

# Skog & Ekonomi

Nyheter från Danske Bank



## Fortsatt glödhet råvarumarknad, men försiktiga fastighetsköpare”

Erik Backman, Danske Bank

### Stora Ensos planerade försäljning av skogsmark

Den största skogstransaktionen på fem år är nu under uppsegling när Stora Enso, en av landets största skogsägare, har annonserat att man planerar sälja 12 % av sin ägda skogsmark. Vem kan tänkas stå som köpare, hur har prisbilden sett ut historiskt för den här typen av transaktioner och hur påverkar den här försäljningen marknaden och skogsindustrin? Läs vår analys på sidan 2.

### Fortsatt timmerbrist i skogen – priserna fortsätter rusa

Timmerpriserna för landet som helhet fortsätter att rusa. I synnerhet i södra Sverige där bristen är som störst, medan lagersituationen i övriga landet är mer balanserad. För massaveden så har köparnas tidigare ”ju mer desto bättre”-attityd förändrats och branschen vittnar om en relativt god balans för stunden. Vad kan skogsägarna förvänta sig framåt? Läs vår analys på sidan 7.

### Utbudet av fastigheter historiskt stort

Längre försäljningstider när köparna tvekar och ett uppdämt behov av att sälja sin fastighet ger ett högt utbud av skogsfastigheter. Trots en glödhet råvarumarknad och ett spått köpläge avvaktar köparna med försiktighet på en spretande marknad. Vilken effekt får dubbelsänkningen framöver och vad ska du som spekulant tänka på inför budgivning? Läs vår analys på sida 10.

#### 2 Temaartikel

- Stora Ensos planerade försäljning

#### 4 Skogsbolagen och Börsen

- Rekordlåga värderingar

#### 5 Massamarknaden

- Rekordpremie för långfiber

#### 6 Trävarumarknaden

- Tredje gången gillt

#### 7 Timmer & Massaved

- Sågverken stoppas av timmerbrist – priserna rusar

#### 8 Råd till skogsägarna

- Fyra års oavbruten uppgång

#### 9 Kända profiler ger sin syn på virkesmarknaden

- Johan Padel, affärsområdeschef trävaror Holmen  
*”USA är en intressant pusselbit just nu som jag bedömer kan bli mera positiv”*

#### 10 Fastighetsmarknaden

- Dubbelsänkningen och råvarumarknaden ger optimism, men marknaden avvaktar

#### 11 Ränta & Valuta

- Dollarn stärks efter Trumps valseger i USA

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](http://www.danskebank.se/skog-och-lantbruk)

## Temaartikel: Stora Ensos planerade försäljning



**Erik Backman**  
Skogs & Lantbruksspecialist  
Danske Bank Östergötland  
[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)

Den största skogstransaktionen på fem år är under uppsegling. Stora Enso annonserade i september att bolaget avser sälja 12 % av sin skogsmark i Sverige, vilket motsvarar ca 168 000 ha. Bolaget motiverar försäljningen med att man vill minska skuldsättningen och stärka Stora Ensos balansräkning (efter att man misslyckats med försäljningen av sitt kinesiska kartongbruk), samt att få ett referenspris på skogsinnehavet. Exakt vilken del av det mellan-svenska skogsinnehavet som bolaget avser sälja är inte kommunicerat.

I samband med transaktionen kommer ett långsiktigt avtal om virkesförsörjning och skogsförvaltning att slutas, vilket innebär att Stora Enso fortsatt åtnjuter råvaruflödet från den försålda skogsmarken.

### Stora Ensos skogsinnehav

Stora Enso är en av landets största skogsägare och äger idag 1,4 milj. ha skogsmark varav 1,1 milj. ha är produktivt med ett virkesförråd om 149,7 milj. m<sup>3</sup>sk. Skogsmarken återfinns i Värmland, Dalarna, Jämtland och Gävleborg. Se karta över innehavet, figur 1.



Figur 1. Stora Ensos skogsinnehav



Källa: Stora Enso

2004 sålde Stora Enso och Korsnäs in sin skog i det gemensamt ägda bolaget Bergvik Skog som man sålde ut minoritetsposter i. År 2019 upplöstes Bergvik Skog och Stora Enso köpte tillbaka 1,1 milj. ha produktiv skogsmark, som idag utgör deras svenska skogsinnehav.

### Liknande historiska transaktioner

Vi har inte sett en markaffär av den här digniteten sedan 2019, då Bergvik Skog upplöstes och Billerud (som tidigare köpt Korsnäs) sålde sin del av Bergvik – Bergvik Skog Öst – för 12,2 mdr kronor, motsvarande ca 333 kr/m<sup>3</sup>sk när prisstatistiken för skogsmark i området låg på ca 370 kr/m<sup>3</sup>sk vid tidpunkten. Då beaktat att skogen såldes med ett 15-årigt virkesavtal och klausul att Billerud skulle erbjudas att återköpa skogen vid avtalets utgång om man inte erbjöds förlängning.

År 2020 sålde Stora Enso ca 5 200 ha skogsmark i Halland till skogsfonden Silvestica Green Forest AB till en köpeskilling om ca 940 milj. SEK, vilket motsvarade ca 1 174 kr/m<sup>3</sup>sk när då tillgänglig prisstatistik för området låg på ca 780 kr/m<sup>3</sup>sk i samma geografi. Summerat en kraftig premie för marken.

Se tabell 1 över större skogstransaktioner gjorda senaste åren.

Tabell 1. Större skogstransaktioner senaste åren

År	Säljare	Köpare	Areal tot	Areal skogsmark	Köpeskilling/ Värdering MSEK	Virkesvolym m <sup>3</sup> sk	Kommentar
2019	BSÖ Holding AB	AMF	317 000	295 000	12 200		Köpte 89,9 % av bolag. Leveransavtal.
2020	Norra Skog	Silvestica	40 000	30 000	1 800		
2020	Stora Enso	Silvestica	5 200	4 650	940	801 000	

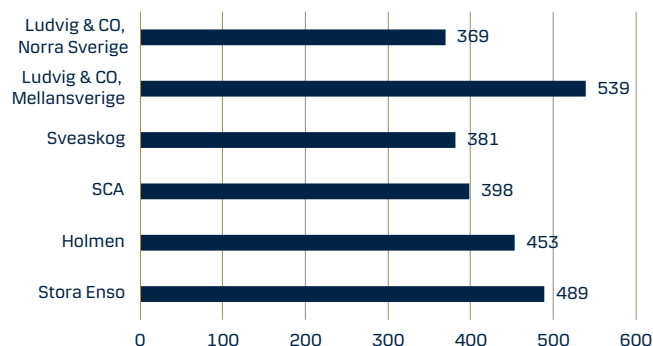
### Värdering

Enligt figur 2 och 3 framgår Stora Enso, Holmen, SCA och Sveaskogs värdering av sina respektive skogsinnehav enligt bokförda värden, angett i kr/m<sup>3</sup>sk och kr/ha. För jämförelse även Ludvig & CO:s statistik för helåret 2023 i norra och mellersta Sverige.

Stora Enso har idag högst bokfört värde räknat i kr/ha och kr/m<sup>3</sup>sk jämfört med övriga aktörer, sannolikt förklarar av att de geografiska skillnaderna i skogsinnehaven. Sveaskog med lägst värdering per enhet i denna jämförelse har merparten av sin skogsmark i Västerbotten och Norrbottens län. Skogsbolagen värderar i sina böcker sitt skogsinnehav utifrån ett treårssnitt på tillgänglig försäljningsstatistik för fastighetstransaktioner.

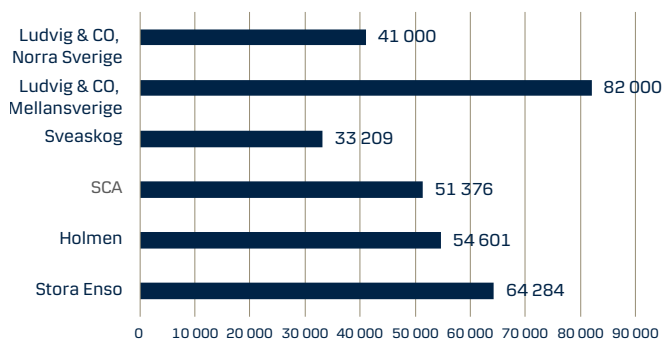
Nu vet vi inte vilken geografisk avgränsning som är aktuell för försäljning, men räknar vi schablonmässigt utifrån Stora Ensos värdering av sin skog bör 12 % av den produktiv skogsmarken motsvara 8,8 mdr. kronor i bokfört värde. Med reservation för att vi utifrån Stora Ensos uttalande inte med säkerhet vet om det är 12 % produktiv skog eller total areal.

Den stora frågan är hur stort ett eventuellt premiepåslag blir för skogsmarken utöver det bokförda värdet samt vilken värdepåverkan ett långsiktigt virkesavtal har.

Figur 2. Värdering av skogsmark, SEK/m<sup>3</sup>sk

Källa: Bolagsrapporter (Årsredovisningar 2023 & kvartalsrapporter), Ludvig & CO, Danske Bank

Figur 3. Värdering av skogsmark, SEK/hektar



Källa: Bolagsrapporter (Årsredovisningar 2023 & kvartalsrapporter), Ludvig & CO, Danske Bank

### Potentiella spekulanter

Med det virkesavtal som följer skogsmarken är det inte sannolikt att något av de skogsindustriella bolagen står som köpare i denna affär, vilket både SCA och Holmen själva uttalat i media angående deras intresse. Troligtvis får vi se en institutionell investerare i form av pensionsfond eller försäkringsbolag. Eller kan en utländsk köpare vara intresserad av skogsmark i Mellansverige? T.ex. så köpte det tyska försäkringsbolaget Munich Res investeringsbolag MEAG i våras 33 000 ha skogsmark i Finland av den finska fonden United Bankers. United Bankers förklarade att skogsmark erbjuder en unik möjlighet för investerare att diversifiera till en tillgångsklass med stabil avkastning oberoende av övriga finansiella marknader.

### Vad betyder detta?

Vilka konsekvenser kan affären få? Den första är att en framgångsrik försäljning skulle visa att institutionella investerare är beredda att betala höga priser för nordisk skogsmark, även med virkesförsörjningsavtal. Det får i sin tur konsekvenser både för Stora Enso och för de andra skogsbolagen. Ju mera framgångsrik försäljningen blir i termer av pris och effekt på Stora Ensos aktiekurs desto mera lockande kommer det att bli för Stora Enso att fortsätta med fler försäljningar. Om det visar sig bli en framgångsrik strategi för Stora Ensos aktieägare kan det möjligtvis få de andra svenska skogsbolagens ägare att börja ifrågasätta deras skogsägande. Som vi noterar i följande stycke (Skogsbolagen på börsen) så har aktiekursutvecklingen varit usel de senaste fyra åren.

## Skogsbolagen på börsen



Oskar Lindström  
Skogsanalytiker på  
Danske Bank Markets Sverige.  
[www.danskebank.com](http://www.danskebank.com)

### Rekordlåga värderingar

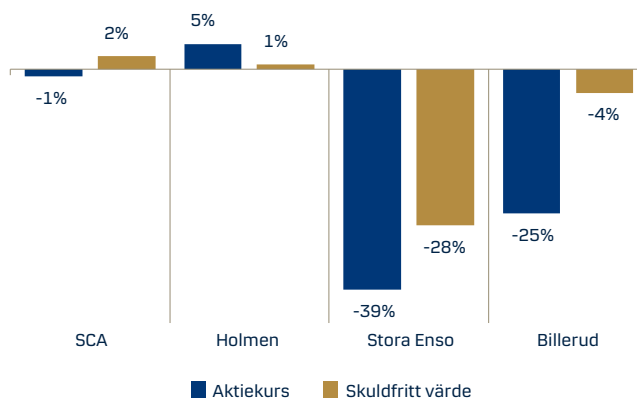
2024 går mot att bli ett dåligt år för skogsaktierna. Hittills i år är de ned i genomsnitt (oviktat) 11,3 % (se figur 4) med en svag utveckling efter sommaren och en ännu svagare utveckling efter rapporterna för tredje kvartalet då de flesta bolagen gav mer försiktiga marknadsprognoser. Generellt kan sägas att bolagen med mycket egen skog – SCA och Holmen – dock har hållit emot bäst i nedgången.

Att skogsindustrin och därmed även deras aktier är cykliska är inget som förvånar. Det som däremot är mera oroande är att den långsiktiga utvecklingen har varit så svag. Efter en kraftig uppgång under 2019 och början av 2020 drivet av omvärderingen av skog efter AMF:s köp av Billeruds skog sommaren 2019, så har aktiekurserna antingen tappat rejält (Stora Enso, Billerud) eller varit i princip oförändrade (SCA) eller upp marginellt (Holmen). Detta trots att bolagen vuxit med både vinster och värdet på sin skog sedan dess. T.ex. så har SCA:s och Holmens skuldfria marknadsvärde (börsens värdering av aktierna plus nettolåneskulden) endast ökat med 2 % respektive 1 % sedan slutet av 2020 trots att värdet på skogen ökat med 45 % respektive 32 % och rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) ökat med 64 % respektive 43 %. Då ska man komma ihåg att 2020 inte på något sätt var något toppår för industrin och att 2024 års resultat snarare återspeglar en svag konjunktur. Även om vi jämför med genomsnittlig EBITDA för 2018–2020 så är SCA:s och Holmens vinst upp 47 % jämfört med då.

Konsekvensen av detta är att börsens värdering av bolagens vinster – mätt som EV/EBITDA – sjunkit samtidigt som värdet på skogen som andel av bolagens marknadsvärde successivt ökat. Idag värderas SCA till 15,2 gånger årets väntade rörelseresultat före avskrivningar (EV/EBITDA) jämfört med 24,4 gånger 2020. Samtidigt har skogens värde som andel av bolagets värde ökat från 69 % i slutet av 2020 till 98 % idag.

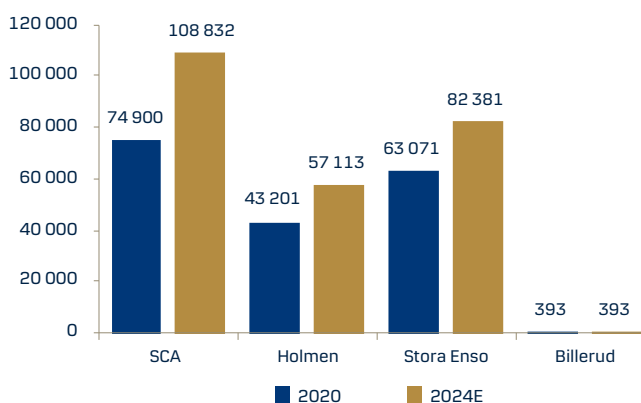
Helt uppenbart är detta ett misslyckande. Även om man beaktar att flera av bolagen lämnat extrautdelningar (Holmen totalt 18,5 kronor under 2020–2023 och Billerud 2,0 kronor) så ändrar det inte fundamentalt bilden. Eftersom börsen värderar bolagens förmåga att generera framtida vinster (och antingen återbörda dessa till investerarna eller återinvestera dem framgångsrikt) kan man fråga sig om det är där skon klämmer – är det bristen på ved i svenska

Figur 4. Marknadsvärderingar nov 2024 jmf med dec 2020



Källa: Bolagsrapporter, Danske Bank

Figur 5. Bokfört värde av skog (SEKm)



Källa: Bolagsrapporter, Danske Bank

skogar som får investerarna att bli skeptiska till bolagens möjlighet att fortsätta växa? Eller oroar man sig för att skogsbolagen ska börja göra dyra förvärv om de inte längre har samma möjlighet att växa organiskt? Det kan såklart också vara så att börsen hade för högt ställda förväntningar 2020, att man inte riktigt vågar tro på att dagens intjäningsnivå är uthållig. Eller så har börsen helt enkelt fel. Vi får se...

## Massamarknaden

### Rekordpremie för långfiber

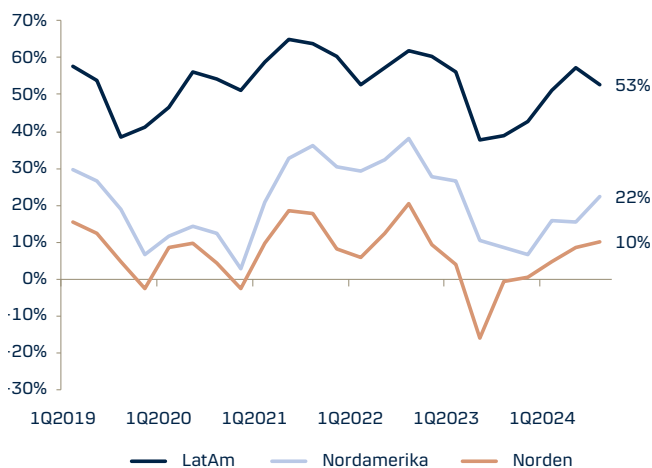
Listpriset för långfibrig sulfatmassa är nu 1 512 dollar per ton (PIX NBSK 19 november), ned 7 % sedan toppen i början av augusti. Än så länge ligger dock nettopriset i Europa 10 % över nettopriset i Kina som i sin tur ligger drygt 11 % över priset på de massaterminer som handlas på Shanghaibörsen (det ska dock sägas att kvaliteten på den långfibriga sulfatmassan som handlas på Shanghaibörsen enligt våra källor säger inte är fullt jämförbar med nordiska och kanadensisk NBSK pga. trovärdiga rapporter om ökad inblandning av lövved i den ryska massan som handlas på Shanghaibörsen). Priset i Europa lär alltså fortsatt vara under press. Den vändning som marknaden hade hoppats på i somras är bortblåst sedan länge. Samtidigt ser vi hur flera massaproducenter har annonserat produktionsbegränsningar och vi hör även rykten om permanenta produktionsbegränsningar och i Kina har vi sett försiktigt uppåtgående spotpriser under hösten (se figur 8). Tillsammans med lite bättre underliggande efterfrågan skulle det kunna få köparna att börja bygga upp sina lager och i så fall skulle producenterna kunna börja höja priserna igen. Men vår bedömning är att det i så fall lär dröja till början av våren. Vänta och se alltså.

Vad kan vi då säga om lönsamheten för massatillverkare i detta läge? Ser vi till rörelsemarginaler före avskrivningar (EBITDA) justerade för eventuella engångsposter så ser mönstret ut enligt följande: för de nordiska och nordamerikanska producenterna har marginalerna fortsatt att stiga under tredje kvartalet medan rörelsemarginalerna för de latinamerikanska producenterna föll något. Ser vi till de enskilda nordiska producenterna ligger de flesta omkring 27–28 %. För både UPM-Kymmene och Stora Enso består marginalen av en mix av nybyggda latinamerikanska bruk som troligen har en mycket hög marginal och äldre finska bruk medan SCA och Metsä Fibre har nybyggda nordiska massalinjer.

Skulle det stängas någon kapacitet så räknar vi med att det blir i Kanada, där industrin länge haft problem med råvaruförsörjning, samt möjligen i östra Finland där det finns äldre massalinjer som ofta drabbats hårdare av virkesbristen efter att importen från Ryssland försvunnit samtidigt som det startas en ny massalinje i norra Finland.

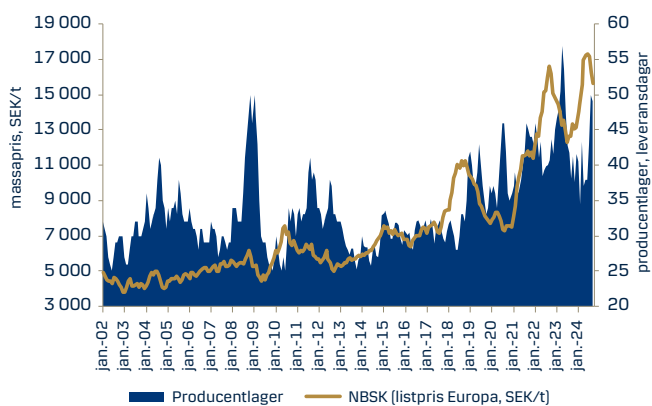


Figur 6. Genomsnittlig rörelsemarginal före avskrivningar (justerad EBITDA) för massaproducenter per region



Källa: Bolagsrapporter

Figur 7. Massapriser och globala producentlager



Källa: RISI, PPPC, Danske Bank

Figur 8. Europeiska priser på långfibrig sulfatmassa jämfört med Kina (NBSK, USD per ton)



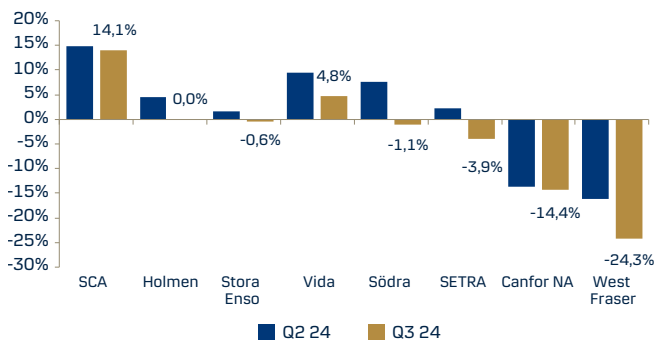
Källa: FOEX, SHFE, Refinitiv, Danske Bank

## Trävarumarknaden

### Tredje gången gillt

Året har fortsatt att vara tufft för sågverksbolagen. Trots att man lyckades höja försäljningspriserna ytterligare lite under tredje kvartalet så föll lönsamheten under trycket av rekordhöga råvarupriser. Under tredje kvartalet sjönk den genomsnittliga rörelsemarginalen hos de svenska sågverksbolag som vi följer till 2,2 % från 6,7 % under andra kvartalet. Utsiktorna för fjärde kvartalet ser inget vidare ut, där de flesta bolagen talar om priser som går sidledes samtidigt som råvarukostnaderna fortsätter att öka. Det är risk för att året slutar med nollmarginal.

Figur 9. Rörelsemarginal (EBIT) för utvalda sågverksbolag



Källa: Bolagsrapporter, Refinitiv, Danske Bank

Tittar vi framåt ser det dock lite ljusare ut. I alla fall om man är beredd att försöka titta runt hörnet fram emot nästa vår. Till att börja med ser man en mer positiv konjunktur. Än så länge syns det mest inom ROT/bygg-hemma segmentet där lägre räntor och skattesänkningar gjort konsumenterna och bygghandeln mera positiva (eller mindre negativa). Det syns även i bygghandelsbolagens kommentarer till sina kvartalsrapporter där man säger sig se en bättre efterfrågan. Även Konjunkturinstitutets senaste barometermätning visar att de svenska sågverken blivit lite mera positiva. Även de sågverksbolag vi har talat med delar denna bild även om man inte räknar med att det ska synas förrän byggsäsongen kommer i gång igen till våren.

Figur 10. Pris för amerikanska trävaruterminser på Chicago-börsen

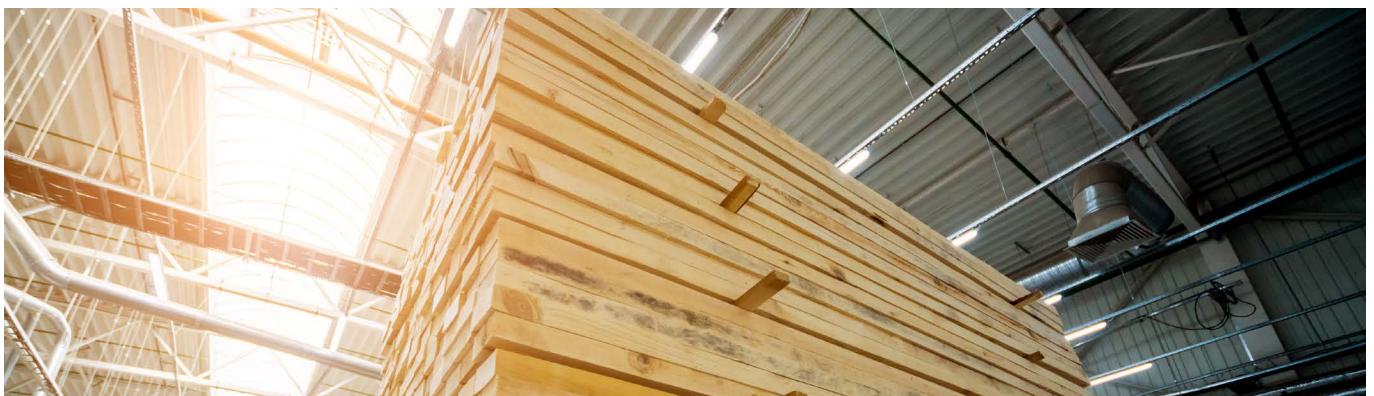


Källa: Refinitiv

En marknad som dock redan har börjat visa tecken på liv är den amerikanska. Efter stora produktionsneddragning från kanadensiska sågverk har priserna där nu stigit kraftigt. Det är kanske mest synligt om man tittar på priserna på terminskontrakten som handlas på Chicago-börsen. De har stigit brant hittills i november (se figur 10). Där finns det säkert även en viss oro för att Trump ska skärpa handels-tullarna mot kanadensiska trävaror, vilket skulle skapa en ökad brist i USA (och gynna svenska sågverk).

Den läsare som har gott minne vet att det inte är första våren som branschen är förhoppningsfull. Även i år och förra året hoppades man att det skulle ge en välbehövad skjuts i marknaden. Så blev det som vi vet inte de gångerna. Det som skiljer denna gång är att vi nu ser fallande räntor, inte stigande räntor. Det är särskilt viktigt för den räntekänsliga svenska konsumenten.

Slutligen så talar alla i branschen om bristen på timmer. Det innebär att om man knappt kan försörja marknaden nu när det fortfarande är lågkonjunktur så frågar man sig hur man ska klara av det när marknaden blir mera 'normal', för att inte tala om under en högkonjunktur. Tillgången till råvara kommer att vara helt avgörande.



## Timmer & Massaved



Ludwig Björkman  
Skogs & Lantbruksspecialist  
Danske Bank Växjö/Kalmar  
[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)

### Sågverken stoppas av timmerbrist – priserna rusar

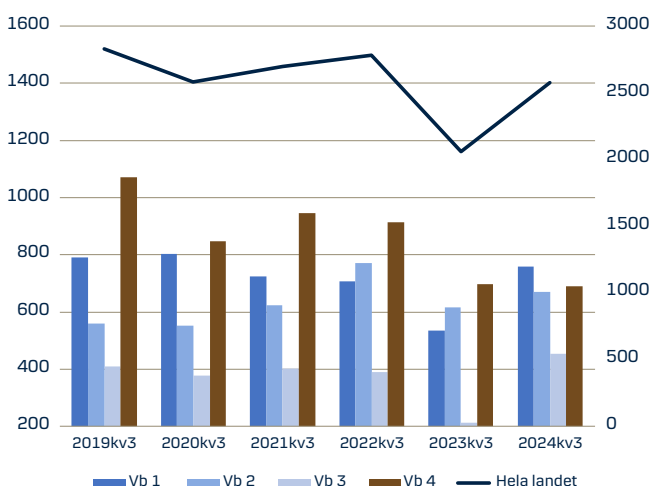
Priset på den sågade trävaran pekar i sidled samtidigt som råvarupriserna fortsätter att stiga. Det är i södra Sverige som timmerpriserna är som absolut högst. Listpriset på grantimmer har ökat med 200 kr/m<sup>3</sup>fub sedan sommaren. Det är en sällan skådad och rekordsnabb prisuppgång. Prishöjningarna har än så länge inte stimulerat ett ökat utbud, och under hösten har vi sett aktörer som tvingats till att stanna sågen på grund av bristen på timmer.

För Mellansverige och upp till södra Norrland är signalerna att sågarna åtminstone för stunden är relativt välförsörjda. Drivningsförutsättningarna har varit bättre än normalt och bidragit till ett starkt flöde in till industrin. I norra Norrland är bilden betydligt spretigare, där en del aktörer sitter relativt välförsörjda medan andra upplever en mer eller mindre tydlig bristsituation.

För balansområde 3 ser vi för årstiden historiskt höga lager. I balansområde 4 ser vi däremot det motsatta och har inte sett så låga lager sedan mätningarna startade, även om lagernivån är marginellt lägre än för motsvarade tid ifjol, se figur 11.

Bristsituationen i södra Sverige blir nu allt tydligare och sågverken har stora problem med att få tag på råvaran. Det är troligt att både sågverksoperatörer och skogsentreprenörer kommer att få en lugn jul- och nyårshelg i ett försök att anpassa produktionen efter råvaruanskaffningen.

Figur 11. Lager av barrsågtimmer per region, 1000 m<sup>3</sup>fub



Källa: Skogsstyrelsen

### Signaler om välförsörjda bruk

På massavedssidan har det börjat hända saker. Köparnas tidigare "ju mer desto bättre"-attityd har förändrats och branschen vittnar om en relativt god balans för stunden. Goda drivningsförutsättningar och en fortsatt stor gallringsvilja hos skogsägarna bidrar till ett starkt flöde. Vi får indikationer på att det har skett en prissänkning i Baltikum, och i Finland sker det produktionsbegränsningar som är kopplade till marknadsrelaterade sjål. Att Södra skogsägarna den 21 oktober höjde timmerpriserna, men inte massaveden, är ytterligare ett tecken på att man inte anser sig behöva stimulera ett ökat utbud.

För landet som helhet kan vi för massaveden se en mindre ökning om 6 % jämfört med förra hösten. Det är ännu för tidigt att uttala sig om det enbart är momentant som bruken är mer välförsörjda eller om vi kommer få se ett annat läge framöver. Minskad sågning under julleddigheten kan bidra till att inflödet minskar och att ett ny bristsituation uppstår. Vi kan dock konstatera att utsikterna för massaveden inte bara är guld och gröna skogar.

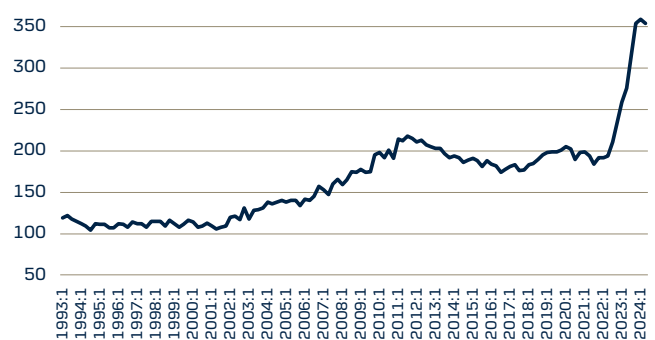
### Plusgrader och mättade värmeverk – nu har energiveden toppat

Även för energiveden är försörjningsläget stabilt och man kan för stunden ana en mättnad hos värmeverken. Värmeverkens desperation har avtagit och man är inte längre intresserad av att elda massaved eller rentav timmer. Den milda hösten och låga elpriser har lett till att terminaler och värmeverk ännu inte börjat mottaga volymer i någon större omfattning. Lokalt så är det för stunden till och med dåligt med avsättning och svårt att sysselsätta flisningsentreprenörer.

Skogsägarnas vilja till att sälja energisortiment börjar nu helt klart sätta sina spår i marknaden. Inga vägar bär till himlen och det är nu ganska mycket som talar för att den prisutveckling som varit spikrakt uppåt under två års tid nu kommer att plana ut, se figur 12.

Långsiktigt tror vi dock på en hög efterfrågan på bränsle. Läget kan snabbt förändras vid en lång och ihållande vinter. Då är det inte omöjligt att det uppstår ett nytt underskott.

Figur 12. Skogsflis Värmeverk SEK/MWh fritt förbrukare



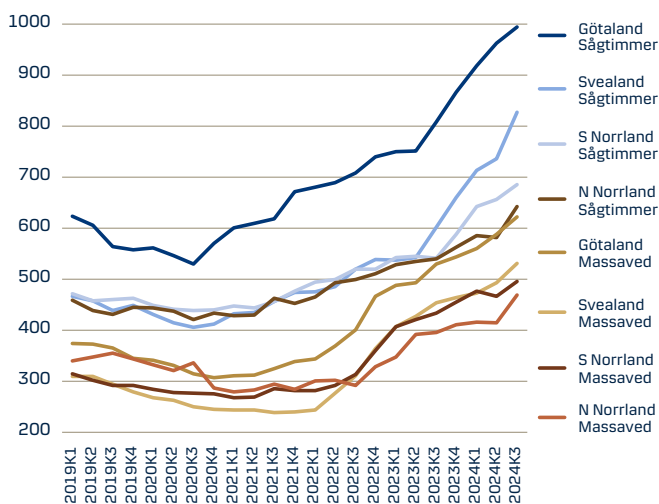
Källa: Energimyndigheten

## Råd till skogsägarna

### Fyra års oavbruten uppgång

Svenska skogsägare kan förvänta sig en prishöjning i kvartalet. Åtminstone är det så det ser ut när vi tittar bakåt i tiden. I över fyra års tid har vi över hela landet sett stigande priser på sågtimmer. Även massaveden har varit stigande under fler års tid, se figur 13. Statistiken ger en bra bild av prisutvecklingen som har varit, men speglar inte den verkliga prisnivån, som är högre än vad statistiken visar.

Figur 13. Leveransvirkespriser per region t.o.m. Q3 2024



Källa: Skogsstyrelsen

Sett till senaste årens konsekventa prisuppgångar är det inte alls konstigt att man som skogsägare har förhoppningar om att redan bra priser kan bli ännu bättre. Det har så här långt utan tvekan lönat sig att vänta. Vi tror varken att timmer- eller massavedspriset kommer att återgå till den nivå vi såg innan denna prisuppgång.

### Södra Sverige

Södra Skogsägarna prishöjningar 21 augusti och 21 oktober innebär 200 kr/m<sup>3</sup>fub upp på grantimret på mindre än två månader. Anbudsmarknaden hade återigen dragit ifrån prislistorna vilket motiverade en höjning. Vi väljer att inte tro på några prishöjningar i södra Sverige under kommande kvartal, men bedömer inte längre något som orimligt. Vi har tidigare sagt att läget inte kan bli bättre, men har gång efter gång blivit överbevisade. Prisläget är makalöst bra och vi måste rådde till avverkning. Vid en storm kan försörjningsläget snabbt förändras över en natt.

- Direktåtkomliga granslutavverkningar går till skyhöga priser
- Börja beta av "Gudrunbestånden" – lövbestånd och lärk är hög tid, all gallring är eftertraktad
- Røj för allt vad ni orkar, återinvestera en del av nettot
- Beställ markberedning och plantor till våren, brist på särskilda trädslag och provenienser

### Mellansverige

Mellansverige har jobbat hårt med att skotta igen prisdiket till södra Sverige. För massaveden har man lyckats där pris-skillnaden i princip är obefintlig. För timret däremot har man återigen hamnat på efterkälken. Vi bedömer det som ganska troligt med ytterligare trimmerprishöjningar i Mellansverige kommande kvartal. Götalandspriserna fortsätter att smitta av sig upp i Mellansverige och driver på anbudsmarknaden. Samtidigt vittnar lagernivåerna om att sågverken åtminstone för stunden kan ha lite mer is i magen och avvakta, vilket egentligen inte gör det givet med ytterligare höjningar.

- Fortsatt hög efterfrågan på all slutavverkning, främst gran
- All gallring är attraktiv, men säkerställ att du får rätt maskin
- Dags att starta röjsågen innan snön kommer
- Glöm inte bort att beställa markberedning och plantering till våren

### Norra Sverige

Bilden i norra Sverige är som vi tidigare varit inne på betydligt mer spretig än i övriga landet. Vi ser en fortsatt tvåpris-marknad där virkespriserna kan skilja kraftigt inom samma geografi. I ett historiskt perspektiv så är nuvarande prisläge väldigt starkt, men det är utan tvekan här vi ser potentialen till de största prishöjningarna framåt. Prisskillnaden till övriga Sverige är fortsatt större än vad som är motiverat. Vi bedömer prishöjningar under kommande kvartal som troliga. Delar av norra Sverige drabbades under november av omfattande stormskador. Planera för upparbetning av vindfällan, men var mycket försiktig vid arbete i stormfälld skog och ta professionell hjälp om du är osäker.

- Fortsatt bra läge för all avverkning
- Säkerställ att du får rätt betalt för ditt virke, virkesprislåstorna är en djungel
- Røj vad som är möjligt tills vintern sätter stopp
- Beställ skogsvård till kommande säsong - markberedning, plantering och röjning





## Kända profiler ger sin syn på virkesmarknaden



**Oscar Fornander**  
Virkeschef Skogssällskapet

**Timmer:** Det är en fortsatt stor efterfrågan på timmer, trots att räntesänkningarna ännu inte gett något uppsving i byggkonjunkturen. Det är svårt att spå om efterfrågan och därmed de höga timmerpriserna kommer stå sig, men hoppet står till

att priset på färdigvaran stiger under 2025.

**Massaved:** Från en tydlig brist så är vi för stunden i ett läge med ganska gott om massaved i marknaden. Intresset från massavedsköparna är dock fortfarande stort.

**Bränsleved:** Bränslesidan är välförsörjd och har varit så sedan i somras. Vi har haft en mild höst så här långt vilket har bidragit till att omsättningen av bränsle generellt sett varit låg.



**Jerry Larsson**  
Affärsområdeschef Trä, SCA

**Trävaror:** Rörelsen i pris senaste 18 månaderna har varit helt driven av utbudet. Så är det fortsatt för fjärde kvartalet – marknaden rör sig nu sidledes – men jag tycker samtidigt att jag ser signaler att det blir bättre i efterfrågeledet. Nästan alla

aktörer inom byggvaruhandeln uttrycker att deras senaste månader har de haft plussiffror i omsättningen jämfört med tidigare. Vi ser rätt tydliga signaler på positionering för framtida säkerhet i leveranser och börjar närma oss en situation där marknaden blir mera efterfrågedriven.

**Timmer:** Råvaruförsörjningen är stabil för vår del men fortsatt utmanande. Avverkningsanmälningarna för Sverige som helhet borde öka med så höga priser som vi ser nu, men det gör de inte.



**Fredrik Granath**  
VD Rundvirke Skog

**Timmer:** Börjar nu fyllas på med timmer på sågverken. I Mellansverige så sitter nog de flesta med ganska goda lager för tillfället. Intresset av att köpa timmer är dock fortfarande stort.

**Massaved:** Vi ser en relativt god balans för tillfället. Minskad konkurrens från värmeverken och goda drivningsförutsättningar är stora anledningar till att det har kommit fram mycket virke till industrin under hösten. Efterfrågan av massaved är dock fortsatt stor.

**Bränsleved:** Även på bränslesidan är det relativt välförsörjt. Varm höst och låga elpriser har gjort att lagerna för stunden är stabila.



**Johan Padel**  
Affärsområdeschef Trävaror, Holmen

**Trävaror:** Skam den som ger sig – återigen tror vi på framtiden, det ser relativt positivt ut för trävarumarknaden det kommande året även om det är svårt att säga hur mycket det drar och när. USA är en intressant

pusselbit just nu som jag bedömer kan bli mera positiv. Även Byggvaruhandeln i Sverige är relativt positiva, så jag tror att vi är igenom det värsta. Det borde kunna bli en relativt bra säsong våren 2025.

**Timmer:** Läget är fortsatt tufft, framför allt i södra Sverige. Trots högre priser på timmer verkar elasticiteten i utbudet vara lägre än förväntat.



## Skogsfastighetsmarknaden



**Erik Backman**  
Skogs & Lantbruksspecialist  
Danske Bank Östergötland  
[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)

**Dubbelsänkningen och råvarumarknaden ger optimism, men marknaden avvaktar**  
Efter ett 2023 med konstaterad prisnedgång på skogsfastigheter enligt

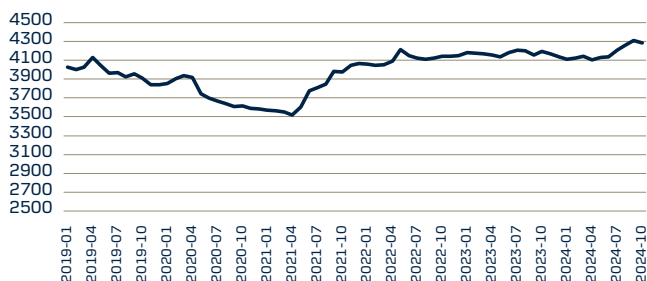
tillgänglig statistik och halvårsstatistik för 2024 som visade samma trend har nu diskussionerna varit huruvida marknaden ännu bottnat eller ej. Novembers dubbelsänkning lär vara en injektion i marknaden, men den faktiska effekten ser vi troligen först efter vintern, när fastighetsvåren vaknar ur sin vila.

Mäklarkåren och spekulanterna verkar vara samstämmiga i att marknaden spretar med betydligt större geografiska skillnader än vad vi upplevde på pristoppen 2022, då landet dammsögs på fastigheter. Idag avgör geografien, tillgängliga grannar och fastighetens beskaffenhet slutpriset i högre utsträckning än tidigare.

### Historiskt högt fastighetsutbud

Utbudet av skog- och lantbruksfastigheter är historiskt högt, sett till den tidsperiod från 2018/2019 som vi har tillgänglig statistik från Hemnet över. Specifikt skogsfastigheter framgår inte av utbudsstatistiken, men tittar vi på hela utbudet av gårdar så är antalet publicerade gårdar historiskt högt. Figur 14 nedan visar antalet publicerade gårdar rullande 12 månader från januari 2019 tills oktober 2024 där utbudet senaste månaden var 23 % högre än samma period föregående år. Under de 6 år som tidsserien visar har utbudet av fastigheter aldrig varit högre än nu.

**Figur 14. Antalet publicerade gårdar på Hemnet 20190101 – 20241001, rullande 12 mån.**



Källa: Hemnet

Det ökande utbudet uppkommer dels genom att antalet publicerade gårdar per månad ökar något, men framför allt på grund av en ökad publiceringstid där det helt enkelt tar längre tid att få fastigheterna sålda på marknaden. Försiktigheten på marknaden är fortsatt påtaglig. På en skogsfastighetsmarknad där efterfrågan varit större än utbudet historiskt vilket givetvis har påverkat prisbilden, får förstas det stora utbudeten potentiellt en påverkan på markpriserna där hettan stillas av utbudet och psykologin som följer av marknadens försiktighet.

### Råd till dig som går i tankarna att köpa skog

- Räkna på fastighetens avkastning, det går att göra bra fastighetsaffärer på skogssidan i dagens råvarumarknad!
- Håll koll på skogsvårdskostnaderna, läs avdelningsbeskrivningen i skogsbruksplanen
- Gå över fastigheten noga. Viltskador, dålig förnygring och röjningsbehov framgår sällan ingående i prospekt och skogsbruksplan
- Kalkylera risken för avverkningsrestriktioner och vad det kan innebära för kassaflödet



**Markus Forsbäck**  
VD, Areal  
[www.areal.se](http://www.areal.se)

Areals utbud är betydligt större än ett normalår och försäljningarna tar längre tid. Främst är det mindre gårdar med boendeinslag som går trögt, på grund av att det ofta

innebär bostadsbyten med begränsande finansiering vid krav på försäljningsklausuler. Trots räntesänkningarna så är psykologin i marknaden fortsatt att räntenivån är hög, man jämfört med tidigare epok av låga räntor och samtidigt har man inte riktigt uppfattat prisnivån för avverkningsnetton. Spänningen framåt är att marknaden kommer vara fortsatt splittrad. Det tar nog tre år efter räntenedgången innan marknaden repat sig ordentligt. Artskyddet skrämmar många spekulanter, egentligen till orimliga proportioner. Det skogsinvesteringarna läser om i pressen är konflikterna medan merparten av avverkningsanmälningarna går friktionsfritt.



**John Wåhlin**  
Agronom,  
reg. Fastighetsmäklare  
Karl Danielsson  
Egendomar AB  
[www.karldanielsson.se](http://www.karldanielsson.se)

Förra hösten var det färre objekt ute men nu är det fler som "prövar marknaden" och

utbudet har ökat, då det finns ett ackumulerat antal säljare. Både köpare och säljare funderar mycket kring vad den långsiktiga räntenivån ska vara och hur det påverkar prisbilden på fastigheterna, därav känns det naturligt att det i vissa försäljningar tar lite längre tid för köpare och säljare att hitta varandra. Det finns fortfarande många kapitalstarka spekulanter, som primärt inte är skogsbrukare, men dom är inte lika många som för 2-3 år sedan. Sannolikt beror det på att det nu finns flera alternativa avkastningar utöver skogsmark. Vår bild är att om virkespriserna håller i sig och räntan fortsätter ner, så borde fastighetspriserna fortsätta takta uppåt framöver.

## Ränta & valuta



**Frida Måhl**  
Valutarådgivare  
<https://research.danskebank.com/research/>

### Dollarn stärks efter Trumps valseger i USA

Inflationen har kommit ner och räntesänkningarna har tagit fart

såväl här hemma som i omvärlden. Det större orosmolnet har skiftat från inflationen till konjunkturen. Data som vi har tagit del av visar mixade signaler men mycket tyder på att det kommer vara fortsatt svagt i Europa ett tag framöver, inte minst i sorgebarnet Tyskland. Diagrammet över industriproduktion visar att produktionen går svagt i Tyskland och Italien medan Spanien, Frankrike och Sverige går bättre. För att stärka ekonomin sänkte Riksbanken räntan till 2,75 % i november och vi tror att de kommer sänka ytterligare för att slutligen landa på 1,75 % till sommaren 2025. Det senaste räntebeskedet medför större skillnader mellan svenska och utländska räntor jämfört med tidigare. Vi tror att ECB kommer sänka räntan till 1,50 % och FED till 3,25 % på 12 månaders sikt. Ränteskillnaderna och konjunktutsikterna gör att vi ser framför oss att EUR/SEK kommer handla kring 11,40 på 3 månaders sikt och kring 11,60 på 6-12 månaders sikt. Att kronan väntas stärkas på kort sikt beror bland annat på att kronan säsongsmässigt ofta stärks runt årsskiftet.

Trump's vinst i presidentvalet i USA kommer ha effekter på utvecklingen globalt framöver. Långa räntor har stigit till följd av att Trump's expansiva finanspolitik dels förväntas stärka ekonomin, dels riskerar att driva upp inflationen på sikt. Dollarn har stärkts kraftigt och vår prognos är att dollarn kommer fortsätta stärkas det kommande året. För Sveriges del är det ännu för tidigt att säga vad Trump's politik kommer innebära. Sverige gynnas av en stark tillväxt i USA eftersom USA är en viktig handelspartner. Av svensk export går dock två tredjedelar till andra länder i Europa, framför allt Tyskland, Norge, Danmark och Finland. Om Trump väljer att införa tullar mot Europa så kommer det missgynna Sverige både direkt och indirekt.

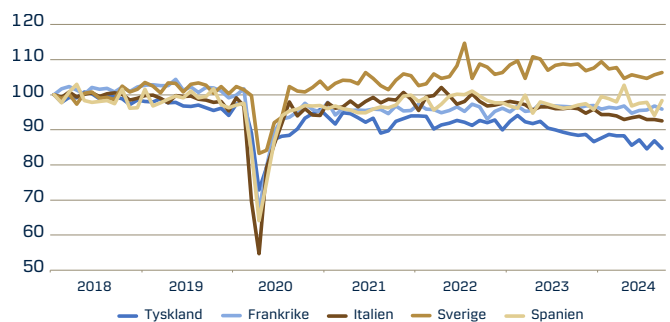
Tabell 2. Prognos ränta & valuta Danske Bank

	Spot	+3m	+6m	+12m
USD/SEK	11.01	10.86	11.26	11.49
EUR/SEK	11.60	11,40	11,60	11,60
GBP/SEK	13.89	13.90	14.32	14.15

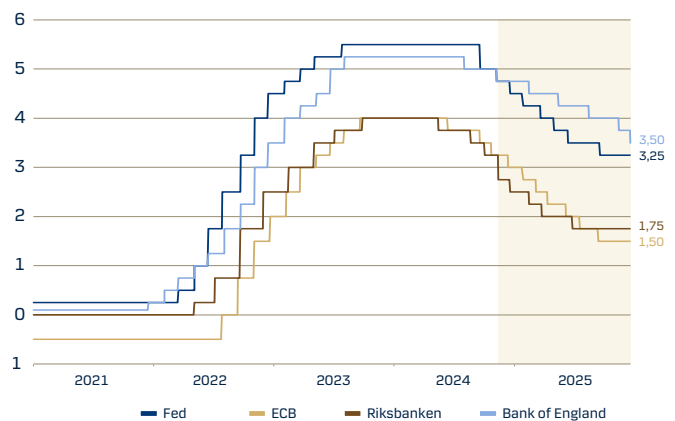
	Spot	+3m	+6m	+12m
Riksbanken	2,75	2,25	2	1,75
ECB	3,25	2,75	2,25	1,50
FED	4,75	4,25	3,75	3,25

Figur 15. Industriproduktion



Källa: Macrobond

Figur 16. 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](https://danskebank.se), [twitter.com/danskebankse](https://twitter.com/danskebankse), [facebook.com/danskebanksverige](https://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](mailto:emma.froda@danskebank.se)