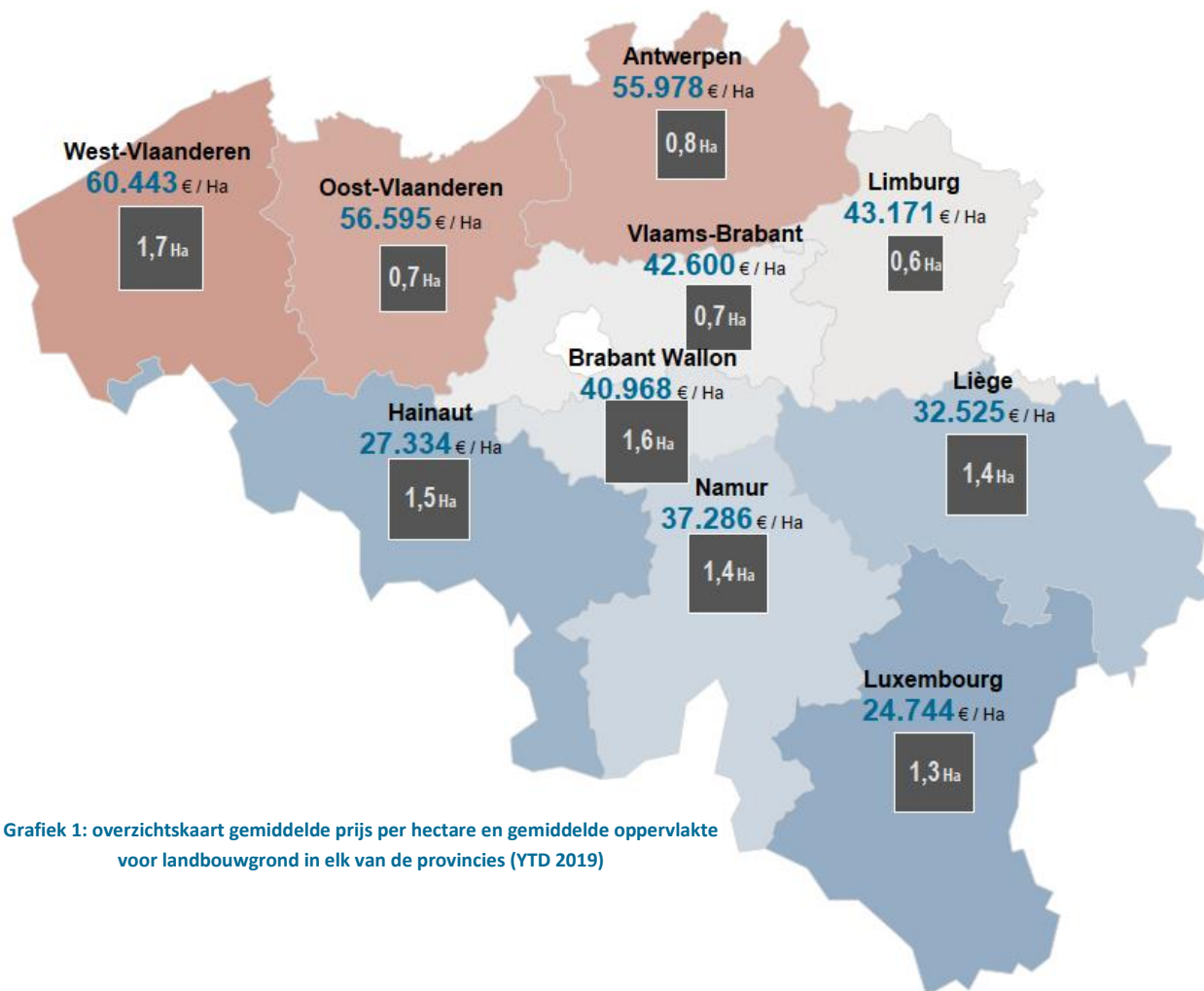


Deze notarisbarometer zoomt in op de gemiddelde prijzen van landbouwgronden in België. Onder landbouwgronden worden de gronden beschouwd waarop gewassen worden geteeld of dieren worden gehouden. Zo beschouwen we een grasland als landbouwgrond, maar wordt een bos of boomgaard niet opgenomen in deze analyse.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

### LANDBOUWGRONDEN – GEMIDDELDE PRIJZEN EN OPPERVLAKTE

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 van de landbouwgronden in het **1<sup>ste</sup> semester 2019** (hierna aangeduid als YTD 2019). Hoe blauwer de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs per hectare in die provincie. Hoe meer de kleur naar bruin/rood 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 (YTD 2019)

De waarde van landbouwgrond wordt onder meer bepaald door zijn ligging, de omgeving, de bodemstructuur en de kwaliteit van de grond. Daarnaast is het bij de prijsbepaling ook belangrijk of de grond vrij of verpacht is en wat de pachtwijze in dat geval is. In de context van deze barometer maken we dit laatste onderscheid niet en beschouwen we dus elke landbouwgrond, ongeacht of deze zich in een verpachte of niet-verpachte toestand bevindt. Op basis van een analyse die het 'Observatoire du foncier agricole wallon' publiceerde in zijn rapport 2018 bedraagt de meerprijs die betaald wordt voor een onverpachte landbouwgrond zo'n +23%.

We zien dat de gemiddelde prijs van een landbouwgrond sterk varieert naargelang de regio of de provincie waar hij gelegen is. Zo kost een landbouwgrond in Vlaanderen gemiddeld het meest, men betaalt er tussen 42.600 EUR/hectare in Vlaams-Brabant tot 60.500 EUR/hectare in de provincie West-Vlaanderen.

In Wallonië ligt de gemiddelde prijs per hectare opvallend lager. De gemiddelde prijs voor landbouwgrond varieert er van 24.744 EUR/hectare in de provincie Luxemburg tot 41.000 EUR/hectare in de provincie Waals-Brabant.

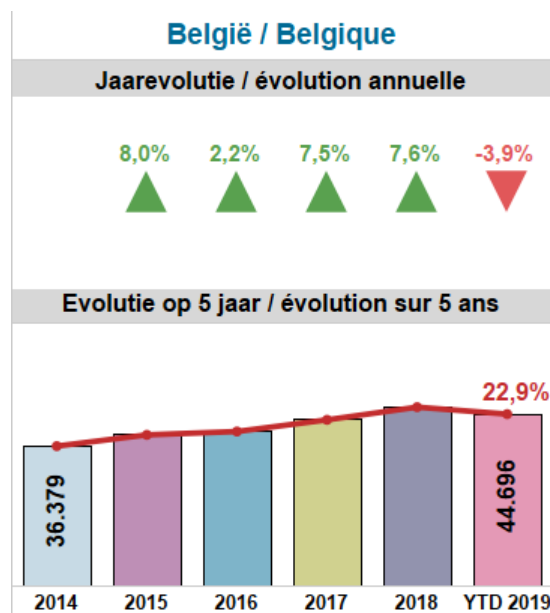
Ook binnen een provincie schommelt de prijs voor landbouwgrond soms sterk afhankelijk van het arrondissement waar het gelegen is. Deze analyse beperkt zich echter tot het provinciaal niveau.

Landbouwgronden zijn gemiddeld het grootst in Wallonië. Een perceel is er gemiddeld groter dan 1,3 hectare. In de provincie Luxemburg zijn percelen gemiddeld het kleinst en het goedkoopst. In de provincie Waals-Brabant stellen we net het tegenovergestelde vast. Percelen zijn er gemiddeld de grootste en tevens de duurste van de regio.

In Vlaanderen zijn landbouwgronden kleiner. Met uitzondering van West-Vlaanderen is een perceel er gemiddeld kleiner dan 1 hectare. In Limburg is de gemiddelde oppervlakte het kleinst (0,6 hectare).

West-Vlaanderen is een opvallende uitzondering. In het 1<sup>ste</sup> semester van 2019 zijn de percelen er gemiddeld 1,7 hectare groot. Daarmee zijn landbouwgronden in de provincie West-Vlaanderen niet alleen gemiddeld de duurste van het land, maar is een perceel ook gemiddeld het grootst.

## EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJZEN – NATIONALE ANALYSE



In het 1<sup>ste</sup> semester 2019 kost van een perceel landbouwgrond in België gemiddeld 44.696 EUR/hectare.

In vergelijking met 2018 daalt de prijs -3,9%. Na een continue groei de voorbije jaren stijgt de prijs van een hectare landbouwgrond voor het eerst niet meer. Deze jaarevolutie wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek hiernaast (pijlen en percentages).

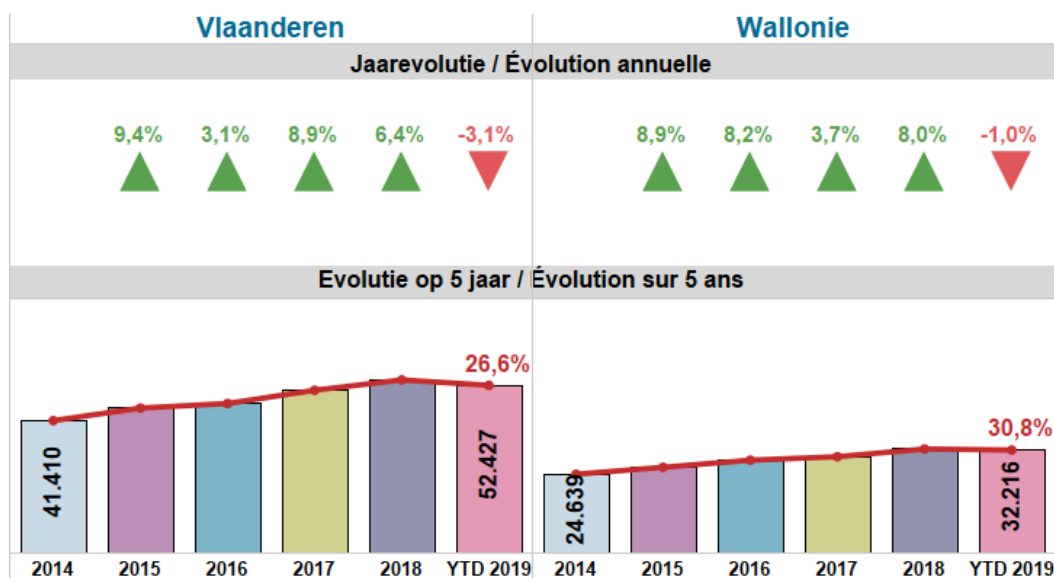
De evolutie over 5 jaar wordt getoond in het onderste deel van de grafiek (lijn en percentage). In vergelijking 2014 betaalt men voor een perceel landbouwgrond in België gemiddeld iets meer dan 8.000 EUR meer per hectare. Een groei van +22,9% over 5 jaar. Na inflatie (8,2% over dezelfde periode) stijgt de nominale waarde van een hectare landbouwgrond zo'n 14,7%.

Grafiek 2: Evolutie op jaarbasis van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in België

## EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJZEN – REGIONALE ANALYSE

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. Gezien de schaarste van dit type vastgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest laten we deze regio buiten beschouwing in deze analyse.

Grafiek 3 illustreert deze gemiddelde prijs in beide regio's, evenals hun jaarlijkse en 5-jaarlijkse evolutie (respectievelijk in bovenste en onderste deel van de grafiek).



Grafiek 3: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in Vlaanderen en Wallonië

In het 1<sup>ste</sup> semester 2019 kost een perceel landbouwgrond in Vlaanderen gemiddeld 52.427 EUR/hectare. Dit Vlaams gemiddelde ligt zo'n 17% (of bijna 8.000 EUR) hoger dan het nationaal gemiddelde (44.696 EUR/hectare).

In Wallonië ligt het gemiddelde 28% of 12.500 EUR lager dan dat nationaal gemiddelde. In het eerste jaarhalf van 2019 betaalde men er gemiddeld 32.216 EUR/hectare.

In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar daalt de gemiddelde prijs van landbouwgrond in beide regio's. Vlaanderen tekent de sterkste daling op. Landbouwgrond wordt er gemiddeld -3,1% of zo'n 2.000 EUR goedkoper.

In Wallonië beperkt de daling zich tot -1,0%. Net als in Vlaanderen steeg de prijs er de laatste jaren onafgebroken. Maar aangezien de cijfers voor 2019 slechts op een half jaar gebaseerd zijn is het nog te vroeg om te kunnen spreken van een eventuele trendbreuk.

Op langere termijn, in vergelijking met 5 jaar geleden, is de prijzevolutie het sterkst in Wallonië. Een perceel evolueert van een prijs van 24.600 EUR in 2014 naar goed 32.000 EUR in de eerste 6 maanden van 2019. Een groei van 30,8%. Na inflatie (8,2% over deze periode) komt de nominale groei op 22,6%. Vlaanderen kent een nominale evolutie van 18,4%.

Zowel in Vlaanderen als in Wallonië stellen we vast dat de oppervlakte van een perceel landbouwgrond gemiddeld kleiner wordt. In Vlaanderen reduceert de perceel grootte een kwart, van 1,2 hectare 5 jaar geleden naar 0,9 hectare in het 1<sup>ste</sup> semester 2019. In Wallonië daalt de oppervlakte gemiddeld een vijfde en gaat van 1,7 in 2014 naar 1,4 hectare in 2019.

## EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJZEN – PROVINCIALE ANALYSE

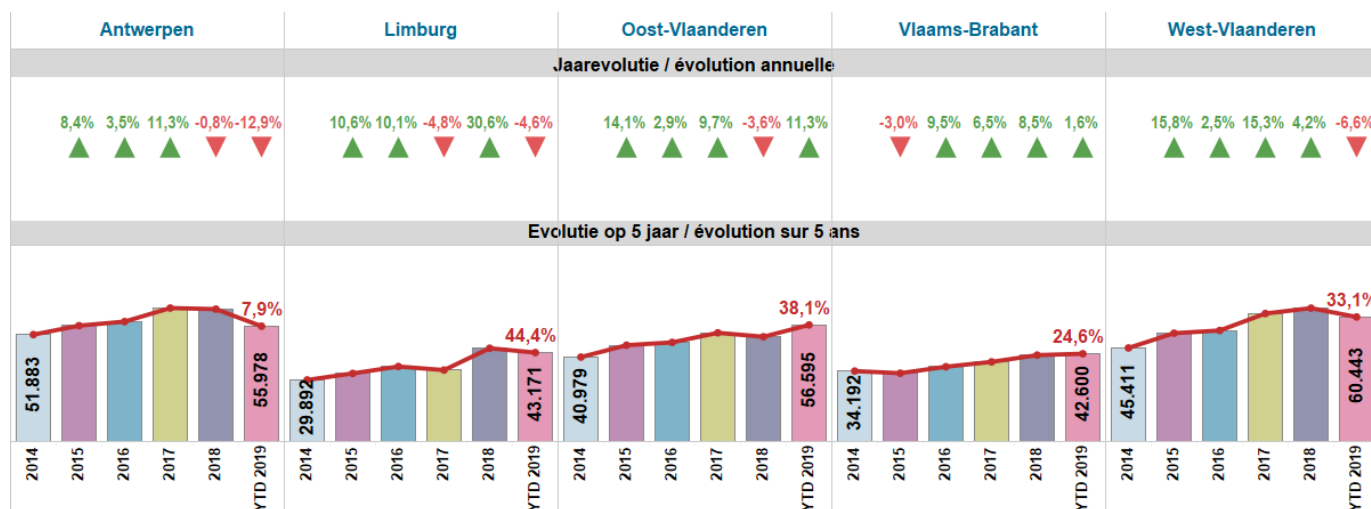
Op de volgende pagina's bekijken we de evoluties van de gemiddelde prijzen per provincie. We maken eveneens de vergelijking met een jaar eerder en ten opzichte van 5 jaar eerder.

De overzichtskaart op de eerste pagina toonde al dat de provincie West-Vlaanderen, met een gemiddelde prijs boven 60.000 EUR, gemiddeld de duurste landbouwgronden heeft. De gemiddeld goedkoopste percelen zijn gelegen in het andere uiterste van het land, in de provincie Luxemburg. Een hectare kost er gemiddeld zo'n 35.000 EUR minder.

### VLAANDEREN

In Vlaanderen ligt de gemiddelde prijs voor landbouwgrond in 3 van de 5 provincies hoger dan het nationaal gemiddelde. In West-Vlaanderen kost een hectare gemiddeld 35% meer, in Oost-Vlaanderen betaalt men gemiddeld 27% meer en in Antwerpen tot slot bedraagt de meerprijs 25%.

In vergelijking met vorig jaar stellen we op provinciaal niveau uiteenlopende evoluties vast. Zo daalt het gemiddelde -12,9% in de provincie Antwerpen terwijl in Oost-Vlaanderen een stijging van +11,3% opgetekend wordt. Deze evoluties zijn weliswaar gebaseerd op de resultaten na de eerste 6 maanden van 2019, het is dan ook nog te vroeg om nu al conclusies te trekken ten opzichte van de voorgaande jaren.



Grafiek 4: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in de Vlaamse provincies

De provincie Antwerpen, die in 2014 de provincie was met de hoogste gemiddelde prijs, kende de laagste prijsevolutie (7,9% sinds 2014). Deze evolutie op lange termijn behoort dan ook tot de laagste van het land en compenseert de inflatie over deze periode niet.

De provincie Limburg, die in 2014 de laagste gemiddelde prijs in Vlaanderen kende, tekent dan weer de grootste prijsevolutie over een periode van 5 jaar (44,4%).

De provincie West-Vlaanderen heeft de hoogste gemiddelde prijs van België (60.443 EUR), terwijl in de provincie Vlaams-Brabant een landbouwgrond in 2018 gemiddeld het minst kost van Vlaanderen.

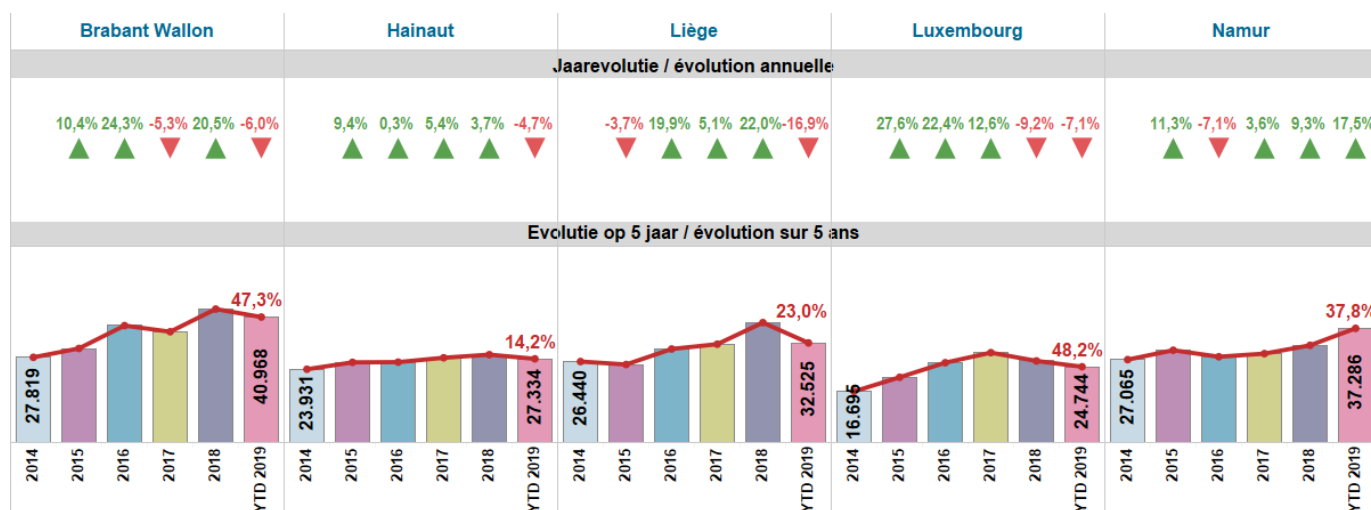
Opvallend is dat Vlaams-Brabant wel de enige provincie in België is die de laatste 4 jaar een continue groei laat optekenen. De meest recente groei van +1,6% zorgt ervoor dat de gemiddelde prijs opnieuw boven deze van haar

Waalse zuster-provincie uitkomt (42.600 EUR/hectare in Vlaams-Brabant versus 40.968 EUR/hectare in Waals-Brabant).

Over een periode van 5 jaar, en zoals eerder besproken met uitzondering van de provincie Antwerpen, stijgt de gemiddelde prijs per hectare in alle Vlaamse provincies sterker dan op nationaal niveau (zie grafiek 2, +14,7% na inflatie). Rekening houdend met een inflatie van 8,2% over deze periode nam de waarde in de provincies toe met iets meer dan 16,4% tot zo'n 36,2%.

## WALLONIE

In Wallonië bedraagt de gemiddelde prijs 32.216 EUR (zie grafiek 3). Een hectare is er gemiddeld 28% goedkoper dan het nationaal gemiddelde (44.696 EUR). Elke Waalse provincie heeft een gemiddelde dat lager ligt dan dit nationale niveau. De prijzen variëren er van 24.744 EUR/hectare in de provincie Luxemburg tot 40.968 EUR/hectare in de provincie Waals-Brabant.



Grafiek 5: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs voor een hectare landbouwgrond in de Waalse provincies

In vergelijking met een jaar eerder en met uitzondering van de provincie Namen, daalt de gemiddelde prijs in alle Waalse provincies. In de provincies Waals-Brabant en Luik komt de daling er na een forse stijging vorig jaar. In beide provincies komt de prijs boven het gemiddelde van 2017 te liggen. Aangezien we ons voor 2019 slechts baseren op de eerste jaarhalf is het nog te vroeg om te concluderen of er van een trendbreuk sprake is.

In Luxemburg, de provincie met de laagste prijs voor een hectare van België, tekent procentueel wel de sterkste evolutie op over een periode van 5 jaar. Een hectare kost er in de eerste jaarhalf van 2019 gemiddeld de helft meer dan in 2014. Na inflatie komt dit op een groei van 40%.

Hoewel de prijzen in 2014 het hoogst zijn in de provincie Waals-Brabant, was de evolutie de op één na belangrijkste in Wallonië.

Over een periode van 5 jaar zien we de gemiddelde prijzen toenemen met 3.000 EUR in de provincie Henegouwen tot 13.000 EUR in de provincie Waals-Brabant. Evoluties na inflatie van 6% tot 40%.