

# Nu kan det betale sig at købe landbrugsejendom

**Nye prisfald betyder, at det nu er driftsøkonomisk rentabelt at købe landbrugsejendomme, vurderer Videncentret for Landbrug. Andre faktorer hæmmer dog købelysten.**

AF MORTEN IPSEN

■ Den gennemsnitlige pris for ejendomme omsat i fri handel blev reduceret med 13 procent i fjerde kvartal 2011.

Dermed er priserne nu for første gang siden midten af 00'erne kommet ned i et niveau, hvor en gennemsnitlig køber har gode muligheder for at få forent den investerede kapital, vurderer Klaus Kaiser, erhvervsøkonomisk chef i Videncentret for Landbrug.

- Vores vurdering er, at et niveau omkring 150.000 kroner pr. hektar, som markedet nu er ved at nærme sig, ikke er helt skævt i forhold til produktionsværdien. Hvis man låner til en fast rente på et 30-årigt lån og med en kornpris på 120 kroner, når man faktisk frem til nogenlunde det niveau, der handles på nu, siger Klaus Kaiser, der understreger, at han udtaler sig på baggrund af meget få ejendomshandler. I fjerde kvartal 2011 blev der således kun foretaget 537 handler, hvilket er et fald på 19 procent.

De få handler betyder, at der er en risiko for, at de tal, som denne artikel bygger på, ikke giver et fuldt dækkende billede af markedsniveauet. Klaus Kaiser understreger endvidere, at hans udtalelser er generelle og baseret på gennemsnitsbetragtninger, mens det naturligvis er individuelle forhold, der afgør købsprisen på en ejendom.

## Begrænset købslyst

Trods de optimistiske meldinger tror Klaus Kaiser ikke på, at prisfaldet betyder, at ejerne

af ejendommene nu med ét slag får meget lettere ved at afhænde deres gårde.

Årsagen er ifølge den erhvervsøkonomiske chef hovedsageligt to faktorer, der sætter deres præg på priserne: Den ene er psykologien i markedet, som indebærer, at mange fortsat afventer køb af ejendomme af frygt for, at priserne vil falde (en hel del) mere.

- Den anden ting, der er i spil, er, køberne som oftest oplever adgangen til kapital som meget vanskelig som følge af de solvenskrav, som bankerne forsøger at opfylde. De indebærer, at deres udlån ikke må være for stort i forhold til indlånet, forklarer Klaus Kaiser.

Hans vurdering er derfor, at ejendomsmarkedet er ved at bunde ud, men at det ikke

kommer til at gå særligt hurtigt.

- Vi er så småt gået i gang med en træg vending, som vil strække sig over flere år. Historisk set har der altid været en træghed i markedet i situationer som denne, og der er en risiko for, at det kommer til at tage lidt længere tid, end det plejer, denne gang, fordi krisen er dybere, end vi normalt ser, siger Klaus Kaiser. Han er derfor af den opfattelse, at en typisk landmand burde have god tid til at tænke sig om og lave det fornødne forarbejde, inden købsbeslutningen træffes.

## Udfladning

Klaus Kaiser fortæller, at det for er sket, at der ligefrem danner sig en negativ prisboble, altså at priserne ryger

ned under det niveau, hvor det egentlig burde være, markedsøkonomisk set.

Det tror han dog ikke sker denne gang.

- Langt hovedparten af prisfaldet er allerede sket. Dertil kommer, at den mere effektive del af landmændene er de prisstyrende i markedet, da det ofte er dem, der har mest kapital til rådighed og kan forentede det opkøbt på bedre vis. Og da det allerede er en god forretning på nuværende tidspunkt at købe, taler det for, at markedet er ved at flade ud nu, siger Klaus Kaiser.

Formand for Landbrugsudvalget i Dansk Ejendomsrådgiverforening, ejendomsrådgiver H. C. Hansen, vurderer, at priserne nu er nået ned på et niveau, som driften af ejendommene kan forrente.

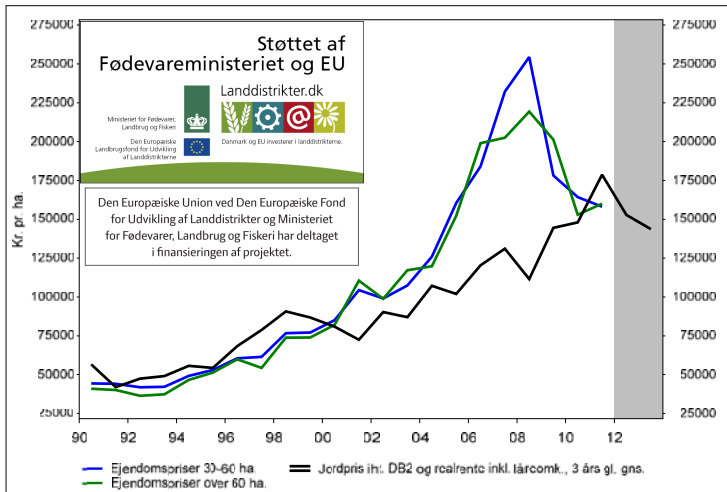
- Bankerne kræver typisk, at køber skal kunne forrente den investerede kapital med fem procent, hvilket er muligt med det aktuelle prisniveau, siger han til Jyllands-Posten.

- Vi er så småt gået i gang med en træg vending, som vil strække sig over flere år

KLAUS KAISER, ERHVERVSØKONOMISK CHEF, VIDENCENTRET FOR LANDBRUG

morten@effektivtlandbrug.dk  
telefon 63 38 25 33

## EJENDOMSPRISERNE FLADER UD



Grafen viser sammenhængen mellem markedsprisen og ejendomsværdien ud fra en beregning af produktionsværdien (DB2, mv.). Kilde: Videncentret for Landbrug.