

Krachten achter ontwikkeling agrarische grondprijs

Augustus 2013

Jan Luijt en Martien Voskuilen

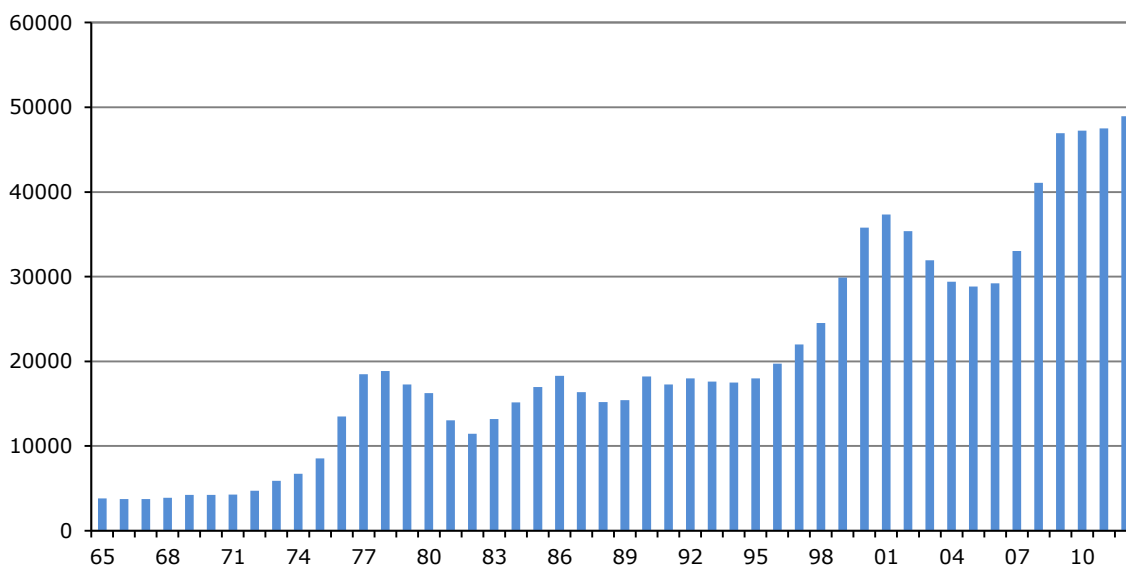


In het verleden was er sprake van enerzijds een trendmatige stijging van de agrarische grondprijs en anderzijds van tijdelijke schommelingen, een stijging gevolgd door een daling. Beide ontwikkelingen kunnen zich ook in de toekomst voordoen. In dit thema staan we stil bij deze ontwikkelingen en de krachten die hierachter schuilgaan.

Trendmatige stijging agrarische grondprijs

De agrarische grondprijs stijgt trendmatig (figuur 1) - ook in reële prijzen - onder invloed van de schaalvergroting in de grondgebonden landbouw. Deze schaalvergroting blijft ver achter bij de schaalvergroting in de niet-grondgebonden landbouwsectoren, omdat schaalvergroting in de grondgebonden landbouw neerkomt op areaaluitbreiding en nabijgelegen grond maar mondjesmaat voor groeiende bedrijven beschikbaar komt. Schaalvergroting is nodig vanwege de schaaleardeffecten van de technische vooruitgang. Wanneer een ondernemer de schaalvergroting achterwege laat, realiseert hij geen kostenreductie per eenheid output. Op termijn volgt bedrijfsbeëindiging, omdat er tegen te hoge kosten per eenheid output wordt geproduceerd. De Hoogh stelde al in 1971 op Ricardiaanse wijze dat '*grondgebonden bedrijven niet klein zijn omdat de grond duur is, maar de grond is duur omdat de bedrijven klein zijn. Hoge grondprijzen zijn een symptoom van het structuurprobleem in de landbouw*'. Dat geldt ook nu nog.

Figuur 1 Prijs (euro/ha) onverpacht los land, 1965-2012

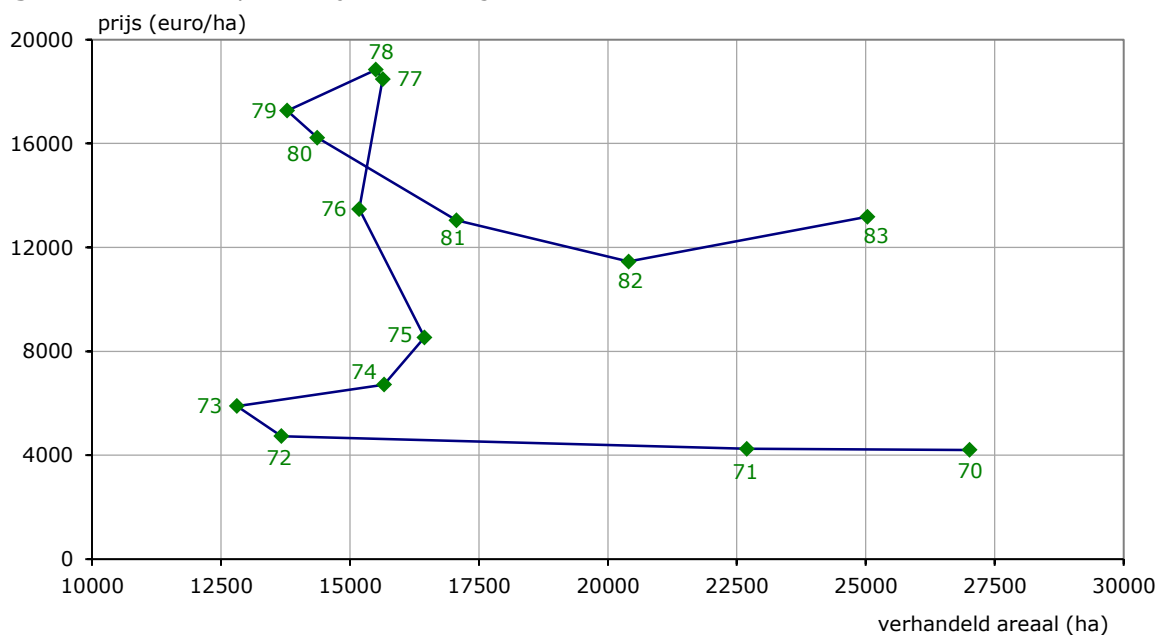


Bron: CBS/DLG/Kadaster, bewerking LEI.

Tijdelijke schommelingen: boom-bust cycles

De trendmatige ontwikkeling wordt zo nu en dan onderbroken doordat de grondprijs de neiging heeft door te schieten, gewoonlijk door een tijdelijke monetaire verruiming. Een cyclus begint wanneer grondeigenaren anticiperen op een grondprijsstijging en daarom een afwachtende houding gaan aannemen. Men noemt dat een verkopersmarkt. Die wordt gekarakteriseerd door dalende verkopen (afnemende grondmobiliteit). Vervolgens stijgt de prijs bij een gedaald grondaanbod en wordt er door sommige eigenaren winst genomen. Daardoor stijgt de grondmobiliteit licht. Echter, vanwege de doorgeschoten prijs volgt er een kopersstaking, waardoor de mobiliteit nog verder daalt. Is de prijs volgens de kopers ver genoeg gedaald dan trekken zowel de grondmobiliteit als de grondprijs weer aan. Een groeiende geldhoeveelheid (M3) ligt veelal aan zo'n boom-bust cycle ten grondslag. Dat was eind jaren zeventig (figuur 2) en ook rond de eeuwwisseling het geval (figuur 3).

Figuur 2 Boom-bust cycle eind jaren zeventig

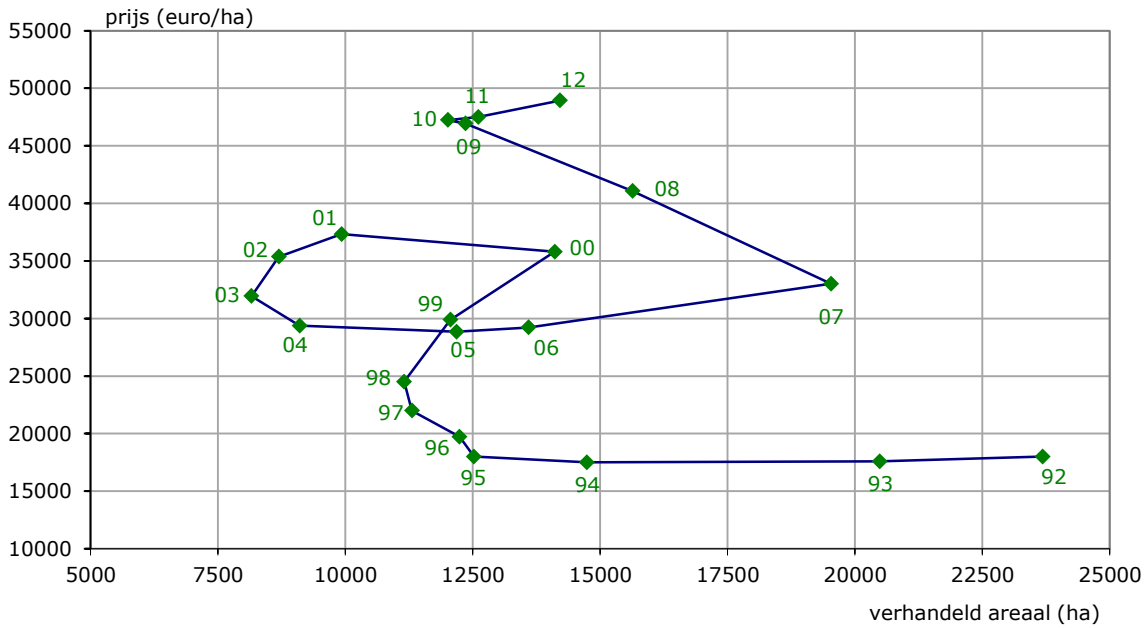


Bron: CBS, bewerking LEI.

De cyclus aan begin van deze eeuw werd net als die eind jaren zeventig veroorzaakt door een verregaande monetaire verruiming. Tussen 2006 en 2007 was het EU-landbouwbeleid evenwel oorzaak van een nieuwe grondprijsstijging (figuur 3). Het betreft deze keer een interne correctie binnen de landbouw door een fundamentele wijziging van het EU-landbouwbeleid. Na veel aandacht daarover in de pers beginnen Nederlandse melkveehouders zich rond 2006/2007 te realiseren dat de melkquotering in 2015 ten einde gaat komen. Het gevolg was een halvering van de melkquotumprijs. Die melkquotumprijs liep daarbij over in de grondprijs. Van een nieuwe grondprijscyclus leek evenwel geen sprake (figuur 3). De uit de melkquotumprijs overgelopen waarde betrof immers geen 'lucht', aangezien de melkquotumprijs zich al decennia rond de 2 euro per kg melk bewoog.

Echter, wanneer het overloopeffect uit de grondprijs wordt gehaald, blijkt er zich ook aan het einde van het 1^e decennium van de 21^e eeuw een bescheiden boom-bust cycle in de grondprijs te hebben voorgedaan (figuur 4). De correctie van de grondprijs voor de overloop van de melkquotumprijs is gestalte gegeven door die melkquotumprijs tussen 2006 en 2015 lineair af te schrijven en de jaarlijkse afschrijvingsbedragen in mindering te brengen op de grondprijs. De oplopende grondmobiliteit van de laatste jaren (vanaf 2010) blijkt opnieuw gepaard te gaan met een afvlakking van de daling van de grondprijs.

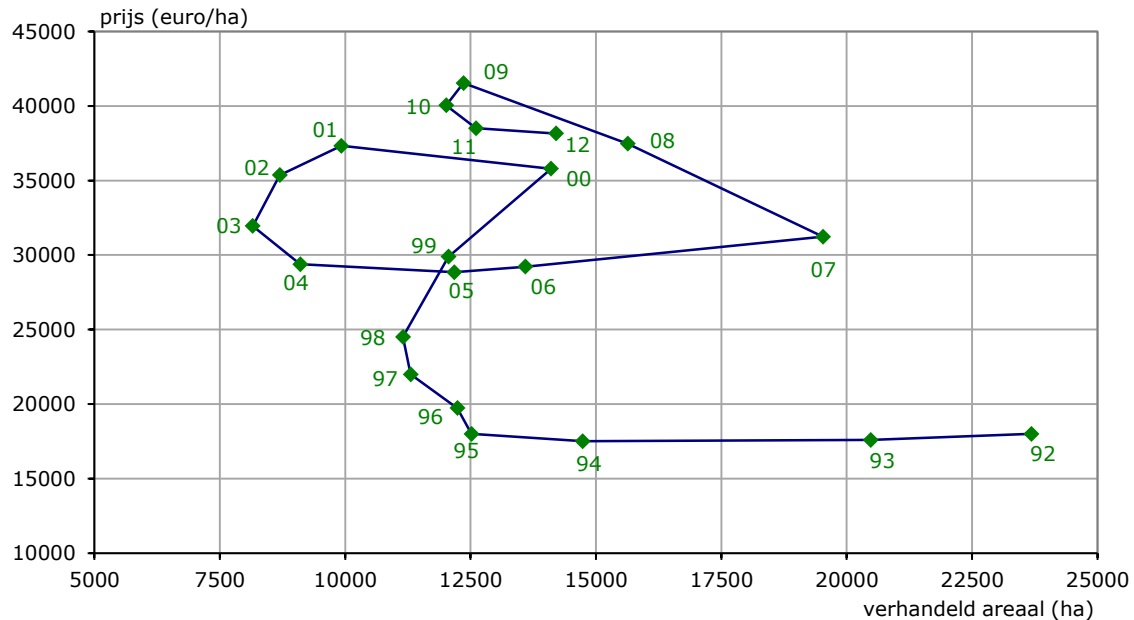
Figuur 3 Boom-bust cycle rond de eeuwwisseling



Bron: CBS/DLG/Kadaster, bewerking LEI.

Kortom, de ontwikkeling van de grondmobiliteit functioneert binnen grondprijscycli als voorspeller van de ontwikkeling van de grondprijs en is daarmee een belangrijke factor om de situatie op de agrarische grondmarkt op enig moment te kunnen beoordelen.

Figuur 4 Boom-bust cycle rond de eeuwwisseling en einde afgelopen decennium



Bron: CBS/DLG/Kadaster, bewerking LEI.

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

