



# Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

2020 in feiten en cijfers

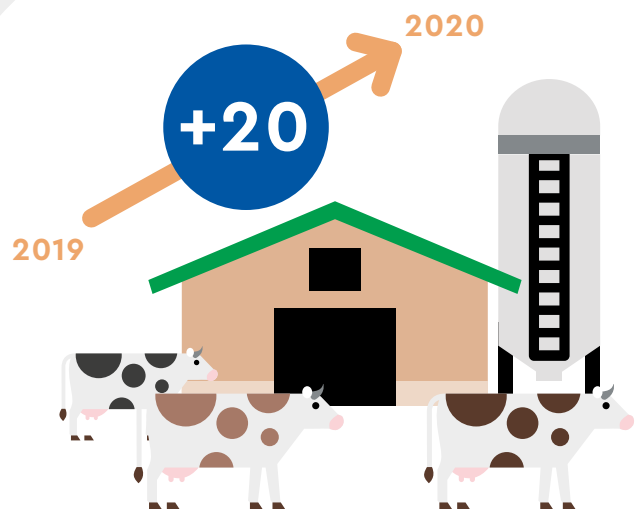
# Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

2020 in feiten en cijfers

# Inhoudsopgave

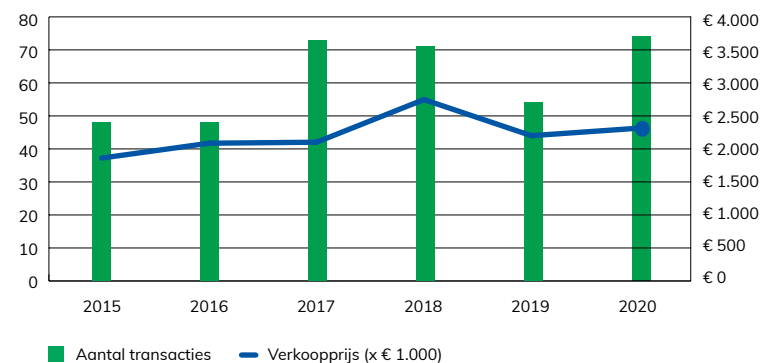
- 04 Transacties melkveehouderijen omhoog in moeilijk coronajaar
- 06 Dramatisch jaar voor varkenshouderijen
- 08 Impact corona verschilt per type tuinbouwbedrijf
- 10 Agrarische grondprijzen in 2020
- 12 Trend van trek naar landelijke woningen vanuit de Randstad  
zet door
- 14 Prijs landelijke woningen schiet omhoog
  
- 16 Colofon

# Transacties melkveehouderijen omhoog in moeilijk coronajaar



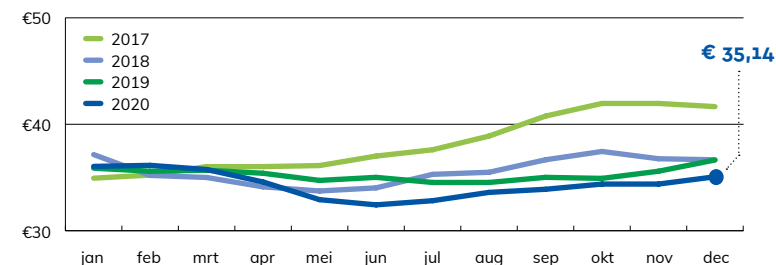
**AANTAL VERKOCHTE MELKVEEHOUDERIJEN**

Aantal transacties en prijzen melkveehouderijen (in x € 1.000)



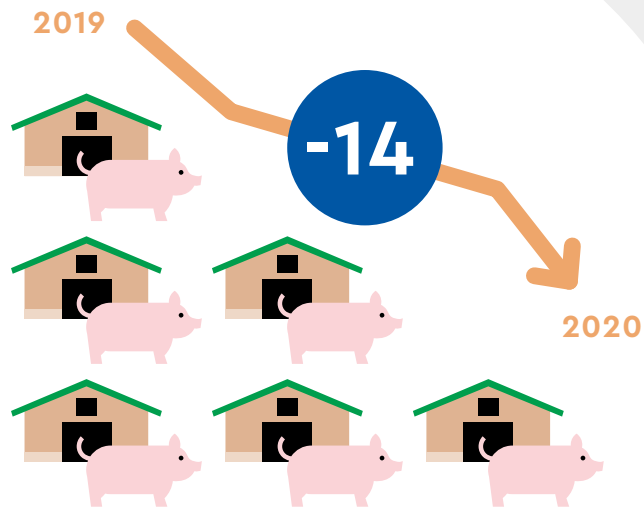
De melkveesector kende geen makkelijk jaar. Na de uitbraak van het coronavirus daalde de melkprijs tot het laagste niveau van de afgelopen vier jaar. Later in het jaar herstelde de melkprijs zich, maar niet tot het niveau van 2019 en 2018. Bovendien blijven de voerkosten oplopen door de droge zomers van de afgelopen jaren. In 2020 werden er meer melkveehouderijen verkocht dan in 2019. Ook de verkoopprijs is, mede door de stijgende grondprijzen, licht gestegen in vergelijking met een jaar geleden. Wel zijn kopers steeds kritischer. Bedrijven die beschikken over gunstige vergunningen rondom de stikstofcrisis en over stallen en grond van goede kwaliteit, verkopen beter.

Melkrijzen afgelopen 4 jaar (in €)



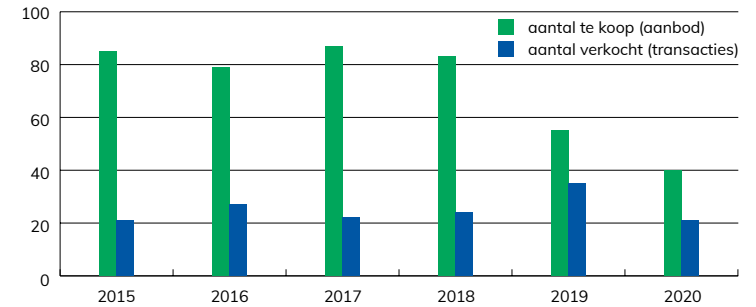
Bron: Agrimatie

# Dramatisch jaar voor varkenshouderijen



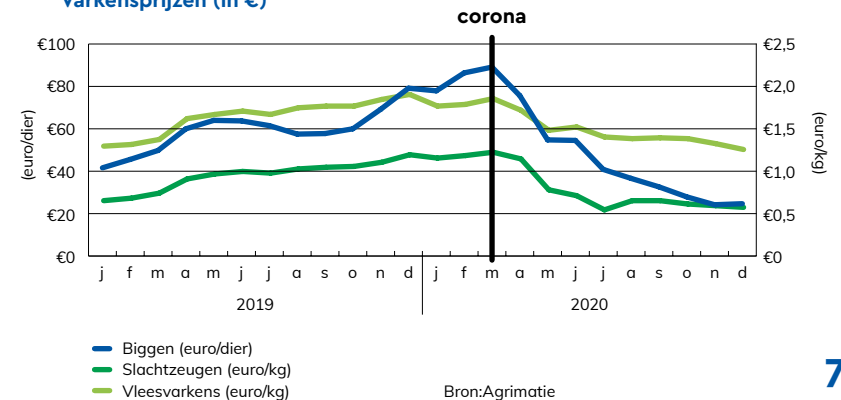
AANTAL VERKOCHTE VARKENSHOUDERIJEN

Aantal transacties versus aanbod varkenshouderijen



Na een uitstekend 2019, begon 2020 ook goed voor de varkenshouderijen. De varkensprijzen lagen op een zeer hoog niveau, maar door corona en door de uitbraak van de varkenspest in Duitsland kelderden de prijzen. Het inkomen van varkensbedrijven kwam hierdoor in 2020 ernstig onder druk te staan. De markt voor varkenshouderijen kende, zeker in vergelijking met vorig jaar, weinig transacties en aanmeldingen. Ook daalde het aanbod van 55 naar 40 bedrijven. Voornaamste reden is de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV-regeling). Bedrijven die meedoen aan de regeling worden niet verkocht door een makelaar. Ook voor de komende jaren kan de SRV-regeling zorgen voor een daling van het aantal transacties.

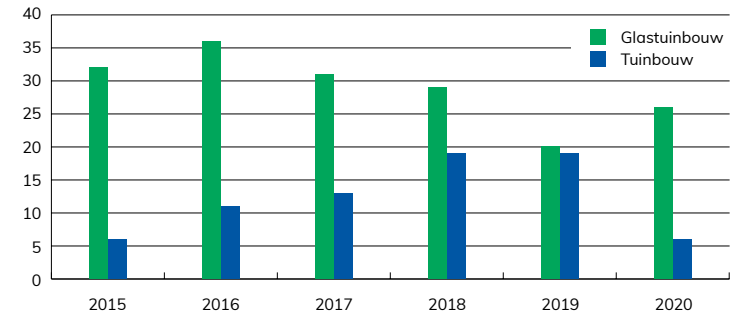
Varkensprijzen (in €)



# Impact corona verschild per type tuinbouwbedrijf

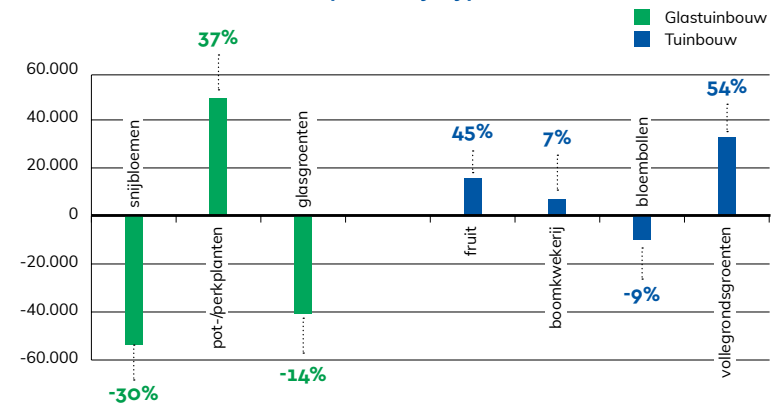


Aantal verkochte glastuinbouw- versus tuinbouwbedrijven



Niet voor ieder type tuinbouwbedrijf heeft de coronacrisis dezelfde impact. Wanneer een bedrijf gericht is op de export of afzet bij de horeca, is er tijdens de lockdownperioden omzet verloren gegaan, zoals bijvoorbeeld in de bloemenindustrie. Bedrijven die op de interne markt zijn gericht, deden het beter. Pot- en perkplantbedrijven profiteerden van thuiswerkende mensen die in de tuin werkten en groente- en fruitbedrijven profiteerden van een gezonder eetpatroon tijdens de lockdown. Makelaars verkochten dit jaar weinig tuinbouwbedrijven doordat er vanwege het relatieve goede jaar weinig reden was tot verkoop. Het aantal transacties van glastuinbouwbedrijven is juist gestegen ten opzichte van 2019.

Verskil inkomens t.o.v. 2019 per bedrijfstype



Bron: Bedrijveninformatienet; bewerking: Wageningen Economic Research

# Agrarische grondprijzen in 2020



**PRIJSONTWIKKELING  
AGRARISCHE GRONDEN**

**Gemiddelde prijs akkerbouwland  
(in € per hectare)**

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



**Gemiddelde prijs grasland  
(in € per hectare)**

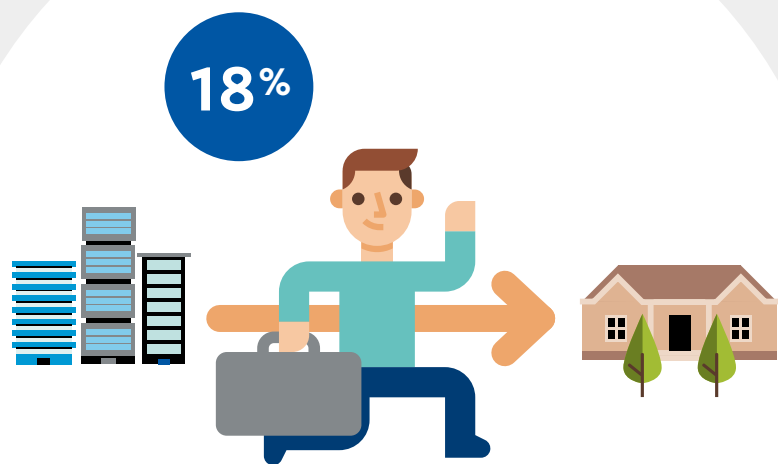
- tot € 55.000
- € 55.000 tot € 60.000
- € 60.000 tot € 65.000
- € 65.000 tot € 70.000
- € 70.000 en meer



Bron: Kadaster, bewerking: Brainbay

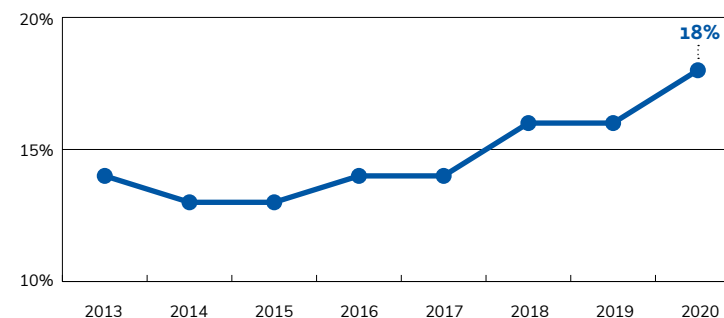
De agrarische grondprijzen zijn dit jaar met 2,7% toegenomen tot € 63.600 per hectare. Grond blijft een schaars goed in Nederland en de hoge vraag in de markt leidt ondanks de economische tegenslag dit jaar tot prijsstijgingen. In het eerste deel van 2020 daalden de grondprijzen. Doordat in het vierde kwartaal de prijzen sterk zijn gestegen, is de gemiddelde jaarprijs van 2020 toch hoger dan vorig jaar. De gemiddelde prijs van akkerbouwland is met 0,8% licht gestegen tot € 71.200 per hectare. Grasland kende een hogere prijsstijging van 3,4%. Gemiddeld kostte een hectare grasland in 2020 € 58.400. De grondprijzen en de ontwikkeling van de prijzen zijn verschillend per landbouwgebied. Ook staan de grondprijzen rondom Natura-2000 gebieden door de stikstofcrisis steeds meer onder druk.

# Trend van trek naar landelijke woningen vanuit de Randstad zet door



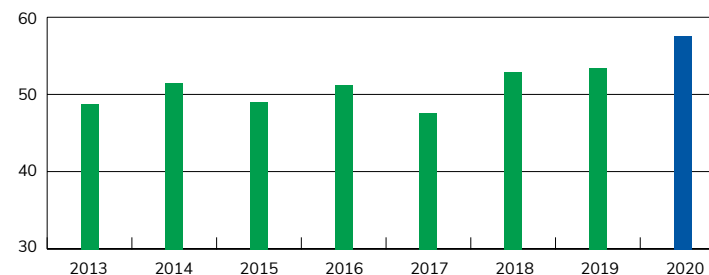
AANDEEL KOPERS VAN LANDELIJKE WONINGEN UIT DE RANDSTAD

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



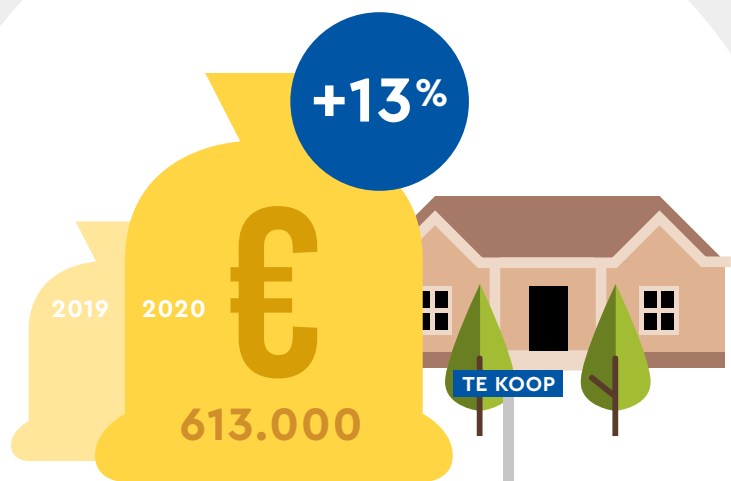
Op pagina 32 zagen we al dat steeds meer mensen wegtrekken uit de Randstad. Als we inzoomen op landelijke woningen zien we dezelfde trend. Dit jaar is het aandeel van mensen uit de Randstad dat een landelijke woning kocht, gelegen in de rest van Nederland, verder toegenomen. In 2020 is dit aandeel toegenomen van 16% naar 18%. Ook verhuizen mensen uit de Randstad steeds verder weg om te gaan wonen in een landelijke woning. In 2020 steeg de gemiddelde verhuisafstand met 4 kilometer. De verwachting is dat de trek vanuit de Randstad naar landelijke woningen doorzet.

Verhuisafstand naar een landelijke woning vanuit de Randstad (in km)



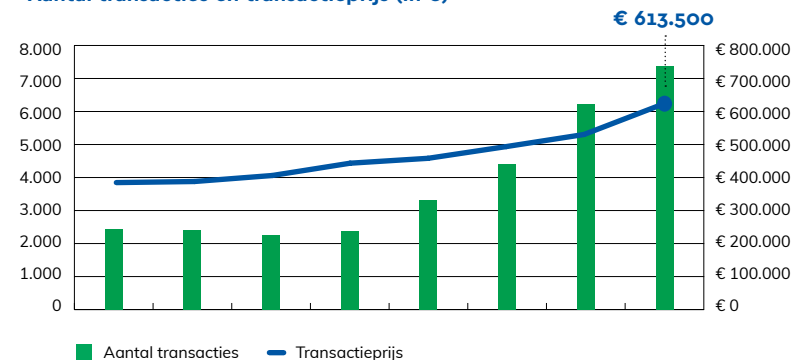


# Prijs landelijke woningen schiet omhoog



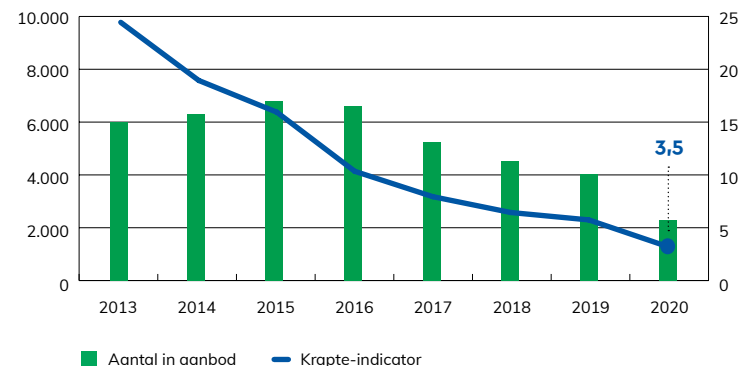
**PRIJSSTIJGING LANDELIJKE  
WONINGEN**

Aantal transacties en transactieprijs (in €)



Afgelopen jaar berichtte de NVM meerdere malen dat de woningmarkt niet lijkt te worden beïnvloed door corona. Er is zelfs sprake van flinke prijsstijgingen en dat geldt ook voor landelijke woningen. Vergeleken met vorig jaar is er sprake van een prijsstijging van 13%. Eind 2020 werd er voor een landelijke woning € 613.000 betaald. Ook is het aantal transacties met 18% toegenomen tot 7.390 woningen in 2020. Toch is de krapte op de markt hoger dan ooit. Dit komt omdat het aanbod bijna is gehalveerd. De krapte-indicator in 2020 was voor landelijke woningen 3,5.

Aanbod en krapte-indicator landelijke woningen



# 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 2020 zijn voorlopig.

## Vormgeving en infographics

Simons en Boom, Arnhem

© April 2021

## 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 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 geveulgelde uitspraak:

**Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!**

[nvm.nl/agrarisch](https://nvm.nl/agrarisch)

