

MARKNADSBREV VÅREN 2006

Under 2005 förmedlade Skånegårdar 136 fastigheter för ett sammanlagt värde om cirka 500 Mkr. Marknaden har varit stabil men med en tendens att utbudet minskar och efterfrågan ökar. Osäkerheten och priset på skogsfastigheter efter "Gudrun" har väntats till en ganska rejäl uppgång och vi noterar de högsta skogspriserna någonsin. Antalet danska spekulanter och köpare ökar markant och under förra året såldes var tredje skogsfastighet, som hanterades av Skånegårdar, till danskar. Dessa är i regel mycket kapitalstarka och oftast kontantköpare. Många som drabbats av Gudrun och fått försäkringsersättningar kan utnyttja ersättningsfonder, vilket också ökar efterfrågan.



De nya 3:12-reglerna kommer att gynna många små- och medelstora företagare med många anställda så tillvida, att de kan göra betydande utdelningar med en beskattning



på 20 procent. Eftersom det krävs förvärvstillstånd för bolag att köpa skogsfastigheter har den möjligheten inte funnits för många företagare, men nu kommer de åt kapitalet på ett acceptabelt sätt och detta kommer sannolikt

att resultera i en kraftigt ökad efterfrågan, eftersom många företagare vill placera sitt kapital där. Många ser skogen som en säker placering samtidigt som de kan njuta av upplevelsen och jakten.

Epidemierna skakar om hos animalieproducenterna och skapar goda tider för fläskproducenterna. Arabländernas Arla-bojkott sänker mjölkpriset, men trots det märker vi en ökad efterfrågan på rejäla mjölkgårdar. Holländarna har vaknat till igen och allt fler sådana affärer är på gång. Vår lantmästare Lars Skoog höll ett anförande om marknaden på Hushållningssällskapet i Bjärsjölagård och mötet refererades på ett utmärkt sätt i Skånska Dagbladet:



” - Det rätta värdet är marknadsvärdet – vad köparna är beredd att betala. Jag kan också konstatera att den kategori vi träffar, gårdsköparna, är personer som har en tro på framtiden.

Och det vill kanske till med den prisutveckling som varit på skånsk jordbruksmark. Affärerna på de bästa jordarna, klass 10, visar nu att snittet ligger kring 180 000 kronor per hektar.

Stor betydelse för priset är arronderingen, dvs hur markerna är disponerade för att underlätta et rationellt jordbruk. Besvärliga diken är ett minus.

Han konstaterade också att i motsats vill vad många tror är det fortfarande ”vanliga jordnära lantbrukare” som står för köpen i syfte att skapa rationellare enheter. Helt annorlunda är det med skogsfastigheter, där betydligt fler affärer handlar om ren kapitalplacering.

Lars Skoog konstaterade också att det även finns ett inte så obetydligt utlandsintresse för jorden – i synnerhet skogsfastigheter.

Allmänt noterade han att priserna på den goda jorden har planat ut. Mera förvånande är att man haft en viss uppgång i Mellanskåne. Här refererade han till ett par affärer i Tomelillatrakten som lockat överraskande många spekulanter.”



Räntan nådde under 2005 den lägsta nivån sedan 1860-talet. Dock har den stigit lite igen, men är ändå lägre nu än för ett år sedan. Sannolikt kommer inga större höjningar att ske, eftersom inflationen är obefintlig och det internationella varuutbudet ständigt ökar. Globaliseringen skapar många konvulsioner och tvära kast i vissa branscher men bäddar också för en stabiliserande prispress och effektivisering, vilket såväl leder till låg inflation som en välståndsutvecklande tillväxt.

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%	11,10%	100,0
Mars	1996	9,25%	8,75%	9,90%	9,30%	83,7
Mars	1997	5,45%	6,00%	7,25%	6,20%	55,8
Mars	1998	5,50%	5,70%	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%	4,90%	5,55%	4,95%	44,6
Febr	2002	4,50%	5,15%	5,75%	5,15%	46,4
Febr	2003	4,60%	4,65%	5,25%	4,85%	43,5
Jan	2005	2,85%	3,00%	3,85%	3,25%	29,0
Dec	2005	2,15%	2,90%	3,45%	2,85%	25,6
Mars	2006	2,35%	3,05%	3,60%	3,00%	27,0

Satsningen på hästgårdar har slagit väl ut och vi har nu tre fastighetsmäklare, som i stort sett enbart arbetar med dessa. Marknaden för hästgårdar ökar för varje år, såväl utbuds- som efterfrågemässigt. Däremot ökar kraven; det skall helst vara några hektar mark och skicket skall vara gott. Allt färre har i sin mest aktiva ålder tid att ägna sig åt renoveringar och ombyggnader. (Se vidare vårt hästbrev från ... 2005)

VALET

Vi närmar oss valet och det ser ut som om vi kommer att få ett regeringsskifte. Vad förväntar vi oss då i vår bransch av en ny regering?

UPPSKJUTEN REAVINSTSKATT ÄVEN FÖR NÄRINGSFASTIGHETER

För närvarande finns möjligheten att skjuta upp reavinstskatten endast under förutsättning att fastigheten säljs till en granne, som kan hävda att förvärvet är ett led i den yttre rationaliseringen. Annars måste reavinsten tas upp till beskattning även om säljaren byter upp sig till en ny, större och mer rationell fastighet. Detta förhållande resulterar i betydande inlåsnings effekter och förhindrar många lantbrukare att byta upp sig till större gårdar. Man kan även hävda att förhållandet har pressat upp markpriserna, eftersom den enda möjligheten att expandera och växa, utan skattekonsekvenser, är att utöka sitt innehav i närheten av sin befintliga gård.



I många länder har man rätt att skjuta upp reavinstskatterna tills man slutgiltigt avvecklar verksamheten och den möjligheten borde även införas här. Det skulle i högre utsträckning leda kapitalet till de investeringar som ger högst avkastning - hela landets ekonomi till fromma.

AVBRYT SATSNINGEN PÅ NATURRESERVAT

Regeringssamarbetet med miljöpartiet har lett till att stora resurser satsas på inrättande av naturreservat på privatägd mark. Många markägare upplever detta som ett oerhört intrång i förfoganderätten och att ersättningen som utgår sällan upplevs som tillräcklig. Intrånget sänker ofta fastighetens marknadsvärde med ett större belopp än vad staten erlägger. Av naturliga skäl drabbas vackert belägna och välskötta fastigheter och dess marknadsvärde påverkas därför också av "mjuka värden", som inte alltid kan beläggas i kronor och ören.

Staten samarbetar i dessa ärenden med Svefa, som både utför värdering av intrånget och sköter förhandlingarna med markägaren åt staten. Förfarandet förefaller inte särskilt objektivt.



För att värna och bevara vackra miljöer i skog och mark är det betydligt bättre att bygga ut ersättningsystemen och ingå tidsbegränsade skötselavtal med markägarna.



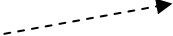

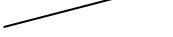


AVSKAFFA FÖRMÖGENHETSSKATTEN

Förmögenhetsskatten framstår som alltmer absurd. 1,5 procent av den taxerade förmögenheten i årlig skatt då avkastningen på banksparande inte ens når upp till den nivån innebär att skatten är en ren konfiskation. Vidare bidrar även den till långtgående inlåsnings effekter och skattebaserade val av investeringsprojekt.

”Lex Ugglan” ställer också till problem. Flera lantbrukare har drabbats av förmögenhetsskatt eftersom de antas ha ett för stort rörelsekapital.

Den som säljer sin jordbruksfastighet och investerar i aktier och värdepapper istället får alltså en kännbar förmögenhetsskatt. Effekten verkar även i motsatt riktning, innebärande att det är intressant att gå ur aktiemarknaden och förvärva en skogsfastighet. Eftersom förmögenhetsskatten således inte är "förmögenhetsneutral" bör den avskaffas snarast möjligt!

MARKNADSBAROMETER FEBR. 2006

	0 – 5	Trend
Växtodling	4	
Hästgårdar	5	
Mjölkgårdar		
. lösdrift	3	
. uppbundna	1	
Svingårdar	3,5	
Betesgårdar	4	
Skogsfastigheter	5	

Lund i mars 2006
Skånegårdar AB
Dag Magnusson