



Företagsekonomiska institutionen  
STOCKHOLMS UNIVERSITET

Kandidatuppsats 10 poäng  
VT 2006



## **Privata skogsägares värdering av monetära och icke-monetära värden i Mälardalen och Norrbotten**

Författare: Alexis Nicou  
Thomas Sand

Handledare: Docent Claes Hägg

## **Förord**

Denna studie utgör ett examensarbete inom företagsekonomi vid Stockholms Universitet vårterminen 2006.

Ämnet var för oss författare ett självklart val då vi båda äger skogsfastigheter inom familjen. Vi ville öka vår kunskap inom detta område och såg det därför som en bra början att studera värderingen av skogsfastigheter ur en icke-monetär synvinkel.

Det har varit relativt enkelt att hitta intressant litteratur inom ämnet skog, desto svårare inom ämnet icke-monetär värdering av skog.

I och med svårigheten att få fram kvalitativt källmaterial har vi varit mycket beroende av data som erhållits från främst Lantmäteriet men även från Lantmännens Riksförbund (LRF) Konsult. Vi vill härmed passa på att tacka dessa båda institutioner för den tid de har ägnat oss och för det material vi erhållit.

Vi vill även passa på att tacka alla er köpare av skogsfastigheter som ställt upp på intervjuer och därigenom gett oss ett mycket viktigt underlag för detta examensarbete.

Stort tack även till Claes Hägg för kreativ och bra handledning.

Tack!

Stockholm 2006-06-01

Alexis Nicou  
Thomas Sand

## Sammanfattning

Då statistik visar på att medelpriset i Norrbottens län för en kubikmeter skog är avsevärt mycket lägre än motsvarande kubikmeter skog i länen kring Mälaren har undersökningens syfte varit att jämföra köp av skogsfastigheter som genomförts av privatpersoner under åren 2003 till våren 2006 i de ovanstående länen. Tyngdpunkten har lagts på att ge läsaren en helhetsbild över skogsägares personliga uppfattningar om pris, tillvägagångssätt vid förvärv, värdering av olika icke-monetära och monetära värden samt deras uppfattning om framtida prisutveckling för skog och mark.

Liknande undersökningar har tidigare gjorts i Sverige men ingen av dessa har studerat två så väsentligt skilda geografiska områden.

Metoden för datainsamling har bestått av en enkätundersökning via telefonintervjuer med 40 stycken skogsägare vilka samtliga förvärvat en fastighet under den valda perioden. Svaren på enkäterna har sedan sammanställts och analyserats varvid ett rad intressanta resultat har uppnåtts.

För att få en god teorianslutning till resultatet har ett flertal tidigare arbeten på området bearbetats. Dessa har varit behjälpliga då de skapat en bra bild över hur en värdering av monetära och icke-monetära värden tidigare genomförts, både utomlands och i Sverige.

En modell har tagits fram för att analysera hur stor del av priset på de aktuella fastigheterna som utgjorts av de icke-monetära värdena.

Undersökningen bekräftar att det finns skillnader mellan de två områdena gällande hur fastighetsägare prioriterar monetära och icke-monetära värden, men att dessa skillnader inte varit betydande.

När det gäller de icke-monetära värdenas andel av priset på skogsfastigheterna har undersökningen däremot uppvisat en stor skillnad mellan de två områdena. Variabeln ägandets egenvärde utgjorde det största icke-monetära värdet och uppgick till 25,44 procent i länen kring Mälaren och 16,2 procent i Norrbottens län. Det näst högst värderade icke-monetära värdet var variabeln jakt och denna uppgick i länen kring Mälaren till 9,54 procent och i Norrbottens län till 12,25 procent.

# Innehållsförteckning

1. Inledning.....	5
1.1 Syfte .....	5
1.2 Avgränsning.....	5
2. Om skog .....	7
2.1 Begreppsförklaring .....	7
2.2 Skogsfastighetens monetära och icke-monetära värde .....	8
2.3 Allmän statistik från Skogsstyrelsen.....	9
2.4 Marknaden .....	10
2.5 Länsfakta om de i studien undersökta länen.....	11
3. Litteraturgenomgång .....	12
4. Metod .....	18
4.1 Val av metod.....	18
4.2 Enkät eller intervju?.....	18
4.3 Populationsurval .....	19
4.4 Alternativa metoder .....	20
4.5 Bortfallsanalys .....	20
4.6 Svarsfrekvens.....	21
5. Resultat.....	22
5.1 Modell för att bestämma ett pris på icke-monetära värden.....	29
6. Avslutande diskussion.....	30
7. Referenslista / Litteraturförteckning .....	32
Bilaga 1 – Detaljerat populationsurval.....	33
Bilaga 2 – Frågeformulär .....	34
Bilaga 3 – Enkät svar .....	36
Bilaga 4 – Uträkning av snittvärden.....	41

# 1. Inledning

Dagens priser på skogsfastigheter har nått rekordnivåer. Ett ökat intresse för skog, en låg ränta och ett minskat utbud uppges vara orsaken till detta (Lantmäteriet minienkät, hösten 2005).

En bidragande faktor till det ökade intresset kan vara att det under senare år tillkommit en mängd köpare på skogsfastighetsmarknaden som ser andra värden i skogen än enbart virkets värde. Det har uppstått två dimensioner i priset, dels ett avkastningsvärde, dels också det så kallade icke-monetära värdet.

Vid en värdering av en skogsfastighet så måste en rad olika parametrar vägas in. En del är rent ekonomiska och lätta att analysera, men det finns även många andra parametrar som är svårare att prissätta då dess betydelse varierar kraftigt för varje enskild köpare. Det är därför komplicerat att peka ut vad det är som drivit upp priserna på skogsfastigheter. Priserna varierar dessutom kraftigt geografiskt.

## 1.1 Syfte

Studien är en kvalitativ undersökning och har gjorts för att belysa eventuella skillnader mellan köpare av skogsfastigheter i Norrbottens län och länen kring Mälaren med avseende på pris, storlek och personliga uppfattningar om icke-monetära värden.

Syftet med undersökningen är att besvara nedanstående frågeställningar.

*Att identifiera och beskriva köpare av skogsfastigheter i Norrbotten och Mälardalen samt att jämföra deras prisuppfattning och tillvägagångssättet vid förvärvet.*

*Att jämföra pris- och storleksskillnader på skogsfastigheter mellan länen?*

*Att undersöka huruvida det finns ett icke-monetärt värde i prissättningen på skogsfastigheter i de valda områdena. Om det kan konstateras att ett icke-monetärt värde finns, hur stor del av fastighetens pris består det i så fall av och finns det några tydliga skillnader mellan de två undersökta områdena?*

*Att teoretiskt definiera ett monetärt värde på icke-monetära värden.*

## 1.2 Avgränsning

Studien behandlar endast marknadens efterfrågesida på skogsfastigheter med ett skogsvärde (SKV) som är 100 %. Det betyder att den typ av skogsfastigheter som har undersöks endast består av skog, således utgörs 100 % av skogsfastighetens taxeringsvärde skog (här inräknas även impediment). I studien har det således undvikits att belysa sådana investeringar som har gjorts där någon typ av byggnad varit en påverkande/avgörande faktor i köpet.

Vidare har studien avgränsats geografiskt till att enbart jämföra länen kring Mälaren (Stockholms-, Uppsalas-, Södermanlands-, Västmanlands län) med Norrbottens län. Ursprungsavgränsningen av studien utgick ifrån en undersökning av skillnaden mellan Norrbottens- och Stockholms län, men då antalet omsatta skogsfastigheter i Stockholms län var så pass få togs även de närmast angränsande länen med i studien för att få en högre relevans. Skälen till varför just dessa två områden har valts är att de inte omfattas av tidigare studier, samt att LRF Konsult önskade få dessa två områden undersökta. Förväntningarna var även att få se stora tydliga variationer i en jämförelse mellan dessa två områden.

De grundkriterier för de omsatta skogsfastigheterna som studerats är således

1. Skogsfastigheter med SKV 100 %
2. Skogsfastigheter omsatta under åren 2003 till maj 2006
3. Endast köp och försäljning där köparen är en eller flera privatpersoner
4. Endast köp i Norrbottens-, Stockholms-, Södermanlands-, Uppsalas- och Västmanlands län

Det finns omsatta skogsfastigheter utöver de som studien belyser som är mycket svåra att identifiera då det inte har registrerats en ny lagfart vid omsättningen. Det har med andra ord skett en så kallad fastighetsreglering. Det betyder att om köparen redan äger en skogsfastighet i anslutning till den fastighet som förvärvats, kan köparen i vissa fall välja att hoppa över steget med att registrera en ny lagfart. I dessa fall överförs den förvärvade skogsfastigheten så att den får samma fastighetsbeteckning som den tidigare ägda skogsfastigheten. I och med detta fenomen så är det svårt att inhämta data kring dessa skogsfastigheter från Lantmäteriet.

## 2. Om skog

### 2.1 Begreppsförklaring

Nedan följer ett antal begreppsförklaringar vars syfte är att underlätta för den läsare som inte är insatt i ämnet. Förklaringar ges till de begrepp som genomgående används i studien.

#### **Bonitet**

Bonitet handlar om markens förmåga att producera virke. Bonitetstalet står för hur många kubikmeter skog per år som ett hektar skog producerar. Medelboniteten brukar anges för en hel fastighet och är då ett medelvärde för alla skogsbestånd på skogsfastigheten. Boniteten beror bland annat på jordarten, jorddjupet, markvattnet, höjdläget över havet, samt breddgraden. Medelboniteten på skogsmark i Sverige är 5,3 m<sup>3</sup>sk per hektar och år. Tillväxten är ca 104 milj. m<sup>3</sup>sk. (Tjäder och Seth, Skog, 2003).

#### **Diskonteringsränta**

Diskonteringsränta är den ränta som används för att räkna ned värdet av framtida penningflöden till dagsvärden. Storleken på diskonteringsräntan bestäms i princip av två faktorer. Dels den ränta som obligationsmarknaden erbjuder, dels den risk som förknippas med att de framtida penningflödena är osäkra. Risken ökar med prognoshorisonten: ju längre fram i tiden penningflödena ligger, desto större är prognosrisken och därmed riskfaktorn. Diskonteringsräntan är summan av marknadsräntan och riskfaktorn i procent. (<http://www.capiva.se/ordlista.htm>, 2006-05-23). För varje framtida prognosår fastställs en specifik diskonteringsränta. Lantmäteriet tillhandahåller en passande diskonteringsränta beroende på vilket geografiskt område i Sverige som beräkningen avser.

#### **Fysisk person**

Utgörs av en eller flera privatpersoner. Således utelämnas juridiska personer såsom företrädare för företag, stiftelser och staten.

#### **Förvärvstillstånd**

Ett tillstånd som i vissa fall behövs för att en köpare ska få överta en skogsfastighet och som utdelas av Länsstyrelsen. Anledningen till ett sådant tillstånd beror på vart personen är bosatt och vart skogsfastigheten geografiskt är belägen. För juridiska personer krävs alltid ett förvärvstillstånd. Sverige är indelat i glesbygdsområden, omarronderingsområden och friområden. Krav på förvärvstillstånd gäller vid köp, byte eller gåva av både bebyggda och obebyggda skogsfastigheter som är belägna inom antingen glesbygdsområde eller omarronderingsområde. Tillstånd undantas då privatpersonen redan är bosatt i skogsfastighetens kommun eller då köparen förbinder sig att bosätta sig på den nyköpta skogsfastigheten. Anledningen till detta tillstånd är för att inte skogsföretag ska köpa upp mark och därefter göra större avverkningar, så kallade ”skogsklippare”. (Tjäder och Seth, Skog, 2003).

#### **Hektar**

Skogsmarksareal anges i hektar (ha); en hektar är 10 000 kvadratmeter, eller 100x100m. (Tjäder och Seth, Skog, 2003).

#### **Impediment**

Med impediment avses ägoslagen myr inklusive annat klimatimpediment, berg och fjällbarrskog.

### **Jaktarrende**

Då ägaren av en jakträtt temporärt överlåter jakträtten till en annan person, oftast mot en ersättning.

### **Kompletteringsköp och nyköp**

Kompletteringsköp är då en skogsägare köper till mer mark till sin redan befintliga skogsfastighet. Nyköp avser köp där skogsägaren köper en ny yta skog.

### **Marknadsvärde**

Marknadsvärdet är det sannolika priset vid en försäljning av en fastighet på den öppna marknaden. Bedömningen av en fastighets värde utgår vanligtvis från tidigare försäljningar av liknande fastigheter inom samma geografiska område.

### **Skogsmark**

Är produktiv skogsmark med en högre bonitet än 1. Skogsbestånd skall alltså kunna ha en produktionsförmåga om minst 1 skogskubikmeter per år och hektar. Är produktionsförmågan lägre klassas marken som impediment. Arealen impediment i Sverige är 5,8 miljoner hektar.

### **Skogsfastighet**

Avser en markyta där minst 75 % av den totala ytan består av skog.

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet är uppdelat på skogsmark, impediment, åkermark, betesmark, ekonomibygnader, tomtmark och bostadsbyggnad.

## ***2.2 Skogsfastighetens monetära och icke-monetära värde***

### **Det icke-monetära värdet – mervärdet**

Det icke-monetära värdet (i viss litteratur benämnt *mervärdet*) är inte lika lätt att beräkna som avkastningsvärdet och går heller inte att beräkna med hjälp av en matematisk modell. Det icke-monetära värdet är det värde som skogsfastigheten har för köparen utöver det faktiska avkastningsvärdet. Storleken på detta icke-monetära värde varierar därmed från köpare till köpare och brukar ibland också kallas för mjuka värden, eller uttrycker känslan för skogsfastigheten. Exempel på sådana värden kan vara vackert boende, jakt och fiske, rekreation och avstånd till stad och arbete. Andra prispåverkande faktorer kan vara det allmänna konjunkturläget, livsstilstrender med mera (Åsa Willén, Arial, Excellent 2005).

### **Det monetära värdet – avkastningsvärdering**

Avkastningsvärdet beräknas fram och utgörs av nuvärdet av alla framtida intäktsöverskott och kostnader för en viss skogsfastighet. Avkastningsvärdets storlek beror på vilken skötselplan som beräknas för skogsfastigheten. En avkastningsvärdering utgår från skogsfastighetens skogstillstånd samt virkespriser och kostnader som gäller för området där skogsfastigheten är belägen. Det tas inte någon hänsyn till skattekonsekvenser eller andra ägarspecifika parametrar. En nuvärdesberäkning görs med användning av en diskonteringsränta. Det som framförallt komplicerar en nuvärdesberäkning av en skogsfastighet är det faktum att avkastningen för avverkat timmer ligger så pass långt in i framtiden att kommande intäkter och kostnader får en avtagande betydelse för beräkning av avkastningsvärdet. Ytterligare en komplicerande faktor är valet av den diskonteringsränta som skall användas vid beräkningen, samt hur pass högt avkastningskrav ägaren har på sin skogsfastighet.



## 2.3 Allmän statistik från Skogsstyrelsen

Sveriges totala landareal är 41,0 miljoner hektar. Av detta är:

- 55 % skogsmark
- 11 % myr
- 2 % berg
- 8 % fjäll och fjällbarrskog
- 9 % åker och betesmark
- 15 % övrigt

Sveriges skogsmarksareal är 22,55 miljoner hektar. Fördelning på ägarkategorier är:

- 51 % enskilda privata skogsägare
- 6 % övriga privata ägare
- 24 % privata aktiebolag
- 18 % staten
- 1 % övriga allmänna ägare

År 2000 fanns det 354 323 stycken skogsägare och 238 862 skogsföretag.

Andelen kvinnliga skogsägare var 38 %.

År 1998 fanns det 274 222 taxeringsenheter med skog. Dessa ägdes till 92,4 % av fysiska personer, 1,9 % av kommuner och landsting, 1,5 % av dödsbon, 1,3 % av aktiebolag och 2,8 % av kyrkan, staten samt övriga allmänna ägare.

Exportvärdet för skogs- och skogsindustriprodukter var 110 miljarder kronor vilket var 13,9 % av det totala varuexportvärdet under 2002 samt 4,7 % av BNP.

Det totala skogsbruksvärdet vid 1998 års allmänna fastighetstaxering var 181 miljarder kronor. Skogsbruksvärdet efter den årliga omräkningen år 2004 var 247 miljarder kronor.

Medelpriset vid köp av jord- och skogsbruksfastigheter var 1 009 000 kronor under år 2003.

Virkesförråd, medelvirkesförrådet per hektar är 127 m<sup>3</sup>sk., Det totala virkesförrådet är omkring 3 miljarder m<sup>3</sup>sk varav 39 % är tall, 42 % gran, 11 % björk och 6 % är övriga lövträd.

## 2.4 Marknaden



Vid tidigare köp av skogsfastigheter så baserades köpet framförallt på avkastningsvärdet. Detta gällde speciellt under den period då Lantbruksnämnden genomförde prisprövning på fastighetsköp. Politiska beslut har emellertid förändrat detta under senare år. Först avskaffades prisprövningen, därefter lättades kraven på förvärvstillstånd. Nya kategorier köpare har därmed tillkommit, som tidigare inte hade möjlighet att köpa skog och bidragit till att priserna på skogsfastigheter nått rekordnivåer (Anders Boggeryd, 2006-03-13).

Snittpriset i södra Sverige är 322 kr/m<sup>3</sup>sk, i mellersta Sverige 234 kr/m<sup>3</sup>sk och i norra Sverige 184 kr/m<sup>3</sup>sk. (LRF Konsult, 2006-01-17). *Noterbart är att priserna gäller för normalt sammansatta skogsfastigheter vilket betyder att det taxerade värdet av skogsmark och skogsimpediment utgör ca 75 % av köpets totala taxeringsvärde (Lantmäteriet minienkät, hösten 2005).* Ovanstående priser stämmer således inte överrens med de medelpriser som kan komma att presenteras i denna undersökning då avgränsningen gör gällande att fastigheten ska bestå av 100 % skog.






Under början av 2000-talet skedde många spekulationsköp, det vill säga köp av skog enbart för att avverka. De senaste åren har dessa köp minskat då skillnaden mellan fastighetspriset och priset för timret minskat eller helt försvunnit. Nu köps det i större grad skog för de mervärdesparametrar som tillkommer. Det har också blivit lättare att belåna fastigheter, samtidigt som Sverige har haft en låg ränta under en längre period (Ljusedals-Posten, 2006-01-26).

Internationella investerare från Europa, främst Danmark och Nederländerna visar även ett starkt intresse för skog, främst i södra Sverige. I ett europeiskt perspektiv är svensk skogsmark prisvärd (LRF Konsult pressmeddelande, 2005-09-06).

En möjlig effekt av de slojade arvs- och gåvoskatterna kan i framtiden ge en bromsande effekt på priserna (Dagens Nyheter, 2005-03-05).

Enligt LRF Konsult kan en bidragande orsak till den stora efterfrågan på skogsfastigheter vara att känslan av att äga egen mark blivit allt viktigare (LRF Konsult, 2006-01-25).

## 2.5 Länsfakta om de i studien undersökta länen

<p><b>Stockholm</b></p> <p>Yta 6.488 km<sup>2</sup> 1.6% av Sverige</p> <p>Befolkning 1.803.377 invånare 20.4% av Sverige</p>	 <p>© SNA</p>	<p><b>Södermanland</b></p> <p>Yta 6.061 km<sup>2</sup> 1.5% av Sverige</p> <p>Befolkning 255.890 invånare 2.9% av Sverige</p>	 <p>© SNA</p>
<p><b>Uppsala</b></p> <p>Yta 6.989 km<sup>2</sup> 1.7% av Sverige</p> <p>Befolkning 292.415 invånare 3.3% av Sverige</p>	 <p>© SNA</p>	<p><b>Västmanland</b></p> <p>Yta 6.302 km<sup>2</sup> 1.5% av Sverige</p> <p>Befolkning 256.901 invånare 2.9% av Sverige</p>	 <p>© SNA</p>
<p><b>Norrbottn</b></p> <p>Yta 98.911 km<sup>2</sup> 24.1% av Sverige</p> <p>Befolkning 258.094 invånare 2.9% av Sverige</p>	 <p>© SNA</p>		

Källa: Skogsvårdsstyrelsen

### 3. Litteraturgenomgång

Ett fåtal examensarbeten och rapporter har behandlat ämnet tidigare. De studier som vi har gått igenom är bland annat Jonas Paulssons magisteruppsats "Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter – en intervjuundersökning" (Sveriges Lantbruksuniversitet, 2002), Eva Sandström och Maria Wagerlands magisteruppsats "Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i Värmlands län och Gävleborgs län" (Högskolan Trollhättan – Uddevalla, 2003), Roger Linstrås kandidatuppsats "Över- eller undervärdering av skogsfastigheter i Jönköpings och Gävleborgs län" (Gammelkroppa skogsskola, 2004) samt Thomas Lusths "Skog som investeringsalternativ – en jämförande studie" (Sveriges Lantbruksuniversitet, 2002). För att få en god teorianslutning undersöks även ett antal utländska rapporter för att därigenom se om skogsvärdering skiljer sig åt i övriga delar av världen.

Eftersom priset inte endast består av vad virket på marken är värt i dag samt nuvärdet på framtida avverkningar, gör de nämnda studierna gemensam sak och söker utreda huruvida det finns ett icke-monetärt mervärde. Vissa studier går sedan vidare och söker svar på vad detta mervärde verkligen innehåller.

**Jonas Paulsson** var den som först, av de ovanstående författarna, i sitt arbete visade på att det pris som råder på marknaden för skogsfastigheter består av dels en monetär komponent och dels en icke-monetär komponent. Paulssons arbete bygger på enkätintervjuer med fysiska köpare av skogsfastigheter i Östergötlands-, Jönköpings-, Kronobergs-, Kalmar-, Hallands- och Västra Götalands län.

Den icke-monetära nyttan har enligt de resultat som Paulssons arbete uppnått, visat på en betydande effekt på prisbildningen för skogsfastigheter. Vidare definierar Paulsson den icke-monetära komponenten som den del av köpeskillingen som inte kan uttryckas i rena ekonomiska termer. Paulssons undersökning visar att den icke-monetära komponenten består av ägandets egenvärde (själva känslan av att äga en del av Sverige), rekreation och naturvärde.

Paulsson definierar vidare en hypotes om att den icke-monetära nyttans betydelse skulle vara större bland nyköp än bland kompletteringsköp. Han utgår från en princip som han benämner den ekonomiska principen om avtagande marginalnytta där det finns skäl att anta att en köpare som inte tidigare äger en jord- eller skogsbruksfastighet i större utsträckning värdesätter den icke-monetära nyttan än de som tidigare äger en sådan. Resultatet på hans undersökning visar också att den hypotesen stämmer.

I **Eva Sandström** och **Maria Wagerlands** magisteruppsats redogörs för de faktorer utöver de rent ekonomiska (icke-monetära nyttor) som styr prisbildningen på skogsfastigheter i Värmlands län och Gävleborgs län. Då studien genomfördes år 2003 hade ännu inte gåvo- och arvsskatten avskaffats varvid utbudet av skogsfastigheter var lågt. Deras undersökning visar att överlåtelse av jord- och skogsfastigheter har minskat stadigt de tidigare tre åren.

Efterfrågan på skogsfastigheter var dock hög, men med stor variation över landets olika delar och då i synnerhet de delar där det finns gott om arbetstillfällen. Sandström och Wagerland jämförde sedan sina resultat för de icke-monetära nyttorna med den tidigare nämnda undersökning gjord av Jonas Paulsson år 2002. Jämförelsen visar att de icke-monetära nyttorna är lägre i Värmlands och Gävleborgs län än i de av Paulsson undersökta länen.

Anledningen kan enligt Sandström och Wagerland vara att virkesproduktionen spelar en större roll i deras undersökta län än i de södra delarna av Sverige.

**Thomas Lusth** visar i sitt examensarbete att en investering i skog de senaste femtio åren har varit en god monetär investering. En investering på 1000 kr i skog på femtiotalet har växt till ett värde av 44 800 kr i slutet på år 2000, om direktavkastningen har återinvesterats. Med det menar han att skogsägaren köper till ytterligare skog för direktavkastningen så att en "ränta-på-ränta" effekt uppstår. En motsvarande investering i aktiemarknaden har gett 41 300 kr i avkastning om direktavkastningen återinvesterades. Utvecklingen för obligationer har varit betydligt blygsammare. Lusth visar att en investering på 1000 kr i obligationer 1950 var värt 2 250 kr år 2000.

Enligt Lusth framstår en investering i skog som ännu mera gynnsam om investeraren även tar med investeringsalternativens risk. Lusth visar att skog uppvisar en lägre risk (standardavvikelse) än aktier och fastigheter under perioden. De risker som kan uppstå för skogsägare utgörs till stor del av risker med ekonomisk eller biologisk karaktär. Lusth nämner också att en viss osäkerhet råder inför framtiden om hur stor betydelse den svenska skogen kommer att få som naturresurs. Konkurrerande material som aluminium och plast har börjat ta över vid t.ex. fönsterproduktion. Konkurrensen har också hårdnat från plantageskogsbruket i Sydamerika och Asien och som i framtiden kan resultera i förlorade marknadsandelar för den svenska massa- och pappersproduktionen.

De biologiska riskerna som Lusth beskriver består av bl.a. stormfällning, snöbrott, skogsbrand, betesskador och skadeangrepp av insekter och svamp. Mot biologiska skador finns ofta försäkringar som täcker skadorna. Då premien inte är överdrivet dyr så minskar skogsägaren den ekonomiska risken genom att använda sig av en sådan försäkring.

De olika investeringsalternativ med tillhörande risker som kan finnas för investerare istället för skog kan t.ex. vara aktier, fastigheter och obligationer. Ett vanligt investeringsalternativ till skog är aktier. Det som kännetecknar risken för aktieägare är på vilket sätt deras aktieportföljer är sammansatta. Desto färre företag, branscher och marknader som ingår i portföljen desto större är risken mätt i standardavvikelse från generalindex. Risken stiger kraftigt då en aktieägare satsar en stor del av sitt kapital i en smal portfölj innehållandes ett eller ett par företag. Skulle företaget gå i konkurs förlorar investeraren hela sitt satsade kapital. En investering i en bred portfölj täcker däremot upp förluster på ett effektivare sätt på så vis att aktier med god utveckling viktas upp aktier med dålig utveckling, och portföljens utveckling kan ändå vara positiv.

Skulle en investerare istället satsa kapital på hyresfastigheter består risken framförallt i att marknadspriserna på hyresfastigheter ofta svänger kraftigt. Hyresfastigheter är jämfört med kontors- och affärsfastigheter den fastighetstyp som har lägst risk. På fastighetsmarknaden råder inte en fri prisbildningsmekanism, utan hyran är styrd av regleringar. Det hindrar i sin tur fastighetsägaren från att ta ut marknadsprissatta hyror. Skulle däremot hyressättningen vara fri så skulle istället betalningsviljan hos hyresgästerna styra prissättningen, vilket skulle leda till högre hyror i framförallt Stor-Stockholm. Det innebär dock inte att direktavkastningen för att äga en attraktiv fastighet skulle öka eftersom priset på själva fastigheten också skulle öka. Lusth menar därmed att regleringen av fastighetsmarknaden är en stor riskfaktor som måste vägas in i valet mellan skog och fastigheter. Förändringar av lagstiftningen samt förd räntepolitik får stor påverkan på fastighetsägarna.

Det tredje investeringsalternativet som Lusth tar upp är obligationer där strategin är att placera i långa räntebärande tillgångar. Risken för obligationer styrs av hur ränteutvecklingen

kommer att se ut i framtiden. Räntan i sin tur påverkas framförallt av inflationen, vilket vid hög inflation ger hög ränta (för att dämpa inflationen) och låg inflation ger låg ränta. Lusth nämner också att risken med obligationer är att inflationen i sig kan radera ut värdet och förräntningen på obligationen. Till skillnad från början av 90-talet så utgör inte inflationen någon direkt risk samt att den svenska penningpolitiken numera har en annan inriktning.

Thomas Lusths har genomfört en mycket saklig och bra studie som det idag refereras till i många sammanhang. Studien är viktig för vårt arbete då den på ett tydligt sätt beskriver varför privatpersoner överhuvudtaget gör en investering i skog och varför en sådan investering är så lönsam långsiktigt. Det ökade priset på skogsfastigheter de senaste femtio åren (som Lusths arbete påvisar) bör delvis bero på att betydelsen av de icke-monetära nyttornas värde har ökat då priserna på skogsfastigheter stigit mer procentuellt sett än virkespriserna (Anders Boggeryd, Lantmäteriet 2006-05-02) .

**Roger Linstrå** visar i sitt examensarbete att avkastningsvärdet på en skogsfastighet är individuellt och kan på samma fastighet variera mycket från köpare till köpare. Linstrå kommer fram till att den viktigaste faktorn som påverkar avkastningsvärdet, är det förräntningskrav som den enskilde köparen sätter på sitt förvärv.

Det som skiljer Linstrås arbete från andra nämnda undersökningar är att han har använt sig av en annan ansats för att få fram relevanta data. Istället för en enkät- och intervjubaserad undersökning så räknar Linstrå direkt på de undersökta fastigheternas virkesförråd med hjälp av en diskonteringsränta som han erhöll från Lantmäteriet. Han använde sedan samma diskonteringsränta för hela området. Utifrån beståndsdata, det vill säga fakta om fastighetens skogsinnehav, räknades det sedan fram ett avkastningsvärde för var och en av fastigheterna. Sammanfattat så räknade Linstrå fram skogens sanna värde baklänges, det vill säga vad den borde ha varit värd sett utifrån det virkespris som faktiskt uppnåddes.

I sin undersökning kommer Linstrå fram till att en köpare i Jönköpings län betalar 26 % överpris på avkastningsvärdet (köpeskillingens medelvärde var 321 kr/m<sup>3</sup>sk, medan avkastningsvärdet endast var 234 kr/m<sup>3</sup>sk), medan en köpare i Gävleborgs län betalar 15 % mindre än avkastningsvärdet (köpeskillingens medelvärde var 172 kr/m<sup>3</sup>sk, och avkastningsvärdet var 183 kr/m<sup>3</sup>sk). Vidare undersöker Linstrå varför det är så stor skillnad mellan de båda länen, och kommer fram till i Jönköpings läns fall så är det närheten till centralorten Jönköping, samt att staten söker ersättningsmark för naturreservat som påverkar prisbildningen. I Gävleborgs län är däremot fastigheterna hårt huggna (avverkade), och vissa fastigheter var inte välarronderade (en välplanerad struktur över markytan), vilket medför en negativ prisbild.

Det mycket intressanta resultat av Roger Linstrås studier påvisar att det finns geografiska områden i Sverige där marknadsvärdet är under avkastningsvärdet. Således har Linstrå bevisat att det finns områden där det inte finns ett icke-monetärt övervärde.

Vi har även analyserat ett antal utländska undersökningar. **Sebastião Kengen** är doktor i skogsekonomi och är anställd vid Brazilian Institute for Environment and Renewable Natural Resources i Brasilien. Han har i sin text "Linking forest valuation and financing" (1995), klassificerat skogsvärden i tre klasser. Dessa är "*consumptive uses*", "*non-consumptive uses*" samt "*option values*". I "*consumptive uses*" beskriver han skogsvärdet som industriella och kommersiella kapitalvaror och produktionsmedel. I den kategorin ingår det som vanligtvis associeras till skogsbruk, nämligen timmer till skogsindustrin som i sin tur förädlar virket till byggmaterial och slutprodukter till konsumentmarknaden.

I "*non-consumptive uses*" definierar han skogsvärdet som rekreation (jungelutflykter, fotografering av djurlivet, trekking osv), samt vetenskap och utbildning (skogsstudier). Sekundära värden är bevarande av miljön, bevarande av avrinningsområde för jordbruket, samt klimatstabilisering.

Till sist i "*option values*" tar han upp de värden som är svåra att värdesätta i ekonomiska termer. Han nämner att människor värderar möjligheten till att utnyttja skogen i framtiden på rena välfärdstermer. Skogen genererar också ett arvesmässigt värde där människor kan överföra skog till sina barn och barnbarn.

Han klargör också i sin text att de ovan nämnda kategorierna inte kan värdesättas separat som om de skulle vara oberoende av varandra, utan att de korsvis påverkar varandra sinsemellan. Han beskriver hur en förändring i värdekedjan tillslut påverkar det totala värdet på marken, där ett antal scenarion skulle kunna se ut på följande sätt: avverkning av timmer till industrin påverkar livsmiljön för specifika fåglar och andra djur vilket kan medföra att turister och entusiaster finner marken ointressant, turistturer i skogen kan kraftigt påverka beteendet på djurlivet, som i sin tur påverkar vetenskapliga studier av just djurlivet i området, ett nyinrättat naturvårdsområde påverkar i slutändan produktionen av kommersiella konsumentprodukter. Samtliga ovanstående exempel har det gemensamt att de i slutändan påverkar prisbildningen på skogsfastigheter utöver det rena timmervärdet.

Samme **Sebastião Kengen** har även skrivit texten "Forest valuation for decision making" (1994, 1995) på uppdrag av FN. I rapporten belyser Kengen problemet med avverkningen i framförallt regnskogsområden. Han menar att det största problemet med den typen av avverkning är det faktum att skogsområden är undervärderade av samhället. För att komma tillrätta med undervärderingsproblemet är det av största vikt att korrekta värderingsmetoder tas till vid värdering av skog. Metoder som är beroende av tillförlitlig information om skogsresursen. Vid frånvaro av korrekt information resulterar oftast värderingen i ett resultat som föredras av dem som beställt värderingen. För att erhålla korrekt information är det viktigt att beakta att den skall innehålla både kvantitativa och kvalitativa, fysiska och socioekonomiska element. Vi tycker att Kengen sammanfattar problemet med att göra en värdering på ett bra sätt, då han menar att den ekonomiska logiken går tvärtemot den miljömässiga logiken, och utmaningen ligger däri att hitta en god kombination av dem båda.

Kengen menar att en skogsvärdering inte enbart skall påvisa att en avverkning skulle ge den högsta möjliga ekonomiska avkastning för skogsägaren, utan att en värdering kan lika väl visa att marken med bibehållet skogsbestånd eventuellt kan vara mer värt än det avverkade timret. Värdering kan även erbjuda beslutsfattaren olika handlingsalternativ om denne bestämt sig för att bevara skogen vad det gäller olika framtida investeringsalternativ samt det mest effektiva sättet för bevaring.

När en värdering utförs är det viktigt att ta i beaktande vem som är målgrupp. Är intressenten en individ som bor i eller närheten av skogen kan värderingen bestå av de produkter som skogen genererar, vilka kulturella och själsliga känslor som erhålles från skogen, samt även den rena känslan som uppstår av att äga en bit mark. Är intressenten o andra sidan staten så kan intressekonflikter uppstå med individer boendes i det berörda området eller med omgivande internationella gemenskaper såsom EU med mera.

En stor skillnad som uppstår vid en jämförelse med Sverige och länder i tropiska områden är det faktum att mycket av avverkningen av regnskog inte enbart sker på grund av ekonomiska faktorer (såsom försäljning av det avverkade timret). Vi menar att i Sverige avverkas däremot skogen mestadels på ekonomisk basis. Då regnskog avverkas uppstår oftast jordbruk på

marken. Kengen menar att det är ett politiskt beslut och inte ett ekonomiskt beslut. Besluten fattas på politisk nivå för att öka matproduktionen eller på grund av faktorer rörande den nationella säkerheten i dessa länder.

Slutsatsen i Kengens rapport är att problemet med skogsvärdering i framförallt regnskogsområden, inte ligger i att det saknas effektiva verktyg och metoder för en korrekt värdering, utan att dessa verktyg och metoder har tagits fram på en överliggande akademisk nivå och därför sällan används på praktisk nivå. Kengen menar att det finns lite bevis på att beslutsfattare på nationell nivå samt utvecklingsbyråer, verkligen använder de studieresultat som finns i sina beslutsprocesser, förutom då de i efterhand används för att ge tyngd åt beslut som redan har fattats. Den största utmaningen inbegriper då i att ta fram värderingsstudier som verkligen kommer att användas i beslutsprocessen och som kommer att bidra till bättre beslutshandling om skogsresurser i framtiden.

I uppsatsen "Att investera i skog – ett alternativt investeringsprojekt" (1989) skriven av **Mikael Pettersson** vid Svenska Handelshögskolan i Vasa, Finland definieras en skogsinvestering som uppdelad i två delar. En biologisk del som står för tillväxten på skogen och en ekonomisk del som står för penningströmmarna. Då en vedertagen uppfattning råder i Finland att den biologiska delen av en skogsinvestering skulle var riskfri och inflationsskyddad eftersom den bara är beroende av klimatförhållanden, skapar Pettersson en frågeställning kring om så skulle vara fallet.

Pettersson beskriver de olika naturliga riskfaktorer som kan uppstå på en skogsfastighet. Strax efter en nyplantering så uppstår risken med undermåliga plantbestånd, det vill säga plantor av dålig kvalitet som inte klarar den första kritiska perioden i marken, men även dåliga planteringar utförda av den mänskliga faktorn samt skador orsakade av djur och insekter. I ett senare skede uppstår risken för stormskador och då speciellt på skogsfastigheter där skötseln har blivit eftersatt. Ytterligare riskfaktorer att ta med i bedömning av skogsfastigheter är luftföroreningar och skogsbränder.

I uppsatsen beskriver sedan Pettersson den problematik som uppstår då en jämförelse av värdering görs mellan skog och t.ex. aktiemarknaden. Det faktum att en skogsfastighet tar i genomsnitt 70 år från nyplantering till avverkning, gör att Pettersson resonerar kring en diversifierad "skogsportfölj", och kommer fram till att det är fullt möjligt för en investerare att agera efter en diversifierad devis, det vill säga äga så pass många fastigheter att inkomster från avverkningar sprids över en lång tidshorisont.

Slutsatsen i uppsatsen är bland annat att virkespriserna överlag hade en mycket låg korrelation med inflationen, vilket betyder att den traditionella uppfattningen om att skogen är en inflationsskyddad investering inte är sann. I likhet med Thomas Lusth gör även Pettersson en jämförelse med aktiemarknaden under den undersökta perioden (35 år) och kommer även han fram till att en investering i skog är ett gott beslut då avkastningen visar positiva värden samt att den av naturen medföljande risken (skogsbränder, stormar med mera) kan elimineras till en låg kostnad.

Sammanfattningsvis har samtlig litteratur varit behjälplig då det har inneburit en ökad förståelse för värdering av skog ur ett icke-monetärt synsätt. Även om litteraturen inte har berört de geografiska områden vi studerar så har det ändå varit intressant att följa litteraturens resultat.



Avslutningsvis har vi tittat på en amerikansk rapport "To see the Forest for the trees: A guide to non-timber forest benefits (1995)" skriver av **Julian A. Lampiette** och **John A. Dixon**. Rapporten är skriven för att belysa skillnaderna med skogsvärdering i områdena nord-västra USA (pacific northwest) och länder på utvecklingsstadiet (Sydamerika, Afrika och delar av Asien). I rapporten ställer sig författarna frågan varför träd i USA, som för bara några år sedan inte hade något synbart värde förutom virkesvärdet, helt plötsligt är mer värt som intakt skog. Författarna gör samma identifiering av de parametrar som bestämmer värdet såsom rekreation, skyddande av vattentäkter samt ett bevarande för kommande generationer, som de av oss tidigare belysta arbetena.

Lampiette och Dixon gör en intressant jämförelse vad det gäller värderingen av jakträtter i USA och ett antal underutvecklade länder (till exempel Venezuela, Kamerun, Zaire och Malaysia). De kommer fram till att en jakträtt i South Dakota, USA värderas till i genomsnitt 64\$ per hektar och år, medan en jakträtt i ett underutvecklat land i genomsnitt värderas till 5\$ per hektar och år. Vidare gör författarna också en jämförelse av begreppet rekreativvärde. De kommer fram till att värdet på rekreation i USA är 55\$ per hektar och år medelvärde för underutvecklade länder ligger på 12\$ per hektar och år.

Den slutsatsen som vi kommer fram till efter att ha gått igenom dessa olika rapporter och uppsatser är att en skogsmark i ett I-land generellt är övervärderade sett till virkesbeståndet. De parametrar som vidare väger tyngst vid värderingen är jakträtter och rekreativmöjligheter.

## 4. Metod

### 4.1 Val av metod

Generellt kan sägas att om den som undersöker vill få svar på frågor såsom "Hur ofta?", "Hur många?" och "Vem?" är en kvantitativ undersökning att föredra.

Om den som undersöker i stället vill ha svar på frågor såsom "Varför?", "Vilka föreställningar?" och "Vilka motiv?" passar en kvalitativ undersökning bättre.

Valet av metod i denna studie är därför en kvalitativ metod då den upplevs vara mest lämpad till att få svar på de frågor som ställs.

Enligt boken "Praktisk statistik" (Svante Körner, 2005) måste varje undersökning ha en tydlig målsättning. Huvudregeln är att undersökaren skall begränsa sig till att samla in de uppgifter som är relevanta för syftet med undersökningen. Det är självklart viktigt att det som mäts är det som avses att mätas, men det är också viktigt att mätningen sker med noggrannhet så att det slumpmässiga felet i mätvärdet inte blir större än nödvändigt.

Det är därför viktigt att formulera frågorna så att de blir lätta att besvara. Ju enklare frågorna är att besvara, desto mindre bortfall kan förväntas.

Detta är enligt "Praktisk statistik" viktigt att tänka på:

- Fråga om en sak i taget
- Att formulera frågorna på ett lämpligt sätt. Formuleringar som kan missuppfattas måste undvikas. Frågorna skall vara korta och enkla. Språket i frågorna måste vara lätt att begripa.
- Undvika ledande och prestigeladdade frågor. Det finns en större risk att just denna typ av frågor besvaras öarligt, vilket leder till systematiska fel.

### 4.2 Enkät eller intervju?

Enligt "Praktisk statistik" bestäms också valet av insamlingsmetod i stor utsträckning av vilken typ av information som önskas, hur många och hur svåra frågor som bör ställas, hur många individer som skall tillfrågas och givetvis också av undersökningens budget.

Postenkäter är till exempel ett billigt sätt att nå många personer, som i lugn och ro kan besvara ett förhållandevis stort antal frågor i ett frågeformulär. Risken med postenkäter är att det aldrig är riktigt säkert vem som har besvarat frågorna; det kan vara den utvalde personen, men också någon i dennes omgivning. Vidare kan feltolkningar av frågeställningarna förekomma, samt att risken för svarsbortfall är stor.

Därför har vi valt att göra telefonintervjuer. Det är en kostnads- och tidskrävande insamlingsmetod, men fördelarna är främst att respondenten ges möjlighet att aktivt besvara frågan, fråga om något är oklart, att följdfrågor kan ge bättre svars kvalitet samt att eventuella bortfall undviks på ett effektivt sätt. De respondenter som har skriv- och lässvårigheter får lättare att lägga fram sina svar på ett effektivare sätt, samt att det är lättare klargöra respondentens identitet.

Nackdelen med telefonintervjuer är dock att det kan vara svårare att få svar på känsliga frågor och att stressfaktorn blir högre om respondenten avkrävs ett snabbt svar utan någon förberedelse.

### 4.3 Populationsurval

Som tidigare nämnts i kapitlet avgränsning, görs specifika avgränsningar i populationsurvalet. Dessa är:

1. Skogsfastigheter med SKV 100 %
2. Skogsfastigheter omsatta under åren 2003 till maj 2006
3. Endast köp och försäljning där köparen är en eller flera privatpersoner
4. Endast köp i Norrbottens-, Stockholms-, Södermanlands-, Uppsalas- och Västmanlands län

Populationsdata har insamlats från Lantmäteriet. För att sedan få fram adressuppgifter om varje enskild individ, har vi använt oss Lantmäteriets webbtjänst *Fastighetssök*.

För länen kring Mälaren är den sammanlagda populationen i enlighet med avgränsningarna 29 individer. Då antalet får anses vara litet väljer vi här att göra en totalundersökning. Vi kommer med andra ord att ämna intervjua samtliga personer i denna population.

Då antalet individer som förvärvade en skogsfastighet i Norrland uppgår till hela 64 stycken, väljer vi här att göra ett systematiskt urval för att få ned antalet individer som skall intervjuas till en fjärdedel. Enligt boken "Praktisk Statistik" (Svante Körner, 2005) beskrivs systematiskt urval som en lämplig metod när samtliga i populationen är numrerade. Samtliga individer numreras därför från 1 till 64, där 1 är köparen av den minsta skogsfastigheten och 64 av den största och var fjärde individ väljs sedan ut. I och med ett systematiskt urval fås mycket goda förutsättningar för att uppskatta olika medeltal i populationen eftersom den omfattar individer ur hela storleksfördelningen.

I tabellen nedan återfinns en sammanställning av populationsurvalet. Data som redovisas bör användas med försiktighet då studien baseras på en starkt avgränsad population och kan därför inte generellt sägas gälla för hela Sverige.

Den övre delen av tabellen nedan visar en sammanställning av Norrbottens län och länen i Mälardalen efter urvalet. Den undre delen av tabellen visar Norrbottens län efter att det systematiska urvalet har gjorts samt området Mälardalen där de fyra länen kring Mälaren sammanslagits. *För att studera varje individuell skogsfastighet i urvalet, se bilaga 2.*

Län	Antal fast.	Snittpris kr	Snitt areal ha	Snitt kr/ha	Snitt areal skog	Snitt kr/ha produktiv mark	Snitt kr/m <sup>3</sup> sk
Norrbotten	16	377 000	66	8 407	57	10 097	303
Mälardalen	29	820 781	23	44 611	20	72 291	695
<b>Specifikation Mälardalen</b>							
		<b>Pris kr</b>	<b>Areal ha</b>	<b>Kr/ha</b>	<b>Areal skog</b>	<b>kr/ha produktiv mark</b>	<b>kr/m<sup>3</sup>sk</b>
Stockholm	10	1 785 000	52	57 667	42	156 537	1 160
Västmanland	8	822 625	28	33 076	26	37 093	333
Uppsala	8	555 500	8	60 564	7	67 200	961
Södermanland	3	120 000	4	27 135	4	28 333	328

#### **4.4 Alternativa metoder**

En alternativ metod till den som används i denna studie torde kunna vara av en mer matematiskt influerad sort. Med uppgifter såsom fastighetsbeteckning, taxeringsvärde, virkesförråd och överlåtelsepris kan ett eventuellt teoretiskt över- eller undervärde på en fastighet räknas fram. Avkastningsvärdet för en fastighet tas först fram med hjälp av beståndsdata, sedan bestäms en passande diskonteringsränta (Lantmäteriet rekommenderar årligen en diskonteringsränta baserad på geografiskt läge i Sverige). I beräkningen tas sedan de årliga kostnader som ett effektivt skogsbruk genererar. Skogsfastigheten kan även ha andra tillgångar såsom jakt, grustag eller andra dolda optioner. För att få ett totalt avkastningsvärde summeras beståndsmetodens avkastningsvärde och de ytterliggare tillgångar som ovan definierats. Sammanfattningsvis fås ett eventuellt över- eller undervärde fram genom att ta differensen mellan det totala avkastningsvärdet och köpeskillingen.

Därför finner vi att för att få ett rättvist över- eller undervärde på en fastighet bör båda metoderna genomföras.

#### **4.5 Bortfallsanalys**

Då en undersökning som denna, baserad på att ett stort antal telefonintervjuer genomförs, finns risken för uppkomna fel. Den största felkällan torde vara de bortfall som kan uppstå i den undersökta populationen. Bortfallets betydelse baseras på dess antal och skäl till att inte delta i undersökningen. Om ett högt antal bortfall uppstår i den undersökta populationen får det naturligtvis en stor påverkan på det slutliga resultatet då det får en lägre relevans.

Två typer av bortfall har uppstått i undersökningen. Den första typen är fall där respondenten inte har gått att kontakta på grund av hemligt telefonnummer, alternativt saknat telefon. Denna typ av bortfall har förekommit i tre fall. Den andra typen av bortfall är de där respondenten inte har gått att få kontakt med även efter ett stort antal påringningar via samtliga tillgängliga telefonnummer. Denna typ av bortfall har förekommit i två fall.

I den totala undersökningen var bortfallet 5 respondenter av det totala antalet respondenter på 45 stycken. Det genererar en bortfallsfrekvens på 11 %. Det får anses att 11 % är en godkänd bortfallsfrekvens och ger i och med det undersökningen en god tillförlitlighet.

Av de respondenter som saknat telefonnummer, alternativt haft hemligt telefonnummer återfinns en i Norrland, en i Stockholm och en i Uppsala. Dessa respondenter har helt enkelt inte gått att kontakta oavsett tillvägagångssätt.

Två fall utgörs av respondenter som inte svarat på ett antal olika telefonnummer, oavsett ett stort antal påringningar. En av dessa återfinns i Norrland och den andre i Västmanland.

Det ska noteras att den respondent i Norrland, som föll bort på grund av saknad av telefonnummer, hade gjort det i särklass dyraste köpet genom att betala cirka tre gånger högre pris än genomsnittet. I och med det nämnda bortfallet kan det antas att en mer rättvisande prisbild på fastigheter i Norrland erhållits. De fyra övriga bortfallen var av en genomsnittskaraktär, vilket kan antas att de inte skulle ha påverkat slutresultat nämnvärt ifall de skulle ha varit med i undersökningen.

Det finns inget som tyder på att de fem respondenter som föll bort i undersökningen skulle ha vitt åtskilda uppfattningar angående värderingen av sin respektive fastighet, än övriga respondenter. Det medför att ett antagande görs att bortfallen inte på ett avgörande sätt påverkar undersökningens resultat.

<b>Län</b>	<b>Antal fast.</b>	<b>Snittpris kr</b>	<b>Snitt areal ha</b>	<b>Snitt kr/ha</b>	<b>Snitt areal skog</b>	<b>Snitt kr/ha produktiv mark</b>	<b>Snitt kr/m<sup>3</sup>sk</b>
Norrbottnen	14	374 786	51	6 749	43	8 614	174
Mälardalen	26	688 734	19	47 485	16	78 101	752
<b>Specifikation Mälardalen</b>							
		<b>Pris kr</b>	<b>Areal ha</b>	<b>kr/ha</b>	<b>Areal Skog</b>	<b>kr/ha produktiv mark</b>	<b>kr/m<sup>3</sup>sk</b>
Stockholm	9	1 072 222	31	60 354	24	169 591	1 261
Västmanland	7	931 571	32	34 661	29	39 535	363
Uppsala	7	631 143	9	67 789	8	74 943	1 054
Södermanland	3	120 000	4	27 135	4	28 333	328

#### **4.6 Svarsfrekvens**

Svarsfrekvensen var mycket tillfredsställande då 100 % av de tillfrågade personerna gav ett komplett svar på samtliga frågor. Samtliga tillfrågade respondenter var även vänligt inställda till att bli intervjuade samt togs sig tid att färdigställa enkäten.

## 5. Resultat

Enligt data erhållen från Lantmäteriet framgår det att skogsfastigheterna i Mälardalen är betydligt dyrare än liknande fastigheter i Norrbotten. Skillnaden i priset är närmare sju gånger högre per hektar, fyra gånger högre per kubikmeter skog och totalt på snittfastigheten närmare två gånger högre. Då resultatet visar på att priset på mark skiljer så pass kraftigt, medför det att en parallell kan dras till den stegrande prisutveckling som just nu pågår på fastigheter och övrig mark i framförallt Stockholmsområdet. Det kan tyckas märkligt att priset på virke är så pass högt som fyra gånger högre i Mälardalen. En tolkning som görs är att virket i Mälardalen har närmare till marknaden än motsvarande virke i Norrbotten. Transportkostnaderna i Norrbotten förtar mycket utav vinsten på virket. Snittpriset i Norrland är dock historiskt högt, mycket på grund av bland annat det låga ränteläget.

Län	Snittpris kr	Snitt Kr/ha	Snitt Kr/m <sup>3</sup> sk
Mälardalen	688 734	47 485	752
Norrbotten	374 786	6 749	174

**Nedan görs en presentation av de svar som erhållits på var och en av frågorna i enkäten.** Tabeller med fullständiga resultat från samtliga län återfinns i bilaga 3.

### *Hur stor var fastigheten Du köpte?*

De siffror som erhöles stämde väl överens med den information som hämtats ifrån Lantmäteriets fastighetssök. Värt att notera är att endast tre fastigheter av de fyrtio undersökta var över 100 hektar. Ett intressant svar erhöles från en respondent i Mälardalen som menade att arealen på sin strandtomt inte stämde överens med den uppmätta ytan, på grund av den landhöjning som har skett sedan 1929, då mätningen gjordes. Skillnaden påstods vara hela en hektar.

Skillnaden i fastigheternas storlek tolkas främst som att det i Norrbotten under den undersökta perioden omsatts fler fastigheter och det faktum att Norrbotten utgör en sådan stor landyta att storleken på snittfastigheten påverkas där av. Snittarealen för Norrbotten är därmed mer än dubbelt så stor som snittarealen för Mälardalen. Ett högre pris i Norrbotten under de senaste åren kan förklara det stora utbudet av fastigheter då många passar på att sälja till det höga priset.

	Snitt hektar
Mälardalen	<b>19</b>
Norrbotten	<b>51</b>

### ***Var förvärvet ett nyköp eller kompletteringsköp?***

Fördelningen mellan kompletteringsköp och nyköp var jämn i Norrbottens län. I Mälardalen var skillnaden större, främst på grund av att köpen i Uppsalas län endast utgjordes av nyköp. I övriga län i Mälardalen var det jämt fördelat mellan de båda alternativen.

I likhet med tidigare genomgång av Jonas Paulssons uppsats visar även denna undersökning på att den icke-monetära nyttans betydelse är större bland nyköpare än bland kompletteringsköpare. Det härleds via de svar som insamlats där kompletteringsköpare hyser större tilltro till virkesproduktionen och där nyköpare värdesätter andra värden högre.

För nyköp i Norrbotten premierar 58 procent av köparna andra värden och 42 procent virkesproduktion. Motsvarande siffra för kompletteringsköpare är 36 procent andra värden och 64 procent virkesproduktion.

För nyköp i Mälardalen premierar 54 procent av köparna andra värden och 46 procent virkesproduktion. Motsvarande siffra för kompletteringsköpare är 41 procent andra värden och 59 procent virkesproduktion.

Siffrorna ovan visar att inga stora skillnader går att påvisa mellan de två undersökta områdena.

	Nyköp	Kompletteringsköp
Mälardalen	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>
Norrbotten	<b>43 %</b>	<b>57 %</b>

### ***Hur stor andel av skogsfastigheten äger Du?***

Frågan ställdes därför att det inte kan antas att endast en fysisk person äger hela fastigheten utan ägarstrukturen kan även bestå av ett delägarskap med en eller flera personer. Majoriteten av respondenterna svarade att de ägde hela fastigheten, men många svarade även att de ägde 50 %.

	25 %	50 %	100 %
Mälardalen	<b>4 %</b>	<b>35 %</b>	<b>58 %</b>
Norrbotten	<b>0 %</b>	<b>36 %</b>	<b>64 %</b>

### ***Hur långt ifrån Din bostad är skogsfastigheten belägen?***

Frågan ställdes i syfte att undersöka ifall det är vanligt att respondenterna äger mark i anslutning till sin bostad, eller om det är vanligt att en fastighetsägare till exempel bor i Skåne och äger mark i Norrbotten. Det var dock bara två av samtliga respondenter som hade över 200 kilometer till sina respektive fastigheter. I jämförelse med en enkätundersökning utförd 6 juni 2006 av LRF Konsult svarar 56 procent av de tillfrågade att de bor på fastigheten och 25 procent att fastigheten ligger mer än 30 kilometer från bostaden.

	Snitt km
Mälardalen	<b>57</b>
Norrbotten	<b>41</b>

### ***Hur långt är avståndet till närmaste tätort?***

Här kunde det antas att fastighetsägare i Norrbotten har ett större avstånd till närmaste tätort än fastighetsägare i Mälardalen, på grund av den stora landyta som Norrbotten utgör. De insamlade svaren visar dock att medelavståndet inte skiljer sig nämnvärt åt mellan de olika länen. Notera att definitionen av tätort kan variera mellan respondenterna.

	Snitt km
Mälardalen	9
Norrbotten	21

### ***Hur ofta besöker du skogsfastigheten?***

Fastighetsägare i Mälardalen tenderar att besöka sina fastigheter mer sällan än fastighetsägare i Norrbottens län. Anmärkningsvärt är att två fastighetsägare i Uppsala besöker sina respektive fastigheter endast en dag per år, trots att det längsta avståndet till fastigheterna som uppgetts är 10 km. Ett generellt samband mellan avstånd och besöksdagar går därför inte att uppvisa. Ett kort avstånd från bostaden betyder inte automatiskt att besöken blir fler.

	Snitt antal dagar
Mälardalen	65
Norrbotten	88

### ***Hade Du någon anknytning till skogsbruk innan köpet?***

Fördelningen områdena emellan var relativt lika. I Stockholms- och Uppsalas län svarade hälften av respondenterna att de inte hade någon anknytning till skogsbruk. I Västmanlands län hade sju av åtta tillfrågade en tidigare anknytning. I Norrbottens län svarade elva av fjorton att de hade en tidigare anknytning.

	Ja	Nej
Mälardalen	62 %	38 %
Norrbotten	79 %	21 %

### ***Har Du någon form av utbildning inom skogsbruk?***

En majoritet i samtliga län utom Uppsalas län svarade att de inte hade någon tidigare utbildning inom skogsbruk. I Uppsalas län var svaren jämnt fördelade. Ett antagande som gjorts är att i det fall där respondenten sa sig ha utbildning inom skogsbruk så trodde denne även på högre markpriser i framtiden.

I Norrbotten existerar ingen klar skillnad mellan de som har utbildning och de som saknar vad det gäller tro om framtida markpriser. Av de tillfrågade med utbildning i Mälardalen svarade en majoritet att de tror på högre framtida markpriser.

	Ja	Nej
Mälardalen	23 %	77 %
Norrbotten	21 %	79 %



### ***Var den Du köpte skogsfastigheten av släkt med Dig eller Din make/sambo?***

En majoritet av fastighetsägarna i samtliga län var inte släkt med säljaren. I Mälardalen var det totalt sett endast två stycken, vilka återfanns i Uppsalas län.

Enligt Skogsbarometern 2005 (LRF Konsult) utgör cirka sjuttio procent förvärv som har gjorts från föräldrar eller syskon år 2004 i hela Sverige. Tillsynes är de siffror som den här undersökningen genererat därmed låga. Det kan förklaras med att fastighetsägare tidigare föredrog att sälja sin fastighet till sina anhöriga till taxeringsvärdet. Skälet till det kan ha varit att inte generera någon avkastnings- eller gåvoskatt (gåvoskatten är avskaffad efter 2004).

Då taxeringsvärdet oftast är mycket lägre än marknadspriset kan det här antas att de som köpt fastigheter av sina släktingar kan ha betalat ett lägre pris.

Undersökningen visar att i de två fall i Uppsalas län så tyckte ägarna att de betalat ett lägre pris än normalt. I Norrbotten visar resultatet på motsvarande prisuppfattning.

	Ja	Nej
Mälardalen	12 %	88 %
Norrbotten	29 %	71 %

### ***Var skogsfastigheten värderad vid tidpunkten för köpet?***

Siffrorna visar att det inte är ovanligt med en värdering av sin skogsfastighet. Ett antagande som gjorts är att den respondent som fått sin fastighet värderad före köpet även tyckte sig ha betalat ett lågt eller normalt pris.

I Norrbotten stämde inte antagandet då tre av sex respondenter ansåg sig ha betalat ett för högt pris och de övriga tre ett normalt pris.

I Mälardalen stämde däremot antagandet väl då samtliga respondenter ansåg sig ha betalat ett normalt pris. Vidare visar undersökningen att ingen av de respondenter som köpt sin fastighet värderad också varit släkt med säljaren.

	Ja	Nej
Mälardalen	42 %	58 %
Norrbotten	43 %	57 %

### ***Fanns det naturvårdsrestriktioner i samband med köpet?***

Ett icke ovanligt fenomen i Sverige är områden med naturvårdsrestriktioner. Det kan bestå av områden som har skyddats från exploatering, avverkning eller annan åverkan på grund av dess höga naturvärden och djurliv. Området ska på så sätt skyddas för framtiden. Det betyder dock inte att hela arealen av en fastighet måste vara skyddad utan kan utgöra endast en liten yta. Av samtliga fastigheter var det endast en fastighet per län som hade naturvårdsrestriktioner. Undersökningen visar att dessa fastigheter (exklusive Södermanlands län) hade ett markant lägre pris än snittpriset i respektive län.

	Ja	Nej
Mälardalen	12 %	88 %
Norrbottnen	7 %	93 %

### ***Hur bestämdes priset på skogsfastigheten?***

Priset på samtliga fastigheter var jämnt fördelade på de tre alternativen budgivning, fast pris och anbud. I Uppsala var dock nästan hälften av köpen av typen budgivning. På de fastigheter som ingår i undersökningen, har i det fall en budgivning skett, inte kunnat påvisas ett högre pris än snittpriset per län.

I de fåtalet fall där säljaren var släkt med köparen var det fyra av sex fastigheter som såldes till fast pris. Ingen köptes via budgivning.

	Budgivning	Fast pris	Anbud
Mälardalen	31 %	50 %	19 %
Norrbottnen	14 %	36 %	50 %

### ***Blev köpeskillingen högre eller lägre än utgångsbudet? Gäller endast de respondenter som svarat "Budgivning" på föregående fråga.***

I de nio fall där respondenterna svarat budgivning på föregående fråga, har endast en svarat att priset blev lägre än utgångspriset. De övriga åtta har svarat att priset blev högre.

I Mälardalen var majoriteten av respondenterna positiva till framtida höga virkespriser och mycket positiva till framtida höga markpriser. Det kan tolkas som att respondenterna har tyckt det vara värt att betala ett högre pris för sin skogsfastighet eftersom den kommer att stiga i värde.

I Norrbotten gick det inte att urskilja någon skillnad.

	Högre	Lägre
Mälardalen	88 %	12 %
Norrbottnen	100 %	0 %

### ***Vad ansåg Du vid köpetillfället om framtida prisutvecklingen på virke samt skogsmark?***

Gällande virkesprisutvecklingen svarade majoriteten att de trodde på en normal eller något högre prisutveckling. Ingen av de tillfrågade angav en mycket låg prisutveckling. I Norrbotten är det ett markant större antal fastighetsägare som tror på höga framtida virkespriser.

Vid undersökning av framtida priset på skogsmark svarade majoriteten i de båda områdena att de trodde på en hög prisutveckling, endast tre respondenter i Norrbottens län trodde på en något lägre värdeutveckling.

Ett resultat av undersökningen visar att de respondenter som tror på ett högt framtida virkespris generellt betalade ett lägre pris för sin fastighet än länets snittpris, framförallt i Mälardalen.

De respondenter som tror på ett framtida högt pris på skogsmark köpte sin fastighet både till ett högre och lägre pris än snittpriset i samtliga län.

Virke; 1=lågt, 5=högt	1	2	3	4	5
Mälardalen	0 %	0 %	54 %	42 %	4 %
Norrbotten	0 %	14 %	29 %	36 %	21 %

Skogsmark; 1=lågt, 5=högt	1	2	3	4	5
Mälardalen	0 %	0 %	27 %	58 %	15 %
Norrbotten	0 %	21 %	21 %	50 %	7 %

### ***Vad anser Du i dag om det pris Du betalade för skogsfastigheten?***

Majoriteten av respondenterna i Mälardalen anser sig ha betalat ett normalt pris för sin fastighet, endast två respondenter i Västmanlands län angav att de betalat ett högt pris.

I Norrbottens län var det en större spridning på svaren då flera ansåg sig ha betalat ett högt pris.

I Mälardalen har de som ansett sig ha betalat ett högt pris även en generellt mer positiv syn på framtida mark- och virkespriser.

I Norrbotten är det återigen en för stor spridning bland svaren för att en generalisering ska kunna göras.

	Högt	Normalt	Lågt
Mälardalen	8 %	73 %	19 %
Norrbotten	36 %	43 %	21 %

### ***Bedrivs jakt på skogsfastigheten? Vem äger jakträtten?***

I samtliga län i Mälardalen innehavdes jakträtten av fastighetsägaren, medan majoriteten av fastighetsägarna i Norrbotten inte ägde jakträtten. De respondenter som uppgav att de inte bedrev jakt återfinns i Stockholms- och Uppsalas län.

Då det bevisligen finns en stor efterfråga på jakträtter i Sverige torde det kunna påverka priset på en fastighet. Med det argumentet har det undersökts huruvida priset skiljer sig åt på de fastigheter i Norrbotten som tillhör ett viltvårdsområde respektive fastigheter med bibehållen jakträtt. Resultatet visar dock en jämn spridning på fastighetspriserna jämfört med snittpriset.

	Ja	Nej	Ägaren	Viltvårdsområde
Mälardalen	85 %	15 %	100 %	0 %
Norrbotten	93 %	7 %	43 %	57 %

### ***Hur stor del av priset utgörs av värdet av virkesproduktion respektive andra värden i procent? Hur vill Du fördela ”andra värden”?***

Undersökningen, med avseende på virkesproduktion respektive andra värden, visar att det sistnämnda utgör en betydande del av priset på fastigheten och inga större skillnader kan märkas mellan de båda undersökta områdena.

Noterbart är att två respondenter i Västmanland och endast en i Norrbotten svarade att virkesproduktionen utgjorde 100 procent. Stockholms län utmärker sig med något lägre värden på virkesproduktionen, där två respondenter svarade 0 procent.

Vad gäller fördelningen av andra värden noteras för Mälardalen att största andelen är ägandets egenvärde och på andra plats jämt fördelat jakt, avkoppling och naturvärdet. I Norrbotten dominerar också ägandets egenvärde men även jakt har stor betydelse.

Här kan det antas att ägare som har angett ett högt andra värde skulle ha en tendens att besöka sin fastighet oftare. Det har dock inte kunnat härledas på grund av det låga antalet skogsfastigheter som undersökningen har bearbetat.

	Virkesproduktionen	Andra värden
Mälardalen	47 %	53 %
Norrbotten	55 %	45 %

	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat
Mälardalen	18 %	48 %	17 %	17 %	0 %
Norrbotten	29 %	36 %	19 %	8 %	8 %

### ***Vad var den främsta orsaken till Ditt beslut att förvärva en skogsfastighet?***

*Valfria kommentarer.*

Här gavs respondenten möjligheten att själv kommentera de skäl som låg bakom det initiala beslutet att förvärva en skogsfastighet.

I Mälardalen angavs parametrar såsom investering, arrondering, egenvärde, hobby, generationsskifte, lokal närvaro, naturvärde, jakt, livsstil, skyddsvärde och ved.

I Norrbotten angavs parametrar såsom jakt, arrondering, egenvärdet, investering, avkoppling, generationsskifte, hobby, kolsänkor och ved.

### ***5.1 Modell för att bestämma ett pris på icke-monetära värden***

I presentationen av de icke-monetära värdena som tidigare redovisats har ingen hänsyn tagits till förhållandet mellan fördelningen av virkesproduktion och andra värden och valet av de andra värdena. De värden som tidigare presenterats är således inte representativa vid beräkning av dess betydelse på fastighetspriserna utan är endast en beskrivning av respondenternas preferenser.

En modell har därför tagits fram för att på ett mer korrekt sätt beskriva de icke-monetära värdenas storlek och påverkan. En förklaring till denna modell illustreras effektivast genom följande exempel;

En respondent svarar på första frågeställningen nedan att denne önskar fördela 90 procent på virkesproduktion och 10 procent på andra värden. På den andra frågeställningen svarar respondenten att denne önskar fördela 50 procent på jakt och 50 procent på avkoppling.

Ovanstående fördelningen betyder att respondenten ansåg att virkesproduktionen utgjorde hela 90 procent av fastighetens pris. Således kan den sammanlagda summan av andra värden endast uppgå till totalt 10 procent.

Av dessa 10 procent fördelades sedan 50 procent på jakt och 50 procent på avkoppling. Därmed utgör jakt och avkoppling fem procent vardera av fastighetens totala pris ( $0.1 \cdot 0.5 =$  fem procent).

Med hjälp av denna modell och tidigare presenterade resultat (se tabeller nedan) fås följande monetära värden på de icke-monetära värdena i länen kring Mälaren och Norrbottens län.

<b>Första val:</b>	Virkesproduktionen	Andra värden
Mälardalen	<b>47 %</b>	<b>53 %</b>
Norrbotten	<b>55 %</b>	<b>45 %</b>

<b>Andra val:</b>	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat
Mälardalen	<b>18 %</b>	<b>48 %</b>	<b>17 %</b>	<b>17 %</b>	<b>0 %</b>
Norrbotten	<b>29 %</b>	<b>36 %</b>	<b>19 %</b>	<b>8 %</b>	<b>8 %</b>

<b>Andel av fastighetens pris:</b>	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat
Mälardalen	<b>9,54 %</b>	<b>25,44 %</b>	<b>9 %</b>	<b>9 %</b>	<b>0 %</b>
Norrbotten	<b>12,25 %</b>	<b>16,2 %</b>	<b>8,55 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>

## 6. Avslutande diskussion

Resultaten har gett svar på samtliga syften som legat till grund för undersökningen. Syftet i stort har varit att jämföra de fastighetsaffärer som genomförts de senaste fyra åren i länen kring Mälaren samt i Norrbottens län. Tyngdpunkten i undersökningen har lagts på att ge läsaren en helhetsbild över privata skogsägares personliga uppfattningar om pris, tillvägagångssätt vid förvärv, värdering av olika icke-monetära och monetära värden, deras uppfattning om framtida prisutveckling för skog och mark och att slutligen göra en jämförelse mellan områdena.

Det har dock visat sig att skillnaderna mellan länen i många avseenden inte är så stora, framför allt vad gäller de icke-monetära värdena. De största skillnaderna återfinns i fastighetens pris, storlek, köparnas uppfattningar om den faktiska köpesumman samt den framtida prisutvecklingen på skogsmark och virke.

Antalet gjorda försäljningar av skogsfastigheter i de två behandlande områdena har under den undersökta perioden varit begränsat. Vidare har endast två områden undersökts. Resultaten som erhållits bör därför användas med viss försiktighet. Vad som dock talar för att undersökningen håller god kvalitet är att köpesummornas medelvärden i kronor per kubikmeter skog samt kronor per hektar ligger i nivå med statistik från LRF Konsult. En grundförutsättning för resultatets relevans har varit ett lågt bortfall samt en hög svarsfrekvens, vilket har uppnåtts med stor tillfredsställelse.

I likhet med tidigare litteraturgenomgång av framförallt Paulssons uppsats, har resultatet för de båda områdena i denna undersökning kunnat påvisa att den icke-monetära nyttan har haft en betydande påverkan på fastighetspriset. Även resultatet i Lusths undersökning, som tidigare redovisats, visar på att det ökade priset på skogsfastigheter delvis beror på de icke-monetära nyttornas värde då priserna på skogsfastigheter stigit mer procentuellt sett än virkespriserna.

Även i de av Sandström och Wagerlands undersökta områdena (Värmlands- och Gävleborgs län) påvisas förekomsten av ett icke-monetärt värde. Deras undersökning visade dock på att virkesproduktionen spelade en avgörande roll för fastighetspriset i de båda områdena. Deras resultat kan därför inte sägas utgöra en parallell till resultatet i denna undersökning.

Den enda studerade undersökningen som tydligt skiljer sig från detta arbete är Linstrås uppsats. Han påvisar att det i ett område inte existerade något icke-monetärt värde då köpare av fastigheter tenderade att inte betala ett pris utöver värdet av virkesproduktionen. Han presenterar flera olika parametrar som kan vara orsaken till detta.

De kategorier av icke-monetära värden som denna undersökning har beskrivit kan sägas vara komprimerade. Som exempel redovisas rekreation, svampplockning och vildmarksliv som naturvärden. Andra mer extrema icke-monetära värden tas upp i de utländska studier som tidigare behandlats. Det är till exempel kulturella och själsliga känslor samt skyddande av vattentäkter, som behandlas i Kengen, Lampietti och Dixons undersökningar.

Samtliga tidigare refererade undersökningar som berört ämnet har inte konkretiserat ett monetärt värde på de icke-monetära värdena utan endast konstaterat att sådana värden existerar. Med hjälp av den framtagna modellen i avsnitt 5.1 kan resultaten från undersökningen användas för att prissätta de icke-monetära nyttorna och jämföra skillnader länen emellan.

Resultatet som framtagits visar att det största värdet efter virkesproduktionen är ägarnas egenvärde som de i Mälardalen värderar till hela 25,44 procent av fastighetspriset och 16,2 procent i Norrbottens län. I en jämförelse av de övriga värdena är skillnaderna inte så markanta. Undersökningen bekräftar således den allmänna uppfattningen hos olika marknadsaktörer att känslan av att äga egen mark blivit allt viktigare.

Efter egenvärdet värdesätts jakten högst. Det bör dock uppmärksammas att jakträtten kan definieras som både ett monetärt värde (den kan säljas separat för pengar) och som ett icke-monetärt värde (medger en upplevelse). Om ägaren av skogsfastigheten är densamme som ägaren av jakträtten kan det innebära en större behållning för ägaren vid en framtida försäljning.

För framtida forskning anser vi att de metoder och tillvägagångssätt som har legat till grund för resultaten i denna uppsats med fördel kan användas på andra geografiska områden.

## 7. Referenslista/Litteraturförteckning

Bergman, Anna-Britta, *Rekordpriser på skogsfastigheter*, Ljusdals-Posten, 2006-01-26

Captiva, <http://www.captiva.se/ordlista.htm>, 2006-05-23

Björe, Anna, *Nu pressas priset på skogsgårdar*, Dagens Nyheter, 2005-03-05

Lampiette, A. Julian och Dixon, A. John *To see the Forest for the trees: A guide to non-timber forest benefits*, 1995

Kengen, Sebastião, *Linking forest valuation and financing*, 1997

Kengen, Sebastião, *Forest valuation for decision making – lessons of experience and proposals for improvement*, 1994, 1995

Körner, Svante. *Praktisk statistik*. Studentlitteratur, 1993

Lantmäteriet Fastighetsök, <http://www.lantmateriet.se>, 2006-04-25

Lantmäteriet Minienkät, 2005-11-24

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

LRF Konsult, *Rekordpriser på skog i Norrland*, 2006-01-25

LRF Konsult, <http://www.lrf.se>, 2006-01-17

Lust, Thomas. *Skogen som investeringsalternativ – en jämförande studie*, Institutionen för skogsekonomi, Sveriges Lantbruksuniversitet, 2002

Pettersson, Mikael, *Att investera i skog – ett alternativt investeringsprojekt*. Svenska Handelshögskolan, Vasa, Finland. 1989

Paulsson, Jonas. *Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter – en intervjuundersökning*, Sveriges Lantbruksuniversitet, 2002

Sandström, Eva och Wagerland, Maria. *Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i Värmlands län och Gävleborgs län*, Högskolan Trollhättan – Uddevalla, 2003

Skogsbarometern, LRF Konsult, 2005

Skogsvårdsstyrelsen, <http://www.svo.se>, 2006-05-01

Tjäder, Clas och Seth, Staffan. *Skog*. Raster förlag, 2003

Åsa Willén, Arial, Excellent 2005

**Telefonintervju**, Boggeryd, Anders, Lantmäteriet 2006-05-02



## Bilaga 1 – Detaljerat populationsurval

Län	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/areal ha	Areal ha	Kr/ha prod.mark	Kr/m3sk prod.mark	Areal Skog
Norrbottnens län	Älvsbyn	LILL-KORSTRÄSK 1:17	2004-08-11	10	5 896	2	10000	500	1
Norrbottnens län	Boden	LÄNGSJÖN 1:8	2004-11-16	50	9 378	5	10000	333	5
Norrbottnens län	Piteå	HORTLAX 16:24	2004-04-06	39	4 937	8	5571	84	7
Norrbottnens län	Gällivare	VÄSTANALV 2:1	2004-04-03	29	2 966	10	7250	95	4
Norrbottnens län	Piteå	SIKF ORS 1:16	2004-12-24	417	26 053	16	27800	257	15
Norrbottnens län	Haparanda	KUKKOLA 80:1	2004-04-26	589	27 240	22	29450	2265	20
Norrbottnens län	Gällivare	PURNU 19:2	2005-11-04	200	7 654	26	10526	175	19
Norrbottnens län	Luleå	RÖRBÄCKEN 1:2	2004-09-28	170	5 793	29	6071	190	27
Norrbottnens län	Kalix	PÄLÄNGE 6:19	2005-12-02	126	3 422	37	4200	42	28
Norrbottnens län	Kiruna	KURRAVAARA 2:77	2005-10-17	300	6 907	43	7895	125	38
Norrbottnens län	Arieplög	ORMVIK 2:1	2004-05-11	144	2 789	52	3273	51	44
Norrbottnens län	Gällivare	GRANHULT 9:6	2004-06-02	439	7 243	61	8780	195	50
Norrbottnens län	Övertorneå	TEIRINIEMI 2:1	2005-12-09	650	7 682	85	8667	152	75
Norrbottnens län	Piteå	KROKATRÄSK 1:3	2005-02-04	1 400	10 649	131	15909	204	88
Norrbottnens län	Luleå	PRÄSTHOLM 15:28	2005-06-15	650	3 562	182	3571	112	182
Norrbottnens län	Kiruna	KURRAVAARA 1:2	2005-09-29	820	2 333	351	2603	65	314
<b>Län</b>	<b>Kommun</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Köpedatum</b>	<b>Pris Tkr</b>	<b>Kr/areal ha</b>	<b>Areal ha</b>	<b>Kr/ha prod.mark</b>	<b>Kr/m3sk prod.mark</b>	<b>Areal Skog</b>
Stockholms län	Värmdö	LERKILLA 1:31	2005-09-15	1 400	140 906	10	280000	2105	5
Stockholms län	Norrälta	SÖDERMARJUM 8:10	2005-05-27	315	11 745	27	12115	124	26
Stockholms län	Värmdö	ENKÄRRET 1:64	2005-05-25	315	39 803	8	63000	788	5
Stockholms län	Norrälta	ORTALA 3:17	2005-02-01	120	17 699	7	17143	145	7
Stockholms län	Norrälta	SÖDERBYKARLS-NYBY 1:31	2005-01-04	90	31 070	3	30000	435	3
Stockholms län	Värmdö	SKÄRMARÖ 1:5	2004-11-09	860	32 367	27	50588	1686	17
Stockholms län	Södertälje	BRÄNNINGE GÅRD 1:19	2004-08-25	3 200	18 632	170	22535	169	142
Stockholms län	Vallerituna	BÄLLSTA 2:15	2004-05-07	650	114 947	6	108333	747	6
Stockholms län	Upplands-Bro	BRO-VÄLLBY 1:9	2004-01-27	8 200	33 481	245	39048	243	210
<b>Län</b>	<b>Kommun</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Köpedatum</b>	<b>Pris Tkr</b>	<b>Kr/areal ha</b>	<b>Areal ha</b>	<b>Kr/ha prod.mark</b>	<b>Kr/m3sk prod.mark</b>	<b>Areal Skog</b>
Västmanlands län	Norberg	NORBERSBY 1:13	2005-11-07	60	21 982	3	20000	126	3
Västmanlands län	Arboga	TORPSTÅNG 2:2	2005-07-22	3 500	43 032	81	43210	346	81
Västmanlands län	Fagersta	BASTMORA 12:47	2005-02-08	185	27 326	7	26429	182	7
Västmanlands län	Heby	KERSTINBO 1:16	2005-02-01	100	73 975	1	100000	592	1
Västmanlands län	Sala	HÖNÅS 2:2	2004-12-14	1 516	20 882	73	24452	453	62
Västmanlands län	Köping	LAKSTA 1:20	2004-07-08	950	19 519	49	20652	375	46
<b>Län</b>	<b>Kommun</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Köpedatum</b>	<b>Pris Tkr</b>	<b>Kr/areal ha</b>	<b>Areal ha</b>	<b>Kr/ha prod.mark</b>	<b>Kr/m3sk prod.mark</b>	<b>Areal Skog</b>
Uppsala län	Tierp	GÖTBY 2:10	2005-10-17	2 100	117 542	18	123529	1235	17
Uppsala län	Tierp	EDSÅTRA 3:91	2005-01-28	350	34 701	10	50000	336	7
Uppsala län	Uppsala	INNINGE 9:1	2004-08-16	48	4 636	10	6857	125	7
Uppsala län	Tierp	SKÄRPLINGE 2:13	2004-07-01	75	17 523	4	18750	140	4
Uppsala län	Tierp	BRODDBY 1:5	2004-05-26	60	25 133	2	30000	176	2
Uppsala län	Östhammar	KILBY 1:26	2004-04-08	26	9 992	3	13000	310	2
<b>Län</b>	<b>Kommun</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Köpedatum</b>	<b>Pris Tkr</b>	<b>Kr/areal ha</b>	<b>Areal ha</b>	<b>Kr/ha prod.mark</b>	<b>Kr/m3sk prod.mark</b>	<b>Areal Skog</b>
Södermanlands län	Eskestuna	MORA 2:12	2005-01-26	100	19 130	5	20000	571	5
Södermanlands län	Nyköping	HÄCKNESTA 3:1	2004-10-27	160	39 936	4	40000	268	4
Södermanlands län	Strängnäs	BOSVED 4:2	2004-02-28	100	22 339	4	25000	144	4

## Bilaga 2 – Frågeformulär

Vid framtagningen av enkätfrågorna har frågor ur tidigare undersökningar legat till grund för utformningen.

1. Hur stor var fastigheten Du köpte?  
Antal hektar? .....
2. Var förvärvet ett nyköp eller kompletteringsköp?  
Nyköp / Kompletteringsköp
3. Hur stor andel av skogsfastigheten äger Du?  
Max 100% .....
4. Hur långt ifrån Din bostad är skogsfastigheten belägen?  
Antal km .....
5. Hur långt är avstånd till närmaste tätort?  
Antal km
6. Hur många dagar per år besöker Du skogsfastigheten?  
Antal
7. Hade Du någon anknytning till skogsbruk innan köpet?  
Ja / Nej
8. Har Du någon form av utbildning inom skogsbruk?  
Ja / Nej
9. Var den Du köpte skogsfastigheten av släkt med Dig eller Din make/sambo?  
Ja / Nej
10. Var skogsfastigheten värderad vid tidpunkten för köpet?  
Ja / Nej
11. Fanns det några naturvårdsrestriktioner i samband med köpet?  
Ja / Nej
12. Hur bestämdes priset på skogsfastigheten?  
Budgivning .....
- Fast pris .....
- Anbud till säljaren .....

13. Blev köpeskillingen högre eller lägre än utgångsbudet?  
*Gäller endast de respondenter som svarat "Budgivning" på föregående fråga.*
- |       |       |
|-------|-------|
| Högre | ..... |
| Lägre | ..... |
14. Vad ansåg Du vid köpetillfället om framtida virkesprisutveckling?  
 1. Lågt – 5. Högt
- |  |       |
|--|-------|
|  | ..... |
|--|-------|
15. Vad ansåg Du vid köpetillfället om den framtida värdeutvecklingen gällande skogsmark?  
 Lågt – 5. Högt
- |  |       |
|--|-------|
|  | ..... |
|--|-------|
16. Vad anser Du i dag om det pris Du betalade för skogsfastigheten?
- |                       |       |
|-----------------------|-------|
| Högt                  | ..... |
| Normalt marknadsvärde | ..... |
| Lågt                  | ..... |
17. Bedrivs jakt på skogsfastigheten och vem äger jakträten?  
 Ja / Nej
- |       |       |
|-------|-------|
| ..... | ..... |
|-------|-------|
18. Hur stor del av priset utgörs av värdet av virkesproduktion respektive andra värden i procent?
- |                  |        |
|------------------|--------|
| Virkesproduktion | .....% |
| Andra värden     | .....% |
19. Hur vill Du fördela "andra värden" enligt nedanstående alternativ?
- |  |        |
|--|--------|
| Jakt   | .....% |
| Ägandets egenvärde                           | .....% |
| Avkoppling att vistas och arbeta i egen skog | .....% |
| Skogsfastighetens naturvärde                 | .....% |
| Annat  | .....% |
20. Vad var den främsta orsaken till Ditt beslut att förvärva en skogsfastighet?  
*Valfria kommentarer.*

## Bilaga 3 – Enkät svar

Län:	Norrbotten	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Fastighet	3	7	18	24	25	44	75	79	85	93	95	101	102	113
1	Antal HA	95	85	26	43	37	182	5	29	2	61	52	8	10	78
2	Nyköp/Kompletteringsköp	K	K	N	N	K	N	N	K	N	N	K	K	K	K
3	Andel %	100	100	100	50	50	100	100	50	100	100	100	50	100	50
4	Avstånd bostad	1	150	3	20	0	10	5	100	0	70	120	20	1	70
5	Avstånd ort	3	15	60	20	15	15	20	10	2	70	35	20	1	8
6	Antal dagar?	100	40	3	55	365	2	40	20	365	60	10	17	150	1
7	Anknytning	J	J	J	N	J	J	N	J	J	N	J	J	J	J
8	Utbildning	N	J	N	N	N	N	N	N	N	N	J	N	J	N
9	Släkt	N	N	N	J	J	N	N	N	N	J	J	N	N	N
10	Värderad	J	J	N	N	J	J	N	N	N	J	N	N	N	J
11	Naturvårdsrest.	N	N	N	N	J	N	N	N	N	N	N	N	N	N
12	Köp form	A	B	F	A	F	A	F	B	A	A	F	F	A	A
13	Högre/Lägre	-	H	-	-	-	-	-	H	-	-	-	-	-	-
14	Tro virke	5	2	5	4	3	3	4	5	4	3	4	2	4	3
15	Tro mark	4	2	2	4	2	4	4	4	4	3	3	4	5	3
16	Pris	H	H	N	L	H	N	H	N	H	N	L	N	L	N
17	Jakt	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
17	Ägare	V	Ä	V	V	V	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	V	V	V	V
18	Virke	70	98	90	50	0	50	15	100	0	50	50	70	50	80
18	Andra	30	2	10	50	100	50	85	0	100	50	50	30	50	20
19	Jakt	-	50	-	50	-	10	30	-	50	30	100	33	-	25
19	Egenvärde	-	50	100	-	75	50	70	-	-	40	-	33	-	50
19	Avkoppling	-	-	-	50	-	20	-	-	50	-	-	34	100	-
19	Naturvärde	-	-	-	-	25	20	-	-	-	30	-	-	-	25
19	Annat	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Fria kommentarer	ARO	INV	INV	JAKT	AR	INV	EGV	JAKT	AV	EGV	GEN	INV	VED	INV
		K	ARO		AV	LO	HOB				LO				

Län:	Stockholm	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
	Fastighet	2	3	6	9	11	17	18	29	31
1	Antal HA	30	10	27	7	3	170	6	10	13
2	Nyköp/Kompletteringsköp	N	N	N	K	K	K	N	K	N
3	Andel %	100	100	100	50	50	100	100	100	25
4	Avstånd bostad	15	40	20	4	0	30	10	0	0
5	Avstånd ort	5	10	15	7	10	0	10	10	30
6	Antal dagar?	10	30	50	5	10	20	2	60	60
7	Anknytning	N	N	J	J	J	J	N	J	N
8	Utbildning	N	N	N	J	N	N	N	J	N
9	Släkt	N	N	N	N	N	N	N	N	N
10	Värderad	N	N	J	J	N	J	N	N	N
11	Naturvårdsrest.	N	N	N	N	N	J	N	N	N
12	Köp form	F	F	F	A	B	B	B	F	A
13	Högre/Lägre	-	-	-	-	H	H	H	-	-
14	Tro virke	3	3	3	3	3	5	3	3	4
15	Tro mark	3	3	4	4	4	5	5	5	5
16	Pris	N	N	N	N	N	N	L	N	N
17	Jakt	J	J	J	J	J	J	N	J	N
17	Ägare	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä
18	Virke	50	20	50	0	50	80	0	20	40
18	Andra	50	80	50	100	50	20	100	80	60
19	Jakt	25	20	50	25	-	80	-	20	-
19	Egenvärde	25	-	-	25	50	-	100	40	50
19	Avkoppling	25	-	50	25	50	-	-	-	50
19	Naturvärde	25	80	-	25	-	20	-	40	-
19	Annat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Fria kommentarer	INV	I	I	ARO	ARO	ARO	INV	ARO	INV
				AV		MER	NAT		SKV	HOB
										INT

Län:	Södermanland	SÖ	SÖ	SÖ
	Fastighet	1	2	3
1	Antal HA	5	4	4
2	Nyköp/Kompletteringsköp	N	N	K
3	Andel %	100	100	50
4	Avstånd bostad	220	1	70
5	Avstånd ort	2	3	7
6	Antal dagar?	2	20	120
7	Anknytning	N	J	N
8	Utbildning	N	N	N
9	Släkt	N	N	N
10	Värderad	N	N	J
11	Naturvårdsrest.	N	J	N
12	Köp form	F	F	F
13	Högre/Lägre	-	-	-
14	Tro virke	4	3	4
15	Tro mark	3	4	4
16	Pris	N	L	N
17	Jakt	J	J	J
17	Ägare	Ä	Ä	Ä
18	Virke	40	50	30
18	Andra	60	50	70
19	Jakt	-	40	-
19	Egenvärde	100	60	20
19	Avkoppling	-	-	40
19	Naturvärde	-	-	40
19	Annat	-	-	-
20	Fria kommentarer	INV	ARO TILL	NAT ARO

Län: Uppsala	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
Fastighet	1	4	8	9	10	11	15
1 Antal HA	18	10	10	4	5	2	14
2 Nyköp/Kompletteringsköp	N	N	N	N	N	N	N
3 Andel %	50	100	100	50	100	100	100
4 Avstånd bostad	0	40	40	0	100	2	30
5 Avstånd ort	6	1	10	0	7	5	3
6 Antal dagar?	365	5	1	365	60	60	0
7 Anknytning	N	J	J	J	N	N	J
8 Utbildning	N	J	J	N	N	N	J
9 Släkt	N	N	J	N	N	N	J
10 Värderad	J	J	N	N	N	J	N
11 Naturvårdsrest.	N	N	N	N	N	N	J
12 Köp form	B	F	F	F	B	B	F
13 Högre/Lägre	H	-	-	-	H	L	-
14 Tro virke	4	4	4	4	3	3	3
15 Tro mark	4	4	3	4	4	3	3
16 Pris	N	N	L	N	L	N	N
17 Jakt	J	J	J	J	J	N	J
17 Ägare	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä
18 Virke	60	80	50	100	0	25	80
18 Andra	40	20	50	0	100	75	20
19 Jakt	10	10	-	-	-	-	80
19 Egenvärde	30	60	100	-	-	50	5
19 Avkoppling	30	10	-	-	50	25	10
19 Naturvärde	30	20	-	-	50	25	5
19 Annat	-	-	-	-	-	-	-
20 Fria kommentarer	NAT REK	I EGV INT	GEN	I TILL	EGV NAT	VED	GEN

Län:	Västmanland	VÄ	VÄ	VÄ	VÄ	VÄ	VÄ	VÄ
	Fastighet	1	5	7	8	10	12	13
1	Antal HA	4	81	7	1	73	49	6
2	Nyköp/Kompletteringsköp	N	K	N	N	K	K	N
3	Andel %	100	50	50	50	50	100	100
4	Avstånd bostad	8	4	60	2	25	500	2
5	Avstånd ort	20	7	10	10	20	30	5
6	Antal dagar?	20	3	20	365	2	70	30
7	Anknytning	J	J	J	J	J	J	N
8	Utbildning	N	N	N	N	J	N	N
9	Släkt	N	N	N	N	N	N	N
10	Värderad	N	J	N	N	J	J	J
11	Naturvårdsrest.	N	N	N	N	N	N	J
12	Köp form	A	F	A	B	B	F	A
13	Högre/Lägre	-	-	-	H	H	-	-
14	Tro virke	3	3	4	3	4	4	4
15	Tro mark	4	4	4	3	4	4	4
16	Pris	H	N	N	N	H	N	L
17	Jakt	J	J	J	J	J	J	J
17	Ägare	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä
18	Virke	0	50	50	100	100	50	50
18	Andra	100	50	50	0	0	50	50
19	Jakt	-	25	25	-	-	-	40
19	Egenvärde	100	50	25	-	-	100	20
19	Avkoppling	-	-	25	-	-	-	20
19	Naturvärde	-	25	25	-	-	-	20
19	Annat	-	-	-	-	-	-	-
20	Fria kommentarer	INT	AR	INV	I	LOK	ARO	J
		INV		INT		ARO	EGV	EGV
		LOK		EGV		INV		INV
								NAT



## Bilaga 4 – Uträkning av snittvärden

1. Hur stor var fastigheten Du köpte i hektar?													Summa	Snitt # hektar		
Västmanland	49	7	73	81	1	6	4						221	32		
Uppsala	4	10	10	2	5	18	14						63	9		
Stockholm	12	3	11	27	6	30	170	7	10				276	31		
Södermanland	4	5	4										13	4		
													<b>Snitt</b>	<b>19</b>		
Norrbottnen	3	37	100	26	10	29	5	85	43	61	52	8	77	182	718	<b>51</b>

2. Var förvärvet ett nyköp eller kompletteringsköp?		
	Nyköp	Kompletteringsköp
Västmanland	4	3
Uppsala	7	0
Stockholm	5	4
Södermanland	2	1
<b>Snitt</b>	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>
Norrbottnen	6	8
<b>Snitt</b>	<b>43 %</b>	<b>57 %</b>

3. Hur stor del av fastigheten äger Du?			
	25 %	50 %	100 %
Västmanland	0	4	3
Uppsala	0	2	5
Stockholm	1	2	5
Södermanland	0	1	2
<b>Snitt</b>	<b>4 %</b>	<b>35 %</b>	<b>58 %</b>
Norrbottnen	0	5	9
<b>Snitt</b>	<b>0 %</b>	<b>36 %</b>	<b>64 %</b>

4. Hur långt ifrån Din bostad är fastigheten belägen i km?															Summa	Snitt #km
Västmanland	500	25	4	2	60	2	8								601	86
Uppsala	0	0	40	40	2	100	30								212	30
Stockholm	0	20	10	15	40	4	30	0	0						119	13
Södermanland	220	1	70												291	97
															<b>Snitt</b>	<b>57</b>
Norrbottnen	0	100	1	5	150	20	70	120	20	70	3	1	10	0	570	<b>41</b>

### 5. Hur lång är avståndet till närmaste tätort i km?

															Summa	Snitt #km
Västmanland	30	20	7	10	10	5	20								102	15
Uppsala	6	0	1	10	5	7	3							32	5	
Stockholm	30	15	10	5	10	7	0	10	10					97	11	
Södermanland	5	3	7											15	5	
														<b>Snitt</b>	<b>9</b>	
Norrboten	15	10	1	20	15	20	70	35	20	8	60	3	15	2	294	<b>21</b>

### 6. Hur många dagar per år besöker Du skogsfastigheten?

																Summa	Snitt #dagar
Västmanland	7	2	3	365	20	30	20									447	64
Uppsala	365	365	5	1	60	60	1									857	122
Stockholm	60	50	2	10	30	5	20	10	60							247	27
Södermanland	2	20	120													142	47
																<b>Snitt</b>	<b>65</b>
Norrboten	365	20	150	40	40	55	60	10	17	1	3	100	2	365	1228	<b>88</b>	

### 7. Hade Du någon anknytning till skogsbruk innan köpet?

	Ja	Nej
Västmanland	6	1
Uppsala	4	3
Stockholm	5	4
Södermanland	1	2
<b>Snitt</b>	<b>62 %</b>	<b>38 %</b>
Norrboten	11	3
<b>Snitt</b>	<b>79 %</b>	<b>21 %</b>

### 8. Hade Du någon utbildning inom skogsbruk?

	Ja	Nej
Västmanland	1	6
Uppsala	3	4
Stockholm	2	7
Södermanland	0	3
<b>Snitt</b>	<b>23 %</b>	<b>77 %</b>
Norrboten	3	11
<b>Snitt</b>	<b>21 %</b>	<b>79 %</b>

**9. Var den Du köpte fastigheten av släkt med Dig eller Din make/sambo?**

	Ja	Nej
Västmanland	0	7
Uppsala	3	4
Stockholm	0	9
Södermanland	0	3
<b>Snitt</b>	<b>12 %</b>	<b>88 %</b>
Norrbottn	4	10
<b>Snitt</b>	<b>29 %</b>	<b>71 %</b>

**10. Var skogsfastigheten värderad vid tidpunkten för köpet?**

	Ja	Nej
Västmanland	4	3
Uppsala	3	4
Stockholm	3	6
Södermanland	1	2
<b>Snitt</b>	<b>42 %</b>	<b>58 %</b>
Norrbottn	6	8
<b>Snitt</b>	<b>43 %</b>	<b>57 %</b>

**11. Fanns det några naturvårdsrestriktioner i samband med köpet?**

	Ja	Nej
Västmanland	0	7
Uppsala	1	6
Stockholm	1	8
Södermanland	1	2
<b>Snitt</b>	<b>12 %</b>	<b>88 %</b>
Norrbottn	1	13
<b>Snitt</b>	<b>7 %</b>	<b>93 %</b>

**12. Hur bestämdes priset på fastigheten?**

	Budgivning	Fast pris	Anbud
Västmanland	2	2	3
Uppsala	3	4	0
Stockholm	3	4	2
Södermanland	0	3	0
<b>Snitt</b>	<b>31 %</b>	<b>50 %</b>	<b>19 %</b>
Norrbottn	2	5	7
<b>Snitt</b>	<b>14 %</b>	<b>36 %</b>	<b>50 %</b>

**13. Blev köpeskillingen högre eller lägre än utgångsbudet?***Gäller endast de som var med i en budgivning!*

	Högre	Lägre
Västmanland	2	0
Uppsala	3	0
Stockholm	2	1
Södermanland	0	0
<b>Snitt</b>	<b>88 %</b>	<b>13 %</b>
Norrbottnen	2	0
<b>Snitt</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>

**14. Vad ansåg Du vid köpetillfället om framtida virkesprissättningen? 1= lågt, 5= högt**

	1	2	3	4	5
Västmanland	0	0	3	4	0
Uppsala	0	0	3	4	0
Stockholm	0	0	7	1	1
Södermanland	0	0	1	2	0
<b>Snitt</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>54 %</b>	<b>42 %</b>	<b>4 %</b>
Norrbottnen	0	2	4	5	3
<b>Snitt</b>	<b>0 %</b>	<b>14 %</b>	<b>29 %</b>	<b>36 %</b>	<b>21 %</b>

**15. Vad ansåg Du vid köpetillfället om värdeutvecklingen gällande skogsmark? 1= lågt, 5= högt**

	1	2	3	4	5
Västmanland	0	0	1	6	0
Uppsala	0	0	3	4	0
Stockholm	0	0	2	3	4
Södermanland	0	0	1	2	0
<b>Snitt</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>27 %</b>	<b>58 %</b>	<b>15 %</b>
Norrbottnen	0	3	3	7	1
<b>Snitt</b>	<b>0 %</b>	<b>21 %</b>	<b>21 %</b>	<b>50 %</b>	<b>7 %</b>

**16. Vad anser Du idag om det pris Du betalade för skogsfastigheten?**

	Högt	Normalt	Lågt
Västmanland	2	4	1
Uppsala	0	5	2
Stockholm	0	8	1
Södermanland	0	2	1
<b>Snitt</b>	<b>8 %</b>	<b>73 %</b>	<b>19 %</b>
Norrbottnen	5	6	3
<b>Snitt</b>	<b>36 %</b>	<b>43 %</b>	<b>21 %</b>

17. Bedrivs jakt på skogsfastigheten och vem äger jakträtten?				
	Ja	Nej	Agaren	Viltvårdsområde
Västmanland	7	0	7	0
Uppsala	6	1	7	0
Stockholm	7	2	9	0
Södermanland	2	1	3	0
<b>Snitt</b>	<b>85 %</b>	<b>15 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>
Norrbottnen	13	1	6	8
<b>Snitt</b>	<b>93 %</b>	<b>7 %</b>	<b>43 %</b>	<b>57 %</b>

18. Hur stor del av priset utgörs av värdet av virkesproduktionen respektive andra värden i %?														
<b># Virkesproduktionen</b>													Summa	Snitt %
Västmanland	100	50	0	100	50	50	50						400	57
Uppsala	80	50	100	80	60	25	0						395	56
Stockholm	50	50	20	20	0	40	50	80	0				310	34
Södermanland	40	50	30										120	40
													<b>Snitt</b>	<b>47</b>
Norrbottnen	90	70	50	0	80	70	50	50	50	98	15	0	100	50
													773	<b>55</b>
<b># Andra värden</b>													Summa	Snitt %
Västmanland	0	50	100	0	50	50	50						300	43
Uppsala	20	50	0	20	40	75	100						305	44
Stockholm	50	50	80	80	100	60	50	20	100				590	66
Södermanland	60	50	70										180	60
													<b>Snitt</b>	<b>53</b>
Norrbottnen	10	30	50	100	20	30	50	50	50	2	85	100	0	50
													627	<b>45</b>

19. Hur vill Du fördela "andra värden" enligt nedanstående alternativ?						
# Uppsala	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat	Summa
1	80	5	10	5	0	100
2	0	100	0	0	0	100
3			<i>Endast virkesproduktion</i>			0
4	10	60	10	20	0	100
5	10	30	30	30	0	100
6	0	50	25	25	0	100
7	0	0	50	50	0	100
	100	245	125	130	0	600
<b>Snitt</b>	<b>17 %</b>	<b>41 %</b>	<b>21 %</b>	<b>22 %</b>	<b>0 %</b>	<b>100 %</b>

19. Hur vill Du fördela "andra värden" enligt nedanstående alternativ?						
# Västmanland	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat	Summa
1			<i>Endast virkesproduktion</i>			0
2	25	25	25	25	0	100
3	0	100	0	0	0	100
4			<i>Endast virkesproduktion</i>			0
5	40	20	20	20	0	100
6	25	50	0	25	0	100
7	0	100	0	0	0	100
	90	295	45	70	0	500
<b>Snitt</b>	<b>18%</b>	<b>59 %</b>	<b>9 %</b>	<b>14 %</b>	<b>0 %</b>	<b>100 %</b>

19. Hur vill Du fördela "andra värden" enligt nedanstående alternativ?						
# Södermanland	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat	Summa
1	0	100	0	0	0	100
2	40	60	0	0	0	100
3	0	20	40	40	0	100
	40	180	40	40	0	300
<b>Snitt</b>	<b>13%</b>	<b>60 %</b>	<b>13 %</b>	<b>13 %</b>	<b>0 %</b>	<b>100 %</b>

19. Hur vill Du fördela "andra värden" enligt nedanstående alternativ?						
# Stockholm	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat	Summa
1	50	0	50	0	0	100
2	25	25	25	25	0	100
3	20	0	0	80	0	100
4	20	40	0	40	0	100
5	25	25	25	25	0	100
6	0	50	50	0	0	100
7	0	50	50	0	0	100
8	80	0	0	20	0	100
9	0	100	0	0	0	100
	220	290	200	190	0	900
<b>Snitt</b>	<b>24 %</b>	<b>32 %</b>	<b>22 %</b>	<b>21 %</b>	<b>0 %</b>	<b>100 %</b>

**19. Hur vill Du fördela "andra värden" enligt nedanstående alternativ?**

# Norrbotten	Jakt	Ägandets egenvärde	Avkoppling	Naturvärdet	Annat	Summa
1	0	100	0	0	0	100
2	0	0	0	0	100	100
3	10	50	20	20	0	100
4	50	0	50	0	0	100
5	25	50	0	25	0	100
6	34	33	33	0	0	100
7	100	0	0	0	0	100
8	30	40	0	30	0	100
9	50	0	50	0	0	100
10	50	50	0	0	0	100
11	30	70	0	0	0	100
12	0	75	0	25	0	100
13			<i>Endast virkesproduktion</i>			0
14	0	0	100	0	0	100
	379	468	253	100	100	1300
<b>Snitt</b>	<b>29%</b>	<b>36 %</b>	<b>19 %</b>	<b>8 %</b>	<b>8 %</b>	<b>100 %</b>