

Fødevarøkonomisk Institut

05-09-2011
Journal nr. 1/1-04

Den eventuelt kommende YJ-ordnings indflydelse på ejendomspriserne¹

Prisen for landbrugsejendomme er - ligesom for mange andre goder - bestemt af efterspørgsel og udbud. Efterspørgslen efter landbrugsejendomme kommer især fra to grupper. Den ene er allerede etablerede heltidslandmænd, der ønsker at udvide bedriften ved yderligere køb af ejendom med henblik på samdrift eller sammenlægning. Den anden gruppe er yngre landmænd, der har til hensigt at etablere sig med landbrug som hovederhverv. Herudover efterspørges landbrugsejendomme af personer, der ønsker at etablere sig som fritidsbrugere. Sidstnævnte efterspørgsel er fortrinsvis rettet mod mindre ejendomme og har derfor ingen nævneværdig betydning, for så vidt angår efterspørgslen efter landbrugsjord.

Udbuddet af landbrugsejendomme kommer fortrinsvis fra ældre landmænd, der agter at forlade erhvervet, samt fra forhenværende landmænd, der har haft ejendommen eller arealet bortforpagtet gennem en kortere eller længere årrække.

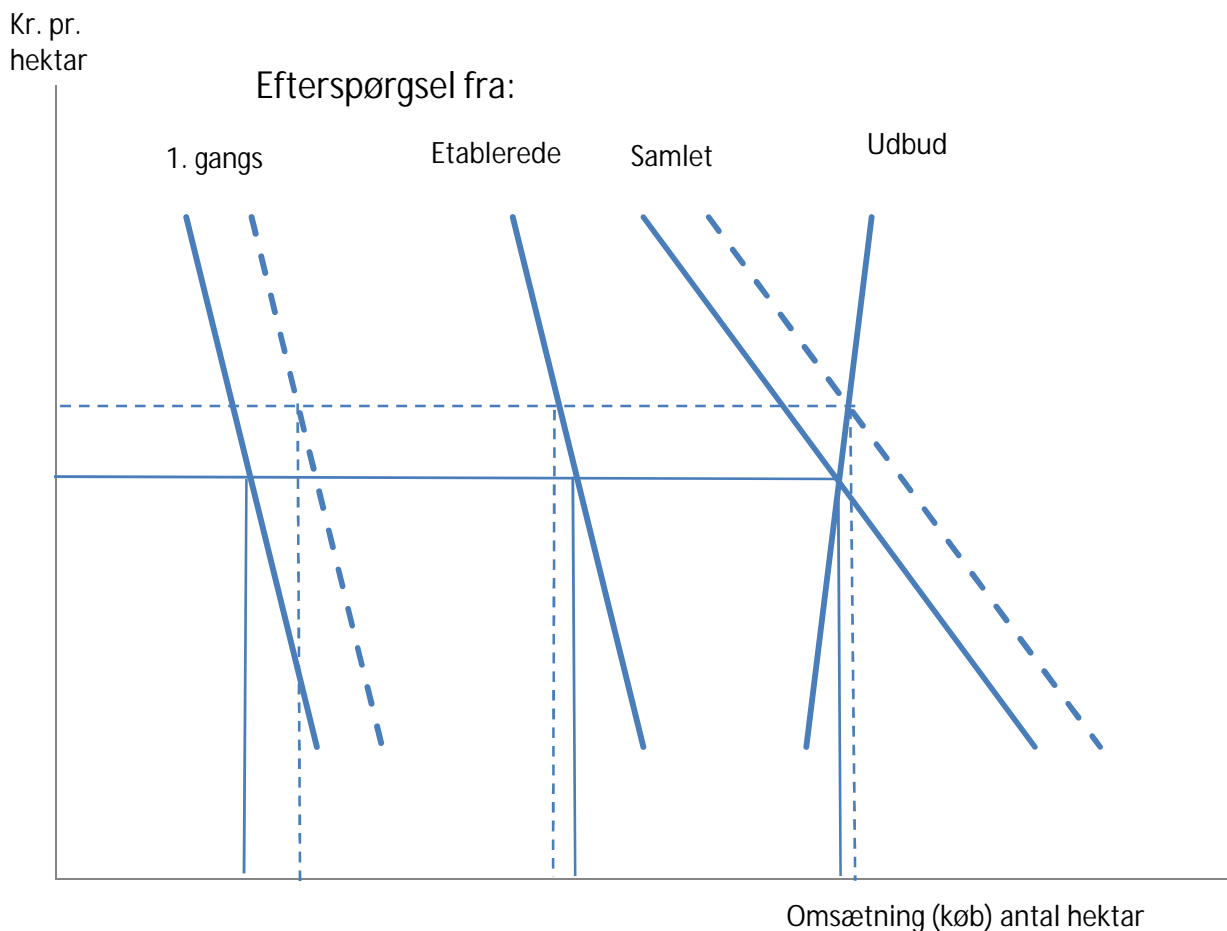
Efterspørgslen og udbuddet af landbrugsejendomme er illustreret i figur 1, i hvilken de fuldt optrukne linjer viser situationen uden nogen YJ-ordning. I figuren er den samlede efterspørgsel delt op på efterspørgslen henholdsvis fra førstegangsetablerende og fra alle andre – herunder både etablerede landmænd og potentielle fritidsbrugere. Som det ses, er såvel prisen – udtrykt i kr. pr. ha – som det omsatte areal bestemt af den samlede efterspørgsel og det samlede udbud.

Efterspørgslen og udbuddet – og hermed beliggenheden af linjerne i figuren - afhænger af købernes og sælgerens forventninger til det fremtidige nettoafkast af fast landbrugsejendom samt af deres kalkulationsrente, dvs. det krav til forrentning, som køberne og sælgerne stiller. Høje forventninger til afkastet og lave kalkulationsrenter medvirker således til at forøge efterspørgslen og reducere udbuddet af ejendomme og hermed til at forøge ejendomspriserne.

Kalkulationsrenten afhænger først og fremmest af lånerenten samt af landmændenes lånemuligheder. Lave lånerenter og gode lånemuligheder i øvrigt vil bidrage til at reducere kalkulationsrenten, mens omvendt høje lånerenter og mindre gode lånemuligheder vil forøge kalkulationsrenten.

I det omfang den eventuelt kommende YJ-ordning formindsker lånerenten (inklusive diverse bidrag) og/eller udvider lånemulighederne, må ordningen derfor forventes at forøge efterspørgslen fra endnu ikke etablerede landmænd. Med ordningen vil denne gruppe

således kunne betale højere priser for ejendommene, hvilket også vil være nødvendigt, hvis de i konkurrence med etablerede landmænd skal overtage en større del af de ejendomme, der sættes til salg. Se figur 1, i hvilken de stiplede linjer illustrerer situationen på markedet for landbrugsejendomme, hvis YJ-ordningen vedtages, og hvor forskellen mellem de stiplede og de fuldt optrukne linjer viser effekten af ordningen. Som det ses, medfører den forøgede efterspørgsel fra ikke etablerede landmænd en større samlet efterspørgsel og hermed højere ejendomspriser. Trods de højere ejendomspriser overtager førstegangsetablerende landmænd dog flere ejendomme (mere jord) som følge af væksten i efterspørgslen fra denne gruppe, hvorimod etablerede landmænd overtager færre som følge af de højere ejendomspriser. Endelig stiger det samlede salg af ejendomme en smule, idet højere ejendomspriser virker som incitament til, at etablerede landmænd trækker sig lidt tidligere tilbage, end de ellers ville.



Figur 1. Efterspørgsel og udbud samt pris og omsætning af landbrugsjord uden YJ-ordning (fuldt optrukne linjer) og med en sådan ordning (stiplede linjer)

Hvor store en stigning i prisen på landbrugsejendomme, ordningen – alt andet lige - vil medføre, vil især afhænge af, hvor stor en del af det omsatte landbrugsjord, der købes af førstegangsetablerende landmænd. Selv en forholdsvis stor forøgelse af de førstegangsetablerendes efterspørgsel, vil - hvis de kun tegner sig for en lille del af den samlede efterspørgsel - kun medføre en relativ lille forøgelse af den samlede efterspørgsel og hermed ligeledes kun en mindre stigning i ejendomspriserne. Som udgangspunkt for en vurdering af ordningens indflydelse på ejendomspriserne er det derfor nyttigt at vide, hvor stor en del af det omsatte landbrugsjord førstegangsetablerende landmænd står som købere af.

I 2009 var der 12.979 heltidslandbrug i alt, jf. tabel 1, hvoraf 2.693 var overtaget af de nuværende ejere i årene 1999-2008. Blandt de knap 2.700 heltidslandmænd er der givetvis enkelte ikke førstegangsetableringer (landmænd som har haft andet heltidslandbrug før). På den anden side er der uden tvivl også enkelte, der etablerede sig som heltidslandmænd for første gang i denne årrække, men som havde forladt erhvervet inden 2009. Et groft skøn er derfor, at der fra 1999 til 2008 var omkring 270 førstegangsetableringer på heltidslandbrug i gennemsnit om året.

Ovennævnte knap 2.700 bedrifter havde et landbrugsareal på 167 ha i gennemsnit primo 2009, hvoraf brugeren ejede 110 ha og forpagtede de resterende 57 ha. Af de 110 ha pr. bedrift er en del givetvis købt efter etableringen. Som led i etableringen kan de førstegangsetablerende heltidsbrugeres køb af landbrugsjord derfor opgøres til et niveau noget under 29.700 ha om året i denne årrække ($270 * 110 = 29.700$).

Tabel 1. Antal og størrelse af landbrugsbedrifter opdelt på heltids og deltids samt efter det år, i hvilket ejeren har erhvervet bedriften

	Antal bedrifter	Landbrugsareal. primo 2009		
		I alt	I selveje	Forpagtet
Heltidsbrug				
1999-2008	2.693	167	110	57
1989-1998	4.374	154	111	43
Før 1989	5.912	139	99	40
Alle heltidsbrug	12.979	150	105	45
Deltidsbrug				
1999-2008	1.826	35	33	2
1989-1998	6.861	28	24	4
Før 1989	10.447	30	25	5
Alle deltidsbrug	19.134	29	25	4

Kilde: Egne beregninger baseret på stikprøven af landbrugsregnskaber med tilhørende opregningsfaktorer, der danner grundlag for Danmarks Statistiks "Regnskabsstatistik for landbrug 2009"

Af nævnte 2.693 heltidsbedrifter havde 740 YJ-lån primo 2009, jf. tabel 2, mens de resterende 1.953 var uden sådanne lån.

I årene 1999-2008 varierede det omsatte areal (landbrugsareal plus tilknyttede arealer i form af veje mv.) fra knap 125.000 ha til godt 161.000 ha, hvilket svarer til mellem 5 og 6 pct. af det samlede areal.²

Tabel 2. Antal og størrelse af landbrugsbedrifter med YJ-lån opdelt på heltids og deltids samt efter det år, i hvilket ejeren har erhvervet bedriften

	Antal bedrifter	Landbrugsareal, primo 2009		
		I alt	I selveje	Forpagtet
Heltidsbrug				
1999-2008	740	160	115	45
1989-1998	856	158	114	44
Før 1989	85	202	122	80
Alle heltidsbrug	1.681	161	115	46
Deltidsbrug				
1999-2008	66	28	28	0
1989-1998	64	30	30	0
Før 1989	16	18	18	0
Alle deltidsbrug	145	28	28	0

Kilde: Se tabel 1.

Selv om ovennævnte skøn for førstegangsetablerende heltidsbrugeres køb af landbrugsjord som led i etableringen er behæftet med usikkerhed og derfor skal tages med forbehold, er konklusionen, at denne gruppe kun stod for omkring 20 pct. af det samlede køb af landbrugsjord i den pågældende årrække.

Når det gælder den eventuelt kommende YJ- ordnings indflydelse på ejendomsprisen er vurderingen derfor:

- at ordningen isoleret betragtet vil føre til højere priser på landbrugsejendomme - dog forudsat at ordningen gøres tilstrækkelig attraktiv og derfor fører til at væsentlig flere yngre jordbrugere etablerer sig med jordbrug som hovederhverv,
- at førstegangsetablerende landmænd kun tegner sig for en mindre del af den samlede efterspørgsel efter landbrugsjord, hvilket bidrager til at begrænse ordningens opad rettede effekt på ejendomspriserne,
- og at den begrænsede stigning i ejendomspriser – nok modvirker – men ikke forhindrer ordningen i dens hovedsigte.

1. Landbrugets og gartneriets bygninger er reproducerbare goder, hvorfor prisen på disse aktiver - navnlig på længere sigt – vil være bestemt af omkostningerne ved opførsel af nye bygninger efter fradrag for slid og forældelse af de eksisterende bygninger. Den eventuelt kommende YJ-ordnings mulige opad rettede effekt på prisen for jordbrugsejendomme

vedrører derfor stort set kun landbrugsjord og hermed kun landbrugsejendomme - og så godt som ikke gartnerier.

2. Det samlede omsatte areal er beregnet ud fra den gennemsnitlige købesum pr. ejendom og den gennemsnitlige købesum pr. ha ifølge Danmarks Statistiks statistikbank for landbrugsejendomme omsat i fri handel, i familiehandel og ved andre salg.