

MARKNADSBREV

2014



SKÅNEGÅRDAR AB

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING

MARKNADSBAROMETER 2014

I september 2013 vände marknaden! Trendskiftet var mycket markant och det inträffade i slutet av september. Förklaringen tror vi till största delen beror på att bankerna har lättat på kreditgivningen och att det låga ränteläget förefaller vara stabilt. Sannolikt kommer räntorna att hålla sig på den nuvarande nivån under de närmaste två åren, inflationen lyser med sin frånvaro och den svenska kronan har försvagats något, vilket gynnar såväl jord- som skogsbruket. Efterfrågan är som starkast på ren åkermark och särskilt i de mest jordbruksintensiva trakterna. De låga räntorna gör att varje köp kan räknas hem även om priserna ligger på 350 000:- till 400 000:- per ha. I de mer perifera bygderna är marknaden något avvaktande men vi vet av erfarenhet att trenden sprider sig med uppåt ett års eftersläpning.

PRISUTVECKLING ÅKERMARK SKÅNE (inkl jaktvärde) (Normal sockerkvot; utan byggnader, per ha)

År	82*	88*	90	93	96	97	98	99	00	01/02	03	05	06/07	07	08	09	10	11	12	13	14
Klass 10	35	45	50	40	55	75	95	125	135	150	170	180	200	280	325	280	300	340	350	340	360
Klass 8	25	35	40	30	40	55	70	90	95	110	135	140	150	210	260	220	240	270	280	270	290
Klass 6	20	27	30	25	30	40	50	55	60	70	90	100	110	140	200	170	190	210	220	200	220
Klass 4	15	20	22	20	25	27,5	30	35	40	45	50	60	75	90	130	110	125	140	160	150	170

*) Prisprövning

Lokala variationer förekommer. Högst i syd och sydväst, lägst i mellanbygder och nordväst, samt i Kristianstadsregionen. Detta innebär att en klass 9 är dyrare på Söderslätt och Österlen än i NV-Skåne och Kristianstadregionen.

Källa: Skånegårdar AB, Lund, 2014-06-04

Sannolikt kommer EU-stöden att smetas ut över hela landet innebärande att marker i ersättningsnivå 1 och 2 kommer att tappa cirka en tusenlapp per ha. Detta är visserligen en negativ och något hämmande faktor men samtidigt påverkar andra faktorer kalkylen med minst lika mycket, ibland upp och ibland ner. Försvagas kronan med 15 öre stärks kalkylen för åkermarken i de bästa jordbruksbygderna med cirka 1 000:- per ha och samma påverkan har en fluktuation på spannmålspriset med 15 öre per kg liksom skörderesultatet i kg som lätt mellan åren kan slå på 750 kg per ha.



I de sämre bygderna kommer ju stödet att öka och detta kommer naturligtvis att påverka arrendavgifterna eller kanske rent av att reducera intresset av att arrendera ut åkermarken. Vi kommer att se fler passiva lantbrukare som endast kommer att putsa sina vallar och jag tycker detta är en mycket tråkig utveckling. Högre EU-ersättning i de sämre jordbruksbygderna i kombination med en förändrad arrendelagstiftning (se separat avsnitt nedan) kommer att motverka skapandet av nya, unga lantbruks-

entreprenörer och leda till att fler äldre lantbrukare väljer att bedriva ett extensivt lantbruk eller kanske plantera energiskog på sina marker.

Skogen återhämtar sig och särskilt timmerpriserna är återigen uppe på höga nivåer. Emellertid är köparna av skogsfastigheter något avvaktande men sannolikt kommer intresset att öka framåt hösten då man märker att situationen i branschen är stabil. I södra Sverige pressade ju tidigare danskarna på och ledde ofta budgivningarna. De är nu helt borta och återfinns istället bland säljarna av skog i Sverige.



Djurgårdarna har det för närvarande ganska tufft. Äggproduktionen är under omvandling med utslagning av ett stort antal burhönsanläggningar och ett nytt balansläge dröjer längre än väntat. Svinproducenterna lider av den globala osäkerheten med pressade priser på grund av ryskt importstopp, sjukdomsepidemier, antibiotikaresistens i omvärlden mm. Mjolkproduktionen förutsättningar har förbättrats något men verkar nu på sistone åter falla tillbaka. Kycklingproduktionen verkar vara i rätt hygglig balans. Glädjande nog har fler fått upp ögonen för den svenska animalieproduktionens kvalitéer i form av bättre djurhållning, mindre antibiotikaanvändning mm. Detta kan säkert öppna upp för fler nischproducenter i såväl mindre som större skala.



Räntorna är som sagt mycket låga, faktiskt lägst i mannaminne med undantag för en kort period under finanskrisen årsskiftet 2008/09. Trenden lutar snarare mot ytterligare sänkningar vilka troligen kommer under sommaren.

Ränteutveckling bottenlån 1995 - 2014

		Rörlig ränta	2 år	5 år	Genomsnitt	Index
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
Febr	2010	1,60 %	2,25 %	4,05 %	2,65 %	23,9
Febr	2011	3,10%	3,85%	4,90%	3,95%	35,6
Febr	2012	4,10%	3,50%	3,90%	3,85%	34,5
Juni	2013	2,70%	2,70%	3,10%	2,85%	25,6
Juli	2014	2.20%	2.40%	3.10%	2.60%	23.4

Vi närmar oss valet och allt pekar mot att vi får en ”rosa-röd-grön” regering. Hur kommer det att påverka vår näring? Sannolikt kommer en ny regering att öka utgifterna, höja skatterna och kanske finns det risk för att krav kommer att höjas på förmögensskatt och arvs- och gåvoskatt. Detta skulle vara förödande för all näringsverksamhet och återigen öppna upp för allehanda trixande och skatteplanering. Troligen kommer en ny regering att underfinansiera budgeten och det kan leda till att kronan försvagas ytterligare och minska rationaliseringstrycket inom svensk industri och lantbruk. Kortsiktigt kan detta upplevas behagligt men på längre sikt gör det oss alla fattigare.

Naturskyddsföreningen har väckt frågan att man skall ställa krav på att 20 procent av skogsmarken skall bestå av äldre skog, över 140 år. Förslaget är ju häpnadsväckande och vittnar om att förslagsställaren inte tar någon som helst hänsyn till den viktiga svenska basindustrin, den privata äganderätten eller livsvillkoren på landsbygden. Vi får verkligen hoppas att miljöpartiet inte får en alltför dominerande ställning för då kan dylika idéer lätt få gehör i en ny regering.



MARKNADSBAROMETER JUNI 2014

	0 – 5	Trend
• Växtodling	5	—
• Hästgårdar	3	—
• Mjölkgårdar	2	—
• Svingårdar	2	—
• Fjäderfä kyckling	3,5	—
• Fjäderfä ägg	2	—
• Skogsfastigheter	4	—
• Vindkraft	2	—
• Livsstilsgårdar	3	—

TÄCKDIKNING

Täckdikningsspaden här intill fick vi av Christer Ivarsson i Elestorp, Sjöbo då vi sålde hans gård. Den representerar en investering i svensk infrastruktur som saknar motstycke. Mellan åren 1850 till 1930-talets slut täckdikades större delen av all produktiv jordbruksmark i Sverige. Det gjordes för hand och var och en kan förstå vilket otroligt arbete detta var, såväl tekniskt med planer avrinningsberäkningar mm som arbetsmässigt. När min farfar lät utföra dräneringar i Bohuslän under 1910-talet kostade arbetet 25 öre per löpmeter. Till detta kom materialkostnaden. Investeringen var dock mycket lönsam eftersom skördenivåerna höjdes markant och att skördeutfallet över åren blev jämnare och säkrare. I dagens penningvärde motsvarar den en investering på kanske 40 till 50 miljarder kronor.

Vid försäljningar av åkermark under 1980-talet diskuterades alltid statusen på dräneringen. Det var naturligtvis oerhört väsentligt eftersom de bästa jordarna då kostade 30-35 000:- per ha och det kostade 15-20 000:- per ha att täckdika. Den tekniska utvecklingen har gjort att det idag inte kostar mer än 20-30 000:- att täckdika medan den bästa åkermarken kostar minst 350 000:- per ha. Således har dräneringskostnadens andel av åkermarkens totalvärde sjunkit från ca 50 procent till under tio procent. Det är en remarkabel utveckling och kostnaden för dräneringen har blivit marginell. Dessutom kan man skriva av kostnaden på 25 år. Samtidigt är dräneringsstatusen viktig för att hålla upp avkastningsnivåerna. Ca 600 000 ha anses idag vara i behov av täckdikning eller komplettering av densamma. Det motsvarar en investering på 10 till 15 miljarder kronor.



FÖRETAGSSKATTEKOMMITTEN

Enligt uppgifter som läckt ut från företagsskattekommittén kommer bl a förslag att läggas om att reducera avdragsrätten för räntor i aktiebolag. Ränteavdrag skall endast tillåtas upp till 25 procent av bolagets resultat före räntor. Samtidigt neutraliserar man något av effekterna genom att sänka bolagsskatten från nuvarande 22 procent till strax under 20 procent. Orsaken till dessa regelförändringar är att man vill gynna företag med stort eget kapital men framför allt vill man försöka försvåra för riskkapitalbolagen att skapa sk räntesnurror och därmed flytta beskattningen av vinsterna till lågskatteländer. De flesta tycker väl att detta är en väl lovlig ambition men troligen kommer de förändrade principerna att slå väldigt negativt mot t ex fastighetsbolag och ett och annat lantbruksaktiebolag med hög belåning på sin fasta egendom

För de flesta fastighetsbolag är ju räntekostnaden den enskilt största utgiftsposten. Fastigheter har ett högt substansvärde och utgör en god säkerhet för långivarna men ger i regel en låg avkastning, två till sex procent på det totala kapitalet. Har man en belåning på cirka 50 procent, vissa fastighetsbolag har ända upp till 75 procents belåning, så kommer ju räntekostnaden att uppgå till minst 50 procent av resultatet. Detta innebär att en sänkt kapitalskatt med två procentenheter långt ifrån kommer att uppväga den begränsade avdragsrätten. Vidare kommer avdragsbegränsningen självklart att slå väldigt hårt mot nybyggnationen eftersom i princip all nybyggnation sker med upplåning till 75 till 80 procent. Begränsningen kommer således att göra byggandet betydligt dyrare och skulle räntorna stiga blir de negativa effekterna ännu större.

Den senaste tiden har man ju även tagit upp frågan hur viktigt det är att man skriver av byggnaderna i en takt som harmonierar med byggnadernas livslängd. Ökar man avskrivningarna minskar resultatet och utrymmet för ränteavdraget reduceras därmed ytterligare. De facto ökar det kostnaden för avskrivningarna...

Förslaget innebär även att man ger politikerna ytterligare en möjlighet att enkelt manipulera med beskattningsunderlaget. Man kan lätt ytterligare reducera avdragsrätten. En ”rosa-röd-grön” regering kommer nog snabbt att anamma avdragsbegränsningen men inte kompensera företagen med sänkt bolagsskatt.

Jag vill understryka att förslaget inte berör enskilda näringsidkare, dvs normala lantbruksföretag.

ARRENDEUTREDNINGENS HAVERI

Det är med bestörtning jag tagit del av i vilken riktning förslagen i den pågående arrendeutredningen pekar.

Att införa besittnings- och förlängningsrätt för ettåriga arrendeavtal är ju att stänga den enda ventil som idag finns för att undvika att hamna i en fullständigt livegen situation som jordägare. Det är ju pga. den helt ojämlika lagstiftningen till arrendatorns förmån som de flesta jordägare valt att arrendera ut på ettårsavtal just för att undvika att hamna i en situation där man inte på ett enkelt sätt kan ta tillbaka brukningsrätten, sälja gården till tredje man eller kontinuerligt justera arrendeavgiften så att den speglar marknadsarrendet i trakten.



Marknadsvärdet på mark som är utarrenderad på ett femårsavtal reduceras kraftigt pga. den ovisshet som råder om rätten att träda in som egen brukare. Tydligt diskuteras man i utredningen att en jordägare med ett skadestånd till arrendatorn skall kunna köpa sig fri inför en försäljning. Det innebär att markvärdets reduktion pga. arrendeavtalet kommer att tillfalla arrendatorn och det kan inte ha varit andemeningen vid tillsättningen av arrendeutredningen.

Marknadsvärdet på mark som är utarrenderad på ett femårsavtal reduceras kraftigt pga. den ovisshet som råder om rätten att träda in som egen brukare. Tydligt diskuteras man i utredningen att en jordägare med ett skadestånd till arrendatorn skall kunna köpa sig fri inför en försäljning. Det innebär att markvärdets reduktion pga. arrendeavtalet kommer att tillfalla arrendatorn och det kan inte ha varit andemeningen vid tillsättningen av arrendeutredningen.



Den nuvarande arrendelagstiftningen bygger på att jordägaren är den starkare och arrendatorn den svagare parten. Så var det på 1940-talet med en mängd sk institutionella arrenden med Domänverket, kyrkan och de stora godsens jordägare. Idag är detta helt förändrat och rollerna ombytta. Det är många små och äldre jordägare med arealer om 20 till 30 ha som helt sitter i klorna på arrendatorer som kanske själva äger 200 ha och arrenderar lika mycket av en rad små jordägare. Det kan inte vara rimligt att den lille jordägaren inte utan stora besvär, processer och uppoffringar skall kunna avyttra sin gård eller lämna över till nästa generation som kanske vill driva den lilla gården som hobby.

LRF har naturligtvis ett stort inflytande i utredningen men dess representanter sitter ju som vanligt på flera stolar. Som det nu verkar får äganderätten ge vika för att tillfredsställa "arrendatorkramarnas" önskemål. Det är på sin plats att vi får en öppen dialog i frågan och fler politiker med allmänpolitisk inriktning borde engagera sig i frågan.

Jag hade förväntat mig en modernisering och marknadsanpassning av arrendeinstitutet men tydligen kommer det att bli en ytterligare åtstramning till jordägarens nackdel.

JORD OCH SKOG SLÅR ZORN

Jag gratulerar ABBA-stjärnan Benny Andersson till en bra affär. En Zorntavla inköpt 1980 för 860 000:- såldes nu för 12 Mkr och gav 14 gånger insatsen. Hade Benny istället köpt åkermark i Skåne, av bästa klassen, hade dock investeringen med råge slagit tavelinvesteringen. Den bästa åkermarken kostade då 30 000:- per ha och motsvarande jord idag kostar minst 360 000:- per ha. Detta ger 12 gånger pengarna. Emellertid har jorden gett avkastning varje år, i början med 10 procent och nu med två procent av marknadsvärdet. Den sammanlagda avkastningen hade gett ca 5 Mkr. Drar vi skatt med 30 procent har vi 3,5 Mkr kvar, dvs totalt 860 000:- x 12 + 3 500 000:- = 13 820 000:-. Detta ger 16 gånger insatsen. Notera att Benny årligen hade kunnat konsumera avkastningen. Hade avkastningen sparats hade nuvärdet med ränta på ränta varit ännu högre, ca 15,25 Mkr. Skogsvärdet har utvecklats parallellt med åkermarkspriset.

Det bör även noteras att man vid inköpstillfället inte vet vilken tavla som ökar i värde i framtiden. De flesta tavlor ökar inte i värde eller t o m sjunker. Däremot har all jord och skog haft denna redovisade utveckling.

Tavlans "härlighetsvärde" har kostat Benny drygt 50 000:- per år jämfört med en realinvestering!

Lund i juni 2014
Skånegårdar AB
Dag Magnusson
VD

ETT AXPLOCK AV SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2013 - 14



Ystad - Ållskogs Egen-



Klippan - Bläsinge Säteri



Lund - Sångletorp 150 ha



Helsingborg - Bäckadal 50



Halmstad - Vargaslätten



Karlskrona - Skärva Herr-



Vetlanda - Kullebo Säteri



Ronneby - Bälganet 64



Simrishamn - Sofielust



Simrishamn - Öster-



Helsingborg - Sved-



Örkelljunga - Västrarps Gård



Markaryd - Ulvsbäcks Präst- Klippan - Allarp 37 ha



Svalöv - Östergård 119 Nyköping - Hossebo Gård



Malmö - Sjöstorp 108 ha Hörby - Westerstads Sä-



Svedala - Kärrstorp 82 ha



Tomelilla - Bengtemölla



Kristianstad - Bäckaskog



Kristianstad - Björndalen 28



Ängelholm - Bassholma



Kristianstad - Oppmanna präst-



Huvudkontor Lund 046-19 04 40



Regionkontor Jönköping 036-30 76 80