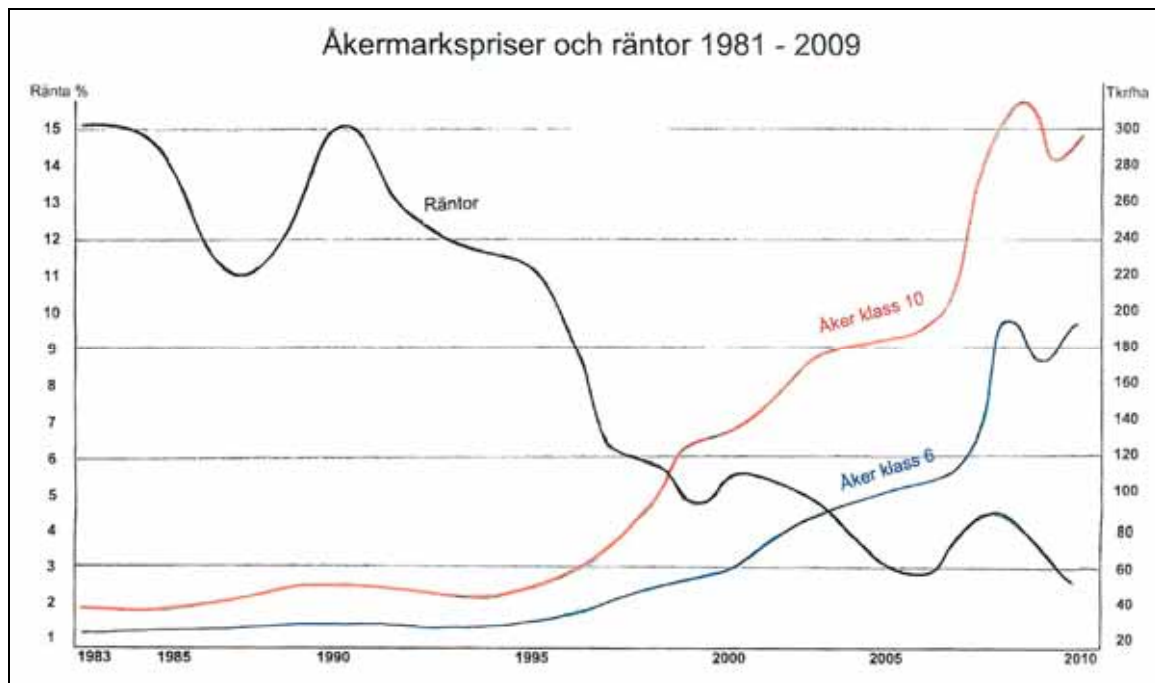
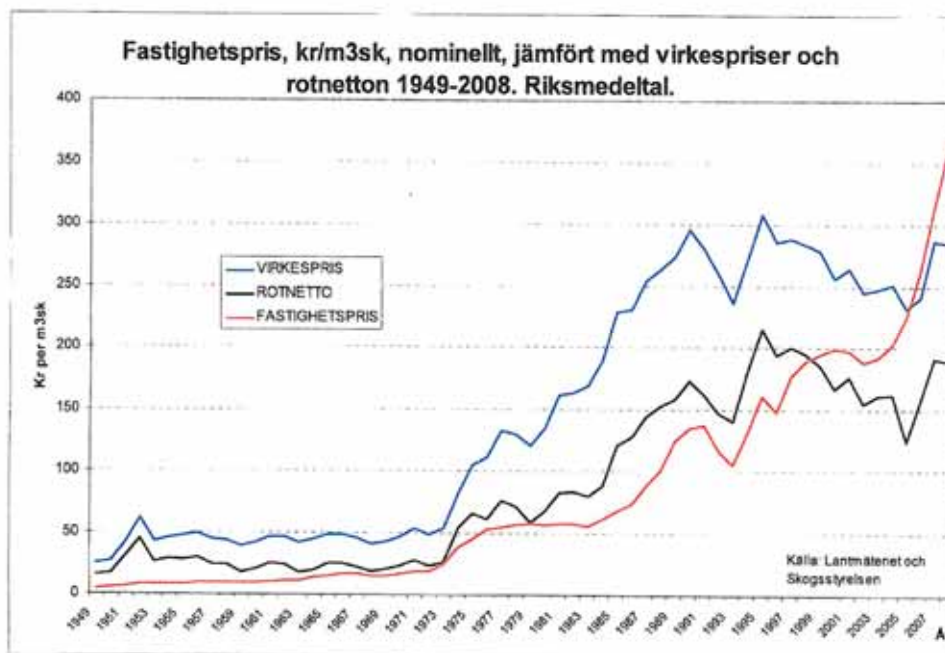


MARKNADSBREV

Förmodligen är det så att vi kan andas ut för den här gången. **Finanskrisen** har inte drabbat jord- och skogsbruket mer än marginellt. I början av oktober 2008 märkte vi hur telefonerna tystnade och aktiviteten avtog. Antalet affärer fram till mars i år var mycket få och de som kom till stånd tog lång tid. Bankerna var mycket försiktiga och få kunde bedöma vilka konsekvenser krisen skulle få. Vår bedömning är att åkermarkspriserna i Skåne föll med tio till 15 procent men att de nu har återhämtat sig och att vi ligger på samma nivå som i maj 2008. I övriga Sverige har priserna gått upp mer och följer således det mönster vi har påpekat tidigare. Skåne leder och är först med prisuppgångarna och när priserna planar ut här fortsätter uppgångarna på de sämre jordarna och i övriga Sverige.



Danmark har drabbats mycket hårdare än Sverige och det har lett till att danskarna nästan helt har försvunnit som köpare i södra Sverige. Det märks också på skogspriserna här. De har planat ut om även på en hög nivå. Under de senaste åren har vi förmedlat kanske 50 fastigheter till danskar och nu börjar de ta kontakt för att avyttra.



Trendbrottet kom i slutet av mars och sedan dess har antalet avslut ökat markant. De flesta banker och kreditgivare har god likviditet och **räntorna är lägre** än någonsin. Med dagens räntor kan alla affärer räknas hem men självklart är det ingen som långsiktigt vågar kalkylera med 1,5 till två procents ränta. Därför kan man ifrågasätta om de extremt låga räntorna gör den nytta som man från Riksbankens sida tror. De flesta kalkylerar vid ett köp med räntor på fyra till fem procent. Däremot innebär de nuvarande låga räntorna att alla sunda företag genererar vinster, vilket i sin tur leder till en ökad trygghet och investeringsvilja. Dessutom parerar räntesänkningarna den allmänna nedgången på spannmålspriserna och det innebär att än en gång har utvecklingen spelat det svenska jordbruket väl i händerna. Vidare skall vi vara tacksamma för den kraftiga försvagningen av den **svenska kronan**. Den har också gynnat såväl jord- som skogsbruket. Nu stärks kronan men det sker parallellt med att världsmarknadspriserna stiger på spannmål. Nu får vi hoppas att den kraftigt försvagade dollarn inte ställer till problem.

FAST EGENDOM

Vem investerar?

- - Bönder
- - Företagare

Späder ut EK, expanderar
Placerar utdelningar (3:12)
Sålt sitt livsverk

Säker investering!

- Avkastning 2 – 4 procent/år
- Värdestegring 2 - ? procent/år
- Jakt/rekreation

Kombinationsmöjligheter.....

- Fysiskt person
- Aktiebolag

Utbudet av jord- och skogsfastigheter har ökat kraftigt under hösten och **rationaliseringstrenden** är fortfarande mycket stark och entydig. Nettoavkastningen vid tillköp ligger vanligtvis på 2,5 till 3,5 procent. Köparna spär ut sitt egna kapital till det optimala om cirka 40 till 50 procent av de totala tillgångarna. Därmed kan man utnyttja hävstångseffekten vid prisutvecklingen även på det främmande kapitalet men har ändå en hygglig trygghet och låga räntor på fem till sju procent.

Den försämrade lönsamheten på **mjölken** har naturligtvis resulterat i att fler mjölkproducenter funderar på att sälja sina gårdar. Efterfrågan är måttlig eller t o m mycket måttlig, men vi har under senaste tiden märkt av ett ökat intresse från holländare. **Fläskproducenterna** tjänar däremot pengar igen och det märks också på intresset för svinproduktionsanläggningar. Dock skall de vara stora, rationella och i gott skick.

De senaste årens kraftiga fluktuationer på **spannmålspriserna** har visat hur värdefullt det är att kunna lagra sin spannmål. Att behärska situationen och kunna sälja vid rätt tillfälle kan innebära stora prisskillnader. Detta faktum har inneburit att tork- och lagringsanläggningar har stigit i värde i anslutning till försäljning av fastigheten. Lagringskapaciteten förkovrar lantbrukaren från leverantör till säljare...!

De låga spannmålspriserna har lett till att intresset för sockerbets-, potatis- och specialodlingar har ökat.

Intresset för **hästgårdar** följer delvis villamarknaden och har minskat något. Egentligen kan denna kategori komma att drabbas dubbelt av en eventuell ränteuppgång. Har en familj lån på fem miljoner och räntan stiger över fyra procent slår avdragsrätten på 200 000:- i taket och överskjutande ränta reducerar inte skatten (30 procent). Tröskeeffekten blir stor och kan även komma att reducera värdet på den typen av dyra "hobbygårdar" utan direkta nettointäkter.

S.k. **livsstilsegendomar** bestående av representativa byggnader, härliga omgivningar med vatten och jaktmöjligheter (de kallas för "**lystejendomer**" på danska) har blivit svårare att placera. F n skapas det få nya förmögenheter genom företagsförsäljningar och ansvarsfulla företagare drar ner på sina utdelningar för att istället ha en hög likviditet i företaget. Antalet hemflyttande utlandssvenska verkar också minska, bl a som en följd av att "de röd-gröna" hotar med att återinföra förmögenhetsskatt.

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
Mars	2007	3,70 %	4,00 %	4,25 %	4,00 %	36,0
Jan	2008	4,60 %	4,40 %	4,55 %	4,50 %	40,5
April	2009	2,00 %	2,60 %	4,20 %	2,75 %	24,7
Nov	2009	1,50 %	2,40 %	4,15 %	2,70 %	24,3

Den kommunala förköpsrätten föreslås upphöra

Regeringen förslår att kommunernas rätt till förköp skall upphöra per den 28 februari 2010. Antalet ärenden har uppgått till 45 000 per år och lagen har endast utnyttjats i ca 15 fall per år.

Vi tycker att det är utmärkt att denna lag upphör och är också säkra på att lagen har inneburit att många kommuner har kunnat vara nonchalanta i sina förhandlingar med markägare i anslutning till olika exploateringsfrågor mm. I ett par fall har Skånegårdar kunnat förhindra kommunens rätt till förvärv p g a att planer mm saknats för det aktuella området.

Nu måste emellertid kommunerna vara mera aktiva och med i försäljningsprocessen och budgivningen och detta är utmärkt för markägaren/säljaren. Vi har redan märkt av detta i ett par fall eftersom vi nu är så nära ett avskaffande. Avskaffandet av lagen gör att markägaren och/eller exploatören i större utsträckning vågar investera i exploateringsplaner etc. och att marknadens aktörer fritt kan ingå avtal med varandra.

Skogsstyrelsen...?

Bolagsförvärv

Intresset från juridiska personer att förvärva fram för allt skog har ökat under det senaste året. Dock har praxisen för att erhålla förvärvstillstånd skärpts betydligt sedan 2005. Detta innebär att efterfrågan på skog som redan ligger i bolag är mycket stor och det kan lätt bli slagsmål om dessa. Emellertid elimineras då möjligheter till skogsavdrag etc.

Vår rekommendation är att den som kan köpa **skog privat** skall göra det. Med de nuvarande utdelningsreglerna från fåmansbolag är det intressant att ta ut så mycket som möjligt från bolaget, investera i skog, utnyttja skogsavdragen, räntefördelningen mm. På lång sikt tillfaller värdestegringen familjen och det torde även kännas behagligare att själv äga skogen.

Arv/testamente

Arvslagstiftningen reformerades 1987 innebärande att den efterlevande maken ärver allt, såvida det inte finns särkullbarn. Före 1987 hade den efterlevande maken sin giftorätt och resterande halva ärvdes av barnen. Förändringen gjordes för att skydda den efterlevandes rätt att bo kvar i orubbat bo; en villa eller bostadsrätt. Emellertid beaktades inte de konsekvenser som kan uppstå om makarna tillsammans äger och driver ett stort lantbruk.

Antag att ena maken omkommer i fyrtioårsåldern och efterlämnar ett antal barn i äktenskapet. Den efterlevande maken ärver allt och har total dispositionsrätt över såväl gård som rörelse. Han eller hon kan gifta om sig utan att upprätta äktenskapsförord eller sälja gården och göra vad som helst med tillgångarna. Barnen är helt rättslösa

Med tanke på detta vore det en självklarhet att alla lantbrukare och företagare, om de inte har äktenskapsförord, upprättar ett testamente där detta regleras. I testamentet kan man reglera, att allt utöver giftorätten t ex skall gå till de efterlevande barnen. Är dessa minderåriga tillsätts en god man och även överförmyndaren har en viss kontroll över vad som händer med egendomen.