

2003:L10



HÖGSKOLAN
TROLLHÄTTAN · UDDEVALLA
INSTITUTIONEN FÖR TEKNIK

EXAMENSARBETE

**Marknadsstudie över prisbildningen av
skogsfastigheter i Värmlands län och Gävleborgs län**

Eva Sandström och Maria Wagerland

2003-05-23

Högskolan Trollhättan/Uddevalla
institutionen för teknik
Box 957, 461 29 Trollhättan
Tel: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99
E-post: teknik@htu.se

EXAMENSARBETE

Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i Värmlands län och Gävleborgs län

En studie med avseende på icke-monetära nyttors betydelse när det gäller förvärv av skogsfastigheter

Sammanfattning

Att det finns både en icke-monetär och en monetär del i prisbildningen vid köp av skogsfastigheter kan konstateras. Vår studie syftar till att undersöka till hur stor del av priset på en skogsfastighet som utgörs av den icke-monetära nyttan. En liknande studie har genomförts i norra och mellersta Götaland. De områden som ingår i vår undersökning är Gävleborgs län och Värmlands län.

Undersökningen omfattar obebyggda lantbruksfastigheter med ett skogsvärde på 100 %, köpta under tidsperioden 020101-021231. Vårt resultat baserar sig i första hand på telefonintervjuer, men även av brevsvår. Den totala svarsfrekvensen för länen uppgick till 52 st. fysiska köpare.

Icke-monetära nyttor i studien omfattar, ägandets egenvärde, rekreation och naturvärde. En kvantitativ betydelse av den icke-monetära nyttan, uttrycks som en andel av fastighetens pris, blev i medeltal för Gävleborgs län och Värmlands län, 0,20 respektive 0,23. Resultatet visar att en del av priset är av icke-monetär art vid köp av skogsfastigheter.

Nyckelord: Skogsfastigheter, icke-monetär nytta, prisbildning.

Utgivare: Högskolan Trollhättan/Uddevalla, institutionen för teknik
Box 957, 461 29 Trollhättan
Tel: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99 E-post: teknik@htu.se

Författare: Eva Sandström och Maria Wagerland

Examinator: Peter Brynte

Handledare: Gunnar Rutegård, Lantmäteriverket Gävle

Poäng: 10 **Nivå:** C

Huvudämne: Lantmäteri **Inriktning:** Fastighetsvärdering

Språk: Svenska **Nummer:** 2003:L10 **Datum:** 2003-05-23

DISSERTATION

Market study on pricing of forest estates in Värmlands län and Gävleborgs län

A study regarding the significance of non-monetary components at the purchases of forest estates

Summary

It is known that there are both a non-monetary component and a monetary component of the pricing in forest estates purchases. Our study aims to investigate how much of the price of a forest estate that consists of the non-monetary utility. A similar study has been performed in northern and mid parts of the Götaland region. The areas that have been included in our study are Gävleborgs prefecture and Värmlands prefecture.

The study includes forest estates without buildings, with a forest value of 100%, purchased during the period 020101-021231. Our result is based on telephone interviews mainly, but also on written answers. The total answering frequency for the districts was 52 buyers (private individuals).

Non-monetary components in the study constitutes of: the value of owning in itself; recreation; nature values. A quantitative significance of the non-monetary utility, expressed as a share of the price of the estate, was in average 0,20 for Gävleborgs prefecture and 0,23 for Värmlands prefecture. The result shows that there is a fact a non-monetary part of the price is non-monetary in forest estates purchases.

Keywords: Forest estates, non-monetary components, non-monetary utility, pricing.

Publisher: University of Trollhättan/Uddevalla, Department of Technology
Box 957, S-461 29 Trollhättan, SWEDEN
Phone: + 46 520 47 50 00 Fax: + 46 520 47 50 99 E-mail: teknik@htu.se

Author: Eva Sandström and Maria Wagerland

Examiner: Peter Brynte

Advisor: Gunnar Rutegård, Lantmäteriverket Gävle

Subject: Land Surveying, Estate valuation

Language: Swedish **Number:** 2003:L10 **Date:** May 23, 2003

Förord

I vår utbildning till lantmätariingenjör 120 p ingår ett examensarbete på 10 p. Vi har i vårt arbete med vår uppsats fått stor hjälp av framför allt vår handledare Gunnar Rutegård, Lantmäteriverket i Gävle, som har kommit med lästips och värdefulla kommentarer under vägens gång. Ett stort tack även till Einar Hunnes och Gunnar Starke på Högskolan i Trollhättan, för telefontillgång när intervjuer skulle genomföras. Eftersom vår undersökning inte var möjlig att utföra utan intervjusvar riktar vi ett särskilt tack till alla Er som välvilligt har svarat på våra enkätfrågor.

Tack!

Trollhättan 2003-05-23

Maria Wagerland

Eva Sandström

Innehållsförteckning

Sammanfattning	i
Summary	ii
Förord	iii
Innehållsförteckning	iv
1 Inledning	1
1.1 Syfte och mål	1
1.2 Avgränsningar	1
2 Metod	2
2.1 Intervjuer [5]	2
2.2 Enkäter	2
2.3 Metodval	3
3 Skog i Sverige	4
3.1 Allmänt om skog	4
3.2 Prisutveckling på skogsfastigheter	5
3.3 Utbudet av skogsfastigheter	6
3.4 Monetära nyttor	7
3.5 Icke monetära nyttor	8
3.6 Miljö och skog	8
3.7 Värmlands län	9
3.8 Gävleborgs län	10
4 Enkätundersökning	11
4.1 Gävleborgs län	11
4.1.1 Enkät svar	11
4.2 Värmlands län	18
4.2.1 Enkät svar	18
5 Resultat	25
5.1 Fastigheter och köpare	25
5.2 Prisets olika komponenter	28
5.2.1 Prispåverkande faktorer i Gävleborgs län	28
5.2.2 Prispåverkande faktorer i Värmlands län	30
5.3 De icke monetära nyttornas betydelse	31
5.3.1 Eventuella samband mellan den icke monetära nyttan och några oberoende variabler	33
6 Jämförelser	35
6.1 Svarsfrekvens	35
6.2 Jaktförhållanden	36
6.3 Köparens tilltro till framtida virkes- och markpriser	36
6.4 Avstånd mellan bostad och förvärvad fastighet	37
6.5 Hur ofta man besöker sin skogsfastighet	37
6.6 Den icke monetära nyttan	37
7 Slutsatser	38
8 Referensförteckning	39

*Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län*

Bilaga A	40
Bilaga B.....	44
Bilaga C	45

1 Inledning

I ett tidigare genomfört examensarbete [1] har den södra delen av Sverige granskats i frågeställningen huruvida andra faktorer, än de ekonomiska, påverkar skogsfastigheters pris.

Vårt examensarbete går ut på att beskriva i vilken mån andra faktorer än de rent ekonomiska styr prisbildningen på skogsfastigheter. Med rent ekonomiska faktorer menas att man ser till fastighetens avkastningsvärde, ett nuvärde av framtida in- och utbetalningar. På skogsfastigheter är detta ett värde som ger nytta i form av pengar, den s.k. monetära nyttan. Virkesproduktion är den mest genererande faktorn när det gäller exempel på denna nytta.

1.1 Syfte och mål

Under tidens gång har det visat sig att det inte enbart är de monetära nyttorna som styr prisbildningen, utan andra mer utforskade faktorer finns. Syftet med undersökningen är att ta fram dessa s.k. icke-monetära nyttor och se till hur stor del de påverkar prissättningen vid försäljning. Den frågeställningen ska vi analysera och tolka i vår undersökning.

Vår målsättning är att i våra utvalda undersökningsområden, se på skillnader och likheter, dels mellan de båda länen, men även jämfört med vissa tidigare undersökta län i södra Sverige.

1.2 Avgränsningar

För att kunna genomföra studien, erhöles information om försålda fastigheter från fastighetsregistret via FP-win, som nyttjas av Lantmäteriverket. FP-win är ett datorbaserat system där man kan hantera fastighetsinformation på ett övergripande sätt.

En klar gräns har gjorts i undersökningsmaterialet genom att välja två län med olika förutsättningar samt att begränsa fastighetsköpen till tidsperioden 020101- 021231. Ytterligare kriterier som underlag till arbetsmaterialet innebär att fastigheterna är obebyggda lantbruksfastigheter med 100 % skogsvärde.

Köparna ska vara fysiska personer vilket innebär att det inte ingår juridiska personer i vår undersökning.

2 Metod

2.1 Intervjuer [5]

Ett bra sätt att skaffa information är att få människor att aktivt besvara de frågor man vill ha svar på. De mest förekommande metoderna är intervju eller enkätundersökning. När det gäller intervjuer kan man samla in informationen antingen genom personlig intervju eller intervju via telefon. Fördelar med intervjuer är

- att respondenten kan fråga intervjuaren om något är oklart
- att följdfrågor kan ge bättre svars kvalitet
- man klargör respondentens identitet
- man undviker eventuella bortfall på ett effektivt sätt
- människor med läs- och skrivsvårigheter får möjlighet att framlägga sina svar på ett smidigare sätt

Givetvis finns även nackdelar som har betydelse för svaren man strävar efter att få, de kan vara t.ex.

- Det kan vara svårt att svara på känsliga frågor vid personlig kontakt med okända människor
- En negativ intervju effekt kan framkomma beroende på respondentens påverkan av intervjuarens frågesätt
- Stressfaktorn blir högre om man avkrävs ett snabbt svar utan någon förberedelse
- Möjligheten finns att svaren blir förvanskade

2.2 Enkäter

En enkät består av ett frågeformulär som respondenten skall fylla i.

Den som skall använda sig av enkäter kan ofta utnyttja möjligheten att utgå från tidigare frågeställningar. Detta ger en möjlighet att på ett effektivare sätt kunna jämföra tidigare utförda studier med den man själv skall genomföra.

Det finns möjlighet att välja på olika former av enkäter. Formerna kan vara som enkät, postenkät eller gruppenkät. Den sistnämnda både delas ut och besvaras i ett sammanhang av en grupp människor t.ex. personalen på en arbetsplats. Det finns även andra typer av enkäter som inte behandlas vidare här.

Fördelar med enkäter är

- Respondenten kan i lugn och ro besvara enkäten
- Känsliga frågeställningar kan behandlas lättare
- Arbetsinsatsen blir betydligt mindre för frågeställaren tidsmässigt
- Frågeställningen blir presenterad på samma sätt för alla respondenter

Nackdelar

- Möjligheten till bortfall är stor
- Eventuella oklarheter framkommer inte
- Feltolkningar av frågeställningarna kan förekomma
- Man kan aldrig vara säker på om den som svarat är rätt person

2.3 Metodval

Med tanke på presenterade för- och nackdelar, samt hur andra tidigare undersökningar gjorts, har vi valt en kombination av enkät- och intervjumetoder.

Vårt val av metod bestod alltså av att i första hand genomföra telefonintervjuer, där utskick av frågeformulär gjorts i förväg. Frågeformuläret gav respondenterna en bra chans att förbereda sig innan själva intervjun (bilaga A).

Efter viss gallring av de gjorda köpen kunde vi urskilja troliga slätköp, vilka uppgick till 2 st. Ett utskick gjordes till alla där telefonnummer kunde erhållas från Gula Sidorna. De personer där telefonnummer gick att få fram uppgick till 47 st. Av dessa personer var det 2 st. som inte ville delta i vår undersökning, ett telefonnummer gick till en fax och ett telefonnummer som visade sig gå till fel person.

De personer, där vi fick fram telefonnummer, tillsändes ett följebrev (bilaga C), där vi gav information om att de skulle vara förberedda för en telefonintervju några dagar efter vårt utskick. På detta sätt telefonintervjuades 36 personer.

Till de personer där inget telefonnummer kunde erhållas gjordes ett utskick med följebrev (bilaga B). Med dessa frågeformulär följde ett frankerat svarskuvert så att det skulle bli enklare för respondenterna att besvara formuläret. Antalet utskick uppgick till 32 st. Här erhöles i första skedet svar från 12 personer.

För att försöka öka svarsfrekvensen ytterligare för denna kategori gjordes sedan ett utskick nummer två med en påminnelse till dem som inte hade svarat inom utsatt tid. Resultatet för de båda länen blev att 16 personer svarade via brev.

Svarsfrekvensen blev för Gävleborgs län (brev + telefonintervjuer) 18 st. av 27, vilket gav 67 %.

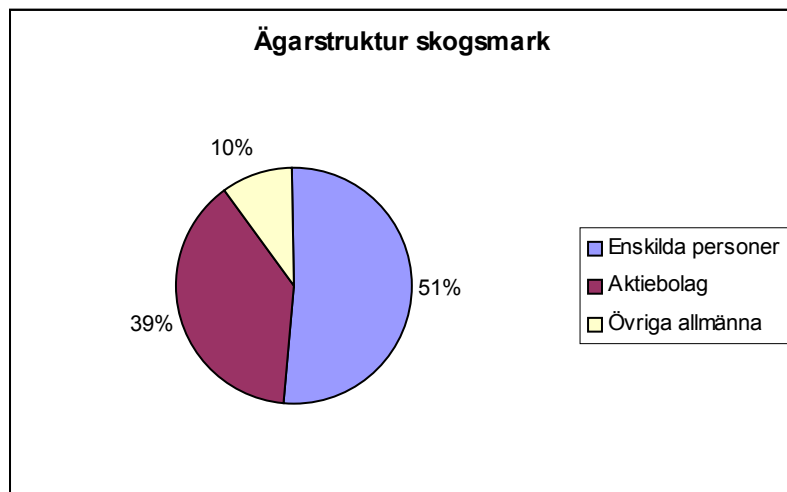
I Värmlands län fick vi brevsvaret från 13 personer. De som deltog i telefonintervjuer uppgick till 21. Detta resulterade i en svarsfrekvens på 34 st. av 45 vilket gav 76 %.

Den totala svarsfrekvensen för Gävleborgs län och Värmlands län uppgick till 52 st. av 72 vilket blev 72 %.

3 Skog i Sverige

3.1 Allmänt om skog

Skogsmark i Sverige är till den största delen ägd av privata människor och företag. Ser man det rent internationellt, så är detta en relativt ovanlig förekomst. Sveriges landareal är ungefär 41 miljoner ha och av dessa är drygt 22,6 miljoner ha skog och resterande består av myr- och bergsmark. Skogsmarken är fördelad enligt följande ägarkategorier:



Virkesförrådet i landet är omkring 3 miljarder m³sk, varav 39 % utgörs av tall, 42 % gran, 11 % björk och 5 % övriga lövträd. Sedan i början av 1900-talet har skogarnas virkesförråd ökat kraftigt, då mest i Götaland där fördubbling skett [2].

Traditionella skogsbruk övertogs från generation till generation och den kunskap som krävdes fick man ofta med sig naturligt från de äldre. Arbetet i skogen innebar då nästan enbart praktiskt arbete i samband med avverkning och skogsvård.

De senaste decennierna har antalet privata skogsägare och samägda brukningsenheter ökat kraftigt. Ägandet varierar med att vara enskild ägare eller delägare/samägande, men enligt aktuell forskning av Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU, pekar trenden åt samägande av skogsmark [3].

Att vara skogsägare idag innebär många fler göromål än tidigare. Många nutida skogsägare bor inte i anslutning till sin skog och saknar ibland den naturliga kopplingen som tidigare generationer fick via sina föräldrar och släktingar. Den moderna skogsägarens funktion innebär mer än bara praktiskt skogsarbete. En stor del av arbetet består av administration, förvaltning och planering, eftersom avverkning och skogsvård ofta lejs bort.

3.2 Prisutveckling på skogsfastigheter

Enligt statistik från LRF Konsult ökade priserna på skogsmark under andra halvåret 2002. Skogsköp förefaller vara en stabil placering och om man jämför med t.ex. aktier menar Linda Eriksson, som arbetar som skogsekonom på LRF konsult, att investering av skogsmark i detta syfte är ett säkrare alternativ både på lång och kort sikt. Vidare berättar hon att faktorer som medverkar till att skog är en bra investering på sikt, bl.a. är den växande papperskonsumtionen och behovet av andra skogsprodukter till följd av omställning till biobränsle.

Det som också framkommer här är att en investering av skog även skapar andra värden genom möjligheter till en aktiv och bra fritid. Detta tyder på att de icke-monetära nyttorna kommer in som en prispåverkande faktor[6].

En annan som hävdar att skog är en bra investering på lång sikt är Tomas Lusth, nybliven skoglig magister och skogsfastighetsmäklare. Han säger i en rapport att den som satsade en tusenlapp på att köpa skog 1950 idag har fått denna tusenlapp att växa till 44 800 kronor. Förutsättningarna var enligt honom att 1000 kronor investerades i skog 31 december 1950 och att avverkningarna såldes till rånettopris samt att direktavkastningen återinvesterades, d.v.s. att mer skog köptes.

Tomas Lusth har alltså gjort jämförelser mellan olika investeringsformer och i samband med detta tittat närmare på fyra olika tidsperioder med början 1950.

I Lusths studie framkommer det att om man jämför aktiemarknaden och skogen så är standardavvikelsen för investeringar i skog betydligt mindre, vilket leder till att skogsinvesteringar inte är lika riskfyllda som t.ex. investeringar i aktier.

Skogsköp handlar inte alltid om ekonomi, utan många som köper skog är också intresserade av de immateriella värdena såsom tillgången till jakt, fiske m.m..

I Lusths studier kommer man fram till att det är många olika värden som spelar in vid ett skogsköp och det är det som vår studie bygger på [7].

3.3 Utbudet av skogsfastigheter

För närvarande är utbudet av skogsfastigheter litet. En av orsakerna till detta kan vara de ogynnsamma skattereglerna som vi har idag när det gäller generationsskifte. Idag är det ganska ofördelaktigt med tanke på gåvoskatter och arvsskatter när någon vill föra över en skogsfastighet på sina barn.

När det gäller antalet överlåtelse av jord- och skogsfastigheter har denna siffra minskat stadigt de senaste tre åren. En preliminär bedömning gjord av Lantmäteriverket visar att antalet överlåtelse på den öppna marknaden år 2002 uppgick till knappt 4000 stycken.

Efterfrågan på skogsfastigheter är däremot stor, men varierande över landets olika delar. De delar av Sverige där det finns gott om arbetstillfällen har den största efterfrågan. I södra Sverige och Dalarna är denna efterfrågan på skogsfastigheter allra störst säger Johan Freij, skogsansvarig på Östgöta Enskilda Bank. Vidare berättar han att i de centrala delarna av Småland har det gjorts stora affärer där priserna har kommit upp i över 300 kronor per skogskubikmeter.

En köparkategori som enligt honom har blivit allt vanligare i framförallt södra Sverige är "vanliga" människor, bl.a. företagare med bra ekonomi.

Detta innebär att människor utan tidigare kontakter med skog blir aktuella köpare. Orsaker till denna handling är en nedgång på aktiebörsen de senaste åren, samt att skog har visat sig vara en bättre placering av pengar. Ytterligare en faktor som säkert bidrar till denna utveckling är att det inte är någon förmögenhetsskatt på skogsfastigheter.

När det gäller prisutvecklingen på skogsfastigheter har denna som nämnts tidigare ökat under andra halvåret av 2002. Johan Freij säger att rena produktionsfastigheter förefaller minska i värde, medan fastigheter i södra Sverige som har bra lägen, verkar vara mer stabila när det gäller värdet. Han nämner också slutligen att priserna i Värmland är ganska låga efter ett prisfall beroende på Norske Skogs utförsäljning på 20000 hektar för några år sedan [10].

3.4 Monetära nyttor

För att kunna gå vidare med undersökningen är det rimligt att först beskriva vad som menas med en monetär nytta.

När vi i dagligt tal pratar om värde i ekonomiska termer tänker vi oftast på ett värde uttryckt i kronor och ören. Ekonomiska värden uttrycks som den s.k. monetära nyttan. Eftersom denna uppsats enbart skall behandla skog och vilka faktorer som påverkar priset när en privat person köper skog, skall vi beskriva den monetära nyttan utifrån just skogsköp.

Enligt Bengt Kriström som går in på speciella skogsvärden, kan man konstatera att värdet av den svenska skogen relativt enkelt kan beräknas om man ser det i ett privatekonomiskt perspektiv [4]. Först och främst kan man utgå från ett marknadsvärde.

Marknadsvärdet kan uttryckas som det mest sannolika priset vid försäljning av en fastighet under normala förhållanden på den allmänna fastighetsmarknaden. Detta värde härrör från en tänkt överlåtelsesituation då det uttrycker fastighetens bytesvärde.

Ett annat sätt att beräkna det ekonomiska värdet är att använda sig av avkastningsmetoden, som går ut på att bedöma ett avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade framtida inbetalningar och utbetalningar som en fastighet genererar. Dessa nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Avkastningsvärde när det gäller skogsbruk är fram för allt beroende av virkesproduktionen.

Begreppet avkastningsvärde används i första hand för de fastigheter som förväntas att ge någon form av inkomst i pengar. Det är också knutet till en viss person eller ett visst företag och avkastningsvärdets storlek styrs av faktorer som exempelvis skickligheten att driva ett företag samt olika former av beskattningssituationer. Avkastningsvärdet definieras som [12] :

Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott

3.5 Icke monetära nyttor

Prisbildningen på skogsmark är mer komplicerad än så. Man måste ta hänsyn till att det förekommer fler nyttor än de rent ekonomiska, de s.k. icke-monetära nyttorna.

Med de icke-monetära nyttorna menas nyttor som inte kan uttryckas i kronor och ören. Skog ger ett flertal olika nyttor, vilka många gånger inte är möjliga att prissätta. Idag görs en delning mellan en naturresurs användarvärde (brukarvärde) och existensvärde. Dessa komponenter bildar tillsammans det totala värdet för en naturresurs. En speciell aktivitet kan kopplas ihop med ett användarvärde, som kan bestå av rekreation, som är ett greppbart icke-monetärt exempel. I Sverige har det uppskattats att ca. 400 miljoner besök sker i skog och mark varje år, vilket kan förstärka teorin att de icke-monetära nyttorna påverkar önskan att äga mark. I skog kan dessa nyttigheter bestå av naturupplevelser, glädjen av skogsägandet i sig m.m. [4].

3.6 Miljö och skog

Fyra miljoner hektar av vår landareal omfattas av någon form av naturvårdsrestriktioner. Det kan vara som nationalparker, naturreservat och naturvårdsområden. Hälften av dessa är av naturtypen skog.

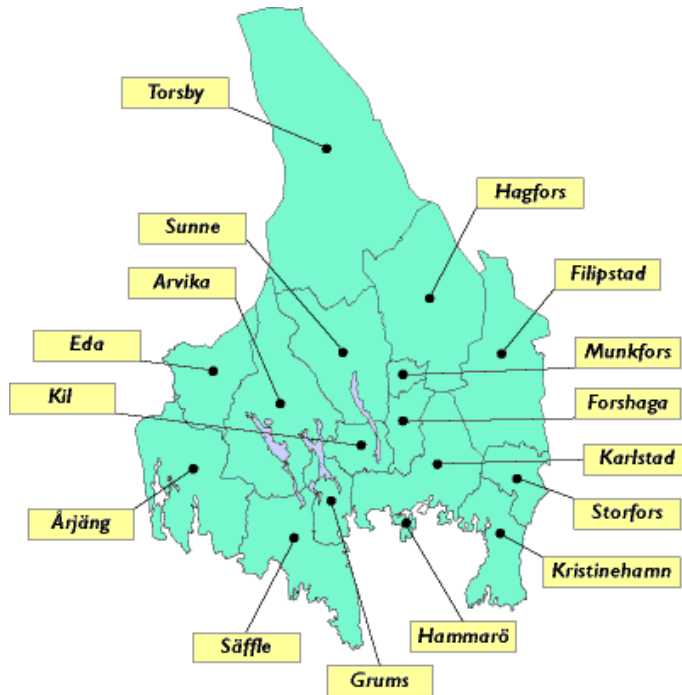
Enligt naturvårdslagen som trädde ikraft 1965 och som gällde fram till dess miljöbalken stiftades, kunde ett område skyddas genom att ett s.k. naturvårdsområde inrättades. Ett sådant område kunde behövas när det var önskvärt att skydda eller vårda ett naturområde, men där det inte fodrades sådana åtgärder att det behövdes ett naturreservat. I miljöbalken motsvarar naturreservat båda dessa olika typer av skyddsområden.

Syftet med att bilda naturreservat är att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet. Det kan även vara områden där det behövs skyddas, återställas eller nyskapas skyddsvärda arter som förklaras som naturreservat. Det är länsstyrelserna och kommunerna som beslutar om bildandet av naturreservat.

Det finns även skogsmark som är biotopsskyddad eller avsatt genom naturvårdsavtal. Enligt miljöbalken kan man även skapa detta för mindre områden som utgör livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter [9].

3.7 Värmlands län

Värmlands län består av 16 kommuner och invånarantalet är ca 273 000. Länets areal uppgår till 19 371 km² och det mest dominerande är närheten till skog och vatten. Detta ger ett bra livsutrymme för dem som bosatt sig i länet. Befolkningstätheten är i genomsnitt 15,7 invånare per km². Naturmässigt innehåller länet hela fem klimatzoner och åker man genom landskapet kan man uppleva naturskön skärgård i de södra delarna och slalombackar i norr [11].



Värmlands län består till 67 % av skogsmark, vilket motsvarar ca 1 315 000 ha. Om man jämför detta med hela Sverige så stämmer detta in på riket i stort eftersom det i hela landet finns mer än 50 % skogsmark.

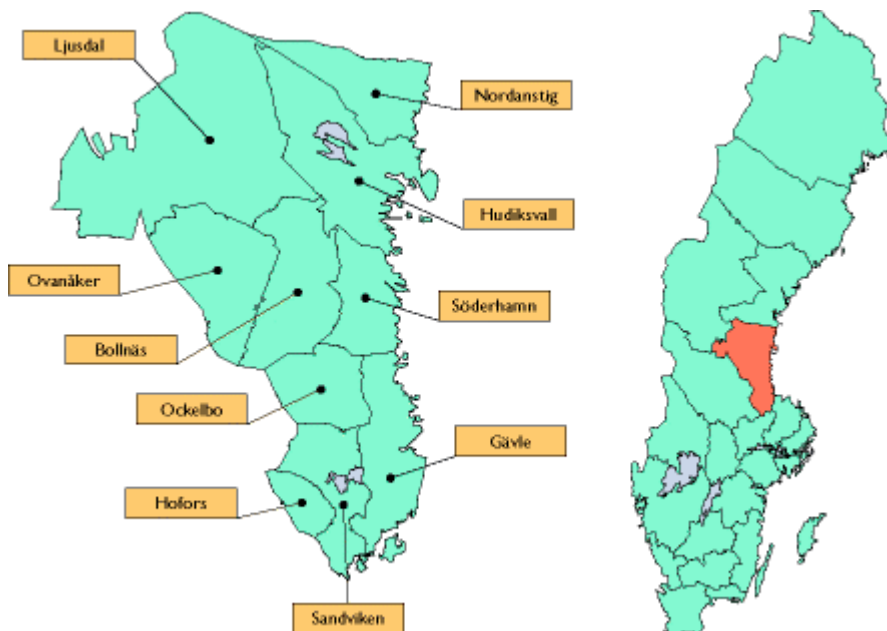
De branscher som ger de flesta arbetstillfällena i länet är de areella näringarna vilka står för hela 32 %. Om man jämför detta med snittet i riket visar det sig att Värmland ligger över riket som helhet. De areella näringarna står där för ca 20 % av arbetstillfällena. Av länets ca 273 000 invånare uppgår antalet skogsägare till 34 037 stycken, men till detta får man också lägga till alla de skogsägare som inte bor i länet.

2,8 % av landarealen i Värmlands län består av skyddad natur. Dessa områden utgörs till största delen av naturvårdsområden [8].

3.8 Gävleborgs län

Gävleborgs län är 250 km långt och 150 km brett och har en areal på 19 722 km², vilket motsvarar 4 % av Sveriges yta. Inom länets gränser finns landskapen Gästrikland och Hälsingland, samt Orsa Finnmarker i Dalarna. Folkmängden i Gävleborgs län var 31 mars, 2003, 276 789 invånare. Dessa bor i någon av de 10 kommuner som länet innehåller.

Landskapet präglas av en betydande nivåskillnad mellan kust och inland. Från Bottenhavets nivå till 711 m. ö. h. på stora Korpmäkis krön, som är beläget i Orsa Finnmarker. Gävle är länets residensstad [12].



I Gävleborgs län upptar skogsmarken 76 % av ytan. Jämför man med riket totalt är detta högre än genomsnittet. De areella näringarna uppgår till 29 %, vilket liksom i Värmlands län är över rikssnittet.

4 Enkätundersökning

I detta avsnitt återger vi samtliga frågor med tillhörande svar i den ordning frågorna ställdes. De båda länen redovisas var för sig. I samband med svaren tydliggörs vissa resultat med hjälp av diagram. Andra svar redovisas endast med löpande text, för att analyseras i nästföljande kapitel.

4.1 Gävleborgs län

I Gävleborgs län fick vi en svarsfrekvens på 67 %. Av dessa inkomna svar upptäcktes att ett köp var slätköp varefter det togs bort ur analysmaterialet.

4.1.1 Enkätsvar

Fråga nr 1: *Hur stor var fastigheten du köpte?*

Denna fråga fick en svarsfrekvens på 100 % av de 67 % som besvarat enkäten och inga direkta misstolkningar av frågan uppkom. I en del fall stämde inte arealen exakt med den i fastighetsutdraget, utan kunde skilja på 1-2 hektar. I dessa fall valde vi att gå på ägarens uppgifter.

Fråga nr 2: *Dessa hektar utgörs av:*

Här fick vi också en svarsfrekvens på 100 % och de problem som uppstod var då vissa som svarade via brev inte hade angivit svaret i %. Detta kunde snabbt räknas om.

Direkt kunde man konstatera att siffran produktiv skogsmark var hög i förhållande till andelen impediment. Av de utvalda objekten i Gävleborgs län såldes 425 ha totalt sett. Av denna areal utgjordes 348,5 ha av produktiv skogsmark vilket motsvarar 82 %. Impediment fanns på de återstående 76,5, d.v.s. 18 %.

Fråga nr 3: *Hur stor andel av fastigheten äger du?*

Även på denna fråga uppgick svarsfrekvensen till 100 %. Endast i två fall ägdes fastigheten ej till 100 % och det ena var en fastighet som ägdes ihop med en bror. Det andra fallet var ett brevsvaret där det inte framkom vem som ägde den andra hälften.

Fråga nr 4: *Ingår fastigheten i ett jakt/viltvårdsområde?*

Här kunde man märka en viss osäkerhet om hur det förhöll sig med detta. Vi fick dock efter viss diskussion med vederbörande skogsägare en svarsfrekvens även här på 100 %. I fyra av fallen svarade respondenten med ett av alternativen så att det framgick om det

var jakt- eller viltvårdsområde. Tre av dessa var ett viltvårdsområde och ett var ett jaktvårdsområde. Dessa svar är utan osäkerhet eftersom ett konkret svar angavs. I de övriga svaren var en del osäkra på vilket av alternativen som var aktuellt men säkra på att det var något av alternativen som gällde på den fastigheten.

Fråga nr 5: *Fanns det naturvårdsrestriktioner i samband med köpet?*

Här fick vi svar från alla och ingen av dessa uppgav att det fanns naturvårdsrestriktioner på aktuell fastighet. I ett fall av svaren framkom att det var på gång att bli ett naturreservat på fastigheten och att till detta ändamål skulle upplåtas ca 6 hektar mark.

Fråga nr 6: *Förvärvet var ett nyköp eller kompletteringsköp.*

Av de inkomna svaren stod kompletteringsköpen för 53 %, d.v.s. 9 stycken köp var kompletteringsköp. Ett kompletteringsköp innebär ett tilläggsköp, för någon som redan tidigare äger skogsfastigheter. De resterande 47 % utgjordes av nyköp.

Fråga nr 7: *Hur långt ifrån din bostad är din fastighet belägen?*

Resultatet här skiftade och låg mellan som minst 0 km till som längst 50 km. Svar inkom även här från samtliga, se diagram 1.

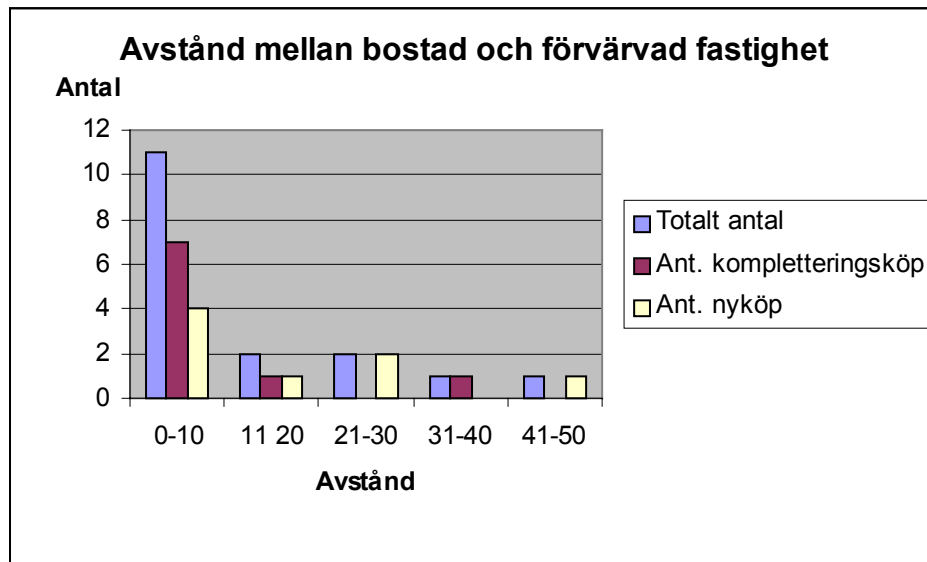


Diagram 1. Avståndet från bostaden relaterat till den förvärvade fastigheten

Fråga nr 8: *Avstånd till närmsta tätort?*

Av svaren framkom att avstånden låg mellan 2,5 km och upp till 35 km som längst.

När denna fråga ställdes i samband med telefonintervjuerna undrade en del hur vi definierade ”tätort”. Här bestämdes att tätort skulle innehålla minst affär, post och bank.

Fråga nr 9: *Hur ofta besöker du fastigheten?*

Här fick vi svar från samtliga utom en som via brev ej hade svarat på denna fråga, se diagram 2.

Många tyckte frågan var svår att besvara men efter viss eftertanke kom de flesta fram till ett rimligt svar. Givetvis kan en sådan här fråga aldrig bli exakt eftersom man kan tänka sig att nästan ingen noterar varje besök som görs i skogen.

Någon svarade att han besökte sin skog dagligen medan den som besökte sin skog minst antal dagar per år gav ett svar på 2 dagar.

I ett fall av brevsvaren var det omöjligt att få fram antal dagar per år eftersom denne skogsägare hade svarat att han besöker fastigheten ofta.

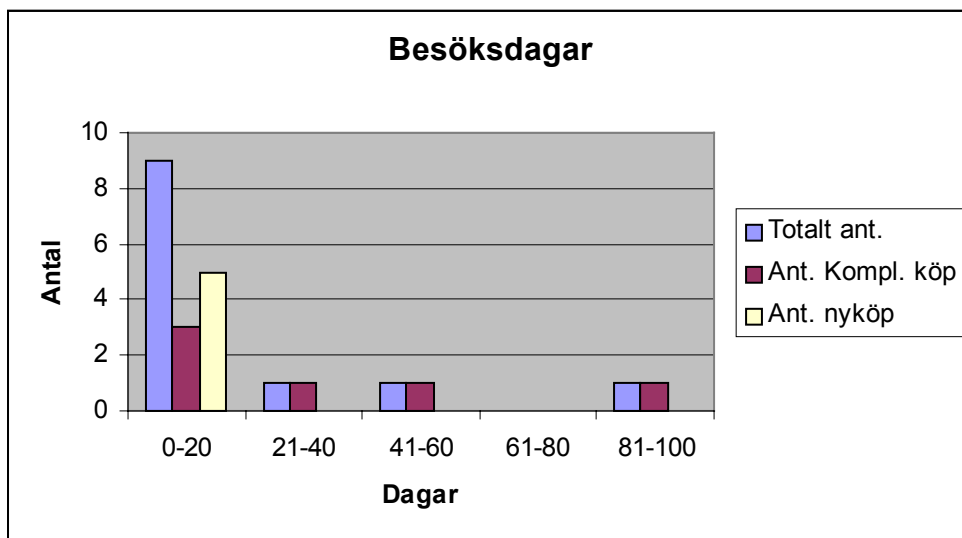


Diagram 2. Anger besöksdagar på skogsfastigheten per år

Fråga nr 10: *Bedrivs jakt på fastigheten?*

Här märktes det tydligt att detta var svårt för många att svara på och det var något vi inte hade räknat med innan.

En kategori var naturligtvis de som bedrev jakt i egen regi. Av dessa fick vi givetvis ett snabbt svar. Värre var det med dem som inte själva bedrev jakt på sin fastighet. Någon svarade att han antog att de jagade på hans fastighet men inte visste detta med säkerhet.

Resultatet av svarsfrekvensen på denna fråga blev att alla utom en valde att svara och det svar som var vanligast var att man jagade i egen regi, vilket var aktuellt i 10 fall. I 3 av skogsfastigheterna var jakten utarrenderad. En av respondenterna svarade att han nog skulle jaga på fastigheten i framtiden, men att han ännu inte kommit så långt, eftersom han ganska nyligen gjort köpet. Ytterligare en fastighetsägare uppgav att ingen jakt alls bedrevs, vare sig i egen regi eller genom arrende.

Hur jakt bedrivs i hela länet, även uppdelat i nyköp och kompletteringsköp redovisas i diagram 3.

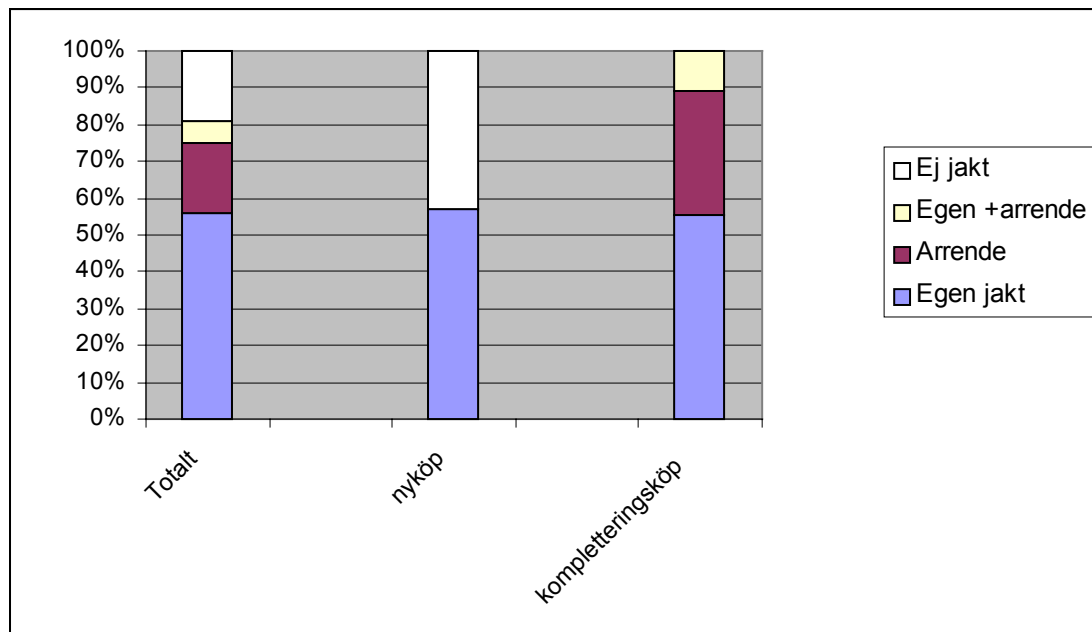


Diagram 3. Visar i vilken grad jaktsituationen i förvärven utnyttjas, totalt sett och även en uppdelning av nyköp och kompletteringsköp.

Fråga nr 11: *Var den du köpte fastigheten av släkt med dig eller din make/sambo?*

Här fick vi ett svar där köpet hade gjorts av en broder, vilket vi gallrade bort.

I övrigt svarade alla nej på denna fråga.

Fråga nr 12: *Hur bestämdes priset på fastigheten?*

Här fick vi in svar från alla där många kommenterade denna fråga lite extra. Exempel på kommentarer var bl.a. ett fall där säljaren begärde ett pris av den som ville köpa fastigheten, men efter detta fick in ett högre bud från en granne. Säljaren accepterade inte det högre budet, utan valde att sälja till sitt begärda, lägre pris p.g.a. att det moraliskt kändes bättre, enligt köparen.

I ett fall var den som sålde sin skogsfastighet skyldig köparen pengar och begärde ett pris som var det samma som den summa säljaren var skyldig.

I övrigt varierade svaren med att köparen erbjöd ett pris till att priset bestämdes genom överenskommelse mellan köpare och säljare. I några fall var slutna anbud aktuellt. Ett annat svar som vi fick var att priset var lika med värderingen på fastigheten i fråga. Även här hade samtliga som besvarat enkäten svarat på frågan.

Fråga nr 13: *Vad ansåg du vid köpetillfället om virkesprisutvecklingen?*

Alla utom två besvarade frågan. Dessa två uppgav att de inte hade någon åsikt angående virkesprisutvecklingen i framtiden. En knapp majoritet trodde på att priserna skulle vara oförändrade medan övriga trodde på en ökning av virkespriserna. (diagram 4)

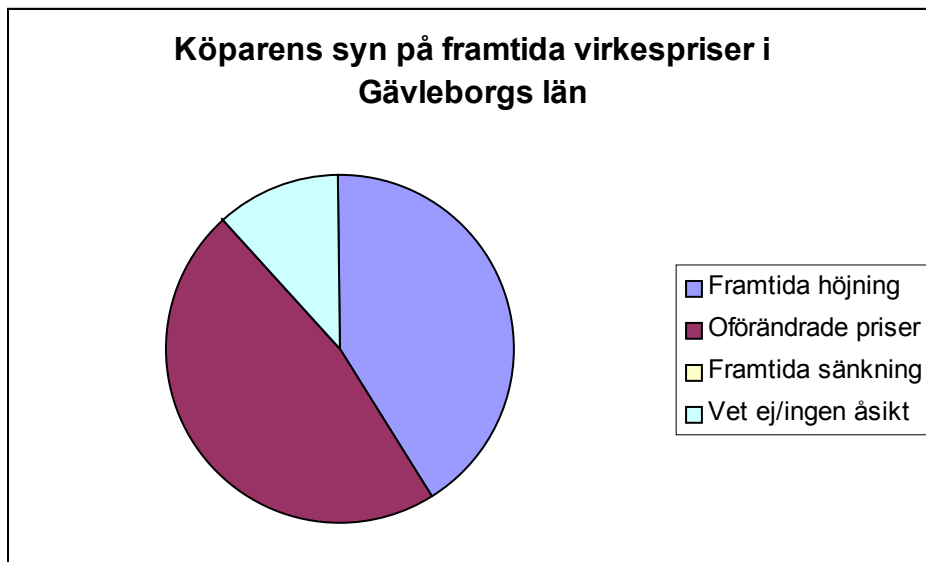


Diagram 4. Visar den fördelning som framkommit angående framtida virkesprisutvecklingen vid köpetillfället

Fråga nr 14: *Vad ansåg du vid köpetillfället om värdeutvecklingen gällande skogsmark?*

Här fick vi precis samma resultat som i föregående fråga, d.v.s. en knapp majoritet trodde på att markpriserna i framtiden skulle hålla sig i stort sett oförändrade jämfört med idag. Även här angav två stycken att de inte hade någon åsikt om värdeutvecklingen på skogsmark, se diagram 5.

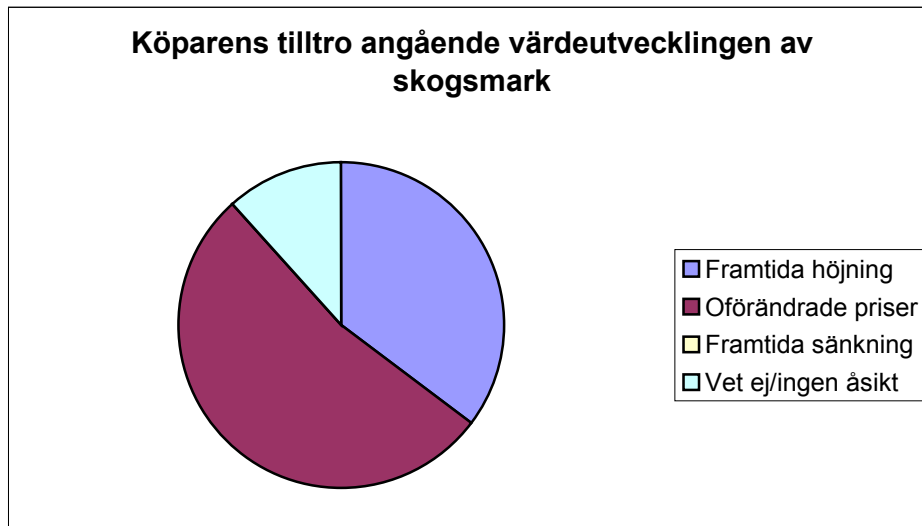


Diagram 5. Visar att övervägande del tror på en framtida höjning av värdeutvecklingen på skogsmark

Fråga nr 15. *Blev köpeskillingen högre eller lägre än utgångsbudet?*

Här gjorde vi en liten miss när det gäller själva frågeställningen genom att inte sätta ett alternativ då ingen budgivning var aktuell.

Dock verkade det som alla tolkade frågan rätt och i förekommande fall själva skrev dit om det varken blev det ena eller det andra alternativet. Detta gällde givetvis enbart de som svarade via brev, eftersom vi med de övriga kunde diskutera oss fram till rätt alternativ. I 9 fall var svaret att köpeskillingen varken blev högre eller lägre än utgångsbudet eftersom det inte hade förekommit någon budgivning. Fyra svarade att köpeskillingen blev högre och för övrigt var svaren att köpeskillingen i slutändan blev lägre.

Fråga nr 16. *Vad anser du idag om det pris du betalade för fastigheten?*

Här tyckte de allra flesta, d.v.s. 15 stycken, att de hade betalat ett rimligt pris för den skogsfastighet som de hade köpt. De två resterande tyckte att de betalat för mycket.

Fråga nr 17: *Vilket var ditt maxpris vid budgivningen?*

Här svarade majoriteten att de inte hade tänkt på något maxpris innan de köpte sin fastighet.

Fråga nr 18: *Var fastigheten värderad vid köpetidpunkten?*

Här svarade 9 stycken ja och 8 stycken nej. Av dem som svarade ja var det några som även uppgav vem som hade värderat, t.ex. LRF konsult. Några menade att de själva som privatpersoner hade värderat fastigheten, men detta svar räknades som nej eftersom vi med värdering menar värdering av en auktoriserad värderare.

Fråga nr 19: *Hur stor del av priset utgörs av värdet av virkesproduktion respektive andra värden?*

Svaren på denna fråga varierade mycket alltifrån att det bara var virkesproduktion som var värdefaktor. Detta svar erhöll vi från fyra stycken. I övriga fall varierade svaren. I ett fall var det endast andra värden som gällde. I ett fall av brevsvararen hade inte frågan besvarats alls. En trolig orsak till detta kan vara att det kanske var lite krångligt att förstå frågeställningen, vilket även märktes vid telefonintervjuerna då frågan kunde förklaras lättare.

Fråga nr 20: *Vad består andra värden av?*

Här fick vi givetvis också mycket varierande svar. Här valde två brevsvarare att inte besvara frågan. Jakt var ett vanligt alternativ bland svaren och i något fall fick vi svaret att egenvärdet d.v.s. glädjen av att äga en skogsfastighet stod för hela delen av övriga värden. Eftersom det fanns ett alternativ för valfritt annat värde svarade några att det var spekulation som var ett annat värde, medan någon uppgav att det var möjligheten att kunna bebygga fastigheten i framtiden som utgjorde detta värde.

Fråga nr 21: *Jag som besvarar enkäten är ...år.*

Samtliga som besvarat enkäten hade även svarat på frågan om ålder.

Medelåldern för dem som köpt skogsfastigheter under aktuell period var 54 år.

Fråga nr 22: *Hade du någon anknytning till skogsbruk innan köpet?*

Många svarade att de vuxit upp på en jord/skogsbruksfastighet. Detta framkom i tio fall av svaren. Många hade också ägt en skogsbruksfastighet innan aktuell fastighet köptes. Fem stycken hade brukat skogsfastighet yrkesmässigt.

Fråga nr 23: *Har du någon form av utbildning inom skogsbruk?*

Nio stycken av 17 uppgav att de hade någon form av skogsutbildning. Det kunde bl.a. vara skogsbruksskola, skogsmästare och dylikt. En svarade att han endast hade några kortare veckokurser. Sju stycken svarade nej på frågan och av dessa så var det många som uppgav att de hade egen lång erfarenhet.

Fråga nr 24: *Vilken var den främsta orsaken till köpet?*

Här fick vi, som man kan förvänta sig, i stort sett lika många olika svar som antalet tillfrågade skogsägare. Några av svaren framhöll orsaker som jaktmöjligheter, investering för framtiden, pengaplacering, att man ägde grannfastigheten, samt att man ägde skog som blev naturvårdsområde, fick bra betalt för detta och därför ville köpa ny skog som komplettering. Någon svarade att han ville få sysselsättning och rekreation vid pensionen och därför köpte skogsfastighet nu vid 62 års ålder.

4.2 Värmlands län

Svarsfrekvensen i Värmlands län uppgick till 76 %. I genomgången av svarsmaterialet upptäcktes 7 slätköp som kunde uteslutas ur analysmaterialet.

4.2.1 Enkät svar

Fråga nr 1: *Hur stor var fastigheten du köpte?*

Alla svarade på denna fråga utan några större bekymmer. I endast två fall var ägaren lite osäker när det gällde storleken på den inköpta fastigheten. Osäkerheten i de här fallen berodde på att den intervjuade delade ägandet med någon annan, men det som skiljde från fastighetsutdraget var inte mer än 1-2 hektar. När skillnaden inte blev större valde vi att använda ägarens uppgifter. Fastigheterna varierade mellan 3,5 ha – 240 ha.

Fråga nr 2: *Dessa hektar utgörs av:*

Här gällde det att dela in sin fastighet i produktiv skogsmark och impediment. Svaren uppgick till 96 %, d.v.s. två brevsvarende hade valt att avstå från att svara på frågan. För två fastigheter gick det inte att få fram något konkret svar, då den ena fastighetsägaren inte visste och den andre helt plötsligt utgick från alla sina ägda fastigheter.

Ser man totalt på de utvalda köpen av skogsfastigheter i Värmlands län under 2002, har 1 258,5 ha sålts till privatpersoner. 853,5 ha av denna areal har redovisats i produktiv skogsmark och impediment. Produktiv skogsmark fanns på 685,7 ha, d.v.s. 80 % av den

redovisade skogsmarken. Därtill bestod 176,2 ha av impediment vilket motsvarar de resterande 20 % av de försålda och redovisade fastigheterna.

Fråga nr 3: *Hur stor andel av fastigheten äger du?*

Samtliga fastighetsägare svarade på denna fråga utan problem. 85 % av svaren var ägda till 100 %. I två fall ägdes fastigheten till 50 %, en fastighet hade tre ägare, d.v.s. 33 % vardera och en fastighet där ägarfördelningen var 25 % för varje ägare. I samtliga fall då delägande fanns delades den inköpta fastigheten av nära släktingar.

Fråga nr 4: *Ingår fastigheten i ett jakt/viltvårdsområde?*

Svarsfrekvensen uppgick till 100 %, men svaren var ibland specificerade om det var jaktvård eller viltvård. 93 % av svaren ingick i någon form av jakt/viltvårdsområde. Resterande 8 % bestod av två fastigheter som inte ingick i något område för jakt eller viltvård.

Fråga nr 5: *Fanns det naturvårdsrestriktioner i samband med köpet?*

När det gäller naturvårdsrestriktioner konstaterades att sådana fanns på 8 av fastigheterna, hela 30 %. Dessa varierade mellan olika former av naturskydd som t.ex. naturvårdshänsyn, nyckelbiotopskydd samt lav-restriktioner. I övrigt förekom inga restriktioner alls.

Fråga nr 6: *Förvärvet var ett nyköp eller kompletteringsköp.*

56 % av skogsfastighetsköpen angavs vara kompletteringsköp, vilket som framgår ovan, är köp av någon som redan äger en skogsfastighet. De resterande 44 % var nyköp.

Fråga nr 7: *Hur långt ifrån din bostad är din fastighet belägen?*

Avståndet till fastigheten varierade stort. Den som bodde närmast behövde bara färdas 100 m, medan den mest avlägsne hade 530 km till sin fastighet, se diagram 6.

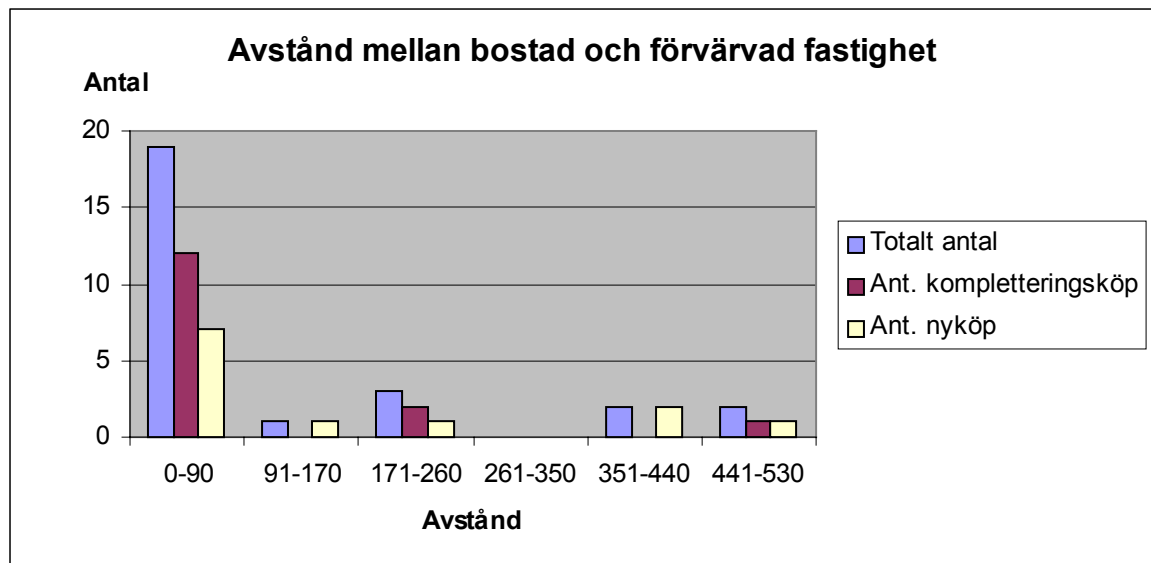


Diagram 6. Avståndet från bostaden relaterat till den förvärvade fastigheten

Efter indelning i olika avståndsklasser syntes det att flertalet (17st.) ändå inte behövde färdas mer än 90 km för att komma till sin fastighet, av dessa var det hela 12 st. som bodde mindre än 30 km bort. Dessa 12 stod för hela 48 % av köparna.

Fråga nr 8: *Avstånd till närmsta tätort?*

Definitionen av tätort kan ju variera, men det innebar inga problem då telefonintervjuerna kunde klargöra detta. De flesta av fastigheterna var belägna relativt nära bebyggelse. Hela 83 % av vårt analysmaterial hade tätort inom 20 km avstånd.

Fråga nr 9: *Hur ofta besöker du fastigheten?*

Svaren varierade stort från 1 dag/år till 300 dgr/år, se diagram 7. Ett samband mellan avstånd och besöksdagar är svårt att se. Långt avstånd från bostaden betyder inte alltid att besöken blir färre. I några fall kunde man klart se att besöksdagarna var ägnade till jakt. Det verkade vara en knivig fråga att besvara eftersom man sällan noterar detta och det blir då svårt att göra en uppskattning. De personer som vi pratade med kunde efter lite eftertanke komma fram till ett rimligt svar.

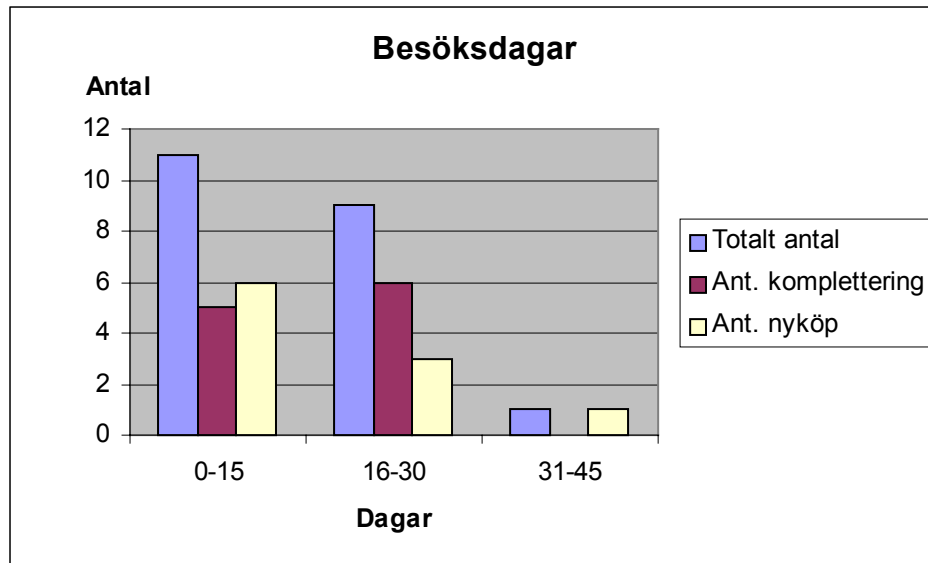


Diagram 7. Besöksdagar på skogsfastigheten per år

Fråga nr 10: *Bedrivs jakt på fastigheten?*

Jakt verkar vara en betydande faktor när det gäller skogsfastighetsinköp. Jagar man inte själv, så arrenderas jakten ut till någon annan. Diagram 8 visar fördelningen åskådliggjord i en uppdelning med avseende på nyköp samt kompletteringsköp.

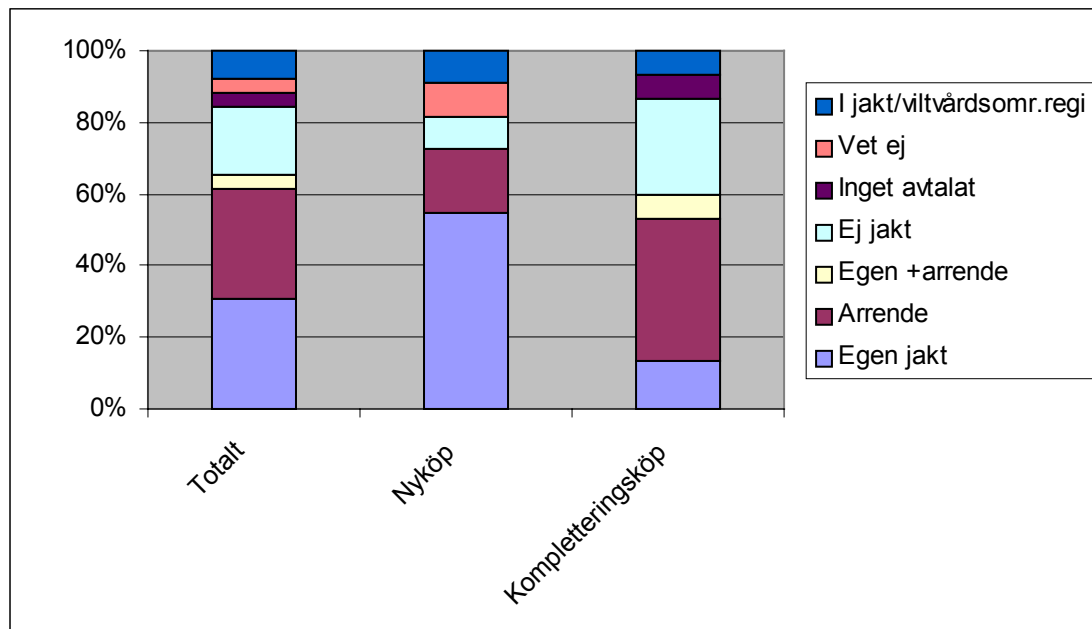


Diagram 8. Jaktförhållanden i Värmlands län

Fråga nr 11: *Var den du köpte fastigheten av släkt med dig eller din make/sambo?*

Av 7 st. skogsfastighetsköp, kunde här noteras efter genomgången av enkäterna, att dessa säljare och köpare var släkt med varandra och de togs därför bort ur materialet.

Fråga nr 12: *Hur bestämdes priset på fastigheten?*

Hur priset bestämdes varierade, men 33 % av köpen avgjordes genom säljarens begärda pris. Näst vanligast var genom slutna anbud som stod för 22 %. För övrigt bestämdes priset t.ex. genom överenskommelse, byte, erbjudet pris m.m.

Fråga nr 13: *Vad ansåg du vid köpetillfället om virkesprisutvecklingen?*

Här fick man välja mellan stigande, sänkta eller oförändrade priser (diagram 9). En knapp majoritet trodde på en höjning, mest på grund av den senaste tidens dåliga priser, 48 %. Alla svarade på frågan, men det var två som inte kunde/ville ge sin syn på detta.

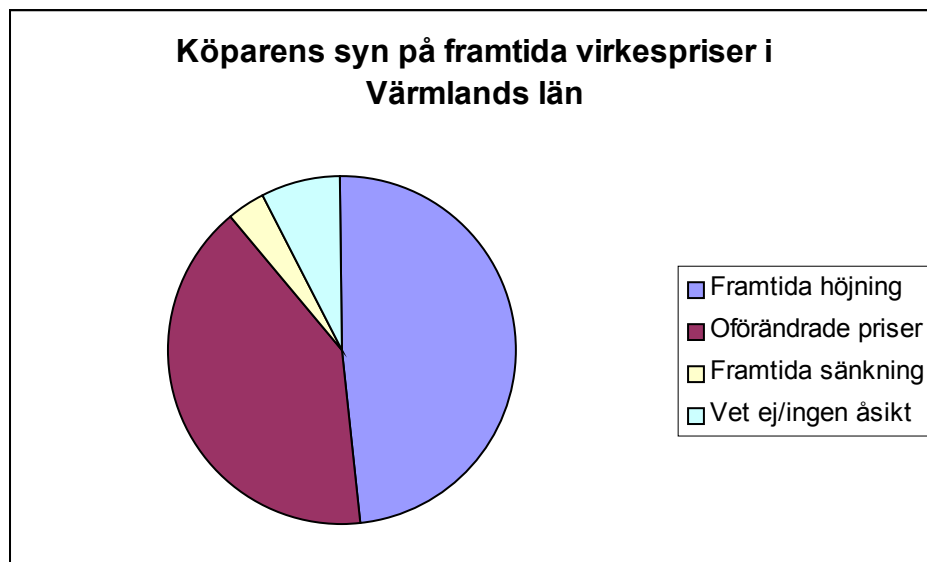


Diagram 9. Visar den fördelning som framkommit angående framtida virkesprisutvecklingen vid köpetillfället

Fråga nr 14: *Vad ansåg du vid köpetillfället om värdeutvecklingen gällande skogsmark?*

En klar tilltro på en värdeökning av skogsmark framkom (diagram 10). Hela 17 st. av 27 st. var optimistiska angående framtiden, d.v.s. 63 %. De resterande 37 % trodde på oförändrad värdeutveckling. Samtliga svarade på denna fråga.

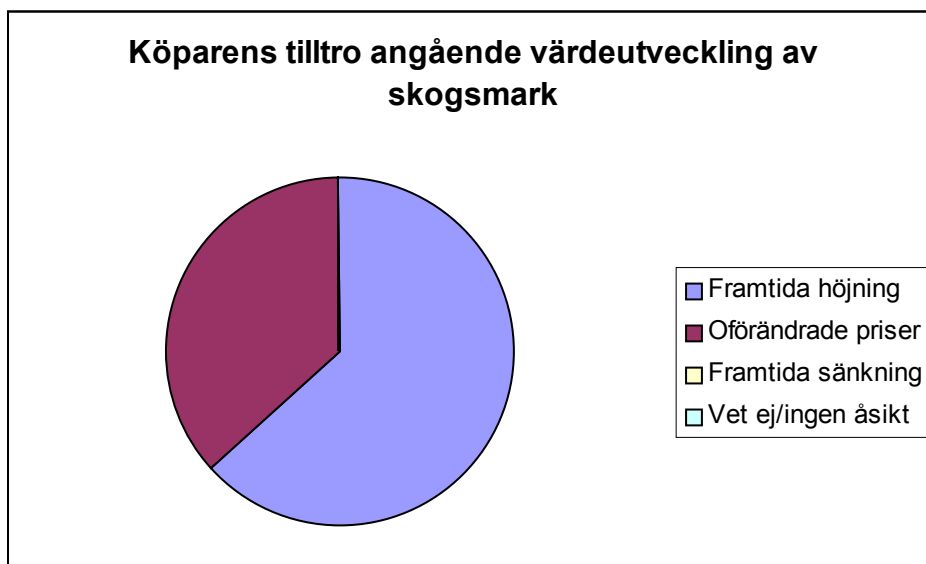


Diagram 10. Visar att övervägande del tror på en framtida höjning av värdeutvecklingen på skogsmark

Fråga nr 15: *Blev köpeskillingen högre eller lägre än utgångsbudet?*

13 köp hade gjorts efter det pris som satts på fastigheten eller erbjudit ett pris som accepterats av säljaren. 5 st. köp såldes för ett lägre pris än utgångsbudet, medan 6 st. hade gett ett högre. 3 köpare gav inget svar alls.

Fråga nr 16: *Vad anser du idag om det pris du betalade för fastigheten?*

De flesta ansåg att det pris de gett varit rimligt, 21 av 27, 78 %. 5 st. ansåg att de fått betala ett för högt pris och en enda hade ingen åsikt i frågan.

Fråga nr 17: *Vilket var ditt maxpris vid budgivningen?*

De flesta köp hade gjorts efter säljarens begärda pris eller genom slutna anbud. Därför hade inte något maxpris varit aktuellt och få svar fanns här att hämta.

Fråga nr 18: *Var fastigheten värderad vid köpetidpunkten?*

Endast 8 av de köpta fastigheterna hade blivit värderade, medan flertalet, d.v.s. 17 st. ej hade anlitat auktoriserad värderare. Två personer ville inte svara på frågan.

Fråga nr 19: *Hur stor del av priset utgörs av värdet av virkesproduktion respektive andra värden?*

5 av 27 har svarat att fastighetens pris utgörs av 100 % virkesproduktion. Det fanns även några som ansåg att priset utgörs av andra värden till 100 % och de var 3 till antalet. I övrigt varierar det från fall till fall. I den största gruppen varierade virkesproduktionens värde mellan 40-99 % och då kombinerades detta med andra värden.

Fråga nr 20: *Vad består andra värden av?*

Beträffande 22 av enkätsvaren kunde noteras att andra värden förekom i ett flertal varianter. De svarande kunde välja mellan jakt, ägandets egenvärde, avkoppling genom vistelse eller arbete, fastighetens naturvärde och/eller andra alternativ. De flesta hade spridit ut sina 100 %, medan några lade vikten på något specifikt alternativ.

Fråga nr 21: *Jag som besvarar enkäten ärår.*

Åldern på skogsfastighetsköparen i Värmlands län under 2002 var i vårt urval mellan 30 och 72 år. Medelålder bland köparna var 52 år.

Fråga nr 22: *Hade du någon anknytning till skogsbruk innan köpet?*

Man kan lätt konstatera att de flesta som köper skog någon gång i livet ägt, brukat eller växt upp på jord/skogsfastighet. Endast två av samtliga har någon annan anknytning till skog och mark, genom att en var gift med en skogsägare och en hade en hustru som ägde grannfastigheten. En hade inte någon anknytning alls.

Sex av de tillfrågade hade yrkesmässiga kunskaper av skogsbruk.

Fråga nr 23: *Har du någon form av utbildning inom skogsbruk?*

Av 27 besvarade enkäter angav 15 st. att de inte hade någon form av skogsbruksutbildning. Tre stycken hade inte svarat på frågan. Övriga 7 har utbildning som: skogsmästare, skogsbruksskola, skogsmästare, lantbruksskola, skogsförman samt olika korta kurser.

Fråga nr 24: *Vilken var den främsta orsaken till köpet?*

Nu kom de stora visionerna fram till slut. 5 av köpen gjordes för jaktens skull, sedan varierade skälen från fall till fall. Här listas några av orsakerna:

Framtida värde som byggnationer

Äga mark i hembygden

Gränsar eget + bra läge

Intresse för växande skog

Son som var utbildad skogsingenjör

Rationaliseringsförvärv

Virkesproduktion, med skogsmaskiner och anställda

Komplettering för möjlig fritidsbyggnation

Mysig liten fastighet, men såld vidare p.g.a. dess läge utanför egna kommunen

Jakten på ett fritidshus vid vatten

Rekreation

Att äga fastighet nära sin egen bostad alt. övrig ägd mark

Nyinvestering som ersättning för inlöst skog

Sammanslagning till större hemman

5 Resultat

Priset utgörs delvis av en monetär del och i vår frågeframställning avser det främst virkesproduktion. Resterande del står för de nyttor som inte kan relateras till rent ekonomiska värden.

Huvudfrågeställningen, d.v.s. att komma fram till hur stor del av priset på en skogsfastighet som utgörs av de andra värdena än de monetära, analyseras i detta avsnitt. Beräkningar utförs varje län för sig och eventuella skillnader och likheter noteras och kommenteras i nästföljande kapitel 6.

5.1 Fastigheter och köpare

Olika medelvärden presenteras i tabellform för att beskriva förhållanden när det gäller köpare och fastigheter. En uppdelning av nyköp och kompletteringsköp redovisas för att upptäcka skillnader och likheter. Med kompletteringsköp menas att köparen redan tidigare äger en skogsbruksfastighet, medan ett nyköp är ett förvärv av en skogsbruksfastighet där ägaren inte tidigare äger skogsmark.

*Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län*

Tabell 1. Medelvärden samt min och maxvärden för köparnas ålder, köpesumma/ha, areal, produktiv skogsmark samt impediment i Gävleborgs län

Variabel	Antal svar	Medel	Min	Max
Totalt				
ålder(år)	17	54	34	69
Köpesumma per ha (kr/ha)	17	24506	7142	62500
Areal (ha)	17	25	2	70
Produktiv skogsmark (ha)	17	20,5	1,6	53
Impediment (ha)	17	4,5	0	31,5
Kompletteringsköp				
ålder(år)	9	53	34	69
Köpesumma per ha (kr/ha)	9	17506	7142	37500
Areal (ha)	9	22	2	70
Produktiv skogsmark (ha)	9	18	2	44,8
Impediment (ha)	9	3,2	0	25,2
Nyköp				
ålder(år)	8	56	46	67
Köpesumma (kr)	8	33226	9655	62500
Total areal (ha)	8	29	2	68
Produktiv areal (ha)	8	23,5	1,6	53
Impediment (ha)	8	5,9	0	31,5

Tabell 1 beskriver de rådande förhållanden vid skogsförvärv under aktuell period i Gävleborgs län. Av tabellen framgår att medelåldern inte uppvisar några stora skillnader mellan nyköp och kompletteringsköp.

För att göra jämförelser möjliga och enklare för läsaren att tolka har en medelköpesumma per hektar tagits fram. Denna visar en markant skillnad när det gäller nyköp och kompletteringsköp. Enligt vår undersökning har nyköp gjorts till ett högre pris per hektar. Medelköpesumman för nyköp blev här 33226 kr/ha, medan kompletteringsköpen stod för ett medel på 17206 kr/ha. Arealen skiftade mellan 2 – 70 ha, vilket gav en relativt jämn fördelning oavsett om det gäller ny- eller kompletteringsköp.

*Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län*

Tabell 2. Medelvärden samt min och maxvärden för köparnas ålder, köpesumma/ha, areal, produktiv skogsmark samt impediment i Värmlands län

Variabel	Antal svar	Medel	Min	Max
Totalt				
ålder(år)	27	52	30	72
Köpesumma per ha (kr/ha)	27	24119	4297	53469
Areal (ha)	27	46,6	4,5	240
Produktiv skogsmark (ha)	22	31,2	0	168
Impediment (ha)	21	8,4	0	72
Kompletteringsköp				
ålder(år)	15	52	38	64
Köpesumma per ha (kr/ha)	15	23176	5304	53469
Areal (ha)	15	64	4,7	240
Produktiv skogsmark (ha)	11	41,2	0	168
Impediment (ha)	11	11,8	0	72
Nyköp				
ålder(år)	12	52	30	72
Köpesumma (kr)	12	20985	4297	29174
Total areal (ha)	12	25,4	3,5	65
Produktiv areal (ha)	11	21,1	1,1	65
Impediment (ha)	10	4,64	0	31,2

Resultaten i tabell 2 står för de förvärv som skett i Värmlands län under undersökningsperioden. Här kan inga stora skillnader utläsas, med avseende på ny- och kompletteringsköp. Ser man till medelåldern på en köpare av skogsfastigheter blev 52 år ett medel oavsett vilket köp det gällde.

5.2 Prisets olika komponenter

Här presenteras två tabeller, en för varje län (tabell 3 respektive 4). Värdena har i tabellen rangordnats. Siffran 1 beskriver den delnytta av köpesumman som utgör den största andelen av priset.

I tabellerna har vi tagit fram prisets olika delkomponenter. För att sedan kunna göra alla köp jämförbara med varandra har värdena angivits i kvotform.

Tillvägagångssätt för att få fram de olika komponenternas kvoter:

1. Först beräknades hur stor del av priset som utgjordes av de icke-monetära och monetära nyttorna
2. Denna andel skulle sedan fördelas i förhållande till vad de andra värdena bestod av virkesproduktion, jakt, ägandets egenvärde, rekreation, naturvärde samt annat. Detta beräknades för varje genomfört köp. För att ge bra överskådlighet och även öka jämförbarheten gjordes beräkningen i kvotform, genom division av delnyttans monetära betydelse och fastighetens pris.
3. Ett medelvärde av varje delnytta kunde sedan beräknas.
4. Den slutliga summan av alla delnyttors medelvärden ska bli 1.0

5.2.1 Prispåverkande faktorer i Gävleborgs län

Tabell 3. Prisets delkomponenter beskrivna i kvotform gällande Gävleborgs län

Variabel	N	Medel	Min värde	Max värde	Rang
Totalt					
Virkesproduktion	16	0,70	0	1,00	1
Jakt	15	0,07	0	0,3	3
Ägandets egenvärde	15	0,13	0	1.00	2
Rekreation	15	0,03	0	0,25	6
Naturvärde	15	0,04	0	0,35	5
Annat	15	0,04	0	0,35	4
Summa		1,01			

*Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län*

Kompletteringsköp					
Virkesproduktion	9	0,79	0,5	1,00	1
Jakt	8	0,07	0	0,3	3
Ägandets egenvärde	8	0,08	0	0,25	2
Rekreation	8	0,05	0	0,25	4
Naturvärde	8	0,02	0	0,15	5
Annat	8	0	0	0	6
Summa		1,01			
Nyköp					
Virkesproduktion	7	0,59	0	1,00	1
Jakt	7	0,07	0	0,3	4
Ägandets egenvärde	7	0,19	0	1,0	2
Rekreation	7	0,00	0	0,03	6
Naturvärde	7	0,06	0	0,35	5
Annat	7	0,09	0	0,35	3
Summa		1.00			

5.2.2 Prispåverkande faktorer i Värmlands län

Tabell 4. Prisets delkomponenter beskrivna i kvotform gällande Värmlands län

Variabel	N	Medel	Min värde	Max värde	Rang
Totalt					
Virkesproduktion	27	0,65	0	1,00	1
Jakt	27	0,11	0	1,00	2
Ägandets egenvärde	27	0,11	0	1,00	3
Rekreation	27	0,06	0	0,4	4
Naturvärde	27	0,06	0	0,5	5
Annat	27	0,01	0	0,15	6
Summa		1,00			
Kompletteringsköp					
Virkesproduktion	15	0,71	0	1,00	1
Jakt	15	0,07	0	0,95	3
Ägandets egenvärde	15	0,13	0	1,0	2
Rekreation	15	0,04	0	0,24	5
Naturvärde	15	0,05	0	0,25	4
Annat	15	0	0	0,003	6
Summa		1,00			

*Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län*

Nyköp					
Virkesproduktion	12	0,57	0	1,00	1
Jakt	12	0,17	0	1,00	2
Ägandets egenvärde	12	0,09	0	0,35	3
Rekreation	12	0,08	0	0,40	4
Naturvärde	12	0,07	0	0,50	5
Annat	12	0,03	0	0,15	6
Summa		1,01			

5.3 De icke monetära nyttornas betydelse

De nyttor som fanns med i undersökningen bestod av bl.a. virkesproduktion och jakt, som i båda fallen kan placeras bland de monetära nyttorna. Tilläggas bör att jakt även kan vara en form av rekreation, vilket ger den en dubbel betydelse och blir svår att prissätta. För den som besvarade frågeformuläret fanns ett alternativ där man hade möjligheten att själv bidra med en annan nytta än de föreslagna. Det visade sig kunna vara av både monetär- och/eller icke-monetär art.

De nyttor som är av ren icke-monetär art är följaktligen ägandets egenvärde, naturvärde och rekreation. Denna grupp av de tre icke-monetära nyttorna får beteckningen i-kvot fortsättningsvis. Av tabellerna ovan kan man se att de icke-monetära nyttorna har betydelse för köparna.

*Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län*

Tabellerna 5 respektive 6 som visar i-kvotens fördelning i respektive län.

Tabell 5. I-kvotens fördelning i Gävleborgs län

I-kvot	Frekvens	Kumulativ procent
0,0	6	40,0
> 0,0 men ≤ 0,1	2	53,3
> 0,1 men ≤ 0,2	2	66,7
> 0,2 men ≤ 0,3	1	73,3
> 0,3 men ≤ 0,4	1	80,0
> 0,4 men ≤ 0,5	2	93,3
> 0,5 men ≤ 0,6	0	93,3
> 0,6 men ≤ 0,7	0	93,3
> 0,7 men ≤ 0,8	0	93,3
> 0,8 men ≤ 0,9	0	93,3
> 0,9 men ≤ 1,0	1	100,0

Av tabell 5 framkommer att en majoritet av förvärven har en i-kvot på 0,0. Om en uppdelning görs med hänsyn till nyköp och kompletteringsköp blir resultatet att i-kvoten bland nyköpen blir högre än bland kompletteringsköpen. Nyköpens medeltal av i-kvoten uppgår till 0,25, medan kompletteringsköpen står för 0,15. I vårt urskiljningsmaterial förekommer det att i-kvoten är 0,0 i båda typerna av förvärv.

Tabell 6. I-kvotens fördelning i Värmlands län

I-kvot	Frekvens	Kumulativ procent
0,0	7	25,9
> 0,0 men ≤ 0,1	3	37,0
> 0,1 men ≤ 0,2	5	55,5
> 0,2 men ≤ 0,3	2	62,9
> 0,3 men ≤ 0,4	2	70,4
> 0,4 men ≤ 0,5	5	88,9
> 0,5 men ≤ 0,6	1	92,6
> 0,6 men ≤ 0,7	0	92,6
> 0,7 men ≤ 0,8	0	92,6
> 0,8 men ≤ 0,9	0	92,6
> 0,9 men ≤ 1,0	2	100,0

När man ser på resultaten i Värmland visar det sig att även här finns den övervägande delen i klassen där i-kvoten är 0,0. Vid uppdelning mellan nyköp och kompletteringsköp framkommer det att ingen större skillnad råder mellan förvärvstyperna. Nyköpen har ett medeltal av i-kvoten på 0,24, medan kompletteringsköpen kommer upp i en i-kvot på 0,22.

5.3.1 Eventuella samband mellan den icke monetära nyttan och några oberoende variabler

För att se om det eventuellt förekommer några samband mellan i-kvoten och några oberoende variabler har vi valt att undersöka om samband finns med antalet besöksdagar samt ålder (tabellerna 7-10).

5.3.1.1 Gävleborgs län

Tabell 7. Besöksdagar i förhållande till i-kvot i Gävleborgs län

Variabel	Antal	Medel
Besöksdagar 0-20		
I-kvot	7	0.11
Besöksdagar 21-40		
I-kvot	1	0.50
Besöksdagar 41-		
I-kvot	3	0.33

Något samband i tabell 7 mellan antalet besök och i-kvoten går inte att utläsa.

Tabell 8. Ålder i förhållande till i-kvot i Gävleborgs län

Variabel	Antal	Medel
≥ 60 år		
I-kvot	4	0.16
≥ 50år men < 60 år		
I-kvot	4	0.27
< 50 år		
I-kvot	3	0.18

Av tabell 8 kan man inte påvisa några samband mellan ålder och i-kvot.

5.3.1.2 Värmlands län

Tabell 9. Besöksdagar i förhållande till i-kvot i Värmlands län

Variabel	Antal	Medel
Besöksdagar 0-20		
I-kvot	17	0.18
Besöksdagar 21-40		
I-kvot	3	0.31
Besöksdagar 41-		
I-kvot	3	0.71

Som framgår av tabell 9 finns en klar tendens att i-kvoten stiger med ökande antal besöksdagar, dock kan inte något samband säkerställas, eftersom någon ytterligare analys inte gjorts.

Tabell 10. Ålder i förhållande till i-kvot i Värmlands län

Variabel	Antal	Medel
≥ 60 år		
I-kvot	4	0.16
≥50år men < 60 år		
I-kvot	4	0.27
< 50 år		
I-kvot	3	0.18

Enligt tabell 10 påvisar förhållandet mellan i-kvot och ålder inget samband.

6 Jämförelser

Genomgående för denna studie är att jämförelser har gjorts dels mellan köpen totalt sett, men också mellan nyköp respektive kompletteringsköp. En jämförelse görs även med ett tidigare utfört examensarbete i detta ämne som gjordes av Jonas Paulsson 2002, vars studie omfattar Östergötlands-, Jönköpings-, Kronobergs-, Kalmar-, Hallands samt Västra Götalands län [1]. Fortsättningsvis kommer denna studie att kallas för Studie 2002.

För att jämförelser skall vara genomförbara utformades frågeunderlaget på liknande sätt som i Studie 2002.

Den största skillnaden mellan vår studie och Studie 2002, är att vi har arbetat med två län parallellt med varandra, medan Studie 2002 omfattar 6 län i södra Sverige som en helhet. Detta betyder att vårt undersökningsmaterial består av ett mindre antal köp.

6.1 Svarsfrekvens

Svarsfrekvensen i vår undersökning uppgår totalt sett till 72 %, vilket är ett sämre resultat än Studie 2002 där svarsfrekvensen uppgick till 86 %. En orsak till detta är att telefonnummer inte gick att få fram i tillräcklig stor utsträckning. Istället gjordes brevutskick med följderna att färre intresserade sig för att svara. När däremot telefonintervjuer var möjliga fick vi en högre svarsfrekvens tack vare att även de som inte tänkt svara, ändå ställde upp.

6.2 Jaktförhållanden

I Gävleborgs län jagade drygt hälften i egen regi på sin skogsfastighet. Ser man på eventuella skillnader mellan nyköp och kompletteringsköp här kommer man fram till att inga större olikheter råder mellan dessa två typer av köp. När det gäller kompletteringsköpen så framkommer att en större del är utarrenderad till jakt än totalt sett. I kategorin nyköp är inte arrende aktuellt.

I Värmlands län var andelen skogsfastigheter där man bedriver jakt i egen regi något mindre än i Gävleborgs län. De köpare som själva bedrev jakt uppgick här till ca 30 %.

I uppdelningen av nyköp respektive kompletteringsköp, konstaterades att länen skiljde sig åt. Den egna jakten var på samma nivå, vare sig det var nyköp eller ett kompletteringsköp, medan däremot all utarrenderad jakt förekom bland kompletteringsköpen i Gävleborgs län.

På de förvärvade fastigheterna i Värmlands län bedrivs fler former av jakt, vilket betyder att den egna jakten inte är lika framträdande. Utarrenderad jakt finns både bland nyköp och bland kompletteringsköp i Värmlands län. Egen jakt representerar här en liten del bland kompletteringsköpen om jämförelse görs med Gävleborgs län, men den största förekomsten av egen jakt finns bland nyköpen.

I Studie 2002 framkommer att 63% bedriver jakt i egen regi i de södra delarna av landet.

6.3 Köparens tilltro till framtida virkes- och markpriser

Åsikter angående virkespriser uppvisade inte några stora skillnader bland länen. I Värmlands län var 48 % optimistiska vad gäller framtida virkespriser och i Gävleborgs län var andelen optimistiska något lägre dvs. ca 40 %.

I Gävleborgs län trodde majoriteten att oförändrade priser var det mest rimliga. Denna andel stod för 47 %.

I Studie 2002 uppgick andelen som trodde på oförändrade virkespriser till 73 %.

Markpriserna och framtidstron på dessa skiljde länen åt. I Värmlands län var tron på en värdehöjning större än i Gävleborgs län. Hela 63 % av köparna av skogsmark i Värmlands län trodde på att markpriserna skulle stiga i framtiden. I Gävleborgs län stod denna andel för en dryg tredjedel.

Om en jämförelse görs med Studie 2002, visar den att andelen som trodde på framtida höjningar här stod för 56 % av svaren.

6.4 Avstånd mellan bostad och förvärvad fastighet

Det fanns en markant skillnad mellan länen. Av skogförvärven i Värmlands län varierade avstånden mellan köparnas bostäder och de förvärvade fastigheterna. Avstånden låg här mellan 100 m och 530 km. Det visade sig efter gruppering, att nästan hälften av köparna i Värmland inte hade längre avstånd än 30 km.

I Gävleborg låg motsvarande spridning på avstånd från 0 km till längst 50 km. Den andel som hade ett avstånd upp till 30 km, uppgick i Gävleborgs län till hela 88 %.

Om man tittar lite på skillnader mellan nyköp och kompletteringsköp visar det sig att den övervägande delen som har nära till sin skogsfastighet, har genomfört ett kompletteringsköp. Detta gäller för båda våra län.

Någon motsvarande undersökning har inte återfunnits i Studie 2002.

6.5 Hur ofta man besöker sin skogsfastighet

Det varierade mycket på hur ofta man besökte sin fastighet. Här kan man konstatera en viss osäkerhet, eftersom det är svårt att uppskatta precis hur många dagar per år som man besöker den aktuella fastigheten. Resultatet här visade dock att de flesta besökte sin fastighet relativt sällan.

Om man kopplar ihop besöksdagar med avstånden, visar det sig att trots att Gävleborgs läns fastighetsköpare pendlar kortare sträckor besöker de sin fastighet mer sällan, än vad man gör bland köpare av fastigheter i Värmlands län.

6.6 Den icke monetära nyttan

Den slutliga jämförelsen som skall göras är också den viktigaste, nämligen om man kan påvisa någon skillnad av den icke monetära nyttans betydelse i de två länen, men också om vi kan påvisa någon skillnad med Studie 2002 när det gäller denna faktor.

Man kan konstatera att den främsta orsaken till köpen ibland kan vara av både icke-monetär och monetär art. Ett sådant intresse kan vara jakt, som både kan vara av ekonomisk nytta genom arrende av någon annan eller så kan jakt ses som en avkoppling och är då inte längre någon monetär nytta.

Som tidigare beskrivits har de delar av prisets komponenter, som kan anses vara av ren icke-monetär art, valts att betecknas som en i-kvot. I-kvoten beräknades i båda länen, vilket gav ett medelvärde i Gävleborgs län på 0,20 och i Värmlands län hamnade kvoten på 0,23. Detta visar att en del av priset är av icke-monetär nytta i båda länen.

När sedan i-kvoten delades upp i nyköp och kompletteringsköp, visade det sig att i-kvoten var betydligt högre bland nyköpen i Gävleborgs län. I Värmlands län kunde inga betydande skillnader påvisas vid uppdelningen.

I jämförelse med Studie 2002 kan konstateras att södra Sverige verkar ha en något högre i-kvot, då medeltalet uppgår till 0,26. Liksom i Gävleborgs län är i-kvoten relativt mycket högre bland nyköpen.

Vid ett försök att påvisa samband mellan två oberoende variabler, ålder och besöksdagar i förhållande till i-kvoten, framkom inga samband gällande ålder. Då besöksdagar ställdes mot i-kvoten framkom inga samband i Gävleborgs län, men en tendens fanns i Värmlands län då i-kvoten steg med fler antal besöksdagar. Detta resultat kan ej styrkas då ingen regressionsanalys har utförts.

7 Slutsatser

Av erhållna resultat kan vi konstatera att det existerar en icke-monetär nytta, vilket vi även antog innan vår studie påbörjades. Vi kan även anta av resultatet att i-kvoterna i Gävleborgs- och Värmlands län kan vara rimliga när jämförelse görs med Studie 2002.

En orsak till den något lägre i-kvoten i Gävleborgs- och Värmlands län, kan vara att virkesproduktionen spelar en större roll i dessa län än i de södra delarna av Sverige. Intressant är att klassindelningen av i-kvoten i respektive län, resulterade i att övervägande delen av de tillfrågade hamnade i klassen 0,0. Viktigt att tänka på här, är att inte virkesproduktionen enbart styr detta, utan att jakten spelar stor roll som en viktig monetär faktor. Tidigare har vi påtalat att jakten även har en icke-monetär funktion och det har också framkommit vid intervjuerna. Det finns ett fåtal som enbart köpt sin fastighet för att kunna jaga.

Vid försök att finna samband mellan i-kvoten och två oberoende variabler, ålder och avstånd, kunde vi endast konstatera ett eventuellt samband i ett av länen när det gällde samband mellan i-kvot och avstånd. Sambandet som erhöles påvisade att i-kvoten steg med ökat avstånd. Dock kan en svaghet finnas i resultatet, då ingen ytterligare analys gjordes för att styrka ett samband. I tidigare studie har ett liknande samband undersökts genom en regressionsanalys

Svarsfrekvensen kunde eventuellt ha blivit bättre, om fler telefonnummer hade hittats. Nu var inte fallet så utan vi var tvungna att till alltför många endast skicka frågeformuläret via postverket. Vi var medvetna om att risken för lägre svarsfrekvens fanns, vilket också kunde konstateras.

8 Referensförteckning

- 1 Paulsson, Jonas 2002. Examensarbete, *Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter – en intervjuundersökning*
- 2 <http://www.svo.se/fakta/stat/snabb/huvudsida%20i%20snabb.htm> , 2003-04-16, skoglig statistikinformation
- 3 Lidestav, Gun, Nordfjell, Tomas 2002. *Fakta skog, nr 11; Svenska skogsägare i nytt ljus*, Sveriges lantbruksuniversitet SLU
- 4 Kriström, Bengt 1998. *Skog i nord och syd, Skogens ekonomiska värden*, En dokumentation från 1998 års edbergsseminarium, Karlstad 20-21 januari 1998
- 5 Ejlertsson, Göran 1996. *Enkäten i praktiken*, En handbok i enkätmetodik
- 6 http://www.konsult.lrf.se/vara_tjanster/info/press/2003/030131_1.htm , 2003-04-13 Artikel om prisutveckling av skog
- 7 <http://www.sagisyd.se/nr2-2002/investering.htm> , 2003-04-13, artikel om investering av skog på lång sikt
- 8 www.regionfakta.com/varmland , 2003-04-13, fakta och perspektiv om Värmlands län
- 9 Julstad, Barbro 2000. *Fastighetsindelning och markanvändning*, Norstedts Juridik
- 10 <http://www.lantbruk.com/pub/printart.hbs?artid=808810> , 2003-04-23, artikel från tidningen Land angående utbudet av skogsfastigheter
- 11 www.regionfakta.com/varmland , 2003-05-10, fakta och perspektiv om Värmlands län
- 12 www.regionfakta.com/gavleborg , 2003-05-10, fakta och perspektiv om Gävleborgs län
- 13 Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet 2002, *Fastighetsvärdering grundläggande teori*, LMV-rapport 2002:10

Bilaga A

Frågeformulär

1. Hur stor är fastigheten du köpte?ha

2. Dessa hektar utgörs av:% Produktiv skogsmark
.....% Impediment

3. Hur stor andel av fastigheten äger du? (inkl. maka/make/sambo)
.....% t.ex. 100%

4. Ingår fastigheten i ett jakt/viltvårdsområde? Ja
 Nej

5. Fanns det naturvårdsrestriktioner i samband med köpet?
 Ja, på fastigheten
 Ja, i anslutning till fastigheten
 Nej

6. Förvärvet var ett.... Nyköp
 Kompletteringsköp

7. Hur långt ifrån din bostad är fastigheten belägen?km

8. Avstånd till närmsta tätortkm

9. Hur ofta besöker du fastigheten?dagar/år

*Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län*

10. Bedrivs jakt på fastigheten
- Ja, i egen regi
 - Ja, genom arrende av annan
 - Nej!
11. Var den du köpte fastigheten av släkt med dig eller din make/sambo?
- Ja
 - Nej
12. Hur bestämdes priset på fastigheten?
- Genom slutna anbud
 - Auktion
 - Begärt pris, ev. följt av öppen anbudsgivning
 - Du/Ni erbjöd säljaren ett pris
 - Annat tillvägagångssätt, ange vad _____
13. Vad ansåg du vid köpetillfället om virkesprisutvecklingen?
- Framtida höjning av priser
 - Framtida lägre priser
 - Oförändrade priser
14. Vad ansåg du vid köpetillfället om värdeutvecklingen gällande skogsmark?
- Framtida höjning av priser
 - Framtida lägre priser
 - Oförändrade priser
15. Blev köpeskillingen högre eller lägre än utgångsbudet?
- Högre
 - Lägre

Marknadsstudie över prisbildningen av skogsfastigheter i
Värmlands län och Gävleborgs län

16. Vad anser du idag om det pris du betalade för fastigheten?

- För högt pris
- För lågt pris
- Rimligt pris
- Annat såsom, _____

17. Vilket var ditt maxpris vid budgivningen?

.....

18. Var fastigheten värderad vid köpetidpunkten?

- Ja
- Nej

19. Hur stor del av priset utgörs av värdet av virkesproduktion respektive andra värden?

.....% virkesproduktion

.....% andra värden

Summa: _____% **Obs!!** ska bli 100!!

20. Vad består andra värden av?

.....% Jakt

.....% Ägandets egenvärde

.....% Avkoppling genom
vistelse el. arbete

.....% Fastighetens naturvärde

.....% Annat, nämligen _____

Summa: _____% **Obs!!** ska bli 100

21. Jag som besvarat enkäten ärår

22. Hade du någon anknytning till skogsbruk innan köpet?

- Brukade skogsfastighet yrkesmässigt
- Hade tidigare brukat skogsfastighet
- Hade tidigare ägt skogsfastighet
- Är uppväxt på jord/skogsfastighet
- Annan anknytning nämligen, _____

23. Har du någon form av utbildning inom skogsbruket?

- Nej
- Ja, nämligen _____

24. Vilket var den allra främsta orsaken till köpet?

Du behöver **inte** skicka frågeformuläret till oss utan det utgör endast ett underlag för kommande telefonintervju.

Bilaga B

Följebrev 1

Till dig som köpt skogsmark under 2002

Hej!

Vi är två studenter från Högskolan i Trollhättan, där vi läser på Lantmätariingenjörsprogrammet. För att få vår examen skall ett examensarbete genomföras på 10 poäng. Vi har valt att för Lantmäteriverket i Gävle genomföra en studie av vad som påverkar prisbildningen när det gäller köp av skogsfastigheter. I tidigare studier som genomförts i olika delar av landet har det framkommit att även andra faktorer än de rent ekonomiska påverkar priset. Sådana faktorer kan vara varierande t.ex. jaktmöjligheter, känslomässiga värden i och med ägandet o.s.v. Ert deltagande är av **stor** betydelse i vår undersökning och vi hoppas och tror att Ni är villiga att hjälpa oss. Tack vare Er medverkan kan man dels komma fram till vad som bestämmer priser på skogsmark vilket gynnar forskningen och även medverkar till att vi kan slutföra vår utbildning.

Vi har valt att undersöka Värmlands- och Gävleborgs län. I varje län har vi valt ut fastighetsköp gjorda under 2002. Fastighetsuppgifterna är hämtade ur Lantmäteriverkets fastighetsregister och på detta vis har adresser och namn framkommit.

Vår undersökning ska gå till på följande sätt. Tillsammans med detta brev får Ni en enkät med frågor angående fastighetsköpet Ni gjort. Vi vore tacksamma om Ni kunde besvara frågorna och skicka frågeformuläret till oss i det bifogade kuvertet **senast 03-04-10**.

Vi ber att Ni besvarar frågorna så väl som möjligt. Har Ni eventuella frågor, så går det bra att nå oss via mail eller per telefon enligt nedan, vi har då möjlighet att i vår tur kontakta Er.

OBS! Frågeformuläret gäller enbart den fastigheten som anges här: _____

Man kan tycka att ett enskilt svar inte betyder så mycket, men i ett större sammanhang kommer svaren att ge värdefull information. Detta bygger förstås på att så många som möjligt svarar på enkäten, **ditt svar är därför av stor vikt**. I den slutliga sammanställningen kommer alla att vara helt anonyma och enskilda uppgifter kommer inte att kunna spåras.

Tack på förhand!

Med Vänlig Hälsning

Eva Sandström

E-mail: sandstromeva@spray.se

Mob.tel. 070-5431813

Maria Wagerland

E-mail: maria.wagerland@compaqnet.se

Mob.tel. 0733-867876

Bilaga C

Följebrev 2

Till dig som köpt skogsmark under 2002

Hej!

Vi är två studenter från Högskolan i Trollhättan, där vi läser på Lantmätariingenjörsprogrammet. För att få vår examen skall ett examensarbete genomföras på 10 poäng. Vi har valt att för Lantmäteriverket i Gävle genomföra en studie av vad som påverkar prisbildningen när det gäller köp av skogsfastigheter. I tidigare studier som genomförts i olika delar av landet har det framkommit att även andra faktorer än de rent ekonomiska påverkar priset. Sådana faktorer kan vara varierande t.ex. jaktmöjligheter, känslomässiga värden i och med ägandet o.s.v. Ert deltagande är av **stor** betydelse i vår undersökning och vi hoppas och tror att Ni är villiga att hjälpa oss. Tack vare Er medverkan kan man dels komma fram till vad som bestämmer priser på skogsmark vilket gynnar forskningen och även medverkar till att vi kan slutföra vår utbildning.

Vi har valt att undersöka Värmlands- och Gävleborgs län. I varje län har vi valt ut fastighetsköp gjorda under 2002. Fastighetsuppgifterna är hämtade ur Lantmäteriverkets fastighetsregister och på detta vis har adresser och namn framkommit.

Vår undersökning ska gå till på följande sätt. Tillsammans med detta brev får Ni en enkät med frågor angående fastighetsköpet Ni gjort. Ni behöver **inte** skicka frågeformuläret till oss utan det utgör endast ett underlag för kommande telefonintervju.

Det telefonnummer vi kommer att försöka nå er på är: _____

Vi ber att Ni besvarar frågorna så väl som möjligt. Vi kommer sedan att ta kontakt med Er per telefon för att få era svar. Detta kommer huvudsakligen att ske under **vecka 15**. Om Ni vill att vi ska höra av oss vid någon speciell tidpunkt och till ett visst telefonnummer går det bra att meddela oss via mail.

OBS! Frågeformuläret gäller enbart den fastigheten som anges här: _____

Man kan tycka att ett enskilt svar inte betyder så mycket, men i ett större sammanhang kommer svaren att ge värdefull information. Detta bygger förstås på att så många som möjligt svarar på enkäten, **ditt svar är därför av stor vikt**. I den slutliga sammanställningen kommer alla att vara helt anonyma och enskilda uppgifter kommer inte att kunna spåras.

Tack på förhand, vi hörs per telefon inom kort!

Med Vänlig Hälsning

Eva Sandström

E-mail: sandstromeva@spray.se

Mob.tel. 070-5431813

Maria Wagerland

E-mail: maria.wagerland@compaqnet.se

Mob.tel. 0733-867876