

Marknadsrapport Skog & Mark

Nummer 3, december 2009

Optimism i skogen, men hur länge håller det i sig?

Dags att göra bokslut för 2009! En nattsvart vårsäsong har under hösten vänt till positiva tongångar hos både skogsägarna och skogsbranschen. Landets skogsindustri producerar nu för fulla muggar och skogsägarna ser högre priser på sitt virke och på sina fastigheter. Vi är på väg upp från en lågkonjunktur, men det är fortfarande för tidigt att ropa hej. Det finns flera orosmoln som kan komma att få konsekvenser för både skogsägare och industri under nästa år. 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 och branschfolk som läsare över hela landet. Rapporten har skogsägarens situation i fokus och är uppbyggd utifrån marknaden för skogs- och lantbruksfastigheter.

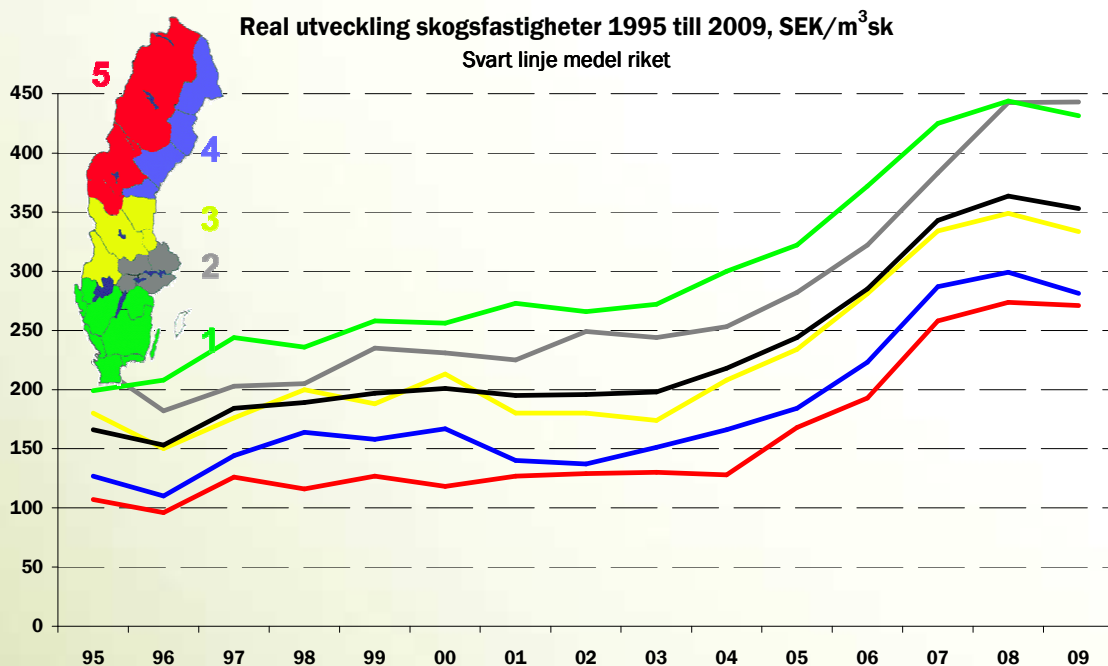
Trevlig läsning och vi på LRF Konsult passar på att önska alla våra kunder och vårt nätverk en God jul och ett Gott Nytt År!



Skogs- och lantbruksfastigheter

Utbudet av skogsfastigheter har varit stort under hösten och långt in i december finns fortfarande en hel del fastigheter som ska säljas ute på marknaden. Priserna på skogsfastigheter fortsätter att vara stabila och efterfrågan är fortsatt stor. Utbudet är större i norr än i söder.

Under det första halvåret 2009 sjönk snittpriset för skogsmark från 364 kr/m³sk till 353 kr sett över hela riket. Det är en nedgång med tre procent från helårspriset 2008. Snittpriset för hela riket under första halvåret 2008 var 368 kr/m³sk. Jämfört med samma period föregående år är nedgången fyra procent. Under hösten har prisnivån legat på samma eller något högre än under våren. Det finns dock betydande lokala skillnader över landet.



En fortsatt stark efterfrågan på skogsfastigheter och gårdar håller upp prisnivån tillsammans med ett begränsat utbud. Fortfarande är det en stor prisvariation mellan fastigheterna. Bättre fastigheter i form av läge, arrondering, närhet till industri och "bra" skog ger höga priser medan mindre attraktiva objekt är svårsålda. Jämfört med toppåret 2007 är det den stora skillnaden. Då såldes nästan vad som helst till mycket höga priser. Den låga räntenivån har hjälpt till att hålla priserna upp tillsammans med intresset för jaktmark, själva känslan i att äga skog och skog som en säker långsiktig investering.

I början av 2010 publicerar LRF Konsult prisstatistik för helåret 2009 på både skog och åker och då berättar vi mer om hur utvecklingen var under årets sista sex månader.

Södra Sverige, prisområde 1

Snittpriset i Götaland sjönk med knappt tre procent under första halvåret till 431 kr/m³sk. Utbudet av fastigheter har varit lägre under året, sett över hela området, jämfört med 2008. Framförallt i Småland har antalet objekt minskat starkt. En förklaring är att det är konsekvenser från stormarna. Utbudet av försäljningar steg efter dessa, för att under 2009 går ner till en mer "normal" nivå. Ett klart större intresse har noterats under hösten, vilket borgar för ett ökat utbud av fastigheter under 2010.

Mellersta Sverige, prisområde 2 och 3

Mälardalen har landets högsta priser på skog och är det enda område i landet där priserna steg under första halvåret. Snittpriset var 443 kr/m³sk, vilket är en uppgång med 1 kr från helårspriset 2008. Örebro län uppvisade den största uppgången, medan övriga området ligger på ungefär samma nivå som under 2008. Under hösten har utbudet varit normalt till något under normalt och prisnivåerna har varit fortsatt höga.

I prisområde 3, Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län, har snittpriset vänt nedåt. Områdets snittpris sjönk med närmare 5 procent, från 349 kr till 333 kr/m³sk. Den största förklaringen till nedgången var under våren, precis som på andra håll i landet, den vikande virkesmarknaden och finansorn. Utbudet av fastigheter till salu är högt under hösten och prisnivån håller ungefär samma nivå som under våren.

Norra Sverige, prisområde 4 och 5

Större delen av våren präglades av att snön låg kvar ovanligt länge. Det gjorde att aktiviteten på fastighetsmarknaden också kom igång sent. Under första halvåret sjönk snittpriset från 299 till 281 kr/m³sk. Det är en nedgång med 6 procent, jämfört med helåret 2008. I Norrlands inland redovisas alltid priserna per rullande 12 månader. Snittpriset var 271 kr/m³sk under den senaste 12 månaders-perioden. Helåret 2008 var snittpriset i Norrlands inland 274 kr/m³sk.

I den norra delen av landet är kopplingen till virkesmarknaden mer tydlig än i söder och vårens lägre priser på virke är också den största förklaringen till nedgången i pris på skogsfastigheter. Under hösten har marknaden varit het och utbudet mycket stort.

Utvecklingen av marknaden

Priserna på skog och åkermark har stigit kraftigt under 2000-talet och historiskt sett har det aldrig varit en lång och djup svacka i prisutvecklingen. Efter vårens svaga prisutveckling ser marknaden ut att ha återhämtat sig under hösten. En låg ränta och en stark utveckling av timmerpriserna är starkt bidragande förklaringar till det. Årets Skogsbarometer (se längre fram i rapporten) visar att fler fastigheter kommer att säljas på öppna marknaden än tidigare och att cirka 70 procent tror på stigande priser på skogsfastigheter. Eftersom majoriteten av dem som köper skog redan är skogsägare, visar det på att de som kommer att köpa fastigheter inom de kommande åren förväntar sig ett högre prisläge än idag.

Marknaden är svårbedömd för 2010, men att vår prognos är en fortsatt hög prisnivå och ett större utbud av fastigheter till salu vad gäller skog. Stigande konjunktur, en fortsatt låg ränta och en virkesmarknad som ändå ser lovande ut bäddar för det. Längre fram oroar kommande räntehöjningar, men en svag prisutveckling uppåt är ett troligt scenario. 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. I skrivande stund finns det hela 227 skogs- och lantbruksfastigheter till salu.

Skogsbarometern 2009

Skogsbarometern är en årlig undersökning angående skogsägarnas bedömning av konjunktur och lönsamhet. Undersökningen genomförs av Sifo på uppdrag av LRF Konsult och Swedbank. Skogsindustrin är en av landets viktigaste exportindustrier. Årets undersökning visar att underleverantörerna, det vill säga skogsägarna, är mycket optimistiska inför framtiden. En stor majoritet tror på ökade priser på sin råvara, bättre lönsamhet och stigande priser på sina skogsfastigheter.

De privata skogsägarna levererar 60 procent av råvaran till industrin och deras bedömning av marknaden framåt är därför av mycket stor vikt. Skogsägarna anser att priserna på timmer kommer att stiga framöver – tre fjärdedelar tror på ökade priser inom ett år och 80 procent på ökade priser de närmaste tre åren. Samma optimism finns för priserna på massaved.

– Priserna på virke har sjunkit under året och ligger idag på samma nivåer som för 10 år sedan. Under hösten har dock priserna börjat stiga igen. Nu är förväntningarna på stigande priser och högre lönsamhet mycket höga. Det är glädjande med

positiva signaler i tider av finanskris och lågkonjunktur. Oroande för industrin är att viljan att avverka har en klar neråtgående trend, säger **Johan Roos, marknadsansvarig på LRF Konsult Skogsbyrån.**

Stora värden ska byta ägare närmaste åren

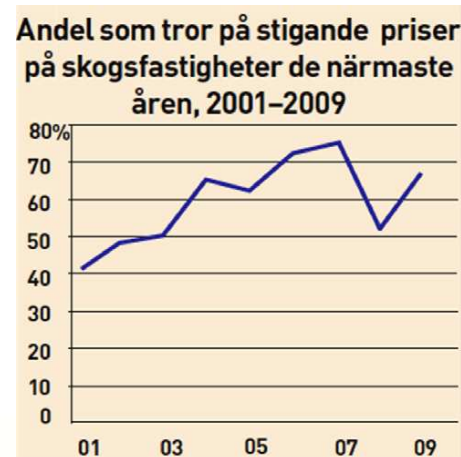
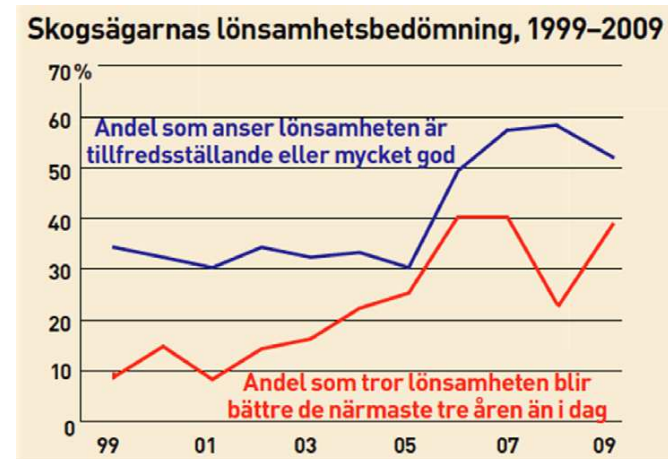
Intresset för att äga skog är fortsatt högt - nästan 60 procent skulle investera i mer skogsmark om de hade en miljon kr, medan var fjärde skulle investera i aktier eller fonder. Medelåldern ökar och en tredjedel av skogsägarna är idag pensionärer.

- Fler kommer att generationsskifta eller sälja sin fastighet framöver. Inom en femårsperiod räknar vi med att skogsvärden för 80 miljarder kr kommer att byta ägare. Undersökningen visar att en klart större andel av dessa kommer att säljas på öppna marknaden än tidigare. Vi konstaterar också att skuldsättningen är låg, 60 procent har inga lån alls på sin skog, säger **Hans Wennberg, chef Skog och Lantbruk på Swedbank.**

Stigande priser på skogsfastigheter framåt

Priserna på skogsfastigheter har stigit markant under 2000-talet. Under första halvan av 2009 sjönk dock priserna med i snitt tre procent över landet. En stor majoritet av dem som köper skogsmark är redan skogsägare och trots den höga prisnivån tror nästan 70 procent på stigande priser inom de närmaste åren. En majoritet anser också att det är fortsatt lönsamt att köpa skog till dagens höga prisnivå. Det som betyder mest i skogsägandet och för de som köper är själva känslan att äga skog och att det är en bra och långsiktig investering. Intresset för nya affärsmöjligheter i form av vindkraft och energi har minskat men är fortfarande stort.

Några valda diagram ur Skogsbarometern 2009. Läs hela rapporten på www.konsult.lrf.se.

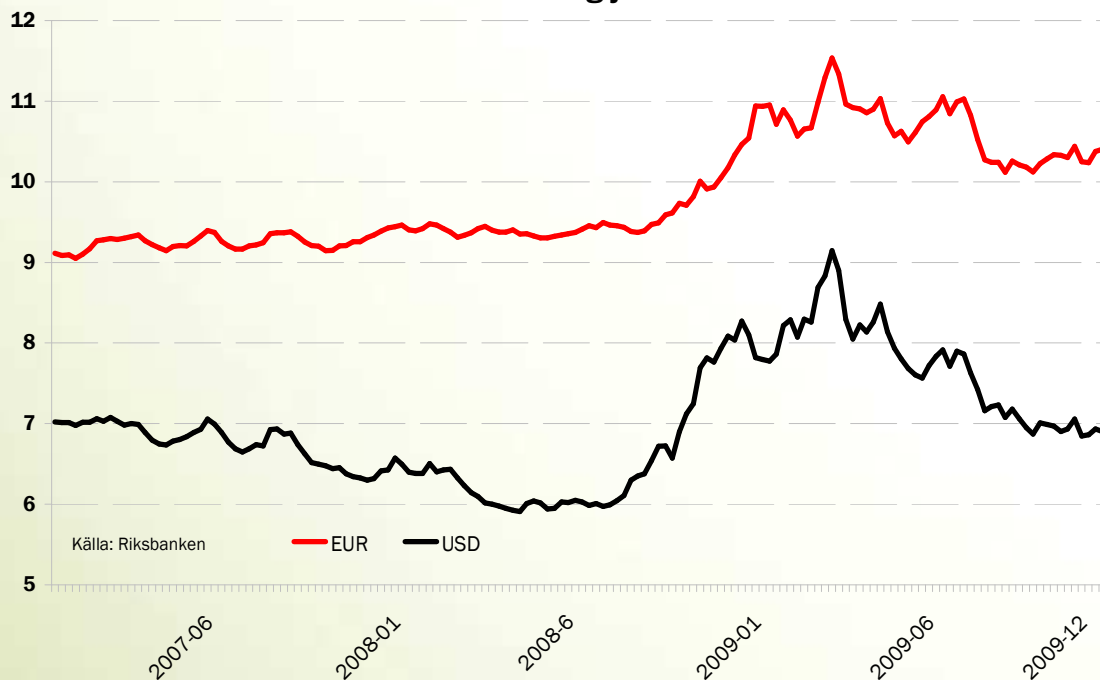


Konjunktur och ränteläge

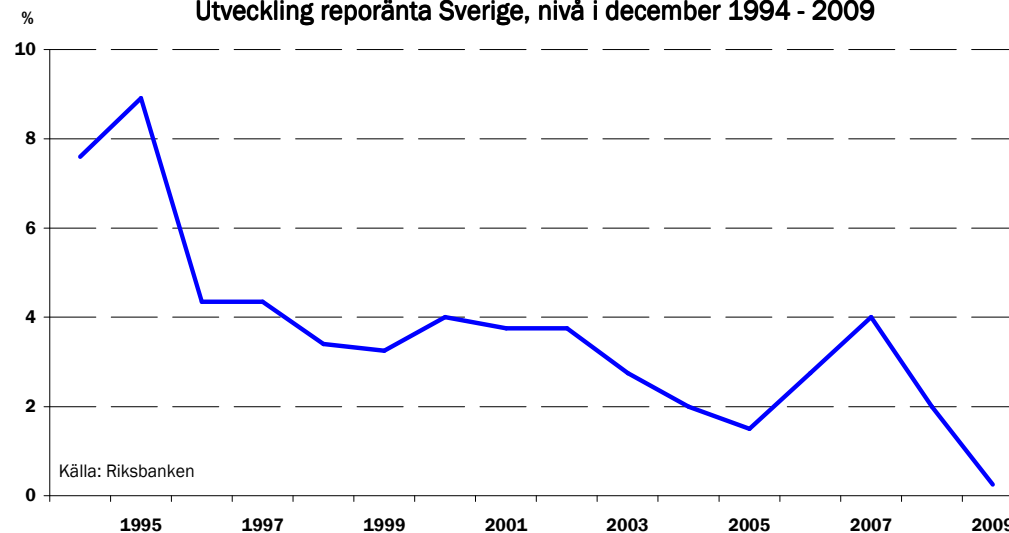
Vi börjar nu hämta oss från den lågkonjunktur som varit under senaste året. För en exportinriktad industri, som skogsbranschen är, finns det dock orostecken. Kronan har stärkts mot framförallt US-dollar och euron och fortsätter den trenden kommer den positiva valutaeffekten försvinna för industrin.

Den allmänna konjunkturen är på uppåtgående efter den oroliga tid som varit det senaste året. Den stigande arbetslösheten oroar dock och prognosen är att den ska toppa på uppåt 12 procent år 2012. I en lågkonjunktur har alltid den svenska

Svenska kronans utveckling jan 2007 - dec 2009



Utveckling reporänta Sverige, nivå i december 1994 - 2009



kronan försvagats mot starkare valutor, så blev det också den här gången. I takt med att ekonomin åter sakta men säkert tar fart har också kronan stärkts under hösten. Det gör att den svenska skogsindustrin inte längre har den valutafördel som de tidigare haft gentemot konkurrerande länder.

Reporäntan ligger i skrivande stund på 0,25 procent, vilket är extremt lågt. Det mesta talar för att Riksbanken kommer börja höja reporäntan under våren. Om ett år kommer bankerna förmodligen ha minst en procent högre utlåningsränta än idag. När du kalkylerar på ett köp av en fastighet bör du därför minst räkna med en ränta på fem procent på ditt banklån.

Skogskonjunktur

Precis som vi skrev i marknadsrapporten för september så har skogsindustrin hittills haft ett mörkt 2009. Dock ett bättre år än våra grannar i syd och i öst. Det är framförallt den svaga svenska valutan som är orsaken till det. Den har nu stärkts och framåt kommer inte den svenska industrin ha draghjälp av valutaaffekten. Låg konsumtion av sågade trävaror och stigande råvarupriser oroar industrin.

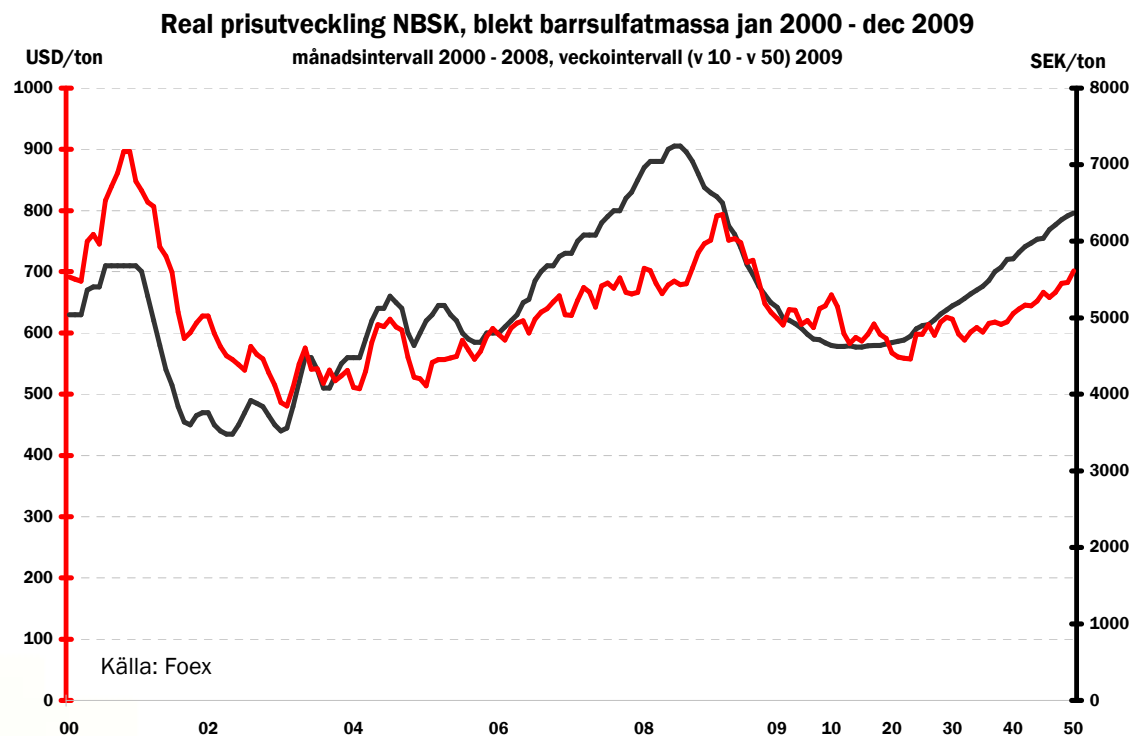
Sågade trävaror

Priserna på sågade trävaror sjönk som en sten under våren, men har repat sig under hösten. Priserna är dock på mycket lägre nivå än under toppåret 2007. Den svaga svenska valutan och mindre konkurrens från våra grannar i öst har gjort att de svenska sågverken ändå har kunnat såga för fullt och få bra avsättning för sina produkter. Den underliggande konsumtionen är fortfarande på en alltför låg nivå, framförallt vad gäller nybyggnationen i Europa och Nordamerika. Den svenska så kallade ROT-marknaden fortsätter växa. Tillsammans med köp från Nordafrika och Asien står den nu för en stor del av förbrukningen av svenska trävaror.

Bedömningen är att byggandet måste komma igång på allvar för att sågverken ska kunna fortsätta såga de volymer som de idag gör. Konkurrerande länder, framförallt Finland, Tyskland och producentländerna i forna Östeuropa, kommer ta tillbaka en del av marknaden när valutaeffekten avtar. Den sista höjningen av de ryska virkestullarna har skjutits på framtiden och kommer inte att införas under 2010.

Massamarknaden

Priset på den viktigaste produkten för de svenska massaproducenterna, blekt barrsulfatmassa, har fortsatt att stiga under hösten. Mycket låga lager har gjort att efterfrågan stärkts. I kombination med de neddragningar i produktion som varit i både Europa och Nordamerika har det inneburit sju månader med uppgång i massapriset. Under 2010 kommer det troligtvis en sänkning av prisnivån då utbudet kommer öka. Producenter i USA och återstartade bruk i Europa är förklaringen. I dagsläget är det efterfrågan i Kina som har hållit uppe prisnivåerna.



Virkesmarknaden

Prisnivån på timmer och massaved ligger reallt på ungefär samma nivå som för 10 år sedan. Under våren har priserna rasat, men under hösten har efterfrågan stigit kraftigt. Det skiljer sig dock mycket lokalt. Det gäller nästan uteslutande på timmer, framförallt för talltimmer och marknaden är hetast i södra Sverige. Prishöjningarna på timmer har i viss mån dragit med sig även massaveden.

Mellersta och Norra Norrland

Under senare tid har priserna på både timmer och massaved varit de högsta i landet i norra Sverige. I dagsläget är marknaden betydligt lugnare och det har framförallt att göra med de nedläggningar av produktionskapacitet som varit. Priserna på timmer är en bit från det läge som rådde under 2007, men ändå på fullt acceptabla nivåer. Listpriserna på massaved varierar mellan 250 och 305 kr/m³fub beroende på tall eller gran och geografiskt område. Det finns en möjlighet till något högre priser på timmer under vintern. Prisnivån på massaved kommer troligtvis att ligga i stort sett oförändrad.

Svealand och södra Norrland

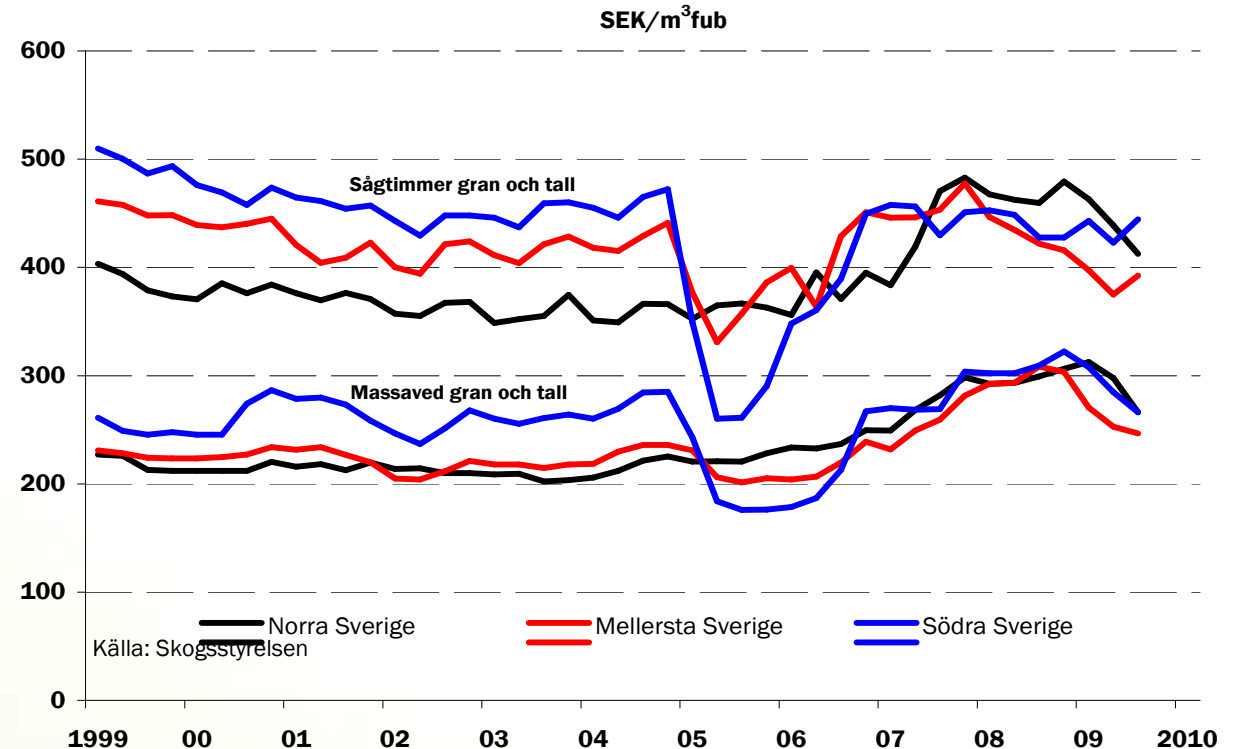
Timmerpriserna har justerats upp under hösten, om än inte i samma uträkning som i södra Sverige. Det är på vissa håll brist på timmer och det bäddar för att vi kan komma att få se ytterligare någon justering uppåt i prisnivåerna under vintern. Vad gäller massaved så är läget ungefär samma som i norra Sverige. Mycket talar för en oförändrad prisnivå, men ska den

justeras åt något håll som borde det vara uppåt. Energiveden ligger fortsatt högt i pris i mellersta Sverige och i Mälardalen högre än massavedspriset på vissa håll.

Götaland

Det är i Södra Sverige som vi nu ser riktigt höga priser på timmer. Det är framförallt priserna på rotposter som lokalt betalas mycket bra. Prislistorna har också stigit under hösten om än inte i samma takt. Anledningen till att efterfrågan ökat är att det är slut på lagren från stormarna och att det nu är en fungerande marknad igen.

Real prisutveckling leveransvirke timmer och massaved 1999 - 2009 (Q3)



Lägg därtill att de flesta sågverk också sågar på för fullt. Under vintern är det troliga att vi kommer få se ännu en höjning i prislister på timmer. Vad gäller massaveden så känns marknaden inte riktigt lika het och några större förändringar i prislister är inte att vänta under vintern. Genom en stor omsättning av timmer i sågverken blir det en del över från sågningen som går till massabruken.

Vi rekommenderar

Ett klart uppsving på virkesmarknaden ger skogsägarna en bättre förhandlingsst. Rådet vad du som skogsägare bör göra i dagsläget skiljer sig något över landet. I de södra delarna av landet är det helt klart läge att slutavverka. Timmerpriserna är höga och är du en bra förhandlare bör du kunna få upp priserna från listorna en bra bit. Det kan dock skilja sig mycket lokalt. I de mellersta och norra delarna av landet är marknaden inte lika het, men ändå på relativt höga nivåer. Det råder en osäkerhet huruvida vi kommer få se högre timmerpriser där och har du is i magen så avvaktar du. Vad gäller gallringar så betalas massaveden lite väl lågt för att du ska prioritera att gallra. Det gäller över hela landet. Gör du en gallring i samband med att du ska göra en slutavverkning bör du dock kunna få bra betalt även där. Rådgör med din inspektör eller virkesköpare samt även med din ekonomiska rådgivare innan du tar beslut om en avverkning. Kom ihåg att alltid planera framförallt slutavverkning utifrån din skattemässiga och din ekonomiska situation och hur marknaden utvecklar sig. Inte enbart efter skogstillståndet.

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



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 även om räntor på skogskonto. Så här ser läget ut för nya konton hos respektive bank i skrivande stund:

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



Johan Roos

Marknadsansvarig

LRF Konsult Skogsbyrån

Tfn 08-657 47 43

E-post johan.roos@konsult.lrf.se