

DANSK LANDBRUGS ØKONOMISKE OP- OG NEDTURE SIDEN MIDTEN AF 1970'ERNE

Af Jens Hansen, tidligere seniorforsker, Fødevareøkonomisk Institut, Københavns Universitet

I 2006 afløstes fremgang i landbrugets indtjening af nedgang, og sidst i 2008 begyndte priserne på landbrugsejendomme at falde efter 15 års næsten uafbrudte stigninger. I dansk landbrug er sådanne op- og nedture imidlertid ikke et nyt fænomen.

Udviklingen i de reale priser på landbrugsejendomme er en god indikator for landbrugets økonomiske tilstand. Tager man – som det derfor er nærliggende – fald i de reale ejendomspriser som udtryk for krise, har der siden midten af 1970'erne været fire perioder med krise i dansk landbrug – nemlig omkring 1980, sidst i 1980'erne, først i 1990'erne samt den aktuelle krise, der satte ind i sidste halvdel af 2008.

Der er store forskelle mellem erhvervssektorer med hensyn til, i hvilket omfang de påvirkes af samfundsøkonomiske op- og nedture, og ligeledes hvordan de reagerer på skiftene samfundsøkonomiske konjunkturer. I nogle erhverv falder produktion og beskæftigelse markant under kriser, mens produktpriserne forbliver nogenlunde uændrede. I andre erhverv – som fx det primære landbrug – forbliver produktionen på et næsten uændret niveau, mens produktpriserne falder. I debatten om landbrugets aktuelle krise er det vigtigt at være

opmærksom på sådanne forskelle og ikke ukritisk drage slutninger om landbruget baseret på erfaringer med andre erhverv.

Nærværende artikel handler om dansk landbrugs op- og nedture siden midten af 1970'erne. Baggrunden for artiklen er, at der hersker delte meninger om årsagen til og konsekvensen af den aktuelle krise, og at et tilbageblik på tidligere kriser uden tvivl kan give visse holdepunkter for en vurdering af den aktuelle krise.

Indledningsvis omtales udviklingen i priserne på landbrugsejendomme, i antal handler med landbrugsejendomme samt i antallet af bekendtgjorte tvangsauktioner over landbrug.

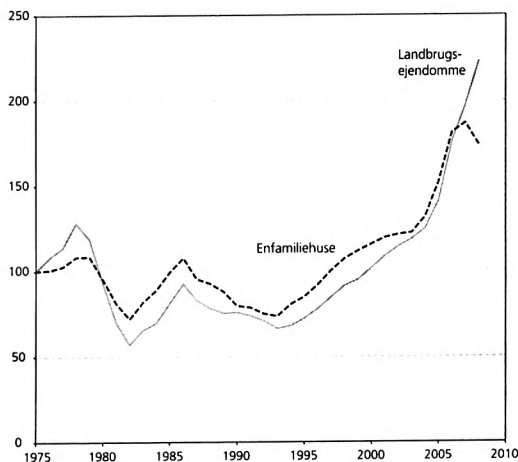
Herefter sammenholdes udviklingen i landbrugets produktion og investeringer samt i drifts- og besætningsstrukturen med ændringen i ejendomspriserne for at få et indtryk af, hvordan landbruget reagerer på skiftende konjunkturer.

Endelig omtales de ændringer, der er sket i landbrugets økonomiske vilkår gennem de senere årtier med udgangspunkt i erhvervets bytteforhold og realrenten efter skat, dvs. renten renset for inflation og skat.

Priser på og omsætning af landbrugsejendomme¹

Udviklingen i de reale priser på landbrugsejendomme samt på parcelhuse er vist i figur 1. Siden midten af 1970'erne har der været fire perioder med fald i de reale priser på landbrugsejendomme. Fra 1978 til 1982 var der et fald på 55 pct., fra 1986 til 1989 på 18 pct. og fra 1990 til 1993 på 12 pct. Selv om de reale priser på landbrugsejendomme steg i de mellemliggende perioder, var de først i 2005 oppe samme niveau, som da de toppede i 1978.

Figur 1. Udviklingen i reale priser på landbrugsejendomme og parcelhuse, indeks 1975 = 100^A



A. Nominelle priser deflateret med forbrugerprisindekset
Indeks for 2009: Landbrugsejendomme: 179,8. Enfamiliehuse: 147,9.

Kilde: Egne beregninger baseret på Danmarks Statistik (www.statistikbanken.dk/EJEN6) samt SKAT (Ejendomsalg)

Under den aktuelle krise er de reale priser på landbrug – efter at de toppede i 2. kvartal 2008 – faldet med 28 pct. frem til 4. kvartal 2009.

Som følge af inflation var de nominelle prisfaldfald naturligvis mindre end de reale i ovennævnte perioder – nemlig henholdsvis 34 pct., 7 pct., 7 pct. og 19 pct.

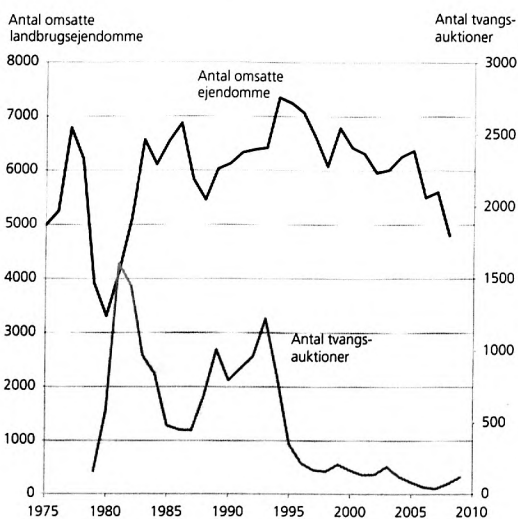
Priserne på landbrugsejendomme og parcelhuse har i store træk været præget af samme op- og nedture siden 1975, jf. figuren. Mens de reale priser på parcelhuse toppede i 3. kvartal 2007, fortsatte de reale priser på landbrug dog med at stige til og med 2. kvartal 2008. Det næsten parallelle forløb tyder umiddelbart på, at bevægelserne i priserne på de to typer fast ejendom især skyldes ændringer i rente, inflation og beskatning, og kun i mindre omfang ændringer i landbrugsspecifikke forhold – som produktivitet, bytteforhold og landbrugsstøtte.

Omsætning af landbrugsejendomme¹

Det omsatte (handlede) antal landbrugsejendomme varierer fra år til år bl.a. afhængig af erhvervets konjunkturer (se figur 2). I perioder med stigende ejendomspriser omsættes almindeligvis flere landbrugsejendomme end i perioder med faldende priser. Eksempelvis faldt det omsatte antal landbrugsejendomme fra knap 6.800 i 1977 til godt 3.300 i 1980.

Under den aktuelle krise er handelen med landbrugsejendomme også faldet. I 1. halvår 2009 blev der kun omsat 1.751 landbrugsejendomme mod 2.764 i 1. halvår 2008. Siden 1. halvår 2009 er det registrerede antal handler faldet yderligere, men det skyldes i hvert fald delvist forsinkelse i tinglysningen som følge af omlægning til elektronisk tinglysning i september 2009.

Figur 2. Antal omsatte landbrugsejendomme og antal bekendtgjorte tvangsauktioner over landbrugsejendomme pr. år



Kilde: Egne beregninger på grundlag af Danmarks Statistik (Statistisk Tiårsoversigt, flere årgange)

Tvangsauktioner over landbrugsejendomme

Antallet af tvangsauktioner over landbrugsejendomme er naturligvis også konjunkturafhængig (se figur 2). Eksempelvis steg antallet fra 159 i 1979 til et niveau på 1.400-1.600 i årene 1981 og 1982. I årene 1979-83 var der i alt 4.773 bekendtgjorte tvangsauktioner over landbrugsejendomme, svarende til ca. 3,2 pct. af det samlede antal landbrugsejendomme på daværende tidspunkt. (Ifølge den offentlige ejendomsvurdering i 1981 var der 148.693 bebyggede landbrugsejendomme).

Efter en nedgang fra 1982 til 1987 steg antallet af tvangsauktioner over landbrugsejendomme fra 1987 til 1989. Fra 1989 til 1990 faldt det igen for atter at stige fra 1990 til 1993. Op gennem 1980'erne og først i 1990'erne var der gennemgående mange tvangsauktioner, hvilket indikerer, at en del landmænd var såkaldt teknisk insolvente (dvs. at gælden over-

steg aktivernes værdi) i denne årrække og derfor vanskelig kunne afhænde bedriften på almindelig vis.

Fra 1996 til 2009 var der derimod kun få tvangsauktioner over landbrugsejendomme – fra 38 til 216 om året. Selv landbrugere med betydelig negativ opsparing kunne i disse år som følge af en næsten uafbrudt stigning i ejendomspriserne frem til 2. kvartal 2008 afhænde bedriften på almindelig vis.

Stigningen i antallet af tvangsauktioner over landbrugsejendomme under kriser sker almindeligvis først 1-2 år, efter at en krise sætter ind. Under den aktuelle krise har der da også hidtil kun været få tvangsauktioner – selv om antallet er steget siden 2007. I de to første måneder af 2010 var der i alt 38 bekendtgjorte tvangsauktioner mod 120 i hele 2009, 74 i 2008 og 38 i 2007.

Der er naturligvis forskel fra landbrug til landbrug med hensyn til virksomhedens (familiens) soliditet (dvs. egenkapital i forhold til aktivernes værdi) og dermed også med hensyn til risikoen for, at familien bliver teknisk insolvent i tilfælde af faldende ejendomspriser og/eller ringe indtjening. For tiden er disse forskelle landbrugene imellem usædvanlig store, hvilket især skyldes, at de nuværende landmænd – som følge af de seneste 15 års kraftige stigninger i ejendomspriserne – har købt deres ejendom eller ejendomme til vidt forskellige priser. Yngre landmænd har generelt købt til meget høje priser og har tilsvarende en stor gæld, mens ældre har købt til betydelig lavere priser og har som følge heraf en væsentlig mindre gæld.

I hvilket omfang soliditeten afhænger af bedriftens størrelse og brugerens alder er belyst i tabel 1. Som det ses, udgjorde brugernes samlede gæld ultimo 2008 46 pct. af brugernes

Tabel 1. Gæld i procent af brugerfamiliens aktiver for landbrugsbedrifter opdelt efter bedriftens størrelse og efter brugerens alder, ultimo 2008

Brugerens alder	Samlet standardarbejdsforbrug, antal helårsarbejdere			Alle størrelsesgrupper
	Under 1	1-2	2 og derover	
Under 35 år	53	50	78	70
35-44 år	47	39	67	59
45-54 år	28	38	55	45
55-64 år	26	33	48	37
65 år og derover	15	18	53	23
Alle aldersgrupper	29	36	60	46

Kilde: Egne beregninger baseret på stikprøven af landbrugsregnskaber, der danner grundlag Danmarks Statistiks »Regnskabsstatistik for landbrug 2008«

aktiver for alle landbrug under et – varierende fra 15 pct. for deltidsbrugere på 65 år og derover til 78 pct. for landmænd under 35 år med bedrifter med 2 helårsarbejdere og derover. Hertil kommer, at der også inden for undergrupper er betydelig variation i gældsprocenten.

I de landbrugsregnskaber, der danner grundlag for tabel 1, er værdien af fast ejendom ultimo 2008 ansat til ejendomsværdien pr. 1. oktober 2008, og denne værdi svarer ret nøje til prisen i almindelig fri handel i 1. halvår 2009. Set i forhold til værdien af aktiverne i 1. halvår 2009 lå gælden således på et moderat niveau for alle landbrugsbedrifter under et.

Konklusionen er, at det overvejende er yngre landmænd med store bedrifter, der allerede er, eller som risikerer at blive teknisk insolvente.

En væsentlig forklaring på de relativt mange tvangsauktioner over landbrugsejendomme i krisetider er, at priserne på landbrug oftest er høje i forhold til afkastet af landbrugskapitalen i form af jord og bygninger mv. – eller med andre ord, at forrentningen af landbrugskapitalen generelt er beskeden. De høje priser på landbrugsejendomme skal formodentlig primært forklares med, at landmænd generelt

sætter pris på tilværelsen som selvstændige, og at mange landmænd derfor er rede til at betale så høje priser for fast landbrugsejendom, at der kun bliver et beskedent beløb tilbage til at forrente egenkapitalen og aflønne familiens arbejdsindsats. Og hænger økonomien kun lige sammen under uændrede økonomiske vilkår, vil selv begrænsede forringelser af vilkårene kunne give alvorlige økonomiske problemer.

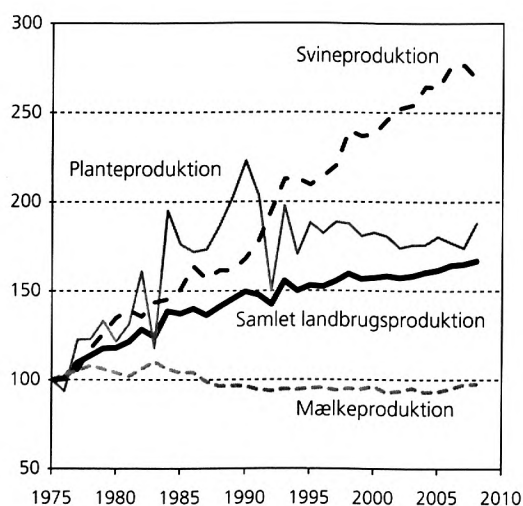
Man kunne ønske, at potentielle købere af landbrugsejendomme fremover vil afstå fra at betale så høje priser for ejendommene og herigennem tage sig betalt for den risiko, der er forbundet med at drive og ikke mindst eje et landbrug. Hermed være ikke sagt, at landmænd almindeligvis ikke er opmærksomme på risikoen ved erhvervet. Mange landmænd – både etablerede og endnu ikke-etablerede – har givetvis holdt sig tilbage fra køb af ejendom til de særdeles høje priser, som ejendommene blev handlet til, i årene før krisen satte ind.

Landbrugsproduktionen

Udviklingen i den samlede landbrugsproduktion samt i plante-, mælke- og svineproduktionen er vist i figur 3. Fra 1975 til 2008 voksede den samlede landbrugsproduktion – eksklusiv gartneri – med 67 pct., hvilket svarer til en

vækst på knap 1,6 pct. om året. I samme år-række voksede planteproduktionen med 88 pct. og svineproduktionen med 169 pct., svarende til en årlig vækst på henholdsvis 1,9 pct. og 3,0 pct., mens mælkeproduktionen faldt med knap 3 pct., svarende til et årligt fald på 0,1 pct. Væksten i landbrugsproduktionen var større i den første halvdel perioden end i den sidste halvdel.

Figur 3. Udviklingen i samlet landbrugsproduktion samt i plante-, mælke- og svineproduktionen, indeks 1975 = 100



Kilde: Egne beregninger på grundlag af Danmarks Statistik (Landbrugsstatistik, flere årgange)

Væksten i landbrugsproduktionen varierer en del fra år til år – ikke mindst som resultat af variation i vejrforholdene og hermed i høstudbyttet.

Herudover var væksten i planteproduktionen og hermed i den samlede landbrugsproduktion negativt påvirket i 1993 af introduktion af braklægningsordningen. I 1993 blev den negative påvirkning dog overskygget af en vækst i høstudbyttet pr. ha fra et særdeles lavt

niveau i 1992 til et højt niveau i 1993. I 2008 blev braklægningsordningen afskaffet med en positiv effekt på produktionen til følge.

Mælkekvoten har siden dens ikrafttræden i 1984/85 været udnyttet næsten fuldt ud hvert år, hvorfor produktionen af mælk har været bestemt af kvoten lige siden. I takt med en række nedsættelser af kvoten faldt produktionen med ca. 15 pct. fra 1984/85 til 1991/92, mens den forblev på et næsten uændret niveau fra 1993/94 til 2005/06 på grund af uændret kvote. Siden 2005/06 er produktionen vokset i takt med gradvise forøgelser af kvoten. I kvoteåret 2009/10 forudses kvoten ligeledes at blive udnyttet fuldt ud – måske endog overskredet.

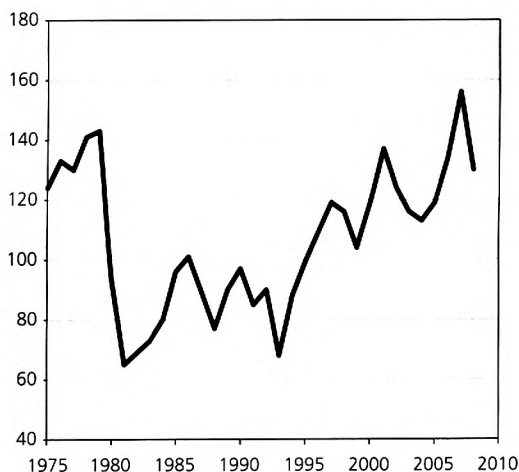
Svineproduktionen har været præget af betydelig vækst i næste alle år i den betragtede periode. Siden 2000 har væksten dog været aftagende og fra 2007 til 2009 faldt produktionen. Imidlertid er den samlede svinebestand vokset med 4 pct. fra 1. januar 2009 til 1. januar 2010, jf. Danmarks Statistik, hvilket tyder på, at nedgangen i produktionen fra 2007 til 2009 er afløst af vækst.

Hvis man sammenholder ændringen i den samlede landbrugsproduktion samt i plante-, mælke- og svineproduktionen (figur 3) med ændringen i de reale priser på landbrugsejendomme (figur 1), ses ingen tydelig sammenhæng. Konklusionen er, at landbrugsproduktionen kun er lidt konjunkturfølsom, og at produktionen næppe heller vil falde nævneværdigt som resultat af den aktuelle krise.

Landbrugets samlede investeringer

Udviklingen i landbrugets samlede bruttoinvesteringer i driftsbygninger, inventar, maskiner og grundforbedringer – udtrykt i procent af de tilsvarende afskrivninger – er vist i figur 4.

Figur 4. Landbrugets bruttoinvesteringer i driftsbygninger, inventar, maskiner og grundforbedringer i procent af de tilsvarende afskrivninger.



Kilde: Egne beregninger på grundlag af Danmarks Statistik (Landbrugsstatistik, flere årgange)

Sammenholdes omfanget af investeringerne med konjunkturerne, ses, at investeringerne som forventet er store i opgangsperioder og små perioder med krise. Eksempelvis faldt de samlede investeringer fra et niveau på 143 pct. af afskrivningerne i 1977 til 65 pct. af afskrivningerne i 1981.

De samlede bruttoinvesteringer, der har været forholdsvis store siden midten af 1990'erne, og som toppede i 2007, vil uden tvivl også falde under den aktuelle krise. Salg af nye traktorer, som oftest giver en god indikation af udviklingen i de samlede bruttoinvesteringer faldt således fra 2.985 stk. i 2008 til 1.588 stk. i 2009, svarende til en nedgang på 47 pct. Landbrugets investeringer er – i modsætning til produktionen – meget konjunkturfølsomme.

Landbrugets bedrifts- og besætningsstruktur

Udviklingen i landbrugets bedriftsstruktur – som tog fart omkring 1960 – er fortsat uafbrudt lige siden. Det samlede antal landbrugs- og gartneribedrifter faldt fra omkring 134.000 i 1975 til 43.415 i 2008, hvilket svarer en nedgang på 3,4 pct. om året.

Ifølge landbrugs- og gartneritællingen faldt antallet af bedrifter ekstraordinært kraftigt i 1983, hvilket imidlertid skyldtes, at den nedre grænse for medtagelse af bedrifter i tællingen blev forhøjet fra 0,5 ha (eller en produktion svarende til 0,5 ha landbrugsafgrøder) til 5,0 ha eller en tilsvarende produktion.

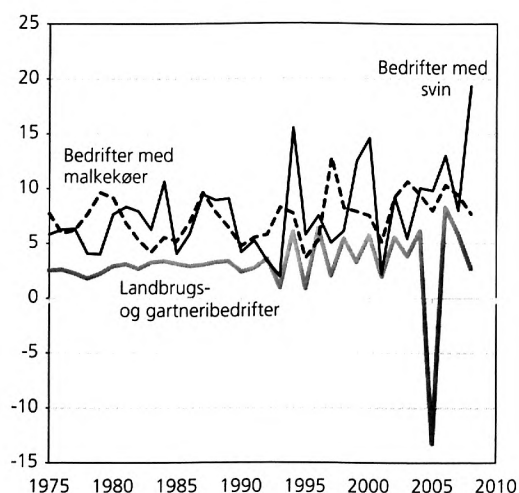
I 2005 steg det samlede antal bedrifter midlertidigt, hvilket hænger sammen med omlægningen af landbrugspolitikken, som bl.a. medførte, at en del forhenværende landmænd, som bortforpagtede deres jord både før og efter 2005 – selv dyrkede arealet det pågældende år. Herved voksede det samlede antal bedrifter midlertidigt.

Ifølge figur 5 varierer nedgangen i antallet af bedrifter fra år til år, hvilket dog i nogen grad skyldes usikkerhed i tællingen. Betragtes lidt længere årrækker har nedgangen – udtrykt i pct. pr. år – været nogenlunde stabil siden midten af 1970'erne.

Ganske mange landbrug er gennem de senere årtier blevet købt med henblik på sammenlægning og samdrift. Da handelen med ejendomme almindeligvis falder de første år under lavkonjunkturer, måtte nedgangen i det samlede antal bedrifter derfor forventes at aftage i sådanne perioder. Sammenholdes nedgangen i antallet af bedrifter med konjunkturd udviklingen, ses imidlertid ingen tydelig sammenhæng.

Samtidig med at der bliver færre landbrugs-bedrifter, samles hver husdyrgren på en stadig mindre del af de tilbageblevne bedrifter. Faldet i antallet af bedrifter med malkekøer og i antallet med svin er derfor relativt større end i det samlede antal bedrifter. I 2008 var der knap 5.000 bedrifter med malkekøer mod godt 63.000 i 1975, hvilket svarer til en nedgang på 7,4 pct. om året. Tilsvarende var der i 2008 godt 5.800 bedrifter med svin mod knap 91.000 i 1975 – svarende til en nedgang på 8,0 pct. om året.

Figur 5. Nedgang i antal landbrugs- og gartneribedrifter samt i antal bedrifter med malkekøer og svin, pct. i forhold til året før

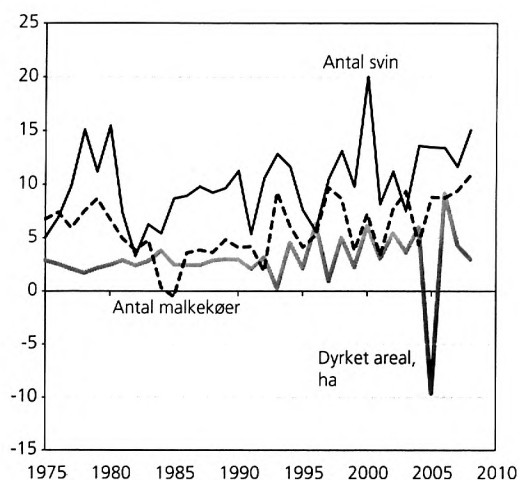


Kilde: Egne beregninger på grundlag af Danmarks Statistik (Landbrugsstatistik, flere årgange)

Udbygning af stalde og andre faciliteter til husdyrproduktion er forbundet med store investeringer. Som følge af reduktion i landbrugets investeringer under lavkonjunkturer kunne man derfor forvente, at udviklingen hen imod færre og større besætninger forløb langsommere under lavkonjunkturer end under højkon-

junkturer. Som det fremgår af figur 5, ses dog ingen tydelig sammenhæng mellem konjunkturerne og koncentrationen af mælke- og svinproduktionen på færre bedrifter.

Figur 6. Vækst i dyrket areal pr. bedrift og i antal malkekøer og antal svin pr. besætning, pct. i forhold til året før



Kilde: Egne beregninger på grundlag af Danmarks Statistik (Landbrugsstatistik, flere årgange)

Indførelsen af mælkekvoten i 1984 medvirkede derimod til at dæmpe væksten i størrelsen af malkekobesætningerne i nogle år, jf. figur 6, hvilket givetvis skal forklares med, at handelen med kvoter var underkastet restriktioner, der dog gradvis blev lempet med årene.

De senere års nedgang i antallet af landbrugs- og gartneribedrifter skyldes især, at der bliver færre heltidslandbrug. Fra 1998 til 2008 faldt antallet af heltidslandbrug fra godt 25.500 til godt 14.200, svarende til en nedgang på 4,8 pct. om året, mens det samlede antal landbrugs- og gartneribedrifter faldt fra 59.800 til 43.400 svarende til en nedgang på 3,4 pct. om året.

Hvis udviklingen hen imod færre heltidslandbrug fortsætter med samme hastighed de kommende år som fra 1998 til 2008, vil der kun være ca. 10.600 heltidslandbrug tilbage i 2013 og kun ca. 7.900 i 2018 mod som nævnt ca. 14.200 i 2008.

Den store nedgang i antallet af heltidsbedrifter hænger sammen med den ligeledes store nedgang i antallet af landbrug med husdyrproduktion. En væsentlig årsag til begge dele er, at forholdsvis mange heltidsbedrifter hvert år ophører med husdyrproduktion, hvilket ikke blot fører til færre landbrug med husdyrproduktion, men også til færre heltidsbrug. Omlægningen af produktionen til »ren« plan-teproduktion formindsker nemlig forbruget af arbejdskraft, hvorfor en del af de pågældende heltidsbedrifter bliver deltidsbrug. Det kraftige fald i antallet af heltidsbrug, skyldes således ikke udelukkende, at et tilsvarende antal heltidsbrug ophører som selvstændige bedrifter som resultat af sammenlægning og samdrift, men også at en del heltidsbrug bliver til deltidsbrug.

I den aktuelle debat er der delte meninger om krisens mulige indflydelse på bedrifts- og besætningsstrukturen. Nogle deltagere i debatten mener, at krisen vil dæmpe strukturudviklingen, mens andre argumenterer for, at krisen vil fremskynde udviklingen.

En del fortrinsvis yngre landmænd med store bedrifter har som nævnt en stor gæld, hvilket givetvis vil begrænse disse landmænds muligheder for at udvide produktionen i en årrække og herved medvirke til at dæmpe strukturudviklingen. Imidlertid er der andre yngre landmænd – både etablerede og endnu ikke-etablerede – der under højkonjunktoren afstod fra køb af fast landbrugsejendom, der

nu får mulighed herfor til væsentlig lavere ejendomspriser.

Konklusionen er, at den aktuelle krise – ligesom de foregående kriser – næppe vil påvirke strukturudviklingen nævneværdigt. I nogle erhverv sætter kriser gang i strukturelle ændringer, men i det primære landbrug er der intet behov herfor – udviklingen i strukturen forløber forholdsvis hurtigt såvel i nedgangs- som i opgangsperioder.

Bytteforhold og produktivitet

Landbrugets op- og nedture kan i vidt omfang forklares med svingninger i erhvervets bytteforhold (forholdet mellem produkt- og faktorpriser) samt ændringer i realrenten efter skat, dvs. renten efter skat korrigeret for inflation.

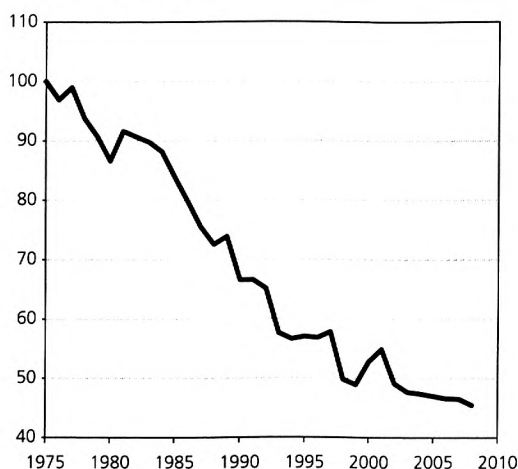
Siden 1975 er bytteforholdet faldet med godt 2 pct. i gennemsnit om året, mens totalproduktiviteten er vokset med omtrent samme procent. For perioden under ét, er den negative effekt af bytteforholdets forringelse på indtjening og ejendomspriser derfor nogenlunde opvejet af den positive effekt af væksten i produktivitet.

Medens væksten i totalproduktiviteten har været ret stabil gennem perioden – når der ses bort fra effekten af høstudbyttets variation fra år til år – er der store forskelle fra delperiode til delperiode med hensyn til udviklingen i bytteforholdet, jf. figur 7. I nogle delperioder er bytteforholdet faldet væsentligt over 2 pct. om året, mens det er forblevet omtrent uændret – eller endog steget – i andre perioder. Bytteforholdet faldt kraftigt fra 1977 til 1980, fra 1984 til 1988 og igen fra 1989 til 1994, mens det steg fra 1980 til 1981 og fra 1999 til 2001. Det er disse bevægelser i bytteforholdet omkring den faldende tendens, der er med til at forklare udsvingene i landbrugets indtjening

samt formodentlig også i nogen grad udsvingene i ejendomspriserne.

Bytteforholdets indflydelse på ejendomspriserne afhænger imidlertid ikke blot af, hvor stor ændringen i bytteforholdet er, men også af, om landmændene – eller rettere potentielle købere og potentielle sælgere af landbrugsejendomme – anser ændringen i bytteforholdet som længerevarende eller blot kortvarig. Kun hvis ændringen anses som længerevarende, påvirkes ejendomspriserne i nævneværdigt omfang.

Figur 7. Udviklingen i landbrugets bytteforhold, indeks 1975 = 100⁸



B) Bytteforholdet er inklusive landbrugsstøtte bl.a. i form af hektarstøtte, husdyrpræmier og enkeltbetaling.

Kilde: Egne beregninger på grundlag af 1) Danmarks Statistik (Landbrugsstatistik, flere årgange), 2) Hansen, Jens. Udviklingen i produktivitet bytteforhold i landbruget 1973/74-87/88 samt 3) Hansen, Jens. Udviklingen i produktivitet og bytteforhold i dansk landbrug 1981/81-92/93.

Fra midten af 1970'erne til 2006 skyldtes udsvingene i bytteforholdet især svingninger i prisen på svin. Og da svingninger i svineprisen

er velkendt blandt svineproducenter – og landmænd i øvrigt – har bytteforholdets bevægelser i denne årrække formodentlig kun påvirket ejendomspriserne i mindre omfang.

Fra og med 2006 skyldes forbedringen og den efterfølgende forringelse af bytteforholdet især store udsving i prisen på korn og andre planteprodukter samt i prisen på mælk. De voldsomme stigninger i prisen på landbrugs-ejendomme kunne tyde på, at landmændene regnede med, at disse forbedringer af bytteforholdet var længerevarende, hvilket imidlertid efterfølgende viste sig ikke at være tilfældet.

Sammenholder man svingningerne i bytteforholdet og i de reale ejendomspriser, ses en vis sammenhæng, hvilket tyder på udsvingene i bytteforholdet har påvirket ejendomspriserne. Eksempelvis faldt bytteforholdet markant fra 1977 til 1980.

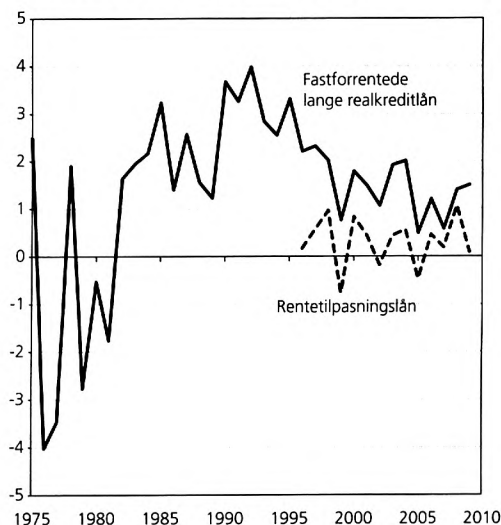
Rente og inflation

Landbrugets samlede gæld er vokset betragteligt gennem mange år og er efterhånden kommet op på et meget højt niveau set i forhold til indtjeningen. Langt størstedelen af gælden består af variabelt forrentede lån – herunder både rentetilpasningslån i realkreditinstitutter og lån i pengeinstitutter.

Siden 1975 har den effektive nominelle rente på lange lån i realkreditinstitutter varieret fra godt 5 pct. til næsten 22 pct., mens inflationen har varieret fra lidt over 1 pct. til næsten 13 pct. I perioder med kraftig inflation er realrenten efter skat et mere brugbart udtryk end den nominelle rente. Realrenten efter skat (50 pct.) er derfor vist i figur 8 såvel for lange fastforrentede realkreditlån som for rentetilpasningslån. (De viste renter er med tillæg af skønsmæssigt fastsatte omkostninger i form af bi-drag og provision mv. på 1,0 pct.)

Som det ses, har realrenten efter skat på lange realkreditlån varieret fra minus 4 pct. til plus 4 pct. siden 1975 – en ganske stor variation – mens gennemsnittet for hele perioden er 1,4 pct. Et afkast af landbrugskapitalen før skat på det dobbelte – altså ca. 2,8 pct. – er derfor i princippet tilstrækkeligt til netop at skabe balance i økonomien. Til sammenligning kan nævnes, at alle heltidslandbrug under ét forrentede landbrugskapitalen med 2,4 pct. i gennemsnit fra 1975 til 2008. For perioden som helhed var kapitalafkast således næsten tilstrækkeligt stor til at skabe balance i økonomien, men der var intet medafkast til dækning af risiko.

Figur 8. Realrenten efter 50 pct. skat på realkreditlån med lang løbetid samt på pengemarkedet (CIBOR-lån med løbetid på 12 måneder)^c



C. Inklusive omkostninger i form af bidrag og provision mv., anslået til 1,00 pct. p.a. CIBOR-renten ligger på niveau med renten på rentetilpasningslån i danske kroner med samme løbetid.

Kilde: Egne beregninger på grundlag af Danmarks Statistik (WWW.statistikbanken.dk/DNTENTA samt Danmarks Nationalbank, Beretning og Regnskab, flere årgange)

Generelt bidrager den lave realrente efter skat på landbrugets lån samt erhvervets generelt gode lånemuligheder til at forklare de høje ejendomspriser og det lave kapitalafkast. Men blot 2-3 pct. højere afkast og heraf følgende væsentlig lavere priser på jord ville have været ønskeligt.

Hvis man sammenholdes ændringer i ejendomspriser (figur 1) og i realrenten efter skat (figur 8), ses en tydelig sammenhæng. Fra 1976-77 til 1978-82 steg realrenten efter skat fra minus 3-4 pct. til et niveau på fra minus 3 til plus 2, mens de reale ejendomspriser faldt fra 1978 til 1982. Og fra 1988-89 til 1990-93 steg realrenten efter skat igen – denne gang fra et niveau på 1-2 pct. til et niveau på 3-4 pct., mens de reale ejendomspriser faldt 1990 til 1993. Endelig faldt realrenten efter skat fra 3-4 pct. først 1990'erne til 2-3 pct. i midten af 1990'erne og videre til 1-2 pct. i de efterfølgende år, mens de reale priser på ejendomme udviste en uafbrudt stigning. Hertil kom omlægningen af landbrugets lån i realkreditinstitutter fra overvejende fast forrentede lange lån til fortrinsvis rentetilpasningslån med en gennemgående væsentlig realrente efter skat, hvilket givetvis også har bidraget til stigningen i ejendomspriserne.

Konklusion og afsluttende bemærkninger

Trods stor usikkerhed om krisens videre forløb kan der på grundlag af nærværende tilbageblik på dansk landbrug op- og nedture siden 1975 drages følgende konklusioner:

- At landbrugsproduktionen næppe bliver påvirket nævneværdigt af krisen,
- at udviklingen i bedrifts- og besætningsstrukturen imod færre og større landbrugs-

bedrifter samt især færre og større husdyr-bedrifter fortsætter med nogenlunde samme hastighed uafhængig af krisen,

- at landbrugets investeringer – der allerede er faldet markant – forbliver på et lavt niveau, indtil krisen letter.

Hvordan indtjeningen i landbruget og priserne på landbrugsejendomme vil udvikle sig de kommende år, er derimod behæftet med langt større usikkerhed, og der samme gælder udviklingen i antallet af tvangsauktioner. Ændringen på disse områder afhænger nemlig af en række vanskeligt forudsigelige forhold – herunder det kommende – men endnu skrøbelige – opsving i den globale økonomi, væksten i produktionen af biobrændstof samt effekten heraf på efterspørgslen efter landbrugsprodukter. Hertil kommer usikkerhed om den fremtidige rente – hvor længe bliver den korte rente nede på det for tiden særdeles lave niveau? Og endelig er priserne på landbrugsprodukter både i Danmark og i andre EU-landene efter omlægningerne af landbrugspolitikken langt mere afhængige af verdensmarkedspriserne end tidligere, og verdensmarkedspriserne er vanskeligt forudsigelige navnlig på mellemlangt sigt, især som følge af den globale landbrugsproduktions afhængighed af vejrforholdene i vigtige globale landbrugsområder.

Trods fortsat krise og usikkerhed i dansk landbrug er der visse lyspunkter – herunder ikke mindst den særdeles lave rente på rentetilpasningslån, som især bedrifter med stor gæld nyder godt af, og som vil medvirke til at

begrænse antallet af tvangsauktioner over landbrugsejendomme.

Andre lyspunkter er, at prisen på mælk – der bundede i 2. halvår 2009 – har rettet sig som resultat af markante stigninger i de globale priser på mejeriprodukter. Endvidere er verdensmarkedsprisen på sukker kommet op på et særdeles højt niveau primært som følge af lave høstudbytter af sukkerrør i Indien og Brasilien. Og endelig er prisen på minkskind efter kraftige stigninger også ganske høje.

Derimod befinder prisen på korn både i EU-området og på verdensmarkedet sig fortsat på et meget lavt niveau, hvilket bl.a. skyldes en rekordstor global produktion af korn både i 2007/08 og i 2008/09 især som følge af overvejende gode vejrforhold i vigtige globale områder for kornproduktion. For tiden er prisen på korn så lav, at kornproduktion på mindre produktive arealer såvel her i landet som i andre lande ikke er profitabel, uanset jordprisens højde (negativ jordrente). På lidt længere sigt må produktionen af korn derfor forudses at falde med en stigning i kornprisen til følge, med mindre prisen retter sig af andre grunde inden da. Meget taler således for, at prisen på korn og hermed andre planteprodukter vil rette sig noget de kommende år.

En del landmænd med store landbrugsbedrifter købt til høje priser, i årene før krisen satte ind, vil dog givetvis – selv i bedste fald – skulle leve med en stor gæld i en årrække. Indtjeningen i de pågældende bedrifter bliver næppe så stor, at gælden vil kunne nedbringes markant inden for en kortere årrække.

Noter

1. Det er væsentligt at være opmærksom på forskellen mellem de to begreber: landbrugsbedrift og landbrugsejendom. En landbrugsejendom er en ejendom, der er noteret som sådan i Kort- og Matrikelstyrelsens ejendomsregister. En landbrugsbedrift består derimod enten af en landbrugsejendom eller eventuelt en del heraf, der drives for sig selv, eller af flere

ejendomme eller dele heraf, der drives sammen. Dette betyder eksempelvis, at mange, fortrinsvis mindre, ejendomme, hvor jorden er bortforpagtet, og hvor der heller ikke er nogen husdyrproduktion, ikke betragtes som landbrugsbedrifter. I 2008 var der 43.415 landbrugs- og gartneribedrifter i Danmarks Statistiks landbrugs- og gartneritælling, mens der var 90.400 landbrugsejendomme ifølge den offentlige ejendomsvurdering i 2007. Antallet af handler og antallet af tvangsauktioner skal ses i relation til antallet af landbrugsejendomme, da det er ejendomme – og ikke bedrifter – der indgår i de pågældende statistikker.



14770
KARSTEN KYED

SNOBEGARDSVEJ 48

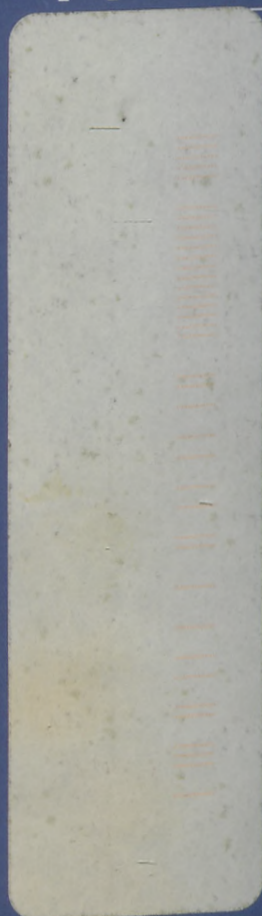
2820 GENTOFTE



B

PP

DANMARK



TIDSSKRIFT FOR LANDØKONOMI
UDGIVES I SAMARBEJDE MELLEM:

FØDEVAREØKONOMISK INSTITUT
KØBENHAVNS UNIVERSITET
ROLIGHEDSVEJ 25
1958 FREDERIKSBERG C

TLF 35 33 68 00
FAX 35 33 68 01
FOI@FOI.DK
WWW.FOI.LIFE.KU.DK

DET KONGELIGE DANSKE LANDHUSHOLDNINGSSKAB
C/O LANDBRUG & FØDEVARER
AXELTORV 3, I.
1609 KØBENHAVN V

TLF 33 39 42 20
FAX 33 39 41 51
1769@1769.DK
WWW.1769.DK

ISSN 0040-7119