

JORDPRISER I ILLINOIS, USA

Af virksomhedsrådgiver Henning Krabbe
henning@familienkrabbe.dk

Danmark er med sin beliggenhed, klima og areal et »smørhul« til produktion af landbrugsvarer. Alligevel har dansk landbrug store økonomiske udfordringer som følge af den øgede internationalisering. Jordpriser og gæld er meget betydelige faktorer for landbrugets konkurrenceevne. I artiklen sættes fokus på jordpriser i Illinois, der ligeledes er et naturbetinget »smørhul« for landbrugsproduktion, og der drages sammenligninger mellem den danske og den amerikanske situation. Endvidere kommenteres udviklingen af de aktuelle rammevilkår for dansk landbrug, og til slut bringes en dansk landbrugstænketank i forslag.

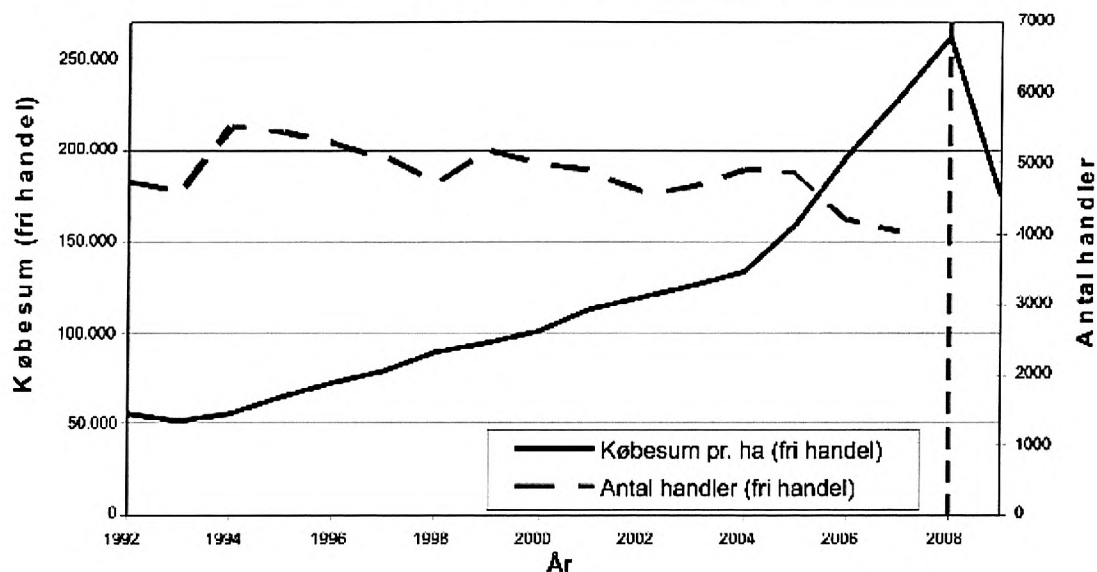
En af de meget betydende landsbrugsstater i majsbæltet i Midtvesten er Illinois. Det samlede areal udgør knap 150.000 km², svarende til 3,5 gange Danmark i størrelse. Befolkningen udgør ca. 13 mio., hvoraf en stor andel bor i Chicago, der er statens største by.

Boniteten af jorden i Illinois er høj. Jorden er formet af Wisconsin-gletcheren i istiden, hvor også de store søer i Nordamerika blev dannet. Muldlaget er tykt og dyrkningssikkerheden er høj uden vanding. Det har betydet, at den animalske produktion i stor udstrækning er »udflaget« til andre stater i USA, og det typiske landskabsbillede i Illinois er endeløse marker med majs og sojabønner.

Sammenlignet med danske forhold er jordpriserne lave, selvom der kan præsteres meget solide udbytter i planteproduktionen. Det amerikanske landbrugsministerium udarbejder løbende en statistik over værdien af jord og fast ejendom i de forskellige stater. I tabel 1 er vist værdierne for staterne Iowa (med stor svineproduktion) og Illinois. Det bemærkes, at de anførte værdier er inkl. bygninger. Det ses af tabellen, at der er tale om meget lave værdier i sammenligning med den danske værdiansættelse, figur 1.

I figur 2 er vist de faktiske jordpriser på god jord i Illinois i henhold til oplysninger fremlagt på IFMA kongressen. Illinois Society of Professional Farm Managers & Rural Appraisers (ISP-

Figur 1. Jordpriser i Danmark, inkl. driftsbygninger. Danske Svineproduktion. (2)



FMRA) udfører et omfattende dokumentationsarbejde om jordpriser i Illinois. I en halvårs-rapport i 2009 (3) anføres de gennemsnitlige priser pr. acre pr. 1.7.2009 således:

- Fremragende produktive jorder \$7,200
- Gode produktive jorder \$6,300
- Gennemsnitligt produktive jorder \$4,900
- Fair produktive jorder \$4,000

Tabel 1. Jordpriser i Iowa og Illinois.
Inkl. bygninger. USDA. (1)

	Iowa			Illinois		
	\$/acre	\$/ha	Kr./ha	\$/acre	\$/ha	Kr./ha
1990	1.090	2.694	14.278	1.405	3.473	18.405
1991	1.139	2.815	14.920	1.459	3.606	19.112
1992	1.150	2.842	15.064	1.536	3.796	20.121
1993	1.212	2.996	15.876	1.548	3.826	20.278
1994	1.280	3.164	16.767	1.670	4.128	21.876
1995	1.350	3.337	17.684	1.820	4.498	23.841
1996	1.450	3.584	18.994	1.900	4.696	24.889
1997	1.600	3.955	20.959	1.980	4.894	25.937
1998	1.700	4.202	22.269	2.130	5.264	27.902
1999	1.760	4.350	23.055	2.220	5.487	29.081
2000	1.800	4.449	23.579	2.260	5.586	29.605
2001	1.850	4.572	24.234	2.290	5.660	29.998
2002	1.920	4.745	25.151	2.350	5.808	30.783
2003	2.010	4.968	26.330	2.430	6.006	31.831
2004	2.200	5.437	28.819	2.610	6.451	34.189
2005	2.650	6.550	34.713	3.330	8.230	43.621
2006	2.930	7.242	38.381	3.800	9.392	49.778
2007	3.400	8.403	44.538	4.300	10.628	56.327
2008	3.950	9.763	51.742	4.550	11.246	59.602

Definitionerne på de forskellige jordkategorier fremgår af tabel 2. Der foreligger et meget detaljeret grundlag, hvor det dyrkningsmæssige potentiale indgår med flere parametre fastsat af University of Illinois i en norm, der benævnes »Bulletin 811« (6).

Oplysningerne om jordpriser er tilvejebragt gennem et omfattende arbejde i ISPFMRA. I årsrapporten for 2009 (2) anføres at oplysningerne der baseres sig på næsten 400 professionelle vurderingssagkyndiges vurdering af mere end 1 mio. acre, og der er derfor tale om et solidt datagrundlag. I 2008 kunne man konstatere en stigende jordpris i første halvår, men i løbet af året vendte udviklingen, og i fjerde kvartal gik salget næsten i stå. Der blev dog gennemført mange handler med mere end 1.000 købere, hvoraf de fleste var lokale landmænd. Jord med god bonitet var eftertragtet som en sikker investering, der også blev motiveret af en meget lav rente. Prisen var påvirket af flere faktorer. Høje produktpriser i starten af året trak priserne op, mens stigende omkost-

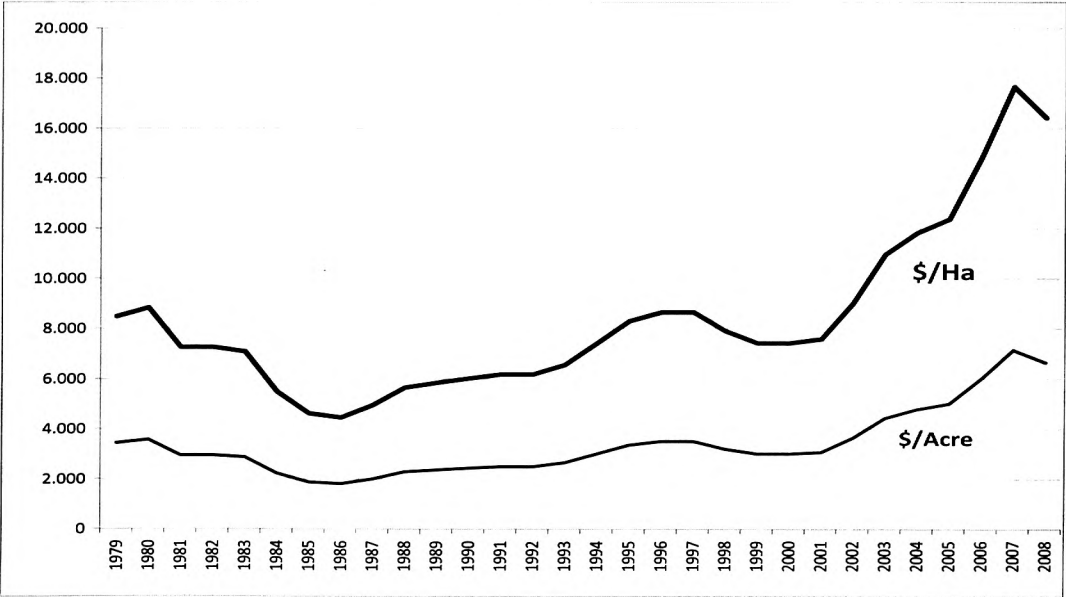
Tabel 2. Jordpriser i Danmark, inkl. driftsbygninger. Danske Svineproduktion. (2)

Kategori	Kendetegn	Produktivitets Indeks
Fremragende produktive jorder	Produktiv og dyrkningssikker jord med et signifikant indhold af jord med produktivtetsindeks over 133. I god drift, god beliggenhed og fremragende adgangsveje	133-147
Gode produktive jorder	Produktiv jord med et signifikant indhold af jord med produktivtetsindeks mellem 100 og 116. Acceptabel beliggenhed og gode adgangsveje	117-132
Gennemsnitligt produktive jorder	Gennemsnitlig/god jord med et signifikant indhold af jord med produktivtetsindeks mellem 100 og 116. Acceptabel beliggenhed og adgangsveje. Kan vise tegn på erosion, lav fertilitet og mangelfuld dræning	100-116
Fair produktive jorder	Under middel/fair jord med et signifikant indhold af jord med produktivtetsindeks under 100. Dårlig beliggenhed og dårlige adgangsveje. Ikke dyrkningsvenlig topografi, fx med risiko for oversvømmelse eller erosion	Lavere end 100
Fritidsjorder	Normalt en stor andel af ikke dyrkningsbar jord, der kan være udsat for oversvømmelse eller erosion. Disse jorder købes typisk af ikke-landmænd for jagt, fiskeri eller andre rekreative formål.	
Udviklingsjorder	Jorde med en god beliggenhed og med gode muligheder for udvikling indenfor de nærmeste år. Arealerne kan bruges til virksomheder eller boligbebyggelse	

ninger trak den anden vej. Efterspørgsel efter lokaliteter til store vindmølleparker og etablering af bioethanol værker påvirkede ligeledes prisen i opadgående retning, hvorimod efterspørgsel til bygge- og industrigrunde stort set

ikke eksisterede som følge af finanskrisens fremmarch.

Figur 2. Faktiske jordpriser i Illinois. Soy Capital Ag Service. (4)



Forventninger

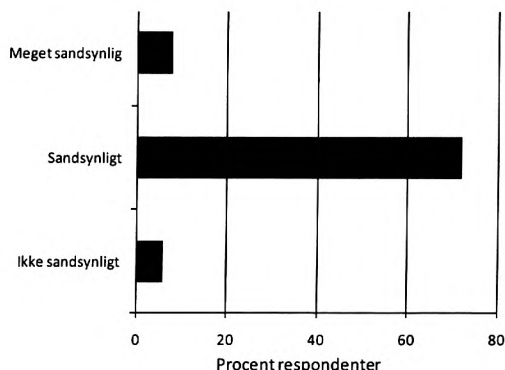
I en nylig gennemført rundspørge (7) redegøres for årsager og tendenser vedr. jordpriser og handel med jord i Illinois. Generelt forventes et mindre fald i priserne i 2009, uanset klassifikation. For 2010 forventer 39 % stigende priser, 33 % uændrede priser, mens 37 % forventer faldende priser. Sandsynligheden for prisfald over de næste 5 år er også undersøgt, og ca. 80 % af respondenterne forventer, at faldende priser er sandsynligt eller meget sandsynligt.

I figur 3 er kortlagt hvem der køber landbrugsjorden. De altdominerende købere er lokale landmænd. Fordelingen af sælgere fremgår af figur 4. Her ses, at det er selskaber, der sælger mest, mens de aktive landmænd kun tegner sig for 12 % af salget. Bevæggrunden for salg er vist i figur 5. Ophør, likviditetsmangel og vurderingen af, at prisen er god, er de mest betydende faktorer.

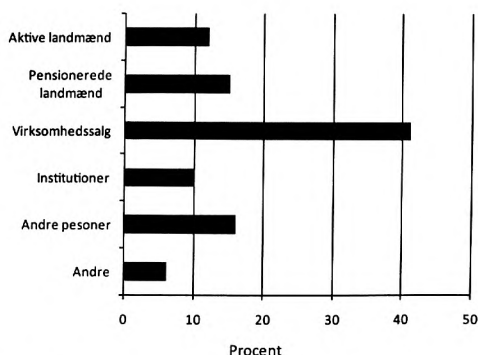
Lav gældsprocent

Når man ser på det samlede finansielle billede af landbruget i USA, er gældsprocenten lav sammenlignet til danske forhold. Gældsprocenten udgør ca. 9 procent, hvilket er det laveste af alle sektorer det laveste i nyere tid (3). De amerikanske landmænd kan derfor i mange tilfælde betale kontant, når der købes ekstra jord i stedet for at optage yderligere lån. I et nyhedsbrev fra ISPFMRA (3) konstateres tillige, at der ses en øget efterspørgsel efter landbrugsjord fra investorer som et værn mod inflation. De amerikanske landmænds generelle økonomiske situation var således gunstig ved indgangen til 2009. Prisboblen som ramte boligområdet i USA, ses ikke i landbruget. Man husker landbrugskrisen i 1980'erne, som nogle udtrykte det. Indtjeningsforventninger og de økonomiske udsigter antages at have en bety-

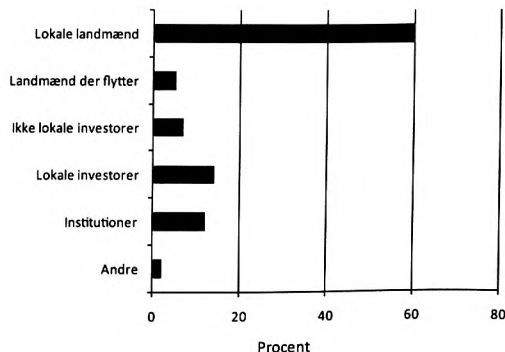
Figur 3. Sandsynligheden for faldende jordpriser 2009. Spørgeundersøgelse blandt medlemmer af Illinois Society of Professional Farm Managers & Rural Appraisers. (7).



Figur 4. Købere af landbrugsjord i Illinois 2008 (7)



Figur 5. Sælgere af landbrugsjord i Illinois 2008. (7)



delig rolle for prisfastsættelsen af jorden. Aktuelle forventninger til landbrugets indtjening fremgår af tabel 3.

Tabel 3. Forventninger til fremtiden. (7)

	Meget sandsynligt	Sandsynligt	Ikke sandsynligt
Lavere afkast på landbrugsjord	22	67	11
Højere rentesatser	44	41	15
Højere inflationsrater	48	48	4
Stigning i kapiatlvindingskat	49	40	11
Fortsatte økonomiske vanskeligheder	15	81	4

Perspektiver til dansk landbrug

Når der sammenlignes til Illinois og USA er dansk landbrugs position meget anderledes, idet vi skal producere med en betydelig større gæld og en deraf følgende høj rentebetaling. Vi argumenter ofte for, at vi skal have bedre rammevilkår i Danmark, og mener at EU's og danske myndighedskrav er hæmmende for vækst og fremdrift. Men vi fortier, at erhvervets høje kapitalisering måske er den største udfordring fremadrettet.

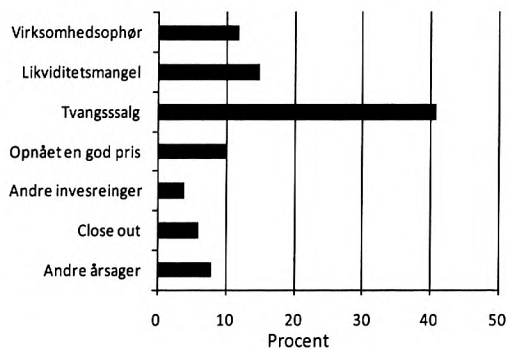
Vores niveau for jordpriser har i stor udstrækning været drevet af kollektive miljøregler og gode finansieringsmuligheder. Vi er blevet ramt af det kollektive reguleringsperspektiv, som vi håbede kunne sikre, at vi slap for dokumentation med miljøregnskaber på den enkelte bedrift. Men de omfattende kollektive miljøregler har været med til at øge efterspørgslen efter jord, som en forudsætning for produktionsudvidelser, og det har været med til at presse priserne op. Man købte ikke jorden med et afkast for øje, men som en produktionsret-tighed. Og med gode finansieringsmuligheder kunne de høje jordpriser finansieres.

Markedspladsen

Samtidig har vi måske haft for lidt fokus på den »markedsplads«, hvor vore produkter skal sælges, både som enkeltlandmand og i rådgiv-

ningssektoren. Vi har ikke været tilstrækkeligt bevidste om internationaliseringen af de grundlæggende vilkår, men haft mere fokus på vore produktionsprocesser. En stigende andel af de danske landbrugsvarer omsættes og prissættes som bulkvarer. Af god kvalitet ganske vist, men bulkvarer kan også leveres af andre lande i tilsvarende kvaliteter. Og med ændrede indkøbsvaner, der tenderer mod mere sammensatte produkter, nedtones betydningen af råvarer og oprindelsesland. Prisen kommer til at veje tungere. Vi konkurrerer fx med USA på verdensmarkedet for svinekød. Konkurrencen er hård, og vi har måttet vige førerpladsen som verdens største eksportør af svinekød i 2007-08, der er overtaget af USA. Og det var vel og mærke før det store boom af eksport af danske smågrise til Tyskland.

Figur 6. Begrundelser for jordsalg i Illinois 2008. (7)



Den politiske realitet

Kan vi så få ændret vore grundlæggende rammevilkår, som de fastsættes af EU og Danmark? Det er tvivlsomt. Danmark er og bliver et høj-omkostningsland, og vi er en del af EU, hvor de andre lande betyder og bestemmer mere. Og i det danske samfund er der kun begrænset fokus på landbruget som kerneerhverv. Den aktuelle situation i Folketinget og Europaparlamentet viser landbrugets reducerede betydning og indflydelse. Der er ikke længere en dansk landmand valgt til Europaparlamentet, og den netop udpegede formand for Folketingets Fødevarerudvalg har ingen kendskab til erhvervet (8). Tilsvarende blev landbruget ikke omtalt i statsministerens tale ved Folketingets åbningstale (9), samtidig med at regeringen agter at skære yderligere i forskningsmidlerne til erhvervet (10). Erhvervet må derfor forholde sig til, at rammevilkårene politisk ikke umiddelbart kan forventes at blive forbedret, selvom G. Traxler fra Bill & Melinda Gates Foundation på kongressen omtalte, at den nedtonede politiske fokusering af landbruget i de sidste 10-20 år vil blive ændret (11).

I sit indlæg på kongressen fokuserede den amerikanske professor Bob Thompson (12) på de makro-økonomiske faktorer, som han fremover mente, vil blive de forhold, der har størst indflydelse på landmændenes vilkår, fx inflation, rente, energiforhold, reguleringer, befolkningens velfærd, dyrevelfærd, drivhusgasser m.v. Det betyder, at det er de andre, der bestemmer vilkårene for dansk landbrug, hvilket er en betydelig risiko, med vores udgangspunkt med den meget høje gældsbelastning.

Hvad skal vi gøre?

Kongressen gav mulighed for at se det danske landbrug i et nyt perspektiv. Et perspektiv der

indeholder mange og store udfordringer for os. Får vi ikke adgang til GMO i planteforædlingen, vil meget væsentlige dele af produktivitetsstigningen i planteproduktionen gå uden om os, og vi kommer til at sakke bagefter i forhold til både udbytter og indsatsfaktorer, som andre verdensdele får fordele af. Men med de aktuelle politiske kendsgerninger i EU er en åbning for GMO nok ikke umiddelbart forestående.

I præcisionsfarming er vi ikke på omgangshøjde med USA, selvom vores arbejdsomkostninger og dyrkningsomkostninger ligger betydeligt højere end de amerikanske, og her må sættes yderligere ind for at bringe os på omgangshøjde på dette område. På bioenergiområdet kan vi sikkert nå at være med i 2. generation, men når vi taler om bioethanol lavet på majs, har vi vist ikke skænket restproduktet mange tanker. Men det tørrede majsgranulat er et betydende og konkurrencedygtigt fodermiddel for de amerikanske kvæg- og svineproducenter.

Vi skal fremover have mere fokus på indtjening og afkast. Vi har talt mere om egenkapital end om risikostyring, selvom også den store gæld i variabelt forrentede lån er en betydelig risiko. Og vi har foretaget mange investeringer med en stor grad af gearing, og det efterlader os sårbare med kun begrænsede handlingsmuligheder. Når vi på kongressen fortalte amerikanerne om gælden i dansk landbrug, spurgte de straks, om regeringen har lavet en hjælpepakke, for de kunne ikke forestille sig, at man kan drive landbrug med en gæld af denne størrelse.

Vi skal derfor være yderligere opmærksomme på, at verden omkring os ændrer sig. De andre spiller »et nyt spil«, og det er ikke langsigtet bæredygtigt, at vi træner i at »spille

vores spil« mere sofistikeret, når de andre begynder at spille et helt andet spil.

For dansk landbrug vil det være afgørende, at vi opnår flere frihedsgrader og større finansiel styrke i kraft en lavere gældsbelastning. Værdistigninger og -fald kan komme over natten, men gældsreduktioner tager længere tid. Ligesom Danfoss, der vil halvere gælden over de næste år, må erhvervet sætte sig det som

mål, og sammen med regeringen lave en plan for hvordan målet kan nås. Dansk Landbrug bør derfor nedsætte en tænketank, der kan fremlægge ideer og forslag til at øge dansk landbrugs konkurrencekraft gennem en lavere gældsbelastning. Det er tvivlsomt, om vi kan klare os i længden i det internationale kapløb med den nuværende gældsbelastning.

Kilder:

1. **Plain, R.L. & J. White (2009):** Farm Land Values. University of Missouri, Extension Service G404.
2. **Udesen, F.K. & T. Otesen (2009):** Prisudviklingen på landbrugsjord i Danmark. Dansk Svineproduktion. Notat nr. 904.
3. **Illinois Society of Professional Farm Managers & Rural Appraisers (2009):** Fred Says. ISPEMRA News & Insights. Summer 2009.
4. **Soy Capital AG Services (2009):** Prime Illinois Farmland Values. Faktaark. International Farm Management Congress, Bloomington, Illinois.
5. **Illinois Society of Professional Farm Managers & Rural Appraisers (2009):** 2009 Illinois Farmland Values & Lease Trends.
6. **Bulletin 811 (2000):** Optimum Crop Productivity Ratings for Illinois Soils. University of Illinois. College of Agricultural, Consumer and Environmental Sciences.
7. **Swires, B. (2009):** What's Happening with Farmland Values? 09-Land-Values-Summary-Report. Presentation. Illinois Society of Professional Farm Managers & Rural Appraisers.
8. Landbruget ikke nævnt i åbningstale. LandbrugsAvisens webnyheder 6.10.2009.
9. Formand: Jeg er ingen landbrugseksperter. LandbrugsAvisens webnyheder 6.10.2009.
10. Fødevarerforskning under pres. LandbrugsAvisens webnyheder 6.10.2009.
11. **Traxler, G. (2009):** Toward World Food Security. Presentation. International Farm Management Congress, Bloomington, Illinois.
12. **Thompson, R.L. (2009):** World Agriculture in Perspective. Presentation. International Farm Management Congress, Bloomington, Illinois.

