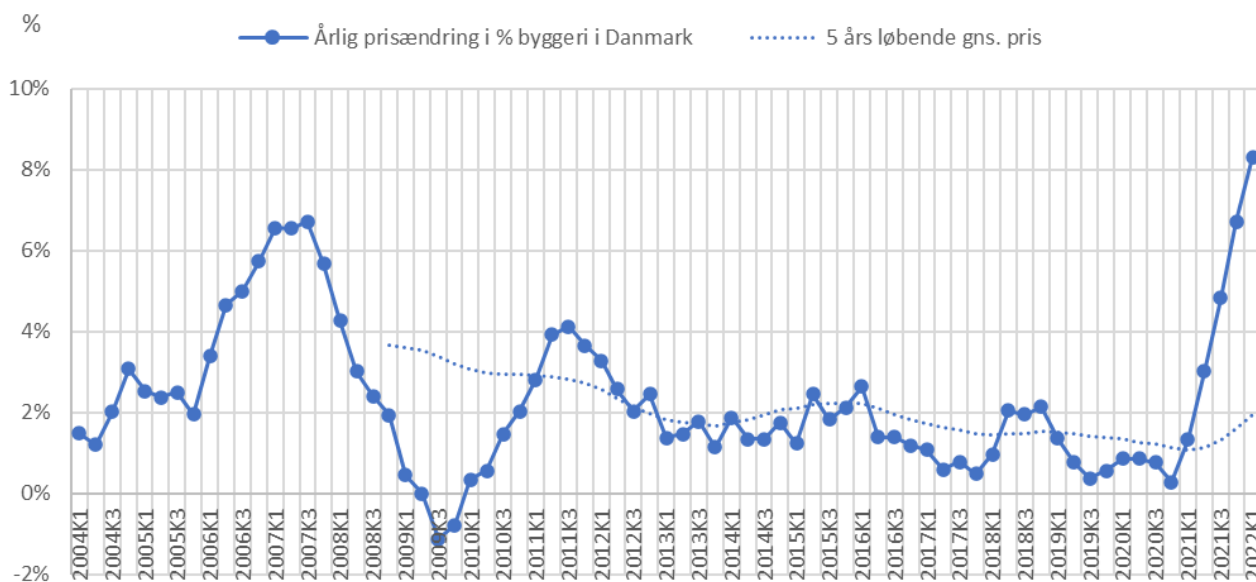


Den økonomiske beregning

SPECIAL

Årlig løbende prisændring nybyggeri via byggeprisindekset BYG42 fra DST



Figur 1. Årlig prisstigning for nybyggeri for enkeltfamiliehuse i Danmark.

Stærkt stigende byggepriser

Fakta

- Prisen for staldbygget er steget med cirka 20 procent over to år.
- Renteniveauet er steget to procentpoint siden nytår.
- Fremstillingsprisen er øget med 58 øre/kg slagtekrop som følge af dette.
- Den korte rente har historisk ligget to-tre procentpoint under den lange rente.

Byggeri: Byggeprisen på grisestalde er steget med cirka 20 procent på 2 år, og renten er steget 2 procentpoint siden nytår. Ved nybyggeri øger det fremstillingsprisen cirka 58 øre/kg slagtekrop.

Af Michael Groes Christiansen

Ifølge Danmarks Statistik er byggepriserne helt generelt steget med 8,3 procent på 1 år, men kun cirka 10 procent på 2 år, hvis 1. kvartal 2020 sammenlignes med 1. kvartal 2022. Byggechef Kenneth Poulsen, Seges Innovation, mener, at priserne på landbrugsbyggetil grise i løbet af disse 2 år er steget med cirka 20-25 procent.

De stigende byggepriser skyldes en kombination af mangel, flaskehalse på byggemarkedet, generelt højere inflation i

samfundet og en højkonjunktur i byggebranchen.

Udover dette er renten siden årsskiftet steget med 2 procentpoint (se figur 2).

For de, der overvejer at investere i nye stalde, rejser det en række spørgsmål, som er besvaret i kort form nedenfor, mens begrundelsen uddybes senere.

- ▶ Skal man bygge nu eller udskyde det? = Byg nu
- ▶ Skal der vælges kort eller lang rente ved låntagning? = Kort
- ▶ Hvad koster de nye "niveauer" i byggepriserne for produktions-

omkostningen pr. gris? = Cirka 52 kr./UTS grise. UTS står for "fra undfangelse til slagtning i en full-line-produktion"

- ▶ Er der forhold som kan gøre stip-ladspriser billigere? = Ja.

Skal man bygge nu eller udskyde det?

Hver gang byggepriserne øges med 10 procent fra 2020-niveau, øges fremstillingsprisen med 13,3 øre/kg. En årsag til at udskyde et byggeri kunne være et håb om, at byggepriserne falder igen med 20 procent, så kan der spares ca. 24 kr./UTS gris.

Hvis man ser på den beregnede prisændring i procent på byggeri i Danmark (figur 1), er der yderst sjældent tale om, at byggepriser falder i forhold til tidligere tiders niveau. Hvis man ellers tror på sine evner som griseproducent

samt på rimelige grisekonjunkturer de næste 25 år, så hellere bygge nu end om 3 år.

Kort eller lang rente ved låntagning?

Figur 2 viser blandt andet, at den lange rente har bevæget sig i et spænd mellem cirka 0,5-8 procent i perioden 1997-2022. Historisk har der været et rentespænd mellem kort og lang rente på mellem 2-3 procent. Obligationsmarkedet giver altid cirka 2-3 procentpoint lavere rente til den risikovillige, som ikke her og nu vil ligge renten fast de næste 25-30 år.

I tabel 1 kan man se, hvad en renteændring i sig selv betyder for fremstillingsprisen. Uden prisstigning på byggeri betyder +/- 2 procent på renten 26 øre/kg slagtekrop i fremstillingspris.

Ingen kender den fremtidige renteutvikling, og selv når man ikke ved noget, har man cirka 50 procent chance for at gætte renteutviklingen rigtigt. Valget af korte eller lange renter er derfor mere et valg om risikoprofil.

En lang rente giver sikkerhed for at kende sine renteomkostninger ud i fremtiden, men er også en forsikring af aktivernes værdi. En hurtig rentestigning fra 1 pro-

cent til 3 procent på 30-årige lån betyder, at der kan skæres cirka 18 procent af restgælden på et lån, hvis man ligger i en lang 1 procent.

Going-concern landbrugsbedrifter, det vil sige enten selskaber eller bedrifter med planlagte familie successioner eller yngre landmand med lang investeringshorisont i landbruget anbefales kort rente, for hvorfor værdibeskytte aktivet, hvis det alligevel - hvis alt går godt - bliver 100 procent nedslidt i selskabets/familiens eje. Hvis man er på vej ud af erhvervet, kan et langvarigt fast forrentet lån, godt beskytte aktivernes værdi.

Hvad koster de nye 'niveauer' for produktionsomkostningen pr. gris?

I 2020 kunne et standardbyggeri til grise bygges for cirka 20.000 kr./soplads, 2.000 kr./smågriseplads og 3.600 kr./slagtegriseplads. Ved en prisstigning på 20 % er priserne i dag henholdsvis cirka 24.000, 2.400 og 3.960 kr.

En rentestigning på 2 procent, som det ses nu, koster 26 øre/kg i øget fremstillingspris. Koblet sammen med 20 procent stigning på 2020-stipladsprisen bliver den samlede stigning ved at

bygge nyt full-linje-system 58 øre/kg slagtekrop. Med 89 kg i slagtevægt giver det en merudgift pr. gris på 51,6 kr./gris, fordelt på 34 procent i soholdet, 17 procent i smågriseholdet og 49 procent til slagtegrise.

Omkostningen ved at producere en gris til og med fravæning kommer således til at stige med 34 procent - 51,6 kr./gris, cirka 17,5 kr./fravænnet gris alene som følge af prisstigninger på byggeri og renter.

Det, som sker i Danmark, sker også globalt. Fremadrettet vil priser på nybyggeri og rentestigninger alt andet lige betyde en stigning på cirka 60 øre/kg slagtekrop.

Kan der bygges billigere?

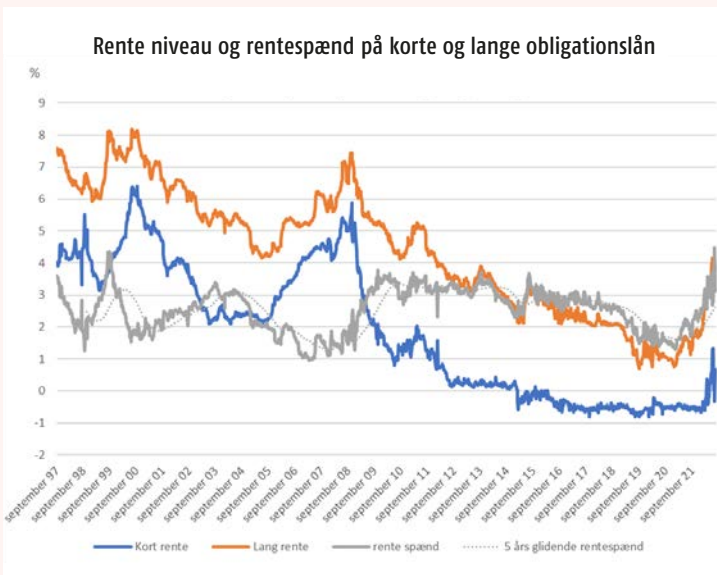
Seges Innovation har regnet sig frem til, at der kan spares mellem 320-500 kr./slagtegriseplads med en 17 meter bred stald, 40 slagtegrise pr. sti og tørfodring. Hvis det sættes til 10 procent i billigere byggeri, kan dette spare cirka 7 kr./slagtegris eller skærer cirka 8 øre/slagtekrop ved UTS-produktion. Seges planlægger at undersøge produktivitet i stier med et længde/breddeforhold på 1:2, det vil sige cirka 8 x 4 meter.



Michael Groes Christiansen

- Er specialkonsulent i afdelingen Ledelse og økonomi hos Seges Innovation.
- Mobil: 5135 9333, mgc@seges.dk.

Figur 2. Udviklingen for den korte og lange rente siden 1997 samt rentespændet mellem de to renter.



Tabel 1. Ændring i fremstillingspris, kr./kg slagtekrop UTS ved ændrede byggepriser i % og ændret renteniveau.

	Renteændring marginal i %						
	0 %	0,50 %	1,00 %	1,50 %	2,00 %	2,50 %	
% stigning i staldbyggeri	0 %	0,00	0,06	0,13	0,20	0,26	0,33
	5 %	0,07	0,13	0,20	0,27	0,34	0,42
	10 %	0,13	0,20	0,27	0,35	0,42	0,50
	15 %	0,20	0,27	0,35	0,42	0,50	0,58
	20 %	0,27	0,34	0,42	0,50	0,58	0,67
	25 %	0,33	0,41	0,49	0,58	0,66	0,75
	30 %	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,83

ROVFLUER
SNYLTEHVEPSE
SPF-SuS godkendte
Autoriseret rottesikring
ROV FLUEN[®]
Professionel skadedyrssikring
Tlf. 75 75 63 48
rovfluens@rovfluens.dk

Somåtter
Kadavervogne
Kæder - Sjakler
Gulvanker - Trisser
Brocken
Tlf.: 2380 5418 - www.brocken.dk