



Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

Eerste halfjaar 2020 in feiten en cijfers

Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

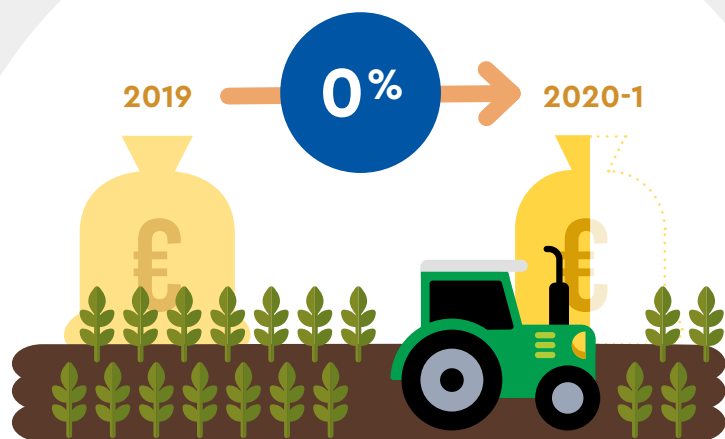
Eerste halfjaar 2020 in feiten en cijfers

Inhoudsopgave

- 06 Prijzen akkerbouwland stagneren
- 08 Prijzen grasland laten licht herstel zien
- 10 Veel grote melkveehouderijen verkocht
- 12 Aantal transacties varkenshouderij flink gedaald
- 14 Kleinere en goedkopere glastuinbouw verkocht
- 16 Grootste deel verkopen door bedrijfsbeëindiging
- 18 Steeds minder bedrijven gekocht door agrariërs
- 20 Krapte op markt landelijke woningen neemt toe

- 22 Colofon

Prijzen akkerbouwland stagneren

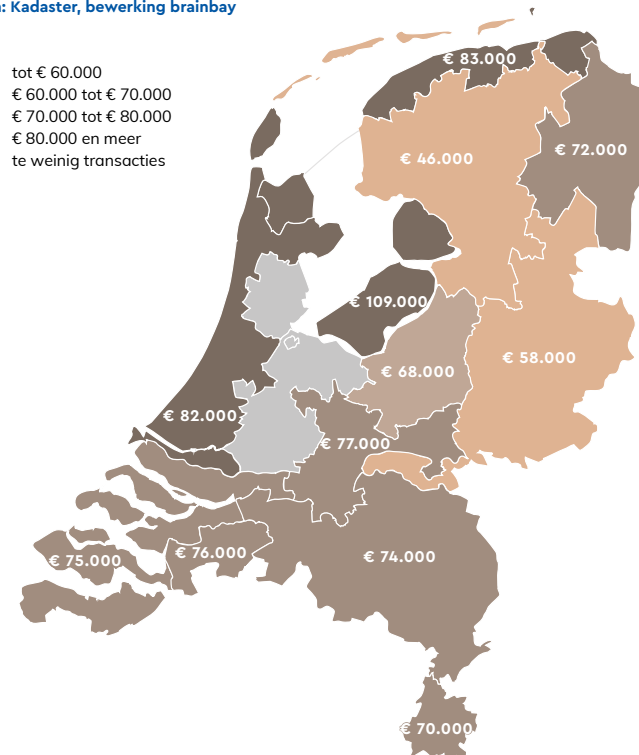


ONTWIKKELING PRIJS
AKKERBOUWLAND

Gemiddelde prijs akkerbouwland 1^e halfjaar 2020 (in € per hectare)

Bron: Kadaster, bewerking brainbay

- tot € 60.000
- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 en meer
- te weinig transacties



De gemiddelde prijs van alle agrarische gronden (akkerbouw- en grasland samen) is in het eerste halfjaar van 2020 uitgekomen op €63.300,-. Vooral in het tweede kwartaal daalde de grondprijs met 3,7% sterk. Deze daling van de prijzen is toe te schrijven aan de aanhoudende onzekerheid rondom de stikstofproblematiek en aan de economische gevolgen van COVID-19.

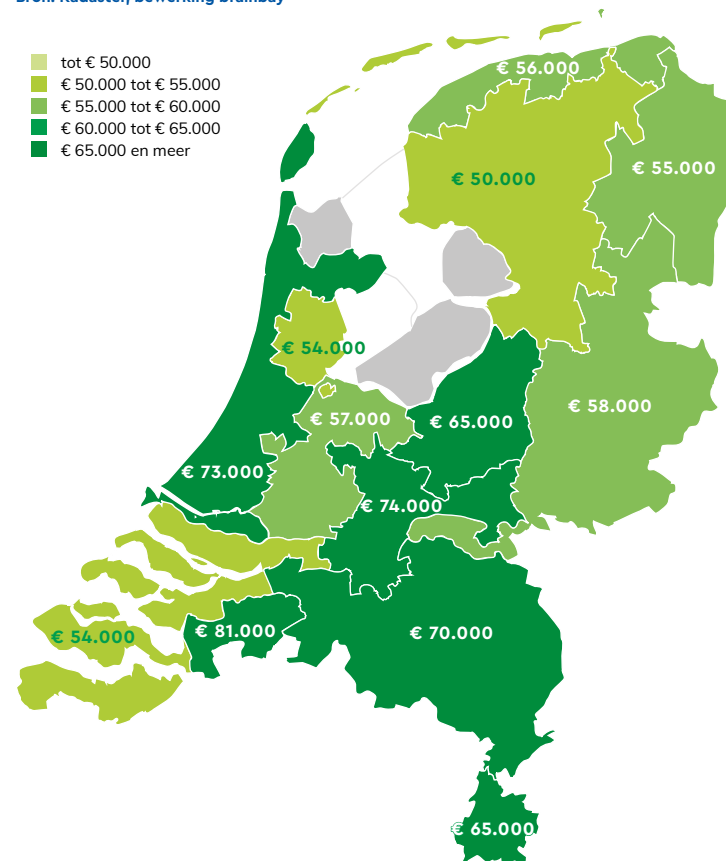
Voor akkerbouwland geldt nog wel dat de prijs in het eerste halfjaar van 2020 gelijk is met de gemiddelde prijs over heel 2019, maar de prijzen dalen nu inmiddels drie kwartalen achter elkaar. Naast de onzekerheden in de markt is de daling ook te wijten aan een relatief hoog aantal transacties in goedkopere landbouwgebieden, in dit geval Veenkoloniën en Oldambt.

Prijzen grasland laten licht herstel zien



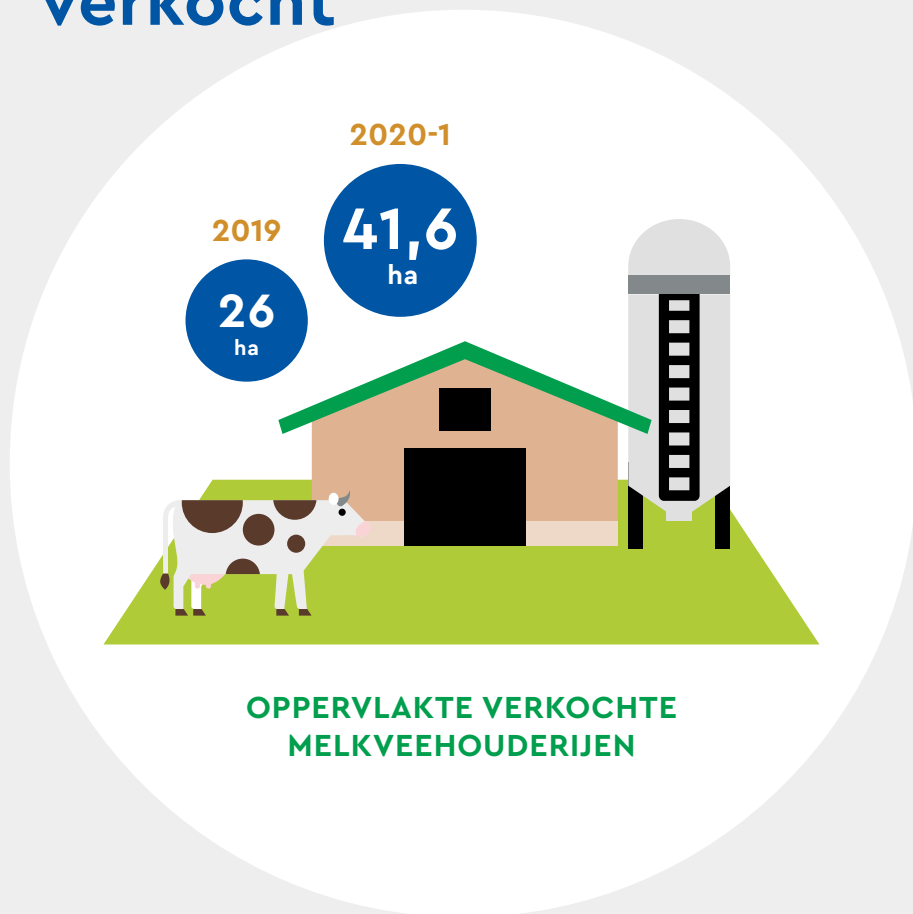
Gemiddelde prijs grasland 1^e halfjaar 2020 (in € per hectare)

Bron: Kadaster, bewerking brainbay

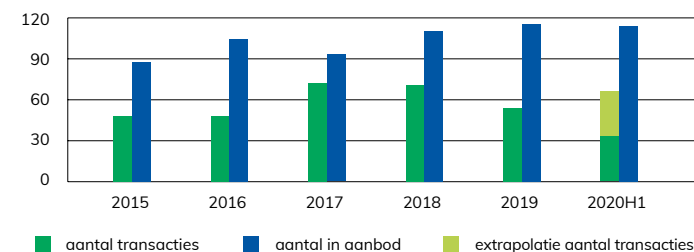


De prijzen voor grasland zijn ten opzichte van 2019 in het eerste kwartaal van 2020 gestegen met 3% tot gemiddeld €58.000,-. Aan het begin van het jaar was er nog sprake van een stijgende trend in de prijs van grasland, maar deze sloeg later in het halfjaar om in een dalende trend. Voor grasland geldt ook dat de stikstofmaatregelen voor veel onzekerheid zorgen in de markt en daar kwam in het tweede kwartaal de coronacrisis bovenop.

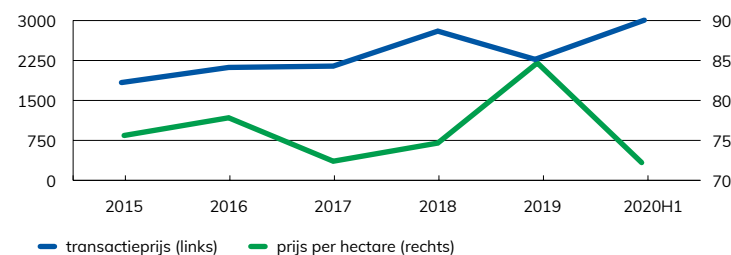
Veel grote melkveehouderijen verkocht



Aantal transacties en aanbod melkveehouderijen

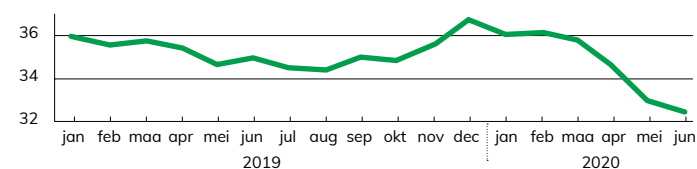


Prijzen melkveehouderijen (*1000€)

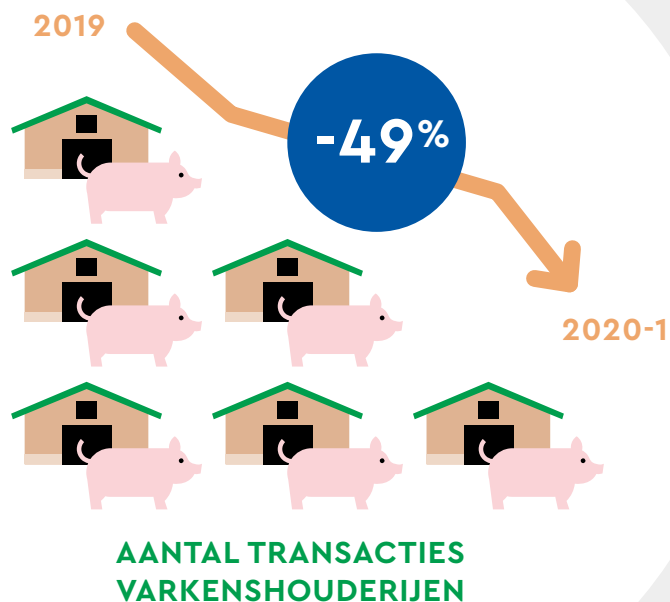


In het eerste halfjaar van 2020 zijn 34 melkveehouderijen verkocht door NVM-makelaars. Met dit aantal lijkt 2020 een goed jaar te worden qua aantal verkopen. De bedrijven die zijn verkocht, waren met gemiddeld 3 miljoen euro relatief duur. Dit komt vooral omdat het ging om grotere bedrijven met gemiddeld bijna 42 hectare aan grond. Wel was de prijs per hectare met €72.000,- relatief laag. Het aantal aangeboden melkveehouderijen blijft de afgelopen jaren stabiel rond de 115 bedrijven. Als gevolg van de Corona-crisis daalden de melkprices en daarmee de omzet van melkveehouders.

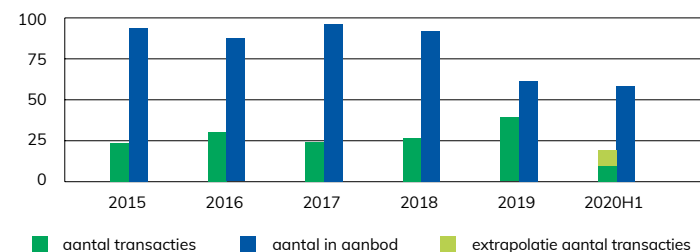
Melkprices (in euro/100 kg) Bron: WUR



Aantal transacties varkenshouderij flink gedaald



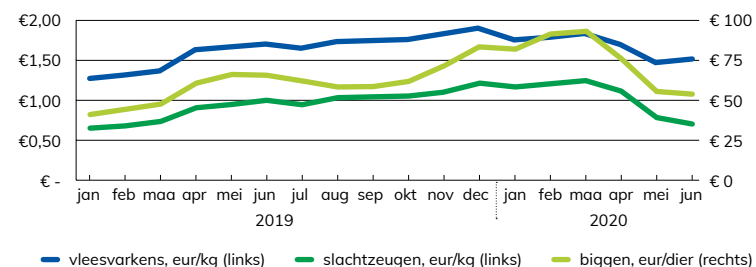
Aantal varkenshouderijen verkocht en in aanbod



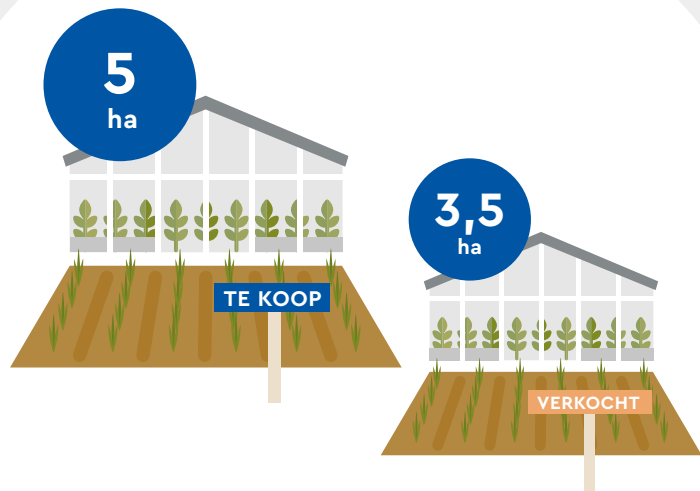
In het eerste halfjaar van 2020 blijft het aantal verkopen van varkenshouderijen achter bij voorgaande jaren. In de eerste 6 maanden zijn slechts 9 bedrijven verkocht door een NVM-makelaar. Vergeleken met de 35 verkopen in 2019 lijkt dit jaar tegen te gaan vallen. Mogelijke oorzaak zijn saneringsmaatregelen, waardoor veel boeren afwachten met het verkopen en kopen van een varkenshouderij. Al jaren neemt het aantal varkenshouderijen af, waardoor ook steeds minder bedrijven worden verkocht.

Door de varkenspest in China lagen de varkensprijzen in 2019 hoog, maar in 2020 zijn de prijzen voor varkens sinds corona aan het dalen. Mede door het sluiten van een aantal slachthuizen staan de prijzen van varkens onder druk.

Varkensprijzen Bron: WUR

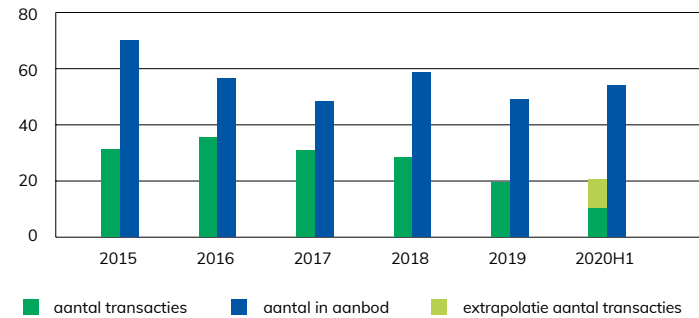


Kleinere en goedkopere glastuinbouw verkocht



**GEMIDDELDE GROOTTE
GLASTUINBOUWBEDRIJVEN
EERSTE HALFJAAR 2020**

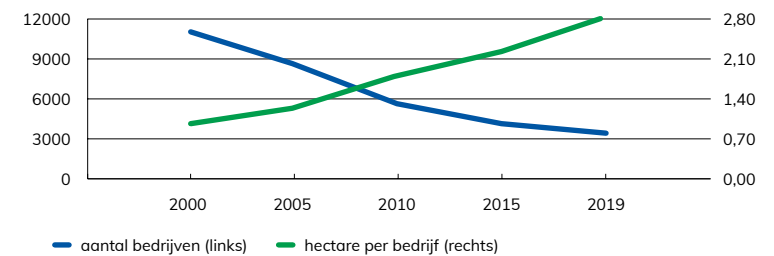
Aantal glastuinbouwbedrijven verkocht en in aanbod



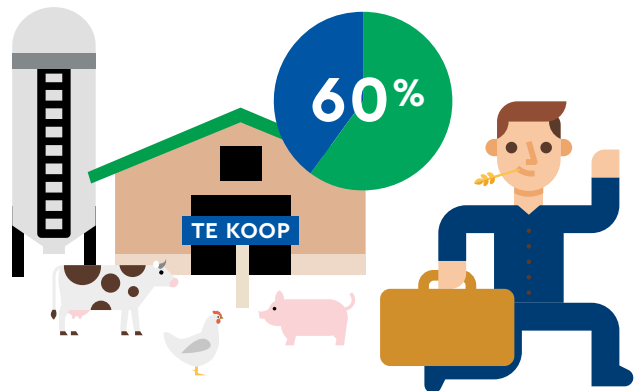
In het eerste halfjaar van 2020 zijn 11 glastuinbouwbedrijven verkocht. Deze bedrijven waren met een prijs van €230.000,- per hectare relatief goedkoop en met gemiddeld 3,5 hectare klein ten opzichte van andere jaren. Afgelopen twee was de prijs per hectare 350.000,- en was de gemiddelde grootte 4 hectare.

In de glastuinbouw speelt schaalvergroting al jaren een grote rol, met als resultaat minder, maar grotere bedrijven. In het eerste halfjaar van 2020 werden voornamelijk kleinere glastuinbouwbedrijven verkocht. Grote bedrijven staan vaker te koop.

Schaalvergroting in de glastuinbouw Bron: CBS, bewerking brainbay

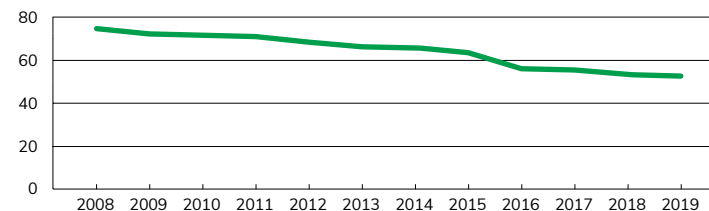


Grootste deel verkopen door bedrijfsbeëindiging



**PERCENTAGE VERKOPEN VANWEGE
BEDRIJFSBEÏNDIGING TUSSEN
2015 EN 2020H1**

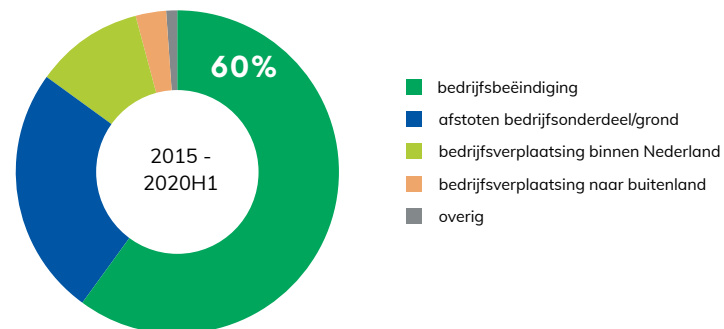
Aantal landbouwbedrijven (in duizenden) Bron: CBS



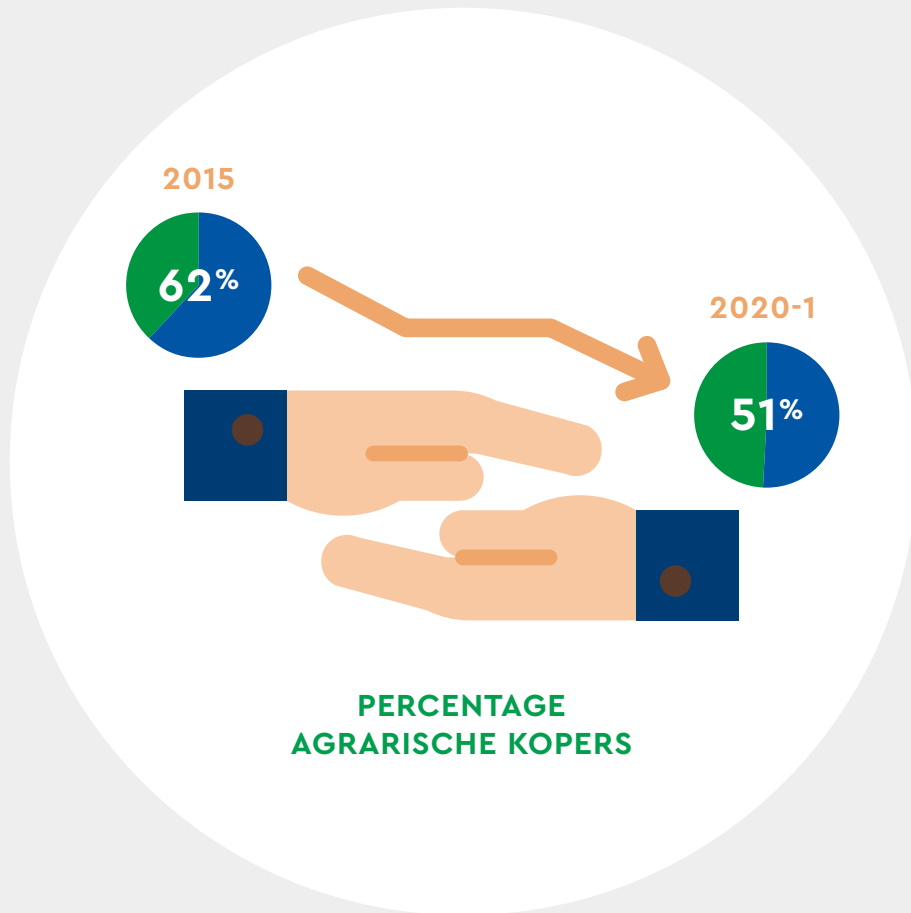
In de afgelopen vijf jaar is ongeveer 60% van de agrarische bedrijven in de verkoop gekomen door bedrijfsbeëindiging. Rond de 25% werd verkocht omdat een onderdeel van het bedrijf of grond werd afgestoten. Verplaatsing binnen Nederland was bij iets meer dan 10% van de bedrijven de reden van verkoop.

Niet ieder type bedrijf is de afgelopen jaren om dezelfde redenen verkocht. Bij melkveehouderijen was bij 70% bedrijfsbeëindiging de reden van verkoop. Bij varkenshouderijen werd relatief vaak een bedrijfs onderdeel afgestoten, afgelopen vijf jaar was dit bij 41% de reden van verkoop. Bij glastuinbouw bedrijven was verplaatsing binnen Nederland met 17% relatief vaak de reden van verkoop.

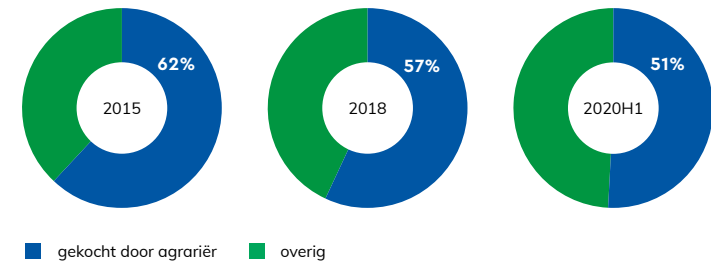
Reden van verkoop agrarische bedrijven (2015-2020H1)



Steeds minder bedrijven gekocht door agrariërs



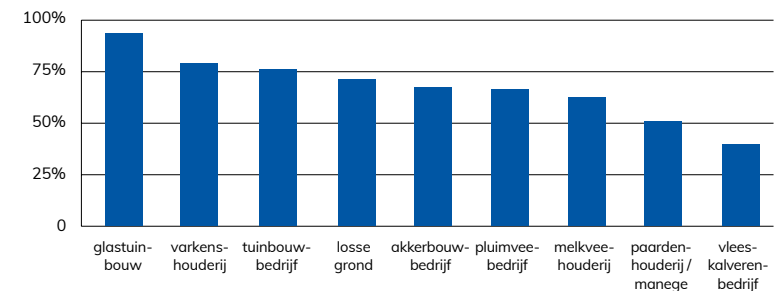
Type koper van agrarische bedrijven



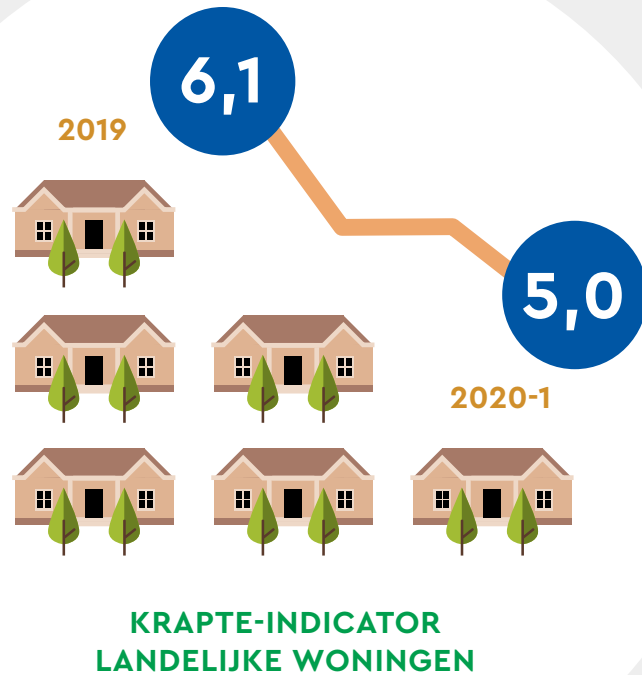
De afgelopen jaren worden steeds minder van de verkochte agrarische bedrijven gekocht door een agrariër. In 2015 was dit 62% en in 2020 was dit nog maar 51%. Daar staat tegenover dat een steeds groter deel wordt gekocht door een particulier. In 2020 lag dit percentage op 16%.

Het aandeel van de bedrijven dat wordt gekocht door een agrariër verschilt per type bedrijf. Bij glastuinbouwbedrijven is de koper het vaakst een agrariër. Ook bij varkenshouderijen en tuinbouwbedrijven is de koper in de afgelopen jaren relatief vaak een tuinbouwondernemer. Bij paardenhouderijen / maneges en vleeskalverenbedrijven ligt dit percentage juist laag. Deze bedrijven worden vaker gekocht door een particulier.

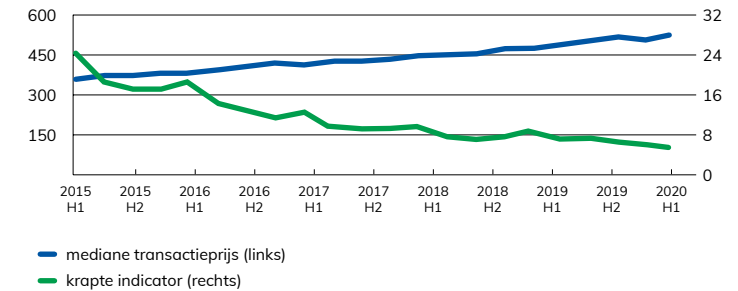
Aandeel gekocht door agrariër per type bedrijf



Krapte op markt landelijke woningen neemt toe

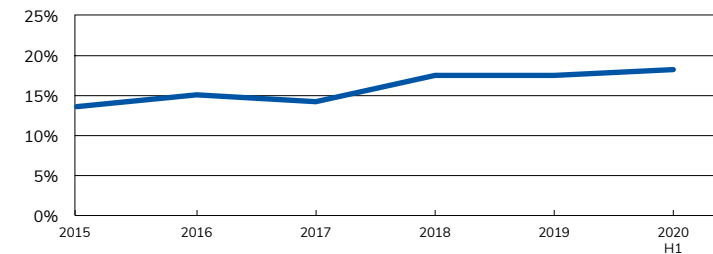


Transactieprijs (*1000€) vs. krapte-indicator



De krapte op de markt voor landelijke woningen is in het eerst halfjaar van 2020 verder toegenomen. Het aanbod neemt af en de krapte-indicator voor landelijke woningen is gedaald naar 5. Een consument heeft op ieder moment dus keuze uit 5 landelijke woningen, 3 jaar geleden was dit nog 10 woningen. Een van de redenen hiervoor zou kunnen zijn dat steeds meer mensen uit de Randstad een landelijke woning kopen. Bijna 1 op de 5 landelijke woningen buiten de Randstad werd in het eerste halfjaar van 2020 gekocht door iemand uit de Randstad.

Landelijke woningen buiten de Randstad gekocht door mensen uit de Randstad



Colofon

Samenstelling

brainbay
www.brainbay.nl
support@brainbay.nl
(030) 608 52 84

Auteurs

Bas de Win, brainbay, businessanalist
Frank Harleman, brainbay, po research

Aan deze publicatie werkten mee

Ard Klijssen, voorzitter NVM-vakgroep Agrarisch & Landelijk
Paul Braks, NVM, projectmanager

Bron

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

Vormgeving en infographics

Simons en Boom, Arnhem

© Oktober 2020

In opdracht van

NVM
Fakkelseste 1
3431 HZ Nieuwegein
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 veevoudigd, 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.



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 geveugelde uitspraak:

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

nvm.nl/agrarisch

