

# Marknadsrapport Skog & Mark

april 2009

## Våren är här!

Här kommer årets första rapport om den skogliga marknaden. 2008 var ett minst sagt händelserikt år. Finanskrisen svepte in med full kraft och lamslog en hel värld under hösten. Nu sjunker världens ekonomier allt djupare i lågkonjunkturen. Som vanligt ligger skogsindustrin tidigt i konjunkturcykeln och skogsbolagens bokslut för 2008 är en dyster läsning. 2009 ser heller inte ut att bli bättre, men en svag kronkurs gör ändå situationen bättre för svensk skogsindustri än för många andra länders. Den svaga lönsamheten hos skogsindustrin har lett tillkraftigt sjunkande priser på virke och en ostadig marknad för skogs- och lantbruksfastigheter. Det påverkar landets skogsägare och det är nu extra viktigt att planera verksamheten och tänka till kring sitt ägande.

Marknadsrapporten Skog & Mark ges ut tre gånger per år och har ett stort antal skogsägare och branschfolk som läsare över hela landet. Rapporten har skogsägarens situation i fokus och är uppbyggd utifrån marknaden för skogs- och lantbruksfastigheter. Självklart levererar vi även vår bild av virkesmarknaden och den skogliga konjunkturen. Avslutningsvis ger vi dig information om nivån på bankernas skogskonton och hur du kan köpa den nya versionen av Skogsägarens Företagsbok.

Sist, men inte minst, glöm inte att komma förbi vår monter och prata förvärva, äga och överlåta skog och jord på Elmia Wood i början av juni!

Trevlig läsning!



## Skogs- och lantbruksfastigheter

**Priserna på skogsfastigheter har i snitt nästan fördubblats under de senaste fem åren. Även priserna på åkermark har stigit kraftigt. Under helåret 2008 stannade prisutvecklingen på skogsmark av och snittpriserna för landet steg med sex procent. Den finansiella oron och den följande lågkonjunkturen innebar en orolig höst även på fastighetsmarknaden. Följden blev att snittpriset sjönk något under senare delen av hösten och att en del gårdar som skulle säljas blev osålda. Läget är något ljusare nu under våren och prisnivåerna har hållit i sig förvånansvärt bra över hela landet.**

Den låga och alltjämt sjunkande räntenivån är den främsta orsaken till att prisnivåerna hållit i sig så bra. Gårdar som var osålda under hösten har på flera håll sålts till höga priser efter årsskiftet. Det gäller dock inte alla fastigheter och det spretar beroende på vart i landet du befinner dig, samt vilken typ av fastighet det gäller. Just nu är utbudet generellt lägre av gårdar till försäljning, jämfört med samma tidpunkt på året under de senaste åren. Det ska dock noteras att utbudet var särskilt högt under framförallt 2007. Vårens utbud är med andra ord på en mer "normal" nivå. Vi bedömer att det lägre utbudet främst beror på den osäkerhet som finanskrisen fört med sig snarare än att det är svårt att sälja till bra priser. På längre sikt är vi övertygade om att fler fastigheter kommer komma ut till försäljning.

Många som funderar på att sälja sin gård är i dagsläget osäkra på resultatet och spekulanterna är osäkra på om de verkligen kan omsätta skogen i pengar när skogskonjunkturen ser ut som den gör för tillfället.

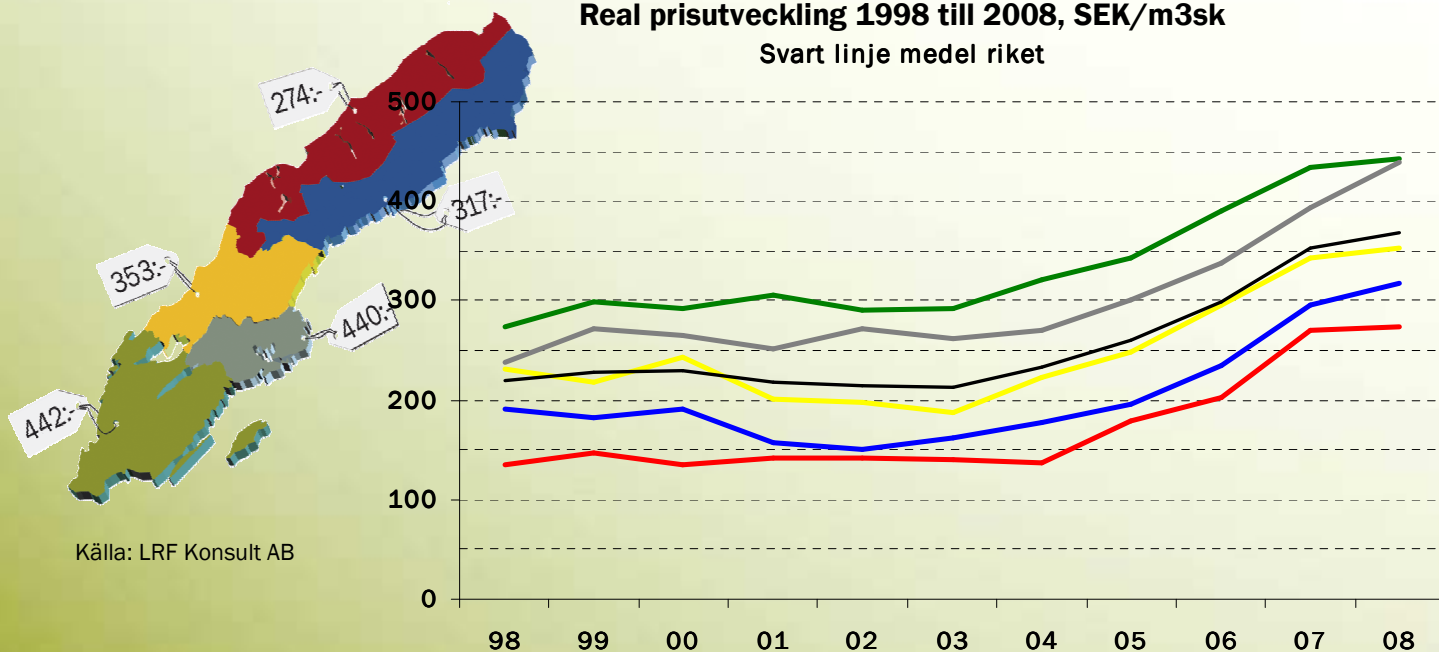
### Götaland

Utbudet av fastigheter till salu är generellt lägre sett över hela området än under de senaste årens mycket stora antal försäljningar. Mäklarna anser att utbudet har en mer normal karaktär. Det har hittills varit få försäljningar som avslutats, eftersom vi är tidigt in i säsongen ännu. På de fastigheter som sålts har dock prisnivån legat på ungefär samma nivåer som under 2008. Det kommer troligtvis vara en större prisdifferentiering med höga priser på fastigheter med "rätt" förutsättningar. På fastigheter med lägre virkesförråd, sämre arrondering och ofördelaktig lokalisering kan priserna hamna lägre.

Ren skog- eller åkermark är det fortsatt stor efterfrågan på, medan fastigheter med byggnader kan vara mer svårsålda. Totalt sett ser priserna ut att hålla sig på en fortsatt hög nivå, även om de i vissa fall kan bli något lägre än under våren 2008. Det är åter ett större intresse från utländska spekulanter då kronans försvagning gör det fördelaktigt för de från länder med starkare valutor, exempelvis Danmark, Tyskland och Norge. Många mäklare i Götaland tror på ett större utbud med liknande priser in mot kommande höst.

### Real prisutveckling 1998 till 2008, SEK/m<sup>3</sup>sk

Svart linje medel riket



## Svealand

Utbudet av gårdar till salu är på vissa håll riktigt stort, medan det är lägre än normalt på andra håll. Precis som i Götaland präglas marknaden av osäkerhet och det påverkar utbudet. I området kring Mälaren har priserna på fastigheter med boende rusat i höjden under de senaste åren och just den typen av gårdar blev mycket svårsålda under hösten. Det lägre utbudet under vintern och den låga räntenivån har gjort att många av dessa gårdar kunnat säljas nu i vår. Sänkningarna av virkespriserna påverkar prisbilden mer negativt i västra och norra Svealand, men även här håller räntesänkningen emot ett prisfall. Priserna verkar än så länge ligga kvar på ungefär samma nivåer som under 2008, även om prisdifferentieringen är stor.

## Norrland

Större delen av Norrland ligger fortfarande under ett snötäcke. Det gör att marknaden inte kommit igång på allvar där ännu. Prisnivån är hittills något lägre sett över hela det stora området jämfört med våren 2008, men dock på en fortfarande hög nivå. Det virkesrally som varit i norra delen av landet har avtagit och vi kommer troligtvis att se ytterligare sänkningar på timmer under våren. Det kan påverka prisbilden på skogsfastigheter negativt. Den låga räntan och det lägre utbudet talar dock för en fortsatt hög prisnivå.

## Analys av prisutveckling

Att prisutvecklingen inte kan fortsätta i samma takt som under den senaste femårsperioden är de flesta bedömare av marknaden överens om. Efter prisfallet på både sågtimmer och massaved är lönsamheten väldigt låg på skogsinvesteringar. Till skillnad många andra typer av investeringar är dock skog och jord en stabil investering även i en konjunkturedgång. Det låga ränteläget gör det också relativt billigt att vänta in bättre virkespriser. Därför tror vi att priset på ungskogsdominerade fastigheter kommer att ligga relativt oförändrat medan fastigheter med stor andel slutavverkningsskog rimligen bör falla i pris. Generellt är vår prognos att vi inte kommer att se några större prisfall. På längre sikt när konjunkturen åter vänder uppåt finns det goda förutsättningar för att priserna på skogsfastigheter åter kommer klättra uppåt.



## Läge att sälja trots skakig marknad?

Det är många som avvaktar en planerad försäljning av gården när marknaden är osäker som nu. För dem som vill eller behöver frigöra kapital finns dock goda argument som talar för en försäljning under året:

- Skogs- och lantbruksfastigheter har stigit väldigt mycket i värde de senaste fem åren och betingar höga priser. Det blir i regel mycket pengar för dem som säljer.
- Under finanskrisen har priset påverkats endast marginellt och priserna är fortsatt höga på gårdar med skog och jord.
- Utbudet av fastigheter till salu verkar bli lägre i år än tidigare år.
- Lönsamheten i både jord- och skogsbruk sjunker rejält under 2009 och det ser ut att dröja ett par år innan den kommer upp på anständiga nivåer igen.
- I relativa termer var det länge sedan man fick så mycket för skogs- och lantbruksfastigheten som man får nu. Värdepapper, kapitalvaror och bostäder ter sig attraktivt värderade jämfört med bara för ett år sedan.

Se vårt aktuella utbud av fastigheter till salu på vår hemsida, [www.konsult.lrf.se](http://www.konsult.lrf.se). Där finner du även kontaktuppgifter till våra cirka 100 mäklare runt om i landet.

## Konjunktur och ränteläge

**Den allmänna konjunkturen, utvecklingen av den svenska kronan och framförallt räntenivån påverkar marknaden för skogs- och lantbruksfastigheter. Under hösten lamslogs hela världen av finanskrisen och vi har hittills inte sett den totala effekten av krisen ännu. Räntenivån är nere på en mycket låg nivå i Sverige efter de stora sänkningarna av reporäntan under vintern. Den svenska kronan har samtidigt försvagats mot de flesta andra valutor.**

Under G20-mötet som hålls i början av april i London har världens ledande länder enats om att mobilisera 1100 miljarder US-dollar till IMF i syfte att ge ökade resurser till kreditstöd för exportföretag. Samtidigt målar regeringen och det svenska Konjunkturinstitutet upp en dyster bild om hur den svenska ekonomin kommer utvecklas under de närmaste åren. Under 2009 förväntas tillväxten krympa kraftigt, medan 2010 kommer att vara svagt positivt. Arbetslösheten kommer att stiga i landet och regeringens prognos är att den kommer att kulminera under 2011.

### Ränta

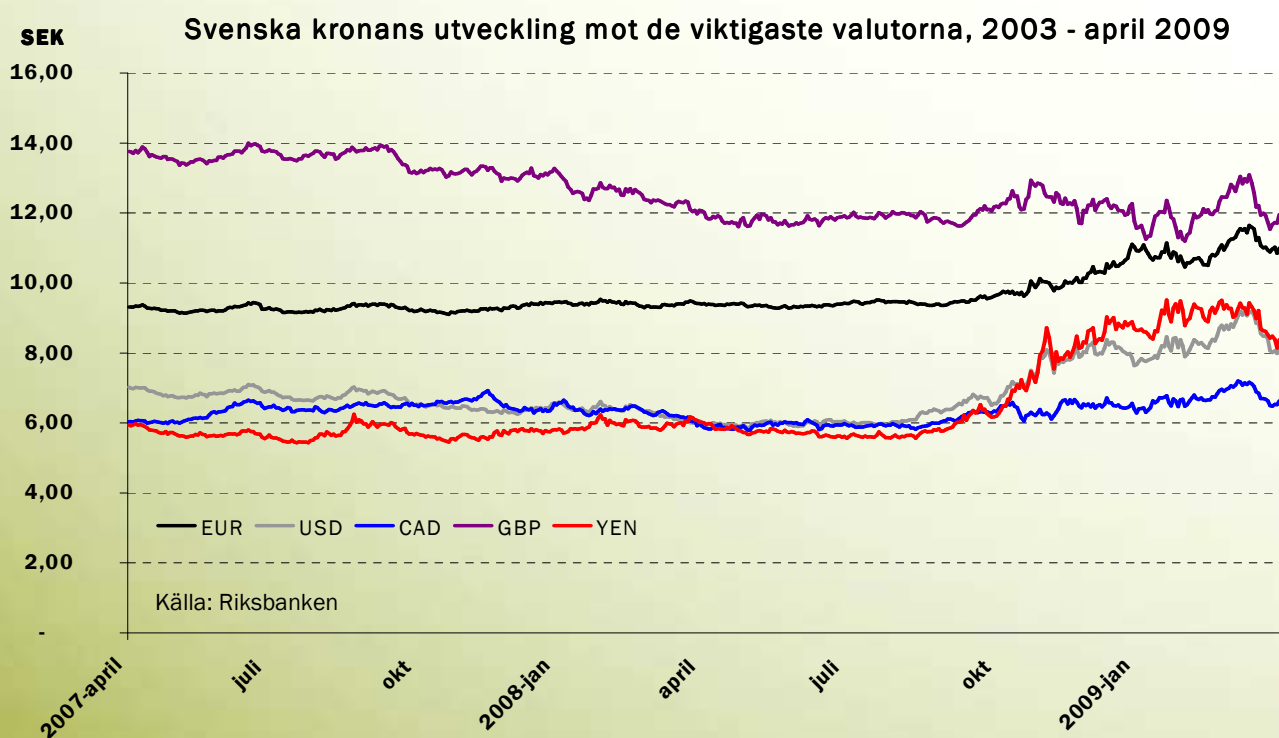
Handelsbanken Capital Markets anser att Riksbankens tidigare antagande om tillväxt i Sverige och omvärlden fortfarande är alltför optimistisk. Det gäller också

arbetslösheten i Sverige. Bankens prognos är att Riksbanken sänker räntan med ytterligare 75 punkter till 0,25 procent vid nästa penningpolitiska möte den 20 april. För ett halvår sedan låg reporäntan på 3,75 procent, så sänkningen har varit stor under den senaste tiden.

Många bedömare av räntemarknaden tror inte på en nollnivå, men få utesluter ett sådant scenario. Handelsbankens prognos framåt är vi kommer att behålla samma låga ränta under hela 2009 och under större delen av 2010. De rörliga och korta räntorna kommer att sjunka ytterligare något och det gäller troligtvis även de längre räntorna. Osäkerheten är dock större där. Ska du binda dina räntor finns det alltså fortfarande chans till ännu lägre ränta på lån med längre bindningstid. Ha en tät dialog med din bank om du funderar på att binda räntan på dina lån eller om du ska ta nya lån.

### Valuta

Den svenska kronan har försvagats kraftigt mot de starkare valutorna som euron och US-dollar. Andra viktiga valutor som det brittiska pundet och den japanska yenen har också stärkts mot kronan. Med andra ord har alla länder som är viktiga för den svenska skogsindustrin stärkt sina valutor. Det gör att de svenska företagen får en stor fördel med kostnader i den svaga svenska kronan och intäkter i de högre valutorna. Se diagram nedan.



## Skogskonjunktur

**Det är mörka tider för skogsindustrin. Begränsningar och nedläggning av produktion dominerar nyhetsflödet och många företag har det tufft just nu. Vi ser ingen större ljusning under den här sidan årsskiftet, men längre sikt finns det goda framtidsutsikter för den svenska skogsindustrin.**

### Sågade trävaror

Den europeiska sågverksindustrin är nere för räkning. Konsumtionen av sågade trävaror har minskat drastiskt och för närvarande är det inte många marknader som efterfrågar några större volymer av trävaror. Den nordamerikanska marknaden som förut svalt stora volymer från Europa har sedan länge varit död. Byggandet har stannat av på de flesta marknader av betydelse och där det byggs är det en mördande konkurrens för sågverksföretagen. Resultat av detta är att priserna på sågade trävaror sjunkit markant sedan toppen i mitten av 2007. I siffror handlar det om cirka 40 procent och det är ett mycket stort tapp.

Ljuset i mörkret för den svenska sågverksindustrin är att den ökar sina marknadsandelar på många viktiga exportmarknader. Det ser med andra ord ännu mörkare ut i våra grannländer. Det beror främst på effekten av den försvagade svenska kronan och att priserna på timmer är lägre i Sverige än i exempelvis Finland. Det har också gjort att den finska industrin har fått begränsa sin produktion är mer än den svenska. För att hålla igång sågarna importerar nu finska sågverk timmer från norra

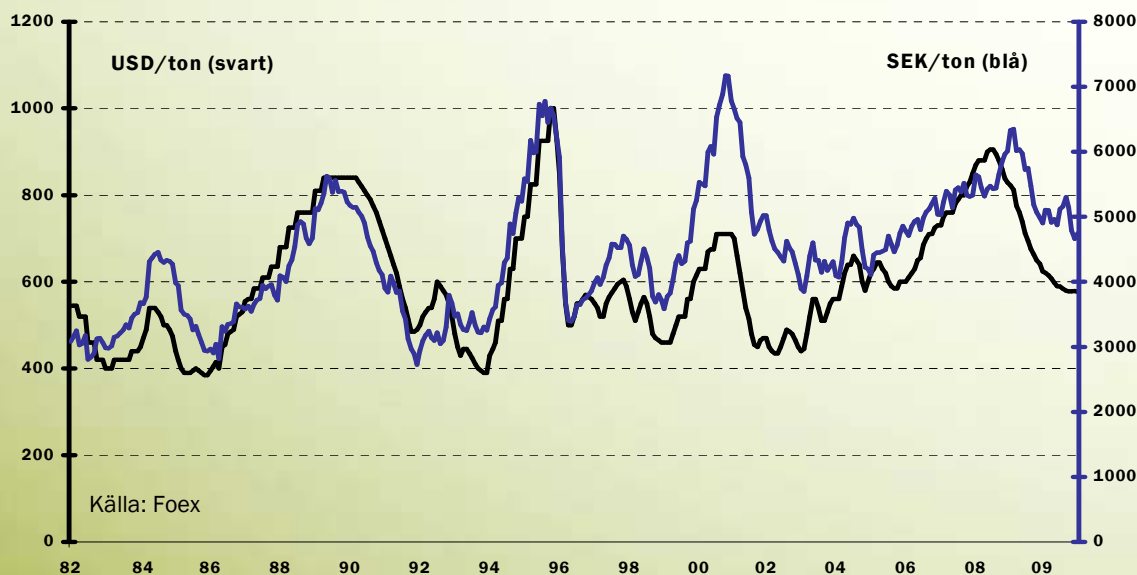
Sverige och StoraEnso meddelade till exempel att de flyttar delar av sin produktion från deras finska industri till deras svenska. Alla har dock inte denna möjlighet och det kommer att innebära ännu mer nedläggning av kapacitet i Finland. Det gäller även Sverige, men troligtvis inte i lika stor omfattning. Det gäller att inte lägga ner alltför stor kapacitet nu under lågkonjunkturen om du ska kunna vara med och skörda framgångar när väl marknaden vänder. För det kommer vända någon gång och då kan det gå snabbt uppåt.

Det branschen hoppas på är att lågkonjunkturen kommer ta en mer normal proportion efter sommaren och det är fullt möjligt att det också blir så. Men att vi kommer att se en vändning på eländet under 2009 är nog att ta i. Vändningen kommer nog snarare under 2010. Vinnarna är de företag som kan begränsa produktionen under lågkonjunkturen för att sedan snabbt kunna öka kapaciteten effektivt när det vänder.

### Pappersmassa

Den amerikanska dollarn är mycket viktig för de svenska massaproducenterna, eftersom priset på deras produkt sätts i dollar. Priset på den viktigaste produkten för de svenska massaproducenterna, blekt barrsulfatmassa, har sjunkit sedan sommaren 2008. Prisfallet har hejdat under de senaste veckorna och priset kan faktiskt ha nått botten. Liksom de svenska sågverken drar massaproducenterna stor nytta av valutaeffekten. Produktionen har också begränsats rejält över hela världen, vilket troligtvis är orsaken till att prisfallet bromsats upp.

Real prisutveckling NBSK, blekt barrsulfatmassa januari 1982 - april 2009



## Virkesmarknaden

Under vintern har utvecklingen på virkesmarknaden inte varit rolig, sett ur skogsägarens synvinkel. Utförsbacken för timmerpriserna har fortsatt och vi har även sett flera sänkningar av priserna på massaved runt om i landet. Anledningen till den mer negativa bilden av virkespriserna är såklart den djupa lågkonjunktur som vi nu är inne i. Norrland har fortfarande de högsta priserna på både timmer och massaved. Prisnivån på timmer är mycket beroende på bygg-marknaden och det är få experter som ser en vändning på den marknaden under 2009. Det gör att den närmaste framtiden ser dystert ut och fler prissänkningar på framförallt timmer är troligt.

### Mellersta och Norra Norrland

Det prisrally som varit i norra delen av vårt land har avtagit under hösten och våren. Priserna ligger trots det fortfarande på en hög nivå och klart högst i landet. Det köps också friskt från finskt håll i framförallt Norrbotten. Även om listpriserna på timmer fortfarande är höga så har de premier och tillägg som kommit skogsägarna till godo försvunnit. I början av april ligger massavedspriserna på barr och björk kring 330 kr/m<sup>3</sup>fub. I mellersta Norrland får du 15 kr mer på gran. Industrin är inte speciellt intresserad av massaved och det gör att det på vissa håll är svårt att få tag på timmer. Det finns också stora lager av rundvirke lokalt på andra håll. Ska priserna gå i någon riktning så är det troligast neråt.

### Svealand och södra Norrland

Lager av timmer och massaved är på låga nivåer och på vissa håll finns det större lager på rot som sågverken inte gärna avverkar i dagsläget. Priserna på både timmer och massaved har sjunkit över hela linjen. Barrmassaveden ligger i början av april på mellan 270 - 300 kr/m<sup>3</sup>fub, med de högre priserna längre norrut i området. Gran betalas 15 kr högre och björk som barr i norr och som gran i söder. Priserna på timmer har sänkts med 5 - 15 % under våren beroende på sortiment och geografiskt läge. Antalet avverkningsanmälningar sjunker också markant och det är inte läge att slutavverka i dagens läge.

- För skogsägarnas del får man betrakta 2009 som ett förlorat år. Vi tror att priserna på både timmer och massaved kommer att kunna hållas på dagens nivåer under våren, men räkna inte med någon höjning. Det är möjligt att läget kan förbättras under hösten men det är svårt att säga just nu när marknaden ser ut som den gör. Utbudet av timmer kommer att gå ner ännu mer under våren. Ur lönsamhetssynpunkt för skogsägaren kan istället energiveden vara ljuspunkten. Mindre antal avverkningar minskar utbudet och priserna kan pressas uppåt eftersom efterfrågan är fortsatt stor, säger **Bengt Algotsson** på Mellanskog.

### Götaland

I södra Sverige är det en mycket begränsad efterfrågan på massaved. Södra har i två omgångar gått ut och sänkt priserna på massaved. Först med 25 kr i februari och i april med ytterligare 15 kr. Även andra aktörer har sänkt sina priser. Aktuella priser hos Södra är i skrivande stund 260 kr/m<sup>3</sup>fub för barr och 275 kr/m<sup>3</sup>fub för rensorterad björk. Även priserna på timmer har sänkts med 20-30 kr/m<sup>3</sup>fub och det från en låg nivå jämfört med norra delen av landet. Det finns ingenting som i dagsläget talar för högre priser under våren.

### Vi rekommenderar

Situationen på den svenska virkesmarknaden är verkligen inget roligt för närvarande. Det betyder att du som skogsägare ska vänta med planerade slutavverkningar i den mån det går. I Norra delen av landet går det fortfarande att få bra priser på timmer. Rådgör dock med din inspektör eller virkesköpare samt även med din ekonomiska rådgivare innan du tar beslut om en avverkning. Lägg istället din energi på att bädda för en vändning på marknaden. Gallring, röjning och andra produktionshöjande åtgärder är ett bra sätt att få ut mer betalt vid din avverkning längre fram. Planera avverkning och gallring även utifrån din skattemässiga och ekonomiska situation. Inte enbart efter skogstillståndet och hur prisläget ser ut.

Ta gärna kontakt med någon av våra skogsekonomer runt om i landet för mer info. Du når oss via **[www.konsult.lrf.se](http://www.konsult.lrf.se)** eller tfn **0771-27 27 27**. Du kan också skicka e-post till **[skogsbyran@konsult.lrf.se](mailto:skogsbyran@konsult.lrf.se)**.

## Till sist...

### Räntor på skogskonto inför deklarationen

Räntor på skogsskadekonton följer i de flesta fall den aktuella bankens skogskontoränta. Eftersom styrräntan sjunkit kraftigt har också bankerna inlåningsräntor sänkts. 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 även om räntor på skogskonto. Så här ser läget ut för nya konton hos respektive bank den 6 april:

Bank	Ränta
Danske Bank	1,80 procent
Landshypotek	1,80 procent
Nordea	1,75 procent
Länsförsäkringar Bank	1,50 procent
Handelsbanken	1,50 procent
SEB	1,50 procent
Swedbank	1,50 procent

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

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 generationsskiften är just att det råder oklarheter kring vad både föräldrar och barn tycker är viktigt. 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. Generationsskifte är ständigt aktuellt hos oss på LRF Konsult.

Ta kontakt med oss via [skogsbyran@konsult.lrf.se](mailto:skogsbyran@konsult.lrf.se) eller [www.konsult.lrf.se](http://www.konsult.lrf.se) för mer info och en kontakt nära dig. Där kan du också se vårt tjänsteutbud för dig som är skogsägare.

### Skogsägarens Företagsbok



I början av februari släpptes en ny version av Skogsägarens Företagsbok. Årets upplaga är i färg och är en utmärkt handbok för dig som vill tjäna mer pengar på din skog. Bokens tyngdpunkt ligger på beskattning och företagande för skogsägare och är uppdelad utifrån skogsägarens livskurva, Förvärva – Äga – Överlåta. Den ges ut och är

skriven av LRF Konsult Skogsbyrån i samarbete med landets skogsägarföreningar. Beställ den via [www.konsult.lrf.se](http://www.konsult.lrf.se) eller via respektive skogsägarförening.

### LRF Konsult på Elmia Wood

Besök oss på världens största skogsmässa den 3 – 6 juni. Där kan du delta i vår tävling, prata fastigheter och konjunktur samt äta grillade kolbullar. Vi finns på samma ställe som alltid, i **monter 577**. Den ligger längst ut på den lilla slingan, ungefär i korsningen där bussarna går till stora slingan.

Vill du prenumerera på denna rapport så går du in via [www.konsult.lrf.se/press/nyhetsbrev/nyhetsbrevskog](http://www.konsult.lrf.se/press/nyhetsbrev/nyhetsbrevskog) och skriver in din e-postadress. Prenumerationen är givetvis kostnadsfri. Hör gärna av dig med synpunkter på innehållet!

#### Johan Jansson

Marknadsansvarig  
LRF Konsult Skogsbyrån  
Tfn 08-657 47 43  
[johan.jansson@konsult.lrf.se](mailto:johan.jansson@konsult.lrf.se)

