

Agrarische grondmarkt derde kwartaal 2013

December 2013

Huib Silvis en Martien Voskuilen

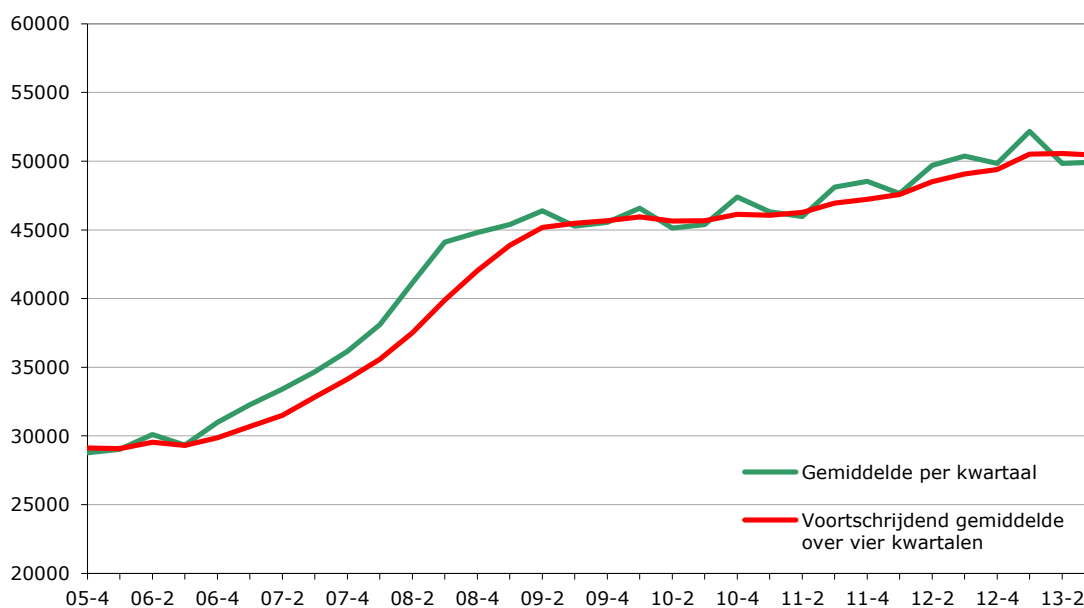


Landelijk overzicht

De agrarische grondprijs in Nederland kwam in het derde kwartaal van 2013 uit op 49.900 euro per hectare (figuur 1). Met uitzondering van de opleving in het eerste kwartaal van dit jaar, is de grondprijs vanaf het tweede kwartaal van 2012 vrijwel onveranderd blijven steken op circa 50.000 euro per hectare. In het derde kwartaal staat de agrarische grondmarkt overigens zoals gebruikelijk op een laag pitje.

In de periode 2005-2012 is de agrarische grondprijs met circa 70% gestegen, van 29.000 tot 49.000 euro per hectare. De sterkste toename vond plaats in de jaren 2007-2008, van 29.000 naar ongeveer 45.000 euro per hectare (figuur 1).

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

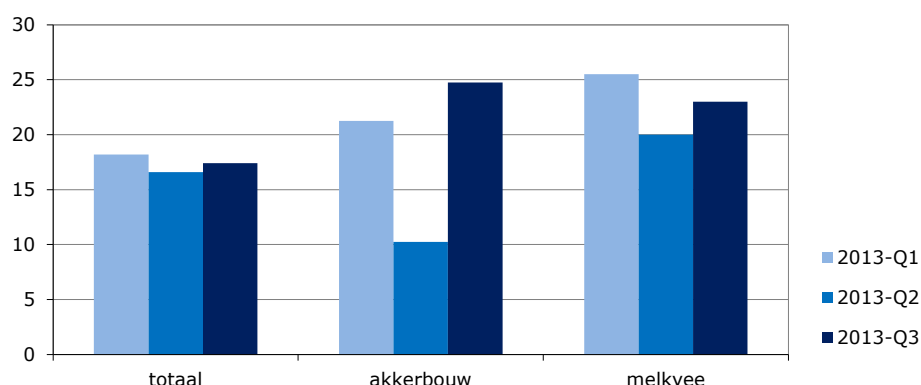


Bron: LEI-Informatienet.

Actuele situatie in de landbouw

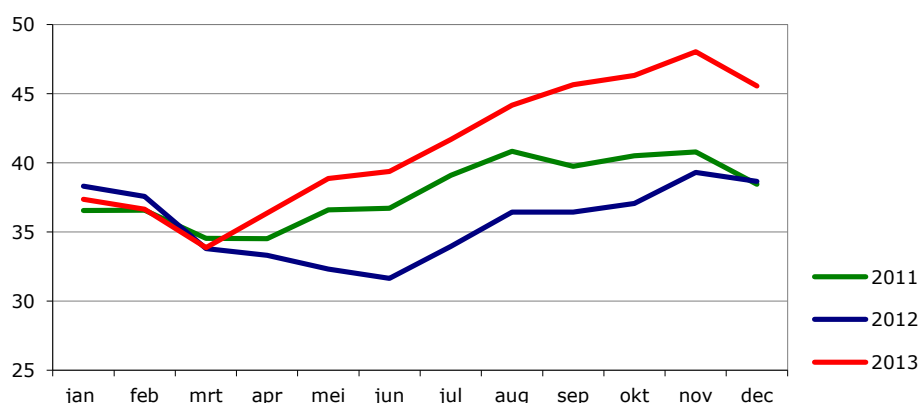
Volgens de Agro Vertrouwensindex (www.leiagrovertrouwensindex.nl) is het vertrouwen van agrarische ondernemers in de Nederlandse land- en tuinbouw in het derde kwartaal van 2013 iets gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De index is een combinatie van de stemming onder ondernemers over de huidige situatie en de verwachtingen voor de komende twee à drie jaar. De stijging van het vertrouwen was het sterkst in de akkerbouw. In de melkveehouderij steeg deze ook, maar in de tuinbouw daalde de Agro Vertrouwensindex. Melkveehouders waren opnieuw iets optimistischer gestemd: de melkprijzen stegen, de ruwvoerwinning is ondanks het late voorjaar redelijk verlopen en de prijzen van krachtvoer zijn gedaald. Het meest opvallend is echter het toegenomen vertrouwen in de akkerbouw voor de komende twee tot drie jaar. De Agro Vertrouwensindex van de akkerbouw en melkveehouderij steekt gunstig af tegen die van de andere sectoren (figuur 2).

Figuur 2 Agro Vertrouwensindex, eerste drie kwartalen 2013



Volgens de jaarlijkse raming van het LEI zal het inkomen uit bedrijf van de melkveehouderij in 2013 uitkomen op gemiddeld 40.000 euro per onbetaalde arbeidsjaareenheid (aje). Dat is fors meer dan in 2012 (figuur 4), wat vooral te danken is aan de hoge melkprijs (figuur 3). Naar verwachting zijn de inkomensverschillen tussen de bedrijven relatief groot.

Figuur 3 Ontwikkeling melkprijs (euro/100kg, exclusief btw), 2011-2013

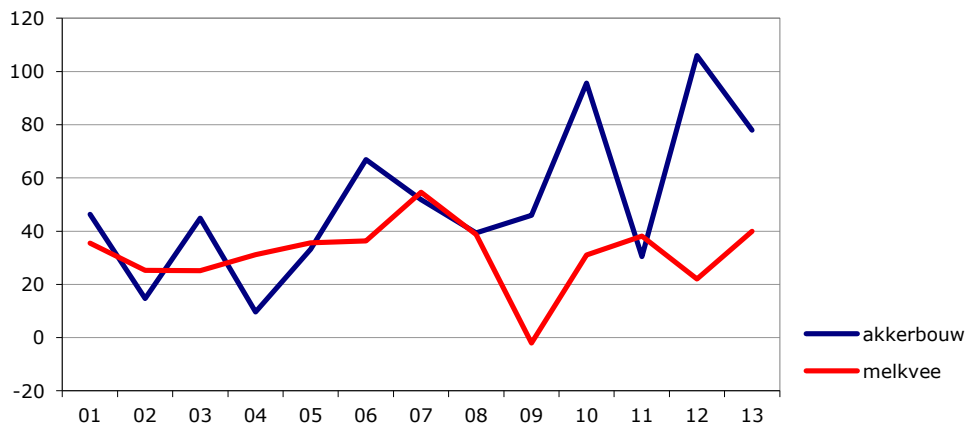


Bron: LEI Prijs-Informatie-Desk.

Het aantal bedrijven met melkkoeien neemt sinds 2000 met gemiddeld 3,5% per jaar af. In 2013 waren er nog zo'n 18.600 bedrijven. Het aantal melkkoeien neemt echter weer toe. De melkproductie per koe is gedaald, zodat het verruimde quotum met extra koeien wordt vol gemolken. De bedrijven hebben gemiddeld 87 koeien in 2013, vier meer dan in 2012. Van de melkveestapel wordt 95% gehouden door gespecialiseerde melkveebedrijven.

Voor de akkerbouw is de raming van het inkomen uit bedrijf ongeveer 80.000 euro per onbetaalde aje (figuur 4). Dit is minder dan in het topjaar 2012, maar beduidend hoger dan in de jaren voor 2010. Tussen de bedrijven is er een grote spreiding in resultaat. In 2012 lag het gemiddelde niveau op ongeveer 100.000 euro, maar realiseerde 20% van de bedrijven een inkomen van 30.000 euro of minder. De bedrijven met lagere inkomens zijn over het algemeen de kleinere bedrijven. De grote bedrijven profiteren van schaalvoordelen. Voor zetmeelbedrijven wordt het inkomen uit bedrijf per onbetaalde aje geraamd op ruim 90.000 euro. Dit inkomen is lager dan in 2012, maar ten opzichte van eerdere jaren een goed resultaat.

Figuur 4 Inkomen (1.000 euro) per onbetaalde arbeidsjaareenheid, 2001-2013 ^a



^a 2013 raming.

Bron: LEI-Informatienet.

Het prijsniveau van de akkerbouwproducten in oogstjaar 2013 – 2014 zal naar verwachting lager uitpakken dan in het jaar ervoor. Een uitzondering zijn de uien, waarvoor een hogere prijs is geraamd. Een groot deel van de akkerbouwgewassen moet nog worden afgezet. De verwachte prijsdaling houdt verband met het grote mondiale aanbod van granen. Hierdoor zal ook de prijs van zetmeelaardappelen dalen. Op de wereldmarkt is de suikerprijs lager dan het jaar ervoor. Ook de prijs van consumptieaardappelen moet een flinke veer laten in vergelijking met vorig jaar. In de aardappellanden om ons heen zijn goede producties gerealiseerd waardoor het aanbod ruim is.

In 2013 zijn er in Nederland ruim 20.000 bedrijven die akkerbouwgewassen telen. De gemiddelde omvang van deze bedrijven is 26 hectare. Ruim 12.000 bedrijven zijn gespecialiseerde akkerbouwbedrijven. Met een gemiddelde bedrijfsomvang van bijna 40 ha telen ze bijna driekwart van het totale areaal akkerbouwgewassen.

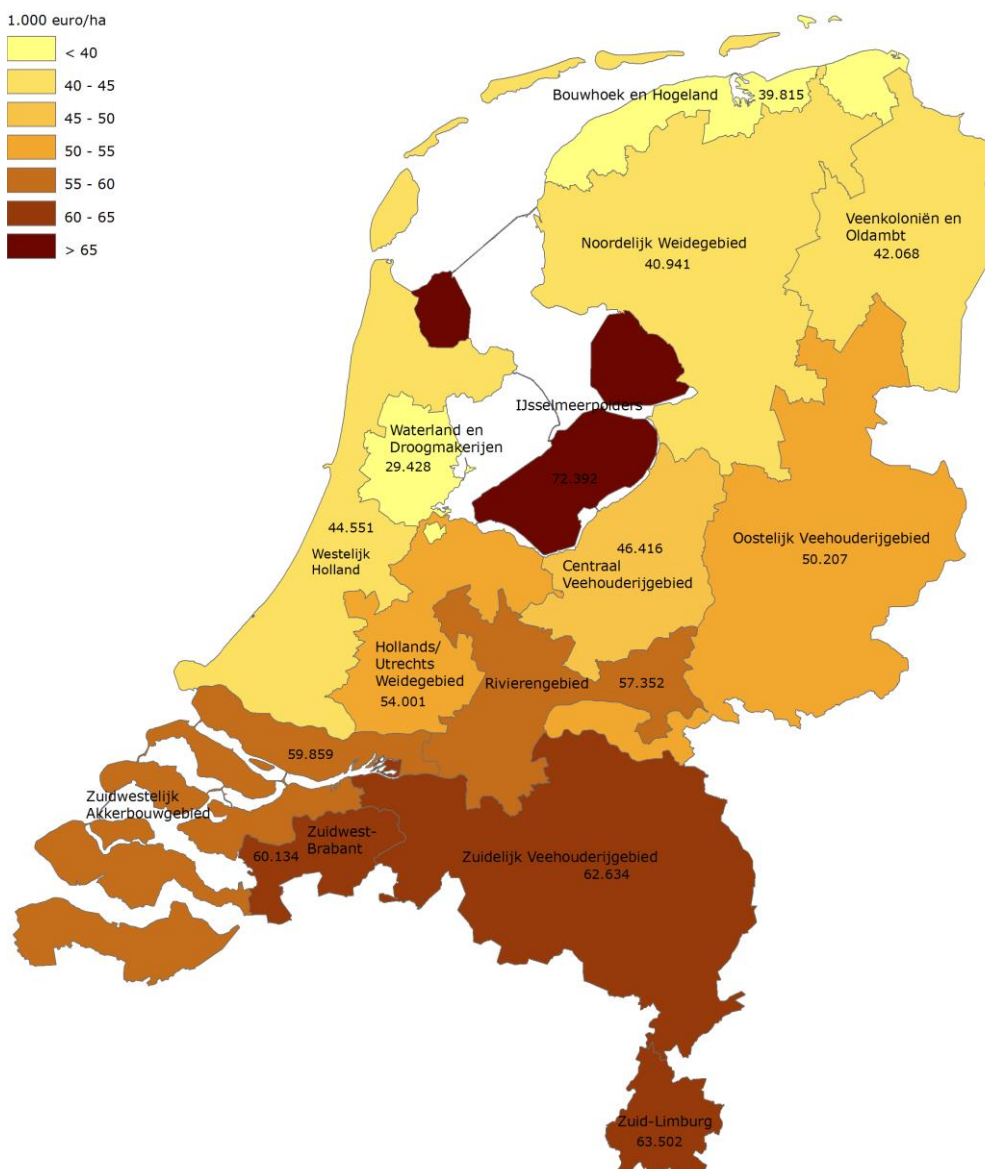
Regionaal overzicht

Noorden (kaart 1 en 2, figuur 5)

In het Noorden - Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt en Noordelijk Weidegebied - zijn de grondprijzen in de eerst drie kwartalen van 2013 dicht naar elkaar toe gegroeid (kaart 1 en figuur 5). Over heel 2012 waren de verschillen nog aanzienlijk: circa 36.000 euro per hectare in het Noordelijk Weidegebied, 40.000 euro in Veenkoloniën en Oldambt en 46.000 euro per hectare in Bouwhoek en Hogeland.

Binnen deze groepen van landbouwgebieden kunnen de prijzen aanzienlijk uiteenlopen. In het Noordelijk Weidegebied varieert dat van 28.000 op de Eilanden tot 40.000 euro per hectare in het landbouwgebied Weidegebied in Overijssel. In de Bouwhoek en Hogeland loopt de prijs uiteen van 41.000 tot 49.000 euro per hectare, terwijl in de Veenkoloniën en Oldambt de verschillen beperkt blijven (kaart 2). In verband met het aantal transacties zijn de prijzen voor de 66 landbouwgebieden in kaart 2 gebaseerd op een wat langere periode (gemiddelde van 12 kwartalen).

Kaart 1 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar 14 groepen landbouwgebieden, 3^e kwartaal 2013

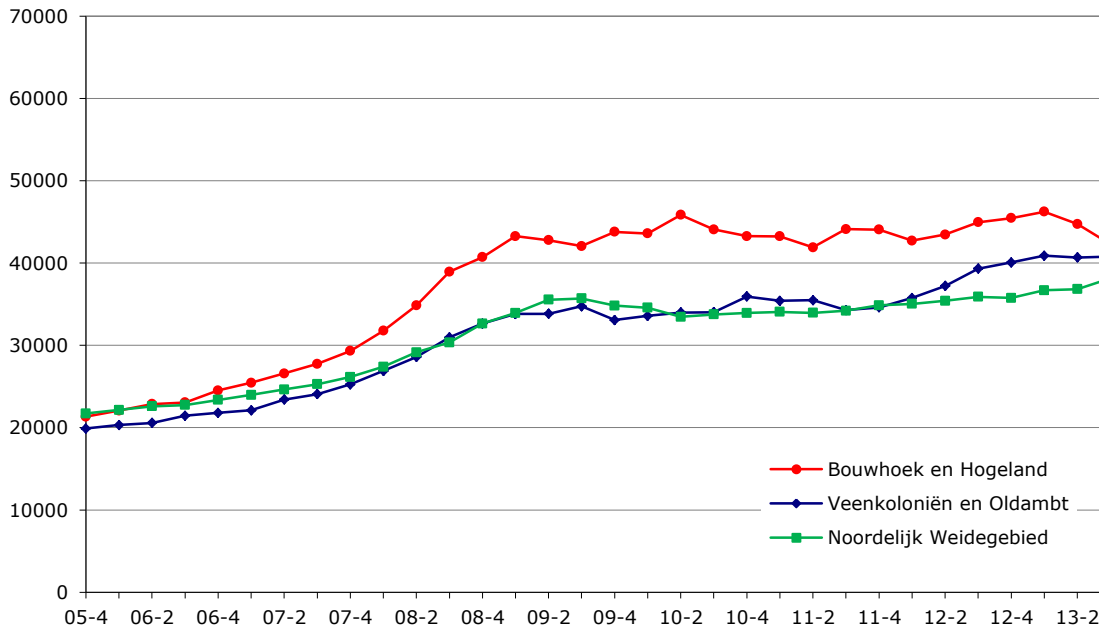


Bron: Kadaster, bewerking LEI.

Oosten (kaart 1 en 2, figuur 6)

In het Oosten zijn de grondprijzen in de eerste drie kwartalen van 2013 in de IJsselmeerpolders en in het Oostelijk Veehouderijgebied met respectievelijk 8% en 6% gestegen ten opzichte van de gemiddelde prijs in 2012. In de twee andere groepen van landbouwgebieden - Centraal Veehouderijgebied en Rivierengebied - is de prijs nauwelijks veranderd.

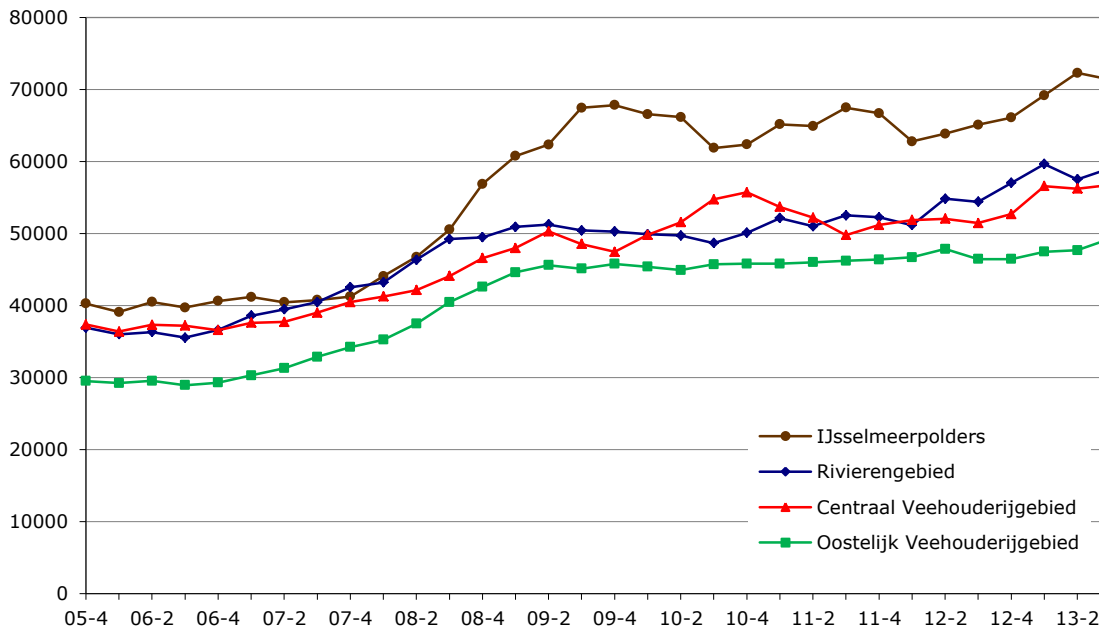
Figuur 5 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Noorden, 2005-2013 (3^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Figuur 6 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Oosten, 2005-2013 (3^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

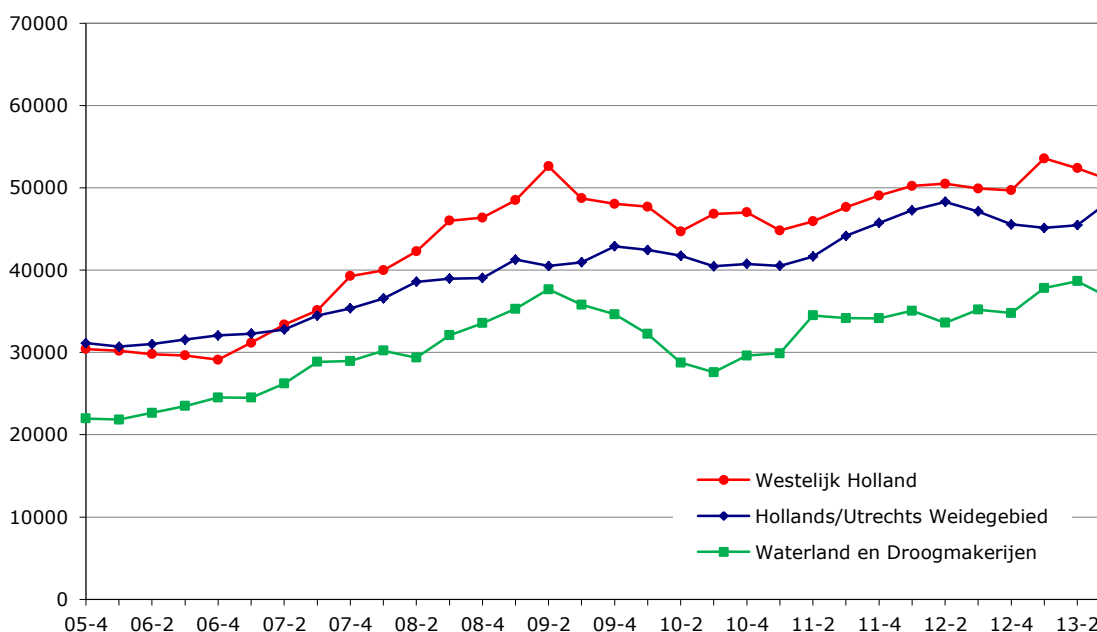
Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

In het Oosten zijn de verschillen in agrarische grondprijzen binnen de groepen van landbouwgebieden veel groter dan in het Noorden. Het grootste verschil is te vinden binnen Oostelijk Veehouderijgebied: van 31.000 euro per hectare in het landbouwgebied Zuidelijk Zandgebied in Drenthe tot 58.000 euro per hectare in Twente. In het Rivierengebied loopt de hectareprijs uiteen van 44.000 euro in het Centraal Tuinbouwgebied in Utrecht tot 71.000 euro in de Kromme Rijnstreek en Heuvelrug (kaart 2).

Westen (kaart 1 en 2, figuur 7)

De agrarische grondprijs is zowel in Westelijk Holland als in het Hollands/Utrechts Weidegebied in de eerste drie kwartalen van dit jaar met in totaal 6% gestegen ten opzichte van de gemiddelde prijs in 2012. De gemiddelde grondprijs komt in beide gebieden uit op circa 50.000 euro per hectare (over de eerste drie kwartalen van 2013). In Waterland en Droogmakerijen is de grondprijs gestegen met 9%, van 34.000 in 2012 tot gemiddeld 37.000 euro per hectare in de eerste drie kwartalen in 2013.

Figuur 7 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Westen, 2005-2013 (3^e kwartaal)



^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

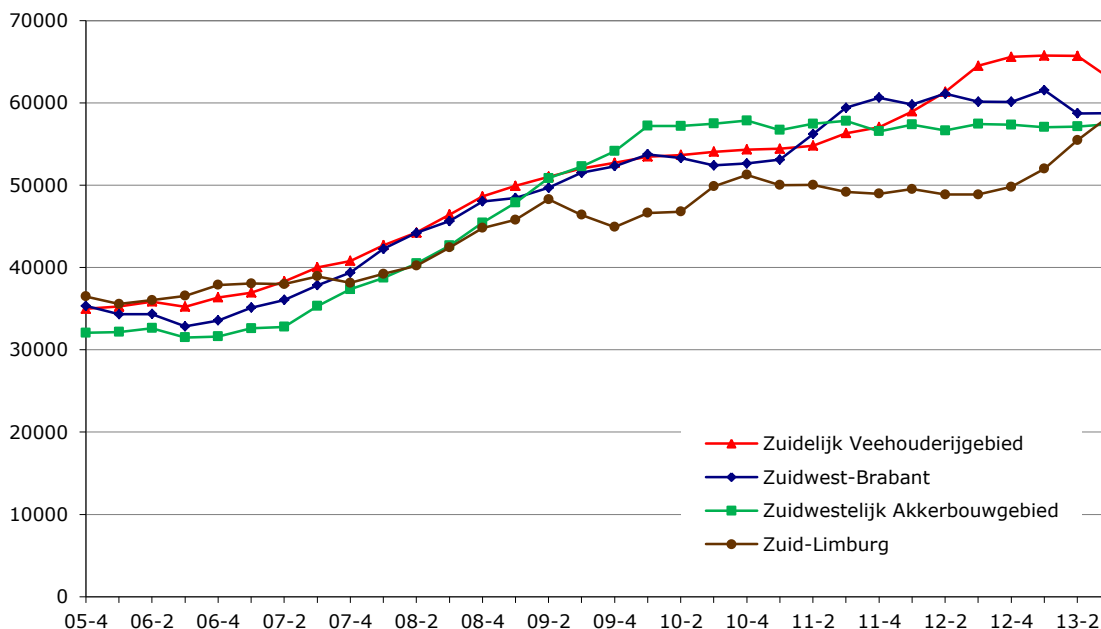
Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

De grootste verschillen in agrarische grondprijzen binnen groepen van landbouwgebieden komen voor in Westelijk Holland, van 37.000 euro per hectare in Texel en Land van Zijpe tot meer dan 80.000 euro in sommige delen van de Randstad. In het Hollands/Utrechts Weidegebied loopt de prijs uiteen van 40.000 euro in de Krimpenerwaard/Oostelijk Rijnland tot 62.000 euro per hectare in Eemland (kaart 2).

Zuiden (kaart 1 en 2, figuur 8)

De meest opvallende ontwikkeling in het Zuiden is de sterke stijging van de gemiddelde grondprijs in Zuid-Limburg. In de eerste drie kwartalen van 2013 is de prijs met ongeveer een kwart toegenomen tot 61.000 euro per hectare. In de andere drie groepen van landbouwgebieden is de grondprijs per saldo weinig veranderd. In het Zuidelijk Veehouderijgebied en Zuidwest-Brabant is de prijs ten opzichte van 2012 licht gedaald (met ongeveer 2%), en in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied steeg de prijs licht (2,5%). Door deze ontwikkelingen zijn de grondprijzen in de verschillende gebieden dichterbij elkaar gekomen (rond de 60.000 euro per hectare).

Figuur 8 Prijs ^a (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland in het Zuiden, 2005-2013 (3^e kwartaal)

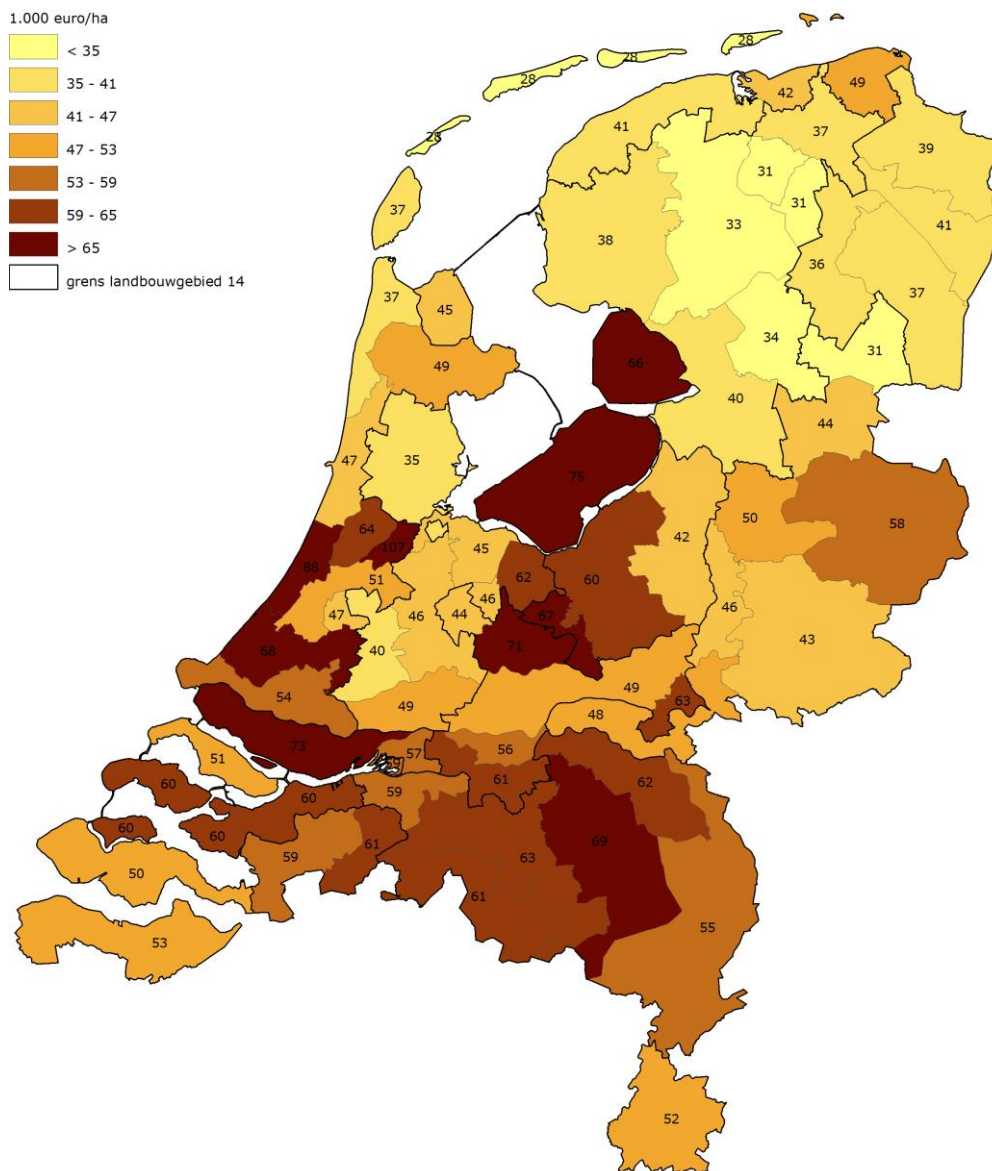


^a Voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

In het Zuiden zijn de verschillen in agrarische grondprijzen binnen de groepen van landbouwgebieden minder groot dan in het Oosten en Westen. In het Zuidelijk Veehouderijgebied lopen de prijzen uiteen van 55.000 in Noord-Limburg tot 69.000 euro per hectare in het Westelijk Peelgebied, en in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied van 50.000 tot 73.000 euro per hectare (kaart 2).

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



^a Gemiddelde 12 kwartalen: 4^e kwartaal 2010 t/m 3^e kwartaal 2013.

Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI.

Regulier verpachte gronden

De zittende pachters kochten in de afgelopen vier kwartalen voor gemiddeld bijna 35.000 euro per hectare de door hen regulier gepachte grond aan (tabel 1). Dat is 69% van de prijs van onverpachte grond, die in deze periode uitkwam op 50.400 euro per hectare. De gemiddelde prijs van regulier verpachte grond in het 3^e kwartaal van 2013 bedroeg ongeveer 39.000 euro per hectare.

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	33.874	42.284	80
Veenkoloniën en Oldambt	29.695	40.782	73
Noordelijk Weidegebied	27.913	38.134	73
Oostelijk Veehouderijgebied	41.324	49.269	84
Centraal Veehouderijgebied	-	56.749	-
IJsselmeerpolders	-	71.340	-
Westelijk Holland	-	50.927	-
Waterland en Droogmakerijen	-	36.561	-
Hollands/Utrechts Weidegebied ^b	28.914	48.491	60
Rivierengebied ^b	50.885	59.065	86
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	35.802	57.429	62
Zuidwest-Brabant ^b	43.151	58.748	73
Zuidelijk Veehouderijgebied	39.705	62.933	63
Zuid-Limburg	32.500	58.470	56
Nederland	34.831	50.435	69

^a Gemiddelde 4^e kwartaal 2012 t/m 3^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 familiërelatie;
- 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

H.J. Silvis
T (070) 335 81 68
E huib.silvis@wur.nl

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

