

# NOTARISBAROMETER

S1 2018

## LANDBOUWGRONDEN

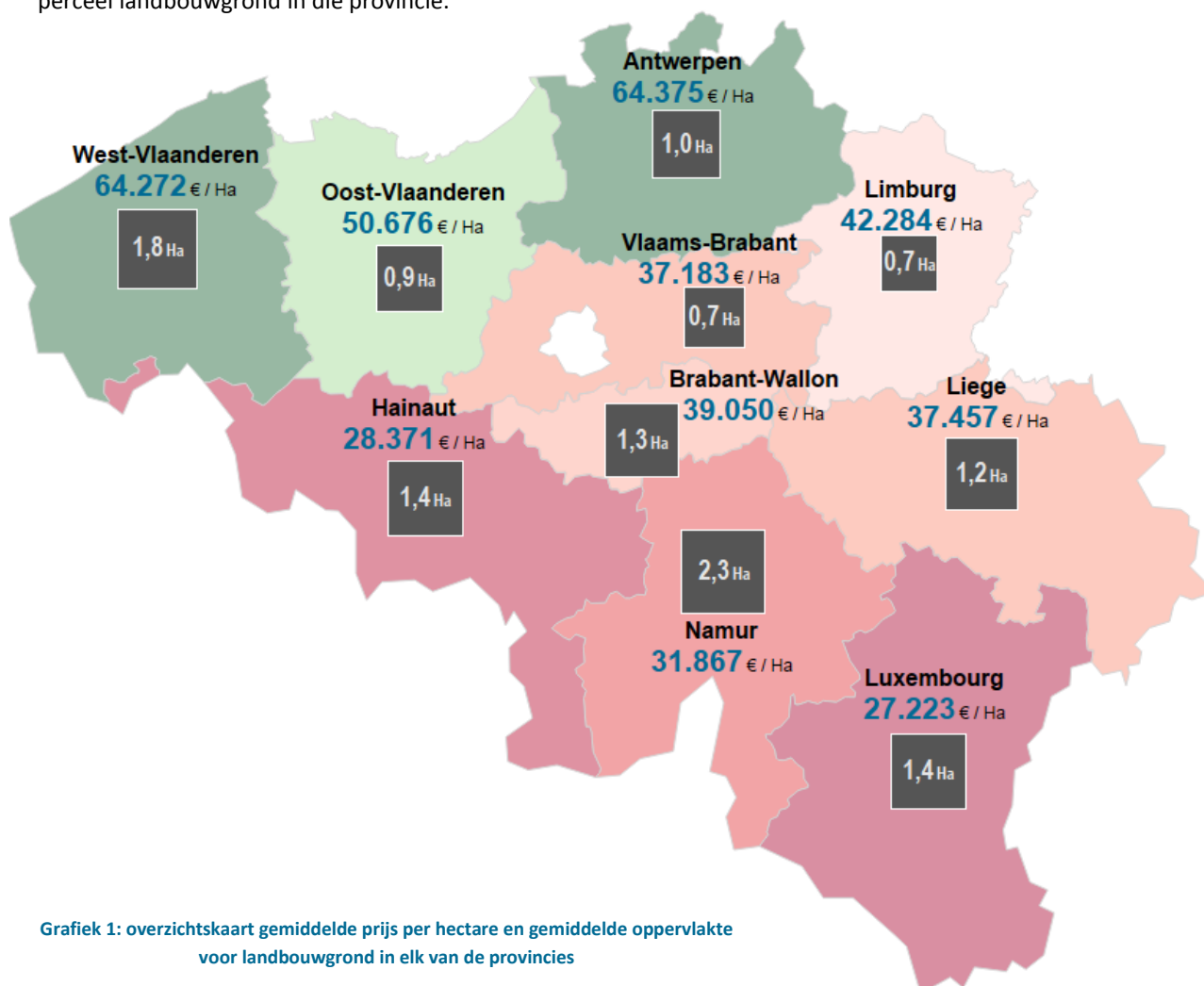
WWW.NOTARIS.BE

Deze Notarisbarometer zoomt in op de gemiddelde prijzen van landbouwgronden in België. Onder landbouwgronden worden de gronden beschouwd waarop gewassen worden geteeld of dieren worden gehouden (voornamelijk in landbouwgebied, maar ook in andere zones). Zo beschouwen we een grasland als landbouwgrond, maar wordt een bos of boomgaard niet opgenomen in deze analyse. We beschouwen zowel vrije als verpachte landbouwgronden.

### LANDBOUWGRONDEN – GEMIDDELDE PRIJZEN EN OPPERVLAKTE IN 2018

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de gemiddelde prijzen per provincie evenals de gemiddelde oppervlakte van een perceel landbouwgrond in elk van de provincies.

De kleurcode geeft de gemiddelde prijs per hectare weer in de eerste jaarhelft van 2018. Hoe roder de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs per hectare in die provincie. Hoe meer de kleur naar groen neigt, hoe hoger de gemiddelde prijs van een hectare landbouwgrond. De zwarte vierkanten op de kaart illustreren de gemiddelde grootte van een perceel landbouwgrond in die provincie.



Grafiek 1: overzichtskaart gemiddelde prijs per hectare en gemiddelde oppervlakte voor landbouwgrond in elk van de provincies

De waarde van landbouwgrond wordt o.a. bepaald door de ligging, de omgeving, de bodemstructuur en de kwaliteit van de grond. Daarnaast is het ook belangrijk of de grond vrij of verpacht is en wat de pachtwijze in dat geval is. Soms wordt de prijs de hoogte in gestuwd omdat de grond in de toekomst een nieuwe bestemming krijgt. Of omdat het om een zéér grote grond gaat. De combinatie van deze elementen kan ervoor zorgen dat sommige landbouwgronden heel wat meer waard zijn dan de gemiddelde landbouwgrond.

We zien dat de gemiddelde prijs van een landbouwgrond varieert sterk naargelang de regio of de provincie waar hij gelegen is. In Vlaanderen kost landbouwgrond in het eerste semester van 2018 gemiddeld het meest, men betaalt er tussen 37.000 EUR/hectare in Vlaams-Brabant tot 64.000 EUR/hectare in de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen.

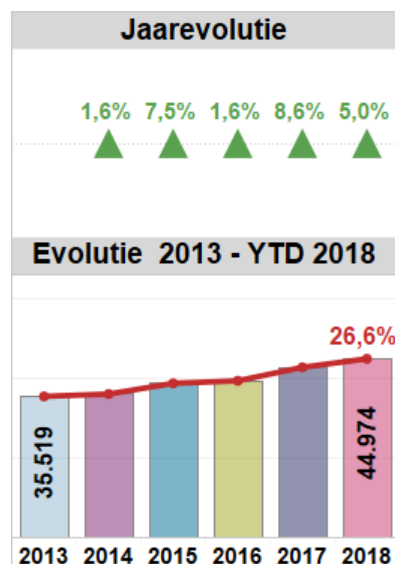
In Wallonië ligt de gemiddelde prijs per hectare opvallend lager. De gemiddelde prijs voor landbouwgrond varieert er tussen 27.000 EUR/hectare (provincie Luxemburg) en 39.000 EUR/hectare (Waals-Brabant).

Ook binnen een provincie schommelt de prijs voor landbouwgrond soms sterk afhankelijk van het arrondissement waar het gelegen is. Deze analyse beperkt zich echter tot het provinciaal niveau. Een zoom op arrondissementniveau zal in latere analyses beschouwd worden.

Het is wel mogelijk dat de gemiddelde prijs naar boven wordt getrokken door de prijzen van landbouwgronden die in de toekomst een andere bestemming zullen krijgen.

Landbouwgronden zijn gemiddeld het grootst in Wallonië. Een perceel is er gemiddeld groter dan 1 hectare. De gemiddelde oppervlakte van de verkochte percelen is het grootst in de provincie Namen (2,3 hectare). In Vlaanderen zijn landbouwgronden kleiner. Met uitzondering van West-Vlaanderen is een perceel er gemiddeld niet groter dan 1 hectare. In Vlaams-Brabant en Limburg is de gemiddelde oppervlakte het kleinst (0,7 hectare). West-Vlaanderen is een opvallende uitzondering. De verkochte landbouwgronden in de eerste jaarhalf van 2018 zijn er gemiddeld 1,8 hectare groot. Op Namen na, de grootste gemiddelde oppervlakte voor landbouwgronden in België.

## EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJZEN – NATIONALE ANALYSE



Het nationaal gemiddelde van een perceel landbouwgrond in de eerste maanden van 2018 bedraagt net geen 45.000 EUR/hectare. Vergeleken met 2017 evolueert deze prijs met +5,0%. Ook de jaren voorheen verhoogde de waarde van een perceel landbouwgrond jaar na jaar. Deze jaarevolutie wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek hiernaast (pijlen en percentages).

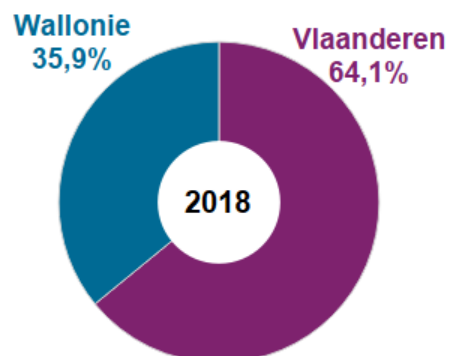
De evolutie over 5 jaar wordt getoond in het onderste deel van de grafiek (lijn en percentage). In vergelijking met 2013 betaalt men voor een perceel bouwgrond in België gemiddeld bijna 10.000 EUR meer per hectare. Een bruto groei van +26,6% over 5 jaar. Na inflatie (8% over dezelfde periode) stijgt de waarde van een hectare landbouwgrond zo'n 18%.

Grafiek 2: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in België

Ter vergelijking, het rendement na inflatie bedroeg in de periode 2013 – 1<sup>ste</sup> semester 2018 3% voor een woonhuis en 1% voor een appartement (zie de Notarisbarometer vastgoed van het 2<sup>de</sup> trimester 2018)

## EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJZEN – REGIONALE ANALYSE

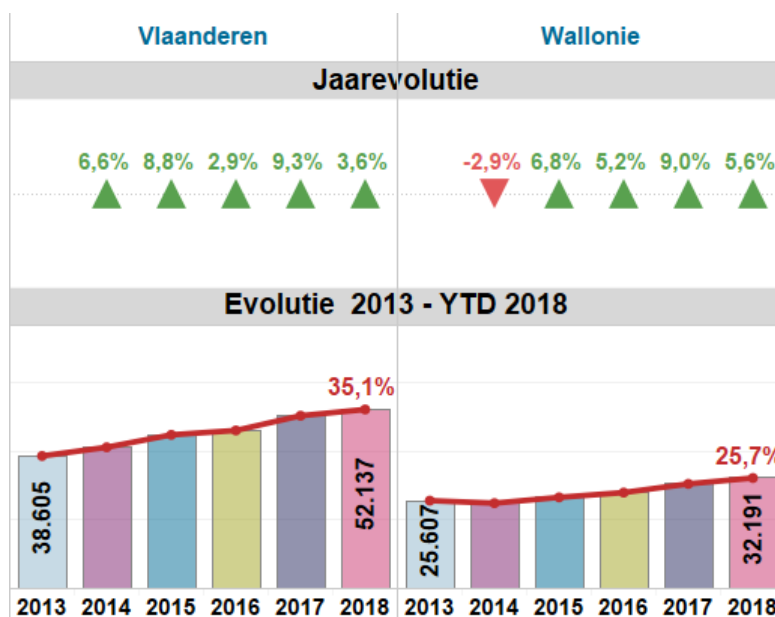
De meeste transacties op landbouwgronden gebeuren in Vlaanderen. In de eerste 6 maanden van 2018 lagen 64,1% van alle verkochte landbouwgronden in het Vlaams Gewest. Wallonië representeert net geen 36%. Gezien het beperkt aantal landbouwgronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest laten we deze regio buiten beschouwing in deze analyse.



Grafiek 3: Verhouding aantal verkochte landbouwgronden in Vlaanderen en Wallonië

Zoals aangehaald in de overzichtskaart op de eerste pagina van deze barometer is de gemiddelde prijs per hectare landbouwgrond in Wallonië goedkoper dan in Vlaanderen. Grafiek 4 illustreert deze gemiddelde prijs in beide regio's, evenals hun jaarlijkse en 5-jaarlijkse evolutie (respectievelijk in bovenste en onderste deel van de grafiek).

In de eerste 6 maanden van 2018 kost een perceel landbouwgrond in Vlaanderen gemiddeld 52.137 EUR/hectare. Dat is 60% duurder dan in Wallonië. Gemiddeld betaalt men in het Waals Gewest 20.000 EUR minder per hectare. Over de jaren heen neemt dit prijsverschil tussen de regio's trouwens toe. In 2013 was landbouwgrond in Vlaanderen gemiddeld 50% duurder.



Grafiek 4: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in Vlaanderen en Wallonië

In vergelijking met 2017 stijgt de gemiddelde prijs per hectare in beide regio's, Vlaanderen kent een groei van +3,6% en Wallonië stijgt +5,6%. Beide regio's bevestigen hiermee de forse groef van +9% die ze een jaar eerder optekenden.

Zowel in Vlaanderen als Wallonië betaalt men jaar na jaar gemiddeld meer per hectare. Enkel Wallonië kende in 2014 een daling van de gemiddelde prijs van landbouwgrond (-3%).

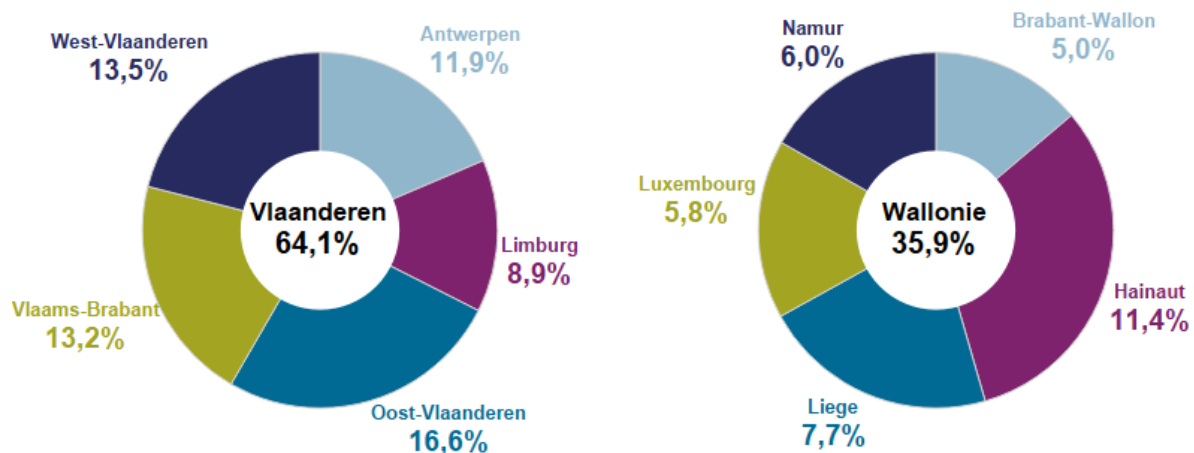
Over een periode van 5 jaar kost een hectare landbouwgrond in Vlaanderen gemiddeld 35% meer. Wallonië ziet een groei van +25% ten opzichte van 2013. Rekening houdend met een inflatie van 8% over deze periode blijft het nettorendement in beide gewesten hoog.

## EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJZEN – PROVINCIALE ANALYSE

Vooraleer we de evoluties van de gemiddelde prijs per hectare op provinciaal niveau bekijken is het interessant om in te zoomen op de verhouding van het aantal verkochte percelen per provincie. Deze verhouding wordt geïllustreerd in grafiek 5.

Vlaanderen representeerde 64,1% van alle verkochte landbouwgronden in 2018. Verhoudingsgewijs werden de meeste landbouwgronden verkocht in Oost-Vlaanderen (16,6%). West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant volgen met een marktaandeel van 13%. In Limburg waren er tijdens de eerste 6 maanden van 2018 het minst transacties van landbouwgronden in Vlaanderen(8,9%).

In Wallonië is de provincie Henegouwen de enige Waalse provincie waar meer dan 10% van alle verkochte landbouwgronden in België gelegen zijn. Zo goed als 1/3 van alle verkochte landbouwgronden in Wallonië bevonden zich in deze provincie. De provincies Waals-Brabant, Luxemburg en Namen hebben het kleinste aandeel in transacties op landbouwgronden (5 tot 6%).



Grafiek 5: Verhouding aantal verkochte landbouwgronden in elk van de provincies

Het aantal verkochte landbouwgronden verschilt dus sterk van provincie tot provincie en dat is ook zo voor de gemiddelde prijs. De overzichtskaart op de eerste pagina toonde al dat de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen gemiddeld de duurste landbouwgronden hebben en dat de gemiddeld goedkoopste percelen zich in de provincies Luxemburg en Henegouwen bevinden.

Op de volgende pagina's bekijken we de evoluties van deze gemiddelde prijzen per provincie ten opzichte van vorig jaar en ten opzichte van 5 jaar geleden.

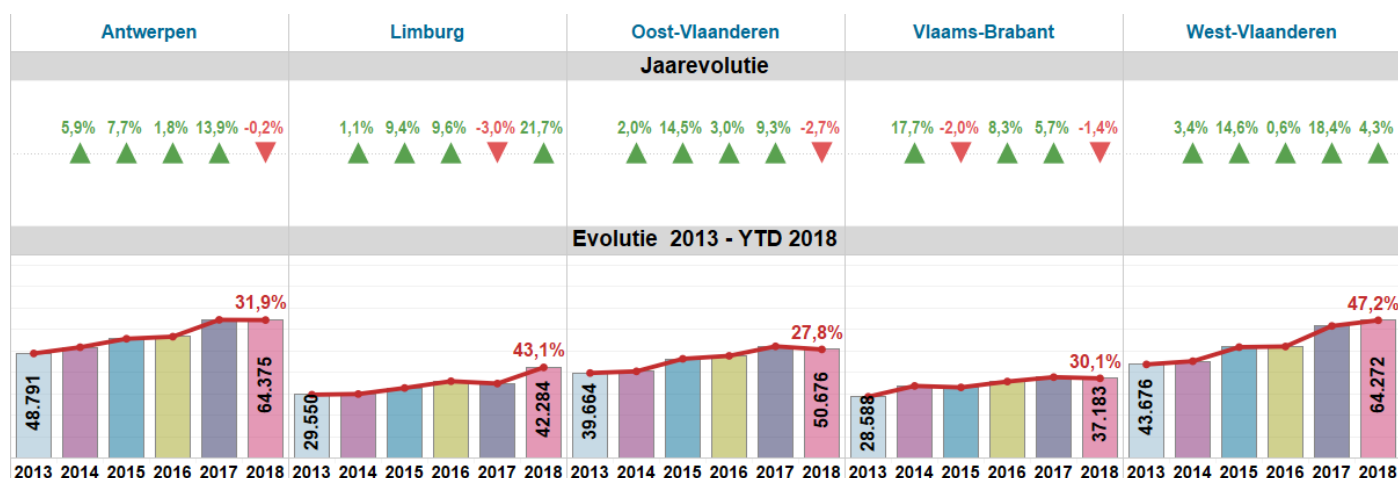
Landbouwgronden in Antwerpen en West-Vlaanderen zijn in 2018 gemiddeld 43% duurder dan het nationaal gemiddelde en 23% duurder dan het Vlaams gemiddelde.

In vergelijking met 2017 laat de provincie Limburg een zeer opvallende groei optekenen (+21,7%). Deze prijsstijging is het gevolg van enkele transacties aan een duurdere prijs die het gemiddelde omhoogstuwen.

Ook in de provincie West-Vlaanderen steeg de gemiddelde prijzen per hectare (+4,3%). West-Vlaanderen tekende in 2017 een prijsstijging op van +18% en 2018 lijkt deze groei te bevestigen. Het is bovendien de enige provincie in België waar de prijzen sinds 2013 een continue stijging kenden. Over een periode van 5 jaar steeg de waarde van landbouwgrond er met zo'n 20.000 EUR/hectare. Met een groei van 47,2% sinds 2013 stegen de prijzen hier het sterkst van het land (voor aftrek van inflatie).

De gemiddelde prijs per hectare voor landbouwgrond in Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant daalde licht de afgelopen 6 maanden (-2,7% en -1,4%).

Over een periode van 5 jaar kende alle Vlaamse provincies een sterke groei van de gemiddelde prijs per hectare dan op nationaal niveau (zie grafiek 2, +18% na inflatie). Rekening houdend met een inflatie van 8% over deze periode nam de waarde in de provincies toe met iets meer dan 20% tot net geen 40%.



Grafiek 6: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in de Vlaamse provincies

In Wallonië liggen de gemiddelde prijzen per hectare landbouwgrond gemiddeld 28% lager dan het nationaal gemiddelde. Met een prijs van iets meer dan 27.000 €/hectare is Luxemburg de goedkoopste provincie. Voor een perceel betaalt men er gemiddeld 40% minder per hectare dan het Belgische gemiddelde en 15% minder dan het Waalse gemiddelde.

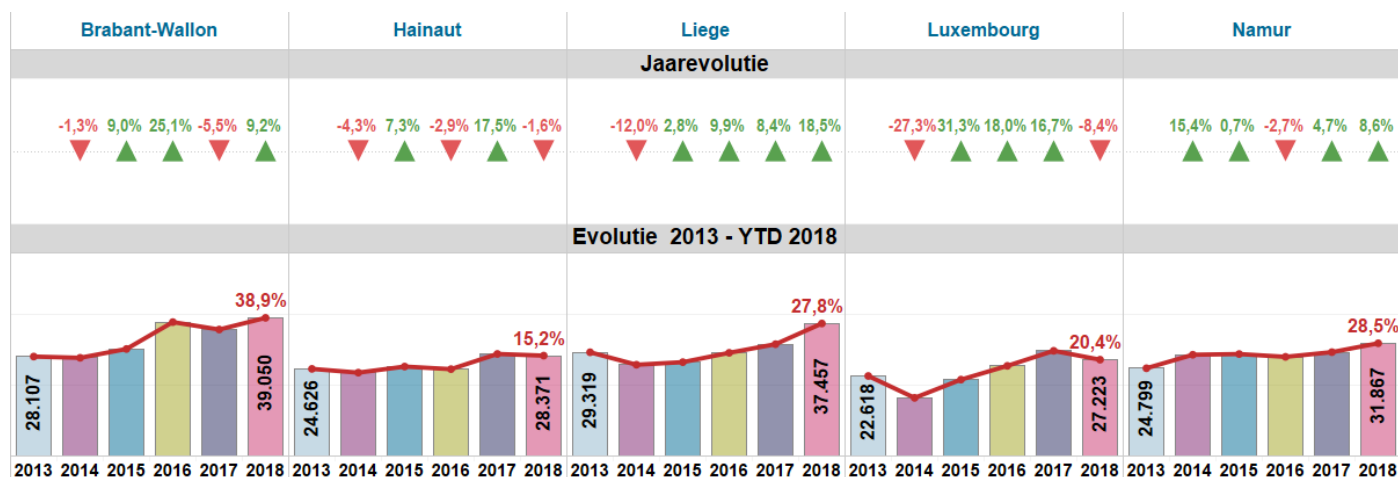
Ten opzichte van 2017 daalde de gemiddelde prijs in 2018 fors in Luxemburg. Met een daling van -8,4% is het de enige provincie van het land die een dergelijke terugval laat optekenen. De stevige groei van de voorbije jaren (van +17% tot +31% in de jaren 2015, 2016 en 2017) wordt hiermee getemperd.

Ook Henegouwen zag de gemiddelde prijs voor landbouwgrond verlagen in 2018, dit na een stijging van +17,5% in 2017.

In Luik groeide de gemiddelde prijs 18,5% ten opzichte van 2017. Met een gemiddelde prijs van 37.500€/hectare is het de tweede duurste provincie in Wallonië.

Over een periode van 5 jaar steeg de gemiddelde prijs voor landbouwgrond het sterkst in Waals-Brabant (+38,9%). Een perceel grond is er nu gemiddeld 11.000 € duurder per hectare dan in 2013. Rekening houdend de inflatie van 8% over deze periode is het de enige Waalse provincie die een groei boven 30% laat optekenen.

In Henegouwen en Luxemburg steeg de prijs het minst sterk sinds 2013 (+15,2% en +20,4%). De goedkoopste provincies van het land vergroten hiermee hun achterstand ten opzichte van de andere provincies.



Grafiek 7: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in de Waalse provincies