

FOKUS PÅ DRIFTSØKONOMI

En fornuftig jordpris er en individuel størrelse

Der skal en række overvejelser til for at fastlægge en realistisk jordpris.

AF EBBE MORTENSEN

€ Er 150.000 kroner pr. hektar en realistisk jordpris?

Det er svært at svare på. En række faktorer skal overvejes, og til det formål har Videncentret for Landbrug udarbejdet et notat, som kan hjælpe den enkelte landmand med at finde et realistisk prisniveau.

- Den enkelte landmand skal tage stilling til, hvilken rente han kan få finansieret jorden til. Desuden skal han indregne den forventede kornpris de næste x antal år – eller rettere den gennemsnitlige jordpris på langt sigt. Efterfølgende kommer alle de lokale forhold, siger erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser, Videncentret for Landbrug.

Der er nemlig store regiona-

le forskelle på prisniveauerne, ligesom der er store individuelle forskelle på de landejendomme, der bliver handlet i henhold til hvilke aktiver, der indgår i handlen samt aktivernes kvalitet og beskaffenhed, for eksempel jordens bonitet, arrondering, vandingsstilladelse, miljøforhold og ekspansionsmuligheder.

Jorden skal kunne forrente sig

Videncentrets vurdering af jordpriserne tager udgangspunkt i jordens forrentningssevne, udtrykt ved produktionsværdien plus eventuelle fremtidige kapitalværdigevinster.

- Normalt kan man indregne en kapitalværdigevinst svarende til inflationsudviklingen, fordi landmanden i takt med stigende jordpriser kan belåne værdistigningen til at afdrage på gælden, påpeger Klaus Kaiser, som understreger, at det naturligvis afhænger af forventningerne til den fremtidige jordpris.

Estimerede jordpriser, inkl. kapitalværdi					
Kalkulationsrente (%)	Kornpriser, kr/hkg				
	80	100	120	140	160
4,5	178.512	238.098	300.411	355.102	410.237
5,5	115.508	154.064	194.384	229.772	265.448
6,5	85.375	113.873	143.675	169.831	196.200
7,5	67.711	90.313	113.949	134.694	155.607
8,5	56.104	74.831	94.415	111.603	128.932
9,5	47.893	63.880	80.598	95.217	110.064
10,5	41.779	55.725	70.035	83.109	96.013

Estimerede jordpriser, ekskl. kapitalværdi					
Kalkulationsrente (%)	Kornpriser, kr/hkg				
	80	100	120	140	160
4,5	71.301	95.101	119.990	141.834	163.857
5,5	58.337	77.810	98.174	116.046	134.064
6,5	49.362	65.839	83.070	98.193	113.439
7,5	42.781	57.061	71.994	85.101	98.314
8,5	37.748	50.348	63.524	75.089	86.748
9,5	33.774	45.048	56.837	67.185	77.616
10,5	30.558	40.758	51.424	60.786	70.224

Estimerede jordpriser, henholdsvis inkl. og ekskl. kapitalværdi (Kilde: Videncentret for Landbrug, Økologi og Virksomhedsledelse)

- Forventer landmanden, at der ikke vil være nogen kapitalgevinst de næste år, så kan han ikke indregne kapitalværdien.

Men da man altid har en lang tidshorison, når man investerer i jord, er det på sin plads i en vis udstrækning

at indregne kapitalværdien, tilføjer Klaus Kaiser.

- Vi har lige været igennem en voldsom boble på jordpri-

serne, fortsætter han, og hvis landmanden ikke mener, at korrektionen er færdig – og at priserne skal længere ned – så kan han ikke indregne kapitalværdien, i hvert fald ikke i de første år.

Jordpriserne flader ud

Med udgangspunkt i en kornpris på 120 kroner pr. hektokilo og en kalkulationsrente på 6,5 – kalkulationsrenten er den samlede finansieringsrente inklusiv omkostninger og med 60 procent realkreditfinansiering og 40 procent pengeinstitutfinansiering – kommer Videncentret frem til en realistisk jordpris på cirka 83.000 kroner pr. hektar, hvis man ikke medregner nogen kapitalværdi, og cirka 144.000 kroner, hvis man medregner kapitalværdien.

- Disse priser tager udgangspunkt i 100 procent fremmedfinansiering. I nogle tilfælde kommer landmanden med en egenkapital. Andre kan måske benytte YJ-lån, som gør, at man kan finansiere jorden billigere, nævner Klaus Kaiser.

- Aktuelt, tilføjer han, vil en realistisk jordpris nok ligge et sted mellem de to beregninger – med eller uden kapitalværdi. Jordpriserne vil sandsynligvis flade ud omkring de niveauer, vi ser i øjeblikket, og holde sig i ro de første år.



- Vi har lige været igennem en voldsom boble på jordpriserne, siger erhvervsøkonomisk chef i Videncentret for Landbrug, Klaus Kaiser. Så hvis landmanden ikke mener, at korrektionen er færdig – og at priserne skal længere ned – så kan han ikke indregne kapitalværdien, i hvert fald ikke i de første år. (Arkivfoto)

Ung landmand: Jordpriserne skal længere ned

■ Det skal være en god forretning at drive landbrug. Det mener Kasper Kjær Olesen i Glamsbjerg på Fyn, som til sommer er færdigguddannet som agrarøkonom. Derfor vil han ikke give mere end 100.000-120.000 kroner pr. hektar, når han skal investere i en ejendom.

- Hvis jeg skal knokle fra syv morgen til 10 aften hver dag for at tjene 20.000 kroner om måneden, så gider jeg ikke. Selvfølgelig skal man arbejde hårdt i de første år som selvstændig. Det er der ingen tvivl

om. Men der skal også være plads til børn, venner og en ferie, uden at man skal bekymre sig om økonomien, siger den unge fynbo, som ser gode muligheder for at etablere sig som selvstændig indenfor en overskuelig fremtid.

De aktuelle jordpriser er dog fortsat lidt for høje, vurderer han.

- Jeg ser 30 år frem i tiden, så jeg er nødt til at kalkulere med et højere renteniveau end det aktuelle. Derfor skal jordpriserne yderligere ned, hvis livet som selvstændig skal hænge

sammen på en fornuftig måde, siger Kasper Kjær Olesen, som – trods et ejendomsmarked, der nærmest ligger brak i øjeblikket – tror på, at banken og kreditforeningen vil bakke ham op, hvis han finder den rigtige ejendom til den rigtige pris.

Hvis det ikke kan lade sig gøre, vender han blikket mod udlandet.



- Hvis jeg skal knokle fra syv morgen til 10 aften hver dag for at tjene 20.000 kroner om måneden, så gider jeg ikke. Selvfølgelig skal man arbejde hårdt i de første år som selvstændig. Det er der ingen tvivl om. Men der skal også være plads til børn, venner og en ferie, uden at man skal bekymre sig om økonomien, siger Kasper Kjær Olesen, som ser gode muligheder for at etablere sig som selvstændig indenfor en overskuelig fremtid. (Foto: Ebbe Mortensen)