

Skog & Ekonomi

Nyheter från Danske Bank

Skogstillgångarna i Baltikum – finns fortsatt potential?

Flera aktörer inom skogsindustri och förädling har senaste åren förvärvat skogsmark i Baltikum. Samtidigt annonserar Södra Skogsägarna att man avser sälja av sitt innehav på andra sidan Östersjön. Hur viktiga är dessa skogstillgångar för den svenska skogsindustrin? Finns fortsatt potential i värdeutveckling och förädling av de lövrika skogarna? Läs vår analys på sida 2.

Sågverken är försiktigt positiva trots tuff vinter

Prisutvecklingen på råvaran har under vintern fortsatt att stiga i snabbare takt än färdigvaran. Sågverken lägger en tuff tid bakom sig, vilket också synliggörs i bolagens rörelsemarginaler. Trots detta ser sågverken försiktigt positivt på framtiden och spår stigande priser även på den sågade trävaran. Läs vår analys på sida 6.

Timmerbristen når nya kritiska nivåer – medan massavedshögen växer

På grund av bristen på sågtimmer tvingas landets ledande sågverk dra i nödbromsen och stoppa produktionen. Lagernivåerna för landet som helhet fortsätter att minska, och kampen om råvaran intensifieras ytterligare. Samtidigt anar vi en förändring för massaveden, där bruken från norr till söder nu är relativt välförsörjda. Läs vår analys på sida 7.

-
- 2 **Temaartikel**
 - Skogstillgångarna i Baltikum
 - 4 **Skogsbolagen och Börsen**
 - Skog på börsen är fortfarande billigt
 - 5 **Massamarknaden**
 - Massaproducenterna pressar på
 - 6 **Trävarumarknaden**
 - Sågverkens tuffa vinter
 - 7 **Timmer & Massaved**
 - Ledande sågverk drar i nödbromsen
 - 8 **Råd till skogsägarna**
 - Massavedspriset i Götaland överstiger timmerpriset i norr
 - 9 **Kända profiler ger sin syn på virkesmarknaden**
 - Måns Johansson, Koncernchef VIDA
 - *"Det finns goda förhoppningar att höja priserna under våren och sommaren. Om det är tillräckligt för att möta kostnadsökning får vi se."*
 - 10 **Fastighetsmarknaden**
 - Marknaden bottenade 2024, vad är utsikterna för 2025?
 - 11 **Ränta & Valuta**
 - Osäkerhet och avvägningar i det Nuvarande Ekonomiska Landskapet
-

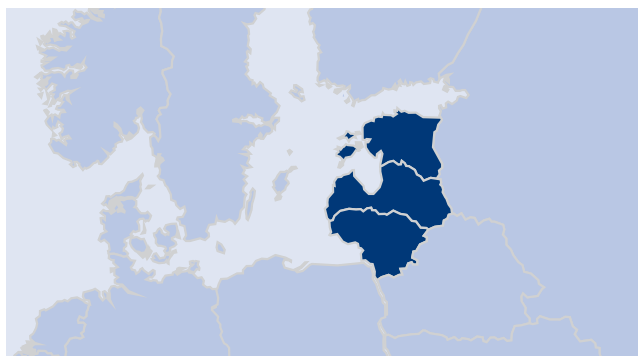
Här kommer ett nytt nummer av nyhetsbrevet Skog & Ekonomi där vi serverar aktuell information från kända aktörer inom näringen, ger handfasta tips till dig som skogsägare och presenterar en ekonomisk analys av läget för skog och skogsprodukter. För dig som ännu inte är prenumerant, anmäl dig på www.danskebank.se/skog-och-lantbruk

Temaartikel: Skogstillgångarna i Baltikum



Erik Backman
Skogs & Lantbruksspecialist
Danske Bank Östergötland
www.danskebank.se

På andra sidan Östersjön finns ett betydande skogsinnehav som påverkar den svenska skogsindustrin både som råvarubas och genom svenska intressenters markägande. I denna temaartikel har vi analyserat den baltiska skogsmarken.



Skogsmarkens fördelning i Baltikum

Skogsmarken i Estland, Lettland och Litauen uppgår totalt till ca 8 milj ha, i jämförelse med Sveriges 28 milj ha skogsmark. Staten äger ca 50 % av de baltiska skogarna och resterande 50 % ägs av privata- och juridiska personer. Av dessa tre länder får Lettland anses vara det mest betydande ur ett skogligt perspektiv. Se tabell 1.

Tabell 1. Baltiska länders markinnehav, skogsandel och ägarfördelning i jämförelse med Sveriges 2024

Land	Landareal (km ²)	Skogsareal (km ²)	Ägarandel staten	Ägarandel privata- och juridiska personer	Snittfastighet (ha)
Estland	45 399	24 350 [54%]	53%	47%	9,4
Lettland	64 589	34 110 [53%]	49%	51%	10,6
Litauen	65 300	22 010 [34%]	50%	50%	3,4
Sverige	407 310	279 800 [69%]	17%	83%	34

Källa: Skogssällskapet, State of Europe's Forests, LFOA, Riksskogstaxeringen

Den genomsnittliga fastighetsstorleken är cirka 10 hektar i Estland och Lettland, men endast 3 hektar i Litauen. Rationaliseringspotentialen är stor och de senaste årtiondena har den genomsnittliga arealen per ägare ökat kraftigt, då affärerna på den privata marknaden generellt leder till sammanslagningar till större innehav.

Under och efter andra världskriget övergavs större lantbruks-egendomar och beskogningen av åkermark satte fart. I Lettland utgör skogsandelen idag cirka 53%, jämfört med 27% för hundra år sedan. Under det senaste århundradet har skogsarealen nästan fördubblats, där ökningen främst avser privat och företagsägd skog som ligger på de bördigaste markerna vilket innebär att den privata marken i regel har potential att vara den mest produktiva.

I Lettland består lövandelen av både planterad och naturligt förnygrad skog och utgör cirka 60%, varav cirka 27% är björk. I jämförelse har de svenska skogarna en lövandel på 19%, varav 18% är björk.

Vem äger skogen?

Det finns ett antal svenska bolag och intressenter som äger skogsmark i Baltikum, främst i Lettland. Se tabell 2 över Lettlands 10 största skogsägare sett till privata ägare och bolag.

Tabell 2. De 10 största privata ägarna och bolag i Lettland (dec 2024)

Företag	Ägd areal (ha)
Södra	125 000
INGKA Group (IKEA)	100 000
SCA	70 000
Rīga City	45 000
Skogssällskapet	13 700
Silvestica	13 000
Latvijas Finieris	12 000
Dasos	11 600
United Bankers	11 500
Inter IKEA	8 000

Källa: Skogssällskapet

Södra Skogsägarna är idag den största skogsägaren i landet med 125 000 ha och är därmed Lettlands största privata markägare. Följt av IKEA-koncernens med ca 108 000 ha (genom INGKA Group och Inter IKEA). IKEA-koncernens senaste förvärv var Skogsfond Baltikum's innehav i Lettland som omfattar 8 080 ha.

Tabell 3. Ett urval av historiska transaktioner i Baltikum

År	Köpare	Säljare	Land	Areal [ha]	Virkesvolym	Köpeskilling/ Värdering
2024	IKEA	Skogsfond Baltikum	Lettland	8 080	-	38,6 milj EUR
2020	SCA	Idnaudas Forest Holding AB	Lettland	19 150 varav 13 100 skogsmark	1,8 milj m ³ sk	44,5 milj EUR
2019	SCA	Latvian Forest Company	Lettland	10 000 varav 7 600 skogsmark	1 milj m ³ sk	
2019	SCA	Livland Skog AB	Lettland	9 600 varav 8 500 skogsmark	0,9 milj m ³ sk	24,2 milj EUR
2019	SCA	Forestum Group AB	Estland	10 300 varav 8 800 skogsmark	1,3 milj m ³ sk	39 milj EUR
2018	Södra Skogsägarna	Bergvik Skog	Lettland	111 100 varav 80 300 skogsmark	10,6 milj m ³ sk	324 milj EUR

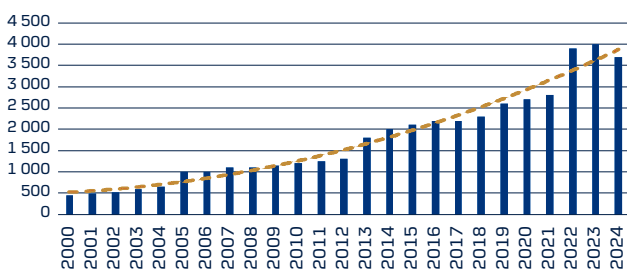
Källa: Bolagens pressmeddelanden

SCA, som nu äger ca 70 000 ha i Estland, Lettland och Litauen har vuxit kraftigt, där senaste förvärvet omfattade 19 150 ha mark varav ca 13 100 ha skogsmark med ett virkesförråd om 1,8 milj m³sk. Se tabell 3 ovan för ett urval av några av senaste årens större skogsaffärer i Baltikum.

Prisbilden på marken

Prisutvecklingen på skogsmark i Baltikum har senaste åren följt samma mönster som den svenska utvecklingen, med en toppnotering under år 2022 och början 2023 för att därefter återgå till något svalare nivåer. För Estland och Litauen är det svårare att hitta officiell prisstatistik medan det finns tydligare och tillgängligare data för Lettland. Enligt Skogssällskapets statistik har snittpriset sedan år 2000 gått från 500 EUR/ha till nivåer år 2024 strax över 3 700 EUR/ha och peakade 2023 på ca 4 000 EUR/ha. Se figur 1.

Figur 1. Snittpriset för skogsmark i lettland 2020-2024 i EUR/ha

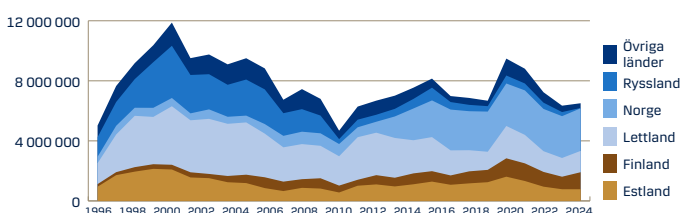


Källa: Skogssällskapet

Råvarusituationen och virkesflöden

Svenska skogsindustriella aktörer har alltid motiverat köp av skogsmark i Baltikum med att de vill säkra sin råvaruförsörjning. Cirka 40% av Sveriges virkesimport kommer från Baltikum, främst från Lettland och Estland, och denna andel har varit relativt stabil över tid.

Figur 2. Import av rundvirke per land i m³fub



Källa: SCB

Södras planerade försäljning

Södra Skogsägarna äger ca 153 000 ha skogsmark i Baltikum, varav merparten i Lettland och resten i Estland. År 2018 förvärvades Södra Bergvik Skog AB:s skogsinnehav i Lettland omfattande 111 100 ha varav 80 300 ha skogsmark med ca 10,6 milj m³sk. Köpeskillingen uppgick till 324 miljoner EUR, motsvarande ca 3 985 EUR/ha skogsmark eller 30 EUR/m³sk. Som skäl till investeringen uttalades att man säkrade delar av sitt råvarubehov till egen industri. Sedan tidigare ägde man 15 000 ha skogsmark i Lettland och 5 000 ha i Estland.

Dryga sex år efter förvärvet, januari 2025, annonserade Södra att man inleder processen för att avyttra sitt Baltiska skogsinnehav. Försäljningen omfattar 153 000 ha mark i Lettland och Estland, varav majoriteten av marken alltså återfinns i Lettland. Enligt Södra vill man fokusera på sitt kärnuppdrag att förädla sina medlemmars skogsinnehav och har därför utvärderat sitt egenägda innehav. Av totala arealen uppskattas ca 125 000 ha vara produktiv skogsmark. Virkesvolymen uppgår till ca 16,9 milj m³sk, vilket motsvarar 135 m³sk/ha.

Framtidsutsikter

I Baltikum är den potentiella avkastningen från skogsmark i form av kolbindning, vind, sol, jakt och fiske till stor del ännu orealiserad. Detta innebär att dessa faktorer inte är inprisade i marknadsvärdet på samma sätt som i Sverige och Finland, där dessa marknader har utvecklats längre. Många privata skogsägare som sneglat på förvärv pratar om politiska risker och den "krångelfaktor" som råder kring bolagspaketerade fastigheter på andra sidan Östersjön. Men köparna värderar uppenbarligen denna risk relativt låg och att de äganderättsliga frågorna anses kristallklara. Att Baltikum är så pass integrerade i EU och NATO gör att gränsen österut inte känns som något större hot. Staten behåller sitt ägande och de förvärv som sker på den privata marknaden är i regel privata mindre fastigheter som paketeras till större innehav. Detta innebär att den stora uppsidan i att förädla marken till ett rationellare innehav finns för stunden men det fönstret stängs i takt med att den privatägda marken konsolideras.

Sammantaget summerar detta i att det bör finnas en uppsida i fortsatt positiv prisutveckling för den baltiska skogsmarken. Frågan är hur den svenska skogsindustrin framåt värderar eget ägande av mark för att säkra råvaruanskaffningen på andra sidan Östersjön?

Skogsbolagen på börsen



Oskar Lindström
Skogsanalytiker på
Danske Bank Markets Sverige.
www.danskebank.com

Skog på börsen är fortfarande billigt

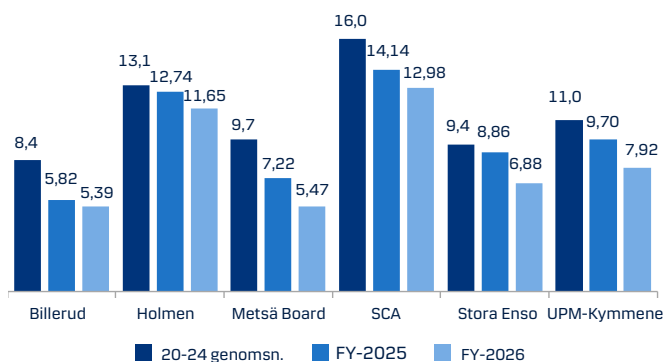
Efter ett tufft 2024 där nordiska skogsaktier tappade rejält, i genomsnitt backade de nordiska skogsaktierna med 16%, så ser vi nu hur ökad konjunkturoptimism och annonserade prisökningar från sektorn leder till att aktierna stiger. Fram till slutet av februari var aktierna i sektorn upp i snitt 8% sedan årsskiftet. Ungefär hälften av denna uppgång tappades dock i samband med börsoron i början av mars. Trots det är man upp 3,5% (4 mars) sedan årsskiftet. Det är framför allt Billerud som är den stora vinnaren på börsen i år, upp drygt 16% (4 mars) hittills i år medan övriga bolag uppgångar upp omkring 3%, något lägre än generalindex på 4%.

I tider av svag industrikonjunktur med rekordhöga virkespriser tycker vi att det kan vara extra intressant att titta på hur skog värderas på börsen via SCA och Holmen-aktierna. Två pågående skogs-transaktioner – Stora Enso's försäljning av 12% av sin skog i Sverige och Södras försäljning av sin skog i Lettland – kommer också att ge referenspriser för börsvärderingen av SCA och Holmens skog.

Sedan 2019 beräknar SCA och Holmen värdet på sin skog i sina balansräkningar baserat på marknadspriser på privata skogsmarker i deras områden. I bokslutsrapporterna för 2024 värderade SCA sin skog till 107 miljarder kronor, motsvarande 388 kronor per skogskubikmeter för den svenska skogen, och Holmen till 58 miljarder kronor, motsvarande 456 kronor. Aktiemarknaden verkar dock inte hålla med.

Så här har vi räknat. Vi har börjat med att värdera SCAs och Holmens industrirörelser baserat på vad de tjänade före avskrivningar (EBITDA) förra året och vad de tre nordiska bolagen utan skog, Billerud, UPM-Kymmene och Metsä Board, värderades till och avrundat nedåt – i genomsnitt 9 gånger resultat före avskrivningar. Vi har sedan antagit att Holmens vattenkraft skulle värderas till 6 miljarder kronor och SCAs ännu ej uppstartade maskin i Obbola värderas till investeringskostnaden på 7,5 miljarder kronor. I bägge fallen tror vi att det är försiktiga värderingar. Om vi drar ifrån dessa värden från bolagens marknadsvärdering (aktiekurs gånger antal aktier plus nettoskuld) så ger det ett implicit restvärde för skogen om 76 miljarder kronor för SCA och 40 miljarder för Holmen, motsvarande rabatter om 29% respektive 31% mot bolagens bokförda värden. Givetvis finns det många felkällor i den här sortens kalkylövning (vilket år man väljer, vilka jämförbara bolag, osv) men när vi har gjort motsvarande övning baserat på andra år och med fler justeringar landar vi för det mesta i rabatter omkring 30%.

Figur 3. Värdering av de nordiska skogsbolagen (EV/EBITDA x)



Källa: VisibleAlpha, Danske Bank

Tabell 4. Beräkning av aktiemarknadens värdering av skogen, miljoner kronor

	SCA	Holmen
Aktiekurs, kronor (21 feb.)	150,3	423,0
Antal aktier, miljoner	702,3	157,7
Marknadsvärde	105 562	66 694
Nettoskuld	10 886	3 397
Skuldfritt värde	116 448	70 091
EBITDA industri	3 612	2 712
Värderingsmultipl (x)	9,0	9,0
Implicit värde industrin	32 508	24 408
Energi	-	6 000
Obbola	7 500	
Implicit värde skogen	76 440	39 683
Bokfört värde skogen	107 329	57 843
Implicit rabatt	-29%	-31%

Källa: Danske Bank, Bolagsrapporter

Om man tror på dessa kalkyler, så betyder det att man kan få skogen i SCA och Holmen till rejäla rabatter mot hur skog värderas på fastighetsmarknaden. Då kan man givetvis inte själv använda den för jakt eller att försörja egna sågverk, men man slipper också sköta den själv.

Massamarknaden

Massaproducenterna pressar på

Massaproducenterna har pressat på för högre priser i princip sedan årsskiftet och börjar nu se tecken på framgång. Men än så länge är uppgången måttlig och osäkerheten är stor.

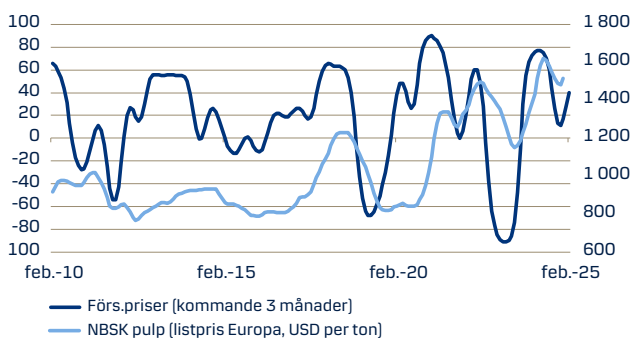
PIX veckovisa pris för långfibrig sulfatmassa (dvs före rabatter) låg på \$1 480 i början av januari. SCA annonserade en prishöjning på \$50 från och med februari och hitintills har vi sett PIX-priset ökat till omkring \$1 515 per ton (per 4 mars). Det brukar dock ta tid innan prishöjningar syns i prisstatistiken, så fler lär komma. Detta räcker dock, som SCA's VD påpekade under bolagets samtal med investerare, inte för att kompensera för ökningen av rabatten över årsskiftet (som vi bedömer ökat med omkring \$75 per ton), vilket får oss att räkna med ytterligare en \$50 prisökning för mars. Vi har redan sett prisökningar för mars annonserade i USA.

Ser vi till Kina, som vi menar är ledande i massacykeln, kan vi notera att PIX nettopris rört sig sakta uppåt från en botten omkring \$755 i augusti förra året till \$805 idag (4 mars). Även terminspriset på Shanghaibörsen har rört sig uppåt och handlas idag till motsvarande \$698 per ton efter justering för valutakurs, skatter och avgifter, dvs ungefär 8% under nettopriset i Europa.

Varför priserna på massa går upp trots en svag konjunktur är inte helt klart. Vi lutar åt att det är en kombination av produktionsbegränsningar, i vårt närområde framförallt i Finland, att lagernivåer kommit ned till mera normala nivåer efter en period av lageravveckling och att det finns indikationer om bättre konjunktur. Konjunkturinstitutets barometer för massaproducenternas prisförväntningar har stigit fyra månader i rad (november till februari) och säsongrensats, 67% (netto) väntar sig högre priser de kommande tre månaderna. Historiskt sett har detta varit en relativt bra indikator på framtida prisutveckling, vanligtvis ungefär tre månader, men ibland har det tagit betydligt längre tid. Dessutom är det ett faktum att många massaproducenter behöver högre priser för att täcka de fortsatt höga vedkostnaderna.

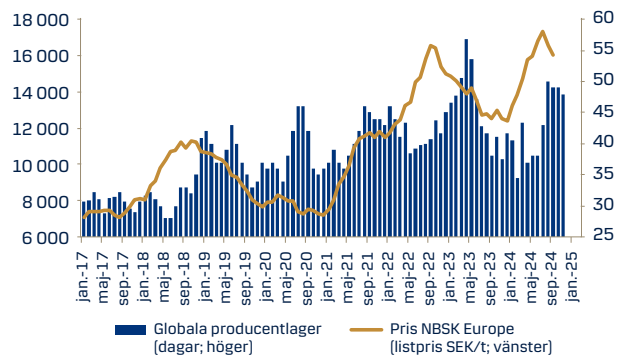
Vad gäller massaproducenternas rörelsemarginaler så kan vi notera att de allra flesta hade högre marginaler både i fjärde kvartalet och för helåret 2024 jämfört med året innan. Suzano fortsätter att vara den absoluta stjärnan med en rörelsemarginal före avskrivningar på över 50% både för helåret och kvartalet.

Figur 4. Massaproducenternas prisförväntningar (höger) och europeiska massapriser (vänster)



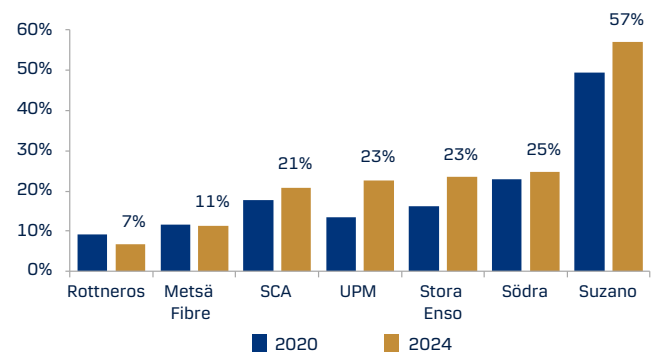
Källa: Konjunkturinstitutet, Fastmarket, Danske Bank

Figur 5. Massapriser och globala producentlager



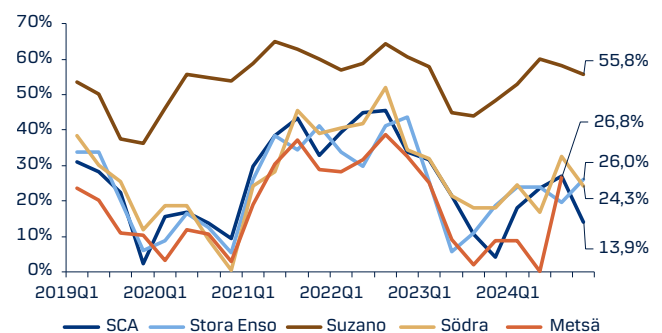
Källa: Fastmarket, LSEG/Refintiv, Danske Bank

Figur 6. Massatillverkare rörelsemarginaler före avskrivningar (EBITDA), helår



Källa: Bolagsrapporter, Danske Bank

Figur 7. Rörelsemarginal före avskrivningar (EBITDA) för utvalda massaproducer



Källa: Bolagsrapporter, VisibleAlpha, Danske Bank

Trävarumarknaden

Sågverkens tuffa vinter

Trots att priserna på sågade trävaror har stigit något under 2024 innebär de skyhöga timmerpriserna, och ibland ren bristen på timmer, att lönsamheten är usel. Detta märks också när vi granskar bolagens rörelsemarginaler, som i de flesta fall ligger på eller strax över nollstrecket, även före avskrivningar, och de annonserade produktionsbegränsningarna från sågverk i södra Sverige.

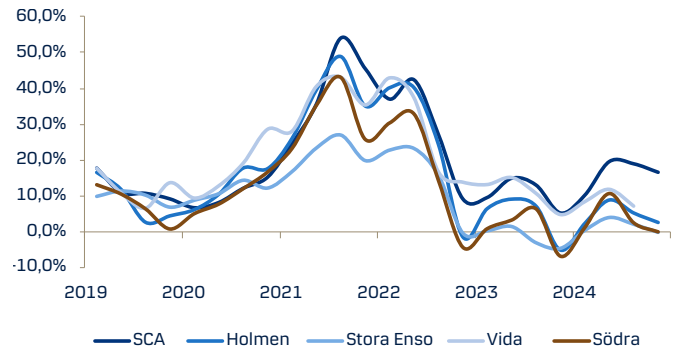
Ser vi till resultaten för de bolag som i dagsläget (4 mars) har rapporterat så kan vi konstatera att två utav dem – Södra och Stora Enso – låg på noll även före avskrivningar medan Holmen höll sig kvar över nollan medan SCA sticker ut med 16.5% marginal. Även om man ser till helåret sticker SCA ut som den klart mest lönsamma sågverksrörelsen, en skillnad som även ökat jämfört med tidigare konjunkturbottnar. Helåret 2024 tjänade SCAs sågverk 383 kr/m³ mer än genomsnittet för de övriga svenska sågverken (Vida beräknat på nio månader, då helårsrapporten ännu inte släppts). Under förra konjunkturbotten 2019 låg SCAs marginaler i nivå med övriga i sektorn (se diagram). Vi vet inte med säkerhet vad det beror på men troligen en kombination av välinvesterade sågverk och en bra integration med den egna skogen.

Alla sågverksbolag vi talat med är försiktigt positiva, med betoning på försiktigt. Signalerna från bygghandeln (ROT-segmentet) tyder på en förhoppning om en bättre vår än de senaste två åren, vilka dock var mycket dåliga, så ribban är inte särskilt högt lagd. Detta återspeglas också i Konjunkturinstitutets barometer för de svenska sågverken, som visar på ökad optimism. Vi noterar dock att det, än så länge, handlar om just försiktig optimism snarare än drag under galoscherna.

Ser man till exportmarknaderna verkar Europa inte ge någon vidare draghjälp, medan flera vi talat med säger att Nordafrika och Mellanöstern är förvånande starka med flera stora byggprojekt som bidrar. Det är dock USA som framstår som den främsta jokern (både upp och ned). Den underliggande efterfrågan är relativt god och produktionsbegränsningar under hösten har också lett till högre priser. Terminspriset på trävaror på Chicagobörsen har nu passerat den tidigare toppen från mars förra året. Osäkerhet kring tullar mot Kanada bidrar dock till osäkerhet, och ingen vet om det kommer att införas några mot Europa.

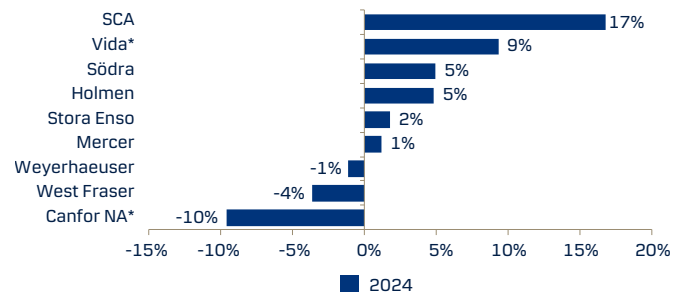
Det som ändå gör att de flesta väntar sig stigande priser är att de rekordhög timmerpriserna tvingar sågverken att höja priserna samtidigt som bristen på timmer, inte bara i Sverige utan även i resten av världen, håller igen utbudet.

Figur 8. Svenska sågverksbolags rörelsemarginaler före avskrivningar (EBITDA)



Källa: Bolagsrapporter

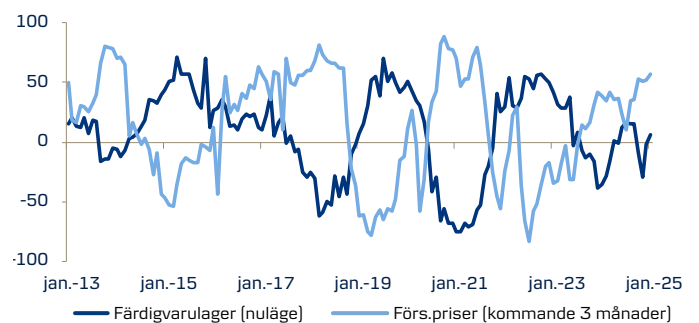
Figur 9. Sågverkens rörelsemarginaler före avskrivningar (EBITDA) för helåret 2024



Källa: Bolagsrapporter

* avser enbart jan-september då bolagen ännu (21/2) inte har rapporterat helårsresultat

Figur 10. Konjunkturinstitutets barometermätning för svenska sågverk (sista punkt avser januari 2025)



Källa: Konjunkturinstitutet



Timmer & Massaved



Ludwig Björkman
Skogs & Lantbruksspecialist
Danske Bank Växjö/Kalmar
www.danskebank.se

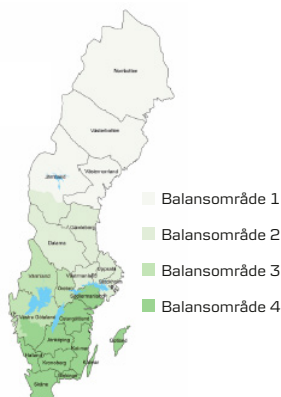
Ledande sågverk drar i nödbromsen

Vi har tidigare rapporterat om kortare produktionsstopp i form av längre julleddighet och uteblivna helgskift. Den här gången är signalen betydligt tydligare och två av landets ledande aktörer Södra Skogsägarna och Vida väljer nu att dra i nödbromsen. Timmerbristen i Götaland tilltar och lagernivåerna har minskat med 18 % jämfört med samma tidpunkt föregående år, samt 24 % jämfört med snittet 2019-2023, se tabell 5.

Lagerutvecklingen i Mellansverige pekar på stabila nivåer. Något vi inte riktigt tycker stämmer överens med den bild vi får från aktörerna i geografien. Bristsituationen av främst grantimmer är påtaglig även här, även om den är något mindre panikartad än i Götaland. Timmerbristen avtar något när vi kommer längst upp i norr. Här vittnar faktiskt en del aktörer om en god kontraktering av avverkningsuppdrag och stabila rotlager. Vi ser alltså inte riktigt samma fenomen i norra Sverige som vi gör i resten av landet, där skogsägarna nästan går och "väntar" på ännu bättre virkespriser.

Tabell 5. Lagerutveckling barrsågtimmer och massaved per balansområde, Q4 2024 jämfört med Q4 2023 och snittet 2019-2023

	Skillnad Q4 2024 jmf Q4 2023	Skillnad Q4 2024 jmf Q4-snitt 2019-23
Barrsågtimmer		
Vb 1	-6%	-13%
Vb 2	2%	2%
Vb 3	44%	22%
Vb 4	-18%	-24%
Hela landet	-2%	-9%
Massaved		
Vb 1	17%	-5%
Vb 2	-3%	-14%
Vb 3	24%	7%
Vb 4	48%	25%
Hela landet	19%	0%



Källa: Skogsstyrelsen, Danske Bank

Massavedshögen växer - närmar vi oss ett överskott?

Vad det gäller massaveden ser vi allt fler tecken som tyder på att en scenförändring är på väg. I somras skrev vi om rekordlåga massavedslager. Nu är signalerna snarare det motsatta och bruken från norr till söder är relativt välförsörjda.

Det kan ännu inte beskrivas som ett överskott, men vår observation är att det börjar ta emot på en del bruk. Det är inte längre någon självklarhet att leverera större volymer än vad som är skrivet i avtalet. Därför är vi i ärlighetens namn något förbryllade över den senaste tidens höjning av massavedspriset.

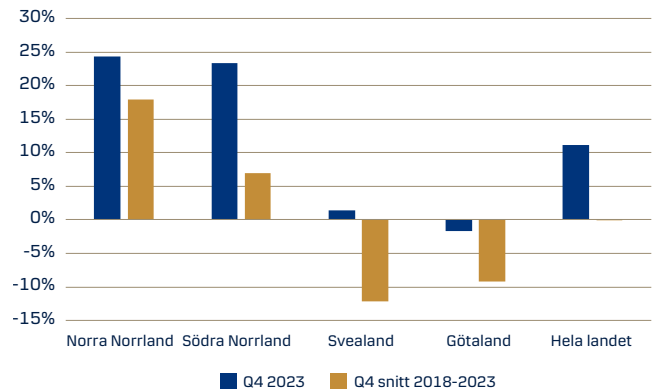
Tydlig minskning av avverkningsanmälningar i söder

I Götaland ser vi för sista kvartalet 2024 en sänkning av avverkningsanmälningar om 9 % jämfört med snittet för 2018-2023. Motsvarande siffra i Svealand visar en sänkning om 12 %, se figur 11.

Bristsituationen i Götaland ser med andra ord inte ut att vara någon "quick-fix", såvida man inte kan komma åt råvaran på annat håll.

Läget i Norrland visar nästan den motsatta bilden. En radikal ökning av avverkningsanmälningar under årets sista kvartal stärker bilden av att aktörerna i norra Sverige har en stark kontraktering. Här kan dock en rädsla för artskyddsfrågor och att inte få bruka fjällnära skog, ligga till grund för en drastisk ökning av anmälningar. Genom att skicka in en anmälan om avverkning visar man som skogsägare att man vill bruka sin skog och förväntar sig ersättning vid avslag.

Figur 11. Förändring avverkningsanmälningar per region, Q4 2024 jämfört med Q4 2023 och snittet Q4 2018-2013



Källa: Skogsstyrelsen, Danske Bank

Kampen trappas upp i norra Sverige - fler aktörer på marknaden

Samtidigt som timmerpriskriget i söder når nya höjder, så finns det uppgifter som tyder på att kampen håller på att trappas upp även i norra Sverige. Här ser vi att mindre aktörer och nya uppstickare dyker upp på marknaden. Många gånger handlar det om aktörer med ett sydsvenskt sågverk i ryggen.

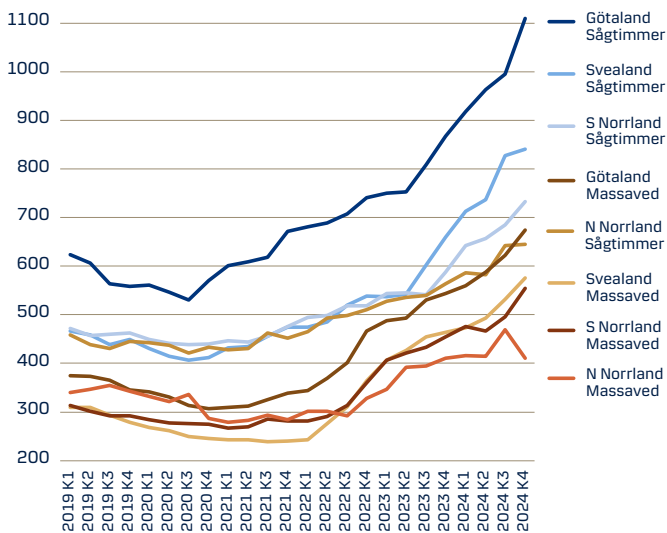
När prisskillnaderna på timmer inom landet ökar, så borde det öppnas upp fler affärsmöjligheter att transportera virket längre sträckor. Sågverken i mellersta och norra Sverige kan därför bli tvingade att följa med i södra Sveriges prisuppgång, för att inte riskera att virket transporteras söderut med båt eller tåg. Det är i detta läge inte alls otroligt att sydsvenska sågverk åker till Norrland och köper sågtimmer till rabatterade priser.

Råd till skogsägarna

Massavedspriset i Götaland överstiger timmerpriset i norr

Skogsägarna i Götaland får nu bättre betalt för sin massaved än vad norra Norrlands skogsägare får för sitt timmer. Åtminstone är det så det ser ut i den prisstatistik som finns att tillgå. Prisskillnaderna inom landet är fortsatt som störst på sågtimmer, där priserna i södra Sverige återigen drar ifrån, se figur 12. Värt att notera är att prishöjningarna under februari i södra och mellersta Sverige inte är med i uppföljningen, vilket talar för att skillnaderna inom landet nu är ännu större.

Figur 12. Leveransvirkespriser per region t.o.m. Q4 2024



Källa: Skogsstyrelsen, Danske Bank

Prisutvecklingen på andra avverkningsformer, så som avverkningsuppdrag, leveransrotköp eller rotposter, bedöms dessutom vara betydligt starkare än den redovisade prisstatistiken för leveransvirke. Vi bedömer att timmerpriset under det senaste året har ökat med upp mot 50 %.

Södra Sverige

Att Södra Skogsägarna skulle tvingas göra en prisjustering för att återigen minska skillnaderna i marknaden var ganska väntat. Däremot kom det nog som en överraskning för många att prishöjningen på grantimmer skulle bli 200 kr. Budskapen om att sågverken begränsar sin produktion skickar tydliga signaler till hela marknaden – timret räcker inte till och man måste få upp priset på sina färdiga produkter. Vi tror inte på några nya höjningar i södra Sverige för kommande kvartal. Det känns helt enkelt inte rimligt.

- Timmerpriserna överträffar alla förväntningar, extremt bra läge att sälja slutavverkning
- Fortsatt stor efterfrågan på all gallring
- Långa väntetider på skogsbruksplaner, vänta inte med att beställa din skogsbruksplan
- Vi närmar oss planteringstider, stäm av med din köpare så att ni får rätt antal plantor och av rätt sort, men plantera inte för tidigt och riskera frystorka

Mellansverige

Mellansverige ser ut att få ta fram spaden och fortsätta med att skyffla igen prisdiket till södra Sverige. Inte långt efter prishöjningarna i söder började det komma ut nyheter om prishöjningar även i Mellansverige. För massaveden har man så här långt följt med i prisutvecklingen, men för timret börjar det återigen bli ganska stora skillnader. Här kan vad som helst hända. Risken finns att prisnivån i södra Sverige smittar av sig ännu en gång och att vi får ser ytterligare prishöjningar på timret under kommande kvartal.

- Historiskt höga timmerpriser, mycket bra läge att avverka, främst granposter
- All gallring är fortsatt efterfrågad, nya prishöjningar
- Fram med röjsågen när snön smälter bort
- Vi närmar oss planteringstider även i Mellansverige, fram med planteringsborren och njut av att vara skogsägare

Norra Sverige

Vi måste återigen påpeka att prisdifferensen till norra Sverige blir allt större. Samtidigt verkar skogsägarna ha accepterat situationen och insett att, ur ett historiskt perspektiv, är det ändå ett ganska bra tillfälle att sälja virke. Vi ser fler aktörer som dyker upp på marknaden och erbjuder skogsägarna andra försäljningsalternativ. Vi tror fortsatt på att prishöjningar kommer att ske i norra Sverige, men så länge aktörerna har stabila lager behöver det inte ske omedelbart. Om fler aktörer letar sig in på marknaden ökar konkurrensen, vilket kan påskynda prisutvecklingen.

- Historiskt bra läge för all avverkning, både slutavverkning och gallring
- Stäm av med din köpare när gallringen blir utförd, bristen på entreprenörer är stor
- Fler aktörer letar sig in på marknaden, kanske en möjlighet till nya affärsrelationer?
- Norra Sverige har under vintern drabbats av en del stormar, se till att virket kommer ut från skogen i tid



Kända profiler ger sin syn på virkesmarknaden



Patrik Jonsson
Chef skog och virke Norra Skog

Sågade trävaror: Vi ser i inledningen av 2025 en försiktigt positiv prisutveckling, men lönsamheten för sågverken är fortsatt tuff eftersom råvarupriset har ökat samtidigt som vi känner av en viss press på biprodukterna.

Timmer: Virkesbalansen på timmer är stabil i norra Sverige. Vi har ju haft lite

stormar som också har bidragit till ett ökat flöde. Även vintern har varit bra och drivningsförutsättningarna har varit goda.

Massaved: Vi ser stabila lagernivåer även på massaved. En stor anledning till att det finns gott om massaved i marknaden är att gallringsandelen ökar. Det finns ett latent behov av gallring i stort sett hela norra Sverige.

Bränsleved: Bioenergiemarknaden har nu svalnat. Värmeverken har inte varit i full produktion på grund av varm vinter och låga elpriser här i norr, vilket gör att vi ser stabila lager. Sedan ett par år tillbaka arbetar i princip alla aktörer med uttag av biobränsle igen, efter flera års uppehåll.



Claes Andersson
VD JGA

Sågade trävaror: Vi får en liten prishöjning jämfört med fjärde kvartalet 2024, men det är fortsatt en väldigt långsam återhämtning av färdigvarumarknaden. Vi upplever tyvärr att det är få signaler om att det skulle vara någon stark byggkonjunktur i antågande. Något som jag tror att många följer är tullsituationen i

USA och på vilket sätt det kan komma att påverka oss.

Timmer: Den ständigt pågående prishöjningen på råvaran fortsätter och den nuvarande prisnivån på timmer har ingen koppling till värdet på stockarna om vi tittar på vad marknaden är beredd att betala för sågade trävaror. Råvarupriserna rör sig snabbare uppåt än trävarupriset.



Måns Johansson
Koncernchef VIDA

Sågade trävaror: Det finns goda förhoppningar att höja priserna under våren och sommaren. Om det är tillräckligt för att möta kostnadsökning får vi se. Jag tror att det blir svårt att tjäna pengar på sågverk under 2025.

Timmer: Vi har avverkat lite för mycket under många år. I område 4 är det ett

teoretiskt underskott på 2,5-3,0 miljoner m³fub per år. Verkligheten har kommit ikapp.



Olle Berg
Direktör Marknad och
Affärsutveckling Setra

Sågade trävaror: Sverige finns en viss försiktig optimism för ROT sektorn, i synnerhet i jämförelse med förra året. I övrigt ser man inga stora förändringar i konsumtionen. Alla hoppas på att privata byggsäsongen blir bättre. Ska helst vara en bra vår och en dålig sommar. Många

hade nog väntat att räntan skulle fortsätta falla, men nu är det mera tveksamt, vilket påverkar psykologiskt.

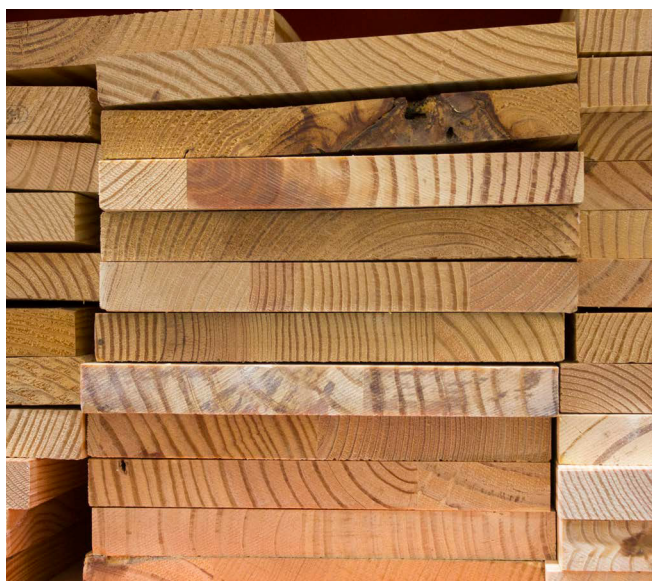
USA är intressant med osäkerhet kring tariffer, ingen som vet vad som händer, men däremot rätt bra underliggande aktivitet.



Jerry Larsson
Affärsområdeschef Trä SCA

Sågade trävaror: Vi räknar med stigande priser på trävaror under våren drivet av en kombination av bättre efterfrågan från bygghandeln efter två svaga år, lite bättre konjunktur och lägre räntor samt det faktum att sågverken behöver högre priser för att kompensera sig för de rekordhög timmerpriserna.

Timmer: Varför har timmerpriserna gått upp så mycket? Även om barkborrar och tidigare överavverkning kan ha spelat in i vissa regioner så tror vi att skogspolitiken i Sverige med inskränkningar i äganderätten och överimplementering av t.ex. regler som artskyddsdirektivet har varit viktiga faktorer bakom utbudsminskningen.



Skogsfastighetsmarknaden



Erik Backman
Skogs & Lantbruksspecialist
Danske Bank Östergötland
www.danskebank.se

Marknaden bottnade 2024, vad är utsikterna för 2025?

Vi summerar skogsfastighetsmarknaden 2024 efter att både Ludvig & CO och Svefa har släppt sin statistik för helåret. Enligt

Ludvig & CO, se tabell 6 nedan, har skogsmarkspriset backat 3,9 % i riket jämfört med föregående år varav 11,1 % i norra Sverige, samt 1,5 % i mellersta respektive södra Sverige.

När Ludvig & CO presenterade sin halvårsstatistik för 2024 visade Norrland -20,3 % jämfört med föregående år med ett snittpris på 296 kr/m³sk. När helåret nu presenterats landar nedgången på -11,1 % och ett snittpris på 330 kr/m³sk. Förhållandet är detsamma för årets andra halva avseende mellersta och södra Sverige, även om skillnaderna i statistiken över halvåret inte är lika drastisk där. Detta påvisar att andra halvan av 2024 haft en prismässig återhämtning i hela landet.

Svefas statistik ger ett något annorlunda utfall, men där skall tas i beaktning att Svefa i sin statistik återger prisläget vid den angivna tidpunkten, alltså årsskiftet 2024/2025 och viktas därmed höstens försäljningar högre än de avslut som gjordes tidigare under året. Därmed är siffrorna inte helt jämförbara med Ludvigs oviktade helårssnitt. Svefa presenterar en helårsutveckling på + 0,7 % i riket fördelat på starkast utveckling i Skåne med + 4,0 % och svagast utveckling i Gävleborg med -7,3 %.

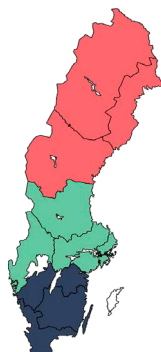
Uttalat köpläge består

Vår analys är således, utifrån Ludvigs statistiks utveckling efter halvårsskiftet och Svefas viktade siffror, att hösten 2024 haft en starkare prisutveckling och att den prismässiga botten därmed är nådd, i hela landet. Det har väl egentligen inte varit någon kraftig nedgång att tala om på fastighetspriserna, snarare en återgång till prisnivån innan den extrema toppen 2022.

Råvarumarknaden är fortsatt het, där listprishöjningarna annonserats även Q1 2025. Fastighetspriserna har bottnat och alla aktörer vi talar med tror på försiktigt stigande priser under 2025. Vårt tidigare uttalade köpläge på skogsfastigheter består.

Tabell 6. Prisutveckling i nominella tal

Region	Snittpris kr/m ³ sk	Prisutveckling helår 2024
Norra	330	-11,1%
Mellersta	527	-1,5%
Södra	837	-1,5%
Sverige	535	-3,9%



Källa Ludvig & CO



Tomas Lusth
Skoglig Magister,
Reg. Fastighetsmäklare
Areal Bollnäs/Söderhamn
www.areas.se

Jag delar inte statistikens bild av att det skulle varit någon större prisnedgång i Gävleborg under 2024, det är nog snarare att noteringen från 2023 varit något hög med försäljningar från toppen år 2022 som har förskjutits samt även förskjutning av några osålda fastigheter 2023 som gick relativt billigt i början av 2024. Sättningen i marknaden hade vi redan 2023, efter det har prisbilden legat relativt flat. Marknaden känns idag stabil och det syns en försiktig uppgång med högre priser under hösten 2024 än under våren. Tongångarna på marknaden blev positivare redan under senhösten. Fler spekulanter hittar tillbaka till marknaden och det tillkommer lite intressenter utifrån. Det lär väl inte bli något race under året, men stabila rörelser och försiktig prisuppgång är nog att vänta. För befintliga skogsägare med avverkningsbar skog är det absolut köpläge för tillköp av fastigheter.



Urban Runesjö
Auktoriserad Lantbruksvärderare, Svefa
www.svefa.se

Marknaden har bottnat och tidigare frågeställningar kring ränta och framtidstron har vägts upp av stabilare ekonomi och starka nivåer på råvaran. Fastighetspriset bör stå sig framåt med en positiv utveckling under 2025, om inget oförutsett inträffar på råvarusidan eller den allmänna konjunkturen. Utbudet är fortsatt begränsat och vi ser inga tendenser på att det ökar i någon större omfattning. Med en stabilare ekonomi bör det i år kunna vara lättare för köpare och säljare att enas kring prisbilden. Senaste åren känns det som att det blivit en sundare inställning kring att man betalar mer för bättre fastigheter, istället för samma pris oavsett fastighetens beskaffenhet. Nu är det för stunden svårare att avgöra vad som är trenden på marknaden, men jag hoppas att den sundheten håller i sig.

Ränta & valuta



Frida Måhl

Makroanalytiker, Danske Bank
<https://research.danskebank.com/research/>

Osäkerhet och avvägningar i det nuvarande ekonomiska landskapet

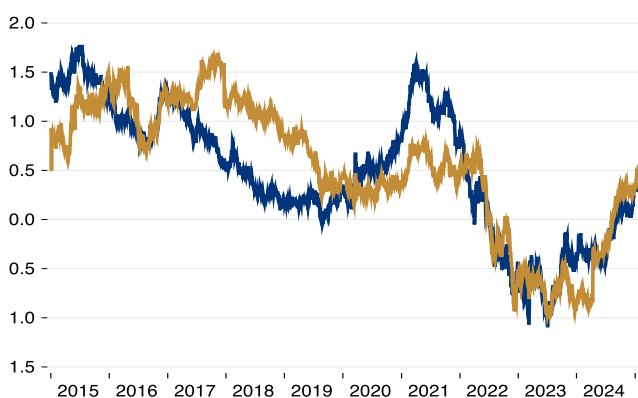
Det nuvarande makroläget är avvaktande och BNP har rört sig sidledes under de senaste tre åren. I takt med att hushållens köpkraft förbättras bedömer vi att BNP-tillväxten tar mer fart framöver. Vägen tillbaka är dock lång och kantad av osäkerhet. Riksbanken sänkte senast styrräntan till 2,25 procent och vår bedömning är att de kommer ligga kvar på den nivån. Riksbanken står inför avvägningen att den inhemska ekonomin är svagare än tidigare bedömt samtidigt som inflationen ser ut att vara fortsatt över målet även en tid framöver. Riksbankens flexibla inflationsmål innebär att de ska ta hänsyn till den reala ekonomin, det är dock underordnat målet om prisstabilitet.

I omvärlden är frågan om handelshinder och de geopolitiska spänningarna högst på agendan, men det gäller att vara selektiv med vilka bollar man springer på. Långa räntor, som styrs av utbudet och efterfrågan på obligationsmarknaderna, har till skillnad från centralbanksräntorna inte kommit ner utan rört sig sidledes. I takt med att centralbankerna sänker sina räntor sjunker de korta räntorna och skillnaden mellan långa och korta räntor ökar. Långa räntor hålls uppe av att utbudet på längre räntebärande värdepapper har blivit högre som en följd av att det både emitteras mer och att centralbanker avlastar sina balansräkningar. På valutamarknaden har USA:s president Trumps uttalanden skapat volatilitet. Dollarn har försvagats och kronan trotsade en skakig omvärld och stärktes med 3 procent under februari. En del av rörelsen kan förklaras med att fondförvaltare efter årsskiftet har omfördelat sina innehav vilket har förändrat finansiella valutaflöden och skapat en högre efterfrågan på kronor. Enligt vår kortsiktiga prognos var det väntat att kronan skulle stärkas, vi tror dock att rörelsen är tillfällig och att kommer kronan försvagas från dagens nivåer på ett års sikt.

Tabell 7. Prognos ränta & valuta Danske Bank

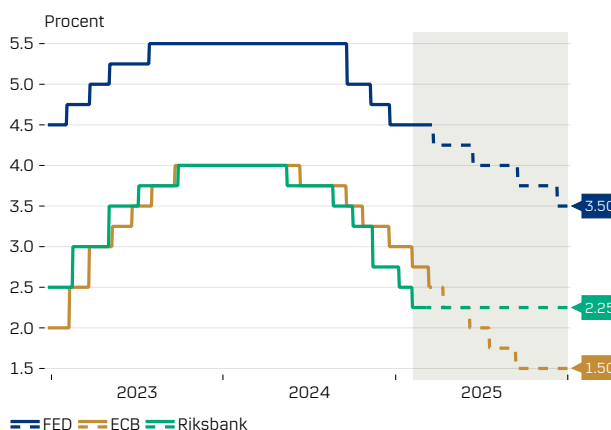
	Spot	+3m	+6m	+12m
USD/SEK	10.30	10.77	11.18	11.50
EUR/SEK	11.01	11.20	11.40	11.50
GBP/SEK	13.20	13.66	14.07	14.20
	Spot	+3m	+6m	+12m
Riksbanken	2.25	2.25	2.25	2.25
ECB	2.75	2.25	1.75	1.50
FED	4.50	4.50	4.25	3.75

Figur 13. Ränteskillnad 10 årsränta - 2 årsränta



Källa: Macrobond

Figur 14. Styrräntor



Källa: Fed, ECB, Riksbanken, Bank of England, Danske Bank

Om Danske Bank

Danske Bank är en nordisk storbank med global verksamhet och starka lokala rötter. I mer än 145 år har vi stöttat privatpersoner och företag att förverkliga deras ambitioner. Danske Bank etablerades i Sverige 1997 och erbjuder idag ett brett utbud av produkter och tjänster inom sparande och placeringar, pension och försäkring, finansiering och betalningar samt riskhantering. Danske Bank har en tydlig tillväxtambition i Sverige och levererar flexibla digitala lösningar och rådgivning för mer komplexa behov. Besök danskebank.se, twitter.com/danskebankse, facebook.com/danskebanksverige för mer information.



Ansvarig utgivare

Emma Frödå
 Affärsområdeschef, Skog och Lantbruk
 Danske Bank Sverige
 Telefon 076-724 28 17

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