

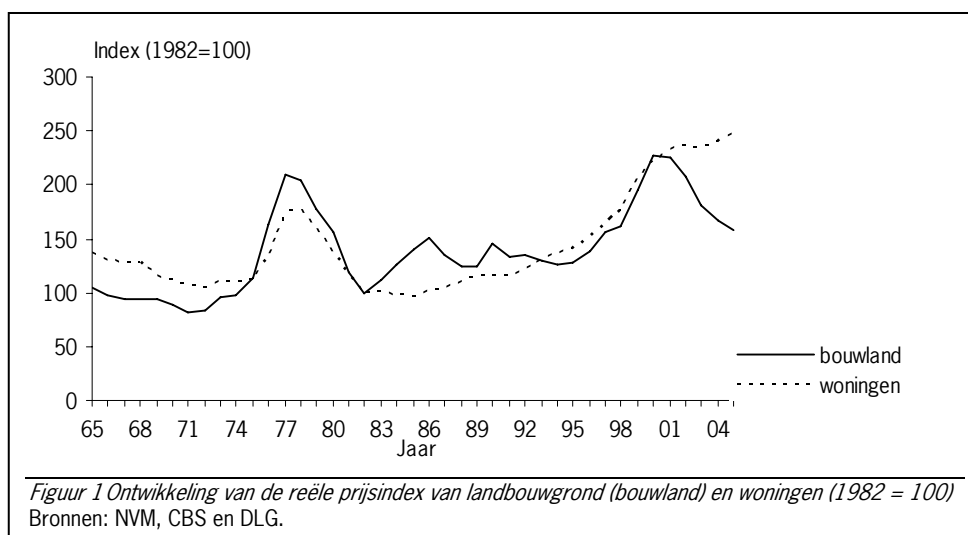
STRATEGISCH GEDRAG MERKBAAR IN GRONDPRIJS

Jan Luijt

Strategisch gedrag van kopers en verkopers van agrarische grond beïnvloedt het verhandelde areaal (de grondmobiliteit) en de grondprijsontwikkelingen sterk. Strategisch gedrag op de grondmarkt is een afwachtende houding van verkopers in geval van een verwachte grondprijsstijging en van kopers op een verwachte grondprijzdaling. Een daling van de grondmobiliteit bleek in de afgelopen decennia twee keer de voorbode van een grondprijsstijging, terwijl de toename van de grondmobiliteit tot tweemaal toe het einde van de daling van de grondprijs inluidde.

Grondprijsontwikkeling

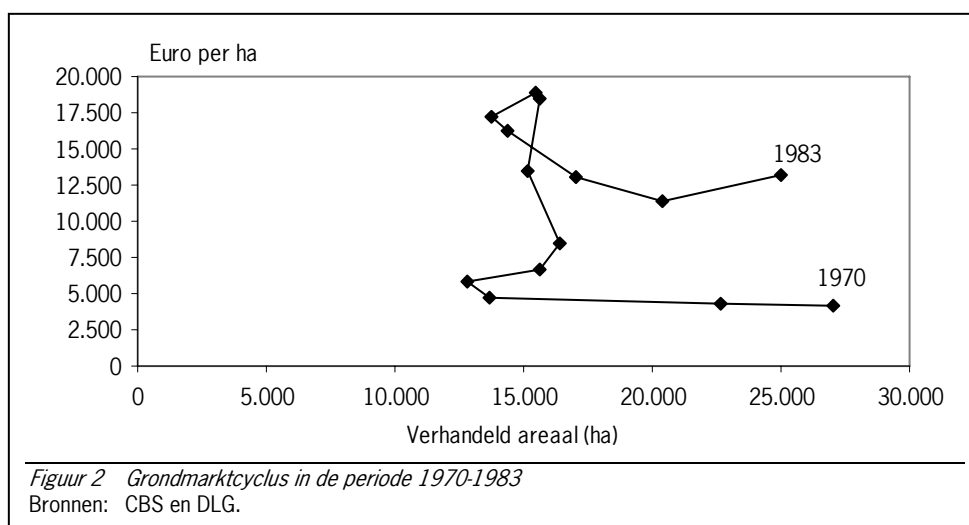
Sinds het vrijlaten van de prijs van onverpachte landbouwgrond in 1963, zijn er twee perioden geweest met een sterke stijging van de grondprijs gevolgd door een substantiële daling: eind jaren zeventig en eind jaren negentig. Na correctie voor inflatie blijken beide prijsspieken ongeveer even hoog (figuur 1).



Een marktcyclus begint wanneer grondeigenaren verwachten dat de grondprijs gaat stijgen en naar aanleiding daarvan de verkoop van de grond uitstellen. Na de daadwerkelijke stijging, en vooral na doorschieten van de prijs vanwege het steeds krappere wordend aanbod, bieden grondeigenaren meer grond aan teneinde winst te nemen. Maar dan gaan de kopers anticiperen op een daling van de prijs. Door stakende kopers neemt het aantal transacties nog verder af en gaat de grondprijs dalen. Pas als kopers ervan overtuigd raken dat de prijs niet verder zal dalen, neemt het aantal transacties weer toe. Dit gedrag van verkopers en kopers van landbouwgrond is weergegeven in de figuren 2 en 3, waarin de grondprijs is afgezet tegen het totaal verhandelde areaal.

Prijsexplosie jaren zeventig

In het begin van de jaren zeventig worden verwachtingen op hogere grondprijzen gevoed door gunstige ontwikkelingen in zowel het Europese landbouwbeleid als op de andere onroerendgoedmarkten. Het laatste is het gevolg van een oplevende conjunctuur. Het aanbod van landbouwgrond daalt daardoor in de eerste helft van de jaren zeventig omdat verkopers met positieve grondprijsverwachtingen geen haast meer hebben met verkopen. Door de economische opgang en bij een uiteindelijk gehalveerd aanbod gaat de prijs van landbouwgrond in de jaren zeventig daadwerkelijk fors omhoog. Eind jaren zeventig is de grondprijs ruim viermaal zo hoog als begin jaren zeventig (figuur 2).



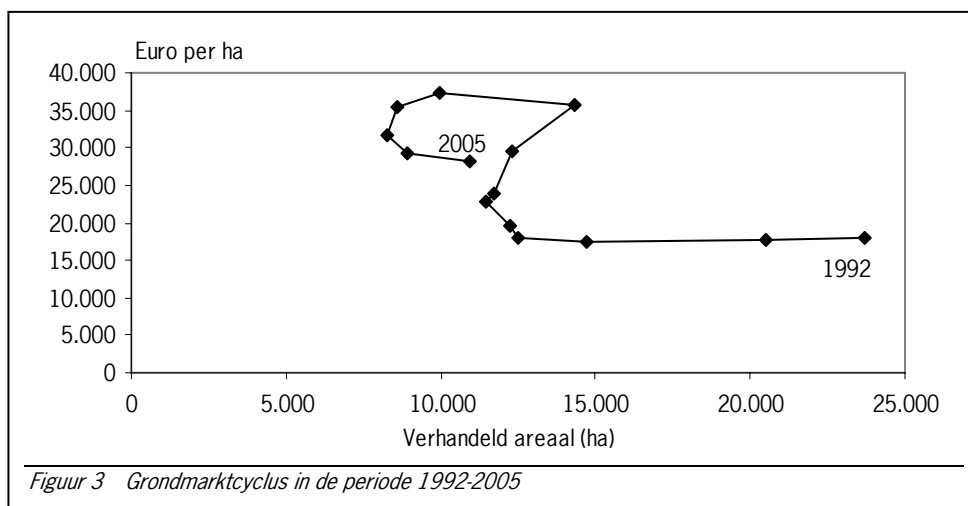
Door de schaalvergrotingsdruk moeten agrariërs het bedrijfsareaal wel uitbreiden, maar zij realiseren zich ook dat de hoge grondprijs nauwelijks kan worden terugverdiend. In de landbouwers spreekt men er in de tweede helft van de jaren zeventig schande van. Op andere onroerendgoedmarkten stijgen de prijzen eind jaren zeventig niet langer door een daling van de conjunctuur. Nu gaan de kopers afwachten. De tijd dat landbouwgrond te koop staat alvorens te worden verkocht neemt toe. Het verhandelde areaal daalt daardoor nog verder en neemt pas weer toe wanneer de grondprijs begin jaren tachtig met 25% is gedaald. Kopers verwachten kennelijk geen verdere daling meer en worden weer actiever. Ook de behoefte aan grond vanwege het rond die tijd startende mestbeleid speelt daarbij een rol.

Prijsexplosie jaren negentig

De aanleiding voor de verwachting dat de prijs van landbouwgrond in de eerste helft van de jaren negentig stijgt, is wederom de opleving van de prijzen van onroerend goed (figuur 1). De prijzen van woningen stijgen vanwege de forse toename van het gemiddelde huishoudinkomen, mede door de toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen. In tegenstelling tot de situatie in de jaren zeventig geven de ontwikkelingen in de landbouw in de jaren negentig weinig aanleiding om een substantiële grondprijsstijging te verwachten. In de eerste helft van de jaren negentig daalt het aanbod van landbouwgrond omdat (potentiële) verkopers, een gunstige prijsontwikkeling verwachten, gegeven de ontwikkeling op de andere onroerendgoedmarkten. Hogere onroerendgoedprijzen leiden immers tot een grotere vraag naar landbouwgrond voor onder andere huizen, kantoren, bedrijven- en recreatieterrainen. Nu zijn ook particulieren, zoals bouwers en projectontwikkelaars, zeer actief op de (agrarische) grondmarkt. Mede gevoed door de *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)*, waaruit de locaties van toekomstige bouwblokken vrij nauwkeurig waren vast te stellen. De grondprijsimpuls hiervan spreidt zich over heel het land, omdat de voor verstedelijking uitgekochte agrariërs fiscaal gedwongen zijn om in anderen delen van het land in landbouwgrond te herinvesteren.¹ Net als eind jaren zeventig stijgt de prijs van landbouwgrond in de tweede helft van de jaren negentig explosief. Daaraan voorafgaand halveert ook het aanbod van landbouwgrond, net als in de jaren zeventig (figuur 3). Rond 2000 begint het aanbod weer wat toe te nemen omdat een aantal potentiële verkopers winst wil nemen. Hierdoor kentert de prijsstijging van landbouwgrond en worden de kopers weer voorzichtig. De kopersstaking leidt, bij de nog steeds veel te hoge prijzen, tot een dieptepunt in het aantal verkopen omdat kopers kennelijk verwachten dat de grondprijs ook nu wel verder zal dalen. Dat gebeurt

¹ In geval van bedrijfsstaking (rentenieren, emigratie) zijn agrariërs voor de inkomstenbelasting stakingswinstbelasting verschuldigd. Dat kan alleen worden voorkomen (uitgestelde belasting) door een herinvestering in een ander landbouwbedrijf in het binnenland.

ook, ondanks dat de prijzen op de andere onroerendgoedmarkten nauwelijks dalen. Redenen voor de daling van de agrarische grondprijzen (bij gelijkblijvende prijzen op andere onroerendgoedmarkten) zijn het gewijzigde EU-landbouwbeleid (vervanging van marktsteun door directe inkomenssteun), minder aankopen van landbouwgrond ter realisatie van de EHS en enkele uitbraken van dierziekten. Na de forse daling in de eerste jaren na 2000 neemt het aantal aankopen weer iets toe en is er vrijwel zeker een einde aan de prijsdaling gekomen.



Figuur 3 Grondmarktcyclus in de periode 1992-2005

Meer informatie:

Luijt, J. 2006. *Strategisch gedrag grondeigenaren. En de realisatie van natuurdoelen*. Wettelijke Onderzoekstaken Natuur en Milieu, WOt-rapport (verschijnt binnenkort).