

# Hvad bestemmer prisen på landbrugsejendomme?

*Nils Groes og Michael Møller*

*Økonomisk Institut, Københavns Universitet*

*SUMMARY: It has been commonly accepted that the trade value of farms in Denmark is determined by income from the farms and thus by agricultural product prices. This can also be verified for the thirties. For the post war period, however, the general inflation is the most important single factor to determine price indexes of farms and smallholdings. The role of inflation reflects also the impact of tax and credit systems as well as the relatively high urban income and increasing recreational value of farm land.*

---

1. Denne artikel sammenfatter resultaterne fra første del af en større undersøgelse, som skal beskæftige sig med faktorer og mekanismer, der fører til kapitalgevinster i Danmark. Det vil naturligt føre videre til kapitalgevinsterne effekter, især på fordelingen af indkomst og formue mellem lønmodtagere og virksomhedsejere og mellem de sidste indbyrdes.

2. Siden fysiokraterne, eller i hvert fald Turgot (1769), har den teori været kendt, at landbrugsjordens værdi var bestemt af indtjeningsmulighederne, herunder af priserne på landbrugsvarer. Empiriske undersøgelser af forholdene i Danmark frem til 2. verdenskrig har bekræftet denne teori. Men herefter glipper sammenhængen, som illustreret i fig. 1 og 2. Vores hypotese er, at prisen på landbrug er blevet stedse mere afhængig af udviklingen i byerhvervene, i takt med at landbrugserhvervet er blevet stedse mere afhængigt af forholdene i den danske økonomi i øvrigt og navnlig i takt med det stigende antal »bybønder«. Vi har foretaget en del regressionsanalyser i et forsøg på at kvantificere sammenhængen, og nogle resultater gennemgås i denne artikel. Hovedkonklusionen bliver, at *hele* samfundets generelle prisudvikling – inflationen – er den mest betydningsfulde enkeltfaktor til bestemmelse af priserne på landbrugsejendomme i efterkrigstidens Danmark.

# Hvad bestemmer prisen på landbrugsejendomme?

*Nils Groes og Michael Møller*

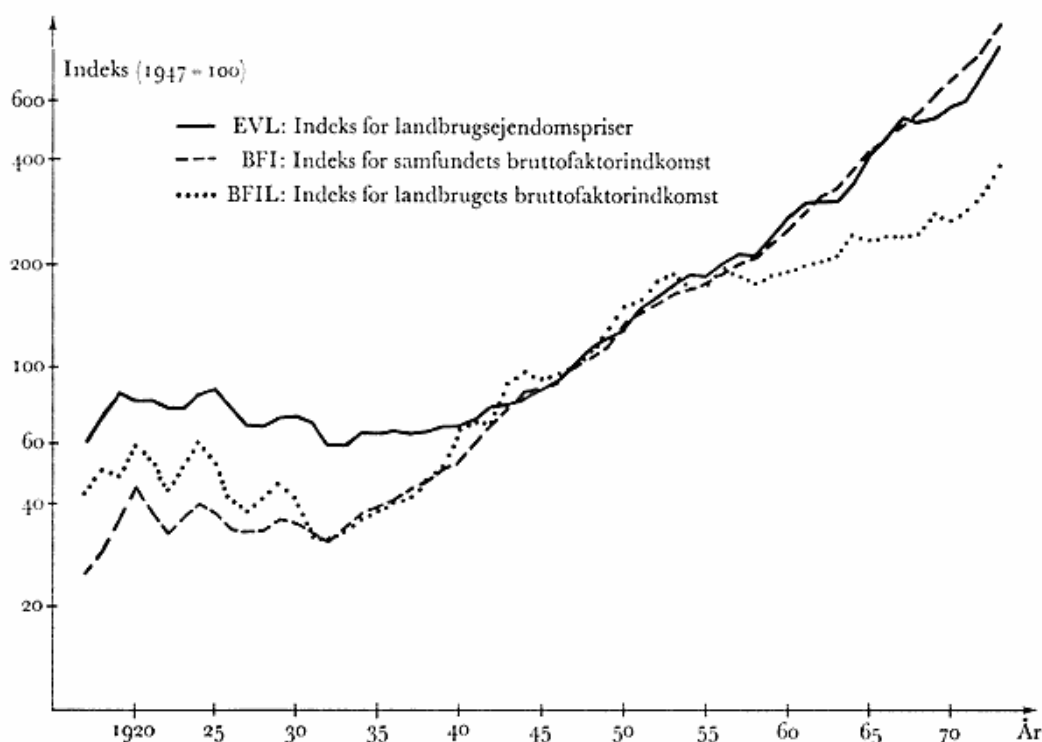
*Økonomisk Institut, Københavns Universitet*

*SUMMARY: It has been commonly accepted that the trade value of farms in Denmark is determined by income from the farms and thus by agricultural product prices. This can also be verified for the thirties. For the post war period, however, the general inflation is the most important single factor to determine price indexes of farms and smallholdings. The role of inflation reflects also the impact of tax and credit systems as well as the relatively high urban income and increasing recreational value of farm land.*

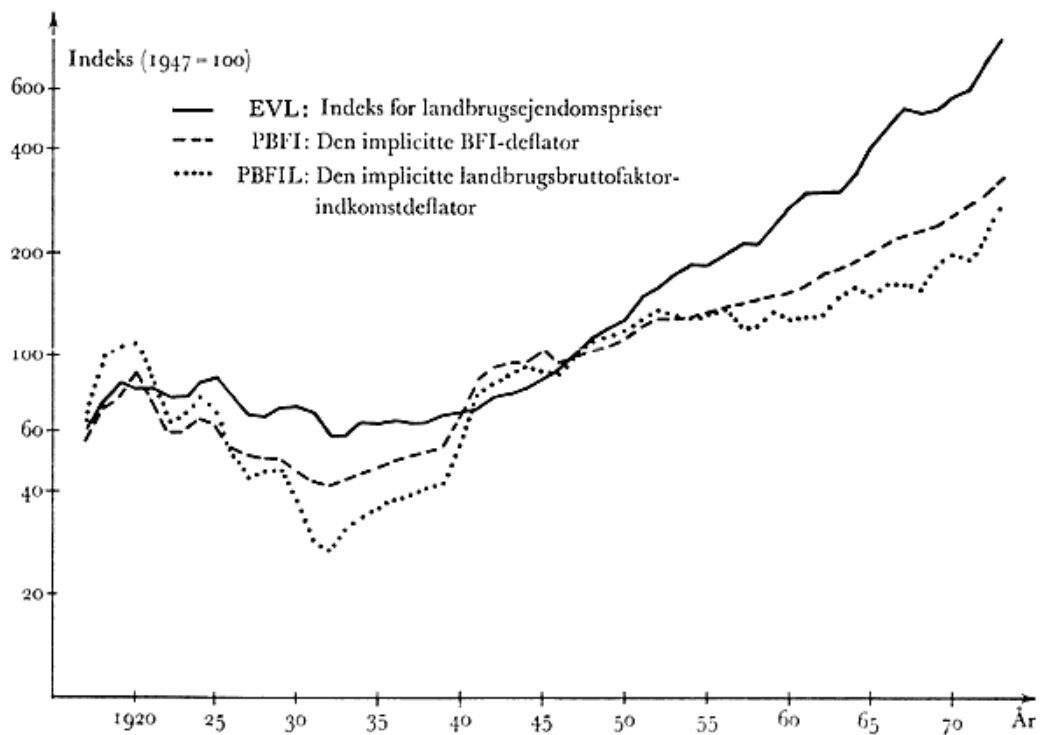
---

1. Denne artikel sammenfatter resultaterne fra første del af en større undersøgelse, som skal beskæftige sig med faktorer og mekanismer, der fører til kapitalgevinster i Danmark. Det vil naturligt føre videre til kapitalgevinsterne effekter, især på fordelingen af indkomst og formue mellem lønmodtagere og virksomhedsejere og mellem de sidste indbyrdes.

2. Siden fysiokraterne, eller i hvert fald Turgot (1769), har den teori været kendt, at landbrugsjordens værdi var bestemt af indtjeningsmulighederne, herunder af priserne på landbrugsvarer. Empiriske undersøgelser af forholdene i Danmark frem til 2. verdenskrig har bekræftet denne teori. Men herefter glipper sammenhængen, som illustreret i fig. 1 og 2. Vores hypotese er, at prisen på landbrug er blevet stedse mere afhængig af udviklingen i byerhvervene, i takt med at landbrugserhvervet er blevet stedse mere afhængigt af forholdene i den danske økonomi i øvrigt og navnlig i takt med det stigende antal »bybønder«. Vi har foretaget en del regressionsanalyser i et forsøg på at kvantificere sammenhængen, og nogle resultater gennemgås i denne artikel. Hovedkonklusionen bliver, at *hele* samfundets generelle prisudvikling – inflationen – er den mest betydningsfulde enkeltfaktor til bestemmelse af priserne på landbrugsejendomme i efterkrigstidens Danmark.



FIGUR 1. *Udviklingen i landbrugets ejendomspriser, i bruttofaktoringkomsten i landbruget samt i BFI.*



FIGUR 2. *Udviklingen i landbrugets ejendomspriser, i priser på varer og tjenester.*

3. *Til forklaring af*

- EVL : Pris/ha for omsatte landbrugsejendomme, der er offentliggjort af Danmarks Statistik de sidste 100 år, samt for efterkrigstiden
- PEVG : Prisindeks for gårde,
- og PEVH : Prisindeks for huse

har vi arbejdet med følgende:

*Landbrugsvariable:*

- IGEL : Indtægt af gældfri ejendom
- PPROL : Producentprisindeks for landbrugere
- PBFIL : Den implicitte prisdeflator for bruttofaktorindkomsten i landbruget
- BFIL : Bruttofaktorindkomst i landbruget i løbende priser
- FBFIL : Bruttofaktorindkomst i landbruget i faste priser
- PLQL : Indeks for lønudviklingen i landbruget
- HQST : Høstens størrelse i antal foderenheder
- IL : Investeringerne i landbruget
- PBYG : Bygeomkostningsindeks for husmandsbrug

*Variable, hentet fra andre dele af dansk økonomi:*

- BFI : Bruttofaktorindkomsten i løbende priser for Danmark
- BFIB : Bruttofaktorindkomsten i løbende priser for Danmark, excl. landbruget (BFI minus BFIL)
- FBFI : Bruttofaktorindkomsten i faste priser for Danmark
- PBFI : Den implicitte prisdeflator for bruttofaktorindkomsten i Danmark
- PDET : Detailprisindexet
- PLQI : Indeks for timeløn i industrien
- OBR : Obligationsrenten

Endelig har vi brugt:

- ID : Tiden, som kontrolvariabel for trend.

Præfixet »L« betyder »logaritmen til« den efterfølgende variabel. »D« betyder »ændring i« den efterfølgende variabel (fra sidste år). »DL« betyder »ændring i logaritmen til« variabelen.

Postfixet »(01)« betyder, at variabelen er lagget 1 år, »(02)« at den er lagget 2 år. »(3)« betyder, at variabelen består af et vejet gennemsnit af de sidste 3 år med vægtene  $4/12$  for året,  $5/12$  for året før og  $3/12$  for forrige år.

Dokumentation for kilder og konstruktion af alle variable, samt en udførlig redegørelse for metoder og alle resultater findes i et memo: Groes og Møller (1976).

4. *Kjeld Bjerke* har allerede i 1950 forklaret pris/tdr. hartkorn (incl. løsøre) for perioden 1918-42 ved indtægt af gældfri ejendom/ha, med ejendommene delt op efter størrelse. Forskellene i mål og inddelingskriterier giver en del vanskeligheder; dog finder Bjerke en klar sammenhæng mellem de absolutte tal ( $R^2$  ligger mellem 0,74 og 0,77). Koefficienterne angiver, at en stigning i indtægten per ha på 1 kr. kun øger ejendomsprisen med mellem 1 og 2 kr. pr. ha, alt efter arealet, idet de største landbrug er de mest følsomme. Resultatet tyder på, at der ikke er stabile prisforventninger, eller en meget kort tidshorison.

5. I modsætning til Bjerke har vi baseret vore regressionsanalyser på en multiplikativ model, og især arbejdet med ændringer i logaritmer. I første omgang har vi også benyttet pris per ha for omsatte ejendomme, EVL, som udtryk for ejendomspriserne. Dette mål er det eneste brugbare vi har fra 30'erne, men desværre har det nogle skavanker.

For det første kan ejendommene kun med vanskelighed deles op efter størrelse. Da prisen per ha falder med stigende ejendomsstørrelse, vil EVL for et givet år være afhængig af, om det var store eller små ejendomme, der blev omsat dét år. Dertil kommer, at priserne på store og små ejendomme a priori må antages at være påvirket i forskellig grad af forskellige faktorer, hvilket gør en analyse af et fællesudtryk vanskeligere. For efterkrigsperioden bliver vanskelighederne dog større. Op til slutningen af 50'erne blev der anvendt en hartkornsinddeling, hvorefter man gik over til en inddeling efter areal. Disse inddelinger kan ikke kobles sammen. En analyse af EVL, opdelt på ejendomsstørrelse, kan derfor ikke foretages for hele perioden, i hvert fald ikke uden fejl.

Endelig er ændringer i ejendomsprisen afhængig af de årlige nettoinvesteringer i landbruget. Da 60 % af værdien per ha for et gennemsnitslandbrug stammer fra bygninger, bliver EVL altså ikke noget rent prisindeks.

Vi har derfor forsøgt at tage de årlige bygningsinvesteringer med i forklaringen af EVL, men uden held<sup>1</sup>. Det ville også kræve, at de omsatte ejendomme

---

1. Med investeringen som eneste forklarende faktor blev  $R^2 = 0,0$  i 1919-39.

var typiske m.h.t. investeringsaktivitet inden for det sidste år, hvilket er usandsynligt. Generelt investerer ældre landmænd kun lidt i årene, før de trækker sig tilbage<sup>2</sup>. Mere specielt for 30'erne var de foregående års investeringer næppe heller af betydning (for salgsprisen) for dem, der blev tvunget til at sælge gården.

Nogle af de forklarende variable er nu heller ikke rene prisudtryk. Indtægt af gældfri ejendom, IGEL, afhænger selvfølgelig af de gennem årene foretagne investeringer og er derfor velegnet til at forklare EVL, men ikke egentlige prisindeks.

6. Til forklaring af EVL har vi som nævnt to sæt af faktorer: de som direkte har med forholdene i landbruget at gøre, og de som vedrører økonomien i hele det danske samfund. Fig. 1 og 2 giver det umiddelbare indtryk, at landbrugsvariablene er bedst til at forklare ejendomspriserne i 30'erne. Vi får da også en meget snæver sammenhæng mellem de absolutte logaritmer til EVL og indtægt af gældfri ejendom, IGEL ( $R^2 = .87$ ). Omvendt kan »samfundsvariablene« intet forklare, f. eks. giver BFI et  $R^2$  på .005.

TABEL 1. *Estimationsligninger for EVL i 1919-39.*

| Nr. | Variabel                     |                    | $R^2$ | DW   | Sum af koef. |
|-----|------------------------------|--------------------|-------|------|--------------|
| [1] | DLEVL = -0.001 + 0.09 DLIGEL | + 0.12 DLIGEL(01)  | 0.50  | 1.73 | 0.21         |
|     | (- 0.11) (2.59)              | (3.65)             |       |      |              |
| [2] | DLEVL = 0.006 + 0.11 DLPBFIL | + 0.28 DLBBFIL(01) | 0.65  | 0.60 | 0.39         |
|     | (0.56) (1.46)                | (4.48)             |       |      |              |
| [3] | - = -0.006 + 0.10 DLBFIL     | + 0.40 DLBFIL(01)  | 0.70  | 1.81 | 0.50         |
|     | (- 0.71) (1.44)              | (6.07)             |       |      |              |
| [4] | - = -0.019 + 0.23 DLBFI      | + 0.28 DLBFIL(01)  | 0.38  | 2.04 | 0.51         |
|     | (- 1.38) (1.68)              | (2.21)             |       |      |              |
| [5] | - = -0.009 + 0.35 DLBFI      | - 0.23 DLBFI(01)   |       |      |              |
|     | (- 1.13) (3.51)              | (- 2.31)           |       |      |              |
|     | - 0.06 DLBFIL                | + 0.52 DLBFIL(01)  | 0.85  | 2.50 |              |
|     | (- 0.80)                     | (6.94)             |       |      |              |

Helt så markant er billedet ikke, når vi ser på ændringer. Alligevel kan der ikke være nogen tvivl: landbrugsvariablene er bedst, her især BFIL [3]. Desuden er koefficienterne til ændringer i LBFIL meget lig dem, vi fik for de absolutte logaritmer.

2. Ringkøbing-undersøgelsen (1971).

Forklaringsgraden bliver dog større, når vi både tager BFI og BFIL med [5]. Ganske vist er der to uheldige negative fortegn, men de understreger blot, at for landbrugsvariablene tager det tid, før effekten viser sig på EVL (de laggede værdier er dem der betyder noget), mens ændringer i samfundsvariablene slår igennem samme år.

De store fluktuationer i landbrugspriser og indtjening har ført til meget lave elasticiteter. F. eks. ville en stigning i afkastet, IGEL, på 1 pct. ikke øge ejendomspriserne med mere end 0,2 pct. – landmændene troede ikke på at forbedringen ville blive varig.

7. Når priser og indtjening i landbruget var så afgørende for priserne på landbrugsejendomme før 2. verdenskrig, hænger det sammen med, at de danske byerhvervs økonomiske forhold kun betød meget lidt for bøndernes situation. Landbrugserhvervets betydning for den samlede økonomi var meget større end nu, vandringer mellem by og land var beskeden, og landbrugets køb af produktionsfaktorer som kunstgødning, brændsel, service og navnlig kapitalgoder var meget mindre. Det samme var arbejdsdelingen mellem byerhverv (f. eks. industri) og landbrug. Den begrænsede sammenhæng mellem økonomien i by og på land aflæses meget godt af det faktum, at der i 30'erne var en snæver sammenhæng mellem EVL og ændringer i lønningerne i landbruget, PLQL, ( $R^2 = 0,76$ ) (og dermed mellem IGEL og PLQL) men ingen mellem EVL og industrilønningerne, PLQI ( $R^2 = 0,11$ ). I efterkrigstiden betød PLQL derimod ikke mere for EVL end PLQI ( $R^2$  var i begge tilfælde meget lave), formentlig fordi løndannelsen i byerne bestemte landbrugs lønningerne.

8. *Fra slutningen af 30'erne* bevæger priserne på landbrugsejendomme sig til stadighed opad, og det samme gør bruttofaktorindkomsten. Desværre ryger sammenhængen mellem EVL og BFI, når man går fra logaritmer over til ændringer i samme. Faktisk lykkes det ikke at finde en fornuftig sammenhæng i 1937-49. Det var måske heller ikke til at vente, når man tager forholdene i perioden i betragtning. Det faktiske prisniveau for landbrugsprodukter og de deraf afledte forventninger havde ingen synderlig effekt på ejendomsværdierne. De var nok snarere bestemt af forventninger knyttet til krig, genoprustning, politiske kriser og dertil kvantitative restriktioner, likviditetsrigelighed samt mangel på råstoffer, investeringsgoder og forbrugsvarer.

9. *Efter anden verdenskrig* blev forholdene påny anderledes. Landbrugets større afhængighed af de øvrige erhverv har medført, at priserne på landbrugsejen-

domme blev mere afhængige af omverdenens priser – og i hvert fald mindre éntydigt afhængige af priserne på landbrugsprodukter.

Ændringer i produktionsforholdene kan altså have spillet en rolle for priserne på landbrug. Men efter vor opfattelse har *væksten i produktion, realindkomst, priser og skatter* i byerhvervene spillet en væsentlig større rolle. Den relativt større indtjening og høje beskæftigelse i byerhvervene har jo ført til afvandingen fra landbrugserhvervet og dermed til et udbud af landbrugsejendomme. Og navnlig har den større realindkomst øget efterspørgslen fra de beskæftigede i byerhvervene. De har fået bedre råd og et ændret forbrugsmønster, som passede godt til denne udvikling (biler og kortere arbejdstid kan betragtes som komplementære goder til bondegårde for byfolk).

Den generelle inflation, væksten i skattetrykket og den (kunstigt) lave realrente på obligationsmarkedet har samtidig givet et incitament til at anskaffe realaktiver, især de, som ikke sådan lader sig reproducere.

Uden at brodere videre på dette velkendte tema kan man vel sammenfatte, at de mange gode grunde til væksten i parcelhuskvarterer og sommerhusområder også kan bruges til forklaringen af det stigende antal bylandmænd (jfr. tabel 3).

10. Det landøkonomiske driftsbureau (1971) har søgt at forklare udviklingen i pris/ha samt indekser for gårde og huse fra 1938 til 1968 ved indtægt af gældfri ejendom (uden held) samt detailprisindekset og BNI/indbygger, hvor de opnår et  $R^2$  på 0,98. (DW er af samme størrelsesorden: man opererer med absolutte tal i en additiv model).

Også vi får meget høje korrelationer på absolutte tal og logaritmer; tiden alene forklarer LEVL med et  $R^2$  på 0,99 og DW på 0,82 for 1948–73. Nogenlunde samme resultater får vi ved at bruge LBFI, LPBFI eller LFBFI, og det illustrerer meget godt, hvor svært det er at finde en egentlig sammenhæng i efterkrigstiden, hvor alle økonomiske indikatorer for byerhvervene stiger år for år.

Ved overgangen til ændringer i logaritmer falder forklaringsgraden drastisk. Det er svært at sige, hvilke tal der er mindst ringe, dog foretrækker vi BFI som enkelt forklarende faktor, og kombinerer vi BFI med BFIL når vi helt op på et  $R^2$  på 0,31. Der var altså god grund til at prøve med andre variable.

11. Siden 1938 har Ligningsdirektoratet konstrueret to rene prisindeks for landbrug: ét for huse (under 10 ha), PEVH, og ét for gårde (10–60 ha), PEVG. Indeksene er konstrueret ved at sammenholde salgsprisen for omsatte ejendomme med deres vurderingsværdi.



Vi kommer dog ikke udenom det problem, at en del af efterkrigstidens stigning i salgsprisen består af kurstab.

Derved bliver det også vanskeligt at inddrage den effektive rente i forklaringen af prisen. En højere rente fører til kurstab, og derved til højere prioritetsværdi ved uændret kontantværdi. Så det bliver svært at se, om en højere rente trykker kontantværdien, især da den nominelle rente også hænger sammen med inflationstakten. Vi har i hvert fald ikke kunnet påvise nogen renteeffekt.

12. Efter at have prøvet en del hypoteser, nåede vi frem til, at mål for *priser og indtægter* var de eneste relevante variable til forklaring af PEVG og PEVH.

Blandt landbrugsvariable fik vi den bedste forklaring ved hjælp af: IGEL, BFIL, PBFIL og PPROL. Dog gav de to prisudtryk de bedste forklaringer; blandt dem valgte vi PBFIL, som var direkte sammenligneligt med andre prisindeks.

Af de ikke-landbrugsvariable, der blev forsøgt anvendt, viste indekset for timelønninger i industrien og bruttofaktorindkomsten i faste priser sig at være fuldstændig insignifikante. Bruttofaktorindkomsten excl. landbruget gav samme resultat som bruttofaktorindkomsten incl. landbruget. Detailprisindekset var ikke insignifikant men ringere end PBFIL.

Valget stod nu mellem BFI og PBFIL. Af disse to var den implicitte deflator

TABEL 2. *Estimationsperiode: 1948-74.*

| Nr.  | Variabel   | R <sup>2</sup> | DW   |
|------|--|----------------|------|
| [6]  | DLPEVG = - 0.004 + 1.84 DLPBFI<br>(- 0.23) (5.37)  | 0.54           | 1.43 |
| [7]  | - = 0.039 + 0.43DLPBFIL + 0.51DLPBFIL(01) + 0.27DLPBFIL(02)<br>(2.85) (3.17) (4.08) (1.85) | 0.54           | 1.23 |
| [8]  | - = 0.038 + 1.25DLPBFIL(3)<br>(3.03) (5.41)  | 0.54           | 1.27 |
| [9]  | - = - 0.001 + 1.12 DLPBFI + 0.76 DLPBFIL(3)<br>(0.05) (2.95) (2.99)                        | 0.66           | 1.32 |
| [10] | DLPEVH = - 0.015 + 2.12 DLPBFI<br>(- 0.95) (7.46)  | 0.69           | 1.71 |
| [11] | - = 0.040 + 0.46DLPBFIL + 0.49DLPBFIL(01) + 0.31DLPBFIL(02)<br>(2.89) (3.77) (3.88) (2.09) | 0.53           | 1.09 |
| [12] | - = 0.041 + 1.25 DLPBFIL(3)<br>(5.34)  | 0.51           | 1.11 |
| [13] | - = - 0.011 + 1.57 DLPBFI + 0.59 DLPBFIL(3)<br>(4.84) (2.73)                               | 0.76           | 1.56 |

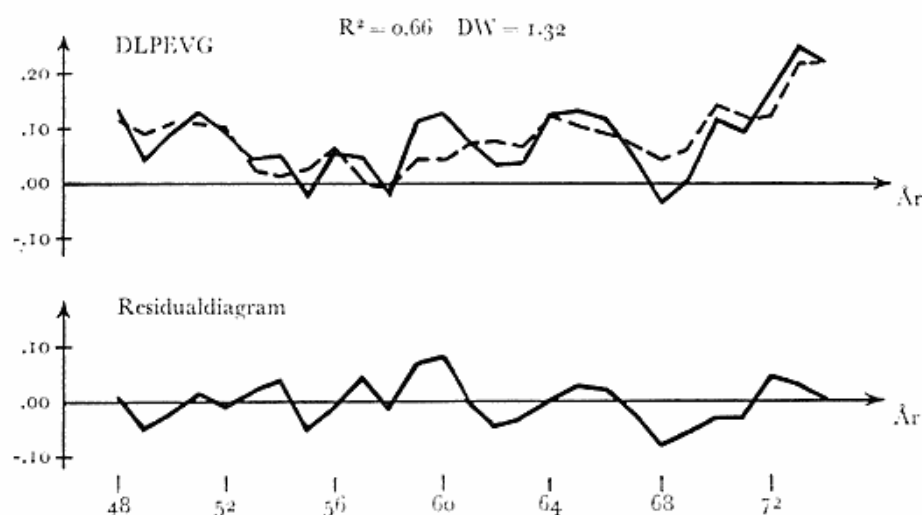
bedst, og opsplitningen af BFI i mængde og pris viste, at prisen var den afgørende faktor. Koefficienten til BFI i faste priser havde lige så ofte negativt fortegn som positivt og var under ingen omstændigheder signifikant.

Til forklaring af EVG og EVH fik vi altså udskilt to variable som de bedste: PBFIL og PBF1, jfr. tabel 2.

13. Som det var at vente, forklarer den generelle inflation bedre udviklingen i priserne på huse end på gårde (Tabel 2, [10] og [6]). Stiger PBF1 1 % vil PEVH gå i vejret med godt 2 %, PEVG med knap 2 %. Den negative konstant kan fortolkes som afskrivninger (slitage og forældelse). BFI kan ikke helt forklare stigningen i ejendomspriserne i 1972-74, det dårligste år er dog 1960.

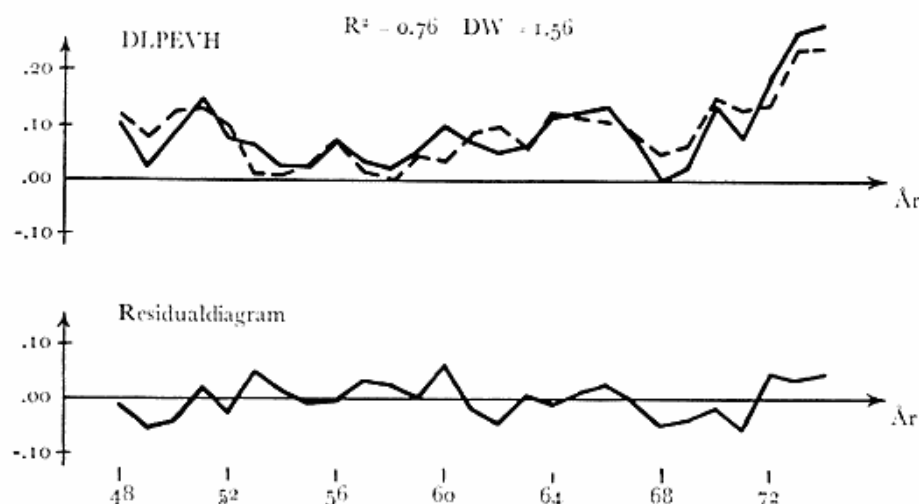
Det var udelukkende den generelle inflation i indeværende år, der var signifikant<sup>3</sup>. For landbrugspriserne er også de foregående års ændringer af betydning. Tager vi tre år med, forklares PEVG lige så godt af PBFIL som af PBF1, omend DW er noget ringere, og der er en uforklaret tidstrend på små 4 % p.a. For PEVH er landbrugspriserne af væsentligt mindre betydning end PBF1.

Prisudviklingen for både huse og gårde forklares dog bedre ved at tage *begge sæt af priser* med. [9] viser, at en stigning i de generelle priser på 1 % øger priserne på gårde med 1,12 % samme år. En stigning i priserne på landbrugs-



FIGUR 3. Realiserede og estimerede værdier af DLPEVG, samt residualdiagram.  
 $DLPEVG = \div.001 + 1.12 DLPBFI + 0.76 DLPBFIL(3)$

3. Dette kan hænge sammen med modsat rettede effekter, hvis det antages, at inflationen er accelererende - en antagelse som ikke var ubegrundet i 1948-74.



FIGUR 4. Realiserede og estimerede værdier af DLPEVH, samt residualdiagram.  
 $DLPEVH = - .011 + 1.57 DLPBFI + 0.59 DLPBFIL(3)$

varer medfører en betydeligt langsommere tilpasning af PEVG: fordelt på indeværende og de to foregående år er den samlede effekt 0,76<sup>4</sup>. Som ventet bliver PBFIL's betydning mindre for PEVH (knap 0,6).

Residualdiagrammerne i fig. 3 og 4 synes ikke at vise nogen systematiske afvigelser, heller ikke i 1972-74.

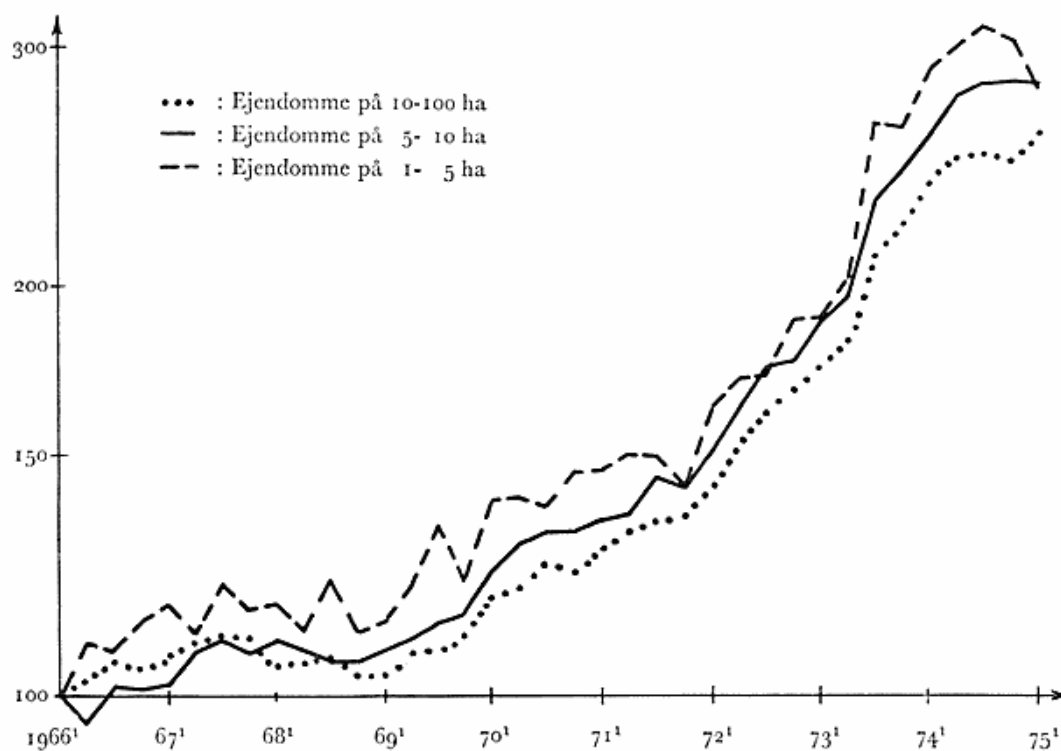
14. Den samlede værdi af landbrugsejendomme i Danmark udgør primo 1976 knap 100 mia kr. Hvis vi kan tro på sammenhængene i [9] og [13], vil en stigning i landbrugspriserne på 1 % føre til en værdistigning på godt 700 mill. kr. Een procents stigning i både landbrugs- og andre priser resulterer i værdiforøgelser på op mod 2 mia kr. (nominelt); men mindre end halvdelen er en reel gevinst for ejerne, hvis vi ser bort fra den gevinst, de har som nettodebitorer<sup>5</sup>.

En stigning i det generelle prisniveau, uden at priserne på landbrugsvarer følger med, giver således en nominal gevinst på godt over 1 mia kr., men ingen realværdi af betydning (stadig bortset fra debitorgevinsten).

4. Hvis perioden forlænges, stiger koefficienten, mens  $R^2$  falder. Regner vi f. eks. med en 5-årig tilpasningsperiode, bliver koefficienten 0,94 ( $R^2: 0.63$ ,  $DW: 1,27$ ).

5. En prisstigning på 1 % formindsker realværdien af indestående gæld med ca. 300 mill. Giver prisstigningen anledning til øgede inflationsforventninger, vil den give betydelig større gevinst p.g.a. kursfald på indestående fastforrentet prioritetsgæld.

15. Bestemmelsen af landbrugets ejendomspriser v.h.j.a. inflation og fødevarerpriser fungerer som nævnt godt i 1972-74. Siden EF-debatten begyndte herhjemme har det ellers været god latin, at EF-tilslutningen ville medføre drastiske værdistigninger på ejendomspriserne i landbruget. I så fald skulle man tro, at de steg ekstraordinært op mod Danmarks EF-tilslutning den 1. januar 1973, især umiddelbart efter afstemningen den 2. oktober 1972. Man skulle også tro, at stigningerne især omfattede de store ejendomme, som typisk er kornproducerende, og hvor værdien af egen bolig udgør en mindre del af den samlede værdi.



FIGUR 5. Prisindeksets udvikling for forskellige landbrugsstørrelser fra 1. kvartal 1966 til 1. kvartal 1975.

Ingen af delene har været tilfældet, som man kan se af fig. 5. Stigningstakten har været større efter end før EF-tilslutningen og større for små end for store brug. Det rimer for så vidt bedre med den betydelige inflationstakt i byerhvervene i 1973 og 74, end med den faktiske og forventede indtjening i landbruget.

Dog skal vi nok være os for at fortolke tallene for stærkt. Fra 2. til 3. kvartal 1973 steg ejendomsværdierne i landbruget med 16-18 % for større brug og 30 %

for de små. Dette spring opad har især to årsager. Vurderingerne i april 1973 har i sig selv ført til prisstigninger, hvilket jo ikke er noget nyt. Det gjorde vurderingen samme år for parcelhuse også, men kun med ca. 9 %. For landbrug kom dertil *lovgivningen* om bopælspligt (der først og fremmest har betydning for omsætningen af små ejendomme) og om landbrug som hovederhverv (der kun gælder for ejendomme over 5 ha). Loven, som blev vedtaget i maj 1973 og trådte i kraft i juni, førte naturligt nok til et rush fra byboer med bondegårdsdrømme for at få en gård i tide, og dermed til prisstigninger. Ikke-landmænds andel blandt køberne af gårde er derefter faldet stærkt i 1974.

TABEL 3. *Salg af landbrugsejendomme til ikke-landmænd. Alm. fri handel. Andel i %.*

|         | 1-5 ha | 5-10 ha | 10-100 ha | Alle ejendomme |
|---------|--------|---------|-----------|----------------|
| 1951-55 |        |         |           | 16             |
| 1956-60 |        |         |           | 20             |
| 1961-65 |        |         |           | 32             |
| 1966-70 |        |         |           | 39             |
| 1971    | 79     | 62      | 39        | 51             |
| 1972    | 72     | 61      | 43        | 51             |
| 1973    | 73     | 64      | 46        | 54             |
| 1974    | 74     | 50      | 26        | 42             |

KILDE: Statistiske Meddelelser: *Ejendomssalg*, 1974.

16. Som konklusion når vi derfor frem til, at den generelle inflation er den bedste forklarende enkeltfaktor for ændringen i priserne for både huse og gårde og dermed for kapitalgevinsterne i landbruget. Stigningen er tydeligst for de mindre ejendomme, hvoraf tre fjerdedele købes af ikke-landmænd. Den næste forklarende variabel er priserne for landbrugsprodukter. Det passer også med forventningerne, at de betyder mere for store ejendomme end for små.

For den almindelige inflation er det samme år, der har betydning, sidste års inflation er uden interesse. Omvendt viser effekten af ændringer i fødevarerpriserne sig først over en længere periode. Det kan dels fortolkes på den måde, at landmænd er mere konservative og forsigtige end bykøberne; men der kan også være forskellig forventningsdannelse for de to priser.

17. Det er ikke lykkedes at inddrage omkostningerne (herunder renten) til bestemmelse af ejendomspriserne, fordi der har været en snæver sammenhæng mellem udviklingen i indkomster og omkostninger. Specielt har inflationen øget incitamentet til at blive bybonde.

18. Resultatet er ellers smukt, enkelt og logisk: et prisindeks er forklaret ved to prisindeks, ét for landbruget og ét for hele samfundet. Dermed er vi ude over mange problemer m.h.t. flertydighed etc.

På den anden side forekommer det uomtvisteligt, at udviklingen i byernes realindkomst, nedsat arbejdstid og ændret forbrugsmønster<sup>6</sup> har bidraget væsentligt til landbrugets kapitalgevinster.

Men da denne sammenhæng åbenbart ikke er af kortperiodisk natur, kan den heller ikke forklares ved hjælp af regressionsanalyser af ændringer i logaritmer.

19. Forholdet mellem indkomsterne i landbrugserhvervet og byerhvervene bliver afgørende for, hvilke faktorer der fremover bestemmer prisudviklingen på landbrug. Stiger nettofaktorindkomsten per familie i landbruget tilstrækkeligt, kommer vi nok tilbage til en situation som før 2. verdenskrig, hvor ejendomspriserne alene blev bestemt af priserne på landbrugsvarer. Det hele er jo i høj grad et politisk problem, som tildels afgøres i Bruxelles.

Mest sandsynligt er det vel, at indkomsten på lang sigt stiger relativt stærkest i byerhvervene. I så fald vil prisdannelsen på landbrug fortsat være snævert knyttet til priser og indtægter i byerne: landbrugsjordens salgsværdi til rekreative formål vil blive af større betydning end dens salgsværdi til produktion af fødevarer, hvis ikke jordlovgivningen lægger sig i vejen.

Vi skal afholde os fra at behandle miljøhensyn til byboer eller drage georgistiske konklusioner hér.

### Litteratur

- |   |  |
|---|--|
| <p>BJERKE, KJELD. 1950. <i>Omsætningen og salgsprisen for landbrugsejendomme 1902-42</i>. København.</p> <p>GROES, NILS og MICHAEL MØLLER. 1976. <i>Nogle af de faktorer, der bestemmer prisen på landbrugsejendomme</i>. Stencileret gult memo, Københavns Universitets Økonomiske Institut.</p> | <p>LANDØKONOMISK DRIFTSBUREAU, AAGE JØRGENSEN og NIELS C. JØRGENSEN. 1971. <i>Nogle faktorerers indvirkning på ejendomspriserne i landbruget</i>. København.</p> <p>RINGKØBINGUNDERSØGELSEN. Landbrugets udvalg vedr. prognoser og planlægning. 1971. <i>Landbruget i Ringkøbing Amt</i>. København.</p> |
|---|--|

---

6. Sikkert også indretning og omfang af den direkte beskatning samt realrente.

18. Resultatet er ellers smukt, enkelt og logisk: et prisindeks er forklaret ved to prisindeks, ét for landbruget og ét for hele samfundet. Dermed er vi ude over mange problemer m.h.t. flertydighed etc.

På den anden side forekommer det uomtvisteligt, at udviklingen i byernes realindkomst, nedsat arbejdstid og ændret forbrugsmønster<sup>6</sup> har bidraget væsentligt til landbrugets kapitalgevinster.

Men da denne sammenhæng åbenbart ikke er af kortperiodisk natur, kan den heller ikke forklares ved hjælp af regressionsanalyser af ændringer i logaritmer.

19. Forholdet mellem indkomsterne i landbrugserhvervet og byerhvervene bliver afgørende for, hvilke faktorer der fremover bestemmer prisudviklingen på landbrug. Stiger nettofaktorindkomsten per familie i landbruget tilstrækkeligt, kommer vi nok tilbage til en situation som før 2. verdenskrig, hvor ejendomspriserne alene blev bestemt af priserne på landbrugsvarer. Det hele er jo i høj grad et politisk problem, som tildels afgøres i Bruxelles.

Mest sandsynligt er det vel, at indkomsten på lang sigt stiger relativt stærkest i byerhvervene. I så fald vil prisdannelsen på landbrug fortsat være snævert knyttet til priser og indtægter i byerne: landbrugsjordens salgsværdi til rekreative formål vil blive af større betydning end dens salgsværdi til produktion af fødevarer, hvis ikke jordlovgivningen lægger sig i vejen.

Vi skal afholde os fra at behandle miljøhensyn til byboer eller drage georgistiske konklusioner hér.

### Litteratur

- |   |  |
|---|--|
| <p>BJERKE, KJELD. 1950. <i>Omsætningen og salgsprisen for landbrugsejendomme 1902-42</i>. København.</p> <p>GROES, NILS og MICHAEL MØLLER. 1976. <i>Nogle af de faktorer, der bestemmer prisen på landbrugsejendomme</i>. Stencileret gult memo, Københavns Universitets Økonomiske Institut.</p> | <p>LANDØKONOMISK DRIFTSBUREAU, AAGE JØRGENSEN og NIELS C. JØRGENSEN. 1971. <i>Nogle faktorerers indvirkning på ejendomspriserne i landbruget</i>. København.</p> <p>RINGKØBINGUNDERSØGELSEN. Landbrugets udvalg vedr. prognoser og planlægning. 1971. <i>Landbruget i Ringkøbing Amt</i>. København.</p> |
|---|--|

---

6. Sikkert også indretning og omfang af den direkte beskatning samt realrente.