



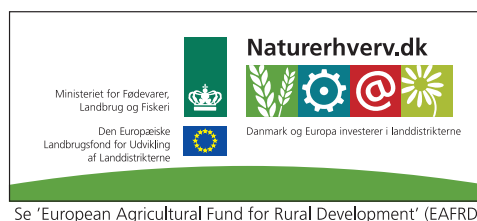
Udviklingen i omsætningen af landbrugsejendomme

Juni 2014



| INDHOLD | SIDE |
|---|-------------|
| Resume:..... | 1 |
| Udviklingen i ejendomspriserne | 2 |
| Udviklingen i omsætningen af landbrugsjord i hektar..... | 5 |
| Ændret sammensætning af handlerne..... | 8 |
| Størrelsen af handler | 9 |
| Udviklingen i antallet af handler..... | 10 |
| Udviklingen i antallet af tvangsauktioner | 12 |
| Aldersfordelingen blandt danske landmænd | 13 |
| Udviklingen i forpagtningsmarkedet..... | 18 |
| Omsætning af "landbrugsvirksomhed" eller omsætning af "fast ejendom"? | 20 |
| Sammenfatning / Perspektivering | 20 |

Kontaktperson:
 Konsulent Michael Friis Pedersen
 T +45 8740 5183
 E mfp@vfl.dk



Resume

Formålet med dette notat er at redegøre for den historiske udvikling i ejendomsomsætningen i landbruget, herunder evt. geografiske forskelle. Prisen på landbrugsjord steg kraftigt op til den finansielle krise, hvorefter den faldt kraftigt. Prisen på landbrugsjord ser ud til at have fundet et leje på omkring 150.000,- pr. ha, når man ser på niveauet på landsplan. Dette dækker naturligvis over store regionale og lokale forskelle.

Finanskrisens har sat sine spor i markedet for landbrugsejendomme, ikke mindst i prisen, men i modsætning til det, der måske er den almindelige opfattelse, så er markedet for handel med landbrugsejendomme i fri handel ikke fastfrosset, når man taler om den mængdemæssige omsætning. Måler man omsætningen i ha, var der et mindre dyk i omsætningen før og under den første fase af finanskrisen, men fra 2010 til 2013 har omsætningen af landbrugsjord i fri handel været over normalniveauet. For store ejendomme har omsætningen i fri handel været væsentligt over normalniveauet i denne periode. Den årlige omsætning af arealer fra ejendomme over 10 ha i fri handel svarer til ca. 3 % af det dyrkede areal i Danmark; dette er et forholdsvis stabilt tal.

Omstændighederne omkring omsætning af landbrugsejendomme er dog ændret ganske betydeligt i forhold til situationen op til finanskrisen. Omsætningen har efter finanskrisen været præget af økonomisk trængte ejendomme, bl.a. via såkaldte tvangssalg, hvor banker f.eks. har udnyttet salgsfuldmagter til nødlidende ejendomme. Denne type af handel indgår i statistikken for frie handel og ikke i statistikken for tvangsauktioner.

Ser man derimod på familieoverdragelser, er der tale om et væsentligt lavere niveau for den hektarmæssige omsætning efter krisen. Hele faldet i den totale omsætning kan stort set forklares med faldet i familieoverdragelser. En væsentlig forklaring på faldet i omsætningen ved familieoverdragelser er formodentligt skattemæssige hensyn, der delvist er afledt af faldet i ejendomspriserne. Dette fald har også reduceret egenkapitalen for den ældre generation og derfor muligheden for at give afgiftsfri gaver via ejendomshandler. Endelig er den ældre generation ofte i en bedre position til at bære risikoen for yderligere fald i ejendomsprisen og væsentligst; den yngre generation har svært ved at finansiere handlerne. Herudover har beskatningen af ejendomsavance været faldende, hvilket i visse tilfælde også i sig selv kan være en medvirkende årsag til at udskyde en handel både inden for familier og i fri handel.

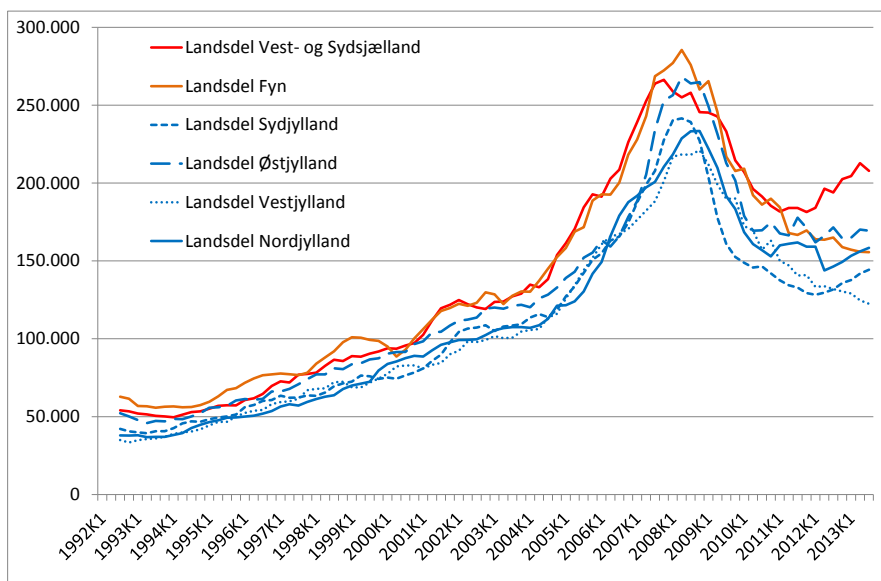
Gennemsnitsalderen for danske landmænd er stigende, dette afspejler dog delvist den generelle befolkningsmæssige tendens. Andelen af det dyrkede areal, der dyrkes af bedrifter med landmænd over 60 år, er ca. 26 % i modsætning til et niveau på 23-24 % for 25-30 år siden. Ca. 7 % af arealet blev dyrket af landmænd over 70 år i 2013 i modsætning til mellem 6,0 % og 6,5 % af arealet for 25-30 år siden. Der er altså ikke noget historisk bemærkelsesværdigt i, at ældre landmænd dyrker en del af arealet og der er ikke nogen voldsom udvikling i denne andel, når man ser på det over en lang horisont. Det er væsentligt at bemærke, at det ikke er ejeren af arealets alder, der indgår i statistikken, men ejeren af den bedrift, der dyrker arealet, dvs. en evt. forpagter. Hertil kommer, at der er en mulig kilde til fejlfortolkning i Danmarks Statistiks tal, ved at det typisk er den ældre generations alder, der indgår i statistikken ved I/S'er. De unge landmænd, der etablerer sig via I/S'er, fremgår derved ikke af statistikken.

Meget tyder på, at unge landmænd har fået vanskeligere ved at finansiere ejerskifter efter finanskrisen. Men det er også små årgange af unge, hvorfra førstegangskøberne skal rekrutteres, og det er ikke nødvendigvis de ældste landmænds ejendomme, der er de mest oplagte køb for de yngre landmænd. Dette påvirker udviklingen i gennemsnitsalderen for landmand. F.eks. har nødlidende ejendomme, der måske kan købes med 100 % realkredit belåning, ikke typisk de ældste sælgere. Her er sælger måske en landmand i 40 – 50 års alderen, der er etableret og / eller har haft vækst op til finanskrisen. Dette fænomen påvirker også gennemsnitsalderen.

Den forpagtede andel af det dyrkede areal er fordoblet over en 30 årig periode, fra ca. 1/6 til ca. 1/3 af det dyrkede areal. Denne udvikling kan ses som meget velkommen i en situation, hvor de ældste landmænd ikke kan ejerskifte, uden at det dræner erhvervet for den sparsomme egenkapital, mens der kan være et behov for generationsskifte af det driftsmæssige ledelsesansvar. Bortforpagtning kan anses som en måde at tilbageholde egenkapital i erhvervet, hvilket bør være et velkomment supplement til de initiativer, der forsøger at tiltrække egenkapital til erhvervet.

Udviklingen i ejendomspriserne

Landbrugsjord er et relativt inflationssikret aktiv. Derfor er det forventeligt med en vis stigning i prisen på landbrugsjord på lang sigt (generationer). På kort sigt er der en lang række andre faktorer, der påvirker prisdannelsen på jord. Uden at det er en udtømmende liste, kan man bl.a. nævne; prisen på og adgangen til fremmedkapital, produktivitetsudviklingen i planteproduktionen, udviklingen i bytteforholdet mellem afgrødepriser og andre produktionsfaktorer end jorden, miljøreguleringen og reglerne for og niveauet af landbrugsstøtten.



Figur 1: Udviklingen i ejendomsprisen pr. ha opdelt i landsdele¹, Kilde: Danmarks Statistik

¹ Før 2006 refererer "Landsdel Vest- og Sydsjælland" til Vestsjællands og Storstrøms Amter, "Landsdel Fyn" refererer til Fyns Amt, "Landsdel Sydjylland" refererer til Sønderjyllands, Ribe og Vejle Amter, "Landsdel Østjylland" refererer til Århus

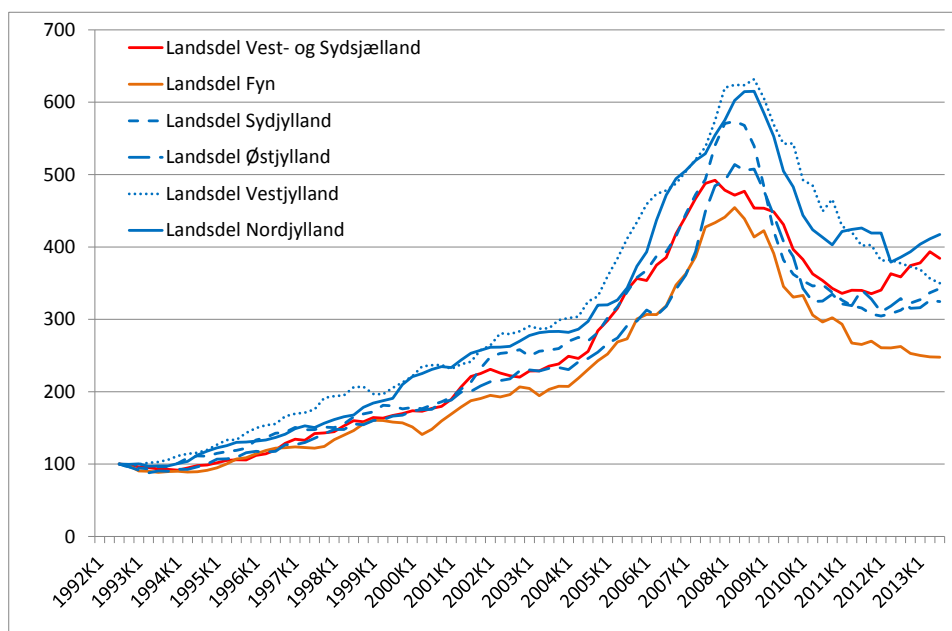
Figur 1 viser udviklingen i prisen på landbrugsejendomme pr. ha. Det er altså prisen for den samlede ejendom inklusiv bygninger, divideret med antallet af hektar. Grafen viser den gennemsnitlige udvikling i prisen for ejendomme fra fire kategorier; landbrug med 15-30 ha, landbrug med 30-60 ha, landbrug med 60-100 ha og endelig landbrug med mere end 100 ha.

Bagved de enkelte observationer, hvoraf der ofte er meget få, er der en stor variationen i de underliggende aktiver, f.eks. kan der være meget stor variation i værdien af de bygninger, der følger med i en ejendomshandel, der kan være stor forskel på jordens bonitet og fordelingen af arealerne på skov, eng og agerjord. For at imødegå denne variation er tallene bagved grafen for det enkelte kvartal gennemsnittet af ejendomsprisen pr. ha to kvartaler før og to kvartaler efter samt det aktuelle kvartal.

Ved mindre ejendomme påvirker værdien af en bolig typisk statistikken relativt meget, mens der for større ejendomme er mulighed for, at der er en væsentlig værdi i et husdyrproduktionsanlæg med i beregningen.

Man skal altså være varsom med at betragte tallene som et udtryk for udviklingen i værdien af landbrugsjord, omvendt er der formentlig ikke bedre kilder.

Som man kan se i Figur 1, har udviklingen i jordprisen fulgt det samme overordnede mønster i hele landet. Dog med en vis regional variation og niveauforskel.



Figur 2: Udvikling i ejendomsprisen 1992 = indeks 100, Kilde: Danmarks Statistik

Jordpriserne er ikke overraskende højere i de landsdele, der har mest lerjord og lavere i de landsdele, der er mere præget af de lettere jorder.

Amt, "Landsdel Vestjylland" refererer til Ringkøbing og Viborg Amter og "Landsdel Nordjylland" refererer til Nordjyllands Amt. Der er således ikke fuldt ud geografisk konsistens over tid.

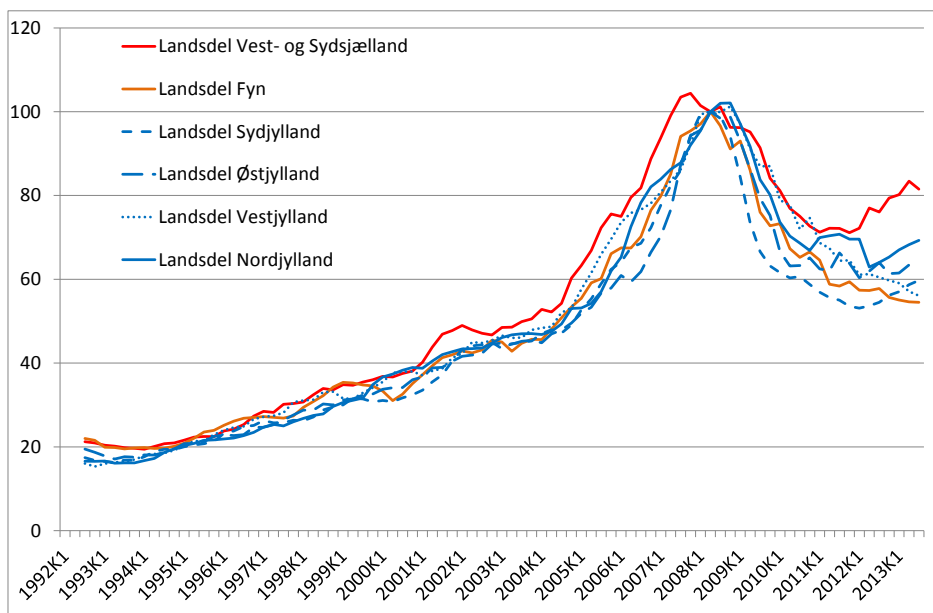
Fra 1992 hvor datasættet begynder og frem til ca. 2004 var der en årlig stigning i ejendommens værdi pr. ha på 8-10 %. Som man kan ane i Figur 1, er der et knæk i kurverne omkring 2004, hvor hældningen bliver stejlere frem til 2008. I denne periode var den årlige stigning i ejendommens værdi pr. ha på 18,5 – 21 %.

Fra omkring 2008 var der som følge af finanskrisen store fald i ejendomspriserne frem til 2012. Her begynder der at tegne sig et svagt billede af en mere differentieret udvikling i ejendomspriserne på tværs af landsdelene. Der er svage tegn på jordprisstigninger på Sjælland, Lolland og Falster og i Sydjylland. I Vestjylland og på Fyn er der en svag tendens til et fortsat fald, mens der i Nordjylland og Østjylland ser ud til at være et relativt jævnt niveau. Datagrundlaget er ikke til stede til at sige, om der ligger noget signifikant bag disse svage tendenser, man skal derfor fortolke den regionale udvikling med stor forsigtighed.

Figur 2 viser udviklingen i ejendomsprisen fra Figur 1 som indeks, hvor 1992 er indeks 100. Denne graf illustrerer den regionale forskel i udviklingen. Som det fremgår, har den relative stigning i ejendomsprisen været højere i Jylland end på Sjælland og Fyn.

På Fyn var ejendomsprisen ca. 4,5 gange højere "på toppen", end den var i 1992, på Sjælland var den knapt 5 gange højere, i Østjylland godt 5 gange højere, i Sydjylland ca. 5,75 gange højere og i Nord- og Vestjylland mere end 6 gange højere, end de var i 1992.

Figur 3 illustrerer den samme udvikling som Figur 1 og 2, men med første kvartal 2008 som indeks 100. Denne graf viser, hvordan de forskellige landsdele har været påvirket af finanskrisen og lidt om, hvor ejendomsmarkedet måske er ved at komme sig over finanskrisen.



Figur 3: Udvikling i ejendomsprisen 2008 = indeks 100, Kilde: Danmarks Statistik

Som det fremgår, har de mindste fald i den relative værdi af ejendommene været på Sjælland, her er der tegn på en stigning i ejendomspriserne den seneste tid og priserne er nu på ca. 80 % af værdien "på toppen". Næst bedst ser det ud i Nordjylland, hvor priserne er på ca. 70 % af værdien "på toppen", herefter kommer

Østjylland og Syddjylland med et niveau på ca. 60 %, og endelig Vestjylland og Fyn med et niveau på ca. 55 % af niveauet på toppen. Bemærk, at det er Syddjylland der har været længst nede, men at denne landsdel er kommet igen.

Der kan være flere forklaringer på de lokale forskelle. Nedenfor omtales nogle mulige dele af forklaringerne på de regionale forskelle. Det skal ikke ses som udtømmende lister og heller ikke nødvendigvis tages som udtryk for de væsentligste dele af forklaringerne.

For udviklingen på Fyn kan bankkrakket for Fionia bank måske have haft særlig lokal betydning for ejendomsmarkedet. Herudover kan lukningen af sukkerroefabrikken i Assens i 2006 have haft betydning for udviklingen i ejendomsmarkedet efter finanskrisen. Hvor Vest- og Sydsjælland med Lolland / Falster ser ud til at komme sig hurtigt, ser det anderledes ud på Fyn. Lukningen af sukkerfabrikken i Assens og flytningen af produktionen til Lolland / Falster **kan** være en del af forklaringen på den umiddelbare forskel i udviklingen i ejendomsmarkedet i de to regioner.

For udviklingen på Sjælland og Lolland / Falster kan det ud over sukkerroer være relativt gode år for planteproduktion kombineret med en relativ lav husdyrtæthed og en højere tæthed af velkonsoliderede ejendomme, der forklarer den relativt skånsomme udvikling på ejendomsmarkedet.

For Syddjylland kan høje forpagtningspriser, bl.a. påvirket af efterspørgsel til produktion af majs til tyske biogasanlæg, være en del af forklaringen på den svage tendens til stigende jordpriser, der ses.

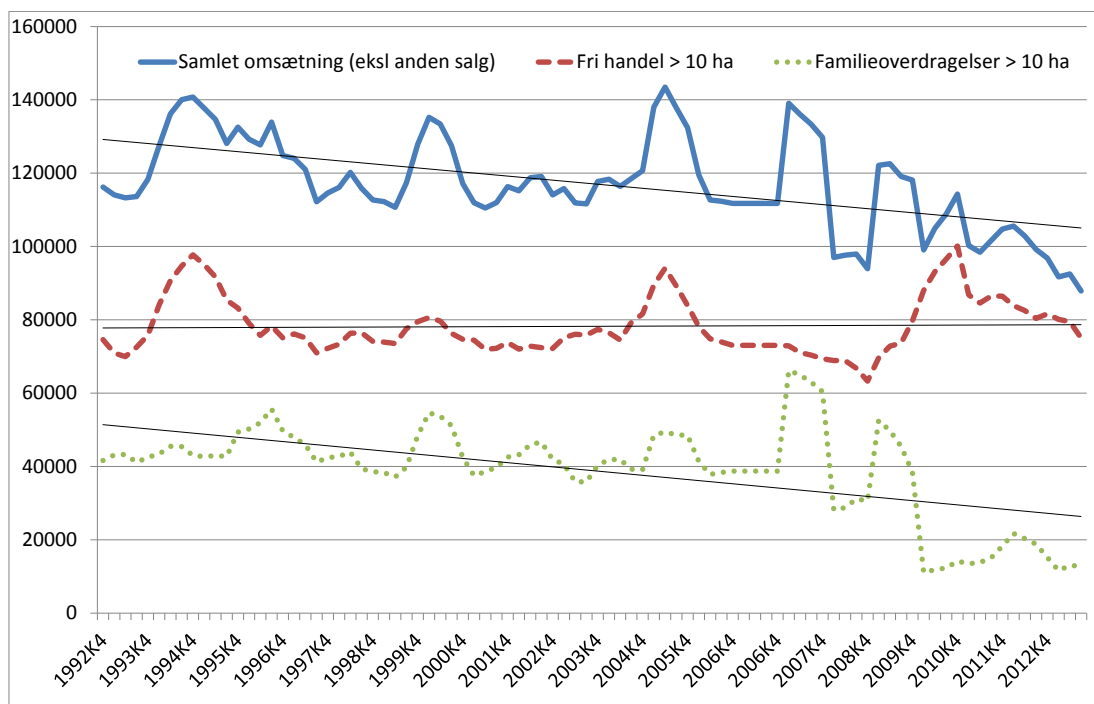
For Vestjylland kan den høje stigning fra 1992 og frem til finanskrisen måske delvist forklares ved omlægning af landbrugsstøtte fra produktion til jord i forbindelse med Mac Sharry reformen og delvist forklares ved en højere husdyrtæthed og høje investeringer i husdyrproduktion. I den forbindelse har produktionsanlæg til husdyr både en relativt højere værdi på de lettere jorder end på lerjord, og husdyrtætheden er højere, begge faktorer, der kan have indflydelse på statistikken.

Udviklingen i Nordjylland og Østjylland adskiller sig ikke nævneværdigt fra billedet på landsplan. Det skal understreges, at der for alle de regionale tendenser er tale om meget svage tendenser statistisk set, hvorfor det er yderst vigtigt at fortolke dem med forsigtighed.

Udviklingen i omsætningen af landbrugsjord i hektar

Det forlyder mange steder, at ejendomsmarkedet er gået i stå som følge af finanskrisen. Dette er en sandhed med modifikationer. Hvis man beregner omsætningen af landbrugsejendommen målt i hektar, er der rigtigt nok en faldende tendens. Det er dog vigtigt at pointere, at det er et fald i familiehändler, der forklarer stort set hele denne udvikling. Omsætningen af landbrugsjord i fri handel har været under normen fra 2005 til 2009, men fra 2009 til 2012 har der omvendt været en omsætning over normen. Faktisk var omsætningen af jord i 2010 den højeste i mindst 18 år. Det er klart, at mange af disse "frie handler" er gennemført på vilkår, der er meget anderledes end de handler, der blev gennemført før finanskrisen. Det ændrer dog ikke ved, at der faktisk har været en forholdsvis lille ændring i omsætningen af jord i frie handler på overordnet niveau.

Der omsættes ca. 80.000 ha jord i frie handel årligt. Før finanskrisen var der en omsætning på ca. 40.000 ha i familiehandler (Figur 4). I første kvartal 2005, 2007 og 2009 var der meget høje omsætninger af jord i familiehandler (Figur 5). Dette mønster kan formentlig forklares ud fra skattemæssige og gaveafgiftsmæssige hensyn, idet der i disse år var store stigninger i de offentlige ejendomsvurderinger og mange formentlig har ønsket at overdrage ejendommen til 85 % af den offentlige vurdering, inden den steg. Den relativt store omsætning i 2009 er måske lidt overraskende al den stund, at man måske kunne have forudset nærtforestående fald i jordprisen i 2009. Her var finanskrisen alt andet lige mere åbenlys end i 2007. Dette har dog øjensynligt ikke været tilfældet.



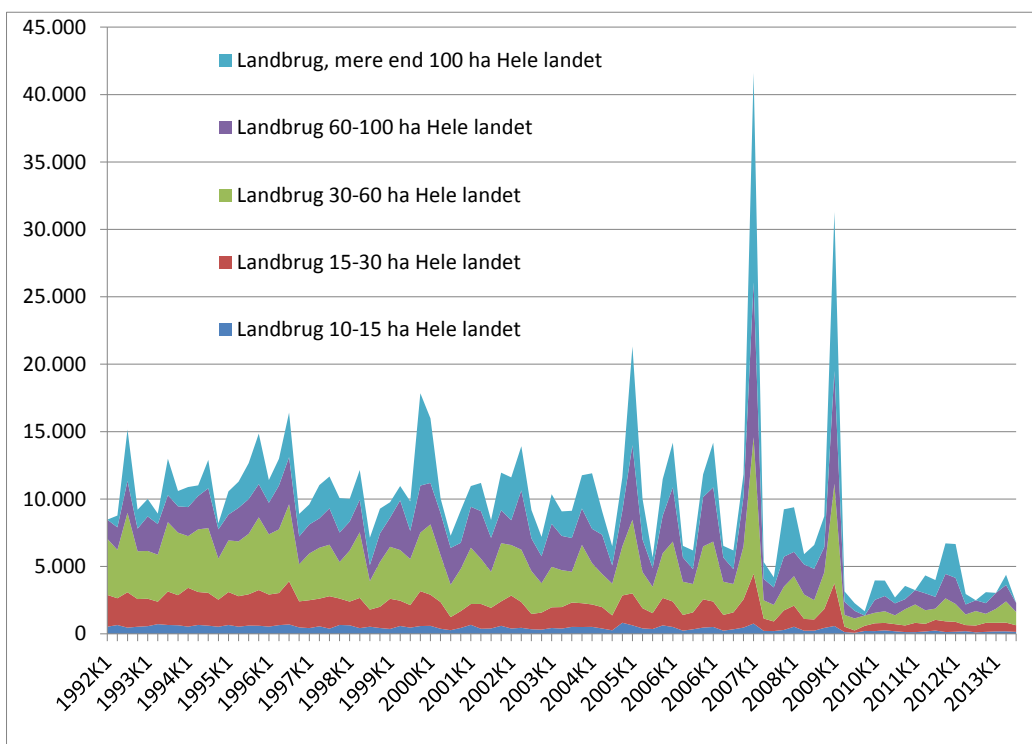
Figur 4: Omsætning af landbrugsjord målt i hektar, seneste fire kvartaler². Kilde: Danmarks Statistik

I nogle tilfælde har familiehandlen været motiveret ved muligheden for at give en afgiftsfri gave, og det har været med et umiddelbart videresalg i det åbne marked for øje, i andre tilfælde har det været med et senere videresalg for øje. Det må dog formodes at det i hovedparten af tilfældene har været traditionelle generationsskifter, hvor den yngre generation overtog ejendommen med henblik på at videreføre driften. Op til finanskrisen var der gunstige finansieringsforhold for dette, hvorfor det bl.a. mindre hyppigt var nødvendigt med I/S konstruktioner o.l.

² Omsat antal hektar = (Gennemsnitlig pris pr. ejendom / Købesum pr. ha) x Antal tinglyste salg. Omsætningsniveauet kan i mindre grad være påvirket af selskabsdannelser i forbindelse med, at landmænd overfører egne ejendomme til selskaber, som de kontrollerer selv, dette kan puste billedet af omsætningen op på kort sigt. På længere sigt vil tinglysningsdata ikke afspejle hele omsætningen i ejendomsmarkedet, idet der ikke sker tinglysning af ejendommen, når der handles aktier i selskaber, der ejer ejendomme.

Fra 2009 og frem til i dag har niveauet for familiehandler været væsentlig lavere end niveauet før finanskrisen. Hvor niveauet for familiehandler var på den gode side af 40.000 hektar årligt før 2009, så har niveauet været på 10.000 – 20.000 hektar årligt fra 2009 og frem til i dag.

Muligheden for at handle til +/- 15 % af den offentlige vurdering ved familieoverdragelser betyder, at der er en vis mulighed for at give gaver uden afgift. I et stigende marked, hvor den offentlige vurdering er ”bagefter” den reelle markedsværdi, kan dette være betydelige gaver. Der er dog ofte en væsentlig ejendomsavancebeskatning, der skal tages hensyn til på den ene eller den anden måde. Hvis den yngre generation beholder ejendommen kan den dog via succession udskydes i meget lang tid og kan i en vis henseende betragtes som et rente- og afdragsfrit lån af staten.



Figur 5: Kvartalsvis omsætning af jord gennem familieoverdragelse. Kilde: Danmarks Statistik

I et faldende marked bliver der en del incitamenter til at udskyde et generationsskifte inden for familier. Så længe prisen på ejendommen falder, er det ikke i den yngre generations interesse at købe.

Hvis det er målet at beholde ejendommen i familien, måske i mange generationer frem over, er udfordringen med timing af generationsskiftet at minimere kapitaldrænet i forbindelse med generationsskiftet. På grund af muligheden for succession er det ikke ejendomsavanceskat, der er problemet i disse situationer, men en mulig bo- eller gaveafgift. I et faldende marked bliver dette problem mindre og mindre som tiden går, og den rette timing af generationsskiftet er, når markedet begynder at stige igen. Her er man i en gunstig situation med muligheden for at overdrage til 85 % af den offentlige ejendomsvurdering. Man har nemlig på forhånd

mulighed for at vide, om den offentlige vurdering stiger væsentligt. Hvis dette er tilfældet kan det være et godt tidspunkt at generationsskifte, hvis det ikke er tilfældet, kan man vente og se tiden an, måske kommer der yderligere fald i ejendomsværdien, hvilket i princippet gør generationsskiftet lettere, såfremt der stadig er en væsentlig formue at give gaver fra.

Det er dog også muligt at handle til en konkret markedsvurdering. Hvis markedet er meget volatilt inden for den toårige offentlige vurderingsperiode, kan det ikke udelukkes, at man kan handle til en markedsvurdering, der er lavere end 85 % af den offentlige vurdering er og/eller vil blive. Der kan også være fejl i den offentlige vurdering. Her er den asymmetriske information til gavn for landmanden, idet man kan vælge at lægge den offentlige vurdering til grund, hvis den er gunstig og man kan vælge at bruge en markedsvurdering, hvis den offentlige vurdering er ugunstig.

Hvis det ikke er målet at beholde ejendommen i familiens eje på lang sigt, men derimod målet at familieoverdrage ejendommen for umiddelbart derefter, eller på et senere tidspunkt, at sælge ejendommen i fri handel, er målet med familieoverdragelsen dels muligheden for at udskyde (dele af) ejendomsavancebeskatningen og muligheden for at give gaver uden afgift. Her er det mere tvetydigt, om det er tilrådeligt at beholde ejendommen i et faldende marked.

I visse tilfælde kan en stor del af egenkapitalen relativt hurtigt være forsvundet fra den ældre generation, og da ejendommen også ofte har udgjort en væsentlig del af den ældre generations samlede aktiver, er der ofte ikke så stor en formue at give gaver fra. I disse situationer er det derfor overvejende skattegæld, der kan overtages af den yngre generation, hvilket ikke er så attraktivt, risikoen taget i betragtning. Familiehandler kan i disse tilfælde blive overflødige transaktioner.

Endelig er finansiering af familiehandler i mange tilfælde vanskelig.

Samlet set er det ikke så overraskende, at niveauet for familiehandler er faldet, når man ser samlet på de skatte- og afgiftsmæssige hensyn, de finansieringsmæssige problemer og det faldende ejendomsmarkeds effekt på den ældre generations formue.

Ændret sammensætning af handlerne

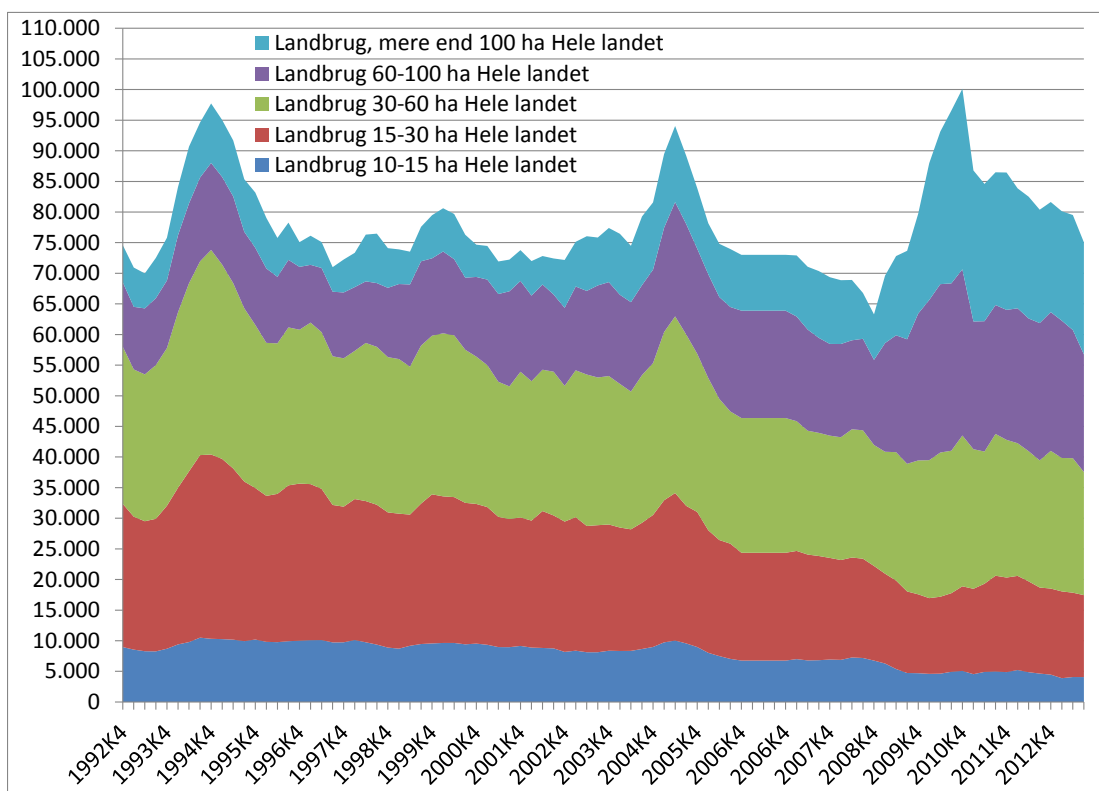
Statistikken siger meget lidt om, hvem der sælger. Man kan formode, at der har været en del "ufrivillige" salg under kategorien "fri handel" som følge af finanskrisen. Nødlidende ejendomme kan være handlet på opfordring eller på ordre fra kreditorerne, mens mere velkonsoliderede ejendomme, der var planlagt handlet på grund af ejerens alder, ikke er blevet solgt. Tal fra Danmarks Statistik kan ikke umiddelbart be- eller afkræfte denne antagelse, tal fra VFL's økonomidatabase kan ej heller be- eller afkræfte denne antagelse entydigt.

Hvis man accepterer antagelsen om, at det primært er udskydelse af aldersbetingede salg af forholdsvis velkonsoliderede ejendomme og udskydelse af familieoverdragelser med lange tidshorisonter, der forklarer faldet i omsætningen af landbrugsjord, så er det svært at sige, at ejendomsmarkedet er fastfrosset.

Priserne er tydeligvis faldet; at dette medfører et fald i udbuddet af jord fra de jordejere, der har kontrol med deres egen økonomiske situation, er ikke overraskende. Med dette betyder ikke, at ejendomsmarkedet er fastfrosset. Det betyder, at sælger ikke er villig til at acceptere den pris, man kan få i markedet, eller at det ikke er skatte- og afgiftsmæssigt opportunt at handle inden for familierne pt.

Størrelsen af handler

Som det fremgår af Figur 6, har der været en tendens til større omsætning af jord fra store ejendomme i fri handel, mens omsætningen af jord fra mindre ejendomme i fri handel har været faldende.



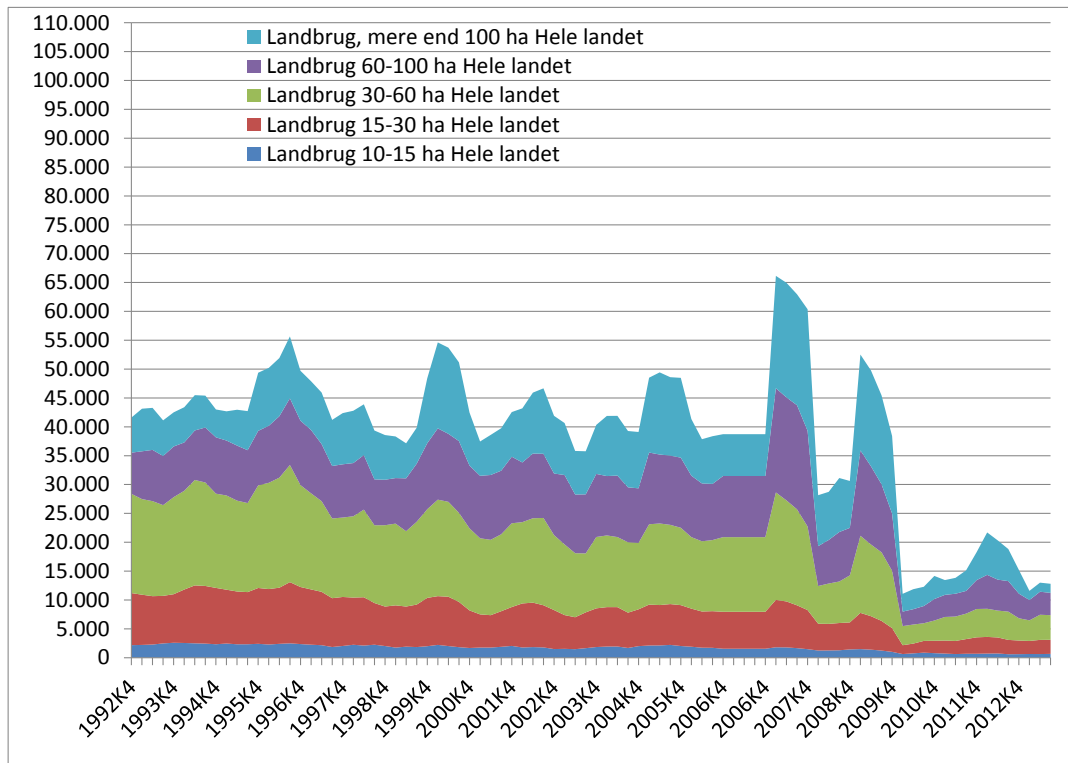
Figur 6: Omsætning af jord i frihandel de seneste fire kvartaler. Kilde: Danmarks Statistik

Strukturudviklingen er i sig selv en forklarende faktor, idet der er forholdsvis flere ejendomme i de store kategorier og forholdsvis færre ejendomme i de små kategorier. Den gennemsnitlige årlige omsætning i fri handel i ha fra ejendomme med mere end 100 ha var i perioden 1992 – 2006 på ca. 7.400 ha, mens omsætningen i ha for denne kategori var ca. 21.500 ha i perioden 2009 – 2013. Det vil sige næsten tre gange så stor omsætning, målt i ha, efter finanskrisen i forhold til før finanskrisen. For den næststørste kategori (ejendomme fra 60 – 100 ha) er der også en stigning i omsætningen, målt i ha, fra ca. 13.300 ha til ca. 23.000 ha, dvs. en stigning på mere end 70 %.

Omsætningen af store ejendomme ved familieoverdragelser er i modsætning til udviklingen i frie handler reduceret væsentligt. Fra 1992 – 2006 var der en gennemsnitlig årlig omsætning på ca. 8.800 ha fra

ejendomme med mere end 100 ha, denne gennemsnitlige årlige omsætning var på blot ca. 4.300 ha eller 49 % fra 2009 – 2013 (Figur 7).

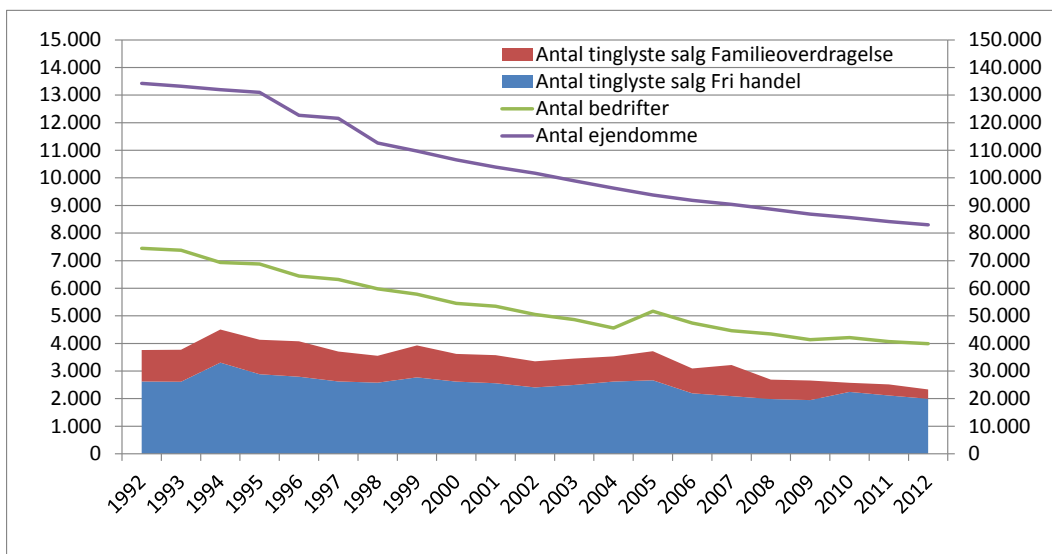
For ejendomme fra 60 – 100 ha var der en gennemsnitlig årlig omsætning ved familieoverdragelser på ca. 10.200 ha, denne omsætning er faldet til ca. 4.400 ha årligt for perioden 2009 – 2013. Dette svarer til ca. 43 %.



Figur 7: Omsætning af jord ved familieoverdragelse de seneste fire kvartaler. Kilde: Danmarks Statistik

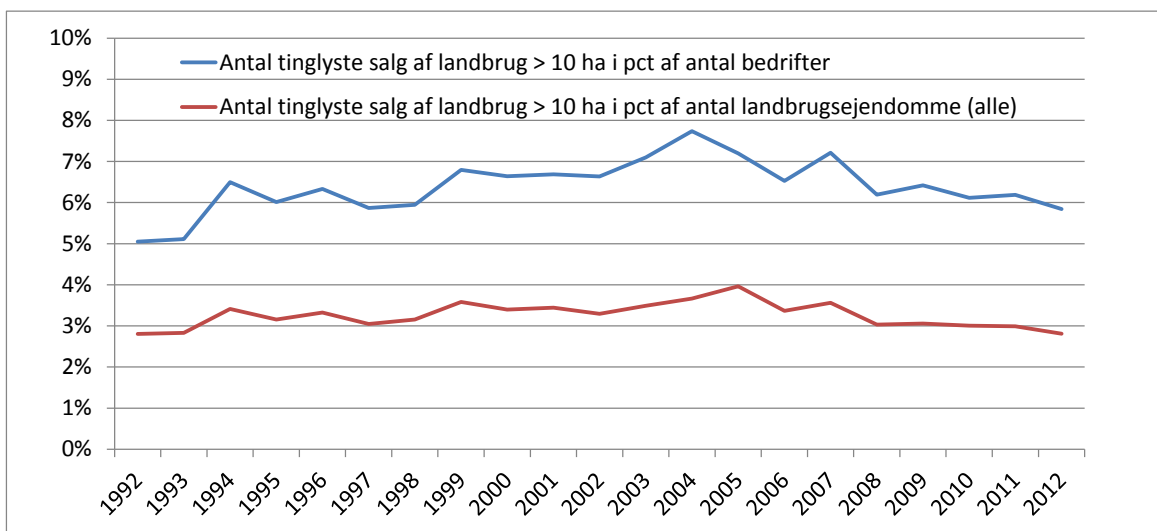
Udviklingen i antallet af handler

Strukturudviklingen i dansk landbrug har været betydelig. Dette har bl.a. betydet, at bedrifterne er blevet større og større. Dette ses bl.a. i figur 6, hvor en større andel af det omsatte areal er fra store ejendomme. Strukturudviklingen betyder også, at der ikke er så mange handler. Hvis ejendommene er større, skal der ikke så mange handler til at omsætte det samme antal hektar. Figur 8 viser udviklingen i antallet af tinglyste salg i frie handler og ved familieoverdragelser (den venstre skala) sammenholdt med udviklingen i antallet af bedrifter (den højre skala). Der har været et væsentligt fald i antallet af handler målt som antallet af tinglyste salg. Gennemsnittet af antal tinglyste salg fra 2008 – 2012 er 69 % af gennemsnittet for perioden 1992 – 2007. Der er dog også et væsentligt fald i antallet af bedrifter, hvilket formentlig ikke er en uvæsentlig del af forklaringen. Det skal bemærkes, at begrebet ”bedrifter” dækker over økonomiske enheder, mens begrebet ”ejendom” dækker over en matrikulær enhed. En bedrift kan derfor godt have flere ejendomme.



Figur 8: Antal tinglyste salg af landbrug over 10 ha og antal bedrifter. Kilde: Danmarks Statistik

Antallet af tinglyste salg af landbrugsejendomme over 10 ha i procent af antallet af bedrifter har været relativt stabilt i intervallet fra ca. 5 – 8 %, op til krisen har niveauet været lidt over det gennemsnitlige niveau fra 1992 til 2012 (Figur 9). Det er værd at bemærke, at niveauet i antallet af salg i forhold til bedrifter efter finanskrisen (2008 - 2012) er på niveau med det relative antal af salg fra 1992 til 1996. Ser man på antallet af salg af landbrugsejendomme over 10 ha i forhold til antallet af alle landbrugsejendomme, er niveauet mellem ca. 3 – 4 %.

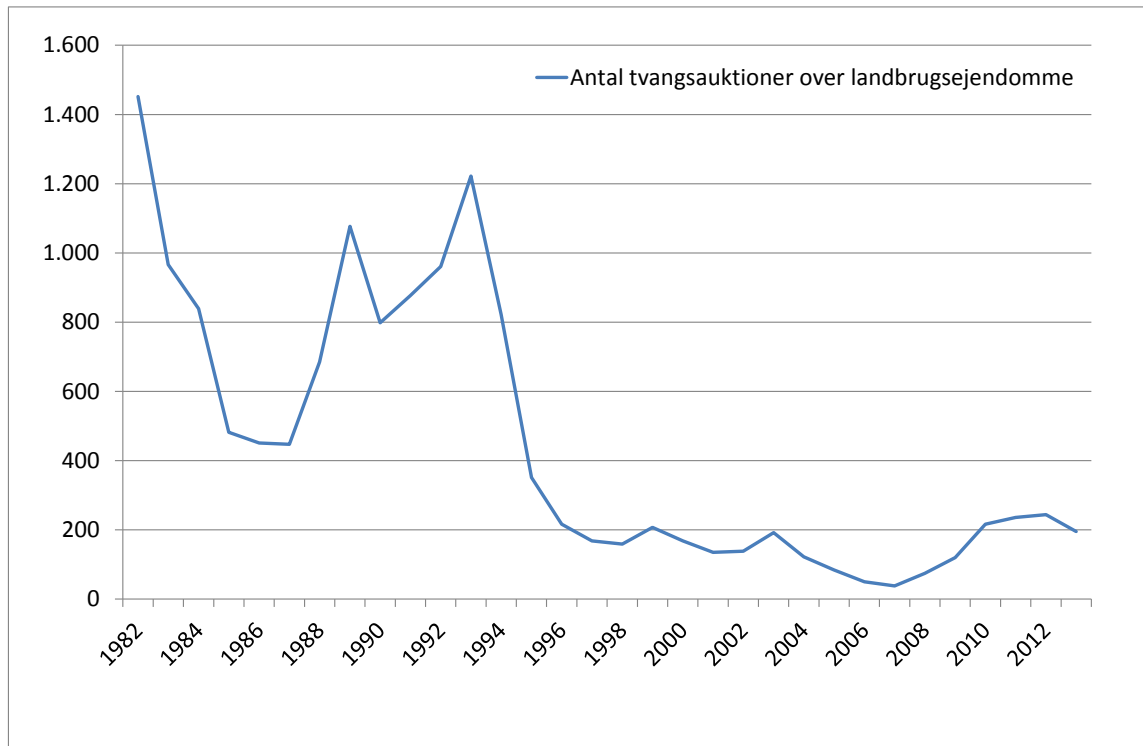


Figur 9: Antal tinglyste salg af landbrug over 10 ha i pct. af antal bedrifter og landbrugsejendomme. Kilde: Danmarks Statistik

Udviklingen i antallet af tvangsauktioner

Som det illustreres i Figur 1 - 3 er det prisniveau, der opnås for landbrugsejendomme, ikke på samme niveau som før krisen. Omstændighederne omkring omsætningen af landbrugsejendomme har altså været meget forskellige op til krisen og efter krisen.

Dette ses også i antallet af tvangsauktioner. Det absolutte niveau er højere i perioden 2010 – 2013, end det har været i perioden 2004 – 2009, og med undtagelse af 1999 og 2003, i perioden fra 1996 - 2009.

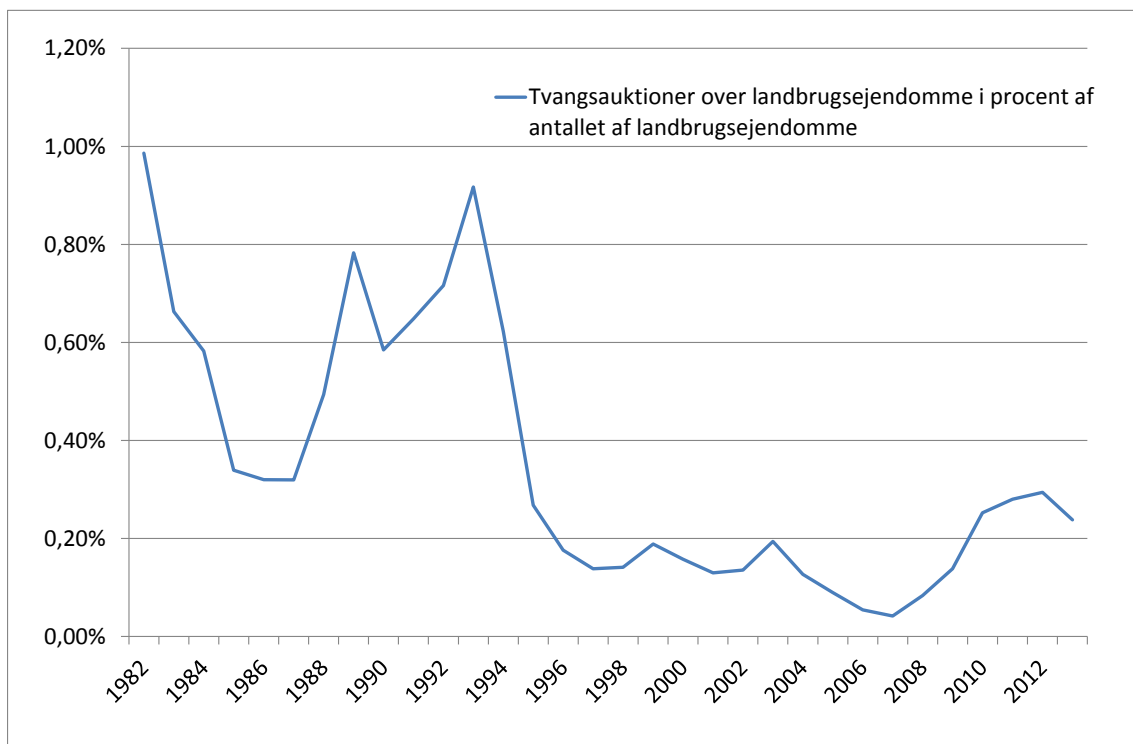


Figur 10: Antal tvangsauktioner over landbrugsejendomme. Kilde: Danmarks Statistik

Ser man på det relative niveau, når antallet af tvangsauktioner sættes i forhold til antallet af ejendomme (Figur 11), er stigningen noget kraftigere, og man kommer i 2012 op omkring niveauet fra 1985 – 1987, hvor der var et midlertidigt dyk i det ellers markant højere niveau i perioden fra 1982 – 1994.

Fra 1995 og frem har der været et meget lavt niveau af tvangsauktioner for landbrugsejendomme; særligt i perioden midt i nullerne op til krisen, var der et meget lavt niveau. I denne periode er der formentlig landmænd der ikke har haft en tilfredsstillende driftsledelse, der er blevet "reddet" af værdistigningerne på fast ejendom.

Mange nødlidende landbrugsejendomme er formentlig handlet i "fri handel" under den nuværende krise, mens det var mere almindeligt, at nødlidende ejendomme kom på tvangsauktion under krisen først i 1980'erne. Antallet af tvangsauktioner skal derfor ikke tages som udtryk for en perfekt indikator for krisens omfang.

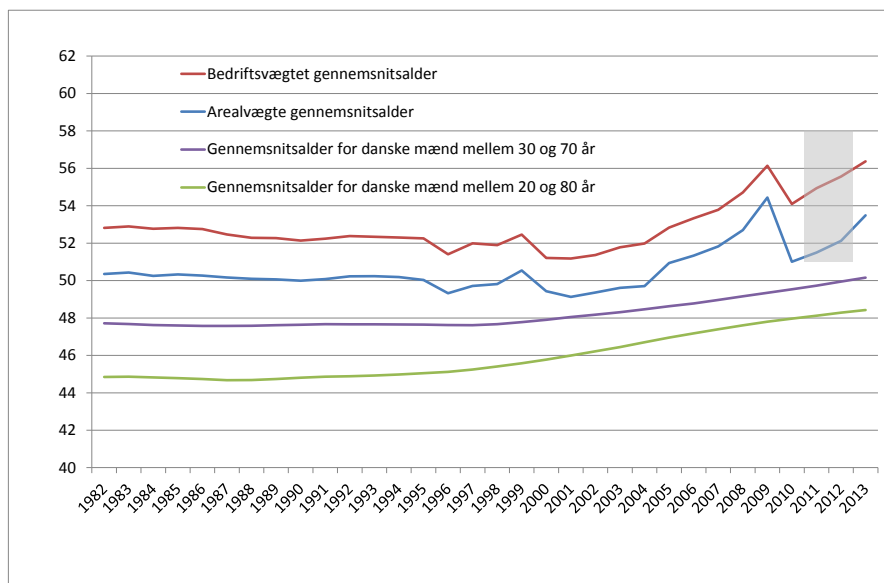


Figur 11: Antal tvangsauktioner over landbrugsejendomme i procent af antallet af landbrugsejendomme.
Kilde: Danmarks Statistik

Aldersfordelingen blandt danske landmænd

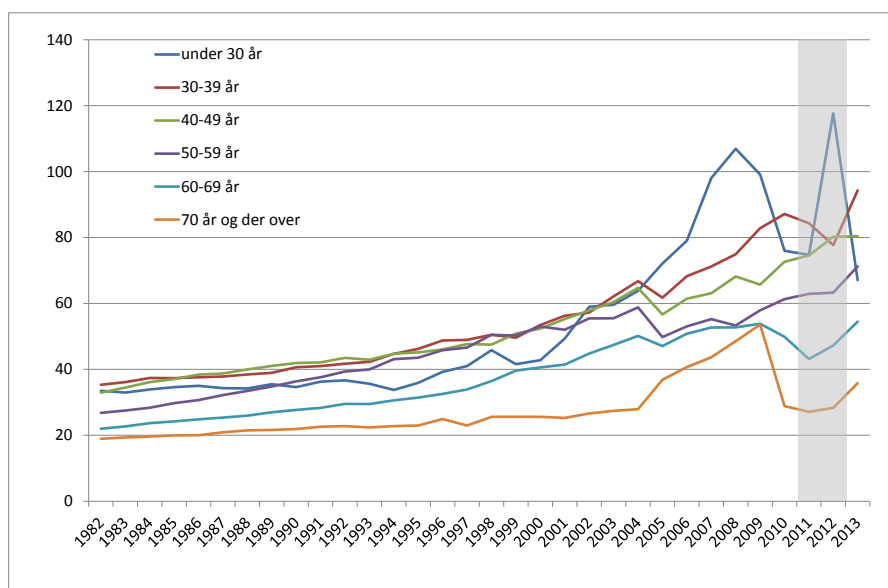
Den arealvægtede gennemsnitsalder for danske landmænd var i 2013 3,1 år højere end i 1982. Den bedriftsvægtede gennemsnitsalder for danske landmænd var i 2013 3,6 år højere end i 1982 (Figur 12). Der er altså en stigende gennemsnitsalder blandt danske landmænd. Spørgsmålet er dog, om det er noget, man bør undre sig over, eller om det blot er et udtryk for, at de danske landmænd i mange henseender afspejler den danske befolkning? Gennemsnitsalderen for alle danske mænd i alderen 20-80 år er steget med 3,6 år fra 1982 til 2013. For alle danske mænd i alderen 30-70 år er gennemsnitsalderen steget med 2,4 år i samme periode. Den stigende alder for danske landmænd afspejler altså helt eller delvist den demografiske udvikling.

Den demografiske sammensætning af den danske befolkning er præget af babyboomgenerationen fra efterkrigstiden. Dette præger også alderssammensætningen af danske landmænd. Der er en generationsskifteudfordring i dansk landbrug, i og med at der er relativt store generationer, der forlader erhvervet på et tidspunkt, mens det er relativt små generationer, der kommer til. Gennemsnitsstørrelsen på bedrifter med yngre landmænd er dog også væsentligt større (Figur 13). Strukturudviklingen i landbruget betyder, at der ikke "skal bruges" så mange landmænd til at passe det danske landbrug i fremtiden.



Figur 12: Gennemsnitsalder for danske landmænd og alle danske mænd³. Kilde: Danmarks Statistik

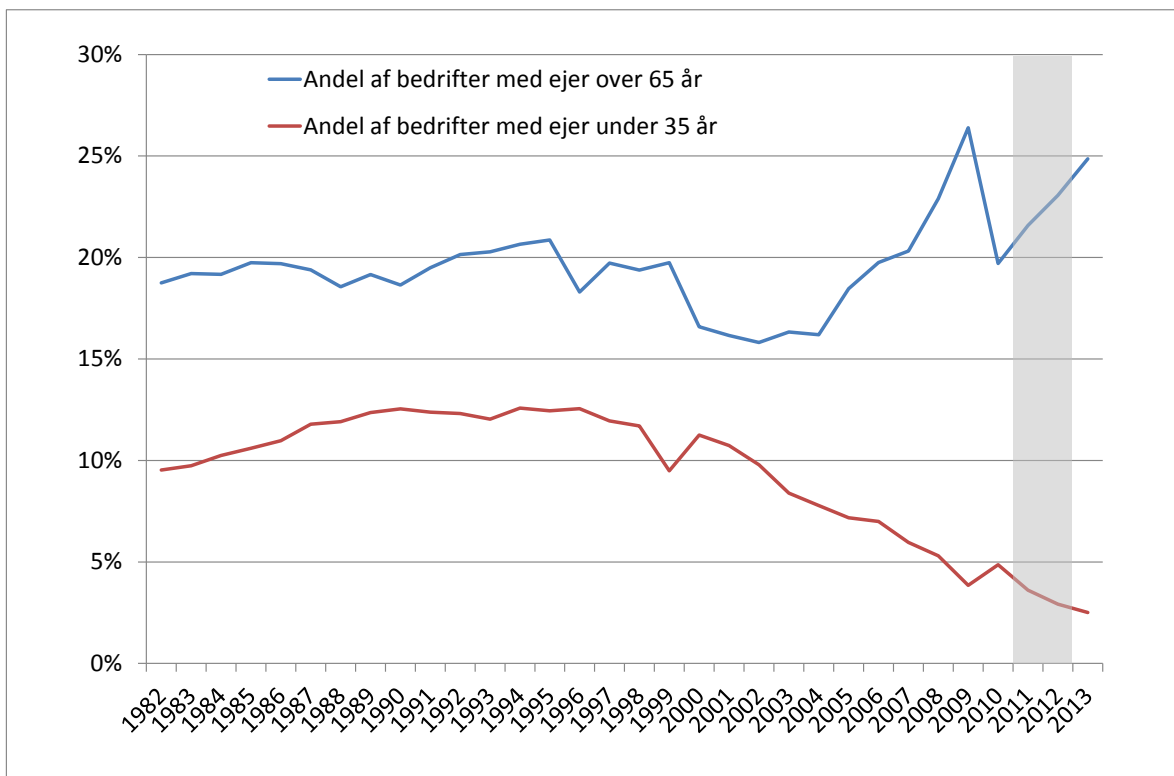
Andelen af bedrifter med en ejer over 65 år har ligget på ca. 20 % over en lang periode (Figur 14). Der er altså ikke noget unormalt i, at ældre landmænd forsætter med at være aktive. Der har dog været et dyk i dette niveau op gennem nullerne frem til finanskrisen, hvor der til gengæld var en betydelig stigning i niveauet, og det nuværende (2013) niveau på ca. 25 % er noget over "normal"-niveauet. Dykket i nullerne kan antageligt forklares delvist med, at de høje priser på fast ejendom gjorde det mere attraktivt at lade sig pensionere tidligt. Mens det omvendte gør sig gældende efter finanskrisen og faldet i ejendomspriserne.



Figur 13: Gennemsnitsareal for bedrifter efter landbrugerens alder. Kilde: Danmarks Statistik

³ For beregning af gennemsnitsalderen for danske landmænd er det antaget, at gennemsnitalderen for 5-årige aldersintervaller er midten. F.eks. at landmænd fra 60-64 år er 62,5 år i gennemsnit.

Den noget højere alder for landmændene i dag kan således forklares delvist med, at man måske ikke føler, at man har råd til at gå på pension, efter at prisen på aktiverne er faldet. Samtidig er afkastningsgraden måske steget til et attraktivt niveau i forbindelse med, at værdien af aktiverne er faldet og der har været nogle ”gode år” i planteproduktionen.



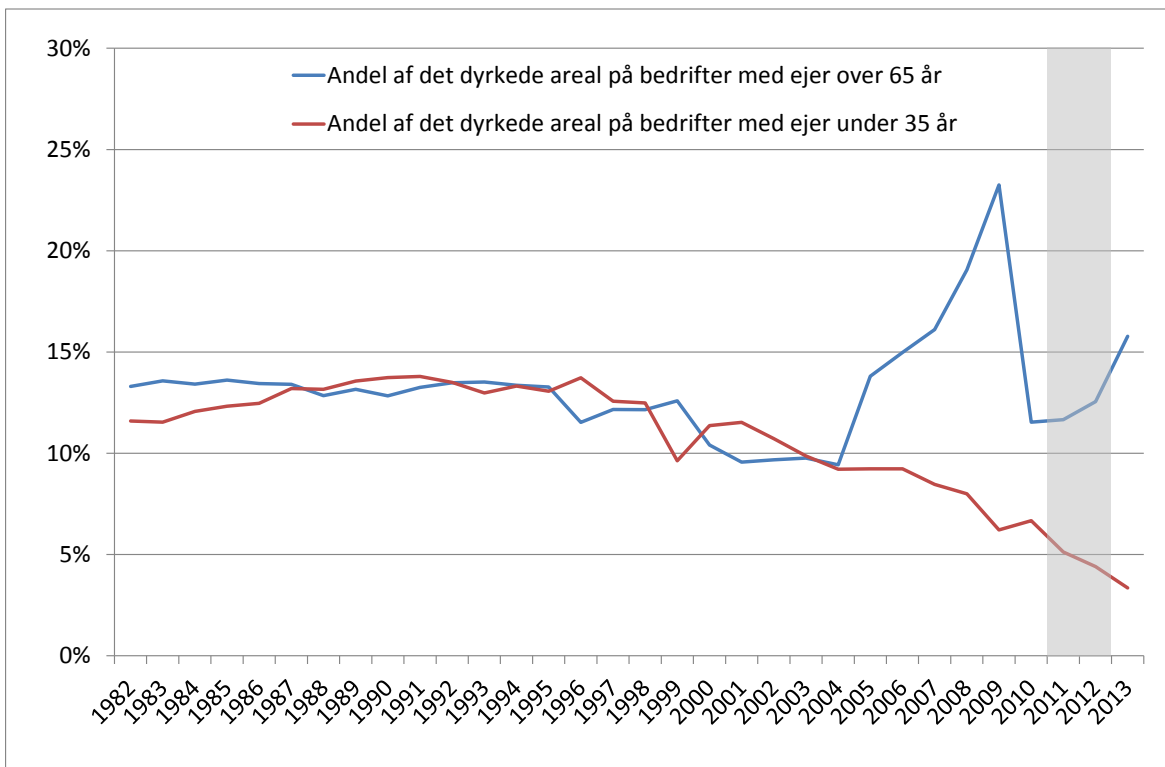
Figur 14: Andel af bedrifter med ejer over 65 år og under 35 år. Kilde: Danmarks Statistik

Andelen af bedrifter med ejere under 35 år har været støt faldende gennem nullerne fra et niveau, der toppede omkring 12,5 % af bedrifterne i 1996 til et niveau på 2,5 % i 2013. Ser man på sammenhængen mellem det dyrkede areal og alder, har gruppen af landmænd over 65 år dyrket ca. 13 % af arealet fra 1982 til 2000. I første del af nullerne faldt denne andel lidt, hvorefter den steg ganske markant frem til 2009. Fra 2010 til 2012 har andelen af det dyrkede areal hos landmænd over 65 år været på niveau med andelen før 2000 (Figur 15), mens der for 2013 igen er en tendens til en stigning med et niveau på ca. 16 %.

Andelen af det dyrkede areal hos landmænd under 35 år har været i niveauet 11 – 14 % fra 1982 til 1998, fra 1999 til 2013 har der været en støt faldende tendens i andelen af det dyrkede areal hos bedrifter med en ejer under 35 år til et niveau på ca. 3,5 %. Den faldende andel af unge landmænd kan formentlig delvist forklares ved ”for høje priser” op gennem nullerne frem til krisen og efter krisen meget vanskelige finansieringsvilkår. Et generelt højere uddannelsesniveau blandt landmænd kan også være en (mindre) del af forklaringen på senere etablering.

Tallene i Figur 12 – 15 er baseret på bedrifter, hvor der er oplyst en alder. Andelen af bedrifter og arealer med uoplyst alder er steget væsentligt. Dette er illustreret i Figur 16. Disse bedrifter kan være selskaber og interessentskaber, hvor der ofte kan være både yngre og ældre landmænd i ejerkredsen, idet selskaber og interessentskaber ofte anvendes i forbindelse med glidende generationsskifter.

For interessentskaber gælder det, at de indgår med oplyst alder i statistikken i alle år på nær 2011 og 2012. Dette forklarer den store stigning i antallet af bedrifter med uoplyst alder i figur 16 i 2011 og 2012 (markeret med gråt). Den alder, der indgår for interessentskaber, er oftest den ældre generations alder. Dette kan være med til at fordreje / forstærke billedet af, at unge har svært ved at etablere sig i erhvervet. Jo større bedrifterne bliver og jo vanskeligere det er at skaffe ekstern finansiering, jo hyppigere anvender men glidende generationsskifter. En stigende tendens til anvendelse af I/S'er, hvor det er den ældre interessents alder, der indgår i statistikken, medfører, at gennemsnitsalderen for danske landmænd overvurderes.



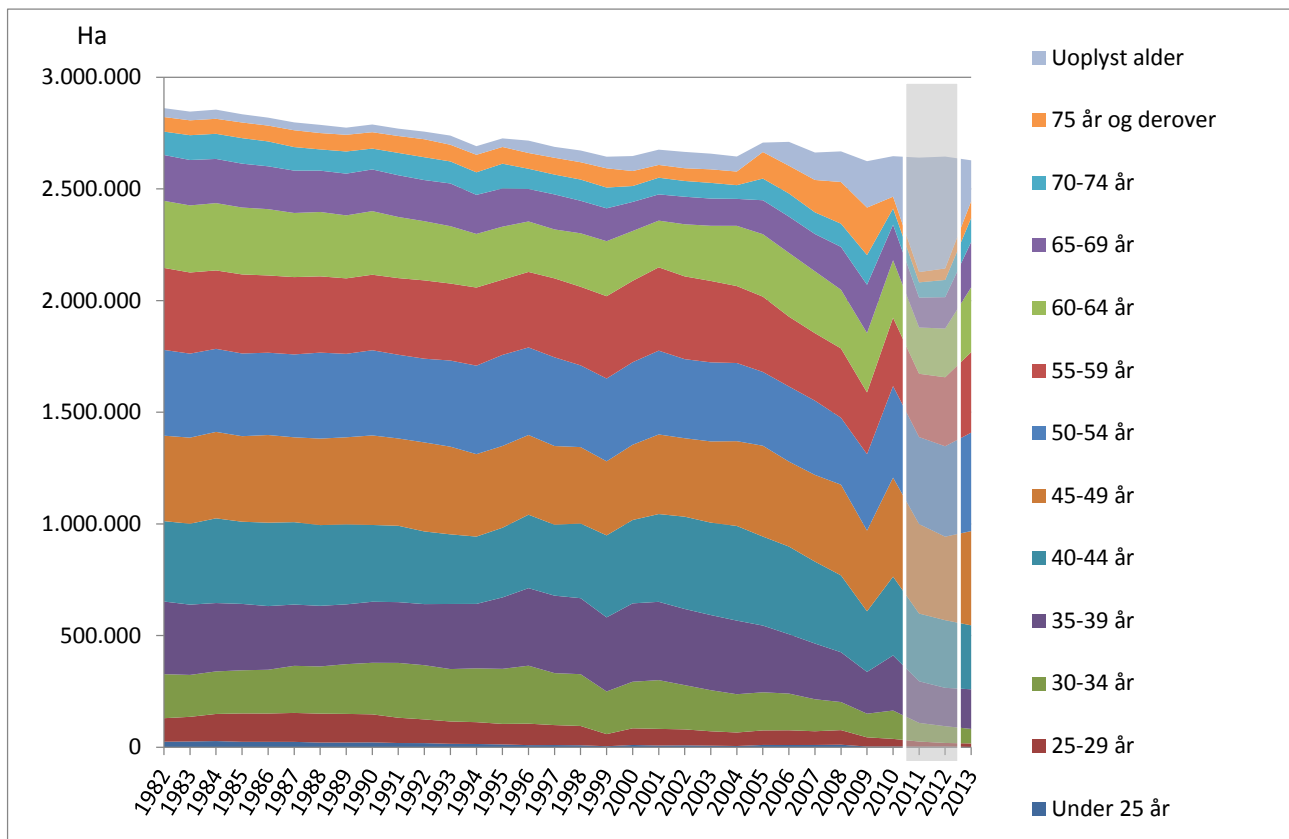
Figur 15: Andelen af det dyrkede areal i forhold til aldersgrupper. Kilde: Danmarks Statistik

De yngre landmænd har, og vil antageligt også i fremtiden have, store udfordringer med at gældsfinansiere det forestående generationsskifte i dansk landbrug. En del af løsningen på dette problem kan være, at man udskyder dele af generationsskiftet via forpagtninger. Dette betyder, at man overlader de driftsmæssige beslutninger til den yngre generation, mens man udsætter overtagelsen af ejerskabet til den faste ejendom, som man så (på sektorniveau) kan overdrage over en længere tidshorisont.

Tallene i figur 12-16 dækker over alderen på den landmand, der dyrker arealet. Populært sagt er der tale om alderen på den, der søger om hektarstøtten på arealet. Dette er ikke nødvendigvis udtryk for alderen på ejerne af arealet. Som det bliver vist i næste afsnit, er der en væsentlig, stabil og stigende tendens i andelen af det dyrkede areal, der er forpagtet. Tallene i figur 12-16 siger ikke noget om aldersfordelingen på ejerne af den danske landbrugsjord.

Man kan formode, at alderen blandt ejerne af den danske landbrugsjord er stigende ligesom alderen på dem, der dyrker jorden. Mange ældre landmænd vælger at bortforpagte deres ejendom og bliver boende på ejendommen i deres otium. Denne tendens vil være med til at hæve alderen på ejerne af den danske landbrugsjord i forhold til alderen på dem, der dyrker den. En modsatrettet tendens er tilfælde, hvor ejendommen delvis er familieoverdraget til børn, der ikke nødvendigvis er aktive landmænd. Her kan ejendommen også være bortforpagtet. I disse tilfælde kan gennemsnitsalderen på bedriftens ejere være lavere end forpagterens alder (der i disse tilfælde er hvad der indgår i statistikken og figur 12-16).

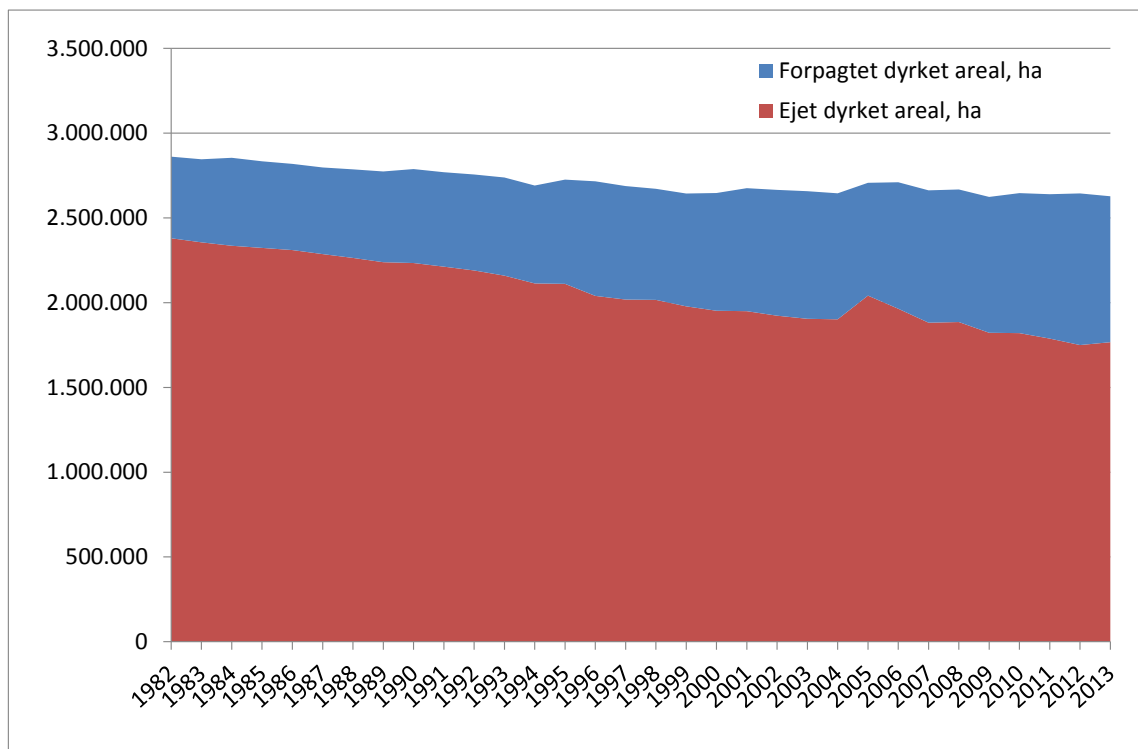
Der er ikke umiddelbar offentlig adgang til statistik, der viser aldersfordelingen af ejerne af den danske landbrugsjord. Det kan dog ikke udelukkes, at denne statistik kan laves med særlig adgang til Den Offentlige Informationsserver vedrørende ejendomsdata.



Figur 16: Samlet dyrket areal efter år og aldersgruppe. Kilde: Danmarks Statistik

Udviklingen i forpagtningsmarkedet

Forpagtning spiller en gradvist større og større rolle i strukturen af dansk landbrug. Det samlede dyrkede areal i Danmark er faldet fra ca. 2,86 mio. ha i 1982 til ca. 2,64 mio. ha i 2012 (Figur 17). Af dette samlede areal er andelen, der er forpagtet, fordoblet fra 16,8 % i 1982 til 33,8 % i 2012 (Figur 18). Andelen af bedrifter med forpagtede arealer er også steget gradvis fra ca. 30 % i 1982 til ca. 48 % i 2012.

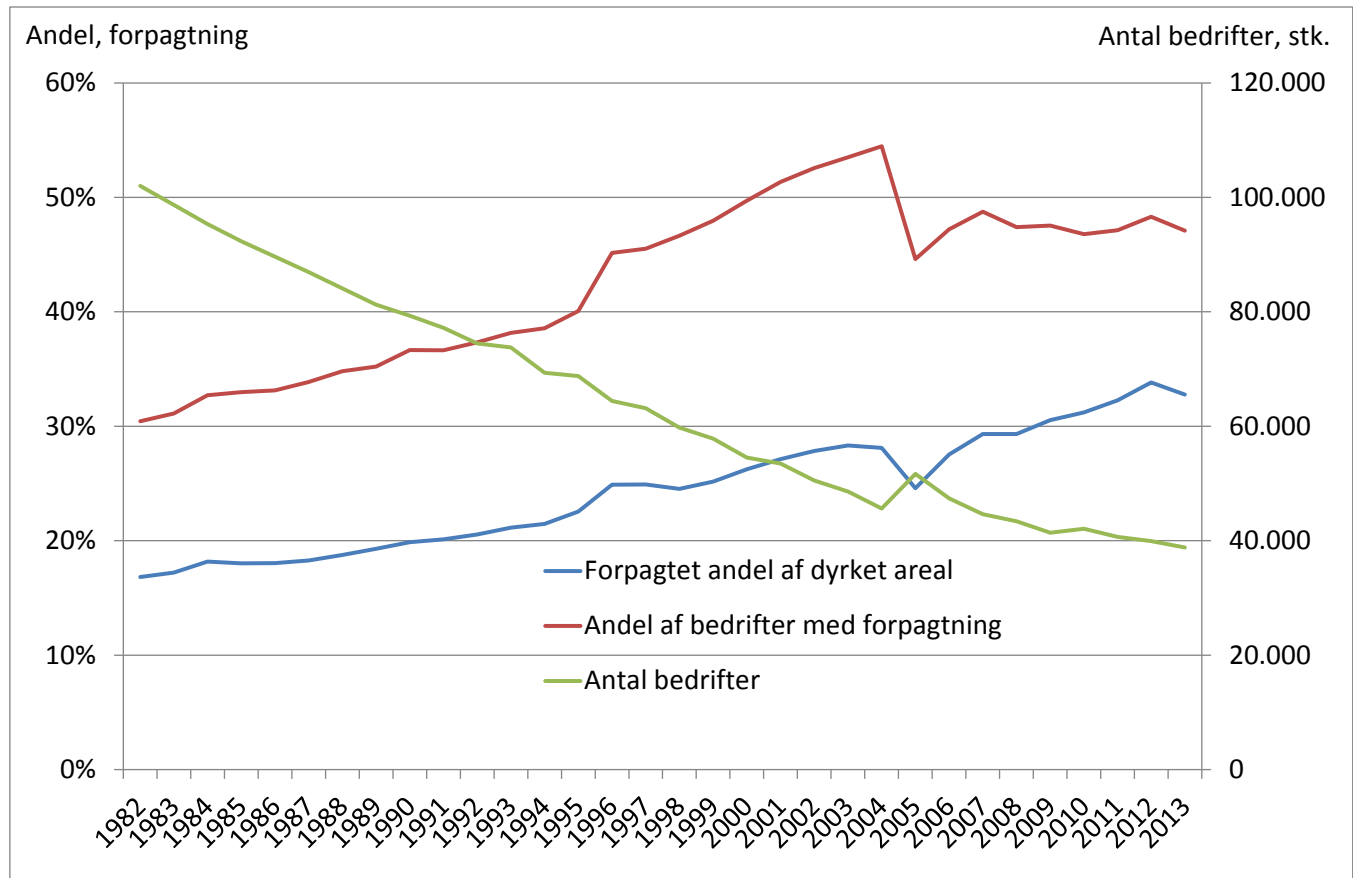


Figur 17: Udvikling i ejet og forpagtet dyrket areal. Kilde: Danmarks Statistik

Der er altså en lang tradition for forpagtning i dansk landbrug, men betydningen af forpagtning er stigende. Dette er muligvis tæt knyttet til strukturudviklingen og jagten på stordriftsfordele. Hvor den forpagtede andel af arealet var 16,8 % for alle bedrifter i 1982, var det 28 % af arealet, der var forpagtet for bedrifter med mere end 100 ha i 1982. I 2012 var det 33,8 % af arealet for alle bedrifter, der var forpagtet, mens det var 40 % af arealet for bedrifter med over 100 ha. Her skal det bemærkes, at strukturudviklingen har været kraftig. I 1982 blev 14,6 % af det samlede areal dyrket af bedrifter med mere end 100 ha. I 2012 var 68 % af arealet dyrket af bedrifter med mere end 100 ha. Større bedrifter har typisk en større andel af arealet forpagtet.

Anvendelsen af forpagtning betyder i forhold til størrelsesøkonomi, at man kan øge størrelsen af bedriften, uden at man øger balancen (væsentligt). Hvis man skulle købe jorden frem for at forpagte den, ville det typisk påvirke gældsprocenten, hvilket typisk betyder stigende gennemsnitlige finansieringsomkostninger. I personligt ejede virksomheder eller virksomheder med en smal ejerkreds kan forpagtning altså give mulighed for at udnytte de størrelsesøkonomiske fordele, der er tæt knyttet til driften, uden at man får de størrelsesøkonomiske ulemper, der er knyttet til gældsfinansieret køb af fast ejendom, med i købet.

Meget taler for, at den forpagtede andel af det samlede dyrkede areal i Danmark vil stige. Dels er omsætningen af jord delvist reduceret, dels er der formentlig mange landmand, der ønsker at pensionere sig fra driften, men ikke ønsker at sælge til de priser, man kan få i ejendomsmarkedet pt. For disse bedrifter kan bortforpagtning være en attraktiv (midlertidig) løsning. Mange af disse bedrifters ejere kan også have bedre finansieringsmæssige forudsætninger for at eje jorden end de bedrifter, der forpagter den.



Figur 18: Udviklingen i udbredelsen af forpagtning. Kilde Danmarks Statistik

Det er muligt, at man vil se en stigning i forpagtninger drevet af EU-reformens særlige støtte til yngre landmænd. Hvis det, på basis af forpagtede arealer, bliver muligt at opnå 25 % ekstra EU-støtte på de første 90 ha for yngre nyetablerede landmænd, kan denne støttemulighed skabe incitament til øget forpagtning.

I forhold til den offentlige debat, udviklingen af rådgivningsværktøjer og evt. politiske tiltag, er det væsentligt at sondre mellem overdragelse af driftsmæssige beslutninger og ejerskab. Dette er ikke altid tilfældet. F.eks. kan det være tvetydigt, hvad der menes med begreberne ejerskifte og generationsskifte. Hertil kommer, at der måske mangler et begrebsapparat, der dækker varianter af overdragelse af (enten/eller, eller både/og) ejerskab og beslutningskompetencer, inden for familie eller ej og mellem hvilke aldersgrupper?

Omsætning af "landbrugsvirksomhed" eller omsætning af "fast ejendom"?

På baggrund af en rundspørge til en række konsulenter, der arbejder med ejendomsmarkedet, kan det siges, at det helt overvejende er "fast ejendom", der handles, når der handles landbrugsejendomme. En konsulent udtrykker det særligt klart: "Der er en meget stor del af de handler, der gennemføres, hvor det kun er jorden og i mindre grad boligen, der har en realværdi".

Mere komplekse "virksomheder", hvor ejendommens handelsværdi overstiger enkeltdeles værdi, er sjældne, med der er dog en stigende tendens. I de tilfælde, hvor "virksomheden" har særlig værdi, er det ofte meget tæt knyttet til sælgerens personlige kompetencer, som typisk ikke er med i handlen. Derfor værdisættes landbrugsvirksomheder i hovedreglen som ren ejendom.

Sammenfatning / Perspektivering

Noget tyder på, at "bunden" er nået i markedet for landbrugsejendomme, der er dog regionale og lokale forskelle i denne udvikling og antallet af observationer er begrænset, hvorfor man ikke kan opfordre nok til forsigtighed med hensyn til fortolkningen af statistikken vedr. ejendomshandel.

Der er samtidig en række usikkerhedsfaktorer, der gør at prisen på landbrugsejendomme både *kan* stige og falde væsentligt i de kommende årtier. Man kan endog forestille sig en øget lokal/regional spredning i priserne.

Finanskrisen har formodentligt medført at det er blevet mere vanskeligt at finansiere ejendomshandler. Hertil kommer, at det formentlig er blevet relativt dyrere at have en høj finansiel gearing, end det var før krisen. Dette betyder, at ældre og derfor typisk mere velkonsoliderede landmænd relativt set er i en mere gunstig situation rent finansieringsmæssigt i forhold til yngre landmænd, end de var før krisen.

En række ejendomme, der af den ene eller anden grund er kommet i økonomisk uføre, er blevet ejerskiftet. Dette afspejles formentlig i den relativt høje omsætning af ejendomme i fri handel. Op til krisen var det meget få ejendomme, der blev handlet pga. økonomiske vanskeligheder. Dette ekstra udbud af ejendomme tilfredsstiller naturligt en væsentlig del af efterspørgslen, ligesom disse ejendomme i visse tilfælde kan finansieres på mere favorable vilkår end ejendomme med mere velkonsoliderede sælgere.

Den gradvist stigende andel af det dyrkede areal, der er forpagtet, skal formentlig delvist ses som et udtryk for den strukturelle udvikling. Det kan dog også hilses velkomment som et initiativ, der fremmer generationsskiftet – rent driftsledelsesmæssigt – mens det egenkapitaldræn, der typisk vil være fra erhvervet ved et ejerskifte, der involverer en velkonsolideret sælger, udsættes til et tidspunkt, hvor erhvervet har bedre kapacitet til at gennemføre disse ejerskifter. I mellemtiden viser statistikken for omsætning af ejendomme i fri handel, at ejerskiftet af (formentlig) mere økonomisk nødlidende ejendomme gennemføres i et vist tempo. Dette er handler, der var sværere at gennemføre, hvis efterspørgsel siden af ejendomsmarkedet også skulle absorbere ejendomme, der i dag bliver bortforpagtet af ældre landmænd, der ønsker at gå på pension.

VIDENCENTRET FOR LANDBRUG P/S

Agro Food Park 15 +45 8740 5000
DK 8200 Aarhus N vfl.dk

