

MARKEDET FOR LANDBRUGSEJENDOMME

December 2021
SEGES, L&F

STØTTET AF
promilleafgiftsfonden
for landbrug

SEGES

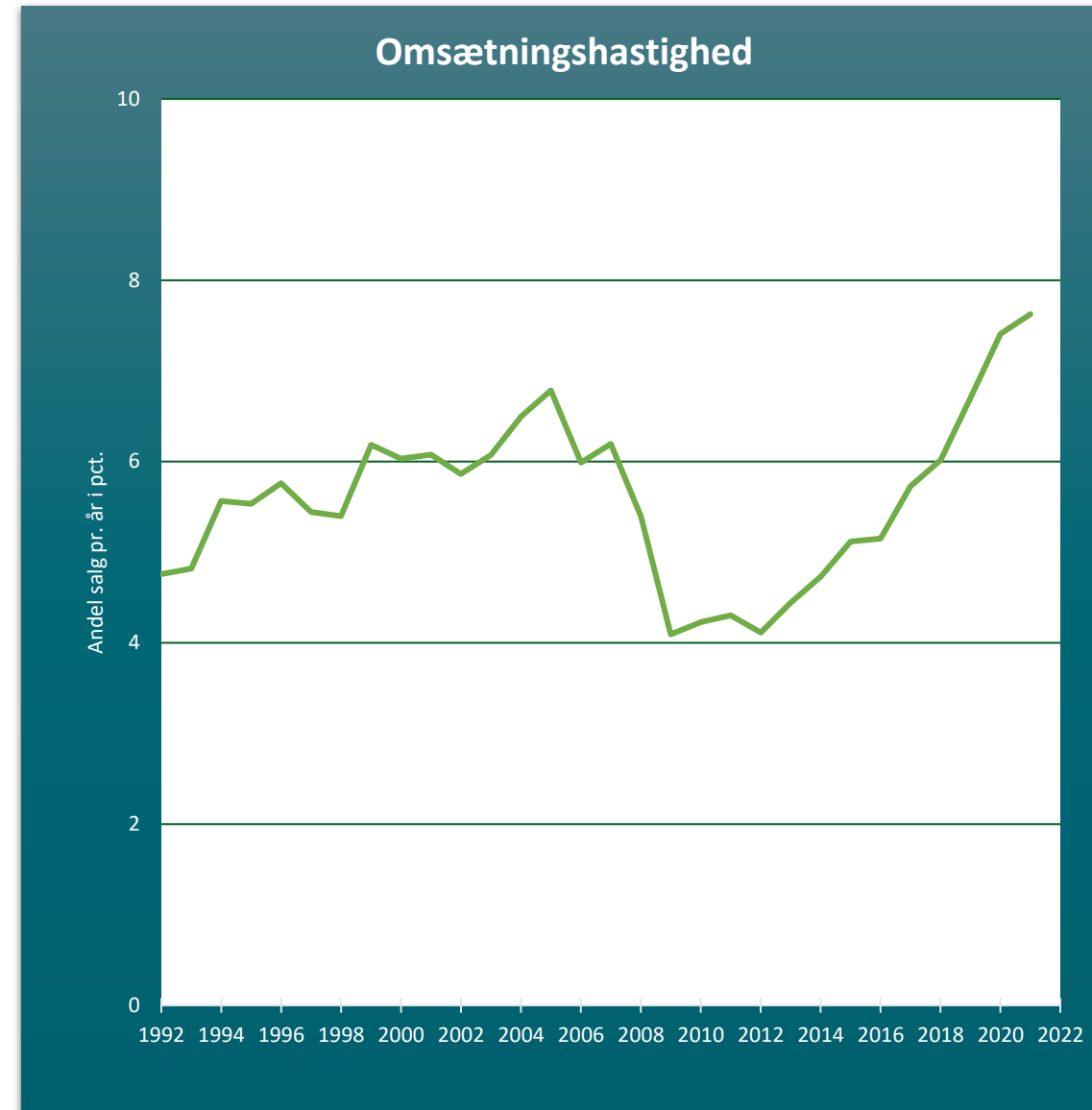
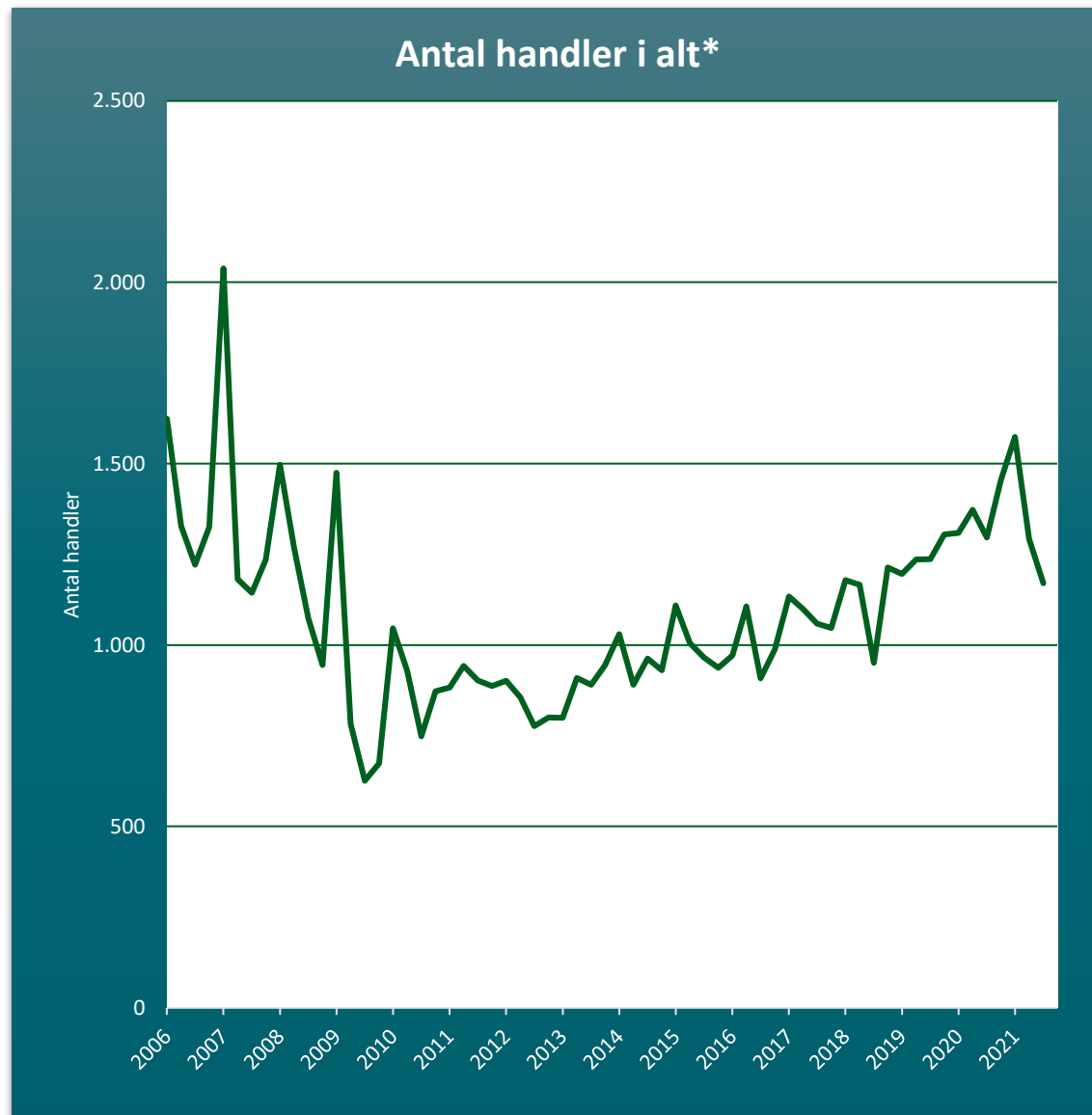


Markedet for landbrugsejendomme

Hovedkonklusioner:

- Omsætning og omsætningshastighed
 - Antal handler med landbrugsejendomme tog et stort dyk op til og under Finanskrisen
 - En af de væsentligste forklaringer er en kraftigt stigning i jordpriserne op til Finanskrisen, og under Finanskrisen blev kreditforholdene strammet kraftigt op
 - Siden 2010 har antallet af handler og i endnu højere grad omsætningshastigheden været stigende. Stigningen har fundet sted for alle tre typer af ejendomshandler samt for alle de opgjorte størrelse af ejendomme
 - Stigningen i omsætningen skyldes overvejende forbedrede økonomiske og finansielle forhold samt forbedret adgang til finansiering af handler med landbrugsejendomme
 - Strukturmæssigt går udviklingen i retning af færre bedrifter i størrelsen 15-60 ha og et nogenlunde uændret antal under 15 og over 60 ha.
- Konkurser og tvangsauktioner
 - Antallet af konkurser steg fra Finanskrisens start indtil perioden 2016-2019, hvor antallet af konkurser stagnerede
 - Siden 2019 har antallet været faldende, hvilket modsvarer en løbende forbedring af landbrugets økonomi
 - Set over hele perioden har konkurser inden for mælkebrug ligget højt
- Priser
 - Efter et kraftigt prisdyk under Finanskrisen, har ejendomspriserne stort set ligget uændret i intervallet 130-165.000 kr. pr. ha
 - Jo mindre ejendomme, der handles, jo tættere ligger priserne på boligmarkedet. Større ejendomme har nogenlunde fulgt ad prismæssigt, dog med kvartalsvise afvigelser
 - Historisk set har ejendomspriserne ligget mellem inflationsudviklingen samt inflation plus realvæksten i samfundet generelt
 - Tættest har priserne på landbrugsejendomme ligget på boligmarkedet indtil 2013-2015, hvor boligmarkedet steg hurtigere
 - Den aktuelle prissætning svarer nogenlunde til en beregnet produktionsværdi
- Landsdelspriser
 - Aktuelt ligger de bogførte ejendomspriser 5,7 pct. højere end Finanstilsynets vejledende priser i en nedskrivningsberegning
 - Der er dog store variationer mellem landsdelene – den største afvigelse findes i Midt- og Vestsjælland og på Bornholm

Markedet for landbrugsejendomme - Omsætning

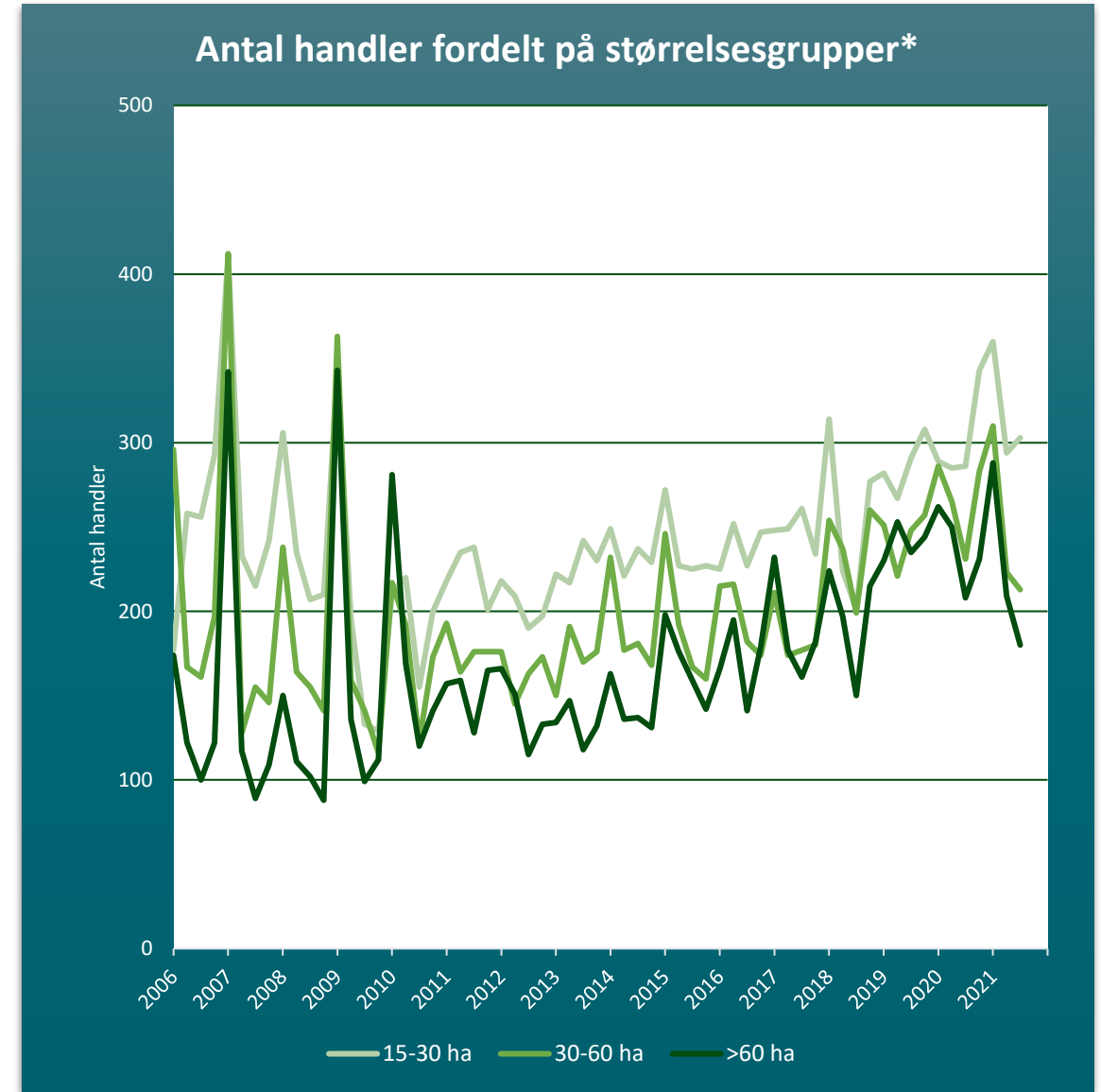
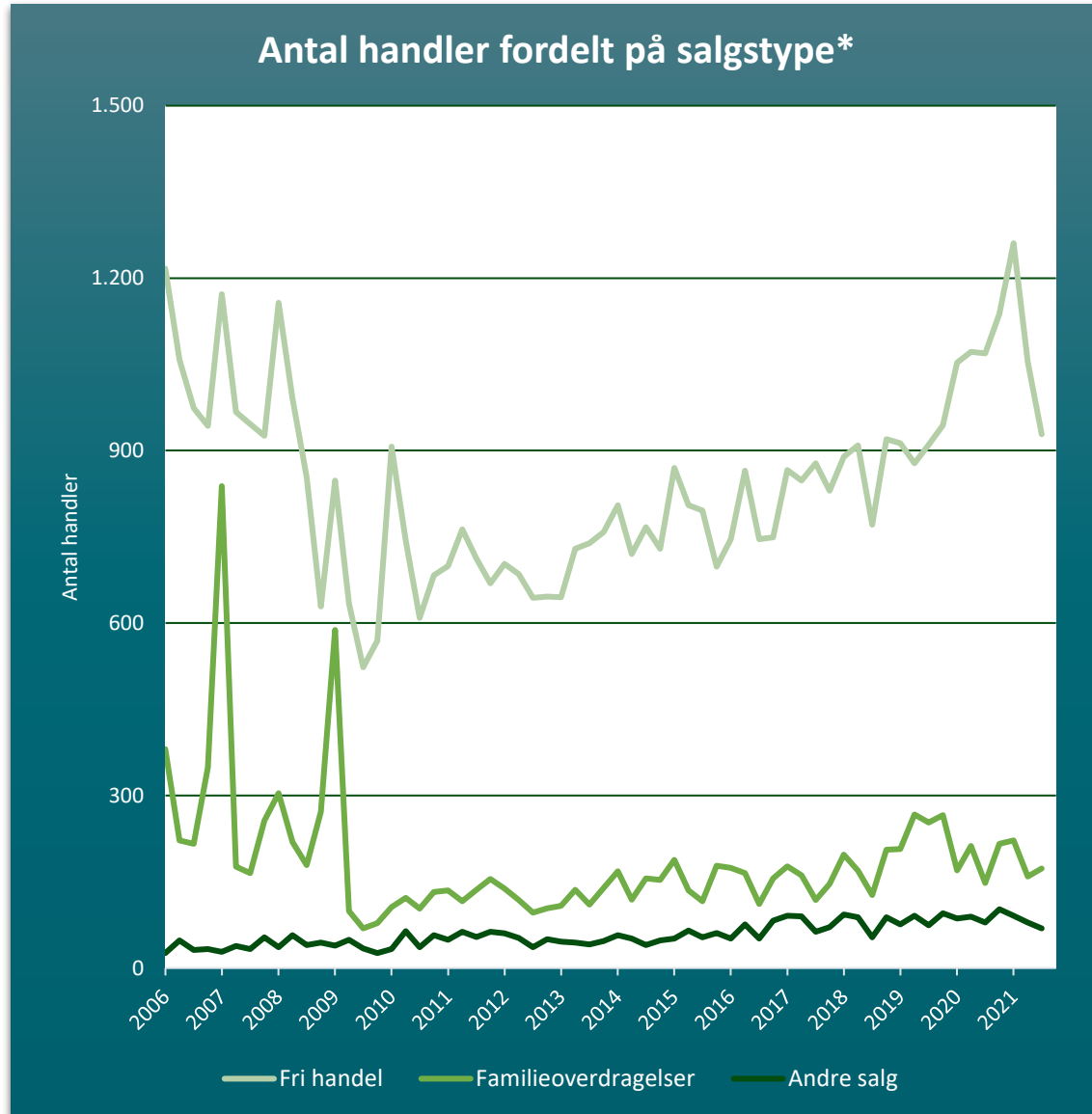


SEGES

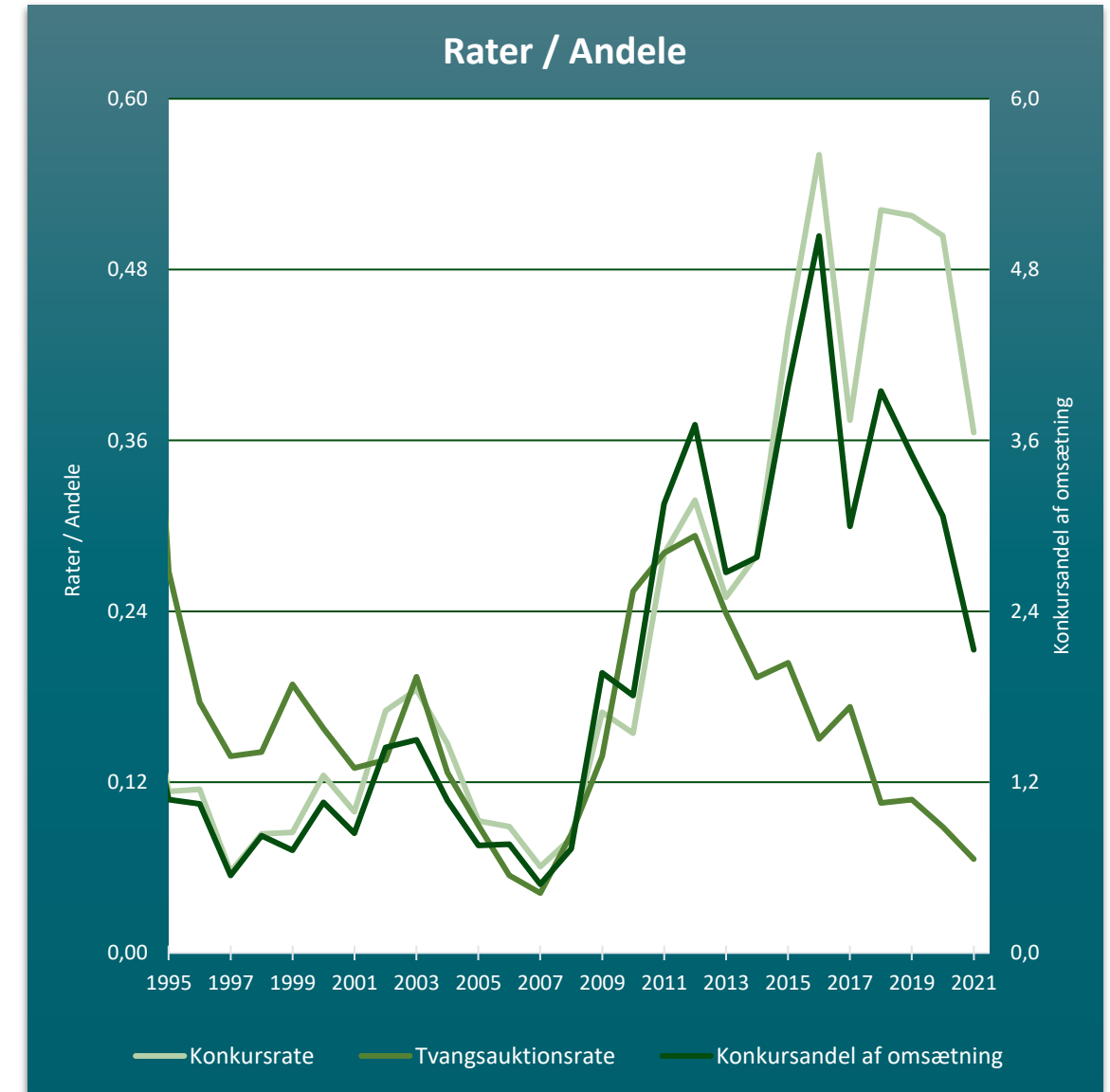
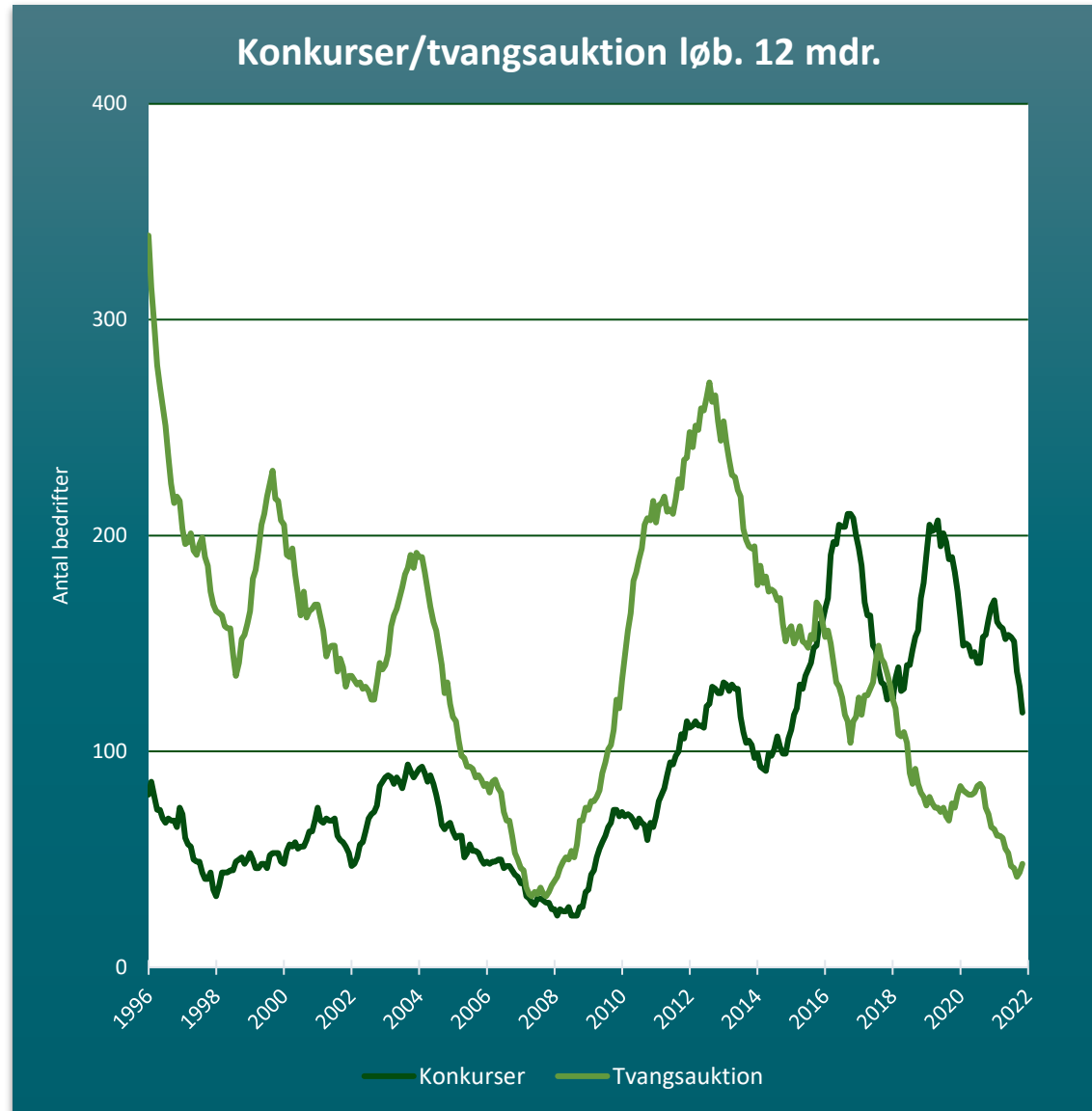
* Det seneste kvartal er en prognose fra DST, der bygger på de foreløbige indberetninger, hvor det skønnes, at ca. 70 pct. af det endelige antal er indberettet.



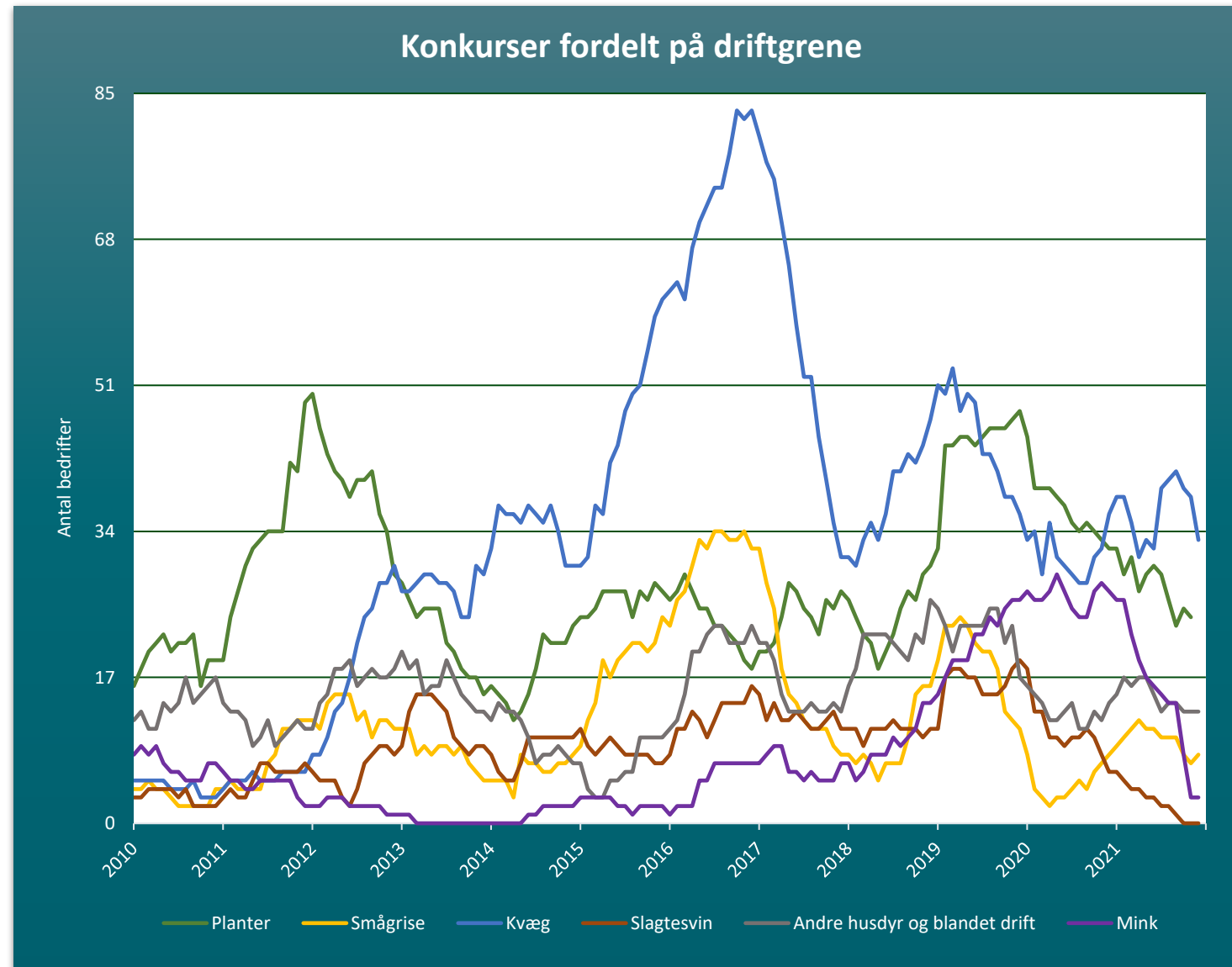
Markedet for landbrugsejendomme - Omsætning



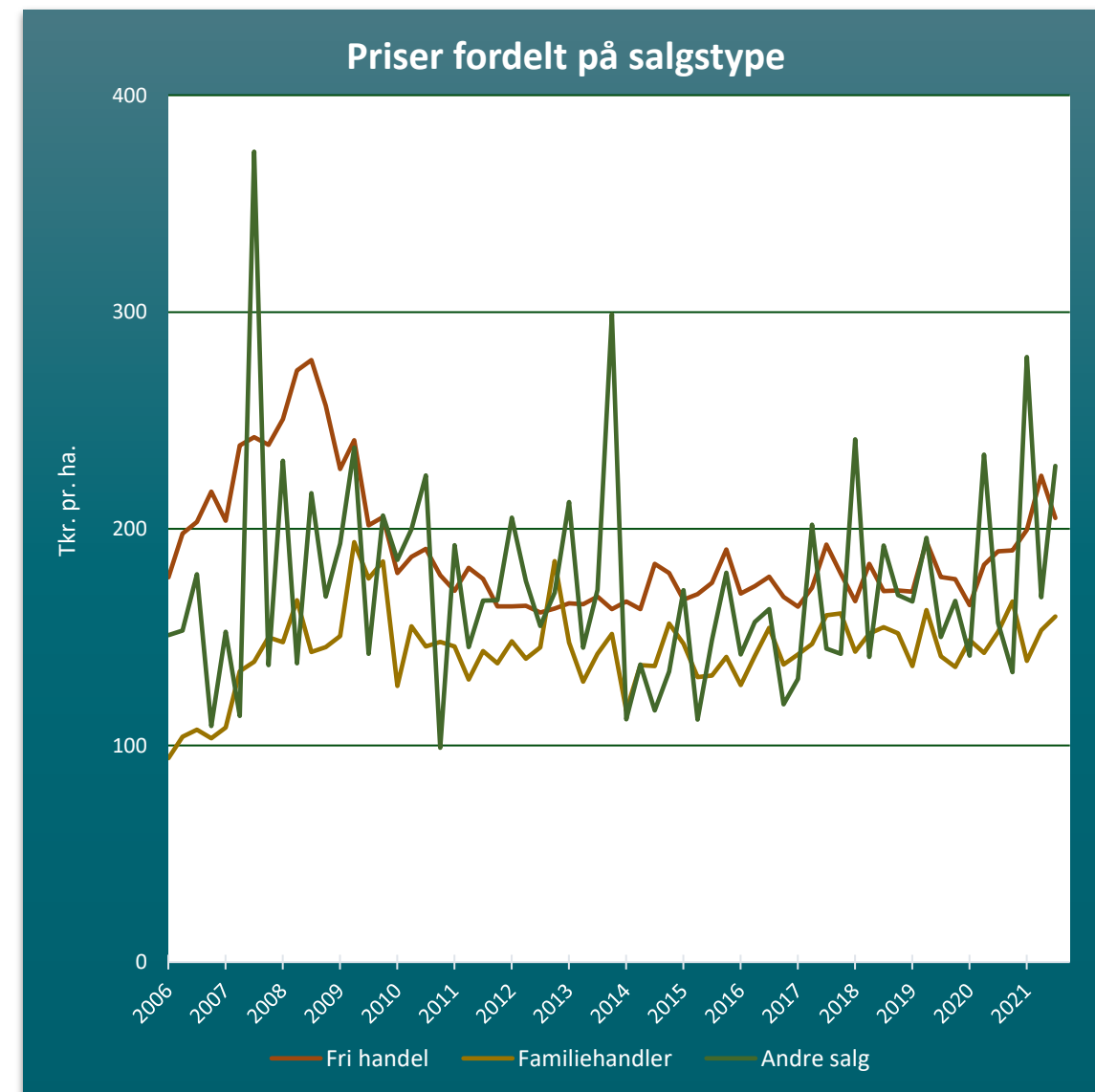
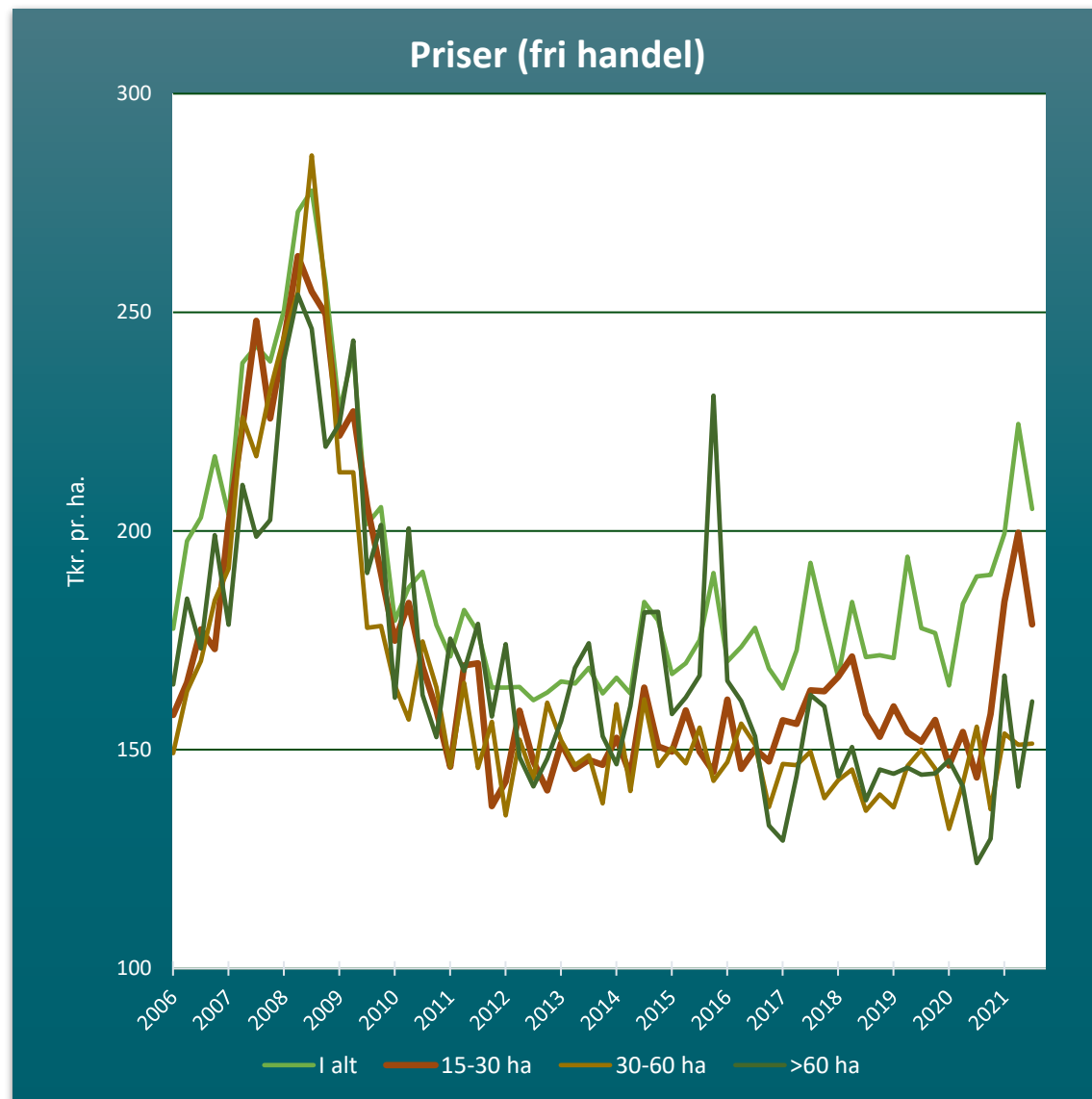
Markedet for landbrugsejendomme – Konkurser og tvangsauktioner



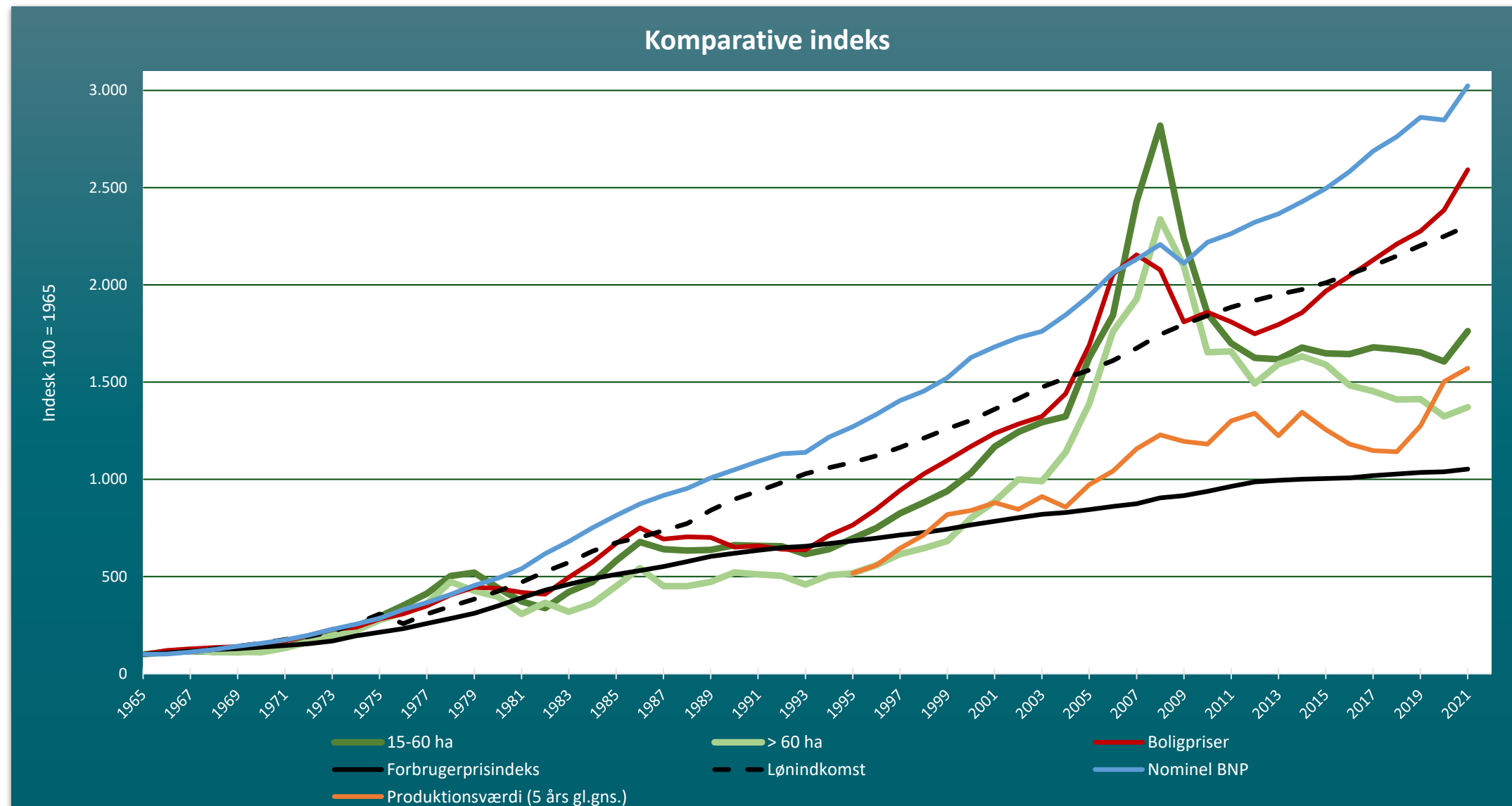
Markedet for landbrugsejendomme – Konkurer og tvangsauktioner



Markedet for landbrugsejendomme - Priser



Markedet for landbrugsejendomme – Komparative indikatorer



Markedet for landbrugsejendomme – FT's og bogførte landsdelspriser

Jordværdier

2020-regnskaber

Landsdel	Areal (ha)	Finanstilsynet*	Bogført	Difference
Vendsyssel	178.557	145.000	156.667	8,0
Himmerland/Thy/Mors/Salling	287.304	155.000	154.089	-0,6
Midtjylland	221.467	140.000	141.743	1,2
Østjylland	372.180	160.000	163.975	2,5
Vestjylland	304.371	125.000	130.854	4,7
Nordvestjylland	104.736	135.000	144.349	6,9
Sønderjylland	295.612	140.000	142.182	1,6
Fyn	141.666	140.000	156.442	11,7
Midt- og Vestsjælland	196.509	140.000	160.355	14,5
Sydsjælland/Stevns/Møn	184.518	150.000	165.205	10,1
Lolland/Falster	116.603	225.000	253.638	12,7
Bornholm	29.418	140.000	168.946	20,7
Samlet gennemsnit:		147.928	156.331	5,7
Samlet akkumuleret:	2.432.942	360	380	20,0

Jordpriser - Finanstilsynet ctr. bogført

