

MARKNADSBREV VINTER/VÅREN 2002

Nr 10

Försäljningstakten håller i sig och under 2001 förmedlade Skånegårdar fastigheter för ett sammanlagt värde om 326 Mkr. Det innebär att vi under de senaste tre åren förmedlat gårdar för en knapp miljard kronor.

| 2001 TKR | Antal | Genomsn förs.summa | Sammanl förs.summa | Relationst M/T** |
|---|--------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Bosättnings-, rekreationslantbruk | 11 | 2 782 | 30 599 | 2,49 |
| Familje-, avkastningslantbruk | 3 | 10 768 | 32 306 | 2,46 |
| Rationaliseringsförvärv (jord och skog) | 23 | 6 600 | 151 816 | 2,51 |
| Kapitalplacering (i ev. kombination med boende eller rekreation) | 10 | 6 346 | 81 525 | 2,33 |
| Summa (näringsfastigheter) | 47 | 6 303 | 298 246 | 2,43 |
| Avstyckade gårdar* normala | 16 | 1 445 | 23 115 | 2,46 |
| små | 21 | 323 | 6 787 | 2,53 |
| Summa totalt | 84 | 3 883 | 326 141 | 2,44 |
| Av ovanstående kan en sammanställning avseende skogsgårdar göras | | | | |
| Skogsfastigheter | 20 | 2 575 | 51 494 | 1,92 |
| * tidigare avstyckad eller avstyckad i anslutning till försäljningar (även torp och fritidshus) | | | | |
| ** marknadspris/taxeringsvärde | | | | |

Rationaliseringstrenden är oerhört tydlig och svarar för cirka hälften av de gjorda affärerna. Emellertid kan man märka ganska stora skillnader mellan

olika trakter. I vissa trakter, där antalet äldre brukare är många, är efterfrågan svag och priserna därefter. Om däremot flertalet brukare är mellan 30 och 45 år, är konkurrensen hård och priserna på jord mycket höga. Det finns t.o.m. köpare som tar reda på åldersstrukturerna i en bygd innan de ger sig in i förhandlingar om köp där.

Skattesystemets inlåsnings effekter är ett mycket stort problem. Vi har under det senaste året inte haft en enda affär där en lantbrukare säljer sin gård och köper upp sig till en större. Detta beror naturligtvis på att möjligheten att skjuta upp skatten togs bort 1990 och att effekterna av detta blivit ännu värre i samma takt som priserna på jordbruksfastigheter ökat. Emellertid har det nu påbörjats en diskussion i media om möjligheten att skjuta upp kapitalinkomsten för aktier och fonder. Självfallet bör denna diskussion även omfatta affärer med näringsfastigheter. Beskattningen skall ske först när pengarna tas ut för konsumtion eller till annat än investeringar och sparande. Vi kommer under året att uppvakta de politiska partierna i denna fråga.

Antalet **utländska spekulanter** ökar. I somras sålde vi Svedberga (420 ha) utanför Helsingborg till två danska bröder och nyligen en mjölkgård utanför Tomelilla till ett ungt holländskt par.

Vi marknadsför oss regelmässigt i Danmark och det är väldigt många danskar som nu tillhör vår spekulantskara.

Den svaga svenska kronan gör Sverige intressant för utlänningar samtidigt som den låga kronkursen gynnar svenskt lantbruk i såväl avräkningspriser som EU-ersättningar. Långsiktigt är naturligtvis den rådande situationen olycklig men en utjämning kommer naturligtvis till stånd den dag vi kommer med i EMU och ansluter oss till den gemensamma valutan.

Prisutvecklingen på jord tycks ha planat ut i de bördigaste områdena men vi ser fortfarande en viss prisuppgång på de sämre jordarna, vilka tidigare egentligen varit undervärderade.

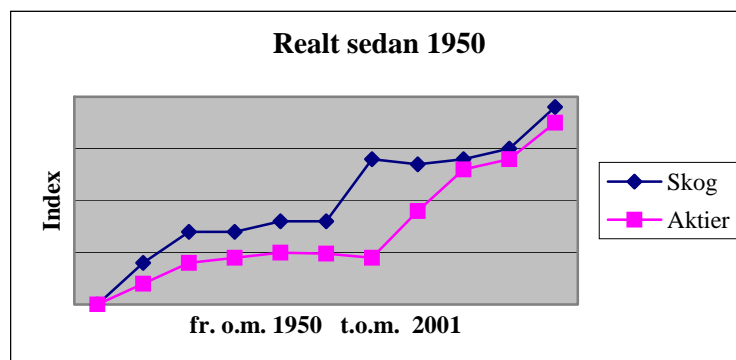
Den förbättrade lönsamheten på **fläsk och kött** har lett till att gårdar med denna inriktning är lättare att avyttra. Även moderna mjölkgårdar går numera lättare att hitta köpare till.

De fallande **masspriserna** har dock lett till en viss nedgång i priserna på skogsfastigheterna. Efterfrågan har minskat betydligt och priserna har fallit



med omkring 10 procent. Delvis kan detta troligtvis också förklaras av **börsnedgången**, eftersom köparna till skog ofta även är aktiva på aktiemarknaden. Tidigare klev en del ur börsen för att placera delar av sina tillgångar på ett reallt säkrare sätt. Detta har väl också visat sig vara riktigt. Den **fasta egendomens prisstabilitet** är påfallande, inte minst i jämförelse med aktiemarknadens.

Vid en jämförelse av prisutvecklingen på skog och aktiemarknad mellan 1950 och 2001 leder skogen. Denna ledning har förstärkts sedan årsskiftet, eftersom aktieindex gått ner med c:a 18 procent. Skogen har fallit kanske 5 – 10 procent.



P.g.a. av den höga dollarkursen tjänar de svenska skogsbolagen pengar, trots att vi är inne i en lågkonjunktur. USA/Canadas skogsindustrier lider ju så klart av detta och om dollarkursen håller i sig kommer troligen flera äldre massabruk tvingas lägga ned där.

Frågan är då vad som händer när och om vi går med i EMU? Förmodligen kommer kronan att stärkas vilket missgynnar skogsindustrin, men å andra sidan närmar vi oss en högkonjunktur och då kommer massapriserna att stiga.

Nu skall vi inte stirra oss blinda på massapriserna och massaveden. C:a 70 procent av skogsägarens intäkter kommer från sågtimmer. Sågverken börjar se

en ljusning i avsättningen på sågad vara. En del sågverk i södra Sverige har under vissa tider haft svårt med råvaruförsörjningen vilket bidrar till att hålla priserna uppe. Dock har timmerpriserna sjunkit reallt under en längre tid.

Man skall dock inte enbart titta på virkespriserna vid en skogsinvestering. Övrigt att fundera över är bl.a.:

- 1 Förmögenhetsbeskattning;** skogsfastigheter är befriade från förmögenhetsbeskattning (1,5 procent på belopp över 1,5 Mkr).
- 2 Kvittningsmöjligheter;** ej tidigare näringsidkare får kvitta inkomst av tjänst mot underskott i näringsverksamhet enligt vissa regler.
- 3 Värdeökning;** historiskt har skogsfastigheter haft en värdeökning på c:a 3 – 4 procent per år från 1950.
- 4 Jakt;** Tillgång till egen jakt alternativt att arrendera ut jakten. Arrendeintäkt i Skåne ligger mellan 150 - 600 kronor per hektar.
- 5 Alternativ;** För många ett trevligt alternativ till pengar på banken eller aktier.
- 6 Utvecklingsmöjligheter;** Det måste inte enbart bedrivas skogsbruk på en skogsfastighet, man kan komplettera med t.ex. kräftdammar, öka jaktutbytet, vidareförädling (minisågverk, specialsortiment), julgransodling etc.

Även **räntorna är stabila** på en behagligt låg nivå och det verkar som om vi för en lång tid framöver kan räkna med denna situation.

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 % | 9,9 % | 9,3 % | 83,7 |
| Mars 1997 | 5,45 % | 6,0 % | 7,25 % | 6,2 % | 55,8 |
| Mars 1998 | 5,5 % | 5,7 % | 6,25 % | 5,8 % | 52,2 |
| Mars 1999 | 4,35 % | 4,55 % | 5,35 % | 4,75 % | 42,7 |
| Mars 2000 | 4,55 % | 5,75 % | 6,35 % | 5,55 % | 50,0 |
| Febr 2001 | 4,45 % | 4,9 % | 5,55 % | 4,95 % | 44,6 |
| Sept 2001 | 5,0 % | 5,15 % | 5,75 % | 5,3 % | 47,7 |
| Febr 2002 | 4,5 % | 5,25 % | 5,75 % | 5,15 % | 46,4 |

Den amerikanska räntan är historiskt låg och har inte legat på denna nivå sedan tidigt 1960-tal.

EFTERFRÅGEBAROMETER

| | <u>Efterfrågan</u> | <u>Trend</u> |
|-------------------|--------------------|----------------|
| Jord | Stor | (oförändrat) |
| Skog | Liten | (sjunkande) |
| Svin | Balans | (något ökande) |
| Mjök (lösdrift) | Balans | (något ökande) |
| Mjök (uppbundna) | Liten | (sjunkande) |
| Avstyckade gårdar | Stor | (ökande) |

EMIGRANTMÄSSA HOLLAND

Skånegårdar besökte under slutet av januari en emigrantmessa i holländska Zwolle. Enligt tidningsuppgifter förväntades på förhand runt 5 000 personer besöka denna mässa.

I Holland finns närmare 17 miljoner invånare. Holländarna har varit och är ett emigrerande folk, varje dag emigrerar en holländsk lantbrukarfamilj. Flytten går i första hand till södra Danmark, följt av Canada och resten av världen.



Sverige är i detta sammanhang fortfarande ett relativt okänt land, något vi ska

förbättra. Den holländske lantbrukaren i gemen, som är intresserad av eventuell emigration känner inte till de goda förutsättningar för att starta ett lantbruk i södra Sverige. På vår hemsida har vi gjort en jämförelse mellan Holland, Danmark och Sverige och sedan översatt detta till respektive språk.



Fastighetspriserna är i Holland tre till fyra gånger högre än i Sverige och mjölkkvoten i Holland kostar i runda tal 15 kronor. Möjligheten till expansion är i det närmaste utsluten i Holland.

I januari sålde vi den första mjölkgården till ett holländskt par. Vi kommer att fortsätta marknadsföra lämpliga fastigheter i Holland, både på egen hand och genom samarbetspartners.



JORDFÖRVÄRVLAGEN

I somras presenterades en utredning om vissa förslag till förändringar. Bl.a. föreslås att kravet på förvärvstillstånd i glesbygder tas bort men att ingen ändring bör ske beträffande juridiska personers möjlighet att erhålla förvärvstillstånd. Emellertid bör man överväga, att om en juridisk person en gång har erhållit förvärvstillstånd skall överlåtelse utan särskild prövning kunna göras till en annan juridisk person.

Utredningen rekommenderar även att en uppstramning görs beträffande vilka skogsförvärv som skall betraktas som rationaliseringsförvärv. Tydligt har allt för många sådana tillstånd getts med syfte att ge köparen rätt till s.k. förhöjt skogsavdrag.

EKOLOGISKA LANTBRUK

Omfattningen av de ekologiska odlingarna har enligt statistiken inte ökat under den senaste tiden. Dock tycker vi oss märka en ändrad attityd. Allt fler lantbrukare tittar på möjligheten och anser att det kan vara intressant ur ekonomisk synvinkel. Ekologisk drift kan för vissa vara ett alternativ till att expandera arealen.

MOMSAVDRAG FÖR MÄKLARARVODE

Riksskatteverket har återigen ändrat sin inställning till momsavdrag på mäklararvode avseende näringsverksamhet. Nu anses det vara en allmän kostnad i verksamheten. För våra klienter utgör denna ändring en besparing på 1–1,5 Mkr per år.

VINDKRAFT

Intresset för vindkraften är stort såväl bland lantbrukare som andra investerare. Avskrivningsmöjligheterna är stora och avkastningen tämligen acceptabel. Vad är då ett redan uppfört vindkraftverk värt? Ja, antalet gjorda försäljningar är få, men tydligen har avslut gjorts på priser om 2,5 sek till 3,5 sek per producerad kilowattimme per år. Det innebär andrahandspriser på 60 till 85 procent av nypriset, beroende av hur gammalt verket är och hur mycket det producerar dvs. hur vindförhållanden är. Vi kommer att följa utvecklingen och skall försöka ge en samlad bild i nästa marknadsbrev.



ETT AXPLOCK AV SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2001



Västraby Gård

623 ha



Lindegård

49,25 ha



SKÅNEGÅRDAR AB

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING



Svedberga

425 ha



Elladal

48,7 ha



Åsums Gård

287 ha



Skottlandshus

189 ha



Reslöv

72 ha



Viggåsa

120 ha



SKÅNEGÅRDAR AB

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING



Dammstorp

78 ha



Björkenäs

260 ha



Trolleberg

10 ha



Flyinge

2 892 m²



Naffentorp

4 ha