

Usikkert om jordprisen har nået bunden

Der er gode argumenter for, at bunden i jordprisen er nået, men der er også argumenter imod, vurderer økonom.

AF MORTEN IPSEN

Jordprisen kan meget vel have nået bunden på kort sigt, men på lidt længere sigt er blandt andet renten afgørende for, om jordpriserne holder niveauet, eller om de skal endnu længere ned eller op.

Det vurderer Klaus Kaiser, erhvervsøkonomisk chef i Videncentret for Landbrug.

Hovedargumenterne for, at bunden er nået, er ifølge Klaus Kaiser de seneste stigninger i prisen på en lang række af landbrugets produkter, for eksempel korn og mælk.

Desuden forventes det, at priserne vil stige yderligere de næste 10 år, dog undtagen svinekødet. Men da de mest effektive svineproducenter i Danmark stadig tjener penge og hele tiden har gjort det, kan de også være med til at sætte prisniveauet på jorden. - sammen med de øvrige

landmænd, der tjener penge. - Det er de økonomisk bedst kørende landmænd, der bestemmer prisen, da de kan byde mest for jorden og samtidig kan forrente investeringen bedst, forklarede Klaus Kaiser i et indlæg på konferencen »Økonomiens Dag« i Skejby forleden.

Stabil indtjening

Klaus Kaiser pegede på, at de mest effektive producenter har haft en stabil god indtjening.

ning på omkring 600.000 kroner pr. bedrift de seneste år. Dertil kommer, at lovændringer har åbnet for eksterne investorer adgang til jord. Effekten er dog ikke synlig endnu på grund af de krav, herunder alfastkrav, som investorerne stiller for at putte penge i erhvervet.

- Men når den rette organisation omkring eksterne investeringer i landbrug er bygget op, vil det kunne kanalisere pengene derhen, hvor der er

afkast. Og så vil eksterne midler øge efterspørgslen efter jord og landbrugsejendomme, sagde Klaus Kaiser.

Endelig er der udsigt til fortsat lave renter på kort sigt, og det understøtter i høj grad jordpriserne, tilføjede han.

Risici

Der er dog også meget, der taler imod, at bunden er nået, pointerede Klaus Kaiser.

Et af argumenterne er, at væksten i verdensøkonomien stadig er sårbar. Et andet er, at jordpriserne fortsat er overvurderede, hvis man sammenligner med tidligere kriser i landbruget og bristede prisbobler i andre brancher. - Risikoen for, at vi kommer til at følge 1978-88 forløbet (hvor jordpriserne faldt 58 procent), er der, lød det fra Klaus Kaiser.

Ifølge økonomien indikerer tal fra Danmarks Statistik et niveau i jordpriserne på mellem 150.000 og 160.000 kroner

pr. hektar i 2. kvartal 2010. Det er et fald på 26 procent siden 2008. I sidste halvdel af 2010 er jordpriserne formentlig faldet en tand yderligere, vurderer Klaus Kaiser.

Renten

Stramme kreditforhold er en anden faktor, som påvirker jordpriserne. Her vurderer Klaus Kaiser, at finansverden har lempet vilkårene lidt over for erhvervslivet i den senere tid, men intet tyder på, at det er sket over for landbrugssektoren.

En anden faktor, der kan dæmpe jordpriserne, er, hvor meget de danske landmænd modtager i EU-støtte. Det ser ifølge Klaus Kaiser ud til, at støtten vil blive reduceret i EU's nye landbrugsreform fra 2013, dog uden at det er muligt at sætte tal på endnu.

En helt afgørende faktor er renteniveauet.

- Højere renter på mellem- langt sigt kan også være et argument for, at jordprisen ikke har nået bunden, lød det fra Klaus Kaiser.

Endelig er investeringerne i landbruget meget lave for tiden. Sammenhængen til jordpriserne er tydelig ifølge økonomien.

- Der går typisk et år fra, at vi har en situation med store ændringer i jordpriserne, til det har forplantet sig i investeringsomfanget. Jeg kan godt tvivle på, om effekten har nået at forplante sig fuldt ud endnu.

Nedslidning

Klaus Kaisers konklusion var, at hvis man indregner det endnu ikke opgjorte fald i jordpriserne i andet halvår 2010, så er bunden i jordpriserne nået - på kort sigt. På længere sigt er der stor usikkerhed, vurderede økonomien. Han lagde ikke skjul på, at der fortsat er forhold, som kan trække jordprisen ned på lidt længere sigt. Klaus Kaisers vurderer, at der i de kommende år vil ske en nedslidning af landmændenes produktionsapparat,

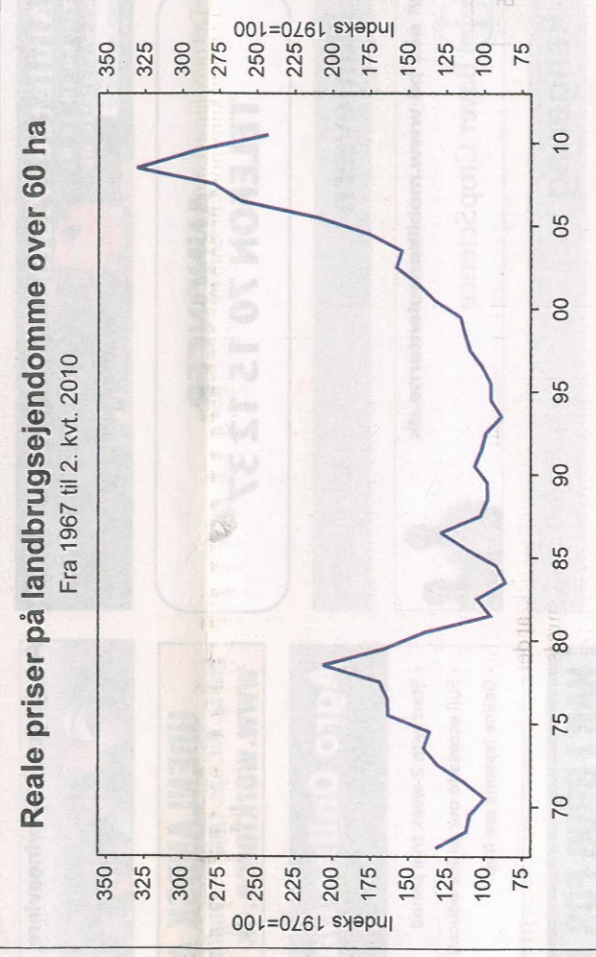


Jordpriserne har formentlig nået bunden på kort sigt, men på længere sigt er der stor usikkerhed, vurderede Klaus Kaiser, erhvervsøkonomisk chef i Videncentret for Landbrug. (Fotos: Morten Ipsen)



DRIFTSØKONOMI

Kontakt: Morten Ipsen
morten@effektivtlandbrug.dk
63 38 25 33 - 40 75 76 96



Kilde: Videncentret for Landbrug



I andet kvartal 2010 lå jordpriserne på mellem 150.000 og 160.000 pr. hektar. De er formentlig faldet en tand yderligere siden, lød vurderingen over for de fremmødt på Økonomiens Dag.

- Der går typisk et år fra, at vi har en situation med store ændringer i jordpriserne, til det har forplantet sig i investeringsomfanget. Jeg kan godt tvivle på, om effekten har nået at forplante sig fuldt ud endnu

morten@effektivtlandbrug.dk
telefon 63 38 25 33

KLAUS KAISER, ØKONOM,
VIDENCENTRET FOR LANDBRUG