



e30cf71a

Jord må koste det dobbelte, hvis man medregner værdistigning

Videncentret for Landbrug -
Makroøkonomi

Landbrugsavisen 13. januar 2012, Økonomi, side 8

Videncentret for Landbrug Når bunden er nået, vil priserne igen stige og følge inflationen, forudser økonom.

Af Morten L. Handrup

Hvis man kun tager udgangspunkt i produktionsværdien, altså hvad man kan få ud af at dyrke jorden, er god kornjord ikke mere end 100.000 kr. værd, men hvis man regner med, at jordpriserne på langt sigt mindst vil følge inflationen, kan man give op til dobbelt så meget for jorden.

Det viser beregningerne i et notat, som erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser, Videncentret for Landbrug, har lavet over, hvad landbrugsjord må koste under forskellige forudsætninger.

Ovennævnte jordværdier er beregnet ved en kornpris på 120 kr. og en kalkulationsrente på 5,5 procent. Der er desuden regnet med en inflation på to procent.

Med eller uden prisstigning Tallene viser, hvor meget det betyder, om man indregner en prisstigning på jorden eller ej.

»Hvis der slet ikke indregnes en værdistigning, vil det betyde, at jordpriserne ikke stiger fra det nuværende niveau i hele lånets løbetid. Det er ikke realistisk.

På den anden side er det nok også urealistisk at regne med, at jordpriserne vil stige det første par år.

Som udgangspunkt bør man derfor nok forudsætte, at jordpriserne flader ud omkring det aktuelle niveau, men hvis investeringshorisonten er på mindst 10 år, som jordkøb typisk er, bør man indregne prisstigninger.

Under forudsætning af en kornpris på 120 kr./hkg og en rente på 5,5 procent, vil prisen derfor ligge tættere på 200.000 kr. end på 100.000 kr.,« siger Klaus Kaiser.

Han gør også opmærksom på, jordpriserne historisk har fulgt inflationen indtil cirka 2005.

En pris, der følger inflationen, svarer til, at jorden bevarer sin reelle værdi, mens uændrede jordpriser betyder, at jorden taber i værdi over tid.

Forudsætninger

Valget af forudsætninger er altså helt afgørende for, hvilket resultat man når frem til.

»En langsigtet kornpris omkring 120 kr. er ikke helt hen i vejret. Det svarer til de langsigtede prognoser for de næste 10 år fra OECD/FAO og USDA.

Til gengæld kan kalkulationsrenten variere rigtig meget, og det har næsten lige så stor betydning for jordpriserne.

En kalkulationsrente på 5,5 procent kan for nogen være realistisk i den aktuelle situation med 60 procent realkreditfinansiering og 40 procent pengeinstitutfinansiering.

Hvis man derimod har mulighed for at egenfinansiere en del af investeringen, kan man betale en tilsvarende højere pris for jorden,« forklarer Klaus Kaiser.

Omvendt kan man ikke give så meget for jorden, hvis man er nødt til at regne med en kalkulationsrente, der er højere end de 5,5 procent.

De seneste tal for større landbrugsejendomme -altså jord plus bygninger -fra andet kvartal sidste år ligger ifølge Skat og Danmarks Statistik på et niveau omkring 155.000- 165.000 kr. pr. hektar.

Klaus Kaiser ønsker ikke at give et specifikt bud på, hvad jordprisen aktuelt burde være.

Formålet med beregningerne er derimod at hjælpe med at finde et udgangspunkt til at værdiansætte jorden i en situation, hvor antallet af handler er faldet så kraftigt, at det er vanskeligt at danne et klart billede af markedsprisen. Herudfra kan man så tilføje de lokale og ejendomsspecifikke forhold, inden den endelige jordpris kan fastlægges, for eksempel til brug i årsregnskabet.

Notatet kan findes på www.landbrugsinfo.dk/ økonomianalyser.

Støttet af
Fødevarerministeriet og EU



Ministeriet for Fødevarer,
Landbrug og Fiskeri



Landdistrikter.dk



Den Europæiske
Landbrugsfond for Udvikling
af Landdistrikterne



Danmark og EU investerer i landdistrikterne.

Den Europæiske Union ved Den Europæiske Fond
for Udvikling af Landdistrikter og Ministeriet
for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har deltaget
i finansieringen af projektet.

Alt materiale i Infomedia er ophavsretligt beskyttet.

Kunden må ikke sælge, videregive, distribuere, gengive eller mangfoldiggøre materiale fra Infomedia uden særlig og skriftlig aftale med Infomedia. Overført (downloadet) materiale skal slettes efter anvendelsen og må ikke indlægges i informationsgenfindingsystemer, som for eksempel elektroniske postsystemer, databaser, fælles netværk eller lignende.

Videreformidling.

Kunden må foretage videreformidling (ved videreformidling forstås kopiering, distribution via elektronisk post, tilrådighedsstillelse i databaser, på netværk eller lignende) af modtagne overskrift- og indledningsformater inden for kundens egen virksomhed. Al anden videreformidling af materiale fra Infomedia skal aftales skriftligt med Infomedia.