

Agrarische grondmarkt eerste kwartaal 2013

Mei 2013

Jan Luijt en Martien Voskuilen

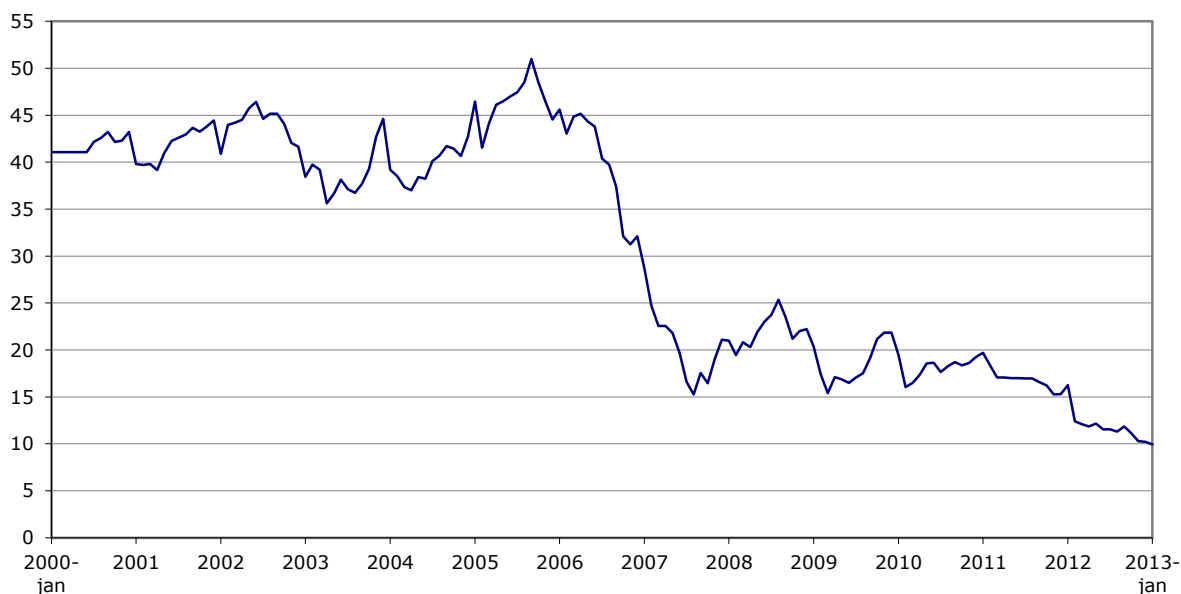


Landelijk overzicht

De lichte stijging van de agrarische grondprijs in 2012 lijkt zich in het 1^e kwartaal van 2013 te stabiliseren op een niveau van bijna 51.000 euro per hectare. In het 1^e kwartaal van 2013 werd een prijs gemeten van 50.745 euro per hectare tegen 46.688, 48.734, 51.727 en 50.559 euro per hectare in de 4 kwartalen van 2012 (49.000 euro per hectare over heel 2012).

Aan de stijging van de grondprijs liggen enerzijds goede resultaten (en ook vooruitzichten daarop) in de akkerbouw ten grondslag. Anderzijds is de substantiële stijging van de agrarische grondprijs sinds 2006 voor een belangrijk deel een gevolg van de dalende prijs van het melkquotum (zie figuur 1). De melkveehouderij anticipeert via schaalvergroting op een vrije zuivelmarkt in 2015. Echter, wanneer door onder meer schaalvergroting de milieudoelen op het gebied van ammoniak- en fosfaatreductie in gevaar komen, dreigt de invoering van dierrechten. Die zullen een vergelijkbaar negatief effect op de agrarische grondprijs hebben als de melkquotering. Door het aantal dieren en de melkproductie voor 2015 tegen de huidige lage quotumprijs uit te breiden wordt het risico van het eventueel later moeten aankopen van dure dierrechten voorlopig teniet gedaan.

Figuur 1 Prijs melkquotum (euro/kg vet) per maand, 2000-2013



Bron: LEI-Informatienet.

Actuele situatie akkerbouw en melkveehouderij

De akkerbouw heeft een goed jaar achter de rug en ook de perspectieven voor 2013 zijn goed getuige de prijsontwikkelingen van de belangrijkste akkerbouwproducten (LEI: Barometer Agrarische sectoren).

De melkveehouderij had in het eerste kwartaal van 2013 te maken met een lagere melkprijs dan in dezelfde periode van 2012. De voerprijs nam weliswaar licht af, maar de voerkosten waren fors hoger dan in het eerste kwartaal van 2012. Het saldo per bedrijf verslechterde daardoor in het eerste kwartaal, maar bleef nog net boven het langjarig gemiddelde (LEI: Barometer Agrarische sectoren).

Volgens Alfa Accountants & Adviseurs (Cijfers die Spreken, mei 2013) zijn er in het begin van het nieuwe melkquotumjaar 2013/2014 niet veel koeien afgevoerd naar de slachterij in vergelijking met voorgaande jaren, getuige de veel hogere melkaanvoercijfers bij FrieslandCampina. Ook de huidige hoge prijzen voor vee-aankopen duiden erop dat er wordt gestuurd op verdere uitbreiding van de veestapel. Daarom ligt het voor de hand dat er het komende quotumjaar relatief veel vraag naar koop- en leasemelk zal zijn.

Ook ABN-AMRO (Visie op Agrarisch) signaleert dat de melkveehouderij zich voorbereid op een vrije zuivelmarkt in 2015 door een verder doorzettende specialisatie en schaalvergroting. Daarbij wordt het lot van de sector steeds meer bepaald door de wereldmarkt. De prijzen van melk en krachtvoer komen mondiaal tot stand en inkomensschommelingen nemen erdoor toe. Driekwart van de productiewaarde van de zuivelindustrie wordt bepaald door exportmarkten, waarbij markten buiten West-Europa, en dan vooral in Azië, steeds meer bepalend worden voor de groei van de afzet. De wereldwijde vraag naar zuivel blijft toenemen. Omdat de productie minder snel groeit, verwacht ABN-AMRO stijgende zuivelprijzen. Maar ook de wereldwijde vraag naar granen blijft toenemen, zodat de voerkosten eveneens zullen stijgen. Voor dit jaar gaat de bank uit van een bovengemiddelde melkprijs en hoge voerprijzen.

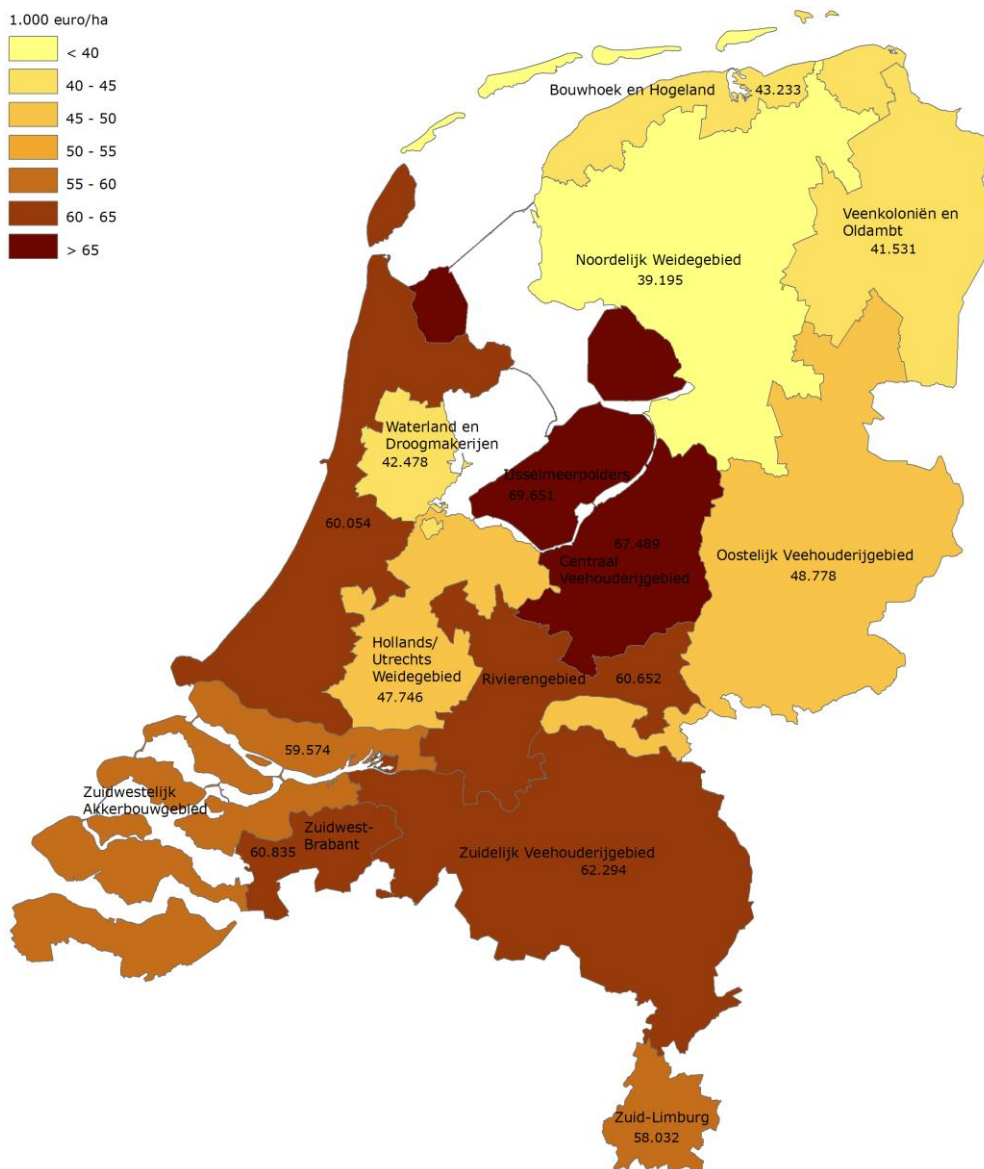
Wanneer initiatieven voor mestverwerking onvoldoende van de grond komen, overweegt de staatssecretaris van Economische Zaken de invoering van 'koerechten' om een plafond aan de mestproductie te kunnen stellen. Alfa Accountants & Adviseurs (Cijfers die Spreken, mei 2013) geven aan dat de prijs die kan worden betaald afhankelijk is van de afschrijvingstermijn die wordt gehanteerd en of de uitbreiding tot extra kosten voor arbeid en afzet van mest gaat leiden. Kijkend naar de prijs die enkele jaren geleden voor melkquotum werd betaald, zal een koerecht volgens de accountants al snel circa 6.650 euro gaan doen.

Regionaal overzicht

Noorden

In het Noorden - Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt en Noordelijk Weidegebied - liggen de grondprijzen in het 1^e kwartaal van 2013 rond of boven de 40.000 euro per hectare (kaart 1 en kaart 2). Daardoor is er volgens de vakgroep 'Agrarisch & Landelijk Vastgoed' van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM A&LV) in de agrarische vastgoedmarkt steeds minder sprake van prijsverschillen tussen de verschillende regio's Noord, Oost, Zuid en West-Nederland. Vermeldenswaard is enerzijds de gestage toename van de grondprijs in de Veenkoloniën en Oldambt en anderzijds de forse stijging van de grondprijs in het 1^e kwartaal van 2013 in het Noordelijk Weidegebied (figuur 2).

Kaart 1 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar 14 groepen landbouwgebieden, 1^e kwartaal 2013

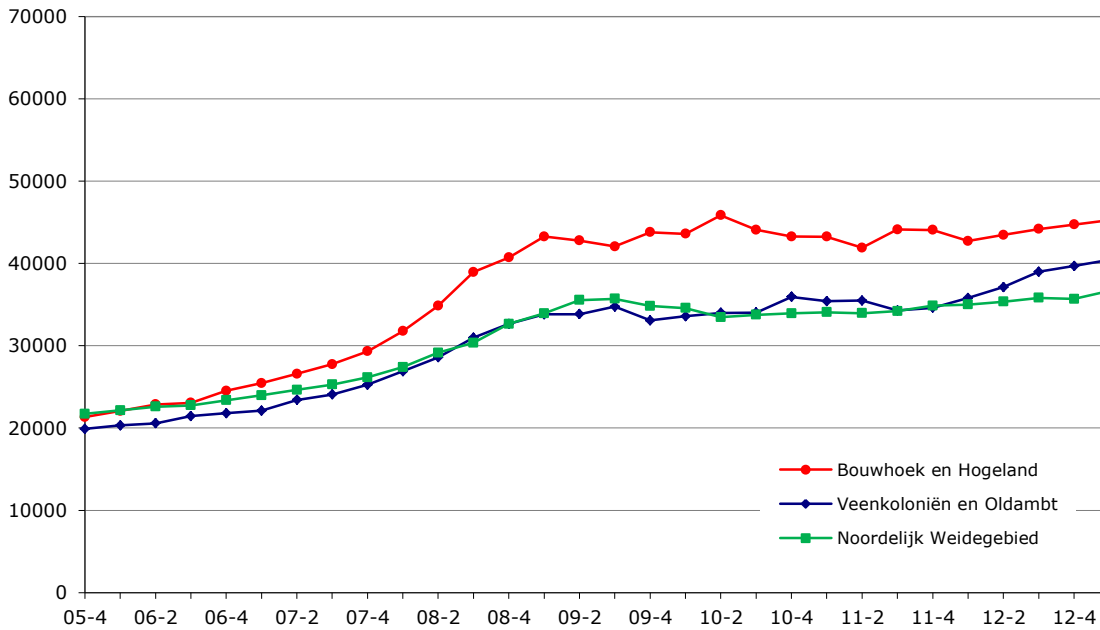


Bron: Kadaster, bewerking LEI.

Oosten

Ook in het Oosten - IJsselmeerpolders, Rivierengebied, Centraal Veehouderijgebied en Oostelijk Veehouderijgebied - was er in het 1^e kwartaal van 2013 in de meeste gebieden sprake van een stijgende grondprijs (figuur 3). Met uitzondering van het Oostelijk Veehouderijgebied liggen de prijzen in het 1^e kwartaal van 2013 in het Oosten tussen de 60.000 en 70.000 euro per hectare. In de IJsselmeerpolders wordt de laatste jaren regelmatig een gemiddelde kwartaalprijs van boven de 70.000 euro per hectare gemeten. In het Rivierengebied ligt de grondprijs in het eerste kwartaal van 2013 boven de 60.000 euro per hectare, een duidelijk hoger niveau dan in 2012, 2011 en 2010. Ook in het Centraal Veehouderijgebied is de grondprijs in het laatste kwartaal van 2012 (61.500 euro/ha) en het 1^e kwartaal van 2013 (67.500 euro/ha) substantieel hoger dan daarvoor. De grondprijs in het Oostelijk Veehouderijgebied blijft wat achter. Na 2008 ligt die in de meeste kwartalen tussen 45.000 en 50.000 euro/ha.

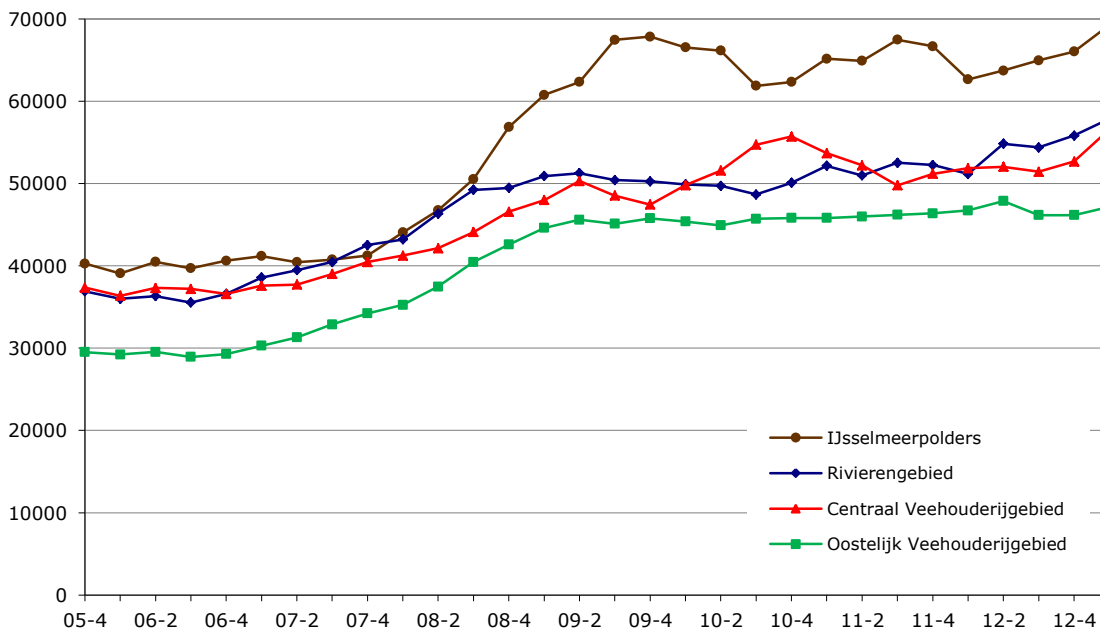
Figuur 2 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Noorden, 2005-2013 (1^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Figuur 3 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Oosten, 2005-2013 (1^e kwartaal)



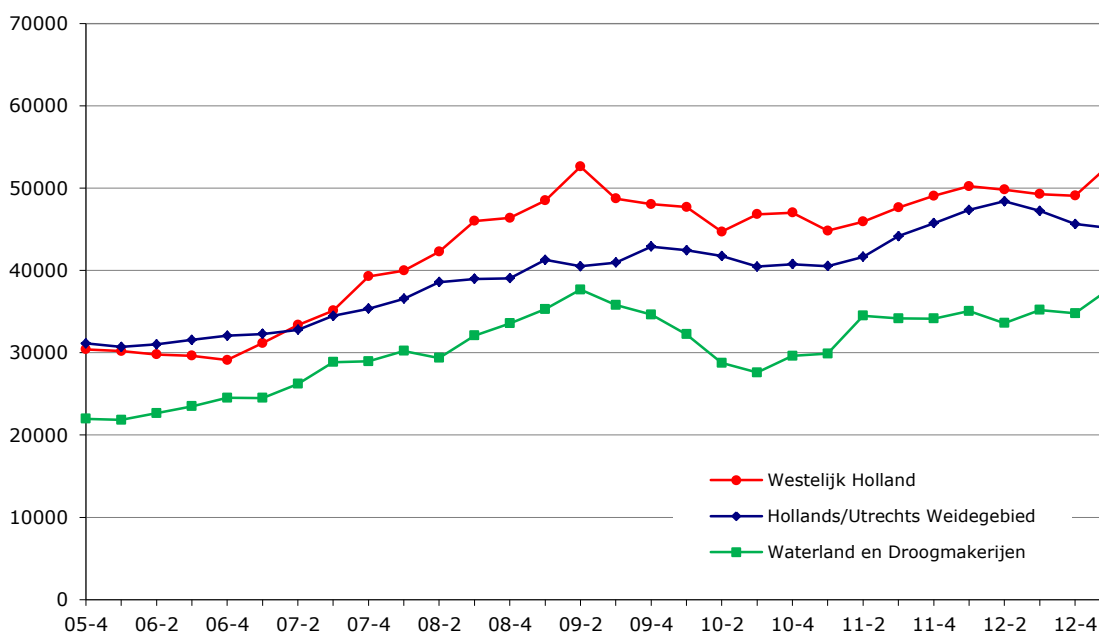
^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Westen

De grondprijzen in Westelijk Holland liggen in het laatste kwartaal van 2012 en het 1^e kwartaal van 2013 boven de 60.000 euro/ha. Dit is substantieel hoger dan daarvoor. Ook in Waterland en Droogmakerijen zijn de grondprijzen in het 1^e kwartaal van 2013 substantieel gestegen (tot 42.500 euro/ha). Daarentegen blijft de prijsontwikkeling in het Hollands/Utrechts Weidegebied wat achter. Werde er in het 1^e kwartaal van 2012 nog een prijs van 49.800 euro per hectare gemeten, in het 1^e kwartaal van 2013 was dat 47.750 euro per hectare (figuur 4).

Figuur 4 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Westen, 2005-2013 (1^e kwartaal)



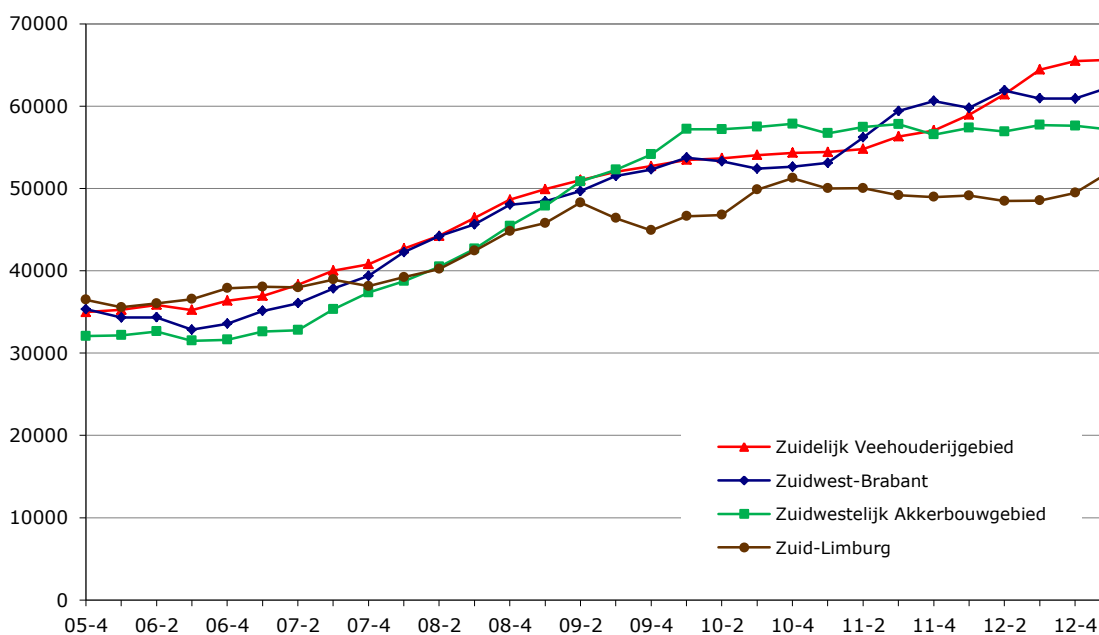
^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Zuiden

In het Zuiden lagen de grondprijzen in alle gebieden in het 1^e kwartaal van 2013 rond de 60.000 euro. Het Zuidelijk Veehouderijgebied laat voor het eerst sinds jaren een daling (ten opzichte van de gemiddelde prijs in 2012) zien. De grondprijzen van Zuidwest-Brabant en het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied bewegen zich de laatste tijd op een vergelijkbaar niveau als in 2012. De grondprijs in Zuid-Limburg lag daar flink onder, maar komt dichterbij. In het 1^e kwartaal van 2013 werd een prijs van 58.000 euro per hectare gemeten, terwijl die zich in vorige jaren tussen de 45.000 en 55.000 euro per hectare bewoog (figuur 5).

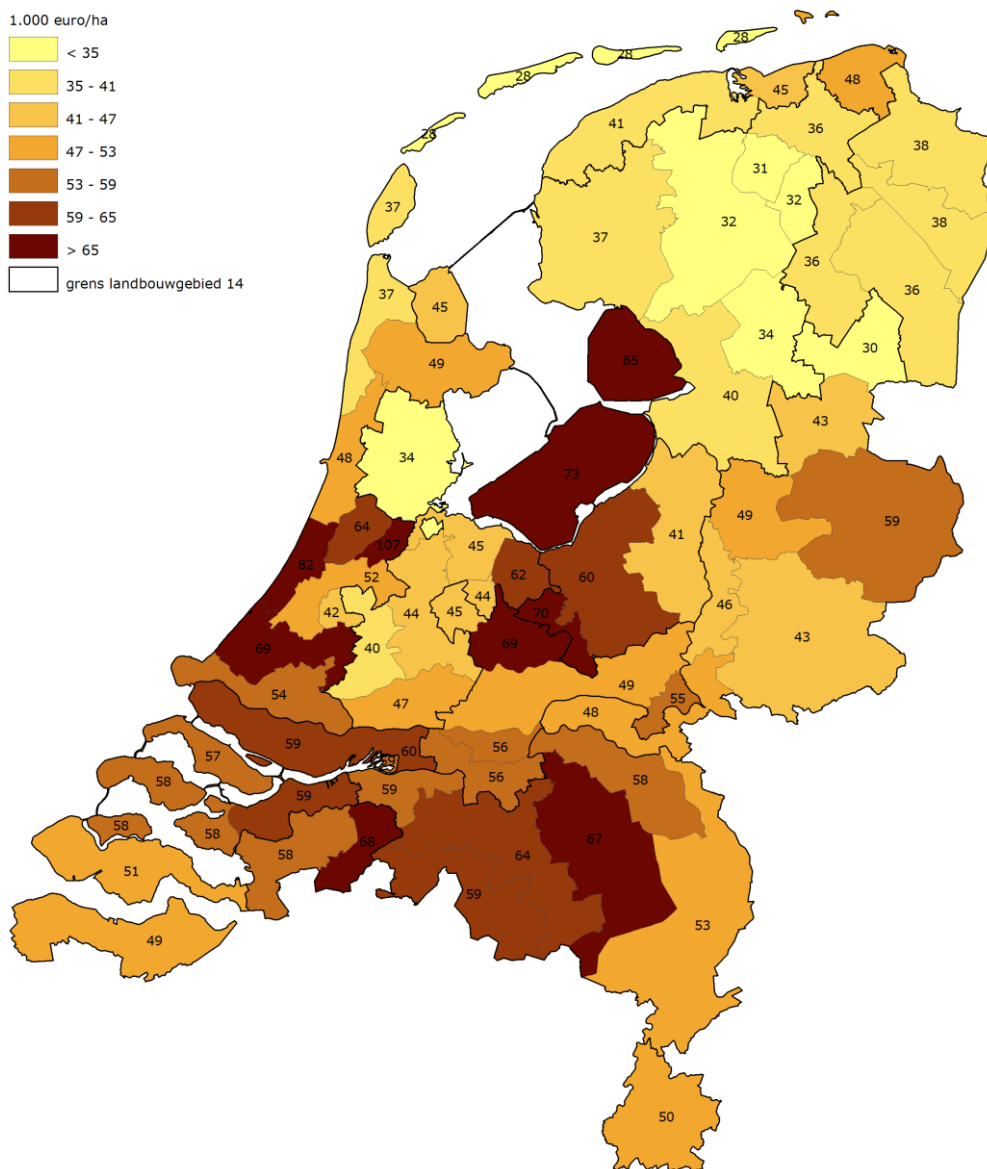
Figuur 5 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Zuiden, 2005-2013 (1^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Kaart 2 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar landbouwgebied ^a



^a Gemiddelde 12 kwartalen: 2^e kwartaal 2010 t/m 1^e kwartaal 2013.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Regulier verpachte gronden

In het 1^e kwartaal van 2013 kochten de zittende pachters voor gemiddeld 32.240 euro per hectare door hen regulier gepachte grond aan. Dat is 64% van de prijs van onverpachte grond, die in het 1^e kwartaal van 2013 uitkwam op 50.745 euro per hectare. De gemiddelde prijs van regulier verpachte grond in het 1^e kwartaal van 2013 is vrijwel gelijk aan dat over de laatste vier kwartalen (tabel 1). Prijsverschillen doen zich voor vanwege verschillen tussen gebieden en vanwege de resterende looptijd van reguliere pachtovereenkomsten.

Tabel 1 Prijs (euro/ha) onverpachte en regulier verpachte grond, gemiddelde laatste vier kwartalen ^a

	Regulier verpacht	Onverpacht	Verpacht/ onverpacht in %
Bouwhoek en Hogeland	37.106	45.259	82
Veenkoloniën en Oldambt	25.869	40.443	64
Noordelijk Weidegebied	26.351	36.651	72
Oostelijk Veehouderijgebied	27.556	47.156	58
Centraal Veehouderijgebied ^b	26.664	56.566	47
IJsselmeerpolders ^b	42.500	69.232	61
Westelijk Holland	30.625	52.927	58
Waterland en Droogmakerijen	-	37.815	-
Hollands/Utrechts Weidegebied ^b	29.999	45.118	66
Rivierengebied ^b	47.642	57.851	82
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	40.420	57.148	71
Zuidwest-Brabant ^b	43.021	62.340	69
Zuidelijk Veehouderijgebied	35.530	65.628	54
Zuid-Limburg ^b	34.185	52.046	66
Nederland	32.283	50.441	64

^a Gemiddelde 2^e kwartaal 2012 t/m 1^e kwartaal 2013. ^b Minder dan vijf waarnemingen.

Bron: Kadaster, bewerking LEI.

Verantwoording methode

Onverpachte gronden

Aan de basis van elk kwartaalbericht liggen alle mutaties in het landelijk gebied in het eigendomsregister van het Kadaster. Daaruit zijn ten behoeve van de kwartaalberichten alle transacties geselecteerd van kopers die in 2012 volgens de Landbouwtelling een landbouwbedrijf exploiteerden, exclusief tuinders. Voorts is geselecteerd op:

- gras- of bouwland;
- zakelijk recht is volle eigendom;
- geen opstallen;
- geen reguliere pachtovereenkomst;
- geen familierelatie;
- oppervlak perceel groter dan 0,5 ha;
- prijs/ha tussen 1.000 en 500.000 euro/ha.

Regulier verpachte gronden

De selectiecriteria van overdrachten van regulier verpachte gronden zijn gelijk aan die van onverpachte grond, vanzelfsprekend met uitzondering van het criterium 'geen reguliere pachtovereenkomst'. Voor de selectie van overdrachten van regulier gepachte percelen aan de zittende pachter is voorts geëist dat de in de Landbouwtelling geregistreerde koper dezelfde persoon is als de reguliere pachter. Informatie over percelen waarop een reguliere pachtovereenkomst rust is ontleend aan de 'Basisregistratie Percelen (BRP)'.

Dit kwartaalbericht geeft informatie over de prijzen van regulier verpachte gronden, voor zover de zittende pachter die aangekocht heeft. Over de prijs van aankopen van regulier verpachte gronden door een 'veilige verpachter' wordt in het bijbehorend thema bericht.

Contact

LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
www.wageningenUR.nl/lei

J. Luijt
T (070) 335 81 57
E jan.luijt@wur.nl

M.J. Voskuilen
T (070) 335 83 28
E martien.voskuilen@wur.nl

