



# Marknadsbrev

2022



# Innehåll

Dag Magnusson reflekterar	04
Prisutveckling åkermark Skåne	08
Prisutveckling	08
Ränteutveckling bottenlån 1995-2022	10
Rörlig ränta 1995-2022	11
Sålda objekt del 1	12
Nya regler för markbyten tack!	14
En bra fastighetsaffär från torp till slott	16
Sålda objekt del 2	18
Vår personal	20
Kronan i krig	23
Kontaktuppgifter	24



## Dag Magnusson reflekterar

Marknadsvärdet på jord och skog fortsätter att öka, sedan förra hösten med rekordhög 20 procent. Hur är det möjligt? Räntorna har inte sänkts ytterligare, avräkningspriserna har stigit men det har även kostnaderna för insatsvaror.

Vi behöver söka förklaringarna bland andra faktorer.

Marknadsvärdena  
Jord & skog  
↑ 20%

Det är uppenbart att fastighetsekonomin och konsumtionsekonomin utvecklats i olika riktningar sedan mitten av 1990-talet. Konsumtionsekonomin är global och utbudet av varor har ökat explosionsartat inte minst på grund av stigande produktionskapacitet i Asien och andra låglöneregioner.



### NY TREND FÖR LIVSMEDEL

Livsmedelspriserna har inte heller ökat nämnvärt. Det beror på att produktionen blivit mer rationell och effektiv. Tullhinder har eliminerats och transportkostnaderna har varit låga. Vår bedömning är dock att priserna kommer att öka. Anledningen är ett allt mer miljömedvetet konsumtionsmönster och höjda energipriser som ökar transportkostnaderna. Att livsmedel är närodlade ses idag som viktigare än att de är ekologiska.

**Närodlat  
före  
Ekologiskt**

### EXTREM PRISUTVECKLING

När det gäller åker- och skogsmark, kommersiella fastigheter och bostäder har vi däremot sett tio-dubblade värden under en 25-årsperiod. Det innebär en årlig genomsnittlig ökning på cirka tio procent. Inflationen under motsvarande tid låg på cirka en procent om året.

Denna värdestegring är självgenererande och prisuppgången skapar ökade penningmängder. För berörda fastighetsägare har det egna kapitalet stigit. Det har blivit möjligt att med fastigheterna som säkerhet öka belåningen och göra ny- och tillskottsförvärv. Inom jord och skog ligger belåningen sällan över 50 procent. Bland vissa fastighetsbolag på den kommersiella sidan kan dock risktagandet vara betydligt högre.

Även de låga räntorna har bidragit till bättre resultat hos de flesta fastighetsägare. Bristen på andra investeringsalternativ gör att mycket av kapitalet söker sig till reellt säkra fastigheter. Många företagare som säljer sina livsverk vill investera sitt kapital i andra fastigheter med obeskattade reavinster. Andra vill köpa skog efter att de betalat in reavinsten.





## FRÅGOR FÖR FRAMTIDEN

Marknaden har anpassat sig till den låga räntan och det är egentligen inte så konstigt. Alla förvärv idag leder kortsiktigt till säkra vinster. Avkastningen understiger sällan två procent och räntan överstiger inte en procent. Det är unikt att man vid ett nyförvärv kan förränta det totala kapitalet och ändå göra en vinst. Hur länge kan vi förvänta oss detta? Vad bär postpandemin i sitt sköte? Hur kommer världsekonomin att påverkas av en överbalanserad statsbudget?

Min bedömning är att vi kommer att få en ökad inflation och därmed även ett högre ränteläge. Dock är världens ekonomer och riksbankschefer mycket observanta på detta. Förhoppningsvis kommer de värsta avarterna att pareras.

**Alla förvärv  
idag leder  
kortsiktigt till  
säkra vinster**

## ÖKAD PRODUKTIVITET

En eventuell ränteuppgång kan balanseras av högre avräkningspriser och ökad produktivitet. För mer än tio år sedan förutspådde jag en revolution inom lantbruket baserad på introduktionen av självkörande redskap. Även om detta dröjt är vi förmodligen nära detta utvecklingsteg och det kommer att vara banbrytande för lantbruket. Som när traktorn ersatte hästen och oxen. Brukningskostnaden per hektar kommer att minska och på nytt frigöra personal från lantbruket, vilket är negativt för landsbygden.

## SKOGSBRUKET IDAG

Den svenska skogsdebatten upplever jag som besvärande. Produktionsskogen attackeras från alla håll genom media och "vetenskapliga rapporter". Aktivister lierar sig med de som ifrågasätter äganderätten. Jag befarar att motståndare till det nuvarande skogsbruket vinner många anhängare bland personer som inte är insatta

# Hur 2022 utvecklar sig är svårt att veta. Men marknaden är fortsatt väldigt stark



i hur skogsbruket fungerar. Därför behöver debatten tas på allvar av alla som värnar om äganderätten och skogsägarens rätt att själv förvalta sin skog.

## LYCKADE FÖRHANDLINGAR

Under den senaste tiden har Skånegårdar biträtt ett antal markägare som drabbats av Länsstyrelsens önskan att bilda små och stora naturreservat. I stort har förhandlingarna gått bra. Samtidigt är det ett slöseri med statliga medel att ta över skötseln av marker som framgångsrikt byggts upp och förvaltats inom den privata äganderätten.

## EN NY GRÖN VÄG

Under 2021 var utbudet på marknaden likartad med tidigare år. Efterfrågan ökade dock markant. Viljan att investera i fastigheter var stark och slutpriserna på jord och skog steg drastiskt på bara ett års tid. Vid köp av åkermark är arrondering och tillgänglighet viktiga värden för en köpare. I likhet med läget är det inget man kan ändra på.

Pandemin har ökat viljan att flytta ut på landsbygden, i likhet med gröna vägen under 1990-talet. Vikten av en god hemmiljö har ökat för de som kan arbeta hemifrån. I skrivande stund är efterfrågan på jord, skog och boendefastigheter stor vilket speglar sig i slutpriserna på en öppen marknad. Hur 2022 utvecklar sig är svårt att veta. Men marknaden är fortsatt väldigt stark!



Mars 2022  
Dag Magnusson  
Styrelseordförande  
Civilekonom, Reg. mäklare

# Prisutveckling åkermark i Skåne

	KLASS 10	KLASS 8	KLASS 6	KLASS 4
1982	35 000 kr	25 000 kr	20 000 kr	15 000 kr
1985	40 000 kr	27 000 kr	23 000 kr	17 000 kr
1988	45 000 kr	35 000 kr	27 000 kr	20 000 kr
1990	50 000 kr	40 000 kr	30 000 kr	22 000 kr
1993	40 000 kr	30 000 kr	25 000 kr	20 000 kr
1996	55 000 kr	40 000 kr	30 000 kr	25 000 kr
1997	75 000 kr	55 000 kr	40 000 kr	27 500 kr
1998	95 000 kr	70 000 kr	50 000 kr	30 000 kr
1999	125 000 kr	90 000 kr	55 000 kr	35 000 kr
2000	135 000 kr	95 000 kr	60 000 kr	40 000 kr
2001	150 000 kr	110 000 kr	70 000 kr	45 000 kr
2003	170 000 kr	135 000 kr	90 000 kr	50 000 kr
2004	180 000 kr	140 000 kr	100 000 kr	60 000 kr
2005	180 000 kr	140 000 kr	100 000 kr	60 000 kr
2006	200 000 kr	150 000 kr	110 000 kr	75 000 kr
2007	280 000 kr	210 000 kr	140 000 kr	90 000 kr
2008	325 000 kr	260 000 kr	200 000 kr	130 000 kr
2009	280 000 kr	220 000 kr	170 000 kr	110 000 kr
2010	300 000 kr	240 000 kr	190 000 kr	125 000 kr
2011	340 000 kr	270 000 kr	210 000 kr	140 000 kr
2012	350 000 kr	280 000 kr	220 000 kr	160 000 kr
2013	340 000 kr	270 000 kr	200 000 kr	150 000 kr
2014	360 000 kr	290 000 kr	220 000 kr	170 000 kr
2015	380 000 kr	310 000 kr	240 000 kr	180 000 kr
2016	425 000 kr	350 000 kr	270 000 kr	200 000 kr
2017	450 000 kr	360 000 kr	285 000 kr	210 000 kr
2018	475 000 kr	380 000 kr	300 000 kr	210 000 kr
2019	450 000 kr	360 000 kr	275 000 kr	190 000 kr
2020	500 000 kr	390 000 kr	300 000 kr	210 000 kr
2021	580 000 kr	480 000 kr	330 000 kr	220 000 kr
2022/jan	650 000 kr	525 000 kr	350 000 kr	240 000 kr

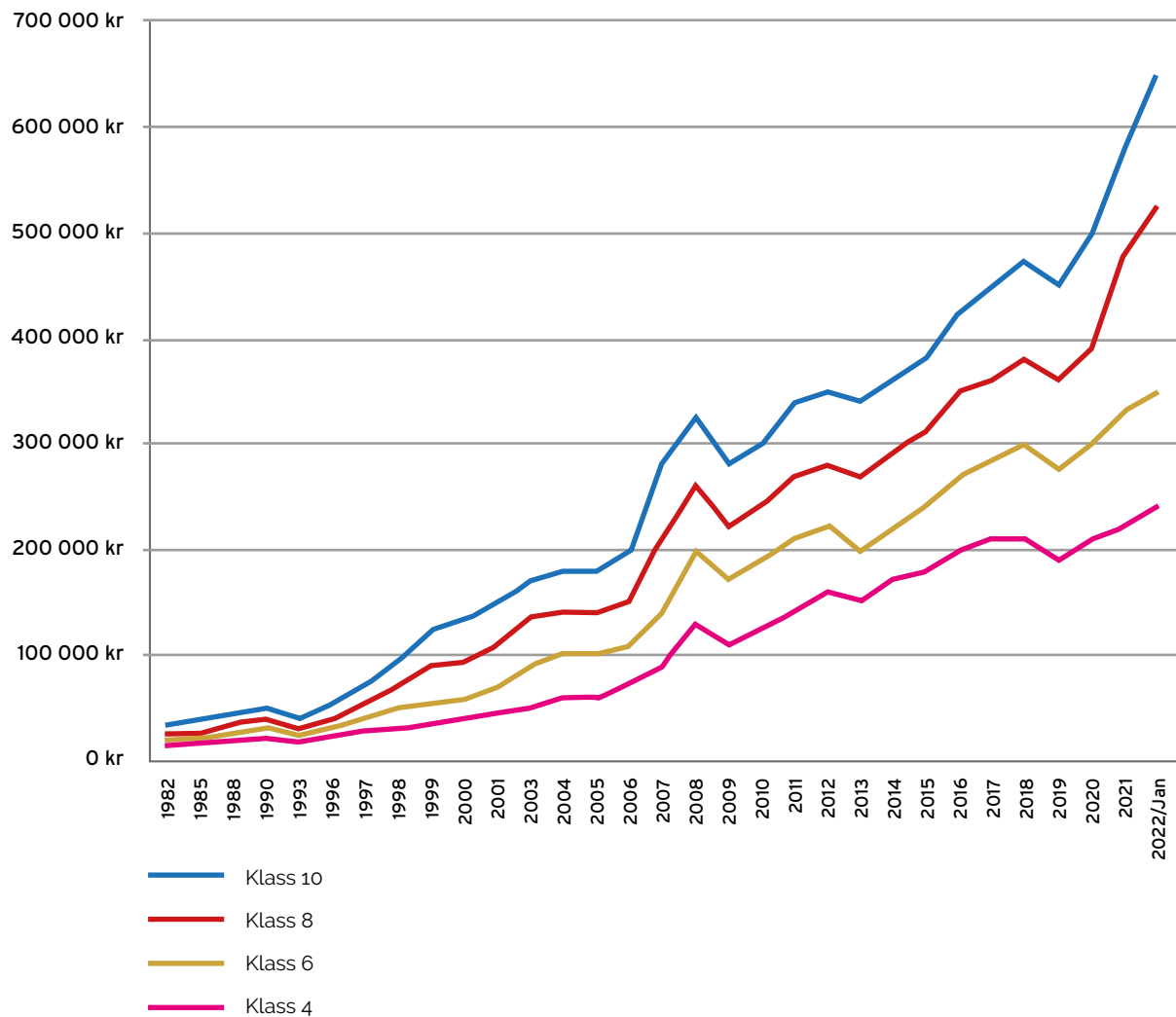
Stora lokala variationer förekommer och för närvarande är variationerna större än nomalläget.

Källa: Skånegårdar AB, 2022



# Prisutveckling

Prisutvecklingen av 1 ha åkerkermark i Skåne exkl. byggnader men inkl. jaktvärde.  
Notera att prisprövning rådde tom 1988.



# Ränteutveckling bottenlån 1995-2022

		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
Juni	2015	1,50%	1,50%	2,00%	1,67%	15,0
Juni	2016	1,40%	1,50%	1,90%	1,56%	14,1
Juni	2017	1,20%	1,50%	2,00%	1,56%	14,1
Maj	2018	1,00%	1,10%	1,60%	1,23%	11,1
Maj	2019	1,20%	1,30%	1,80%	1,43%	12,9
Juli	2020	1,00%	1,10%	1,20%	1,10%	9,6
Juli	2022	1,00%	1,10%	1,40%	1,17%	10,5

# Rörlig ränta 1995-2022

Den rörliga räntan sedan EU-inträdet 1995. Stark ränteuppgång vid finanskrisen 2008 och eurokrisen 2011 till följd av snabbt växande statsskulder.



**Sålda  
objekt**



**Augerums Stora Hus  
Karlskrona**

**Kontor: Kristianstad**



**Ekbacken  
Svalöv  
30 ha**

**Kontor: Lund**



**Hylte  
Gislaved  
10 ha**

**Kontor: Jönköping**



**Lycke  
Fjällbacka  
65 ha**

**Kontor: Uddevalla**



**Kvärlöv  
Staffanstorp  
85 ha**

**Kontor: Lund**



**Rörsberga Säteri  
Falköping  
350 ha**

**Kontor: Jönköping**

**Sålda  
objekt**



**Fästan Tygelsjö  
Lund**

**Kontor: Lund**



**Ljungsgård  
Klippan  
3,7 ha**

**Kontor: Lund**



**Stora Harrie  
Kävlinge  
43 ha**

**Kontor: Lund**



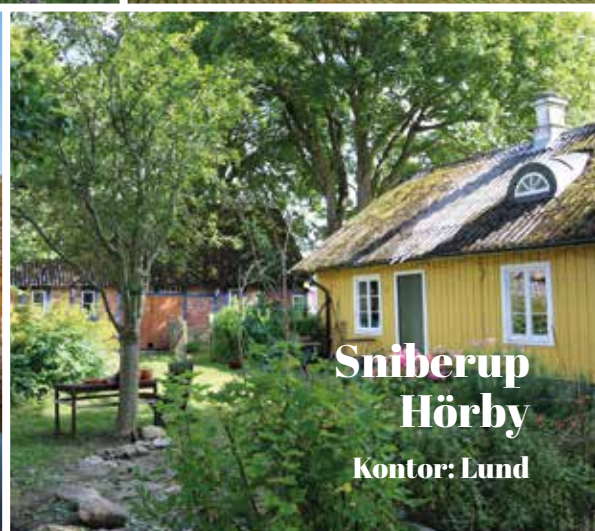
**Röds Gård  
Munkedal  
150 ha**

**Kontor: Uddealla**



**Gluggebo  
Ydre  
213 ha**

**Kontor: Jönköping**



**Sniberup  
Hörby**

**Kontor: Lund**



## Nya regler för markbyten tack!

En artikel i ATL lyfte behovet av markbyten mellan markägare för att förbättra logistiken och arronderingen. Detta har också vi på Skånegårdar belyst. Vi har även riktat vårt fokus på de skattemässiga konsekvenserna.

Marköverföringar som sker genom fastighetsregleringar får inga konsekvenser skattemässigt. Undantaget är om överenskommelsen resulterar i en pekuniär ersättning mellan parterna. Ofta ses överenskommelsen som en rationaliseringsåtgärd. Då kan summan överföras till ersättningsfonden och investeras i annan mark.

Uppdaterat  
regelverk  
behövs

### SKATTEVERKET STRAMAR UPP

Skatteverket har dock blivit betydligt mer restriktivt med att godkänna detta. Särskilt när det gäller skogsmark där man infört flera krav som kan vara svåra att förstå. 400 hektars-gränsen exempelvis.

Markbyten som genomförs utan fastighetsregleringar betraktas som köp och resulterar ofta i att båda parter drabbas av reavinstskatt. För att undvika att skatten ska betalas vid skiftestillfället krävs att Skattemyndigheten betraktar åtgärden som en del av lantbrukets yttre rationalisering. Med de hårdare regler som numera gäller vet man inte i förväg om detta godkänns eller ej. Affären eller överlåtelsen kan heller inte hävas i efterhand.

## REGLER VID KOMPANJONSKAP

Att avsluta kompanjonskap genom att dela upp fastigheter mellan sig kan också innebära skatt. Om det sker genom klyvning är det inga problem. Men om fastigheterna ligger i olika kommuner krävs ömsesidiga köp eller byten vilket ger skattekonsekvenser. Inlåsningseffekten som uppstår till följd av detta är kännbar. Det vore rimligt att införa nya skatteregler som underlättar möjligheten att göra markbyten och upplösa kompanjonskap.

Vid arv och boskillnad kan stora förmögenheter föras över mellan parterna utan skattekonsekvenser. Kanske kan dessa regler utvecklas till att omfatta även kompanjonskap?

## ANPASSAD LAGSTIFTNING ÖNSKAS

Riksdagspartier som värnar om lantbruket borde tillsätta en kommitté för att bereda dessa frågor. Lagstiftningen behöver anpassas så att markbyten blir enklare och reglerna för avsättningar till ersättningsfonden behöver ses över. Så länge kapital som frigörs vid överlåtelse av jord- eller skogsbruksfastighet återinvesteras i andra fastigheter med samma taxeringskod borde alla reavinster kunna skjutas upp.

Så var fallet fram till 1990. Den borgerliga regeringen påbörjade arbetet med att återinföra dessa regler under sin mandatperiod 1991. Projektet rann ut i sanden när Socialdemokraterna återtog makten 1994. Situationen har blivit allt mer akut i takt med att fastighetspriserna har stigit de senaste 25 åren. En stor andel av försäljningssumman går till skatt.

**6-700 000 kr**  
per hektar

## BEHÅLLER OCH ARRENDERAR UT

Regeringen har meddelat att reglerna för reavinst ska ses över och mildras genom ett så kallat stickår. Det skulle minska reavinstskatten vid försäljningar av äldre innehav avsevärt. Arbetet går långsamt och det påverkar rörligheten på fastighetsmarknaden för jord- och skogsbruksfastigheter negativt. Många väjer att behålla sina gårdar och arrendera ut dem istället. Det minskade utbudet driver upp priserna och vi ser nu att den bästa åkermarken i Skåne säljs för mellan 600 000 och 700 000 kronor per hektar.

I avvaktan på att nya regler kommer på plats borde politikerna uppmana Skatteverket att följa de lagar för avsättning till ersättningsfonden som riksdagen stiftat.

**“Regeringen har meddelat att reglerna för reavinst ska ses över och mildras genom ett så kallat stickår. Det skulle minska reavinstskatten vid försäljningar av äldre innehav avsevärt.”**

# En bra fastighetsaffär från torp till slott

Skånegårdar är södra Sveriges ledande aktör vid förmedling av gårdar, jord och skog. Vi hjälper landsbygden med värderingar, fastighetsförmedling och kvalificerad rådgivning. Genom våra lokala kontor i Lund, Kristianstad, Jönköping och Uddevalla arbetar vi över hela södra Sverige och förmedlar årligen omkring 150 fastigheter till ett värde över 1 miljard kronor.

Skånegårdar startades av anrika lantbrukskooperationen 1966 och är sedan 1981 privatägt av familjen Magnusson.

## VI FÖRSTÅR LANDSBYGDEN

Våra mäklare är specialister på att förmedla åt landsbygden. Vi har gedigen kunskap inom hästhållning, jord- och skogsbruk. Vi hjälper till med stödrättshandling, skogsbruksplaner, fastighetsbildningsfrågor och mycket mer. Vår uppgift är att göra försäljningen trygg och fördelaktig för både köpare och säljare.

## VÄRDET AV RÄTT VÄRDERING

Vi på Skånegårdar utför ett hundratal skriftliga värderingar av gårdar, skog, lantbruk eller torp varje år. Våra uppdragsgivare är banker, advokater och enskilda fastighetsägare. Alla våra värderingar redovisar noggrant delvärden för respektive markslag och byggnad, och landar i ett helhetsvärde för gården.

Våra dagliga kontakter med fastighetsbranschen har gjort oss träffsäkra i våra värderingar. Det är värdefullt eftersom dessa ligger till grund för belåning, försäljning, arvskiften, bodelning med mera.

## ETT MÖTE MED MÖJLIGHETER

Vid försäljning gör vi ett förutsättningslöst gårdsbesök där vi går igenom vad som är bra att förbereda och tänka på inför försäljningen. Vi tar en tur tillsammans runt ägorna. Kikar på fastigheten med dess mark och byggnationer. Vi diskuterar tillsammans hur en försäljning kan läggas upp och vi föreslår ett tänkbart upplägg samt en marknadsföringsstrategi. Du får svar på dina frågor och funderingar på plats.

Efter vårt besök får du en offert med arvode och vår bedömning av din gårds marknadsvärde. Detta värde baserar vi på faktorer som gårdens karaktär, läge, miljö, byggnader, jord och skogsinnehav.

Vi bevakar även tidigare försäljningar i området för att få en god prisindikation.

## SKÅNES AUKTIONSVERK

Inför en försäljning finns det i de flesta fall mycket lösöre att ta hand om. Exempelvis möbler och antikviteter som lämnats kvar när gården gått i arv i flera generationer.

Skånegårdars dotterbolag Skånes Auktionsverk, som vi äger till hälften, gör hembesök för att hjälpa till med förmedling och värdering av lösöre. Vi kan även ordna kontakt med Auktionsverket för en komplett tömning av fastigheten.



**Vill du ligga i  
marknadens framkant?  
Välj en trygg och  
engagerad mäklare vid  
din fastighetsaffär.**

**Välkommen in för  
en första kontakt!**





**Skånegårdar säljer allt från charmiga torp på Österlen till pampiga gods i Östergötland. Från skogsfastigheter i Dalsland till livsstilsgårdar på landet.**





**Sålda  
objekt**

**Halmstad Prästgård  
Svalöv  
Kontor: Lund**



**Sålda  
objekt**



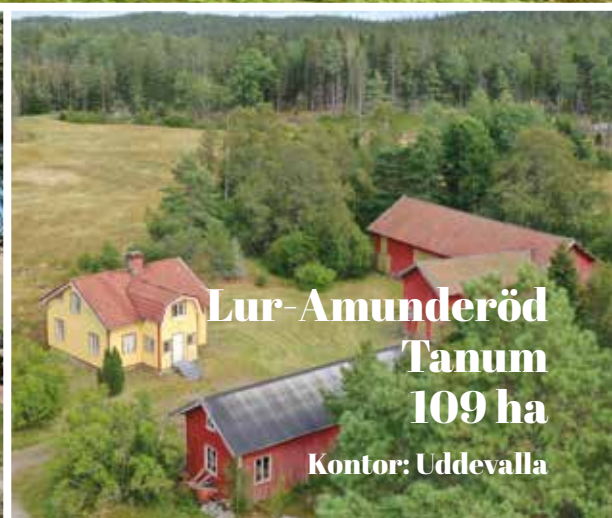
**Skallerlid  
Tingsryd  
Matfågel**

**Kontor: Kristianstad**



**Hagestad  
Österlen  
25 ha**

**Kontor: Lund**



**Lur-Amunderöd  
Tanum  
109 ha**

**Kontor: Uddevalla**



**Karseboda  
Östra Göinge  
74 ha**

**Kontor: Kristianstad**



**Löderup  
Kåseberga  
41 ha**

**Kontor: Lund**



**Tostarp  
Svalöv  
73 ha**

**Kontor: Kristianstad**



LUND

### **Dag Magnusson**

*Styrelseordförande  
Civilekonom, Reg. mäklare*

Tel: 046-19 04 42, 0706-33 30 37  
E-post: dag@skanegardar.se

LUND

### **Ann Knutsson**

*VD  
Agronom, Civilekonom, Reg. mäklare*

Tel: 046-19 04 46, 0703-01 62 47  
E-post: ann@skanegardar.se



LUND

### **Gustaf Magnusson-Kroon**

*Vice VD  
Agronom, Reg. mäklare*

Tel: 046-19 05 58, 0708-53 84 34  
E-post: gustaf@skanegardar.se

JÖNKÖPING

### **Mikael Sjöberg**

*Lantmästare, Reg. mäklare*

Tel: 036-30 76 80, 0767-68 81 13  
E-post: mikael@skanegardar.se



LUND

### **Hans Eyrich**

*Jurist, Reg. mäklare*

Tel: 046-19 04 49, 0706-37 33 35  
E-post: hans@skanegardar.se



LUND

### **Emelie Jung**

*Reg. mäklare*

Tel: 046-19 04 47, 0702-63 28 14

E-post: emelie@skanegardar.se



LUND

### **Charlotte Lindén**

*Agronom, Reg. mäklare*

Tel: 046-19 05 59, 0733-52 64 95

E-post: charlotte@skanegardar.se



UDDEVALLA

### **Daniel Johammar**

*Reg. mäklare*

Tel: 0522-190 41, 0730-29 93 97

E-post: daniel@skanegardar.se



KRISTIANSTAD

### **Felix Lindström**

*Skogsmästare, Reg. mäklare*

Tel: 044-253 16 35, 0720-80 28 27

E-post: felix@skanegardar.se



KRISTIANSTAD

### **Peter Olsson**

*Skogsmästare, Reg. mäklare*

Tel: 044-35 23 01, 0705-54 24 49

E-post: peter@skanegardar.se

# Administration för samtliga kontor



LUND

## **Anna Jönsson-Sunemark**

*Marknadsansvarig*

Tel: 046-19 05 57, 0761-00 95 65

E-post: [anna@skanegardar.se](mailto:anna@skanegardar.se)



LUND

## **Ann Falkenberg**

*Civilekonom*

Tel: 046-19 04 45, 0706-70 55 32

E-post: [falkenberg@skanegardar.se](mailto:falkenberg@skanegardar.se)



LUND

## **Karin Westerberg**

*Kvalificerad mäklarassistent*

Tel: 046-19 05 52, 0730-48 68 70

E-post: [karin@skanegardar.se](mailto:karin@skanegardar.se)



## Kronan i krig

Effekterna av Rysslands krigsförklaring mot Ukraina känns oöverskådliga. Vi på Skånegårdar känner stor solidaritet för Ukrainas befolkning i en svår tid. Vi vill också axla rollen som vägledare åt våra uppdragsgivare som på olika sätt påverkas ekonomiskt av händelseutvecklingen i vårt närområde.

Rysslands invasion är framför allt en mänsklig tragedi. Ur ett ekonomiskt perspektiv ser vi ytterligare orosmoment att förhålla oss till. Kriget har lett till att svenska kronan tappat i värde mot både dollarn och euron. Vi närmar oss ett kronfall att jämföra med finanskrisen 2008 då euron som mest kostade 11,50 SEK.

**Priserna på spannmål, energi och gödning stiger. Resultatet är höjda matpriser och ökad risk för inflation. Samtidigt kan minskad världshandel leda till en recession. Därför är det osäkert om räntorna höjs mer än marginellt.**

Riksbanken lär tillåta en försvagad valuta för att gynna investeringar, konsumtion och export. Därmed kan de ekonomiska effekterna bli relativt lindriga för Sverige. Vi har en egen, rörlig valuta vilket hjälpt oss i tidigare kriser. Att vi blir mindre kapitalstarka i förhållande till vår omvärld lär vi märka först när vi reser utomlands eller importerar kapitalvaror.

Sist men inte minst; priserna för jord och skog kommer sannolikt att vara stabila och kan till och med komma att öka som konsekvens av en svagare krona.



## LUND

---

Bredgatan 25  
222 21 Lund  
046-19 04 40

## JÖNKÖPING

---

Huskvarnavägen 80  
554 54 Jönköping  
036-30 76 80

## UDDEVALLA

---

Museigatan 2  
451 50 Uddevalla  
0522-190 41

## KRISTIANSTAD

---

Stridsvagnsvägen 14  
291 39 Kristianstad  
044-35 23 01  
044-253 16 35

[skanegardar.se](https://skanegardar.se)

