



Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

2022 in feiten en cijfers



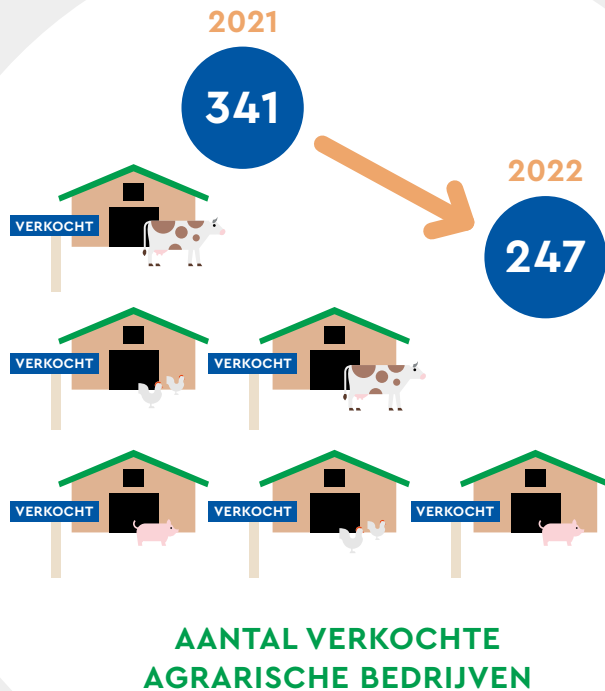
Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk

2022 in feiten en cijfers

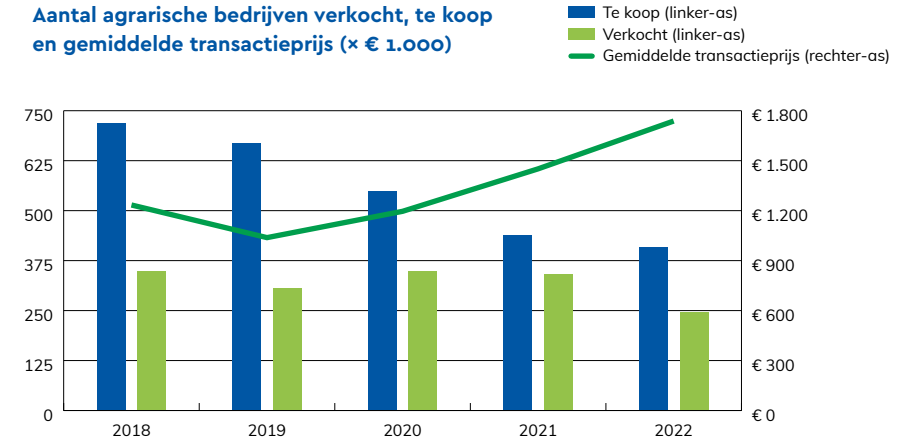
Inhoudsopgave

- 04 Minder agrarische bedrijven verkocht, maar ook minder aanbod
- 06 Verkoopbaarheid melkveehouderijen in de lift
- 08 Intensieve veehouderij: stagnatie in 2^e helft 2022
- 10 Spectaculaire prijsstijging akkerbouwgrond in 2022
- 12 Gewild grasland stuwt prijzen
- 14 Markt voor paardenhouderijen en maneges blijft op de been
- 16 Flinke prijscorrectie op de markt voor landelijke woningen
- 18 Lager energielabel uit zich vooral in verkoopprijs

Minder agrarische bedrijven verkocht, maar ook minder aanbod



Aantal agrarische bedrijven verkocht, te koop en gemiddelde transactieprijs (x € 1.000)

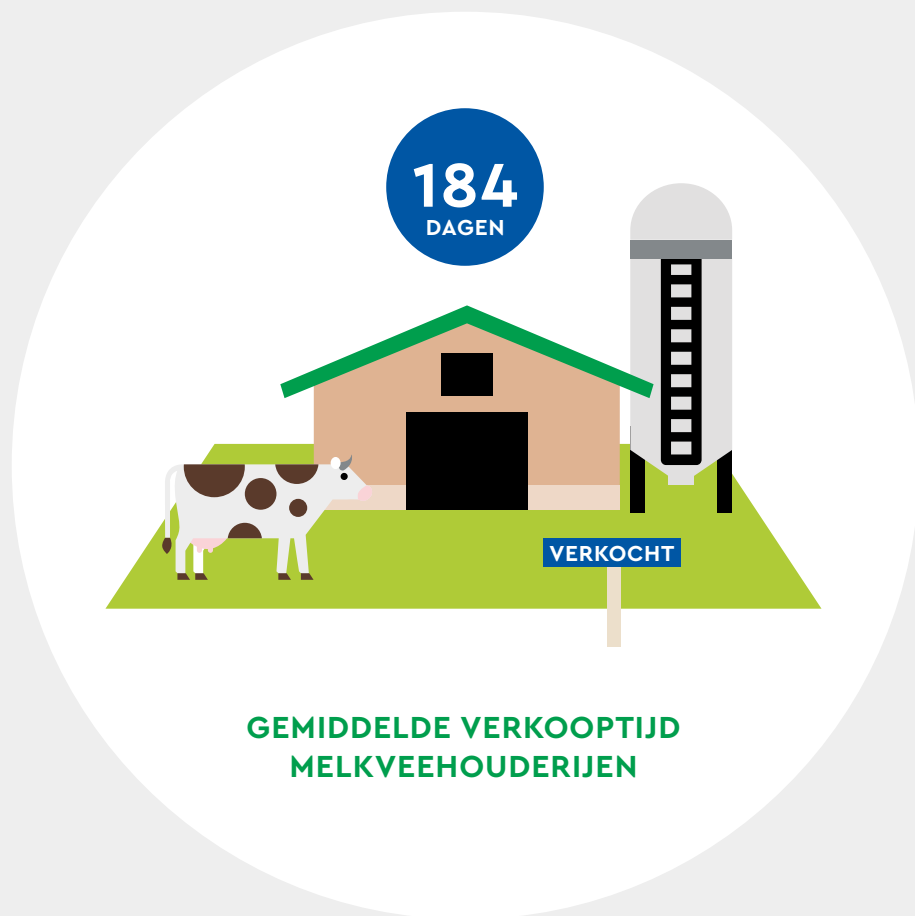


Het merendeel van de land- en tuinbouw sector kijkt terug op een sterk 2022. Het gemiddeld bedrijfsinkomen kwam uit op € 100.000*. Dit is € 18.000 hoger dan 2021 en € 34.000 meer dan het gemiddelde in de periode 2017-2021. De uitbraak van de oorlog in de Oekraïne heeft geleid tot stevige kostenstijgingen van energie, voer en kunstmest. Hogere productprijzen en de stijging van de gemiddelde bedrijfsgrootte hebben de kosten echter gecompenseerd. Tussen en binnen sectoren zijn de verschillen groot. Melkveehouderijen, akkerbouwbedrijven en leghennenbedrijven hadden een uitstekend jaar door hoge afzetprijzen, maar varkenshouderijen en glastuinbouwbedrijven konden de forse kostenstijgingen vaak niet compenseren.

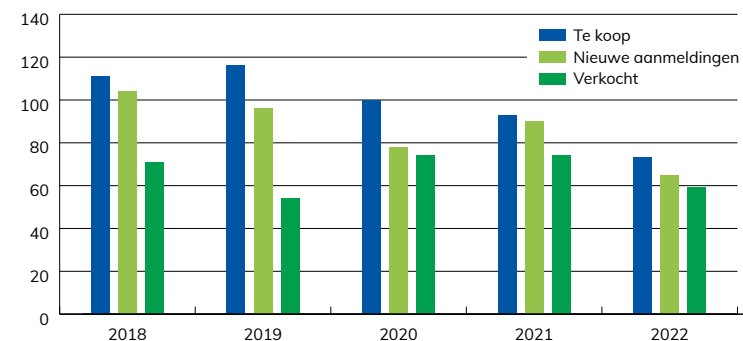
NVM-makelaars hebben in 2022 ongeveer 250 transacties van agrarische bedrijven geregistreerd, 28% minder dan in 2021. De markt is gestagneerd in de tweede helft van 2022. Dit komt door de onduidelijkheid over het stikstofbeleid en de uitkoopregelingen voor veehouderijbedrijven. Veel veehouders wachten af wat de daadwerkelijke regeling gaat worden en of zij kunnen deelnemen. Het resultaat is dat in 2022 veel minder bedrijven in de verkoop zijn gekomen. Door de sterke bedrijfsresultaten en de krappere markt is de waarde van agrarisch vastgoed gestegen. Dit wordt ook veroorzaakt door de gestegen prijzen van landbouwgrond. De gemiddelde transactieprijs in 2022 is, vergeleken met 2021, met 20% gestegen tot ruim € 1,7 miljoen.

* Per onbetaald arbeidsjaareenheid (aje). Ramingen afkomstig van Wageningen Economic Research.

Verkoopbaarheid melkveehouderijen in de lift



Aantal melkveehouderijen verkocht, te koop en nieuw aangemeld



In 2022 zijn 59 melkveehouderijen verkocht. Ook bij melkveehouderijen is de markt halverwege het jaar gestokt door de onduidelijkheid over stikstofregelingen, waardoor minder bedrijven te koop zijn gekomen. De tweede helft van 2022 was goed voor slechts een kwart van alle verkopen. De gestegen melkprijs en de daardoor verbeterde bedrijfsresultaten, zorgen ervoor dat minder ondernemers geneigd zijn hun bedrijf te koop te zetten. Goede bedrijven die te koop zijn gekomen zijn bovendien snel verkocht en tegen gemiddeld hoge prijzen. De gemiddelde verkooptijd van melkveehouderijen in 2022 was 184 dagen, ruim 100 dagen minder dan in 2021. De gemiddelde verkoopprijs van € 3,26 miljoen was niet eerder zo hoog. Hoewel het prijsniveau in 2021 met € 3,14 miljoen iets lager lag, waren de verkochte bedrijven (inclusief grond) in 2022 gemiddeld 5% kleiner. De prijsstijging wordt ook veroorzaakt doordat de bijbehorende gronden in prijs zijn gestegen. Melkveehouderijbedrijven liggen goed in de markt, ook bij bestaande bedrijven die uitbreidingsruimte willen kopen.

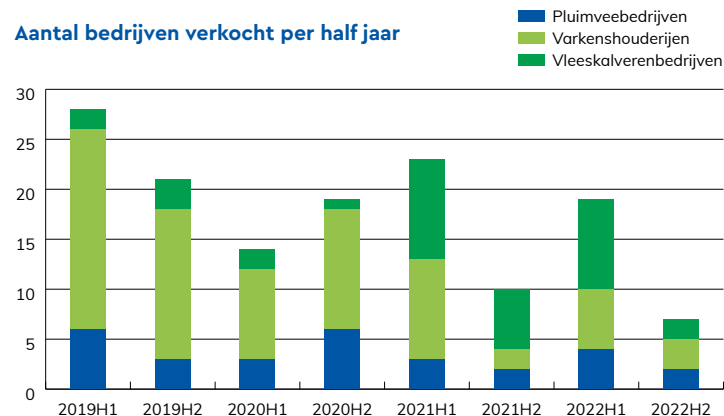
In 2022 zagen we ook dat verschillende melkveehouderijen zijn opgekocht met als doel stikstofruimte aan te kopen om daarmee een natuurvergunning te krijgen. Grond rondom veehouderijen is bijvoorbeeld ook interessant voor bedrijven uit de sierteelt als compensatiegrond, maar ook voor projectontwikkelaars die grond aankopen voor woningbouw.

Intensieve veehouderij: stagnatie in 2^e helft 2022



**DREIGING STIKSTOF
UITKOOPREGELING**

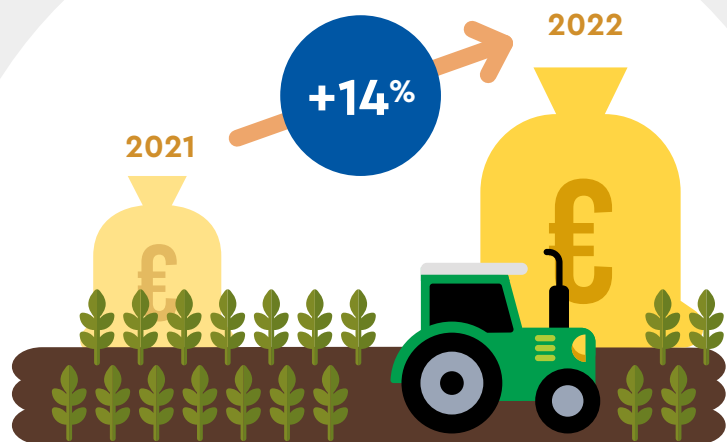
Aantal bedrijven verkocht per half jaar



Het aantal transacties van bedrijven in de intensieve veehouderij (varkens, pluimvee, vleeskalveren) is in de tweede helft van 2022 gestagneerd. De marges van veel intensieve veehouderijbedrijven hebben gedurende 2022 onder druk gestaan door fors stijgende kosten en achterblijvende opbrengsten. Alle negen verkochte varkenshouderijen zijn geregistreerd in de eerste acht maanden. De onduidelijkheid over uitkoopregelingen heeft ervoor gezorgd dat verkopen worden uitgesteld. Over geheel 2022 is vooral hierdoor een historisch laag aantal van veertien varkenshouderijen aangemeld als nieuw aanbod. Het aantal te koop staande varkenshouderijen ligt eind 2022 op 26 en is in een jaar tijd met tien afgenomen.

Ook de markt voor pluimveehouderijen is halverwege 2022 afgeremd. Van de zes transacties die in 2022 werden geregistreerd, zijn er twee verkocht in de laatste zes maanden. Pluimveehouderijen liggen ook onder het vergrootglas van de overheid door de stikstofuitstoot en dit raakt de courantheid van bedrijven. Het aantal verkochte vleeskalverhouderijen is in 2022 uitgekomen op elf, waarvan twee sinds juli. In historisch perspectief is nog wel sprake relatief veel transacties in deze sector. Dat komt mede door de opkoop van vleeskalverhouderijen door de Provincie Gelderland.

Spectaculaire prijsstijging akkerbouwgrond in 2022

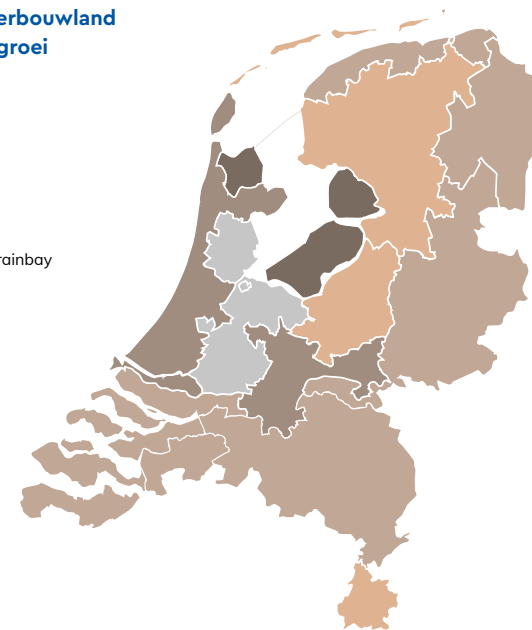


ONTWIKKELING PRIJS
AKKERBOUWLAND

Gemiddelde prijs akkerbouwland (in € per hectare) en groei

- tot € 75.000
- € 75.000 tot € 85.000
- € 85.000 tot € 95.000
- € 95.000 en meer
- te weinig transacties

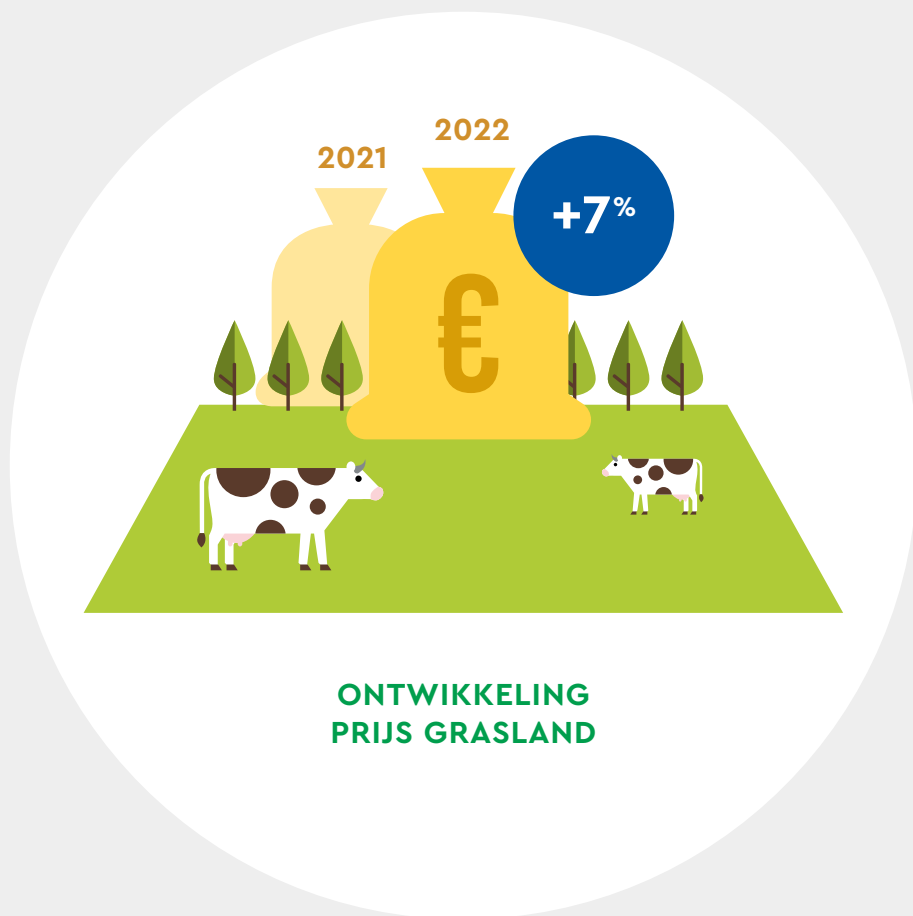
Bron: Kadaster, bewerking: Brainbay



Kopers betaalden in 2022 fors meer voor akkerbouwgrond dan in voorgaande jaren. Het gemiddeld niveau van € 84.700 per hectare was niet eerder zo hoog en ligt ongeveer 14% hoger dan in 2021. Hogere productprijzen stuwden prijzen van transacties. De forse prijsstijging door de uitbraak van de oorlog in de Oekraïne droeg hieraan bij, maar ook van andere gewassen (aardappelen, suikerbieten, uien) zijn de prijzen gestegen.

Daarnaast is akkerbouwgrond in trek als locatie voor de plaatsing van windmolens. Door de hogere opbrengsten van windmolens zijn kopers bereid fors meer te betalen voor grond. Door de explosief gestegen energieprijzen in 2022 is de vraag naar locaties voor windmolens extra hard gestegen. In de IJsselmeerpolders en het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied werd vorig jaar veel grond verkocht en was er bovendien sprake van een sterke prijsstijging van respectievelijk +16% en +14%.

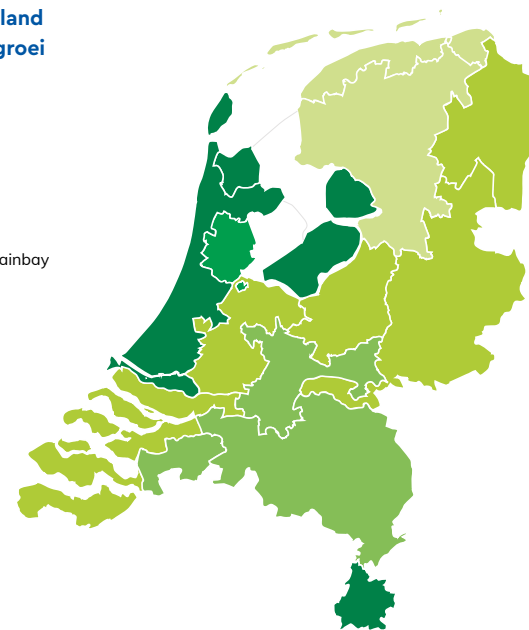
Gewild grasland stuwt prijzen



Gemiddelde prijs grasland (in € per hectare) en groei

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

Bron: Kadaster, bewerking: Brainbay



Ook de prijs van grasland is in 2022 gestegen. De gemiddelde transactieprijs per hectare is uitgekomen op € 66.300 en ligt 7% hoger dan in 2021. Van de regio's met hoge transactievolumes, vallen de stijgingen op in het Zuidelijk Veehouderijgebied (+15%) en Westelijk Holland (+10%). In de laatste jaren zien we een onafgebroken toename van de prijzen. Tien jaar geleden lag de gemiddelde prijs nog 47% lager. Schaarste en waardevastheid zijn belangrijke redenen voor de stijgende prijzen. Het bestaande grasland areaal krimpt ten opzichte van andere claims op grond vanuit bijvoorbeeld woningbouw, natuur of infrastructuur.

De uitzonderingspositie van Nederland voor het uitrijden van dierlijke mest (derogatie) zal worden beëindigd. De afbouw hiervan begint in 2023, totdat in 2026 de mogelijkheid voor derogatie is gestopt. Dit zorgt ervoor dat er minder mest afgezet kan worden op landbouwgrond en de afzetkosten voor verwerking kunnen stijgen. Het kan ertoe leiden dat melkveehouders grond proberen aan te kopen of een samenwerking aangaan met akkerbouwbedrijven om mest te kunnen afzetten.

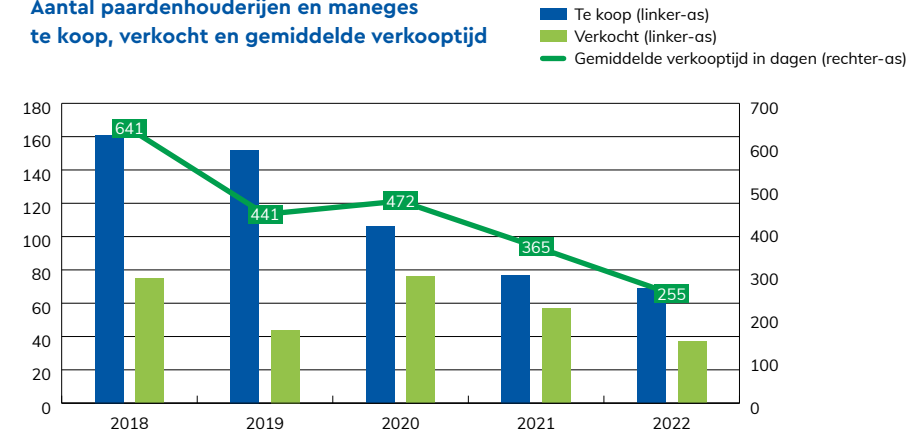
Markt voor paardenhouderijen en maneges blijft op de been

255
DAGEN



GEMIDDELDE VERKOOPTIJD
PAARDENHOUDERIJEN EN
MANEGES IN DAGEN

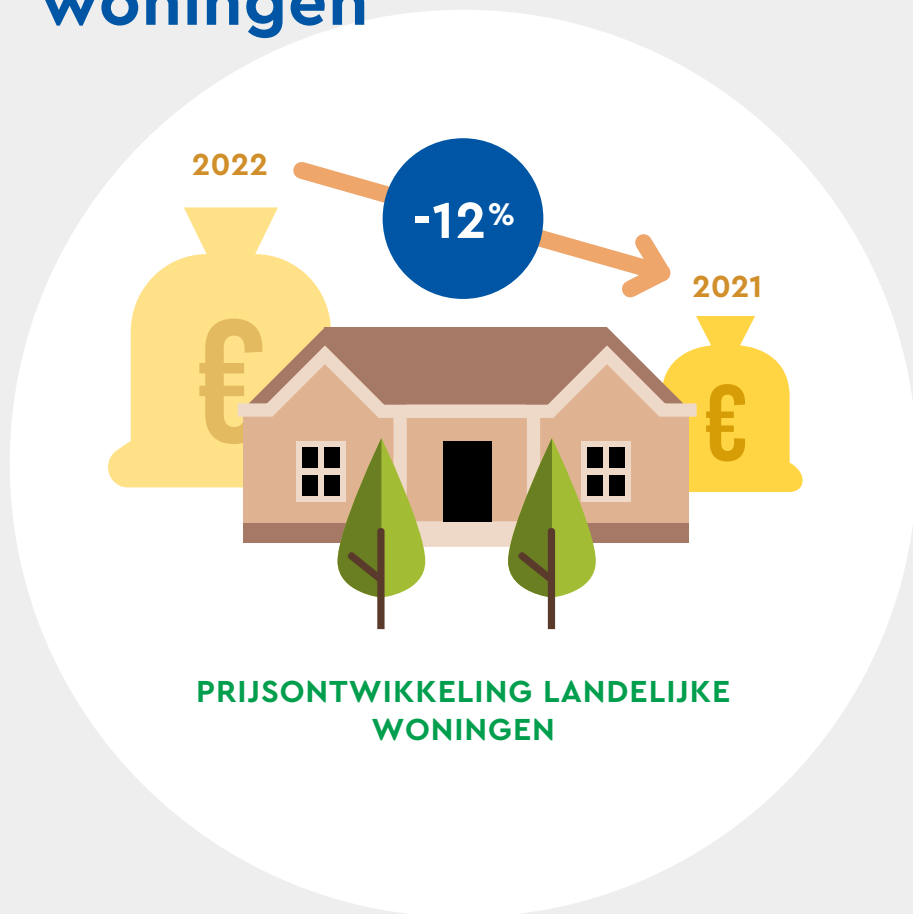
Aantal paardenhouderijen en maneges te koop, verkocht en gemiddelde verkooptijd



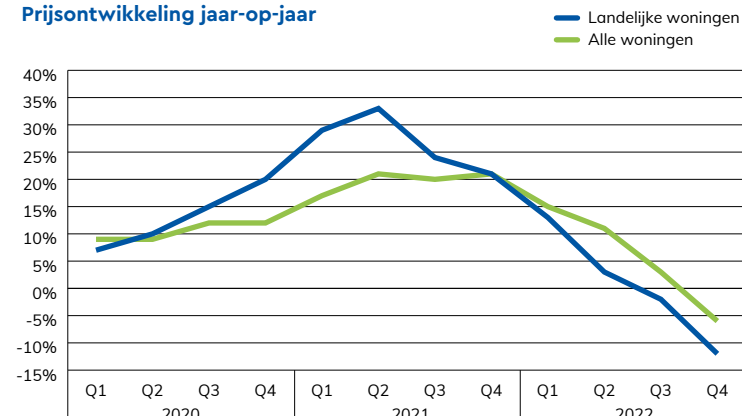
Het aantal verkochte paardenhouderijen en maneges is na twee sterke jaren weer gedaald. Tijdens de coronapandemie groeiden vooral maneges in populariteit doordat zij grotendeels open bleven. De verhuur van paardenboxen, rijlessen, opleiding, training en aanvullende inkomsten uit bijvoorbeeld horeca, zorgen voor solide kasstromen. Ook de omliggende percelen van deze bedrijven vertegenwoordigen waarde. Daarnaast profiteren Nederlandse professionele paardenfokkers van hun, in internationale context, sterke naam. De rol van private equity en buitenlands kapitaal als bron van investeringen is relatief groot.

De terugval in het aantal transacties in 2022 komt hoofdzakelijk door gebrek aan geschikt aanbod. De 69 beschikbare bedrijfsobjecten van eind 2022 is het laagste niveau sinds 2008. Ook zijn banken terughoudender geworden in het verstrekken van financiering voor aankopen. De populariteit van de maneges en paardenhouderijen zien we terug in de gemiddelde verkooptijd van de bedrijven. Die lag in 2022 op 255 dagen, terwijl verkopers in 2021 ruim 100 dagen langer moesten wachten op verkoop. De knappere markt heeft gezorgd voor hogere prijzen. De mediaan van de verkoopprijs is in 2022 uitgekomen op € 1,2 miljoen, tegenover € 955.000 in 2021. In 2019, voor de corona pandemie, lag het niveau nog op € 815.000.

Flinke prijscorrectie op de markt voor landelijke woningen



Prijsontwikkeling jaar-op-jaar

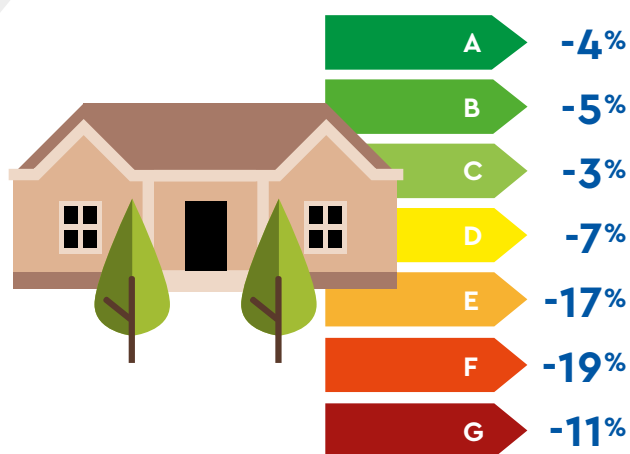


2022 is een jaar van afkoeling geweest voor de markt van landelijke woningen*. In lijn met de reguliere woningmarkt is er sinds lange tijd weer sprake van prijsdalingen. In een jaar tijd is de prijs voor de gemiddelde landelijke woning gedaald met € 90.000 naar iets onder de € 650.000. Voor de woningmarkt als geheel sprak de NVM van een correctie op de extreme prijsstijgingen van 2021. Deze correctie is voor landelijke woningen ook in sterke mate te zien. Medio 2020 zijn de prijzen van landelijke woningen vergeleken met andere woningen relatief snel omhoog geschoten. Toen de markt in 2022 begon af te koelen zijn ze ook weer extra snel gedaald. In het laatste kwartaal van 2022 lag de prijs voor landelijke woningen 12% lager dan een jaar eerder.

Ook het verschil tussen de vraag- en de koopprijs is in een jaar tijd gezakt van +2% naar -1%. Positief aan de aanpassing van de markt is de stijging van het aanbod; vergeleken met vorig jaar is het aanbod bijna verdubbeld. Eind 2022 stonden 2.250 landelijke woningen te koop.

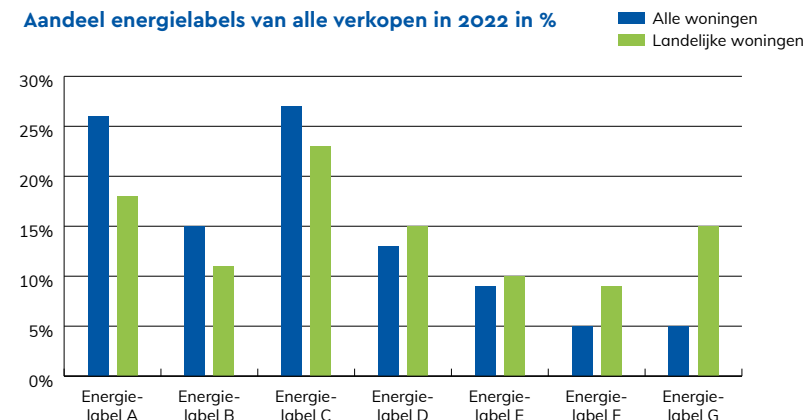
* Een landelijke woning is een vrijstaande woning (of woonboerderij) gelegen buiten de bebouwde kom of in landelijk gebied.

Lager energielabel uit zich vooral in verkoopprijs



PRIJSONTWIKKELING LANDELIJKE WONINGEN PER ENERGIELABEL

Aandeel energielabels van alle verkopen in 2022 in %



Door de energiecrisis zijn energielabels een belangrijk kenmerk geworden van een woning. Omdat landelijke woningen vaker een laag energielabel hebben en qua oppervlakte en inhoud groter zijn dan de gemiddelde grondgebonden woning, is het energieverbruik doorgaans hoog. Als gevolg van de fors gestegen energieprijzen is de verkoopbaarheid van landelijke woningen in 2022 onder druk komen te staan. De gevolgen van de energiecrisis zijn voornamelijk te zien in het laatste kwartaal van 2022. De prijs van de verkochte landelijke woningen met de laagste energielabels daalde kwartaal op kwartaal veel sterker dan de woningen met een hoger energielabel. Woningen met energielabels E, F of G kenden allen een prijsdaling van meer dan 10%. Kopers hielden bij de aanschaf van de woning waarschijnlijk rekening met de extra energielasten.

Opvallend is dat de populariteit van deze woningen niet minder is geworden. Er is per label geen verschil in verkoopsnelheid. Ook is de verhouding tussen de energielabels binnen het aantal verkopen in de loop van dit jaar niet veranderd. Ondanks het lagere energielabel weten de minder energiezuinige landelijke woningen nog steeds voldoende kopers te overtuigen om te verhuizen naar het landelijke gebied.

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

© Maart 2023

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 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.





Boer ook goed met je vastgoed!

Wilt u ook goed boeren met uw agrarisch & landelijk vastgoed? Kies dan voor een NVM Agrarisch & 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, advies bij onteigening en herbestemming van agrarisch & landelijk vastgoed.



Zeker weten.