



e332b3ac

God økonomi i at købe ejendom for de dygtigste

Videncentret for Landbrug -
Makroøkonomi

Landbrugsavisen 20. april 2012, på bedriften, side 2

Med en høj effektivitet kan de aktuelle ejendomspriser forrentes. Problemet er stadig finansieringen.

Af Morten L. Handrup

Der er et ganske betydeligt indtjeningspotentiale i landbruget ved en høj effektivitet.

Den tredjedel af heltidslandmændene, der tjener mest, vil i årene 2011-13 opnå et driftsresultat på 1,3-1,4 mio. kr.

om året. Det viser den seneste prognose fra Videncentret for Landbrug og Landbrug & Fødevarer.

Det er knap en mio. kr.

mere om året end gennemsnittet for heltidslandmændene.

Forskellen i indtjening mellem de to grupper svarer til hele omkostningen til finansiering for et gennemsnitligt heltidslandbrug.

Den bedste tredjedel har derfor ingen problemer med at »servicere gælden«, som det hedder, samtidig med at de opnår en god aflønning af deres egen arbejdsindsats og får en fornuftig forrentning af egenkapitalen.

Kan forrente højere priser Den bedste tredjedel kan derfor også forrente højere ejendomspriser end andre.

»De mest effektive har typisk en større egenkapital og kan derudover forrente den opkøbte ejendom bedre end gennemsnittet. De dygtigste landmænd kan i mange tilfælde få en god økonomi i at investere i landbrug med de aktuelle ejendomspriser, der er faldet med næsten 40 procent siden toppen i midten af 2008 -hvis de ellers kan få det finansieret,« siger erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser, Videncentret for Landbrug.

Beregninger fra Videncentret for Landbrug viser, at priserne nu nærmer sig et niveau, hvor værdien af produktionen nogenlunde matcher omkostningerne til finansiering, vel at mærke for et gennemsnitslandbrug.

Mangler finansiering »Jeg mener, at det bedste for erhvervet som helhed er en ejendomspris, der flugter nogenlunde med produktionsværdien.

På det niveau vil de effektive være i stand til at generere et overskud, samtidig med at det er muligt for unge kommende landmænd at komme ind i erhvervet, så hvis markedet kunne stabilisere sig i et sådant leje -ikke langt fra det nuværende -vil der være mulighed for, at der igen kan komme gang i omsætningen af ejendomme og i udviklingen af erhvervet,« siger Klaus Kaiser.

Men et passende prisniveau er ikke nok, mener Klaus Kaiser.

»Der skal også arbejdes med forskellige finansieringsløsninger, før det går op i en højere enhed. I den nuværende situation er vi nødt til at arbejde med hele paletten -opsparing, en ny YJ-ordning, sælgerpantebreve, selskabsdannelser, rekonstruktioner osv.,« påpeger Klaus Kaiser.

De samme fra år til år Ifølge Klaus Kaiser er det i høj grad de samme bedrifter, der går igen fra år til år i den bedste tredjedel.

For at komme i den bedste tredjedel er det et »must«, at produktiviteten og omkostningseffektiviteten er høj.

Samtidig skal man udvise en fornuftig investeringsadfærd.

Det tæller også med, at de bedste i kraft af den gode indtjening over årene har en lavere gæld end gennemsnittet i forhold til produktionens omfang. Samtidig er en større del af deres gæld i kreditforeningslån med lav rente, mens gennemsnittet har en større andel af deres gæld i dyre banklån og kassekreditter.

Den store forskel i indtjening skyldes derimod kun i mindre omfang en forskel i produktionens størrelse mellem de forskellige grupper.

Der er dog en tendens til, at de store bedrifter klarer sig bedst i de gode år, men tilsvarende ringere i de dårlige år, påpeger Klaus Kaiser.

Det bedste for erhvervet som helhed er en ejendomspris, der flugter nogenlunde med produktionsværdien Erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser Videncentret for Landbrug.

Billedtekst:

De mest effektive landmænd kan bedre forrente en given ejendom end gennemsnittet, fastslår Klaus Kaiser.



e332b3ac

God økonomi i at købe ejendom for de dygtigste

Videncentret for Landbrug -
Økonomi & Virks.

Landbrugsavisen 20. april 2012, på bedriften, side 2

Med en høj effektivitet kan de aktuelle ejendomspriser forrentes. Problemet er stadig finansieringen.

Af Morten L. Handrup

Der er et ganske betydeligt indtjeningspotentiale i landbruget ved en høj effektivitet.

Den tredjedel af heltidslandmændene, der tjener mest, vil i årene 2011-13 opnå et driftsresultat på 1,3-1,4 mio. kr.

om året. Det viser den seneste prognose fra Videncentret for Landbrug og Landbrug & Fødevarer.

Det er knap en mio. kr.

mere om året end gennemsnittet for heltidslandmændene.

Forskellen i indtjening mellem de to grupper svarer til hele omkostningen til finansiering for et gennemsnitligt heltidslandbrug.

Den bedste tredjedel har derfor ingen problemer med at »servicere gælden«, som det hedder, samtidig med at de opnår en god aflønning af deres egen arbejdsindsats og får en fornuftig forrentning af egenkapitalen.

Kan forrente højere priser Den bedste tredjedel kan derfor også forrente højere ejendomspriser end andre.

»De mest effektive har typisk en større egenkapital og kan derudover forrente den opkøbte ejendom bedre end gennemsnittet. De dygtigste landmænd kan i mange tilfælde få en god økonomi i at investere i landbrug med de aktuelle ejendomspriser, der er faldet med næsten 40 procent siden toppen i midten af 2008 -hvis de ellers kan få det finansieret,« siger erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser, Videncentret for Landbrug.

Beregninger fra Videncentret for Landbrug viser, at priserne nu nærmer sig et niveau, hvor værdien af produktionen nogenlunde matcher omkostningerne til finansiering, vel at mærke for et gennemsnitslandbrug.

Mangler finansiering »Jeg mener, at det bedste for erhvervet som helhed er en ejendomspris, der flugter nogenlunde med produktionsværdien.

På det niveau vil de effektive være i stand til at generere et overskud, samtidig med at det er muligt for unge kommende landmænd at komme ind i erhvervet, så hvis markedet kunne stabilisere sig i et sådant leje -ikke langt fra det nuværende -vil der være mulighed for, at der igen kan komme gang i omsætningen af ejendomme og i udviklingen af erhvervet,« siger Klaus Kaiser.

Men et passende prisniveau er ikke nok, mener Klaus Kaiser.

»Der skal også arbejdes med forskellige finansieringsløsninger, før det går op i en højere enhed. I den nuværende situation er vi nødt til at arbejde med hele paletten -opsparing, en ny YJ-ordning, sælgerpantebreve, selskabsdannelser, rekonstruktioner osv.,« påpeger Klaus Kaiser.

De samme fra år til år Ifølge Klaus Kaiser er det i høj grad de samme bedrifter, der går igen fra år til år i den bedste tredjedel.

For at komme i den bedste tredjedel er det et »must«, at produktiviteten og omkostningseffektiviteten er høj.

Samtidig skal man udvise en fornuftig investeringsadfærd.

Det tæller også med, at de bedste i kraft af den gode indtjening over årene har en lavere gæld end gennemsnittet i forhold til produktionens omfang. Samtidig er en større del af deres gæld i kreditforeningslån med lav rente, mens gennemsnittet har en større andel af deres gæld i dyre banklån og kassekreditter.

Den store forskel i indtjening skyldes derimod kun i mindre omfang en forskel i produktionens størrelse mellem de forskellige grupper.

Der er dog en tendens til, at de store bedrifter klarer sig bedst i de gode år, men tilsvarende ringere i de dårlige år, påpeger Klaus Kaiser.

Det bedste for erhvervet som helhed er en ejendomspris, der flugter nogenlunde med produktionsværdien Erhvervsøkonomisk chef Klaus Kaiser Videncentret for Landbrug.

Billedtekst:

De mest effektive landmænd kan bedre forrente en given ejendom end gennemsnittet, fastslår Klaus Kaiser.

Alt materiale i Infomedia er ophavsretligt beskyttet.

Kunden må ikke sælge, videregive, distribuere, gengive eller mangfoldiggøre materiale fra Infomedia uden særlig og skriftlig aftale med Infomedia. Overført (downloadet) materiale skal slettes efter anvendelsen og må ikke indlægges i informationsgenfindingsystemer, som for eksempel elektroniske postsystemer, databaser, fælles netværk eller lignende.

Videreformidling.

Kunden må foretage videreformidling (ved videreformidling forstås kopiering, distribution via elektronisk post, tilrådighedsstillelse i databaser, på netværk eller lignende) af modtagne overskrift- og indledningsformater inden for

kundens egen virksomhed. Al anden videreformidling af materiale fra Infomedia skal aftales skriftligt med Infomedia.