

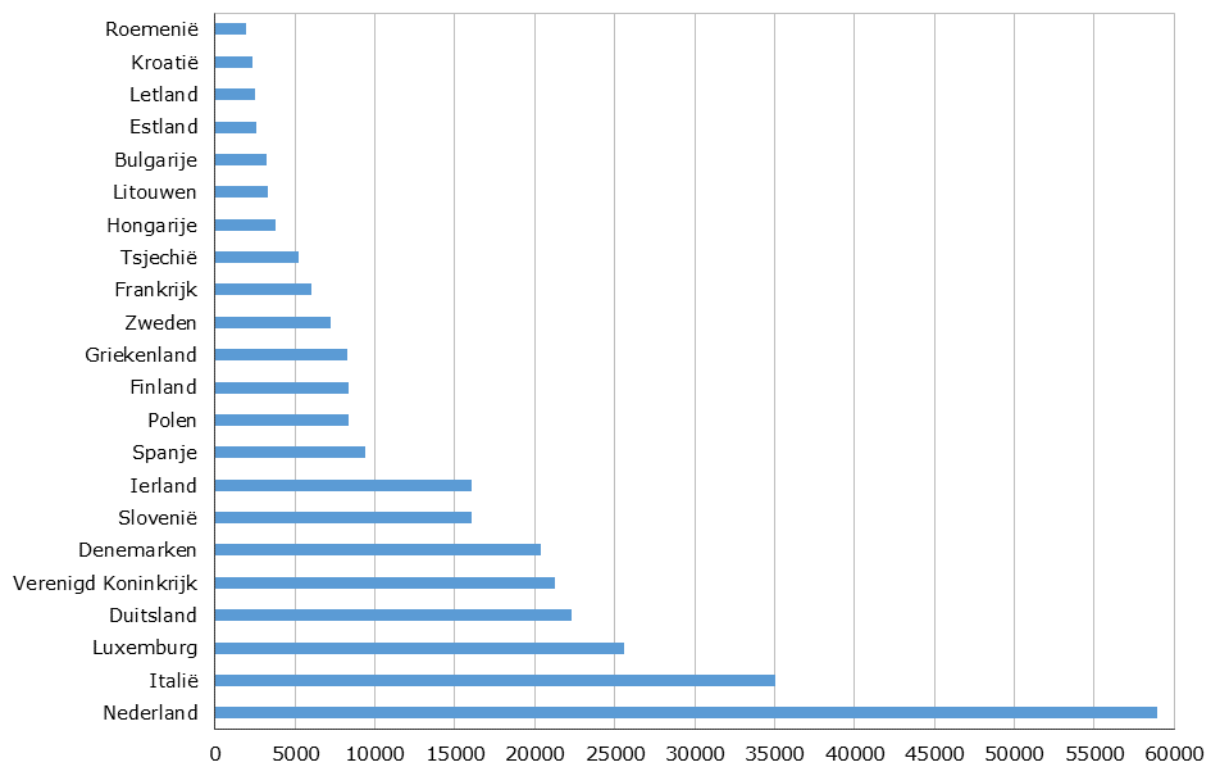
Agrarische grondprijzen in de EU in 2016

Huib Silvis en Martien Voskuilen



De gemiddelde agrarische grondprijzen in de landen van de Europese Unie (EU) lopen sterk uiteen, zowel tussen als binnen de lidstaten. In verschillende Oost-Europese landen liggen de grondprijzen in 2016 onder de 5.000 euro per ha (figuur 1). Naar het westen toe lopen de prijzen op tot boven de 20.000 euro in Denemarken, Engeland en Duitsland en 35.000 euro in Italië. Nederland steekt hierbovenuit met een gemiddelde prijs van bijna 60.000 euro per ha. Die toppositie wordt mede verklaard door de hoge productiviteit van de Nederlandse grondgebonden landbouw.

Eurostat, het statistisch bureau van de EU, bouwt aan een nieuwe grondprijzestatistiek. Onlangs zijn de eerste gegevens van de meeste EU-landen beschikbaar gesteld (zie verantwoording).

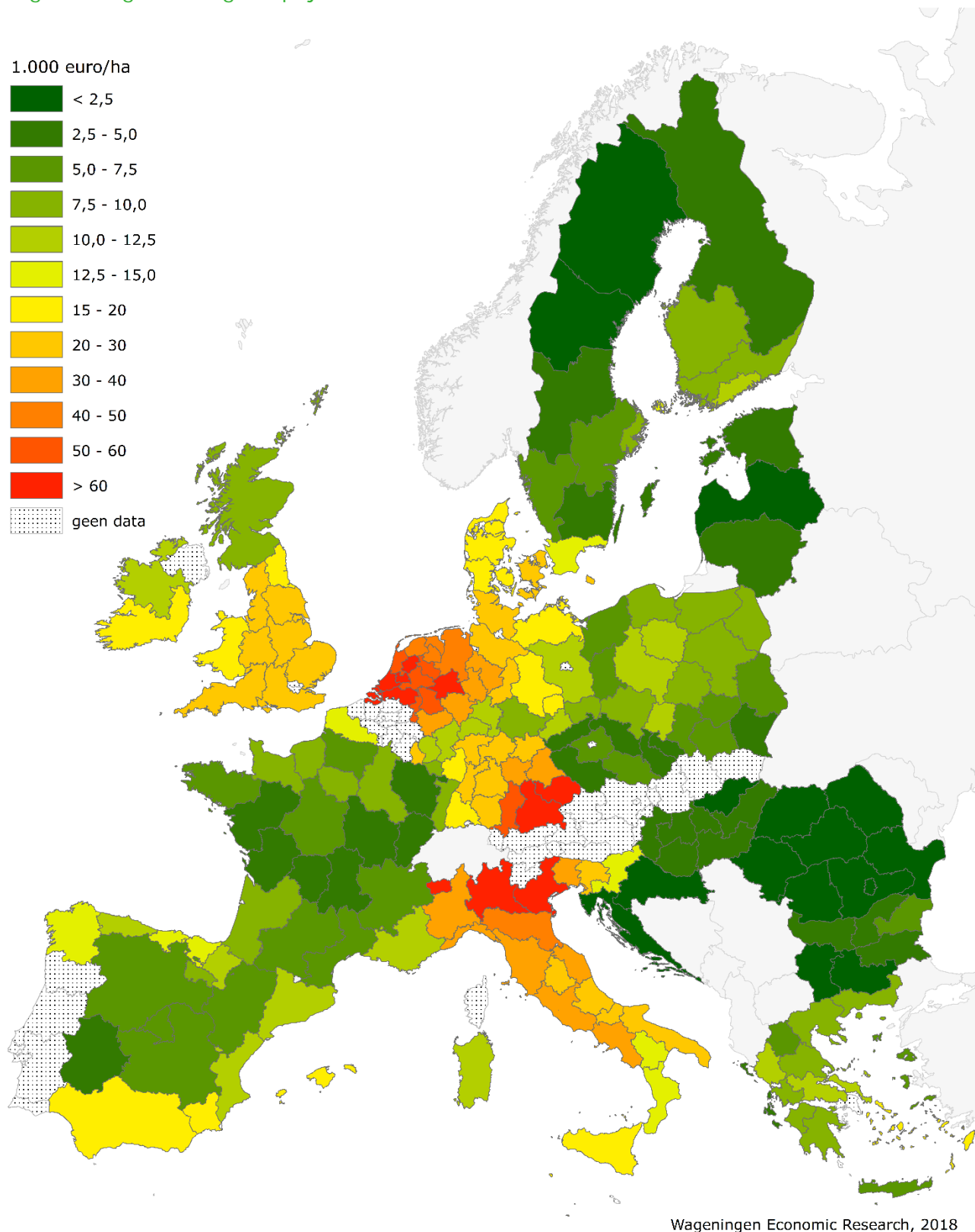


Figuur 1 Gemiddelde agrarische grondprijs (euro/ha) EU-landen, 2016 a)

a) Italië 2015.

Bron: Eurostat en Duitse statistiekbureaus, bewerking Wageningen Economic Research.

Regionale agrarische grondprijzen in de EU in 2016



Figuur 2 Regionale (NUTS 2-niveau) a) agrarische grondprijzen (euro/ha) in de EU, 2016 b)

a) Het Verenigd Koninkrijk op NUTS 1-niveau; b) Italië 2015.

Bron: Eurostat en Duitse statistiekbureaus, bewerking Wageningen Economic Research.

De spreiding van de gemiddelde agrarische grondprijzen is niet alleen groot tussen de EU-landen maar ook daarbinnen. Figuur 2 geeft hiervan een beeld op het niveau van de NUTS 2-regio's. Dat staat voor *Nomenclature des Unités Territoriales Statistiques*, een door Eurostat ontwikkelde regionale indeling. Alleen voor het Verenigd Koninkrijk is uitgeweken naar een hoger aggregatieniveau (NUTS 1) in verband met de beschikbare gegevens.

De verschillen in de regionale gemiddelde agrarische grondprijzen zijn het grootst in Duitsland, Italië en Zweden. In Duitsland komen de laagste prijzen voor in het oosten en het midden (rond 10.000 euro per ha), en de hoogste in het westen (tot boven de 60.000 euro per ha) en het zuiden van het land (oplopend tot ruim boven de 80.000 euro per ha). In Italië loopt het verschil uiteen van ongeveer 15.000 euro in het zuiden tot meer dan 60.000 euro per ha in het noorden van het land. In Zweden ligt de agrarische grondprijs tussen ongeveer 1.500 euro in het noorden en 15.000 euro per ha in het zuiden van het land.

Productiviteit melkveehouderij is stuwende kracht

In een vorig themabericht is een conceptueel raamwerk van de agrarische grondmarkt toegelicht (Notitie 2017-098), met de drijvende krachten achter het samenspel van vraag en aanbod. Dat bericht schetste de ontwikkeling van de betaalbaarheid en financierbaarheid van landbouwgrond in Nederland. Dezelfde factoren die in het raamwerk zijn gegroepeerd onder marktpartijen (kopers en verkopers), internationale markten en maatschappelijke context kunnen worden aangevoerd om de bovengenoemde prijsverschillen binnen de EU te verklaren. Uiteraard spelen ook de natuurlijke productieomstandigheden (bodemvruchtbaarheid, klimaat, water), die zeer uiteenlopend zijn, een belangrijke rol.

De agrarische grondprijs in Nederland wordt door schaalvergroting sterk bepaald door het grondinkomen dat door de uitbreidende bedrijven wordt verdiend met extra hectaren. Dit marginale grondinkomen ligt hoger dan het gemiddelde grondinkomen. Dat neemt niet weg dat de grondprijs afhangt van wat de landbouwgrond gemiddeld kan opbrengen. Als een globale indicator voor deze grondproductiviteit is de Standaardopbrengst (SO) van de grondgebonden landbouw in Nederland en zeven grote landbouwlanden afgezet tegen het areaal landbouwgrond (zie tabel 1).

Tabel 1 Kenmerken van Nederland en zeven EU-landen met het grootste landbouwareaal

	Landbouwareaal 2013		SO a) 2013 (euro/ha)	Grondprijs 2016 (euro/ha)	Directe betaling GLB 2016 (euro/ha)
	Mln. ha	% van EU			
Frankrijk	27,7	17	1.290	6.100	260
Spanje	23,3	14	830	9.400	220
Verenigd Koninkrijk	17,3	10	970	21.200	180
Duitsland	16,7	10	1.480	22.300	290
Polen	14,4	9	1.100	8.300	230
Roemenië	13,1	8	790	1.900	120
Italië b)	12,1	7	2.000	35.100	320
Nederland	1,8	1	5.330	59.000	390

a) Standaardopbrengst (SO), een maat voor de (gestandaardiseerde) opbrengst. De SO per ha heeft betrekking op de akkerbouw- en graasdierbedrijven; b) Grondprijs van 2015.

Bron: Eurostat en Duitse statistiekbureaus, bewerking Wageningen Economic Research.

Voor de EU als geheel bedroeg deze indicator 1.240 euro/ha in 2013. De twee landen met de hoogste gemiddelde agrarische grondprijs – Italië en Nederland – zitten hier ver boven. In Nederland is dat te danken aan de melkveehouderij, door de hoge opbrengst per ha en het grote aandeel binnen de grondgebonden landbouw: meer dan de helft van het areaal en twee derde

van de opbrengst (op basis van SO). Voor de gehele EU is het aandeel van de melkveesector respectievelijk 13% (van het landbouwareaal) en 30% (van de opbrengst).

Verschillen in directe betalingen nemen af

Volgens de Europese Commissie vormden de directe betalingen van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) gemiddeld bijna de helft van het inkomen van de landbouwers in de laatste tien jaar. Voor de EU als geheel bedroeg de gemiddelde betaling 266 euro per subsidiabele ha in 2015. Doordat de directe betalingen per land in tabel 1 zijn gedeeld door het totale landbouwareaal, dat groter is dan het subsidiabele areaal, liggen de vermelde bedragen wat lager dan wat de ontvanger in handen krijgt. In Roemenië, dat van de zeven grote landen de laagste grondprijs heeft, wordt per ha ook het laagste bedrag ontvangen. Bij de hervorming van het GLB voor de periode 2015-2020 is overeengekomen om de verschillen in de gemiddelde steun per ha tussen de EU-lidstaten te verkleinen (externe convergentie). Als dat proces doorgaat, zou dat kunnen leiden tot iets minder grote prijsverschillen.

Verantwoording

Europese grondprijstatistiek

Eurostat, het bureau voor de statistiek van de Europese Unie, bouwt aan een nieuwe reeks statistieken over prijzen en huren van landbouwgrond, die de meeste EU-lidstaten dekt. Gegevens worden op jaarbasis verzameld. De gemeenschappelijke methodologie van de prijzen van landbouwgrond en huurprijzen in de Europese Unie vormt de basis voor vergelijkbare statistieken. In maart 2018 zijn de eerste gegevens van de meeste (22 van de 28) EU-landen beschikbaar gesteld. De gegevens van de andere lidstaten, waaronder Duitsland, volgen in een later stadium. De hier gepresenteerde cijfers van Duitsland zijn ontleend aan statistieken van het land en van enkele deelstaten. Van één land, namelijk Slowakije, zijn wel regionale cijfers gepubliceerd, maar deze worden nog nader bestudeerd en zijn daarom weggelaten.

Agrarische grondprijs

De agrarische grondprijs is de prijs van één hectare vrije landbouwgrond gedurende de referentieperiode (een kalenderjaar). De agrarische grondprijzen worden bepaald voor akkerland (*arable land*) en grasland (*permanent grassland*). Voor Frankrijk en Duitsland zijn echter alleen grondprijzen voor akker- en grasland samen beschikbaar. Voor deze notitie is voor alle landen een gezamenlijke prijs berekend gewogen naar het areaal akkerland (*arable land*) en grasland (*permanent grassland*).

Regionale eenheden - NUTS

De regionale indeling is gebaseerd op de *Nomenclature des Unités Territoriales Statistiques (NUTS) 2013* zoals uiteengezet in Verordening (EU) nr. 1319/2013 van de Commissie van 9 december 2013. NUTS 2013 biedt een uniforme, consistente verdeling van territoriale eenheden voor de productie van regionale statistieken voor de EU. Op het Verenigd Koninkrijk na, zijn de grondprijzen bekend op NUTS 2-niveau. Vandaar dat voor dit land de prijzen op een hoger niveau in figuur 2 zijn weergegeven, op NUTS 1-niveau. In Nederland staat het NUTS 2-niveau gelijk aan de provincies, en is NUTS 1-niveau een indeling in vier landsdelen op basis van de provincies. Het landelijk niveau is NUTS 0.

Standaardopbrengst (SO)

De Standaardopbrengst is een maat voor de (gestandaardiseerde) opbrengst (in euro's) van een agrarisch bedrijf. Aan de hand van SO-normen per ha en per dier wordt de opbrengst van een bedrijf bepaald. Opbrengsten uit bedrijfstoelagen en subsidies zijn niet in de norm meegenomen en voor biologische productiemethoden zijn geen aparte normen opgesteld.

De Standaardopbrengst per hectare zoals opgenomen in tabel 1, is berekend door het aantal SO van de akkerbouw- en graasdierbedrijven te delen door het areaal landbouwgrond van deze bedrijven. Dat is gedaan om aan te sluiten bij de grondprijzen die betrekking hebben op akkerland (*arable land*) en grasland (*permanent grassland*).

Bronnen

Duitse statistiekbureaus

- Landesamtes für Statistik Niedersachsen (statistik.niedersachsen.de).
 - Statistisches Bundesamt (Destatis) (2017). Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Fachserie 3, Reihe 2.4, 2016.
 - Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (statistik.sachsen.de).
 - Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2017). Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2016.
- Eurostat (ec.europa.eu/eurostat)

Silvis, Huib en Martien Voskuilen (2017). Betaalbaarheid en financierbaarheid van landbouwgrond. Notitie 2017-098. Wageningen Economic Research.

Contact

Wageningen Economic Research Dr.ir. H.J. Silvis
Postbus 29703 Senior onderzoeker
2502 LS Den Haag T +31 (0)70 3358 168
www.wur.nl/economic-research E huib.silvis@wur.nl

2018-053