

Positiv stemning afløst af frygt for prisfald

Priserne ligger uændret på 135.000-145.000 kr. pr. hektar, men ejendoms-mæglere frygter prisfald.

af Morten Handrup.

Research: Andreas Mey Kjølner
ayk@landbrugsmedierne.dk

»Der var helt klart en positiv stemning i foråret, men det er taget af efter sommerferien. Nogle holder igen og trækker vejret. Vi har ikke set et prisfald endnu, og det håber jeg heller ikke, vi kommer til,« siger H.C. Hansen, Agriteam Brørup, formand for Dansk Ejendomsrådgiverforenings landbrugsudvalg.

Tendensen bekræftes af en spørgeskemaundersøgelse blandt en snes ejendoms-mæglere rundt om i landet, som LandbrugsAvisen har lavet. Der er både usikkerhed om priserne, udviklingen i markedet og om finansieringen.

Jordpriser

Undersøgelsen viser, at priserne for landbrugsjord i ren handel i snit ligger på ca. 145.000 kr. pr. hektar på Sjælland og Fyn og 5.000-10.000 kr. lavere i Jylland. Det gælder for handler over 30 hektar, men det dækker over en betydelig spredning fra 80.000

til 200.000 kr. pr. hektar eller mere.

For handler under 30 hektar ligger priserne generelt 5.000-10.000 kr. lavere, og her meldes om priser helt ned til 65.000 kr.

Som forklaring på de store forskelle i priserne nævnes blandt andet forskelle i bonitet, arrondering, tvangssalg, vandingsmuligheder, beliggenhed og efterspørgsel.

Omsætning

Ejendomsrådgiverne melder generelt om stigende omsætning det sidste halve år, og også for det kommende halvår, selv om mange også forventer uændret aktivitet.

»Vi forventer en klar stigning i udbuddet som følge af de meget lave afregningspriser på mælk og kød,« siger Bent Holm, direktør i Landbogrupperen, og tilføjer, at de »røde« budgettal for 2015 giver øget efterspørgsel på vurderinger.

»Der var en god omsætning frem til sommerferien med balance mellem udbud og efterspørgsel, men det er min fornemmelse, at der kommer flere ejendomme til salg.

I tredje kvartal var det forholdsvist fredeligt, men vi har fået en hel del vurderinger i fjerde kvartal,« siger H.C. Hansen.



H.C. Hansen: Det er barskt, hvis man skal låne i bankerne.

En enkelt mægler frygter, at de aktuelle priser på mælk og svinekod kan få markedet til at gå helt i sort.

Rigtig barskt

Langt de fleste ejendoms-mæglere vurderer finansieringsmulighederne som uændrede. Nogle synes, det er blevet nemmere at skaffe finansiering, mens andre peger på, at det stadig er svært for unge og for produktionsej-

»Vi har ikke set et prisfald endnu, og det håber jeg heller ikke, vi kommer til

H.C. Hansen, Agriteam Brørup

domme i fri handel.

»Det er blevet nemmere at få finansieringen på plads, dog skal vækstfonden med ind over, ellers er det svært. Det er tydeligt, at kreditgiverne ikke helt ved hvad de skal i forhold til prognoserne næste år,« siger Hans Henriksen, Landbogrupperen Nord.

»Det er absolut ikke blevet nemmere at låne i pengeinstitutterne. De var positive i første halvår, men nu er de helt klart tilbageholdende, også når det for eksempel gælder nødvendig likviditet til vedligeholdelse på bedrifter i rigtig god drift.

Det er rigtig barskt,« siger H.C. Hansen.

Forventer ikke de store udsving
»Jeg forventer ikke de store udsving i jordpriserne det næste halve år, men over de næste to år kommer der formentlig en nedgang.

Priserne har været uændrede siden 2011, og jeg hælder mest til, at de er faldende, men det bliver ikke dramatisk,« siger erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser, Videncentret for Landbrug, i en kommentar til undersøgelsen.

»Jeg tror ikke på dommedagsprofetier. Det bliver nok meget lig de sidste fem-seks år,« siger han.

Nordjylland:

Gennemsnitspris:
ca. 150.000 kr.
Spredningen:
100.000 - 200.000 kr.

Midt- og vestjylland:

Gennemsnitspris
Vestjylland:
125.000-130.000 kr.
Gennemsnitspris
Midt- og østjylland:
150.000-160.000 kr.
Spredningen:
100.000 - 180.000 kr.

»Per Christensen, Vestjysk Mægler: »Jeg tror på, at såfremt priserne på mælk og svin vedvarende holder sig på nuværende lave niveau, vil vi se lidt lavere priser. Kan vi få løsninger på disse problemstillinger så uændret jordpriser.»

Sønderjylland:

Gennemsnitspris:
130.000 - 145.000
Spredningen:
100.000 - 160.000

»Henrik Kristensen, EDC Landbrug farms4sale, Christiansfeld: »Jeg oplever et større pres på landbrugsejendomme og landbrugsjord, på grund af de faldende afregningspriser. Jeg kan godt frygte at priserne i de handler hvor sælger skal sælge at de falder. - Det vil selvfølgelig også have indflydelse på handelspriserne i de "frivillige handler" men de kan ikke finansieres.»

Nordjylland

Midtjylland



Det sagde mæglere i dit område

Jordpriserne angivet er for ejendomme over 30 hektar. Forskellen til ejendomme under 30 ha. er lille, da det er rene jordpriser der opgives.

	Landbothy Mæglerne	EDC	Heden & Fjorden	EDC	LMO
Landbothy Mæglerne Helle Johansson	EDC Poulsen & Vester Jørgen Overgaard	Heden og Fjorden Ole Christiansen	EDC Mæglerne i Videbæk Poul Erik Nielsen	LMO, Viborg Peter Christensen	
Hvad er tendensen for jordpriserne	↑	→	→	→	↑
Hvad er tendensen for antallet af handler	↑	→	↑	↑	→
Hvordan vurderer du mulighederne for finansiering	→ ↓	↑	→	↓	→
Jordpris i dit område kr./ha.	Jordpris i dit område kr./ha	Jordpris i dit område, kr./ha.	Jordpris i dit område, kr./ha.	Jordpris i dit område, kr./ha.	Jordpris i dit område, kr./ha.
Gennemsnit 150.000	Gennemsnit 150.000	Gennemsnit 125.000	Gennemsnit 130.000	Gennemsnit 150.000-160.000	Gennemsnit 150.000-160.000
Højeste jordpris 190.000	Højeste jordpris 165.000	Højeste jordpris 150.000	Højeste jordpris 175.000	Højeste jordpris 180.000	Højeste jordpris 180.000
Laveste jordpris 110.000	Laveste jordpris 125.000	Laveste jordpris 100.000	Laveste jordpris 110.000	Laveste jordpris 120.000	Laveste jordpris 120.000

Det koster landbrugsjord i dit område

”Hans Henriksen, LandboGruppen Nord: ”Det er blevet nemmere at få (finansieringen, red.) på plads, dog skal vækstfonden med ind over ellers er det svært. Det er dog tydeligt, at kreditgiverne ikke helt ved hvad de skal i forhold til prognoserne næste år.”

”Ib Bjerregaard, Agriteam Aars: ”De handler, der er gennemført er opstartet inden Ruslandskrisen. Jeg er usikker på hvad der sker i det kommende halve år. Men al erfaring må betyde faldende priser og vanskeligere finansiering.”

”Peter Christensen, LMO: ”Der er store udsving (i jordpriserne, red.) dels fordi nogle skal sælges, dødsboer og nødlidende, mens andre er familiehändler. De rene fri handler er i undertal, primært fordi køberne har svært ved at få finansiering.”

Sjælland:

Gennemsnitspris: **150.000**
Spredningen: **90.000 - 200.000**

”Michael Munthe Fog, Gefion: ”Indtil Ruslandskrisen observerede vi stigende priser. Nu er priserne uændret.”

”Østdansk Landboforening: ”Det virker som om, at bankerne har fundet et leje, hvor det igen er muligt at finansiere fornuftige handler.”

Fyn:

Gennemsnitspris: **140.000 - 150.000**
Spredningen: **80.000 - 200.000**

”Hans Erik Eriksen, Centrovic: ”Jeg har en formodning om uændrede priser, med de nuværende gældende forhold. Hvis prisen på landbrugsprodukterne eller renter ændre sig vil det formentlig påvirke prisen, både i opad- og nedadgående retning. Der kan naturligvis også være mange andre forhold der kan påvirke prisen, herunder den afsætningsmæssige situation samt eventuelle politiske tiltag.”

Grafik: Ulf Skov

Sådan har vi gjort

I undersøgelsen har ca. 20 landbrugs-mæglerne deltaget. Mæglerne har både været fra landboforeninger og private mæglerkæder. Mæglerne har angivet en gennemsnitspris på landbrugsjord, samt en spredning i priserne for deres handler det seneste halve år.

En opdeling i undersøgelsen på handler over og under 30 hektar gav indtryk af uændret eller lidt lavere jordpriser ved de mindre ejendomme, men en større spredning i jordpriserne ved de mindre ejendomme. Ydermere er der spurgt til udviklingen for jordpriserne, antallet af handler samt finansieringsvilkårene for landbrugshandler. Nederst på siden er nogle af besvarelsene angivet.

Til sammenligning er der angivet en tabel med Finanstilsynets vejledende jordpriser pr. 2. juli. Det er de værdiansættelser, Finanstilsynet vil bruge til vurderinger

og nedskrivningsberegninger. Bankerne kan dog vurdere jord højere, hvis der er dokumentation for handler med samme prisniveau i nærområdet.

Finanstilsynets vejledende jordpriser,

pr. 2. juli 2014.

Region	kr./ha
Vendsyssel	145.000
Himmerland/Thy/Mors/Salling	155.000
Midtjylland	140.000
Østjylland	160.000
Vestjylland	125.000
Nordvestjylland	150.000
Sønderjylland	140.000
Fyn	140.000
Midt- og Vestsjælland	140.000
Sydsjælland/Stevns/Møn	150.000
Lolland/Falster	225.000
Bornholm	140.000

Tyske jordpriser steg 14 procent sidste år

- 123.000 kr. pr. hektar i snit 2013
- Steget knap 90 procent siden 2005
- 300.000 kr. pr. hektar i Bayern
- 450.000 kr. i Ober-/Niederbayern
- 187.500 kr. i Slesvig-Holsten
- Priser i Slesvig-Holsten fordoblet siden 2007
- 61.000 kr. pr. hektar i Thüringen
- Priserne mere end tredoblet i øst siden 2005
- Flest handler i vest, største arealer omsat i øst
- 60 procent af omsætning i vest
- Små arealer under 30 hektar handles til halv pris

Svenske jordpriser vendte i 2012

- 47.200 kr. pr. hektar agerjord i snit
- Jordpriserne vendte i 2012
- Priser faldt 2 procent i 2012 og 2 procent i 2013
- Næsten femdoblet, siden Sverige kom med i EU i 1995
- Jordpriser i Skåne:
 - Stiger fortsat
 - Steg 18 procent i 2013
 - 139.000 kr. pr. hektar agerjord
 - Jordpris seksdoblet siden 1995
- 11.400 kr. pr. hektar i Nordsverige
- Jordpris varierer fra 4.200 kr. i nord til 50.400 kr. i syd
- 16.500 kr. pr. hektar for vedvarende græs i snit

Sønde jylland



Landbogruppen SYD ApS
Bent Holm, Mogens Nielsen,



Nybolig Landbrug Tønder
Morten Jacewicz



Agriteam Varde ApS
Bent Mulbjerg

Fyn



Centrovic
Hans Erik Eriksen

Sjælland



Gefion Mæglerne
Michael Munthe Fog



Østdansk
Landboforening

Landbogruppen	Nybolig	agri team	Centrovic	gefion Mæglerne	Østdansk Landboforening
Landbogrupperne SYD ApS Bent Holm, Mogens Nielsen,	Nybolig Landbrug Tønder Morten Jacewicz	Agriteam Varde ApS Bent Mulbjerg	Centrovic Hans Erik Eriksen	Gefion Mæglerne Michael Munthe Fog	Østdansk Landboforening
Hvad er tendensen for jordpriserne →	Hvad er tendensen for jordpriserne →	Hvad er tendensen for jordpriserne →	Hvad er tendensen for jordpriserne →	Hvad er tendensen for jordpriserne →	Hvad er tendensen for jordpriserne →
Hvad er tendensen for antallet af handler ↓	Hvad er tendensen for antallet af handler ↑	Hvad er tendensen for antallet af handler ↑	Hvad er tendensen for antallet af handler →	Hvad er tendensen for antallet af handler ↑	Hvad er tendensen for antallet af handler →
Hvordan vurderer du mulighederne for finansiering ↓	Hvordan vurderer du mulighederne for finansiering ↑	Hvordan vurderer du mulighederne for finansiering →	Hvordan vurderer du mulighederne for finansiering ↓	Hvordan vurderer du mulighederne for finansiering →	Hvordan vurderer du mulighederne for finansiering →
Jordpris i dit område, kr./ha. Gennemsnit 150.000 Højeste jordpris 200.000 Laveste jordpris 135.000	Jordpris i dit område, kr./ha. Gennemsnit 130.000 Højeste jordpris 140.000 Laveste jordpris 125.000	Jordpris i dit område, kr./ha. Gennemsnit 130.000 Højeste jordpris 100.000 Laveste jordpris 160.000	Jordpris i dit område, kr./ha. Gennemsnit 140.000-150.000 Højeste jordpris 200.000 Laveste jordpris 80.000	Jordpris i dit område, kr./ha. Gennemsnit 150.000 Højeste jordpris 200.000 Laveste jordpris 90.000	Jordpris i dit område, kr./ha. Gennemsnit 160.000 Højeste jordpris 210.000 Laveste jordpris 110.000