

Pressmeddelande 050202

Ny prisstatistik från LRF Konsult avseende hösten 2004:

Stormen ställer stora krav på skogsägare

Skogspriserna i södra Sverige ligger fortsatt väl över landet som helhet. För hösten noteras ett snittpris på 296 kronor per kubikmeter skog, vilket innebär en ökning på knappt sex procent från samma period förra året. På riksnivå har priserna stigit knappt nio procent.

För framtiden är utvecklingen mer osäker. Den kraftiga stormen i början av året har satt djupa spår och LRF:s skatteexpert kräver snabba förändringar i skattesystemet för att lindra effekterna.

– Det är många som hör av sig till oss för att få hjälp att hantera situationen efter stormen, säger Johan Herrlin, mäklare på LRF Konsult i Kristianstad. Många har stora problem att skaffa avverkningskapacitet och få avsättning för virket, då gäller det att göra det bästa av situationen och att inte bara ge upp.

För medlemmar i Södra skogsägarna och skogsägare med etablerade relationer med virkesköpare är situationen lättare. Bland annat har Södra utfärdat en prisgaranti på 160 kronor per kubikmeter barmassaved, vilket är lägre än rådande pris, men ändå en trygghet.

Viktigt med helhetssyn

Johan Herrlin pekar på att det ofta går att hitta positiva delar om man klarar av att se helheten, både ägarmässigt, fastighetsmässigt och skattemässigt.

– Det gäller att ha upplägget klart för en oplanerad virkeslikvid eller försäkringsersättning. Om till exempel ett generations- eller ägarskifte ska genomföras så gäller det att hantera överlåtelsen så att skogsavdragen kan nyttjas fullt ut. Överlåtelser inom släkten kan i många fall påskyndas av det som hänt.

Enligt Johan Herrlin finns det gott om både faror och möjligheter. Eftersom de långsiktiga kalkylerna satts ur spel gäller det att skatteplanera redan nu och fatta beslut om sitt skogsäggande och eventuella tillköp.

Osäkerheten kommer troligen att leda till viss stagnation på fastighetsmarknaden, möjligen med ett visst prisfall. Men eftersom rotstående skog fortfarande har ett stort värde tror Johan Herrlin på en fortsatt stark efterfrågan.

Tragedier och solidaritet

Peter Wallén arbetar för LRF Konsult i Ljungby, ett område som hör till de värst drabbade. Han har mött många personliga tragedier där människor till exempel har köpt fastigheter under hösten med avsikt att delfinansiera köpet genom avverkning. Men han har också mött stor solidaritet och samarbetsvilja hos skogsägarna.

– Nu gäller det att prioritera i upparbetningen för att rädda mesta möjliga virke innan sommaren, säger Peter Wallén. Det är det grova virket som ligger gynnsamt till som tas först,

men det är viktigt att markägarna inte börjar arbeta upp virke utan att veta att det kommer att bli bortforslat.

Om trädet har rotkontakt med marken finns det enligt Peter Wallén stora möjligheter att hålla det färskt över sommaren.

”Skatten måste ändras”

LRF Konsults skatteansvarige, Urban Rydin, ser problemen från en annan vinkel och gör just nu en konsekvensanalys av situationen för de drabbade.

– Enkelt uttryckt har skogsägaren drabbats av ett stort värdebortfall, samtidigt som det uppstår stora inkomster som ska beskattas, berättar Urban Rydin. I många fall är all den skog som skulle ge årliga intäkter under de närmaste 30 till 40 åren borta och istället får man ut en klumpsumma för virkesförsäljning och försäkringsersättning som kan vara svår att hantera skattemässigt.

Arbetet med konsekvensanalysen är ännu inte helt klart, men redan nu ser han några ändringar som är absolut nödvändiga.

– Det måste det bli möjligt att överlåta skogskonton och skogsskadekonton i samband med generationsskiftet på samma sätt som periodiseringsfonder och expansionsfonder, säger Urban Rydin.

– I många fall står generationsskifte för dörren och då är det orimligt att en stor del av värdet i näringsverksamheten finns på ett skogskonto/skogsskadekonto som inte går att överlåta till den nya generationen, samtidigt som fastigheten berövats all avverkningsbar skog.

En annan grupp som drabbas svårt är de nyblivna fastighetsägarna med stora lån.

– Jag skulle vilja se att denna grupp erhåller avdragsmöjligheter, ett så kallat stormskogsavdrag, som kompensation för stormskadorna. Annars försvinner i många fall deras möjligheter att amortera av skulder som tidigare motsvarades av tillgångar i skogen, avslutar Urban Rydin.

Skogspriser och statistik för olika regioner

LRF Konsult är Sveriges största mäklare för skogsfastigheter och producerar fortlöpande prisstatistik på området.

Diagrammet nedan visar prisutvecklingen i reala priser för skogsfastigheter i Sverige, dels totalt och dels regionalt. Tabellen visar samma prisutveckling i nominella priser.

– Eftersom det finns stora variationer inom varje område är det svårt att dra för långtgående slutsatser på lokalnivå. Men våra lokalkontor hjälper gärna till med mer detaljerade uppgifter, säger Tomas Karlsson, skogsekonom på LRF Konsult i Stockholm.

(Kontaktpersoner på LRF Konsult finns listade i slutet av detta dokument).

Om materialet

- ❑ Prisuppgifterna är hämtade från LRF Konsults prisstatistik, inhämtad från företagets mäklare runt om i landet.
- ❑ Materialet är indelat i de fem områden som tillämpas av enheten för fastighetsuppdrag på Lantmäteriverket.

Områdesindelning

Område I

Västra Götalands län, Östergötlands län, Skånes län, Jönköpings län, Kronobergs län, Kalmar län, Blekinges län, Hallands län

Område II

Stockholms län, Uppsalas län, Sörmlands län, Örebro län, Västmanlands län

Område III

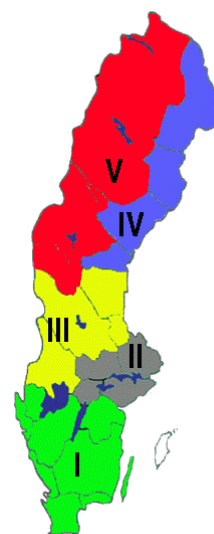
Värmlands län, Dalarnas län, Gävleborgs län

Område IV

Västernorrlands län, Norrbottens och Västerbottens kustland

Område V

Jämtlands län, Lapplands län



Skogsfastigheter, kr/m³sk, genomsnittspriser

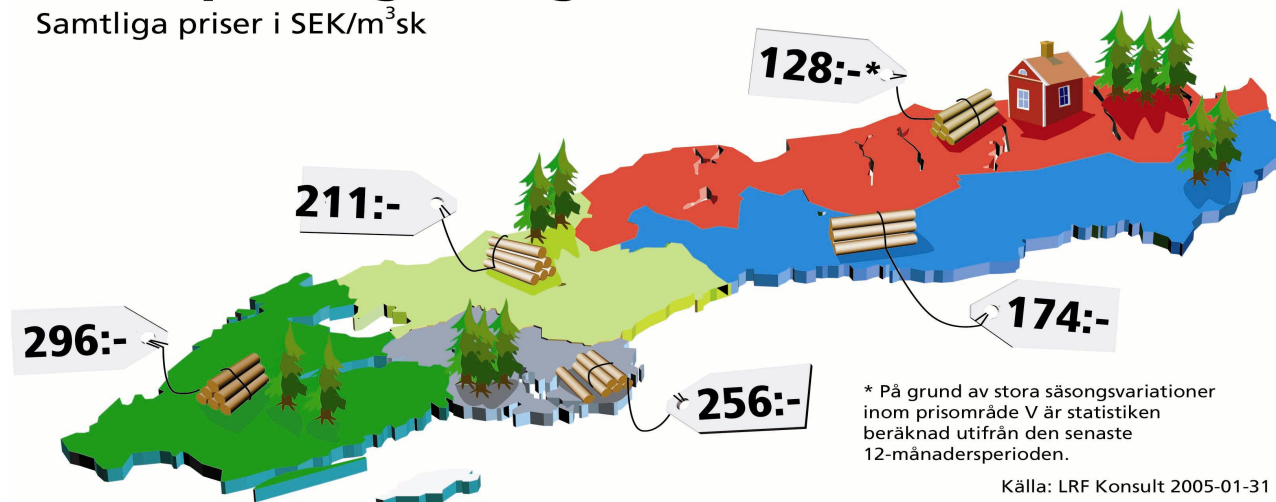
	2002			2003			2004		
	jan-jun	jul-dec	Helår	jan-jun	jul-dec	Helår	jan-jun	jul-dec	Helår
V	129*	129*	129	125*	129*	129	126*	128*	128
IV	125	141	137	142	151	150	153	174	166
III	173	188	180	177	173	174	202	211	208
II	233	275	249	243	244	244	250	256	253
I	261	269	266	263	280	272	302	296	300
Hela landet	187	203	196	191	202	198	210	220	218

* För prisområde V beräknas genomsnittspriset utifrån den senaste 12-månadersperioden, eftersom mäklarsäsongen i den delen av landet är så ojämn med få försäljningar under första halvåret.

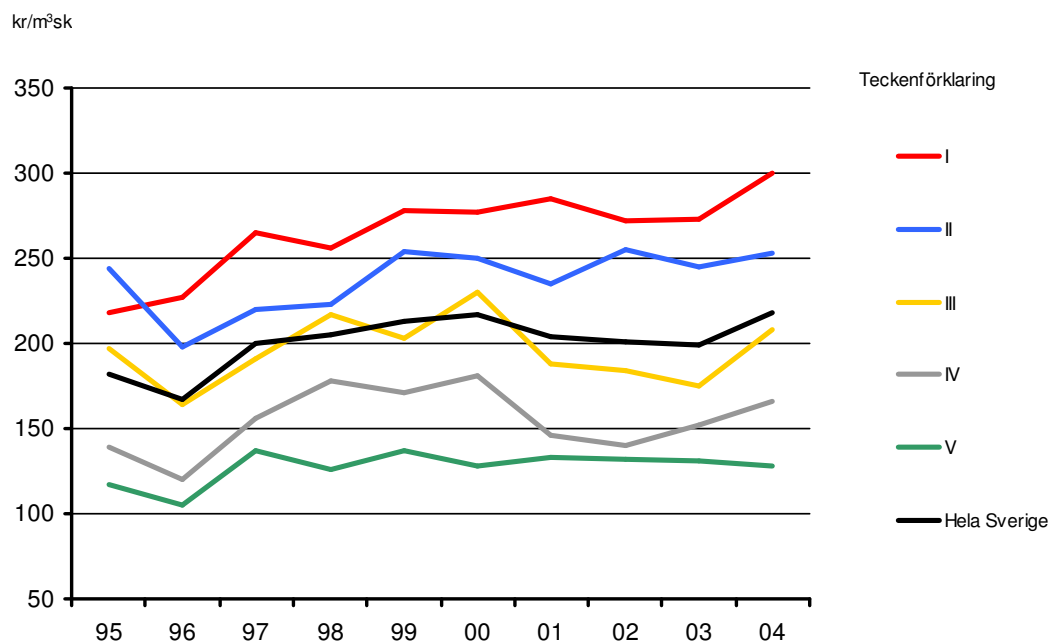
Källa: LRF Konsult 2005-01-31

Priser på skogsfastigheter andra halvåret 2004

Samtliga priser i SEK/m³sk



Real prisutveckling 1995-2004





Vi ger ditt företag bättre ekonomi

Kontaktpersoner LRF Konsult område I

(Västra Götalands län, Östergötlands län, Skånes län, Jönköpings län, Kronobergs län, Kalmar län, Blekinges län, Hallands län)

Göteborg

Mikael Axelsson, telefon: 031-778 32 60, mobil: 070-647 95 49

Hylte

Örjan Carlsson, telefon: 0370-69 22 26, mobil: 070-603 89 88

Jönköping

Kjell Antonsson, telefon: 0380-55 63 94, mobil: 070-394 98 50

Kalmar

Anders Boman, telefon: 0480-42 18 91, mobil: 070-567 38 27

Kristianstad

Johan Herrlin, telefon: 044-20 89 02, mobil: 070-626 90 41

Ljungby

Peter Wallén, telefon: 0372-657 86, mobil: 070-218 35 10

Norrköping

Martin Lindskog, telefon: 011-19 49 04, mobil: 070-590 99 41

Oskarshamn

Carl-Johan Dunge, telefon: 0491-76 19 93, mobil: 070-634 73 40

Ronneby

Anders Bernhardsson, telefon: 0457-443 48, mobil: 070-323 17 85

Vetlanda

Per Fridell, telefon: 0383-594 83, mobil: 070-632 40 24

Vänersborg

Åke Carlsson, telefon: 0521-57 24 21, mobil: 070-674 62 92

Värnamo

Mats Andersson, telefon: 0370-69 22 25, mobil: 070-569 22 25

Växjö

Bernt Fransson, telefon: 0470-74 57 21, mobil: 070-396 97 20

Bildmaterial finns att hämta på www.konsult.lrf.se/skogsfastigheter

För ytterligare information om detta pressmeddelande eller om LRF Konsult, kontakta skogsekonom Tomas Karlsson:

Tel: 08-657 47 48 Fax: 08-657 47 41. Mobil: 0706-11 47 48. E-post: tomas.karlsson@konsult.lrf.se.

Om LRF Konsult. LRF Konsult är ett affärsdrivande och neutralt rådgivningsföretag med 1 300 ekonomer, jurister och andra specialister på 125 platser runt om i landet. Verksamheten inriktar sig främst på att aktivt hjälpa företag i alla branscher och deras ägare att få bättre ekonomi. Verksamheten är kvalitetscertifierad enligt ISO 9001. LRF Konsult är också Sveriges största mäklare av jord- och skogsbruksfastigheter.

För mer information, se www.konsult.lrf.se.