

MEDDELELSER OG OVERSIGTER

NOGLE BETRAGTNINGER OVER OMSÆTNINGEN OG SALGSPRISER FOR LANDEJENDOMME 1902-1942; ET SUPPLEMENT

I.

I min bog »Omsætningen og salgsprisen for landejendomme 1902—1942« har jeg i kapitel III gjort et forsøg på at undersøge sammenhængen mellem landbrugets afkastningsevne og købesummen for landejendomme. Da Erik Ib Schmidt i en lille afhandling her i tidsskriftet¹⁾ bl. a. har kritiseret, at jeg ikke har undersøgt den indflydelse, som det almindelige prisniveau måtte øve på henholdsvis indtægt og købesum, er der i det følgende gjort et forsøg på at tage spørgsmålet op.

Min begrundelse for ikke at inddrage virkningen af ændringerne i det almindelige prisniveau²⁾ i undersøgelsen var ikke den, at ændringerne ikke øver indflydelse på ændringerne i indtægt og købesum. Tværtimod indledte jeg afsnittet om prisniveauet i min bog med at sige: »Ændringer i prisniveauet må påvirke salgsprisernes højde«; jeg mente blot, at indflydelsen var af samme styrke på de to faktorer, således at prisniveauet kun skulle bevirke, at niveauet for indtægt og købesum bliver højt eller lavt.

Går man nærmere ind på tanken om at undersøge »det almindelige prisniveaus« indflydelse på ændringerne i indkomsten og købesummen eller for at sige det på en anden måde en analyse af, hvor stærk sammenhæng der måtte være mellem den reale indkomst og den reale købesum, rejser det spørgsmål sig, hvilket prisniveau det er, man skal benytte.

Schmidt har, som nævnt, benyttet engrospristallet, medens jeg vil mene, at detailpristallet må give et bedre udtryk for »det almindelige prisniveau« i den her nævnte sammenhæng. Det drejer sig jo om at få et mål for den reale indkomst (og den reale købesum). Den reale indkomst må udtrykke noget om, hvor mange goder og tjenester m. v. man fra år til år kan få for sin indtægt i landbruget. Nu er detailpristallet ikke særligt godt til det nævnte formål her, fordi det afspejler leveomkostninger inden for byerhvervene og herunder for arbejderklassen, medens det burde afspejle landbrugets leveomkostninger eller subsidiært hele det danske samfunds leveomkostninger. Dette er en statistisk mangel, men ændrer ikke, at står man over for valget mellem engros- og detailpristallet, må detailpristallet efter min mening være at foretrække fremfor engrospristallet.

Går man ud fra disse betragtninger, kan man herefter undersøge betydningen af, at ændringerne i detailpristallet elimineres. For gårde 4—12 td. htk. har jeg undersøgt dette spørgsmål og kommer til, at korrelationskoefficienten mellem indkomst og købesum, efter at virkningerne af ændringerne i detailpristallet er elimineret, bliver ca. 0,85. Den indflydelse, som ændringerne i detailpristallet øver, er ret minimal, idet korrelationskoefficienten blev 0,93, når der ikke var foretaget den nævnte elimination af detailpristallets indflydelse.

¹⁾ »Prisdannelsen på landbrugsejendomme«, 89. bind, 5.—6. hefte.

²⁾ Schmidt har valgt engrospristallet som udtryk herfor.

MEDDELELSER OG OVERSIGTER

NOGLE BETRAGTNINGER OVER OMSÆTNINGEN OG SALGSPRISER FOR LANDEJENDOMME 1902-1942; ET SUPPLEMENT

I.

I min bog »Omsætningen og salgsprisen for landejendomme 1902—1942« har jeg i kapitel III gjort et forsøg på at undersøge sammenhængen mellem landbrugets afkastningsevne og købesummen for landejendomme. Da Erik Ib Schmidt i en lille afhandling her i tidsskriftet¹⁾ bl. a. har kritiseret, at jeg ikke har undersøgt den indflydelse, som det almindelige prisniveau måtte øve på henholdsvis indtægt og købesum, er der i det følgende gjort et forsøg på at tage spørgsmålet op.

Min begrundelse for ikke at inddrage virkningen af ændringerne i det almindelige prisniveau²⁾ i undersøgelsen var ikke den, at ændringerne ikke øver indflydelse på ændringerne i indtægt og købesum. Tværtimod indledte jeg afsnittet om prisniveauet i min bog med at sige: »Ændringer i prisniveauet må påvirke salgsprisernes højde«; jeg mente blot, at indflydelsen var af samme styrke på de to faktorer, således at prisniveauet kun skulle bevirke, at niveauet for indtægt og købesum bliver højt eller lavt.

Går man nærmere ind på tanken om at undersøge »det almindelige prisniveaus« indflydelse på ændringerne i indkomsten og købesummen eller for at sige det på en anden måde en analyse af, hvor stærk sammenhæng der måtte være mellem den reale indkomst og den reale købesum, rejser det spørgsmål sig, hvilket prisniveau det er, man skal benytte.

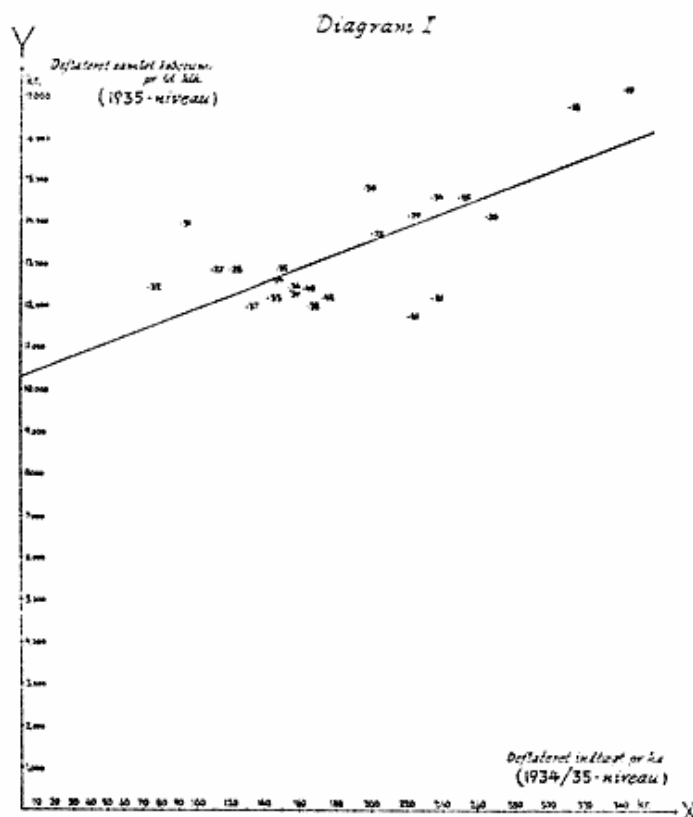
Schmidt har, som nævnt, benyttet engrospristallet, medens jeg vil mene, at detailpristallet må give et bedre udtryk for »det almindelige prisniveau« i den her nævnte sammenhæng. Det drejer sig jo om at få et mål for den reale indkomst (og den reale købesum). Den reale indkomst må udtrykke noget om, hvor mange goder og tjenester m. v. man fra år til år kan få for sin indtægt i landbruget. Nu er detailpristallet ikke særligt godt til det nævnte formål her, fordi det afspejler leveomkostninger inden for byerhvervene og herunder for arbejderklassen, medens det burde afspejle landbrugets leveomkostninger eller subsidiært hele det danske samfunds leveomkostninger. Dette er en statistisk mangel, men ændrer ikke, at står man over for valget mellem engros- og detailpristallet, må detailpristallet efter min mening være at foretrække fremfor engrospristallet.

Går man ud fra disse betragtninger, kan man herefter undersøge betydningen af, at ændringerne i detailpristallet elimineres. For gårde 4—12 td. htk. har jeg undersøgt dette spørgsmål og kommer til, at korrelationskoefficienten mellem indkomst og købesum, efter at virkningerne af ændringerne i detailpristallet er elimineret, bliver ca. 0,85. Den indflydelse, som ændringerne i detailpristallet øver, er ret minimal, idet korrelationskoefficienten blev 0,93, når der ikke var foretaget den nævnte elimination af detailpristallets indflydelse.

¹⁾ »Prisdannelsen på landbrugsejendomme«, 89. bind, 5.—6. hefte.

²⁾ Schmidt har valgt engrospristallet som udtryk herfor.

Et indtryk af den betydelige sammenhæng, der findes mellem den *reale* indkomst og den *reale* købesum, fremgår af diagram I. Den reale indkomst og den reale købesum er fremkommet ved at deflatere de faktiske indkomster og købesummer med detailpristallet.



Den store positive korrelation fremgår med al ønskelig tydelighed og er af en sådan karakter at regressionskurverne nærmest synes retlinede.

Et ømtåleligt problem er spørgsmålet om fremtidsforventningernes betydning. Jeg skal antyde en mulig problemstilling. I min bog er omtalt, at sammenhængen mellem indkomst (x) og købesum (y) i løbende priser — altså uden elimination af prisniveauet — kunne udtrykkes som følger:

$$y = \alpha x + q,$$

α er den regressionskoefficient, der er blevet bestemt på grundlag af oplysningerne om den faktiske indtægt og købesum, og q er en størrelse, som i det kortere løb er en konstant, men som nok har en tendens til at variere over længere perioder; dog formentlig ret trægt. (Efter hvad der er påvist foran, kan sammenhængen mellem den reale indkomst og den reale købesum udtrykkes på tilsvarende måde).

Når q (i løbende priser) er en variabel, skyldes det følgende:

q bliver antagelig efterhånden højere, når man kommer op i et højere pris- og indkomstniveau, og lavere, når pris- og indkomstniveau er lavere. Og det er sikkert ikke udelukket, at forventningerne om fremtiden kan påvirke q 's størrelse, og herunder vil antagelig en niveau-

ændring i vurderingen af landbrugets fremtid kunne påvirke q . Der kan ske et skred i folks indstilling over for langtidsudsigterne. Endelig vil q være højere, når rentefoden er lav, end når den er høj, og såfremt gælden er forøget i landbruget, vil q have en tendens til at stige, medens en forøgelse af ejendomsskatterne antagelig vil virke modsat. q bliver følgelig en slags »opsamler« for forventninger og »langtidsvirkninger«.

II.

Et andet spørgsmål, som Schmidt — bl. a. inspireret af Zeuthen¹⁾ — tager op, er, om man ved ejendomssalg overhovedet kan tale om en udbudskurve.

I det følgende skal jeg tage dette spørgsmål noget nærmere op. Grunden til, at jeg er interesseret heri, er den, at hvis sådanne kurver kan formodes at have nogen mening, kan man muligvis sige noget om de relative forskydninger i disse sammenlignet med forskydningerne i efterspørgselskurverne.

Man kan først tænke sig inden for et kortere tidsrum at stille købernes og sælgernes vurderinger op efter faldende vurderinger. Tænker man sig dernæst at kende alle potentielle sælgere og købere og deres vurderinger — således som de ville være, hvis de pågældende fik et »sandhedsserum« — kan man inddele købere og sælgere i to grupper: De, som har vurderinger over gennemsnittet, og de, der har vurderinger under gennemsnittet, altså følgende grupper: S_h , S_l og K_h , K_l . Dette angiver altså købere og sælgere med henholdsvis høje (h) og lave (l) vurderinger.

Det, man kan spørge om, er, med hvilke sandsynligheder kan man regne med, at der vil indtræffe salg, når disse kategorier møder hinanden. Stillet op efter faldende sandsynligheder for at salg skal indtræffe, må man formentlig få følgende række:

$$\begin{aligned} K_h &- S_l \\ K_h &- S_h \\ K_l &- S_l \\ K_l &- S_h \end{aligned}$$

Når køber har en høj vurdering og sælger en lav, må det være mest sandsynligt, at et salg vil blive effektueret. Den næstsandsynligste kombination må være, når køber har en høj vurdering og sælger ligeledes en høj vurdering, fordi vi nok kan regne med, at købers høje vurderinger gennemgående er relativt højere end sælgers o. s. fr.²⁾ Dette skyldes, at køberne er yngre og derfor mere letbevægelige end sælgerne. Man kan derfor gå ud fra, at deres vurderinger viser større afvigelser fra de samlede gennemsnitlige vurderinger end sælgernes. Alt andet lige må dette føre til, at købernes elasticitetskoefficient bliver mindre end sælgernes.

For de ejendomme, der ikke er blevet solgte, vil vel kombinationerne efter faldende sandsynlighed blive følgende:

$$\begin{aligned} K_l &- S_h \\ K_l &- S_l \\ K_h &- S_h \\ K_h &- S_l \end{aligned}$$

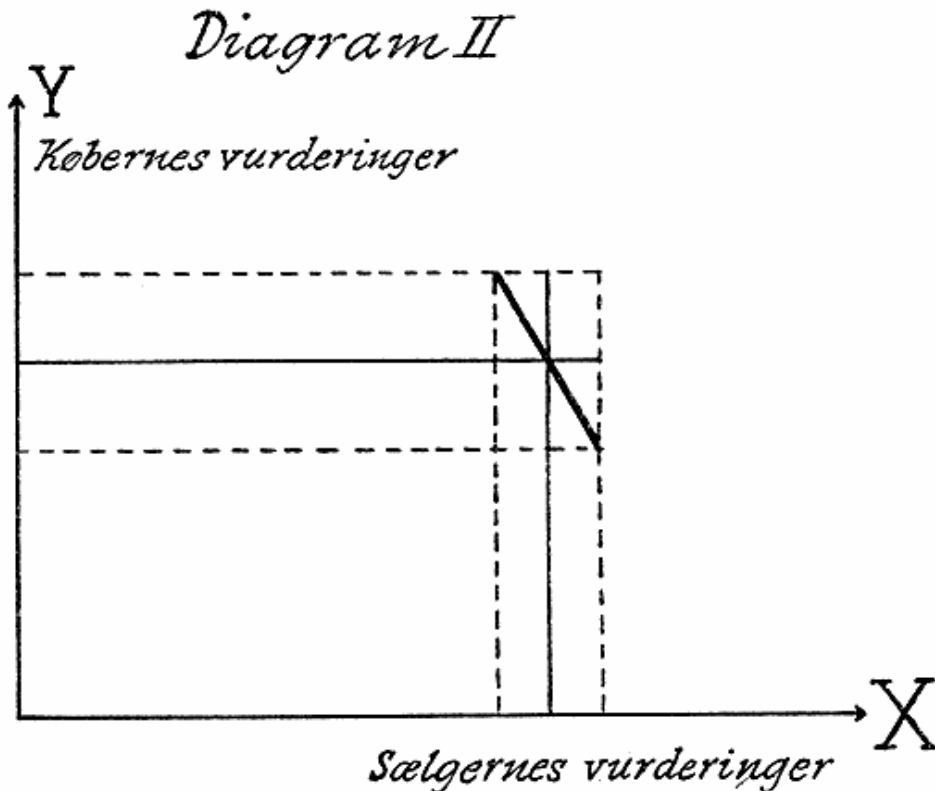
I begge tilfælde bliver størrelserne omvendt korrelerede. Således at høje købervurderinger vil møde sælgervurderinger, der er i gennemsnit lave og vice versa.

¹⁾ Jfr. *Metroeconomica*, Volume I, Luglio 1949, »A Note about Capital Values«.

²⁾ At køber ved selve køb og salg har lavere tilbud end sælger, ændrer ikke det forhold, at hans subjektive vurderinger i sine hjerterødder godt kan være højere.

For de *realiserede* salg får man nemlig, at de ret mange K_h møder fortrinsvis mange S_i og færre S_h og (de færre) K_i møder fortrinsvis mange S_i og formentlig ret få S_h . For de *ikke realiserede* salg vil de ret mange K_i møde fortrinsvis mange S_h og færre S_i o. s. v.

Tænker man sig at sætte de realiserede salg og de salg, der ikke er blevet til noget — hvor køber og sælger kunne tænkes at have været i realitetsdrøftelse, men hvor der ikke er sket nogen handel — ind i et koordinatsystem efter købers og sælgers vurderinger, fås følgende gennemsnitlige sammenhæng, hvor efter det foran anførte, spillerummet for købernes vurderinger er større end for sælgernes.



Der fås altså en regressionskurve (to, som bekendt) faldende fra venstre mod højre bestemt således, at til givne købevurderinger er beregnet de tilsvarende sælgervurderinger. Størrelserne er altså omvendt korrelerede. Tænker man sig, at sætte de samhørende talpar for købernes og sælgernes vurderinger ind i et koordinatsystem med vurderinger (priserne) op ad y -aksen og de hertil svarende realiserede (eller ikke realiserede) salg ud ad x -aksen, må man til faldende købevurderinger (en faldende efterspørgselskurve) få gennemsnitlig stigende sælgervurderinger d. v. s. en stigende »udbudskurve«.¹⁾ Da købernes vurderinger, som nævnt, fluktuerer mere end sælgernes vil stigningshastigheden i »udbudskurven« blive mindre end faldhastigheden i købers vurderinger (efterspørgselskurven).

Den her nævnte »udbudskurve«, er den, jeg har søgt at komme frem til. Den er nemlig bestemmende for prisdannelsen og er vel den eneste, der eventuelt kan udledes af det statistiske materiale, man har givet; nemlig pris og omsat mængde.

Man kan herefter rejse spørgsmålet, hvorledes udbuds- og efterspørgselskurverne vil se ud ved salg af landejendomme, og om man kan bestemme elasticitetskoefficienterne.

¹⁾ Set ud fra et mere økonomisk synspunkt kan dette forklares ved, at de enkelte landejendomme i en given situation ikke er lige salgsmodne. For eksempelvis at få et udbud ud over det normale skal overvindes en træghed, som kan sidestilles med stigende produktionsomkostninger.

Noget fundamentalt for de betragtninger, jeg har gjort mig herom, er en forudsætning om, at »efterspørgselskurverne« og »udbudskurverne« normalt forskydes i samme retning. Jeg har stillet følgende fire faser op.

- 1) Efterspørgselskurven forskudt opad — udbudskurven uforandret eller forskudt opad.
- 2) Udbudskurven forskudt opad — efterspørgselskurven uforandret eller forskudt opad.
- 3) Efterspørgselskurven forskudt nedad — udbudskurven uforandret eller forskudt nedad.
- 4) Udbudskurven forskudt nedad — efterspørgselskurven uforandret eller forskudt nedad.

Jeg siger udtrykkeligt »normalt« for som fremhævet i min bog til trivialitet, findes der visse økonomiske situationer, hvor forudsætningen ikke gælder, vel særligt i begyndelsen og slutningen af en konjunkturbevægelse.

Begrundelsen for antagelsen om samme bevægelsesretning er følgende:

De folk, der sælger landejendomme, er dels de gamle, der »lægger op«, dels sådanne, der »rykker op«, samt en del, der ikke kan klare sig og forskellige andre. Her overfor står køberne, der dels består af de unge, der skal sætte bo, dels af de ovennævnte, der »rykker op« fra en mindre til en større ejendom, og endelig ikke-landmænd.

Specielt sammensætningen af køberne kan skifte en del med konjunkturerne, og dette kan blandt andet påvirke vurderingselementernes forholdsvise styrke, men som helhed er det dog landbrugerne, der er dominerende ved køb og salg af landejendomme. Under normale forhold kan man nemlig regne med, at 85 pct. af køberne er landbrugere, i 1940 derimod udgjorde ikke-landmænd næsten 23 pct. af køberne. Andelen af ikke-landmænd er iøvrigt meget forskellig for store og små brug og er størst for de største brug, mindst for gårdbrugerne, medens husmandsbrugerne indtager en mellemstilling.

Disse forhold vil særlig for de store brug og under mere unormale forhold kunne medføre, at vurderingselementerne ikke helt bliver de samme for køber og sælger eller i det mindste, at køber og sælger ikke tillægger de enkelte vurderingselementer helt den samme vægt. Da afkastningsevnen, som påvist i min bog, jfr. også foran, utvivlsomt øver en meget stærk indflydelse på ændringerne i salgspriserne og omsætningen, og da denne sikkert tillægges en betydelig vægt både af køber og sælger, kan man dog nok regne med, at vurderingselementernes hovedindflydelse på købers og sælgers vurderinger er nogenlunde den samme, selvom mentaliteten ikke er helt den samme hos køber og sælger. Sælgerne er i nogen grad indlevet i fortidens forestillinger om, hvad der er en god eller dårlig pris på ejendommen, medens de unge købere i højere grad er påvirket af øjeblikkets opfattelse. Dette skulle medføre, at sælger i gode tider kan få en pris, han er tilfreds med, men ikke i dårlige.

Grundet på at ændringerne i afkastningsevnen eller nærmere i at korttidsforventningen om indkomstens størrelse er den dominerende faktor for ændringerne i salgspriserne, må man normalt forvente, at efterspørgsels- og udbudskurverne har en lille hældningsvinkel. Afkastningsevnen er jo bestemt af faktorer, som den enkelte er uden indflydelse på, og derfor må de subjektive vurderinger komme til at svinge omkring en bestemt værdi og uden særlig store afvigelser. Når kurverne antagelig ikke bliver parallelle med x -aksen, skyldes det de individuelle forskelle i henholdsvis køberes og sælgeres personlige forhold. Dette fører derfor til noget forskellige vurderinger, men forskellene kan dog normalt ikke ventes at være store.

Det er nævnt, at køberne gennemgående er mere letbevægelige end sælgerne, hvilket må medføre, at elasticitetskoefficienten bliver mindre for disse end for sælgerne. Da køberne yderligere har et varierende islæt af ikke-landbrugere, må dette føre til, at elasticitetskoefficienterne for disse også af denne grund ændres under konjunkturforløbet mere end for sælgerne.

Når elasticitetskoefficienterne i det hele taget må ændres fra tid til anden både for efterspørgsels- og »udbudskurverne«, står dette bl. a. i forbindelse med ændringer i indkomst- og formueforholdene for køber og sælger og konjunktursituationen i det hele taget.

Endelig må den forskel, at efterspørgerne efter de store ejendomme almindeligvis betragter disse som et kapitalanbringelsesobjekt, medens efterspørgerne efter de små ejendomme lægger hovedvægten på ejendommen som en arbejdsplads, medføre, at efterspørgselskurverne bliver stejlere for de store brug end for de små; d. v. s. elasticitetskoefficienterne numerisk mindre for de store end de små brug.

Endelig er der spørgsmålet, om elasticitetskoefficienterne er de samme på kurverne som helhed. Det er de sikkert ikke. Man må måske endda kunne regne med, at denne forudsætning er endnu mindre rigtig end forudsætningen om, at elasticitetskoefficienterne ikke skulle ændres med konjunkturerne. Nu er det imidlertid kun begrænsede områder af kurverne, der udnyttes, hvilket begrænser fejlen ved at benytte faste elasticitetskoefficienter.

Som det vil fremgå af det følgende, har jeg som arbejdshypotese valgt faste elasticitetskoefficienter, men jeg vil gerne understrege, ligesom det er gjort i min bog, at en sådan (matematisk) formulering naturligvis kun er tilladelig som udtryk for en vis tendens¹⁾.

III.

Det foregående synes at have vist, at der er en mening i at tale om både en efterspørgsels- og udbudskurve ved landejendomssalg.

Jeg vil nu først forsøge at vise, hvor langt man kan komme i betragtningerne over forskydningerne i efterspørgsels- og udbudskurverne, uden at man anvender elasticitetskoefficienter. En sådan løsning giver ikke en numerisk bestemmelse, og er i det hele taget ret primitiv, hvorfor jeg i min bog søgte videre.

Under forudsætning af, at udbuds- og efterspørgselskurverne normalt har samme bevægelsesretning, hvad der har formodningen for sig efter begrundelsen foran, vil dette føre til, at:

1) Stigende pris og stigende omsætning betyder stærkere stigning i efterspørgselskurven end i udbudskurven.

2) Stigende pris og faldende omsætning betyder svagere stigning i efterspørgselskurven end i udbudskurven.

3) Faldende pris og stigende omsætning betyder svagere fald i efterspørgselskurven end i udbudskurven.

4) Faldende pris og faldende omsætning betyder stærkere fald i efterspørgselskurven end i udbudskurven.

Jeg skal ikke trætte læseren med en nærmere bevisførelse for, at det anførte er rigtigt. Det er til at se, når man i et koordinatsystem betragter de mulige tilfælde for bevægelse i kurverne, der kan fremkomme med de givne forudsætninger.

¹⁾ Schmidt nævner ikke i sin omtale af min bog de reservationer, jeg har gjort over for den arbejdshypotese, jeg har benyttet. Han fremhæver heller ikke begrundelsen for, hvorfor jeg mener, at kurverne normalt har en lille hældningsvinkel, men ikke er vandrette. Derimod nævner han selv, at der er en stærk formodning for, at køber og sælger i princippet går ud fra samme vurderings-elementer (s. 274). Denne hovedthesis, som jeg altså har, får dog en kursiveret modifikation, idet Schmidt siger på side 276—277: »Ud fra en dynamisk betragtning er det således ikke på forhånd indlysende, at sælgeres og køberes holdning er korreleret, og at efterspørgselskurve og udbudskurve forskydes i samme retning«. At det ikke skulle være rigtigt skyldes efter Schmidt følgende: Hvis en handel udskydes i en prisopgangsperiode, er det sælgeren, der profiterer, og køberen der taber, hvorfor køberne vil søge at forcere salget. Omvendt i en prisfaldsperiode, nu stiller køber sig afventende, medens sælger gerne vil sælge. Disse betragtninger om sælgers og købers stilling er jeg indforstået med og har da også gjort til genstand for indgående kommentarer. Jeg er derimod ikke enig i, at dette ofte skulle føre til en forskellig forskydning i kurverne. Som følge af den som helhed ensartede sammensætning af købere og sælgere — først og fremmest »landmænd« — vil det antagelig normalt kun ske, når konjunkturerne vender. Derimod vil forholdet medføre en relativ forskellig forskydning af kurverne i samme retning.

Det anførte gælder uanset »elasticitetskoefficienternes« størrelse, og uanset om de ændres, blot forudsætningen om, at kurverne stadig har samme bevægelsesretning, holder stik.

Det er klart, at disse to forhold: ingen ændring i »elasticitetskoefficienterne« og forudsætning om samme bevægelsesretning i kurverne hænger nøje sammen. Sker der nemlig store ændringer i koefficienterne kan dette medføre, at forudsætningen om, at kurvernes bevægelsesretning er den samme, ikke er rigtig. Normalt vil jeg dog mene, efter hvad foran er anført, at tendensen til samme bevægelsesretning er så stærk, at ændringer i koefficienterne ikke kan forandre dette forhold, men alene påvirke de relative forskydninger i kurverne i samme retning. Her ses altså helt bort fra, at kurverne kan gå modsat, når konjunkturerne vender.

Hvis disse betragtninger er rigtige, fører det til, at man alene ved at se på tallene i tabel 1 fra år til år kan sige noget om eksempelvis for gårde 4—12 td. htk., hvorvidt det er efterspørgselskurven eller udbudskurven, der er steget stærkest. I stedet for en tabel kunne man som vist i min bog også fremstille sammenhængen grafisk ved at sætte pris og omsat mængde ind i et koordinatsystem.

Det fremgår af tabellen, at i visse perioder har efterspørgselskurven vist de stærkeste ændringer og i visse perioder udbudskurven, og følgende hovedindtryk fæstner sig:

Størstedelen af perioden før første verdenskrig var karakteriseret af, at efterspørgselskurven steg stærkere end udbudskurven. Landbruget havde gode forhold. Køber har set sin fordel i at købe en landejendom under et stigende indkomstniveau.

I årene fra 1911 og indtil krigsudbrudet steg udbudskurven derimod stærkere, fordi landbruget selv troede på lyse udsigter for erhvervet, men under krigen og indtil 1921 var der skiftende tendenser med hensyn til stigning i kurverne.

Med krisen i 1921 faldt både udbuds- og efterspørgselskurven, men faldet var stærkest i efterspørgselskurven. Køberne var naturligvis tilbageholdende under et faldende indkomstniveau. Den specielle inflation i 1923—1925 medførte efterhånden en stærkere stigning i udbudskurven. Landmændene havde nu overvundet mistilliden til fremtiden fremkaldt af prisfaldet i begyndelsen af 1920-erne. Kroneopskrivningen i 1925 førte til stærkere fald i udbudskurven end i efterspørgselskurven, og først de følgende gode år i 1928—1929 medførte en stærkere stigning i efterspørgselskurven end i udbudskurven. Landbrugerne har set, at selv en kroneopskrivnings dårlige virkninger for erhvervet ikke kunne vare evigt.

Krisen i 1930-erne gav anledning til, at efterspørgselskurven faldt stærkere end udbudskurven, fordi køberne havde mistet tilliden til landbruget som rentabelt erhverv. I den følgende periode indtil 1942 har stigningstakten vekslet noget, hvilket tyder på, at køberne trods de bedre økonomiske forhold i landbruget indtil dette tidspunkt har stillet sig noget afventende. Dog en begyndende optimisme kan sikkert spores. En mere detaljeret beskrivelse af udviklingen i denne periode 1902—1942, som jeg ikke vil trætte læseren med her, fremgår iøvrigt af min bog.

Meget summarisk kan man sige, at i begyndelsen af perioden medfører de gode økonomiske forhold i landbruget, at efterspørgselskurven som helhed bliver forskudt mere opad end udbudskurven. Under 1920-ernes stærkt svingende konjunkturer og urolige pengeforhold udlignes antagelig denne forskydning noget, men iøvrigt er perioden som helhed karakteristisk ved, at snart ændres udbudskurven stærkest, snart efterspørgselskurven.

Krisen i 1930-erne forrykker billedet ved, at efterspørgselskurven falder stærkere end udbudskurven, og de følgende års bedre økonomiske forhold forrykker antagelig kun delvis dette billede.

IV.

Som nævnt, søgte jeg videre i min bog ved at beregne elasticitetskoefficienter. Disse beregninger forfølger intet andet formål end at gøre forsøg på at give det i III anførte en talmæssig formulering.

Tabel 1. En sammenligning mellem antal solgte ejendomme og samlet købesum for gårde 4—12 td. htk.

År	Antal salg af bebyggede landejendomme	Samlet købesum pr. td. htk. kr.	Indeks		Stærkest forskydning	
			antal salg af bebyggede landejendomme 1902 = 100	samlet købesum pr. td. htk. 1902 = 100	efterspørgselskurven + = stigning ÷ = fald	udbudskurven + = stigning ÷ = fald
1902.....	512	5 917	100,0	100,0	e +	
1903.....	606	6 144	118,4	103,8	e +	
1904.....	609	6 449	118,9	109,0	e +	
1905.....	637	6 580	124,4	111,2	e +	
1906.....	709	6 805	138,5	115,0	e +	
1907.....	727	7 437	142,0	125,7		
1908.....	692	7 625	135,2	128,9		u ÷
1909.....	693	7 695	135,4	130,0	e +	
1910.....	846	7 916	165,2	133,8	e +	
1911.....	940	8 296	183,6	140,2	e +	
1912.....	899	8 730	175,6	147,5		u +
1913.....	807	9 425	157,6	159,3		u +
1914.....	716	9 935	139,8	167,9		u +
1915.....	692	10 864	135,2	183,6		u ÷
1916.....	955	11 722	186,5	198,1	e +	
1917.....	810	13 221	158,2	223,4		u ÷
1918.....	1373	16 393	268,2	277,0	e ÷	
1919.....	1028	19 517	200,8	329,8		u ÷
1920.....	763	19 853	149,0	335,5		u +
1921.....	541	18 349	105,7	310,1	e ÷	
1922.....	507	15 902	99,0	268,8	e ÷	
1923 u/Sdj....	637	16 096	124,4	273,5	e +	
1923 m/Sdj...	688	16 182	124,4	273,5		
1924.....	564	17 960	102,0	303,5		u +
1925.....	484	18 778	87,5	317,4		u +
1926.....	515	15 890	93,1	268,5		u ÷
1927.....	623	13 750	112,7	232,4		u ÷
1928.....	675	13 198	122,1	223,1		u ÷
1929.....	685	14 364	123,9	242,8	e +	
1930.....	615	14 748	111,2	249,2		u +
1931.....	426	13 046	77,0	220,5	e ÷	
1932.....	410	11 148	74,1	188,4	e ÷	
1933.....	512	11 152	92,6	188,5	e +	
1934.....	400	12 125	72,3	204,9		u +
1935.....	415	12 807	75,0	216,8	e +	
1936.....	396	12 630	71,6	213,5	e ÷	
1937.....	399	12 438	72,2	210,2		u ÷
1938.....	411	12 812	74,3	216,5	e +	
1939.....	414	13 284	74,9	224,5	e +	
1940.....	548	15 071	99,1	254,7	e +	
1941.....	428	17 491	77,4	295,6		u +
1942.....	476	19 845	86,1	335,4	e +	

Ved at anvende »elasticitetskoefficienterne« kan man nemlig give en omtrentlig — antagelig usikker — analyse af forskydningerne i efterspørgsels- og udbudskurverne. Disse kurver over forskydningerne må kun opfattes som en slags modeller, der giver et helhedsbillede af udviklingen og samtidig utvivlsomt et groft, men formentlig rigtigt indtryk af de forskelle, der findes i udviklingen for de forskellige ejendomsstørrelser.

Dette kan begrundes med, at de træk man kan aflæse af modellerne, synes at stemme med,

hvad kyndige specialister mener om dette forhold, og med, hvad man selv kan resonnerer sig til, jfr. det foran anførte.

Når man benytter sådanne modeller, forudsættes det naturligvis, at man omhyggelig gør opmærksom på alle de mangler sådanne forenklede modeller lider af, jfr. hvad foran er bemærket, og at man yderligere ved gennemgangen af den historiske udvikling stadig holder sig for øje, at modellerne kun er grove billeder, som bør ses på baggrund af, hvad man iøvrigt ved om udviklingen, og hvad man kan skønne er sandsynligt. Alt det er fremhævet til trivialitet i min bog.

»Elasticitetskoefficienterne« er beregnet ved at gå ud fra, at de største »fornuftige« forhold mellem (procentvis) mængdeændring og prisændring fra et år til et andet, man måtte komme til, må nærme sig de teoretisk rigtige koefficienter for mere normale forhold.

I tabel 2 er anført de forhold, jeg har beregnet for de enkelte ejendomsstørrelser, bortset fra gårde over 12 td. htk., hvor ændring i den gennemsnitlige ejendomsstørrelse gør beregningerne noget illusoriske, hvilket jeg også har fremhævet i min bog; men jeg har dog også taget disse brug med i min bog.

Forholdene vedrører alle årene og er stillet op efter stigende numerisk værdi. De højeste koefficienter angiver de koefficienter, jeg har benyttet som udtryk for elasticiteten, bortset fra de nederste i tabellen, som jeg har kasseret.

På grundlag af disse oplysninger har jeg valgt følgende koefficienter :

	Efterspørgsel	Udbud
Gårde over 12 td. htk.	4,67	5,20
4—12 » »	4,25	5,00
2—4 » »	5,33	5,45
1—2 » »	6,15	7,90
Huse $\frac{1}{4}$ —2 » »	6,55	6,75

jeg har i min bog indgående diskuteret valget af elasticitetskoefficienterne for så vidt angår gårde 4—12 td. htk. og huse $\frac{1}{4}$ —1 td. htk., og for valget af de øvrige kan anføres følgende fra bogen:

»De således valgte koefficienter er dem, som jeg efter nærmere overvejelse har anset for at være de mest sandsynlige for den pågældende ejendomsgruppe. Ved valget er ikke mindst taget hensyn til, at der må være en vis sammenhæng mellem koefficienternes størrelse fra gruppe til gruppe. Den eneste afvigelse synes at være ved gårde 1—2 td. htk. (udbud). For gårde over 12 td. htk. er de valgte koefficienter meget usikre. Som omtalt foran må man gå ud fra, at de små brug skal have de største koefficienter, og at udbudskoefficienterne gennemgående skal være større end efterspørgselskoefficienterne. Det endelige valg af koefficienter er foretaget bl. a. under hensyn til disse forhold.«

Da Erik Schmidt synes, at disse beregninger og valg af elasticitetskoefficienter kun tjener til at give det »udseende af videnskabelighed«, skal jeg som supplement til, hvad er anført i min bog, kommentere den opstillede tabel lidt nærmere i lys af, hvad der er sagt i det foregående.

Som det ses af tabellen, er der et tydeligt spring fra de største anvendelige »elasticitetskoefficienter« af en størrelsesorden mellem godt 4 og knap 8 og til de få »abnorme«, jfr. nederst i tabellen. Disse »abnorme« koefficienter er så store, at de antagelig giver udtryk for en forskellig bevægelsesretning for efterspørgsels- og udbudskurven. Derfor taler det også, at nogle af de år, der er benyttet ved bestemmelsen af »elasticitetskoefficienterne« for visse ejendomsstørrelser går igen for andre ejendomsstørrelser, men med »ubrugelige elasticitetskoefficienter«. Det drejer sig om årene 1909/10, 1920/21 og 1922/23, jfr. tabellen.

Da »elasticitetskoefficienterne« netop må være bestemt i nærheden af, hvor kurverne ændrer bevægelsesretning, forklarer dette, at man kan komme op på store tal, nemlig hvis

Tabel 2. »Elasticitetskoefficienterne« 1902—1942.

Huse 1/4—1 td. htk.		Gårde 1—2 td. htk.		Gårde 2—4 td. htk.		Gårde 4—12 td. htk.	
Efterspørgsels elasticitet	Udbuds elasticitet	Efterspørgsels elasticitet	Udbuds elasticitet	Efterspørgsels elasticitet	Udbuds elasticitet	Efterspørgsels elasticitet	Udbuds elasticitet
÷ 0,08 17/18	0,03 14/15	÷ 0,49 14/15	0,02 34/35	÷ 0,05 04/05	0,32 12/13	÷ 0,35 25/26	0,10 03/04
÷ 0,10 40/41	0,08 03/04	÷ 0,86 12/13	0,02 33/34	÷ 0,15 41/42	0,89 06/07	÷ 0,37 14/15	0,16 08/09
÷ 0,17 34/35	0,12 05/06	÷ 0,94 26/27	0,04 03/04	÷ 0,35 21/22	0,98 28/29	÷ 0,49 36/37	0,16 28/29
÷ 0,63 28/29	0,28 10/11	÷ 1,15 21/22	0,39 16/17	÷ 0,59 14/15	1,07 25/26	÷ 0,87 11/12	0,20 38/39
÷ 0,89 21/22	0,52 37/38	÷ 1,39 23/24	0,49 02/03	÷ 0,69 16/17	1,26 34/35	÷ 1,35 26/27	0,23 31/32
÷ 1,29 29/30	0,79 25/26	÷ 1,58 07/08	0,55 28/29	÷ 1,01 11/12	1,27 31/32	÷ 1,40 16/17	0,27 06/07
÷ 1,34 18/19	0,86 02/03	÷ 1,58 40/41	0,67 25/26	÷ 1,35 33/34	1,46 08/09	÷ 1,43 12/13	0,44 21/22
÷ 1,53 23/24	0,94 08/09	÷ 2,22 18/19	0,81 08/09	÷ 1,59 24/25	1,62 10/11	÷ 1,75 40/41	0,67 34/35
÷ 1,90 26/27	1,05 06/07	÷ 2,50 35/36	0,93 41/42	÷ 1,87 40/41	1,86 03/04	÷ 1,76 18/19	0,83 41/42
÷ 1,91 35/36	1,27 31/32	÷ 2,82 13/14	1,03 31/32	÷ 2,24 18/19	2,50 17/18	÷ 2,00 27/28	1,00 37/38
÷ 2,01 27/28	1,40 33/34	÷ 3,45 29/30	1,23 10/11	÷ 2,34 29/30	2,68 30/31	÷ 2,00 23/24	2,26 04/05
÷ 2,57 12/13	1,60 39/40	÷ 6,15 24/25	1,60 05/06	÷ 2,44 26/27	2,80 38/39	÷ 2,00 07/08	2,31 10/11
÷ 2,89 13/14	1,79 41/42		2,04 38/39	÷ 2,76 27/28	2,89 39/40	÷ 2,35 13/14	2,41 39/40
÷ 4,87 24/25	1,83 11/12		2,07 04/05	÷ 2,86 23/24	3,86 22/23	÷ 3,21 33/34	2,90 17/18
÷ 5,40 19/20	2,27 38/39		2,45 39/40	÷ 4,59 07/08	3,87 36/37	÷ 3,63 24/25	3,31 05/06
÷ 6,54 07/08	2,37 04/05		2,67 06/07	÷ 5,12 35/36	3,99 05/06	÷ 4,26 29/30	3,40 30/31
	2,38 30/31		2,80 11/12		5,46 15/16		3,42 35/36
	2,58 17/18		2,84 17/18				4,79 02/03
	3,01 22/23		3,07 09/10				4,81 15/16
	3,40 15/16		3,23 30/31				5,00 20/21
	3,60 36/37		3,48 15/16				
	5,29 32/33		5,45 37/38				
	6,20 20/21		7,91 22/23				
	6,74 09/10						
Kasserede		÷ 17,26 19/20	13,04 36/37	÷ 8,49 19/20	7,06 20/21	÷ 20,17 19/20	7,69 09/10
		÷ 32,79 27/28	16,28 20/21	÷ 34,04 02/03	8,18 37/38		21,02 22/23
			22,08 32/33		8,87 32/33		693 32/33
					20,54 09/10		

den ene af kurverne allerede har ændret bevægelsesretning i forhold til den anden. En anden ting, der også er interessant at se, er, at gennemgående vil de år, der er valgt som givende de bedste udtryk for den pågældende ejendomsgruppes »elasticitetskoefficienter« også for de øvrige grupper have høje koefficienter, jfr. de cursiverede tal i tabellen.

Hertil kan det endelig tilføjes, at man ikke skal gøre nogen vold på tallene — jfr. nedenfor om gårde 2—4 td. htk. — for at vælge koefficienter, der viser en »fornuftig« sammenhæng efter ejendomsstørrelse og i forholdet mellem udbudets og efterspørgslens »elasticitetskoefficienter«, jfr. hvad foran er sagt om forholdet mellem koefficienternes størrelsesorden. Det synes derfor berettiget at sige, at de valgte koefficienter må udtrykke noget om, hvorledes udbuds- og efterspørgselskurverne i store træk må se ud under mere *normale forhold*.

For gårde 2—4 td. htk. er der, som det ses af tabellen, visse vanskeligheder. Når jeg har valgt koefficienterne 5,31 (5,33) og 5,46 (5,45), er det, fordi de passede ind i niveau med de øvrige koefficienter for de andre ejendomsstørrelser; men jeg erkender, at man muligvis burde vælge nogle koefficienter på mellem 8 og 9, selv om de ville falde uden for linien i koefficienterne fra ejendomsstørrelse til ejendomsstørrelse, jfr. tabellen.

Kjeld Bjerke.