

LANDBRUG

2007:21 • 7. november 2007

Priser på landbrugsjord 2006

Resumé: Prisen på køb af ekstra landbrugsjord er for 2006 opgjort til 170.000 kr. pr. hektar, med udsving fra 156.000 til 191.000 kr. i de 5 regioner. I forhold til 2005 er der for hele landet tale om en stigning på 21 pct. Prisen for nye forpagtninger af jord er opgjort til 4.100 kr. pr. ha for 2006 mod 3.700 kr. i 2005.

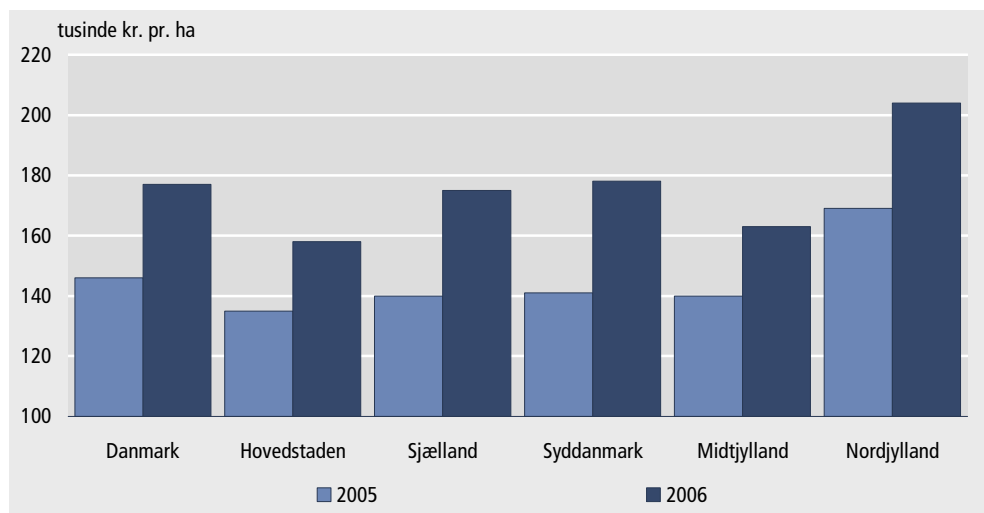
Kort om statistikken: Der er som led i et EU-projekt gennemført en undersøgelse af prisen på landbrugsjord. Ejendomskonsulenter i Landbrugsrådgivningen er blevet spurgt om deres skøn for priser i deres lokale område. Formålet har både været at undersøge priserne og at afprøve metoden til evt. brug i andre lande.

Resultater af undersøgelsen

Jord i omdrift dobbelt så dyr som jord med vedvarende græs

Prisen på køb af ekstra landbrugsjord er for jord i omdrift opgjort til 177.000 kr. pr. hektar, mens jord med vedvarende græs kun kostede 89.000 kr. Gennemsnitsprisen på jord er således 170.000 kr. pr. ha, svarende til, at de 2,7 mio. hektar landbrugsjord i Danmark, har en samlet værdi på 460 mia. kr.

Figur 1. Priser på køb af landbrugsjord i omdrift fordelt på regioner



Priser ved tilkøb af jord i fri handel

Landbrugsrådgivningens ejendomskonsulenter er blevet spurgt om deres skøn for priser pr. hektar når landmænd køber jord uden bygninger i fri handel. Omsætningen heraf vurderes at udgøre godt 50.000 hektar på årsbasis, dvs. ca. 2 pct. af det samlede landbrugsareal. Dette forhold spiller en rolle for i hvilket omfang disse resultater er repræsentative for værdien af den samlede landbrugsjord.

Den relativt beskedne omsætning af tillægsjord er samtidigt grundlaget for de enkelte ejendomskonsulenters skøn. Derfor kan ret få handler være baggrunden for de enkelte konsulenternes skøn.



Retvisende landsresultat De beregnede gennemsnitspriser for køb for hele Danmark vurderes at være retvisende, i hvert fald for jord i omdrift, mens de er mere usikre for arealer med vedvarende græs. Der offentliggøres derfor ikke detaljerede priser herfor. Vedvarende græs udgør 8,4 pct. af landbrugsjorden, hvorfor prisen for jord i omdrift stort set bestemmer gennemsnitsprisen for landbrugsjord.

Oversigtstabel 1. **Prisen på køb og forpagtning af landbrugsjord fordelt på regioner**

	Køb		Forpagtning	
	2005	2006	2005	2006
	1.000 kr. pr. ha		kr. pr. ha	
Danmark	140	170	3 726	4 113
Region Hovedstaden	134	156	2 546	2 953
Region Sjælland	137	170	4 104	4 341
Region Syddanmark	136	171	3 629	4 078
Fyn	129	187	3 667	4 572
Syddjylland	138	165	3 615	3 898
Region Midtjylland	135	157	3 546	4 063
Østjylland	163	187	3 592	4 411
Vestjylland	113	133	3 510	3 791
Region Nordjylland	158	191	4 068	4 279

Anm. Priserne i tabellen er vejede gennemsnit for jord i omdrift og for arealer med vedvarende græs.

Nogen usikkerhed for regionale resultater Prisen pr. hektar svinger noget, men ikke markant, regionerne imellem, jf. oversigtstabel 1 og 2. Forskellene synes ikke entydigt at kunne forklares med bonitet eller husdyrtæthed. I nogle tilfælde kan forskellene skyldes vanskeligheden ved at skønne en gennemsnitlig pris over en periode, især i perioder med store prisstigninger.

Stor stigning fra 2005 til 2006 Den markante stigning i landbrugsjord på 21 pct. på landsplan fra 2005 til 2006 synes også klart at være et retvisende resultat. Til sammenligning steg prisen på landbrugsjendomme mellem 10 og 100 hektar med 25 pct. fra 2005 til 2006. jf. ejendomsstatistikken.

Oversigtstabel 2. **Prisen på køb og forpagtning af landbrugsjord i omdrift fordelt på regioner**

	Køb		Forpagtning	
	2005	2006	2005	2006
	1.000 kr. pr. ha		kr. pr. ha	
Danmark	146	177	3 914	4 327
Region Hovedstaden	135	158	2 829	3 257
Region Sjælland	140	175	4 301	4 553
Region Syddanmark	141	178	3 831	4 320
Fyn	132	193	3 869	4 843
Syddjylland	145	173	3 817	4 127
Region Midtjylland	140	157	3 704	4 254
Østjylland	170	194	3 768	4 650
Vestjylland	117	138	3 655	3 948
Region Nordjylland	159	207	4 240	4 453

Også stigning for forpagtninger Undersøgelsen har også omfattet prisen på nye forpagtninger, og her viser resultaterne en pris i 2006 på 4.327 kr. pr. hektar i omdrift mod 3.914 kr. året før. Den stigende tendens er klar i alle regioner. Periodiseringen af resultaterne er dog ikke entydig, idet der i spørgsmålsformuleringen ikke tydeligt har været taget højde for tidsforskydningen mellem kontrakttidspunkt og betalingstidspunkter.

Usikker pris for forpagtninger af arealer med vedvarende græs

Prisen for forpagtning af vedvarende græs er for 2006 opgjort til 1.770 kr. pr. ha for hele landet mod 1.670 i 2005. Resultaterne for vedvarende græs er behæftet med betydelig usikkerhed, da mange konsulenter øjensynligt ikke har haft et grundlag for at svare. Det er derfor valgt ikke at offentliggøre regionale resultater.

Sammenligning med salgsstatistikken

Det har også været et formål med undersøgelsen at sammenligne resultaterne fra undersøgelsen (oversigtstabel 1) med priserne i ejendomssalgsstatistikken, hvor der er resultater for ejendomme med jord og bygninger, herunder stuehuse. Som det ses af oversigtstabel 3, er der en rimelig grad af overensstemmelse, dog med region Hovedstaden, hvor beboelsesværdien er meget høj, som en klar undtagelse. Køb af jord til bymæssige formål spiller også en rolle i andre dele af landet.

Oversigtstabel 3.

Sammenligning mellem ejendomspriser og jordpriser. 2006

	Ejendoms- salgsstatistikken ¹	Pilot undersøgelsen	Ejendoms- salgsstatistikken ¹	Pilot undersøgelsen
	1.000 kr. pr. ha		Danmark = 100	
Danmark	185	170	100	100
Region Hovedstaden	265	156	143	92
Region Sjælland	229	170	124	100
Region Syddanmark	175	171	95	101
Fyn	204	187	110	110
Syddjylland	164	165	89	97
Region Midtjylland .	171	157	92	92
Østjylland	191	187	103	110
Vestjylland	159	133	86	78
Region Nordjylland	178	191	96	112

¹ Landbrugsejendomme, 10-100 hektar, køb i almindelig fri handel

Det skal bemærkes, at den rene jordpris, belyst gennem pilotundersøgelsen, ligger tættere på niveauet i salgsprisstatistikken end ventet. Groft skønnet er 30 pct. af ejendomspriserne bygninger, hvorfor der burde være en forskel på de to priser af størrelsesorden 50.000 kr. pr. hektar. Omvendt er der tale om noget forskellige ”markeder” for jord/ejendoms køb, idet lovgivningens grænser for sammenlægning m.v. kan spille en rolle. Det skal tilføjes, at salgsstatistikken, som er kvartalvis, viser stigninger i både 2005 og 2006 på over 30.000 kr. pr. ha fra 1. til 4. kvartal. Det bør også noteres, at priserne for landbrugsejendomme, målt i kr. pr. hektar, er mere end fordoblet siden 2000.

Sammenligning med Regnskabsstatistikken

Der er også foretaget en sammenligning af forpagtningspriserne med resultater fra Regnskabsstatistik for landbrug (Fødevareøkonomisk institut). Sammenligningen, jf. oversigtstabel 4, kompliceres både af, at tallene på grund af Strukturreformen vedrører forskellige inddelinger af Danmark og af, at regnskabsstatistikken giver tal for alle løbende forpagtningsaftaler, mens pilotundersøgelsen fokuserer på nye aftaler.

Oversigtstabel 4.

Sammenligning mellem forpagtningspriser. 2005

	Regnskabs- statistikken ¹	Pilot undersøgelsen	Regnskabs- statistikken ¹	Pilot undersøgelsen
	kr. pr. ha		Danmark = 100	
Danmark	2 957	3 726	100	100
Hovedstaden og Sjælland	3 186	3 816	108	102
Fyn	3 560	3 667	120	98
Jylland	2 920	3 706	99	99

¹ Landbrugsregnskabsstatistik, Serie A, Fødevareøkonomisk Institut.

Resultaterne i pilotundersøgelsen synes dog delvis at blive understøttet af resultaterne i regnskabsstatistikken. Med stigningerne i salgspriser in mente, er det forventeligt, at prisen på nye forpagtninger i 2005 ligger over gennemsnit for alle forpagtninger.

Erfaringer vedrørende undersøgelsen

Opbakning fra Landbrugsrådgivningen

Før iværksættelse af undersøgelsen var der kontakt til Landbrugets Rådgivningscenter, som har støttet op om arbejdet og vores henvendelse til de ca. 80 ejendomskonsulenter. Konsulenterne har seriøst og frivilligt bidraget til at undersøgelsen har kunnet gennemføres, selvom mange har fundet det vanskeligt at give kvalificerede skøn.

Der blev udarbejdet en vejledning til konsulenterne, hvor baggrund, formål og definitioner blev nærmere beskrevet. Der blev lagt vægt på at prisskøn skulle baseres på rene markedsbestemte aftaler. Desuden blev det anvist, hvordan man skulle forholde sig til forpagtninger, hvor kapitelstaksten bestemmer den endelige pris. Ved en eventuel senere undersøgelse skal periodiseringen af forpagtningspriser nærmere defineres.

Det er vurderingen, at ejendomskonsulenterne er den mest relevante ekspertgruppe som kan spørges. Dels har de kendskab til mange handler, dels har de næppe en interesse i at oplyse særligt høje eller særligt lave priser, da de ofte samarbejder med både køber og sælger. Ved en fremtidig undersøgelse bør der spørges kort efter årets afslutning.

Skøn på kommunebasis

Konsulenterne blev bedt om at give deres skøn opdelt på kommuner, som de er fra 1. januar 2007. Denne inddeling synes overordnet at have været fornuftigt, om end nogle konsulenter har givet flere svar pr. kommune og andre har svaret for flere kommuner under et. Det skal tilføjes, at kommuner målt på landbrugsareal strækker sig fra nul til knap 100.000 hektar.

I oversigtstabel 5 er vist antallet af besvarelser på regioner og landsdele. Det skal nævnes, at nogle konsulenter har svaret i fællesskab. Som det fremgår, har mange fundet det svært at svare for jord med vedvarende græs.

Oversigtstabel 5. Antal indkomne besvarelser fordelt på spørgsmål og regioner. 2006

	Køb		Forpagtning	
	Jord i omdrift	Vedvarende græs	Jord i omdrift	Vedvarende græs
	antal			
Danmark	109	71	96	46
Region Hovedstaden	7	5	6	5
Nordsjælland ¹	6	5	5	5
Bornholm	1	-	1	-
Region Sjælland	25	18	23	12
Region Syddanmark	26	13	25	10
Fyn	11	1	10	-
Syddjylland	15	12	15	10
Region Midtjylland .	33	24	33	18
Østjylland	18	13	18	11
Vestjylland	15	11	15	7
Region Nordjylland	18	11	9	1

¹ Inkl. København og omegn.

Der var lidt færre besvarelser for 2005 end for 2006, men med samme relative fordeling som i 2006. Med hensyn til Bornholm skyldes de få svar, at der kun er én ejendomskonsulent. Derfor er der kun beregnet resultater for den samlede Region Hovedstaden.

God dækning af besvarelser om jord i omdrift I oversigtstabel 6 er besvarelserne opdelt efter antal og kommuner. Det kan nævnes, at de 26 kommuner uden besvarelse for køb af jord i omdrift kun repræsenterer 1,4 pct. af det samlede landbrugsareal, mens de 60 kommuner uden besvarelse for forpagtning af vedvarende græs repræsenterer 45 pct. Ved en eventuel senere undersøgelse vil det blive overvejet at udelade spørgsmål om jord med vedvarende græs.

Oversigtstabel 6. **Kommuner fordelt efter antal besvarelser. 2006**

	Køb		Forpagtning	
	Jord i omdrift	Vedvarende græs	Jord i omdrift	Vedvarende græs
	antal kommuner			
Total	98	98	98	98
Ingen svar	26	46	33	60
1 svar	44	36	42	30
2 svar	21	13	16	8
3 svar og derover	7	3	7	-

Regionale opdelinger Undersøgelsen giver ikke noget endeligt svar på, om det er tilstrækkeligt holdbart at opdele resultaterne på landsdele og regioner. På den ene side er der forskelle, der ikke forekommer logiske, men på den anden side er tallenes niveau troværdige. Som supplement til de regionale resultater i salgsstatistikken har de regionale resultater i pilotundersøgelsen en væsentlig værdi.

Arbejdet i Eurostat Undersøgelsens resultater, konkret som metodemæssigt, vil blive fremlagt i Eurostat og vil indgå i arbejdet med at indsamle priser på landbrugsjord, et område hvor en række medlemslande enten ikke har resultater eller har resultater, som ikke kan sammenlignes.

Baggrundsoplysninger

Mere information Undersøgelsens baggrund, metode, resultater og erfaringer er mere udtømmende beskrevet i en rapport til Eurostat, som kan fås ved henvendelse. Information vedrørende priser på landbrugsejendomme findes på www.statistikbanken.dk/EJEN7 og www.statistikbanken.dk/EJEN77. Forpagtningspriser kan udledes af regnskabsstatistikken for landbrug, som findes på www.foi.dk

Seneste offentliggørelse Der er ikke tidligere gennemført en tilsvarende undersøgelse.

Næste offentliggørelse Der er ikke planlagt en ny undersøgelse.

Henvendelse Agnete Nilsson, tlf. 39 17 30 38, agn@dst.dk

Kilder og metoder

Undersøgelsens formål og baggrund Undersøgelsens formål har været at afprøve om ekspertskøn er en brugbar metode til at belyse priser på landbrugsjord. Undersøgelsen er sket på initiativ fra Eurostat, som ønsker at alle medlemslande oplyser priser på køb og forpagtning af landbrugsjord og at det sker ud fra ensartede definitioner. Dette er langt fra tilfældet i dag.

<i>Definitioner</i>	Ved salgspriser er spurgt om prisen ved landmænds køb af ekstra jord (uden bygninger) eksklusiv salgsmkostninger m.v. Ved forpagtning er spurgt om prisen på nye forpagtninger eksklusive kontraktomkostninger. I begge tilfælde forudsættes at betalingsrettigheder følger jorden. Hvor kapitelstakster indgår i prisen blev der opfordret til at anvende en pris på 90 kr. pr. 100 kg, omtrent svarende til priserne i 2006.
<i>Behandling af data</i>	En del oplysninger er indsendt som intervaller (f.eks. 135.000-185.000 kr. pr. hektar). Her har Danmarks Statistik beregnet et simpelt gennemsnit. Det samme er tilfældet ved flere oplysninger pr. kommune. Hvor der har manglet besvarelser, er anvendt gennemsnit for landsdel, subsidiært region. I enkelte tilfælde er data baseret på naboregioner.
<i>Sammenvejning af resultater</i>	De enkelte resultater pr. kommune er vejet sammen til gennemsnit ved hjælp af kommunernes areal med henholdsvis jord i omdrift og jord med vedvarende græs. Det er vurderet, bl.a. ud fra landbrugs- og gartneritællinger, at der er et omtrent proportionalt forhold mellem samlet areal, solgte arealer og forpagtede arealer. Der er ikke forsøgt fremskaffet oplysninger om de faktiske arealer af solgt eller nyforpagtet jord de respektive år.
<i>Usikkerhed</i>	Metoden giver ikke mulighed for usikkerhedsberegninger. Der vurderes dog ikke at være tale om systematiske over- eller undervurderinger. Usikkerheden for landsgennemsnittene vurderes at være i størrelsesorden 5 pct., højest for jord med vedvarende græs.

LANDBRUG 2007:21
 Statistiske Efterretninger
 ISSN, 0108-5522
 ISSN, 1601-0914
 www.dst.dk/efterretninger

Salg: Tlf. 39 17 30 20 (hele døgnet), publsalg@dst.dk
 Abonnement for 2007: 355 kr. som pdf.
 Løssalg: 52 kr. Ekspeditionsgebyr: 15 kr. indland, 15 kr. udland
 © Danmarks Statistik, Sejrøgade 11, 2100 København Ø

Signaturforklaring:

- Nul
- 0 Mindre end 0,5 af den anvendte enhed
- 0,0 Mindre end 0,05 af den anvendte enhed
- Tal kan efter sagens natur ikke forekomme
- .. For usikker til at kunne angives eller diskretionshensyn
- ... Oplysning foreligger ikke
- * Foreløbige eller anslåede tal
- | Vandret eller lodret streg markerer databrud i en tidsserie.
 Oplysningerne fra før og efter databruddet er ikke fuldt sammenlignelige.
 Som følge af afrundinger kan summen af tallene i tabellerne afvige fra totalen.