

*sedan starten

Det är sju år sedan vi senast gav ut ett Marknadsbrev. Trots att den ekonomiska politiken och jordbrukspolitiken genomgått remarkabla förändringar sedan dess, känns det förvånansvärt aktuellt att nu läsa igenom marknadsbrevet från 1991. Många av de tendenser vi då såg har förstärkts och ett antal spådomar har infriats.

Således påtalade vi då att antalet tillskotts- eller rationaliseringsköp skulle öka kraftigt. Vi kan notera att detta besannats och att till och med de högsta jordpriserna betalats vid just tillskottsköp. Genom de reavinstregler som nu råder kan en framgångsrik lantbrukare inte sälja sin fastighet i syfte att förvärva en större. Reavinstskatten urholkar hans egna kapital. Därför är han hänvisad till tillskottsköp såsom den enda formen av expansion.

Emellertid anser vi fortfarande att det vore självklart att införa möjligheten att uppskjuta reavinsten vid förvärv av en större och dyrare jordbruksfastighet. Beskattningen borde inträda först då "produktionsresurserna" slutgiltigt realiserats. För detta kommer vi att fortsätta verka.

PRISUTVECKLING

Sedan Sverige blev medlem i EU, 1995, har priset på åkermark i södra Sverige i det närmaste fördubblats. Faktorerna bakom detta är givetvis flera.

RÄNTAN har sedan 1995 i det närmaste halverats.

Ränteutvecklingen hos Landshypotek

	Rörlig ränta	2 år	5år
mars 1995	10,25 %	11,25 %	11,75 %
mars 1996	9,25 %	8,75 %	9,90 %
mars 1997	5,45 %	6,0 %	7,25 %
mars 1998	5,50 %	5,70 %	6,25 %

EU:s JORDBRUKSPOLITIK har skapat stabila spelregler. Förutsättningarna ändras inte från dag till annan och tendensen är att vi går mot ett likformigt regelverk inom hela EU; inte bara avseende arealbidragen utan även avseende normer för djurhållning, gödselavgifter m.m.

KAPITALETS RÖRLIGHET inbjuder utlänningar och utlandssvenskar att investera i Sverige. Om den fasta egendomen här i Sverige i ett europeiskt perspektiv är undervärderad söker sig kapital hit. Därigenom utjämnas differensen. De största egendomarna Skånegårdar förmedlat under de senaste åren har försålts till utlänningar eller utlandssvenskar. Samtliga har varit kontantbetalare.

KAPITALBESKATTNINGEN, dvs de nya reglerna att under vissa förutsättningar beskatta inkomst av näringsverksamhet som kapitalinkomst, har gjort det enklare och mera attraktivt att investera i fast egendom, såväl jord som skog. Många företagare, jordbrukare och andra, har under de senaste åren gjort goda vinster och kan tack vare denna beskattningsmetod öka sitt egna kapital och erhålla en acceptabel beskattning på avkastningen från nya investeringar.

En förhoppning är att det på sikt blir möjligt att i Sverige bygga upp egna förmögenheter genom företagande. En sådan utveckling kommer långsiktigt visa sig vara ytterst betydelsefullt för prisstabiliteten avseende fast egendom. Vidare är denna "nya" inhemska kapitalbildning viktig för att svenskarna skall kunna konkurrera med utlänningar och utlandssvenskar.

Förvärvstillståndens tid är förbi och kommer nog aldrig tillbaka. Moderneringen har blivit en näring bland andra och de fria kapitalströmmarna dem emellan gynnar sanno-liket jordbruket mer än andra näringar.

Nästa steg kan vara att även juridiska personer erhåller generell rätt att förvärva jord- och skogsbruksfastigheter. Detta är inte odelat positivt.

ÅR 2000

Då de nya reavinstreglerna antogs 1990 och de gamla reglerna blev övergångsregler t o m 1999, trodde vi att utbudet av fastigheter skulle bli mycket stort i slutet av 1990-talet. Denna uppfattning har vi delvis tvingats revidera.

Huvudorsaken till detta är den sänkta räntan. Vad skall den som säljer göra med de disponibla medlen? Ta följande exempel.

En äldre lantbrukare har en gård på 50 ha åker. Marknadsvärdet uppgår till 4,5 mkr. Han är skuldfri. Den latent reavinstskatten uppgår till 700 000:-. Vid en försäljning erhåller han efter skatt och försäljningskostnader cirka 3,65 mkr. Avkastningen på detta kapital uppgår till cirka 170 000:- vid placering i bank eller i obligationer.

Avgår: skatt	50 000:-
förmögenhetsskatt	42 000:-
boendekostnad	60 000:-

Återstår	<u>18 000:-</u>
----------	-----------------

Alternativet till försäljning är att arrendera ut jorden och bo kvar i mangårdsbyggnaden. Arrendeintäkten uppgår till cirka 175 000:- (fem procent av marknadsvärdet på jorden).

Avgår: skatt o sociala avgifter	70 000:-
förmögenhetsskatt	-
driftskostnader boende	35 000:-
Återstår	<u>70 000:-</u>

Förmögenheten är dessutom placerad realt och vid framtida arv reduceras arvsskatten.

Förmögenhets- och arvsskatten skapar således betydande inlåsnings effekter.

Den framtida reavinstproblematiken kan lindras genom att före år 2000 göra försäljningar inom familjen. Det är till och med så att sådana internförsäljningar kan reducera skatten ytterligare i förhållande till övergångsreglerna.

BANKERNA

Då Föreningsbanken och Sparbanken beslöt att fusionera såg vi framför oss hur konkurrensen skulle komma att minska och att vi skulle få en konformistisk "låne-marknad". Dessbättre blev vi inte sannspådda. Av fusionen fick vi, åtminstone i Skåne, fler aktörer. FöreningsSparbanken, Sparbanken Finn, Färs & Frosta Sparbank, Sparbanken Gripen etc... Vidare gav det signaler till fler banker, såsom Nordbanken och Provinsbanken, att engagera sig i lantbruksbranschen. Provinsbankens ägare, Den Danske Bank, borgar för ett gediget intresse och kunnande inom vår bransch.

Vi är mycket glada för denna utveckling och samarbetar gärna med alla aktörer, allt med målsättningen att ytterligare sänka kapitalkostnaden och öka tillgången på riskvilligt kapital.

DANSKT INTRESSE

Vi får allt fler telefonsamtal från Danmark. Priserna där ligger cirka 20 procent högre än i Sverige, varav 17 procent består av valutadifferens. Öresundsbron står färdig om två år och självklart kommer den att påskynda integrationen av svenskt och danskt lantbruk.

SKÅNEGÅRDAR 1997

Under 1997 förmedlade Skånegårdar 84 stycken fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 220 mkr. Där en fastighet har delats så att byggnaderna med lite mark har sålts för sig och övrig mark för sig, har detta i vår sammanställning angivits till två fastigheter.

Försäljningarna har delats upp i följande kategorier:

	Antal	Genomsn förs.summa	Sammanl försumma	Relationst M/T**
Bosättnings-, rekreationslantbruk	19	1 485 tkr	30 257 tkr	2,23
Familje-, avkastningslantbruk	13	3 175 tkr	41 295 tkr	1,81
Rationaliseringsförvärv (jord o skog)	25	2 602 tkr	65 048 tkr	1,98
Avstyckade gårdar*	21	1 110 tkr	23 032 tkr	2,31
Kapitalplacering (i kombination med rekreation)	6	9 980 tkr	59 885 tkr	2,26
SUMMA	84	2 613 tkr	219 517 tkr	2,13

Av ovanstående kan en sammanställning avseende skogsgårdar göras.

Skogsgårdar	16	2 950 tkr	47 185 tkr	2,03
-------------	----	-----------	------------	------

*tidigare avstyckad eller avstyckad i anslutning till försäljning 1997

**marknadspris/taxeringsvärde

De olika kategoriernas relationstal varierar mellan 1,81 och 2,31 med ett vägt medelvärde på 2,13. Dock varierar relationstalen väldigt mycket inom kategorierna och är därför ett alltför trubbigt instrument att använda i värderingssammanhang. Emellertid är det intressant att notera att relationstalet för familje- och avkastningsjordbruken är lägst av dem alla. Kanske ligger det i sakens natur. Vid förvärven där drömmar och rekreation spelar in är köparna beredda att betala förhållandevis högre köpeskillingar.

Renodlade fastigheter med enbart åker eller enbart skog har visat sig vara enklare att avyttra och har också betingat de högsta hektarpriserna. Förvärven har oftast varit **rationaliserings-, tillskotts- eller marginalförvärv**. Det stora antalet rationaliseringsförvärv visar vart det svenska lantbruket är på väg- färre och större enheter. Detta är förvisso ingenting nytt utan har pågått i 100 år, men takten tycks ha ökat och rationaliseringen tycks fungera utmärkt på den fria marknaden utan inblandning från olika myndigheter. Det är ofta framgångsrika och ekonomiskt medvetna lantbrukare som agerar som köpare.

Blandade fastigheter, dvs jord, skog och animalieproduktion, har mestadels sålts som rekreationsjordbruk eller i vissa fall som familj jordbruk. I flera fall har dessa försäljningar gått trögt.

Efterfrågan på **svin- och mjölkgårdar** är liten. Det låga intresset för svingårdar är naturligtvis förståeligt med tanke på den låga lönsamheten. Stora mjölkgårdar går att sälja, men helst skall det vara lösdriftsstallar. Gårdar med 20-35 mjölkkor är, skulle jag vilja säga, osäljbara som mjölkgårdar. Mjölkkvoten får säljas för sig och gården för sig, kanske i delar. Dock torde animalieproduktionsgårdarna komma att stärka sin ställning om spannmålspriserna faller. "De stabiliserande faktorerna" skapar således en viss utjämning mellan de olika produktionsinriktningarna.

Priset på **åkermarken** torde komma att stabiliseras på den nuvarande nivån. Räntan kan knappast falla så mycket mer och spannmålspriserna kommer snarare att falla än att stiga.

Arrendeavgifterna ligger på cirka fem procent av marknadsvärdena, vilket får betraktas som sunt med hänsyn tagen till den långa räntan och frånvaron av inflation.

Logistiska aspekter kommer sannolikt att öka värdet på **tork- och lagringsanläggningar**.

Under hösten 1997 har en ökad efterfrågan på **avstyckade gårdar och små lantbruk** noterats. Vi tror att denna tendens förstärks under våren 1998. Dels beroende på den allmänna uppgången på villamarknaden och dels på att hyrorna stigit och man nu för lånade pengar kan bo billigare i egen bostad.

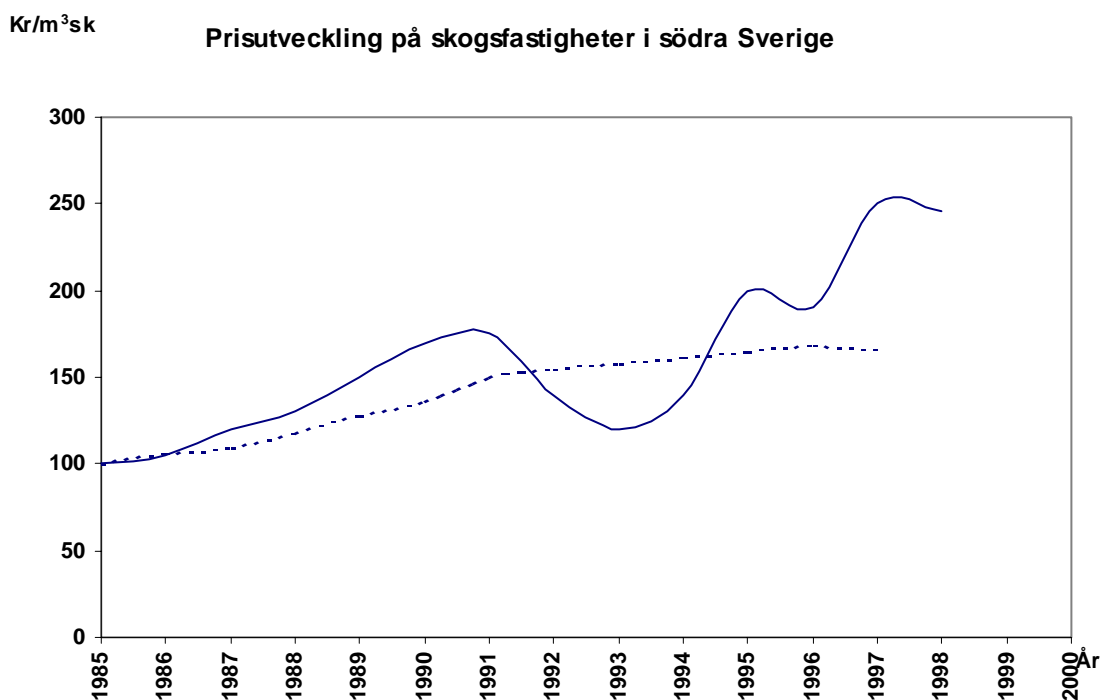
Sammantaget kan konstateras att **marknaden** i sin helhet är tämligen **stabil**, vilket i beslutsögonblicket gör det lättare för såväl köpare som säljare. Dock måste vi komma ihåg att "stabiliteten är ytterst labil". Marknadsekonomin och den fria konkurrensens korrigeringsinstrument är obevekliga och kan slå till snabbt. Emellertid fungerar de stabiliserande faktorerna som skyddsnet och utvecklingen böljar ständigt upp och ner. Så kommer det att fortsätta.

Vad innebär begreppet mantal?

Ordet mantal har haft flera olika betydelser genom den svenska historien. Det har dels använts för olika beskattningsformer men även som fastighetsbeteckning. Långt tillbaka baserades skatterna på mantalet i dess ursprungliga betydelse "antalet män" eller "antalet bönder". I Gustav Vasas äldsta jordeböcker från 1540-talet fanns en uppdelning av gårdarna i hela och halva hemman samt torp, baserat på gårdarnas varierande skyldighet att betala skatt. I början av 1600-talet blev emellertid mantalet ett mått på en fastighets kamerala storlek. Genom att fastigheter ärvdes och såldes i delar blev till slut mantalen mycket krångliga och kunde exempelvis vara 12/1024. Från 1920-talet ersattes dessa krångliga mantalsbeteckningar av det nuvarande systemet, t ex 1:1, 1:2 osv. Den första siffran i dagen fastighetsbeteckningar är alltså ett spår av det gamla mantalet.

SKOGSFASTIGHETER_

Priserna på skogsfastigheter nådde sin topp under oktober - november 1997. Då låg priserna mellan 225-275 kronor/m³sk. Sedan bottennoteringarna från 1993 har priserna i stort sett fördubblats. Det beror på bl.a. de höga timmerpriserna, den sänkta räntan samt att ett stort antal företagare under de senaste åren gjort stora vinster som de nu vill placera på ett reall säkert sätt. Fastigheter med goda jaktmöjligheter och skogsfastigheter med ingen eller minimal byggnation och ingen åkermark toppar prisnivån.



Priset på sågade trävaror har sjunkit med 200 kronor per kubikmeter under de senaste månaderna. Nu har även timmerpriserna fallit något.

Även massabruken har svårt att få igenom sina tänkta prishöjningar. Här är det framförallt den fortsatta lagerutvecklingen som kommer att vara avgörande för om det finns någon möjlighet till höjda priser under våren. Dock verkar massavedspriserna ligga stabilt på samma nivå.

Aktuellt massavedspris (Södra) februari 1998

Barr	240
Gran	270
Björk	260
Bok	290

Priserna tycks under de senaste månaderna fallit med 10-15 procent. Dock tror vi att priserna på skogsfastigheter kommer att vara fortsatt höga den närmaste tiden. Möjligen kan priserna sjunka något under senare delen av 1998 och under 1999 på grund av de ändrade reavinstreglerna. Virkespriserna och räntenivån styr dock fastighetspriserna mer än reavinstreglerna.

Nyheter

Utbyggnad i Mönsterås

Södra planerar att bygga ett nytt sågverk i Mönsterås för omkring 500 miljoner kronor med en kapacitet på c:a 300 000 m³ sågad vara. Även massabruket kommer att byggas ut och nå en kapacitet på totalt på 750 000 ton. Detta kommer att skapa 125 nya arbetstillfällen exklusive jobb i transporter och avverkningar.

Ändring i skogsvårdslagen § 11

Lagen har ändrats efter flera uppmärksammade fall där "klippare" köpte stora fastigheter och styckade sönder dem till enheter på strax under 100 ha och därefter slutavverkade all skog utan begränsning.

Nu är lagen justerad så att fastigheter som har 50 ha produktiv skogsmark eller mer måste ha minst 50 % av arealen som är äldre än 20 år.

Tänk på ersättningsfonden

Säljer du din fastighet till som ett led i åtgärder för jordbrukets eller skogsbrukets yttre rationalisering kan avsättning göras i en ersättningsfond för mark, utan beskattning. Bestämmelserna finns i lagen om ersättningsfonder (1990:663). Fonden måste tas i anspråk senast tre år efter avsättning.

Dag Magnusson
Civilekonom, VD

Hans Eyrich
Jurist

Björn Stigwall
Jur.kand.

Peter Olsson
Skogsmästare

Lars Skoog
Lantmästare

Marknadsbrevet kommer att kompletteras inom kort med ytterligare information.