

MARKNADSBREV VÅREN 2007

Från att ha varit en tämligen mogen bransch håller lantbruket på att omvandlas till en framtidsbransch. Globaliseringen, effektiviseringen och det ökade intresset för de areella näringarna har kraftigt ökat framtidstron. Allt fler söker sig till de agrara och skogliga utbildningarna och nya kategorier är beredda att satsa kapital i jord och skog. Energifrågan och debatten om energiproduktionen har fått många att inse åker- och skogsmarkens betydelse. Vidare har de kraftigt ökade fastighetspriserna imponerat på många utanförstående och gett bönder och skogsägare en ökad självkänsla.



Den tekniska utvecklingen inom jord- och skogsbruket har påskyndats av de låga räntorna och effektiviteten har därmed ytterligare kunnat öka. Arbetstiden och kostnaderna för varje producerad enhet har minskat och detta är en av förklaringarna till att priserna på jord och skog har kunnat öka trots sjunkande avräkningspriser och något höjd ränta. Dock har vi kunnat notera en viss ökad tveksamhet inför ytterligare jordförvärv

efter den katastrofalt dåliga skörden under förra året. Även de försämrade förutsättningarna för sockerbetsodlingen har fått en del att tänka efter. Emellertid torde den nuvarande tron på höjda spannmålspriser mer än väl balansera dessa negativa faktorer. Jag spår en genomsnittlig årlig ökning av jordpriserna med ca fem procent under den närmaste femårsperioden.

Under förra året förmedlas genom vår försorg totalt 146 fastigheter till ett sammanlagt värde om 598 Mkr. 2007 har börjat mycket bra med ett antal stora försäljningar. Försäljningen av Ullevi Egendom om 572 ha mycket välarronderad åker har tilldragit sig stort intresse. Trots att det hanterades som en bolagsaffär noterade vi hela 20 starka spekulanter. Värdet för fastigheten uppgick till 81 Mkr. Slutkampen stod mellan två svenska lantbrukare och en dansk. Detta visar att den som aktivt brukar jorden kan erhålla en högre avkastning än kapitalplaceraren. Det visar också att även bönder har muskler!

VINDKRAFT

Intresset för vindkraften ökar starkt och vi har på sistone kommit i kontakt med ett antal projekt. Min bestämda uppfattning är att landets markägare i högre utsträckning

borde inse vilken enorm resurs de sitter på. Ett bra vindläge är oerhört värdefullt och ambitionen bör i första hand vara att själv utnyttja detta. Många vindkraftsexploatörer kontakter markägare med bra vindlägen och erbjuder dem att teckna avtal, som ger 4 till 5 procents avkastning på bruttointäkten. Det är då lätt att falla för frestelsen att utan ansträngning erhålla detta tillskott. Emellertid är dessa avtal att jämföra med det på 1800-talet norrländska baggböleriets uppköp av böndernas skogar till vrakpriser. De stora vinnarna då var skogsbolagen och samma förhållande gäller nu med vindkraften; de stora vinnarna är vindkraftsexploatörerna.



Förvisso har förutsättningarna för vindkraften under de senaste åren varit mycket gynnsamma. Höga energipriser och låga räntor har lett till mycket höga nettoavkastningar. Detta har lett till att färdiga vindkraftverk varit betydligt mera värda på den öppna marknaden än de kostat att uppföra, även efter hänsyn tagen till tid och kraft som lagts ned på tillståndsgivningen.

Investeringar i vindkraftverk är även ur skattesynpunkt mycket förmånligt. Verken betraktas som inventarier och man kan således göra mycket snabba avskrivningar om man så vill. Vidare kan man använda avskrivningarna som en utjämningsregulator och/eller pensionsförsäkring.

Ambitionen för varje markägare bör vara att i första hand själv svara för investeringen. Klarar man inte själv hela investeringen bör man kräva att få en viss andel av densamma. Om förutsättningar saknas även för detta bör det årliga arrendet vara väsentligt högre än dagens praxis om 4 till 5 procent. Vidare bör det öka över tiden, inte bara med energiprishöjningarna, utan som faktisk andel av den årliga produktionen.

Slutligen vill vi rekommendera alla som kontaktas av externa "vindkraftsbyggare" att rådgöra med en fristående konsult innan avtal tecknas. Det gäller att inte endast se upp med avkastningen utan även för hur länge man binder upp sig inför tillståndsprocessen och hur avvecklingen av projektet skall ske, då verket tjänat ut.

Skånegårdar står till markägarnas förfogande för ett resonemang i de enskilda ärendena och vi kan även hänvisa till oberoende expertis.

RÄNTAN

Den lägsta räntan noterades runt årsskiftet 2005/06 och sedan dess har den stigit cirka en procentenhet. Vissa banker spår en tämligen kraftig uppgång men nu har t o m Riksbanken dämpat denna förväntan. Vissa experter har faktiskt ända sedan slutet av 90-talet hävdat att räntorna kommer att stiga men de som valt att lägga lånen rörligt är de stora vinnarna. Nu närmar sig de långa räntorna de rörliga, dvs. marknaden tror på fortsatt låga räntor. Inflationen kommer sannolikt att hållas nere genom de fortgående effektiviseringarna och globaliseringen.

DANSKAR

Integrationen mellan Danmark och södra Sverige fortsätter. Var tredje skog vi förmedlar förvärfas av en dansk och under den senaste tiden har vi även noterat ett kraftigt ökat intresse för rena växtodlings- och svingårdar. Vi noterar även att allt fler danskar önskar placera sina uppskjutna reavinster från försålda villor eller lantbruksfastigheter i Danmark. Där kan man således skjuta upp reavinster på alla typer av fastigheter vid förvärf av ersättningsfastigheter var som helst i världen. Detta aktualiserar frågan om att införa en generell rätt att skjuta upp reavinsten även för näringsfastigheter i Sverige. Nuvarande regler missgynnar svenska köpare i förhållande till danska, som alltså allt oftare vinner budgivningarna. (Se vidare markandsbrev från våren 2006 och 1999)



Trots att Sverige har många andra fördelar i jämförelse med Danmark är fastighetspriserna i Danmark betydligt högre; cirka 20 till 25 procent. Nedan listas ett antal faktorer som skiljer sig åt i de båda länderna.

FÖRDELAR SVERIGE JÄMFÖRT MED DANMARK

- Inga utbildningskrav (ej grönt kort)
- Inga harmoniseringskrav (räcker med spridningsavtal)
- Ingen bosättningsplikt
- Utlänningar får förvärva fritt
- Additionsförvärf tillåtna, dvs. rätten att äga flera brukningsenheter
- Liberal fastighetsbildningslagstiftning (lantmäteri)

FÖRDELAR SVERIGE

- Lägre fastighetspriser
- Låga räntor
- Billig valuta
- Skattelagstiftning ?
- Miljökrav ?

NACKDELAR SVERIGE

- Reavinstskatt (ej uppskov)
- Sämre utvecklad förädlingsindustri
- Avstånd
- Oengagerade politiker

| TRENDER FASTIGHETSMARKNADEN | | MARS 2007 |
|-----------------------------|-------|-----------|
| | 0 – 5 | Trend |
| Växtodling | 4,5 | ↗ |
| Hästgårdar | 4 | → |
| Mjölkgårdar | | |
| - lösdrift | 3 | ↘ ? |
| - uppbundna | 1 | ↘ |
| Svingårdar | 4 | ↗ |
| Betesgårdar | 4 | ↗ |
| Skogsfastigheter | 5 | ↗ |

Lund i mars 2007

Skånegårdar AB

Dag Magnusson

HÄSTGÅRDAR

Priserna för hästgårdar i Skåne har stadigt ökat de senaste åren och prisökningen verkar hålla i sig även om fastigheternas läge även i fortsättningen kommer att styra storleken på värdeökningen. De danska hästgårdsspekulanterna ökar i antal och kommer sannolikt att innebära ökade priser i redan attraktiva områden i sydvästra Skåne.

Björn Stigwall

Jur. kand.

SKOGSFÄSTIGHETER

Priset på skogsfastigheter fortsätter att hålla i sig och har stigit rejält de senaste åren trots stormar och nu även risken för barkborreskadador. Prisuppgången beror bl.a. på likvida medel hos skogsbrukarna p.g.a. stormarna, att börserna går



starkt samt att trycket från Danmark ökar allt mer. Troligen kommer priserna att hålla i sig även om vi inte skall förvänta oss en lika stor ökning som de senaste åren, vi måste ju trots allt få en viss avkastning på satsat kapital.

VIRKESPRISER

Jag tror virkespriserna kommer att öka om ett till två år pga. av råvarubrist till industrin, samt att de som blivit drabbade och trots allt har en del gammal skog kvar troligtvis hushåller med denna för att få en viss åldersspridning på sitt skogsinnehav, (de är ju troligen ganska likvida också). Detta beror ju givetvis på hur konjunkturen blir.

Viktigt som skogsägare är att hålla koll på barkborreskador, nya vindfallor och att transportera ut detta snarast – kontakta Din skogsinspektor.

JAKT

Intresset för jakt är stort och även här märks att danskarna hjälper till att hålla priserna uppe på jaktarrendena. Jag tror dock att vi kan få se en viss tillbakagång på arrendepreiserna p.g.a. minskade stammar av framförallt rådjur och älg. Vidsvinen och hjortarna verkar öka något om än lokalt. Med anledning av ovanstående kommer vi säkert att se stora variationer på arrendepreiserna eftersom viltstammarna varierar kraftigt.



NATURVÅRDEN

Vi får hoppas att regeringen minskar anslagen, vilket de har lovat, till naturreservat och dylikt så vi kan bruka skogarna och få en tillfredsställande avkastning även i framtiden. Det är ju så att det är vi själva som skapat de naturvården vi har idag, så det klarar nog gemene man även i framtiden. Risken finns annars att man avverkar sådana bestånd som man misstänker att naturvårdarna ”lägger vantarna på” även om men egentligen tänkt spara dessa.

Låt skogsägarna själva få bestämma över sitt skogsbruk och sin ekonomi!

Peter Olsson
Skogsmästare