

Pressemeddelelse:

Kvælstofreguleringen kan ændre selve værdikortet over dansk landbrugsjord

Den kommende kvælstofregulering vil få betydning for priserne på dansk landbrugsjord. Hos Landbrugsmæglerne vurderer man, at forskellene på værdien af landbrugsjord potentielt vil blive større i de kommende år, og at den bedste produktionsjord kan blive endnu mere eftertragtet med en stigning til følge.

Når L5 (Gødskningsloven) gennemføres, og aftalerne i den grønne trepart for alvor begynder at ændre det danske landskab, vil store arealer over de kommende år blive omlagt fra traditionel landbrugsdrift til blandt andet skov, vådområder, braklægning og natur.

Fremover bliver det derfor ikke alene jordens bonitet, arrondering og beliggenhed i forhold til bedriften, der er afgørende for dens produktionsmæssige værdi. Hvor meget kvælstof der udledes fra den konkrete jord, vil også få betydning.

Det vil ifølge Christian Schulin-Zeuthen fra Landbrugsmæglerne, betyde at L5 og den grønne trepart er ved at ændre selve værdikortet over dansk landbrugsjord. Det kan skabe stor prisforskel afhængigt af, hvordan en ejendom ligger i forhold til mulighederne for f.eks. intensiv landbrugsdrift, braklægning, skovrejsning, jordfordeling, vådområdeprojekter, naturprojekter eller arealer, som staten og andre aktører har interesse i.

På den måde kan de jorder, der rammes hårdt af kvælstofregulering eller andre restriktioner, udvikle sig i forskellige retninger.

"Der skal derfor ses på den enkelte ejendoms muligheder, og ved salg, skal den køber, der bedst kan udnytte ejendommens potentiale findes. Retentionskortene er dynamiske, og tiltag som f.eks. vådområde, braklægning mv. kan ændre billedet" forklarer Christian Schulin-Zeuthen, landbrugsmægler og indehaver af Landbrugsmæglerne.

Han fortsætter:

"Det kommer til at blive et voldsomt indgreb hos mange landmænd, og situationen ligger os meget på sinde her på kontoret, hvor vi deler de bekymringer der i den seneste tid har været meldt ud fra Dansk Landbrugs side. Fremover kommer vi til at se langt større forskel på, hvad en hektar landbrugsjord reelt kan bruges til. God landbrugsjord har altid været eftertragtet, men hvis noget jord samtidig bliver underlagt større produktionsmæssige begrænsninger, mens andet fortsat kan drives intensivt, er det naturligt, at markedet potentielt også vil prissætte den forskelligt. Det betyder, at det i fremtiden bliver mere kompliceret at gennemskue, hvad jordværdierne er" siger Christian Schulin-Zeuthen.

Færre hektar til traditionel landbrugsproduktion

L5 og den grønne trepart betyder samtidig, at betydelige arealer skal skifte anvendelse. Der skal blandt andet rejses ny skov, lavbundsjorder skal udtages, og andre arealer skal omlægges til natur og vådområder.

Dermed kan udbuddet af jord til traditionel landbrugsproduktion blive mindre, og det vil gøre den tilbageværende gode produktionsjord mere værdifuld.

"Landbruget står over for en meget stor arealomlægning. Men de landmænd, der fortsat vil producere fødevarer og drive effektive bedrifter, har stadig brug for jord. Hvis der bliver færre attraktive hektar at konkurrere om, vil vi komme til at se en stigning i jordpriserne da den bedste jord bliver endnu mere eftertragtet. Værdien af jord med en forventet hård kvælstofregulering bliver forventeligt mere diffus. Noget af det der kan være med til at holde hånden under værdien af disse arealer, er spillere der efterspørger jord til braklægning, skovrejsning og udlægning til natur," siger Christian Schulin-Zeuthen.

Han understreger dog, at det endnu er for tidligt at sætte konkrete tal på, hvad L5 og den grønne trepart vil betyde for jordpriserne. Men som landbrugsmægler forventer han, at de nye parametre vil få betydning, når landbrug skal vurderes og handles.

To marker kan få forskellig værdi

Med L5 bliver kvælstofreguleringen udledningsbaseret allerede i 2027. Hvor hårdt et område bliver reguleret, afhænger blandt andet af forholdene i det enkelte kystvandopland og af de lokale naturgivne forhold. Det betyder, at to stykker landbrugsjord med nogenlunde samme bonitet ikke nødvendigvis vil have de samme fremtidige produktionsmuligheder.

"Når vi fremover vurderer en landbrugsejendom, bliver vi nødt til at se endnu mere på, hvad man faktisk må og kan producere på de enkelte arealer, og se på ejendommens muligheder bredt. For en køber er det ikke nødvendigvis kun antallet af hektar, der er interessant. Det har også stor betydning, hvilken indtjening de hektar kan skabe de næste 10, 20 eller 30 år," siger Christian Schulin-Zeuthen.

Jordfordeling kan også skabe fordele

Den grønne trepart kan også påvirke værdien af hele bedrifter gennem den omfattende jordfordeling, der skal følge arealomlægningen. Der er afsat omkring 740 millioner kroner til køb af erstatningsjord i forbindelse med jordfordeling.

Det kan give nogle landmænd mulighed for at bytte mindre hensigtsmæssigt placerede arealer ud med jord, der ligger bedre i forhold til bedriften.

"Hvis en landmand gennem jordfordeling kan få samlet sin jord tættere på ejendommen, kan det være meget værdifuldt. Kortere transport, større sammenhængende marker og en bedre

arrondering betyder noget for både driftsøkonomien og for den pris, en køber vil være villig til at betale for den samlede bedrift,” siger Christian Schulin-Zeuthen.

Han forventer derfor, at de nye betingelser ikke kun vil skabe landbrugsejendomme, der bliver udfordret af nye begrænsninger. Der kan også opstå muligheder.

”Der har været meget fokus på, hvad de nye regler kommer til at koste landbruget. Det er forståeligt. Men set med ejendomsmæglerbriller kan den også komme til at flytte værdier rundt. Noget jord kan blive mindre attraktivt, mens anden jord kan blive mere værdifuld. Det er en udvikling, alle bør begynde at forholde sig til allerede nu,” siger Christian Schulin-Zeuthen.

Fakta:

Landbrugsmæglerne har i mere end 50 år været specialiseret i salg af skov- og landbrugsbedrifter

Landbrugsmæglerne sælger ejendomme i hele Danmark

Landbrugsmæglerne er ejet af landbrugsmægler Christian Schulin-Zeuthen.

Yderligere information kontakt:

Christian Schulin-Zeuthen, ejendomsmægler og ejer af Landbrugsmæglerne.

Telefon: 40575107. E-mail: csz@landbrugsmaeglerne.dk

Landbrugsmæglerne

Foerlev Møllevej 3, 8660 Skanderborg

www.landbrugsmaeglerne.dk