

Skog & Ekonomi

Nummer 2 Juni 2010



Dramatisk virkesmarknad -men hur länge klarar sågverken prisnivån?

Syd- och Mellansverige upplever nu en dramatik i virkesmarknaden som vi inte sett sedan oljekrisen på -70 talet. Sydsvenska timmerpriser har i vår fortsatt upp till himmelska höjder och SÖDRA som höjt listpriserna med 150 kr/m³ub hänger ändå inte med rotposterna som nu betalas i intervallet 450-600kr/m³sk.

När prisskillnaden blev för stor mellan Syd- och Mellansverige så började virket "rinna" söderut och Mellanskog tvingades till tidernas timmerprishöjning på ca 25 %. Det som kallats det mellansvenska lågprisdiket försvann över en natt.

Sågverken står för prishöjningarna medan massavedsköparna klarat sig med smärre justeringar. Är detta är långsiktigt? Sågverken som kontinuerligt kunnat höja trävarupriserna under våren känner nu att det tar emot. Europamarknaden som förbrukar hela 50 % av alla svenska trävaror ser svagare ut än på länge. Konkurrentländerna ökar produktionen och valutadopningen är över. Dagens timmerpriser kräver prishöjningar på trävaror annars går inte kalkylen ihop. Utmaningarnas höst för sågverken alltså!

BANKEN ANALYSERAR MARKNADEN:

2 SÅGADE TRÄVAROR

- Trävarumarknaden vacklar. Har det bästa varit?
- Ökad trävaruproduktion i Europa

3 TIMMER OCH MASSAVED

- Extrema timmerprisökningar
- Banken spår rekordavverkning i höst

4 AVVERKNINGSTIPS TILL SKOGSÄGARNNA

- Slutavverka nu i Mellan- och Sydsverige!
- Smärre prishöjningar att vänta i norr.

5 KÄNDA PROFILER GER SIN SYN PÅ VIRKESMARKNADEN

- Ulf Bergkvist ägare till Bergkvist Insjön AB:
"Prishöjar-tsunamin på timmer har svept norrut i landet och nu är kulmen nådd."
- Santhe Dahl VD och delägare i VIDA AB:
"Det är inte alls det sug efter trävaror som vi skall ha i maj. Jag oroar mig för bakslag."

7 SKOGSÄGARPROFILEN

- Gustaf Douglas:
"Med skogsmark som en stabiliserande köl kan man hissa segel i den mer riskfyllda verksamheten."

8 FASTIGHETSMARKNADEN

- Karl Danielsson Ordförande i AREAL AB:
"Flykten fortsätter till mer värdesäkrade tillgångar som skog."

9 MASSAMARKNADEN

- Lågt utbud driver massamarknaden

10 RÄNTOR & VALUTA

- Höjd ränta att förvänta i juli

Nyhetsbrevet Skog & Ekonomi ges ut av Danske Bank i Sverige och är riktat till skogsägande privatpersoner och yrkesfolk i branschen.

Skog & Ekonomi utkommer 4 gånger/år via e-post. Prenumerera kostnadsfritt genom att anmäla dig på vår hemsida www.danskebank.se/lantbruk

Varsågod

Här kommer ett nytt nummer av nyhetsbrevet Skog & Ekonomi där vi serverar aktuell information från kända aktörer inom näringen, ger handfasta tips till dig som skogsägare och presenterar en ekonomisk analys av läget för skog och skogsprodukter.

För dig som ännu inte är prenumerant, anmäl dig på www.danskebank.se/prenumeration



BANKEN ANALYSERAR VIRKESMARKNADEN

SÅGADE TRÄVAROR

Trävarumarknaden vacklar. Har det bästa varit?

Det börjar ta emot nu. Efter en förhållandevis bra vinter och vår med successiva prishöjningar på de flesta sortiment så känns framtiden betydligt mer osäker. Optimismen har varit stor i branschen, ända fram till i maj då flera sågverkschefer saknar det sedvanliga lyftet i efterfrågan under senvåren. Samtidigt har Greklandskrisen skakat om den viktiga Europamarknaden. Ett antal faktorer talar för en tuffare period framåt:

- Europamarknaden ser svagare ut än på mycket länge.
- Kronkursdopningen gentemot Euron är sannolikt över.
- Konkurrentländer som Ryssland, Finland och Tyskland ökar kontinuerligt sågproduktionen.
- Råvarukostnaderna i Sverige har ökat dramatiskt.

Konsumtionstrycket saknas

Svenska sågverk är kanske den trämekaniska industri som klarat sig bäst i världen under en period av finanskris och lågkonjunktur. Stöttad av en svag kronkurs, kraftigt minskad produktion i konkurrentländerna samt en dramatisk ökad export till

Nordafrika och Mellanöstern har svensk sågverksindustri kört på med marginella produktionsneddragningar och vettig lönsamhet. Huvudsakligen är det alltså inte ett konsumtionstryck som räddat sågverken, utan snarare våra konkurrentländers olycka att inte få fram sågtimmer till rimliga priser. Att surfa på en marknad, utan konsumtionstryck, likt den vi har nu, tror vi inte håller i längden. Därför ser vi med viss oro på sågverkssektorn för tillfället.

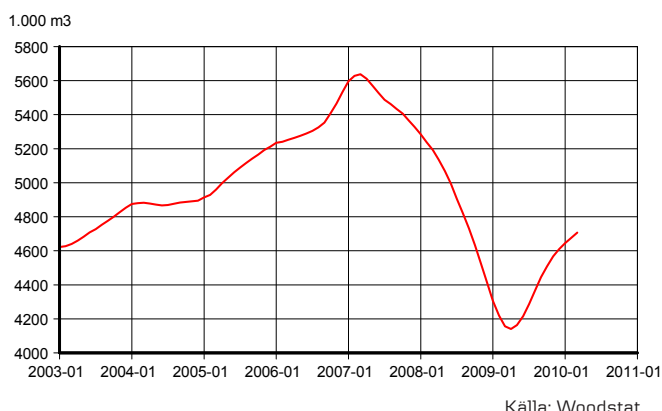
50 % av all svensk sågvolym till ett sargat Europa

Europamarknaden står för ca 70 % av exportvolymen vilket är ca 50 % av den totala sågverksproduktionen i Sverige. Här har en ROT-sektor, uppbackad av olika stimulansåtgärder, varit den stora förbrukaren under senaste året när nybyggnationen legat rekordlångt. Nu ser vi framför oss en period av kraftig åtstramning i stora delar av Europa. Stimulanser försvinner vilket kommer att verka negativt på byggandet och därmed träförbrukningen. En rad länders regeringar har tvingats tidigarelägga åtstramningspaket för att få ordning på statsfinanserna. Som exempel kan vi nämna Storbritannien som ensamt tar 25 % av den svenska trävaruexporten. Där har den nya regeringen nyligen presenterat besparingar i en extrabudget. Storbritannien har ett budgetunderskott på nästan 15 % av BNP, vilket innebär att den strama politiken kommer att fortsätta i flera år framåt. Detta bör, per automatik, påverka byggkonjunkturen negativt.

Nu ökar produktionen hos konkurrenterna

"Jag ser en kraftigt ökad produktion i Finland och en klart ökad export från Ryssland" säger Lars-Göran Olsson som driver konsultföretaget Woodstat, se figur på sid 3. Dessutom börjar en del tyska och österrikiska sågverk lägga på ett extra skift. Råvaran har tidigare begränsat produktionen men nu kommer timret fram i större utsträckning. Ovan nämnda länder ökar igen sina marknadsandelar på den dominerande Europamarknaden, avslutar Lars-Göran.

Trävaruproduktion per månad Sverige, Finland, Tyskland och Österrike



En prissänkning på trävaror vore förödande

Fortsätter den negativa utvecklingen i Europa så finns det en risk att svenska sågverk tappar en del av det nyvunna men bräckliga självförtroendet. Sågverksbranschen präglas historiskt av extrema svängningar och stark psykologi. Vi bedömer risken som uppenbar att enskilda sågverk med svag likviditet stressas till prissänkningar under hösten, vilket direkt skulle påverka hela trävarumarknaden negativt. Med nuvarande timmerpriser kräver sågkalkylen egentligen fortsatta prishöjningar och tål definitivt inte några prissänkningar. Vi ser risken för prispress som störst i de konkurrensutsatta konstruktionskvaliteterna, vilka är störst i Sydsverige.

Vår rekommendation till alla sågverkschefer är därför en stärkande semester så att man utvilad och med extra is i magen kan ta sig an denna mycket osäkra höst.

Asien, Mellanöstern, Afrika och USA

- marknader att hoppas på

Nordafrika och Mellanöstern fortsätter att vara motorer i trävarumarknaden. Vår tro är en fortsatt optimism i dessa länder då de inte borde påverkas på samma sätt som Europa av kraftigt försvagade statsfinanser. Sydostasien visar en otrolig styrka

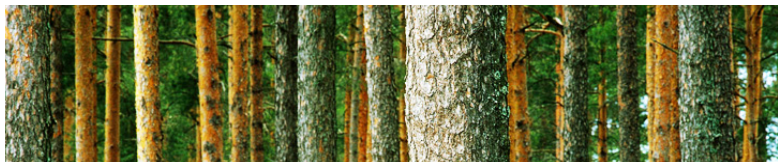
på de flesta fronter och det är hög tid för svenska sågverk att även fokusera på Kina och andra länder i denna region. Volymerna är fortfarande små men möjligheterna är stora. Nu gäller det att Sveriges träfokus på världsutställningen i Shanghai ger önskad effekt. USA har sakta börjat vakna från oerhört låga nivåer och några svenska sågverk börjar ta upp en export över Atlanten igen. Vi tror på en långsam återhämtning av USA-marknaden.

TIMMER OCH MASSAVED

Extrema timmerprisökningar

Det har skett en prisrevolution på timmerpriserna i Syd- och Mellansverige under våren. Prisökningen ligger på ca 25 - 30 % och sådana uppgångar har inte skogsbruket sett sedan oljekrisen på 1970-talet. Denna dramatik sker på en bräcklig trävarumarknad där sågverken långt ifrån gör några övervinster. Hur hänger detta ihop?

Vi hävdar att det är en effekt av ett mycket lågt timmerutbud skapat av en avvaktande skogsägarkår kombinerat med en positionering av sågverken i Sydsverige inför en framtida timmerbristsituation.



Mellansvenska lågprisdiket skottades igen

Den sydsvenska kombinationen av timmerbrist och skyhöga rotpostpriser under våren fick till effekt att timret började att "rinna" söderut från Mellansverige. Med Setra i portföljen kunde inte Mellanskog stillasittande beskåda när regionens värdefulla råvara försvann nedåt Sydsverige. Över en natt höjdes timmerpriserna med mellan 90 - 140 kr/m³ to, en höjning på drygt 25 %. Detta är en historisk händelse. Sedan Industriskogsepoken*

har Mellansverige varit Sveriges "lågprisdike" för skogsråvara. Nu har Mellanskog "skottat igen detta dike" för timmer i stora delar av regionen.

Vår uppfattning är att prisskillnaden är helt utjämnad i norr medan det fortfarande finns en mindre prisskillnad i söder.

**Fotnot: Industriskog var det inköpsbolag för råvara som skogsindustrin gemensamt använde under många år men som avvecklades 1999 efter att konkurrensverket sagt sitt.*

I norr inväntar skogsägarna högre priser

Virkesflödet är mycket lågt i norra Sverige och många industrier stressas av låga råvarulager. Situationen är ohållbar och antingen kommer man på vissa håll att få dra ned produktionen eller så blir det prishöjningar. Med den utveckling vi sett i södra och mellersta Sverige är vår bedömning att vi får se prishöjningar på både timmer och massaved från Jämtland och norrut. Däremot tror vi inte på lika stora prishöjningar som i Sydsverige.

Banken spår rekordutbud på virke i höst

De prishöjningar vi upplevt under våren talar för att avverkningarna kommer att explodera i höst. De flesta skogsägare inser säkert att det är bäst att "passa på". Vi räknar med ett rekordutbud av virke i höst. I Sydsverige får vi redan signaler om att vissa virkesköpare är nöjda med kontrakteringen. Ett svar som man sällan hört från en smäländsk virkesköpare i maj. Dock kommer sannolikt virkesutbudet att sjunka ju längre norrut man kommer i landet, om vi inte får ytterligare prishöjningar i norr.

Massavedspriserna släpar fortfarande.

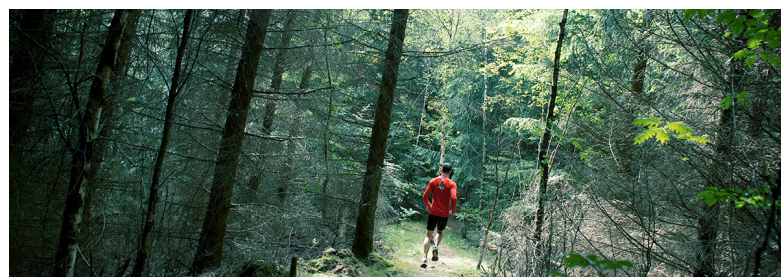
Sågverken får dra prisökningslasset!

Relativt timret har vi bara sett smärre prishöjningar på massaveden. Historiskt har det varit en klassisk stimuleringsåtgärd från skogsindustrin att höja timmerpriserna för att därmed tvinga ut tillräckliga volymer massaved i marknaden. Den här gången är

det dock skogsägarföreningen SÖDRA som provat denna modell som sedan smittat norrut. Med pengar från den i nuläget så lönsamma massaproduktionen har man under våren höjt timmerprislistan med hela 150 kr/m³fub (gran) medan barmassaveden endast höjts med 30 kr/m³fub. Orsaken är självklar - man har inte hängt med i de prisnivåer som skogsägarna fått från lokala sågverk.

Konsekvensen blir ändå underlig. Nu rullar de flesta maskinerna i slutavverkning för att utnyttja de höga timmerpriserna. Men efter ca 6 - 7 år av låga gallringsnivåer i Sydsverige är gallringsbehovet enormt och det är just en ordentlig prishöjning på massaveden som skulle kunna stimulera detta.

Mot denna bakgrund tror vi på höjda massavedspriser i Sydsverige men även i norra Sverige känns prisökningen ligga i luften.



RÅD TILL SKOGSÄGARNA

Sydsverige

Slutavverka! Något mer behöver inte sägas.

Självklart kan vi få se ytterligare prishöjningar. Men att försöka pricka den absoluta toppen kan bli ödesdigert. Det är så lätt att man kommer för sent. Det vi vet är att timmerpriserna för tillfället är rekordhög i en sågverkskonjunktur som står och väger. Har du valmöjlighet så tror vi på att prioritera talldomineerade bestånd. Jobbar du på rotpostmarknaden är vårt råd att man skall skynda sig att skriva kontrakt. Prislistorna har dock inte hängt med rotposter och

leveransrotköp, säkerställ därför att du får med eventuella prishöjningar. Skulle vi få sänkta trävarupriser i höst så kan det mycket väl ske en utslagning av ett antal sågverk i Sydsverige de närmaste åren. Då kan detta vara pristoppen.

Ta det lugnare med gallring om inte massavedspriset höjs. Vi tycker inte dagens massavedspriser underbygger massiva gallringsinsatser. Tidiga gallringar i skogsvårdande syfte skall dock alltid göras oberoende av konjunktur.

Mellansverige och södra Norrland

Slutavverka! Här är rådet nästan ännu tydligare än i Sydsverige. Vi anser att detta är ett gyllene tillfälle att göra en större slutavverkning men säkerställ de höjda priserna i kontraktet. Med relativt låga massavedspriser känns det däremot inte självklart med massiv gallring för tillfället. Håll dock utkik efter massavedsprishöjningar. Som vi sagt tidigare, beståndsvårdande gallring skall alltid göras oberoende av konjunktur.

Norra Sverige

Här är vi mer neutrala i vårt råd. Vi bedömer att läget är bra för slutavverkning men inte exceptionellt. Om du bestämmer dig för avverkning skall du säkerställa att du får del av en eventuell prishöjning fram till i höst. Nordligaste Sverige har gått från att ha Sveriges högsta virkespriser till att se sig omkörda av både Syd- och delar av Mellansverige. Orsaken är sågverksnedläggningarna i norr kombinerat med att Sydsveriges stormlager är uttömda. Många skogsägare i norr hoppas på att få ordningen återställd. Vi ser ingen anledning att vänta med avverkning av denna orsak då inget talar för att man kommer tillbaka som prisledare i landet inom de närmsta åren.

KÄNDA PROFILER GER SIN SYN PÅ VIRKES-MARKNADEN

Kända profiler inom skogsnäringen ger sin syn på marknaden och råvarusituationen.



Santhe Dahl Koncernchef på VIDA AB. Sydsveriges största sågverksföretag. www.vida.se

Trävaror: Hittills har marknaden varit god med förhållandevis höga priser. Men nu känns det darrigt, det står och väger. Vi hoppas

kunna hålla den nuvarande prisnivån men vi ser ingen tillväxt och det är inte alls det sug efter virke vi skall ha i maj. Jag har oroat mig för ett bakslag i höst men det kan tyvärr komma tidigare.

Timmer: Priserna har gått upp väldigt mycket och vi ser en mycket bra kontraktering nu. Prisnivån kommer inte att stiga mer. Däremot kommer vi att justera prislistan då vi vill ha prislistor som avspeglar marknaden. Det skall vara fair för skogsägaren!

Massaved: Vi märker ett stort drag efter massaved och vi upplever en brist så jag tror på höjda priser.

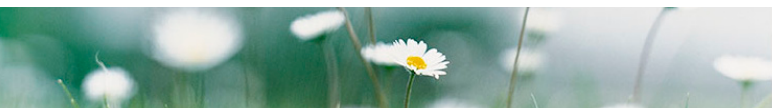
Bränsleved: Förvånansvärt stabil marknad efter denna vinter. Vi ser inga prishöjningar just nu.



Hans Carlander VD för Boxholms Skogar AB med 36 000 ha skogsmark i södra Östergötland.

Timmer: Det känns bra att få sluta på topp, säger Hans som går i pension i höst efter 25

år i bolaget. För sågtimmer upplever jag den bästa konjunkturen under mina 40 år i skogen. Möjligen var det en liknande kort pik i mitten -70 talet. Vi har ökat avverkningarna med ca 15 % beroende på marknadsläget. Eftersom suget efter tall är stort så



prioriterar vi slutavverkning med hög timmerandel i tallbestånd.

– Jag frågar mig hur uthållig marknaden är. Får sågverken betalt för att klara de här råvarupriserna? Det tråkiga i detta är att prislistorna spelat ut sin roll. Det är ju två olika världar mellan listpris och rotpris och den som förlorar är den lille skogsägaren som säljer efter prislistan.

Massaveden: Massaköparna har slirat länge på priset och prisnivån verkar aldrig hinna ifatt konjunkturen. Priset på pappersmassa är högt medan timret får dra prislasset. Men nu går klintimret ner till 11 cm samtidigt som energisortimenten kommer underifrån.

– Pass upp massavedsköpare, så att ni hänger med och höjer priserna annars kan tåget gå. Jag tror dock att vi får höjda massavedspriser ganska snart.



Ulf Bergkvist ägare av Bergkvist Insjön AB. Ett av Mellansveriges största sågverksföretag. Ingår i VEDA-gruppen. www.bergkvist-insjon.se

Trävaror: Marknaden håller i sig och med bra utlastning och tillräcklig orderstock har vi

lyckats kompensera priserna för valutaförsämringar. Framåt oroar Europamarknaden men det finns syrefickor som Nordafrika och Asien. Pessimisten ser att vi går in i ett finskt scenario med för höga timmerpriser, valutan emot oss och ett väsentligt dyrare löneavtal än i Finland. Optimister som jag själv tror på en underliggande konjunkturförbättring med öka konsumtion som nu startar i Asien, USA och Nordafrika.

Timmer: Det som startade med en timmerbrist i Sydsverige har svept upp som en prishöjartsunami norrut i landet. Med dessa prishöjningar vi nu sett är kulmen nådd, det är min övertygelse. Om man delar in marknaden så är det mer riv och slit efter grantimmer.

Massaved: Köparna har ju en efter en klivit på med prishöjningar. Ändå ser vi ett jättegap i priset mellan timmer och massaved så allt sågbart hamnar i timmervältan. Energiveden tar sitt och massavedsköparna kommer att få försvara sig.

Energived: Just nu är det balans men det är inte bara ute i stugorna som det är slut på vedbacken. Därför ser vi ett riv efter energiråvara senare i höst.



Mats Boström Virkeschef på Norra Skogsägarna.

Skogsägarförening i Väster- och Norrbotten.

www.norraskogsagarna.se

Trävaror: I mars för ett år sedan vände trävarumarknaden och priserna steg kraftigt från

maj till oktober. Sedan dess så har vi sett nästan stillastående priser på en hygglig nivå. Vi känner inte något riktigt vådrag och egentligen ser jag ingen orsak till att priserna skall stiga innan vi får en riktig efterfrågeökning.

Timmer: Virkeskontrakteringen har piggnat till något men det räcker inte. Samtidigt orkar inte sågverken betala mer vilket skulle kunna ge en virkesbrist-situation. Då blir frågan för sågverken;

– Skall man betala ihjäl sig eller stå ihjäl sig? I så fall tror jag att man drar ner produktionen denna gång.

Massaved: Här finns en bättre betalningsförmåga och ett stort behov av virke vilket skulle kunna ge högre massavedspriser.

Bränsleved: Stapelfödan för energisektorn är ju biprodukter från sågverken. Skulle denna produktion sjunka så blir det direkt brist. Jag tror på stigande priser.



Ny porträttserie!

SKOGSÄGARPROFILEN

I denna serie intervjuar vi några av landets mest erfarna och kompetenta skogsägare som visat ett starkt intresse för att investera i skog.



Gustaf Douglas

Familjen Douglas är en av Sveriges största skogsägare med ett totalt markinnehav på ca 50 000 ha i södra Sverige, varav ca 43 000 ha produktiv skogsmark. Förutom markäggande är Gustaf med familj storägare i lång rad av svenska

företag. Huvuddelen av aktieinnehavet ligger i det börsnoterade investmentbolaget Latour AB. Där är några av de värdemässigt största innehaven exempelvis Assa Abloy, Securitas och Sweco. Gustaf är industrialisten som samtidigt står med andra foten stadigt fast i den svenska skogsmarken.

Födda med en gårdsägande tradition

Gustaf berättar att både han och hustrun Elisabeth är födda med en gårdsägande tradition. Elisabeth är uppvuxen på Rydboholm norr om Stockholm med sina 3 000 ha av tätortsnära marker medan Gustafs förfader en gång kom från Skottland och då köpte slottet Stjärnorp i Östergötland. Den gården har gått ifrån släkten vid två tillfällen men senast 1992 kunde Gustaf tillsammans med sönerna Carl och Eric köpa tillbaks Stjärnorp med ca 5 700 ha. Detta var naturligtvis en stor och viktig händelse för familjen.

Boxholmsköpet

Men 1997 kom det största förvärvet när Boxholms skogar AB med ca 42 000 ha köptes av Skanska. Detta var det i särklass största skogsförvärv som genomförts till en privat investerare i Sverige. Gustaf beskriver köpet med en viss högtidlighet.

"- När jag förstod att hela familjen var överens om att vi skulle försöka köpa skogen då kände jag en stark

lust och närhet till det fina skogsinnehavet. Vi gjorde köpet tillsammans och det var väldigt angeläget för mig." Genom förändringar i sin aktieportfölj kunde familjen göra köpet nästan utan lån, vilket var viktigt poängterar Gustaf.

Skogen ger balans i portföljen

På frågan varför man köpte Boxholms skogar svarar Gustaf. "I grunden är jag naturligtvis en skogsromantiker som trivs i skogen. Men skogsinnehavet har gett en god balans till vår övriga verksamhet. Skogen är för mig som kölen på en segelbåt. Man kan hissa en massa segel i den mer riskfyllda verksamheten och då stagar skogen upp helheten." Dessutom poängterar Gustaf att man löpande mätt avkastning och värdeutveckling på skogen och jämfört med aktieinvesteringarna. Där har skogen stått sig mycket väl i konkurrensen.

Han beskriver initierat att direktavkastningen varit låg men att Boxholm har en mycket intressant åldersklasstruktur med en stor andel yngre skogar där tyngdpunkten hittills legat på gallring. "Men vi har köpt skogen för ett långsiktigt ägande och kan gärna vänta på den direktavkastning som kommer när skogen växer in i grövre dimensioner."

Människorna bakom skogen

En annan viktig faktor som Gustaf poängterar är människorna bakom skogen. "I Boxholm hade vi en kärna med bra människor som skötte skogen. Här har vi varit lite gammaldags och behållit en relativt stor andel anställd personal för långsiktig förvaltning av skogen.

- Dom får ju faktiskt se både misstag och framgångar avspeglas under årens lopp."

Men han markerar att man är mycket nöjd med de lokala entreprenörer man också använder. "Det är alltid bra att kunna jämföra egna enheter med inhyrda för att dra lärdomar av varandra."

Om pulsen slår snabbare är det sannolikt rätt

Vad har då Gustaf för råd till de som funderar på att köpa skog?

"- Vi är i dag ganska nöjda och räknar inte med att göra någon ytterligare skogserövring. Men ligger skogen bra till i förhållande till våra marker köper vi gärna." Men annars beskriver Gustaf skogsköpet så här: "- Det är lite som att köpa konst. De som gör bra konstaffärer är de som köper det man tycker om. Älskar man konsten fördjupas kunskapen och man gör riktiga val. Därför tror jag att pulsen måste slå lite snabbare när man ser skogen.

- Då är det sannolikt rätt!"

Sen måste man räkna med att vara en aktiv ägare för att investeringen skall utvecklas bra. Det tar väsentligt mer tid än en passiv aktieportfölj, det får man nog räkna med, avslutar Gustaf.

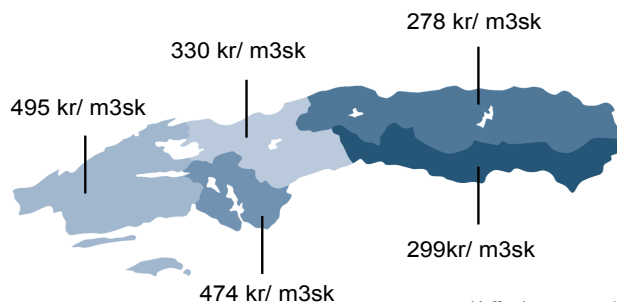
FASTIGHETSMARKNADEN**Skogsmarken mot nya rekordpriser**

Alla signaler vi får visar på höjda fastighetspriser i en stor del av landet. Vår bedömning är att höjningen är störst i södra Sverige och att den sedan minskar ju längre norrut man kommer. I Sydsverige är priser på över 500 kr/m3sk inte ovanliga. I Mellansverige bedömer vi att prisnivån ligger på ca 350 kr/m3sk och i norra Sverige görs mycket affärer upp kring 300 kr/m3sk.

Utbudet är förhållandevis stort, om man nu kan tala om ett stort utbud på en marknad som ständigt präglas av underskott på objekt. Det man skall vara uppmärksam på är att vissa fastigheter numera ligger kvar till försäljning mycket länge. Det är ofta objekt i mediokra lägen med betungande byggnader i sämre skick. Här har säljarens prisförväntningar och köparens betalningslust svårt att mötas. Rena skogsfastigheter är däremot hårdvaluta.

Figuren i nästa kolumn visar Lantmäteriets enkätundersökning som kom ut för två veckor. Då enkäten

skall avspegla situationen i mars förstår nog alla läsare att det inte skedde så många fastighetsaffärer norr om Mälardalen då snöläget var extremt. Det är också få mäklare som svarat på enkäten i de tre nordligaste regionerna, vilket Lantmäteriet tydligt poängterar.

Priser på skogsfastigheter. Mars 2010

Källa: Lantmäteriet

Gör hemläxan när du skall sälja din gård!

Även i tider som denna kan man lyckas bättre eller sämre med sin gårdsförsäljning. Gå in på vår hemsida www.danskebank.se och läs våra tips till dig som skall sälja din gård. Kontakta också gärna någon av våra erfarna Skogs- & Lantbruksspecialister för en genomgång i god tid innan försäljningen. Vi garanterar att det är väl använd tid!

Flykten fortsätter till mer värdesäkrade tillgångar!

Några kända mäklare och värderare ger sin syn på hur fastighetsmarknaden ser ut just nu och deras tro om framtiden.



Karl Danielsson Ordförande på konsult- och mäklarfirmen AREAL, specialist på större egendomar. www.arel.se

Efter en kylslagen vinter och en slumrande vår så kan vi konstatera en rejäl islossning med ett kraftigt ökande utbud av fastigheter i stora delar av

Danske Bank i Sverige är ett nätverk av sexton provinsbanker med gemensamma specialistenheter och administrativa enheter.

I nätverket av provinsbanker ingår Bohusbanken, Gävleborgs Provinsbank, Hallands Provinsbank, Jämtlands Provinsbank, Närke's Provinsbank, Skaraborgs Provinsbank, Skånes Provinsbank, Smålandsbanken, Sundsvallsbanken, Sörmlands Provinsbank, Upplandsbanken, Värmlands Provinsbank, Västerbottens Provinsbank, Västmanlands Provinsbank, Älvsborgs Provinsbank samt Östgöta Enskilda Bank.

landet. Vi ser en trend att generationsskiftena allt mer driver utbudet. Vilket ger ett ökat antal skogsfastigheter samt större egendomar. På köparsidan ser vi en allmän flykt från risk till mer värdesäkrade investeringar. Där är det i första hand skogsdominerad fastigheterna som drar. Trots det ökade utbudet så verkar efterfrågan hålla i sig mer än väl. Jag ser med tillförsikt fram emot hösten.



Kristian Strandell Chefmäklare på LRF Konsult, ett rikstäckande mäklarföretag av Skogs & Lantbruksfastigheter. www.konsult.lrf.se

Det är högtryck i fastighetsmarknaden och vi har aldrig haft så mycket objekt till salu tidigare. En orsak är att en del fastigheter tar längre tid att sälja men framförallt är det ett stort inflöde av säljobjekt. Många säljare känner att de höga priserna håller i sig och det är läge för en försäljning. På skogsfastigheter fortsätter prisökningen och hamnar ofta på nivåer långt över våra egna förväntningar. Det är framförallt rena skogsgårdar utan byggnader där priserna blir allra högst.

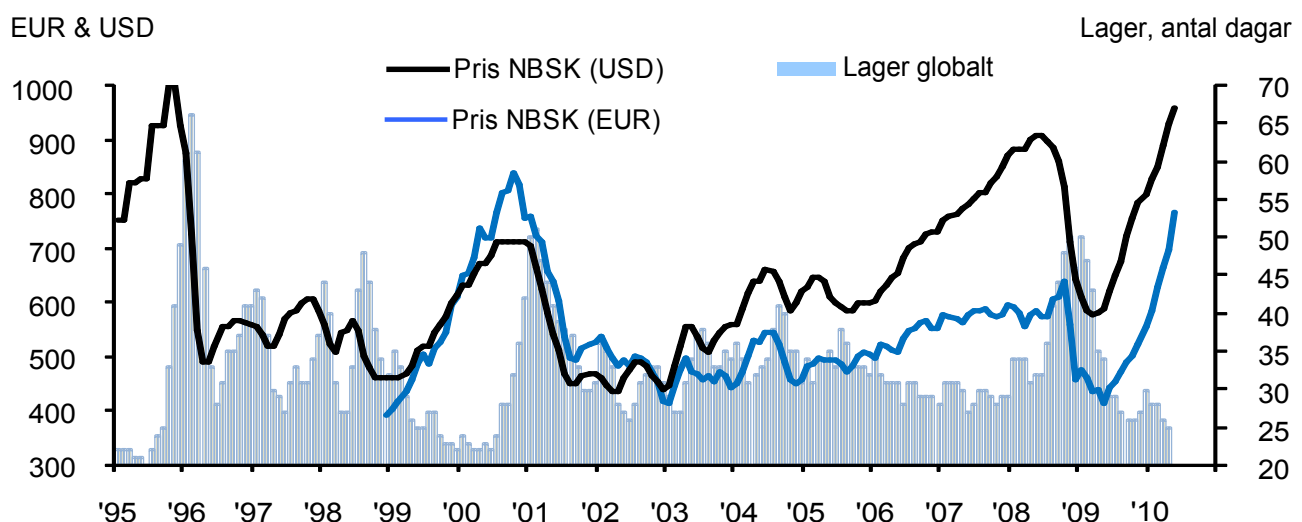
MASSAMARKNADEN

Teemu Salonen Skogsindustrianalytiker på Investment Research, Danske Market Equities

Lågt utbud fortsätter driva massamarknaden

Jordbävningen i Chile den 27 februari stängde plötsligt ned ca 8 % av världsmarknaden för kemisk pappersmassa. Den begränsade kapaciteten har inte lyckats tillgodose en urstark efterfrågan vilket drivit upp dollarpriserna på massa till nya nivåer de senaste månaderna. För den allt svagare Euron har prisökningen varit ännu större. Nu är ungefär 90 % av Chiles produktionskapacitet igång igen. Men i Latinamerika har vi sett en total utbudsminskning av pappersmassa på ca 600 000 ton eller 2-2,5 % av världsmarknaden under det första halvåret 2010, till största delen orsakat av jordbävningen men också av normala underhålls- och produktionsstopp. Med den låga lagernivå vi ser i dag på ca 25 dagars förbrukning och Kinas beslut att stänga ned fyra miljoner ton av sin kapacitet (halm och bambu cellulosa, låg kvalitets papper och kartong), bedömer vi att massamarknaden kommer att visa fortsatt styrka de kommande månaderna. Det känns också mycket troligt att juni månads annonserade prishöjningar på USD 20-30/ton kommer att drivas igenom av säljarna.

Lager av massa globalt samt pris på barrmassa (NBSK)



Danske Bank i Sverige är ett nätverk av femton provinsbanker med gemensamma specialisterheter och administrativa enheter.

I nätverket av provinsbanker ingår Bohusbanken, Gävleborgs Provinsbank, Hallands Provinsbank, Jämtlands Provinsbank, Närke's Provinsbank, Skaraborgs Provinsbank, Skånes Provinsbank, Smålandsbanken, Sundsvallsbanken, Sörmlands Provinsbank, Upplandsbanken, Värmlands Provinsbank, Västmanlands Provinsbank, Älvsborgs Provinsbank samt Östgöta Enskilda Bank.

RÄNTA OCH VALUTA



Bankens Sverigeekonom Roger Josefsson ger sin syn på ränte- och valutasituationen. <http://danskeanalyse.danskebank.dk>

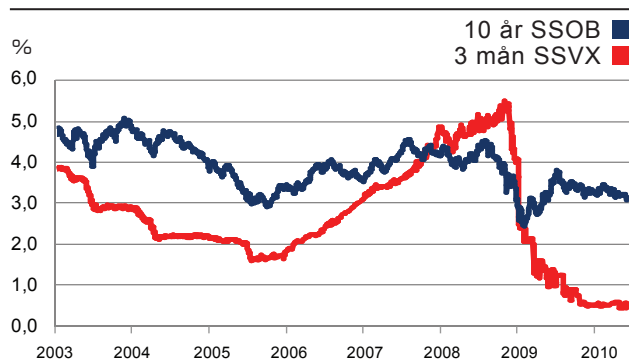
Riksbankens första räntehöjning är nära

Riksbanken har klargjort att det snart är dags att lämna krisräntenivåerna bakom oss och att döma av det penningpolitiska protokoll som publicerades den 3:e maj är "snart" snarare juli än september. Detta trots den uppblossande krisen i Sydeuropa och andra högt skuldsatta ekonomier. Tre av direktionens sex ledmöter argumenterar nu för en julihöjning varav en är Ingves själv med utslagsröst – så den enkla slutsatsen är nog ändå att räntan höjs i juli. Underskottsproblemen i Europa (Samt Japan och USA) kommer emellertid att bli en allt mer brännande fråga för de finansiella marknaderna och därmed för centralbankerna, inklusive Riksbanken. Utvecklingen kan dels leda till stigande europeiska räntor som begränsar återhämtningen i Europa, och dels betydande finanspolitiska åtstramningar som hämmar tillväxten. Svensk ekonomi ser förvisso starkt ut i jämförelse med Euroområdet, UK och USA. Men då dessa är Sveriges absolut största exportmarknader kommer även vi att påverkas. Enligt vår uppfattning är denna fråga en av de viktigaste för svensk ekonomi framöver. Två andra frågor som i närtid påverkar takten i framtida räntehöjningar är dels att Riksbankens likviditetsstöd till bankerna avvecklas under hösten och på lite längre sikt regelförändringar för banker (Basel III i kombination med begränsningar i utlåningen för bostadsköp (bottenlån). Dessa åtgärder talar för att bankernas kapitalkostnader ökar vilket då också driver upp utlåningsräntorna.

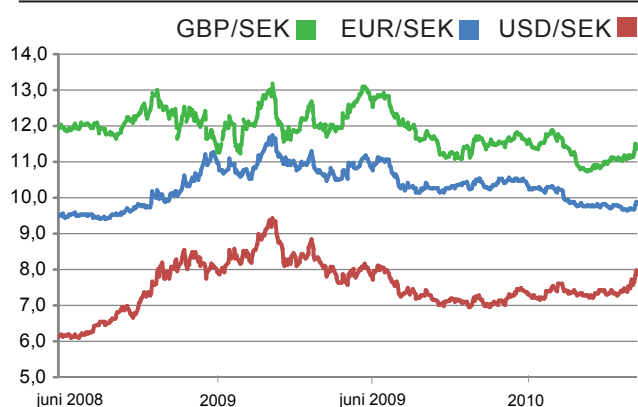
Framförallt beroende på de allt större problemen i Europa är vi nu mer tveksamma än tidigare till att binda räntan och vår rekommendation är en mer avvaktande hållning, framförallt för längre bindningstider. Vi bedömer att räntedifferensen mellan Sverige och

omvärlden är intakt eller kanske till och med ökar något. Tillsammans med sunda svenska fundamenta innebär detta att vår syn på valutakursutvecklingen är entydigt positiv. Kronan väntas att inom 12 månader har stärkts till 11.22 mot GBP, 7.24 mot USD och 9.20 mot EUR.

Ränta



Valuta



Johan Freij
Affärsområdeschef
Skog och Lantbruk
Danske Bank i Sverige
Ansvarig utgivare
Telefon 0752-48 12 61

Jag tar gärna emot synpunkter och idéer från dig som läsare. Skicka dem till:
johan.freij@danskebank.se