



Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

2021 in feiten en cijfers



Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

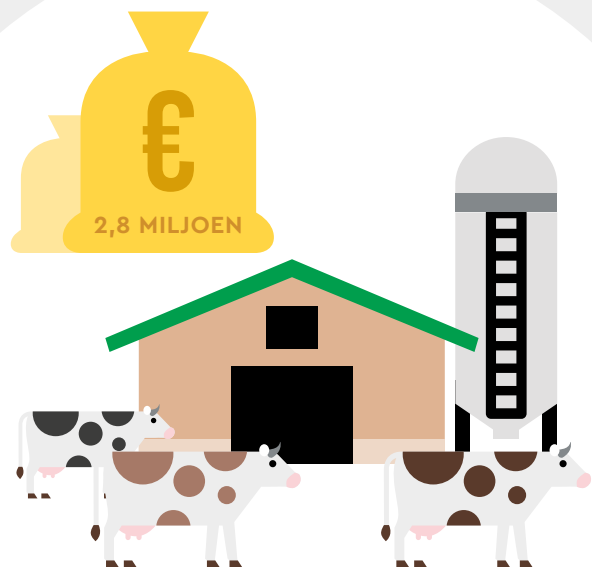
2021 in feiten en cijfers

Inhoudsopgave

- 04 Melkveehouderij aantrekkelijk
- 06 Weinig verkopen intensieve veeteelt, maar hoge prijzen
- 08 Aanbod glastuinbouw groter en duurder
- 10 Impact stikstof op ruimtelijke ontwikkelingen
- 12 Grondprijs stijgt door in 2021
- 14 Hogere prijs bij grotere transactie akkerbouwland
- 16 Krapte leidt tot recordprijzen landelijke woning
- 18 Woonboerderij in trek bij Randstedeling

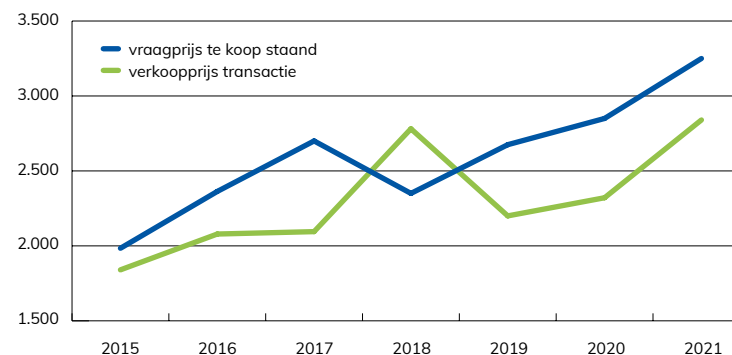
- 20 Colofon

Melkveehouderij aantrekkelijk



**TRANSACTIONPRIJS
MELKVEEHOUDERIJEN**

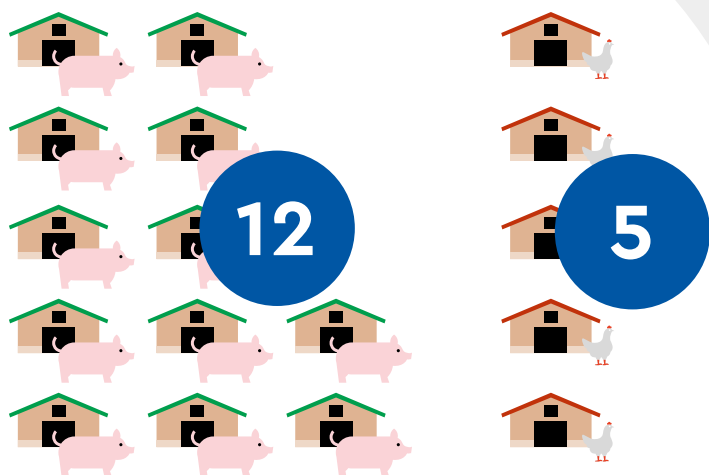
Prijswontwikkeling melkveehouderijen (x € 1.000)



In 2021 zijn 74 melkveehouderijen verkocht door agrarische NVM-makelaars tegen een recordprijs van gemiddeld 2,8 miljoen euro per bedrijf. Melkveehouderijen zijn aantrekkelijk en vinden in vergelijking met andere bedrijven in de agrarische sector snel een nieuwe eigenaar. Ondertussen daalde het aantal te koop staande bedrijven tot onder de 100 eind 2021. De vraagprijs van die bedrijven was 3,2 miljoen euro. Grote melkveehouderijen met relatief weinig grond ten opzichte van het aantal dieren hebben meer moeite om een koper te vinden om een grondgebonden bedrijfsvoering te kunnen realiseren. De interesse in de landelijke beëindigingsregeling veehouderij die in 2022 ook voor de melkveehouderij is opengesteld lijkt regionaal wisselend.

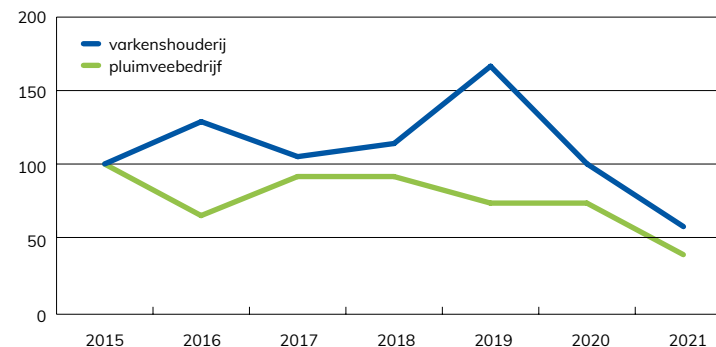
De prijs van het rundermengvoer steeg in vergelijking met het voer voor andere dieren in 2021 minder sterk, maar nog altijd zo'n 15%. Om de stikstofuitstoot van het rundvee te beperken werden verdere initiatieven ontplooid om minder eiwit in het voer te verwerken. Er is praktisch geen overdracht van stikstofrechten. De opbrengst van melk steeg in 2021 met zo'n 25% tot meer dan 43 euro per 100 kilogram eind 2021.

Weinig verkopen intensieve veeteelt, maar hoge prijzen



**AANTAL VERKOCHTE
VARKENS- EN PLUIMVEE-
BEDRIJVEN**

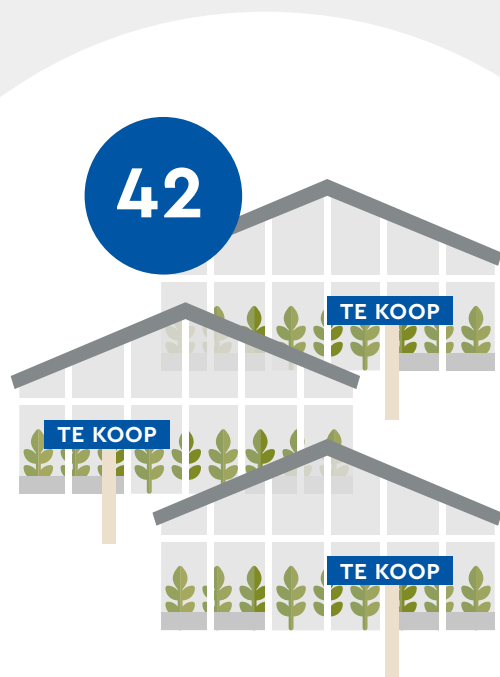
Onwikkeling verkochte varkens- en pluimveebedrijven (Index 2015 = 100)



De agrarische makelaars van NVM verkochten in 2021 slechts 12 varkens- en 5 pluimveebedrijven. In 2020 waren dit er nog respectievelijk 21 en 9. De bedrijven die verkocht werden, zijn groot met prijzen die gemiddeld ruim boven de miljoen euro liggen (1,1 miljoen euro voor varkensbedrijven, 1,55 miljoen euro voor pluimveebedrijven). Ook wordt steeds minder intensieve veeteelt voor reguliere verkoop aangeboden. De sector moet de komende jaren flink krimpen. Het aantal bedrijven waar varkens worden gehouden, is tot 2021 al met bijna een kwart gekrompen volgens cijfers van CBS tot ruim 3.400.

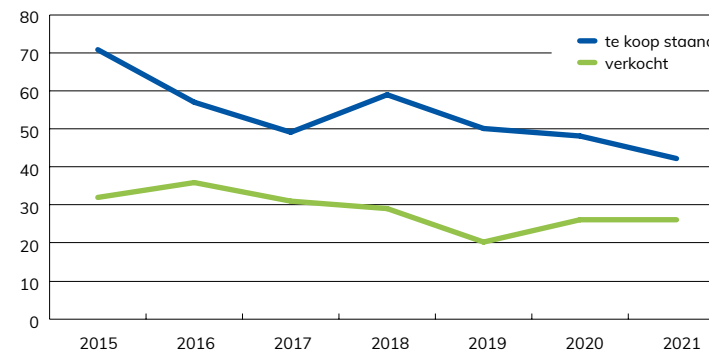
Het ministerie LNV maakte halverwege 2021 bekend dat bijna 300 varkenshouders zich aangemeld hebben voor de Subsidierегeling sanering varkenshouderijen (Srv) om hun bedrijf te stoppen. In 2022 wordt ook de landelijke beëindigingsregeling veehouderij geopend. De pluimveesector raakte in de tweede helft van 2021 in de ban van de vogelgriep. In de laatste maanden van 2021 werd op 11 pluimveebedrijven een besmetting vastgesteld, nog eens 4 bedrijven werden preventief geruimd. In de eerste maanden van 2022 raakte een meervoud van bedrijven besmet. Het perspectief voor de pluimveesector werd er in 2021 door de gestegen productiekosten niet beter op (energiekosten stegen met bijna 30%, voerprijzen met 20-25%). De oorlog in Oekraïne was op dat moment nog niet eens uitgebroken.

Aanbod glastuinbouw groter en duurder



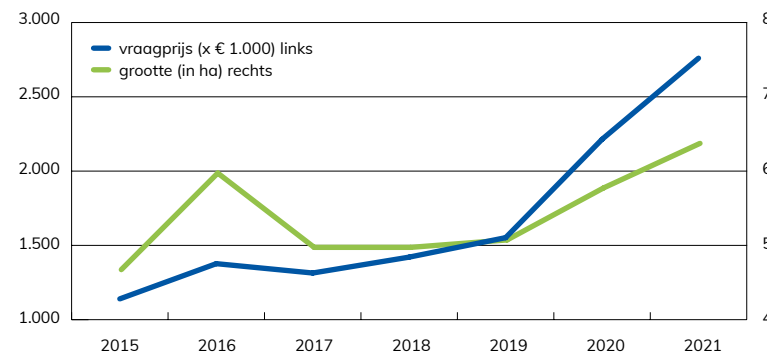
**AANTAL TE KOOP STAANDE
GLASTUINBOUWBEDRIJVEN**

Aantal verkochte en te koop staande glastuinbouw

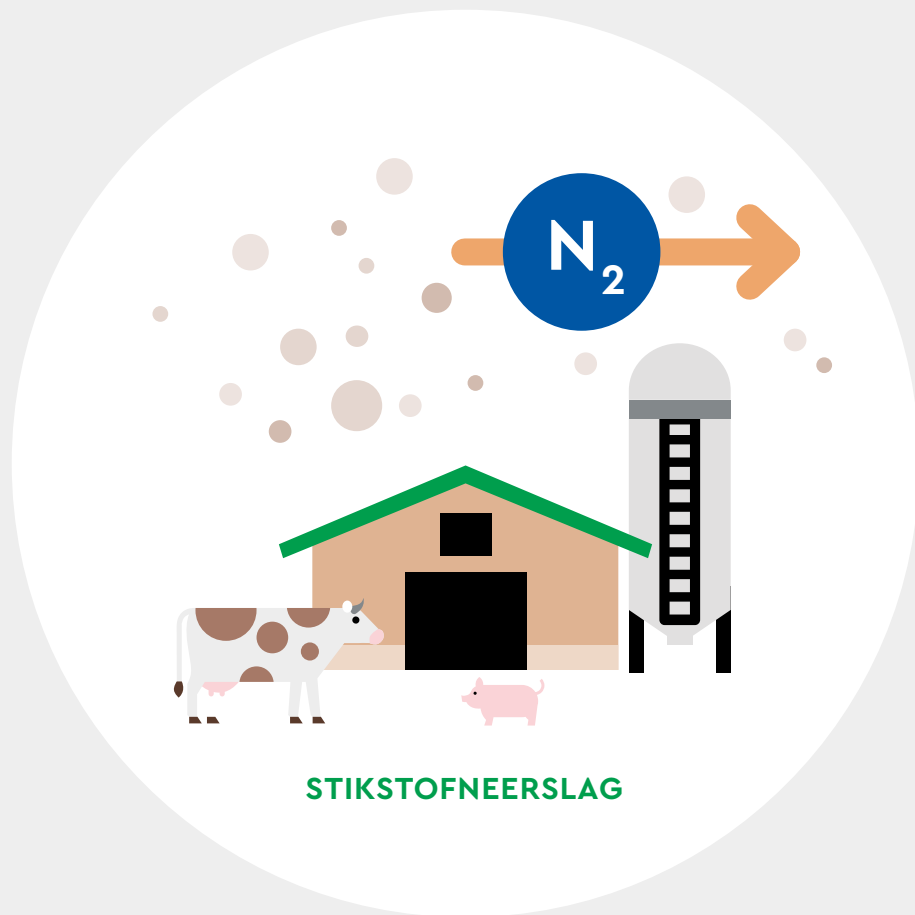


Er stonden eind 2021 weliswaar minder glastuinbouwbedrijven te koop dan een jaar eerder, maar de bedrijven die te koop stonden, waren gemiddeld genomen groter en ook duurder. De gemiddelde vraagprijs van een te koop staand glastuinbouwbedrijf was eind 2021 bijna 2,8 miljoen euro. De glastuinbouwsector had in 2021 nog last van de gevolgen van vraaguitval bij consumenten als gevolg van de coronacrisis. Aan het einde ondervond de sector de gevolgen van de gestegen gasprijs. Daar zijn in 2022 de sancties voor Rusland bijgekomen. Het totaal aantal glastuinbouwbedrijven is in 2021 nauwelijks veranderd in vergelijking met een jaar eerder.

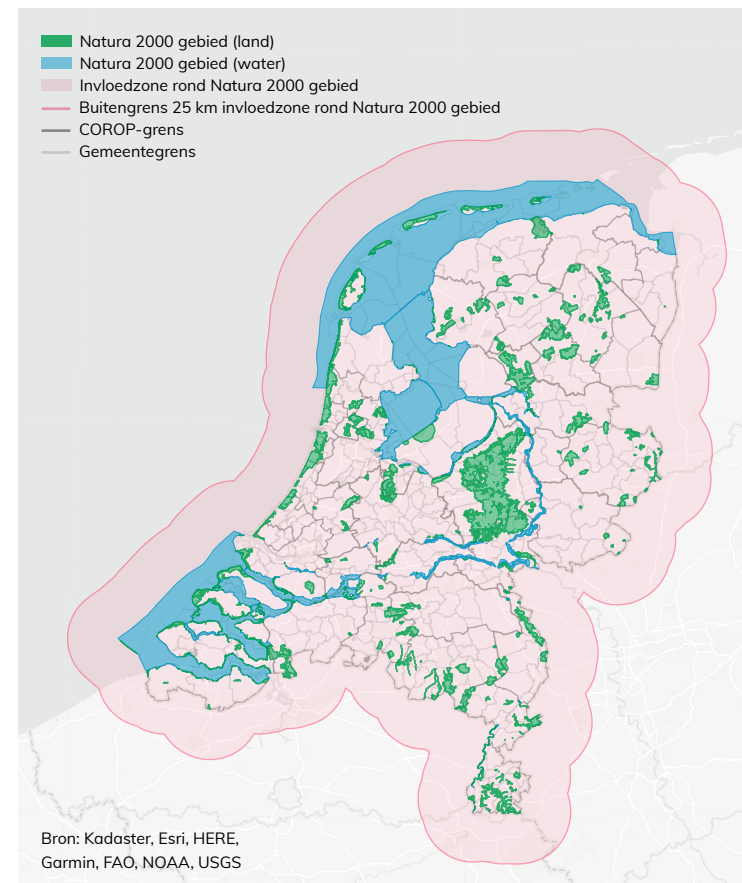
Vraagprijs en grootte aanbod glastuinbouw



Impact stikstof op ruimtelijke ontwikkelingen



Impact stikstof op ruimtelijke ontwikkelingen



Veel landbouw, bouw- en infraprojecten ondervinden de gevolgen van het feit dat er te veel stikstof neerkomt in aangrenzende Natura 2000-gebieden. Voor het berekenen van stikstofneerslag, nodig voor het aanvragen van een natuurvergunning, gaat een vaste afstandsgrens van 25 kilometer gelden. De afstand en de juridische houdbaarheid van de afstandsgrens staat nog ter discussie. De kaart laat zien dat alle Nederlandse gemeenten te maken hebben met de gevolgen van de stikstofneerslag.

Grondprijs stijgt door in 2021



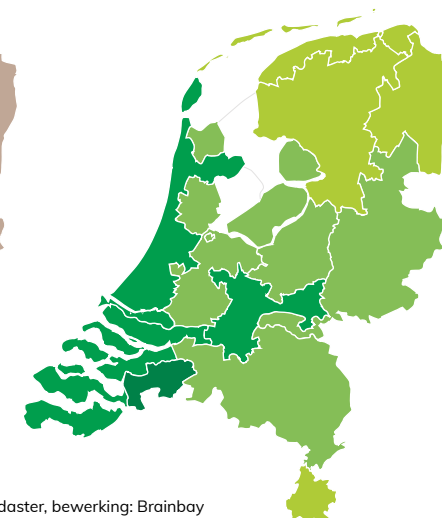
Gemiddelde prijs agrarische grond totaal (in € per hectare)

- tot € 60.000
- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 en meer



Gemiddelde prijs grasland (in € per hectare)

- tot € 60.000
- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 en meer

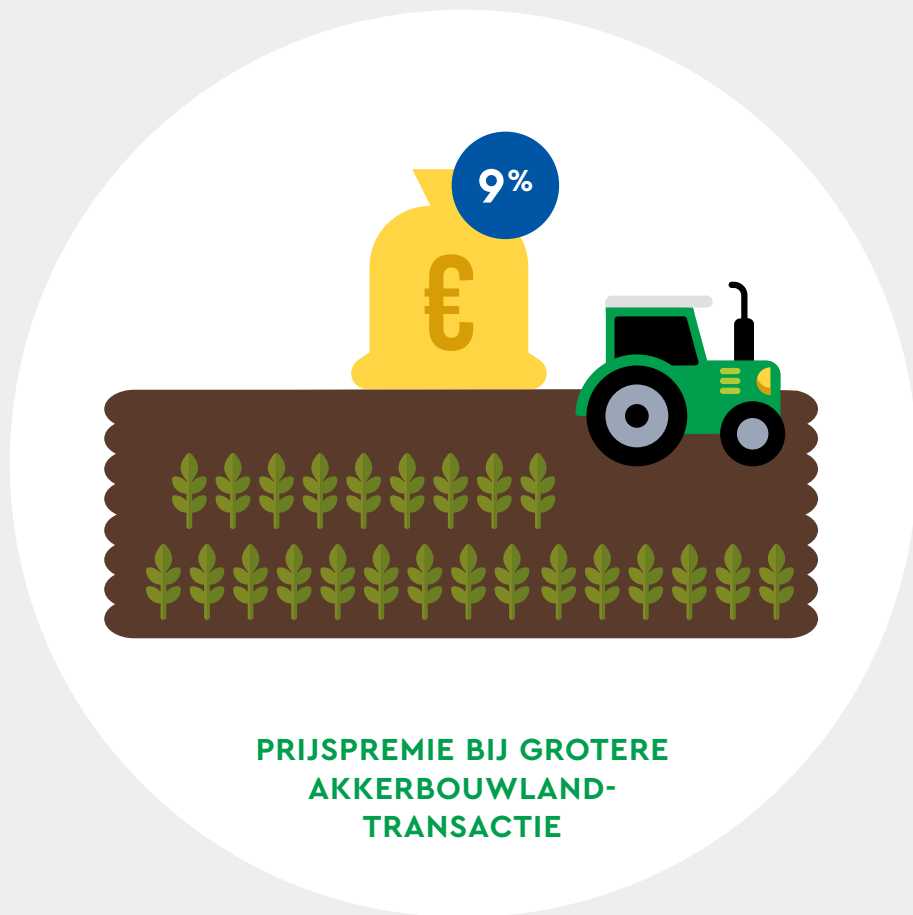


Bron: Kadaster, bewerking: Brainbay

De prijs voor agrarische grond is in 2021 verder toegenomen met 5,7% tot ruim 67 duizend euro per hectare. Met name in de IJsselmeerpolders en Westelijk Holland was de toename van de grondprijs fors met stijgingen van meer dan 15%. In de IJsselmeerpolders wordt dan ook al bijna een ton betaald voor een hectare grond. In het Noordelijk Weidegebied betaalt men inmiddels ook meer dan een halve ton voor een hectare grond (€ 53.000), maar daarmee is het nog altijd de goedkoopste regio van Nederland.

Grasland is van de verschillende grondsoorten de goedkoopste. Met een prijsstijging van 6,2% steeg de prijs van grasland in 2021 tot 62 duizend euro per hectare. In Zuidwest-Brabant werd gemiddeld de hoogste prijs voor grasland betaald (€82.000).

Hogere prijs bij grotere transactie akkerbouwland



Akkerbouwland: hoe groter de transactie, hoe duurder per hectare

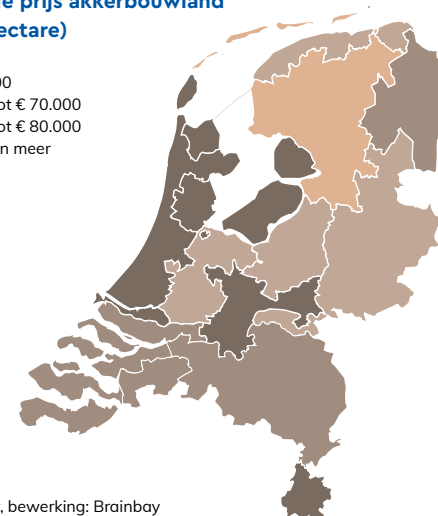
Jaar	< 1 ha	1-3 ha	3-5 ha	> 5 ha	Prijspremie grootte transactie
2019	€ 67.300	€ 68.300	€ 71.800	€ 72.000	4%
2020	€ 69.700	€ 69.100	€ 71.800	€ 73.400	5%
2021	€ 70.500	€ 71.600	€ 71.300	€ 77.500	9%

Hoe groter het aantal hectaren is dat in een transactie van akkerbouwland betrokken wordt, hoe hoger de prijs per hectare. In 2021 was de gemiddelde prijs voor een hectare grond bij een transactie van meer dan 5 hectare 77,5 duizend euro, hetgeen een prijspremie van 9% oplevert in vergelijking met de prijs van een hectare bij transacties kleiner dan 1 hectare. De 'prijspremie' was er ook al in 2019 en 2020, maar was toen minder groot.

Een deel van de verklaring voor het verschil heeft te maken met de regio waarin de grote transacties plaatsvinden, maar ook wanneer de IJsselmeerpolders buiten beschouwing worden gelaten, blijft er sprake van een prijspremie, zij het iets minder sterk.

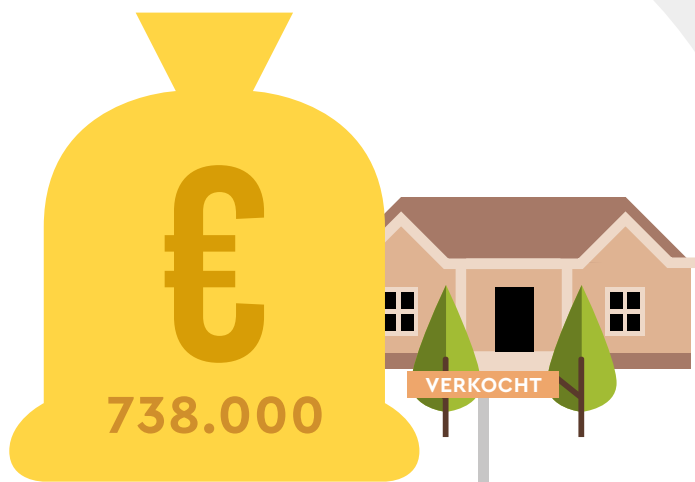
Gemiddelde prijs akkerbouwland (in € per hectare)

- tot € 60.000
- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 en meer



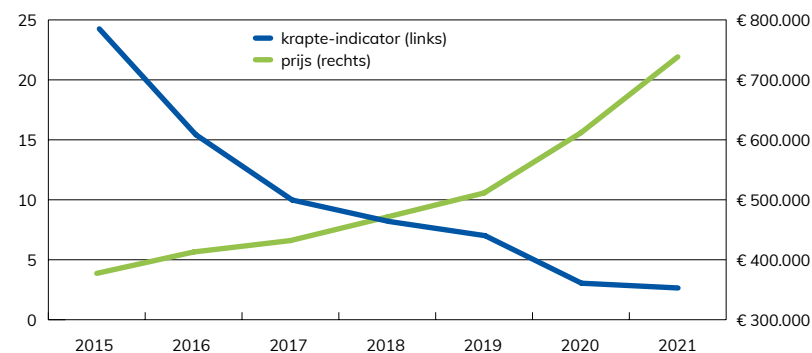
Bron: Kadaster, bewerking: Brainbay

Krapte leidt tot recordprijzen landelijke woning



TRANSACTIONSPRIJS VAN
LANDELIJKE WONING

Krapte-indicator en transactieprijs landelijke woning

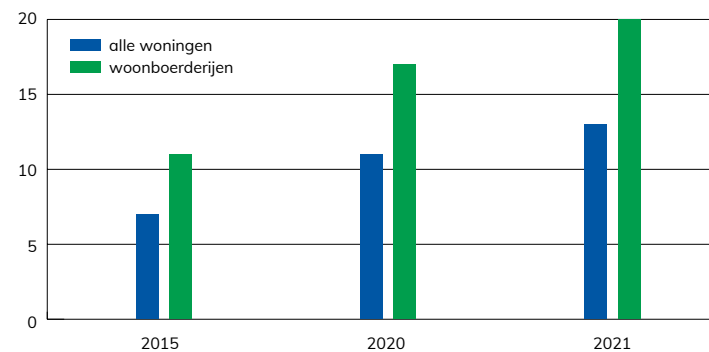


In 2021 kende de woningmarkt een ongekende krapte. Ook de vraag naar landelijk gelegen woningen was enorm. In vijf jaar tijd is de krapte voor landelijke woningen ruwweg zes keer sterker geworden. De prijs van de gemiddeld verkochte landelijke woning ging hierdoor met ruim 1 ton euro omhoog naar 738.000 euro. De prijsontwikkeling van landelijke woningen volgt daarmee die van de totale koopwoningmarkt, waar in een jaar tijd zo'n 20% prijsstijging werd genoteerd. De krapte-indicator is een graadmeter voor het aantal keuzemogelijkheden voor de consument. Hoe lager de indicator, hoe minder de keuze.

Woonboerderij in trek bij Randstedeling



Percentage koper uit Randstad bij verkopen daarbuiten



Van alle in 2021 verkochte woonboerderijen buiten de Randstad* heeft één op de vijf een nieuwe eigenaar uit de Randstad gekregen. Daarmee ligt het aandeel kopers uit de Randstad 3%-punt hoger dan een jaar ervoor, toen 17% van de kopers een Randstedeling was. In 2015 was 'slechts' één op de negen kopers van een woonboerderij afkomstig uit de Randstad. Een woonboerderij buiten de Randstad vindt vaker een koper uit de Randstad dan andere gangbaardere woningsoorten buiten de Randstad.

* definitie Randstad uit studie CBS

Colofon

Samenstelling

Brainbay
www.brainbay.nl
support@brainbay.nl
(030) 850 45 00

Bron

Tenzij anders aangegeven zijn de cijfers gebaseerd op gegevens van de NVM.

Vormgeving en infographics

Simons en Boom, Arnhem

© Juni 2022

In opdracht van

NVM
Orteliuslaan 951
3528 BE Utrecht
www.nvm.nl
info@nvm.nl
(030) 608 51 85

De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna 'de NVM') behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM.

Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens heeft besteed, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter. De NVM-leden hebben op de bestaande koopwoningmarkt een marktaandeel van circa 70%. In de figuren over de woningmarkt worden statistieken uitgelicht op basis van analyse van de NVM-database, tenzij anders vermeld.



Boer ook goed met je vastgoed!



Wilt u ook goed boeren met uw agrarisch en landelijk vastgoed? Kies dan voor een NVM Agrarisch en Landelijk makelaar. Want een NVM-makelaar heeft meer kennis van de markt, een groot netwerk in het buitengebied en is dé specialist bij: aan- en verkoop, grond- en pachtzaken, taxatie, onteigening en herbestemming van agrarisch en landelijk vastgoed. Vandaar de nu al gevleugelde uitspraak:

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

nvm.nl/agrarisch

