

Marknadsrapport Skog & Mark

maj/juni 2010

Högtryck på marknaden!

Under våren har marknaden för landets skogsägare verkligen tagit fart på allvar. Runt om i landet rapporteras det om höga priser på timmer och det råder återigen virkesbrist för landets skogsindustri. Den hårdare konkurrensen om virket som vi förutspått har börjat infinna sig när fler aktörer verkar över större områden än tidigare. Konkurrensen lär inte bli mindre när två nya jättesågverk kommer etableras i de södra delarna av landet. Marknaden för skogs- och lantbruksfastigheter är glödhet och utbudet av gårdar är högt. Prisläget på skogs- och åkermark verkar trots det inte vara vikande, snarare tvärtom under våren. Läs mer om marknaden för skogsfastigheter, skogskonjunkturen och virkesmarknaden inne i rapporten.

Marknadsrapporten Skog & Mark ges ut tre gånger per år och har ett stort antal skogsägare, intressenter och branschfolk som läsare över hela landet. Rapporten har skogsägarens situation i fokus och är uppbyggd utifrån marknaden för skogs- och lantbruksfastigheter.

Trevlig läsning och vi på LRF Konsult passar på att önska alla våra kunder och vårt nätverk en sommar med avkoppling, fint väder och en marknad som fortsätter glöda!



Skogs- och lantbruksfastigheter

Antalet sålda skogsfastigheter var under 2009 lägre än 2007 och 2008. Lågkonjunkturen och den oroliga finansmarknaden var en stor del av anledningen det lägre utbudet. Våren har präglats av ett Sverige som varit inbäddat i snö långt in i april på många ställen. Det har gjort att fastighetsmarknaden kommit igång senare än normalt och att utbudet av gårdar till salu nu under senvåren är skyhögt.

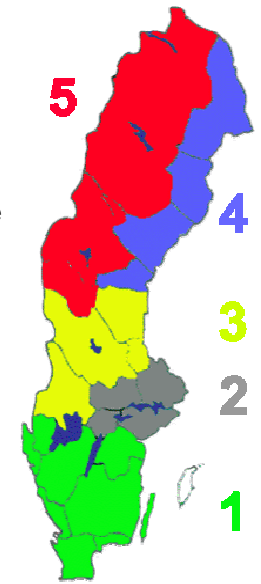
Under 2009 sjönk snittpriset för skogsmark från 364 kr/m³sk till 358 kr jämfört med 2008, sett över hela riket. Nedgången i pris skedde under våren och hösten hade sedan faktiskt ett högre snittpris än hösten 2008. Vi prognostiserade i början av året att prisnivån på skogsfastigheter skulle hålla i sig och till och med stiga en aning under 2010.

En stark virkesmarknad och en fortsatt rekordlåg ränta gör att vi nu också ser en hög prisnivå på de avslut som varit hittills under våren. På många håll högre än någonsin tidigare, framförallt på skogsmark men också på åkermark. Detta trots att marknaden har varit i princip död under de första snötyngda månaderna av året. En darrig fastighetsmarknad under 2009 har också lett till ett uppdämt behov av gårdsägare som väntat med att sälja. Det, tillsammans med ett drag i virkesmarknaden, har gjort att det blivit en "puckel" med många gårdar som ska säljas samtidigt nu under senare delen av våren. I skrivande stund har landets största mäklare av gårdar LRF Konsult, nästan 350 skogs- och lantbruksfastigheter till salu. Det är något mer än normalt och antalet fastigheter som ska säljas kommer att öka än mer under de närmaste veckorna.

I augusti släpper LRF Konsult prisstatistik för första halvåret 2010 på både skog och åker och då berättar vi mer om hur utvecklingen var under årets första sex månader.

Södra Sverige, prisområde 1

Snittpriset i Götaland steg kraftigt under hösten jämfört med vårens nivåer 2009. Under hösten var snittpriset på skogsmark 462 kr/m³sk, vilket är högre än någonsin. Även priserna på åkermark steg markant, framförallt på de bättre jordarna. Under våren har det varit en del avslut på försäljningar och utbudet av gårdar till salu är just nu högt. Prisnivån har stigit ytterligare under våren och sannolikt kommer vi få se ett högre snittpris för Götaland när vi summeras första halvåret. Säljarna har uppmärksammat den goda marknaden för deras del och har höga prisförväntningar. Det är vanligt att det lägsta priset som säljaren kan tänka sig inte överträffas i hög grad i budgivning.



Mellersta Sverige, prisområde 2 och 3

I Mälardalen (prisområde 2) steg snittpriset under hösten jämfört med våren under 2009. Mälardalen har ett fortsatt högt prisläge både på åker- och skogsmark. Under våren upplever mäklarna att efterfrågan och prisnivån är något högre än under 2009, framförallt i de västar delarna av Mälardalen. En fortsatt hög prisnivå är att vänta under sommaren och hösten.

I prisområde 3, Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län, vändes en neråtgående trend med lägre prisnivåer på skogsmark under hösten. Snittpriset helåret 2009 var dock lägre än för 2008. Virkesmarknaden har tagit fart rejält i området under våren och utbudet av fastigheter till salu är högre än våren 2009. Prisnivån på sålda fastigheter är svårbedömd än så länge, då snön gjort att det hittills varit få avslut överhuvudtaget. Mycket tyder ändå på att priserna på skogsmark minst kommer att ligga kvar på 2009 års nivåer, troligtvis något högre.

Norra Sverige, prisområde 4 och 5

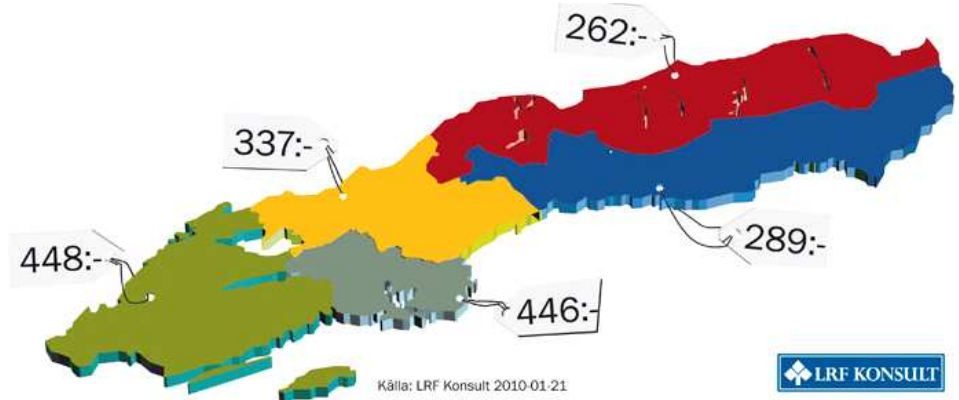
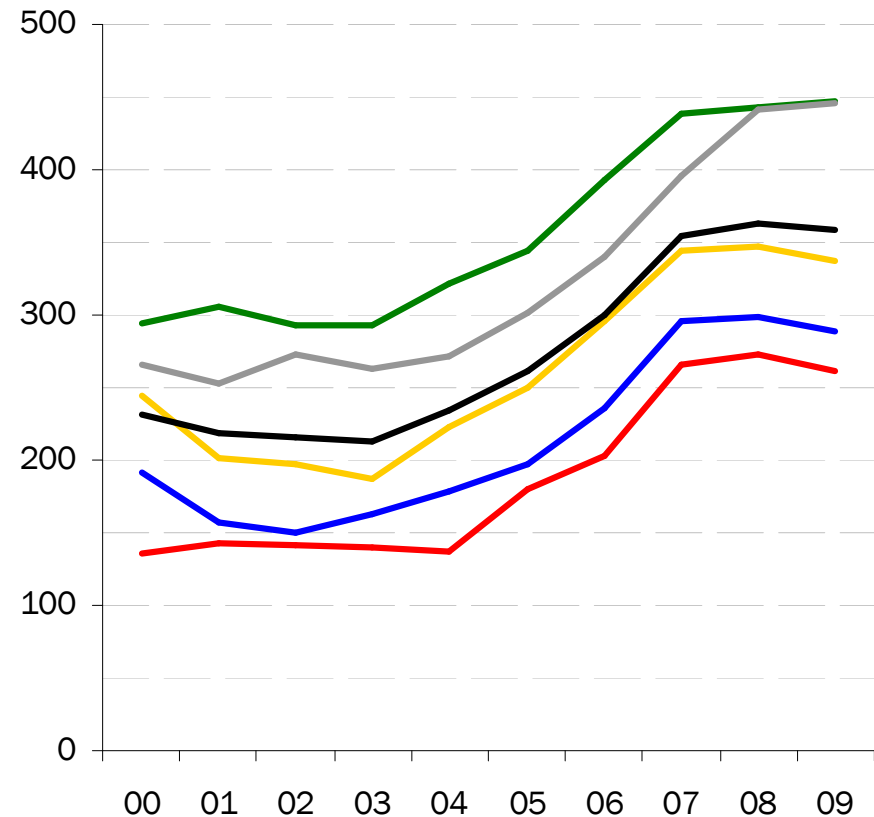
Snön har legat kvar länge i Norrland under våren, vilket gjort att aktiviteten varit lägre än normalt på marknaden. Det är just nu många fastigheter som ska ut i skrivande stund och virkesmarknaden har tagit ny fart uppe norr. En nyhet är att Sveaskog kommer att sälja fler fastigheter på den öppna marknaden, vilket kommer spåda på utbudet ytterligare. Vi bedömer dock att efterfrågan och virkesmarknaden är så pass stark att priserna ändå borde kunna ligga kvar på ungefär samma nivåer som tidigare. Norrland var det område där priserna på skogsmark sjönk mest under 2009. Sett över hela 2000-talet har priserna dock stigit mest i Norrland.

Utvecklingen av marknaden

Priserna på skog och åkermark har stigit kraftigt under 2000-talet, framförallt mellan 2003 och 2008. Historiskt sett har det aldrig varit en lång och djup svacka i prisutvecklingen. Vi ser nu en riktigt stark fastighetsmarknad, där prisnivån troligtvis kommer att klättra uppåt ett snäpp igen. Den högre avkastningen från skogen i form av höga priser på timmer, massaved och biobränsle är en stark orsak till detta i kombination med en fortsatt låg ränta och en allt bättre konjunktur.

Signaler om kommande räntehöjningar kan få en prisdämpande effekt i höst. Trots det bedömer vi att även höstens marknad kommer präglas av den motsägelsefulla kombinationen av högt utbud och höga prisnivåer på skogs- och åkermark. Vi tror också på en starkare marknad i södra Sverige än i de norra delarna. För dig som eventuellt funderar på att sälja din gård är marknaden gynnsam just nu och sett enbart till marknadsläget kan det vara läge under 2010. Se vårt aktuella utbud av fastigheter till salu på vår hemsida, www.konsult.lrf.se. Där finner du även kontaktuppgifter till våra cirka 100 mäklare runt om i landet.

Real prisutveckling 2000 till 2009, kr/m³sk



Konjunktur och ränteläge

Finansmarknaden är fortsatt orolig. De gigantiska budgetunderskotten i framförallt Grekland är ett stort orosmoment som riskerar att påverka många europeiska länder framöver. Länder som Spanien, Italien och Storbritannien ligger också illa till. Sveriges finanser är än så länge relativt starka och kronkursen har stärkts mot framförallt en svagare euro. Riksbanken kommer att höja räntan under 2010 för att justera mot en kommande högkonjunktur.

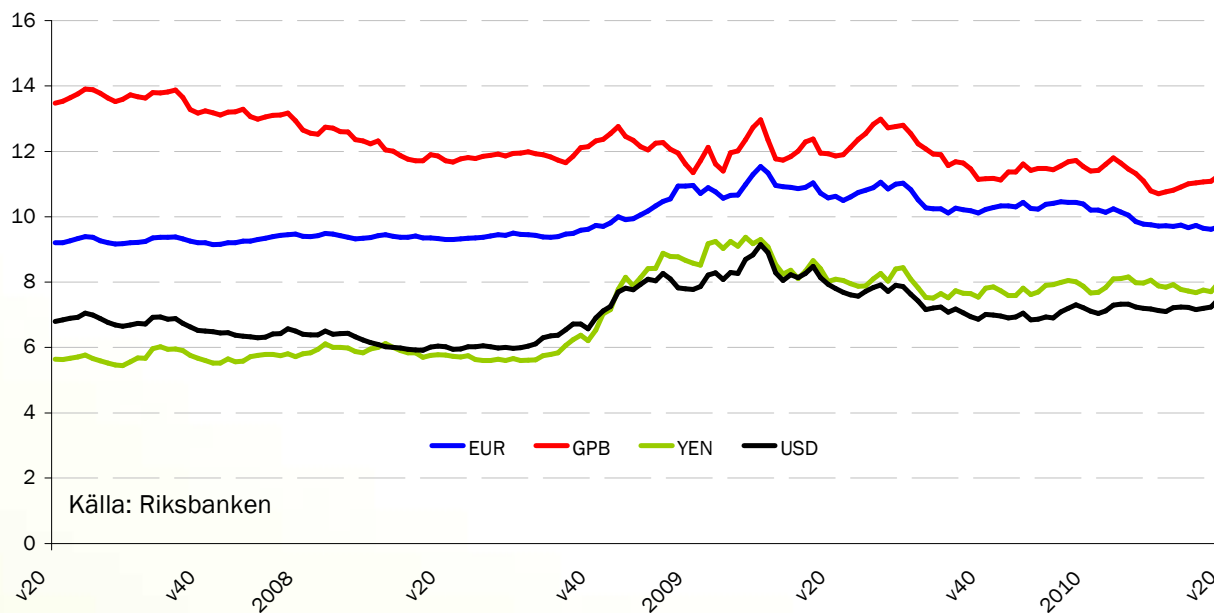
Den allmänna konjunkturen är i stort på uppåtgående efter den oroliga tid som varit de senaste 1,5 åren. Medan andra europeiska länder har problem stärks arbetsmarknaden och vi börjar också se en del positiva siffror från våra industriföretag. Det är dock fortsatta problem inom finanssektorn, även fast vi inte hör om detta lika ofta längre jämfört med ett år sedan. De enorma stimulanspaket som regeringarna runt om världen "dopat" marknaden med har gett effekt. Nu gäller det dock att marknaderna själva börjar kunna fungera utan statliga stimulanser.

Det som påverkar marknaden för skogs- och lantbruksfastigheter i hög grad är räntenivån. Riksbanken har i sina prognoser aviserat en höjning av reporäntan under 2010. Mycket talar för att Riksbanken kommer att höja sin styrränta redan vid direktionens möte nu i juli. Reporäntan ligger i dagsläget kvar på rekordlåga 0,25 procent.

Frågan är bara hur mycket och i vilken takt höjningarna kommer. Handelsbanken tror exempelvis att reporäntan kommer att ligga på 1,75 procent i maj 2011 och att räntetoppen kommer under 2012 på 3 procent. Det är en procent lägre än vad Riksbanken säger i sin senaste prognos. Den som lever får se....

För dig som vill investera i en gård är det viktigt att du kalkylerar med en högre räntenivå inom några år. Rådgör med din bank om vilken skuldsättning du kan klara av och vilken risk du vill utsätta dig för. En bank med kompetens inom jord och skog är en klar fördel att använda i dessa lägen. De kan se helheten.

Svenska kronans utveckling mot viktiga valutor



Skogskonjunktur

Konjunktoren för skogsprodukter har förbättrats och industrin får bättre betalt för sågade trävaror och pappersmassa. Även pappersindustrin har haft en gynnsam prisutveckling bortsett från den stora bulkvaran tidningspapper. Efterfrågan på massa är fortsatt hög och byggandet i världen verkar ha vänt uppåt från en mycket djup svacka. Stigande råvarupriser och sjunkande konsumtion av framförallt tidningspapper är oroande på sikt för industrin.

Sågade trävaror

Efter ett turbulent 2009 med en kraftig nedgång i pris på trävaror under våren som följdes av stigande priser under hösten känns marknaden för sågade trävaror nu ganska stabil. Europas import ökar i takt med ett ökat byggande om än från mycket låga nivåer. Den svenska exporten av sågade trävaror har varit på en relativt hög och stabil nivå i lågkonjunktoren, mycket beroende på en gynnsam valutakurs och stora problem med råvaruflödet hos andra europeiska nationer. Dessa länders industrier börjar sakta med säkert komma igen och en långsam förbättring av marknaden betyder också hårdare konkurrens för de svenska sågverken igen. De ekonomiska bekymmer som finns i en del av de europeiska länderna kan komma att få effekt även för den svenska industrin. Framförallt vad gäller Storbritannien, som är den största enskilda marknaden för de svenska sågverken.

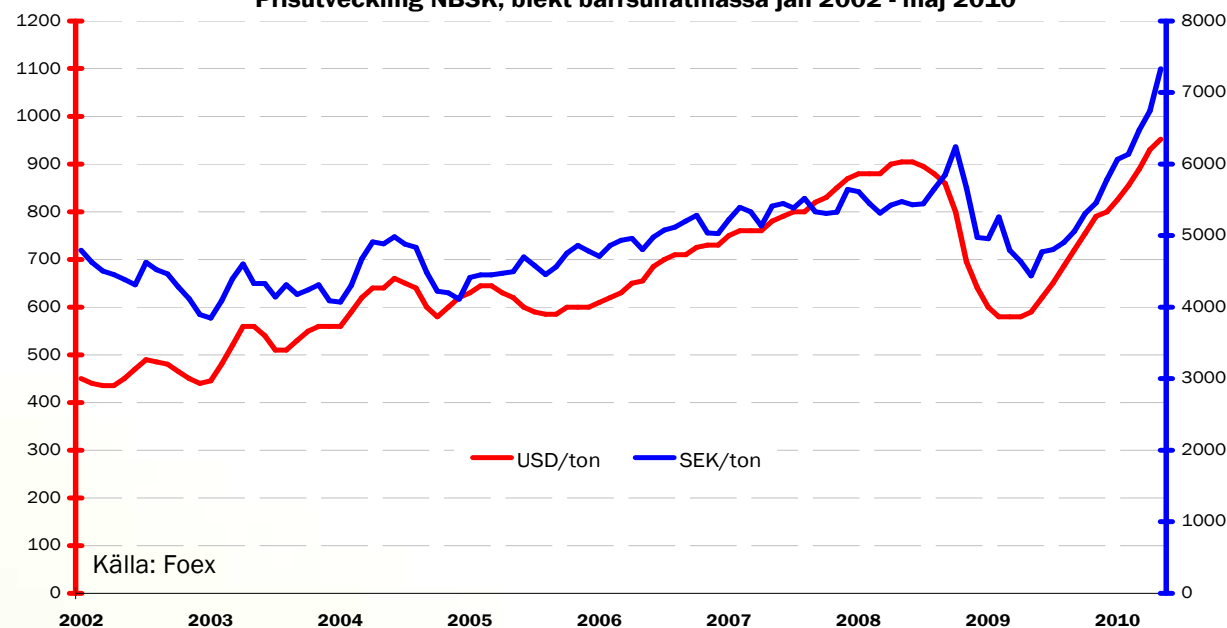
Den stora möjligheten för den europeiska skogsindustrin kan faktiskt ligga i USA framgent. Byggandet och förbrukningen av trä ökar, om än från låga nivåer, samtidigt som industrin i Kanada har enorma problem som en följd av insektsangreppen. Det kommer att leda till stigande konsumtion av trä som måste mättas från annat håll än Kanada. Där borde Europa vara ett starkt alternativ.

Även andra regioner som Kina och Nordafrika kommer att fortsätta importera stora volymer trä. Det som kommer att bli avgörande framåt är kampen om råvaran. I södra Sverige kommer konkurrensen vara mördande när Södras och Holmens jättesågverk är på plats. Redan nu är prisnivåerna på timmer riktigt höga över hela Sverige, som ni kan läsa om under virkesmarknaden på nästa sida. Större och mer effektiva sågverk, eller mer nischade mot speciella produktsegment, är framtiden för att möta konkurrensen om råvaran.

Massamarknaden

Priset på den viktigaste produkten för de svenska massaproducenterna, blekt barrsulfatmassa, har nu nått nya rekordnivåer. Nyligen höjde Södra priset till 980 USD/ton. Fortsatt mycket låga lager, begränsad produktion och hög konsumtion har stärkt efterfrågan. Sjunkande pris är troligt framöver. Även priserna på pappersprodukter fortsätter stiga, undantaget tidningspapper. De producenter som har sin tyngdpunkt på just denna produkt, har också problem med lönsamheten.

Prisutveckling NBSK, blekt barrsulfatmassa jan 2002 - maj 2010



Virkesmarknaden

Trenden på virkesmarknaden har varit rejält positiv under våren. Rekordartade prishöjningar på sågtimmer och massavedspriser har gjort att dagens priser närmar sig toppnoteringarna från 2007-2008. Det kommer också effekt för skogsägarna i form av ökad avverkningsvilja och goda rotnetton. I viss utsträckning består de prishöjningarna av att premier och påslag som tidigare legat utanför prislister nu bakas in i grundprislister. Det är trots det markanta prishöjningar vi talar om och det är södra Sverige som tar i täten.

Mellersta och Norra Norrland

Under de senaste åren har norra Sverige varit prisledande på både timmer och massaved. Där har skett en rollförändring och Norrland har tappat ledningen, men nu är priserna på väg upp igen. Priserna på både timmer och massaved är nu väldigt nära de nivåer som rådde under 2007. Listpriserna på massaved ligger på cirka 300 kr m³fub, men sedan tillkommer normalt diverse påslag på flera tior.

Svealand och södra Norrland

Mellanskog har höjt både timmer- och massavedspriserna under den senaste månaden. Medelpriset till skogsägarna höjdes med 90-140 kr/m³to, men då har också premier plockats bort varför nettohöjningen inte är lika stor. Priset på massaved höjdes med 30 kr den 1 april och prislister ligger därmed mellan 305-320 kr/m³fub för barr- och granmassaved. Vissa aktörer släpar efter i skrivande stund, men väntas följa med upp.

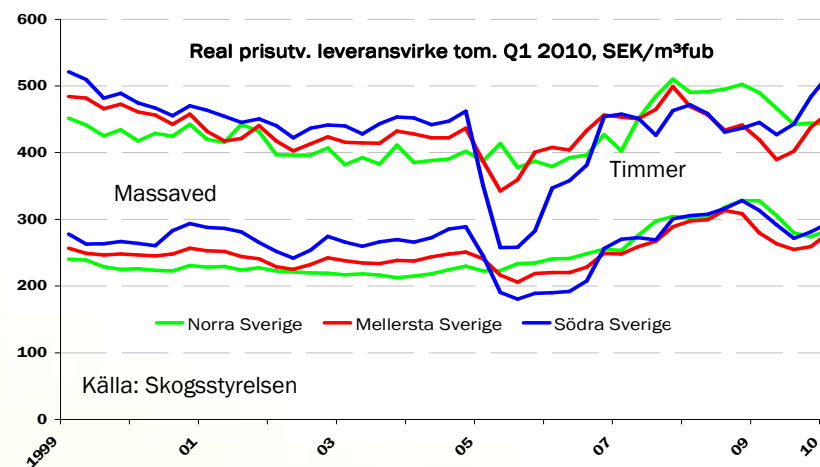
Götaland

Rotpostmarknaden har varit het i stora delar av Götaland ända sedan i höstas och visat på stora påslag. Generellt har prislister för timmer släpat efter avsevärt och köparna har istället betalat premier av olika slag. Det är därför svårt att bilda sig en

exakt uppfattning om priserna utan att prata med köparna. Under vintern och våren har Södra justerat prislister i omgångar och verkar just nu vara den aktör som erbjuder högst grundpriser. Massavedspriserna är nu uppe på de nivåer som rådde före nedgången och finanskrisen. Södras grundprislista ger 315 kr/m³fub för barrmassaved och 300 kr för rensorterad björkmassaved. Sedan finns möjligheter till ytterligare premier.

Vi rekommenderar

Lågkonjunkturen och finanskrisen har satt tydliga spår på virkespriserna de senaste två åren och avverkningsnivån har sjunkit avsevärt. Nu är dock priserna uppe på anständiga nivåer och det finns god anledning att öka aktiviteten i skogen. Det finns ett uppdämt behov hos skogsägarna både av att avverka och att få fram pengar. Rekommendationen blir att utnyttja den heta marknaden till att slutavverka, gallra och sköta om skogsvården. Underskatta heller inte energimarknaden utan klargör förutsättningarna för att ta ut GROT och andra energisortiment. Huruvida man ska kontraktera innan sommaren eller vänta till hösten är svårt att sja om. En god idé kan vara att göra avverkningsanmälan i god tid i förväg så att du kan locka virkesaktören med att avverkningen kan komma igång direkt. Kom ihåg att alltid planera framförallt slutavverkning utifrån din skattemässiga och din ekonomiska situation och hur marknaden utvecklar sig. Inte enbart efter skogstillståndet.



Till sist...

Räntor på skogskonto

Räntor på skogsskadekonton följer i de flesta fall den aktuella bankens skogskontoränta. Dagens låga räntenivå påverkar självklart också skogskontoräntorna. De ligger dock relativt högt jämfört med andra räntor på bankkonton. Tänk på att inte stirra dig blind på vilken räntenivå som bankerna har, utan se även till att använda dig av en bank med kompetens inom skog och som kan greppa helheten i din ekonomi. Det kommer du att tjäna på i längden. Tänk också på att ofta finns utrymme att förhandla om räntor på skogskonto. Så här ser läget ut för nya konton hos respektive bank v. 21 2010:

Bank	Ränta
Danske Bank/Provinsbankerna	1,05 %
Landshypotek	1,05 %
Nordea	1,00 %
Skandinaviska Enskilda Banken	1,00 %
Swedbank	1,00 %
Handelsbanken	0,95 %
Länsförsäkringar Bank	0,75 %

Några banker erbjuder möjlighet att binda räntan på ditt skogskonto. Det kan vara en bra affär för dig som vet att du inte kommer att behöva röra likviden på kontot inom en viss period. Rådgör dock med din bank om detta eller med din ekonomiska rådgivare. **Observera att** skogskonto för beskattningsåret oftast inte ska öppnas förrän i samband med deklarationen. Ett tips är att använda ett skogslikvidkonto eller ett annat konto med hög ränta tills det är dags att sätta in pengarna på skogskontot. Skogslikvidkontot brukar ofta ha samma ränta som skogskontot.

Tänk på nästa generation

Vi fortsätter än en gång att propagera för att fler planerade generationsskiften ska genomföras. Att genomföra ett generationsskifte kan ta lång tid och det gäller att börja tänka och planera i tid. Framförallt är det viktigt att reda ut vad de inblandade parterna faktiskt vill. En källa till bekymmer vid skiften är just att det råder oklarheter kring vad både föräldrar och barn tycker är viktigt. En annan svårighet är att marknadsvärdena på lantbruksfastigheter stigit kraftigt under senare år, vilket kan försvåra utlösandet av syskon och andra delägare. Låt inte skattefrågorna styra ert handlande, där finns vi till hands för att hjälpa er hamna rätt. Fokusera istället på hur ni själva vill ha det i framtiden.

Ta kontakt med oss via skogsbyran@konsult.lrf.se eller www.konsult.lrf.se för mer info och en kontakt nära dig. Där kan du också se vårt tjänsteutbud för dig som är skogsägare. Vill du prenumerera på denna rapport så går du in via www.konsult.lrf.se/marknadsrapport och skriver in namn och din e-postadress. Prenumerationen är givetvis kostnadsfri.

Hör gärna av dig med synpunkter!



Johan Roos

Ansvarig utgivare och skribent
LRF Konsult Skogsbyrån
Tfn 08-657 47 43
E-post johan.roos@konsult.lrf.se



Tomas Karlsson

Skribent
LRF Konsult Skogsbyrån
Tfn 08-657 47 43
E-post tomas.karlsson@konsult.lrf.se