

Pengene vokser ikke på træerne – og heller

Landbrugets krise er også landbrugsmæglerens krise. Men det begynder at lysne. Her kommenterer Landbrugsudvalgets formand, statsaut. ejendomsmægler, valuar HC Hansen, den nuværende situation og ser på fremtidsmulighederne.

Tekst: Sandy Thornland – Foto: Poul Rasmussen

De seneste års krise i landbruget har ikke kun været bekostelig for landmændene, men også for landbrugsmæglerne. Mange handler er nemlig gået i vasken, primært fordi købers pengeinstitut og kreditforening smækkede kassen i. Nu begynder statsaut. ejendomsmægler, valuar HC Hansen, der er formand for DE's Landbrugsudvalg, dog at skimte spæde tegn på bedring, for markedet er ved at have tilpasset sig den kritiske situation.

”Der har været et par år, hvor priserne er faldet. Det skulle de. Vi var nødt til at afvente, hvor det nye markedsniveau ville lande. De seneste års lave afregningspriser for mælk og svinekød har været en stor belastning for mange landmænd, og der er altid nogle, som bliver nødt til at sælge,” erklærer han og tilføjer:

”Fra 2004 til 2008 var nogle i klemme, men dem kunne vi på grund af de stigende priser få derfra, uden at kreditorerne led tab. Det gik stille og roligt. De sidste to år er handlen stort set gået i stå, fordi priserne var nået for højt op.”

HC Hansen vurderer, at det står rigtig slemt til med økonomien hos omkring 10 pct. af alle landmænd – især dem, der har specialiseret sig i kvægbrug:

”Meget få sælger i fri handel. Mange holder vejret og venter. De, der stod ved afgrunden sidste år, har fået solgt og er kommet i gang med noget andet. Det betyder dog ikke, at problemerne er løst for branchen, men at de næste er rykket frem til kanten.”

Store krav til egenkapital

Der står store, sunde virksomheder klar til at opkøbe landbrug, når prisen kommer ned på et attraktivt niveau: ”Halvdelen af landbrugene har ingen problemer. Mange har en gæld på højst 50 pct. af ejendommens værdi,” pointerer HC Hansen.

Han fortæller om tommelfingerreglen, ifølge hvilken man skal have en egenkapital på mindst 50 pct., hvis man vil have planteavl til at løbe rundt, mens der kun kræves en egenkapital på 5-10 pct., for at smågrise- og mælkeproduktion kan hænge fornuftigt sammen. Produktion af slagtesvin kræver mere jord, så her skal der en egenkapital på 20-30 pct. til.

”Ved en ejendom med aktiver for 50 mio. kr. kan der opstå et tab på 5 mio., hvis man skal ud og sælge 50 ha for 150.000 kr. pr. hektar, som tidligere var 250.000 kr. værd pr. hektar. Har du en gæld på 95 pct., skal der ikke meget til, for at du vælter eller er ’teknisk insolvent’,” lyder det formanende fra landbrugsmægleren.

HC Hansen har personligt kendskab til mange landmænd, som kæmper for at få deres virksomhed til at overleve.

”Pengeinstitutternes holdning er, at der ikke er nogen grund til at sætte landmanden fra gården, hvis han kan sit håndværk, så en dygtig landmand vil som regel få en chance til at vende ’skuden’. Men akkorder som i 1990’erne har vi ikke haft i denne omgang, og bankerne siger nej til nye kunder,” siger han og tilføjer, at det er virksomheder med animalsk produktion, der er hårdest ramt.

Trods alt synes pengeinstitutterne nu igen at vise mere tillid og yde lån, hvis landmanden vel at mærke kan sandsynliggøre den økonomiske rentabilitet. Søger en landmand lån til at bygge en stald i dag, skal han kunne dokumentere, at stalden vil indbringe ham et overskud. Aktivernes samlede værdi skal holde, der forventes et positivt afkast – og ifølge HC Hansen er det jo sund forretningspolitik.

Betaler for at måtte arbejde

”Som situationen er nu, mister sælgere og pengeinstitutter penge. I visse tilfælde gælder det også for kreditforeninger. Mobiliteten mellem pengeinstitutterne er lav, for når det drejer sig om landbrug, så taler vi let om et kapitalbehov på 5, 10 eller 17 mio. kr., og her forlanger långiverne altså at vide en hel del om virksomheden for at være sikre på, at pengene kommer hjem igen.

For den almindelige lønmodtager betyder krisen ikke så meget, for han tjener stadig de samme penge, men for landbruget gælder der som for mange andre erhverv, at pengene er raslet ud af lommen, hver gang man er taget på arbejde! Mælkeproducenter har i 2009 som gennemsnit tabt en krone pr. kilo mælk. Hvor længe kan man holde ud at arbejde hårdt hele dagen og skulle betale 3.000 kr. for det, hvis altså man producerer en million kilo mælk pr. år?” spørger Landbrugsudvalgets formand.

Også mange svineproducenter mister penge hver dag. Og landmændenes trængsler smitter selvfølgelig af på landbrugsmæglerne:



ikke på markerne eller i staldene

"Meget få sælger i fri handel. Mange holder vejret og venter. De, der stod ved afgrunden sidste år, har fået solgt og er kommet i gang med noget andet. Det betyder dog ikke, at problemerne er løst for branchen, men at de næste er rykket frem til kanten," siger HC Hansen.





"For tre år siden lå omsætnings-hastigheden for landbrug på to-tre måneder. Min salgsliste svarede typisk til, hvad jeg kunne sælge inden for de næste tre måneder.

Nu er vi oppe på næsten et år i stedet for. Bare vedligehold af ni måneders ekstra omsætning i stedet for tre måneders er tungt. Hvis vi er heldige, har vi dobbelt arbejde og halv indtjening! Nogle gange er det også tredobbelte arbejde. I takt med, at det er blevet sværere at sælge ejendommene, har vi været nødt til at forhøje vores salærtakster. Men vi har mange gamle ejendomme liggende til 'gammelt' salær. Vejen til købsaftalen er blevet vanskeligere - før i tiden kiksede en ud af ti handler undervejs i forløbet, sidste år var det fem ud af ti."

Ifølge HC Hansen er det i første omgang Syd- og Sønderjylland samt Fyn, der er hårdest ramt, mens Nordjylland tilsyneladende bedre har kunnet holde prisniveauet. Men på landsplan har landbrugsmæglerens omsætning i 2009 kun været 25-50 pct. af omsætningsniveauet i 2007 og 2008. Så for mæglerne gælder det lige som for landmændene, at det er vigtigt at have likviditet i krisetiden - og det betyder, at unge virksomheder ofte er mere udsat end gamle, der i gode tider har haft mulighed for at opspare en buffer.

Den nye Landbrugslov

"Buy land, they're not making it anymore." Mark Twains ord er særdeles aktuelle, for mens udbuddet af jord har

sine naturlige begrænsninger, er der, siden den nye Landbrugslov trådte i kraft 1. april, ikke længere juridiske grænser for efterspørgslen i Danmark. Nu må en enkeltperson nemlig købe al den jord, han vil, forudsat at finansieringen er i orden.

"Den nye Landbrugslov har ophævet mange begrænsninger," konstaterer HC Hansen. "Mens Landbrugsloven før i tiden var en blanding af socialpolitik og erhvervspolitik, er den nye lov næsten ren erhvervspolitik. Landmændene skal bevise, at de kan tjene penge."

Forenklingerne i loven betyder for landbrugsmæglerne, at der er færre juridiske spidsfindigheder at arbejde med i forbindelse med f.eks. udstykninger. Men samtidig med at meget er blevet forenklet, er papirarbejdet ikke blevet mindre omfattende.

Huse i overskud

Når den nye Landbrugslov tillader, at man lægger så mange ejendomme sammen, som man vil, og afstandskravet er bortfaldet - hvad sker der så med de huse, der kan komme til at blive tilovers, når jordarealerne lægges sammen? Kan disse huse sælges?

Dertil kan HC Hansen fortælle, at der gennem årene er blevet solgt mange nedlagte landbrug eller lystejeendomme med fem-ti hektar jord til.

"Strukturudviklingen kan vi ikke løbe fra. Men jeg er ikke nervøs for, at der kommer til at stå mange tomme huse rundt omkring. Hvis et hus eller nedlag-

te landbrugsbygninger ikke kan sælges, må man udnytte nedrivningsfradraget. I byerne har de i mange år haft bysæring, nu får udkantsområderne deres pendant."

Mens de voldsomme boligprisstigninger i centerbyerne fik mange til at flytte ud på landet, gør de seneste prisfald det igen overkommeligt at blive boende i byerne:

"Krisen på ejendomsmarkedet begyndte i øst og bredte sig mod vest," erklærer HC Hansen, der ikke er så nervøs for mediernes dramatisering af emnet Udkantsdanmark. "Vi er meget forkælede her i landet, ikke mindst når det gælder kørselsafstande. Danmark er jo ikke større, end at man hurtigt kan komme omkring, uanset hvor man bor."

Grøn Vækst og Natura 2000

Landbrugsmæglerne kan også se frem til at få en ny kundegruppe, fordi den nye Landbrugslov lader uddannelseskravet bortfalde: "Der er stadig folk, der har råd, og som nu får mulighed for at købe f.eks. Natura 2000 områder," forklarer HC Hansen.

Men Folketinget forventes først at vedtage Grøn Vækst programmet den 22. december, og ingen ved med sikkerhed, hvilke områder der bliver berørt og i hvilket omfang - det gør vel, at landbrugsmæglerne må forsyne købsaftalerne med en række forbehold, f.eks. fordi dele af det erhvervede areal inden for de næste år risikerer at blive oversvømmet og dermed uanvendelige



Mælkeproducenter har i 2009 som gennemsnit tabt en krone pr. kilo mælk. Hvor længe kan man holde ud at arbejde hårdt hele dagen og skulle betale 3.000 kr. for det, hvis altså man producerer en million kilo mælk pr. år?



for køber. Så må det da være noget nær umuligt at beregne den helt rigtige pris? Hvordan løser landbrugsmæglerne disse problemer?

"Vi ser selvfølgelig grundigt på de forhåndenværende kort. Men vi har ingen færdige løsninger," lyder svaret fra HC Hansen.

Han håber, at landmændene og landbrugsmæglerne får en længere periode til at tilpasse sig, også fordi nogle af forudsætningerne som f.eks. krav vedrørende udledningsreduktion af kvælstof stadig ændrer sig:

"Der vil altid være nogle, som bliver fanget i sådan en overgangsperiode. Nogle sælgere advarer jeg og anbefaler dem at vente, indtil planerne for deres område ligger fast."

Hvordan ser fremtiden ud for landmændene og landbrugsmæglerne?

"Priserne er tilpasset, og pengeinstitutterne er ved at få mere tillid til landmændene igen. Nu håber jeg, at den nye vækstpakke sætter gang i nye etableringer. Vi må se, om det ikke også kan lykkes at få nye landmænd ind – de skal turde, og kreditforeninger og pengeinstitutter skal være med – men vi skal jo sikre, at der også kommer et generationsskifte i landbruget."



"Priserne er tilpasset, og pengeinstitutterne er ved at få mere tillid til landmændene igen. Nu håber jeg, at den nye vækstpakke sætter gang i nye etableringer," lyder det fra Landbrugsudvalgets formand.

Bliv en del af et kendt landsdækkende brand og et dynamisk og veludviklet fællesskab af mæglerkolleger.

- ➔ BoligOne er en landsdækkende ejendomsmæglerkæde baseret på enkeltmandsforretninger, hvor mægleren arbejder hjemmefra via nettet, har et kendt fast salær og sælgere, der selv fremviser deres bolig.
- ➔ BoligOne er baseret på et **gennemtestet** online koncept med stor indflydelse på egen hverdag og indtjeningsmuligheder.
- ➔ Hos BoligOne er vi gode kolleger, der værner om fællesskabet. Bl.a. derfor er vores gruppemøder og sammenkomster hver gang et tilløbsstykke!
- ➔ Som partner i BoligOne kommer du med garanti hurtigt og godt fra start. Kæden leverer en attraktiv introduktions- og opstartspakke, og den tætte kontakt med sekretariat og kolleger giver tryghed i dagligdagen.
- 🏠 Ring **36 49 31 22** og hør om mulighederne, der hvor **du** bor.

www.BoligOne.dk

- hjem til dig

