



Den aktuelle jordpris er passende

Af Morten L. Handrup
mha@landbrugsmedierne.dk
tlf. 33 39 47 44

Mandag 6. januar 2014 13:56

Annonce



Priser på 150.000-170.000 kr. pr. hektar svarer til produktionsværdien ifølge VFL.

Det aktuelle prisniveau på 150.000-170.000 kr. pr. hektar er passende i forhold til produktionsværdien af dansk landbrugsjord. Det vurderer Videncentret for Landbrug i et notat vedrørende prissætning af jord i årsregnskaberne.

Landbrugsjordens forrentningsevne afhænger i den konkrete situation af mange forskellige forhold, men i notatet er der specielt regnet på, hvad kornpris, rente og en eventuel fremtidig værdistigning på jorden betyder.

Beregningerne er lavet ud fra, hvad dækningsbidraget på god kornjord plus hektarstøtte kan forrente.

Hvis der regnes med en langsigtet kornpris på 130 kr. pr. hkg, en rapspris på 280 kr. og en kalkulationsrente på 5 procent inklusiv alle finansieringsomkostninger, kommer Videncentret frem til en langsigtet pris på jord svarende til den rene produktionsværdi på 92.000 kr. pr. hektar. Dertil kommer, at jorden typisk udgør 60-70 procent af den samlede ejendomsværdi, og ejendomsprisen er derfor tilsvarende højere.

Men jordprisen fastsættes desuden både ud fra produktionsværdien og de forventede fremtidige prisstigninger på jord, påpeger erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser.

»Hvis man regner med, at jordens værdi vil stige i takt med inflationen, hvilket næppe er en helt urimelig antagelse, kommer man frem til en noget højere jordpris på 157.000 kr. pr. hektar.

Vurderingen af jordens værdi kan således ligge inden for et meget bredt interval, afhængig af forventningerne til de fremtidige prisstigninger på jord. De aktuelle markedspriser flugter dog nogenlunde med, at markedet forventer, at jorden stiger i takt med inflationen,« siger Klaus Kaiser.

Ud over generelle forhold som kornpris, rente og inflation afhænger prisen pr. hektar på den enkelte bedrift blandt andet af bygningsmassens værdi, jordens bonitet, arrondering, vandingsmuligheder og miljøforhold.

Der er også store regionale forskelle på prisniveauerne, hvilket afspejler sig i Finanstilsynets bud på priserne på landbrugsjord uden bygninger, der varierer fra 120.000 kr. pr. hektar i Vestjylland til 175.000 kr. pr. hektar på Lolland/Falster.

Læs også: Om at turde sige farvel til krisen



Foto: Jens Tønnesen.

Jordprisen ligger nu på et niveau, der nogenlunde svarer til produktionsværdien.

Printet fra www.landbrugsavisen.dk 6. januar 2014.

Ophavsretten tilhører LandbrugsAvisen. Informationerne må alene anvendes til egen, ikke-kommerciel brug.

Artiklen findes på adressen:

www.landbrugsavisen.dk/Nyheder/Netnyheder/2014/1/6/Denaktuellejordpriserpassende.htm



Se 'European Agricultural Fund for Rural Development' (EAFRD)