

Agrarische grondmarkt derde kwartaal 2012

november 2012

Martien Voskuilen, Jan Luijt



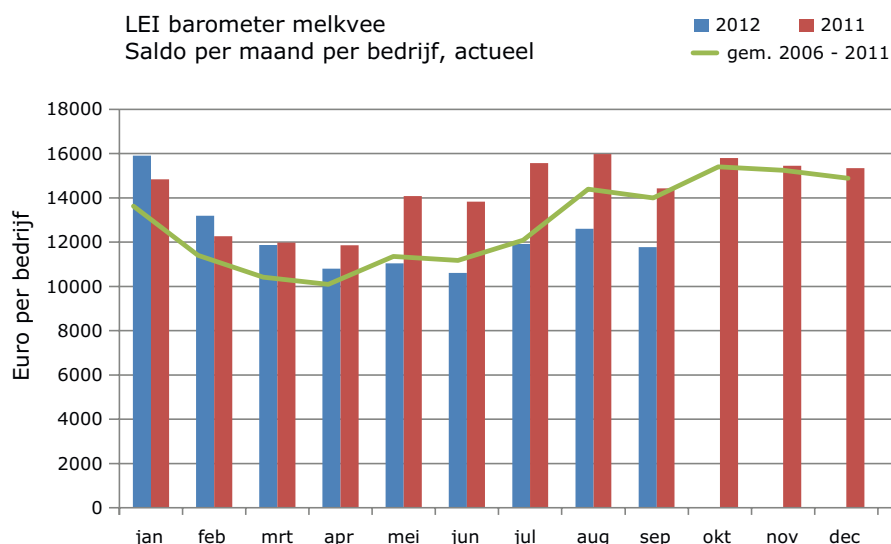
Tussen 2005 en 2009 is de agrarische grondprijs in Nederland fors gestegen tot 46.000 euro/ha in 2009. Sindsdien handhaafde de prijs zich op dat hoge niveau: in 2010 en 2011 47.500 euro/ha. De eerste drie kwartalen van 2012 laten echter een verdere stijging zien. De grens van 50.000 euro/ha is inmiddels overschreden. Het derde kwartaal van 2012 kwam uit op 52.000 euro/ha (figuur 2).

De actuele situatie in de grondgebonden landbouw is geen aanleiding om op korte termijn een grondprijzdaling te verwachten. Voor de akkerbouw wordt 2012 een goed jaar (zie kader). Ook vanuit de melkveehouderij is er weinig aanleiding om op korte termijn een grondprijzdaling te verwachten. Door de gestaag dalende prijs van het melkquotum blijft er meer geld over om in grond te investeren.

Actuele situatie in de akkerbouw en de melkveehouderij

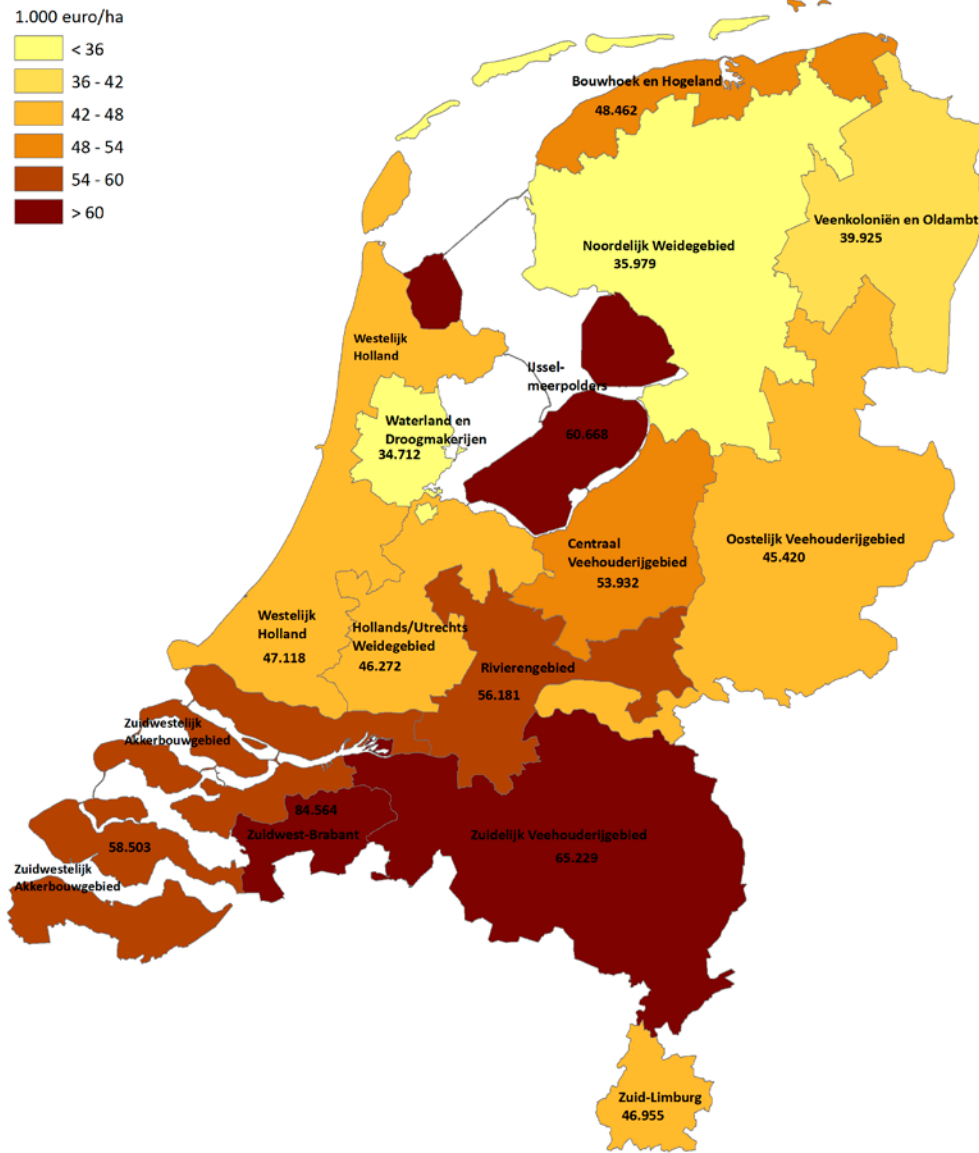
De tarweprijs ligt momenteel rond 250 euro per ton, iets boven het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar. Veel gewassen die voor de industrie worden geteeld volgen de prijsontwikkeling van tarwe, waardoor ook de (contract) prijzen van die gewassen hoger zullen uitkomen. De prijs van (consumptie)aardappelen nadert de 25 euro per 100 kg. Opbrengsten in Noordwest-Europa zijn flink lager door een afgenomen areaal. De hoge prijzen voor consumptie-aardappelen bieden ondanks een 13% lagere oogst dan in 2011 (een kleiner areaal en een iets lagere opbrengst/ha) zicht op goede opbrengsten. Verder liggen de prijzen van pootaardappelen boven het niveau van vorig jaar. Tenslotte zijn de uienprijzen dit jaar met 11 euro per 100 kg veel

hoger dan vorig jaar, maar toen was het prijsniveau wel erg laag. De oogst van uien was 15% lager dan in 2011 door een 10% kleiner areaal en een 6% lagere oogst/ha. De melkquotumprijs daalt gestaag omdat het einde van het quotumtijdperk in zicht komt, waardoor er meer geld overblijft om in grond te investeren. Wel verslechteren de inkomens in de melkveehouderij in 2012 iets ten opzichte van die in 2011. Het saldo van melkveebedrijven was in augustus en september 2012 20% lager dan in dezelfde periode van 2011 door vooral lagere melkopbrengsten (zie figuur). De voerkosten lagen in 2011 al op een hoog niveau en zijn in augustus en september 2012 verder opgelopen.

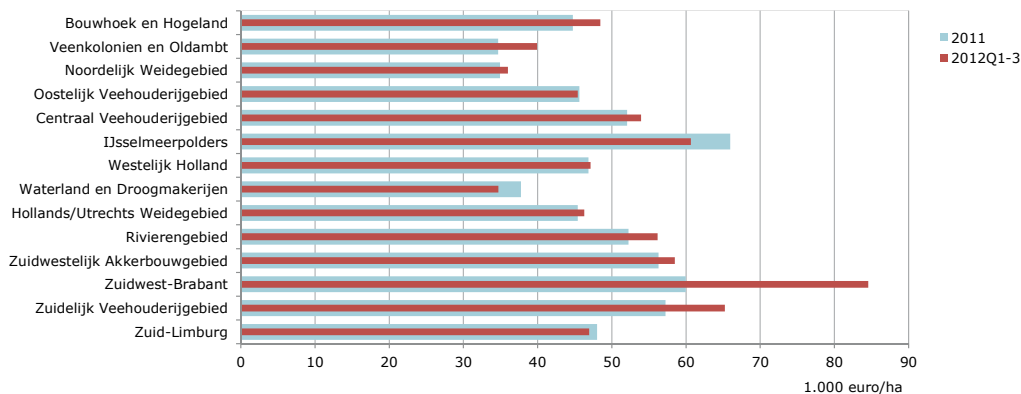


Saldo per maand in de melkveehouderij, 2012 ten opzichte van 2011 (Bron: LEI)

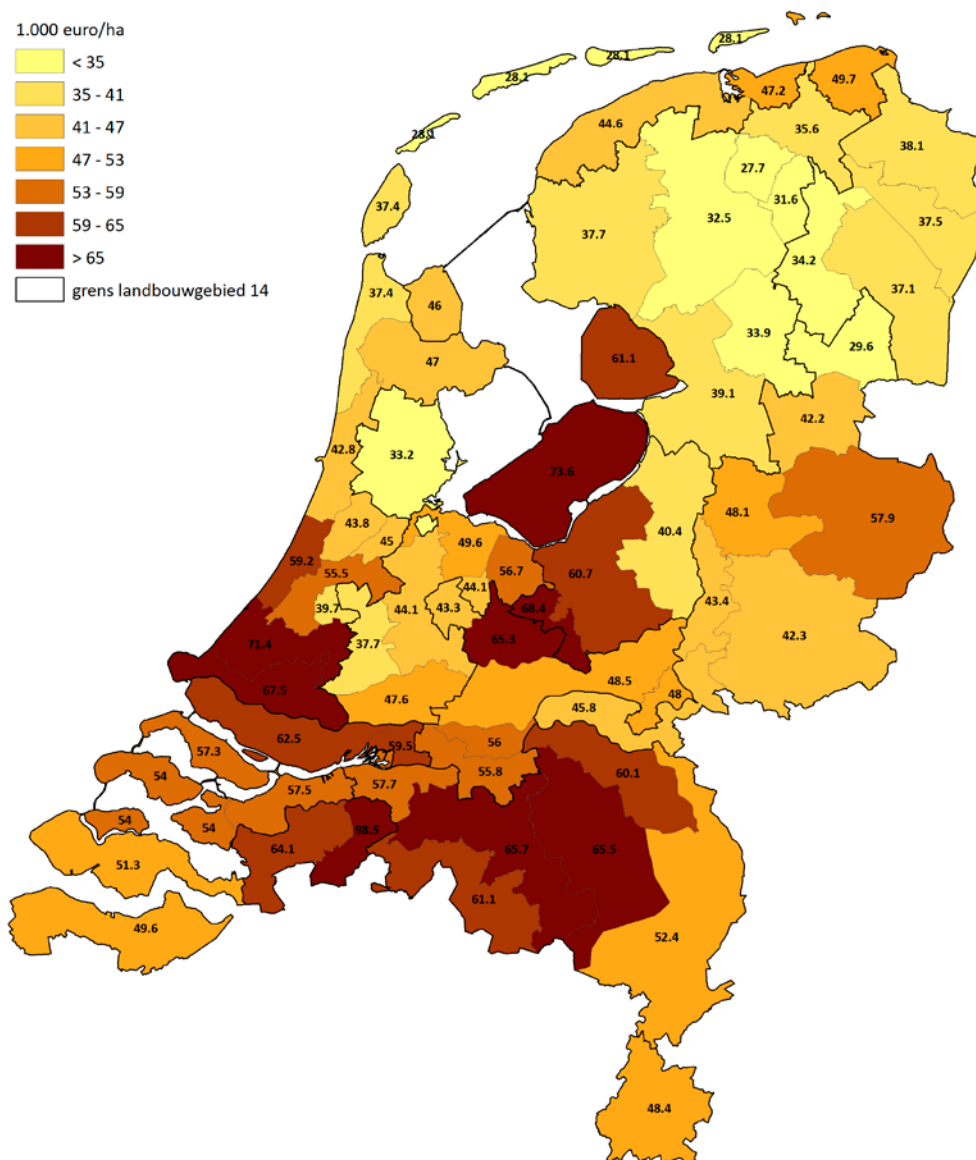
Regionaal overzicht



Kaart 1 Prijs van onverpacht los gras- en bouwland per pacht prijsgebied, eerste drie kwartalen in 2012 (Bron: Kadaster, bewerking LEI)



Figuur 1 Prijs van onverpacht los gras- en bouwland per pacht prijsgebied, eerste drie kwartalen 2012 ten opzichte van geheel 2011 (Bron: Kadaster/ DLG, bewerking LEI)



Kaart 2 Gemiddelde prijs (euro/ha) gras- en bouwland naar landbouwgebied, gemiddelde 2010, 2011 en 2012 (eerste drie kwartalen). (Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI)

Noorden

In het noorden van Nederland is de grondprijs in de eerste drie kwartalen van 2012 in vooral de akkerbouwstreken flink gestegen. In de Bouwhoek en Hogeland kwam de grondprijs uit op 48.500 euro/ha en zelfs in de Veenkoloniën en Oldambt ging de prijs naar 40.000 euro/ha. De grondprijs in het Noordelijk Weidegebied blijft met 36.000 euro/ha wat achter (kaart 1).

Oosten

In het Oostelijk Veehouderijgebied blijft de prijs nu al vier jaar op ruim 45.000 euro/ha hangen. Uitschieter is Twente met 58.000 euro/ha in 2012. De grondprijs in het Centraal Veehouderijgebied ligt in 2012 op 54.000 euro/ha, vergelijkbaar met de twee voorgaande jaren. De hoogste prijzen in het Centraal Veehouderijgebied komen voor in het Zandgebied van Utrecht (ruim 68.000 euro/ha). In het Rivierengebied (56.000 euro/ha) laat de grondprijs de laatste jaren weinig ontwikkelingen zien. Het niveau blijft rond de 55.000 euro/ha. Tenslotte Flevoland. De Zuidelijke IJsselmeerpolders laten het hoogste grondprijsniveau van Nederland zien: gemiddeld de laatste drie jaren 74.000 euro/ha (kaart 2). De rest van Flevoland, de Noordoostpolder, blijft daar met 61.000 euro/ha flink bij achter.

Westen

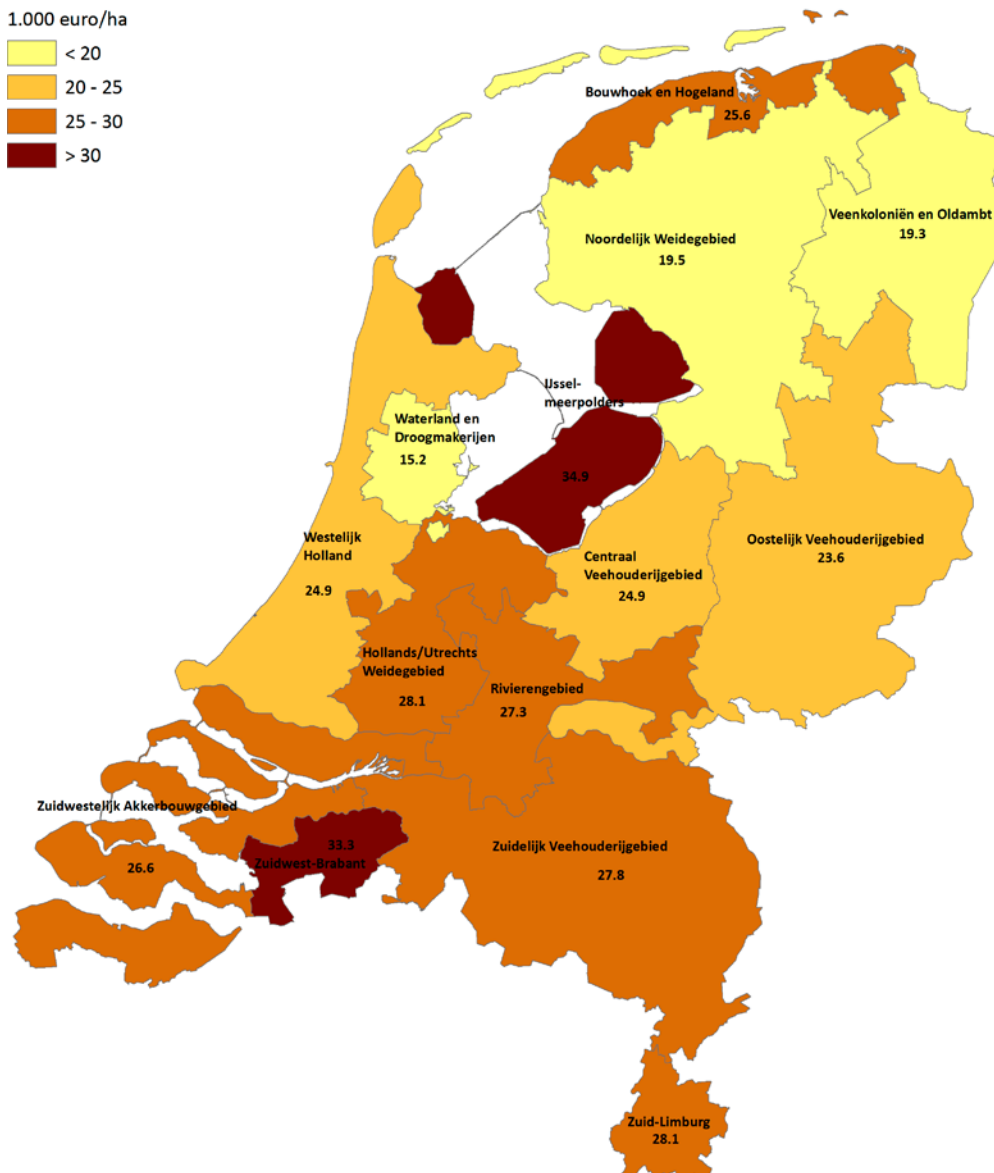
Westelijk Holland kent in 2012 een gemiddelde grondprijs van ruim 47.000 euro/ha, vrijwel gelijk aan de jaren daarvoor. Daarbinnen kunnen evenwel grote verschillen worden vastgesteld. Grofweg stijgt de grondprijs van Noord- naar Zuid-Holland. Van 37.000 euro/ha in Texel tot ruim 71.000 euro/ha in het Westland en Zuid-Hollandse Droogmakerijen. De gemiddelde grondprijs in het Hollands/Utrechts Weidegebied is vergelijkbaar met de gemiddelde prijs van Westelijk Holland. Er zijn evenwel minder grote prijsverschillen in het weidegebied. De grondprijs in het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied komt in 2012 op 58.500 euro/ha. Het Zuid-Hollandse deel is wat hoger geprijsd dan het Zeeuwse deel.

Zuiden

Het Zuiden wordt gedomineerd door het Zuidelijk Veehouderijgebied van Noord-Brabant. De grondprijs in dit gebied stijgt al enkele jaren: van 52.500 euro/ha in 2009 tot ruim 65.000 euro/ha in 2012. In Noord-Limburg is de grondprijs met gemiddeld 52.000 euro/ha in de afgelopen jaren wat hoger dan in Zuid-Limburg.

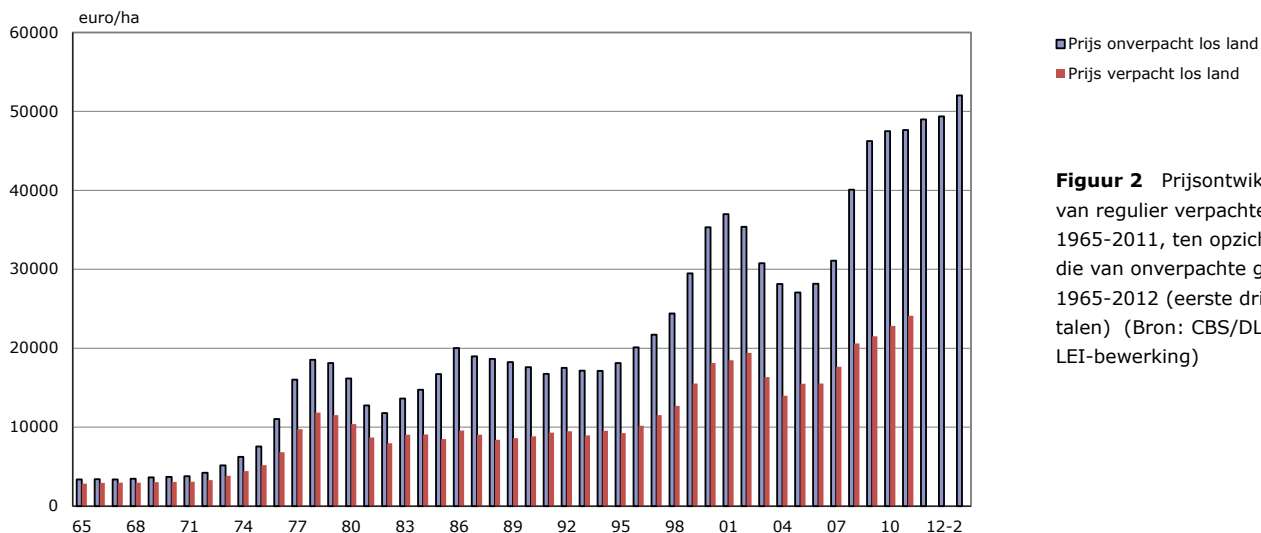
Prijzen van regulier verpachte gronden

De prijs van regulier verpachte grond kwam in 2011, evenals in 2010, uit op 24.500 euro per hectare. Dat betekent een lichte stijging ten opzichte van de 23.200 euro/ha in 2009.



Kaart 3 Gemiddelde prijs (euro/ha) verpacht gras- en bouwland naar pacht prijsgebied, gemiddelde 2009, 2010 en 2011 (Bron: Kadaster/DLG, bewerking LEI)

Met ingang van 2007 is het voorkeursrecht van de pachter in geval van aankoop van regulier gepachte gronden versoepeld. Het komt er op neer dat de zittende pachter geen aanspraak meer kan maken op dat voorkeursrecht als een andere veilige verpachter zich aandient. Ondanks de genoemde versoepeling kopen zittende pachters nog steeds de meeste verpachte gronden (73%). Genoemde zittende pachters betaalden in de jaren 2009, 2010 en 2011 gemiddeld vijftien procent minder dan andere (veilige) verpachters. In kaart 3 zijn de gemiddelde prijzen van in de jaren 2009, 2010 en 2011 in verpachte staat (reguliere pacht) verkochte gronden per pacht prijsgebied weergegeven. Figuur 2 geeft een historisch overzicht van de prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden in Nederland ten opzichte van de prijsontwikkeling van onverpachte gronden. De laatste jaren is de prijs van verpachte grond ongeveer 50 procent van de prijs van onverpachte grond.



Figuur 2 Prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden, 1965-2011, ten opzichte van die van onverpachte gronden, 1965-2012 (eerste drie kwartalen) (Bron: CBS/DLG, LEI-bewerking)

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

