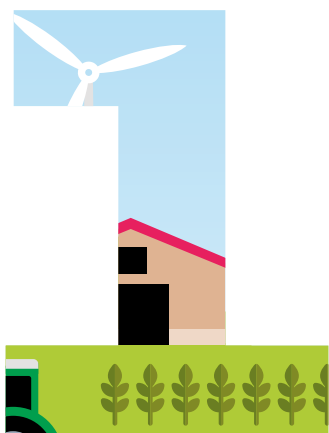




Vastgoedmarkt in beeld

2019 in feiten en cijfers

Vastgoedmarkt in beeld

2019 in feiten en cijfers

Voorwoord

Voor u ligt een samenvatting van alle relevante vastgoedcijfers in 2019. Een heel waardevol en handzaam exemplaar, dat dient als naslagwerk. Het afgelopen jaar kenmerkte zich door een toenemende krapte op de woningmarkt zodat er na de laatste kwartaalcijfers van de NVM door iedereen gesproken wordt over 'woningnood'. Bovendien leidde deze krapte wederom tot prijsstijgingen en deden de stikstof- en PFAS-crisis, waardoor veel projecten stil kwamen te liggen, er nog een laatste schepje bovenop.

Door verkeerde inschattingen van de vraag is er steeds minder keuze voor mensen met een modaal of tweemaal modaal inkomen. Zowel qua huur als koop. De bestaande koopwoningmarkt is vooral afhankelijk van doorstromers. Onvoldoende aanbod van nieuwbouwwoningen zorgt ervoor dat er minder doorloop is, waardoor ook de verduurzaming van de bestaande woningmarkt dreigt te stagneren.

Volgens de laatste cijfers werden huizen eind vorig jaar gemiddeld al binnen een maand verkocht en in bijna de helft van de gevallen was dat boven de vraagprijs. Daardoor was er ook niet veel te kiezen, gemiddeld konden kopers een keuze maken uit minder dan drie te koop staande huizen.

De agrarische markt liet het afgelopen jaar nieuwe kansen zien, waaronder de herbestemming van agrarische grond. Van landschapsbegraafplaats tot zorgboerderij en van mini-

woongemeenschap tot duurzame energieopwekking. Door onder andere schaalvergroting en maatregelen op gebied van milieu, klimaat en dierenwelzijn neemt het aantal agrarisch ondernemers sterk af. Makelaars hebben daarmee een cruciale adviserende taak om mede invulling aan de herbestemming van grond en gebouwen te geven.

Het commerciële vastgoed verwelkomt meer particuliere beleggers op de beleggingsmarkt. Dat is ook logisch, gezien het feit dat de rente bij de bank historisch laag is. Verder zien we een record van het aantal nieuwbouwtransacties in de bedrijfsruimte-markt.

Deze uitgebreide verzameling van data is een weerspiegeling van alle data die onze NVM-leden in 2019 hebben ingevoerd. Dochteronderneming brainbay is verantwoordelijk voor de juiste verwerking van deze data. In de huidige wereld waarin we leven, zijn correcte data van onschatbare waarde. Als NVM blijven we ons inzetten voor kwalitatieve en verdere verrijking van onze data.

Deze uitgave is met name geschikt voor vastgoedondernemers, die met de kennis van 2019 verzekerd willen zijn van een succesvol 2020.

Onno Hoes
Voorzitter NVM

Inhoudsopgave

6 Inleiding

Wonen

- 10 Huizenkopers wachten met smart op meer aanbod van woningen
- 12 Gebrek aan te koop staande woningen stuwt prijzen op
- 14 Ongezonde woningmarkt in de meeste delen van het land
- 16 Aantal nieuwbouwverkoop daalt voor het tweede jaar op rij
- 18 Nieuwbouw prijst zich uit de markt
- 20 Ondanks krapte gematigde prijsstijging in vrije huursector
- 22 Aandeel betaalbare middenhuur daalt hard
- 24 Minder aanbod van recreatiewoningen
- 26 Levendige expatmarkt in en rond de grote steden
- 28 Steeds meer huizenkopers schakelen een aankoopmakelaar in
- 30 Leencapaciteit blijft achter bij stijgende woningprijs
- 32 Psychologisch prijzen werkt averechts op woningmarkt

Business

- 36 Kantorenmarkt krapper, vooral in grote steden
- 38 Beschikbaar aanbod kantoorruimte langzaamaan duurzamer
- 40 Winkelleegstand neemt weer sterk toe
- 42 Meer winkeltransacties op A-locaties
- 44 Vraag nieuwbouw bedrijfsruimte stijgt naar recordhoogte
- 46 Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs bedrijfsruimte steeds kleiner
- 48 Winkelvastgoed meer in trek bij beleggers
- 50 Particuliere beleggers in opkomst op de commerciële vastgoedmarkt

Agrarisch & Landelijk

- 54 Stikstofproblematiek remt aantal verkopen veehouderijen
- 56 Te koop staande glastuinbouw duurder
- 58 Prijzen akkerbouwland stijgen door
- 60 Prijzen grasland onder druk
- 62 Landelijke woning populair bij Randstedelingen
- 64 Aandeel landelijke woningen in het aanbod stijgt

66 Colofon

Inleiding

De Nederlandse vastgoedmarkt kende in 2019 opnieuw een uitstekend jaar, waarbij ook de nodige records sneuvelden. Het succes kent echter een keerzijde: de markt kent naast winnaars ook verliezers. Zo wordt het voor starters steeds moeilijker om zonder eigen geld een plek op de woningmarkt te vinden en staat een steeds groter deel van het winkelvastgoed structureel leeg. Bovenal zorgde één onderwerp volop voor discussie: de stikstof- en PFAS-problematiek.

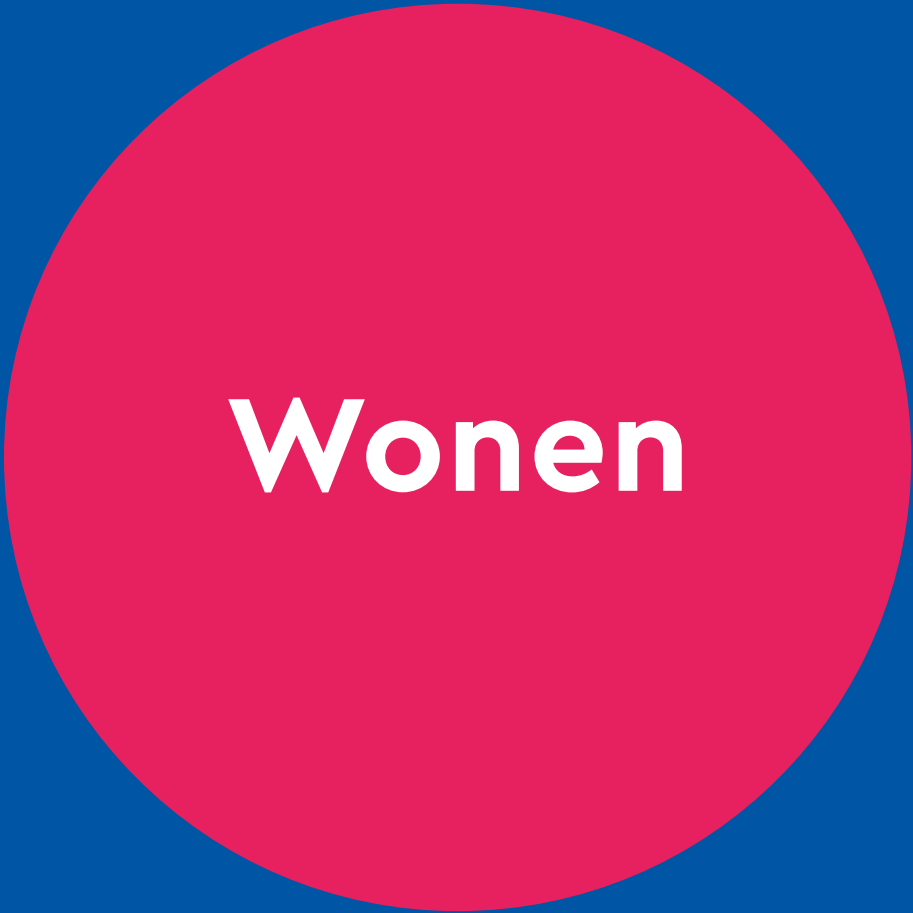
Welvaartstechnisch ging het Nederland goed in 2019 met een groei van 1,7%. De sterkste groei lijkt daarmee achter ons te liggen. In 2019 kwamen er 153 duizend banen bij met als gevolg dat eind december er bijna 300 duizend vacatures openstonden. De werkloosheid is met 3,4% eind 2019 historisch laag. Het consumenten- en producentenvertrouwen daalde in het begin van 2019, maar stabiliseerde rondom het evenwichtsniveau in de tweede helft van 2019.

De bestaande koopwoningmarkt zuchtte onder de oververhitting die zich als een deken over het land verspreidde. Ondertussen is de prijs van verkochte bestaande woningen gestegen tot gemiddeld ruim 320 duizend euro. Dat is nog niets vergeleken bij een nieuwbouwwoning, waarvoor nog 20% meer betaald diende te worden. Dat maakte woningen voor huishoudens met een gemiddeld inkomen steeds onbetaalbaar.

Opvallend op de kantorenmarkt was de krapte binnen grote steden, hetgeen resulteerde in een opwaartse druk op de huurprijzen. Met name de publieke sector zoog gulzig kantoorruimte op. Het beschikbare aanbod daalde tot 11,5% van de kantorenvorraad. De opname van winkelruimte kwam hoger uit dan in 2018. Wel groeide de leegstand van winkels, met name in de krimpgebieden. De nieuwbouw nam met 28% van alle opgenomen vierkante meters in 2019 binnen de bedrijfsruimte-markt het voortouw bij een opname van totaal ruim 7 miljoen vierkante meters. Veel supermarkten bouwden distributiecentra, benodigd in de snel groeiende digital foodmarkt. De lage rente en economische groei zorgden voor een blijvende vraag naar commercieel vastgoed, maar het record beleggingsvolume van 2018 verdween net niet uit de boeken.

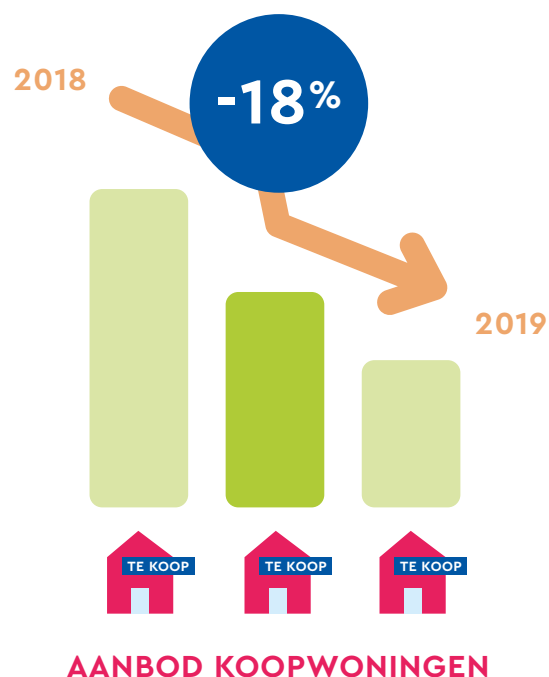
In het agrarische deel van de vastgoedmarkt speelde de stikstof-problematiek een belangrijke rol in de tweede helft van het jaar. De onzekerheid over de toekomst van de sector vanwege de normering van het uitstoten van stikstof remde het aantal transacties in de veehouderij. Binnen de plantaardige sectoren akkerbouw en (glas)tuinbouw speelt de verduurzaming een belangrijke rol in locatie- en investeringsbeslissingen.

Samengevat was het een goed jaar op de vastgoedmarkt, waarbij wel opgemerkt dient te worden dat de ontstane onevenwichtigheid binnen verschillende deelmarkten en gezondheids- en duurzaamheidsaspecten in de toekomst aandacht zullen vragen.

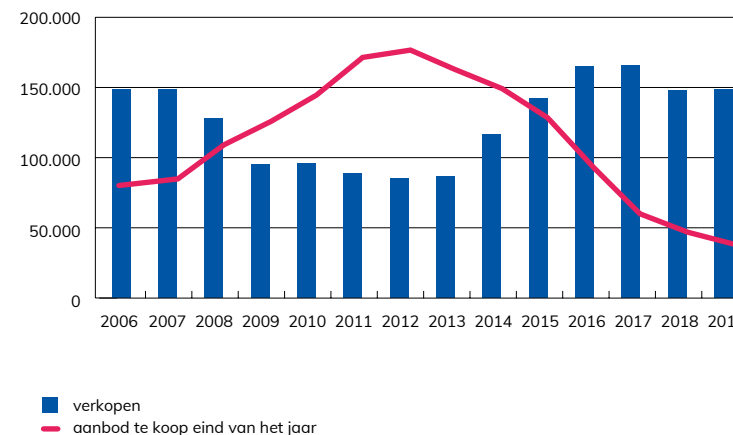
A large pink circle is centered on the right side of the page, which has a solid blue background. The word "Wonen" is written in white, bold, sans-serif font inside the circle.

Wonen

Huizenkopers wachten met smart op meer aanbod van woningen



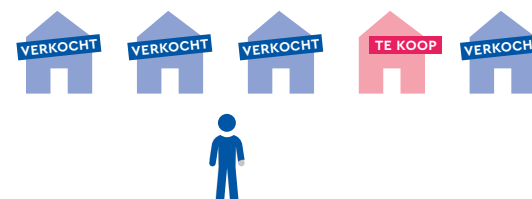
Verkopen en aanbod woningen bestaande bouw (in aantallen)



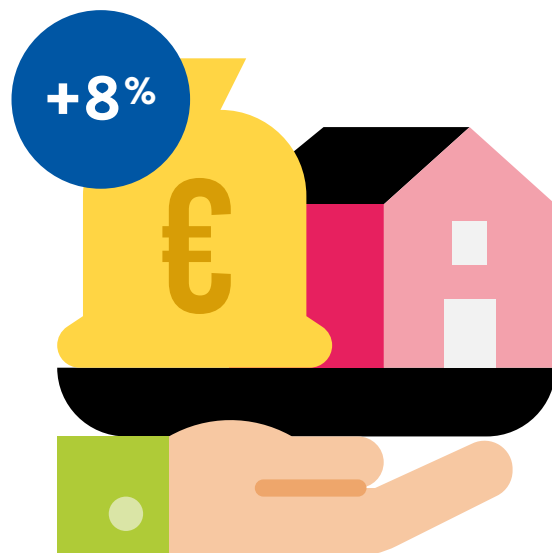
In 2019 zijn bijna 150.000 woningen in de bestaande bouw verkocht door NVM-makelaars. Weliswaar is dit vergelijkbaar met 2018, maar de verkoopaantallen van 2016 en 2017 worden niet gehaald. Oorzaak hiervoor is het gebrek aan aanbod.

De huidige woningmarkt is voor een groot deel afhankelijk van het nieuwe woningaanbod dat te koop wordt gezet. Dit nieuwe aanbod wordt doorgaans snel verkocht, waardoor er aan het eind van 2019 slechts 38.000 woningen te koop stonden. De markt wordt steeds krapper.

Huizen zijn snel verkocht, aanbod neemt sterk af

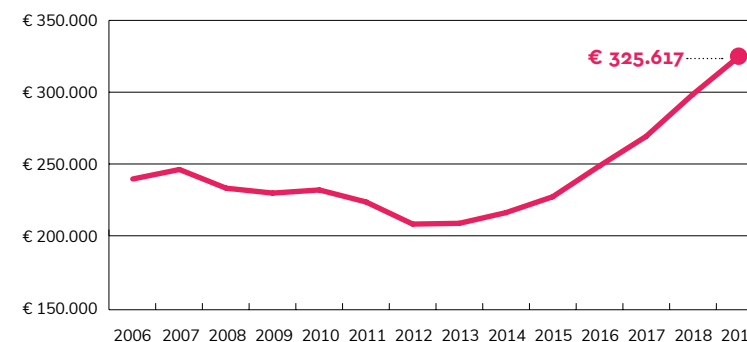


Gebrek aan te koop staande woningen stuwt prijzen op



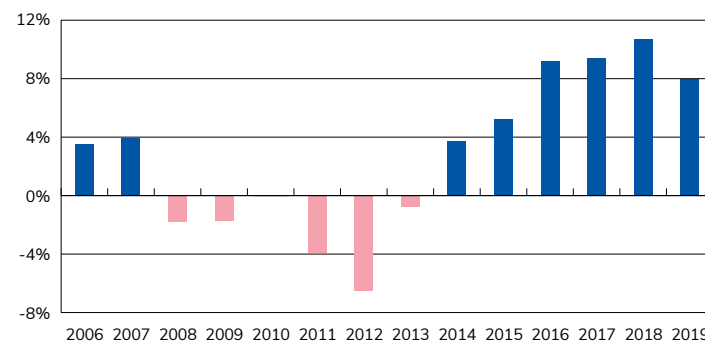
STIJGING WONINGPRIJZEN

Woningprijsontwikkeling (in €)

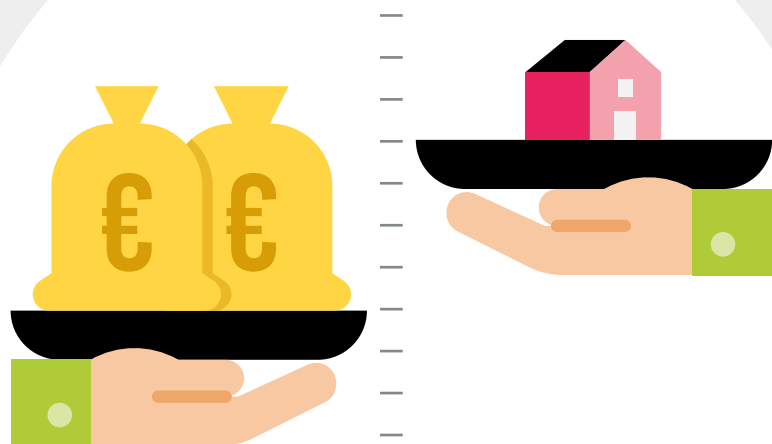


Voor een gemiddelde woning werd eind 2019 ruim 325 duizend euro betaald, 8% meer dan in 2018. Het lage woningaanbod werkt hogere prijzen in de hand en huizenzoekers bieden steeds vaker boven de vraagprijs van woningen die wél beschikbaar zijn. De prijsstijging is wel minder fors dan in 2018. De extreme prijsstijgingen komen in de grote steden van de Randstad nauwelijks meer voor. Het budget van de kopers lijkt hier het plafond te benaderen.

Woningprijsontwikkeling: verandering ten opzichte van jaar eerder (in %)



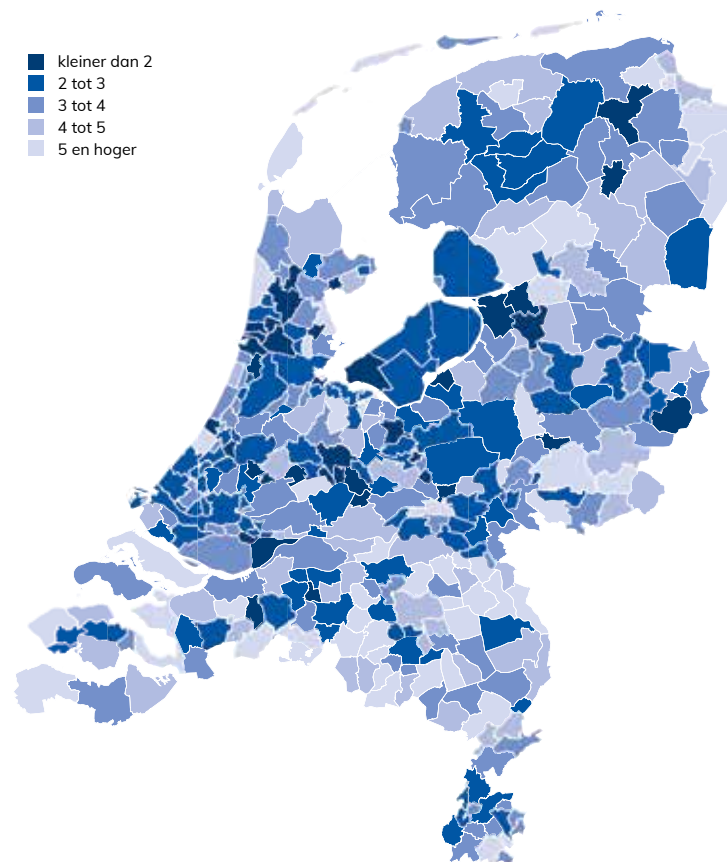
Ongezonde woningmarkt in de meeste delen van het land



VRAAG EN AANBOD
NIET IN EVENWICHT

Krapte-indicator woningmarkt per gemeente

- kleiner dan 2
- 2 tot 3
- 3 tot 4
- 4 tot 5
- 5 en hoger



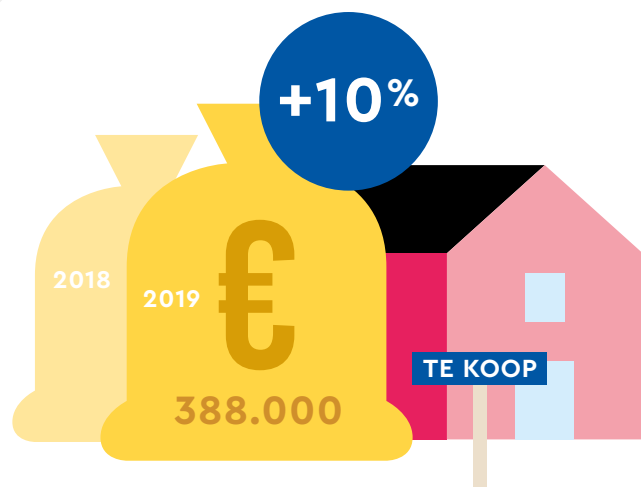
Wonen

De krapte-indicator van Nederland kwam eind 2019 uit op 2,8. In een gezonde woningmarkt is de krapte-indicator tussen 5 en 10. Elke koper kan kiezen uit 5 tot 10 woningen en vraag een aanbod is in evenwicht. De huidige woningmarkt is ongezond en dit beperkt zich niet tot de grote steden en de Randstad. In slechts enkele delen van Nederland is nog sprake van een evenwichtige woningmarkt waarbij kopers nog voldoende keus hebben.

16

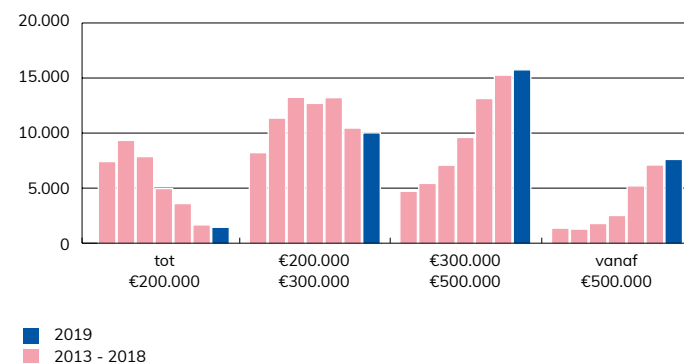


Nieuwbouw prijst zich uit de markt



PRIJS NIEUWBOUWWONING

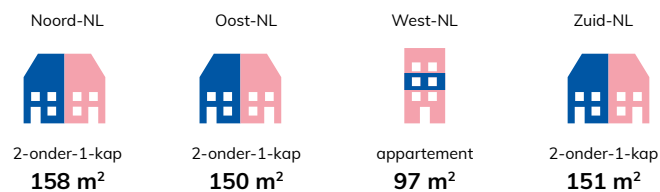
Nieuw aanbod nieuwbouw naar prijsklasse (in aantallen)



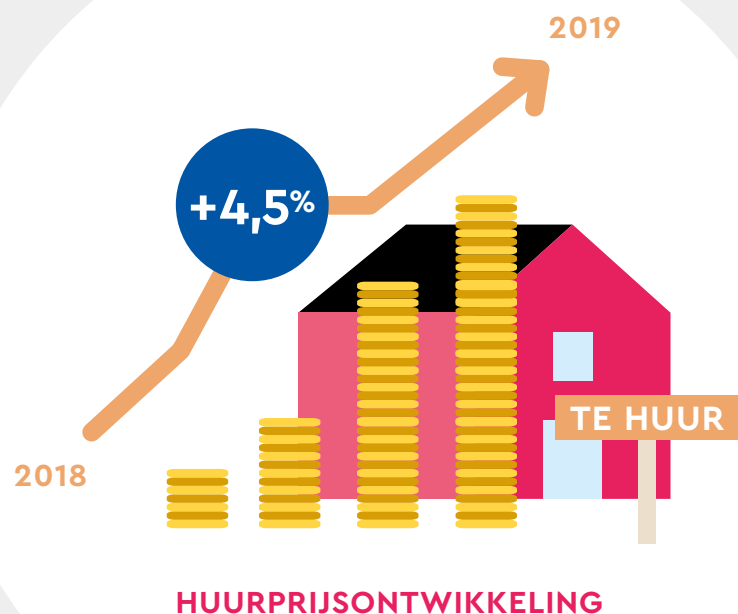
In 2019 zijn door NVM-makelaars slechts 1.500 nieuwbouwwoningen te koop gezet voor een prijs lager dan 2 ton, amper 4% van het totale nieuwbouwaanbod. Tweederde van de nieuwbouw in 2019 had een vraagprijs van 3 ton of hoger. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning steeg 10% naar 388 duizend euro.

Voor dit geld kocht de consument een nieuwbouwappartement van nog geen 100 vierkante meter in West-Nederland. In andere delen van het land kon voor dit bedrag een royale 2-onder-1-kap-woning worden gekocht.

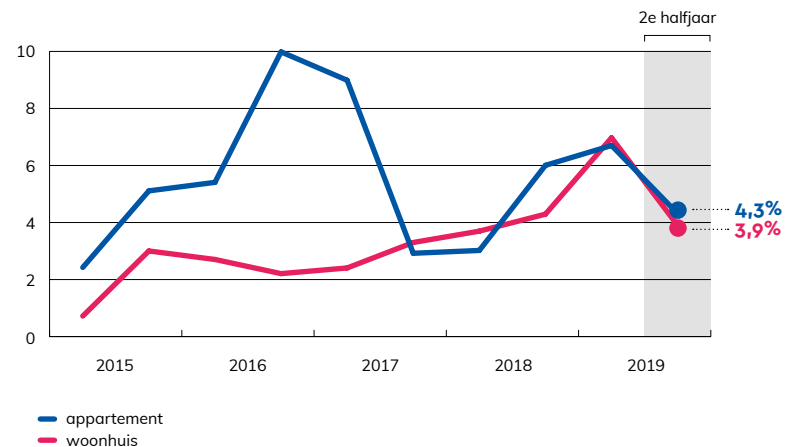
Welk nieuwbouwhuis koop je in Nederland voor € 388.000?



Ondanks krapte gematigde prijsstijging in vrije huursector

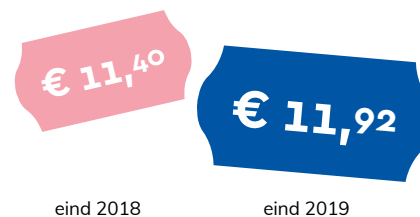


Huurprijsontwikkeling (in %)

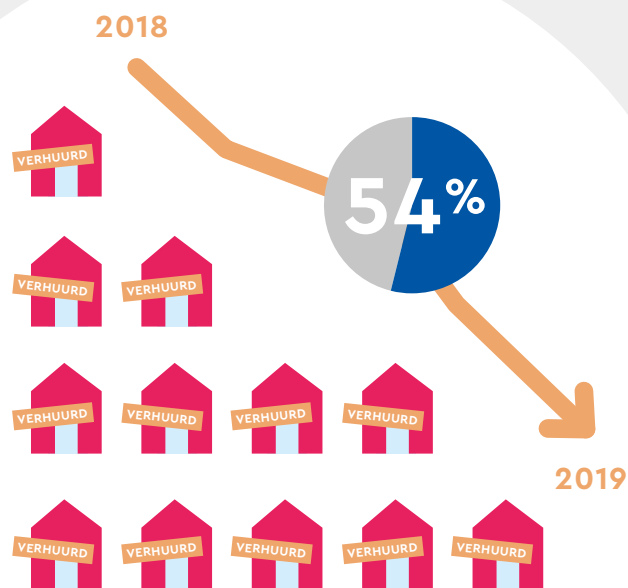


Ondanks het enorme tekort aan woningen zijn de huurprijzen in de vrije sector in de tweede helft van 2019 niet enorm gestegen. Bij huurderswisseling betalen huurders in de vrije sector gemiddeld in Nederland 11,92 euro per m². Dat is 4,5% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. De gemiddelde vierkante meter transactieprijs van de huurwoningen in de vrije sector is daarmee licht gestegen. De huurprijsstijging van appartementen is iets hoger dan de huurprijsstijging van woonhuizen.

Gemiddelde huurprijs in vrije sector per m² (in €)

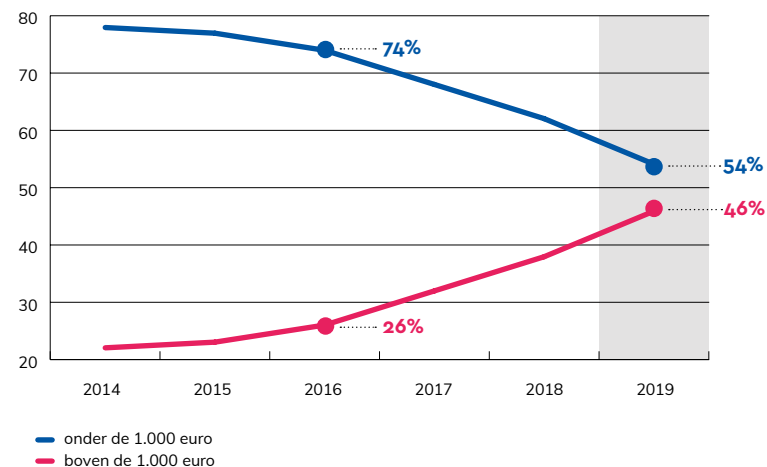


Aandeel betaalbare middenhuur daalt hard



AANTAL HUURTRANSACTIES
IN HET MIDDENSEGMENT

Aandeel huurtransacties onder en boven de 1.000 euro (in %)

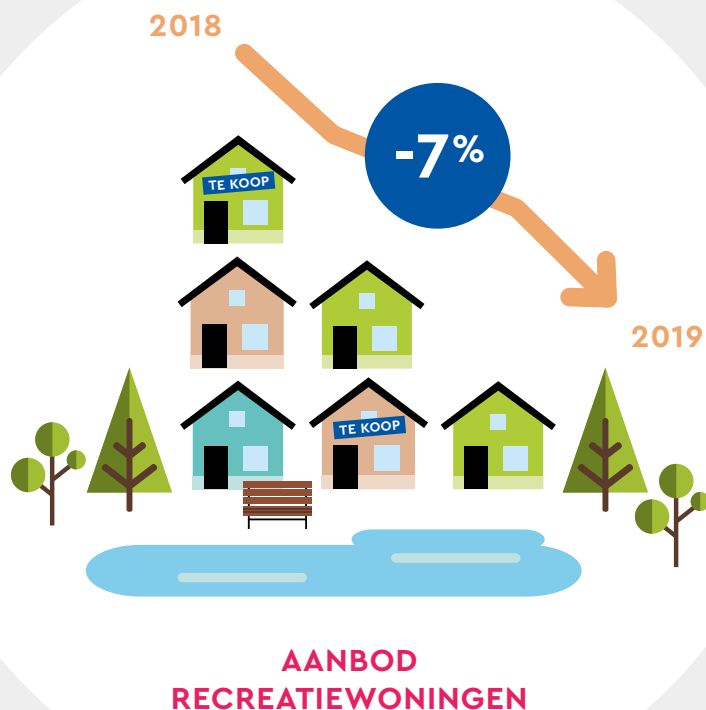


De afgelopen jaren zien we een duidelijke afname in het aandeel huurtransacties in het middensegment. Waar het in 2014 nog bij bijna 80% van alle huurtransacties ging om woningen onder de 1000 euro huur per maand, is dat aandeel de jaren daarna drastisch afgenomen. In 2019 lag dat aandeel nog maar op 54%. Met name in de grote steden is het aandeel transacties onder de 1000 euro sterk afgenomen of zelfs niet meer aanwezig. Hierdoor zijn mensen genoodzaakt om te kiezen voor woningen met hogere huurprijzen of moeten ze uitwijken naar een andere locatie.

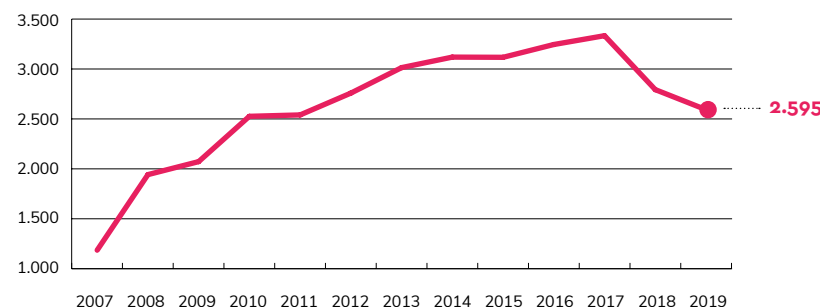
Gemiddelde huurprijs
per m² per gemeente



Minder aanbod van recreatiewoningen

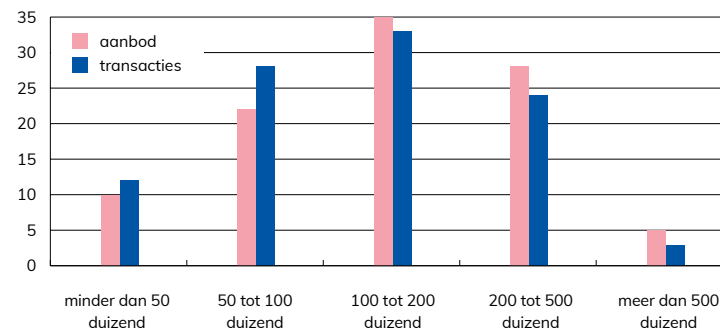


Ontwikkeling aanbod recreatiewoningen (in aantallen)



De daling van het aantal aangeboden recreatiewoningen zet door. In 2019 bedraagt het aantal aangeboden recreatiewoningen bijna 2.600, een daling van 7,2% ten opzichte van het aantal in 2018. In regio's waar traditioneel veel recreatiewoningen te koop staan, zoals in Drenthe en de Veluwe/Utrechtse Heuvelrug, is de daling het grootst. Met name in de lagere prijsklassen wordt meer verkocht dan dat er aan aanbod beschikbaar is. In de hogere prijssegmenten, zeker in het topsegment boven de half miljoen euro, is er sprake van overaanbod. Het is dan ook de vraag hoe lang de toename van luxe (nieuwbouw)aanbod met hoge vraagprijzen nog kan blijven aanhouden.

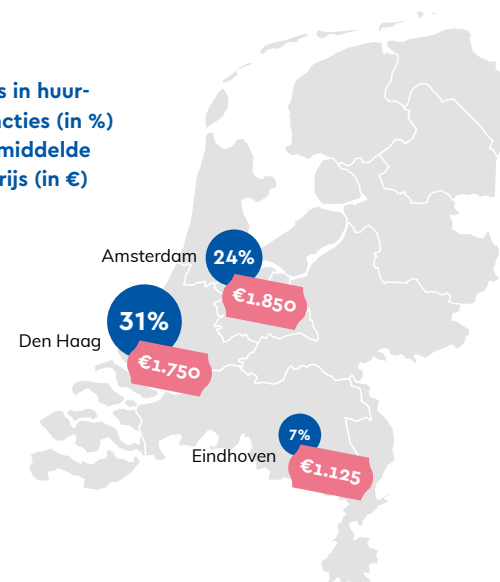
Aanbod versus transacties recreatiewoningen per prijssegment (in %)



Levendige expatmarkt in en rond de grote steden



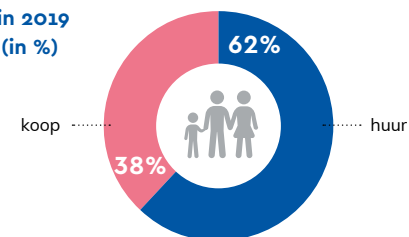
Expats in huurtransacties (in %) en gemiddelde huurprijs (in €)



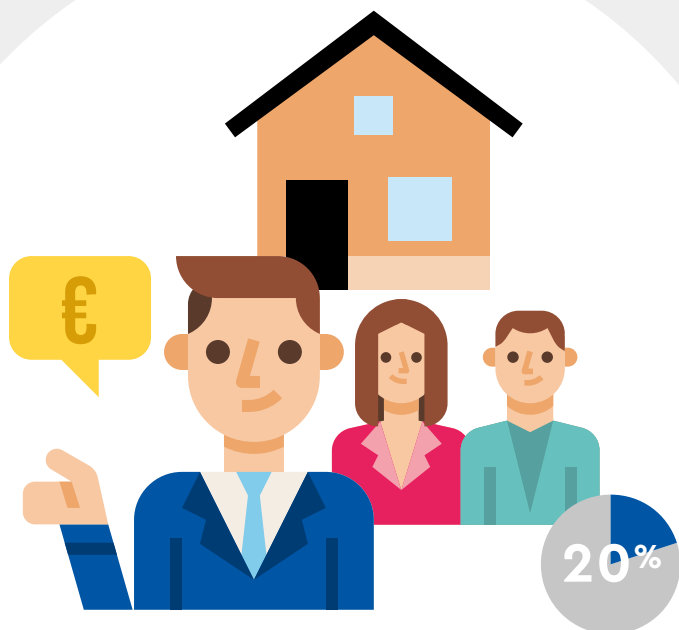
De expat is een groeiende groep op de Nederlandse woningmarkt. Deze veelal hoopopgeleide kennismigrant vestigt zich in en rond de grote steden om daar te werken bij grote internationale bedrijven. Vanwege de flexibiliteit kiest de expat meestal (in 2019 in 62% van de gevallen) voor een huurwoning, maar de koopwoning wint aan populariteit. Zeker in en rond Eindhoven, Amsterdam en Den Haag zien we de expats ook huizen kopen.

De expat is in een hoger prijssegment actief dan Nederlanders. Expats huurden in 2019 vooral in het segment € 1.500 tot € 2.000 per maand en kochten tussen € 350.000 en € 600.000. Vooral in en rond Den Haag huren en kopen expats fors duurdere (en grotere) huizen dan Nederlanders.

Vestiging expats in 2019 huur versus koop (in %)

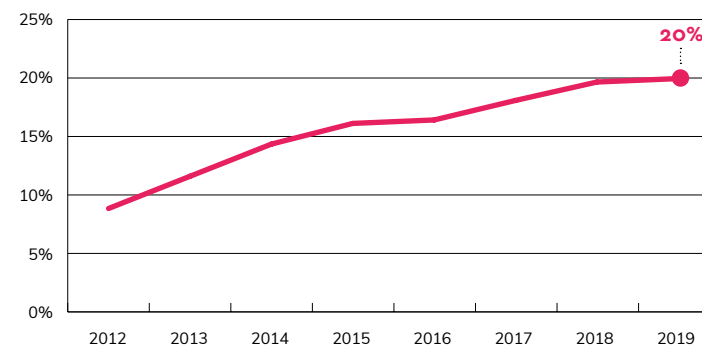


Steeds meer huizenkopers schakelen een aankoopmakelaar in



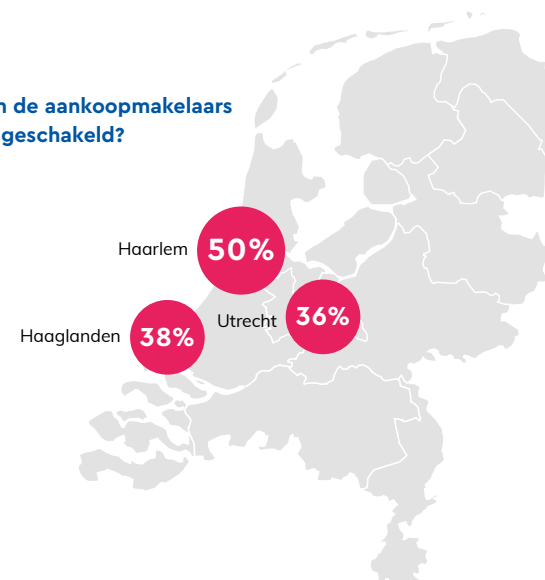
**AANKOOPMAKELAAR
BETROKKEN**

Woningen gekocht met behulp van aankoopmakelaar (in %)

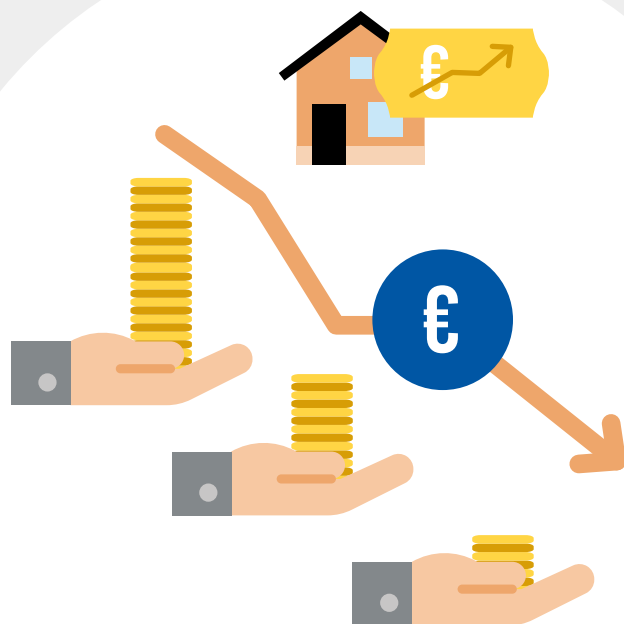


In 2019 nam een op de vijf huizenkopers een aankoopmakelaar in de hand. De huidige markt, met meer woningzoekers dan woningaanbod, vraagt om snelle beslissingen. Een aankoopmakelaar adviseert over financieringsmogelijkheden, onderhandelt over de prijs en geeft bouwkundig advies. Het is dan ook niet verwonderlijk dat aankoopmakelaars vooral actief zijn in de meest gespannen woningmarkten van Nederland.

Waar worden de aankoopmakelaars het vaakst ingeschakeld?

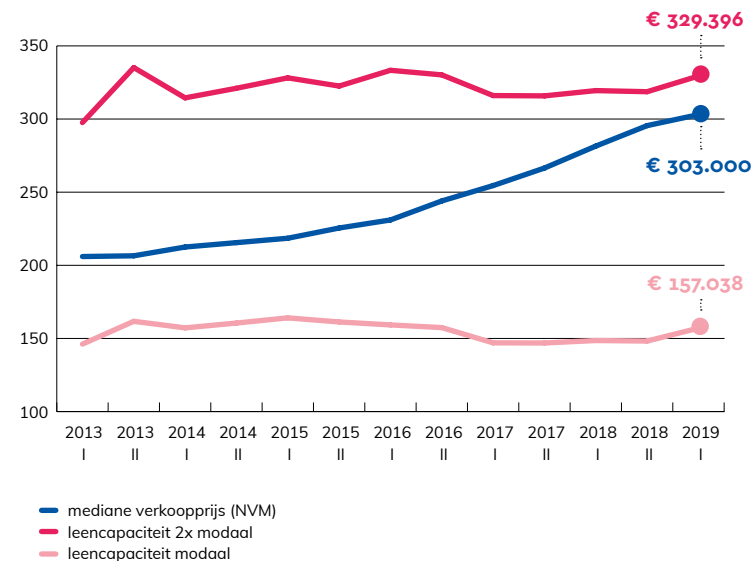


Leencapaciteit blijft achter bij stijgende woningprijs



LEENCAPACITEIT

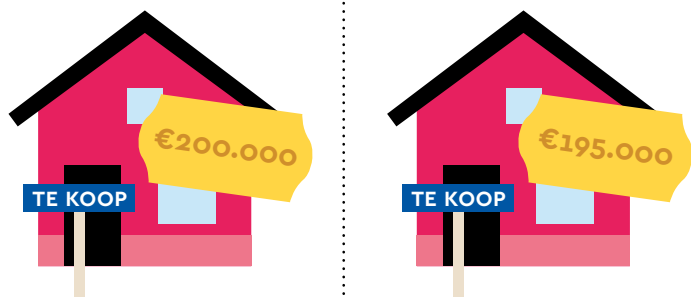
Leencapaciteit versus woningprijs (in duizenden €) Bron: OTB



De krapte op de woningmarkt is enorm. Woningen die te koop worden aangeboden, dreigen ondanks de lage rente onbetaalbaar te worden. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is sinds 2013 met zo'n 50% gestegen. De ontwikkeling van de leencapaciteit, dat wat huishoudens maximaal mogen lenen, is echter zo goed als gelijk gebleven.

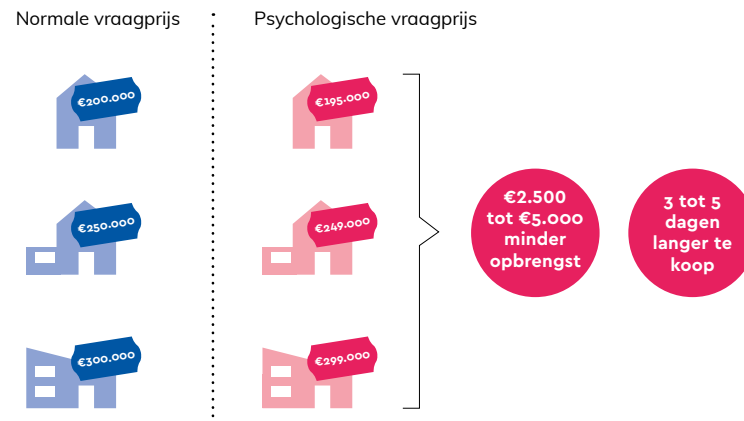
Waar in 2013 een huishouden met een dubbelmodaalinkomen nog ruim voldoende leencapaciteit had om een gemiddelde woning te kopen, is anno 2019 het verschil tussen de prijs en de leencapaciteit zo goed als verdampt. Een huishouden dat twee keer modaal verdient, kan de gemiddelde woning nog maar net opbrengen.

Psychologisch prijzen werkt averechts op woningmarkt



PSYCHOLOGISCH PRIJZEN VAN WONING

Scenario's normale en psychologische vraagprijs woning vergeleken



In winkels worden producten vaak psychologisch geprijsd. Een bedrag van 99 cent voelt als een betere deal dan 1 euro. Op de woningmarkt gebeurt dit ook: een huis wordt bijvoorbeeld aangeboden voor 299 duizend euro in plaats van 300 duizend euro. Echter, deze woningen worden juist minder goed gevonden op funda.nl, staan langer te koop en worden voor een lagere prijs verkocht dan woningen met een 'normale' prijs. Een vraagprijs die de marktwaarde zoveel mogelijk benadert, resulteert vaak tot de hoogste transactieprijs.

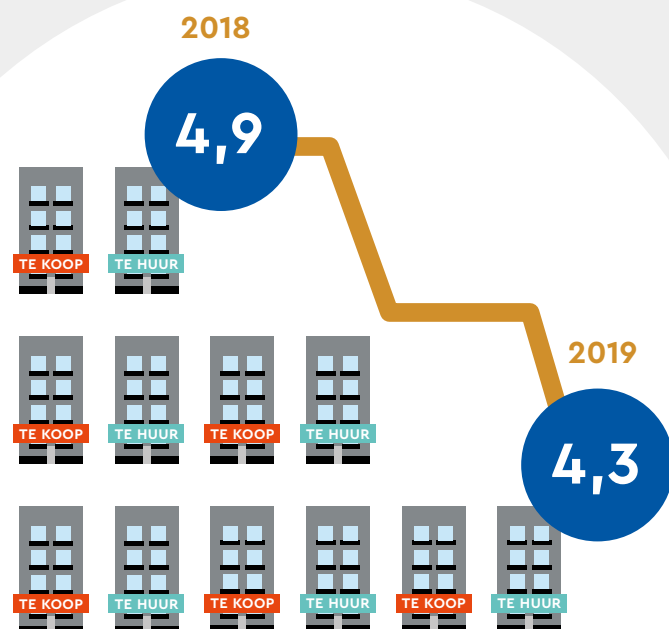
Voorbeelden van veelgebruikte psychologische vraagprijzen





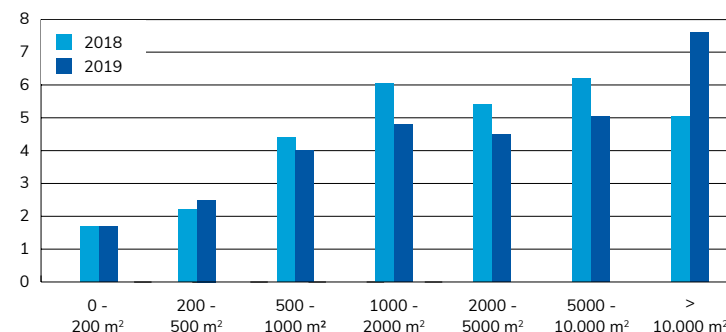
Business

Kantorenmarkt krapper, vooral in grote steden



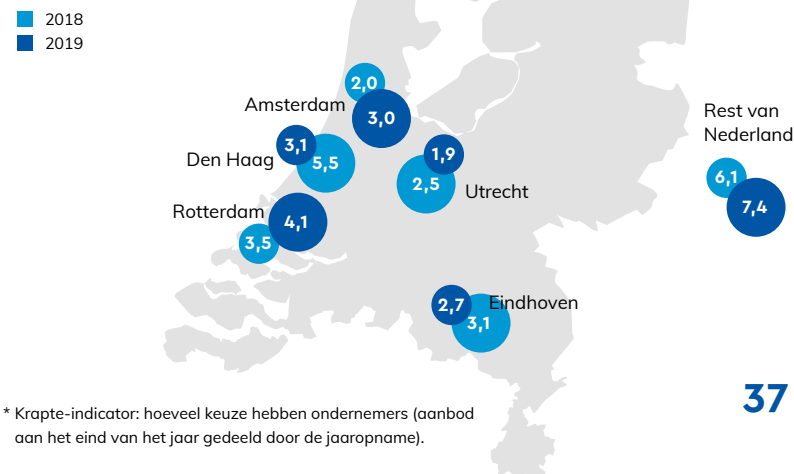
KRAPTE-INDICATOR
KANTORENMARKT*

Krapte-indicator* kantorenmarkt per oppervlaktecategorie



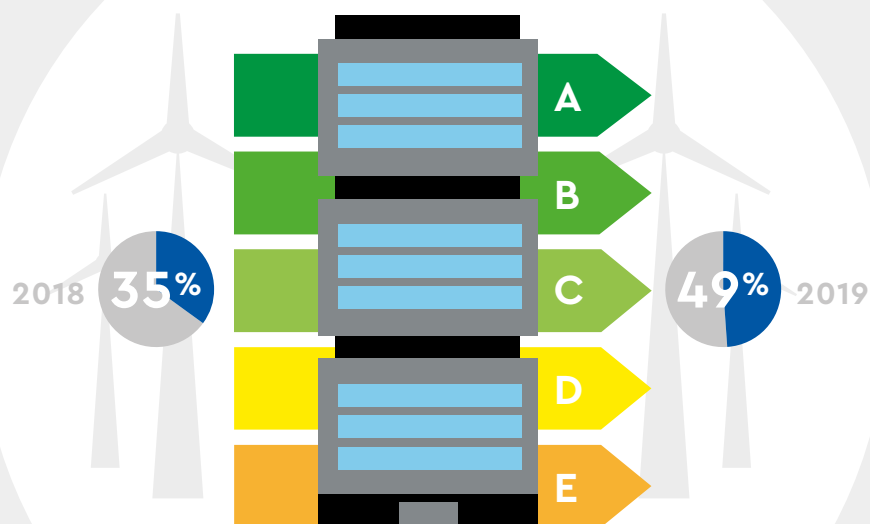
Door de grote vraag en een sterk gedaald aanbod had Utrecht van de belangrijkste Nederlandse kantoorsteden eind 2019 gemiddeld genomen de krapste kantorenmarkt. Hoewel de Amsterdamse kantorenmarkt eind 2019 in de segmenten 0-200 m² en 500-1000 m² nog krappere was dan die in Utrecht, zorgde de verruiming van het aanbod en de lagere opname, met name in het segment groter dan 10.000 m², dat de krapte op de Amsterdamse kantorenmarkt gemiddeld genomen iets afnam. Buiten de grote steden nam de krapte in Nederland in het algemeen iets af.

Gemiddelde krapte-indicator kantorenmarkt



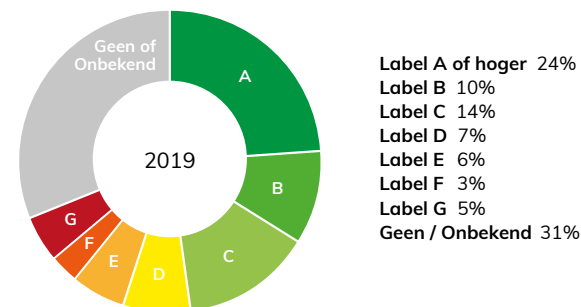
* Krapte-indicator: hoeveel keuze hebben ondernemers (aanbod aan het eind van het jaar gedeeld door de jaaropname).

Beschikbaar aanbod kantoorruimte langzaam maar duurzamer



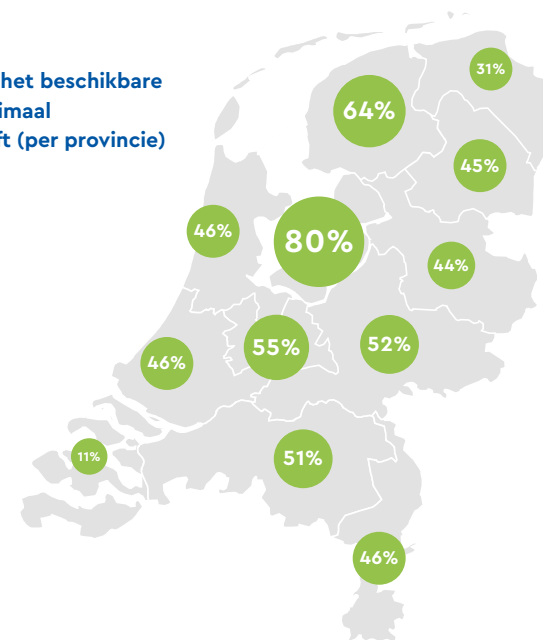
AANBOD KANTOREN
MET MINIMAAL LABEL C

Beschikbare kantoorruimte naar energielabel eind 2019 (in %)

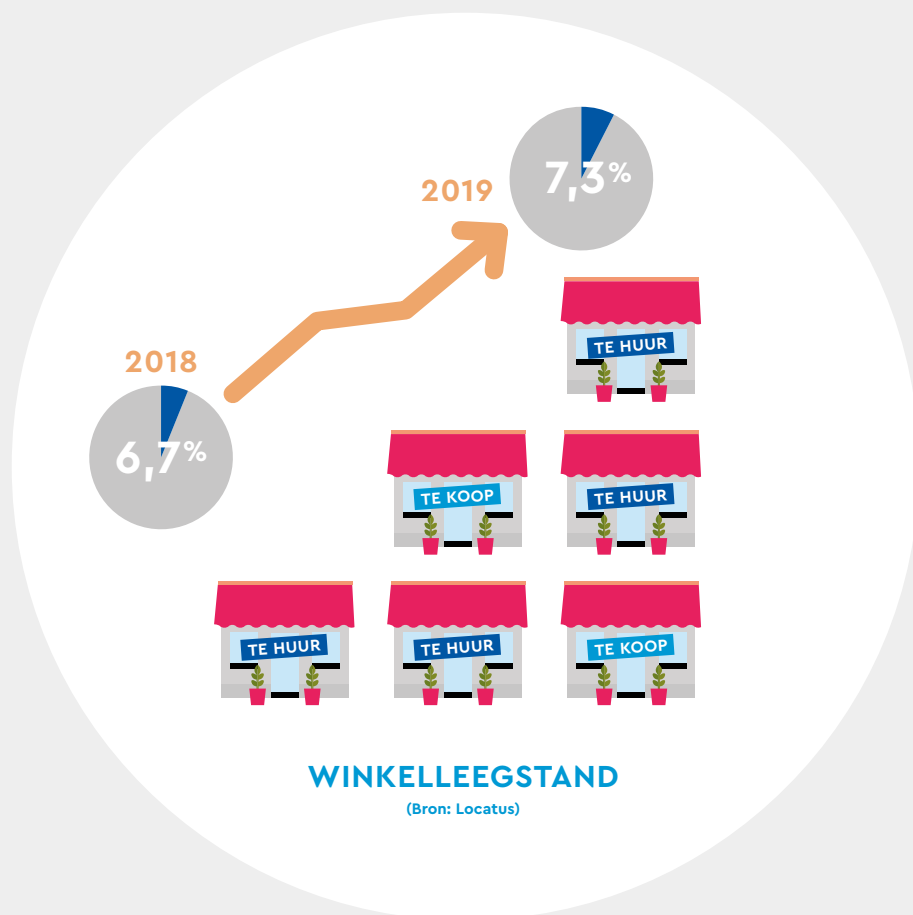


Per 1 januari 2023 moet elk kantoor groter dan 100 m² minimaal energielabel C hebben, anders mag het niet meer als kantoor worden gebruikt. Eind 2019 voldeed bijna 50% van de te koop of te huur staande kantoorruimte (2,7 miljoen m²) aan deze verplichting. 20% van het beschikbare aanbod (1,1 miljoen m²) voldeed echter nog niet en van 31% (1,7 miljoen m²) was het label nog niet bekend. Hoewel het nog wel even duurt voor de regeling van kracht wordt, moeten vastgoedeigenaren toch langzaam maar in actie komen, anders wordt hun vastgoed op termijn onbruikbaar.

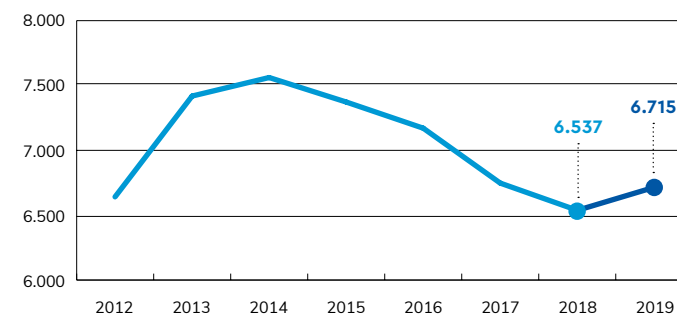
Percentage van het beschikbare aanbod dat minimaal een C-label heeft (per provincie)



Winkelleegstand neemt weer sterk toe



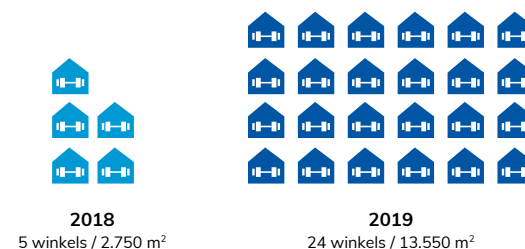
Aantal winkels te huur en te koop (in aantallen)



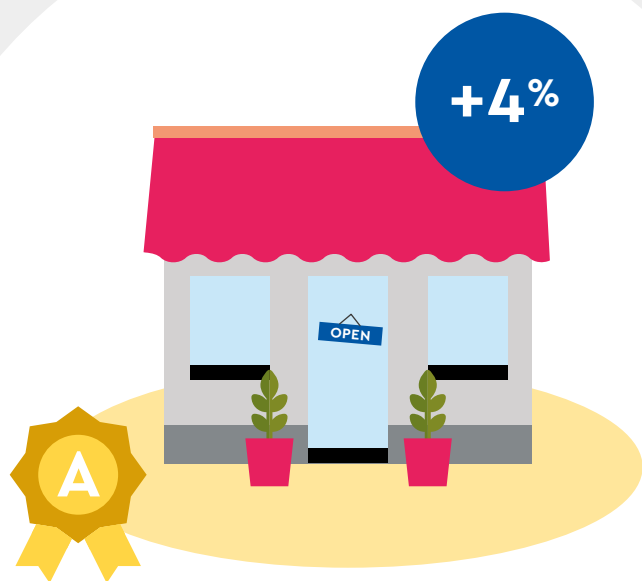
Na jaren van dalende leegstand nam in 2019 de winkelleegstand weer sterk toe. Opvallend was dat de ruimere beschikbaarheid van winkelruimte zich met name ook in de centra van de grote steden en daarmee op de betere locaties voordeed.

Hoewel de herbestemming van leegstaande winkelpanden naar woonruimte of kantoor minder voorspoedig verliep, lieten cijfers van de NVM zien dat er in 2019 een forse stijging te zien was van beschikbare winkelruimtes die een alternatieve bestemming kregen in de vorm van fitnessruimte of gym.

Herbestemming: winkelruimte naar fitnessruimte/gym (in aantallen)

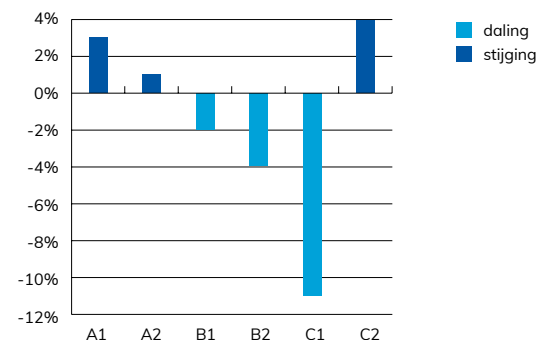


Meer winkeltransacties op A-locaties



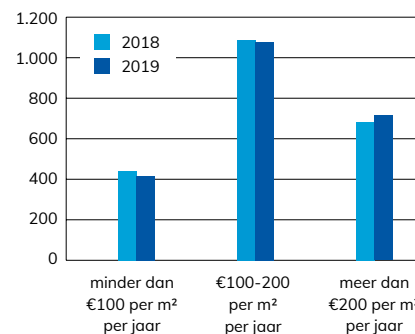
WINKELTRANSACTIES
OP A-LOCATIES

Aantal winkeltransacties in 2019 naar welstandklasse (in %)



Door de stijging van het aantal te koop en te huur staande winkels, met name ook in de centra van de grote steden, liet ook de verhuur en verkoop van winkelruimte in 2019 een verschuiving zien. Uitgaande van de cijfers van de NVM vonden er meer winkeltransacties plaats op de betere locaties, de zogenaamde A-locaties, terwijl de opname op de B- en C-locaties een daling liet zien. Door de ruimere beschikbaarheid van winkelruimte stonden de huurprijzen op de winkelmarkt in 2019 in het algemeen onder druk. Doordat er meer transacties plaatsvonden op de betere locaties liet de gerealiseerde huurprijs in 2019 echter gemiddeld genomen een stijging zien.

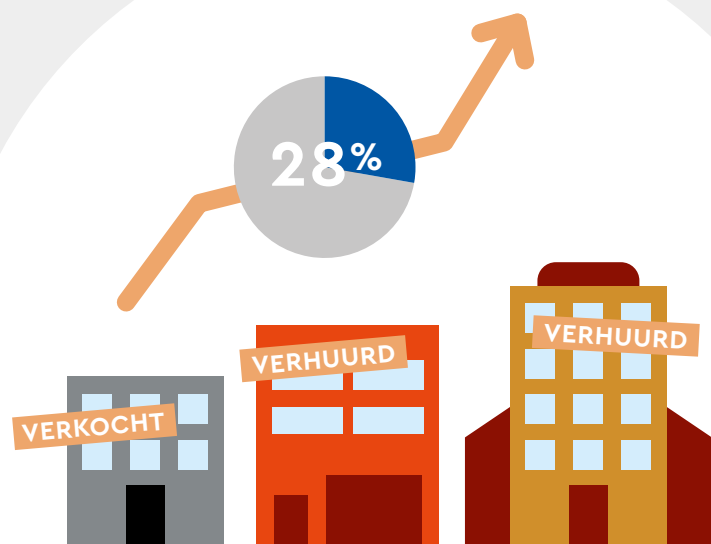
Aantal winkeltransacties naar prijsklasse



Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m²/jr

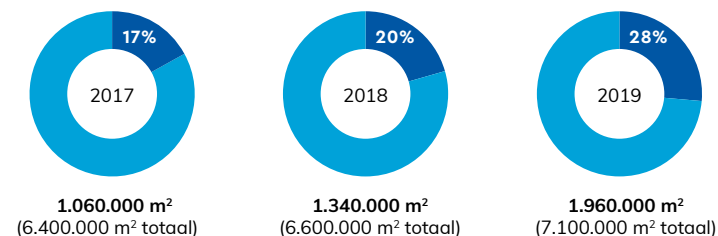


Vraag nieuwbouw bedrijfsruimte stijgt naar recordhoogte



IN GEBRUIK GENOMEN
NIEUWBOUW

Opname nieuwbouw bedrijfsruimte (in %)



In 2019 is een recordoppervlakte aan nieuwbouw verhuurd en verkocht op de bedrijfsruimtemarkt. In totaal is er bijna 2 miljoen m² aan nieuw gebouwde bedrijfsruimte in gebruik genomen. Dit betreft 28% van het totale oppervlakte aan bedrijfsruimte dat in 2019 is verhuurd of verkocht. Binnen de logistieke sector is zelfs 69% van de opname nieuw gebouwd.

In de provincie Zuid-Holland werd het meest nieuw gebouwd en in gebruik genomen. Gemeente Lansingerland is kampioen nieuwbouw: hier is 340.000 m² aan bedrijfsruimte gebouwd en in gebruik genomen. Onder andere Zalando en supermarktketens Albert Heijn, Jumbo en Dirk van den Broek hebben hier groot-schalige distributiecentra in gebruik genomen.

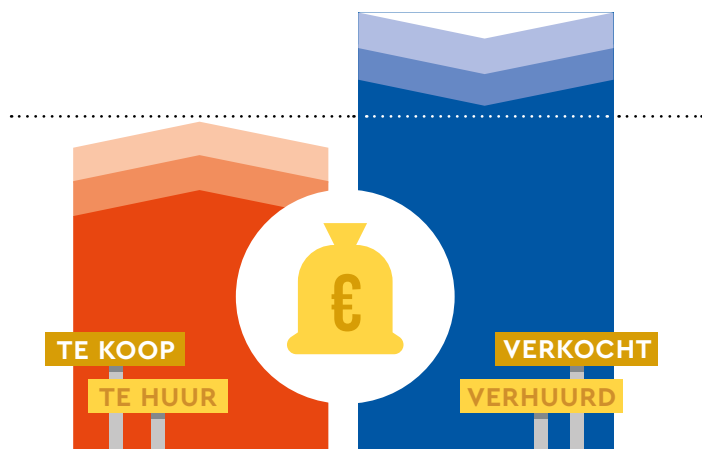
Top 5 gemeenten nieuwbouw bedrijfsruimte (m²)

1. Lansingerland	340.600
2. Rotterdam	128.500
3. Haarlemmermeer	119.100
4. Ridderkerk	111.100
5. Midden-Delfland	108.400

Gemiddelde huurprijs bedrijfsruimte per m²/jr

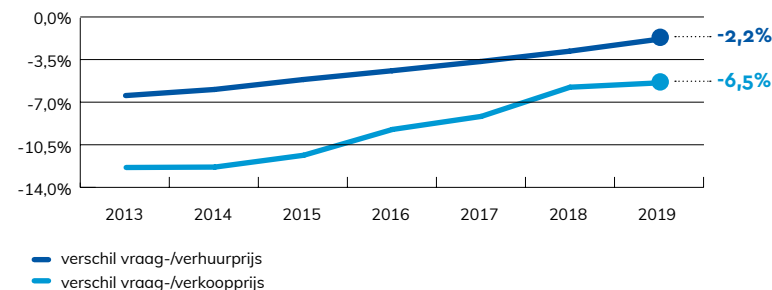


Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs bedrijfsruimte steeds kleiner



VRAAGPRIJS VERSUS
TRANSACTIONPRIJS

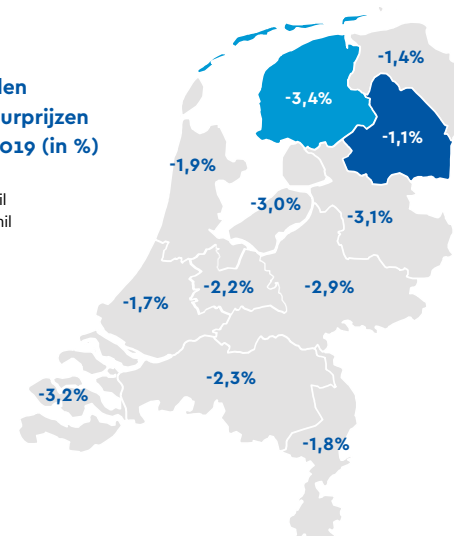
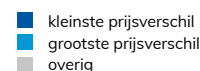
Verskil tussen de vraagprijs en de verhuur- en verkoopprijs van bedrijfsruimtes (in %)



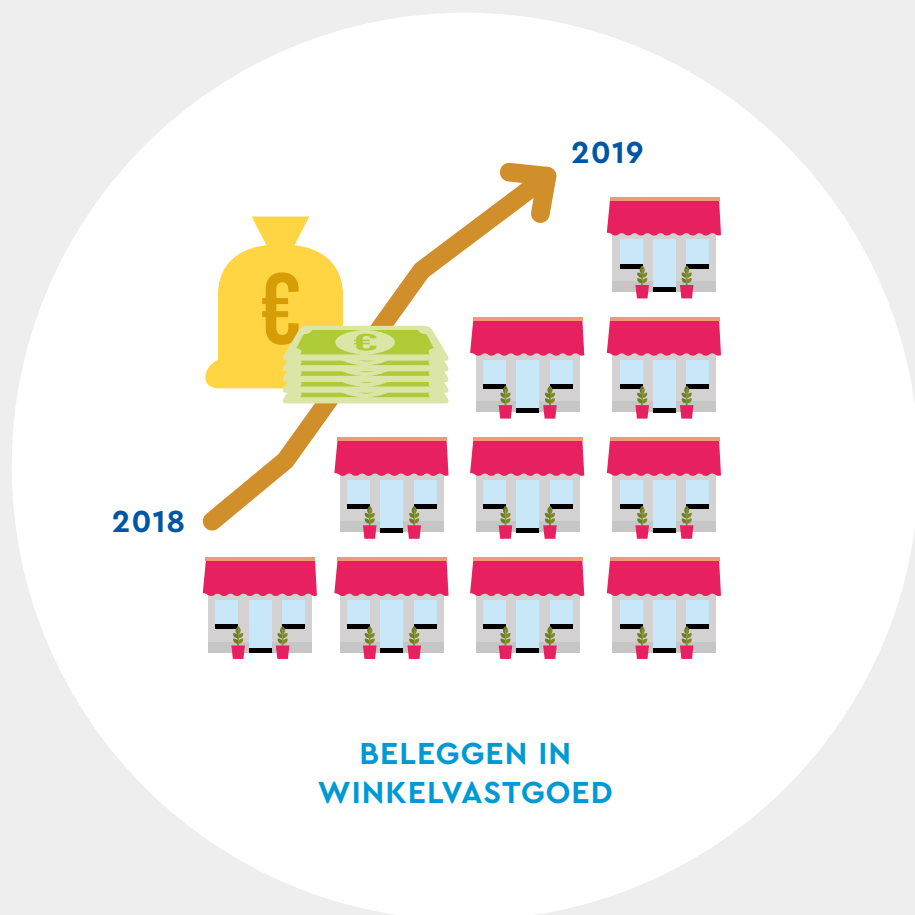
Het verschil tussen de vraagprijzen en de verhuur- en verkoopprijzen van bedrijfsruimten neemt al jarenlang af. Werd in 2013 nog gemiddeld 6,4% meer huur gevraagd voor een bedrijfspand dan uiteindelijk werd betaald, in 2019 is dit verschil gereduceerd tot 2,2%. Op de verkoopmarkt liggen de vraagprijzen en verkoopprijzen geregeld verder uit elkaar, maar ook hier is het verschil met de helft afgenomen.

In 2019 was het verschil tussen de vraagprijs en huurprijs het grootst in de provincie Friesland en het kleinst in Drenthe. Drenthe heeft van alle provincies de kleinste huurmarkt als het gaat om bedrijfsmatig vastgoed, kooptransacties zijn hier veel gebruikelijker.

Regionale verschillen
vraagprijzen en huurprijzen
bedrijfsruimte in 2019 (in %)

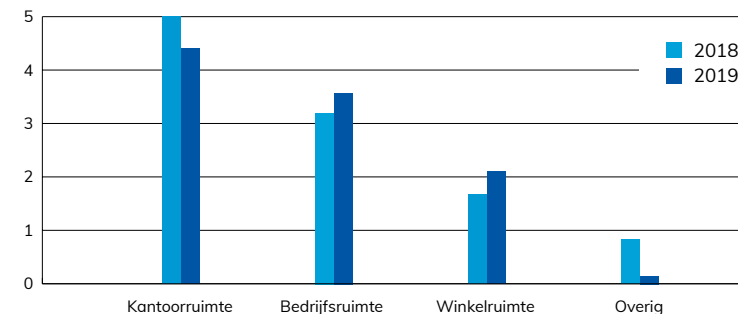


Winkelvastgoed meer in trek bij beleggers



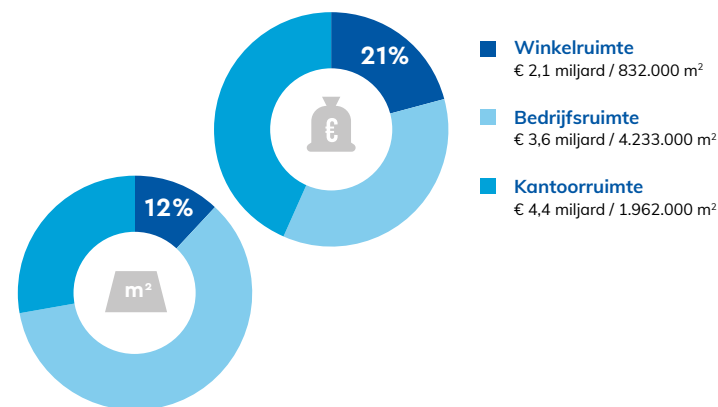
Beleggingen commercieel vastgoed 2018 en 2019 vergeleken (in miljarden €)

Bron: Bak



Beleggers hebben in 2019 in totaal ruim 10,2 miljard euro geïnvesteerd in commercieel vastgoed. Dit is geen record, vorig jaar stond de teller iets hoger. Hoewel beleggen in kantoorvastgoed nog altijd het meest populair is, heeft er in 2019 een kleine verschuiving naar winkelvastgoed plaatsgevonden. Er is 340 miljoen euro meer geïnvesteerd in winkels dan in 2018, ook is het aandeel van winkelbeleggingen gegroeid van 16% naar 20%. Hoewel beleggen in kantoorvastgoed nog altijd het meest populair is, heeft er in 2019 een kleine verschuiving naar winkelvastgoed plaatsgevonden.

Beleggingen naar type vastgoed 2019 (in € en m²)



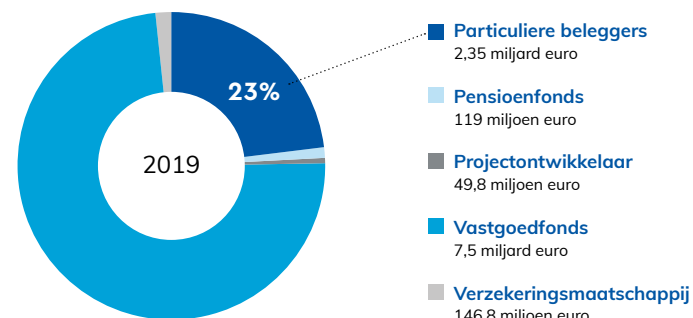
Particuliere beleggers in opkomst op de commerciële vastgoedmarkt



**PARTICULIERE
BELEGERS**

Beleggingsvolume commercieel vastgoed (in €)

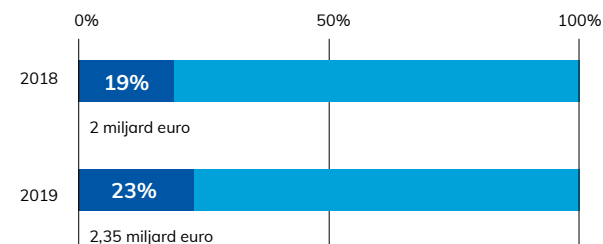
Bron: Bak



Particuliere beleggers wagen zich steeds meer aan commercieel vastgoed. In 2019 waren particulieren verantwoordelijk voor ruim 2 miljard euro aan beleggingen, 23% van het totale beleggingsvolume. In 2018 was dit nog 19%. Particulieren investeren het liefst in kantoorvastgoed: 44% van het geld werd belegd in kantoren.

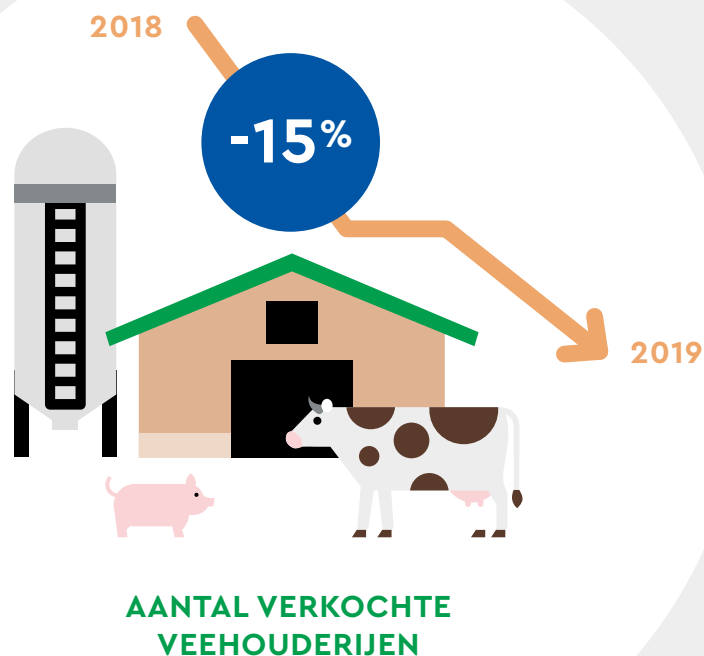
Bijna driekwart van het totale beleggingsvolume is toe te rekenen aan vastgoedfondsen. Deze hebben ruim 7,5 miljard euro belegd in commercieel vastgoed. Andere partijen die in 2019 in commercieel vastgoed hebben belegd zijn pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en projectontwikkelaars.

Aandeel particuliere beleggers in beleggingsvolume commercieel vastgoed 2018 en 2019

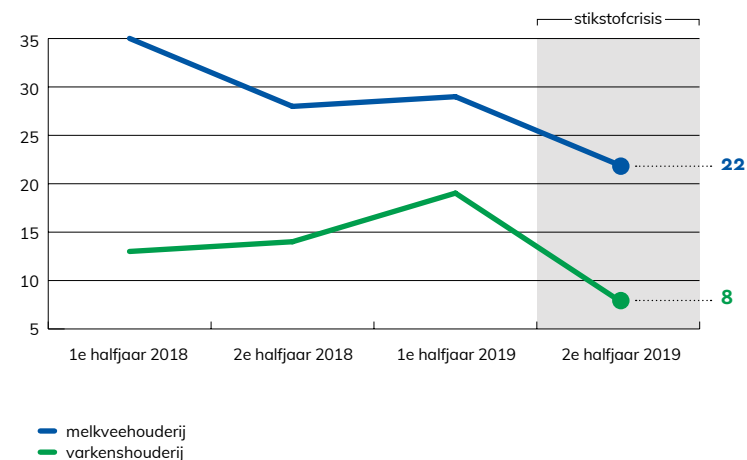


Agrarisch & Landelijk

Stikstofproblematiek remt aantal verkopen veehouderijen



Aantal verkochte veehouderijen per sector 2018-2019



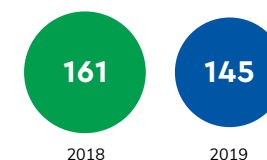
De veehouderij kreeg halverwege 2019 te maken met de stikstofproblematiek. Dit zorgde voor veel onduidelijkheid en onzekerheid in de sector. Veebedrijven stellen grote beslissingen uit tot dat meer er duidelijk is rondom de regelgeving. Dit is ook terug te zien in het aantal verkochte en te koop gezette bedrijven.

Ten opzichte van 2018 waren er in 2019 15% minder verkopen en werden 10% minder bedrijven te koop gezet. Vooral in het tweede half jaar van 2019 is de remmende werking te zien op het aantal verkopen in de melkveehouderij en de varkenshouderijen.

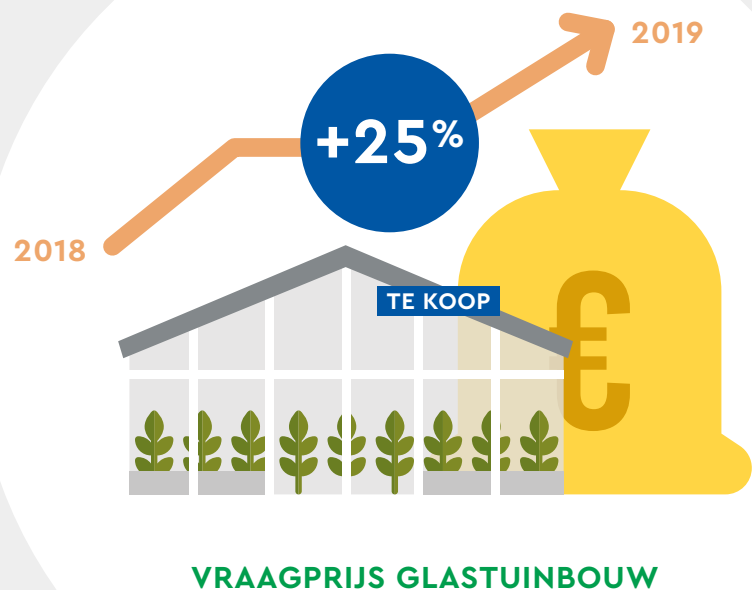
Aantal verkochte veehouderijen



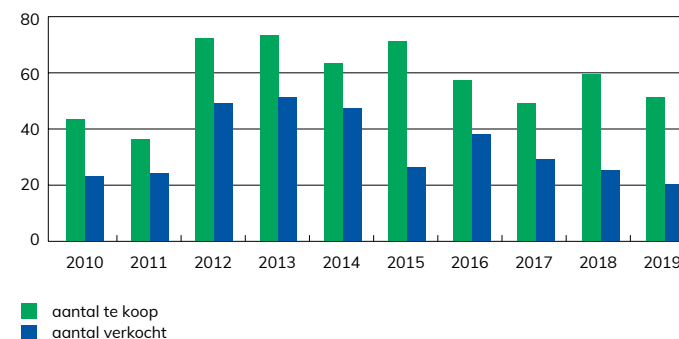
Aantal te koop gezette veehouderijen



Te koop staande glastuinbouw duurder

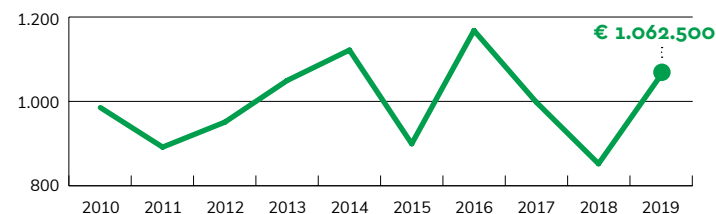


Aantal te koop versus aantal verkochte glastuinbouwbedrijven

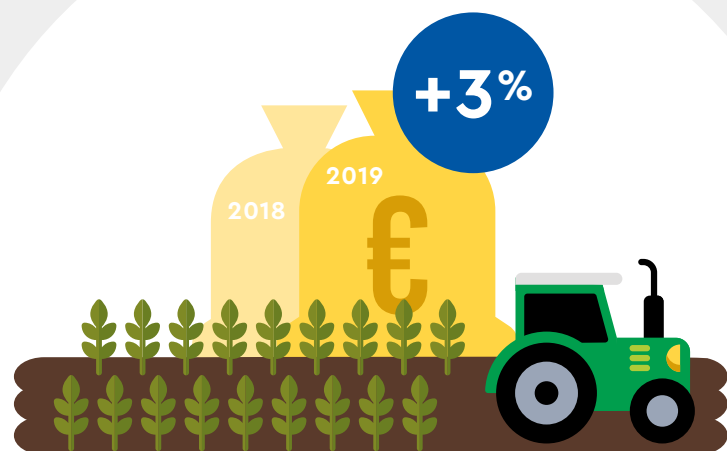


Qua rendement was 2019 een redelijk goed jaar voor de glastuinbouw. Ook de verwachtingen voor komende jaren zijn voorzichtig positief. Wel krijgt de sector te maken met uitdagingen op het gebied van verduurzaming en toename van de arbeids- en energiekosten. Hierdoor kan het investeringsanimo van glastuinbouwondernemers dalen. Toch blijft schaalvergroting een belangrijke trend. Dit is niet terug te zien in het dalend aantal transacties. Het dalende aanbod, en de stijgende vraagprijs kan er wel op wijzen dat er voldoende vraag is naar glastuinbouwbedrijven. In 2019 waren de kleinere bedrijven meer in trek. De oppervlakte van verkochte glastuinbouwbedrijven was iets meer dan 2 hectare. De oppervlakte van het aanbod is met bijna 3 hectare een stuk groter en vergelijkbaar met die in 2018.

Vraagprijs glastuinbouwbedrijven (x € 1.000)



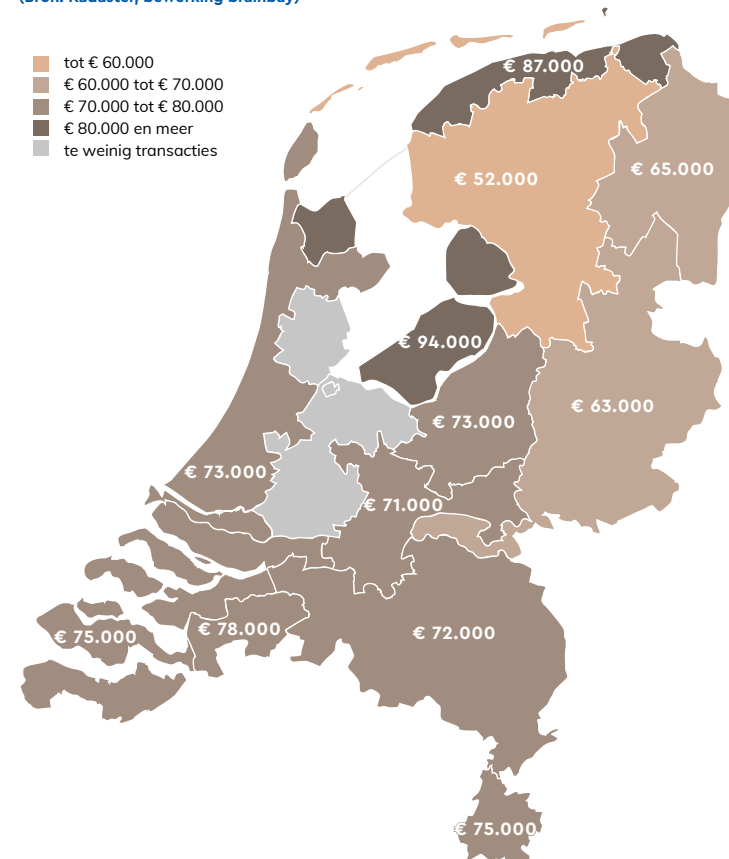
Prijzen akkerbouwland stijgen door



PRIJS AKKERBOUWLAND

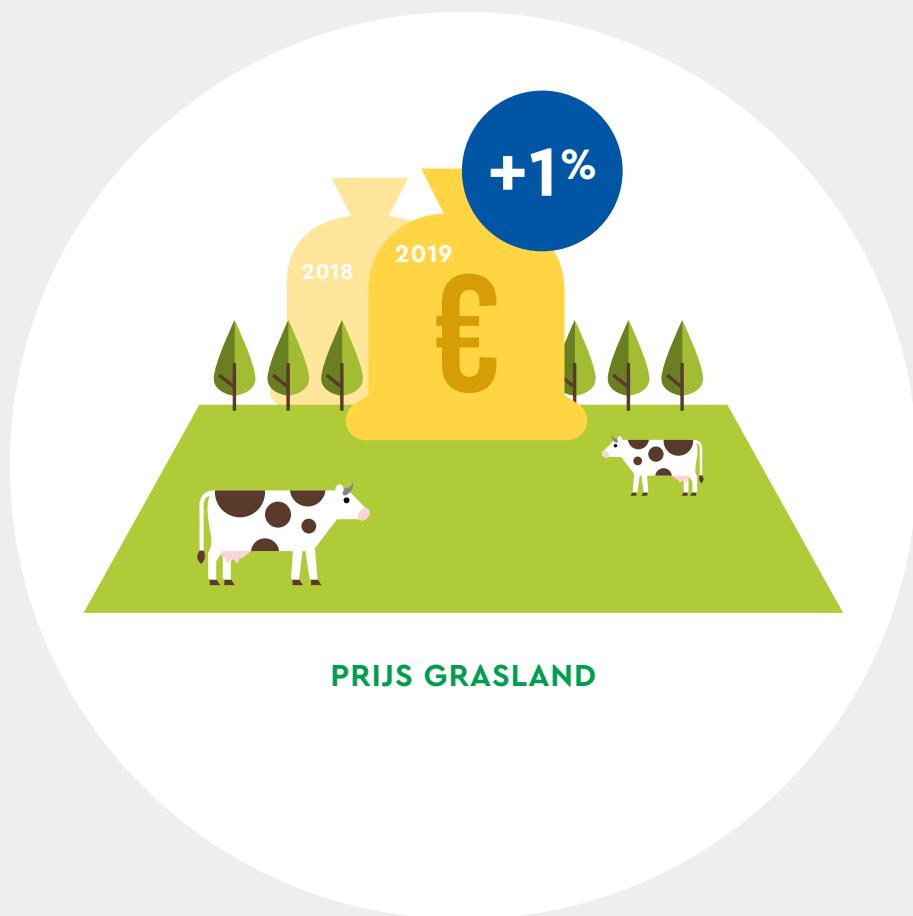
Gemiddelde prijs akkerbouwland 2019 (in € per hectare)

(Bron: Kadaster, bewerking brainbay)



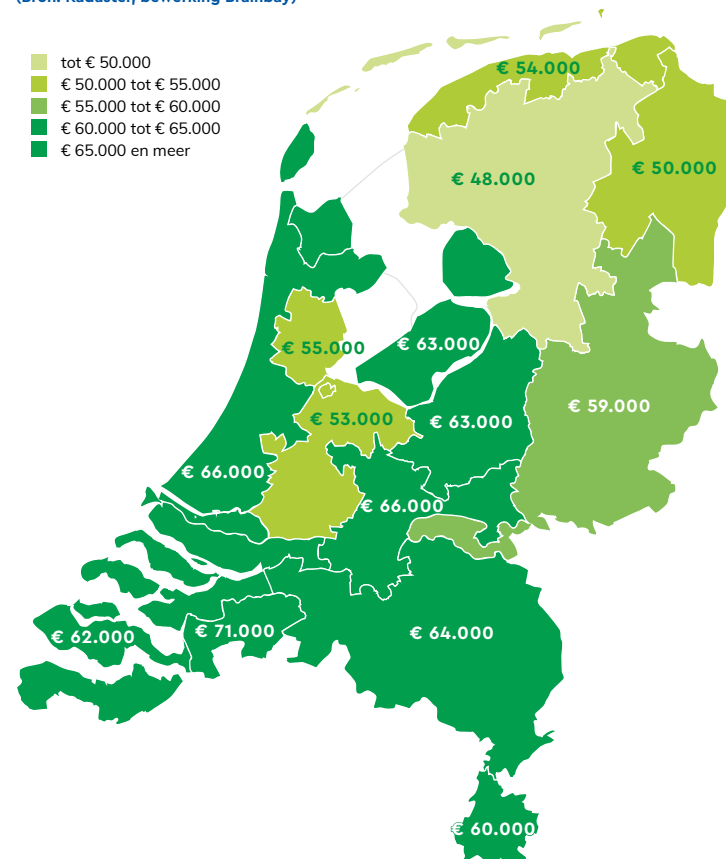
De gemiddelde prijs van agrarische grond liet in 2019 een lichte stijging zien van 1,6% naar €61.900 t.o.v. 2018. Wel is er een groot verschil in de prijsontwikkeling van de verschillende soorten grond. De gemiddelde grondprijs van akkerbouwland is in 2019 met 3,3% gestegen tot €71.200. Akkerbouwgrond blijft schaars en de vraag bleef ook dit jaar op peil. Zeker voor de meer productieve percelen worden steeds hogere prijzen betaald.

Prijzen grasland onder druk



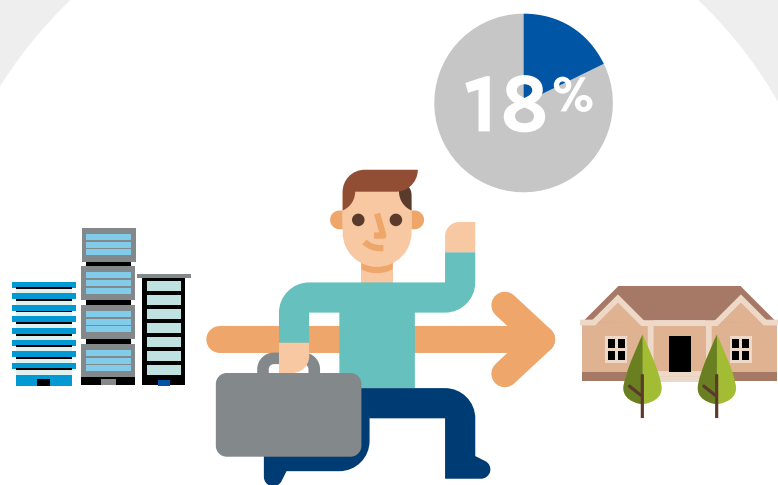
Gemiddelde prijs grasland 2019 (in € per hectare)

(Bron: Kadaster, bewerking Brainbay)



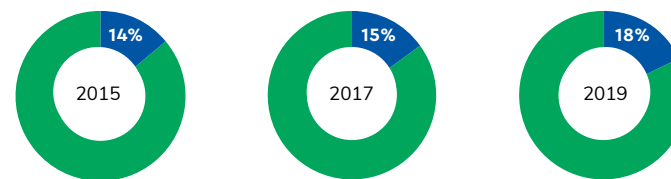
2019 was geen goed jaar voor grasland. De prijs van grasland noteerde ten opzichte van 2018 een heel lichte plus van 1,1% en kwam uit op €56.500. De prijs van grasland staat onder druk door de stikstofmaatregelen en door de verslechterde winstgevendheid van melkveebedrijven. Hierdoor neemt het aantal bedrijfsbeëindigingen toe. De verwachting is dat in de toekomst de prijs van grasland verder onder druk komt te staan doordat het aanbod sneller toe zal nemen dan de vraag.

Landelijke woning populair bij Randstedelingen



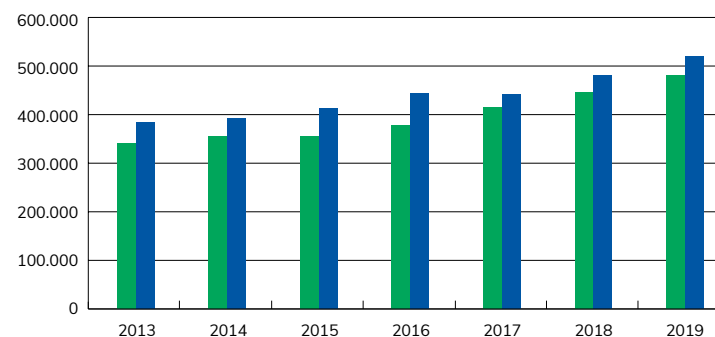
**AANDEEL KOPERS VAN
LANDELIJKE WONINGEN
UIT DE RANDSTAD**

Aandeel kopers van landelijke woningen uit de Randstad (in%).



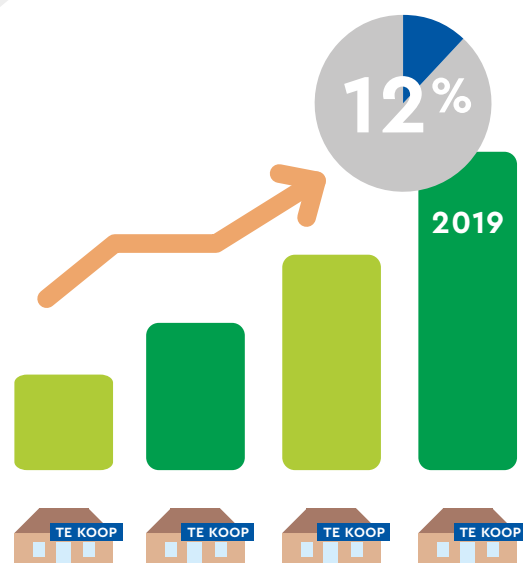
Steeds meer mensen uit de Randstad zoeken een landelijk gelegen woning in de rest van Nederland. Dit jaar kwam 18% van alle kopers van landelijke woningen buiten de Randstad uit de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dit percentage laat de afgelopen jaren een stijgende trend zien. Ook betaalt deze groep meer voor een landelijke woning buiten de Randstad. Landelijke woningen zijn duurder in de Randstad, waardoor uitwijken naar andere provincies financieel aantrekkelijk is. In de Randstad betaalt men gemiddeld 560 duizend euro voor een dergelijke woning, buiten de Randstad betaalt men 450 duizend euro voor een landelijke woning.

Transactieprijis landelijke woningen buiten de Randstad (in €)



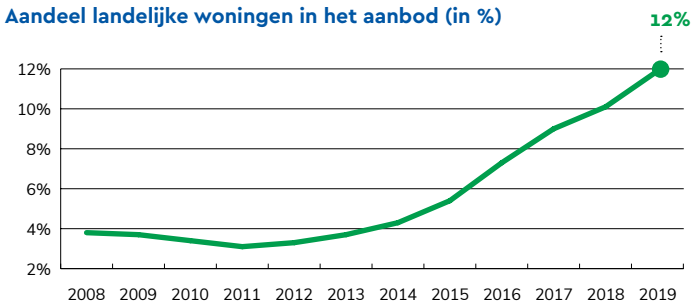
■ kopers buiten Randstad
■ kopers uit Randstad

Aandeel landelijke woningen in het aanbod stijgt



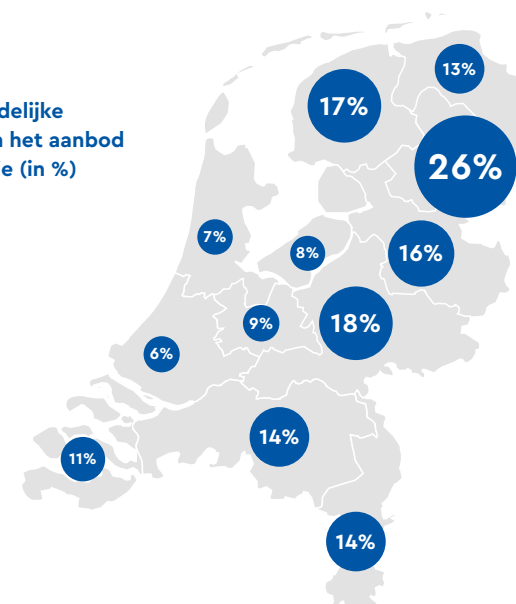
AANDEEL LANDELIJKE
WONINGEN IN
WONINGAANBOD

Aandeel landelijke woningen in het aanbod (in %)



Doordat landelijke woningen relatief lang te koop staan, is deze groep sterk vertegenwoordigd in het aanbod. De provincie Drenthe springt er duidelijk uit. In deze provincie was 26% van alle woningen die te koop stonden aan het eind van 2019 een landelijke woning. Ook in Frijsland, Gelderland en Overijssel is meer dan 15% van het aanbod een landelijke woning. Voor heel Nederland ligt dit percentage op 12%. Sinds 2011 is het aandeel van landelijke woningen in het aanbod stijgende. Op de huidige woningmarkt zullen landelijke woningen in veel provincies dus een steeds groter aandeel hebben in de woningen waaruit een consument kan kiezen.

Aandeel landelijke woningen in het aanbod per provincie (in %)



Landelijk

Colofon

Samenstelling

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

Bron

Tenzij anders aangegeven zijn de cijfers gebaseerd op gegevens van de NVM. Cijfers over de woningmarkt voor 2019 zijn voorlopig.

Vormgeving en infographics

Simons en Boom, Arnhem

Drukwerk

MediaCenter, Rotterdam

© Maart 2020

In opdracht van

NVM
Fakkelstede 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 verveelvoudigd, 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.





De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars
en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.