

# MARKNADSBREV HÖSTEN 2000

Nr 9

## OMSÄTTNINGEN OFÖRÄNDRAD

Som väntat genomfördes under 1999 ett rekordstort antal försäljningar. Orsaken var naturligtvis att det var sista året man vid reavinstberäkningen kunde räkna upp ingångsvärdet.

1999	Antal	Genomsn förs.summa	Sammanl förs.summa	Relationst M/T**
Bosättnings-, rekreationslantbruk	26	2 061 000:-	53 582 000:-	2,21
Familje-, avkastningslantbruk	11	3 682 000:-	40 506 000:-	2,32
Rationaliseringsförvärv (jord och skog)	47	3 599 000:-	169 152 000:-	2,66
Avstyckade gårdar*	29	1 347 000:-	39 053 000:-	2,4
Kapitalplacering (i kombination Med boende eller rekreation)	10	1 630 000:-	16 302 000:-	2,11
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>2 590 000:-</b>	<b>318 595 000:-</b>	<b>2,54</b>
Av ovanstående kan en sammanställning avseende skogsgårdar göras				
Skogsfastigheter	25	1 660 000:-	41 497 000:-	2,15
* tidigare avstyckad eller avstyckad i anslutning till försäljningar				
** marknadspris/taxeringsvärde				

Emellertid håller för vårt vidkommande försäljningstakten i sig. Delvis beror detta på att många, som inte varit beroende av ”uppräkningsregeln”, har väntat med försäljningen i avvaktan på att utbudet skulle minska. Det har det kanske i och för sig gjort, men detta har balanserats av ett antal riktigt stora gårdar bjudits ut under innevarande år.

**2000-12-31**

	<b>Antal</b>	<b>Genomsn förs.summa</b>	<b>Sammanl förs.summa</b>	<b>Relationst M/T**</b>
Bosättnings-, rekreationslantbruk	26	1 519 000:-	39 502 000:-	2,25
Familje-, avkastningslantbruk	7	3 557 000:-	24 900 000:-	1,82
Rationaliseringsförvärv (jord och skog)	25	5 682 000:-	142 043 000:-	2,48
Kapitalplacering (i ev. kombination med boende eller rekreation)	6	8 955 000:-	56 275 000:-	2,41
<b>Summa (näringsfastigheter)</b>	<b>65</b>	<b>4 041 000:-</b>	<b>262 720 000:-</b>	<b>2,35</b>
Avstyckade gårdar*	27	1 087 000:-	29 352 000:-	3,73
<b>Summa totalt</b>	<b>92</b>	<b>3 175 000:-</b>	<b>292 072 000:-</b>	<b>2,43</b>
Av ovanstående kan en sammanställning avseende skogsgårdar göras				
Skogsfastigheter	25	4 904 000:-	118 402 000:-	2,15

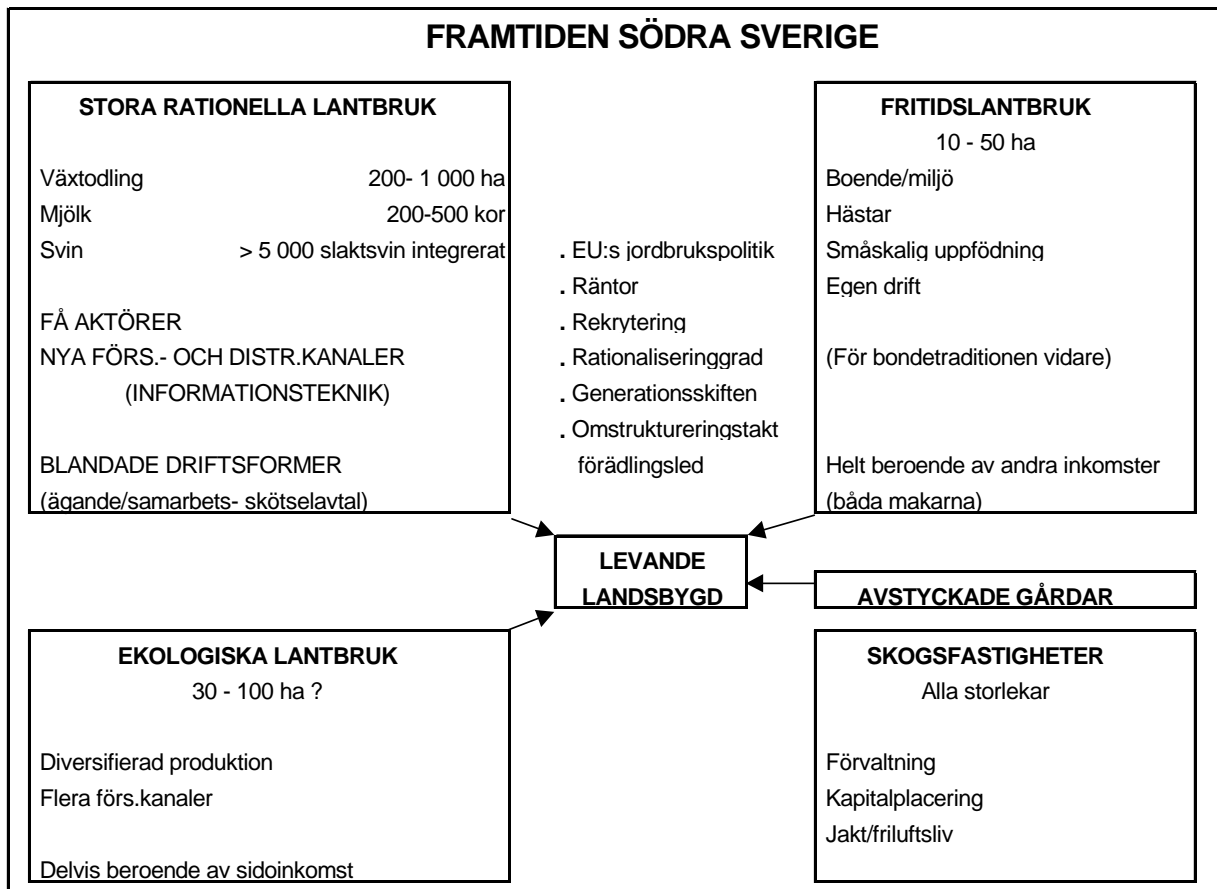
\* tidigare avstyckad eller avstyckad i anslutning till försäljningar (även torp och fritidshus)

\*\* marknadspris/taxeringsvärde

## MARKNADSUTVECKLING

Rationaliseringsförvärven är helt dominerande. Dessa anger trenden och ger oss visshet om hur morgondagens lantbruk kommer att se ut.





Utifrån ovanstående tablå kan man skönja två aspekter, som kan vara intressanta att utveckla.

### GENERATIONSSKIFTEN

De stora enheterna skapar generationsskiftesproblem. Det blir svårt för en att ta över allt. Vidare kan det bli svårt att sälja så stora enheter som 300-500-700 ha, såvda gården inte också har betydande kulturella värden. I de fall sådana saknas, kommer det sannolikt inte att bli ovanligt att dessa brukningsenheter vid försäljning styckas upp och delas mellan andra stora aktörer, som därvid var och en blir ännu större, men som inte mäktar med att köpa hela gården.

### DRIFTSFORMER

De stora enheterna och behovet av stora enheter för att kunna göra investeringar i rationella maskiner och ny teknik kommer att kräva nya former för driften.

Den regida arrendelagstiftningen kommer att leda till att detta anrika institut i stor utsträckning kommer att avveckla sig själv, såvida inte reglerna anpassas till dagens verklighet. Sannolikt kommer det att skapas joint-venture-projekt mellan jordägare och brukare, där brukaren dels kanske äger och driver en gård på 200-300 ha och dels brukar granngården, som är lika stor. Den i detta fall passive jordägaren ser på ägandet som en hyresfastighetsägare i ”stån”; d.v.s. avkastningskrav och reellt inflytande över hur fastigheten förvaltas.

Samarbete kring stora maskin- och teknikinvesteringar grannar emellan kommer säkerligen också att bli vanligare.

I takt med denna utveckling kommer lantbrukarna att utvecklas mot att bli om vilken företagare som helst. Bondekulturen kommer naturligtvis att finnas någonstans i bakhuvudet, men denna kultur i dess antikvariska form kommer främst att odlas av fritidslantbrukaren.

## EFTERFRÅGEBAROMETER

	<u>Efterfrågan</u>	<u>Trend</u>
Jord	Stor	(oförändrat)
Skog	Stor	(oförändrat)
Svin	Balans	(något ökande)
Mjök (lösdrift)	Balans	(något ökande)
Mjök (uppbundna Avstyckade gårdar)	Liten	(sjunkande)
Slott, corps de logi	Stor	(ökande)
	Stor	(ökande)



## RÄNTEUTVECKLING

Räntan hålls under kontroll och vår förmodan i förra marknadsbrevet att uppgången under 1999 skulle komma att brytas visade sig vara riktig. Främsta skälet härtill är ju det stora budgetöverskottet och den starka kronan.

Ränteutveckling hos Landshypotek (inkl. storkundsrabatt och återbäring)

	<u>Rörlig ränta</u>	<u>2 år</u>	<u>5 år</u>	<u>Genomsnitt</u>	<u>Index</u>
Mars 1995	10,25 %	11,25 %	11,75 %	11,1 %	100,0
Mars 1996	9,25 %	8,75 %	9,90 %	9,3 %	83,7
Mars 1997	5,45 %	6,0 %	7,25 %	6,2 %	55,8
Mars 1998	5,50 %	5,70 %	6,25 %	5,8 %	52,2
Mars 1999	4,35 %	4,55 %	5,35 %	4,75 %	42,7
Sept 1999	4,40 %	5,80 %	7,10 %	5,75 %	51,7
Mars 2000	4,55 %	5,75 %	6,35 %	5,55 %	50,0
Sept 2000	4,55 %	5,35 %	5,9 %	5,3 %	47,7
Dec 2000	4,55 %	5,20 %	5,75 %	5,15 %	46,4

Den starka kronan vis a vis Euron missgynnar svenskt jordbruk avseende såväl exportpriser som EU:s ersättningsstöd. Dock gynnas skogen av starka dollar-kurser.

Det finns f. n. vissa tecken internationellt på att räntan sannolikt stiger någon procentenhet under det kommande året, men å andra sidan visar sig priserna vara mycket stabila, vilket för svensk vidkommande kan leda till att räntan är under kontroll.

## INTERNET

Mediet har blivit oundvikligt i vår kontakt med marknaden och f.n. håller vi på att ytterligare gradera upp dess prestanda och mångsidighet. Vår ambition är att ännu snabbare, enklare och mer komplett kunna sprida informationen om de fastigheter vi har till salu.

## E-HANDEL

Snart öppnar vår ”Lantbruksmarknad” för spannmål, smågrisar, mjölkkvoter m.m. Systemet är upplagt som en ”börs”. Lansering kommer att ske i januari – februari 2001.

## ANNONSER - LANTBRUKSRELATERADE PRODUKTER

Parallellt med ”E-handeln” skapas det möjlighet för allmänheten att själv lägga in annonser för försäljning av lös egendom (lantbruksrelaterad). Till en början blir tjänsten gratis.

## ETT AXPLOCK AV SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2000



**Wendtco-fastigheten  
skogsfastighet**



**Värmö**



**Gårsta**



**Hammenhögs Gästis**





**SKÅNEGÅRDAR AB**

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING



**Emtöholm**



**Alberta kvarn**



**Westerstadsgården**



**Dalby Svinfarm**



**Wärsjönäs**



**Kristineberg**



**Sandby**



**Axatorp**