Ett examensarbete (Sandström och Wagerland, 2003) från 2003 undersöker hur stor del icke-monetära värden har vid försäljning av fastigheter i Gävleborgs- och Värmlands län. Sandström och Wagerland kommer fram till att både monetära och icke-monetära värden spelar in på försäljningspriset. I arbetet så har Sandström och Wagerland skapat en I-kvot. I-kvoten består av de icke-monetära nyttorna såsom ägandets egenvärde, naturvärde och rekreation. Medelvärdet för I-kvoten i Gävleborgs län blev på nyköpen 25 % och på kompletteringsköpen 15 %. I Värmlands län låg I-kvoten på nyköp på 24 % medan kompletteringsköpen hade en I-kvot på 22 %. Värt att notera i resultatet är att majoriteten av de svarande, i både Gävleborgs län och Värmlands län, tyckte att I-kvoten var 0 % (Sandström och Wagerland, 2003).

I Sandström och Wagerlands arbete ser man att de icke-monetära värdena spelar in på försäljningspriset. Dock var det många av de tillfrågade som svarade att det icke-monetära värdet inte spelade in. Jakten har i arbetet räknats som monetärt värde, men författarna har kommit fram till att det även borde ha ett icke-monetärt värde i form av rekreation. Om Sandström och Wagerland hade använt jakten som ett icke-monetärt värde istället så hade resultatet blivit annorlunda då jakten var den tredje största priskomponenten i Gävleborgs län och den näst största priskomponenten i Värmlands län.

3. MATERIAL OCH METODER

3.1 Val av metod

I mitt uppdrag angavs det att undersökningen skulle göras i enkätform och för att kunna göra jämförelser med resultaten, från de andra undersökningarna som pågår samtidigt i Jönköpings- och Kronobergs län, så bestämdes att enkäterna skulle vara identiska. Metoden jag valde för att få svar på mina frågor blev då alltså en enkätundersökning.

Det finns olika typer av enkäter beroende på hur man har tänkt sig att nå ut till det sampel som man vill undersöka. Det finns två olika sorters enkäter, postenkäter och gruppenkäter. Skillnaden mellan dessa två är att postenkäterna skickas till samplet med posten medan gruppenkäterna ges ut till ett flertal samlade personer (Trost, 2007).

I vissa sammanhang kan man kombinera personliga intervjuer med enkäter. Det görs främst då man upplever att vissa av frågorna kan vara för "känsliga" att svara muntligt på för personen som skall undersökas och därför har man med sig en enkät på vilken de "känsliga" frågorna kan besvaras. Något som är mycket viktigt vid framställandet av enkäter är att det tydligt framgår vad som är syftet med undersökningen (Trost, 2007).

Det finns två olika sorters undersökningar, kvalitativa och kvantitativa. Skillnaden mellan dessa två är att om man gör en undersökning som främst undersöker i siffror så är undersökningen kvantitativ. Den är även kvantitativ om man i enkäten har med svarsalternativ som "*längre, fler* eller *mer*". Kvalitativa undersökningar är undersökningar som inte faller in under de kvantitativa undersökningarna. Det är ingenting som säger att man måste använda sig av antingen kvantitativa undersökningar eller kvalitativa undersökningar utan det går att kombinera de båda metoderna (Trost, 2007).

Jag har valt att använda mig av postenkäter eftersom det praktiskt skulle bli väldigt svårt att samla ihop grupper ur samplet och på så vis göra en gruppenkät. Då personerna i samplet finns utspridda i Västerbottens län så känns det givet att använda sig av postenkäter. Då min undersökning handlar om hur fastighetsköpare ekonomiskt har värderat de olika delarna av fastigheten så har jag valt att använda mig av en kvantitativ undersökning. Utformningen av frågorna på enkäten har gjorts i samarbete med Sven-Eric Dahlson och Anders Åström på LRF Konsult, men även med Dan Gustavsson och Anders Alkrot som gör en liknande studie i andra delar av landet. Den slutgiltiga enkäten som skickades ut finns bifogad som bilaga 1. Till de köpare som inte svarade under den först utsatta tiden skickades ett påminnelsebrev.

3.2 Population och urval

Med population menas den grupp av människor som man vill undersöka. Av ekonomiska och praktiska skäl så är det sällan man studerar hela populationen.

Man brukar därför göra ett urval ur populationen. Med urval menas att man väljer ut en för populationen representativ grupp som man väljer att studera (Trost, 2007). Olika sätt att välja sitt urval redovisas nedan.

Det finns två olika typer av urval, *icke-slumpmässiga urval* och *slumpmässiga urval*.

Inom de icke-slumpmässiga urvalen så skiljer man på *bekvämlighetsurval*, *kvoturval* och *strategiska urval*. *Bekvämlighetsurval* kan gå till så att man lämnar en hög med enkäter någonstans och sedan får de som vill svara på den. Nackdelen med denna sorts urval är att det inte går att säga att de personer som svarat på enkäten är representativa för hela populationen vilket gör det svårt att dra slutsatser av undersökningen. *Kvoturval* gör man om man vill att urvalet inom vissa kriterier ska stämma överens med populationen. Kriterierna kan vara t.ex. kön, ålder, längd. Nackdelen med denna typ av urval är att man inte säkert kan säga att alla personer som är 55 år har samma åsikter, vilket gör att urvalet inte stämmer med populationen. Om man gör ett *strategiskt urval* så vill man ha ett urval som inte alls stämmer med populationen. Man är ute efter att få stora skillnader på svaren i undersökningen (Trost, 2007).

Det finns flera olika sorters slumpmässiga urval, *obundna slumpmässiga urval*, *bundna slumpmässiga urval*, *stratifierade urval* och *klusterurval*. Nedan redovisas kortfattat betydelsen av de olika slumpmässiga urvalen.

Obundet slumpmässigt urval (OSU) är helt styrt av slumpen. Jan Trost beskriver ett OSU i sin bok (Trost, 2007) "vi slänger ner ett stort antal lottsedlar i en tombola, vevar runt den och plockar upp vinstlotten". Det finns även slumpantalstabeller som man kan använda sig av om man vill göra ett OSU.

I ett *bundet slumpmässigt urval* tar man ut sitt urval genom att slumpa fram en startsiffra och sedan tar man ut urvalet ur populationen genom att ta ut de personer som följer startsiffrans intervall. Ett förtydligande exempel, om man har en population på 1000 personer och man har bestämt sig för att ha ett urval på 100 personer. Man börjar då med att lotta fram en siffra mellan 0 och 9. Om man då får siffran 3 så plockar man ut person nr 3 i populationen följt av person 13, 23 osv. På så sätt får man fram ett statistiskt representativt urval.

Stratifierade urval kan man använda sig av om man vill undersöka en viss grupp av populationen mer än någon annan. Urvalet blir då alltså inte proportionellt mot populationen utan väger tyngst hos den grupp man särskilt ville undersöka.

I *Klusterurval* väljer man strategiskt ut delar av populationen. Om populationen är stor och svår att hitta så kan man dela in den i mindre områden för att på så vis få bättre grepp på populationen vilket gör att det blir lättare att göra sitt urval (Trost, 2007).

Min population fick jag på en lista av Anders Åström på LRF Konsult. För att alla på listan skulle ha lika stor chans att bli utvalda så gjorde jag ett bundet slumpmässigt urval. På så sätt så fick jag fram de 100 personer som jag valde att skicka ut min enkät till.

3.3 Bortfallsanalys

Av de 100 personer som fick min enkät så fick jag svar av 50 stycken. I 2 av dessa svar förklarades det att personerna inte var intresserade av att delta i undersökningen. Det totala antalet svarskuvert blev slutligen 48 stycken, vilket ger 48 % svarsfrekvens.

Jag kommer här i bortfallsanalysen att försöka beskriva varför svarsfrekvensen blev så låg som den blev.

Av de adresser jag fick i min kontaktuppgiftslista så var det sex av adresserna som inte gällde längre varpå breven skickades tillbaka till mig obesvarade.

Vad gäller de övriga 44 obesvarade enkäterna så tror jag att det finns flera olika anledningar till varför de personerna inte svarade. Dels så skickades enkäterna ut under sommaren vilket kan innebära att folk var bortresta på semester. Då jag skickade ut enkäterna så skrev jag i informationsbrevet som följde med enkäten att jag ville att de skulle skicka in svaren inom en två veckors period. I efterhand så känns det som att svarstiden kanske var i kortaste laget, särskilt med tanke på att det var just semestertid.

Efter att svarstiden hade gått ut så bestämde jag mig för att skicka ut ett följebrev till de personer som inte svarat. I det brevet bestämde jag mig för att hålla svarstiden öppen tills jag börjat med sammanställningen för att undvika att folk skulle missa någon sista inlämningsdag genom att vara bortresta. Inom de 4 veckorna det tog innan jag började med sammanställningen så fick jag in ca 10 svarskuvert till.

Då många enkäter blev obesvarade så finns det alltid en risk att de personer som valt att inte svara har andra orsaker än de personer som svarat. En av orsakerna till avvikande svar kan vara att folk är boende i olika delar av landet. Jag har därför följt upp svarsfrekvensen hos de personer som inte var bosatta inom undersökningsområdet och de personer som var bosatta inom undersökningsområdet.

Av de 100 personerna som jag skickade min enkät till så var det 19 som hade köpt fastighet i Västerbotten men som var skrivna utanför Västerbotten. Av de geografiska skälen kan man tänka sig att svaren från de personerna som inte bor i Västerbotten skulle kunna skilja från dem som bor i Västerbotten.

Av de 19 fastighetsköpare som är skrivna utanför Västerbotten så var det 12 som skickade in sina svar. Det ger en svarsfrekvens på 63 %.

Av de resterande 81 personer som är skrivna i Västerbotten så var det 36 stycken som svarade på enkäten vilket ger en svarsfrekvens på 44 %.

Svarsfrekvensen var alltså högre hos de personer som inte är skrivna i Västerbotten, jämfört med dem som är skrivna där, vilket innebär att åsikterna hos dessa personer finns väl representerade i resultatet.

En annan anledning till varför svarsfrekvensen blev låg kan vara att det här arbetet handlar till största delen om skog. Av de personer som fanns med på min kontaktlista skulle det teoretiskt kunna finnas med folk som enbart varit ute efter ett boende på landet men att det följde med några hektar skog på fastigheten. För att kunna svara på enkäten så krävs det en viss kunskap inom skog och skogsbruk vilket kan ha avskräckt eller försvårat för folk som inte har något skogsintresse att fylla i enkäten på ett rättvisande sätt.

Att svarsfrekvensen blev så låg som den blev gör att man får ta resultaten i den här undersökningen med en viss reservation eftersom det inte går att bortse från att åsikterna från de personer som inte har svarat på enkäten skulle kunna förändra resultatet avsevärt.

I ett par av frågorna så är det några personer som inte har valt att svara. Detta kommer att redovisas separat vid varje fråga i resultat delen.

4. RESULTAT

4.1 Enkät svar

I det följande kommer att redovisas några enkätfrågor åt gången. Jag har av sekretessskäl valt att inte redovisa första frågan som berör köparens namn. Jag kommer även att redovisa hur många som har svarat på respektive fråga då det finns ett fåtal frågor som vissa av de tillfrågade inte har valt att svara på. Diskussion och analys av enkätsvaren kommer i diskussionsavsnittet.

4.1.2 Kön och ålder

På frågan om vilket kön fastighetsköparen har så var det 47 av 48 personer som svarade på frågan vilket ger en svarsfrekvens på 98 %. I tre av svaren står det både man och kvinna. För att underlätta redovisningen av könsfördelningen av personerna som svarat så räknar jag inte med de som svarat båda alternativen.

Av de personer som svarat på frågan om kön så var 70 % män och 30 % kvinnor.

På frågan om hur gammal köparen var så var det två personer som inte valde att svara. Även på denna fråga har jag valt att inte räkna med de personer som svarat både man och kvinna på könsfrågan då de även hade skrivit in två åldrar.

Medelålder för de som svarat på enkäten är 52 år.

4.1.3 Fastighetens storlek och andel produktiv skogsmark

Det var två personer som inte valde att svara på frågan om hur stor fastigheten var.

Medelstorleken på fastigheterna låg på 106 hektar.

Samma två personer valde att inte svara på frågan om hur stor del av fastigheten som bestod av produktiv skogsmark. Jag fick således in 46 svar på frågan.

Medelstorleken produktiv skogsmark per fastighet blev 83 hektar.

4.1.4 Tidigare ägande, rationaliseringsförvärv och gräns i gränsförvärv

Den 6:e frågan handlar om tidigare ägande. Här var svarsfrekvensen 100 %.

På frågan om personen ägde någon lant- eller skogsbruksfastighet tidigare så svarade 85 % att de ägde en fastighet sedan tidigare.

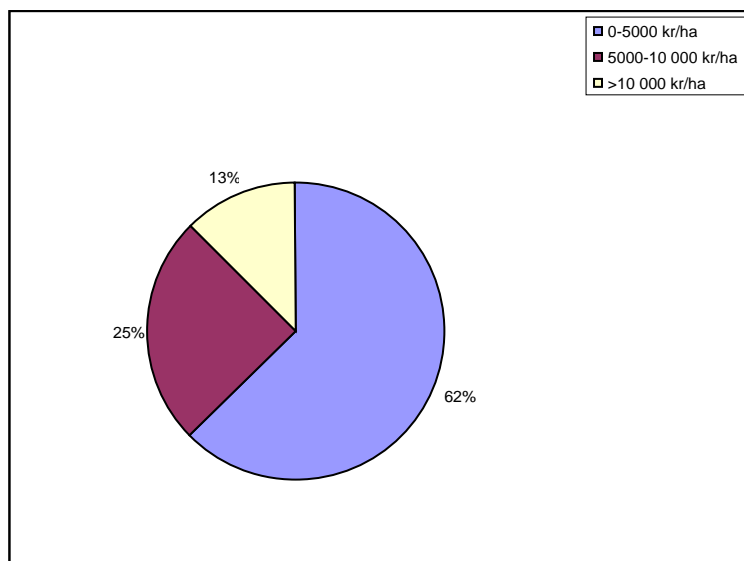
På frågan om köpet var ett rationaliseringsförvärv så var svarsfrekvensen 100 % och 19 personer, 40 %, svarade att de hade gjort ett rationaliseringsförvärv.

40 % svarade även att de hade gjort ett gräns i gränsförvärv.

Av de tillfrågade så var det 15 % som gjort både ett rationaliseringsförvärv och gräns i gränsförvärv.

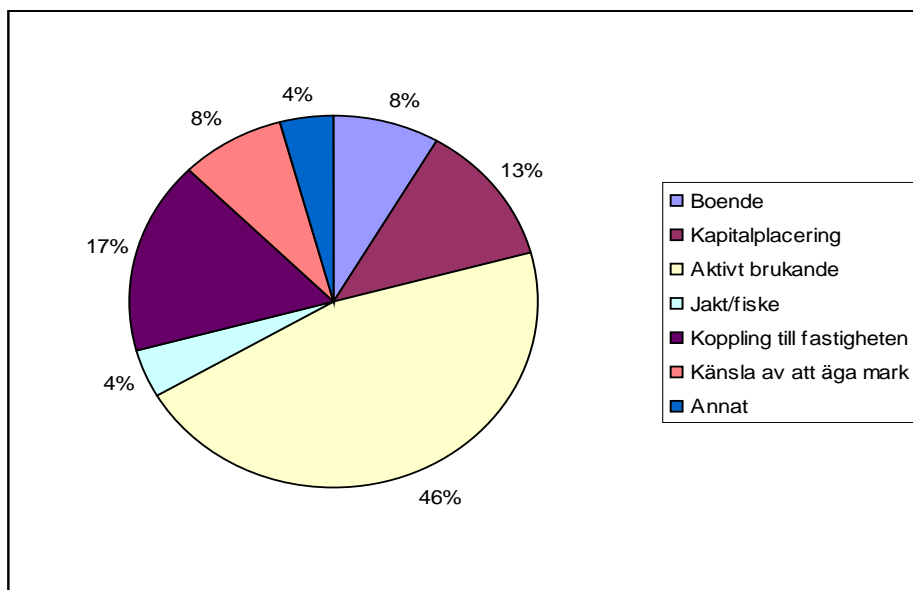
Fråga sex innehöll en följdfråga som undrade ifall köparna var redo att betala extra för att det var just ett rationaliseringsförvärv eller ett gräns i gränsförvärv.

Av de som svarat att de gjort rationaliseringsförvärv eller gräns i gränsförvärv så var det 17 % som svarade att de var villiga att betala extra för att få köpet att gå igenom. Hur mycket de var villiga att avsätta redovisas nedan i figur 3.



Figur 3. Visar antal procent som valt de olika prisnivåerna vad gäller extra betalning vid rationaliseringsförvärv eller gräns i gränsförvärv, kr/ha.

Den 7:e frågan behandlar vad som var det huvudsakliga skälet till fastighetsförvärvet. Det fanns sju svarsalternativ och fördelningen redovisas i figur 4.



Figur 4. Visar antal procent som valt de olika alternativen på frågan om huvudsaklig anledning till fastighetsköpet.

4.1.5 Bostad, ekonomibyggnader och "hästgård"

Det fanns bostadshus på 19 av fastigheterna. Då det var en person som inte valde att svara på frågan så ger det att det fanns bostadshus på 40 % av fastigheterna.

Av dessa 19 som svarat att det fanns bostadshus på fastigheten så är det 2 som har svarat att bostadshuset bara var till belastning. Övriga 17 har värderat husets värde mellan 0-500 000 kr.

Då det gäller skicket på bostadshuset så ser fördelningen av svaren ut som följer i tabell 1.

Tabell 1. Visar antalet svar per alternativ angående skicket på bostadshuset.

| Skicket på bostadshuset | Bra (Inget renoveringsbehov) | Mellan (Visst renoveringsbehov) | Dåligt (Stort renoveringsbehov) |
|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Antal, st | 3 | 8 | 8 |

På frågan om det fanns någon/några ekonomibyggnader på fastigheten vid köptillfället så visade det sig att det fanns ekonomibyggnader på 18 av gårdarna. Det var 2 personer som valde att inte svara på frågan.

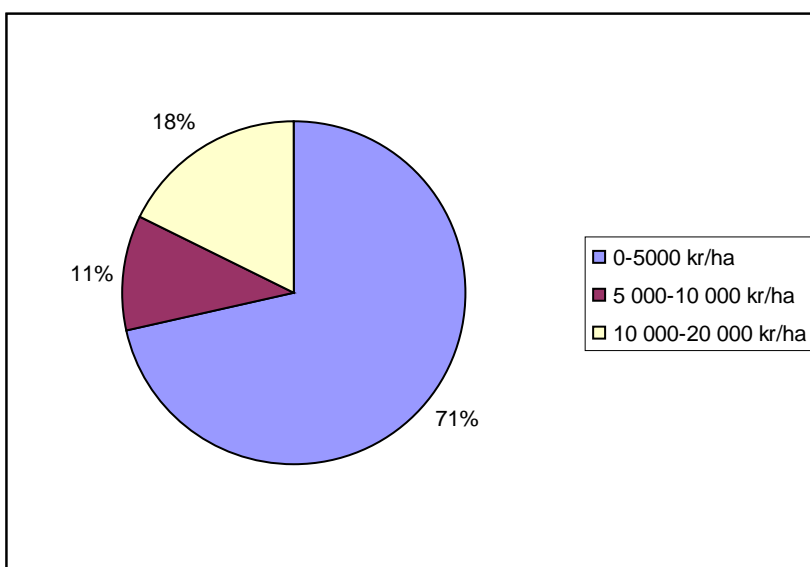
Angående värdet på ekonomibyggnaderna så var det 5 svar som antydde att ekonomibyggnaderna var en ren belastning. Övriga 13 har värderat ekonomibyggnaderna till ett värde mellan 0-500 000 kr.

I fråga 11 ställs frågan om köparen/köparna har planer på att stycka av bostadshuset, ekonomibyggnader och några hektar öppen mark (s.k. Hästgård).

Samtliga 48 svarande har fyllt i denna fråga. Av dessa 48 så har 11 personer svarat att de har planer på att stycka av en hästgård, vilket är 23 % av de tillfrågade. Då det var en ja eller nej fråga så har övriga 37 personer, 77 %, svarat att de inte har planer på att stycka av en hästgård.

4.1.6 Åkermark, betesmark, stödrätt

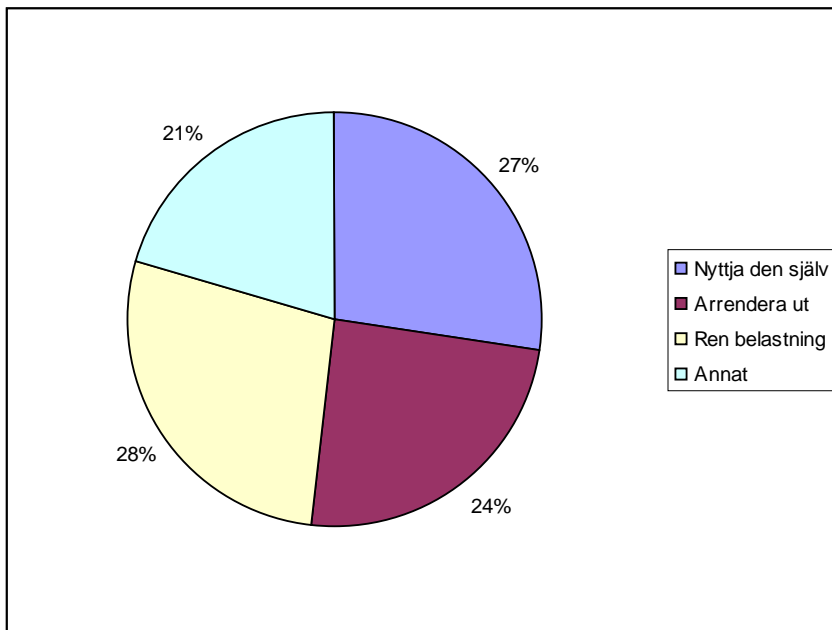
Drygt hälften, 28 personer, svarade att det var åkermark på fastigheten vid köptillfället. Det ger en procentsats på 58 %. Värderingen av åkermarken varierade, se figur 5 nedan.



Figur 5. Visar antal personer i procent som valt olika nivåer i kr/ha angående värdering av åkermark.

Av de 48 fastighetsköpen så fanns det betesmark på 23 % av dem vilket motsvarar 11 fastigheter. Alla 11 fastighetsköpare som hade betesmark på sin fastighet värderade den mellan 0-2500 kr/hektar.

På frågan vad målet med åker-/betesmarken är blev det varierande svar, figur 6. Hos de personer som svarat alternativet Annat fanns det olika anledningar, 2 personer hade tänkt plantera igen med skog, 2 tänkte stycka av till hästgård och de 2 sista tänkte hålla marken öppen. Det var 14 personer som inte svarade på fråga 14.

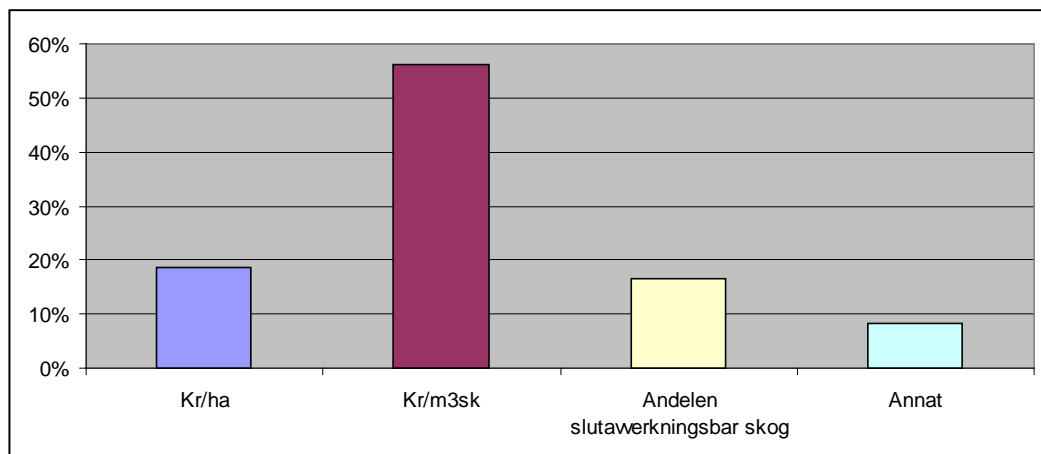


Figur 6. Visar svar i procent på frågan om vad målet med åker-/betesmarken var.

Den 15:e frågan gällde ifall stödrätter hade påverkat värderingen av åker-/betesmarken. 3 personer svarade ja på den frågan medan övriga som hade åker-/betesmark svarat nej.

4.1.7 Skogsvärdering

Fråga 16 och 17 handlar om hur fastighetsköparen har värderat skogen/skogsmarken vid köptillfället. Fråga 16 i enkäten gäller vilket värderingsmått fastighetsköparen använde vid värderingstillfället. De olika svarsalternativen var, Kr/m³sk, Kr/ha, Andelen slutavverkningsbar skog eller Vet ej. Bland svaren på Annat finns m³sk/ha, vedskog, hög bonitet och diskonterat nuvärde/m³sk. Alla 48 personer svarade på frågan, 100 % svarsfrekvens. Svaren redovisas i figur 7 nedan.



Figur 7. Visar procentuell fördelning mellan svarsalternativen på frågan vilket mått som användes vid värderingen av skogsmarken.

Den 17:e frågan gäller hur mycket fastighetsköparen värderade skogen till vid köptillfället. Av de 48 svaren var det 4 personer som inte valde att svara på frågan, det ger en svarsfrekvens på 92 %.

Av dessa 44 personer så svarade 27 personer att de värderat i måttet kr/m³sk. Medelvärde på deras svar blev 304 kr/m³sk.

3 personer svarade att de hade värderat i måttet kr/ha. Medelvärde där blev 17 500 kr/ha.

3 stycken svarade att de värderat i måttet slutavverkningsskog multiplicerat med ett förväntat rotpostpris med avdrag för skogsvård. Då det inte ingår något värde i svaret så går det ej att räkna ut något medelvärde för dessa svar.

11 personer svarade att de inte visste vad de hade värderat skogen till vid köptillfället.

4.1.8 Jaktvärde och sjöläge

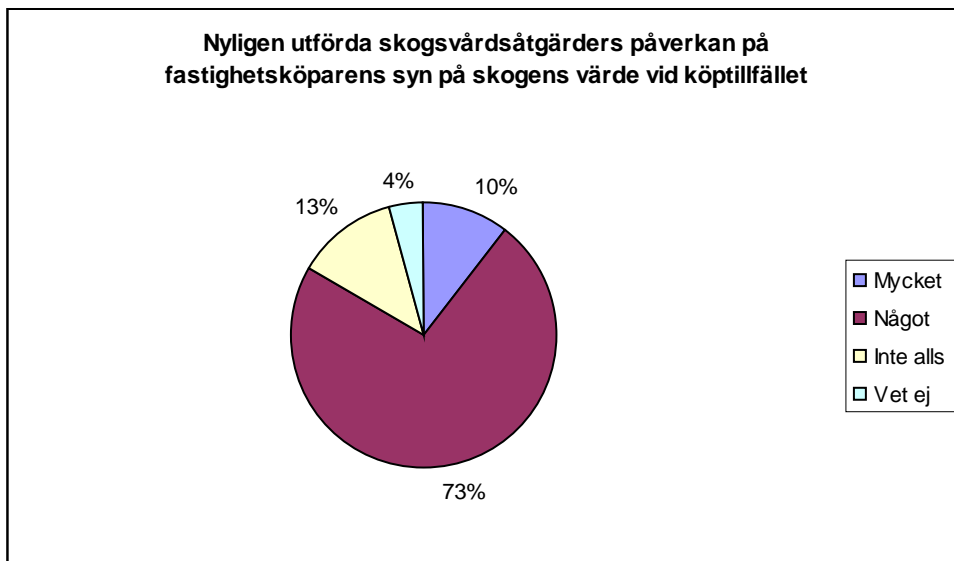
På frågan om de har ansett att jaktvärdet ingick i skogspriset eller om de har värderat det som ett enskilt värde så svarade 94 % att de räknat in jaktvärdet i skogsvärdet. Av de 6 % som svarade enskilt värde så svarade samtliga att de värderat jaktvärdet mellan 0-1000 kr/ha. Svarsfrekvensen på frågan var 100 %.

På frågan om det fanns sjöläge på fastigheten så svarade 46 av 48 vilket ger en svarsfrekvens på 96 %. Av dessa 46 svar så framkom det att det fanns sjöläge på 9 av dessa, vilket är 20 %.

Av de svarsalternativ som fanns med i enkäten angående hur sjöläget värderats vid köptillfället så fick alternativet Procentuellt påslag på köpeskillingen fem val och Annat alternativ fick 4. Bland Annat alternativsvaren så svarade tre att de inte hade värderat sjöläget och en svarade att sjöläget hade varit en ren belastning.

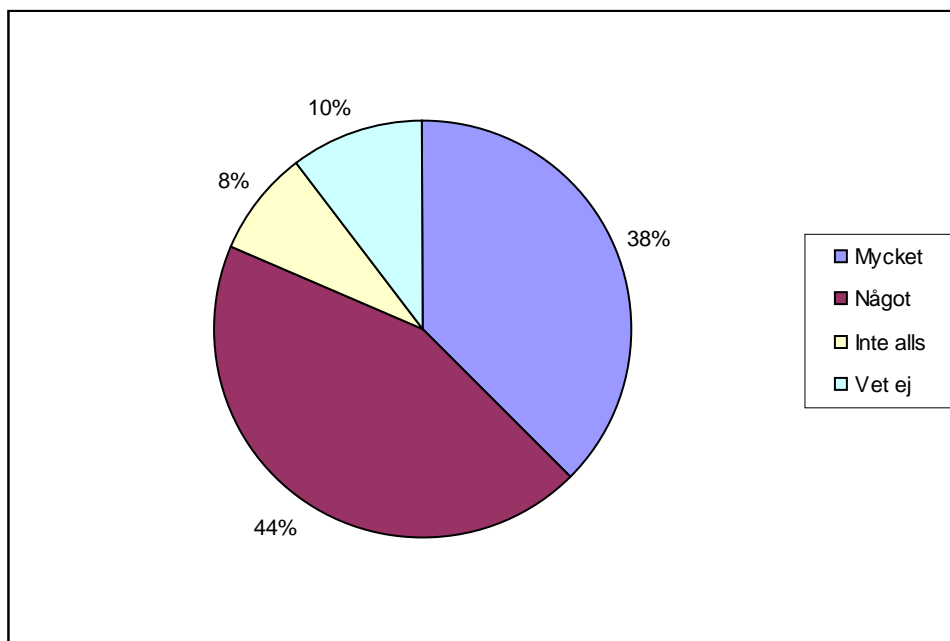
4.1.9 Skogsvård och arrondering

Den näst sista frågan handlade om hur mycket nyligen utförda skogsvårdsåtgärder såsom, röjning och plantering, påverkade fastighetsköparens syn på skogens värde. Svarsfrekvensen på frågan var 100 % och svaren redovisas i figur 8.



Figur 8. Hur stor påverkan nyligen utförda skogsvårdsåtgärder hade på fastighetsköparens syn på skogens värde, redovisat i %.

Den sista frågan i enkäten handlade om arronderingen. Jag ville veta hur stor roll arronderingen på fastigheten hade spelat vid värderingstillfället. Svartsfrekvensen var 100 % och resultatet redovisas i figur 9.



Figur 9. Hur stor roll arronderingen spelade vid värderingstillfället. Redovisat i % per svarsalternativ.

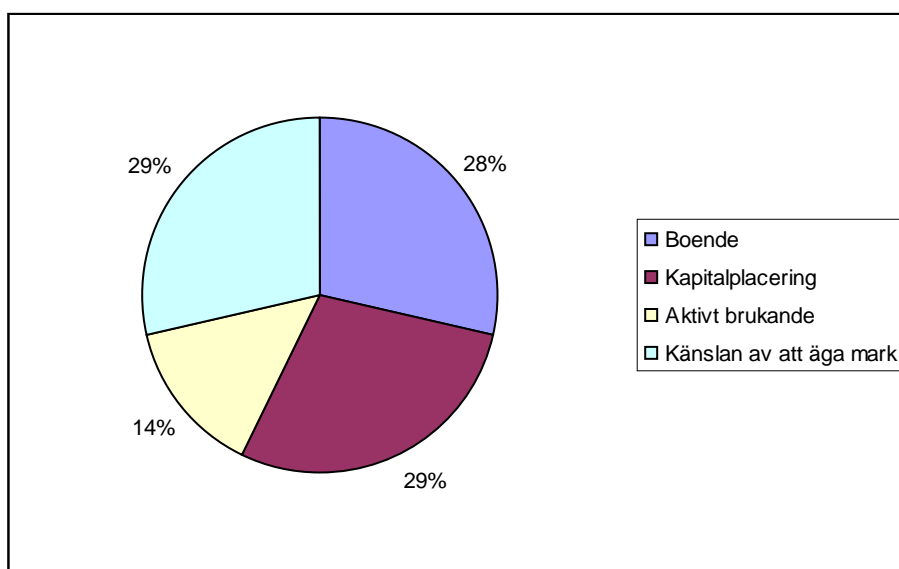
4.2 Resultat kopplat till syftet

I kapitel 3.3 så har jag valt att specificera undersökningens syfte i några huvudfrågor. I detta kapitel återkommer jag till dessa frågor. Jag kommer även att studera olika trender med hjälp av olika svarsalternativ för att se om svar på olika frågor har ett samband.

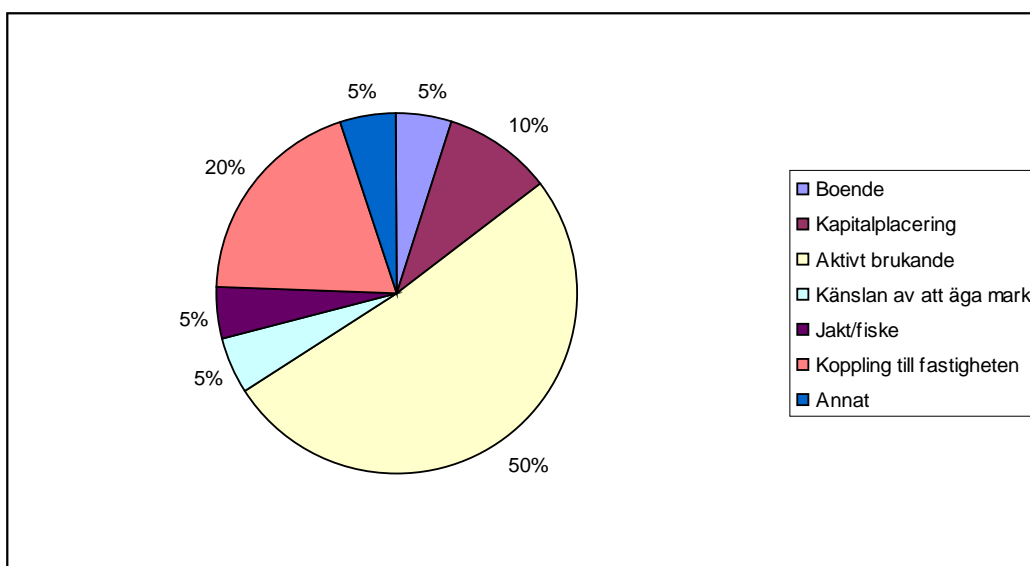
Den första huvudfrågan jag valde var: Har de personer som gör nyköp andra huvudskäl till köpet än de som gör rationaliseringsförvärv?

Av de 48 fastighetsköparna så var det bara sju stycken som gjorde ett nyköp. Övriga 41 fastighetsköpare ägde alltså en skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare.

Huvudskälet till varför de som gjorde nyköp köpte en fastighet utläses ur figur 10 och för de som ägde skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare i figur 11.

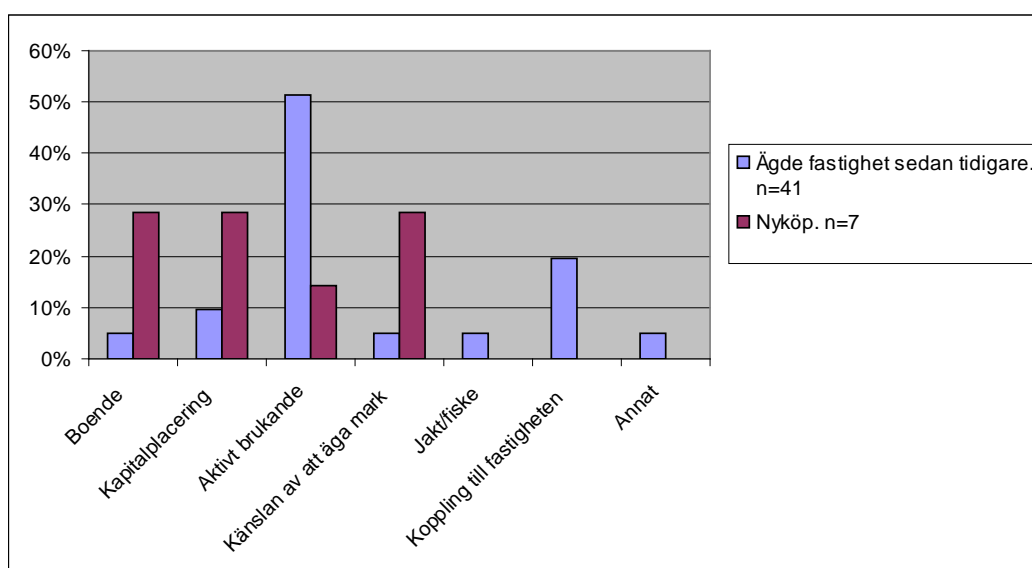


Figur 10. Huvudskälet till fastighetsköpet hos de som gjort nyköp.



Figur 11. Huvudskälet till fastighetsköpet hos de som ägde en fastighet sedan tidigare.

I figur 12 nedan så är resultaten från båda grupperna presenterade i en jämförelse. Värt att notera är det låga antalet personer som gjort nyköp vilket innebär att svaren slår mycket då man gör om det till procent.



Figur 12. Jämförelse i svaren mellan de som gjort ett nyköp och de som ägde en fastighet sedan tidigare avseende huvudskälet till fastighetsköpet.

Den andra huvudfrågan som jag hade valt ut var om man kunde hitta några trender angående värderingen av de olika delarna på fastigheten.

Jag har valt att studera om de personer som är under medelåldern, på 52 år, har svarat annorlunda än de personer som är 52 år och över. Anledningen till varför jag valt just 52 år är på grund av att det var medelåldern på de som svarade på enkäten.

Jag har jämfört de olika grupperna angående värderingen av skogen vid köptillfället, se tabell 2.

Tabell 2. Visar hur många kr/m3sk de 2 olika grupperna värderade skogen till vid köptillfället.

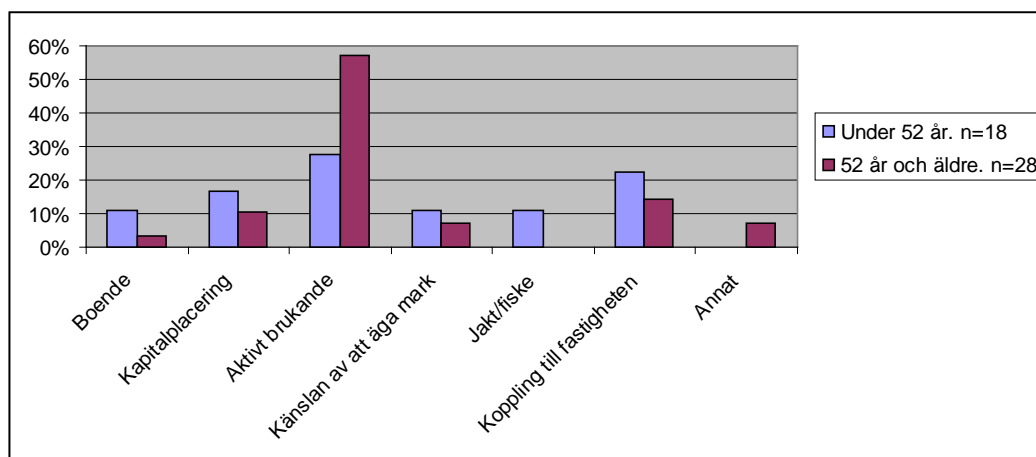
| Åldersgrupp | Personer under 52 | Personer 52 år och över |
|---|-------------------|-------------------------|
| Värdering av skogen vid köptillfället Kr/m3sk | 305 | 301 |

Jag har även studerat hur många ur respektive åldersgrupp som ägde en skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare. Svaret redovisas i tabell 3.

Tabell 3. Visar hur många procent ur respektive åldersgrupp som ägde en skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare.

| Antal som ägde skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare | Personer under 52 år | Personer 52 år och över |
|---|----------------------|-------------------------|
| | 78 % | 93 % |

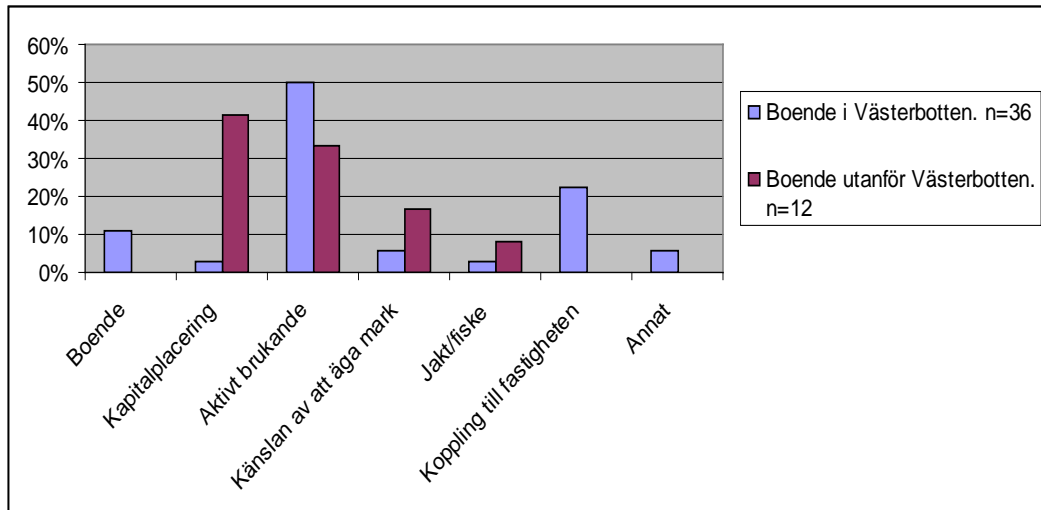
Jag har jämfört om de två åldersgrupperna skulle ha olika huvudanledningar till fastighetsköpet, figur 13.



Figur 13. Jämförelse av huvudanledningen till fastighetsköpet i procent, mellan gruppen under 52 år och de som är 52 år eller över.

Jag ville även undersöka om de personer som var bosatta utanför Västerbotten har svarat annorlunda än de personer som är bosatta i Västerbotten.

Det första som redovisas är om de har olika huvudskäl till investeringen i fastigheten, figur 14.



Figur 14. Jämförelse av huvudanledningen till fastighetsköpet mellan de som bodde i Västerbotten och de som inte bodde i Västerbotten, redovisat i procent per svarsalternativ.

Jag jämförde sedan hur mycket de två olika geografiska grupperna värderat skogen i kr/m3sk till vid köptillfället. Svaren redovisas i tabell 4.

Tabell 4. De olika köparkategoriernas värdering av skogen, redovisat i kr/m3sk.

| Vad skogen värderades till vid köptillfället, Kr/m3sk | Köpare boende i Västerbotten, n=21 | Köpare boende utanför Västerbotten, n=6 |
|---|------------------------------------|---|
| | 313 | 275 |

5. DISKUSSION

Jag har valt att dela upp diskussionen utifrån de olika delarna av arbetet för att läsaren lättare ska kunna få en översikt över arbetet. Jag börjar med bakgrunden för att sedan gå igenom material och metoder och avslutar med att diskutera resultatet.

5.1 Bakgrund

Då det inte finns särskilt mycket forskning på området så var det lite svårt att hitta bra litteratur att läsa in sig på. Min litteraturlista består mest av tidigare gjorda examensarbeten vilket visar att det ändå finns ett intresse för området. En till anledning till att det här området blir mer och mer viktigt är att LRF Konsult ville att jag skulle göra ett examensarbete på just det här området. Att priserna på skogsfastigheter har stigit kraftigt sedan mitten av 90-talet beror givetvis på flera olika aspekter men att de icke-monetära värdena har påverkat prisökningen är jag övertygad om.

De tidigare gjorda examensarbetena visar tydligt att det inte är alla som köper skogsfastigheter som gör det enbart av ekonomiska skäl. Att försöka få personer att sätta kronor på värden som inte är av ekonomisk karaktär är svårt. Det jag har gjort i detta examensarbete är att jag har försökt få veta hur fastighetsköparna värderade de olika delarna på fastigheten innan de köpte fastigheten. Något som jag ångrar såhär i efterhand är att jag inte läste på angående prisläget på de olika delarna av fastigheten innan enkäten gjordes.

5.2 Material och metoder

För att kunna ta reda på hur fastighetsköparna hade resonerat vid värderingstillfället och för att kunna jämföra med liknande studier så valde jag att använda mig av en enkät som jag skickade ut till fastighetsköparna. fördelarna med att använda en enkät är att det blir enklare att jämföra värden med andra liknande studier men även att det sparar tid och blir enklare att sammanställa resultatet från studien.

Nackdelarna jag upptäckte med enkäterna i detta fall var att långt ifrån alla var villiga att svara på enkäten. Om det beror på lathet eller bristande intresse låter jag vara osagt men jag tror att svarsfrekvensen skulle ha blivit högre om jag t.ex. använt mig av telefonintervjuer. Att jag skickade ut enkäten under semestertiden kan självklart också ha med den låga svarsfrekvensen att göra. Jag tror att om jag hade ringt till fastighetsköparna innan jag skickade ut enkäten så hade nog svarsfrekvensen också varit högre.

Att enkäten utformades på det sätt den gjorde berodde på att svaren skulle bli enklare att jämföra med svaren från de två andra studierna som pågår inom samma ämne. Detta gjorde att vissa av svarsalternativen på enkäten är otydligt formulerade.

5.3 Resultat

Jag kommer här att diskutera svaren från enkäten följt av en återkoppling till de huvudfrågorna som jag formulerade i kapitel 2.3. Jag har valt att dela upp frågorna på samma sätt som under kapitel 4 för att göra det enklare för läsaren att hitta om de skulle vilja gå tillbaka till resultatdelen.

5.3.1 Kön och ålder

Första frågorna handlar om kön och ålder hos fastighetsköparen och på frågan om kön så var svarsfördelningen 70 % man och 30 % kvinna. De svaren var inte särskilt förvånande då fördelningen sett över hela landet är liknande.

Fastighetsköparnas medelålder hamnade på 52 år. Även det svaret ligger ganska väl i jämförelse med landsgenomsnittet. Det är något under medelvärdet i landet men det kan ha att göra med att det är personer som just köpt skogsfastighet som deltog i enkätundersökningen.

5.3.2 Fastighetens storlek och andel produktiv skogsmark

Medelstorleken av skogsmarken på fastigheterna som deltog i min enkätundersökning blev 106 hektar. Angående den produktiva skogsmarksarealen så hamnade medelvärdet på 83 hektar.

Båda dessa svar var något högre än vad jag förväntade mig, men då 85 % av fastighetsköparna ägde en fastighet sedan tidigare så kanske det inte är så förvånande ändå. Om alla köpen hade varit nyköp så tror jag att medelstorlekarna hade varit lägre.

5.3.3 Tidigare ägande, rationaliseringsförvärv och gräns i gränsförvärv

Enligt tidigare så var det 85 % av de som deltog i enkätundersökningen som ägde en lant- eller skogsbruksfastighet sedan tidigare. Därmed kan man ju säga att de som äger skog sedan tidigare gärna vill köpa mer enligt denna undersökning.

40 % av de som köpt fastighet som ägde en sedan tidigare gjorde ett rationaliseringsförvärv. Då det innebär skattemässiga fördelar att göra ett rationaliseringsförvärv gör att intresset för att köpa mer skogsmark ökar. Jag

tycker att den siffran känns ganska normal med tanke på att det var så många som ägde skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare.

40 % svarade att de hade gjort ett gräns i gränsförvärv. Att köpa en fastighet som ligger gräns i gräns med sin egen är givetvis ett starkt argument för att köpa just den fastigheten då det underlättar skötsel men även att det ger en bättre arrondering jämfört med om man skulle köpa en fastighet som ligger långt ifrån det tidigare ägda fastigheten.

Av de 48 som svarade på enkäten så var det 15 % som gjort både ett gräns i gräns- och rationaliseringsförvärv. Att det var 40 % som gjorde ett gräns i gränsförvärv men bara 15 % som gjorde både gräns i gräns- och rationaliseringsförvärv förvånar eftersom alla som gjorde ett gräns i gränsförvärv rimligtvis borde ha gjort ett rationaliseringsförvärv också.

Av de som gjort rationaliserings- eller gräns i gränsförvärv så var det 17 % som var villiga att betala extra för att få igenom affären. Då jag inte har något att jämföra med så är det svårt att uttala sig om siffran är normal eller inte. Men att personer är redo att betala mer för att få igenom en affär, som mest troligt kommer att ge framtida vinster, gentemot att köpa en fastighet som ligger långt från den tidigare ägda fastigheten borde ju rimligtvis vara en anledning till att betala lite extra. Självklart beror det på hur mycket extra man måste betala kontra hur mycket man tjänar på att köpet blir just av sådan karaktär att man tjänar på att köpa just den fastigheten. Hur mycket extra de var villiga att betala för att få igenom affären redovisas i figur 3.

Den huvudsakliga anledningen till fastighetsköpet redovisas i figur 4. På första plats kommer Aktivt brukande. Det känns ganska givet då det var relativt många som ägde fastighet sedan tidigare. Det borde ju rimligtvis ha dragit upp andelen gräns i gräns- och rationaliseringsförvärv också. Hade t.ex. Boende varit främsta anledning till fastighetsköpet så hade det nog inte varit lika många som ägde fastighet sedan tidigare och då skulle även gräns i gräns- och rationaliseringsförvärven också ha varit lägre.

På tredje plats av alternativen över huvudanledningen till fastighetsköpet kommer Kapitalplacering vilket tyder på att det nu finns en ny sorts köpare på marknaden. En annan anledning till att Kapitalplacering kom så pass högt upp på listan kan vara att köparna har blivit mer medvetna om skogen som stabil kapitalplacering. Även om man har ett intresse för skog och skogsbruk kanske man främst ser det som ett säkert kapitalplaceringsalternativ.

5.3.4 Bostad, ekonomibyggnader och "hästgård"

En fråga i enkäten handlade om bostadshus. Det fanns bostadshus på 40 % av fastigheterna. Nästa fråga var hur mycket de hade värderat bostadshuset till. Där gjordes ett misstag angående värdeintervallen på bostadshuset. Det visade sig

att det första intervallet som var mellan 0-500 000 kr var för långt. Av de 19 som hade ett bostadshus på fastigheten så svarade 2 stycken att bostadshuset bara var en belastning. Övriga 17 svarade att de värderat bostadshuset inom intervallet 0-500 000 kr. Då intervallet är för långt så ger svaren från dessa 17 personer inte så mycket då jag inte vet var inom intervallet de värderade huset. Anledningen till valet av just det intervallet var att enkäten gjordes i samarbete med två liknande undersökningar i andra delar av landet där priserna på bostadshus är högre än i Västerbotten. Med facit i hand skulle ett annat intervall använts för att på så sätt kunnat få fram precisare värden.

Samma sak gäller frågan som berör ekonomibyggnader där 5 stycken tyckte att ekonomibyggnaderna var en ren belastning och resterande som värderade ekonomibyggnaderna har sin värdering i intervallet 0-500 000 kr. På grund av det misstaget anser jag att svaren på dessa frågor saknar värde.

23 % svarade att de tänkte stycka av en så kallad hästgård. Jag tycker att siffran känns ganska hög men med tanke på att huvudanledningen till köpet var aktivt brukande så kanske man inte är intresserad av bostadshus och betesmark.

5.3.5 Åkermark, betesmark, stödrätt

Värderingen av åkermark varierade en del, figur 5, men det ser jag inget konstigt med då det kan variera från fall till fall och även om man har något intresse av att utnyttja åkermarken själv eller nästan ser den som en belastning. Angående betesmarken så fanns det betesmark på 11 av de 48 fastigheterna. Alla 11 har värderat betesmarken till någonstans mellan 0 och 2500 kr per hektar.

På frågan om vad åker-/betesmarken skulle användas till så fick svarsalternativen Nyttja själv, Arrendera ut, Ren belastning och Annat ungefär lika många svar och det beror ju helt och håller på vad målet med fastighetsköpet är.

5.3.6 Skogsvärdering

Frågan om vilket mått fastighetsköparna använt vid värdering av skogsmarken så svarade majoriteten att det använt måttet kr/m³sk. Måttet kr/m³sk känns som det mått som används oftast i skogssverige så det kändes inte som någon överraskning att det var flest som använt just det måttet. Samtidigt så finns det uppenbarligen personer som vill använda sig av andra värderingsmått som t.ex. kr/ha eller andelen slutavverkningsbar skog.

Nästa fråga var om hur mycket de hade värderat skogen till. Medelvärdet för de personer som värderat i kr/m³sk blev 304 kr/m³sk. Då jag inte hade några uppgifter om när fastigheterna var köpta så är det svårt att veta vad priserna låg på men om jag tar ett medelvärde från åren 2008,2009 och 2010 års priser enligt

LRF Konsult så hamnar jag på 308 kr/m³sk. Värderingen från fastighetsköparna ligger alltså väldigt nära LRF Konsult:s egen statistik.

Medelvärdet från de som värderat skogen med måttet kr/ha blev 17 500 kr/ha. Nu var det bara 3 personer som angav kr/ha så medelvärder skall ses med stor försiktighet.

Noterbart är att 11 av 48 fastighetsköpare angav att de inte visste vad de värderade skogen till vid köpetillfället.

5.3.7 Jaktvärde och sjöläge

På frågan om hur fastighetsköparna hade värderat jaktvärdet så svarade 94 % att de hade räknat in jaktvärdet i skogsvärdet. Övriga 6 % hade svarat att de värderat jakten till ett värde mellan 0-1000 kr/ha. Att de flesta räknar in jaktvärdet i skogsvärdet känns inte som någon överraskning då det kanske inte är jaktvärdet man tänker på i första hand när man skall värdera en fastighet. Angående intervallet 0-1000 kr/ha så känns det som att det återigen blev för långt intervall. Där skulle jag ha brutit ner det i kortare intervall. Nu var det i och för sig inte så många som svarade att de värderat jaktvärdet enskilt men det skulle ha varit ett dåligt mått om fler hade angivit jaktvärdet i kronor/hektar.

Nio stycken av fastighetsköparna svarade att det fanns sjöläge på fastigheten. Av dessa nio så svarade 5 att de hade värderat sjöläget genom procentuellt påslag på köpeskillingen. 3 stycken svarade att de inte hade värderat sjöläget och en tyckte att sjöläget var en ren belastning. Att göra ett procentuellt påslag på köpeskillingen känns som ett ganska bra sätt att värdera sjöläget. Dock blir det svårt att beräkna ett värde per meter strand om man inte vet hur lång strandremsa det är.

5.3.8 Skogsvård och arrondering

De två sista frågorna handlar om nyligen utförda skogsvårdsåtgärder och om arrondering. 83 % av fastighetsköparna tyckte att nyligen utförda skogsvårdsåtgärder påverkar positivt på något sätt, 10 % tyckte att det påverkade köparens syn på skogens värde mycket. Jag trodde att det var fler som skulle tycka att det påverkade mycket då det i mitt tycke skulle kunna ge ett intryck av att skogen i stort var välskött.

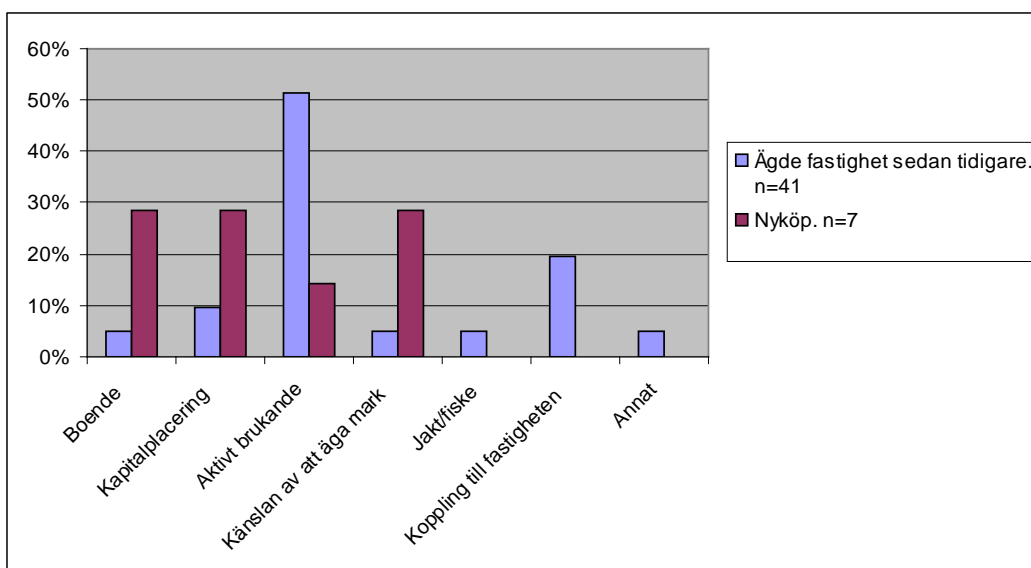
På frågan hur stor roll arronderingen spelade vid värderingstillfället så var det 82 % som tyckte att det spelade någon roll. 38 % tyckte att arronderingen spelade mycket stor roll. Även om jag tror att arronderingen alltid spelar en viss roll så tror jag att det är ganska starkt bundet till varför man köpt fastigheten. Är det en ren kapitalplacering så spelar det nog mindre roll än om man har tänkt bruka den aktivt.

5.4 Återkoppling till syftet

En av mina huvudfrågor i detta arbete var att göra olika jämförelser och påvisa trender i det resultat jag fått. Det första jag studerade var om de som köpte sin första skogs- eller lantbruksfastighet gjorde det av andra huvudskäl än de som sedan tidigare ägde en fastighet. I resultatet som redovisas i kapitel 4.2 ser man att det finns ganska tydliga skillnader.

Av de som gjorde ett nyköp så var det 14 % som svarade att Aktivt brukande var huvudanledningen till fastighetsköpet. Övriga svar blev jämnt fördelade på alternativen Boende, Kapitalplacering och Känslan av att äga mark.

Av de som ägde en skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare så var det 50 % som svarade att Aktivt brukande var huvudanledningen till fastighetsköpet.



Figur 12. Jämförelse av svaren mellan de som gjort ett nyköp och de som ägde en fastighet sedan tidigare.

Som vi ser i figur 12 så skiljer sig anledningarna till fastighetsköpet ganska kraftigt. Att de som ägde en fastighet sedan tidigare inte hade Bostad som huvudanledning känns ju ganska logiskt. Även att de som ägde en fastighet sedan tidigare inte köpte en till av anledningen Känslan av att äga mark känns också väldigt logiskt. Noterbart är att det bara var 7 personer som gjorde ett nyköp vilket gör att man inte ska dra allt för stora växlar av resultatet. Det skulle ha behövts ett större underlag av nyköp för att kunna dra några säkra slutsatser. Men med det materialet jag har utgått från kan man ju säga att det finns skillnader i varför man köpte fastigheten.

En annan parameter som jag valde att analysera var om ålder på fastighetsköparen gjorde att svaren varierade. Medelåldern på de som svarade på enkäten låg på 52 år. Jag ville veta om de som var under medelåldern hade värderat skogen annorlunda än de som låg över medelåldern.

De som låg under medelåldern på 52 år värderade skogen i medeltal till 305 kr/m³sk medan de som var över 52 år värderade skogen till 301 kr/m³sk. Skillnaden i värdering av skogen mellan de 2 olika åldersgrupperna var alltså väldigt liten.

Jag studerade även om det var någon skillnad mellan de två olika åldersgrupperna angående tidigare ägande av lantbruks- eller skogsfastighet.

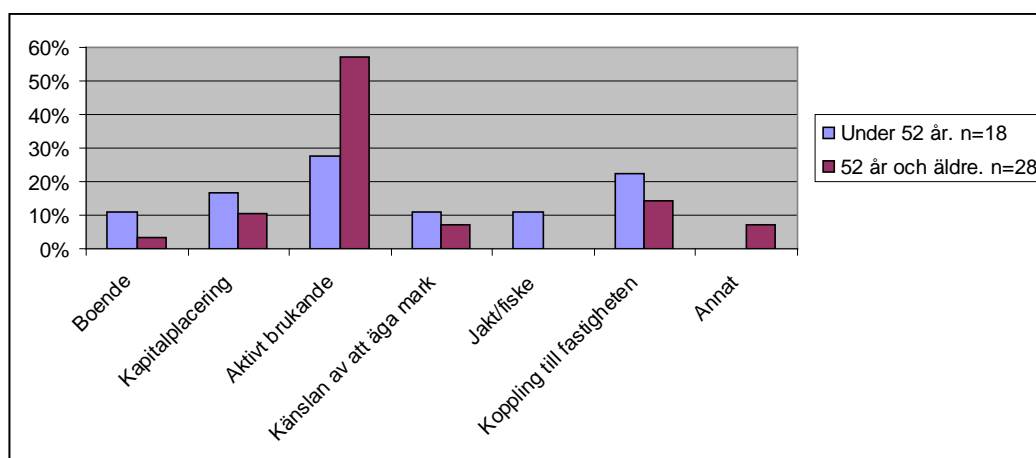
Tabell 3. Visar hur många procent ur respektive åldersgrupp som ägde en skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare.

| Antal som ägde skogs- eller lantbruksfastighet sedan tidigare | Personer under 52 år | Personer 52 år och över |
|---|----------------------|-------------------------|
| | 78 % | 93 % |

Här finns det en liten skillnad mellan de två åldersgrupperna men skillnaden var inte så stor som jag trodde att den skulle bli. Att det skulle vara fler som ägde fastighet sedan tidigare av de som var i den äldre åldersgruppen var jag ganska säker på men att det var så hög andel av de som var under 52 år som ägde fastighet sedan tidigare trodde jag inte. Då det bara var 7 personer av 48 som gjorde ett nyköp gör ju att båda andelarna i tabell 3 blir höga.

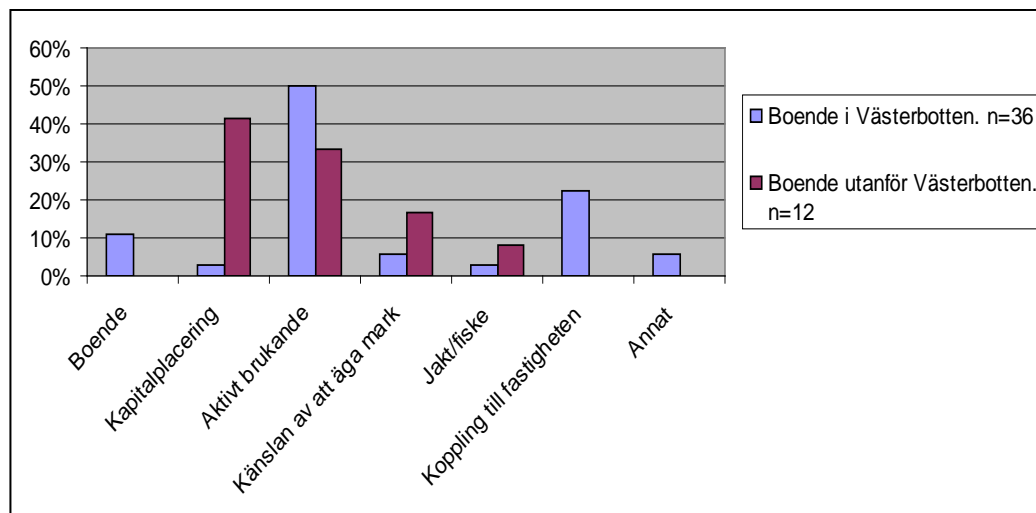
I det följande ser vi resultatet av nästa frågeställning som var om de som var under 52 år hade andra huvudanledningar till fastighetsköpet jämfört med de som var 52 år eller äldre.

I jämförelsen ser man ganska tydligt att huvudanledningen till fastighetsköpet är så gott som identisk mellan de båda åldersgrupperna. Det man kan säga är att personerna som var under 52 år har en mer jämn fördelning över de olika alternativen medan de som är över 52 år har en topp på alternativet Aktivt brukande. Någon viss trend att de två åldersgrupperna skiljer sig åt tycker jag inte går att utskilja.



Figur 13. Jämförelse av huvudanledningen till fastighetsköpet i procent, mellan gruppen under 52 år och de som är 52 år eller äldre.

Den sista frågan jag hade var om man kunde se några skillnader mellan de fastighetsköpare som var skrivna i Västerbotten jämfört med de som var skrivna utanför Västerbotten. Jag började med att jämföra vilken som var huvudanledningen till fastighetsköpet, figur 14 nedan.



Figur 14. Jämförelse av huvudanledningen till fastighetsköpet mellan de som bodde i Västerbotten och de som inte bodde i Västerbotten, redovisat i procent per svarsalternativ.

Här ser man ju vissa skillnader i varför man valde att köpa fastigheten. För de som bodde utanför Västerbotten är Kapitalplacering den främsta anledningen till fastighetsköpet medan Aktivt brukande är huvudanledningen för de som bodde inom Västerbottens gränser. Av de 12 personer som inte bodde i Västerbotten sedan tidigare så är det alltså ingen av de som har köpt fastigheten för att i främsta hand bo där. Noterbart är också att Aktivt brukande är den näst vanligaste anledningen för de som var skrivna utanför Västerbotten. Att Aktivt brukande var den främsta anledningen för de som var skrivna inom Västerbotten var mindre förvånande.

Sista jämförelsen jag gjorde var att se hur mycket de geografiskt skilda grupperna värderade skogen till.

Tabell 4. De olika köparkategoriernas värdering av skogen, redovisat i kr/m3sk.

| Vad skogen värderades till vid köptillfället, Kr/m3sk | Köpare boende i Västerbotten, n=21 | Köpare boende utanför Västerbotten, n=6 |
|---|------------------------------------|---|
| | 313 | 275 |

Tyvärr så var det bara 6 av 12 personer som var skrivna utanför Västerbotten som hade värderat skogen i kr/m3sk. Om man bortser från det så är det ju väldigt intressanta siffror. En av anledningarna till att de som var skrivna i Västerbotten värderade skogen så mycket högre kan ha och göra med att de handlade om gräns i gräns- eller rationaliseringsförvärv varför de var redo att betala extra för att få igenom affären. En annan orsak till att man värderat skogen högre kan vara att man har en Koppling till fastigheten. Den främsta

huvudanledningen till fastighetsköpet för de som var skrivna utanför Västerbotten var Kapitalplacering. Då känns det ju självklart att man inte vill betala några överpriser för den befintliga skogen. Även om det var ett litet antal som hade svarat av de som var skrivna utanför Västerbotten så tycker jag att det här var väldigt intressanta siffror.

Jag vill avsluta med att påpeka att det på flertalet av frågorna var låg svarsandel varför man inte skall dra alltför stora slutsatser av resultatet.

5.5 Vidare forskningsområden

Här följer ett förslag på vad och hur man kan forska vidare inom området som det här examensarbetet behandlar.

Till att börja med kan man göra studier liknande denna på flera olika håll i landet så att man kan jämföra resultaten. Det arbetas för närvarande på två andra håll i landet med liknande studier. Bra vore om man kunde täcka in hela landet för att på så vis kunna jämföra resultaten mellan de olika landsdelarna.

En annan utveckling av examensarbetet skulle kunna vara att man går ner ännu djupare på fastighetsnivå och studerar rena skogsfastigheter. Varför man köpt den, hur man värderade osv. På så vis skulle man kunna jämföra olika köparens värderingar på liknande objekt, vilket jag själv skulle tycka vara väldigt intressant.

6. SAMMANFATTNING

Detta arbete har gjorts på uppdrag av och i samarbete med LRF Konsult. Syftet med studien var att få en uppfattning om hur skogsfastighetsköpare värderat olika delar av fastigheten vid köptillfället. Samt att studera om det gick att hitta några trender mellan olika sorters köpargrupper. Studien är avgränsad till Västerbottens län och alla fastighetsköp är gjorda via LRF Konsult.

Bakgrunden till arbetet ligger i att fastighetsköparna betalar mer och mer för skogsfastigheterna. Priserna ligger i de flesta fallen långt över avkastningsvärdet vilket innebär att köparna betalar för något mer än bara virkesavkastningen.

Studien är gjort via en postenkät som skickades ut till 100 fastighetsköpare. Av dessa 100 fastighetsköpare så svarade 48 stycken på enkäten. Enkäten innehöll olika frågor om till hur mycket och med vilka mått fastighetsköparna hade värderat olika delar av fastigheten till vid köptillfället.

Resultatet av studien visar bland annat att huvudskälet till fastighetsköpet varierar ganska kraftigt, framförallt mellan köpare som är bosatta inom länet där fastigheten finns jämfört med köpare som inte är bosatta inom samma län som fastigheten. Köparna som inte var skrivna i Västerbotten tyckte att kapitalplacering var det främsta skälet till fastighetsköpet medan de som var skrivna i Västerbotten angav att aktivt brukande var huvudskälet. Ett annat resultat visar att de personer som inte var skrivna i Västerbotten vid köptillfället värderade skogen lägre än de personer som var skrivna i Västerbotten gjorde. De som inte var skrivna i Västerbotten värderade skogen till 275 kr/m³sk och de som var skrivna i Västerbotten värderade skogen till 313 kr/m³sk.

7. KÄLLFÖRTECKNING

7.1 Publikationer

Arvidsson, Niklas. *Argument för prissättning av skogsfastigheter*. Examensarbete, Uppsala: Institutionen för skogens produkter, 2009.

Nicou, Alexis och Sand, Thomas. *Privata skogsägares värdering av monetära och icke-monetära värden i Mälardalen och Norrbotten*. Kandidatuppsats, Stockholms universitetet: Företagsekonomiska institutionen, 2006.

Lindeborg, Thomas. *Icke-monetära nyttors betydelse för innehav av skogsmark*. Lantmäteriverket: LMV-rapport 1986:11.

Linstrå, Roger. *Över- eller undervärdering av skogsfastigheter i Jönköpings och Gävleborgs län?* Examensarbete, Gammelkroppa skogsskola: Skogsingenjörsprogrammet, 2004.

Paulsson, Jonas. *Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter – en intervjuundersökning*. Examensarbete, SLU: Institutionen för skogens produkter och marknader, 2002.

Sandström, Eva och Wagerland, Maria. *Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i Värmlands län och Gävleborgs län*. Examensarbete, Högskolan Trollhättan/Uddevalla: Institutionen för teknik, 2003.

Trost, Jan. *Enkätboken*. Lund: Studentlitteratur, 2007. ISBN 9789144040462.

7.2 Internetdokument

Länk A:

Skogsbarometern. *Skogsägarnas uppfattningar och förväntningar på konjunkturen*. 2011-06-20.

http://www.swedbank.se/foretag/skog-och-lantbruk/index.htm?contentid=OID_8527_SV

8. BILAGOR

Bilaga 1 Frågeenkät

FRÅGEFORMULÄR

1. **Namn:** _____

2. **Kön:**

Kvinna

Man

3. **Ålder:** ____ år.

4. **Fastighetens storlek:** _____ hektar.

5. **Produktiv skogsmark:** _____ hektar.

6. **Ägde du/ni någon Lant-/ skogsfastighet sedan tidigare?**

Ja

Nej

Om du/ni svarat ja på fråga 6, var köpet gräns i gräns med tidigare ägd fastighet eller ett rationaliseringsförvärv? (Tillköpet ligger i samma kommun som den tidigare ägda fastigheten vilket ger skattemässiga fördelar):

Rationaliseringsförvärv

Gräns i gräns

Inget av förslagen

Om ja, var du/ni redo att betala mer?

Nej

0-5000 kr/ha

5000-10 000 kr/ha

Mer än 10 000 kr/ha

7. **Vad var det främsta skälet till fastighetsköpet(sätt endast ett kryss)?**

- Boende
- Kapitalplacering
- Aktivt brukande
- Jakt/fiske
- Koppling till fastigheten
- Känslan av att äga mark
- Annat skäl _____
- _____

8. **Om det fanns ett bostadshus på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni bostadshuset till?**

- Fanns ej ett bostadshus
- 0 - 500 000 kr
- 500 000 - 1 000 000 kr
- 1 000 000 - 1 500 000 kr
- 1 500 000 - 2 000 000 kr
- Över 2 000 000 kr
- Bostadshuset var en ren belastning

9. **Om det fanns ett bostadshus på fastigheten vid köpet, hur var skicket på bostadshuset?**

- Fanns ej ett bostadshus
- Bra (Inget renoveringsbehov)
- Mellan (Visst renoveringsbehov)
- Dåligt (Stort renoveringsbehov)

10. **Om det fanns ekonomibyggnader på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni ekonomibyggnaderna till?**

- Fanns ej några ekonomibyggnader
- 0 - 500 000 kr
- 500 000 - 1 000 000 kr
- 1 000 000 - 1 500 000 kr
- 1 500 000 - 2 000 000 kr
- Över 2 000 000 kr
- Ekonomibyggnaderna var en ren belastning

11. **Har du/ni planer på att stycka av bostadshuset med ekonomibyggnader och några hektar öppen mark från fastigheten?**

- Ja
- Nej

12. **Om det fanns åkermark på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni åkermarken till?**

- Fanns ej någon åkermark
- 0 – 5000 kr/ha
- 5000 – 10 000 kr/ha
- 10 000 – 20 000 kr/ha
- 20 000 – 40 000 kr/ha
- 40 000 – 60 000 kr/ha
- Över 60 000 kr/ha

13. **Om det fanns betesmark på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni betesmarken till?**

Fanns ej någon betesmark

0 – 2500 kr/ha

2500 – 5000 kr/ha

5000 – 7500 kr/ha

7500 – 10 000 kr/ha

Över 10 000 kr/ha

14. **Vad var målet med åkermarken/betesmarken vid köpet?**

Nyttja den själv

Arrendera ut

Ren belastning

Annat

15. **Om du/ni svarade nyttja den själv, har stödrätter spelat in på värderingen av åkermarken/betesmarken?**

Ja

Nej

16. **Vid värderingen av skogsmarken, vilket av dessa värden satte du/ni störst vikt vid?**

Kr/ha

Kr/m³sk

Andelen slutavverkningsbar skog

Annat

alternativ _____

17. **Vad värderade du/ni skogsmarken till vid köptillfället (Välj endast ett av alternativen)?**

_____ Kr/m³sk

_____ Kr/ha

Slutavverkningsskog multiplicerat med ett förväntat rotpostpris med avdrag för skogsvård

Vet ej

18. **Bedömdes jaktvärdet ingå i priset för skog eller som ett enskilt värde?**

Ingå i skogspriset

Enskilt värde

19. **Om du/ni svarade enskilt värde, hur mycket värderade du/ni jakten till vid köpet?**

0 - 1000 kr/ha

1000 - 5000 kr/ha

5000 – 10 000 kr/ha

Över 10 000 kr/ha

20. **Om du/ni har sjöläge, hur värderade du/ni sjöläget vid köpet?**

Har ej sjöläge

Procentuellt påslag på köpeskillingen

Kronor per antal meter strand

Annat _____

21. **Skulle nyligen utförda planteringar och röjningar påverka din syn på skogens värde?**

Inte alls

Något

Mycket

Vet ej

22. Hur stor roll spelade arronderingen vid värderingen av fastigheten?

Ingen alls

Något

Mycket

Vet ej