



Agrarische grondmarkt Kwartaal 1 2015

kwartaalbericht van LEI Wageningen UR en Kadaster

Landelijk overzicht

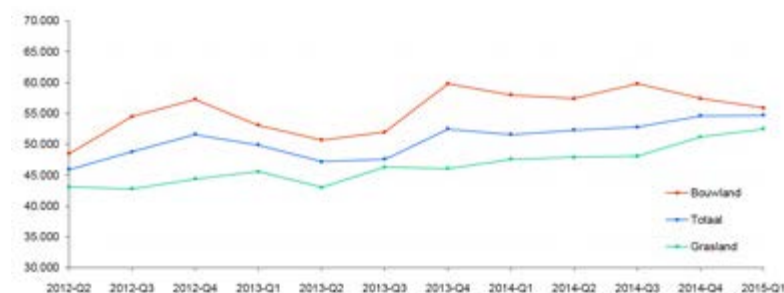
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 1e kwartaal van 2015 met 54.700 euro per ha gelijk aan het 4e kwartaal van 2014 (figuur 1). Ten opzichte van begin 2012 is de prijs met circa een vijfde gestegen, zijnde ongeveer 9.000 euro.

De prijs van grasland is in het afgelopen halfjaar vrij sterk opgelopen, met 10% tot 52.500 euro per ha. Drie jaar geleden lag de prijs nog bijna 10.000 euro lager. Bouwland is in het afgelopen jaar juist in prijs gedaald: van 60.000 euro tot 56.000 euro per ha (-7%). Door deze ontwikkelingen is het prijsverschil tussen bouw- en grasland in het 1e kwartaal van 2015 teruggelopen tot 6%; in de drie voorgaande jaren was bouwland op kwartaalbasis 10% tot 30% hoger geprijsd. Door een wijziging in de methode om extreme prijswaarnemingen uit te sluiten (zie Verantwoording methode), kunnen de prijzen in dit bericht afwijken van die in het 1e kwartaalbericht.

Figuur 1

Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- én maïsland samen), 2012Q2-2015Q1 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO,
bewerking: Kadaster/LEI.



Het totale areaal landbouwgrond dat voor bovenstaande (gemiddelde) prijzen jaarlijks is verhandeld, lag in 2012 en

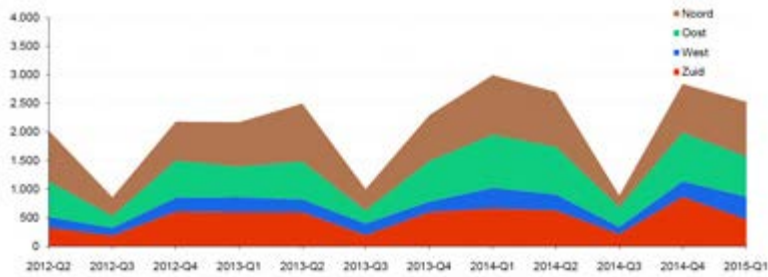
2013 ongeveer op hetzelfde niveau; in 2014 is bij een stijgende prijs 20% meer grond in andere handen overgegaan (figuur 2). Een vergelijking op kwartaalbasis is door het seizoenpatroon - waarbij de handel in het 3e kwartaal op een laag pitje staat - lastiger te maken. Afgezet tegen het totaal areaal (akker)bouwen grasland, is de mobiliteit toegenomen van 0,4% in 2012 en 2013 tot 0,5% in 2014. Deze mobiliteit heeft betrekking op de voor de grondprijsberekening geselecteerde transacties. In de praktijk verwisselt veel meer grond van eigenaar, bijvoorbeeld in het kader van bedrijfsopvolging of aankoop door beleggers, ontwikkelaars of overheden.

De vraag naar grond voor bestemmingen buiten de landbouw is de laatste jaren laag. Landbouwbedrijven hebben echter behoefte aan grond voor schaalvergroting. De agrarische grondprijs wordt mede bepaald door hun betaalcapaciteit, die afhangt van het verdiende inkomen en de ontwikkeling van de reële rente.

Figuur 2

Grondmobiliteit (ha) onverpachte agrarische grond in Nederland, 2012Q2-2015Q1 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO, bewerking: Kadaster/LEI.



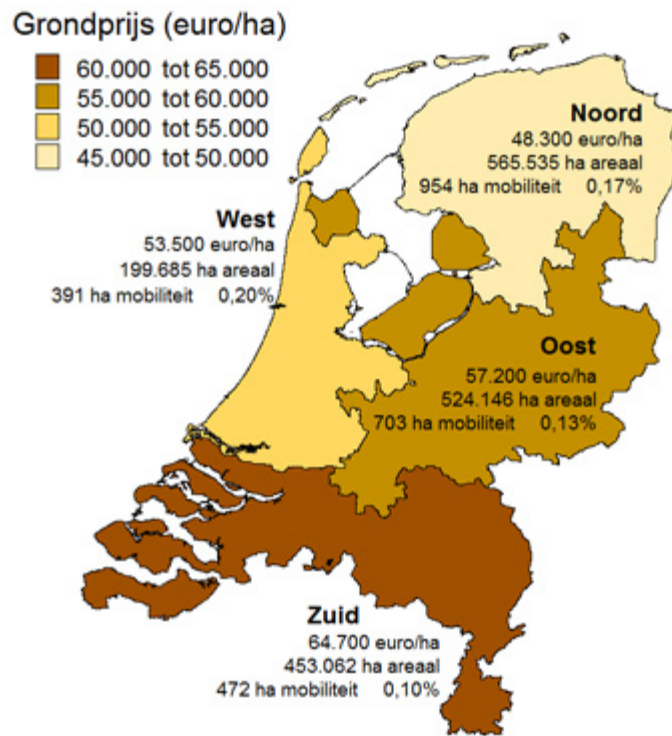
Overzicht Landsdelen

Aan de hand van vier landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid in de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording). Landsdeel Zuid noteerde in het 1e kwartaal van 2015 de hoogste gemiddelde grondprijs, en Noord de laagste (kaart 1). In de landsdelen Noord en West lag de relatieve grondmobiliteit iets hoger dan in de andere landsdelen. Hieronder wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen in de landsdelen.

Kaart 1

Agrarische grondprijs (euro/ha) en mobiliteit (ha) per landsdeel vergeleken met het totale areaal gras-, bouw- en maïsland, 1e kwartaal 2015

Bron: Kadaster/RVO, bewerking: Kadaster/LEI.



Landsdeel Noord

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel Noord ligt op een wat lager niveau, maar verloopt ongeveer langs de landelijke stijgende lijn. De prijs schommelde tot het 4e kwartaal van 2013 rond de 40.000 euro per ha en is daarna toegenomen tot 48.000 euro per ha in het 1e kwartaal van 2015 (kaart 1 en figuur 3).

De grondmobiliteit - de hoeveelheid landbouwgrond die wordt verhandeld - is in landsdeel Noord tussen 2012 en 2014 vrij constant gebleven: op jaarbasis is circa 3.000 ha bouw-, maïs- en grasland verkocht. Zoals gezegd is dit het areaal dat verhandeld is in de voor de grondprijsberekening geselecteerde transacties. Het verhandeld areaal van 3.000 ha komt overeen met 0,5% van de totale oppervlakte landbouwgrond in dit landsdeel. In 2012 en 2013 lag de relatieve mobiliteit in Noord iets hoger dan in de andere landsdelen; in 2014 was er nauwelijks verschil meer.

Landsdeel Oost

In landsdeel Oost is de gemiddelde agrarische grondprijs omhoog gegaan van 50.000 euro in het 2e kwartaal van 2012 tot 57.000 euro per ha in het 1e kwartaal van dit jaar (kaart 1 en figuur 3). Met uitzondering van het 3e en 4e kwartaal van 2012 ontwikkelt de grondprijs in Oost zich volgens het landelijke patroon. De prijsuitschieters in deze twee kwartalen van 2012 zijn bepaald door enkele grotere transacties met koopsommen rond de 70.000 euro per ha.

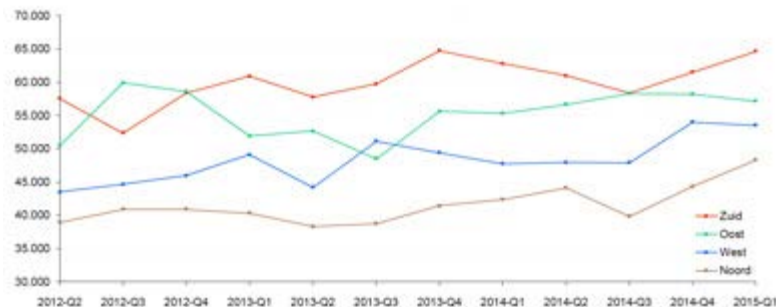
De grondmobiliteit in landsdeel Oost is toegenomen van

gemiddelde 2.200 ha per jaar in 2012 en 2013 tot 3.000 ha in 2014. Dat komt overeen met respectievelijk 0,4% en 0,6% van de totale oppervlakte bouw-, maïs- en grasland in dit landsdeel. Daarmee ligt de relatieve mobiliteit in Oost op het landelijk gemiddelde.

Figuur 3

Prijs (euro/ha) onverpacht agrarische grond (gras-, bouw- en maïsland samen) naar landsdeel 2012Q2-2015Q1 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO,
bewerking: Kadaster/LEI.



Landsdeel West

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel West is in het 1e kwartaal van 2015 gelijk gebleven aan het kwartaal daarvoor: 54.000 euro per ha. Dat is 10.000 euro meer dan in het 2e kwartaal van 2013 (kaart 1 en figuur 3).

In landsdeel West nam het verhandeld areaal grond (behorende bij de voor de grondprijsberekening geselecteerde transacties) toe van ruim 800 ha per jaar in 2012 en 2013 tot ruim 1.000 ha in 2014. De relatieve grondmobiliteit - de verhouding tussen verhandelde landbouwgrond en totaal areaal landbouwgrond - steeg van 0,4% tot 0,5%. Dit is praktisch gelijk aan de landelijke mobiliteit.

Landsdeel Zuid

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel Zuid is in een half jaar tijd gestegen van 58.000 euro tot 65.000 euro per ha, en is daarmee terug op het hoge niveau van eind 2013 (kaart 1 en figuur 3). De prijs in dit landsdeel ligt ruim boven die in de andere delen van het land. Het prijsverschil (gemiddelde over laatste drie jaar) met landsdeel Oost is 9%, met West 25% en Noord 45%.

De grondmobiliteit in landsdeel Zuid is in de afgelopen jaren gestegen: van ongeveer 1.700 ha per jaar in 2012, naar 2.000 ha in 2013 en 2.400 ha in 2014. Op het totaal areaal landbouwgrond in Zuid komt dat neer op een verhoging van 0,4% tot 0,5%. Deze cijfers komen overeen met het landelijk gemiddelde.

Verantwoording methode

De transacties in het eigendomsregister van het Kadaster - aangevuld met informatie over de agrarische sector - vormen de basis voor dit kwartaalbericht. Uitgangspunt voor de analyse vormen de transacties waarbij de kopers volgens de Landbouwtelling een landbouwbedrijf exploiteren. Voorts is geselecteerd op:

- ? gras-, bouwland en of maisland;
- ? zakelijk recht is volle eigendom;
- ? geen opstallen;
- ? geen reguliere pachtovereenkomst of erfpacht;
- ? geen familierelatie;
- ? oppervlak perceel groter dan 0,25 ha;
- ? de koopsom is groter dan 1 euro.

Verhandelde percelen met extreem hoge en lage prijzen zijn uitgesloten. Extreem is gedefinieerd als een prijs boven of onder 1,5 maal het prijsverschil tussen de prijs van het eerste en derde kwartiel. De extremen zijn op maandbasis bepaald. De berekende grondprijzen én de mobiliteitscijfers zijn gebaseerd op deze selectie.

De vier landsdelen in Kaart 1 en Figuur 3 zijn opgebouwd uit de veertien groepen van landbouwgebieden:

- ? Landsdeel Noord: Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt en Noordelijk Weidegebied;
- ? Landsdeel Oost: Oostelijk Veehouderijgebied, Centraal Veehouderijgebied, IJsselmeerpolders en Rivierengebied;
- ? Landsdeel West: Westelijk Holland, Waterland en Droogmakerijen, Hollands/Utrechts Weidegebied;
- ? Landsdeel Zuid: Zuidwestelijk Akkerbouwgebied, Zuidwest-Brabant, Zuidelijk Veehouderijgebied en Zuid-Limburg.

Contact

LEI Wageningen UR
Huib Silvis
T (070) 335 81 68
E huib.silvis@wur.nl
www.wageningenur.nl/lei

Kadaster
Saskia Kort
T (088) 183 57 36
E saskia.kort@kadaster.nl
www.kadaster.nl



Wilt u geen informatie meer ontvangen van het Kadaster? Klik dan [hier](#) om u af te melden.