

MARKNADSBREV DECEMBER 2004

Under 2003 såg vi en viss avmattning och faktiskt en blygsam sänkning av åkermarkspriserna som en följd av de nya MTR-reglerna. Dock har marknaden under 2004 generellt stabiliserats sedan frågan om de reviderade EU-stöden klarnat. Vi har t.o.m. sett en viss ökning av åkermarkspriserna; förmodligen även pga. de ytterligare sänkta räntorna.

Sammantaget får man väl konstatera att MTR-reformen till slut får ganska måttliga konsekvenser för lönsamheterna. Det enda riktigt stora i problemet som skapats är hur man skall hantera stödrätterna för mark som är utarrenderad under 2005. Vi famlar här lite i blindo, eftersom vi inte vet hur marknaden för stödrätterna kommer att te sig. Hur stort blir utbudet? Hur lätt kommer det att bli att få tilldelning ur den nationella reserven? Hur mycket kommer en ”stödrätt” att bli värd? Frågorna hopar sig och ovissheten skapar lätt ansträngda relationer mellan jordägare och arrendatorer.

Förmodligen kommer värdet på **stödrätterna** för åkermark att ligga mellan 5 000:- - 10 000:- per hektar. Eftersom de skattemässigt är att beakta som inventarier kan avskrivning ske på fem år. Detta i sin tur innebär att värdet på åkermark som saknar stödrätter endast borde sjunka med ca 50 procent av stödrättens värde; dvs. med 3 000:- - 5 000:- per hektar. Det kan också bli så att stödrätterna blir helt värdelösa eftersom all mark kommer att få stödrätter från början.



Vanstad



Östra Odarslöv

Egentligen skulle vi vilja återupprepa vårt förslag från i våras om hur rätterna borde hanteras: ”Beträffande arrendeavtal tecknade före den 31 december 2003 skall markbaserade stödrättigheter vid arrendets upphörande återgå till

jordägaren eller den som denne sätter i sitt ställe. Liknande bestämmelser finns beträffande sockerbetskvoterna och det systemet fungerar bra. Därmed undviks fallande fastighetsvärden med därtill hörande pantsäkerhetsproblem. Problemet med att värdet av stödrättigheterna flyttas från fastigheten till näringsverksamheten går att hantera.

Djurbaserade stödrätter skulle i arrendesammanhang kunna hanteras som man nu hanterar mjölkkvoter i anslutning till arrendets upphörande. Frikopp-lingen skulle därmed kunna gälla i framtiden och de retroaktiva, negativa konsekvenserna skulle bli acceptabla”.

PRISUTVECKLING ÅKERMARK SKÅNE

(Normal sockerkvot; utan byggnader)

År	1982 *	1985 *	1988 *	1990	1993	1996	1997	1998	1999	2000 -01/02	2003	2004
Klass 10	35	40	45	50	40	55	75	95	125	135	150	170
Klass 8	25	27	35	40	30	40	55	70	90	95	110	135
Klass 6	20	23	27	30	25	30	40	50	55	60	70	90
Klass 4	15	17	20	22	20	25	27,5	30	35	40	45	50

*) Prisprovning

Lokala variationer förekommer. Högst i syd och sydväst, lägst i mellanbygder och nordväst, samt i Kristianstadsregionen.

Källa: Skånegårdar AB, Lund, 2004-11-17

SVIN- OCH MJÖLKGÅRDAR har varit svåra att placera; dels pga minskad lönsamhet och dels pga att den låga räntan gjort det mer attraktivt att bygga nytt på redan ägd mark. Kraven på stallarnas rationalitet ökar kontinuerligt för att nedbringa arbetstiden. En 25 år gammal stallbyggnad är faktiskt inte mycket värd, eftersom det ofta krävs en större arbetsinsats där än i en nyuppförd byggnad.



Tre tilläggsbelopp

Den låga inflationen gör det dock också mer nödvändigt att vid en nyinvestering beakta avskrivningsbehovet. Den pågående fastighetstaxeringen har inte tagit tillräckligt hänsyn till detta och ofta är äldre ekonomibyggnader för högt taxerade. Dock är det ingen nackdel, eftersom avskrivningsmöjligheten vid nyförvärv därmed ökar.

SKOG

Efterfrågan på skog har ökat markant under året och priserna har stigit med cirka 10 till 15 procent sedan årsskiftet. Förmodligen är det inte endast ekonomiska faktorer som ligger bakom ökningen, utan även jakt- och rekreationsintressen. Många ser även skogen som en långsiktig mycket säker investering som alternativ till pensionssparande i försäkringsbolag. Därmed behöver man inte vara direkt beroende av vissa trixande storbolagschefer som i Skandiafallet.



Granen 1:6



Uvanäs 1:1

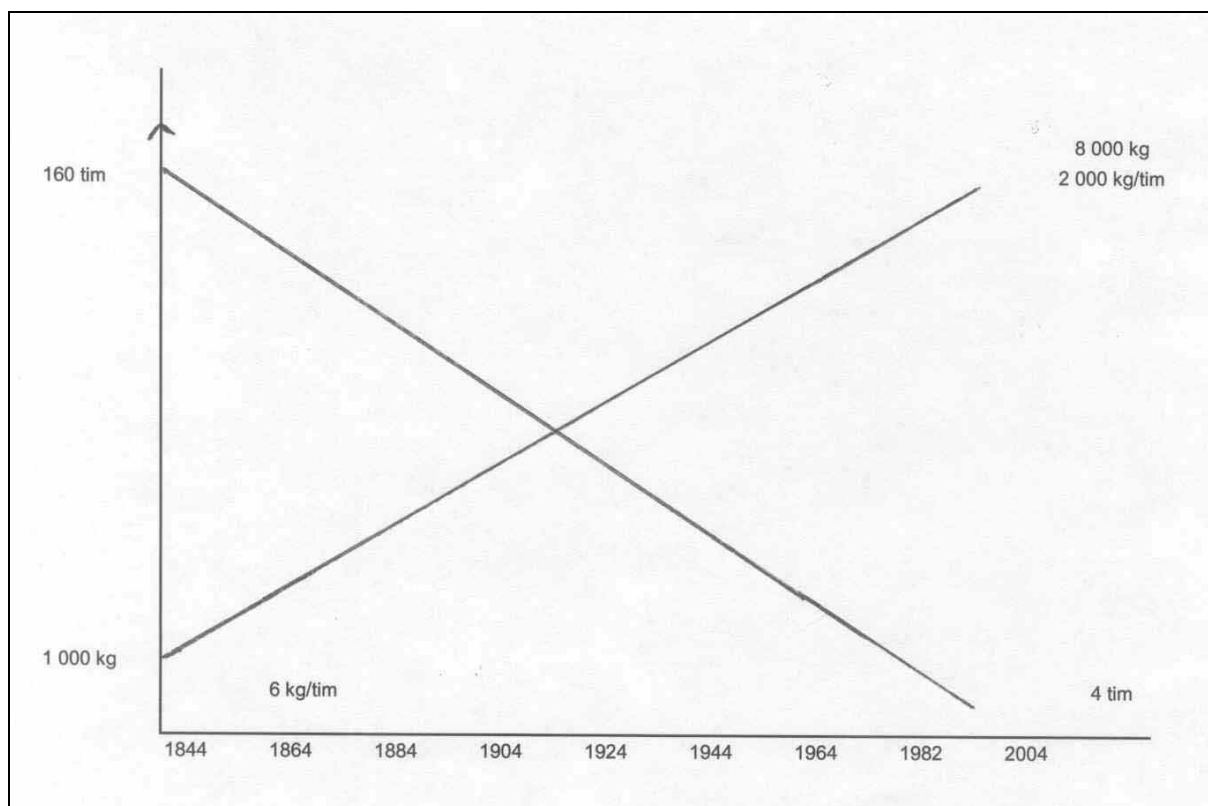
Fler och fler danskar hittar även till de sydsvenska skogarna och var femte såld skog som Skånegårdar hanterat har köpts av danskar.

Möjligen får skogen dessutom ett ytterligare uppsving då dollarn återigen stärks. Förr eller senare kommer ju detta att inträffa, eftersom tillväxten i USA är betydligt högre än Europas. Dessutom kommer nog Bush nu att ta tag i de stora budgetunderskotten.

Apropå **tillväxt** kan följande exempel ges för att illustrera hur viktig den är för välståndsutveckling och lantbruket som bransch.

1860 krävdes 160 arbetstimmar per hektar åker i Skåne och där producerades då c:a 1 000 kg höstvetete per hektar. Man producerade således c:a sex kg i timman. Nu, år 2004, lägger man vid en rationell drift c:a fyra timmar per ha och

producerar i snitt c:a 8 000 kg/ha, dvs. 2 000 kg i timman. Detta motsvarar en årlig tillväxt sedan 1860 på cirka 3,5 procent. Imponerande!



I skogen har antalet verksamma sedan tidigt 1950-tal, då motorsågen introducerades, reducerats från cirka 2900 man till 80 man per 1 miljon m³sk. Detta motsvarar en tillväxt på ca 7,5 procent per år och har inneburit att lönsamheten har hållits uppe, men också att skogslänen avfolkats.

I södra Sverige däremot flyttar fler ut till landsbygden och efterfrågan på **hästgårdar** ökade hela hösten. Den allt snabbare yttre rationaliseringstakten inom lantbruket, skapar också hela tiden nya "hästgårdar". Dessutom är det så att en hästgård i genomsnitt omsätts snabbare än konventionella lantbruk. Vidare är det glädjande att konstatera att hästnäringen äntligen betraktas som en riktig bransch. Den omsätter mycket stora belopp och tillför lantbruken betydande mervärden.



Kvarnhem


Heingeberg

Fridhem

BANKER

Nu hårdnar konkurrensen ytterligare sedan även SEB och Handelsbanken ger sig in på lantbruksmarknaden. Nordea och Provsbanken liksom Sparbanken är redan etablerade. Landshypotek Skåne får därmed nu frångå sina principer med lika räntor för alla. Fr.o.m. november 2004 testas en ny modell för räntesättning. Förutom sedvanlig storkundrabatt och återbäring görs även en individuell riskbedömning. Detta ökar möjligheten för Landshypotek att anpassa räntorna till den rådande marknadssituationen.

Ränteutveckling hos Landshypotek (inkl. storkundrabatt 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%	9,30%	83,7
Mars	1997	5,45%	6,05%	7,25%	6,20%	55,8
Mars	1998	5,5%	5,75%	6,25%	5,80%	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%	5,30%	47,7
Febr	2002	4,5%	5,15%	5,75%	5,15%	46,4
Febr	2003	4,6%	4,65%	5,25%	4,85%	43,5
Sept	2003	3,65%	4,3%	5,30%	4,40%	39,6
Okt	2004	2,85%	3,4%	4,40%	3,55%	32,0

Därmed har nu så gott som alla banker insett att även lantbruket är en viktig bransch, med stora och stabila ”kapitalstockar”.

Den starka kronan gentemot såväl dollar som Euro skapar problem för lantbruket. EU-ersättningarna faller i värde liksom spannmåls-, fläsk- och massavedspriser. Dock borgar den starka kronan för en fortsatt låg ränta.



Lönåsen



Köpingemölla

ARVS- OCH GÅVOSKATTER

Fr.o.m. årsskiftet avskaffas de konsultvänliga arvs- och gåvoskatterna och skapar därmed nya och bättre möjligheter att klara generationsskiftena. Det ökar också möjligheten att på ett mera jämförbart sätt tillgodose de barn, som inte tar över gården. Sannolikt kommer utbudet av gårdar att öka eftersom incitamentet att äga fastigheten inför arvssituationen minskar.

2004

Skånegårdar har under året förmedlat gårdar för över en halv miljard kronor. Den största affären är naturligtvis försäljningen av SW:s Säbyholm med tillhörande drygt 1 000 ha i Landskrona. Landskrona kommun förvärvade gårdssamling med 420 ha åkermark. Barsebäcks Gods köpte Tofta- och Örjadelen om 420 ha, Lunds Stift Hilleshögsdelen med 120 ha och fam. Wadberg c:a 50 ha. Tre förvärv är därmed att betrakta som rationaliseringsförvärv. I avvaktan på att Landskrona tar mark i anspråk för exploatering kommer den att utarrenderas.

