



Marknadsbrev november 2015

Marknadsläget för jord- och skogsfastigheter är generellt stabilt. På ett övergripande plan märks inga stora upp- eller nedgångar. Men beroende på typ av fastighet och vart den är belägen varierar efterfrågan och därmed prisbilden.

På skog har efterfrågan ökat något och vi kan skönja en viss prisuppgång jämfört med ett år tillbaka i tiden. Det märks också att det är fler som är intresserade att bjuda på försäljningarna. I stora delar av landet har de utsocknes köparna, kan även kallas investerare, lyst med sin frånvaro under några år, men nu märks att de så sakteliga är på väg tillbaka.

Åkermark varierar mycket i pris. På de bördigaste slätterna i närheten av storstäder ligger inte sällan priserna mellan 200.000 kr och 300.000 kr per hektar, medan åkermark i avfolkningsbygder i skogsläna ofta värderas motsvarande kalmarksvärde för bördig skogsmark. Vi upplever att efterfrågan är relativt stabil på åkermark.

Produktionslantbruk, kombinerat stora byggnadsvärden och åkermark, upplever varierande lönsamhet. Mjölproduktion är i ett pressat läge medan kött- och grisproduktion har fått något av ett uppsving på senare tid. Variationen i lönsamhet präglar också efterfrågan på de olika produktionslagen. En viktig sak för alla som funderar på att bygga nytt på sin gård är att fundera över alternativ användning av byggnaderna. Idag finns många specialiserade byggnader i gott skick till salu som är svårt att placera till vettiga priser.

När det gäller större lantbruk är det i stor utsträckning bankerna som håller i taktpinnen både på utbuds- och efterfrågesidan. I många fall är det bankerna som tvingar fram försäljningar och det är ofta bankerna som håller emot budgivarnas betalningsvilja med krav på större kontantinsatser och marginaler. I rådande ränteläge är det inte svårt att få kalkylerna att se bra ut, men den stora frågan är lönsamhet och förräntningskrav på sikt.

Konjunkturen för bostadsdominerade lantbruksfastigheter hänger intimt samman med villamarknaden i området. Kring de städer och områden där bostadsbristen driver priserna ökar också efterfrågan och priserna på gårdar med bra boende. Samtidigt finns en helt annan verklighet i andra delar av landet där bostadshus närmast ses som en belastning när man ska sälja en gård. Frågan är om bristen på bostäder kommer att spilla över och skapa efterfrågan även ute i glesbygden eller om det kommer fortsätta i samma riktning som hittills, d.v.s. att skillnaderna bara blir större och större.

Ränteläget är förstås rekordlågt och under det senaste halvåret har uppfattningen om att det kommer fortsätta så under längre tid förstärkts. Riksbankens så kallade räntebana har sänkts och därmed projiceras framtida räntehöjningar allt längre fram i tiden. Det är förvisso positivt för den som är högt belånad, men visar också att en förväntad konjunkturuppgång skjuts på framtiden.



Virkespriser

Massavedspriserna ligger stadigt på låga nivåer i jämförelse med för fyra-fem år sedan. Det råder en obalans i hela Skandinavien där förbrukningen har gått ned pga nedläggningar av industrier och andra neddragningar medan mängden tillgängligt virke har ökat. Lönsamheten i massa- och pappersindustrin har dess bättre förbättrats under denna tid och på senare tid har det aviserats investeringar som kommer kräva mer virke och förhoppningsvis kommer vi röra oss mot en bättre balans och därmed stigande priser. Men det kommer förmodligen ta några år.

Konjunkturen för sågade trävaror tuffar på relativt bra och timmerpriserna har stigit något under hösten och är nu på relativt goda nivåer. Men kasten är tvära och dessutom har valutaläget stor betydelse. Timmerkonjunkturen får därför betecknas som skör.

Välkommen till oss på Areal, inte bara när det gäller fastighetsaffärer. Vi delar gärna med oss av vår kunskap.

Tomas Karlsson

Skogsmästare, civilekonom och reg. fastighetsmäklare

Areal | Karlstad | tel 054-18 84 48, 070-638 62 60 | mail tomas.karlsson@areal.se