



Landbrugsøkonomer: Ok afkast ved køb af jord nu

Er jordpriserne stadig for høje set i forhold til afkastpotentialet? Det kunne godt se sådan ud, mener nationalbankdirektør. Landbrugsøkonomer: Ikke når man ser på jordens produktionsværdi.

AF MORTEN IPSSEN

Der kan næppe ventes stigende jordpriser lige med det første, snarere tværtimod.

Sådan lød det fra nationalbankdirektør Lars Rohde ved et årsmøde i Lokale Pengeinstitutter forleden. Lars Rohde mener, at en del af den store prisstigning på jord og landbrugsejendomme før finanskrisen skyldtes udbygning af svineproduktionen, hvor der var behov for jord til gyllespredning. Siden 2010 er stigningen i svineproduktionen imidlertid fladet ud.

Samtidig er jordpriserne faldet betydeligt, men de ligger stadig noget over niveauet forud for finanskrisen, og de forekommer stadig høje set i forhold til afkastpotentialet, især i en situation med en normalisering af renteniveauet, lød det fra Lars Rohde på mødet.

Lavt niveau lige nu

Klaus Kaiser, erhvervsøkonomisk chef i Videncentret for Landbrug, er ikke enig i, at jordpriserne er kommet for højt op, når man regner på jordens produktionsværdi. Set ud fra en ejerskifte-betragtning er han dog enig.

I forhold til den helt aktu-

elle produktionsværdi ligger jordpriserne faktisk på et forholdsvis lavt niveau. Men jordinvesteringer er langsigtede, og derfor skal der anlægges en langsigtet betragtning, når prisniveauet vurderes, siger Klaus Kaiser, og tilføjer:

- Ud fra en sådan langsigtet betragtning, hvor vi kigger på både anslåede langsigtede ligevægtsproduktpriser og -renter, ligger produktionsværdien på jord med ren planteavl gennemsnitligt i niveauet 135.000-175.000 kroner. Det er ikke langt fra det aktuelle niveau, siger Klaus Kaiser, der understreger, at der er store regionale forskelle, også på priserne over og under intervallet.

- Men selv med dette prisniveau har bedrifterne en størrelse, og kravene fra kreditgiverne er ofte så stramme, at det er meget vanskeligt for unge landmænd at komme ind i erhvervet. Der er derfor fortsat et stort behov for at finde løsninger, der kan lette ejer-/generationsskifter, siger Klaus Kaiser.

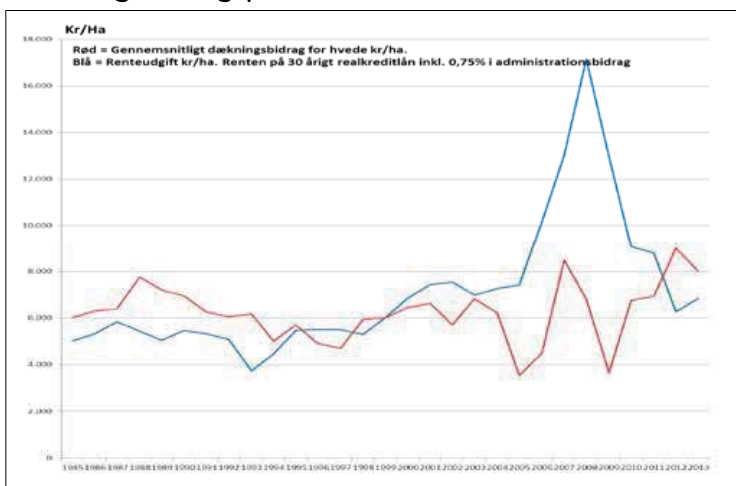
Ok afkast

Chefökonom i Agrocura, Jens Schjerning, vurderer, at jordprisen er i balance for tiden.

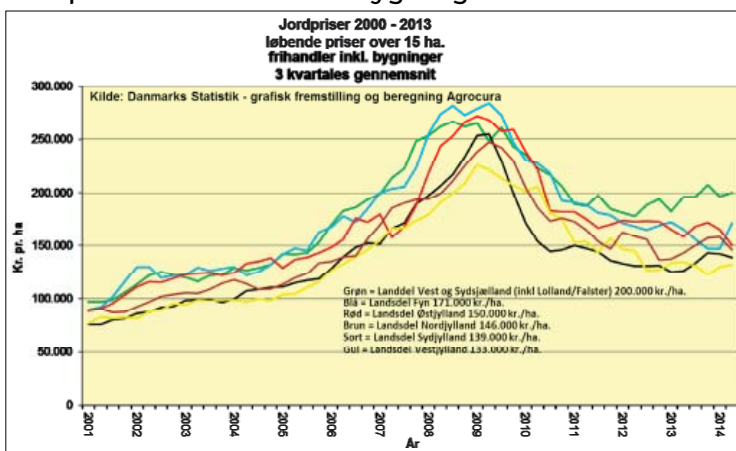
- Det gik selvfølgelig helt galt i slutningen af 00'erne, men nu er forholdet ganske godt. Afkastpotentialet er ok til køb af jord, siger Jens Schjerning. Han forklarer, at når dækningsbidraget ligger over kapitalomkostningen, så er det, meget simpelt betragtet, ok at købe jord.

Her på siden ses en Agrocura-graf af dansk landbrugs gennemsnitlige dækningsbidrag på hvede siden 1984.

Dækningsbidrag på hvede



Jordpriser inklusiv driftsbygninger



- Den blå kurve er »kapitalomkostningen« på jorden beregnet som jordprisen i de enkelte år, forrentet med en

30-årig fast rente plus 0,75 procent i bidragsats. Jordprisen er dog inklusiv bygninger, men uden løsure. Derfor

burde der være lidt husdyrindtægt lagt oveni hvededækningsbidraget, men dette ødelægger ikke pointen om,

at jordkøb gennemsnitligt og generelt set kan være en ok investering i øjeblikket, siger Jens Schjerning.

- Da afkastet af jorden er ganske ok i øjeblikket, kan dette ikke få jordprisen til at falde. Men derimod kan ophobningen af nødlidende ejendomme, som mangler at blive omsat, herunder mange ejendomme, som står over for et generationsskifte, få jordprisen til at falde lidt endnu, fordi udbuddet øges. Samtidig har efterspørgslen det svært, idet finansieringen er vanskeligt, siger Jens Schjerning.

Boble på vej?

Henning Otte Hansen, seniorrådgiver fra Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi på Københavns Universitet, mener, at bunden i jordpriserne er ved at være nået i denne omgang, og at vi i stedet kan forvente en ny jordprisboble.

- Jeg vil vurdere, at vi inden for de næste ti år vil få en ny prisboble. Prisen på jord vil stige mere end inflationen og vil over de ti år ligge højere, end den gør i dag. Jeg tror simpelthen, at den har nået et lavpunkt nu, siger Henning Otte Hansen til Alting.dk.

Han understreger dog samtidig, at mange faktorer som vejr og klima kan ændre udviklingen.

Prisen på landbrugsjord steg fra 2003 til 2008 med omkring 90 procent, og er siden faldet med 40 procent, så den ifølge Danmarks Statistik lå på 132.500 kroner pr. hektar i gennemsnit i 2013 - uden driftsbygninger. Statistikken er baseret på handelspriser indhentet fra landmændenes regnskaber.

Jordpriser og gæld presser landbruget

De danske landmænd kommer næppe til at høste kursgevinster på gæld eller lukrere på, at jordpriserne stiger, lige med det samme, vurderer Danmarks nationalbankdirektør.

AF MORTEN IPSSEN

Dansk landbrug er et stærkt forgældet erhverv, der ofte har lån af den

mest risikable type: Korte variabelt forrentede lån uden afdrag. Samtidig er erhvervets indtjening for lav på trods af en historisk lav rente og et formentlig midlertidigt stigende sektorbytteforhold i disse år.

Sådan lød analysen af erhvervets økonomiske situation, da nationalbankdirektør Lars Rohde for nylig talte ved et årsmøde i Lokale Pengeinstitutter.

Ifølge nationalbankdirektøren forhindrer de korte, variable lån erhvervet i at hø-

ste kursgevinster på gælden, når renten engang stiger til et normalt leje. Samtidig kan landmændene generelt ikke forvente stigende jordpriser lige med det første, snarere tværtimod, vurderer nationalbankdirektøren.

- Kapitalgevinster på aktiver og passiver kan således ikke forventes at reducere den lave soliditet (som der er på mange ejendomme, red.). Gældsproblemerne må løses via den løbende indtjening, ligesom der

næppe er nogen vej uden om, at nogle af de mindst produktive og/eller mest forgældede landbrug må gå ned om og hjem, så tavlen viskes ren, sagde Lars Rohde.

Ændrer ikke billedet

Nationalbankdirektøren understregede, at det ikke nytter noget at sidde og vente på, at konjunkturerne løser problemerne.

- Det sker ikke, sagde han. Problemet for langiverne til

landmændene er ifølge Lars Rohde, at dansk landbrug kun er i stand til at levere en egenkapitalforrentning på i gennemsnit 2-3 procent pr. år, selv om renteniveauet er historisk lavt, og selvom landbruget i disse år befinder sig i en gunstigere position end i tidligere år i kraft af et formentlig midlertidigt stigende sektorbytteforhold.

Store tab på CHF-lån

Med til at forstærke krisen er

ifølge Lars Rohde de mange lån i schweizerfranc uden yderligere afdækning.

- Med indtægter i kroner og finansieringsudgifter i schweizerfranc var dette et yderligere risikomoment, som gik godt i en del år, men siden 2008 har landbruget skønsmæssigt tabt omkring 10 milliarder kroner på sådanne arrangementer, lød det fra nationalbankdirektøren.