

Nye finansielle forventninger – konsekvenser for bosætning og erhverv i landdistrikterne

Nye perspektiver på landdistrikterne – kampen om stedet

Dansk landbrug og de danske landdistrikter har historisk set været tæt knyttet sammen. Nok så vigtigt har udviklingen for begge områder været tæt forbundet med den finansielle sektor, der gennem långivning har sikret mulighederne for byggeri, investering, ejerskab og generationsskifter. I international sammenligning har danske kreditforeninger således spillet en unik rolle i udvikling af både bo-

lig- og landbrugsområdet. I de senere årtier er der imidlertid sket en række forandringer af relationen mellem landbrugserhvervet og landdistrikterne på den ene side og det finansielle system på den anden side, der grundlæggende har ændret betingelserne for økonomisk aktivitet. I denne artikel dykker vi nærmere ned i disse forandringer og forsøger at belyse konsekvenserne.

Nye finansielle forventninger

Det første danske realkreditinstitut blev oprettet i 1797 med henblik på at sikre kapital til genopbygningen af boliger efter Københavns brand i 1795 (Hyldtoft, 1999). Op igennem 1800-tallet blev der oprettet en del nye banker, sparekasser og realkreditinstitutter for at tilvejebringe kapital til en overgang fra fæstevæsen til selveje i landbruget. Det danske realkreditvæsen med en billig og stabil adgang til lånekapital fremhæves således ofte som et væsentligt grundlag for udviklingen af dansk landbrug og de danske landdistrikter, som vi kender dem i dag (Hansen et al., 2021).

Realkreditinstitutionerne er ikke blot selvstændige aktører, men de er en del af et bredere finansielt system, der også omfatter regulering, institutioner, samt andre formelle og uformelle aktører, der rammesætter långivning og kapitalstrømme. Danmarks første egentlige realkreditlov blev vedtaget i 1970, der indførte begrænsninger på finansieringsmuligheder for realkreditlån, lånegrænser og afdragsfrister. Efterfølgende er lovens bestemmelser blevet ændret flere gange, blandt andet for at sikre fri konkurrence på lånemarkedet som følge af EU-krav. Med henblik på at stimulere økonomien blev der gennemført en række grundlæggende ændringer af det finansielle system fra slutningen af 1980'erne og frem, herunder mulighed for belåning af friværdi i en ejendom (1992), rentetilpasningslån (1996), skattestop på ejendomsværdiskat (2002), samt mulighed for afdragsfrie lån (2003). På denne måde er der gradvist sket et skifte væk fra et kreditmarked, der er underlagt detaljerede regler om udlånsgrænser og låneformål, til et mere frit lånemarked (Abildgren et al., 2010).

Disse forandringer betød faldende finansieringsomkostninger, men samtidig blev det også muligt for jord- og boligejere at anvende gevinsten fra stigende

MARTIN HVARREGAARD THORSØE

Forsker, Institut for Agroøkologi, Aarhus Universitet, Tjele, martinh.thorsoe@agro.au.dk

EGON BJØRNHAVE NOE

Professor, Center for Landdistriktsforskning, Institut for Sociologi, Miljø og Erhvervsøkonomi, Syddansk Universitet, Esbjerg, enoe@sam.sdu.dk

priser (friværdien) til opkøb, sammenlægninger og forbrug. Det havde den effekt, at jordpriserne steg på landet, og boligpriserne steg særligt i de store byer. Fra slutningen af 2006 begyndte Finanskrisen med en række bankkrak i USA, der bredte sig til resten af verden. Det medførte en stigning i den korte rente, der skabte et kraftigt prisfald på det danske boligmarked fra 2007 frem til 2009. Som konsekvens faldt både jord- og boligprisen kraftigt, og en række boligejere og landmænd blev teknisk insolvente. En række bankpakker og ny regulering blev introduceret, der skærpede tilsynspraksis (tilsynsdiamanten), kapitalkrav og introducerede en mere detaljeret kreditvurdering af låntagere.



Financialisering betegner den stigende rolle som finansielle motiver, finansielle markeder, finansielle aktører og finansielle institutioner spiller i driften af nationale og internationale økonomier

Det finansielle systems forventninger til låntagerne har på denne måde ændret karakter, og der er sket en forandring i mulighederne for låneadgang og -vilkår. I den internationale sociologiske forskningslitteratur diskuteres denne udvikling blandt andet med udgangspunkt i begrebet finansialisering. Finansieringsbegrebet betegner ifølge Epstein (2005: s. 3): »... den stigende rolle som finansielle motiver, finansielle markeder, finansielle aktører og finansielle institutioner spiller i driften af nationale og internationale økonomier«.

På landbrugsområdet har forskningen inden for denne tradition blandt andet udfoldet, hvordan traditionelle finansielle aktører i stigende grad involverer sig i alle led i værdikæden (Burch og Lawrence, 2012), at landbrugsjorden i stigende grad anvendes som investeringsobjekt fremfor som et produktionsobjekt (Fairbairn, 2020), samt at finansielle dynamikker i stigende grad rammesætter beslutningsprocesser og generationsskifter på bedrifterne (Langford, 2019). I forhold til boligfinansiering har forskningen blandt andet af dækket, hvordan private boligejere forbindes med de globale kapitalstrømme på en mere direkte måde end skattesystemer, offentlig gæld og beskæftigelse traditionelt har gjort (Schwartz og Seabrooke, 2009). Med udgangspunkt i bolig og landbrugsområdet analyserer vi i denne artikel, hvordan disse ændringer af det finansielle system har påvirket grundlaget for økonomisk aktivitet i landdistrikterne. Der er en række ligheder og forskelle i den måde, finansialiseringen påvirker de to områder, som gør det relevant at behandle dem sammen.

Artiklen bygger på data og resultater fra to separate forskningsprojekter om henholdsvis bæredygtig finansiering af landbruget (Thorsøe og Noe, 2018) og bæredygtig boligfinansiering i landdistrikterne (Noe et al., 2020).

Det første projekt er gennemført i regi af FP7 projektet SUsustainable Finance for Sustainable Agriculture and food (SUFISA - 2015-2018). For en nærmere beskrivelse af datagrundlaget og analytisk perspektiv henvises til projektets

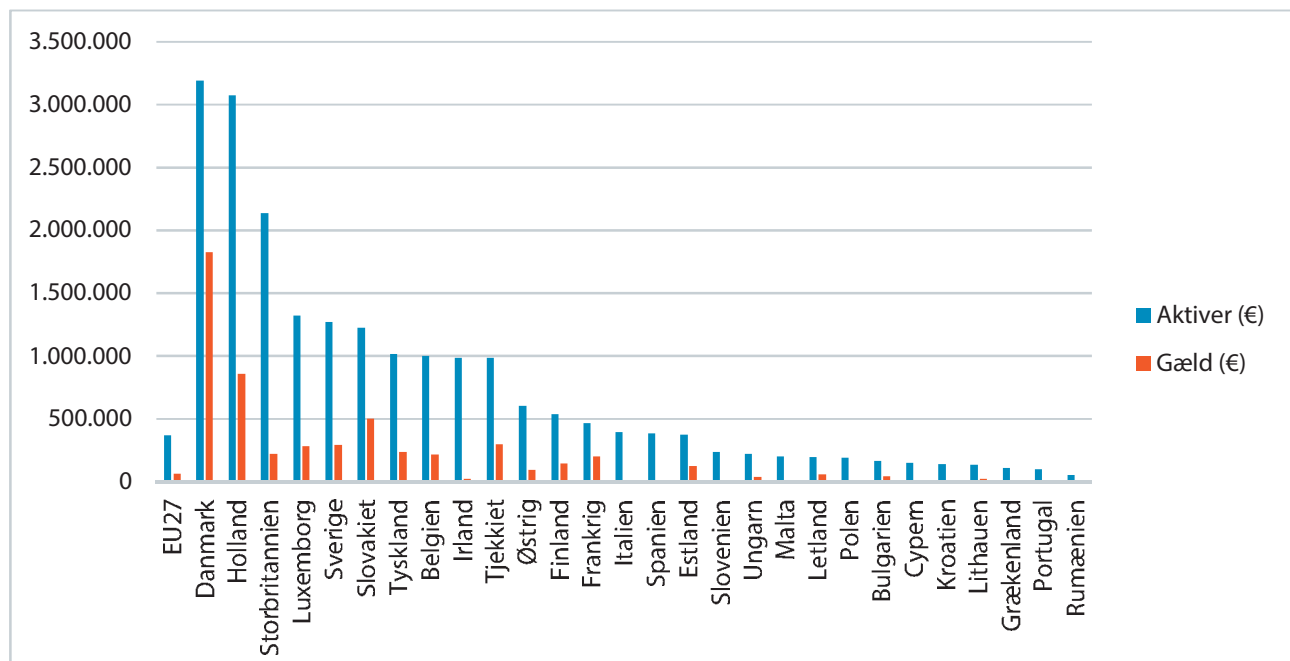
danske case-studie rapport (Thorsøe and Noe, 2018). Projektet bygger dels på deskriptiv statistik, der blev indhentet via Danmarks Statistik, som belyser grundlæggende strukturelle forhold i udviklingen, og dels på en serie kvalitative interviews, fokusgrupper og workshops med bankrådgivere og landmænd, der undersøger, hvordan disse aktører har oplevet de ændringer i långivning, der er sket, særligt i årene efter Finanskrisen.

Projektet omkring bæredygtig boligfinansiering i landdistrikterne blev finansieret af Forenet Kredit og byggede dels på analyser af en række data fra Danmarks statistik, samt en række kvalitative interviews med nøgle interessenter fra tre caseområder, herunder bankrådgivere, ejendomsmæglere, vurderingsfolk og landdistriktskoordinatorer. For en nærmere beskrivelse af de samlede metoder henvises til Noe et al. (2020). I det følgende vil vi først analysere de to områder hver for sig for til slut at diskutere de generelle tendenser samlet.

Finansieringsbetingelser og strukturelle forandringer i dansk landbrug

Dansk landbrug repræsenterer et ret ekstremt tilfælde af finansialisering, koblet med en meget intensiv produktionsform, der er afhængig af en høj grad af ekstern investeringskapital (figur 1). I gennemsnit består en dansk bedrift aktiver til en værdi af næsten 20 millioner DKK, hvoraf 60 pct. er gæld, for det meste finansieret via langfristede realkreditlån. Dette forhold mellem aktiver og gæld er imidlertid væsentligt højere end i andre sammenlignelige europæiske lande.

Figur 1: Værdien af aktiver og gæld i EUR på tværs af landene i Europa, data fra 2018 (FADN, 2020).



Før finanskrisen havde danske landmænd investeret massivt i landbrugsjord, og der var opbygget en jordprisboble (Thorsøe og Noe, 2018). Der var stor efterspørgsel på landbrugsjord i årene op til finanskrisen, idet ejerskab var en central forudsætning for udvidelse af husdyrproduktioner. Samtidig kunne den stigende jordpris anvendes som pant, hvilket yderligere satte skub i handlerne og muliggjorde køb til højere priser (Olsen og Pedersen, 2016).

Efter finanskrisen i 2007-08 faldt priserne på landbrugsjord med mere end 40 pct., hvilket for mange landmænd betød, at værdien af aktiverne ikke længere kunne dække deres realkreditforpligtelser, og en del oplevede, at de ikke længere havde tilstrækkeligt med midler til at fortsætte driften (Thorsøe og Noe, 2018). En del danske landmænd oplevede derfor i høj grad tiden efter finanskrisen som et hurtigt skift fra en periode med høj kapitaltilgængelighed til lav kapitaltilgængelighed, og at finansielle institutioner begyndte at følge en mere restriktiv udlånspraksis med stor vægt på egenkapital som basis for långivningen, hvilket efterfølgende har gjort det vanskeligt at organisere ejer- eller generationsskifter. Denne problematik er blandt andet afspejlet i en generel stigende alder for ejere af landbrugsbedrifter samt en øget grad af forpagtning, der betyder, at mere end 40% af dansk landbrugsjord ikke samtidig ejes af brugeren.

På landbrugsområdet reguleres ejerskabet af landbrugsbedrifter gennem Landbrugsloven. Med henblik på at sikre kapital blev den danske landbrugslov liberaliseret i 2010 (L39) og 2015 (L37), hvilket muliggjorde ejerskab for eksterne investorer og lettede restriktionerne for opkøb, fusioner og driftsstørrelser (Daugbjerg et al., 2020). Efter finanskrisen stiller banker og finansieringsinstitutioner ikke som tidligere kapital til rådighed for generationsskifter, hvilket betyder, at en bedrift ikke længere naturligt bliver efterfulgt af den næste generation – ejeren kan nu i stedet være en pensionsfond eller private udenlandske investorer. Dette er en forskel fra 200 års tradition for selvejerskab. I forbindelse med 2010-revisionen udtaler daværende landbrugsminister Henrik Høegh:

”Jeg er meget tilfreds med udviklingen inden for landbruget, der har resulteret i større og større produktionsfaciliteter, vi vil ikke længere se flere bedrifter, der kun beskæftiger en familie, eller får lidt hjælp i høstsæsonen af en ekstern entreprenør, det er de helt store bedrifter, der skal styrke os i kampen på det internationale marked” (Lavrsen, 2010).

Ministerens bemærkning er central, både fordi Henrik Høegh selv er landmand samt tidligere næstformand i Dansk Landbrug, men også fordi den viser, hvordan rammebetingelserne udformes med henblik på at sikre fremvæksten af en bestemt type landbrugsdrift.

Der er således tale om en normativ transformation, der viser, at behovet for at tiltrække investeringskapital er blevet et vigtigt mål for landbrugspolitikken. Det afspejles i aftalen, der præsenterer argumenterne for 2014-reformen:

”En løbende udvikling i retning af større og mere effektive landbrug vil bidrage til at styrke effektiviteten i landbrugssektoren. Dette forudsætter dog, at sektoren har adgang til finansiering til investeringer og ejerskifte (...) der er behov for yderligere tiltag, der kan tillade nye ejerformer i landbruget, og som kan igangsætte den nødvendige omstrukturering, ejerskifte og investeringer (...) de nuværende bestemmelser i landbrugsloven gør det vanskeligt for landbrugssektoren at tiltrække investorer” (Anonym, 2014: 58).

Tiltrækningen af investeringskapital overtrumfer således behovet for at beskytte selvejet og begrænse strukturudviklingen, men samtidig også at de hidtidige mål for landbrugspolitikken nu er erstattet af et mere pragmatisk blik på erhvervet.

Tiltrækningen af investeringskapital overtrumfer behovet for at beskytte selvejet og begrænse strukturudviklingen


Også i bankerne er der sket en forandring, eksempelvis træffes investeringsbeslutninger ikke længere af rådgivere med kendskab til lokalområdet eller landbrugssektoren. Beslutningstagningen er i stedet centraliseret og er nu underlagt en mere formel evaluering, der er sammenlignelig med andre sektorer. En række individuelle interviews og workshops gennemført i forbindelse med SUFISA-projektet dokumenterer, at en række benchmarking- og risikostyringsredskaber er blevet vigtige som beslutningsstøtte for bankernes vurdering af landmændene. Værktøjerne er udviklet på baggrund af regnskabsdata og gør det muligt for bankerne at sammenligne landmænd på flere parametre, herunder udbytte, effektivitet, udgifter og råvareinput. Omkostninger pr. enhed er blevet en central indikator og bruges som grundlag for indplacering i risikoklasser, der bestemmer renten for optagelse af lån. Derfor er resultaterne af sådanne vurderinger af stor betydning, men også en kilde til utilfredshed blandt landmænd, der ikke kan genkende sig selv eller deres bedrift i de komplekse beregninger.

Bortset fra disse finansielle indikatorer viser vores interviews, at bankerne også inkluderer en række mindre håndgribelige personlige egenskaber, såsom »ledelsesevne«, »evne til at læse diagrammer og tal«, »pålidelighed« og »ægteskabsstabilitet« i deres observation af landmænd. Disse aspekter er således blevet vigtige kriterier for at opnå lån. Det er især et stort problem for unge landmænd, fordi de har svært ved at tilvejebringe kapital til udbetalingen, og hvis de kan, bliver de bedriftsejere med en lav egenkapital, hvilket forstærker betydningen af bankens vurderinger i forhold til de økonomiske frihedsgrader. Interviewene indikerer samtidigt, at manglen på investeringer afslører et mere grundlæggende problem i erhvervets forretningsmodel. For landmændene er disse problemer blevet synlige, i takt med at stagnerende jordpriser har flyttet det faglige fokus fra produktion til økonomiske nøgletal.

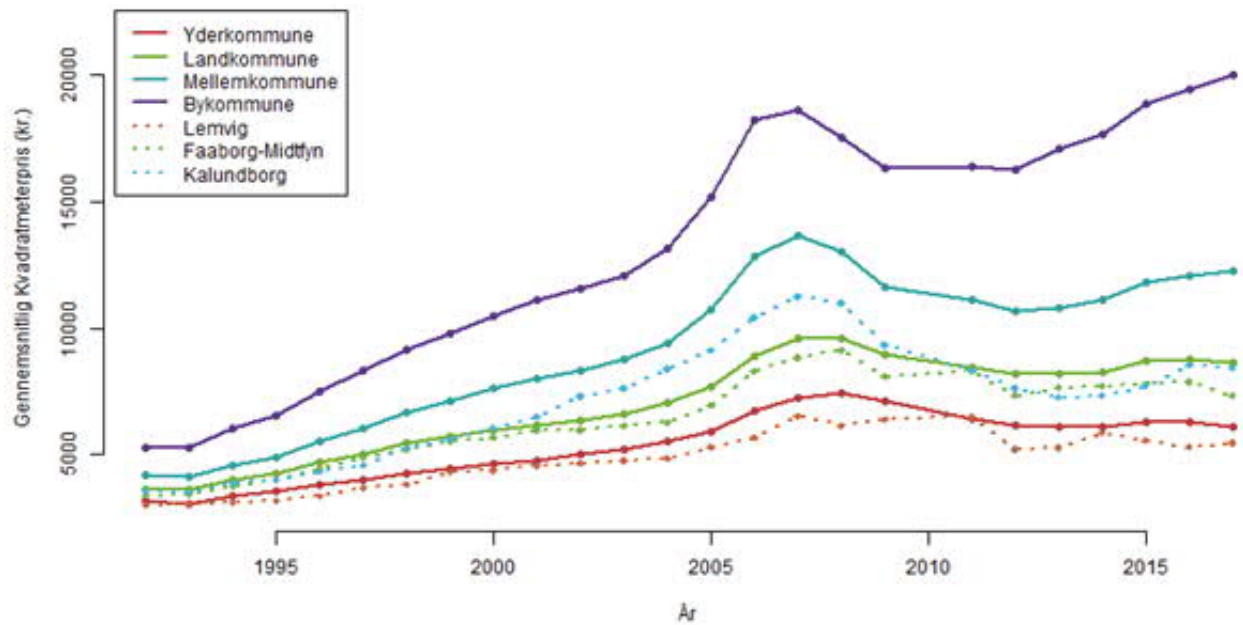
Finansieringsbetingelser og strukturelle forandringer for boligfinansiering i danske landdistrikter

I et landdistriktsperspektiv adskiller boligmarkedet sig fra landbruget på to måder. Den ene er, at bosætning i modsætning til landbrugsproduktion ikke er stedbunden. Det andet er, at boliger pr definition ikke er en produktiv ressource. Så i modsætning til landbrugsjord, der i landdistrikterne bliver en del af bobleøkonomien, så har vi for boligmarkedet set, at der straks efter liberaliseringen og den ændrede lovgivning først i 90'erne skete en differentiering i boligpriserne, hvor særligt København og de største byer oplevede en vækst indtil finanskrisen i 2007, hvorefter ejendomspriserne faldt mest i disse områder (figur 2).

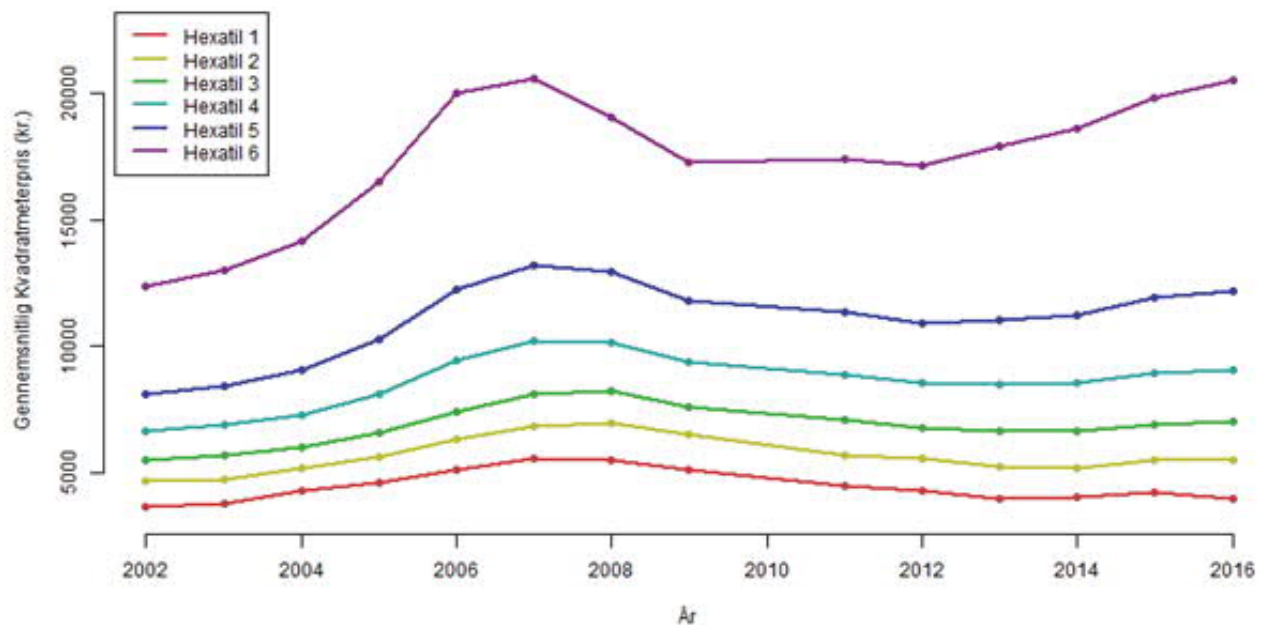
Selv om faldet i boligpriserne er mindre markant i land og yderkommunerne, så er det væsentligt at understrege, at det er land- og yderområderne, der efterfølgende er ramt hårdest i genopretningen af ejendomsværdien efter finanskrisen. Hvor priserne i de større byer igen er på niveau med tiden før finanskrisen, så forsætter priserne med at falde i land og yderområderne. Dykker vi dybere ned i tallene, kan vi se, at der også er sket en skævvridning på mikroniveau, hvor forskellen kommer endnu kraftigere til udtryk. Der er her sket en form for dobbelt forskydning i boligpriser fra center til periferi, både på kommunalt og nationalt niveau (figur 3). Tallene viser også, at i en 1/3 af de danske sogne er ejendomsvurderingerne så lave, at man reelt ikke kan benytte realkreditinstitutioner til finansiering af byggeri og renovering af boligmassen, herunder energirenovering.

 **Selv om faldet i boligpriserne er mindre markant i land- og yderkommunerne, så er det disse områder, der er hårdest ramt i genopretningen af ejendomsværdien efter finanskrisen**

Figur 2: Udviklingen i gennemsnitlige kvadratmetersalgspriser for enfamiliehuse for de fire kommunetyper og de tre case-kommuner (Data fra Danmarks Statistik (DS), egne beregninger) (Noe et al. 2020).



Figur 3: Udviklingen i gennemsnitkvadratmetersalgspriser for enfamiliehuse beregnet for hexatilerne. Bemærk, der er kun sognedata fra 2002 (Data DS egne beregninger) (Noe et al., 2020).



Dette tegner således et meget dystert billede for den fortsatte udvikling i landdistrikterne, hvor mange, især ældre mennesker, er blevet fanget i deres bolig, som har mistet ejendomsværdi og derfor ikke kan sælges eller belånes. De stilles således i en situation, hvor de ikke har råd til at købe en tidssvarende pensionistbolig et andet sted.

Boligøkonomer hævder gerne, at boligpriserne bestemmes af udbud og efterspørgsel, samt at folk hellere vil bo i byerne, og den udvikling kan og skal ikke stoppes (Liliegreen and Jensen, 2017). Det sidste kan man imidlertid godt stille spørgsmål ved. En række undersøgelser peger således på, at mange mennesker gerne vil bo uden for de større byer (Sørensen, 2018), og at der også finder en modurbanisering sted (Nørregård o.a., 2023, dette temanummer). Data viser også, at der fra 1994 og frem til 2002 skete en befolkningsudvikling i landdistrikterne (områder med under 200 indbyggere) (Svendsen, 2018). Der er således god grund til at se nærmere på, om bosætningen er en effekt af andre forhold, eller om finansialiseringen af boligmarkedet er en selvstændig strukturerende kraft i denne udvikling. Dette vil vi belyse nærmere i nogle få nedslagspunkter.

Det første punkt er, at boligen i stigende grad har fået status som investeringsobjekt. I takt med den stigende interesse i boligfinansiering fra den finansielle sektor (financialisering) ændrer boligen i stigende grad funktion til at være et investeringsobjekt. Dette skaber forventninger om et stigende afkast, i takt med de stigende boligpriser og faldende renter, helt i tråd med hvad der er skete for landbrugsjorden op til finanskrisen. Det er naturligvis kun i områder med stigende boligpriser, at det er en god investering, og ud fra denne logik er det meget dårligt at investere i land og yderområderne. Denne udvikling betyder derfor, at boligkøbere søger derhen, hvor det forventede afkast er størst, hvilket er med til at holde priskarusellen i gang. Afkastet i form af en øget friværdi er både skattefrit og realiserbart til forbrug.

Denne financialisering af det danske boligmarked blev igangsat med liberaliseringen først i 90'erne og blev understøttet af forskellige tiltag undervejs, men accelererede for alvor i 2002, hvor ejendomsskattestoppet blev indført, og der blev åbnet for afdragsfrie lån, hvilket var med til at accelerere boligprisstigningerne frem imod finanskrisen i 2007-08. I modsætning til jordpriserne, der stiger over hele landet, så stiger boligpriserne særligt i vækstområderne, hvor der i forvejen har været de største værdistigninger set over en længere årrække. Valg af bosætning bliver således ikke kun et spørgsmål om, hvor man gerne vil bo, men også om hvor man kan gøre den bedste investering. Et konkret udtryk for graden af denne udvikling er, at belåningsgraden af den danske boligmasse er blandt de suverænt højeste i Europa (Fernandez, 2016). Interviews med ejendomsmæglere og bankrådgivere afdækker i tråd hermed, at begreber som investering og at komme ind i boligkarusellen er blevet en normal del af samtalen med boligkøbere (Noe et al., 2020). Dette ses også tydeligt af den stigende områdebestemte differentiering i boligpriserne frem imod finanskrisen. Men indtil finanskrisen var det fortsat muligt at låne til boligfinansiering i landdistrikterne, både med henblik på handel, nybyggeri og renoveringer.

Det andet nedslagspunkt er håndtering af finanskrisen. Områder med de højeste kvadratmeterpriser er tilsyneladende hårdest ramt af finanskrisen (figur 3). Men det fremgår også tydeligt, at det er her boligmarkedet hurtigst rettede

sig igen. I modsætning hertil forsatte boligpriserne med at falde i en række områder i landdistrikterne. Helt i tråd med dette viser vores analyser, at de store finansielle institutioner helt har forladt land- og yderområderne til fordel for vækstområderne, og at det kun er de mindre lokalt forankrede pengeinstitutioner, der yder boligfinansiering i de nederste sognehexatiler (Noe et al., 2020).

To af de virkemidler, der har været anvendt til at stabilisere den finansielle sektor efter finanskrisen, kan fungere som indgang til at forstå forandringerne. Der er bred enighed om, at de store bankkrak under finanskrisen ikke skyldtes almindelige finansielle aktiviteter som udlån til landbruget og boliglån, hvor de reelle tab for de finansielle institutioner var relative beskedne. Som den såkaldte Rangvid-rapport konkluderede: ”Boligprisboblen påvirkede konjunkturerne, men den har ikke i nævneværdigt omfang påført kreditinstitutterne tab” (Erhvervsministeriet, 2013: 16). Som en del af bankpakkerne blev der imidlertid indarbejdet en række restriktioner i forhold til de almindelige udlånsaktiviteter for at sikre den finansielle stabilitet. Den ene er en udvidet risikovurdering af kunden og herunder krav til rådighedsbeløb efter de faste omkostninger som en del af vurderingen af kundesegmentets bonitet (for et overblik over disse tiltag se Noe et al. (2020)). Som et led i de nye tilsynskrav (tilsynsdiamanten) blev banken mødt med et krav om at afsætte et garantibeløb i beregnet i forhold til boniteten for at afdække tabsrisikoen. Den anden var en opstramning i vurderingen af ejendomsværdien og dermed den reelle pantværdi bag de pantbaserede udlån. Det sidste særligt for at sikre de internationale investorerers tillid til de danske obligationspapirer, der jo er med til at sikre meget lave renter på lånene.

Finanstilsynet udsteder løbende vejledning i forhold til værdiansættelse af boliger, og især to konkrete forhold i vejledningerne bidrog til skævvridningen mellem center og periferi. Det ene er 6-månedersreglen, der skulle sikre, at værdiansættelse skal ske ud fra en vurdering af, hvad ejendommen kan omsættes til på det aktuelle tidspunkt. Det andet var et krav om, at vurderingen skulle matche to referenceejendomme, det vil sige to ejendomme solgt for nyligt i sammenlignelig størrelse, stand og beliggenhed i samme lokalområde, hvilket skulle sikre overensstemmelse mellem værdiansættelsen og områdeprisen. Selv om det er formuleret som en vejledning, så kom retningslinjerne og de angivne grænseværdier indirekte til at fungere som hård regulering gennem tilsynspraksis. Hvis værdiansættelsen vurderes at være for høj, når finanstilsynet udtager ejendomme til kontrol, skal lånet reduceres, hvilket gør, at vurderingsmedarbejderne naturligt tilstræber at holder sig på den sikre side.

Disse opstramninger har været med til at stabilisere finanssektoren og kan på overfladen virke meget fornuftige, men har haft nogle meget uheldige konsekvenser for boligmarkedet i land- og yderområderne. For det første så rammer et absolut minimumskrav til rådighedsbeløb skævt, da det har betydet, at lavindkomstgrupper i højere grad er udelukket fra ejerboligmarkedet og helt udelukket fra de mere attraktive lånemuligheder. Ofte er de derfor nødt til

at optage meget dyrere banklån, hvis de er heldige at kunne få det, eller de må ty til de mere uregulerede og dermed også meget dyrere lånemarkeder. De stærkere krav til ejendomsvurdering har også indbygget en systemisk skævvridning af boligmarkedet, da man i de tyndere befolkede områder alt andet lige vil have en langsommere omsætning, og det er vanskeligt at finde referenceboliger, især i den dyre ende af skalaen.

Yderligere to forhold har været med til at forstærke denne skævvridning. Den ene er, at ejendomsvurderingerne i højere grad centraliseres, og at der anvendes algoritmer til at fastsætte værdien. Det har betydet, at det er områdeværdien mere end den enkelte boligs beskaffenhed, der bestemmer prisen, hvilket igen logisk bidrager til, at ejendomsvurderingerne falder uden for vækstområderne. Det andet er, at de store kreditinstitutioner med tilstrækkeligt datagrundlag har mulighed for at beregne den interne relative risiko for de enkelte områder. De har således mulighed for både at stratificere risikoberegningen, både i forhold til kunder og områder, og dermed hvor meget egenkapital institutionerne skal afsætte for at afdække risikoen af deres udlånsportfolio. Den logiske konsekvens er, at finansieringsinstitutionerne søger at øge deres aktiviteter, hvor det optimerer deres risikoprofil mest muligt, hvilket vil sige i vækstområderne og blandt de kundegrupper med de største og mest sikre indtægter. I dag er det stort set kun de mindre lokalbanker, som ikke anvender denne metode, der engagerer sig i ejerboligmarkedet uden for de større byer.

Redefinition af landmænd, landbrug og landdistrikter

Denne artikel har undersøgt, hvordan ændringer i forventningerne i det finansielle system har påvirket grundlaget for bosætning og økonomisk aktivitet i landdistrikterne.

Det ses, at erhvervs- og bosætningsmulighederne i landdistrikterne er blevet markant forandrede i kraft af en ændret praksis omkring risikovurdering og långivning. Udviklingen har betydet, at forventningerne til boliger og landbrug har ændret karakter fra at være et brugs- eller produktionsgode og opsparingsobjekt til også at være et investeringsobjekt. For at vurdere konkrete effekter af disse ændringer i ejerskabet er det imidlertid også centralt at beskrive, hvordan aktiverne bruges og til hvad, og hvordan ejerne engagerer sig i og med lokalsamfundet (Broegaard et al., 2021).

Skævvridningen mellem periferi og center startede allerede med liberaliseringen af det finansielle system i 1990'erne og øgede långivningen på landbrugsområdet, drevet af de stigende jordpriser. Vi har endnu ikke haft mulighed for at studere de finansielle udfordringer i sammenligning med det øvrige erhverv i landdistrikterne i detaljer. Her har vi dog en formodning om, at øvrige erhverv er ramt af tilsvarende betingelser som landbrugserhvervet, samt et ønske fra finansieringsinstitutioner om at reducere finansieringsrisikoen af virksomhedernes drift. I modsætning til landbrug så er de fleste andre virksomheder ikke stedbundne i samme grad. Et konkret eksempel er købmandsbutikker, der ikke altid kan finansieres gennem traditionelle finansieringskil-

der, men hvor lokale borgere samler en del penge ind, tilsvarende den måde hvorpå andelsejede kreditforeninger opstod i sin tid.

Udviklingen forstærkes for begge områder gennem brugen af en række nye observationsmetoder, herunder benchmarking værktøjer og områdebaserede risikovurderinger, der er følsomme overfor en lang omsætningstid eller specielle forhold i produktionen. Ifølge Muniesa et al. (2007) tjener sådanne observationsværktøjer et dobbelt formål – at observere og repræsentere. Derfor har anvendelsen af sådanne observationsapparater en betydning udover at foretage en økonomiske vurdering, idet det er et aktivt forsøg på at repræsentere låntagere efter en bestemt skabelon. De ændrede observationsmetoder og långivningskriterier har medført et skifte i vurderingen af låntagere, der betyder, at disse i stigende grad er blevet gjort til finansielle aktører, og at landdistrikterne er kommet ind i en selvforstærkende negativ spiral. På bosætningsområdet ses dette blandt andet ved, at det er blevet sværere at få adgang til boliglån i landdistrikterne, og at renten på de lån, der gives, er højere. Det betyder, at udviklingen geografisk set har skabt en form for kumulativ kausalitet, fordi boliginvesteringerne har fungeret som indkomstgenerator i vækstområderne og som et tab i yderområderne. Idet at adgang til egenkapital er central for långivning, betyder det derfor, at allerede etablerede ejere med konsoliderede virksomheder har den letteste adgang til realkreditmarkedet, hvilket yderligere fremmer strukturudviklingen i erhvervet. Samtidig bevirker udbredelsen af forpagtning af landbrugsarealer samt adgangen til jordkøb for selskaber og fonde, at landbrugsaktiviteternes økonomi og ejerskab i stigende grad er blevet afkoblet lokalområderne (Thorsøe og Noe, 2018).

Finansieringsudfordringerne i landdistrikterne er således ikke udelukkende en effekt af en stigende urbanisering eller strukturudvikling, men i høj grad også en effekt af finansialiseringen af realkreditmarkedet. Vigtigheden af kapitaladgang i et kapitalintensivt landbrugserhverv og et boligmarked i vækst placerer låneadgangen som en afgørende faktor for lokal udvikling. Der er vel at mærke ikke for nuværende tale om en rolle, der er genstand for debat eller politisk beslutningstagning, men den fungerer alligevel som en strukturerende kraft for den økonomiske aktivitet i landdistrikterne.

 **Finansialiseringen er med til at redefinere betydningen af landmænd, landbrug og landdistrikter, og i Danmark er dette særligt tydeligt på grund af en stor afhængighed af ekstern kapital**

Finansialiseringen er således med til at redefinere betydningen af landmænd, landbrug og landdistrikter, og i Danmark er dette særligt tydeligt på grund af en stor afhængighed af ekstern kapital. Vilkaerne i det nuværende finansielle system betyder således både afvikling af landdistrikterne og det selvejende landbrugserhverv, vi har kendt historisk. Samtidig kan udviklingen kun i begrænset omfang ændres uden at tage fat på finansialiseringens selvforstær-

kende mekanismer. Liberalisering af det finansielle marked fra 1990'erne har uden tvivl ført til en kraftig økonomisk vækst i Danmark, men har også en vækst, der løb løbsk op til finanskrisen. Selv om landbruget og landdistrikterne ikke spillede en særlig stor rolle i forhold til den finansielle krise og de tab, der førte til bankkrakkene (Erhvervsministeriet, 2013), så er det samlet set landdistrikterne, der efterfølgende har oplevet markante konsekvenser gennem en økonomisk restrukturering af kapitalstrømme fra landdistrikterne til vækstområderne i byerne (Noe et al. 2020). Man kan imidlertid spørge, om det er vækstområderne, der i dag står over for den største systemiske finansielle risiko.

Referencer

- Abildgren, K., B.N. Andersen og J. Thomsen (2010), *Dansk pengehistorie, 1990-2005*, Danmarks Nationalbank.
- Anonym (2014), "Aftale om Vækstplan for Fødevarer", Ministeriet for Fødevarer, landbrug og fiskeri.
- Broegaard, R.B., A. Hedetoft og R.B. Larsen (2021), *Steds-effekter af nye ejerformer i landbruget. Landbrugets rolle i den lokale udvikling*, Center for Regional- og Turismedforskning.
- Burch, D. og G. Lawrence (2013), "Financialization in agri-food supply chains: private equity and the transformation of the retail sector", *Agriculture and Human Values*, 30: 247-58.
- Daugbjerg, C., P. Andersen, H.O. Hansen og B.H. Jacobsen (2020), "Agricultural and Fisheries Policy Towards Market Liberalism", i Peter Munk Christiansen, Jørgen Elklit og Peter Nedergaard, red., *The Oxford Handbook of Danish Politics*, Oxford: Oxford University Press.
- Epstein, G.A. (2005), *Financialization and the world economy*, Edward Elgar Publishing.
- Fadn (2020), "Farm Accountancy Data Network", series: SE436 and SE485, European Commission
- Fairbairn, M. (2020), *Fields of Gold: Financing the Global Land Rush*, Ithaca: Cornell University Press.
- Fernandez, R. (2016), *Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism. The Financialization of Housing*, London: Routledge.
- Hansen, H.O., M. Møller, J.V. Olsen og M.F. Pedersen (2021), "Fremtidens ejerformer i dansk landbrug – udfordringer og løsninger", *Forenet Kredit*.
- Hyldtoft, O. (1999), "Danmarks økonomiske historie: 1840-1910", Frederiksberg: Systime.
- Langford, A. (2019), "Capitalising the farm family entrepreneur: negotiating private equity partnerships in Australia", *Australian Geographer*, 50(4): 473-91.
- Lavrsen, L. (2010), "Jorden har gjort dansk landbrug til et korthus i stormvejr", 16. oktober, Information.
- Muniesa, F., Y. Millo og M. Callon (2007), "An introduction to market devices", *The Sociological Review*, 55, 1-12.
- Noe, E., B. Fersch, M.R. Larsen og M.H. Falk, M.H. (2020), *Boligfinansiering i landdistrikterne: Historisk og aktuel analyse af mulighederne for boligfinansiering i landdistrikterne og konsekvenserne for boligmarkedet i et landdistriktsperspektiv*, CLF rapport nr 75
- Olsen, J.V. og M.F. Pedersen (2016), "Dansk landbrugs gæld og rentefølsomhed", Institut for fødevarer og ressourceøkonomi, Københavns Universitet.
- Schwartz, H.M. og L. Seabrooke (2009), "Varieties of residential capitalism in the international political economy: Old welfare states and the new politics of housing", i Schwartz, H. M. og L. Seabrooke, red., *The politics of housing booms and busts*, Basingstoke: Palgrave Macmillan, pp. 1-27.
- Svendsen, G.L.H. (2018), "Indledning", i G.L.H. Svendsen, J.F.L. Sørensen og E.B. Noe, red., *Vækst og vilkår på landet: viden, visioner og virkemidler*, Odense: Syddansk Universitetsforlag.
- Sørensen, J.F.L. (2018), "Landdistrikternes udvikling i et livskvalitetsperspektiv, 2002-2014: Går det virkelig så dårligt på landet"? CLF rapport nr 63.
- Thorsøe, M.H. og E.B. Noe (2018), *SUFISA: National report Denmark (WP 2 - Deliverable 2.2)*, Århus Universitet og Syddansk Universitet.