

Ný leið í fjármögnun jarðakaupa

Á nýafstöðnu Búnaðarþingi kynnti Jóhann Nikulássson bóndi í Stóru-Hildisey II nýja leið til fjármögnunar í landbúnaði sem vert er að skoða og sérstaklega m.t.t. jarðakaupa. Um er að ræða fjárfestingarsjóð sem danskur lífeyrissjóður, AP Pension hefur verið að þróa og kynna síðustu mánuði meðal bænda í Danaveldi. Á ársfundi danskra kúabænda, Dansk Kvæg Kongres, kynnti fulltrúi sjóðsins, Torben Andersen, starfsemi hans við fjármögnun í dönskum landbúnaði.

Undanfarin ár hafa verið dönskum landbúnaði fremur erfið vegna mikillar skuldseminnar, t.d. meðal kúabænda, en á móti hefur vegið að sala erlendis hefur gengið vel. Á sama tíma hefur landverð farið mjög lækkandi frá því það var hæst árið 2008. Hins vegar er landverðið í Danmörku eigi að síður allt annað og hærra en við þekktum hér á landi eða frá um 1,6 milljónir íslenskra króna á hektara upp í tæpar 2,7 milljónir, án bygginga. Í kjölfar fjármálakreppunnar árið 2008 hafa danskir bankar verið tregir til frekari útlána til bænda og gert mun meiri kröfur um eigið fjárframlag en áður var. Í ljósi þessarar þróunar hafa einstaka lífeyrissjóðir eins og AP Pension farið af stað með nýja fjármögnunarsjóði fyrir starfandi bændur og vegna nýliðunar, í gegnum sjóð sem þeir hafa stofnað til að fjárfesta í dönsku búrekstrarlandi og landbúnaðarbyggingum.

Í greiningu sjóðsins á þessum möguleikum er m.a. horft til þess að einstaka búgreinar gera mismiklar kröfur til jarðaðis og því er það mat sjóðsins að virði bygginga á jörðum sé mjög mikið háð því hvaða not eru fyrir þær og hver þörfin er fyrir land fyrir hverja búgrein. Í svínarekt og nautgriparekt er virði bygginga mjög háð því landi sem hvor búgrein



Runólfur Sigurðsson
Fagstjóri rekstrar
hjá RML



Jóhanna Lind Elíasdóttir
Ábyrgðarmaður
rekstrarráðgjafar
hjá RML



Úr Djórsárdal.

Mynd / HKR.

þarf til framleiðslunnar. Útfærsla lífeyrissjóðsins felst í þessum tveimur þáttum, annars vegar að aðstoða við „kaup/leigu“ á landi og hins vegar „kaup/leigu“ á byggingum. Í öðrum þáttum kemur lífeyrissjóðurinn ekki við sögu heldur er það viðkomandi bóndi og/eða viðskiptabanki hans sem fjármagnar t.d. bústofnskaup og tæki.

Útfærsla sjóðsins er eftirfarandi í grófum dráttum:

Um er að ræða tvö mismunandi lán, annað vegna bygginga en hitt vegna lands. Yfirleitt er um langtímalán að ræða þar sem eingöngu eru greiddir vextir fyrstu 8 til 10 árin en eftir það hefjast afborganir af höfuðstól.

AP-lífeyrissjóðurinn er með fasta 6,5% vexti á lánum vegna bygginga.

Á lánstímanum er gert ráð fyrir virðisrýmum bygginganna

og eftir 8–10 ár er samningurinn endurskoðaður í þá veru að afborganir hefjist eða að samningurinn er framlengdur og eingöngu greiddir vextir áfram í einhver ár.

Almennt er lánstími vegna jarðakaupa allt að 30 ár. Við fjármögnun á landi veitir sjóðurinn lán með 5,2% vöxtum með sama bætti, eingöngu eru greiddir vextir fyrstu 8–10 árin, eftir þann tíma er samningurinn endurskoðaður m.t.t. möguleika á afborganum.

Meginhugsunin með þessu fyrirkomulagi er að auðvelda fjármögnun við eðlilæskipti og/eða sölu milli óskyldra aðila og á „leigutímanum“ er seltast til reksturinn/bóndinn af eiginfjár til að greiða af lánum eftir þessi 8 til 10 ár.

Rétt er að ítreka það að vextirnir sem nefndir eru í dæminu hér að framan eru þeir vextir sem lánþegi er í raun að greiða – engin verðtrygging

eða verðbætur bætast við lánid eða greiðsluþyðina. Hagsmunir sjóðsins felast því í að verðbólgu sé haldlið niðri með öllum tiltækum ráðum og eins að skoða mjög vel grundvöll þess rekstrar sem lánad er út á.

Í samanburði við hefðbundna fjármögnun við jarðakaup í Danmörku eru vextir þeir sem lífeyrissjóðurinn innbeimtir hærra en algengustu vextir hjá viðskiptabanka. Á móti kemur rýmri möguleiki til að láta reksturinn afla fjár til að takast á við áhrög höfuðstóls lánsins þegar liúar á lánstímanum.

Rétt er að geta þess að Samtök ungra bænda hér á landi kynntu í lok árs 2012 tillögur að lánamöguleikum vegna eðlilæskipta á bújörðum, sem að hluta eru í svipuðum anda, þ.e. miða að því að létta greiðsluþunga fyrstu árin eftir jarðakaup.

Hér á landi hefur fjármögnun jarðakaupa verið í höndum

viðskiptabanka undanfarin ár, oft er hún sambland íbúðarláns og fjárfestingalána. Þá hefur Lífeyrissjóður bænda veitt lán til allt að 40 ára, verðtryggð með 4,2% föstum vöxtum eða með breytilegum vöxtum sem eru núna 3,75%, hámarkslán 30 milljónir. Vextir á óverðtryggðum lánum Lífeyrissjóðs bænda eru núna 9,75%! eða þremur prósentum yfir stýrivöxtum Seðlabanka Íslands – sem eru síðan að auki breytilegir. Þá er hámarks veðhlutfall lífeyrissjóðsins 60% af áætluðu söliverði fasteigna án bústoffs, véla og greiðslumarks.

Nýlega hóf síðan Bygðastofnun að veita nýliðunarlán í landbúnaði til 25 ára með 5% vöxtum og eru þau jafngreiðslulán (annuitetslán) og möguleiki að greiða eingöngu vexti fyrstu þrjú árin. Þessu framtaki hefur verið fagnað sem nýjum valkosti fyrir ungt fólk sem er að hefja búskap, en ekki er allt sem sýnist. Taka má dæmi um 30 milljóna króna lán

þar sem við áætluðum verðbólgu 3,5% á lánstímanum og skoða heildargreiðslur lánsins eftir því hvort um er að ræða jafnar afborganir eða jafngreiðslulán (annuitetslán). Ef um er að ræða jafngreiðslulán, þá er heildargreiðsla til lánveitanda tæplega 85 milljónir króna en ef um jafnar afborganir er að ræða væri heildarendurgreiðsla 30 milljóna króna láns um 75 milljónir króna. Mismunurinn er um 10 milljónir króna við þessar forsendur. Hins vegar er greiðsluþungi jafngreiðsluláns mun minni í byrjun lánstímans en þegar um er að ræða jafnar afborganir. Segja má að nýliðunarlán Bygðastofnunar séu skref í rétta átt þar sem í boði er 3 ára frestun á greiðslu afborgana af höfuðstól, þó vextirnir séu fremur háir ofan á verðtryggingu og eins væri nauðsynlegt að geta valið um lán með öfnum afborganum eða jafngreiðslulán.

Skoða þarf hvort leið danskra lífeyrissjóðsins sé ekki einmitt mjög heppileg leið hér til að létta nýliðum róðurum þannig að þeir þurfi ekki að takast á við bæði vexti og afborganir fyrstu árin eftir lántöku. Eins mætti velta upp þeim möguleika fyrir sjóði og fjármálastofnanir hvort þau séu ekki tilbúin til að ganga alla leið og bjóða óverðtryggð veðlán til fasteigna- og jarðakaupa til mjög langs tíma, afborganarlaus með öllu, eingöngu séu greiddir vextir sem miðist við hæfilega ávöxtunarkröfu sjóðanna á eigin fé m.t.t. áhættu og veðsetningar þannig að til uppgjors komi við sölu eignanna, eða fyrr ef fjárhagar kaupanda vænkast. Eigið fé kaupanda gæti þá byggst upp samán saman og auðveldað kaupendum í þéttbýli að skipta um fasteignir eftir aðstæðum og kaupendum í rekstri að ná rekstrinum vel á skrið áður en hugað væri að því að auka eiginfjárlúta sinn í undirliggjandi eignun.