

IS PLAASPRYSE TE HOOG?

DEUR

DR PHILIP THEUNISSEN COMPUTUS BESTUURSBURO

Plaaspryse in die Oos-Vrystaat het die afgelope aantal jare teen verbysterende koerse gestyg en nadat daar nogmaals kennis geneem word van plaas wat teen aansienlik hoër bedrag as vorige een verkoop is, word die vraag nogmaals gevra of die hoër pryse volhoubaar is. Die fundamentele faktor waarteen plaaspryse getoets moet word bly immers altyd of die plaas homself kan terugbetaal.

Plaas is kapitale bate waarvan die waarde gebaseer word op die toekomstige inkomste wat dit gaan realiseer. Die koper moet dus die verwagte inkomste van die plaas oor die duur van die afbetalingstermyn probeer bepaal. Dit behels dus baie akkurate vooruitskouing van faktore soos graan- of vleispryse, oesgroottes en rentekoerse wat die terugbetaalvermoë van die plaas kan beïnvloed want dit gaan uiteindelik bepaal of die boer te veel of te min vir die plaas betaal het.

Werklike situasie

Maar neem boere wat tans plase teen astronomiese pryse koop werklik hierdie faktore in ag? Die tabel bevat inligting oor plaaspryse in die VKB se bedieningsgebied in die Oos-Vrystaat. Dit reflekteer onder andere werklike transaksies wat by die aktekantoor vir die afgelope tien jaar gedurende Julie, Augustus en September opgeteken is. Volgens die tabel was plase se pryse in 2003 gemiddeld R1 859/ha gewees met Harrismith-distrik op R3 129/ha die hoogste. Vanaf 2003 na 2008 het plaaspryse met gemiddeld 203% gestyg tot R5 624/ha terwyl Bethlehem se plase teen R8 122/ha toe die duurste was. Vanaf 2008 tot 2013 het plaaspryse met verdere 81% gestyg om gemiddeld op R10 207/ha te staan te kom. Bethlehem-distrik is steeds die hoogste op R15 541/ha. Indien 2003 as basisjaar gebruik word, het plaaspryse in die Oos-Vrystaat gemiddeld met 449% gestyg maar Reitz en Vrede-distrikte se plaaspryse het gemiddeld met meer as 1000% gestyg.

Die terugbetaalvermoë van plase in die Oos-Vrystaat het volgens die tabel slegs met 35% oor dieselfde tydperk toegeneem terwyl die inflasiekoers kumulatief met 82% gestyg het. Daardie faktore wat boer dus in aanmerking moet neem om die plaas mee terug te betaal, die Netto Boerdery-inkomste (NBI) asook die beleggingswaarde (Inflasiekoers), het beslis nie aanleiding tot hoër grondpryse gegee nie. Rentekoerse het gemiddeld van 17.5% in 2003 na 9% in 2013 afgeneem maar dit reflekteer reeds in die vyf jaar gemiddelde NBI vir elk van die tydperke.

Landbouwaarde

Die landbouwaarde van plaas, ook die produktiewe waarde genoem, word bepaal volgens die plaas se vermoë om rentabiliteit op kapitaal te genereer. Vier faktore is dus hierby betrokke naamlik die kapitale belegging, die rentabiliteitskoers, die termyn wat dit neem om die kapitaal af te betaal en dan die opbrengs wat gegenereer kan word. In die tabel is die landbouwaarde van plase in die Oos-Vrystaat vir die betrokke tydperke volgens die rentekoers wat toe gegeld het, die vyf jaar gemiddelde NBI van daardie tydperk en dan ook vir afbetalingstermyn van 10 jaar (handelsbanke se finansieringstermyn) en 25 jaar (Landbank se finansieringstermyn) bereken.

Op grond van hierdie inligting kon plase in 2003 teen onderskeidelik R2 365 en R2 902/ha gekoop word afhangende of dit oor 10 of 25 jaar terug betaal sou word. Op dieselfde basis kon plase in 2008 vir R4 486 en R5 717/ha gekoop word terwyl dit in 2013 teen R4 480 en R6 856 gekoop kon word. Hiervolgens het die terugbetaalvermoë van die plase vanaf 2003 tot 2013 met slegs 136% toegeneem teenoor die 449% van die pryse. Dit beteken dat boere wat teen huidige astronomiese pryse in die Oos-Vrystaat plase aankoop teen 10 en 25 jaar se terugbetaaltermyn onderskeidelik R5 727 en R3 351/ha te veel daarvoor betaal indien daardie plase hulleself moet terug betaal.

Markfaktore

Die markwaarde van plaas, dit waarteen dit in die ope handel voor verkoop, is gewoonlik hoër as die landbouwaarde daarvan. Waar landbouwaarde hoofsaaklik op historiese resultate bepaal word, word markwaarde weer hoofsaaklik op toekomsverwagtinge bereken. Indien koper dus verwag dat hy meer inkomste uit die plaas kan genereer as wat onder die huidige omstandighede die geval is, sal hy bereid wees om meer as die huidige landbouwaarde daarvoor te betaal. Alternatiewe gebruike soos dorpsontwikkeling, toerisme of rekreasie het ook eskalerende effek op plaaspryse omdat die ontwikkelaars meer inkomste daaruit kan genereer as wat die geval met boerdery is.

Landbougrond word ongelukkig ook nie meer nie maar al minder. Volgens die tabel was daar in 2003 vir die tydperk wat die transaksies ontleed is (Julie, Augustus en September) gemiddeld 14 transaksies per distrik gewees. Dit het in 2008 na sewe afgeneem terwyl dit in 2013 maar gemiddeld drie per distrik was. Die afname in die beskikbaarheid van plase is baie waarskynlik dalk die grootste enkele rede waarom plaaspryse in die Oos-Vrystaat so skerp gestyg het.

Plaastransaksies word oorheers deur bestaande boere wat voortdurend moet uitbrei om voor die ekonomie van skaal te bly. Dit is uiteraard vir hulle makliker om relatief duur plaas vir tydperk lank met behulp van bestaande plaas te subsidieer. Gevestigde boer kan sy bestaande kapasiteit van arbeid en werktuie gebruik om inkomste op die nuwe plaas te genereer. Voeg daarby die toetrede in die mark van boere wat grond in ander gebiede as gevolg van grondeise verloor het of die myne wat plase ten duurste in Mpumalanga uitkoop dan reflekteer hoë plaaspryse in die Oos-Vrystaat dalk die skaarsheid aan plase wat tans in die mark is.

Slotsom

Grond is een van boere se waardevolste bates. Dit is gevolglik kommoditeit wat begeer word, wat vir geld verruil kan word en wat in waarde toeneem. Plase word dus al skaarser terwyl die vraag daarna al groter word en daarom sal die waarde altyd neig om te styg. Die prys word deur vraag en aanbod bepaal maar uiteindelik word plaas se waarde vasgestel deur die onderliggende persepsie van die potensiële voordele wat dit kan oplewer. Hoe langer plaaspryse egter abnormaal bly styg, hoe groter is die risiko dat boere dink plaaspryse gaan nooit weer daal nie. Dit kan uiteindelik tot inploffing van plaaspryse lei omdat boere valse persepsie oor die toekomstige waarde van hulle plase het terwyl die faktore wat die terugbetaalvermoë van π plaas bepaal, naamlik rentekoerse en produkpryse, vinnig tot die teendeel kan lei. Op die lang duur behoort markwaarde nooit te ver van landbouwaarde af weg te beweeg nie. Die fundamentele beginsel van rentabiliteit op kapitaal soek oor die langtermyn altyd ewewig in pryse, ongeag die korttermyn sentiment wat die markwaarde verhoog.

Bethlehem
Desember 2013

| TABEL: ONTLEDING VAN PLAASPRYSE IN DIE OOS-VRYSTAAT | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Distrik | 2003 | | 2008 | | 2013 | | % verander | % verander | % verander |
| | Gem R/ha | Aantal | Gem R/ha | Aantal | Gem R/ha | Aantal | 2003 > 2008 | 2008 > 2013 | 2003 > 2013 |
| BETHLEHEM | 2549 | 11 | 8122 | 13 | 15541 | 6 | 219% | 91% | 510% |
| FRANKFORT | 2065 | 21 | 7902 | 4 | 11531 | 4 | 283% | 46% | 458% |
| HARRISMITH | 3129 | 17 | 5874 | 7 | 9634 | 2 | 88% | 64% | 208% |
| HEILBRON | 2008 | 17 | 5425 | 5 | 6806 | 1 | 170% | 25% | 239% |
| LINDLEY | 1800 | 14 | 3824 | 5 | 5386 | 3 | 112% | 41% | 199% |
| REITZ | 1184 | 7 | 4343 | 7 | 13104 | 3 | 267% | 202% | 1007% |
| SENEKAL | 1179 | 13 | 3541 | 12 | 7770 | 3 | 200% | 119% | 559% |
| VREDE | 957 | 10 | 5961 | 5 | 11885 | 2 | 523% | 99% | 1142% |
| GEMIDDELD | 1859 | 14 | 5624 | 7 | 10207 | 3 | 203% | 81% | 449% |
| NBI/ha (5jr gem) | R 517 | - | R 911 | - | R 698 | - | 76% | -23% | 35% |
| Rentekoers pj | 17.5% | - | 15.5% | - | 9.0% | - | -11% | -42% | -49% |
| Plaasprys/ha (10jr) | R 2 365 | - | R 4 486 | - | R 4 480 | - | 90% | 0% | 89% |
| Plaasprys/ha (25jr) | R 2 902 | - | R 5 717 | - | R 6 856 | - | 97% | 20% | 136% |
| Verskil (10jr) | R 506 | - | -R 1 138 | - | -R 5 727 | - | -325% | 403% | -1231% |
| Verskil (25 jr) | R 1 043 | - | R 93 | - | -R 3 351 | - | -91% | -3688% | -421% |
| | 5 jr gem | | 5 jr gem | | 5 jr gem | | 5 jaar kum | 5 jaar kum | 5 jaar kum |
| Inflasiekoers | 6.3% | - | 4.4% | - | 5.6% | - | 32% | 38% | 82% |

Bronne: Windeed, SA Reserwe Bank & Computus Bestuursburo, BK