



Agrarische grondmarkt

**Kwartaal 3
2015**

kwartaalbericht van LEI Wageningen UR en Kadaster

Landelijk overzicht

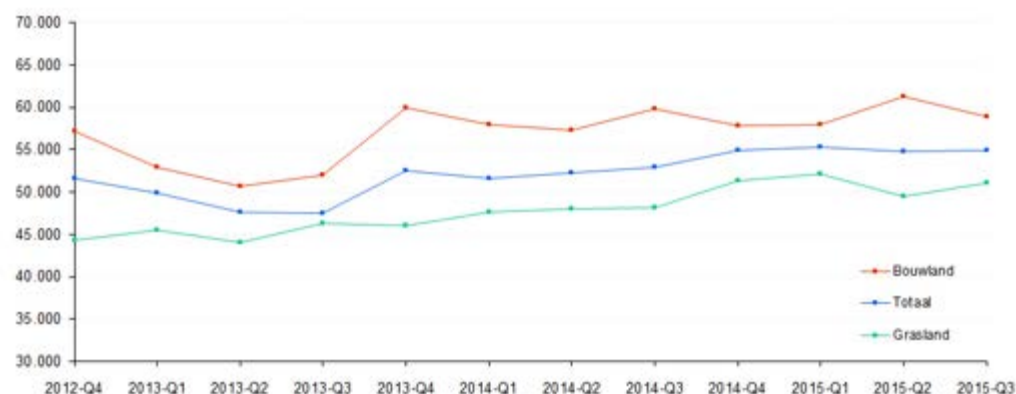
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3e kwartaal van 2015 uitgekomen op 54.900 euro per ha. Dat is vrijwel gelijk aan de grondprijs in de drie voorgaande kwartalen (figuur 1). Ten opzichte van het gemiddelde niveau van 2012 ligt de prijs nu ruim 6.000 euro (13%) hoger.

De prijs van bouwland is in vergelijking met het 2e kwartaal met 4% gezakt tot 58.900 euro per ha. Per saldo is de prijs van bouwland in de laatste twee jaar weinig veranderd (figuur 1). Grasland is na een daling (5%) in het 2e kwartaal, weer wat in prijs gestegen en bedraagt in het 3e kwartaal 51.100 euro per ha. Het prijsverschil tussen bouwland en grasland is 15%, tegenover gemiddeld 20% vanaf 2012. Op kwartaalbasis is bouwland 10% tot 30% hoger geprijsd dan grasland.

Figuur 1

Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- én maïsland samen), 2012Q4-2015Q3 (per kwartaal)

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



In de eerste drie kwartalen van dit jaar is 5% minder grond verhandeld dan in hetzelfde tijdvak in 2014 (figuur 2), maar 11 à 15% meer dan in de eerste drie

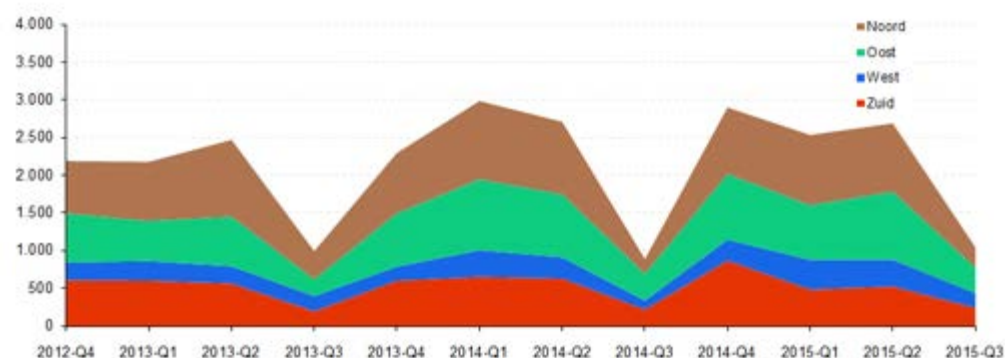
kwartalen van 2012 en 2013. Een vergelijking op kwartaalbasis is door het seizoenpatroon - waarbij de handel in het 3e kwartaal op een laag pitje staat - lastiger te maken. Afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond (bouw-, maïs- en grasland), is de mobiliteit toegenomen van gemiddeld 0,45% per jaar in 2012 en 2013 tot 0,55% in 2014. De hiervoor genoemde mobiliteitscijfers hebben betrekking op de geselecteerde transacties voor de grondprijsberekening. 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, 2012Q4-2015Q3 (per kwartaal)

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



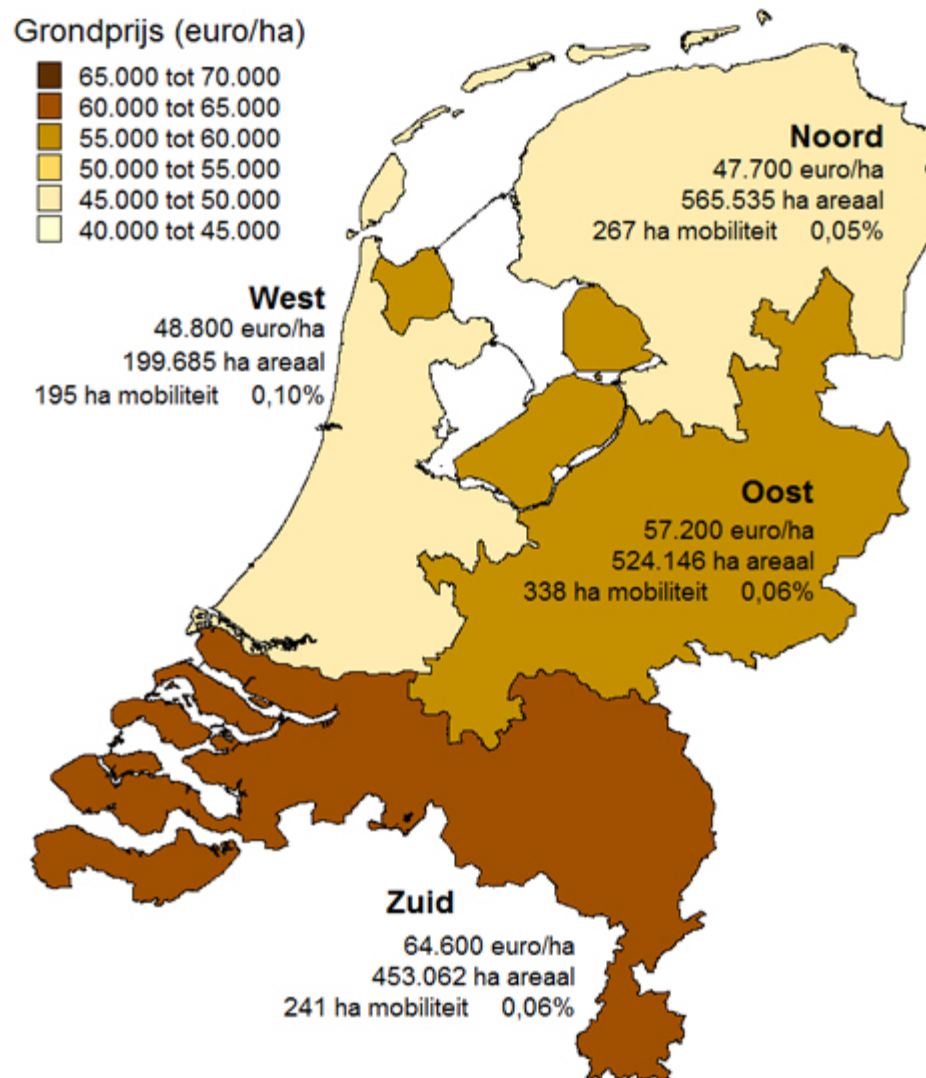
Overzicht Landsdelen

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 kent de hoogste grondprijzen (zie kaart 1 en figuur 3), vanaf 2012 gemiddeld zo'n 20% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is het laagst geprijsd, gemiddeld bijna een vijfde onder het landelijk niveau. 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, 3e kwartaal 2015

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



Landsdeel Noord

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel Noord is na een afname in het 2e kwartaal, weer gestegen tot 47.700 euro per ha in het 3e kwartaal van 2015 (kaart 1 en figuur 3). Hiermee ligt de gemiddelde prijs een vijfde hoger dan in 2012. De grondprijs is in dit landsdeel het laagst: in het afgelopen kwartaal 13% onder het landelijk niveau en 26% onder dat van landsdeel Zuid.

De grondmobiliteit - de hoeveelheid landbouwgrond die wordt verhandeld - is in landsdeel Noord in de eerste drie kwartalen van dit jaar vergelijkbaar met dezelfde tijdvakken in de jaren 2012 en 2014. Op jaarbasis is tussen 2012 en 2014 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.

Landsdeel Oost

In landsdeel Oost is de gemiddelde agrarische grondprijs in het 3e kwartaal met 5% gedaald ten opzichte van het 2de kwartaal. De prijs komt uit op 57.200 euro per ha (kaart 1 en figuur 3), een prijs die past in de bandbreedte van de afgelopen twee

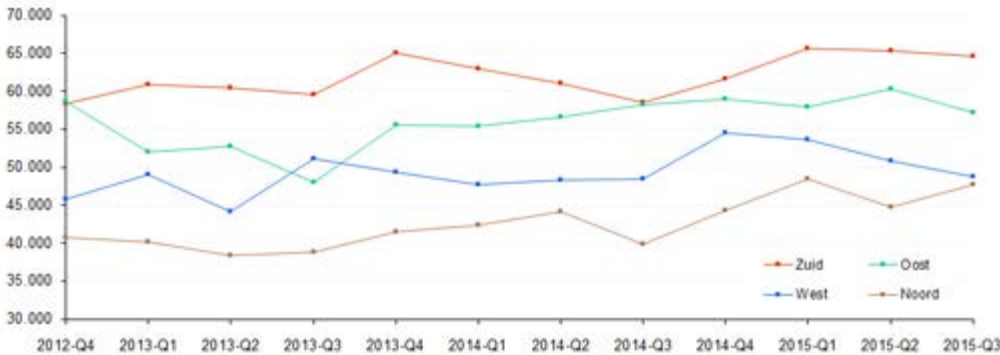
jaar: tussen de 55.000 à 60.000 euro per ha. In vergelijking met heel Nederland lag de prijs in dit landsdeel in het 3e kwartaal 4% hoger. De prijsuitschieter in het 4e kwartaal van 2012 is veroorzaakt door enkele grotere transacties met koopsommen rond de 70.000 euro per ha.

In de eerste drie kwartalen van dit jaar is in landsdeel Oost bijna 2.000 ha grond verhandeld (behorende bij de voor de grondprijsberekening geselecteerde transacties). Dat is iets minder dan in 2014, maar veel meer dan in 2012 en 2013 (over de eerste drie kwartalen). Afgezet tegen de totale oppervlakte bouw-, mais- en grasland, steeg jaarlijkse grondmobiliteit van 0,4% in 2012 en 2013 tot 0,6% in 2014.

Figuur 3

Prijs (euro/ha) onverpacht agrarische grond (gras-, bouw- en maïsland samen) naar landsdeel 2012Q4-2015Q3 (per kwartaal)

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



Landsdeel West

De gemiddelde agrarische grondprijs in landsdeel West is in het 3e kwartaal van dit jaar met 4% gedaald tot 48.800 euro per ha (kaart 1 en figuur 3). Met drie opeenvolgende kwartalen waarin de prijs is afgenomen, zit de prijs nu weer op het niveau van een jaar geleden. De prijs in het 3e kwartaal ligt 11% onder het landelijk niveau; vanaf 2012 tot nu is het gemiddelde verschil 6%.

In de eerste drie kwartalen van dit jaar is in landsdeel West 940 ha grond verhandeld, tegen 750 ha het jaar daarvoor. De relatieve grondmobiliteit - de verhouding tussen verhandelde landbouwgrond en totaal areaal landbouwgrond - steeg op jaar basis van 0,4% in 2012 en 2013 tot 0,5% in 2014. Dit is praktisch gelijk aan de landelijke mobiliteit.

Landsdeel Zuid

In het 3e kwartaal van dit jaar is de agrarische grondprijs in landsdeel Zuid – 64.600 euro per ha - nauwelijks veranderd ten opzichte van de eerste helft van het jaar (kaart 1 en figuur 3). De grondprijs ligt wel wat hoger dan in de jaren 2013 en 2014 waarin de prijs gemiddeld uitkwam op ruim 61.000 euro per ha. De grondprijs ligt in dit landsdeel ruim boven die in de andere delen van het land. In het afgelopen kwartaal is het prijsverschil met landsdeel Oost 13%, met West 32% en Noord 36%.

De grondmobiliteit is in landsdeel Zuid gedaald, van 1.500 ha in de eerste drie kwartalen van 2014 tot 1.250 in de eerste drie kwartalen van dit jaar. Op jaarbasis is het verhandeld areaal gestegen: van 1.700 ha 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%. Dat ligt in lijn met de landelijke cijfers.

Verantwoording

De basis voor dit kwartaalbericht zijn de transacties in het eigendomsregister van het Kadaster, aangevuld met informatie over de agrarische sector. 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 volgens een statistische methodiek uitgesloten. De berekende grondprijzen zijn gebaseerd op bovenstaande selecties. De totaal verhandelde grond binnen deze selecties is gebruikt voor de mobiliteitscijfers. Wegens een optimalisatie van de brongegevens kunnen de figuren in dit kwartaalbericht licht afwijken van het eerder gepubliceerde kwartaalbericht over kwartaal 2 van 2015.

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
Persvoorlichting
Yvonne Fernhout
T (070) 3358338
E yvonne.fernhout@wur.nl
www.wageningenur.nl/lei

Kadaster
Woordvoerders
Nienke Stavast en Jolanda Bouwens
T (088) 183 32 94
E communicatie@kadaster.nl
www.kadaster.nl



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