

MARKNADSBREV 2008

Markpriserna upp 25 procent

Jordbruket lever för närvarande i den bästa av världar. EU-medlemskapet 1995 gav oss förhållandevis fasta spelregler i hela Europa. Räntan föll från 13-14 procent ner till under fyra procent och som en följd av detta steg markpriserna kraftigt. När räntan inte kunde sänkas mer utan tvärtom började höjas något, trodde alla att markpriserna skulle stabiliseras eller till och med falla. Då stiger spannmålspriset kraftigt och ger hela näringen en ny injektion och markpriserna stiger ytterligare.



Framtidstron och optimismen inom jord- och skogsbruket har under det senaste året således stärkts ännu mera som en följd av höjda avräkningspriser på såväl spannmål som virke. Vi räknar med att åkermarkspriserna sedan september förra året, dvs på fem månader, har ökat med cirka 25 procent och för de bästa skånska jordarna betalas upp till nästan 300 000:- per hektar. Arrendeavgifterna verkar ha höjts i ungefär samma omfattning. Sannolikt kommer spannmålspriset att ligga kvar på en hög nivå även hösten 2008. Den globala livsmedelskonsumtionen ökar, allt större arealer tas i anspråk för biobränsleproduktion etc. Samtidigt är



det naturligtvis viktigt att beakta att det finns ett antal korrigerande faktorer på den fria och globala marknaden. Till exempel finns det en gräns då det inte längre är lönsamt att på jordbruksmark producera bioenergi. Återgår man att på dessa arealer producera spannmål ökar återigen utbudet. Vidare kommer höjda spannmålspriser att leda till höjda fläsk- och köttpriser och priselasticiteten kommer troligen att pressa ner konsumtionen av animaliska livsmedel. Priset på kött och fläsk måste naturligtvis stiga annars kommer ju all produktion att slås ihjäl. Sannolikt dröjer det något halvår innan branschen återigen är i balans.

PRISUTVECKLING ÅKERMARK SKÅNE (Inkl jaktvärde)

(Normal sockerkvot; utan byggnader, per ha)

År	-82*	-85*	-88*	-90	-93	-96	-97	-98	-99	-00	-01/02	-03	-04	-05	06/07	dec 07
Klass 10	35	40	45	50	40	55	75	95	125	135	150	17	180	180	200	280
Klass 8	25	27	35	40	30	40	55	70	90	95	110	135	140	140	150	210
Klass 6	20	23	27	30	25	30	40	50	55	60	70	90	100	100	110	140
Klass 4	15	17	20	22	20	25	27,5	30	35	40	45	50	60	60	75	90

*) 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 Kristianstadsregionen. Vissa affärer har avslutats över 300 000:-/ha.

Källa: Skånegårdar AB, Lund, 2008-01-29

Emellertid är det ett faktum att prisnivåerna på spannmål höjts och att de långsiktigt helt säkert kommer att ligga minst 60 till 80 procent över 2006 års nivåer. Vidare har hela livsmedelsfrågan hamnat i fokus och där inte bara kvantiteten utan även kvaliteten diskuteras. De välbeställdas antal ökar snabbt i världen och dessa konsumenter är beredda att betala högre priser för högkvalitativa varor. Detta skapar utrymmen för nischproduktion och ger även småskalig vidareförädling en chans att utvecklas. Det ökade välståndet har under de senaste decennierna i stor utsträckning lagts på bättre boende, semesterresor, kapitalvaror som bilar, teknisk utrustning, nöjen mm, medan allt mindre andel lagts på livsmedel förutom restaurangbesök o dyl. Min bestämda uppfattning är att vi nu står inför ett trendbrott och att allt fler kommer att vara beredda att lägga pengar på kvalitetslivsmedel.



Den befarade risken för ökad inflation som en följd av höjda råvarupriser torde finnas dämpad som en följd av den amerikanska bolånekrisen och dess ringar på vattnet. (Dock vet vi att för lantbrukets del kommer priserna på insatsvarorna att öka.) Därmed kommer sannolikt även räntan att kunna hållas under kontroll. Den svaga dollarn är ett orosmoment och egentligen är det ovanligt att råvarupriserna trots detta är så höga.

Vad händer då dollarn stärks? Kommer råvarupriserna (i svenska kronor) att stiga ytterligare då? Och räntan? Då kommer kronans självständiga ställning att ställas på prov. Kanske kommer euron då att kännas trygg och en ny debatt om att införa denna att väckas.

De höjda spannmålspriserna har initierat en debatt om EU-stödets framtid. Dess betydelse och andel av bruttointäkten minskar ju i samma takt som priserna stiger. Dock bör dess betydelse för att öka branschens stabilitet inte underskattas och stöden har i mycket stor utsträckning bidragit till att marken i stora delar av Sverige hållits öppna. Detta kan vi nu vara tacksamma för.



**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

Skogsmark

Efterfrågan på skogsfastigheter är fortfarande väldigt stor och priserna har under det senare året stigit med 15 till 20 procent och normalpriset idag i södra Sverige ligger runt 450:- per m³sk; ibland ännu högre om läget är rätt och arronderingen god. Emellertid är marknaden för skogsfastigheter mer knuten till den allmänna konjunkturen än rena jordbruksfastigheter. Mycket av det kapital, som söker sig till skogssektorn har genererats i andra branscher och eftersom vi upplever en liten nedgång generellt kan detta komma att något kyla av skogsmarknaden. Å andra sidan kan de nya generösare utdelningsreglerna för ägarna till personalintensiva företag innebära, att många företagare vill investera utdelningarna i fast egendom som skog. Vidare pekar mycket på att virkespriserna under den kommande säsongen kommer att stiga ytterligare, såvida inte byggkonjunkturen avmattas rejält.

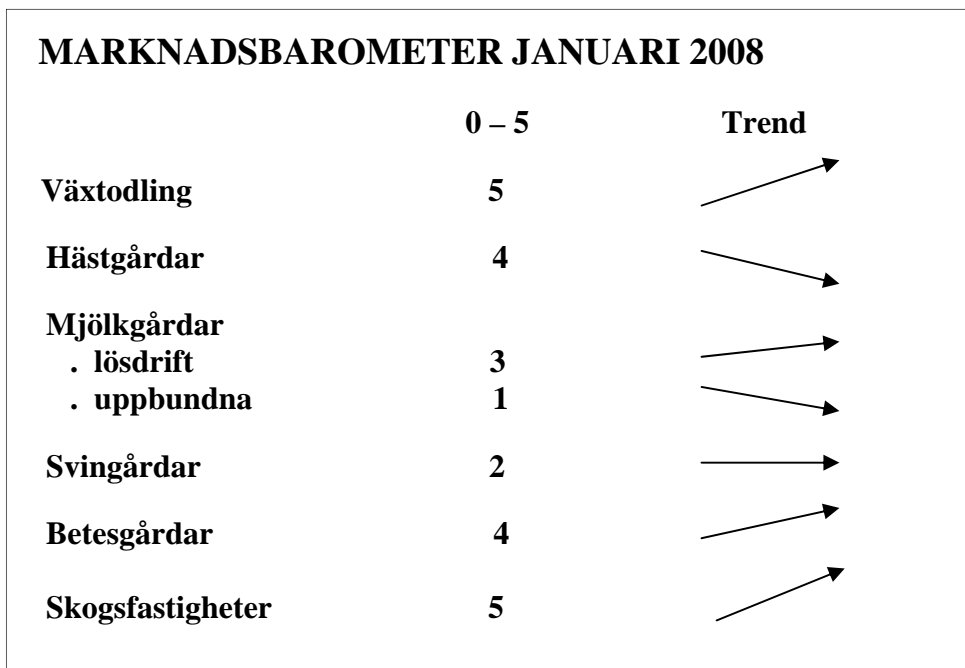
**Hästgårdar och hobbylantbruk**

Efterfrågan på "boendefastigheter" följer ofta den vanliga villamarknaden och eftersom denna har försvagats något har vi sedan ett par månader noterat en något dämpad försäljning av hästgårdar och mindre lantbruk. Bl a har de danska spekulanternas intresse minskat som en följd av den trögare bostadsmarknaden på andra sidan sundet.



Tomtmark

Det har byggts ganska många helt nya hästgårdar med bra läge nära större tätorter i västra Skåne. Vi tror att trenden kommer att hålla i sig och vi erhåller allt fler uppdrag att förmedla obebyggda tomter. Bygglovsprocessen är dock i regel väldigt långsam och tidskrävande.



ARRENDELAGSTIFTNINGEN

Den nuvarande arrendelagstiftningen framstår utan tvekan som allt mer otidsenlig. Den härrör från en tid då arrendatorn oftast var den svagare parten och jordägaren, ofta en godsägare, den starke. Det var då viktigt med besittningsskydd och ett strängt regelverk mot ohemula villkor. Emellertid har antalet gårdsarrenden reducerats kraftigt efter Assi-Domäns och kyrkans utförsäljningar och även de stora godsen har ibland sålt arrendegårdarna eller efter långa processer lagt dem under eget bruk.

De flesta arrenden utgörs idag av sidoarrenden och lagstiftningen rörande dessa borde reformeras i en liberal och mer jämlik riktning. Numera är styrkeförhållandena det motsatta i förhållande till hur det en gång var. Nu är oftast jordägaren liten, kanske 30 till 40 ha, och arrendatorn en av traktens största brukare med kanske 100 ha egen jord och sidoarrenden på 200 till 300 ha. Det torde strida mot det allmänna rättsmedvetandet att då med arrendelagstiftningen hjälp tilltvinga sig ytterligare arrendeperioder och försvåra en eventuell försäljning av arrendestället eller under alla omständigheter sänka värdet på detsamma.

Således borde lagstiftningen rörande åtminstone sidoarrendena reformeras, så att parterna kunde ingå egna avtal om avstående av besittningsrätt och förlängningsrätt utan att för varje arrendeperiod gå till arrendenämnden för att erhålla godkännande.

Under den senaste tiden har ett mycket stort antal sidoarrenden bjudits ut på den öppna marknaden och möjligen är det en trend eftersom mindre lantbrukare ser att de kan erhålla en nästan lika bra lönsamhet vid utarrendering som med egen drift. Detta är ett resultat av den rationella driftens fördelar och de mindre lantbrukens tid är förmodligen, med undantag av ren hobbyverksamhet, förbi. Dock är det viktigt att man vid dessa utarrenderingar tänker på hur avtalet läggs upp, så att man inte spolierar framtida möjligheter att sälja gården på bästa möjliga villkor.

VINDKRAFT

Vindkraftsavsnittet i förra marknadsbrevet resulterade i en mycket stor mängd telefonsamtal och mail från markägare, som kontaktats av olika vindkraftsexploatörer. Det bekräftar vikten av att se upp med hur förslagen till arrendeavtalen konstrueras. De flesta exploatörerna föreslår en rak arrendavgift om cirka fyra procent av bruttointäkten oberoende av vindläget. Min uppfattning är att fyra procent är för lågt och att mervärdet av ett gott vindläge i större utsträckning bör tillfalla markägaren.

För att exemplifiera detta kan följande antaganden göras.

Alt A. 1 MW verk uppföres för ca 12,5 Mkr. Produktion (medelgoda vindförhållanden) 2,5 milj kWh x 0,6 SEK = 1,5 Mkr. Därav 6 % till markägaren, dvs 90 tkr och 1 410 tkr till ägaren av verket.

Alt B. 1 MW verk uppföres för ca 12,5 Mkr. Produktion (mycket goda vindförhållanden) 3 milj kWh x 0,6 SEK = 1,8 Mkr. Därav 6 % till markägaren, dvs 108 tkr och 1 692 tkr till ägaren av verket.

Markägaren erhåller således endast 18 tkr ytterligare pga det goda vindläget medan vindkraftsägaren erhåller hela 282 tkr mer. Detta är inte rimligt och därför bör avtalet innehålla en klausul om en stafflad skala, innebärande att markägaren skall erhålla en större andel av bruttointäkten om produktionen överstiger ett visst antal kWh. Markägaren i Alt B skulle exempelvis erhålla 25 procent av bruttointäkten från det antal kWh som överstiger 2,5 milj kWh, dvs totalt 90 tkr + 0,5 milj kWh x 0,6 SEK x 0,25 = 165 tkr.



Arise Windpower i Laholm har konstruerat en modell med rörlig arrendeavgift baserat på produktionsförmågan. Det är en förbättring för markägaren men fortfarande anser jag att arrendeavgifterna generellt är för låga.

Vi rekommenderar fortfarande markägarna att själva ta initiativet och ansvara för tillståndprocessen och därefter sälja till eller ingå partnerskap med en exploatör. Vindkraftens vinstpotential är mycket stor och landets markägare måste se till att behålla så stor del som möjligt av denna nya resurs.

HUSBEHOVSGRUSTÄKTER

I all tysthet har det införts en regel om tillståndsplikt för att använda grus från egen täkt till skogsvägar mm på den egna fastigheten. Detta är naturligtvis en synnerligen allvarlig inskränkning och som avsevärt kan fördyra vägunderhållet för många markägare. Hur kan alliansregeringen utan offentlig debatt och utan ett ramaskri från LRF eller Jordägarförbundet införa en sådan lag?

JÖNKÖPING NÄSTA

I april öppnar Skånegårdar kontor i Jönköping. **Vår nye medarbetare, lantmästare Mikael Sjöberg**, kommer närmast från de Laval, där han arbetat i 18 år med bl a service och säljledning samt implementation av nya säljstödssystem.

Vårt kontor ligger högst upp i Kinnarpshuset i närheten av Elmia. Från Jönköping skall vi bevaka norra Småland, Östergötland och Västergötland.

Lund februari 2008
Skånegårdar AB
Dag Magnusson

Användning av eget grus måste anmälas

Från och med årsskiftet är det inte längre tillåtet att använda grus från egen täkt för att till exempel förbättra skogsvägar utan att göra en anmälan till kommunens miljöförvaltning eller Länsstyrelsen.

– Reglerna syftar främst till att begränsa användningen av naturgrus så det räcker för våra framtida behov, säger Lena Blomqvist, Länsstyrelsen i ett pressmeddelande. Åsar av naturgrus är ofta en förutsättning för tillgång till bra dricksvatten. Brytning av berg och torv omfattas också av anmälningsplikten eftersom det innebär stora ingrepp i naturen och kan vara mycket störande för närboende.

De nya reglerna gäller stora husbehovstäkter där uttaget är större än 10 000 ton naturgrus eller berg – under hela den tid täkten kan tänkas användas. Motsvarande krav för torv inträder om brytningen sker på mer än 5 hektar eller omfattar mer än 50 000 kubikmeter torv. Om uttaget överskrider dessa gränser måste täkten anmälas till kommunens miljöförvaltning. Är uttaget mindre krävs liksom tidigare ett samråd med Länsstyrelsen.

Alla typer av uttag av berg, grus eller torv kräver någon form av anmälan. En anmälan måste göras minst 6 veckor innan du vill börja använda täkten. Med uttagen mängd avses det material som tagits ur täkten efter den 31 december 2007. Det är därför viktigt att man snarast dokumenterar hur mycket material som tagits ut före detta datum.

En husbehovstäkt är en täkt där du tar berg, grus eller torv på en fastighet och använder materialet inom samma fastighet för dess eget behov, till exempel vägunderhåll. Det spelar ingen roll hur mycket material som tas ur täkten.

Fastighetsrätt

Offentlig rätt

2007-11-30 14:00:00

FÖRSÄLJNING 2007

Den stora efterfrågan och den allmänna prisökningen på jord och skog ledde till att vi 2007 slog alla rekord. Totalt förmedlade Skånegårdar AB 161 fastigheter för ett sammanlagt belopp om 832 Mkr.

SÅLDA FASTIGHETER UNDER 2007

	Antal	Summa	Per fastighet genomsnitt	Max	Min
Jordbruk	36	381 Mkr	10,6 Mkr	87 Mkr	3 Mkr
Skogsbruk	38	240 Mkr	6,3 Mkr	51 Mkr	1,3 Mkr
Hästgårdar, Avstyckade gårdar	79	184 Mkr	2,3 Mkr	7,35 Mkr	0,55 Mkr
Övrigt	8	27 Mkr	3,4 Mkr		
Summa	161	832 Mkr	5,2 Mkr		



Ullevi - 570 ha - 81 Mkr



Gringelstad - 135 ha - 17 Mkr



Uggleboda - 218 ha - 5,8 Mkr - skog



Hötofta - 36 ha - 11,1 Mkr



Östraby - 2,1 Mkr



Palais d'Ask - Lund - 11,5 Mkr



SKÅNEGÅRDAR AB

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING



Grevlunda - 120 ha - 14 Mkr



Sandby - 150 ha - 9 Mkr - skog



Äljalt - 84 ha - 5,2 Mkr - skog



L:a Markie - 205 ha - 52,5 Mkr



Byrhult - 2 005 m² - 980 000:-



Emtöholm - 530 ha - 27,5 Mkr - skog



Kristineberg - 994 ha - 51 Mkr



Vellinge Boställe - 3,5 ha - 7,95 Mkr



Maglarp golf - 20 ha - 7,78 Mkr



Härslöv - 88 ha - 23,4 Mkr



Hagestad - 77 ha - 20,8 Mkr



Skärsnäs - 134 ha - 8,8 Mkr



Hammarlöv - 56 ha - 19 Mkr



Herråkra-Heda - 1,9 Mkr



Jeppshoka - 84 ha - 6 Mkr