

e30f1514

Den bedste jord rammes hårdest

Videncentret for Landbrug -
Makroøkonomi

 Landbrugsavisen 20. januar 2012, økonomi, side 4

Drastisk sænkning af jordværdien På blot et år er jordværdien flere steder faldet mere end 10 procent. De dyreste egne er hårdest ramt.

Af Peter Jeppesen og Jonas Majcherek

Når landbrugets regnskaber tikker ind for 2011, bliver det med væsentlig dårligere jordværdier end året før. Flere steder er jorden faldet med mere end 10 procent, ligesom hovedparten vurderes højere, end Finanstilsynet anbefaler.

Samtidig tegner der sig et billede af, at de områder, der hidtil har haft den højeste pris, rammes hårdest af tilpasningerne i markedet.

Det viser en rundringning, som LandbrugsAvisen har lavet til en række landboforeninger.

Mens Vestjylland, Nordvestjylland og Sønderjylland bogfører jordværdien i 2011-regnskaberne på stort set samme niveau som 2010, er der markante fald i den bogførte værdi i områder som det nordlige Jylland, Fyn og Lolland/ Falster, hvor jordværdierne har ligget højest. I AgriNords område bogfører man således jordværdien 10-15.000 kr. lavere i 2011 end året før. Centrovive har også sænket prisen med 10.000 kr./ ha på Fyn.

Mest markant gør faldet sig gældende på Lolland/ Falster, hvor Dansk Landbrug Sydhavsøerne de bedste steder sætter jorden til 200.000 kr. pr. hektar. Og selvom det er 25.000 kr. under niveauet fra 2010, er det langt over Finanstilsynets anbefaling på 160.000 kr.

Det er markedsprisen

Forklaringen herfra lyder, at jorden faktisk handles til 200.000 kr. pr. hektar.

»Så kan finanstilsynet godt komme og sige 160.000 kr., men det er det, som vi kan se, at jorden bliver handlet til -og så værdisætter vi jorden til det,« siger Gert Klitgaard, direktør i Dansk Landbrug Sydhavsøerne, der vurderer, at jorden i området gennemsnitligt bogføres 20.000 kr. lavere end i 2010.

Med en sænkning på 20.000 kr./ ha vurderer han, at det betyder samlede nedskrivninger i området for tre mia. kr.

»Overordnet tror jeg ikke, at det får den store betydning. For dem, der har en lav egenkapital, vil det få indflydelse i forhold til, hvad gældsprocenten udgør. Men de 25 landmænd, som har økonomiske problemer hernede, de havde det også inden,« siger Gert Klitgaard der dog vurderer, at faldet i jordværdierne kan være med til at skubbe til yderligere 25, fordi deres gældsprocent vokser, når egenkapitalen falder sammen med jordværdierne.

På Videncentret for Landbrug overrasker faldet i de bogførte jordværdier ikke erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser. Han vurderer dog ikke, at de faldende priser får nogen reel indflydelse i markedet.

»Bankerne har i mange tilfælde allerede foretaget individuelle tilpasninger i forhold til markedet, og det afspejler sig i bankernes udlånspolitik. I forhold til de bedrifter, som har behov for at låne penge til investeringer, er det derfor langt hen ad vejen de i forvejen herskende ejendoms- og jordpriser, som har været gældende, når virksomheden skulle kreditvurderes,« siger han.

Det bekræftes hos Jyske Bank.

Det generelle fald rammer lånemulighederne

»Vi har altid både før, under og vil formentlig også, når krisen er ovre, lagt den reelle egenkapital til grund for vores vurderinger.

Vi har selvfølgelig haft en regnskabsmæssigt opgjort egenkapital, men vi har så vurderet, om den har set ret og rimelig ud i forhold til vores viden omkring aktivernes værdi herunder primært jord,« siger Benny Laibach Pedersen, kreditdirektør i Jyske Bank, og fortsætter:

»Derfor har det ingen indflydelse hos os, hvad jordværdien nu sættes til i regnskaberne.

Men spørger du generelt, om faldet i jordværdien har indflydelse på vores kreditvurdering, er svaret: Ja, selvfølgelig har den det, fordi egenkapitalen er et vigtigt element i vores kreditvurdering,« siger Benny Laibach Pedersen.

Klaus Kaiser pointerer da også, at regnskaberne er bagudskuende og derfor et udtryk for, hvad der allerede er indtruffet.

»På den måde er Finanstilsynets melding også en udløber af, hvad der er sket i markedet,« siger han.

»Så kan finanstilsynet godt komme og sige 160.000 kr., men det er det, som vi kan se, at jorden bliver handlet til -og så værdisætter vi jorden til det.« Gert Klitgaard, direktør i Dansk Landbrug Sydhavsøerne.

Sådan vurderes jordpriserne

LandbrugsAvisen har ringet til en række rådgivningscentre og bedt dem oplyse, hvad de værdisætter jordpriserne til i regnskaberne for 2011, og hvad de var sat til i 2010. Steder med et tal er en gennemsnitlig betragtning, mens andre bruger intervaller for de forskellige områder.

* FT er de vurderinger, Finanstilsynets mener, den finansielle verden skal værdisætte jorden til.



Agri Nord

2011: 140.000 -160.000 2010: 150.000 -175.000 FT* (Vendsyssel): 140.000 »Det betyder en del for egenkapitalen, at jordpriserne bliver nedjusteret. Det er en ond spiral, som kan være svær at komme ud af.«.

LandboThy

2011: 160.000 2010: 175.000 FT* (Himmerland/ Thy/ Mors): 150.000 »Vi ser, at jorden bliver solgt en anelse højere, end Finanstilsynet vurderer. Og det er at presse pengeinstitutterne unødigt hårdt, når Finanstilsynet vurderer så lavt -specielt i de her tider.«.

Vestjysk Landboforening

2011: 120.000 -130.000 2010: 130.000 FT*(Vestjylland): 120.000 »Det kan godt være, at vi går lidt længere ned, men det bliver ikke væsentligt. Jeg vil gætte på, at vi kommer til at ligge på mellem 120 og 130.000 i vores værdiansættelser.«.

LRØ

2011: 150.000 2010: 160.000 FT*(Østjylland): 145.000 »En ting er, hvad Finanstilsynet melder ud. Noget andet er, hvad vi har af kendskab til handler i lige præcis det sogn, hvor kunden bor. Og det varierer altså rigtigt meget.«.

JYSK Landbrugsrådgivning

2011: 125.000 -150.000 2010: 125.000 -150.000 FT*(Midtjylland): 135.000 »Vi ser ingen grund til nedjusteringer i 2011. Der er megen psykologi i ejendomsog jordpriser . Hvis Finanstilsynet den ene dag siger, at vi skal den vej, og hele rådgivningsbranchen den næste dag siger, vi skal endnu længere den vej, bliver det en selvforstærkende effekt, der kun er baseret på vurderinger frem for egentlige handler.«.

LandboSyd

2011: 125.000-150.000 2010: 125.000-150.000 FT*(Sønderjylland): 135.000 »Vi tog hul på nedskrivningerne allerede i 2008. Der satte vi den gode jord til 175.000, og allerede i 2010 skrev vi det ned til 150.000. At Finanstilsynet siger, at vi skal sætte det lavere, gør os ikke noget, for vi er der allerede.«.

Centrovic

2011: 140.000 2010: 150.000 FT*(Fyn): 140.000 »At der stadig er en del større landbrug fra Fionia Bank i Finansiell Stabilitet lægger et pres på markedet. Der ligger nogle med en usikker fremtid, og hvorfor give 140.000 kr./ ha i dag, hvis man kan købe til 100-120.000 kr./ ha på et senere tidspunkt.

« * * Centrovic lægger sig endeligt fast på 2011-niveauet, efter LandbrugsAvisen havde deadline.

Gefion

2011: 125.000 -150.000 2010: Har ikke haft et fast interval tidligere FT* (Midt-og Vestsjælland): 140.000 »Vi har et niveau, der siger 125-150.000 i gennemsnitligt niveau for dyrkbar jord.

Men vi har også priser oppe i 180 og 200.000, men det er nok de få tilfælde. Men jeg tror godt, at der kan være kommet lidt nedskrivninger i forhold til de købssummer, der har været.«.

Østdansk Landbrugsrådgivning

2011: 140-170.000 2010: 160-190.000 FT*(Sydsjælland): 150.000 »Vi ligger i et hjørne af Danmark, hvor problemerne ikke er særligt store. Vi ligger ikke så lunt i svinget som på Lolland/ Falster, men vi har ganske få landmænd i krise.«.

Dansk Landbrug Sydhavsøerne

Lolland/ Falster: 2011: 180.000 -200.000 2010: 200.000 -225.000 Sydsjælland/ Stevns/ Møn: 2011: 130.000 -150.000 2010: 150.000 -170.000 FT*(L/ F): 160.000 FT*(S/ S/ M): 150.000 »Det er selvfølgelig min bekymring, hvis banker ligger langt fra de 160.000 kr., som Finanstilsynet kører ud med, så kan jeg da godt forestille mig, at der kommer nogle ekstra nedskrivninger og afskrivninger. Og det kan jeg godt være bekymret for giver konsekvenser i form af, at vores landmænd pludselig slet ikke kan låne penge.«.

Billedtekst:

Mike Timmermann, chefkonsulent

Billedtekst:

Henrik Galsgaard, direktør, økonomi og jura

Billedtekst:

Johs. Enevoldsen, vicedirektør

Billedtekst:

Hans Fink, cheføkonom

Billedtekst:

Bjarke Poulsen, chef, Jysk Økonomi og Strategi

Billedtekst:

Henrik Fogh Vester, cheføkonom driftsøkonomi

Billedtekst:

Søren Bech, chefkonsulent

Billedtekst:

Verner Christensen, afdelingsleder, Ejendom

Billedtekst:

Søren Olsen, souschef

Billedtekst:

Gert Klitgaard, direktør

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.