

DRIFTSØKONOMI  
Kontakt: Morten Ipsen  
morten@effektivtlandbrug.dk  
63 38 25 33 - 40 75 76 96Den Europæiske Union ved Den Europæiske Fond  
for Udvikling af Landdistrikter og Ministeriet  
for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har deltaget  
i finansieringen af projektet.

# Ekspert: Ejendomspriserne bundner nu

**Forhenværende professor tror, at ejendomspriserne er ved at nå bunden.**

AF MORTEN IPSEN

Den erfarne økonom og forhenværende professor ved Fødevareøkonomisk Institut, Jens Hansen, kan se indikationer på, at ejendomspriserne i landbruget er ved at bunde ud.

- Realrentens fald de senere år, og det kraftige fald i ejendomspriserne taler for, at faldet i ejendomspriserne afløses af stigninger, lød det fra professoren på en temadag i går arrangeret af Det Kongelige Danske Landhusholdningsselskab.

Årsagen er den udvikling, der er sket de senere år i forrentningen af landmandens kapital.

Ifølge Jens Hansens beregninger lå forrentningen på 0,3 procent i gennemsnit i årene 2007-2009, hvilket var under realrenten på 3,7. Det er nu vendt rundt, så forrentningen fra 2010 til 2012 har været 2,2 procent i gennemsnit, og den reale lånerente kun har været 1,1 procent.

- At realrenten nu ligger under forrentningsprocenten giver indikationer af, at nu burde faldet i ejendomspriserne høre op, vurderede Jens Hansen, og forklarede, at stigningerne i ejendomspriserne indtil 2006 netop skyldtes et fald i realrenten. At ejendomspriserne så fortsatte op helt indtil 2008, forklarer han med



Knap 100 tilhørere, hovedsageligt virksomhedsledere, lyttede til de forskellige indlæg på gårdsdagens temadag, der var arrangeret af Det Kongelige Danske Landhusholdningsselskab. (Fotos: Morten Ipsen)

de stærkt stigende kornpriser i 2007, som fik landmændene til at tro, at det blot var et spørgsmål om tid, før svinepriserne fulgte med op. Det skete som bekendt ikke.

## Det er nu

Selv om professoren tror, at bunden er ved at være nået, kommer vi dog ikke til at se nogen hurtig vending i ejendomspriserne, fastslog han.

- Landmændene er nu blevet klar over, hvor stor risikoen er. De er mindre risikovillige, hvilket lægger et vist nedadrettet pres på ejendomspriserne. Jeg tror derfor ikke, at vi vil se store stigninger i ejendomspriser-

ne i den nærmeste fremtid, lød det fra Jens Hansen.

Direkte adspurgt af en tilhører i salen, om det er nu, at de unge skal købe ejendom, svarede han »ja«.

- Men de skal være indstillet på, at de tager en stor risiko. Man skal ikke være tryghedsnarkoman for at give sig i kast med landbrug. Men det er man jo heller ikke som landmand.

## Svært at tjene penge

En af de unge tilhørere udtrykte bekymring for, at afkastningsgraderne i landbruget er langt lavere end i mange andre erhverv.

- Måske skal vi lære ikke at

være så risikovillige, mente den unge virksomhedsleder.

En anden tilhører, Henrik Henneberg, Esbjerg, tror ikke på, at ejendomspriserne står foran en vending.

- Jeg tror ikke, bankerne er tilfredse med så lave afkastningsgrader. Jeg tror, vi skal længere ned. Vi skal ned på et realistisk niveau, og der er vi ikke endnu.

Jens Hansen vurderer, at landmændene er så glade for deres erhverv og værdsætter den frie tilværelse som selvstændige så meget, at det presser forrentningsprocenten ned.

- Det gør det svært at tjene penge i landbruget. Men hvis



- At landmændenes forrentningsprocent nu ligger under realrenten giver indikationer af, at nu burde faldet i ejendomspriserne høre op, siger Jens Hansen, professor emeritus, Fødevareøkonomisk Institut.

der er mange af jer unge, der synes, at det giver et dårligt afkast, så vil det påvirke priserne, lød det fra den forhenværende professor, inden Landhusholdningsselskabets præsident, Frederik Lütichau, gjorde opmærksom på, at tallene for forrentningsprocenterne er gennemsnitstal. Der kan være meget store forskelle fra bedrift til bedrift.

## Afkastkrav

Også erhvervsøkonomisk chef i Videncentret for Landbrug, Klaus Kaiser, har for nylig været ude med meldinger i Effektivt Landbrug om, at ejendomspriserne er ved at bunde, om end en vending i priserne vil ske i et langsomt tempo.

Søren Porsbjerg, landbrugschef i Nordea, vil ikke kommentere ejendomspriser over for Effektivt Landbrug.

- Det gør vi af princip ikke over for pressen. Men jeg kan da sige, at der nok er et element af psykologi i det. Vi ser stort set ingen handler for øjeblikket.

Søren Porsbjerg er enig i, at en afkastningsprocent på to procent, som landmændene ifølge Jens Hansen har haft de senere år, er lavt.

- Nordea stillere højere krav (ved långivning, red.). Man skal dog huske på, at afkastningsforrentningen hænger sammen med det aktive, den enkelte investerer i, og det udgangspunkt, den enkelte har. Nogle af dem, der har et godt økonomisk udgangspunkt, stiller andre krav til afkast, lyder det fra Søren Porsbjerg.

Jens Hansens beregninger var foretaget på landbrugsbedrifter med to medarbejdere eller derover.

# - Forvent ikke en strøm af eksterne investorer

**- Landmændene skal ikke forvente stor tilstrømning af eksterne investorer til erhvervet, mener tidligere økonomisk overvismand.**

AF MORTEN IPSEN

Der har været talt meget om eksterne investoreres mulige interesse i landbruget.

De lave afkastningsgrader sætter imidlertid en naturlig bremse for de eksterne investoreres lyst til at investere i erhvervet, vurderer tidligere økonomisk overvismand og

professor ved Fødevareøkonomisk Institut, Niels Kærgård.

- Hvis man opfører sig, som man plejer, tror jeg ikke på en stor tilstrømning af eksterne investorer, lød det fra Niels Kærgård, da han i går gæstede DLG Fyn i Odense i anledning af Det Kongelige Danske Landhusholdningsselskabs uddeling af Virksomhedslederprisen 2012.

## Grænse for størrelse

Landbrugsproduktion har lidt karakter af at være en betalt hobby, og de vil derfor formentlig fortsat være præget af en vis grad af privatøkonomisk

finansiering. Dette vil sætte en grænse for, hvor store bedrifterne bliver, vurderede Niels Kærgård.

Den tidligere overvismand mener, at landmændenes fremtid i høj grad afhænger af, hvordan de håndterer et stigende prispres fra producenter i lavtlønslande samtidig med, at kravene til dyrevelfærd og miljø stiger herhjemme.

- Hvis ikke landbruget har et godt forhold til politikerne og det omgivende samfund, så kan det blive katastrofalt, lød det fra Niels Kærgård, og tilføjede:

- På de globale markeder

er der et meget stort fokus på prisen, mens politikerne og de øvrige omgivelser herhjemme

har stort fokus på bløde værdier som for eksempel dyrevelfærd.



Den tidligere overvismand, professor Niels Kærgård, er ikke bekymret for dansk landbrugs fremtid.

## Erhvervet overlever

Professoren var dog ikke bekymret for dansk landbrugs fremtid.

- De store gældsprocenter er et problem for de nuværende ejere, men ikke nødvendigvis for landbruget som sådan. Det er først et problem for dansk landbrug, hvis det ikke er rentabelt med en jordpris på 0 kroner, sagde Niels Kærgård, og tilføjede:

- Dansk landbrug har en plads i fremtiden, men det er ikke sikkert, at der er plads til alle de nuværende ejere i fremtidens landbrug.