

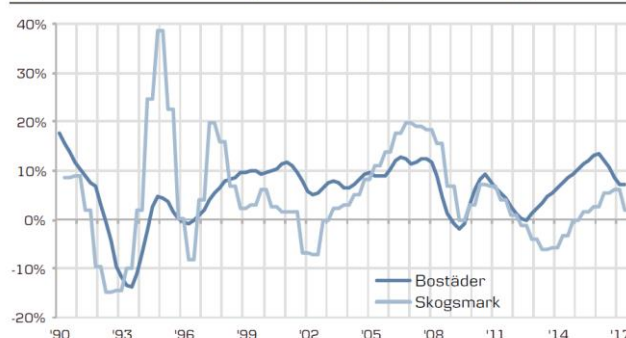
Prisfall på bostäder kan fälla skogen

Håll koll på bostadsmarknaden om du är intresserad av priset på skog. En ny analys av Danske Bank visar något oväntat att priset på skog tydligt följer bostadspriserna i Sverige. Bostadspriserna ger en fingervisning om vart priserna på skog är på väg och ett större prisfall på bostäder under nästa år kan därmed även innebära lägre skogsmarkspriser.

Ett tydligt samband mellan priserna på skogsfastigheter och bostadsmarknaden träder fram när Danske Bank analyserar prisstatistiken. Analysen visar att priserna på skogsmark har ett större samband med bostads- än virkespriserna. Vid nedgångar på bostadsmarknaden har skogsmarkspriserna drabbats av liknande eller till och med större prisfall. Skogspriserna har också högre volatilitet än bostadsmarknaden, vilket kan förklaras av att skogsmarknaden är betydligt tunnare med färre objekt och köpare.

- Det kan upplevas som märkligt att skogen följer bostadsmarknaden. Skogsfastigheter är ju en kommersiell investering där prissättningen rimligen borde bygga på köparnas tro om den framtida avkastningen från skogen. Vi tror att det är köparnas psykologi och känsla för det allmänna ekonomiska läget som är huvudorsaken till samvariationen mellan skog och bostäder. Så vill man få en indikation om vart priserna på skog är på väg, kan det alltså vara en god idé att hålla koll på bostadsmarknaden, säger Johan Freij, chef för affärsområde Skog & Lantbruk på Danske Bank Sverige.

Figur 1. Bostäder & skogsmark årlig prisförändring rullande



Källor: Danske Bank, BIS, Lantmäteriet

Priserna för skogsmark har en stigande trend det senaste året och varierar nu mellan drygt 200 kr per kubikmeter i norr till ca 600 kr i söder. Det finns inte något som indikerar någon större nedgång i nuläget. Räntan är låg, utbudet av skog är förhållandevis tunt och efterfrågan på virke är mycket god med höga priser. Skulle däremot avmattningen på bostadsmarknaden förstärkas under nästa år och påverka den allmänna konjunkturen pekar mycket på att även skogsmarkspriserna går mot ett liknande prisfall.

- Vi möter ibland en uppfattning hos skogsmarksköpare att "skogen aldrig går ner" och vårt viktigaste budskap är att upplysa både köpare och säljare om att skogsmarken inte på något sätt är vaccinerad mot prisfall. Med det sagt, tycker vi absolut att det är aktuellt att titta på skogsmarknaden för den som är intresserad av skog. Men var påläst, ha respekt för att även denna tillgång svänger och gör förvärvet utifrån de egna förutsättningarna. Det som verkligen är unikt och stabilt med skogen är att själva tillväxten över huvud taget inte påverkas av några andra marknader, säger Johan Freij.

Är sågkonjunkturen inne i en supercykel eller nära vändning nedåt?

Trävarorna är glödheta nu när nästan alla marknader är uppåt. I USA slås prisrekord på standardplank. Kina ökar trävaruimporten med 2 procent i månaden och brädor för pallvirke är hårdvaluta när Europas industri skruvar upp farten. Den cykliska sågverkssektorn har varit inne i en prisuppgång som redan varat i 21 månader, vilket är mycket länge. Historiska cykler talar för en snar vändning. Frågan är om sågverken nu är inne i en supercykel driven av miljövänligt byggmaterial? Vårt grundtips från banken är att konjunkturen är så stark att den håller över de svåra vintermånaderna.

Läs mer i Danske Banks nyhetsbrev Skog & Ekonomi nr 4 2017 i bifogad pdf.

För mer information, vänligen kontakta:

Johan Freij
Chef affärsområde Skog och Lantbruk, Danske Bank Sverige
070-510 52 75
johan.freij@danskebank.se

Katarina Roslund
Corporate communications manager, Danske Bank Sverige
076-72 162 35
katarina.roslund@danskebank.se

Danske Bank Sverige är en fullservicebank med ett brett utbud av produkter och tjänster inom sparande och placeringar, pension och försäkring, finansiering och betalningar samt riskhantering. Banken ingår i Danske Bank Group, ett börsnoterat aktiebolag på Köpenhamnsbörsen och en av Nordens största finanskoncerner med över 400 kontor i 15 länder. Danske Bank i Sverige har ett 30-tal bankkontor och åtta regionala Finanscenter och etablerades i Sverige 1997 i samband med förvärvet av Östgöta Enskilda Bank. För mer information besök twitter.com/danskebankse, facebook.com/danskebanksverige