



Økonom:

# Jordprisen er fladet ud

**Den lave rente og højere produktpriser holder hånden under priserne, men på lidt længere sigt er usikkerheden meget stor, mener økonom.**

Af Morten L. Handrup

Hvad skal jord koste? Er prisen 150.000 kr. pr. hektar, eller er den meget lavere? Er bunden nået, eller vil priserne falde endnu mere?

LandbrugsAvisens rundringning i sidste uge viste, at der er meget stor usikkerhed omkring priserne.

På den ene side melder finanssektoren ud, at jordprisen ikke bør komme under

150.000 kr. pr. hektar, og på den anden side høres profetier om priser langt under 100.000 kr. pr. hektar.

»Der er behov for at give et mere nuanceret billede af udsigterne for jordpriserne, uden de forskellige kommercielle og politiske hensyn som ofte præger udmeldingerne,« siger erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser, Videncentret for Landbrug

De seneste priser på ejendomme fra Danmarks Statistik er fra 2. kvartal 2010. De indikerer ifølge Klaus Kaiser jordpriser i niveauet 150.000-160.000 kr. pr. hektar. Han skønner, at priserne er faldet lidt mere i sidste halvdel af 2010.

## Stor variation

I teorien er jordens værdi bestemt af nettoafkastet, men det

er helt forfejlet kun at se på produktionsværdien, mener Klaus Kaiser.

Som eksempel på andre forhold, der påvirker jordpriserne, nævner han lovgivningen, muligheden for at låne penge, landbrugets egenkapital og gældsforhold foruden mange andre forhold.

Det er netop kombinationen af de mange forskellige faktorer, der gør, at man ser den store variation i priserne og prisforventningerne. Det er også kompleksiteten og mangfoldigheden af faktorer, der gør det til en gratis omgang for de mange prognosemagere, mener Klaus Kaiser.

## »Bunden er nået«

Der er gode argumenter for, at bunden er nået med hensyn

til jordpriserne, mener han, men der er også gode grunde til, at priserne kan falde endnu mere.

Hovedargumenterne, for at bunden er nået, er, at produktpriserne er steget og ventes at stige yderligere i fremtiden, samtidig med at de mest effektive, selv blandt svineproducenterne, stadig tjener penge og hele tiden har gjort det.

Det er nemlig typisk de mest effektive, der sætter prisniveauet. De har både bedre økonomi til opkøb og kan forrente investeringen bedre.

Klaus Kaiser gør også opmærksom på, at driftsresultaterne for landbruget ikke giver hele billedet af landbofamiliernes økonomi. Selv om landbrugsdriften har givet underskud, har blandt andet ind-

komster udefra betydet, at der stadig har været et samlet resultat, som bortset fra 2009 har været klart positivt.

Den meget lave rente er også med til at lægge en bund under jordpriserne.

På lidt længere sigt kan også eksterne investorer øge efterspørgslen efter jord.

## »Bunden er ikke nået«

På den anden side er der også mange faktorer, der peger i retning af, at priserne kan fortsætte med at falde.

Det gælder både, hvis man sammenligner med tidligere kriser i landbruget og tilsvarende bobler i andre sektorer. Det peger i retning af, at priserne kan falde endnu mere.

De stramme kreditforhold gør det også svært at få finan-

sieret investeringer i fast ejendom, og der er risiko for, at de seneste års kraftige fald i investeringerne ikke er slået fuldt igennem i jordpriserne endnu.

På lidt længere sigt ventes renten at stige, samtidig med at der er udsigt til, at EU-støtten falder.

Det er alt sammen forhold der gør, at jordpriserne kan komme endnu længere ned, og at det vil tage flere år, før de igen begynder at stige.

Hans konklusion er, at vi på kort sigt nok har set bunden, men at usikkerheden på lidt længere sigt er meget stor. Især vil udviklingen i renten og produktpriserne blive afgørende, mener han.

handrup@landbrugsavisen.dk