

# Vastgoedmarkt in beeld

2020 in feiten en cijfers

# Vastgoedmarkt in beeld

2020 in feiten en cijfers

# Voorwoord

Voor u ligt een samenvatting van alle relevante vastgoedcijfers in 2020. Deze uitgave dient als praktisch naslagwerk voor vastgoedondernemers die de feiten en cijfers van 2020 hanteren als kompas voor een ongetwijfeld turbulent 2021.

Ondanks de onzekere vooruitzichten door de uitbraak van de corona-pandemie veerde de woningmarkt na een kleine aarzeling alweer heel snel op. Uiteindelijk werd 2020 daarmee qua aantallen transacties zelfs beter dan 2019. Ook de prijsontwikkeling heeft in 2020 niet geleden onder corona. Toch is dat zeker geen reden tot juichen. De hoge prijsstijgingen in de afgelopen vijf jaar tonen keihard aan dat de woningmarkt in Nederland verre van evenwichtig is. Voor nieuwbouw was 2020 een goed jaar. Onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen rond corona bracht veel projectontwikkelaars ertoe versneld projecten op de markt te brengen. De markt voor vrije sector huurwoningen bleef afgelopen jaar eveneens op peil. Door de reisbeperkingen vanwege de corona pandemie was er duidelijk minder vraag naar huurwoningen vanuit de expats.

Het beeld bij agrarisch vastgoed in 2020 was wisselend. Het aantal transacties van melkveehouderijen steeg, maar het aanbod van varkenshouderijen daalde naar slechts veertig. De glastuinbouwsector laat een gevarieerd beeld zien, omdat de coronacrisis niet op ieder bedrijf dezelfde impact had. De agrarische grondprijzen stegen met 2,7 procent wat weer aantoont dat grond een schaars goed blijft in Nederland.

De populariteit van landelijk wonen zet onverminderd door. Thuiswerken door corona heeft er waarschijnlijk aan bijgedragen dat de trend doorzet. De krapte op de markt is hoger dan ooit, doordat het aanbod bijna is gehalveerd.

De commerciële vastgoedmarkt in Nederland leverde voor 2020 een tamelijk positief beeld op. De meeste segmenten binnen het commerciële vastgoed hielden ondanks corona de afzet goed op peil. Alleen de kantorenmarkt had wel duidelijk te maken met een teruglopende vraag wat goed te verklaren is door het massale thuiswerken.

Dat corona een stevig stempel heeft gedrukt op de maatschappij, markt en mens is zonder twijfel. We zien voor de overheid dan ook een cruciale rol om de woningmarkt weer vlot te trekken. Een duidelijke lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de fiscaal-financiële inrichting van de woningmarkt is essentieel. Wonen is een fundamenteel grondrecht en daarmee een grote maatschappelijke opgave. De uitdaging voor het kabinet vereist dan ook een veel stevigere regierol vanuit de landelijke overheid.

Onno Hoes  
Voorzitter NVM

# Inhoudsopgave

## 6 Inleiding

### Wonen

- 10 Nieuw aanbod ondanks corona op peil gebleven
- 12 Iets meer woningen verkocht dan in 2019
- 14 Krapte op de woningmarkt deze eeuw nog nooit zo groot als nu
- 16 Grootste prijsstijging in 20 jaar
- 18 Wat is er te koop voor 200.000 euro
- 20 Een derde meer woningen verkocht boven 1 miljoen euro
- 22 2020 prima jaar voor de nieuwbouw
- 24 Veel meer nadruk op de ontwikkeling van appartementen
- 26 Veel meer huurtransacties, prijzen flink gestegen
- 28 Aandeel expats op de huurmarkt neemt af door corona
- 30 Aantal kopers met een aankoopmakelaar neemt gestaag toe
- 32 Steeds meer mensen verlaten de Randstad

## Business

- 36 Kantoorruimte minder in trek bij beleggers
- 38 Internationale beleggers terughoudend op Nederlandse commerciële vastgoedmarkt
- 40 Ondanks economische krimp toch veel kantoren op risico gebouwd
- 42 Kopen populairder op de kantorenmarkt, huurtransacties gedaald
- 44 Aantal winkels dat langdurig leegstaat blijft toenemen
- 46 Winkelmarkt vastgoed herstelt na dip eerste lockdown
- 48 Toenemende schaarste van kleine bedrijfsruimten
- 50 Kleinste verschil ooit tussen vraagprijs en verkoopprijs bedrijfsruimte

## Agrarisch & Landelijk

- 54 Transacties melkveehouderijen omhoog in moeilijk coronajaar
- 56 Dramatisch jaar voor varkenshouderijen
- 58 Impact corona verschilt per type tuinbouwbedrijf
- 60 Agrarische grondprijzen in 2020
- 62 Trend van trek naar landelijke woningen vanuit de Randstad zet door
- 64 Prijs landelijke woningen schiet omhoog

## 66 Colofon

# Inleiding

De vastgoedmarkt kende dankzij de coronapandemie een bewogen jaar 2020. De gevolgen van de pandemie deden zich in de economie direct gelden. Een historische economische krimp van bijna 10% in het 2e kwartaal 2020 als gevolg van de lockdown. Later in het jaar herstelde de economie enigszins, maar niet tot het niveau van een jaar eerder. Door alle steunmaatregelen vanuit de overheid bleven de economische gevolgen voor veel bedrijven en werkenden vooralsnog beperkt.

Het jaar 2020 leerde ons bovenal dat, pandemie of niet, de woningmarkt kampt met een groot tekort aan (nieuwe) woningen. Met de lage hypotheekrente als extra katalysator kwam de krapte op de woningmarkt uit op het laagste niveau van deze eeuw en steeg de gemiddelde transactieprijs tot een recordhoogte van 365 duizend euro. Er kwam in 2020 wel een acceptabel niveau aan nieuwbouwwoningen nieuw op de markt, maar het tekort werd daarmee geenszins ingelopen en de vooruitzichten voor 2021 zijn niet heel gunstig. Er werden meer woningen verhuurd met stijgende prijzen (ruim 4%) tot gevolg, maar minder instroom van internationals betekende wel minder vraag in de gestoffeerde en gemeubileerde huursector.

De kantorenmarkt is in 2020 niet buiten schot gebleven. Het afzetvolume daalde met ongeveer een kwart, vooral veroorzaakt door een daling van de vraag naar grotere kantoren vanuit het bedrijfsleven. Op de bedrijfsruimtemarkt sprongen twee zaken in het oog. Enerzijds een verruiming van het aanbod, vooral door een

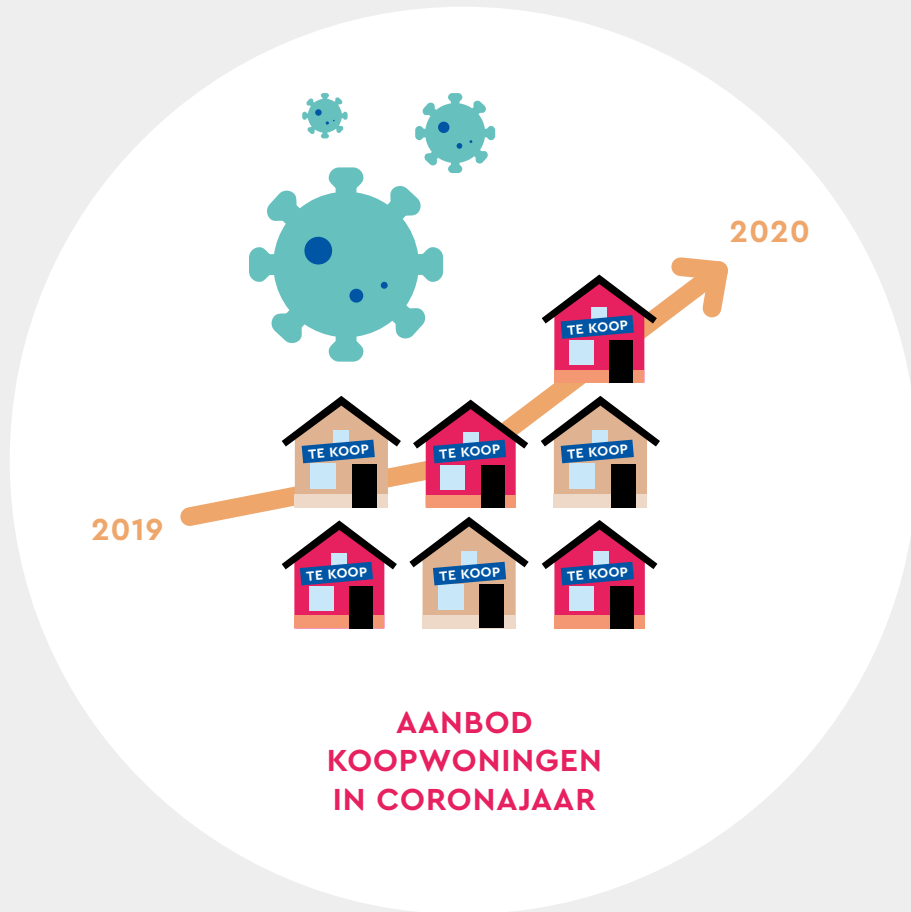
toename van op risico in aanbouw genomen distributiecentra. En anderzijds de toenemende krapte van juist kleinere bedrijfsruimten. Verrassend was de daling van de leegstand van winkelruimte ondanks de negatieve gevolgen voor de detailhandel door de lockdown. Er werd winkelruimte aan de voorraad onttrokken en door steunmaatregelen bleven ondernemers overeind.

Op de agrarische vastgoedmarkt waren de ontwikkelingen divers. De schaarste leidde andermaal tot een stijging van de grondprijs tot gemiddeld bijna 64 duizend euro per hectare. Er werden meer melkveehouderijen verkocht, met name bedrijven met stallen en grond van goede kwaliteit. Varkenshouderijen werden juist veel minder verkocht tegen lagere prijzen als gevolg van corona en een uitbraak van varkenspest in Duitsland. Tuinbouwbedrijven gericht op export hadden door corona een minder jaar, meer op de thuismarkt gerichte bedrijven deden het beter. Het leidde tot minder verkopen van tuinbouwbedrijven en meer van glastuinbouwbedrijven. De markt voor landelijke woningen profiteerde van de extra waardering voor ruimte met stijgende prijzen en krapte tot gevolg.

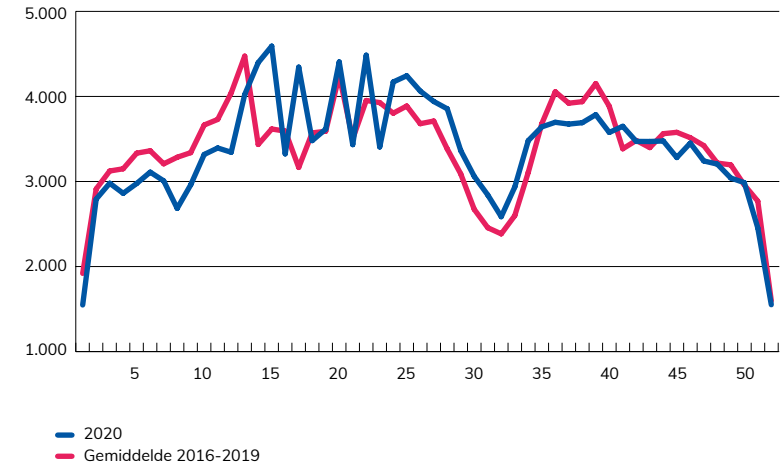
Al met al bleek 2020 een jaar waarin ondanks corona nog altijd flink in beweging was op de vastgoedmarkt. Nu met het vaccineren ook de uitgang uit de pandemie in zicht komt, is het afwachten wat daarvan de uitwerking is op de vastgoedmarkt in 2021 en later. Vooralsnog zijn het andere fundamentele factoren en eerder ingezette trends die de dienst uitmaken in het vastgoed.

**Wonen**

# Nieuw aanbod ondanks corona op peil gebleven

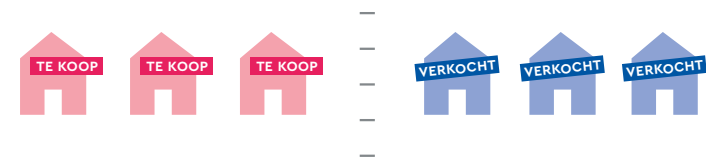


Aanmeldingen op weekbasis



Het aantal woningen dat per week te koop wordt gezet schommelt gedurende het jaar en is sterk seizoensafhankelijk. Corona had nauwelijks effect op het aantal te koop gezette woningen. In totaal zijn er in 2020 zelfs meer woningen te koop gezet dan in 2019. Makelaars pasten zich snel aan aan de nieuwe realiteit en de woningmarkt draaide gewoon door. Dit gaf consumenten voldoende vertrouwen om woningen te blijven kopen en verkopen.

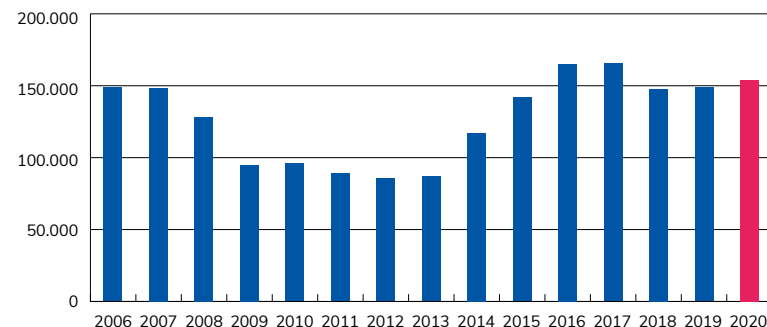
Aanbod op peil, maar vraag blijft zeer groot



# Iets meer woningen verkocht dan in 2019

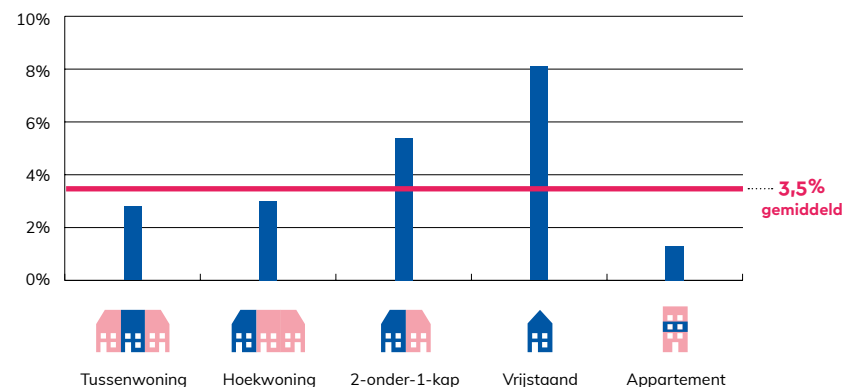


## Transacties



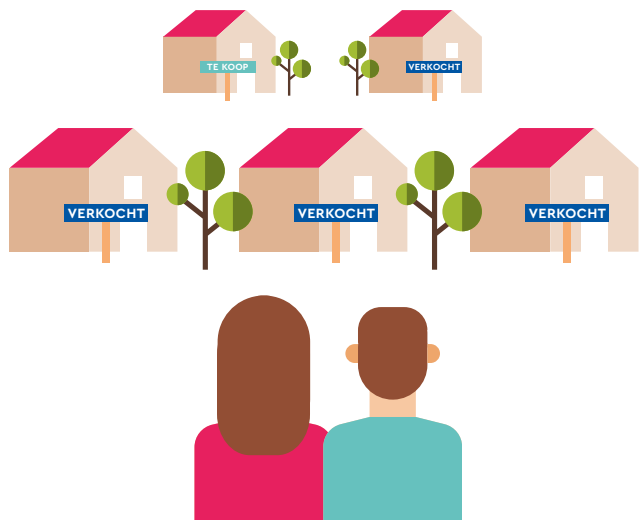
In 2020 zijn 154 duizend woningen verkocht door NVM-makelaars. Dat is 3,5% meer dan in 2019, maar niet zoveel als in de topjaren 2016 en 2017. De vraag naar koopwoningen is ontzettend groot, het aantal verkopen wordt dan ook voornamelijk bepaald door hoeveel woningen er worden aangeboden. Omdat het aantal aangemelde woningen ondanks corona op peil is gebleven, konden er toch nog zoveel woningen verkocht worden. Vooral vrijstaande woningen waren afgelopen jaar in trek, er werden er ruim 8% meer van verkocht dan in 2019.

## Percentage meer verkocht ten opzichte van 2019 per woningtype



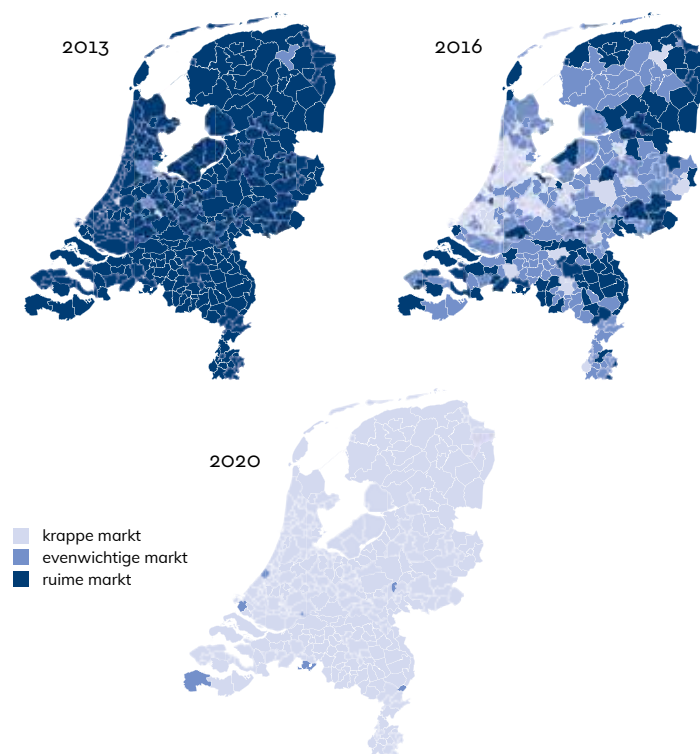


# Krapte op de woningmarkt deze eeuw nog nooit zo groot als nu



**KEUZE AANBOD  
WONINGEN BEPERKT**

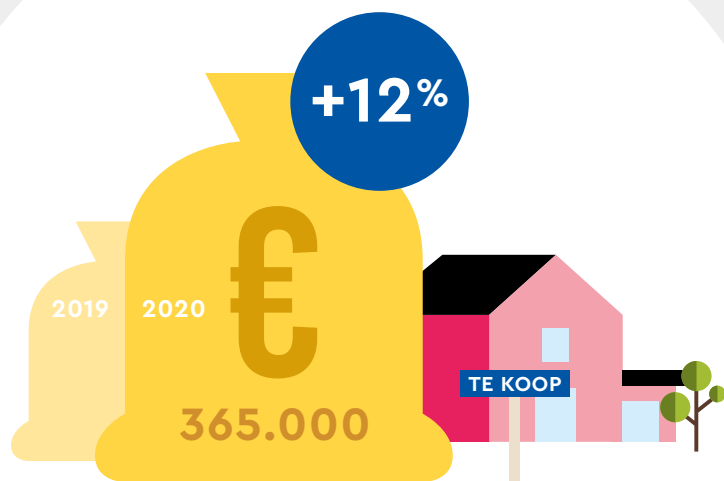
Krapte-indicator woningmarkt 2013, 2016 en 2020



De krapte op de woningmarkt was de afgelopen 20 jaar nog nooit zo groot als afgelopen jaar. De krapte-indicator kwam uit op 2,3. Elke koper kan gemiddeld uit 2,3 huizen kiezen, een ongekend laag aantal. De oorzaak is dat er structureel veel meer vraag dan aanbod is. Het gevolg is grote concurrentie op de woningmarkt, verdringing van kwetsbare groepen en enorme prijsstijgingen.

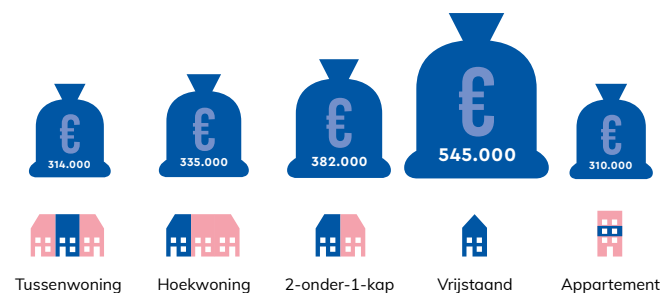
De markt is niet altijd zo krap geweest. In 2016 waren er veel regio's, vooral buiten de Randstad, waar nog genoeg keuze was, en in 2013 was in vrijwel alle regio's in Nederland sprake van een (zeer) ruime markt.

# Grootste prijsstijging in 20 jaar



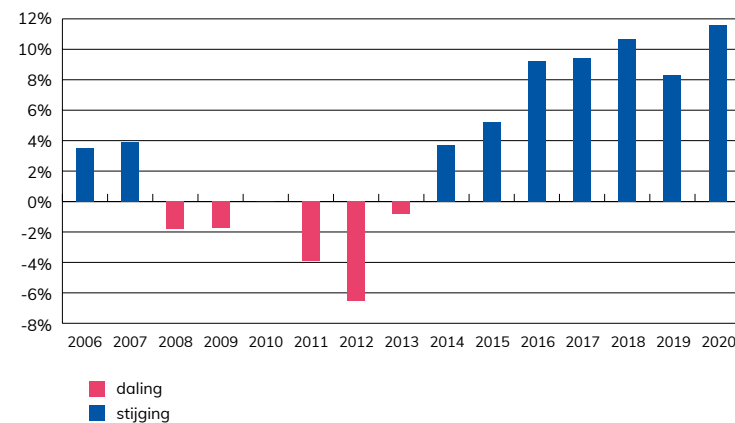
**GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS  
VAN EEN WONING**

## Wat betaalde je eind 2020 gemiddeld voor een huis?

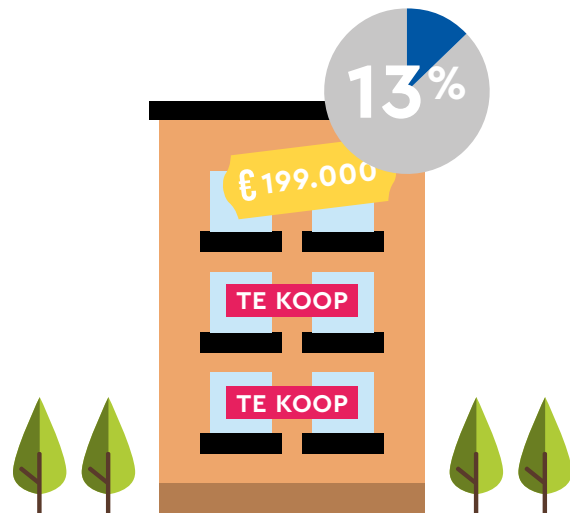


In 2020 zijn de woningprijzen ongekend hard gestegen. De gemiddelde verkoopprijs ligt op ruim 365 duizend euro, bijna 12% hoger dan in 2019. In 20 jaar stegen de prijzen niet zo hard. Vrijstaande woningen stegen met ruim 14% het hardst in prijs, voor appartementen bleef dit beperkt tot onder de 10%. De grote vraag naar woningen, in combinatie met het lage aanbod, zorgt voor de sterke stijgingen. Ondanks de hoge woningprijzen blijft de betaalbaarheid voor kopers op peil, want door de extreem lage rente blijven de woonlasten voor de consument betaalbaar.

## Prijzontwikkeling

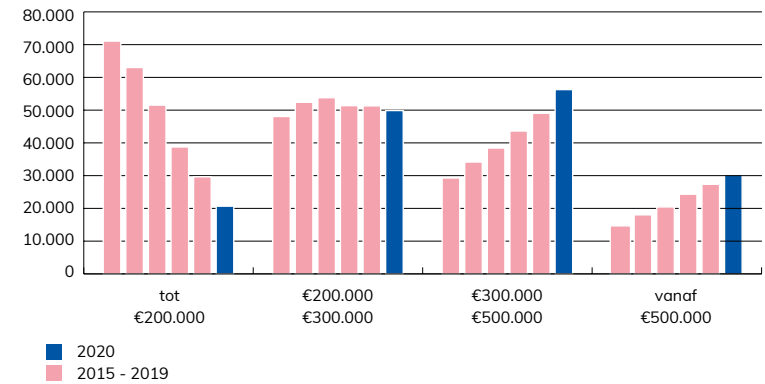


# Wat is er te koop voor 200.000 euro



**AANDEEL WONINGEN MET VRAAGPRIJS ONDER €200.000**

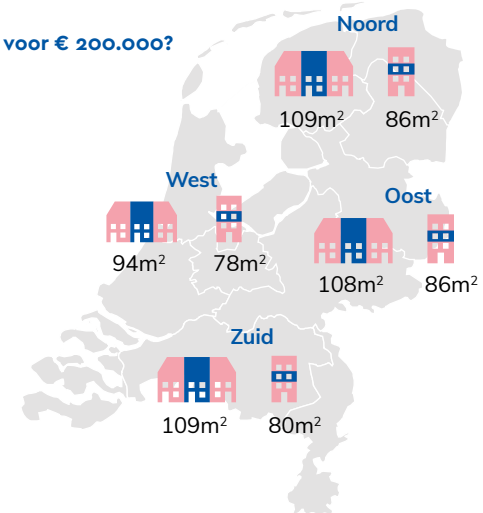
## Nieuw aanbod naar prijsklasse



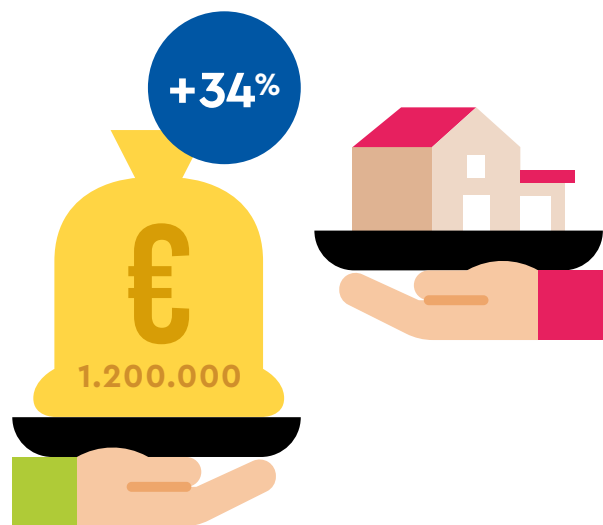
Door de aanhoudende prijsstijgingen zijn er steeds minder betaalbare woningen. In 2020 had slechts 13 procent van het aantal woningen dat te koop werd gezet een vraagprijs van 200 duizend euro of minder.

Voor dit geld koopt een consument in West-Nederland een tussenwoning van 94 m<sup>2</sup> of een appartement van nog geen 80 m<sup>2</sup>. In andere delen van Nederland krijgt de koper meer waar voor zijn geld, daar is een tussenwoning van twee ton bijna 110 m<sup>2</sup> groot. Een appartement is ook hier met ruim 80 m<sup>2</sup> woonoppervlak een stuk kleiner.

## Wat krijg je voor € 200.000?

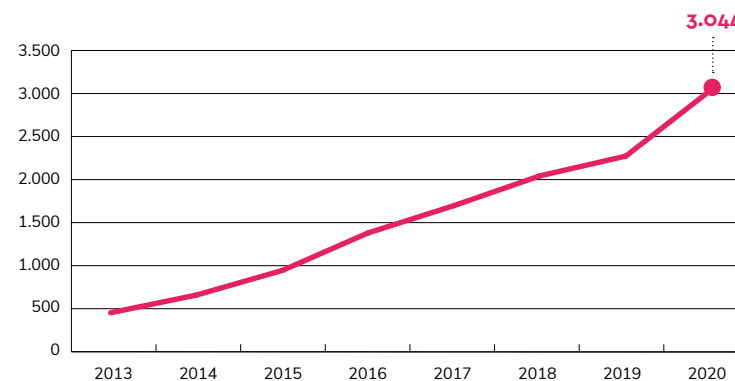


# Een derde meer woningen verkocht boven 1 miljoen euro



**VERKOOP WONINGEN  
BOVEN 1 MILJOEN EURO**

Aantal verkochte woningen boven 1 miljoen euro



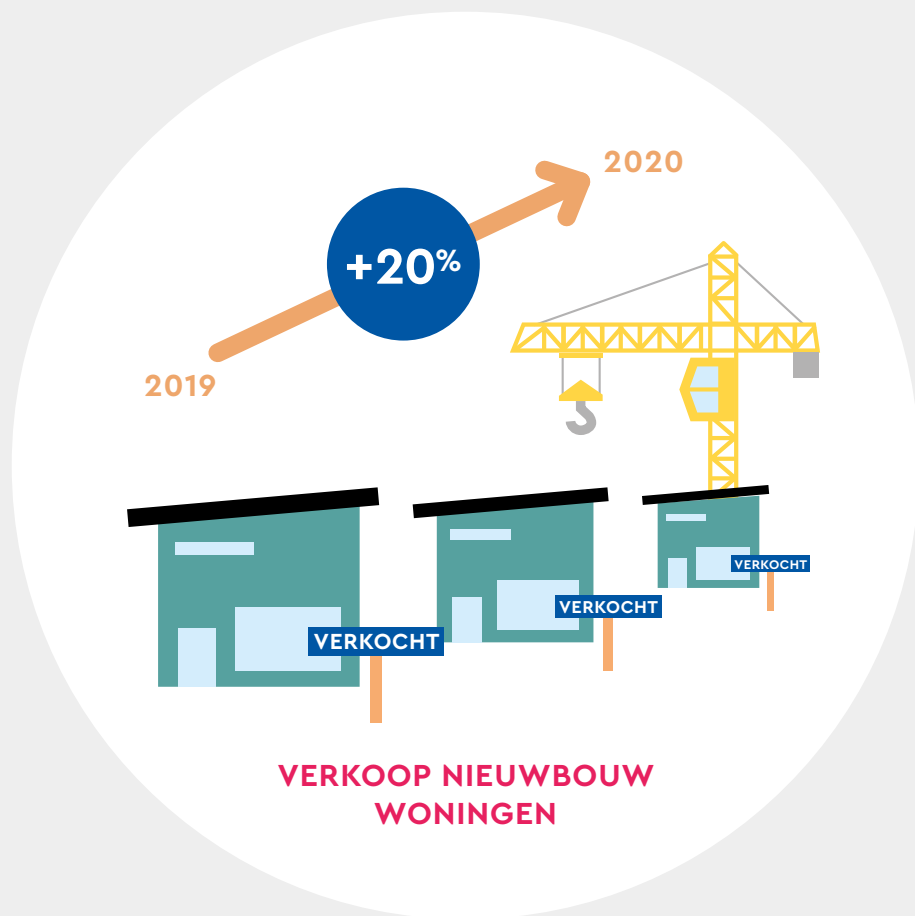
Door de forse prijsstijgingen van de afgelopen jaren vallen steeds meer woningen in de prijscategorie boven 1 miljoen euro, terwijl tegelijkertijd deze woningen ook voor steeds meer mensen bereikbaar worden door overwaarde en lage hypotheekrente.

De steden met de meeste miljoenenverkoppen zijn Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Bloemendaal en Wassenaar. In vergelijking met 2019 is Haarlem uit de top-5 gevallen, terwijl Rotterdam (door de grote prijsstijgingen) van plaats 6 naar plaats 3 klimt.

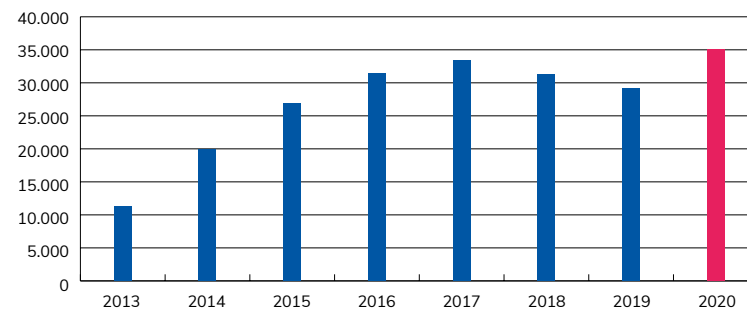
Top 5 gemeenten met de meeste woningverkoppen boven 1 miljoen euro

Gemeente	2020	2019
1. Amsterdam	626	582
2. 's-Gravenhage	141	132
3. Rotterdam	92	70
4. Bloemendaal	90	85
5. Wassenaar	86	74

# 2020 prima jaar voor de nieuwbouw



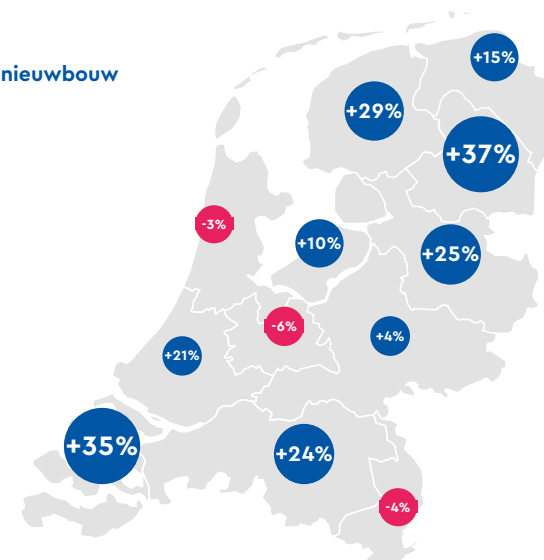
Nieuwbouwverkoppen door NVM-makelaars - Nederland



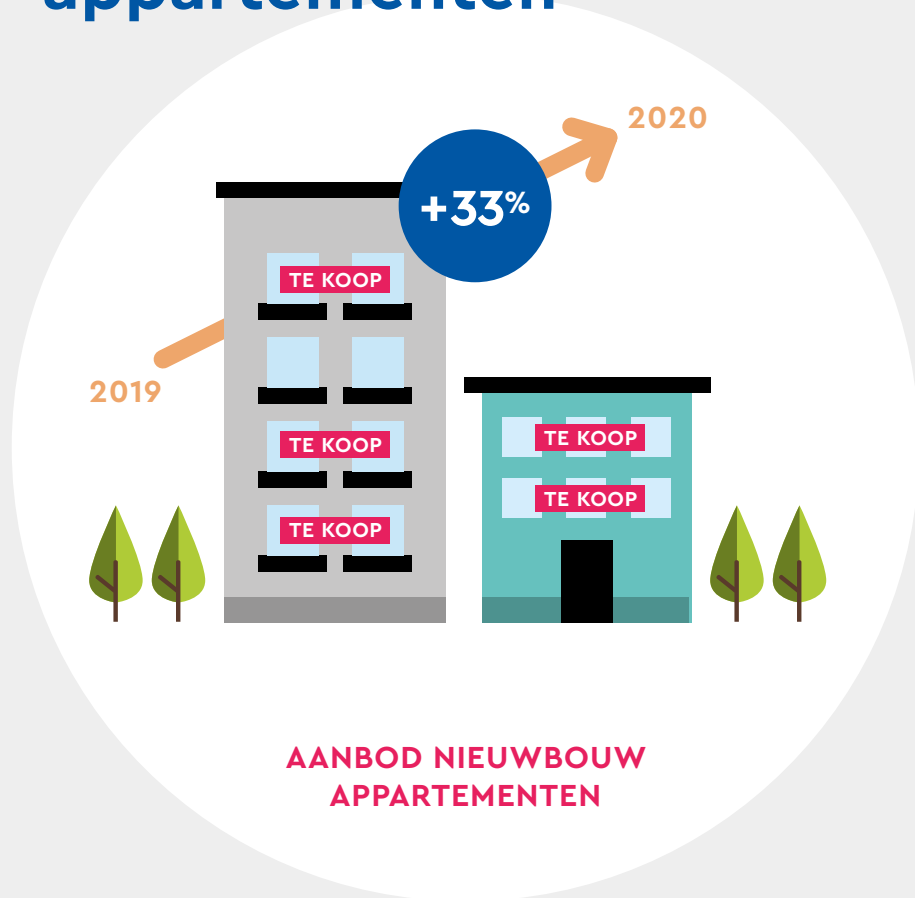
Ruim 35.000 nieuwbouwwoningen en bouw kavels zijn in 2020 via een NVM-makelaar verkocht, flink meer dan gemiddeld in de periode 2016-2019. Er was ook veel aanbod om te verkopen. Als reactie op de coronacrisis hebben projectontwikkelaars veel projecten die pré-corona ontwikkeld zijn, versneld op de markt gebracht. In de zomer van 2020 zijn een kwart méér nieuwbouwwoningen te koop gekomen dan normaal in de periode 2016-2019.

Toch zijn NVM Nieuwbouwspecialisten somber over de vooruitzichten. Door corona werkt iedereen noodgedwongen thuis en kan er minder doorgepaktd worden in grotere nieuwbouwlocaties. Naar verwachting remt dit de nieuwbouwproductie.

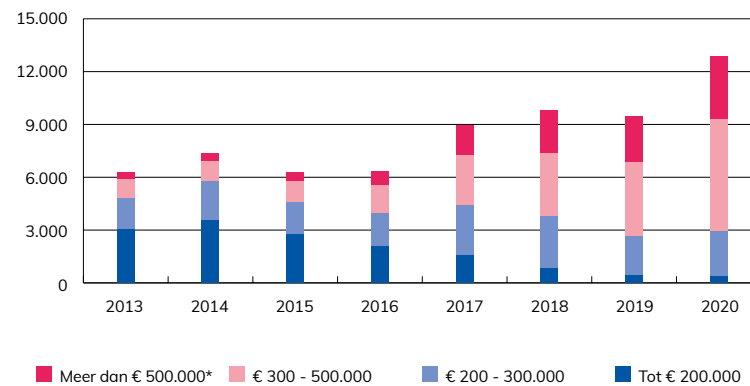
Ontwikkeling nieuwbouw per provincie



# Veel meer nadruk op de ontwikkeling van appartementen



Nieuw aanbod nieuwbouwapartementen op prijsklasse



\* vrij op naam prijzen

In 2020 is een derde méér nieuwbouwapartementen te koop gezet dan de jaren ervoor. Een mogelijke verklaring is de stikstof-problematiek van 2019. Er werd een rem gezet op ontwikkelingen nabij Natura2000-gebieden, terwijl binnenstedelijke herontwikkeling relatief buiten schot bleef. Binnenstedelijke herontwikkeling bestaat veelal uit appartementen.

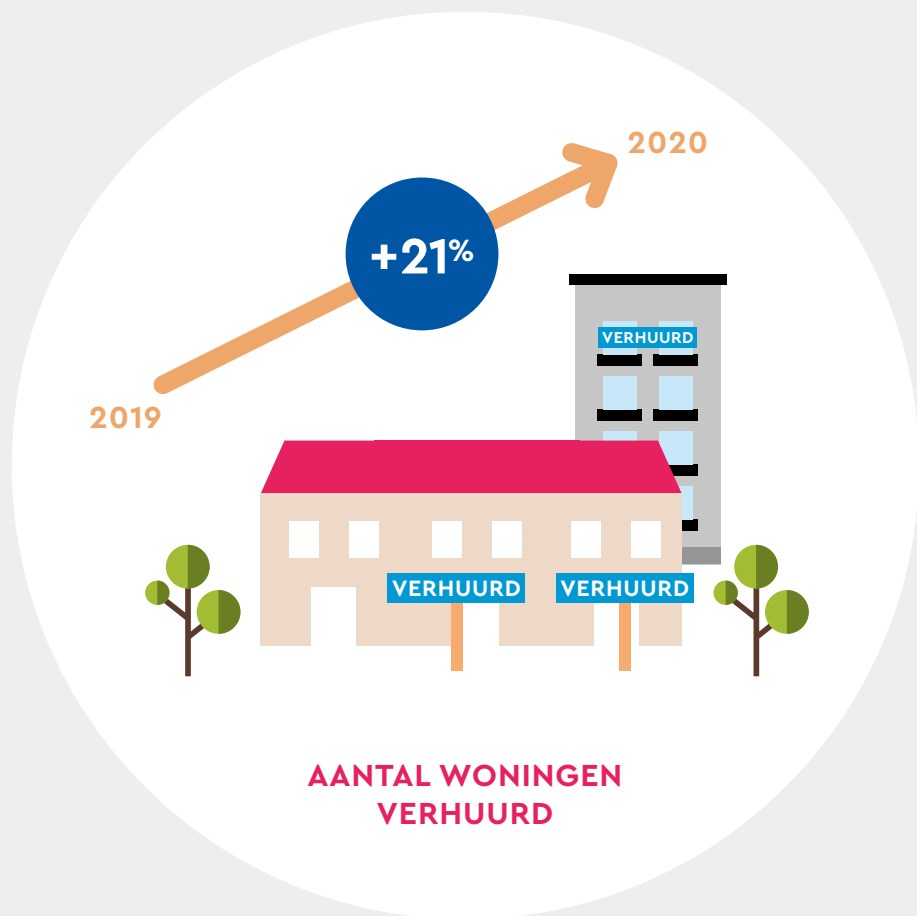
Een nieuwbouwapartement in 2020 stond gemiddeld te koop voor meer dan 400.000 euro. Driekwart van de appartementen was 3 ton of duurder.

Gemiddelde vraagprijs en oppervlakte nieuwbouwapartement 2020

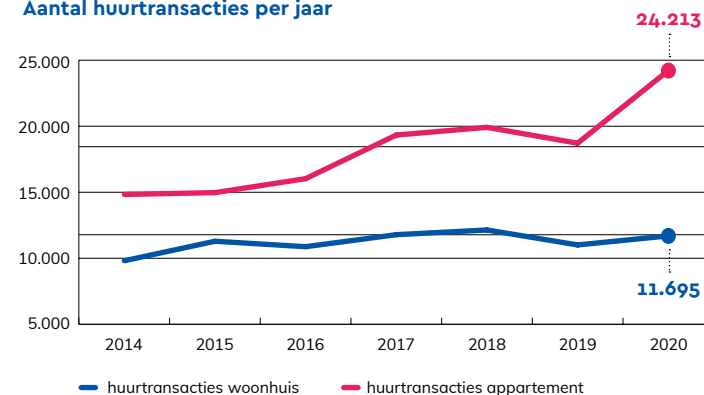
€405.000

96 m<sup>2</sup>

# Veel meer huurtransacties, prijzen flink gestegen



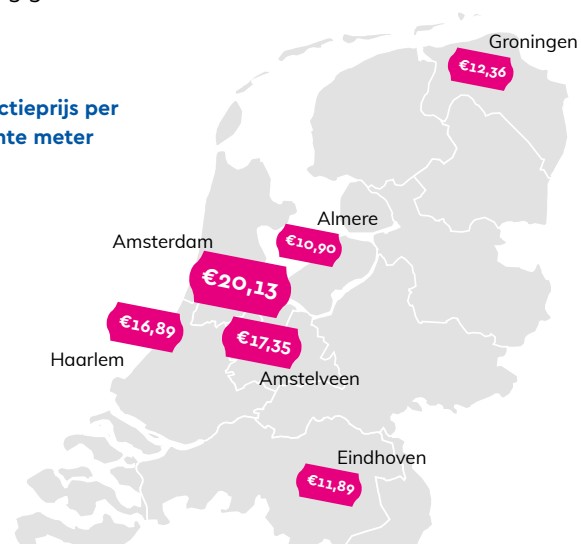
Aantal huurtransacties per jaar



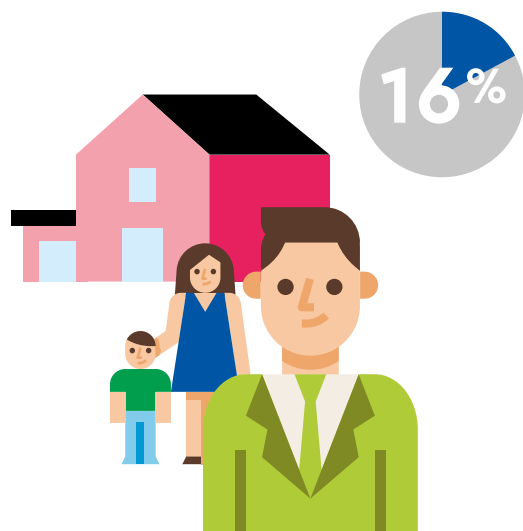
In 2020 zijn veel woningen verhuurd, maar liefst 21% meer dan in 2019. Vooral appartementen waren populair, met bijna 30% meer huurtransacties. De toegenomen vraag heeft wederom tot gevolg dat de huurprijzen sterk zijn gestegen. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter van een eengezinswoning steeg met 4,0% op jaarbasis, die van appartementen met 5,6%.

De duurste stad om te huren is nog steeds Amsterdam, met een vierkante meterprijs boven de 20 euro. Ook in Amstelveen en Haarlem is het duur huren. Van de grote steden in Nederland is Almere het goedkoopst, de huurprijs per vierkante meter bedraagt hier nog geen 11 euro.

Transactieprijs per vierkante meter

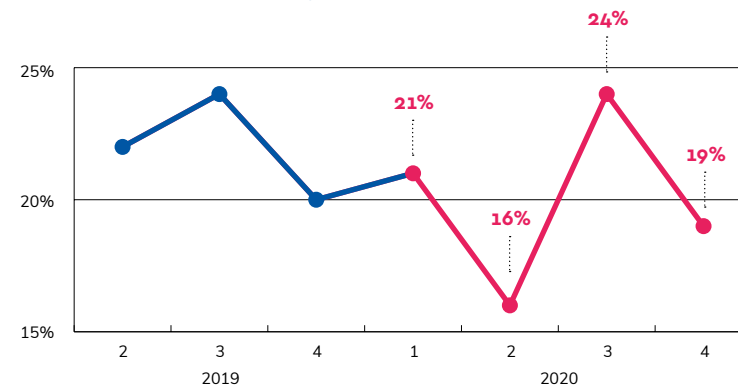


# Aandeel expats op de huurmarkt neemt af door corona



**AANDEEL EXPAT  
HUURWONINGEN**

Aandeel van expats in de vrije huurmarkt



Op de vrije huurmarkt is de expat een belangrijke doelgroep. Ongeveer 1 op de 5 huurwoningen wordt verhuurd aan een expat. Door de uitbraak van het coronavirus daalt dit aandeel. In het 2e kwartaal van 2020 bedroeg het aandeel aan expats verhuurde woningen slechts 16%.

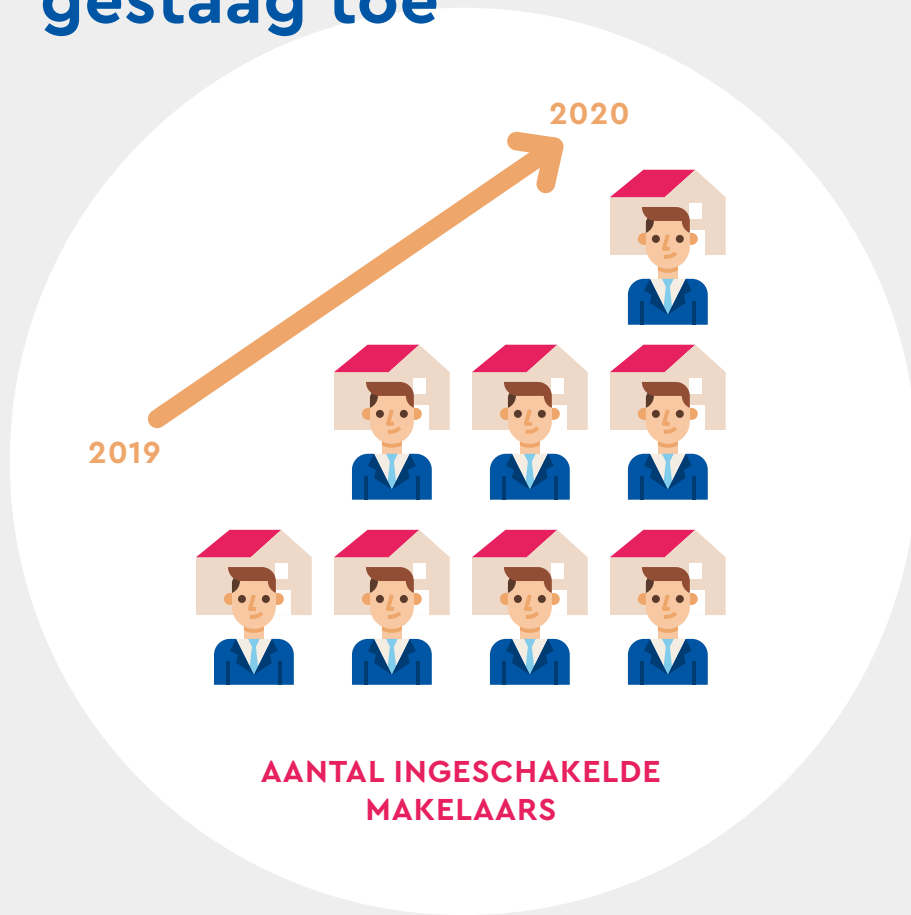
In de grote steden vind je de meeste expats. Hier is de terugval dan ook groter dan gemiddeld. Expats zijn vertrokken en de instroom van internationale studenten is lager dan normaal. De gevolgen hiervan zijn ook terug te zien in lagere huurprijzen.

Top 10 Gemeenten met hoogste percentage expats in 2020

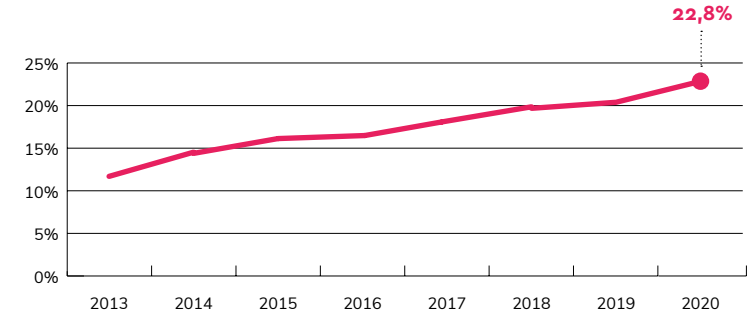
Gemeente	2019	2020
1. Delft	78%	70%
2. 's-Gravenhage	69%	64%
3. Wassenaar	76%	64%
4. Amsterdam	61%	60%
5. Amstelveen	67%	55%
6. Leidschendam-Voorburg	41%	35%
7. Zaanstad	32%	31%
8. Utrecht	23%	28%
9. Rotterdam	34%	20%
10. Haarlem	28%	17%



# Aantal kopers met een aankoopmakelaar neemt gestaag toe



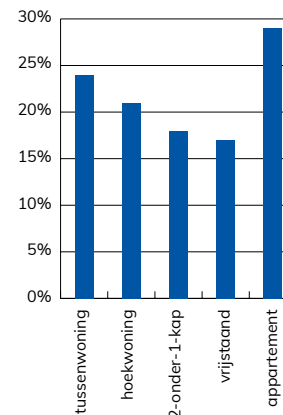
Aankoopregistratie: percentage, totaal Nederland



Steeds meer consumenten kiezen ervoor om ook bij de aankoop van een woning een makelaar in te schakelen. Bij de verkoop van een woning is dit al gebruikelijk, maar ook bij de aankoop gebeurt dit steeds vaker. Inmiddels wordt bij bijna 1 op de 4 gekochte woningen een aankoopmakelaar ingeschakeld.

Bij de aankoop van een appartement ligt het percentage hoger dan bij andere woningtypen. Starters en doorstromers schakelen ongeveer even vaak een aankoopmakelaar in, maar er is 1 groep die in bijna de helft van de gevallen een aankoopmakelaar inschakelt: de expat.

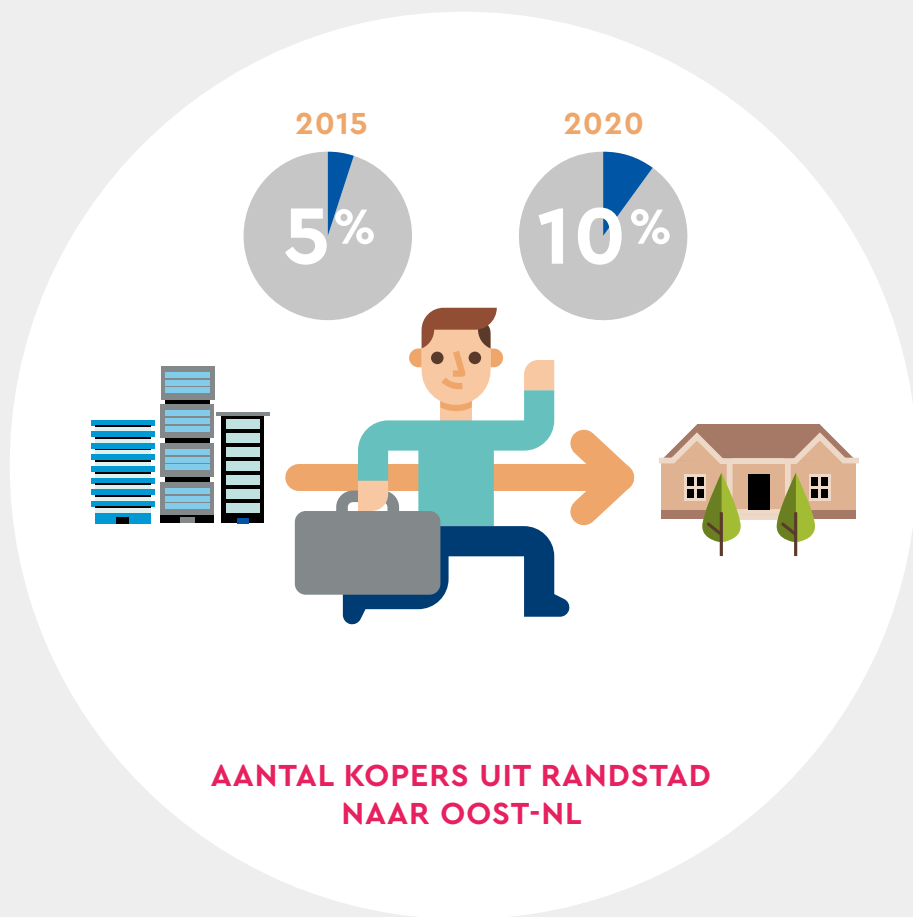
Aankoopregistratie: percentage, woningtype



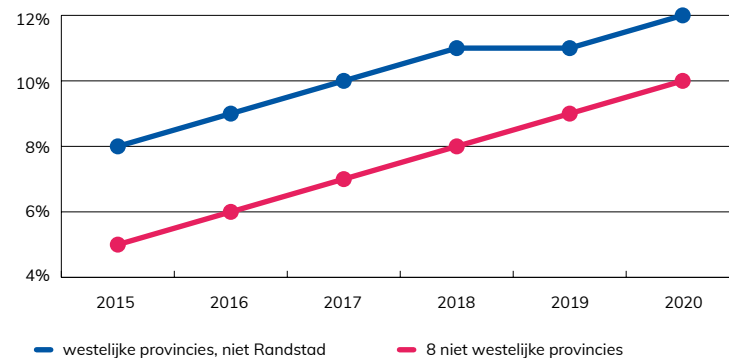
Aankoopregistratie: percentage expats en beleggers



# Steeds meer mensen verlaten de Randstad

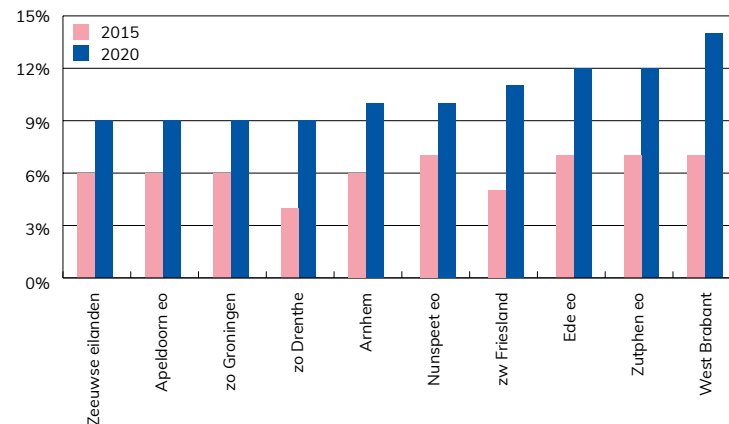


Kopers vanuit de Randstad naar westelijke- en niet-westelijke provincies



Steeds meer mensen trekken de Randstad uit. In 2020 kocht bijna 10% van de kopers uit de Randstad een woning in de 8 niet-westelijke provincies, tegenover 5% in 2015. In sommige regio's als zuidwest Friesland en zuidoost Drenthe is het aantal kopers uit de Randstad in 5 jaar tijd meer dan verdubbeld. Dit heeft mede te maken met de beschikbaarheid van woningen, maar ook met veranderende voorkeuren en financiële mogelijkheden. Mogelijk dat onder invloed van corona en meer thuiswerken deze trend versterkt doorzet.

Percentage aantal kopers afkomstig uit de Randstad naar regio

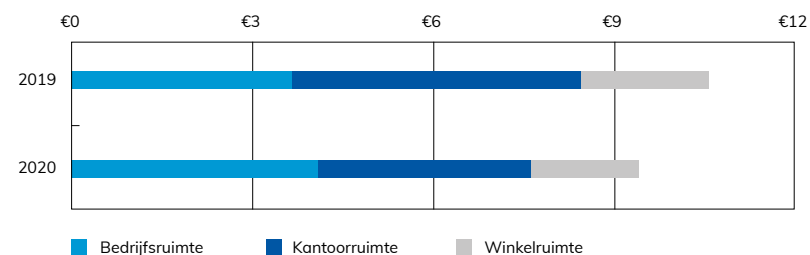


**Business**

# Kantoorruimte minder in trek bij beleggers



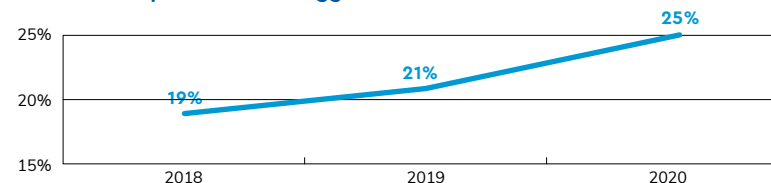
Beleggingsvolume in miljard € naar vastgoedtype



De coronacrisis speelde een belangrijke rol op de commerciële vastgoedmarkt. Toch bleek aan het einde van het jaar het effect minder groot dan vooraf was verwacht. Aan het begin van het jaar werden nog veel vastgoedtransacties geannuleerd of uitgesteld, maar uiteindelijk kwamen de investeringen toch weer goed op gang. In totaal kochten beleggers vorig jaar voor ongeveer €9,5 miljard aan kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Een verschil met voorgaande jaren was dat kantoorruimte niet meer het meest gewilde vastgoed bleek. In 2020 was er meer belangstelling voor bedrijfsgebouwen en voor logistiek vastgoed in het bijzonder.

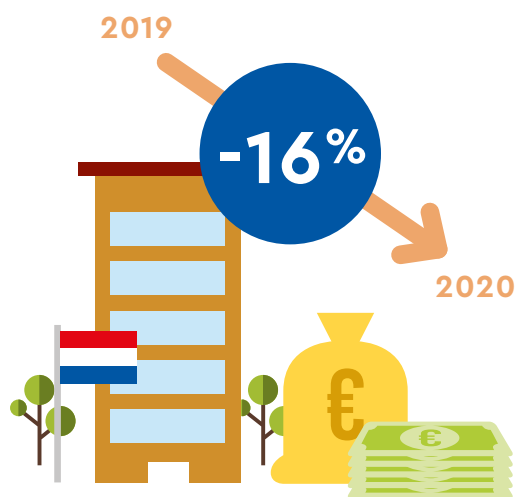
Opvallend is dat particuliere beleggers nog altijd een opmars maken op de beleggersmarkt. In 2018 waren particuliere beleggers verantwoordelijk voor 19% van de beleggingen in commercieel vastgoed, het afgelopen jaar is dit gestegen tot een kwart van de totale beleggingsmarkt.

Aandeel particuliere beleggers in %



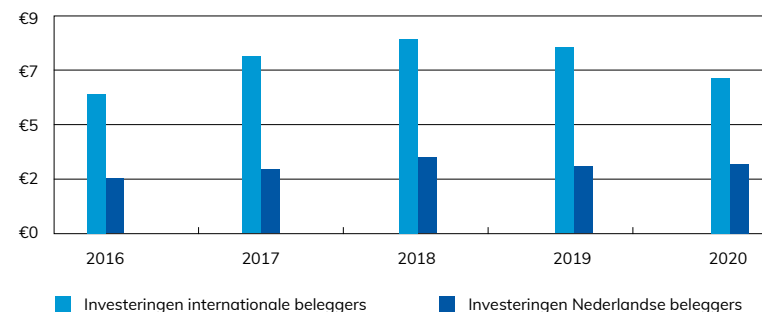
Bron: Bak

# Internationale beleggers terughoudend op Nederlandse commerciële vastgoedmarkt



**BUITENLANDSE  
INTERESSE IN COMMERCIËEL  
VASTGOED NL**

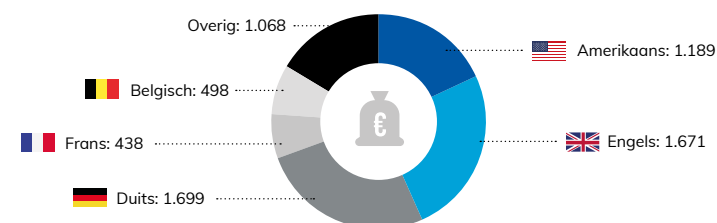
Internationale versus Nederlandse investeringen in miljard €



Het afgelopen jaar is de interesse voor Nederlands commercieel vastgoed afgenomen bij internationale beleggers. In totaal investeerden buitenlandse beleggers ruim € 6,6 miljard in Nederlandse kantoren, winkels en logistiek vastgoed; een afname van 16% ten opzichte van het jaar ervoor. Waren buitenlandse investeerders in 2019 nog verantwoordelijk voor bijna driekwart van de investeringen, in 2020 nam het af tot 69%. Ook het totale metrage van buitenlandse beleggingen nam af van ongeveer 5,2 miljoen m<sup>2</sup> in 2019 naar ruim 4,4 miljoen m<sup>2</sup> in 2020.

Beleggers uit eigen land hadden juist meer vertrouwen en toonden meer interesse in commercieel vastgoed. In 2020 investeerden Nederlandse beleggers bijna € 3 miljard in Nederlands commercieel vastgoed, een toename van 3%.

Investeringsvolume buitenlandse beleggers in miljoen €

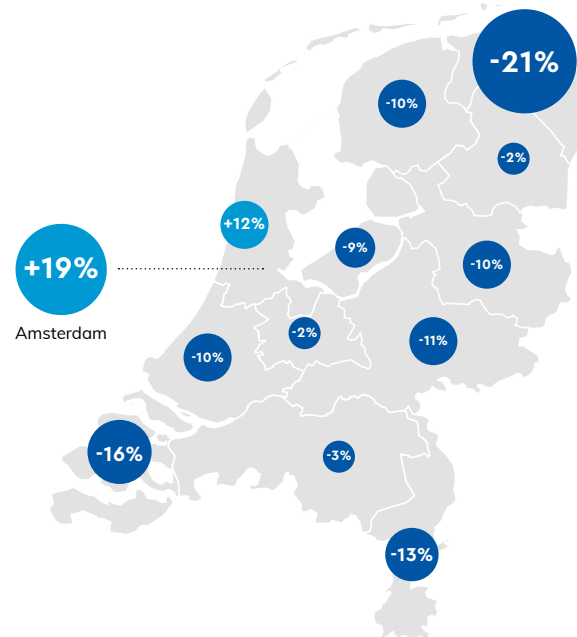


# Ondanks economische krimp toch veel kantoren op risico gebouwd



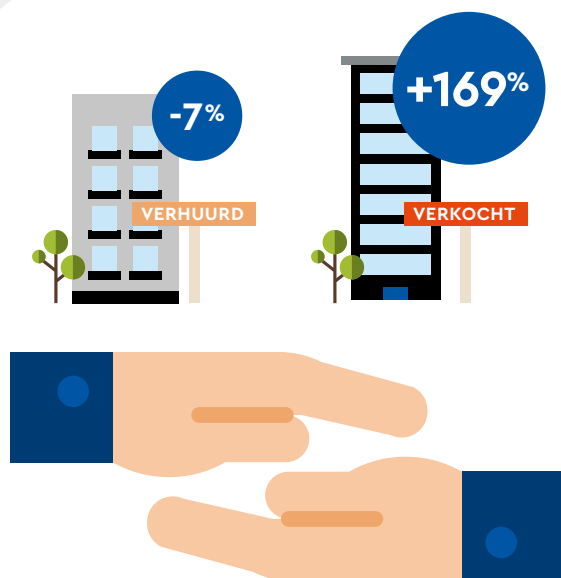
AANBOD  
KANTOORRUIMTE IN M<sup>2</sup>

Ontwikkeling kantoorruimte in aanbod (m<sup>2</sup>) 2019 - 2020 in %



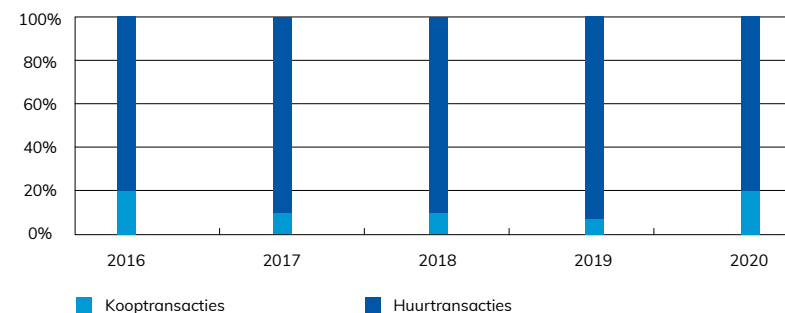
De coronacrisis en de bijbehorende maatregelen hadden in 2020 een stevige invloed op de kantorenmarkt. Hierdoor daalde het direct beschikbare aanbod slechts met 4%. In bijna alle provincies daalde het kantorenaanbod, alleen de provincie Noord-Holland werd geconfronteerd met een flinke toename van het beschikbare metrage kantoorruimte. Dit werd met name veroorzaakt doordat verschillende ontwikkelaars en beleggers het aandurfd en op risico te gaan bouwen. Dit wil zeggen dat er kantoren werden gebouwd en op de markt zijn aangeboden zonder dat hier daadwerkelijk direct vraag naar was. In Amsterdam groeide het aanbod van kantoorruimte met maar liefst 100.000 m<sup>2</sup>, waarvan de bouw op risico verantwoordelijk was voor ongeveer 60.000 m<sup>2</sup>. Gezien de bijzondere situatie op de markt in 2020 was dit een opvallende ontwikkeling, al zal de bouw van de meeste projecten al voor de uitbraak van het coronavirus zijn begonnen.

# Kopen populairder op de kantorenmarkt, huurtransacties gedaald



**AANDEEL KANTOORTRANSACTIES  
VERHUURD EN VERKOCHT**

**Aandeel huur- en kooptransacties kantoorruimte in %**

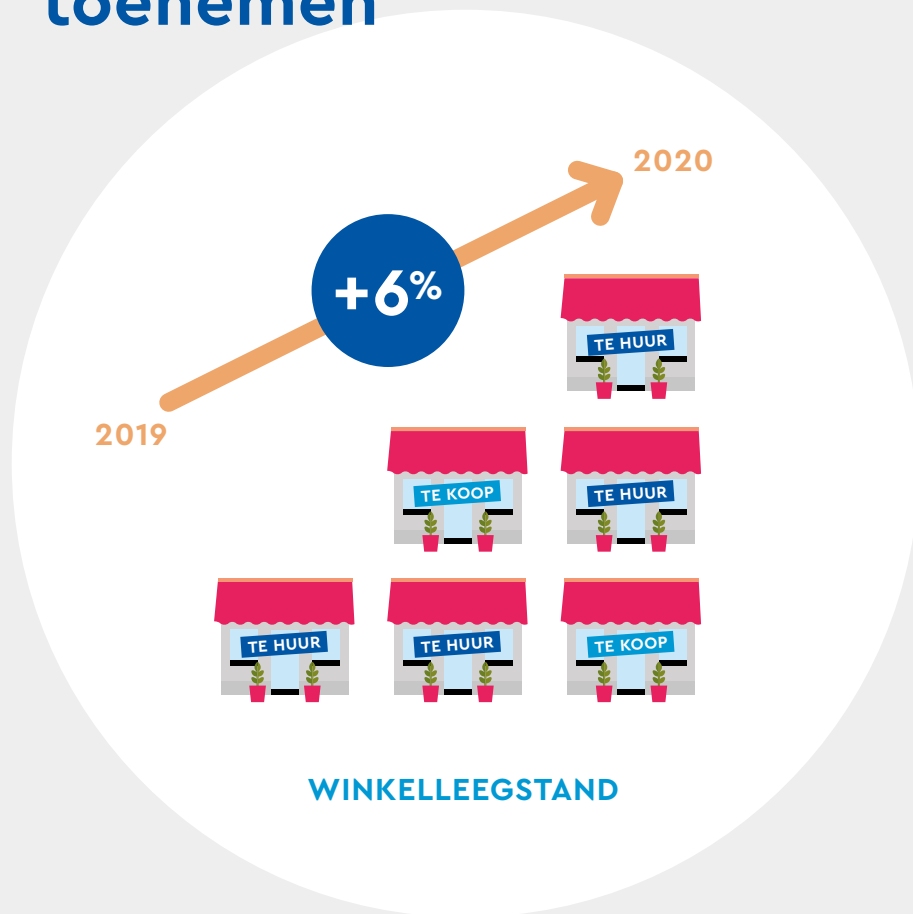


De gebruikersmarkt voor kantoren is over het algemeen voornamelijk een huurmarkt. De huurmarkt had echter het meest te lijden onder de coronacrisis en de maatregelen die daaruit voortkwamen. Met name de vraag naar grote metrages stagneerde, het aantal transacties van kleine kantoren tot 500 m<sup>2</sup> nam juist toe. De kopersmarkt van kantooreigenaar/-gebruikers - waarbij eigenbouw niet is meegerekend - had duidelijk minder last van de economische omstandigheden. Zowel absoluut als relatief liet het aantal kooptransacties een flinke stijging zien het afgelopen jaar; ongeveer 20% van het totaal aan kantoortransacties vond plaats op de kopersmarkt. Het totale metrage aan kantoorruimte dat hiermee gemoeid is komt daarmee uit op ruim 230.000 m<sup>2</sup>. In 2019 was het aandeel kooptransacties op de kantorenmarkt slechts 8%.

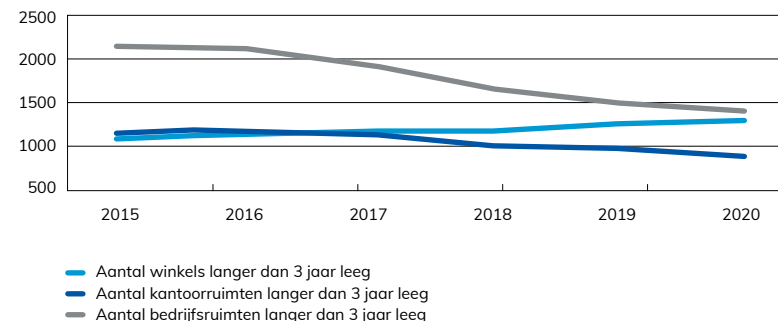
**Top 3 gemeenten meest verkochte kantoorruimte**

Gemeente	2020
1. Amsterdam	21.200 m <sup>2</sup>
2. Delft	16.300 m <sup>2</sup>
3. Breda	10.000 m <sup>2</sup>

# Aantal winkels dat langdurig leegstaat blijft toenemen

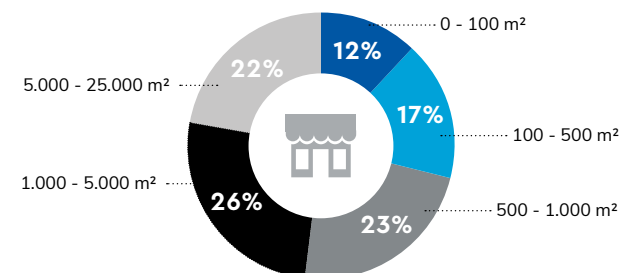


Aantal langdurig leegstaande (> 3 jaar) winkels, kantoren en bedrijfsruimten



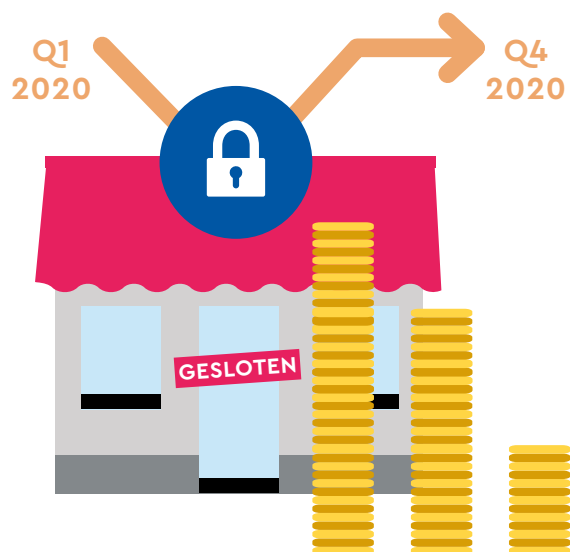
Delen van de Nederlandse detailhandel werden in 2020 hard geraakt door de coronacrisis. Met name kledingwinkels zagen een daling in de omzet. Supermarkten en doe-het-zelf-winkels behielden juist recordomzetten. Toch viel de schade op de winkelmarkt nogal mee, deels te verklaren door de overheidssteun die de sector heeft ontvangen. Dit neemt niet weg dat het aantal winkels dat langdurig leeg staat al jarenlang toeneemt. Ook het afgelopen jaar steeg het aantal langdurig leegstaande winkelpanden en nam het totaal langdurig leegstaande oppervlak aan winkelruimte toe met 6%. De tegenovergestelde trend is zichtbaar op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, waar de daling van het aantal langdurig leegstaande panden al in respectievelijk 2017 en 2016 heeft ingezet.

Langdurig leegstaande winkelpanden naar grootteklasse



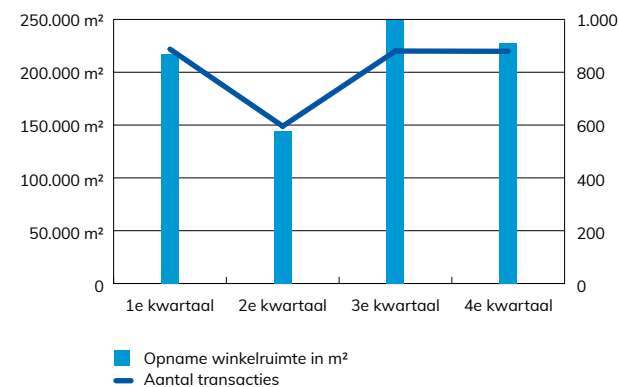


# Winkelmarkt vastgoed herstelt na dip eerste lockdown



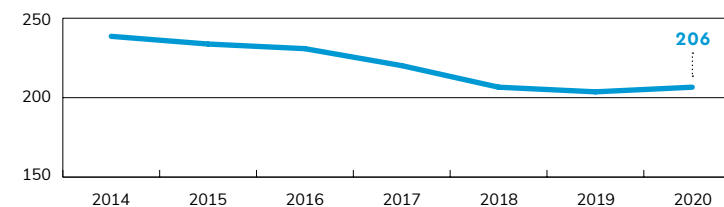
OMZET WINKELS TIJDENS EERSTE LOCKDOWN

Opname in m<sup>2</sup> en aantal transacties winkelruimte per kwartaal in 2020



Halverwege maart ging Nederland in gedeeltelijke lockdown. De lockdown, maar vooral ook het veranderende gedrag van mensen uit angst voor besmetting en het dalende ondernemersvertrouwen, had een sterk effect op het verloop van transacties gedurende het jaar. In totaal werd een derde minder winkelruimte verhuurd en verkocht in het 2e kwartaal. In de zomer was er weer meer bewegingsvrijheid waardoor de totale detailhandelsomzet in het 3e kwartaal flink groeide. Ook vonden er ook beduidend meer transacties plaats. Half december werd de harde lockdown ingevoerd waarbij alle niet-essentiële winkels moesten sluiten. Het effect hiervan op de vastgoedmarkt wordt in de loop van 2021 duidelijk.

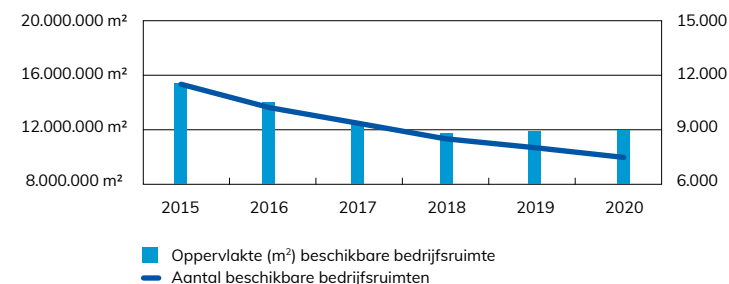
Looptijd van transacties in dagen (mediaan)



# Toenemende schaarste van kleine bedrijfsruimten



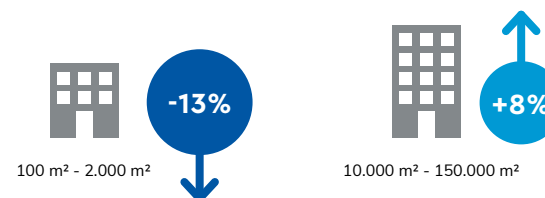
Beschikbare bedrijfsruimte in m<sup>2</sup> en aantal beschikbare bedrijfspanden



Ondanks de coronacrisis wist de bedrijfsruimtemarkt in 2020 goed overeind te blijven. Minder positief was wel dat het totale beschikbare aanbod toenam. Echter, terwijl het beschikbare oppervlakte van bedrijfsruimte met 2% steeg, daalde het aantal beschikbare bedrijfspanden met 10%. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. Ook vonden kleine objecten (grotweg van 100 - 2.000 m<sup>2</sup>) over het algemeen vaker een huurder of koper dan objecten groter dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Het (dreigende) tekort aan kleine bedrijfsruimten was in de Randstad - met regio Den Haag als koploper- al enige tijd zichtbaar. In 2020 werd deze trend door de bijzondere omstandigheden versterkt. Het aantal beschikbare bedrijfsruimten daalde het hardst in de noordelijke provincies.

Ontwikkeling grootteklassen bedrijfsruimten in aanbod t.o.v. 2019

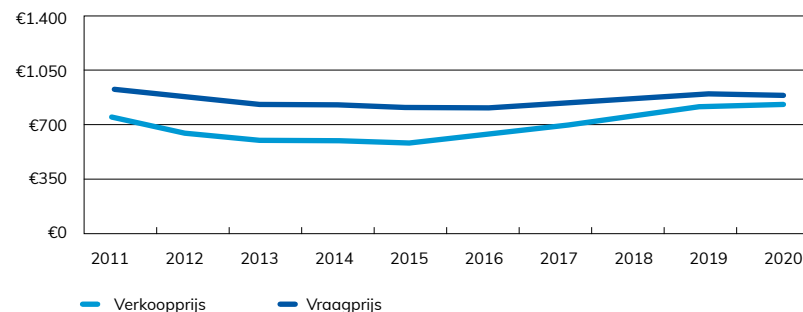


# Kleinste verschil ooit tussen vraagprijs en verkoopprijs bedrijfsruimte



VRAAGPRIJS VERSUS VERKOOPPRIJS  
BEDRIJFSRUIMTE

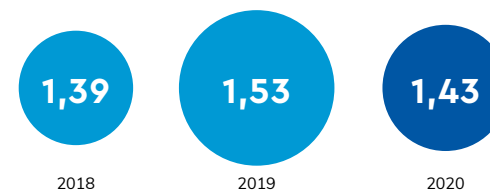
Verkoopprijs versus vraagprijs bedrijfsruimte in € per m<sup>2</sup>



Dat de opname van bedrijfsruimte zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was onder meer te danken aan de online detailhandelsbestedingen die door toedoen van de coronacrisis en bijbehorende maatregelen flink omhooggingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra, opslagruimten en kleinschaliger logistiek vastgoed in steden.

Bovendien was de bedrijfsruimtemarkt in 2020 zeer krap, dat wil zeggen dat er relatief weinig bedrijfsgebouwen waren voor potentiële kopers om uit te kiezen. De goede vraag en de krappe markt zorgden voor een verdere toenadering tussen de verkoopprijs en de vraagprijs van bedrijfsruimte.

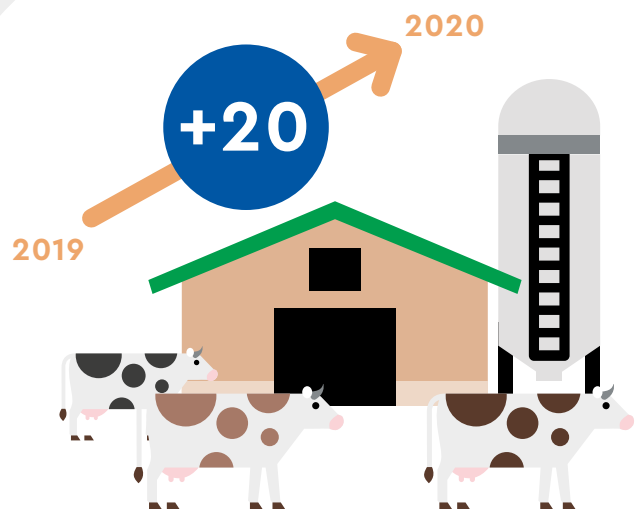
Business krapte-indicator



De krapte van de markt wordt uitgedrukt met de 'business krapte-indicator'. Deze indicator geeft de verhouding weer tussen het beschikbare aanbod en de verkoop van bedrijfsruimte. Hoe lager het getal, hoe krappere de markt en des te minder keuze er is voor zoekers naar vastgoed. In 2012 was de bedrijfsruimtemarkt zeer ruim; er was in verhouding veel leegstaand aanbod waar kopers uit konden kiezen. In 2018 was de markt op z'n krapst.

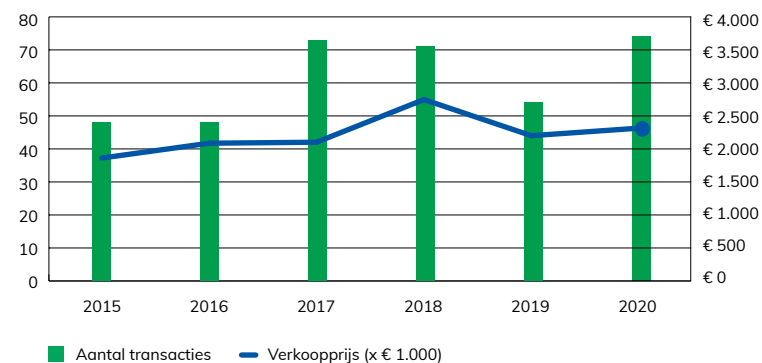
# Agrarisch & Landelijk

# Transacties melkvee- houderijen omhoog in moeilijk coronajaar



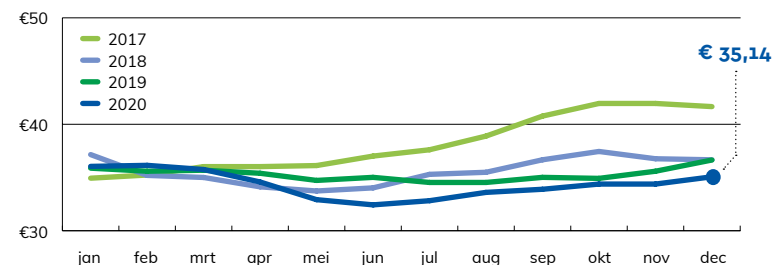
**AANTAL VERKOCHTE  
MELKVEEHOUDELIJEN**

Aantal transacties en prijzen melkveehouderijen (in x € 1.000)



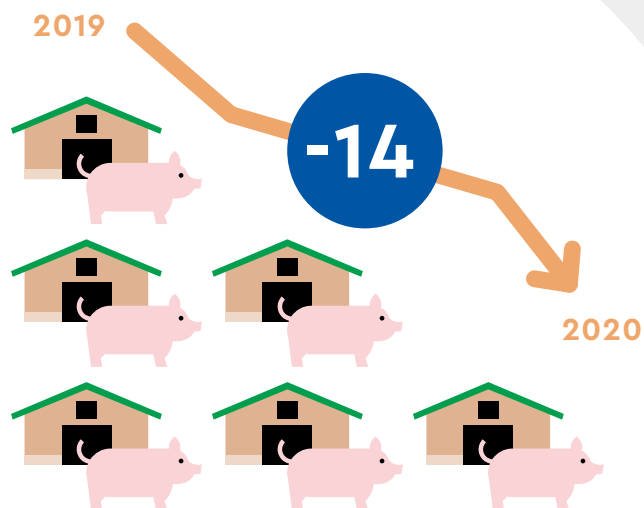
De melkveesector kende geen makkelijk jaar. Na de uitbraak van het coronavirus daalde de melkprijs tot het laagste niveau van de afgelopen vier jaar. Later in het jaar herstelde de melkprijs zich, maar niet tot het niveau van 2019 en 2018. Bovendien blijven de voerkosten oplopen door de droge zomers 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 €)



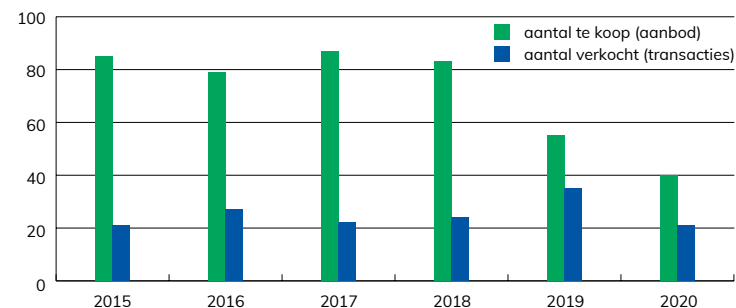
Bron: Agrimatie

# Dramatisch jaar voor varkenshouderijen



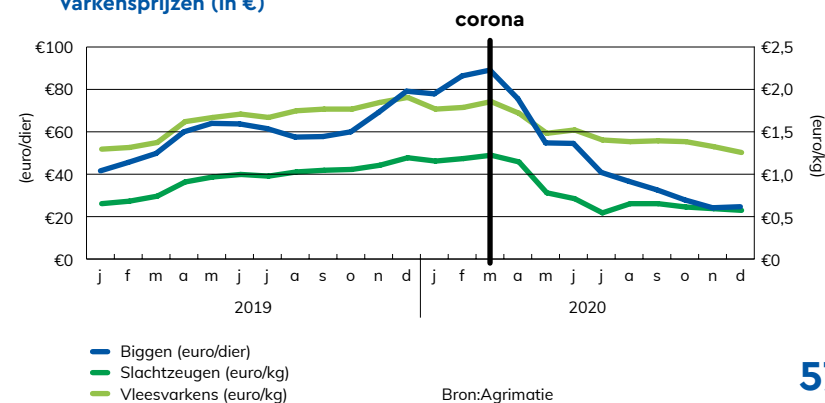
AANTAL VERKOCHTE VARKENSHOUDERIJEN

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.

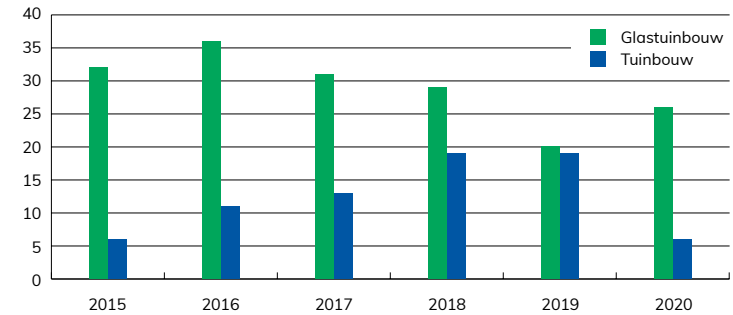
Varkensprijzen (in €)



# Impact corona verschild per type tuinbouwbedrijf

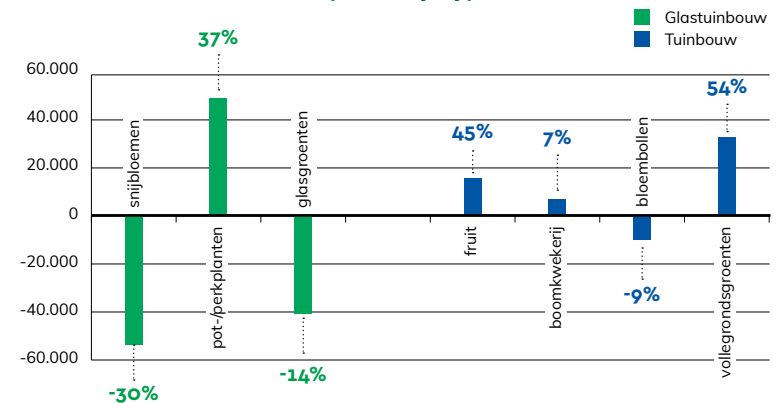


Aantal verkochte glastuinbouw- versus tuinbouwbedrijven



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**

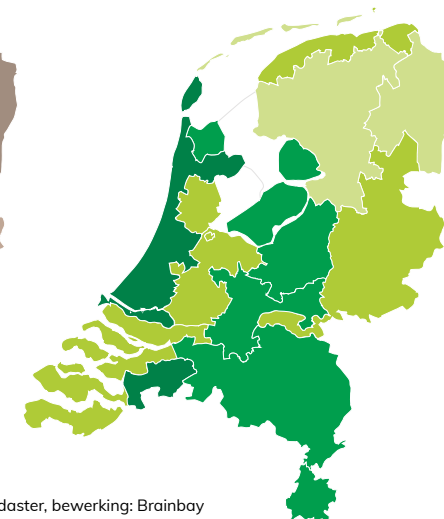
**Gemiddelde prijs akkerbouwland  
(in € per hectare)**

- 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

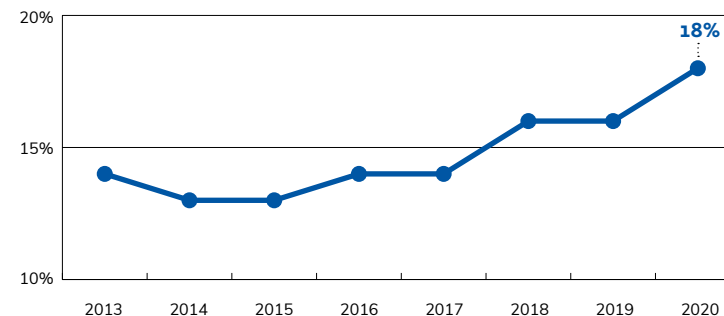
De agrarische grondprijzen zijn dit jaar met 2,7% toegenomen tot € 63.600 per hectare. Grond blijft een schaars goed in Nederland en de hoge vraag in de markt leidt ondanks de economische tegenslag dit jaar tot prijsstijgingen. In het eerste deel van 2020 daalden de grondprijzen. Doordat in het vierde 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

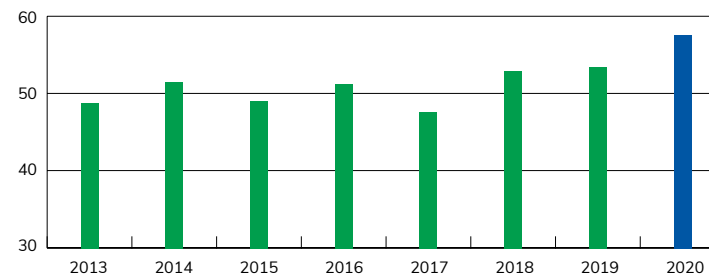


Aandeel kopers van landelijke woningen uit de Randstad (in %)

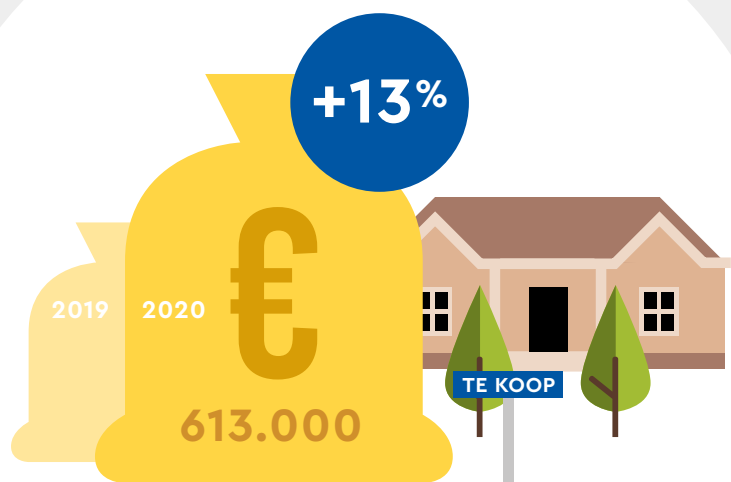


Op pagina 32 zagen we al dat steeds meer mensen wegtrekken uit de Randstad. Als we inzoomen op landelijke woningen zien we dezelfde trend. Dit jaar is het aandeel van mensen uit de Randstad dat een landelijke woning kocht, gelegen in de rest van Nederland, verder toegenomen. In 2020 is dit aandeel toegenomen 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)

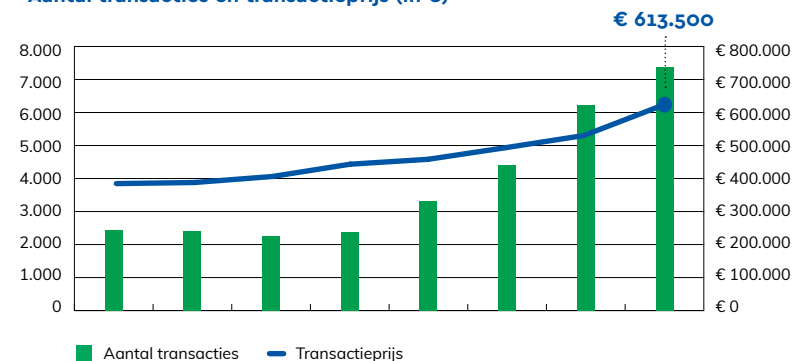


# Prijs landelijke woningen schiet omhoog



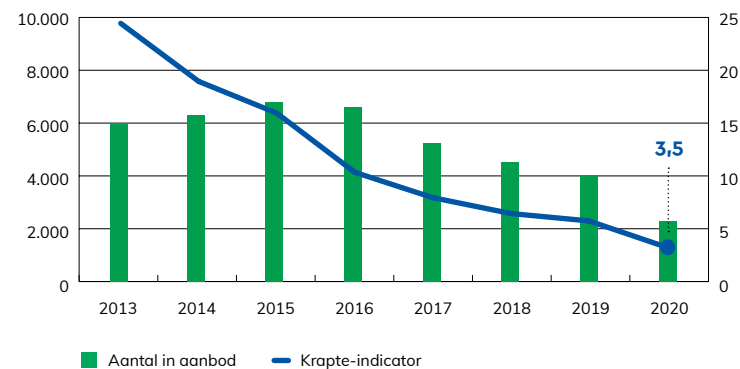
**PRIJSSTIJGING LANDELIJKE  
WONINGEN**

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

## Drukwerk

MediaCenter, Rotterdam

© Maart 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.







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