

Analyse af forpagtningspriser	Ansvarlig	ovl
	Oprettet	28-01-2020
	Side	1 af 19
Projekt: 5539 AP3		

Analyse af forpagtningspriser

Introduktion

Dette notat beskriver en analyse af forpagtningspriserne for danske landmænd i perioden 2013 til 2019. Desuden er der udarbejdet en analyse af spredningen i forpagtningspriserne for seneste regnskabsår. Data for 2019 er beriget med udvalgte oplysninger fra Dansk MarkDatabase, hvilket giver mulighed for at kvalificere bl.a. jordtypen på de forpagtede arealer. Der er fokuseret på jordbundstype, driftsgren og landsdel.

Resumé

Forpagtningspriserne er afhængige af jordbonitet, landsdel og driftsform. Der har været en tendens til fald i forpagtningspriserne fra 2013 til 2017/2018 og en stigende tendens fra 2017/2018, hvor der især har været stigende forpagtningspriser på lerjorde, hovedsageligt i Østdanmark.

Overordnet set ligger forpagtningspriserne på lerjord JB5&6 højest, mens kategorierne for sandjord JB1&3 og JB2&4 ligger tæt på hinanden, en smule under lerjord. Priserne for sandjord ligger tæt på priserne for lerjord, fordi den hovedsageligt anvendes til husdyrbrug, der typisk giver en præmie for muligheden for at anvende husdyrgødningen. Det ses også af, at planteavlsbedrifterne i gennemsnit betaler den laveste forpagtningspris på trods af, at de primært forpagter lerjord.

Ses der på forpagtningspriserne efter fradrag af hektartilskud, er det dog kvægproducenterne, der har den laveste pris. Der er imidlertid en analyseusikkerhed med hensyn til, om det højere hektartilskud hører til den forpagtede jord.

Planteavlsbedrifter med specialafgrøder (frøavl, kartofler mv.) betaler typisk i den høje ende af forpagtningspriserne på trods af, at det ikke altid er den bedste jord, der forpagtes til disse brug. Til gengæld stilles der ofte større krav til sædskifte og kontraktens længde, og indtjeningspotentialet giver ofte mulighed for at betale en højere pris.

De betalte forpagtningspriser på Lolland-Falster er væsentligt højere end andre landsdele, også når der justeres for jordbonitet. Der er usikkerhed i data, da det ikke er muligt at kende de relationer, der kan være mellem forpagter og bortforpagter, eksempelvis familiemæssige relationer og skattemæssige overvejelser. Samlet set giver analysen dog et godt billede af, hvordan markedet ser ud.

Liste over figurer:

Figur 1 Histogram over forpagtningspriser i økonomidatabasen, 2019.....	5
Figur 2 Gennemsnitlige forpagtningspriser, landsdel, 2013 til 2019.....	6
Figur 3 Gennemsnitlige forpagtningspriser efter fradrag af EU-støtte, landsdel, 2013 til 2019	6
Figur 4 Gennemsnitlig EU-støtte, landsdel, 2013 til 2019	7
Figur 5 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser , landsdel, 2013 til 2019	7
Figur 6 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, landsdel,2019.....	8
Figur 7 Gennemsnitlige forpagtningspriser, jordbonitet, 2013 til 2019	8
Figur 8 Gennemsnitlige forpagtningspriser efter fradrag af EU-støtte,jordbonitet, 2013 til 2019	9
Figur 9 Gennemsnitlig EU-støtte, jordbonitet, 2013 til 2019.....	9
Figur 10 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, jordbonitet, 2013 til 2019	10
Figur 11 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser , jordbonitet, 2019 .	10
Figur 12 Gennemsnitlige forpagtningspriser, driftsgrene, 2013 til 2019	11
Figur 13 Gennemsnitlige netto forpagtningspriser, driftsgrene, 2013 til 2019	11
Figur 14 Gennemsnitlig EU-støtte, driftsgrene, 2013 til 2019.....	12
Figur 15 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, driftsgrene, 2013 til 2019	12
Figur 16 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, driftsgrene, 2019 ..	13
Figur 17 Gennemsnitlig jordbonitet på forpagtet jord, driftsgrene, 2013 til 2019.....	13
Figur 18 Gennemsnitlig jordbonitet på forpagtet jord, landsdele, 2013 til 2019	14
Figur 19 Spredningsgraf med forpagtningspriser, jordboniteter, landsdele.....	15
Figur 20 Spredningsgraf med forpagtningspriser, jordboniteter, driftsform	16
Figur 21 Spredningsgraf for forpagtningspriser i Vestjylland, driftsform, jordbonitet.....	17
Figur 22 Spredningsgraf for forpagtningspriser i Østjylland-Fyn, ,driftsform,jordbonitet	17
Figur 23 Spredningsgraf for forpagtningspriser på Lolland-Falster, driftsform, jordbonitet	18
Figur 24 Spredningsgraf for forpagtningspriser i Nordjylland, ,driftsform, jordbonitet	18
Figur 25 Spredningsgraf for forpagtningspriser på Sjælland-Bornholm, , driftsform, jordbonitet	19

Baggrund

Analysen er baseret på dataudtræk fra SEGES' økonomidatabase for perioden 2013 til 2019, hvor følgende bedrifter er ekskluderet fra det anvendte datasæt:

- Bedrifter med en forpagtningspris på under 1.500 kr. og på mere end 10.000 kr. pr. ha
- Bedrifter uden oplysninger om hovedproduktion
- Bedrifter med mere end 100 pct. i samlet JB-type
- Bedrifter uden forpagtningspris

Forpagtningsprisen pr. ha er beregnet som den samlede omkostning til forpagtning frataget bygnings- og maskinleje delt med antal forpagtede ha.

Selv om der tages højde for den del af forpagtningen, der er bygningsleje og maskinleje, er der stadig observeret forpagtningspriser i data, der er urealistiske. Høje priser kan skyldes, at forpagtet areal ikke er opgjort korrekt, eller at der i forpagtningsudgiften alligevel er indeholdt leje af andet end dyrkbar jord, som landmanden selv søger EU-støtte til. Lave priser kan omvendt skyldes, at forpagtningerne er imellem tilknyttede virksomheder eller med familiære relationer. Disse situationer kan gøre, at forpagtningspriserne kan afvige fra markedspriserne.

Der er en stor spredning i EU-støtten pr. ha, som den aktive landmand kan søge. Det er ikke muligt at bestemme den pålydende værdi af betalingsrettighederne for det forpagtede areal. Tilskuddet er historisk givet til kvægproduktion og kartofler, hvilket også kan ses i forpagtningspriser, især i Vestjylland.

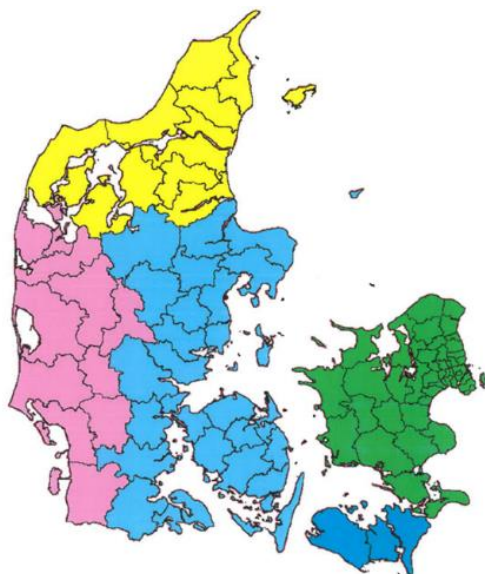
Der er udført et dataudtræk fra markdatabasen. Det har givet mulighed for at bestemme jordboniteten for de forpagtede arealer, hvilket ikke er muligt i regnskabsdata, som kun viser den samlede jordbundstype for ejet og forpagtet areal. Dataudtrækket viser, at en del landmænd forpagter jord, der er af en anden type end deres egen.

Hver landmands forpagtede jorder er inddelt i de følgende 4 grupper: JB1&3, JB2&4, JB5&6, og JB 7&8. Inddelingen er baseret på det største areal, hver landmand forpagter af de forskellige grupper.

Forbehold:

- Ved analyse af forpagtningsprisen i forhold til udbytte og indtjening kan der ikke med de foreliggende data skelnes mellem ejet og forpagtet jord.
- Den anvendte EU-støtte i analysen er beregnet på basis af både ejede og forpagtede arealer. Analysens beregning af forpagtningspris efter fradrag af EU-støtte kan derfor indeholde en støtte, der ikke er relateret til forpagtningerne.
- De anvendte grupper af jordbonitet knytter sig ligeledes til både ejet og forpagtet jord for data før 2019. Derfor kan der også i analyserne være fejl i bestemmelsen af den jordtype, der forpagtes.

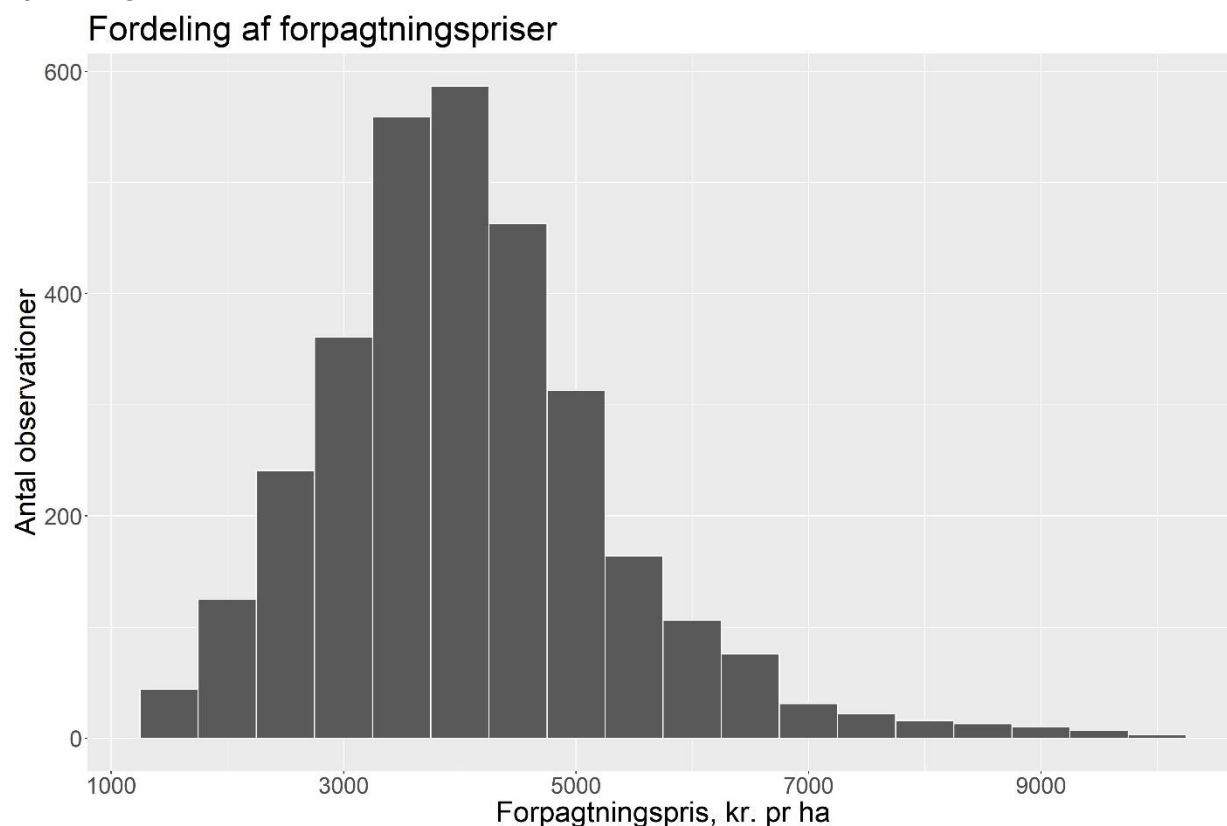
Bedrifterne er opdelt i landsdele baseret på de postnumre, hvor bedrifterne er registreret i økonomidatabasen. Der er opdeling i Nordjylland, Vestjylland, Østjylland-Fyn, Sjælland-Bornholm og Lolland-Falster. Bedrifterne er altså ikke opdelt i regioner, men i stedet er der foretaget en opdeling, der giver en mere ensartet jordbonitet i landsdelene.



Analyse

I dette afsnit er der en del spredningsgrafer og historisk udvikling i forpagtningspriserne. Data er opdelt efter flere forskellige faktorer, der giver et overblik over forpagtningspriserne.

Spredning 2019, hele Danmark



Figur 1 Histogram over forpagtningspriser i økonomidatabasen, 2019.

Spredningen er relativt ligeligt fordelt. Langt den største del ligger i intervallet 2.500 - 5.500 kr. pr. ha. Der er få observationer i den høje ende, hvor bedrifterne fra Lolland ligger, som også er en mindre gruppe.

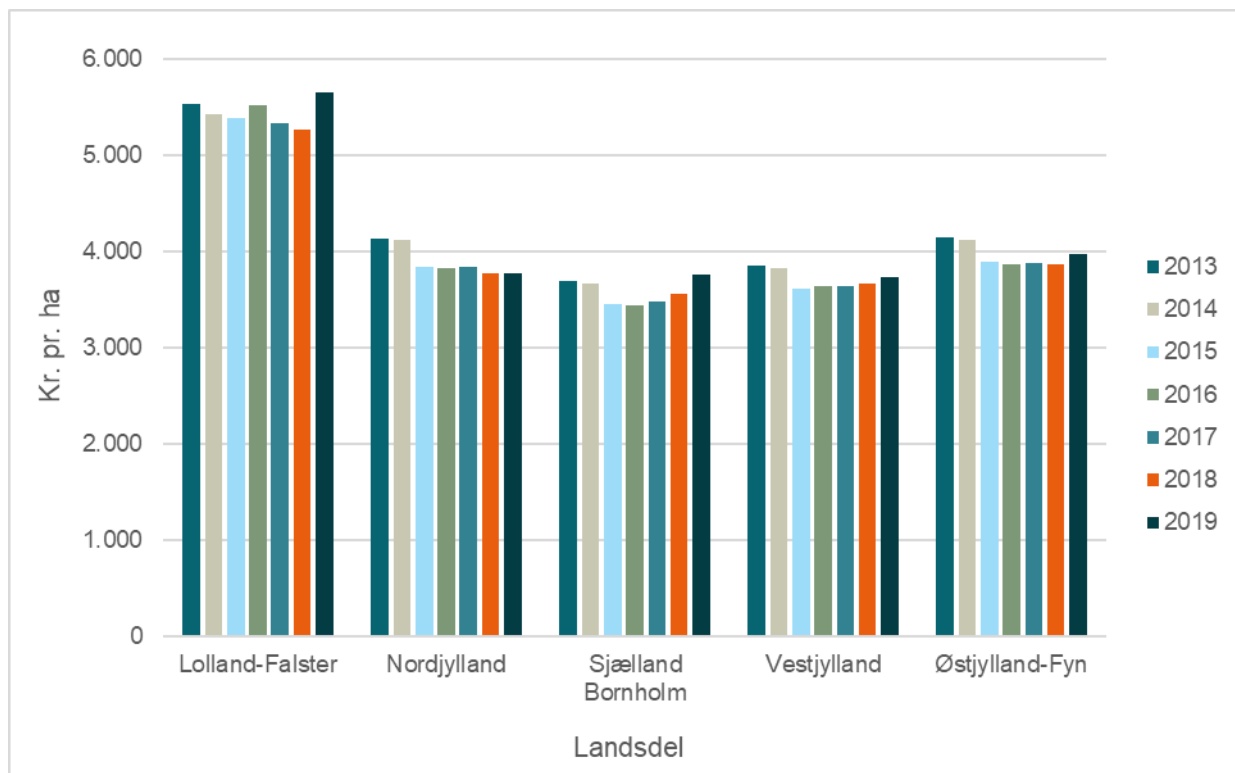
Udvikling i forpagtningspriserne over en årrække

Forpagtningspriserne viser over årene fra 2013 til 2019 et jævnt niveau, også mellem landsdelene, hvis man lige ser bort fra Lolland og Falster. I dette område er priserne markant højere end i resten af landet, se figur 2. Men tages der højde for EU-tilskuddet, der i perioden har været støt faldende, stiger forpagtningspriserne i perioden efter fradrag af EU-tilskuddet, se figur 3.

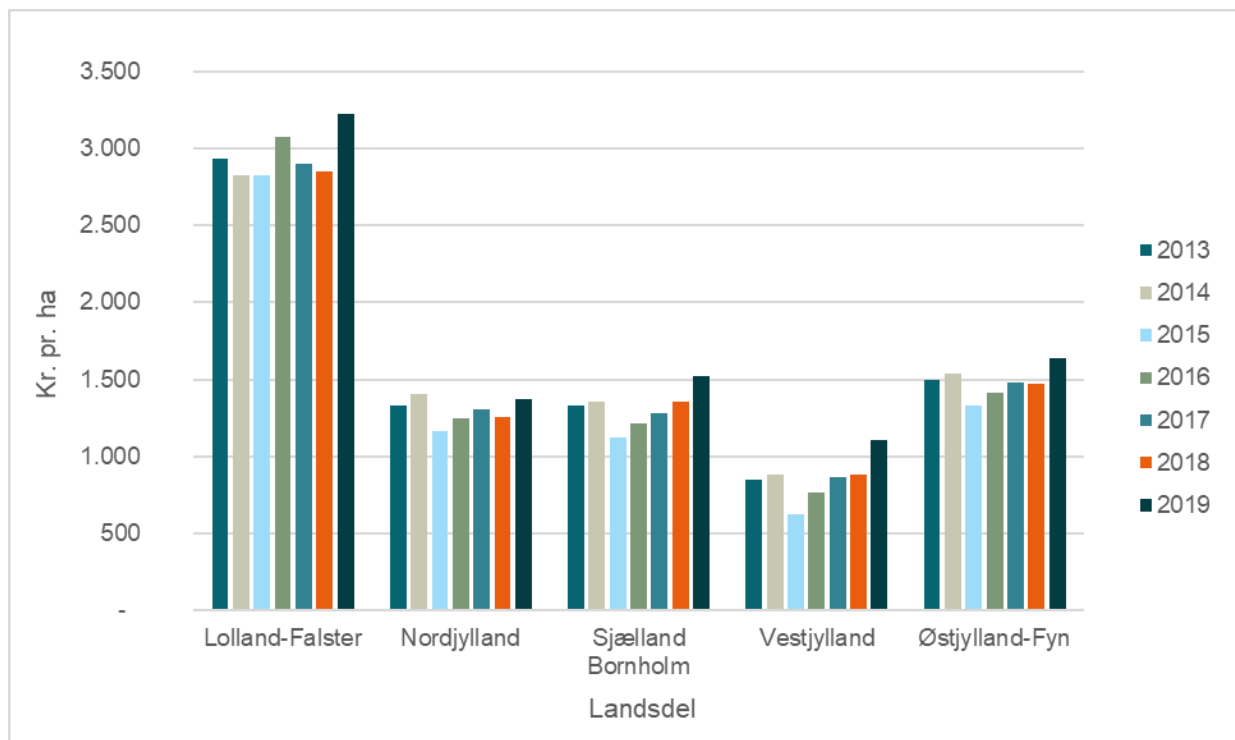
Af figur 5 og 6 fremgår det, at Lolland-Falster har de højeste forpagtningspriser efter fradrag af EU-støtte, efterfulgt af Østjylland-Fyn og dernæst Sjælland-Bornholm og Nordjylland og sidst Vestjylland med de laveste priser. Vestjylland har dog også den højeste gennemsnitlige EU-støtte pr. ha.

Der var i 2019 en intern udligning af EU-støtten i Danmark. Det betød, at landmænd med et højt tilskud pr. ha. fik reduceret væsentligt i hektartilskuddet, og at bedrifterne med de laveste tilskud omvendt fik hævet deres tilskud. Det er hovedsageligt slagtekalveproducenter, mælkeproducenter og kartoffelavlere, der har højere EU-støtte pr. ha, og dette forklarer, hvorfor Vestjylland og Nordjylland falder mere end trenden i 2019, og at Lolland-Falster og Sjælland-Bornholm stiger i figur 4. Dette kommer udover den

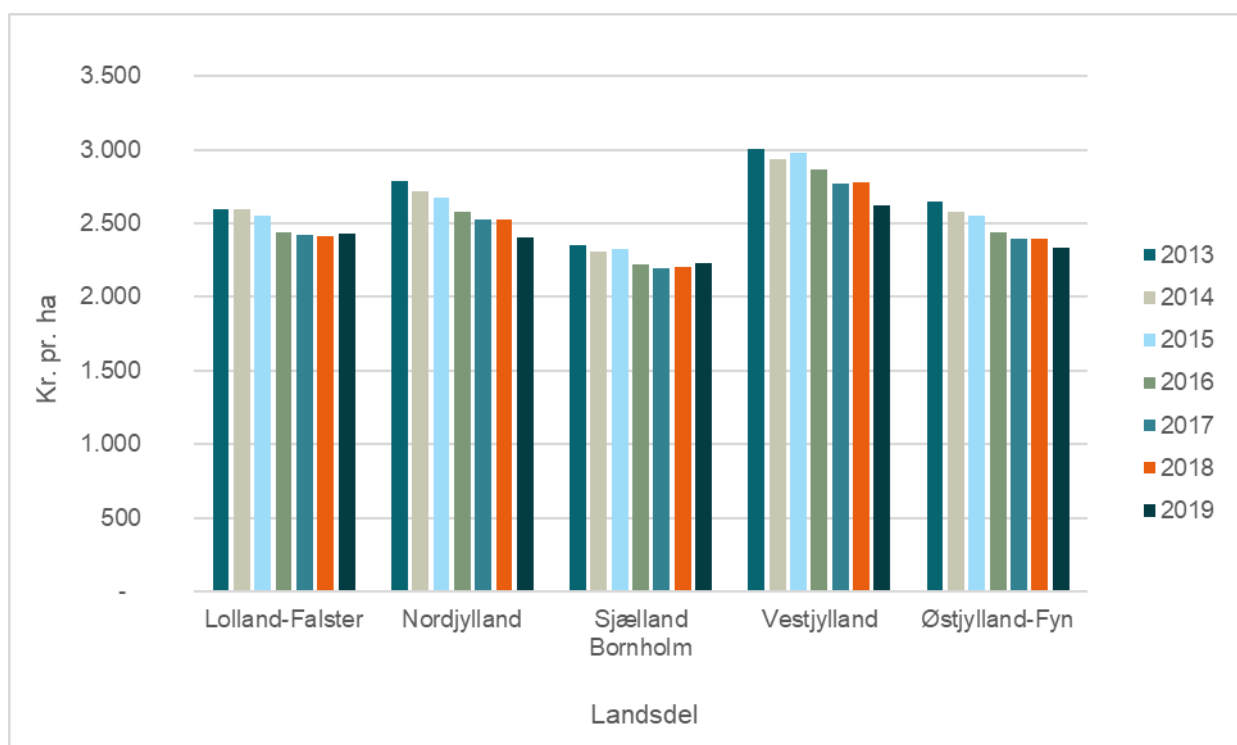
generelle reduktion af EU-støtten, der forekommer hvert år, og det rammer bedrifter med den højeste hektartilskud pr. ha hårdest. Dermed ses også et stejle fald i støtten i de landsdele, hvor der er mælkeproduktion og kartoffelavl.



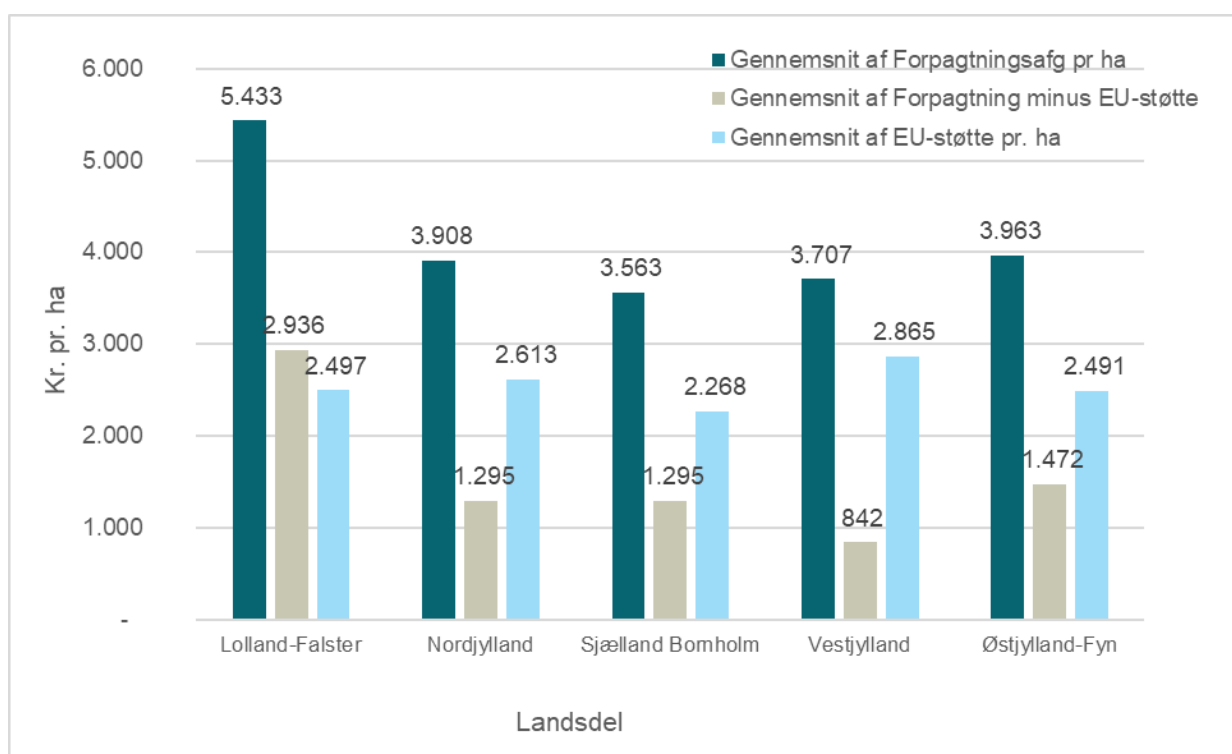
Figur 2 Gennemsnitlige forpagtningspriser, landsdel, 2013 til 2019



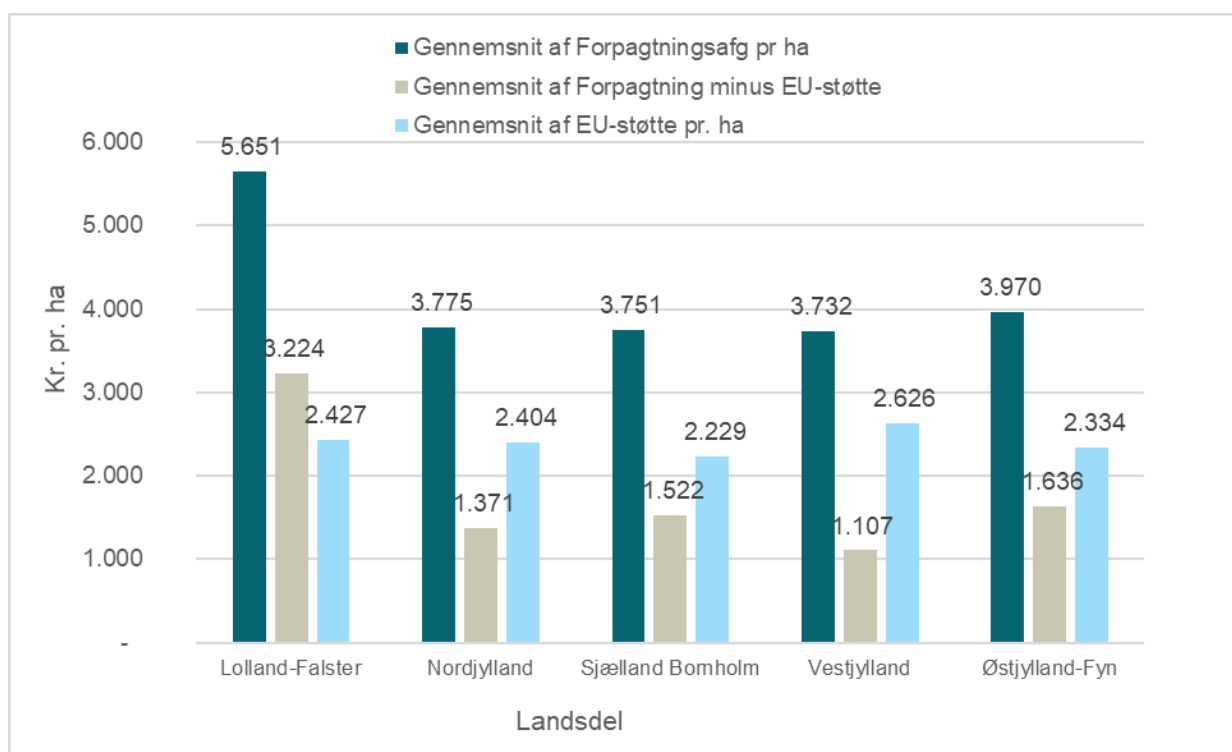
Figur 3 Gennemsnitlige forpagtningspriser efter fradrag af EU-støtte, landsdel, 2013 til 2019



Figur 4 Gennemsnitlig EU-støtte, landsdel, 2013 til 2019

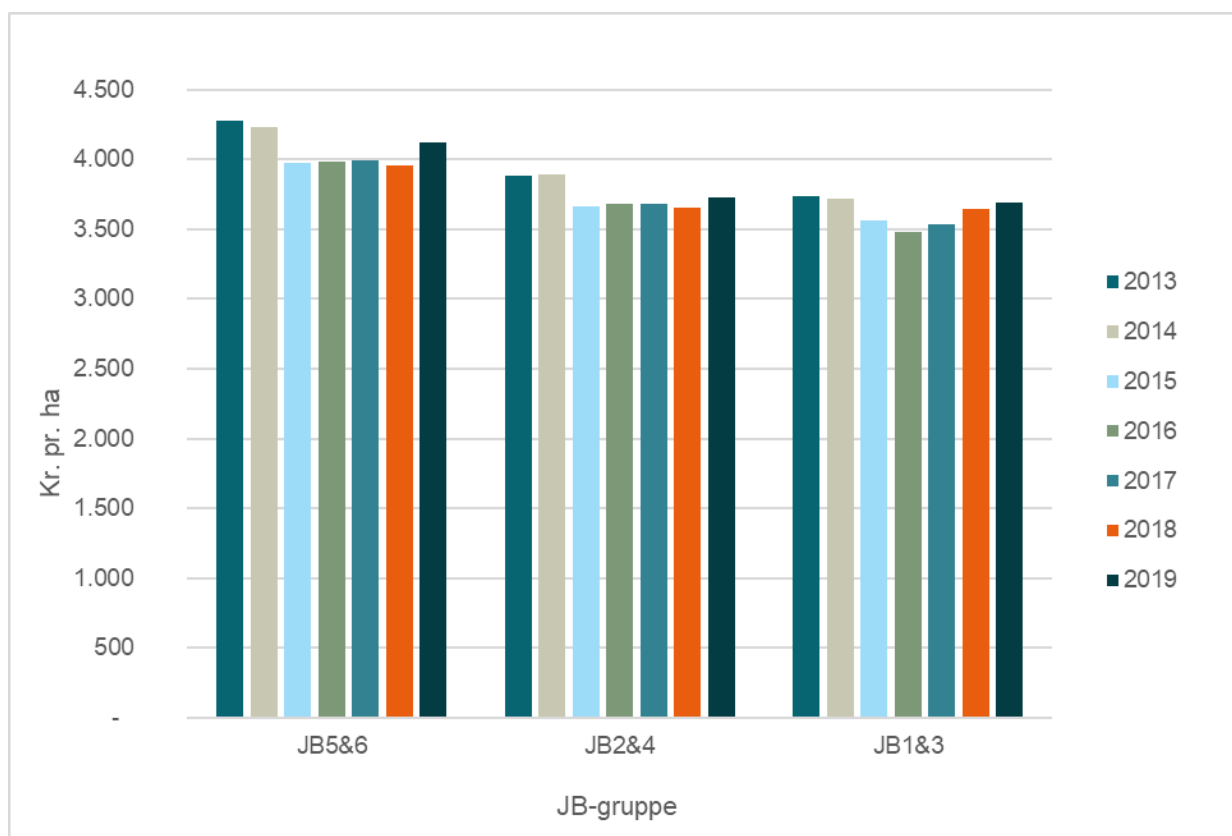


Figur 5 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, landsdel, 2013 til 2019

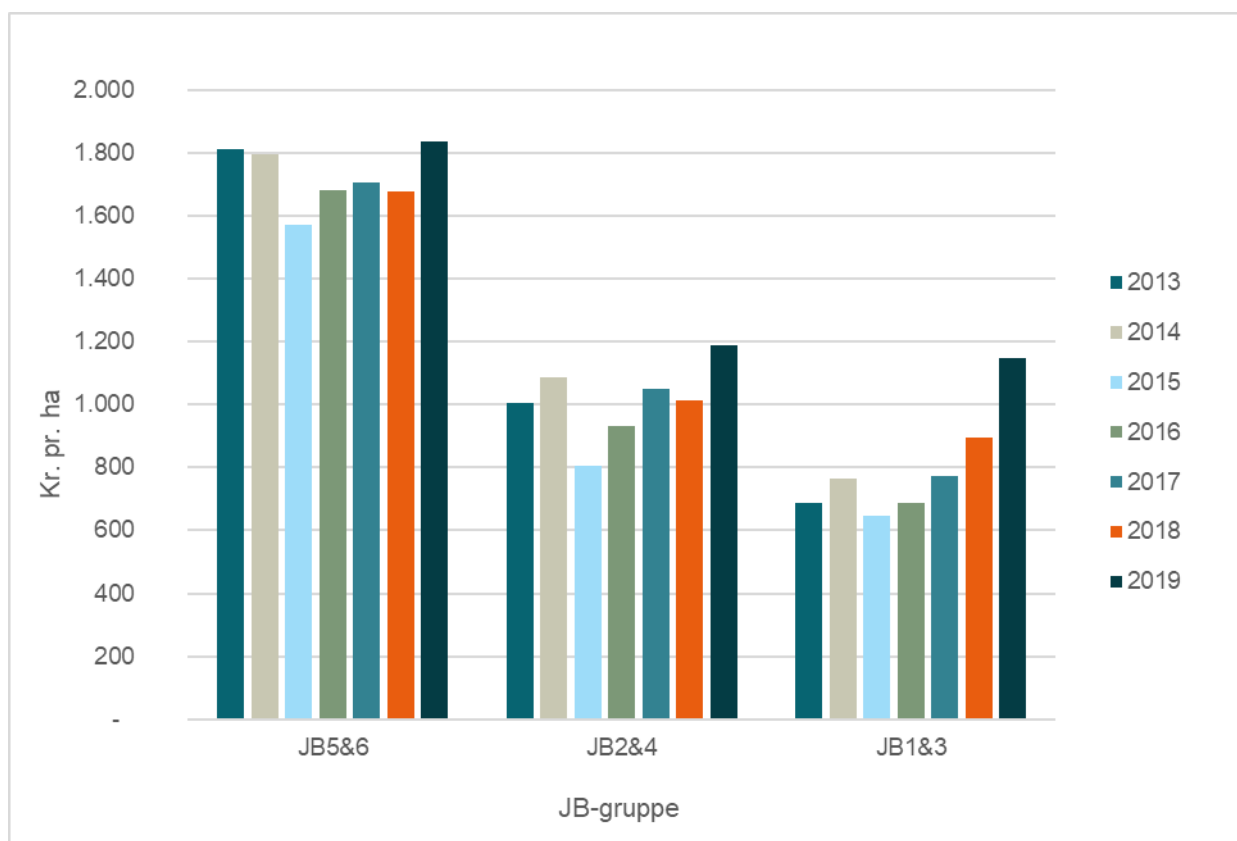


Figur 6 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, landsdel, 2019

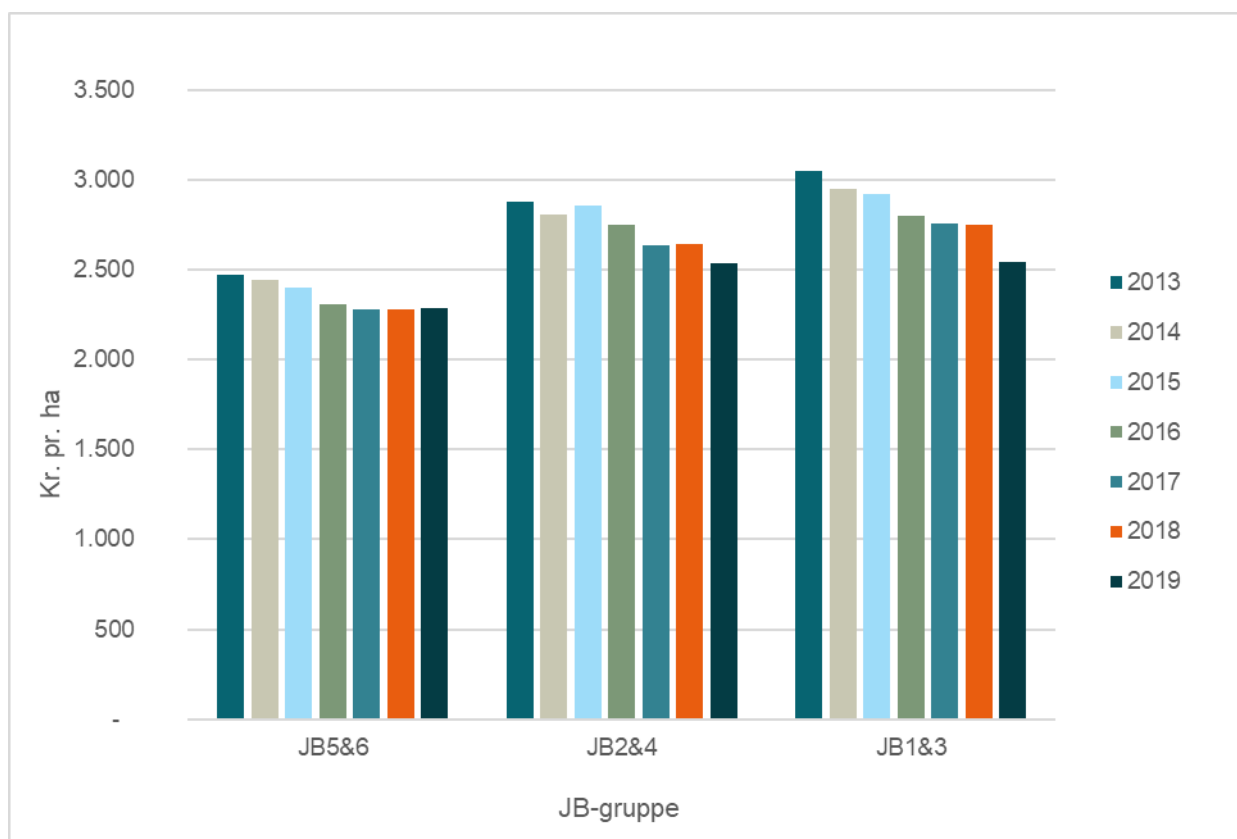
Opdeles priserne på JB-typerne JB1&3, JB2&4 og JB5&6 gives der ikke overraskende de højeste forpagtningspriser på JB5&6, både før og efter fradrag af EU-støtte. Forpagtningspriserne på JB2&4 ligger kun en smule over priserne på JB1&3, men tages der højde for en højere EU-støtte på JB1&3, medfører det en lavere gennemsnitlig forpagtningspris efter fradrag af EU-støtte på JB1&3, se figur 10 og 11. Det må dog bemærkes, at forskellen mellem JB1&3 og JB2&4 er meget begrænset for 2019.



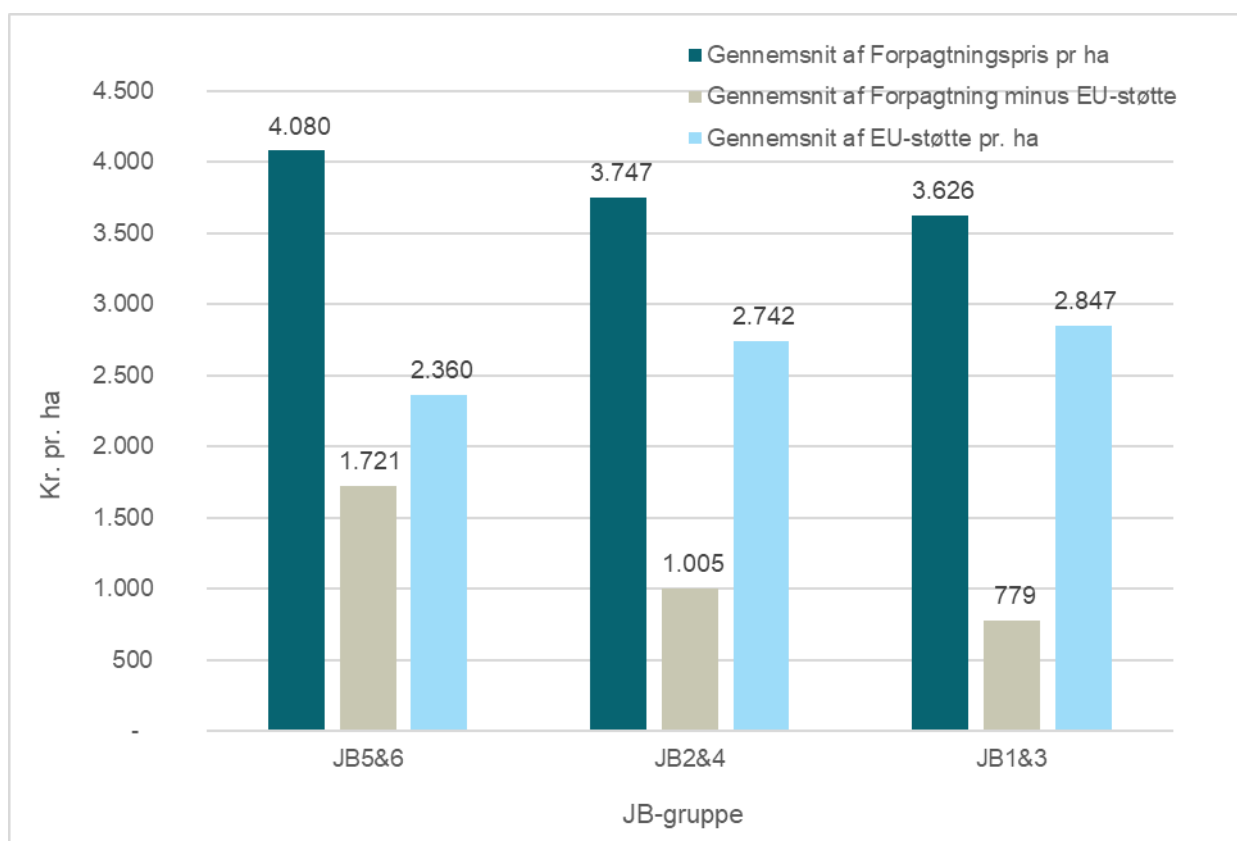
Figur 7 Gennemsnitlige forpagtningspriser, jordbonitet, 2013 til 2019



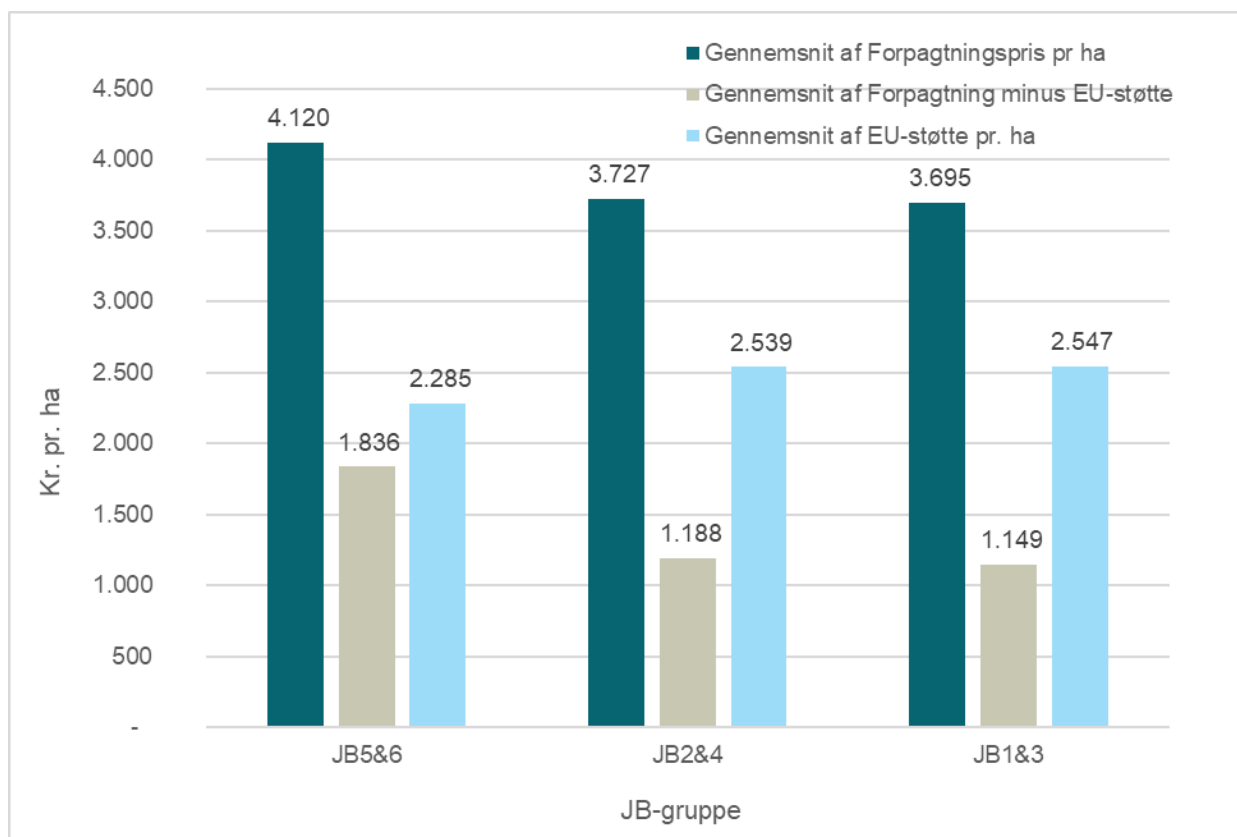
Figur 8 Gennemsnitlige forpagtningspriser efter fradrag af EU-støtte, jordbonitet, 2013 til 2019



Figur 9 Gennemsnitlig EU-støtte, jordbonitet, 2013 til 2019



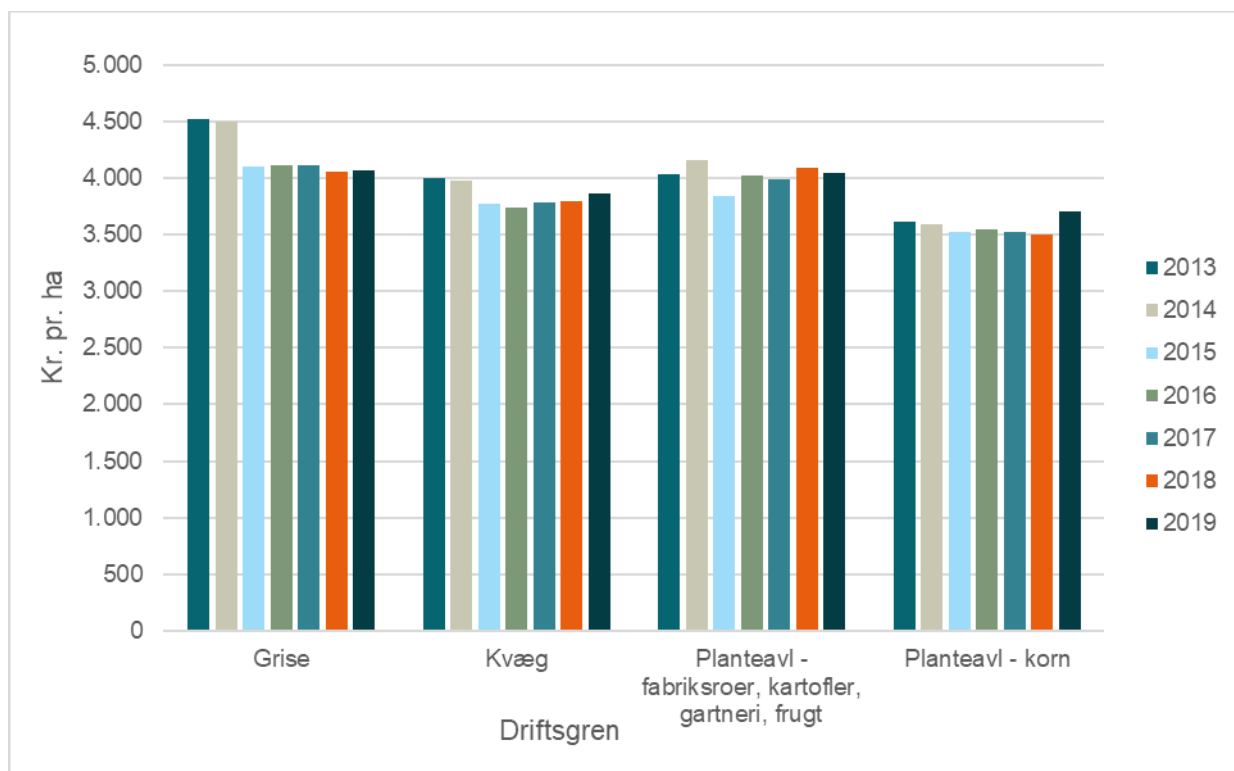
Figur 10 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, jordbonitet, 2013 til 2019



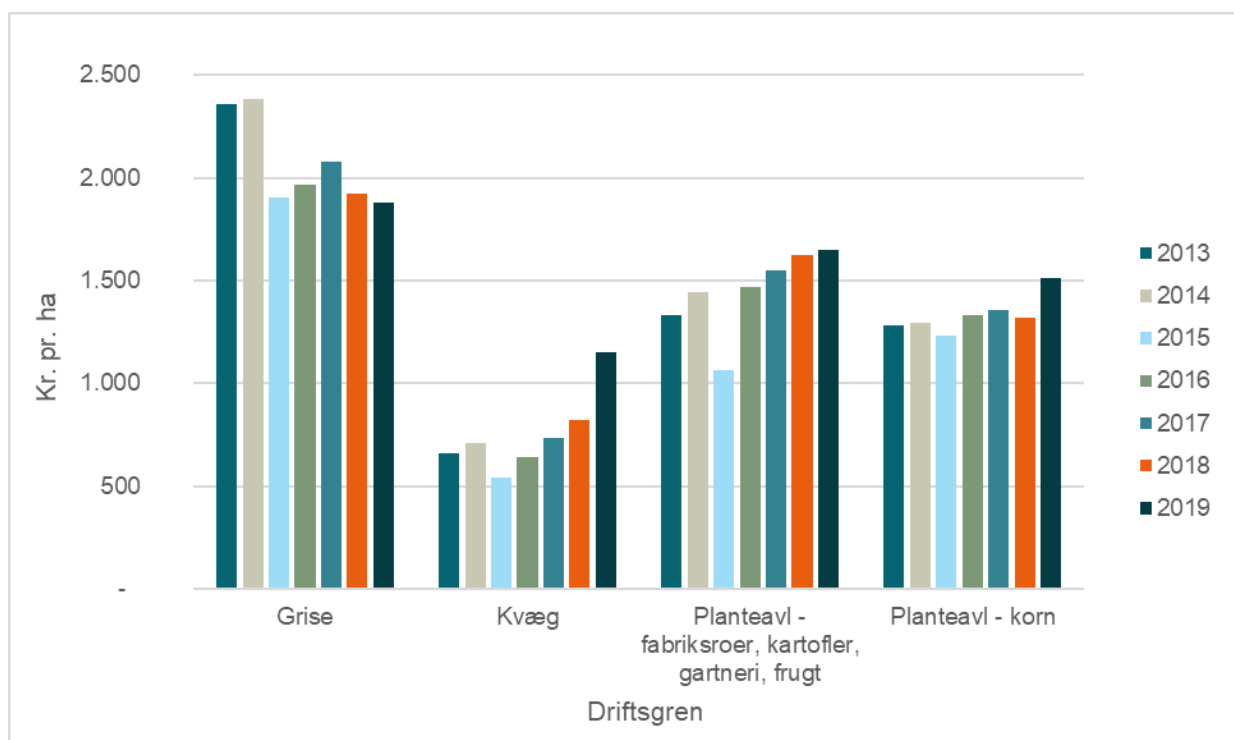
Figur 11 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, jordbonitet, 2019

Deles forpagtningspriserne op på driftsgrene, ligger planteavlsbedrifterne med korndyrkning som hovedproduktion lavest, og planteavlsbedrifter med specialafgrøder og grisebedrifter ligger højest. I

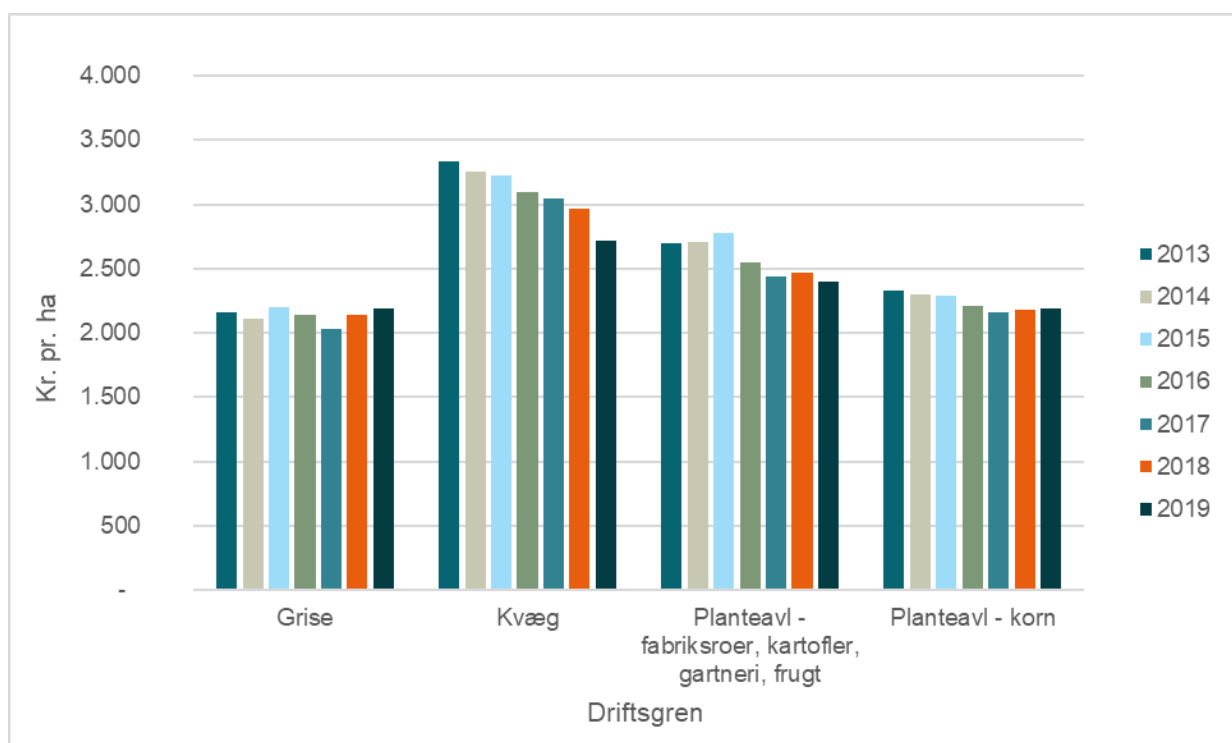
midten ligger kvægbedrifterne. Korrigeres der for EU-støtte, ændres billedet dog, således at kvægbedrifterne med den højeste EU-støtte falder ned på det laveste niveau. Herefter kommer planteavlsbedrifterne og til sidst griseproducenterne med de højeste forpagtningspriser efter fradrag af EU-støtte. I 2019 er forskellene dog knap så markante som i perioden fra 2013 - 2019, se figur 15 og 16.



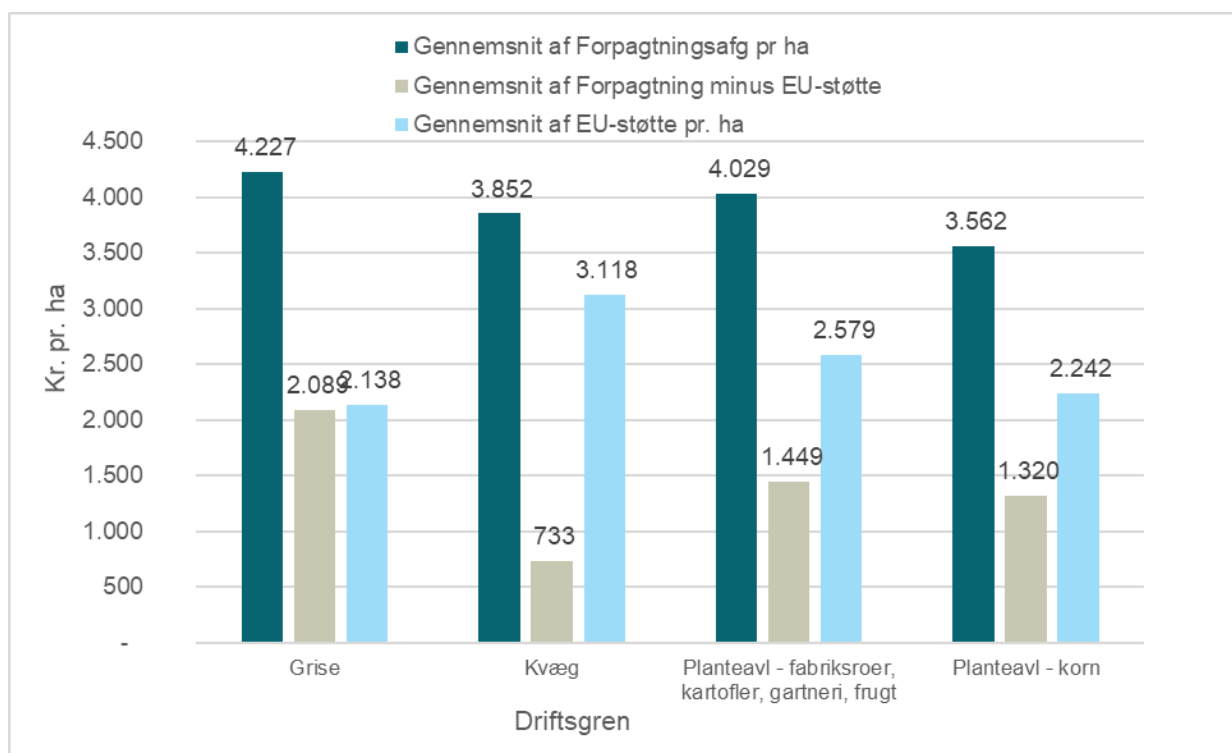
Figur 12 Gennemsnitlige forpagtningspriser, driftsgrene, 2013 til 2019



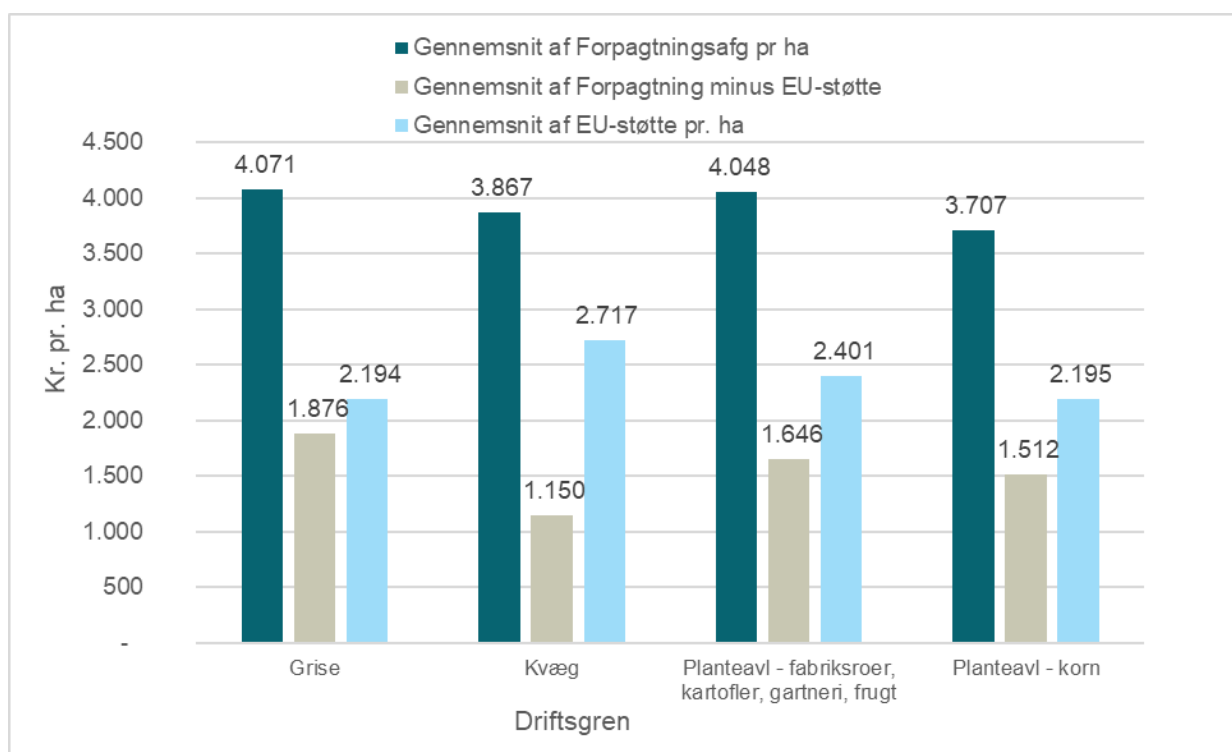
Figur 13 Gennemsnitlige netto forpagtningspriser, driftsgrene, 2013 til 2019



Figur 14 Gennemsnitlig EU-støtte, driftsgrene, 2013 til 2019

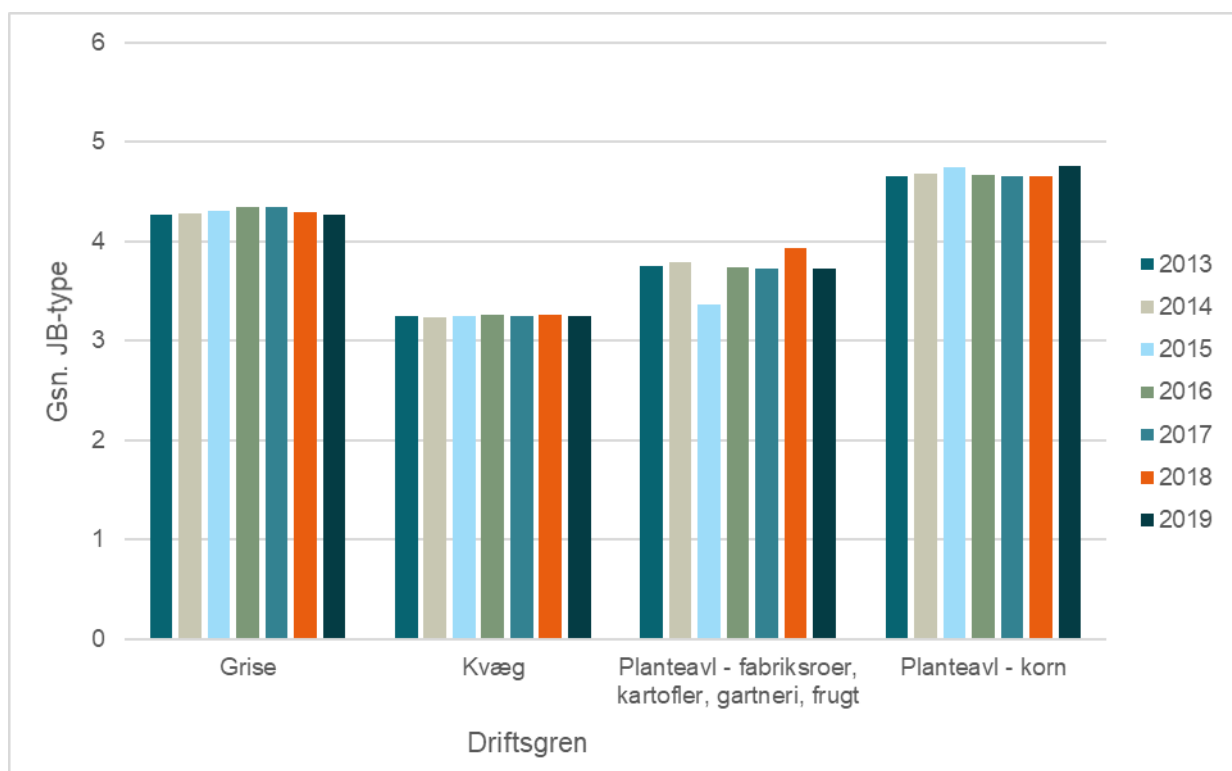


Figur 15 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, driftsgrene, 2013 til 2019



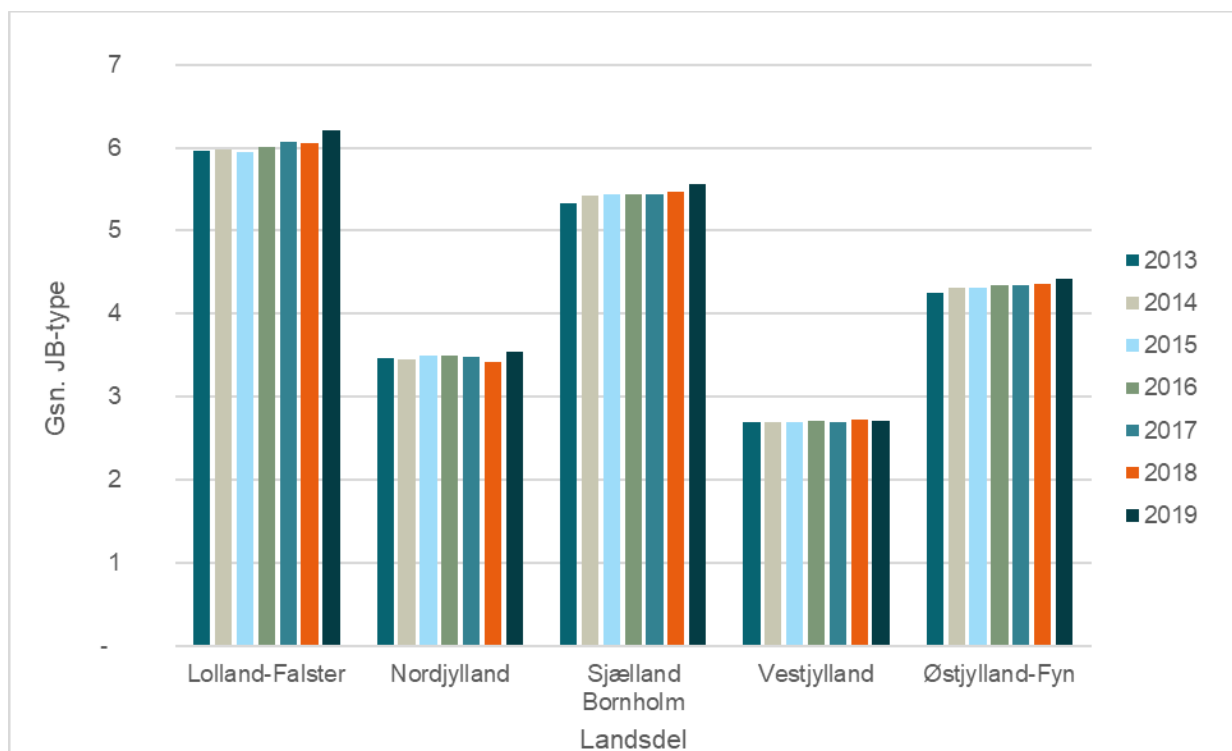
Figur 16 Gennemsnitlige forpagtningspriser, EU-støtte og netto forpagtningspriser, driftsgrene, 2019

Analyseres der på driftsgrenenes tilknytning til jordbonitet, viser analysen, at planteavlerne med hovedproduktion af korn som gennemsnit ligger på de fedeste jorde, og at kvægbedrifterne ligger på de magreste jorde. Planteavlere med specialafgrøder og griseproducenter ligger i mellemgruppen. Specielt for planteavlerne med hovedproduktion af korn står det i kontrast til, at disse bedrifter betaler de næstlaveste forpagtningspriser efter fradrag af EU-støtte.



Figur 17 Gennemsnitlig jordbonitet på forpagtet jord, driftsgrene, 2013 til 2019

Figur 18 viser, hvordan jordboniteten som gennemsnit er i de forskellige landsdele, hvilket også afspejles i forpagtningspriserne efter fradrag af EU-støtte, se figur 5 og 6. Dog ligger den gennemsnitlige forpagtningspris efter fradrag af EU-støtte på Sjælland-Bornholm tilsyneladende en smule under det niveau, som jordboniteten kunne berettigede til, se figur 5 og 6.



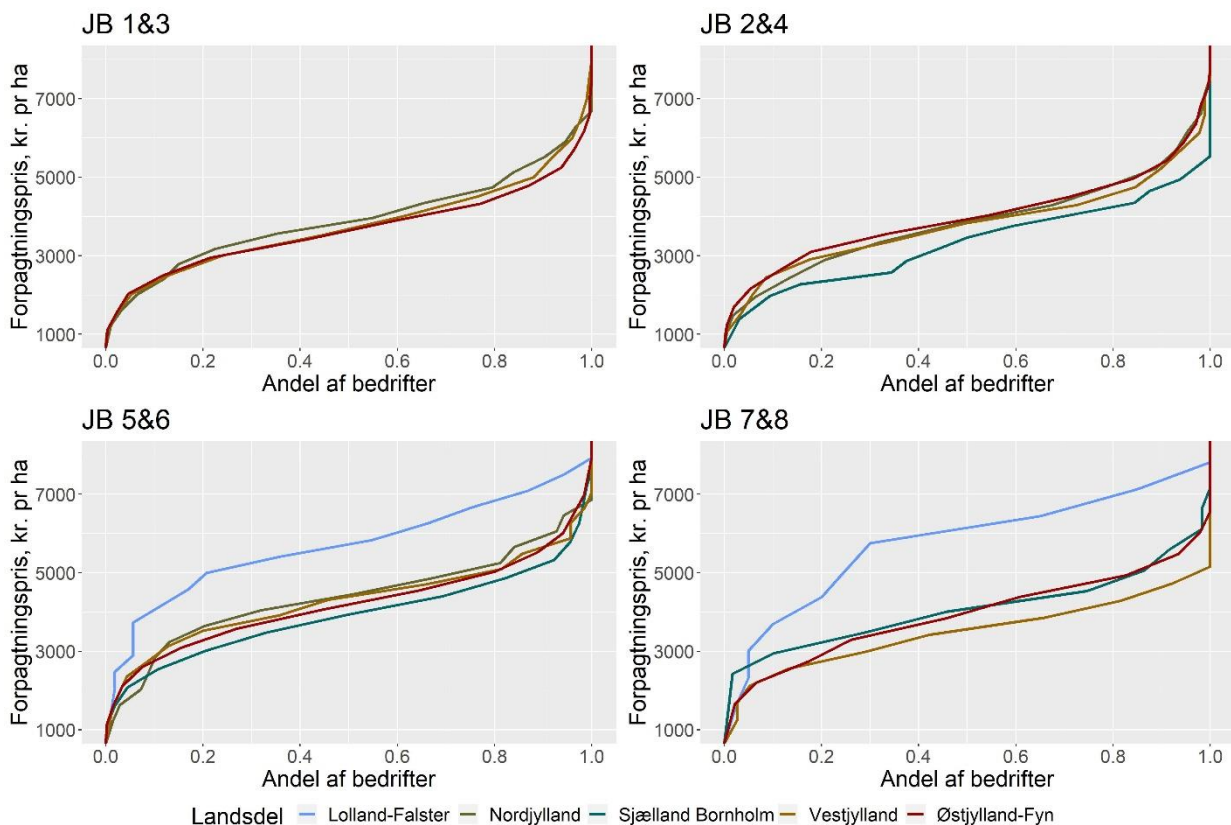
Figur 18 Gennemsnitlig jordbonitet på forpagtet jord, landsdele, 2013 til 2019

Figur 2 viser, at Lolland-Falster stikker væsentligt ud i forpagtningspriserne i forhold til resten af landet. De har også væsentligt højere jordbonitet i gennemsnit. Sjælland-Bornholm og Østjylland-Fyn har også jord, der er i samme klassificering, men de har ikke et prisniveau som Lolland-Falster. Der har været en tendens til faldende priser fra 2013 til 2017/2018. Det ser ud til, at de bedre jorder er steget i forpagtningspriser, da Lolland-Falster, Østjylland-Fyn og Sjælland-Bornholm er stigende i 2019, hvilket især ses på Lolland-Falster, hvor det er planteavlerne, der generelt betaler mere i forpagtningspriser. Forpagtningspriserne er også steget for den lette jord, hvor kvægbedrifterne også betalte mere for forpagtningerne. Både hvad angår landsdel og jordbonitet har der været stigende forpagtningspriser efter fradrag af EU-tilskud i en stor del af perioden fra 2015 til 2019.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er en langsommelighed i ændringer af priserne, da data er de faktisk betalte priser for et givent år, mens de aftalte priser kan være aftalt længe før, afhængig af de kontrakter, der er indgået. Data er altså en kombination af nye og gamle priser.

Forpagtningspriser opdelt efter jordbonitet og landsdel

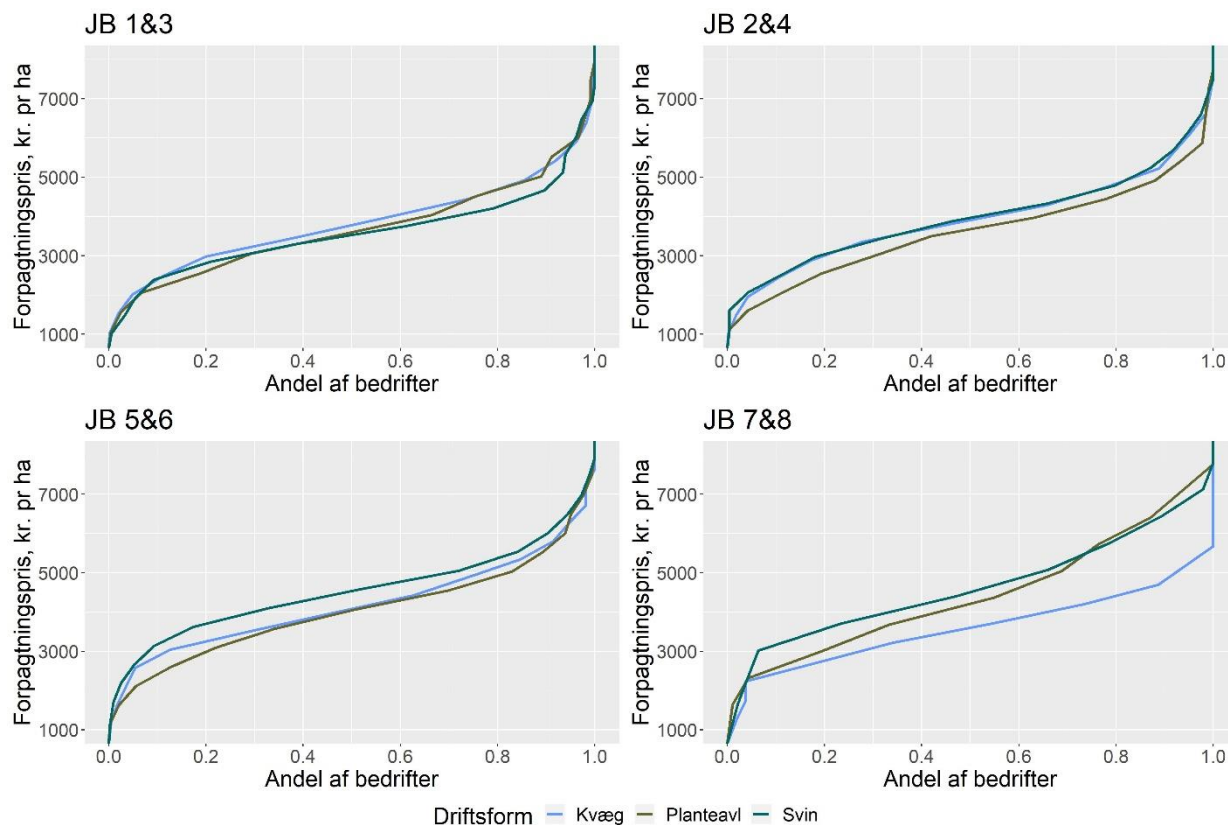
De følgende spredningsgrafer er udelukkende baseret på 2019-data og er opdelt efter forskellige faktorer. I nogle af figurerne vil nogle af opdelingerne ikke være med, da datagrundlaget ikke er stort nok til at kunne præsentere en spredningsgraf.



Figur 19 Spredningsgraf med forpagtningspriser, jordboniteter, landsdele

Da Lolland-Falster ikke har meget jord, der er klassificeret som mindre end JB 5, er der ikke nok data til, at de lettere jordtyper kan være med. Generelt ses det, at når der sammenlignes på konkrete jordtyper, er prisen nogenlunde ens på tværs af landsdele, med undtagelse af Lolland-Falster. Priserne her er væsentligt højere end de andre landsdele, selv når der justeres for jordbonitet. For JB 2&4 ser vi, at Sjælland-Bornholm har lidt lavere forpagtningspriser for jordtypen end de andre egne. For svær lerjord ses, at der generelt er lavere priser i forhold til JB 5&6, dog ligger Lolland-Falster lidt højere på JB 5&6. I Vestjylland er den svære lerjord ikke i høj kurs, da den ligger med de laveste priser af alle.

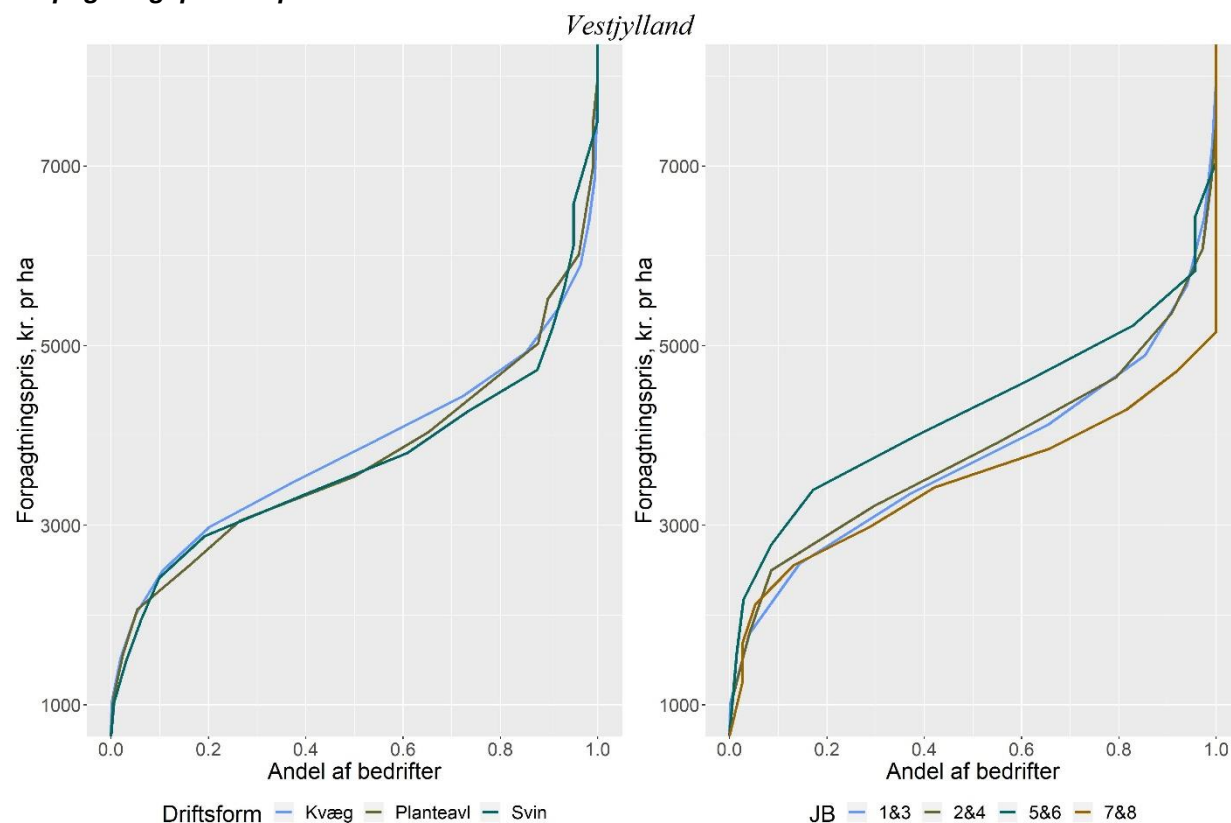
Forpagtningspriser opdelt efter jordbonitet og driftsform



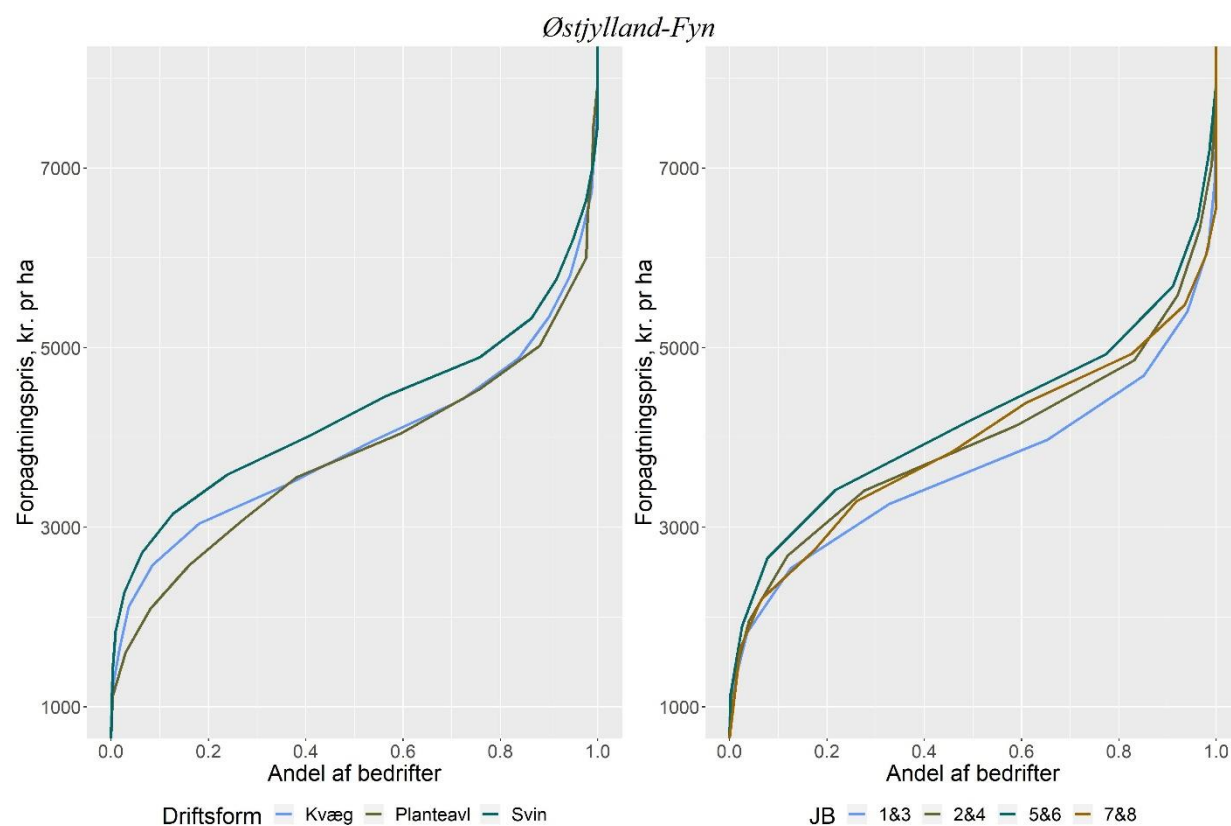
Figur 20 Spredningsgraf med forpagtningspriser, jordboniteter, driftsform

De forskellige driftsgrene er ikke væsensforskellige fra hinanden, men der er forskelle. Planteavl ligger generelt lavt, hvor den animalske produktion betaler lidt mere for forpagtninger på JB 2&4 og JB 5&6, hvilket kan skyldes, at den animalske produktion har brug for jord til foder og gødning. For den helt lette jord ses der ikke forskel på de forskellige driftsgrene.

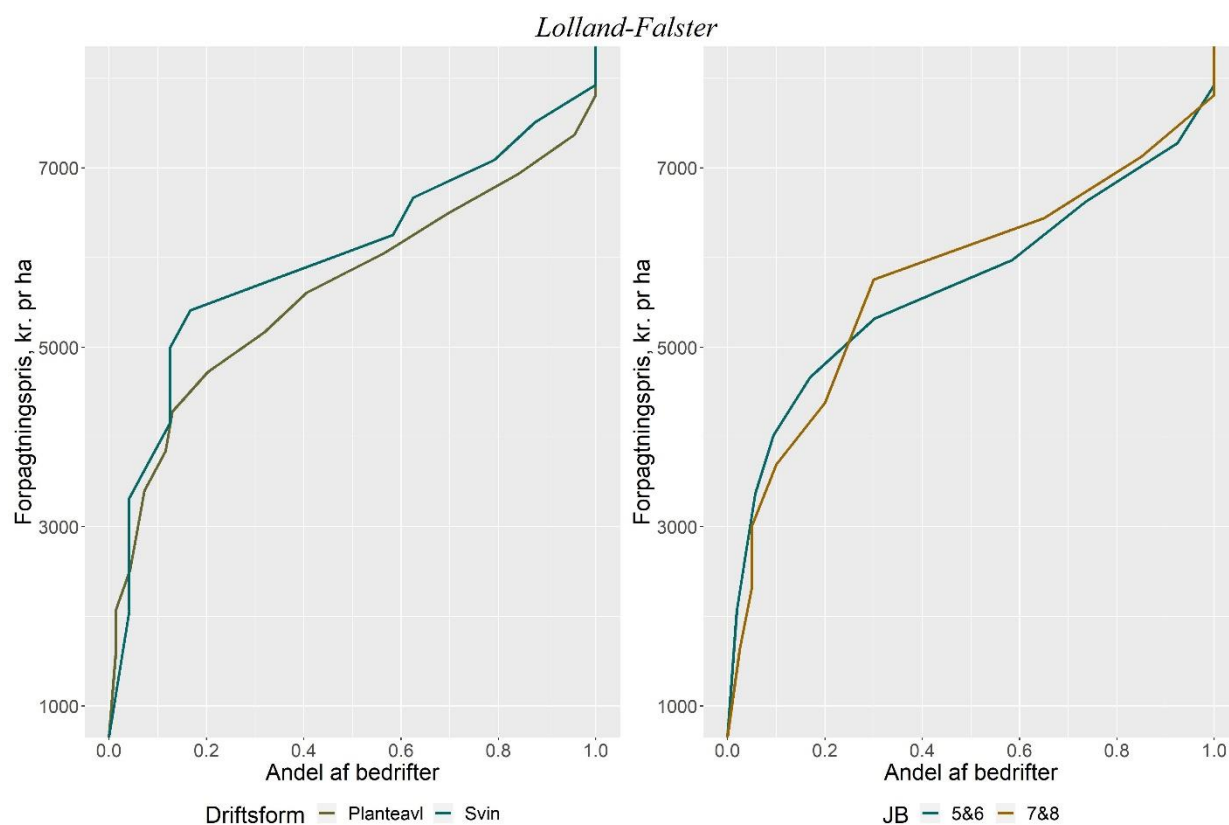
Forpagtningspriser opdelt efter landsdel



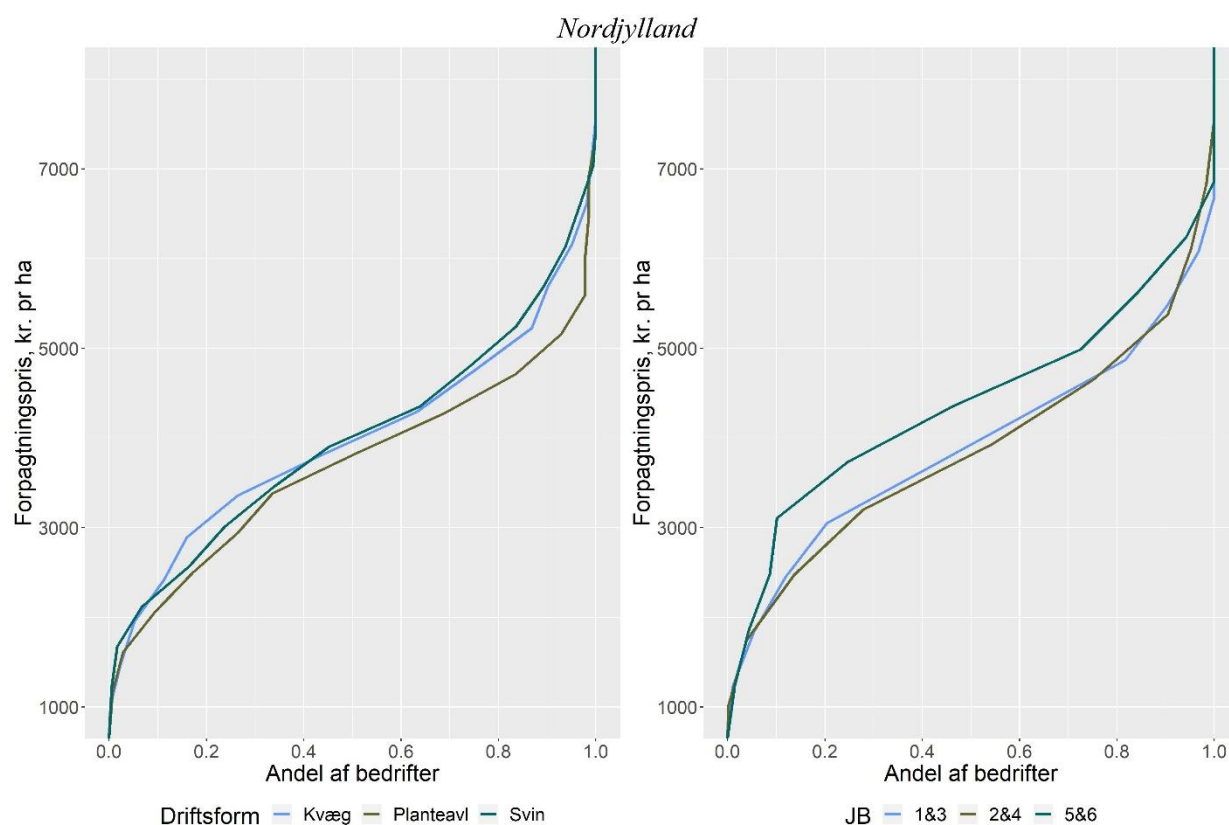
Figur 21 Spredningsgraf for forpagtningspriser i Vestjylland, driftsform, jordbonitet



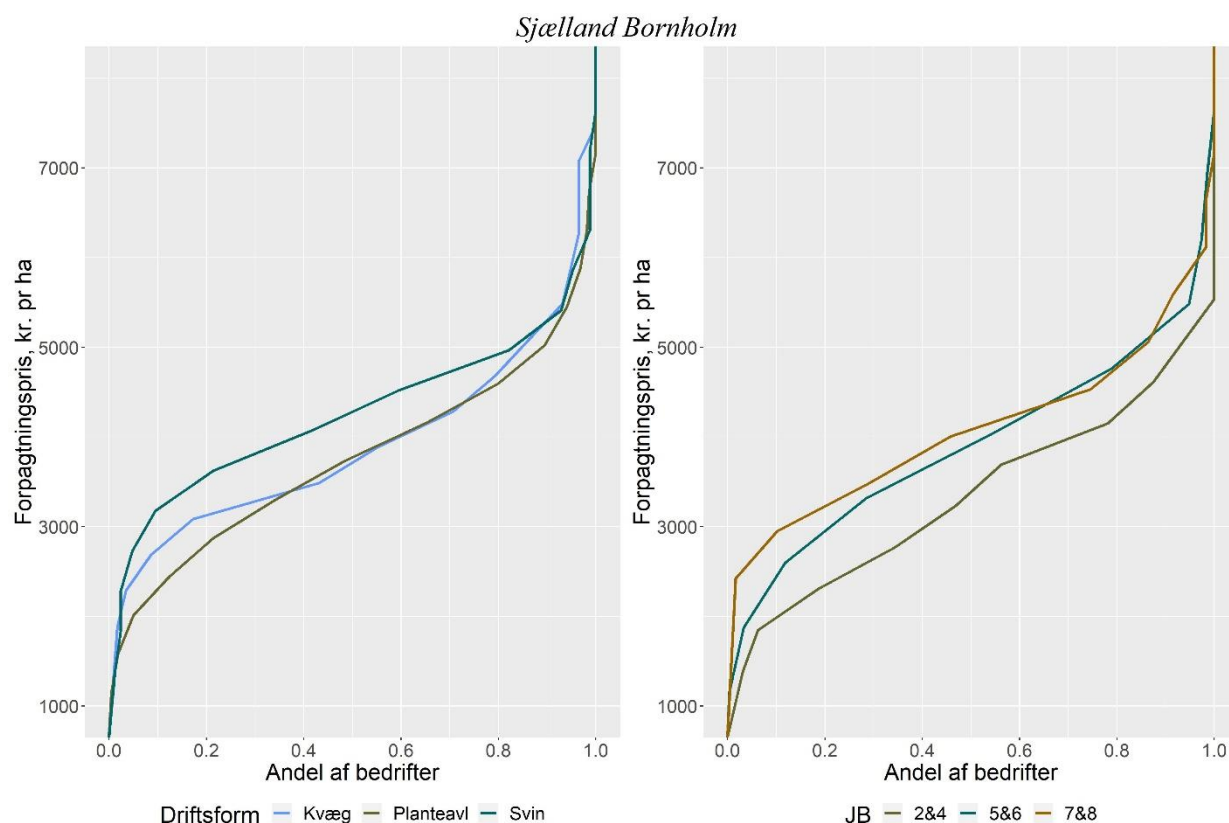
Figur 22 Spredningsgraf for forpagtningspriser i Østjylland-Fyn, driftsform, jordbonitet



Figur 23 Spredningsgraf for forpagtningspriser på Lolland-Falster, driftsform, jordbonitet



Figur 24 Spredningsgraf for forpagtningspriser i Nordjylland, driftsform, jordbonitet



Figur 25 Spredningsgraf for forpagtningspriser på Sjælland-Bornholm, , driftsform, jordbonitet

På venstre side ses det, at den animalske produktion betaler lidt mere i forpagtning af jorden. Kvæg- og svinebedrifter dominerer hver deres landsdel, og i de landsdele, hvor de er stærkest repræsenteret, ligger de også med de højeste forpagtningspriser.

På højre side ses, at JB5&6 har en højere pris end de andre jordtyper, med undtagelse af Lolland-Falster. Priserne på JB7&8 varierer lidt mellem at være dyre på Lolland Falster og billigst i Vestjylland.