

Vastgoedmarkt in beeld



2014
in feiten
en cijfers







Vastgoedmarkt in beeld 2014 in feiten en cijfers

VOORWOORD

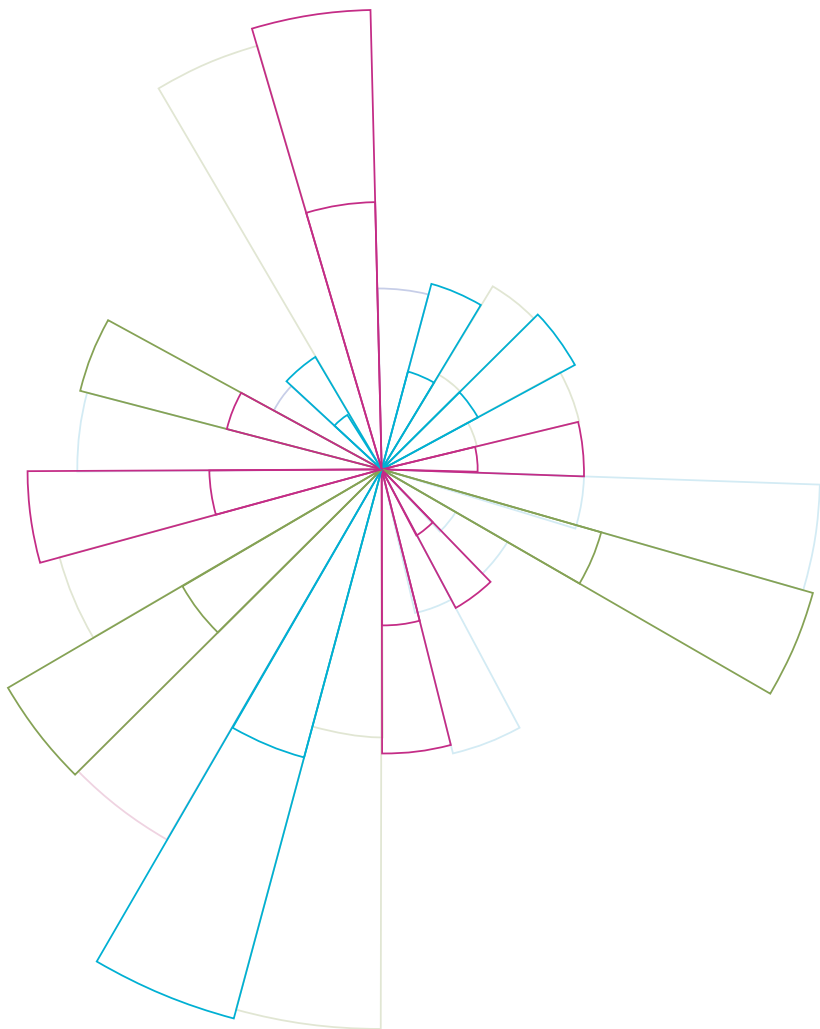
De vastgoedmarkt zorgt ieder jaar weer voor de nodige dynamiek. Wat heeft 2014 ons gebracht en verschillen de ontwikkelingen met voorgaande jaren? Op welke aspecten ziet de vastgoedmarkt er hoopvol uit? En waar blijft een positieve stemming voorlopig weg?

Het is voor het tweede jaar dat de NVM aan de hand van informatieve afbeeldingen de Nederlandse vastgoedmarkt in beeld brengt. Ook dit keer komen zowel de woningmarkt, de markt van commercieel vastgoed als de markt van agrarisch vastgoed uitvoerig aan bod.

De publicatie die voor u ligt is voor een groot deel te danken aan de omvangrijke databestanden van de NVM. De enorme verzameling data wordt kwalitatief steeds beter en bovendien steeds vaker benut. Ook bij de NVM staat het thema Big Data dus volop in de schijnwerpers! De publicatie die u nu in handen heeft, is daarvan het sprekende bewijs.

Ik wens u veel kijkplezier!

Ger Hukker
Voorzitter Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g en
vastgoeddeskundigen



INHOUD

VOORWOORD

INLEIDING

STAND ECONOMIE

WONEN

2014 jaar van herstel

Minder huizen te koop

Minder keuze en snellere verkoop

Oorzaken marktherstel

Marktherstel, maar niet overal

Tweedeling in de markt

Overprijsd woningaanbod moeilijk verkocht

Meer woningen boven vraagprijs verkocht

Huurprijzen stijgen door krapte op de markt

Nieuwbouw klimt uit het dal

Nieuwbouwprojecten

2 Grote verschillen in afstand van verhuizingen 23

6 Woningmarkt in grensgebieden 24

8 Maximale hypotheek daalt 25

Lage rente zorgt voor lage maandlasten 26

10 Huurlasten omhoog, kooplasten omlaag 27

12 Schenkingsregeling zorgde voor beperkt aantal

13 extra verkopen 28

14 Gemeentelijke woonlasten gemiddeld 726 euro 29

15 Voorraad recreatiewoningen sterk toegenomen 30

16 Aantal verkochte recreatiewoningen stijgt weer 31

17

18 BUSINESS 32

19 Bedrijfsruimtemarkt toont voorzichtig herstel 34

20 Verhouding vraag en aanbod vrijwel ongewijzigd 35

21 Ondanks economische groei meer aanbod 36

22 Meer aanbod structureel 37

| | | | |
|---|----|---|-----------|
| Logistiek vastgoed in de lift | 38 | Koopgolf van beleggers rolt over Nederland | 54 |
| Koopprijzen doen het iets beter | 39 | Buitenlandse beleggers zetten de toon | 55 |
| Huurprijzen dalen niet verder | 40 | | |
| Dreigend tekort aan hoogwaardige kantoorruimte | 41 | AGRARISCH & LANDELIJK | 56 |
| Grote regionale verschillen in leegstand | 42 | Wisselend beeld agrarische vastgoedmarkt, | |
| Meer sloop en herbestemming in 2014 | 43 | marktsituatie blijft sectorafhankelijk | 58 |
| Kloof tussen vraag en aanbod groeit | 44 | Melkveehouderij domineert | 60 |
| Wisselend beeld op kantorenmarkten G4 | 45 | Verkoopbaarheid intensieve veehouderijbedrijven beperkt | 61 |
| Daling van de huurprijs tot stilstand gekomen | 46 | Schaarste aan woonboerderijen regionaal verschillend | 62 |
| Groei van leegstaande winkelmeters | 47 | Duurdere woonboerderijen staan langer te koop | 63 |
| Markt verder uit balans | 48 | De grondmarkt doet het goed | 64 |
| Meer transacties, maar ook meer aanbod | 49 | Toenemende vraag naar grond | 65 |
| Veel structureel winkelaanbod in het noorden | 50 | | |
| Verschillende oorzaken winkelleegstand | 51 | VOORUITZICHTEN | 66 |
| Vershil tussen betaalde huur en vraaghuur kleiner | 52 | PROFIEL NVM | 68 |
| Ook koopprijs van winkelruimte omlaag | 53 | COLOFON | 69 |

INLEIDING

De vastgoedmarkt kende in 2014 verschillende gezichten. Terwijl er aan de ene kant euforie was over het herstel van het aantal verkopen op de bestaande koopwoningmarkt, hield aan de andere kant de malaise op de kantoren- en winkelmarkt aan. Ondertussen kende de agrarische vastgoedmarkt een stabiele ontwikkeling. Het is duidelijk dat het voorzichtige economische herstel in 2014 niet door iedere sector binnen de vastgoedmarkt hetzelfde gevoeld is.

Voor het eerst in drie jaar is de economie in 2014 weer gegroeid. De toename van het consumentenvertrouwen en het voorzichtig aantrekken van de arbeidsmarkt, resulterend in een lichte daling van de werkloosheid, werkten positief uit voor de economie. Met een zeer bescheiden 0,75% is de groei echter allerm minst overtuigend. En zekerheid over de bestendigheid van het herstel durft bijna niemand te geven. Dat wordt mede veroorzaakt door internationale ontwikkelingen: het conflict tussen Oekraïne en Rusland, de opkomst van IS en de voortmodderende Europese economie. Nederland zelf kende een politiek vrij rustig jaar; er werden geen grote beleidsmaatregelen aangekondigd.

De belangrijkste aanjager van het herstel op de woningmarkt vormde de historisch lage hypotheekrente. De bodem was in 2013 bereikt en de consument raakte gewend aan de annuïteitenhypotheek. Consumenten durfden weer in te stappen en konden bij aankoop profiteren van de verhoogde schenkingsvrijstelling. De schenkingsregeling werd ook aangewend om extra af te lossen op de reeds uitstaande hypotheek. Mede daardoor daalde de totale hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens in 2014 verder. De gunstige rente en woningprijs zorgden voor betaalbare woonlasten. De nieuwbouwmarkt klom ook uit het dal. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nam in 2014 met name in de tweede helft van het jaar toe. Deze toename bij nieuwbouwwoningen was sterker dan bij woningen in de bestaande bouw.

Van positivisme was op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed weinig te bespeuren, een enkele uitzondering daargelaten.

De kantorenmarkt kende andermaal een slecht jaar: dalende transactievolumes als gevolg van een aarzelende gebruikersmarkt en een toenemende leegstand ondanks een groot aantal onttrekkingen en geringe nieuwbouw. Desondanks bleef de gemiddelde huurprijs van kantooruimte redelijk stabiel. Positieve noot vormden de aantrekkende investeringen in kantoren door beleggers.

Aan de misère op de winkelmarkt kwam in 2014 evenmin een einde. Een hogere (structurele) leegstand en verder dalende koop- en huurprijzen waren een voortzetting van de eerder ingezette trend. Het aantal winkeltransacties nam weliswaar licht toe, maar het transactievolume in vierkante meters was wel lager dan een jaar eerder. De winkelmarkt heeft een structurele aanpak nodig om het hoofd te bieden aan de omzet wegsnoepende internetwinkels.

Een lichtpuntje op de commerciële vastgoedmarkt vormde de bedrijfsruimtemarkt, waar zelfs van een voorzichtig herstel werd gesproken. Een sterke verbetering van aantal en volume van transacties leidden de aandacht af van het verder toenemende (structurele) aanbod. De prijzen van bedrijfsruimten, zowel koop als huur, leken ondertussen de bodem bereikt te hebben.

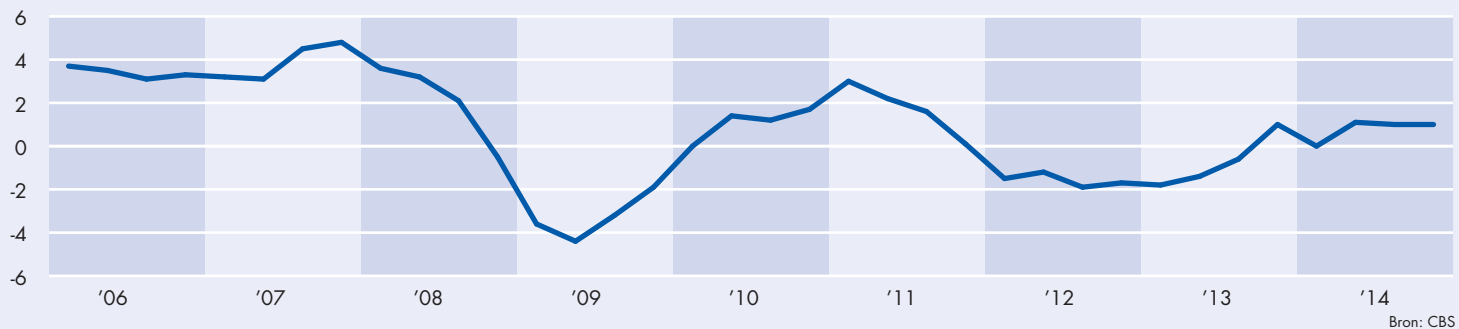
De markt voor agrarisch vastgoed kende in zijn geheel een stabiele ontwikkeling in 2014. Binnen de sectoren waren de verschillen echter groot. Goed scoorden het 'landelijk' wonen, de akkerbouw en de melkveehouderij. In de glastuinbouw en de intensieve veeteelt ging het ronduit beroerd. Laatstgenoemde sectoren hadden last van tegenvallende productprijzen en een gereserveerde opstelling van geldverstrekkers. Het merendeel van de transacties in de glastuinbouw was noodgedwongen. De schaalvergroting in de melkveehouderij ging onverminderd voort en kreeg een extra stimulans door de afschaffing van het melkquotum begin 2015. Dit zorgde voor een grotere vraag naar grond. De in het algemeen dynamische grondmarkt werd in 2014 enigszins geremd doordat grondeigenaren hun grond gingen verpachten. De grondprijzen stegen daardoor licht.

Werd het jaar 2013 getypeerd als een overgangsjaar, in 2014 speelde de tweedeling een grote rol op de vastgoedmarkt. Bepaalde deelmarkten kenden veel beweging, maar een belangrijk deel van de markt heeft niet van het herstel kunnen profiteren.

KERNCIJFERS ECONOMIE 2014

ECONOMISCHE GROEI

t.o.v. jaar eerder, in %



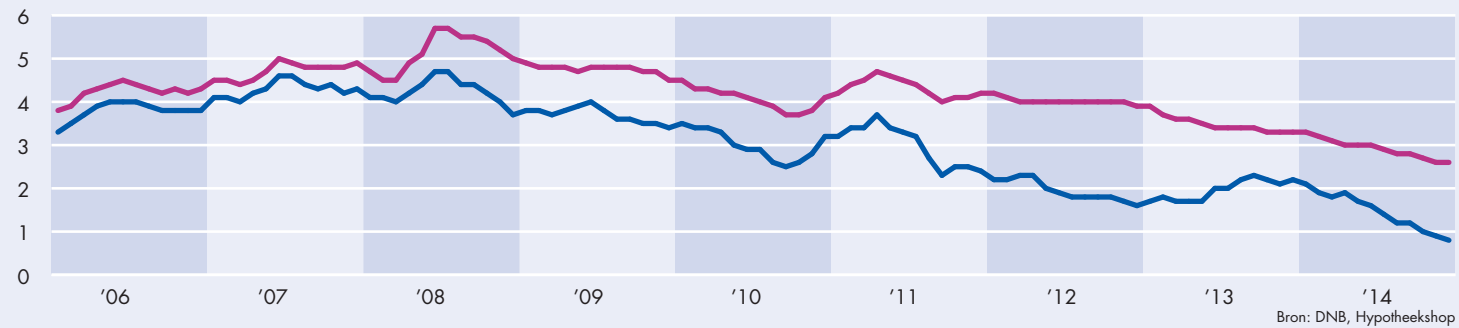
INFLATIE

in %



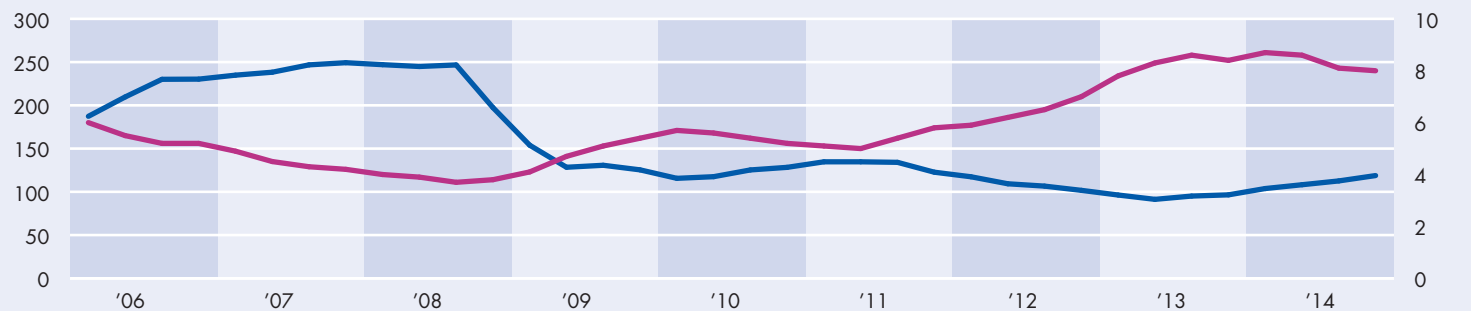
KAPITAALMARKTRENTE / HYPOTHEEKRENTE

in %



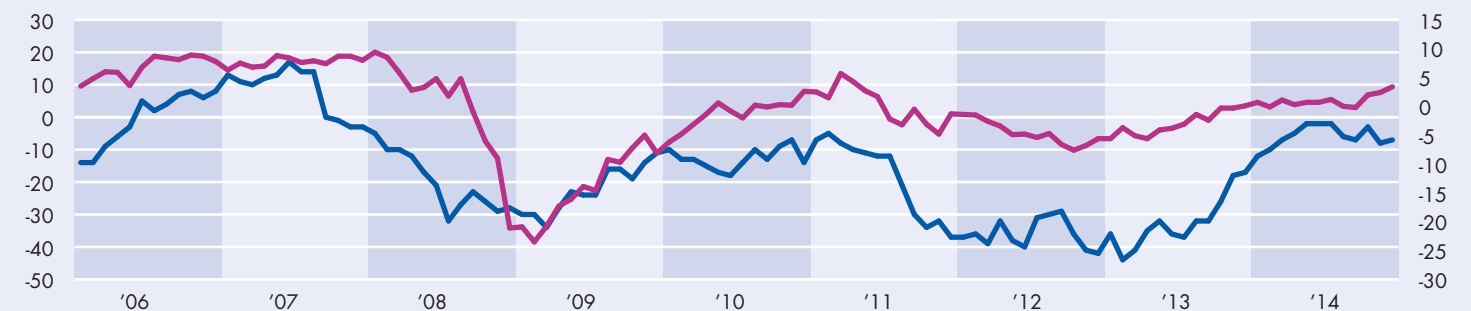
OPENSTAANDE VACATURES

x 1.000



Bron: CBS

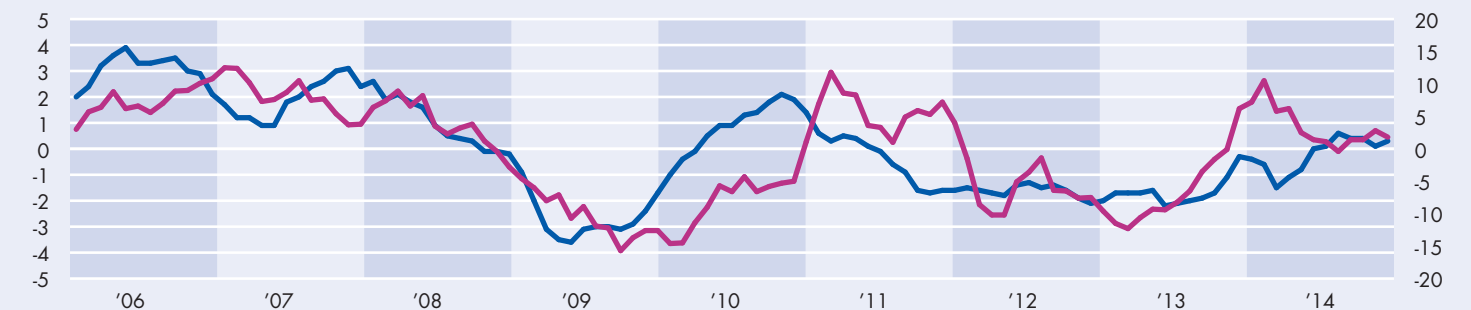
CONSUMENTENVERTROUWEN



Bron: CBS

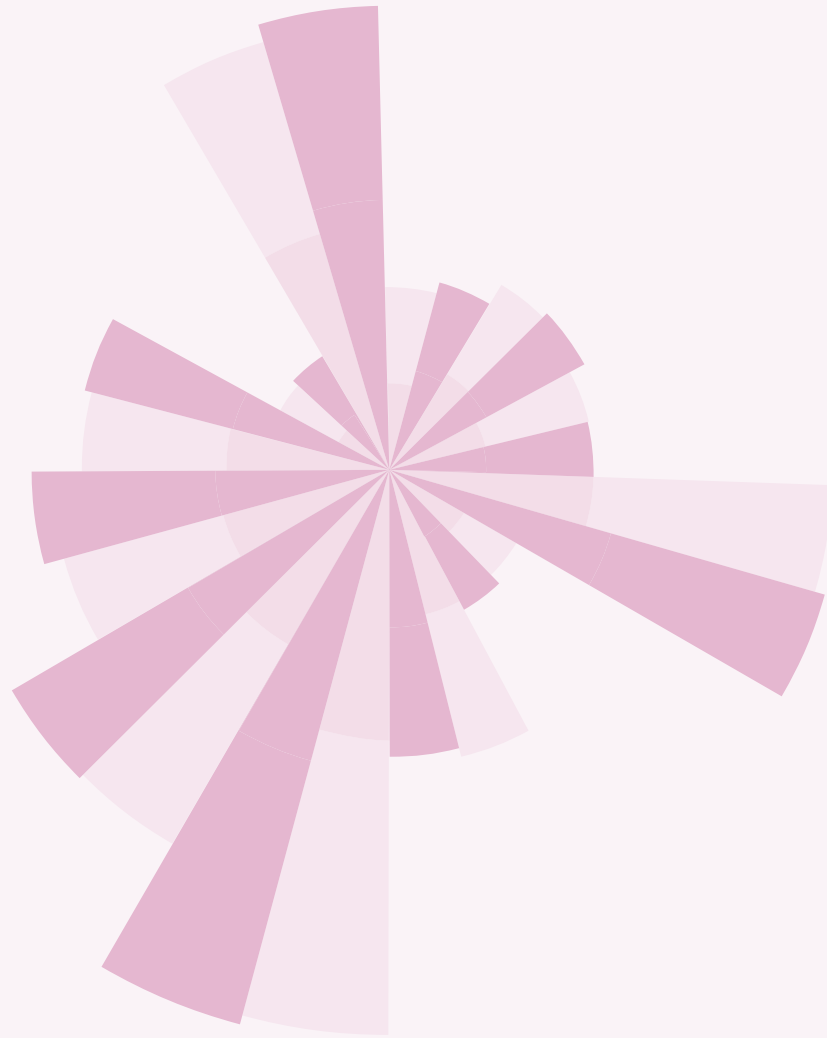
HUISHOUDENSCONSUMPTIE

t.o.v. jaar eerder, in %



Bron: CBS

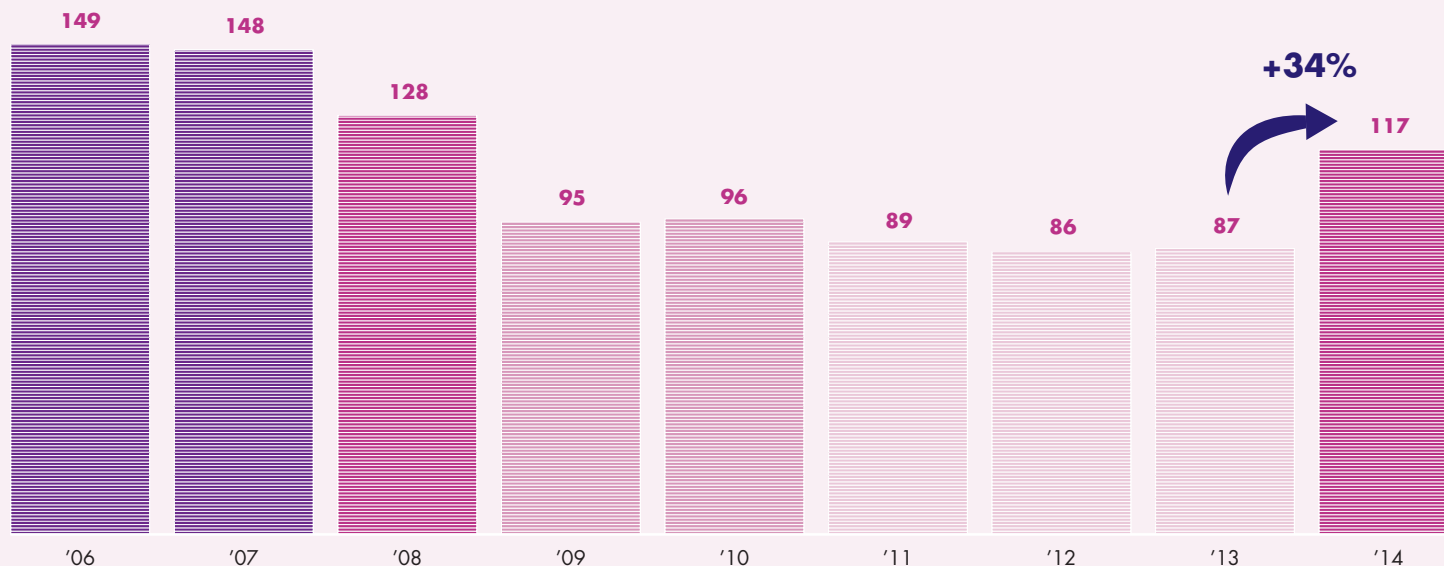
WONEN



2014 JAAR VAN HERSTEL

AANTAL DOOR NVM-MAKELAARS VERKOCHTE WONINGEN

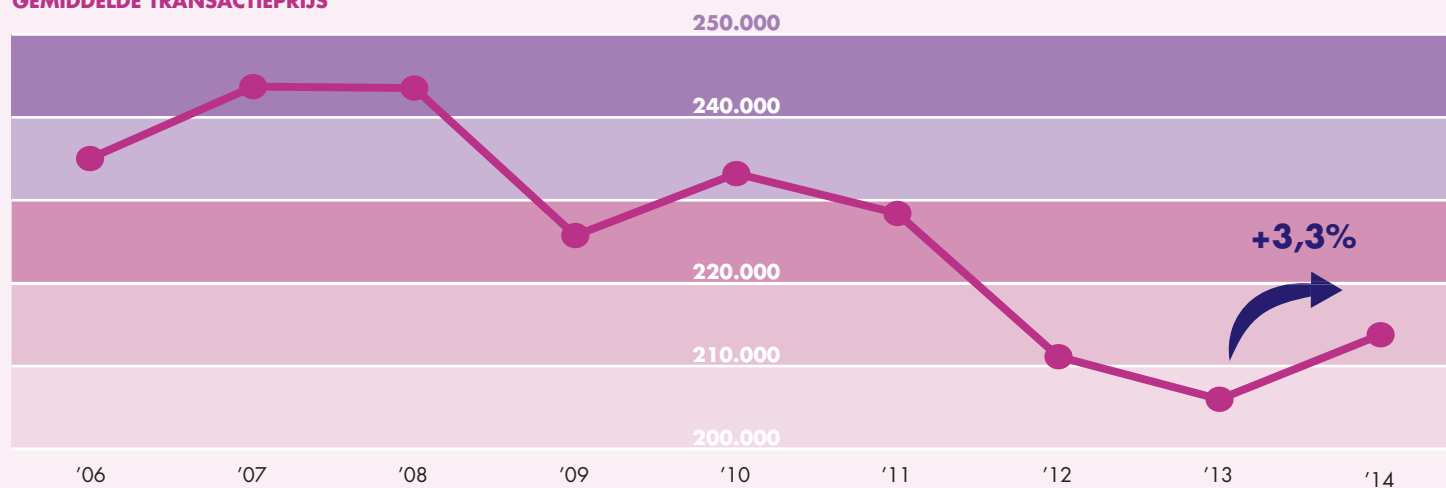
x 1.000



Het in de tweede helft van 2013 ingezette herstel van de woningmarkt kreeg in 2014 een krachtig vervolg. In totaal werden bijna

117.000 woningen verkocht, een derde meer dan een jaar eerder. De prijzen stegen met gemiddeld 3,3%.

GEMIDDELDE TRANSACTIEPRIJS



MINDER HUIZEN TE KOOP

- Nieuw aanbod (x 1.000)
- Ingetrokken (x 1.000)
- Verkocht (x 1.000)
- Aan het eind van het jaar nog te koop (x 1.000)

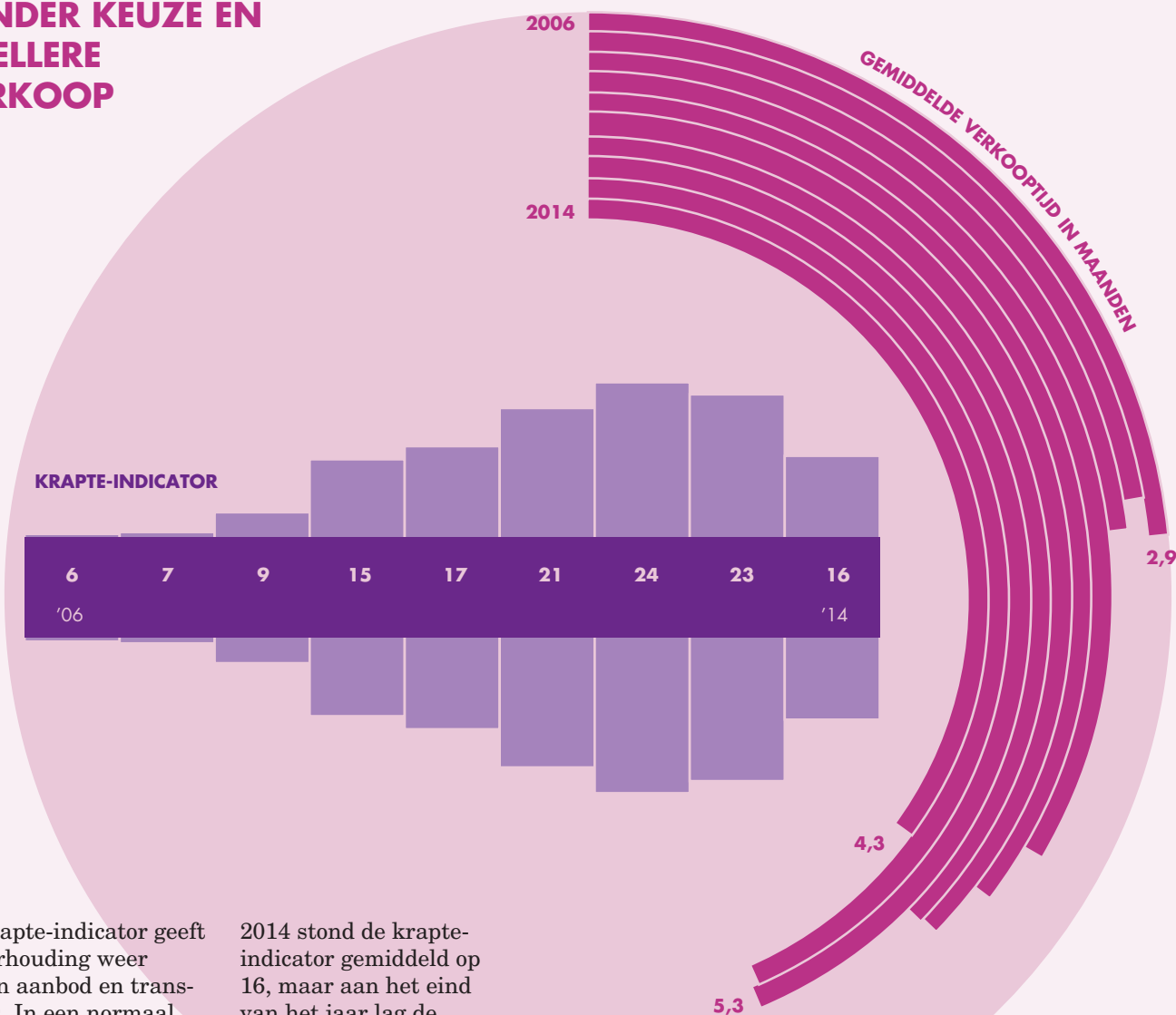
Als het aantal aanmeldingen kleiner is dan het aantal afmeldingen dan neemt het aantal woningen dat aan het eind van het jaar te koop staat af



Het herstel van de woningmarkt trekt meer mensen over de streep om hun huis te koop te zetten. Het aantal koopwoningen dat in 2014 op de markt kwam, was ruim 15% hoger dan in 2013.

Toch neemt het aantal huizen met een bordje 'te koop' gestaag af. Dat komt doordat het nieuwe aanbod doorgaans snel wordt verkocht, en omdat er meer woningen worden verkocht.

MINDER KEUZE EN SNELLERE VERKOOP

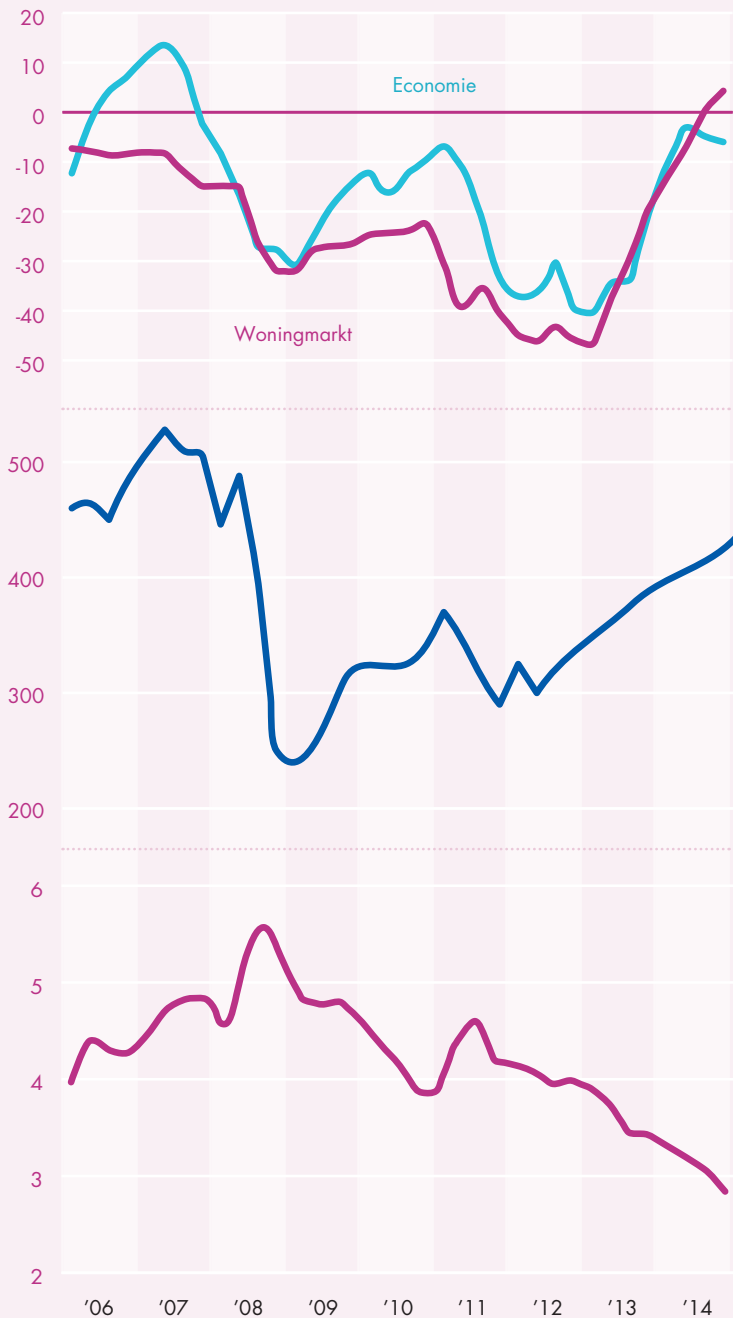


De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen aanbod en transacties. In een normaal functionerende markt is deze verhouding 5 of 6, wat inhoudt dat 5 of 6 keer zoveel woningen te koop staan als maandelijks worden verkocht. In

2014 stond de krapte-indicator gemiddeld op 16, maar aan het eind van het jaar lag de indicator al onder de 13. Doordat nog zo veel woningen te koop staan, zal de krapte-indicator voorlopig niet de waarde van 6 benaderen.

OORZAKEN MARKTHERSTEL

De woningmarkt heeft zich in 2014 sneller hersteld dan de NVM aan het begin van het jaar had verwacht. Belangrijke aanjagers van het herstel waren een gestage groei van de economie, een politiek rustig jaar en een historisch lage hypotheekrente.



CONSUMENTENVERTROUWEN

Index

De nullijn komt overeen met de neutrale evenwichtswaarde, waarbij er net zoveel consumenten negatief als positief zijn. Waar het vertrouwen in de economie begin 2014 nog licht negatief was, is inmiddels een kleine meerderheid van de consumenten positief over de woningmarkt.

AEX-INDEX

Tussen 2012 en 2014 laat de AEX een stijgende lijn zien zonder grote pieken en dalen. In 2014 was er bovendien weer sprake van economische groei

HYPOTHEEKRENTE

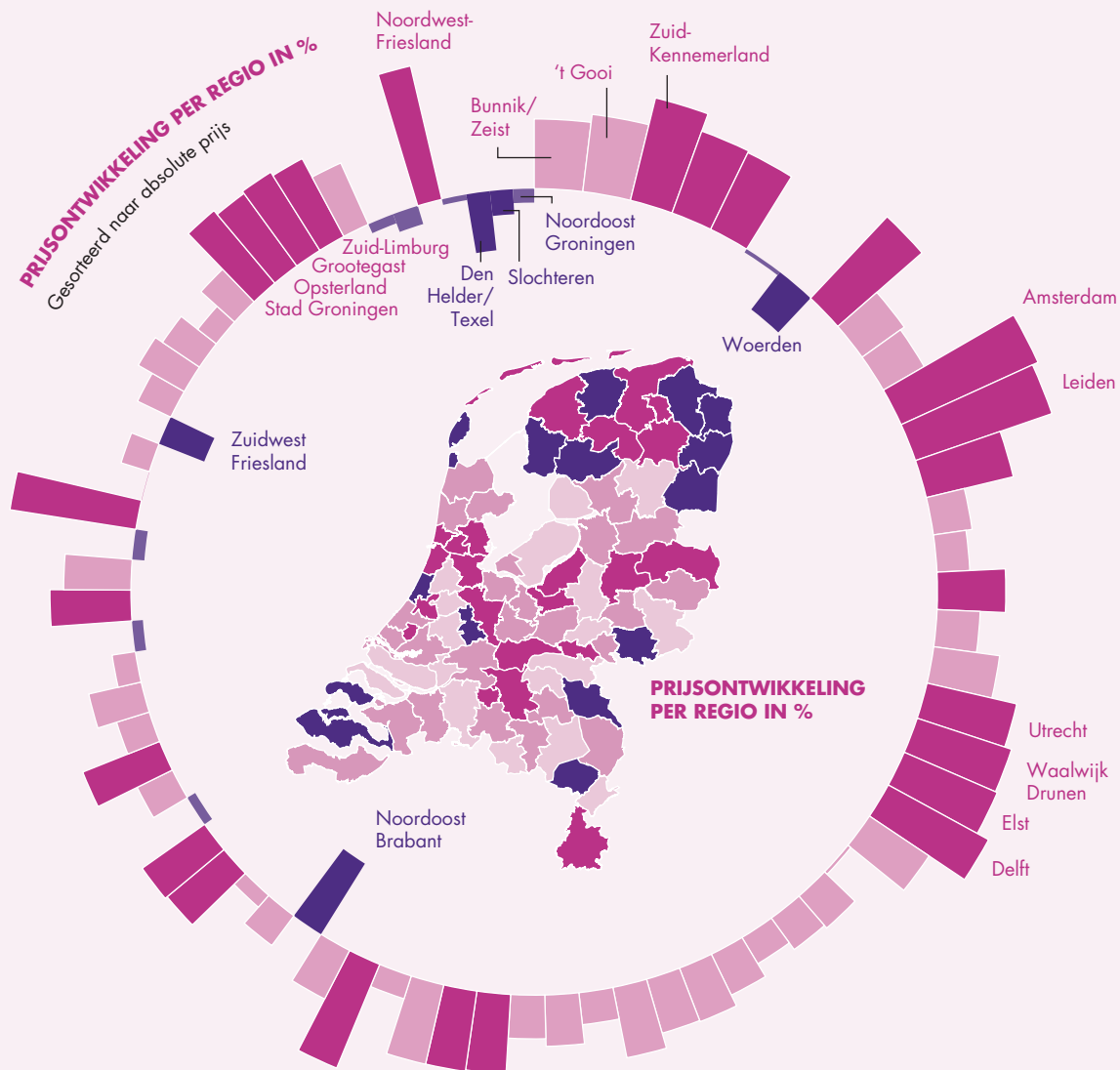
in %

Nog nooit was de hypotheekrente zo laag als nu. Zelfs met verplichte aflossing resulteert dit in lage maandlasten

Bron: Hypotheekshop, CBS, AEX.nl, Vereniging Eigen Huis (bewerking NVM)

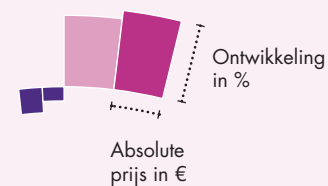
MARKTHERSTEL, MAAR NIET OVERAL

De prijs van verkochte woningen in Nederland lag in 2014 gemiddeld 3,3% hoger dan in 2013. Per regio zijn echter grote verschillen te zien. In 14 regio's zijn de transactiepreizen vorig jaar gedaald, met Noordoost-Brabant als uitschieter. Hier daalde de prijs gemiddeld met 4,1%. In andere regio's stegen de prijzen, in Amsterdam zelfs met 7,5%. Dit laat zien dat er sprake is van een tweedeling in het herstel van de markt.



ONTWIKKELING T.O.V. VORIG JAAR

- Daling
- Stijging 0 - 2%
- Stijging 2 - 4%
- Stijging meer dan 4%

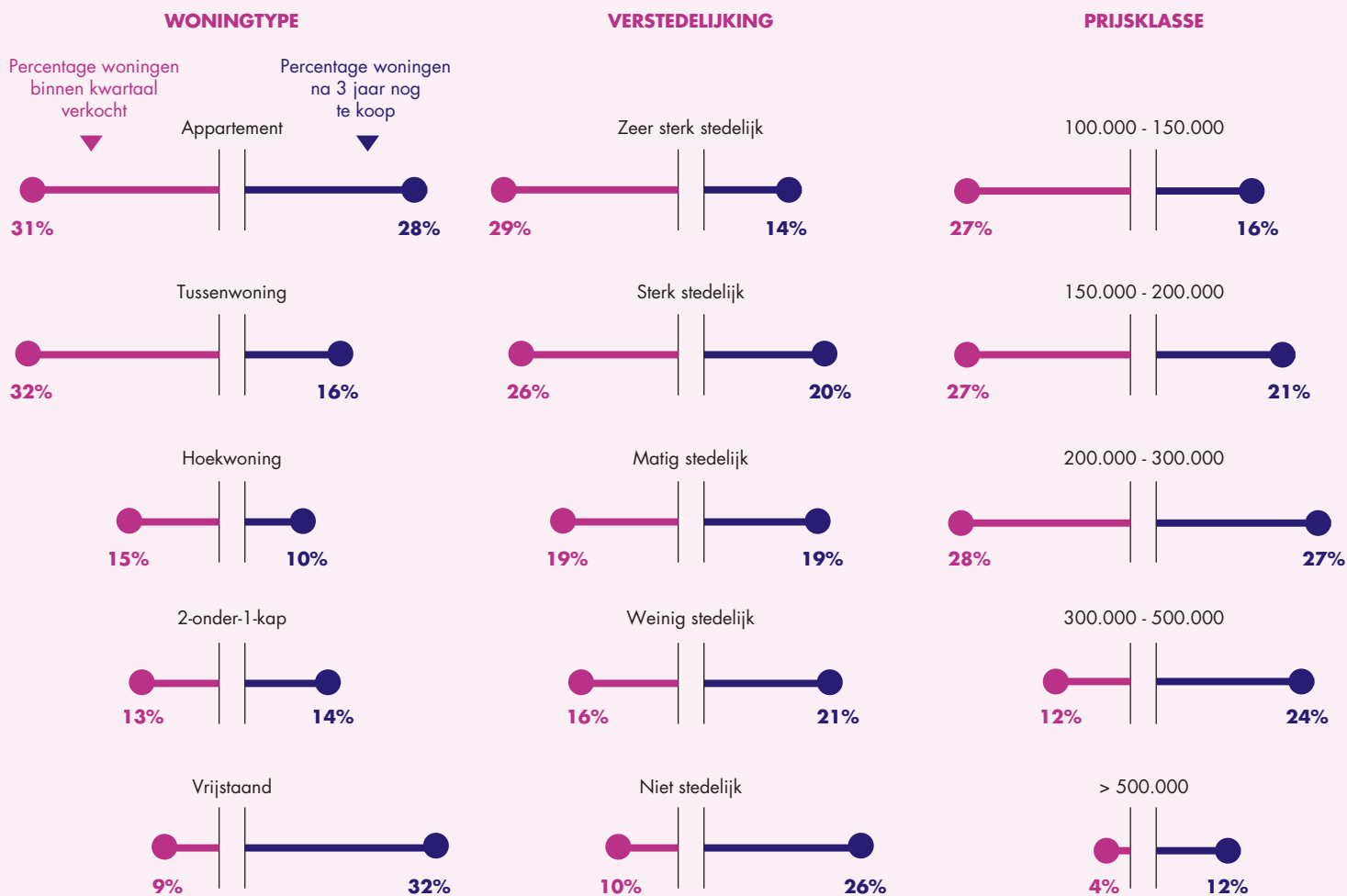


TWEEDELING IN DE MARKT

De tweedeling in het herstel van de markt is ook te zien in de kenmerken van de woning. Bepaalde groepen woningen herstellen sneller van de crisis en worden beter

verkocht dan andere groepen. Appartementen en tussenwoningen doen het bijvoorbeeld veel beter dan 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen. Woningen in de grote steden doen het beter

dan woningen in niet-stedelijk gebied. Ook naar prijsklasse zijn grote verschillen te zien. De goedkopere woningtypen (tot 2 ton) presteren beter dan de duurdere (meer dan 3 ton).



OVERPRIJSD WONINGAANBOD MOEILIK VERKOCHT

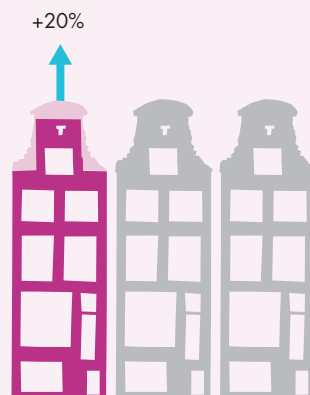
GEMIDDELDE PRIJS

Een gemiddelde woning die te koop staat, heeft een vraagprijs die 12% boven de geschatte marktwaarde ligt.



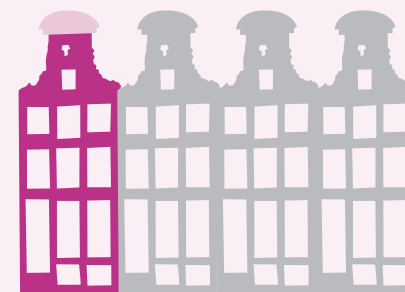
WONINGEN OVERPRIJSD

Een derde van het woningaanbod is overprijsd. De vraagprijs van deze woningen is 20% hoger dan de (geschatte) marktwaarde. In Nederland gaat het naar schatting om 44.000 woningen



DE HELFT VAN VRIJSTAAND

Bij de vrijstaande woningen is de helft overprijsd, terwijl dat bij tussenwoningen 'slechts' een kwart is.

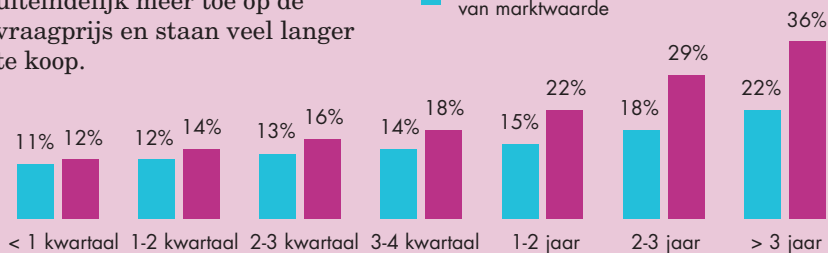


HOEVEEL WIJKT DE VRAAGPRIJS GEMIDDELD AF VAN DE MARKTWAARDE?

Afwijking in % tegen tijd in aanbod

Overprijsde woningen zijn moeilijker te verkopen, geven uiteindelijk meer toe op de vraagprijs en staan veel langer te koop.

- Afwijking oorspronkelijke vraagprijs van marktwaarde
- Afwijking laatste vraagprijs van marktwaarde

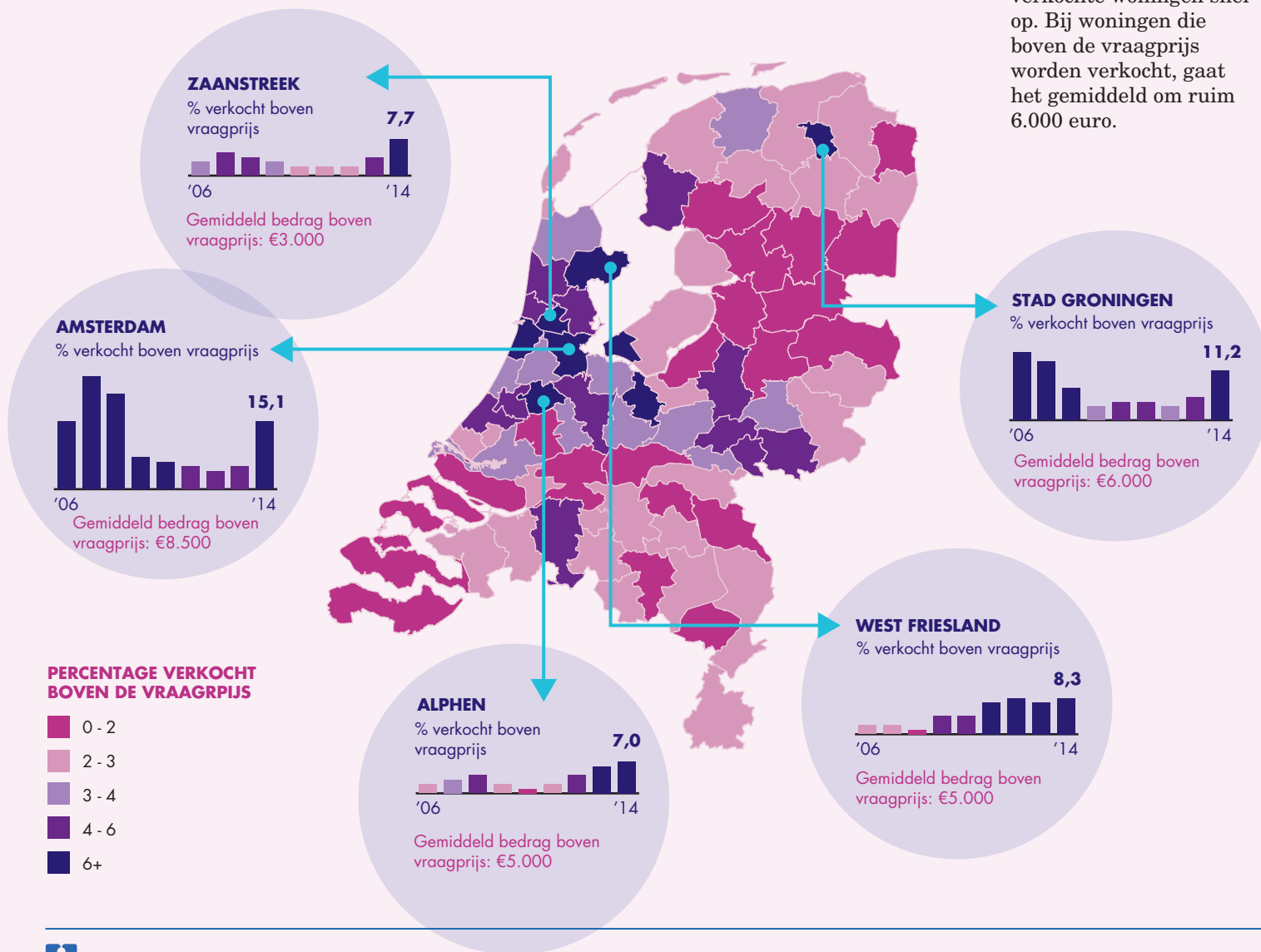


MEER WONINGEN BOVEN VRAAGPRIJS VERKOCHT

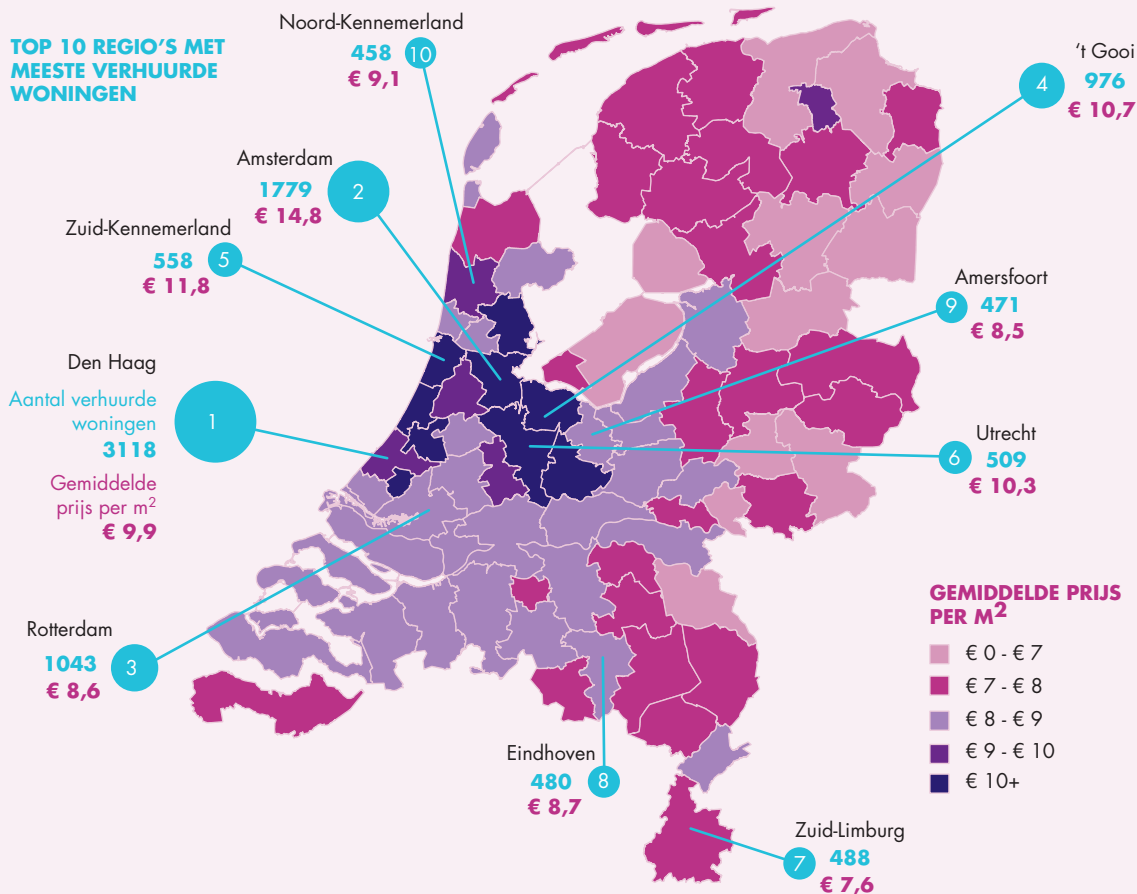
Met het verdere herstel van de woningmarkt komt het steeds vaker voor dat huizen worden verkocht voor een bedrag dat (ver) boven de vraagprijs ligt. In Nederland geldt dit voor

gemiddeld 5,4% van de woningen. Er zijn uiteraard regio's waar dit percentage veel hoger ligt. In Amsterdam bijvoorbeeld lag vorig jaar in 15% van de gevallen de verkoopprijs

boven de vraagprijs. In sommige wijken binnen Amsterdam was dan ook sprake van een oververhitte markt. Maar ook in andere regio's van ons land loopt het aantal boven de vraagprijs verkochte woningen snel op. Bij woningen die boven de vraagprijs worden verkocht, gaat het gemiddeld om ruim 6.000 euro.

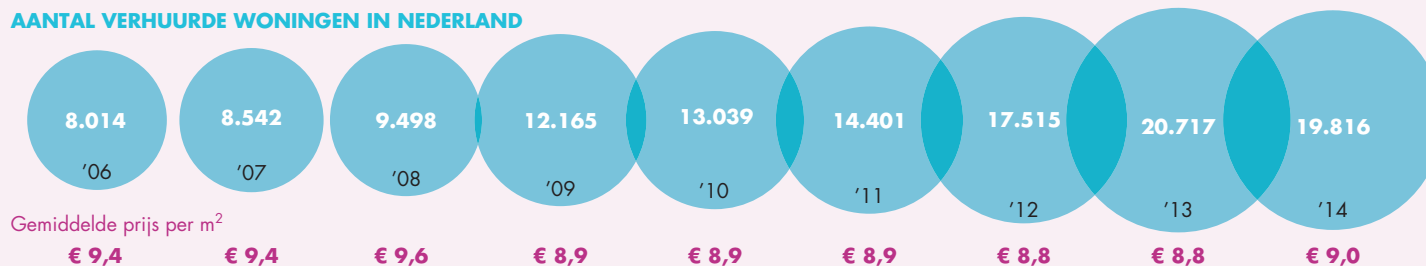


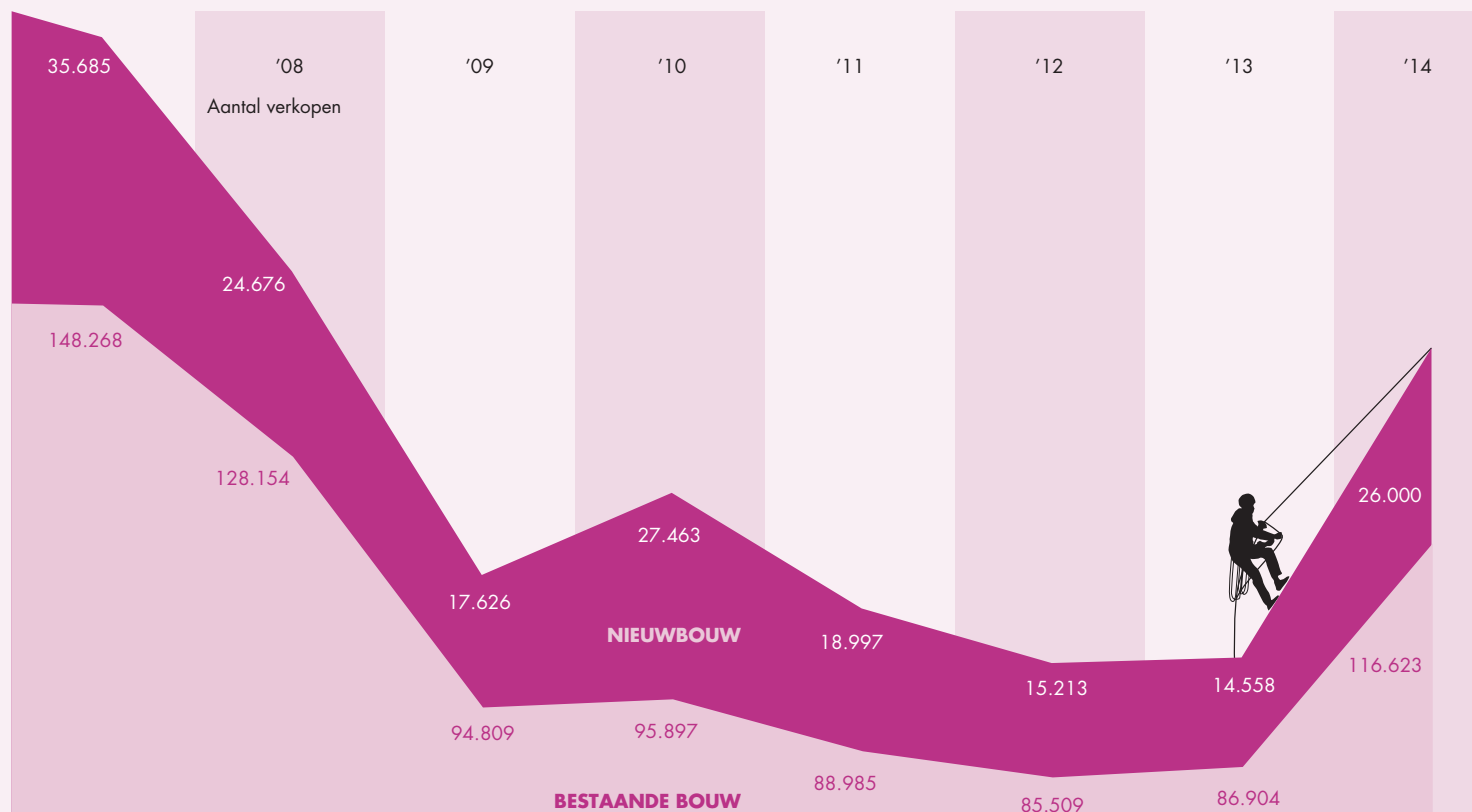
HUURPRIJZEN STIJGEN DOOR KRAPTE OP DE MARKT



Na een aantal jaren waarin de huurprijzen stabiliseerden, zijn in 2014 de huren met 2,5% toegenomen. De (mediane) huurprijs, gebaseerd op door NVM-makelaars verhuurde woningen, komt voor Nederland uit op 9 euro per vierkante meter, ofwel 896 euro voor een gemiddelde woning. Oorzaak van de prijsstijging is de toegenomen krapte op de (vrije) huurmarkt. Het aantal aangeboden woningen is harder gedaald (-12%) dan het aantal verhuurde woningen (-4%). Dat laatste komt onder andere doordat in de aantrekkelijke woningmarkt minder consumenten hun te koop staande woning tijdelijk verhuren. Het lukt steeds vaker om de woning toch te verkopen. Daardoor daalt het aantal verhuren.

AANTAL VERHUURDE WONINGEN IN NEDERLAND





NIEUWBOUW KLIMT UIT HET DAL

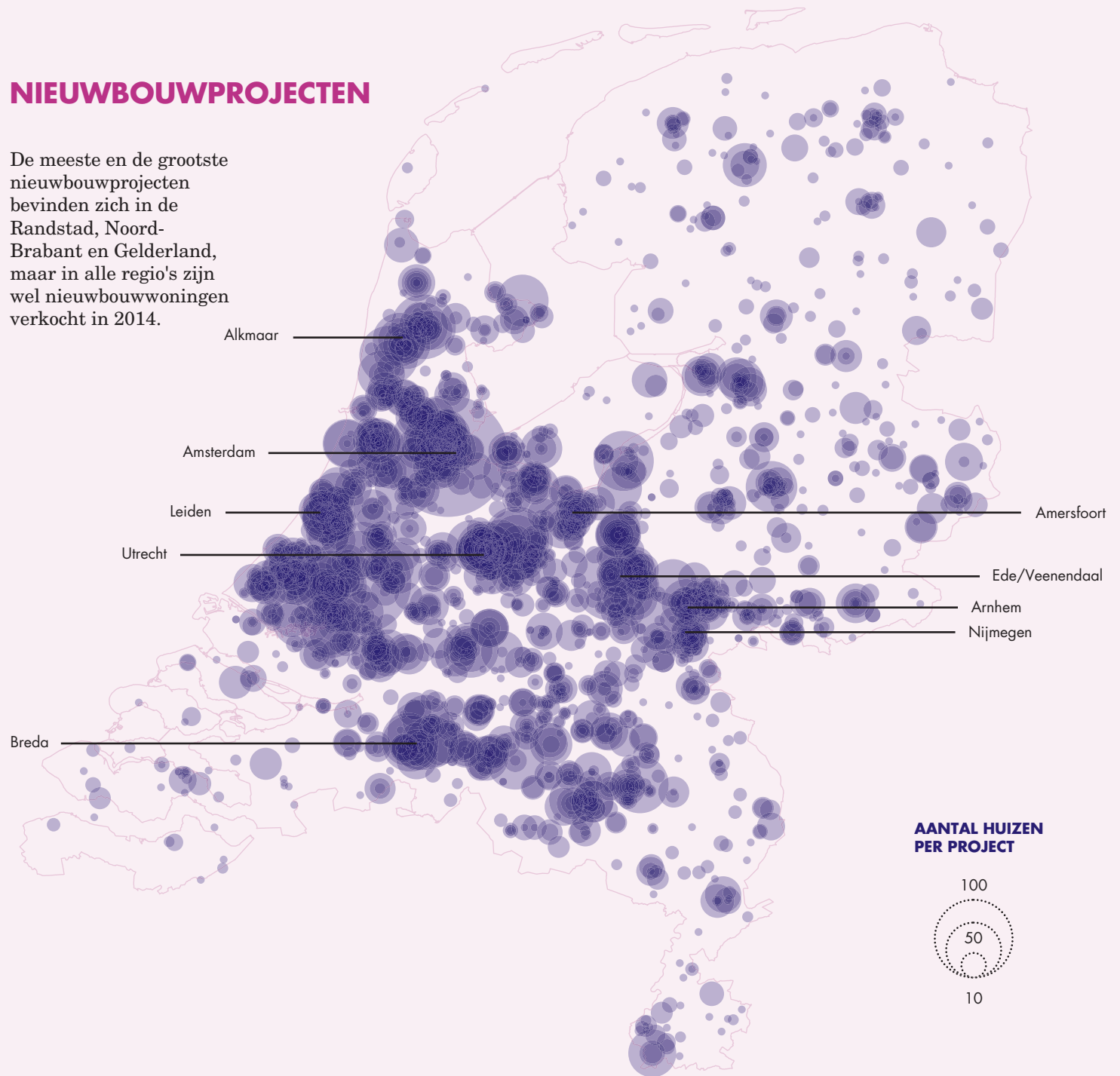
Hoewel de markt voor nieuwbouwwoningen begin 2013 zeer ver was teruggevallen, zagen makelaars en projectontwikkelaars in de tweede helft van dat jaar een herstel optreden. Dat herstel heeft in 2014 spectaculair doorgezet.

Naar verwachting zijn er in 2014 maar liefst 80% meer nieuwbouwwoningen verkocht. Het herstel van de nieuwbouwmakelaars heeft zich nog niet vertaald in hogere prijzen, maar voor 2015 worden wel prijsstijgingen verwacht.

Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NVM

NIEUWBOUWPROJECTEN

De meeste en de grootste nieuwbouwprojecten bevinden zich in de Randstad, Noord-Brabant en Gelderland, maar in alle regio's zijn wel nieuwbouwwoningen verkocht in 2014.



GROTE VERSCHILLEN IN AFSTAND VAN VERHUIZINGEN

GEMIDDELDE VERHUISAFSTAND

50% van de verhuizingen
(mediaan) is binnen
een straal van:



Verhuizen is doorgaans een lokale aangelegenheid, want de helft van de verhuizingen in Nederland is binnen een straal van 2,6 kilometer. Toch kunnen plaatselijk

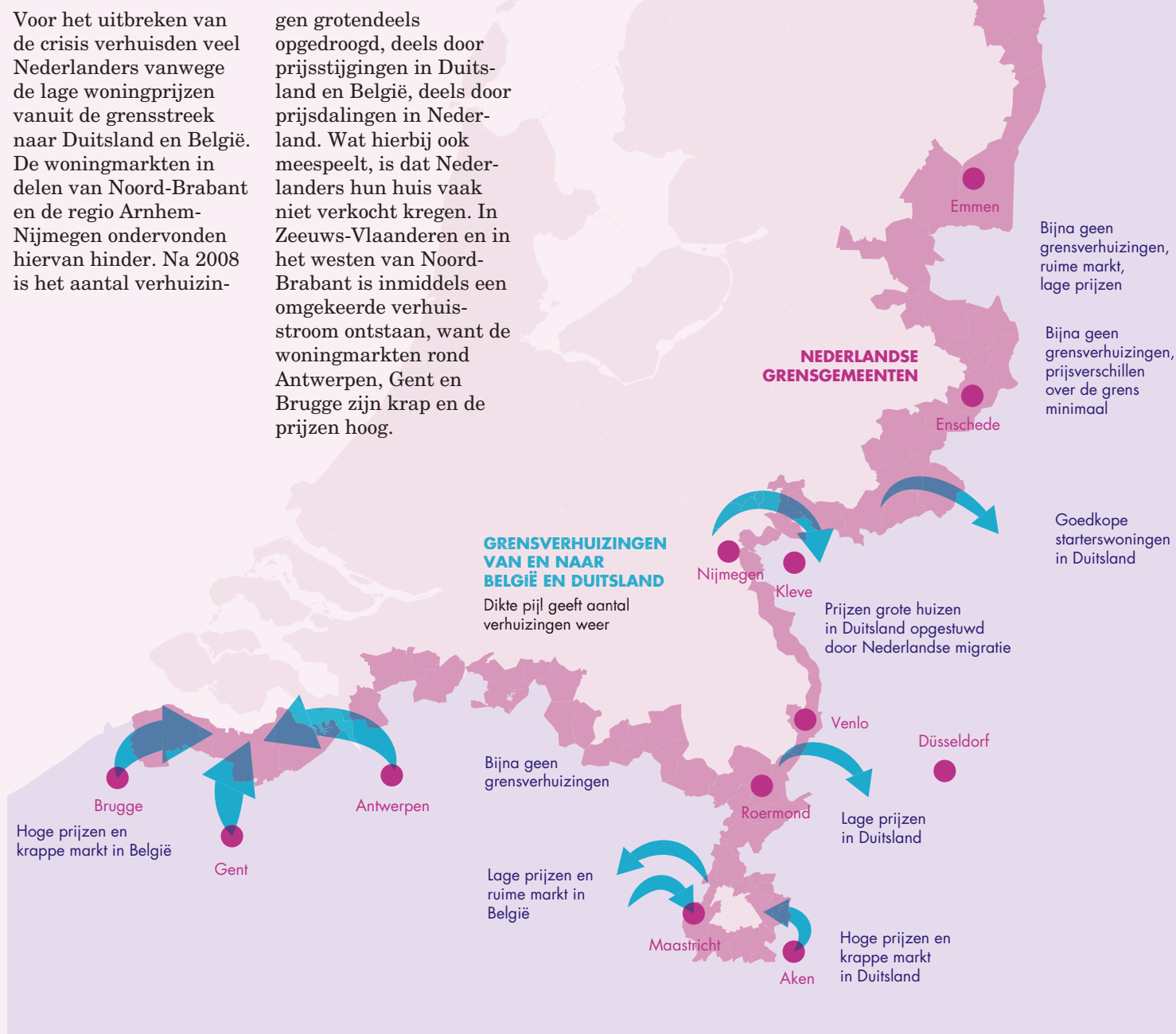
sterke verschillen optreden. Zo blijkt dat de helft van de kopers in hechte gemeenschappen als Bunschoten-Spakenburg of Volendam binnen een straal van

circa 1 kilometer verhuist. In dunbevolkte gebieden van Nederland, zoals Zeeland en de noordelijke provincies, verhuist men juist over een grotere afstand.

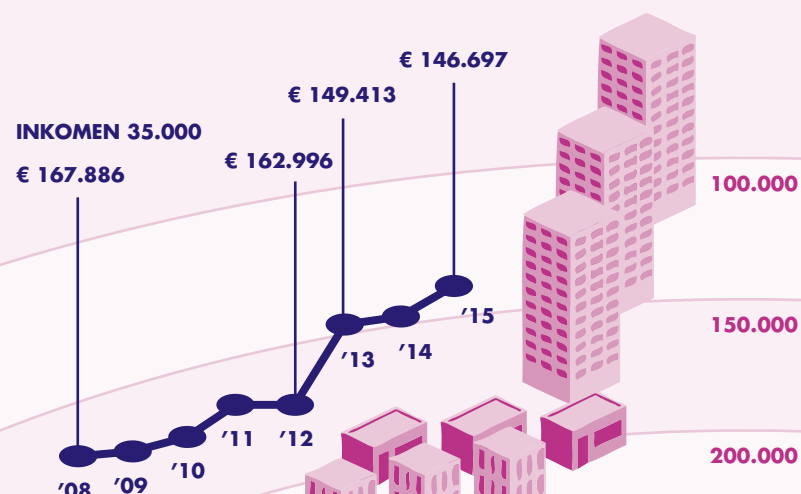
WONINGMARKT IN GRENSGEBIEDEN

Voor het uitbreken van de crisis verhuisden veel Nederlanders vanwege de lage woningprijzen vanuit de grensstreek naar Duitsland en België. De woningmarkten in delen van Noord-Brabant en de regio Arnhem-Nijmegen ondervonden hiervan hinder. Na 2008 is het aantal verhuizin-

gen grotendeels opgedroogd, deels door prijsstijgingen in Duitsland en België, deels door prijsdalingen in Nederland. Wat hierbij ook meespeelt, is dat Nederlanders hun huis vaak niet verkocht kregen. In Zeeuws-Vlaanderen en in het westen van Noord-Brabant is inmiddels een omgekeerde verhuistroom ontstaan, want de woningmarkten rond Antwerpen, Gent en Brugge zijn krap en de prijzen hoog.



MAXIMALE HYPOTHEEK DAALT



De financierbaarheid – het bedrag dat een huishouden maximaal kan lenen – is de afgelopen jaren flink gedaald. Een huishouden met een modaal inkomen van 35.000 euro mocht in 2008 168.000 euro lenen. In 2014 was dat nog maar 147.000 euro, een daling van 13%. Voor huishoudens met een inkomen van 70.000 euro is de leencapaciteit met maar liefst 18% gedaald. Zij kunnen 74.000 euro

minder lenen dan in 2008. De leencapaciteit wordt bepaald door de NIBUD-normen. Die schrijven voor wat een huishouden na aftrek van alle vaste lasten mag uitgeven aan woonlasten. Ook in 2015 worden deze normen verder aangescherpt. De vraag is of deze normen streng blijven, of dat met een aantrekkende economie en een gezondere woningmarkt ruimte komt voor versoepeling.

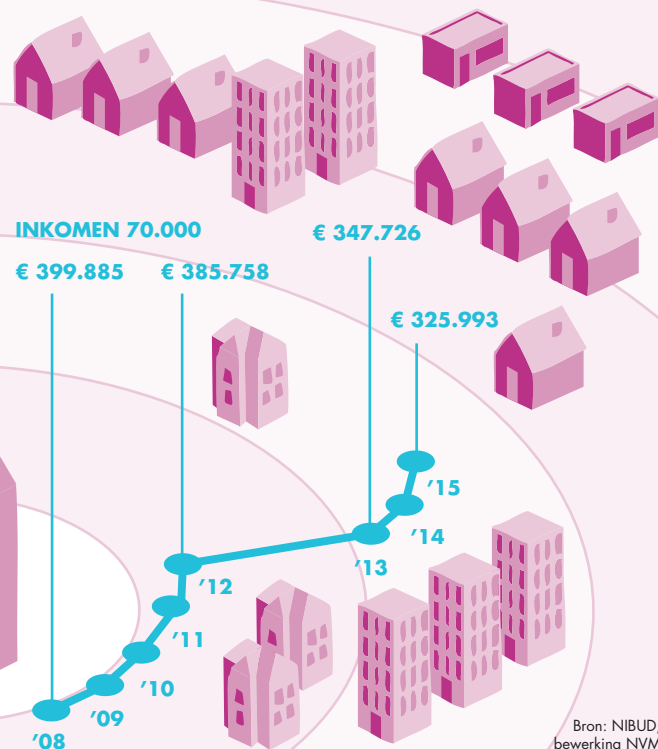
100.000
150.000
200.000

250.000

300.000

350.000

400.000

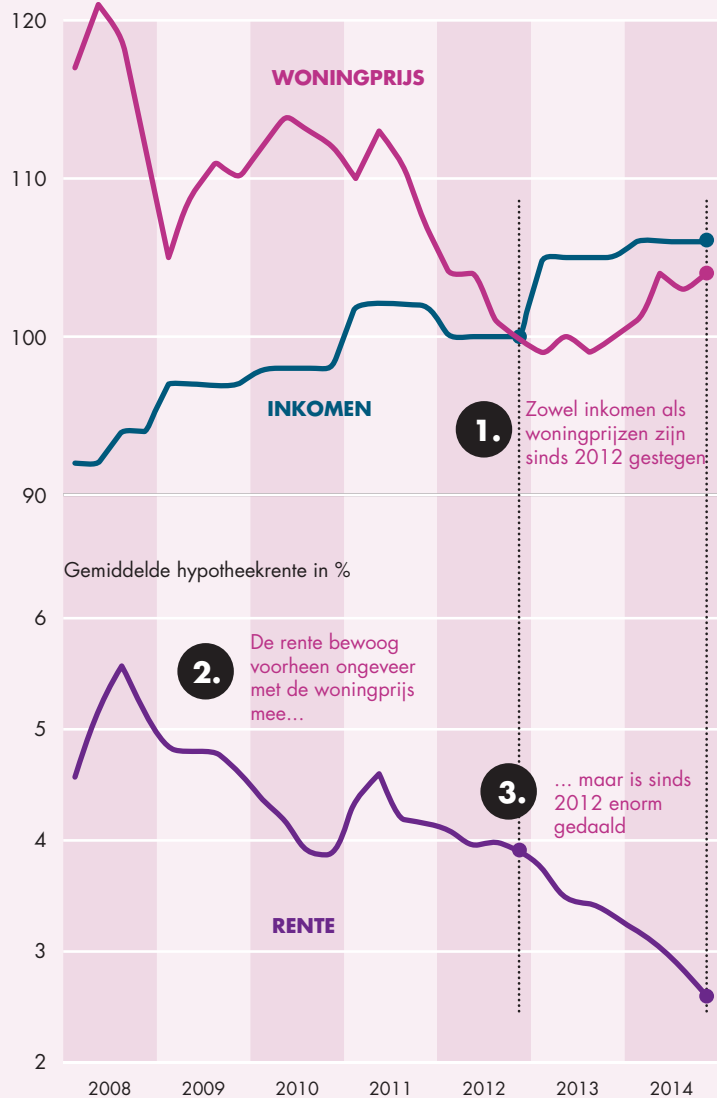


INKOMEN 70.000

Bron: NIBUD, bewerking NVM

LAGE RENTE ZORGT VOOR LAGE MAANDLASTEN

Gemiddelde woningprijs en gemiddeld inkomen geïndexeerd (4e kwartaal 2012 = 100)



Hoewel de leencapaciteit sterk is teruggelopen, is de betaalbaarheid van maandlasten voor huishoudens gelijk gebleven of zelfs verbeterd. Dat komt door het zeer lage niveau van de hypotheekrente. Wanneer van een tussenwoning de huidige lasten worden vergeleken met die van twee jaar geleden, dan liggen de netto maandlasten 13%

lager, ofwel een voordeel van ruim 100 euro per maand. De verwachting is dat de woonlasten in 2015 redelijk stabiel zullen blijven. Weliswaar zullen de woningprijzen aantrekken, maar door een gematigde loonontwikkeling en een lage rente zal de betaalbaarheid voorlopig zeer gunstig blijven.

Verskil berekening hypotheek 2012 en 2014

| | 2012 | 2014 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Hypotheekrente | 4,8% | 3,1% |
| Bruto-inkomen | € 45.000 | € 45.000 |
| Gemiddelde woningprijs | € 188.000 | € 191.000 |
| Benodigde hypotheek | € 206.800 | € 198.640 |
| Netto maandlasten | € 777 | € 674 |

* Door verlaagde Loan To Value moet de consument in 2014 twee procent eigen geld meenemen. Maandlasten berekend op basis van 100% annuïtair. Hypotheekrente op basis van gemiddelde 10 jaarsrente met NHG van de Hypotheekshop. Woningprijzen op basis van de mediane transactiepreizen van de NVM. Berekeningen gebaseerd op de op dat moment geldende voorwaarden en tarieven, waaronder overdrachtsbelasting, NHG-tarief, notariskosten e.d.

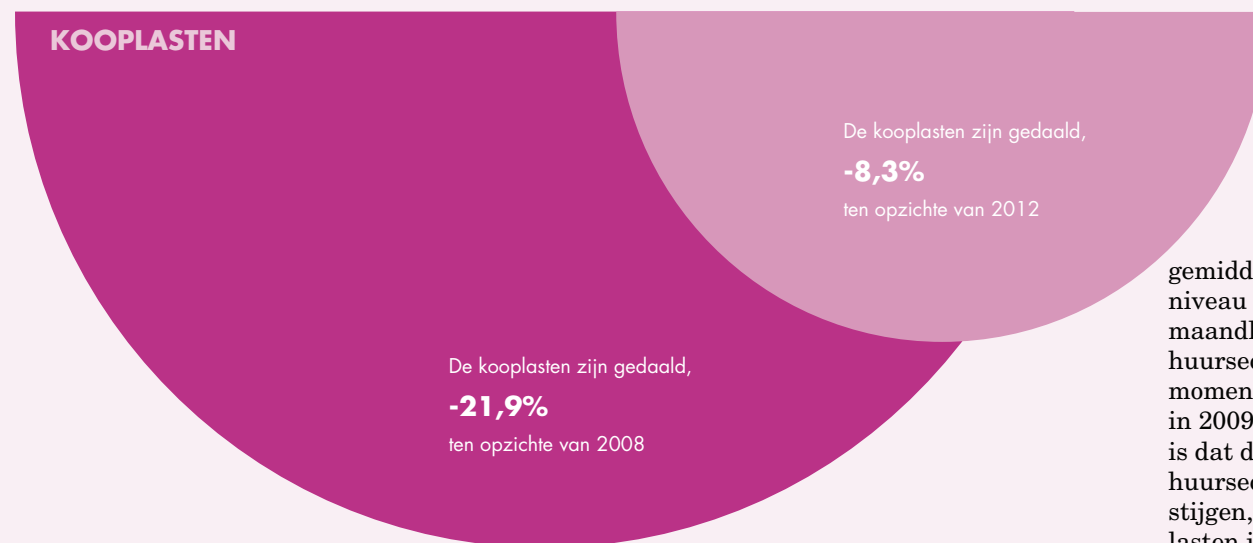
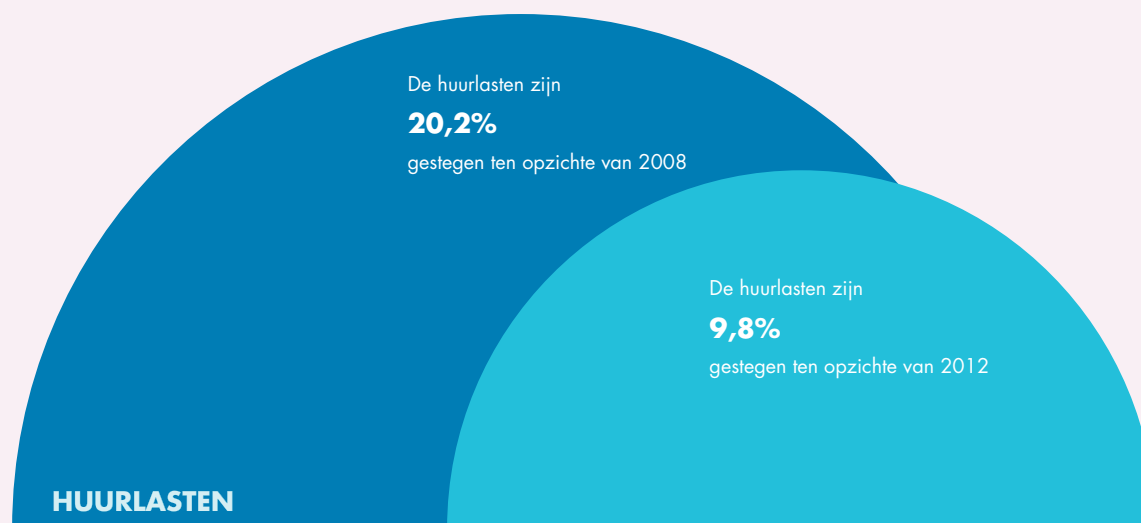
Bron: CBS, CPB, Hypotheekshop, bewerking NVM

HUURLASTEN OMHOOG, KOOPLASTEN OMLAAG

MAANDLASTEN KOOP VS HUUR

Verskil in woonlasten in procenten

De afgelopen jaren zijn de maandlasten in de huursector sterk gestegen. Door het in 2013 ingezette huurbeleid zijn de huurprijzen in de sociale sector flink omhoog gegaan. Ook in de vrije sector zijn de huurprijzen behoorlijk gestegen. In de koopsector daarentegen zijn de woonlasten juist gedaald. Onder invloed van lagere woningprijzen en lage rente liggen de woonlasten in de koopsector



gemiddeld 22% onder het niveau van 2008. De maandlasten in de huursector zijn op dit moment 20% hoger dan in 2009. De verwachting is dat de lasten in de huursector ook in 2015 stijgen, terwijl de woonlasten in de koopsector stabiel blijven of licht dalen.

Bron: CBS, NVM

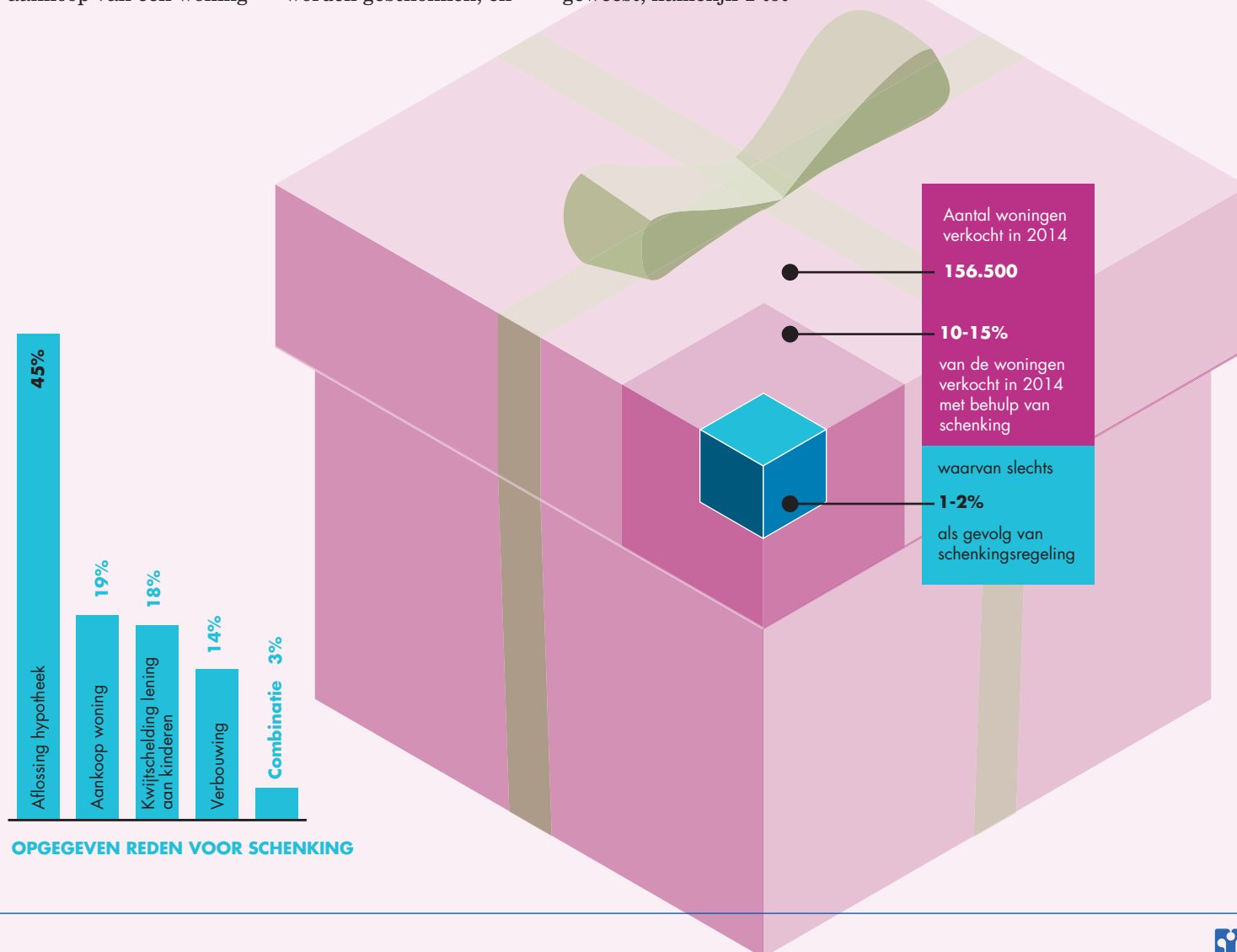
SCHENKINGSREGELING ZORGDE VOOR BEPERKT AANTAL EXTRA VERKOPEN

In 2014 was een verruimde schenkingsregeling van kracht, waarbij een schenking tot 100.000 euro gebruikt mocht worden voor de aankoop van een woning

of aflossing van een eigenwoningschuld. Per 1 januari 2015 is deze regeling beëindigd. Er mag nu (voor hetzelfde doel) tot 52.000 euro worden geschonken, en

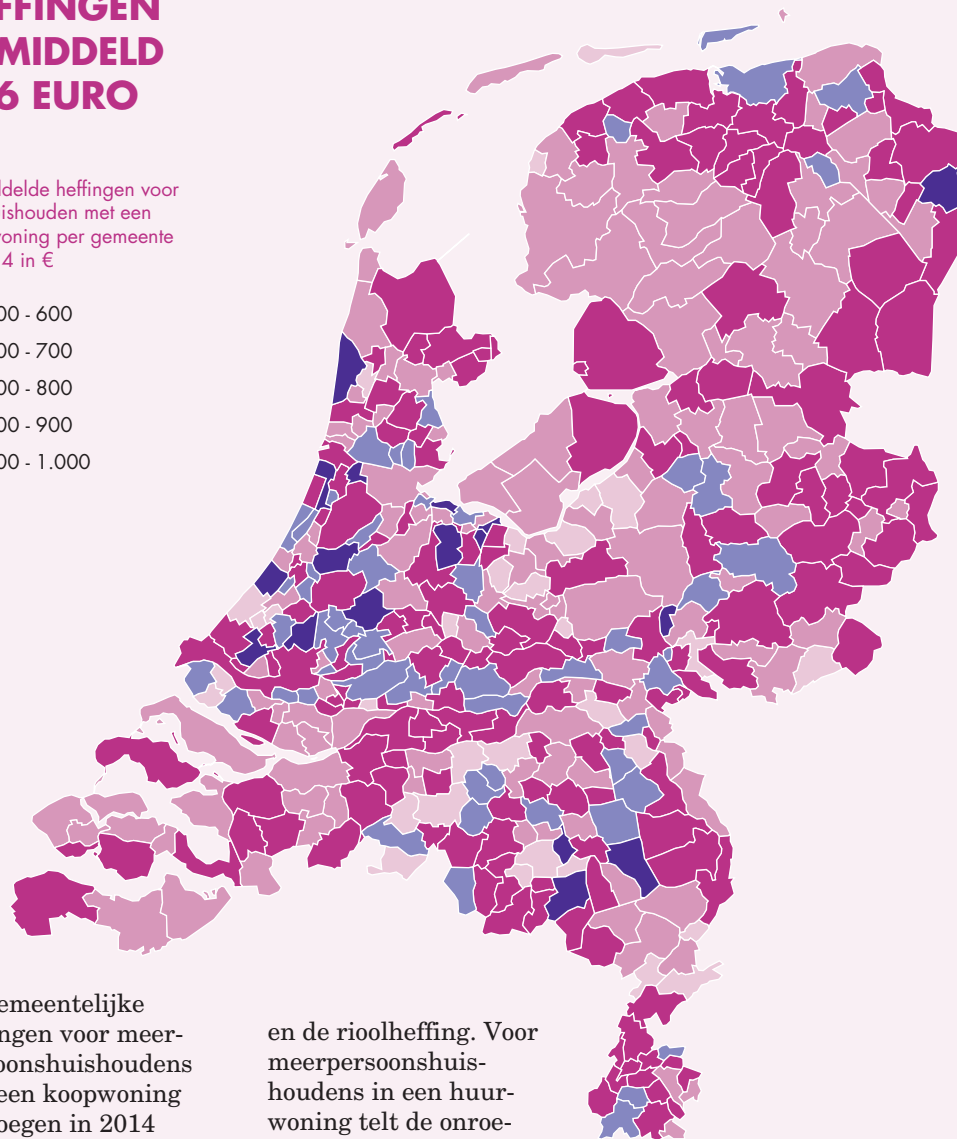
dan nog alleen van ouder op kind (18-40 jaar). Overigens is het effect van de verruimde schenkingsregeling op de verkoop woningen gering geweest, namelijk 1 tot

2% meer woningverkoop. Daarnaast heeft een groep huizenbezitters de schenking gebruikt om de hypotheek versneld af te lossen.



GEMEENTELIJKE HEFFINGEN GEMIDDELD 726 EURO

Gemiddelde heffingen voor een huishouden met een koopwoning per gemeente in 2014 in €

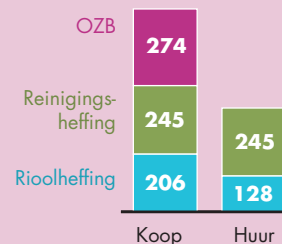


De gemeentelijke heffingen voor meerpersoonshuishoudens met een koopwoning bedroegen in 2014 gemiddeld 726 euro per jaar. Het gaat om de onroerende zaakbelasting, reinigingsheffing

en de rioolheffing. Voor meerpersoonshuishoudens in een huurwoning telt de onroerende zaakbelasting niet mee. Zij betalen gemiddeld 373 euro aan gemeentelijke heffingen.

MIX VAN HEFFINGEN

Gemiddelde heffingen voor een Nederlands huishouden in 2014 in €



VERDELING GEMEENTELIJKE HEFFINGEN

Goedkoopste gemeenten



Bunschoten

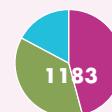


Hellevoetsluis

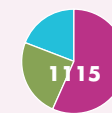


Tilburg

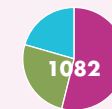
Duurste gemeenten



Wassenaar



Blaricum



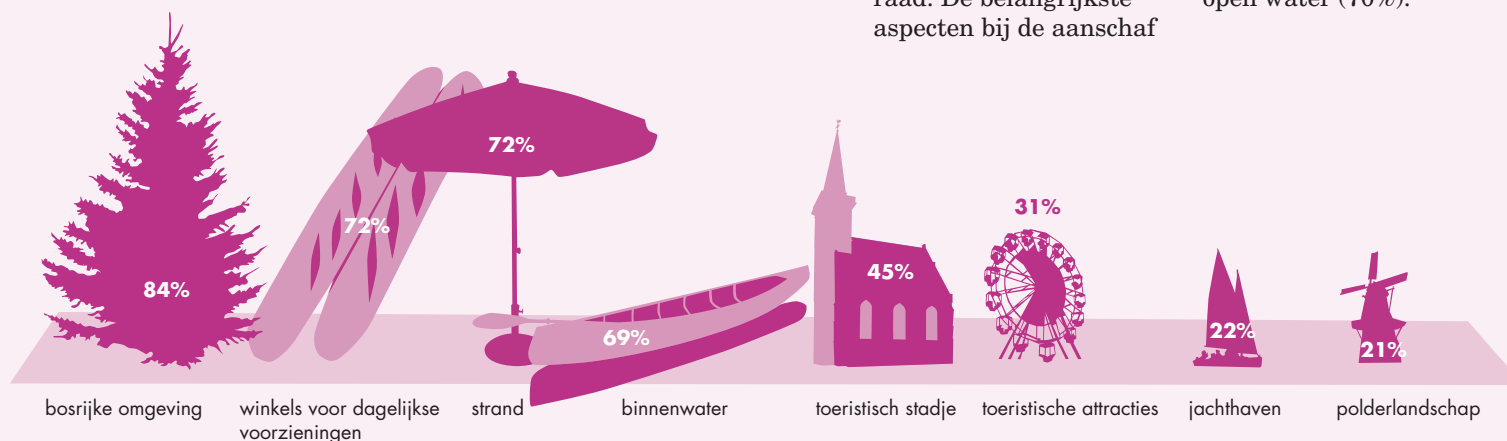
Bloemendaal

Bron: COELO

VOORRAAD RECREATIEWONINGEN STERK TOEGENOMEN

BOS EN LUXE ZIJN HET BELANGRIJKST

Belangrijkste elementen in de omgeving van een recreatiewoning in %

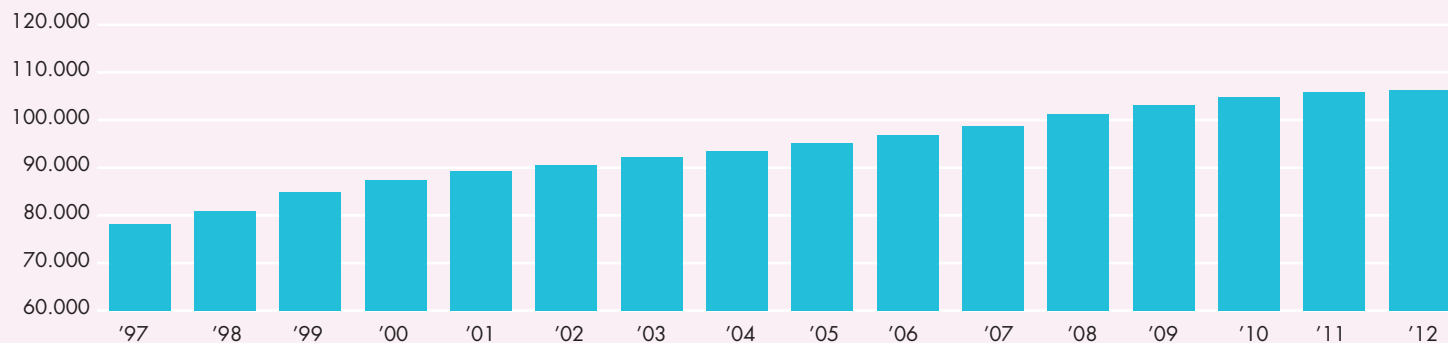


In Nederland stonden in 2014 naar schatting 110.000 recreatiewoningen. De voorraad recreatiewoningen is de afgelopen tien jaar met 16% toegenomen en is daarmee twee keer zo snel gestegen als de reguliere woningvoorraad. De belangrijkste aspecten bij de aanschaf

van een recreatiewoning zijn de landschappelijke kenmerken van de directe omgeving. Het meest populair is een bosrijke omgeving (85%), op de voet gevolgd door een locatie dicht bij zee (70%) en de nabijheid van een meer of ander open water (70%).

VOORRAAD RECREATIEWONINGEN STERK TOEGENOMEN

Voorraad recreatiewoningen in Nederland



AANTAL VERKOCHE RECREATIEWONINGEN STIJGT WEER

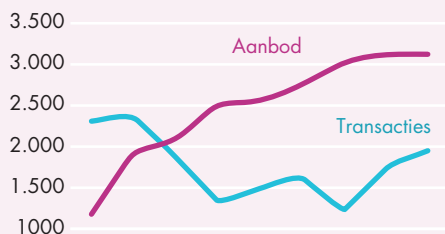
Totaal staan circa 7.000 recreatiewoningen te koop, ofwel 6% van de voorraad recreatiewoningen in Nederland. In de afgelopen tien jaar werden jaarlijks gemiddeld 1.850 transacties gerealiseerd. Maar net

als bij de reguliere woningmarkt heeft ook hier de crisis invloed gehad op het aantal verkooptransacties. Zo vonden in de periode 2004-2007 bijna 2.300 transacties per jaar plaats, maar bedroeg in

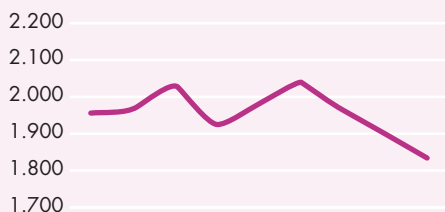
de periode 2009-2013 het aantal verkopen slechts 1.500 per jaar (-35%). In 2014 zijn naar schatting 1.950 recreatiewoningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs voor een recreatiewoning bedroeg vorig jaar 133.000 euro

en is sinds 2011 met 10% gedaald. Op de Waddeneilanden zijn de prijzen verreweg het hoogst. De prijzen zijn hier bijna twee keer zo hoog als de gemiddelde prijs van een recreatiewoning elders in Nederland.

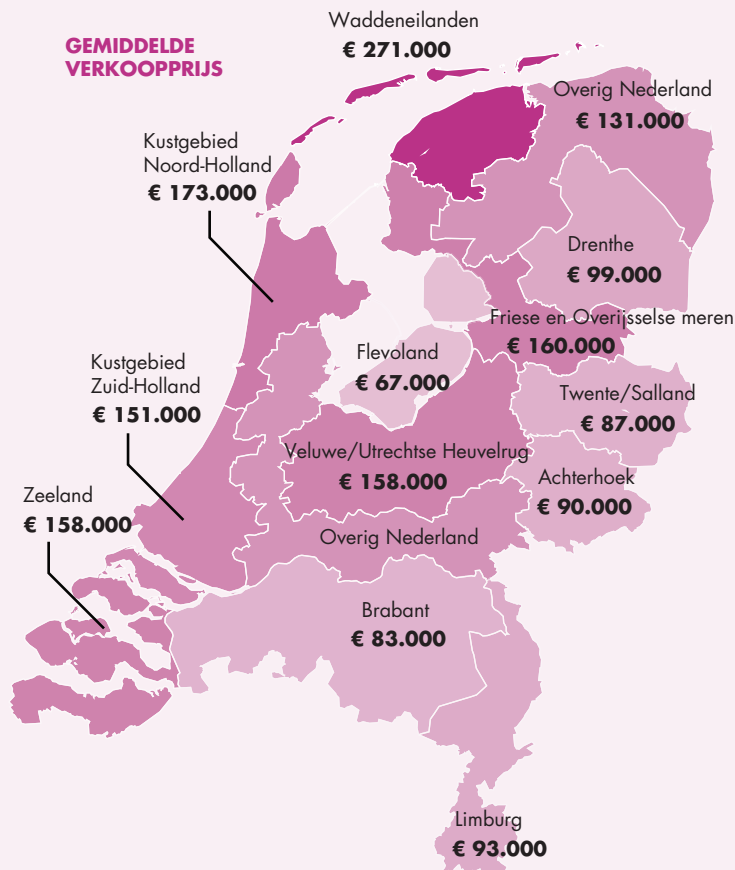
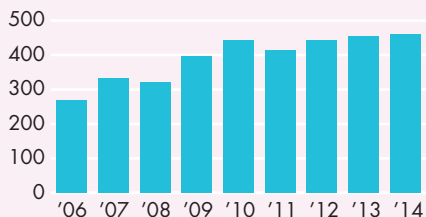
AANBOD VS TRANSACTIES



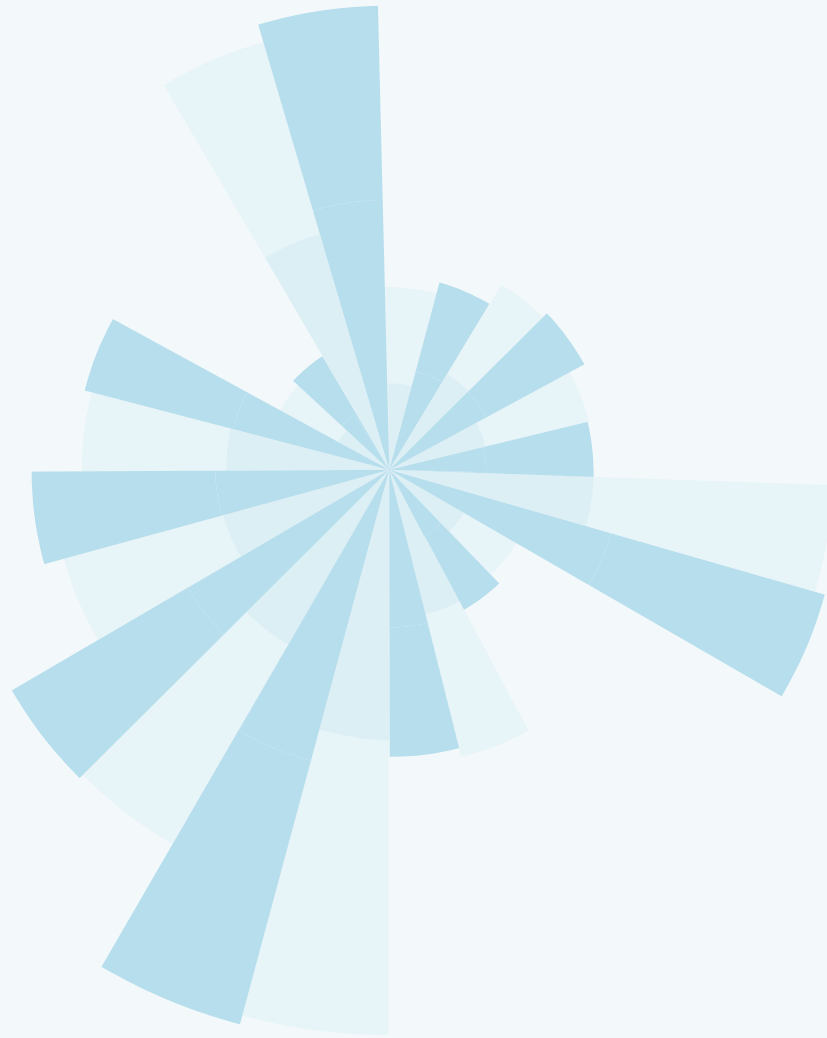
GEMIDDELDE TRANSACTIEPRIJS



GEMIDDELDE VERKOOPTIJD IN DAGEN



BUSINESS



DE BEDRIJFSRUIMTEMARKT TOONT VOORZICHTIG HERSTEL

VOORRAAD, AANBOD EN OPNAME BEDRIJFSRUIMTE

Oppervlakte in mln m²

TRANSACTIEPRIJS 2013

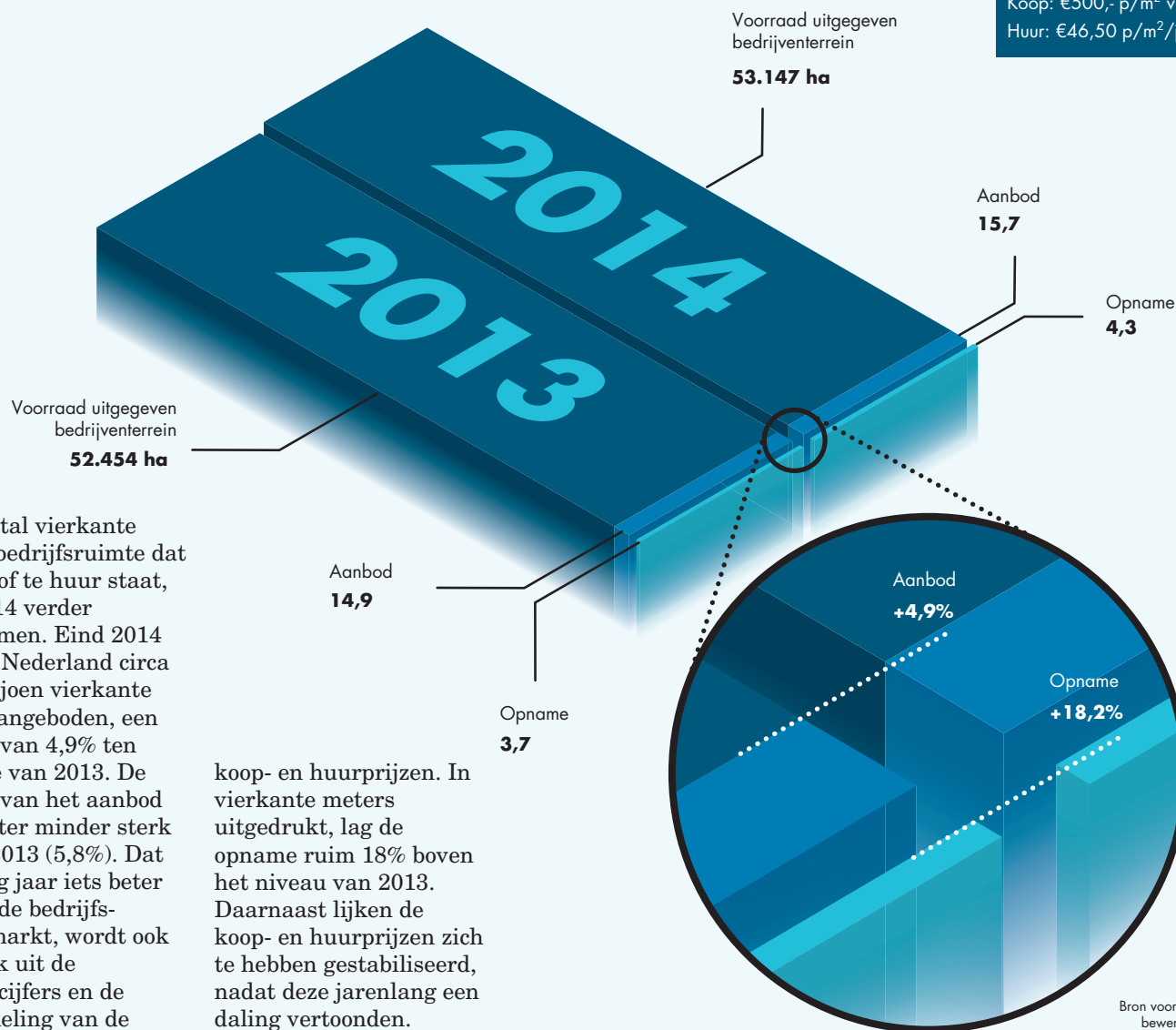
Koop: €490,- p/m² v.o.n.

Huur: €46,50 p/m²/jaar

TRANSACTIEPRIJS 2014

Koop: €500,- p/m² v.o.n.

Huur: €46,50 p/m²/jaar

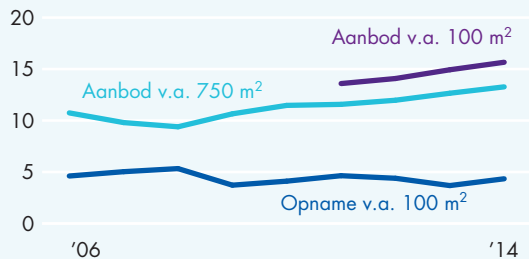


VERHOUDING VRAAG EN AANBOD VRIJWEL ONGEWIJZIGD

Hoewel vorig jaar de dynamiek op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt toenam en de koop- en huurprijzen stabiliseerden, hadden deze ontwikkelingen nauwelijks effect op de vraag- en aanbodverhouding. Deze bleef vrijwel gelijk aan die van 2013. Overigens profiteerden niet alle provincies van de toegenomen dynamiek. Zo werden in de provincies Flevoland, Friesland en Groningen beduidend minder vierkante meters bedrijfsruimte door de markt opgenomen dan in 2013. Bovendien zagen de provincies Groningen, Overijssel, Drenthe en Zeeland het aanbod met meer dan 10% stijgen.

AANBOD EN OPNAME IN NEDERLAND

in miljoen m²



AANBOD EN OPNAME PER PROVINCIE

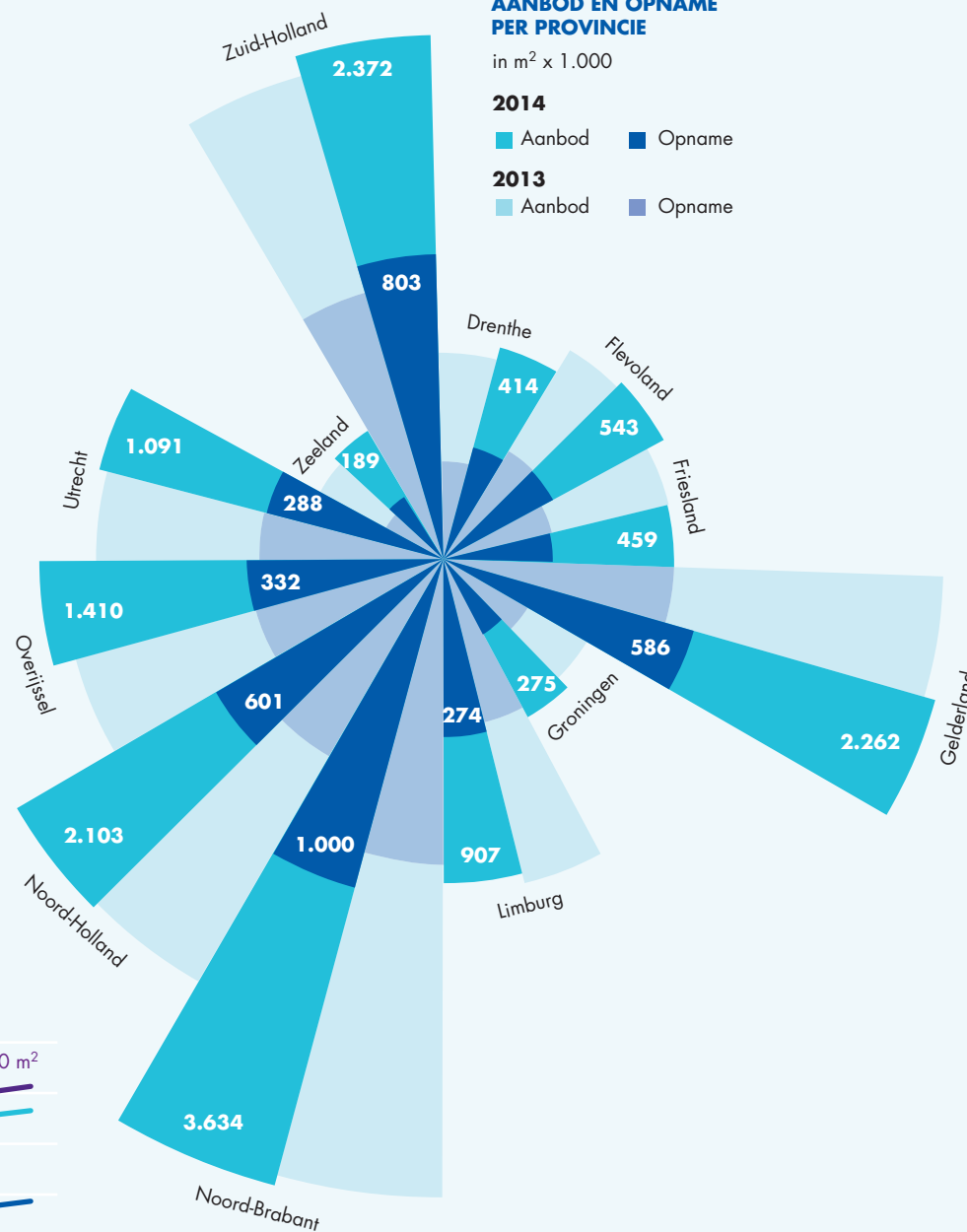
in m² x 1.000

2014

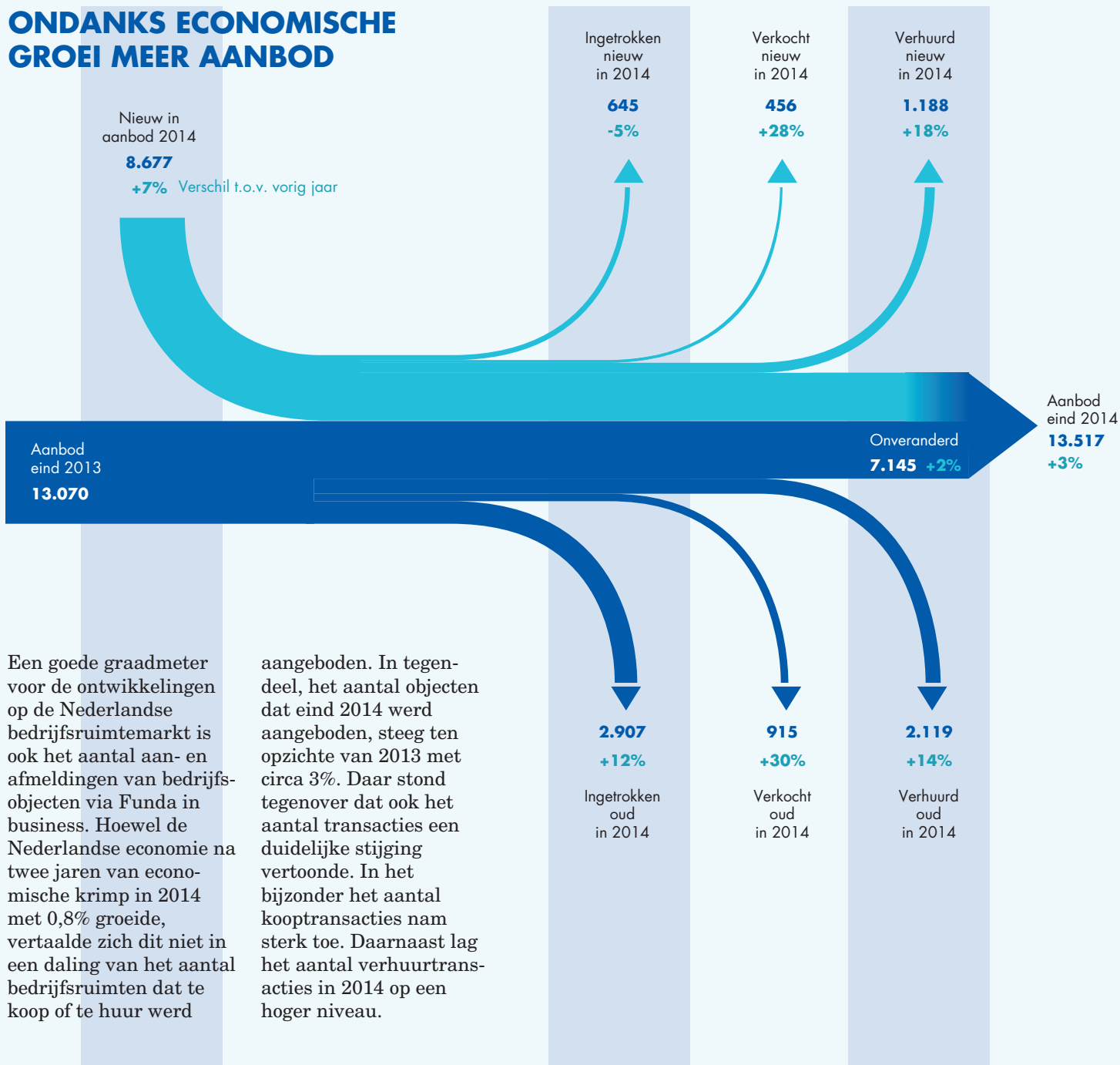
Aanbod Opname

2013

Aanbod Opname



ONDANKS ECONOMISCHE GROEI MEER AANBOD



Een goede graadmeter voor de ontwikkelingen op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is ook het aantal aan- en afmeldingen van bedrijfsobjecten via Funda in business. Hoewel de Nederlandse economie na twee jaren van economische krimp in 2014 met 0,8% groeide, vertaalde zich dit niet in een daling van het aantal bedrijfsruimten dat te koop of te huur werd

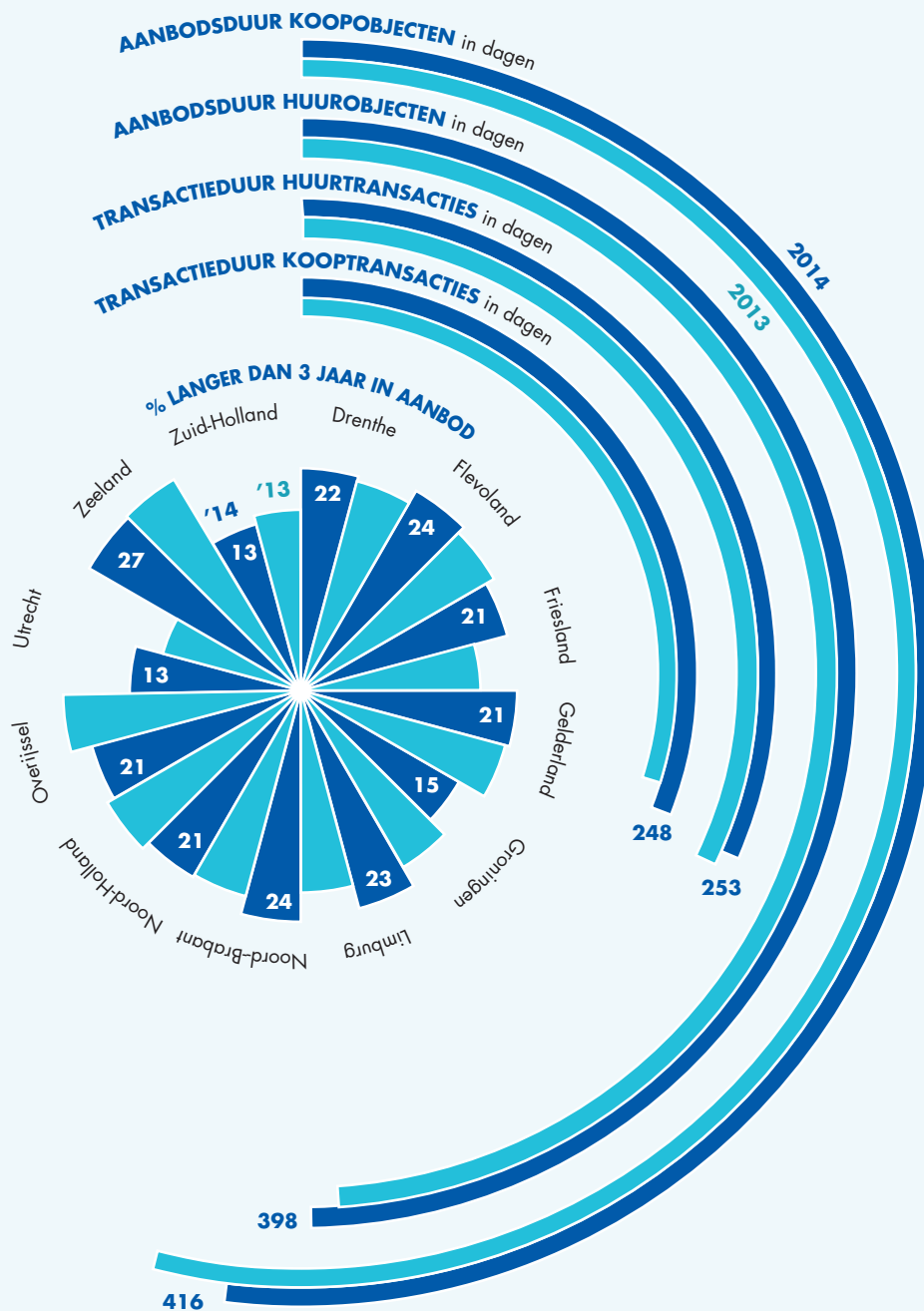
aangeboden. In tegen-deel, het aantal objecten dat eind 2014 werd aangeboden, steeg ten opzichte van 2013 met circa 3%. Daar stond tegenover dat ook het aantal transacties een duidelijke stijging vertoonde. In het bijzonder het aantal kooptransacties nam sterk toe. Daarnaast lag het aantal verhuurtransacties in 2014 op een hoger niveau.

MEER AANBOD STRUCTUREEL

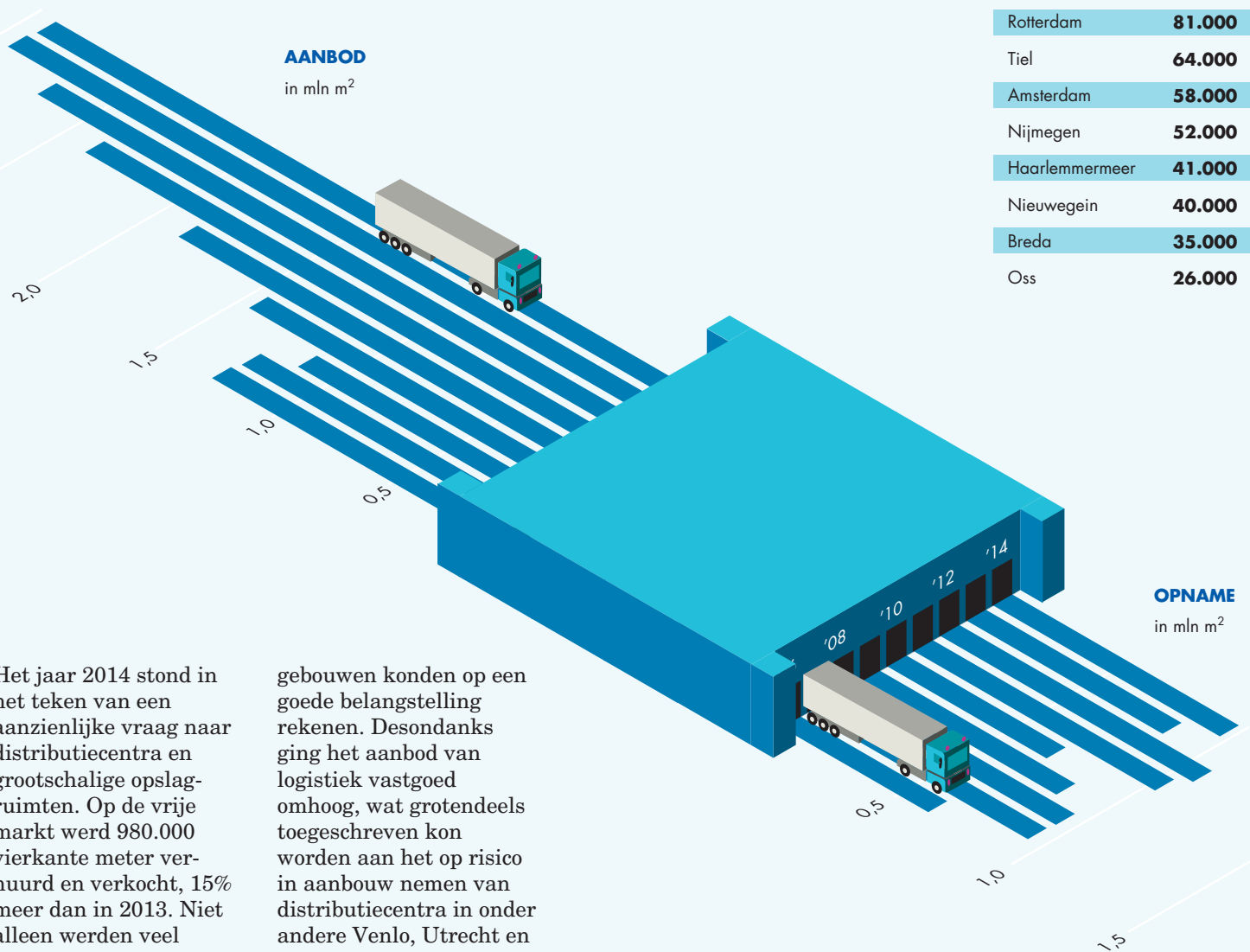
Het structurele aanbod is vorig jaar verder gegroeid. Van het totale metrage dat eind 2014 beschikbaar was, stond bijna 20% meer dan drie jaar te koop of te huur. Nog eens 7% werd meer dan vijf jaar aangeboden. De structurele leegstand op de bedrijfsruimtemarkt is het grootst in de provincie Zeeland. Hier staat meer dan een kwart van het aanbod langer dan 3 jaar leeg. In Utrecht en Zuid-Holland is het structurele aanbod verhoudingsgewijs het kleinst. In 2014 duurde het in het algemeen iets korter voordat een bedrijfsruimte werd verkocht. Een huurtransactie vergde daarentegen iets meer tijd dan in 2013.

HUUR EN KOOPAANBOD

in % van totale aanbod



LOGISTIEK VASTGOED IN DE LIFT



HOT SPOTS VAN 2014

opname van logistiek vastgoed

| | |
|----------------|---------------|
| Tilburg | 93.000 |
| Moerdijk | 83.000 |
| Rotterdam | 81.000 |
| Tiel | 64.000 |
| Amsterdam | 58.000 |
| Nijmegen | 52.000 |
| Haarlemmermeer | 41.000 |
| Nieuwegein | 40.000 |
| Breda | 35.000 |
| Oss | 26.000 |

Het jaar 2014 stond in het teken van een aanzienlijke vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten. Op de vrije markt werd 980.000 vierkante meter verhuurd en verkocht, 15% meer dan in 2013. Niet alleen werden veel nieuwe distributiecentra afgezet, ook bestaande

gebouwen konden op een goede belangstelling rekenen. Desondanks ging het aanbod van logistiek vastgoed omhoog, wat grotendeels toegeschreven kon worden aan het op risico in aanbouw nemen van distributiecentra in onder andere Venlo, Utrecht en Schiphol.

KOOPPRIJZEN DOEN HET IETS BETER

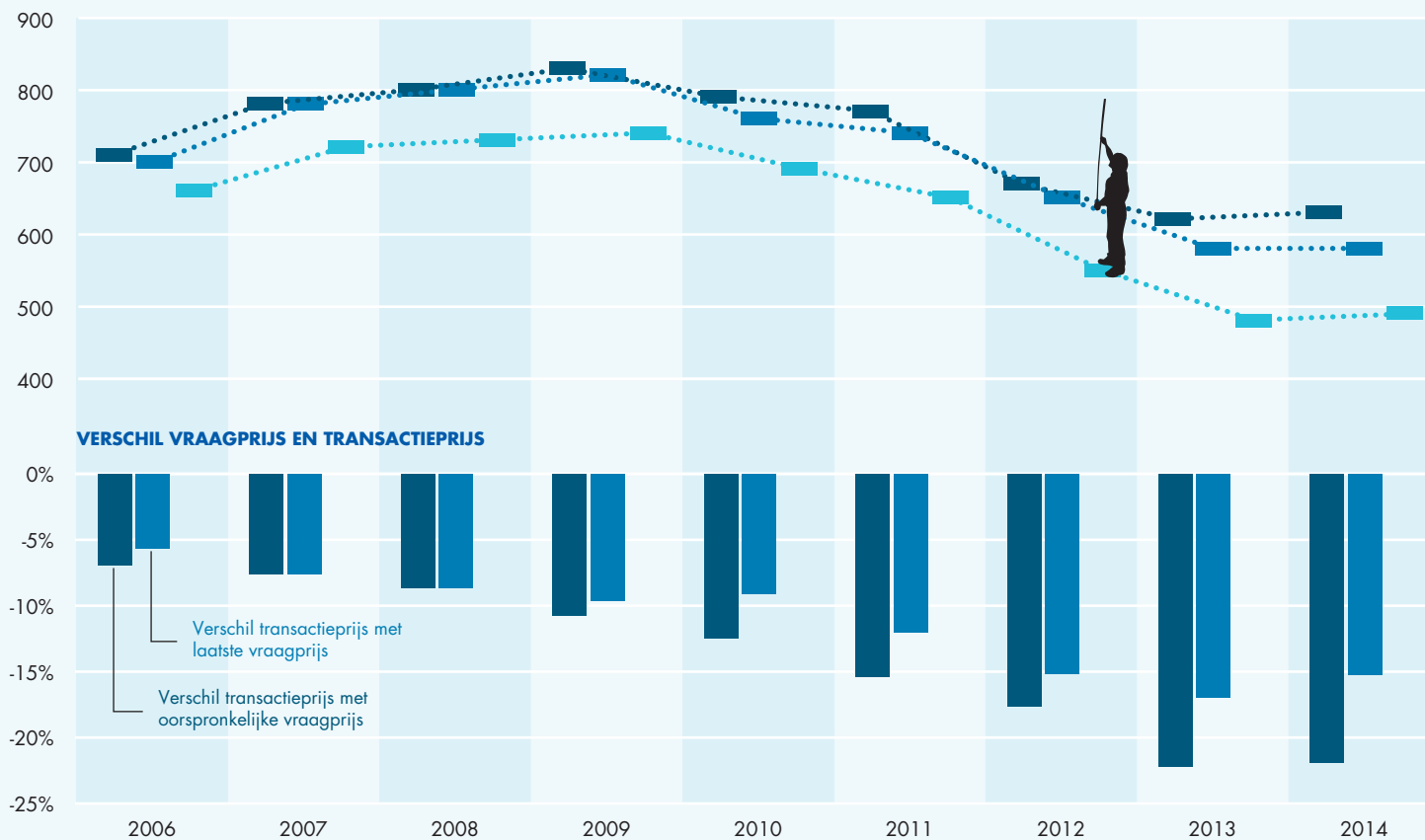
Over het geheel genomen ontwikkelden de kooprijzen van bedrijfsruimten zich positief. In tegenstelling tot de huurmarkt liet het koopsegment zelfs een

voorzichtig prijsherstel zien. Doordat de mediane vraagprijs gelijk bleef, verbeterde het verschil tussen vraag- en verkoopprijs.

ONTWIKKELING VRAAGPRIJS EN TRANSACTIEPRIJS

Prijs per m² v.o.n.

- Oorspronkelijke vraagprijs
- Laatste vraagprijs
- Transactieprijs

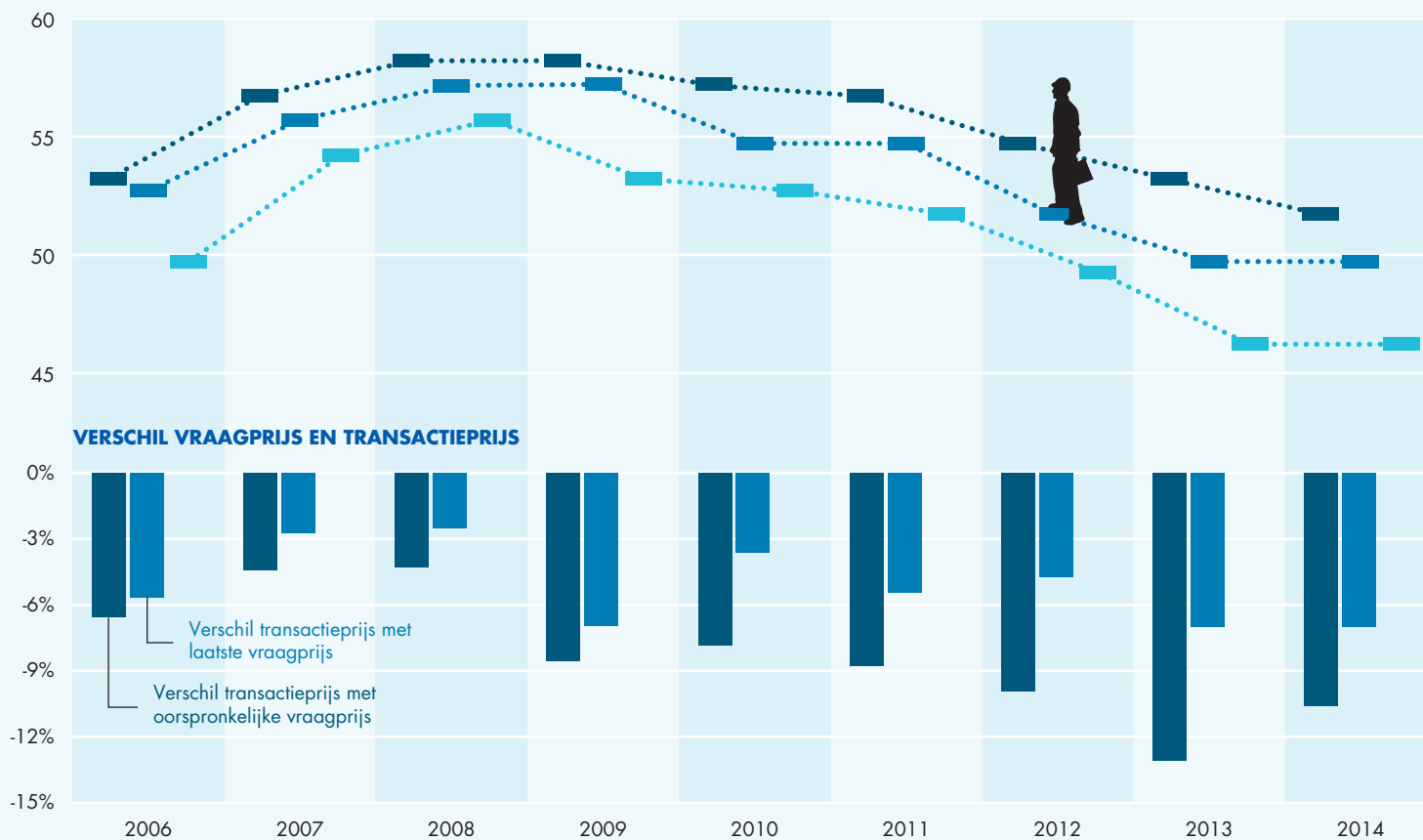


HUURPRIJZEN DALEN NIET VERDER

ONTWIKKELING VRAAGPRIJS EN TRANSACTIEPRIJS

Huurprijs in euro per m² per jaar

- Oorspronkelijke vraagprijs
- Laatste vraagprijs
- Transactieprijs



In tegenstelling tot voorgaande jaren bleef in 2014 een verdere daling van de gemiddelde huurprijs uit. Een stabilisatie van de huurprijs voor bedrijfsruimte lijkt daarmee een

feit. Het is verder opvallend dat vorig jaar zowel de laatste vraagprijs als de transactieprijs stabiliseerden; een teken dat de prijzen de bodem hebben bereikt.

DREIGEND TEKORT AAN HOOGWAARDIGE KANTOORRUIMTE

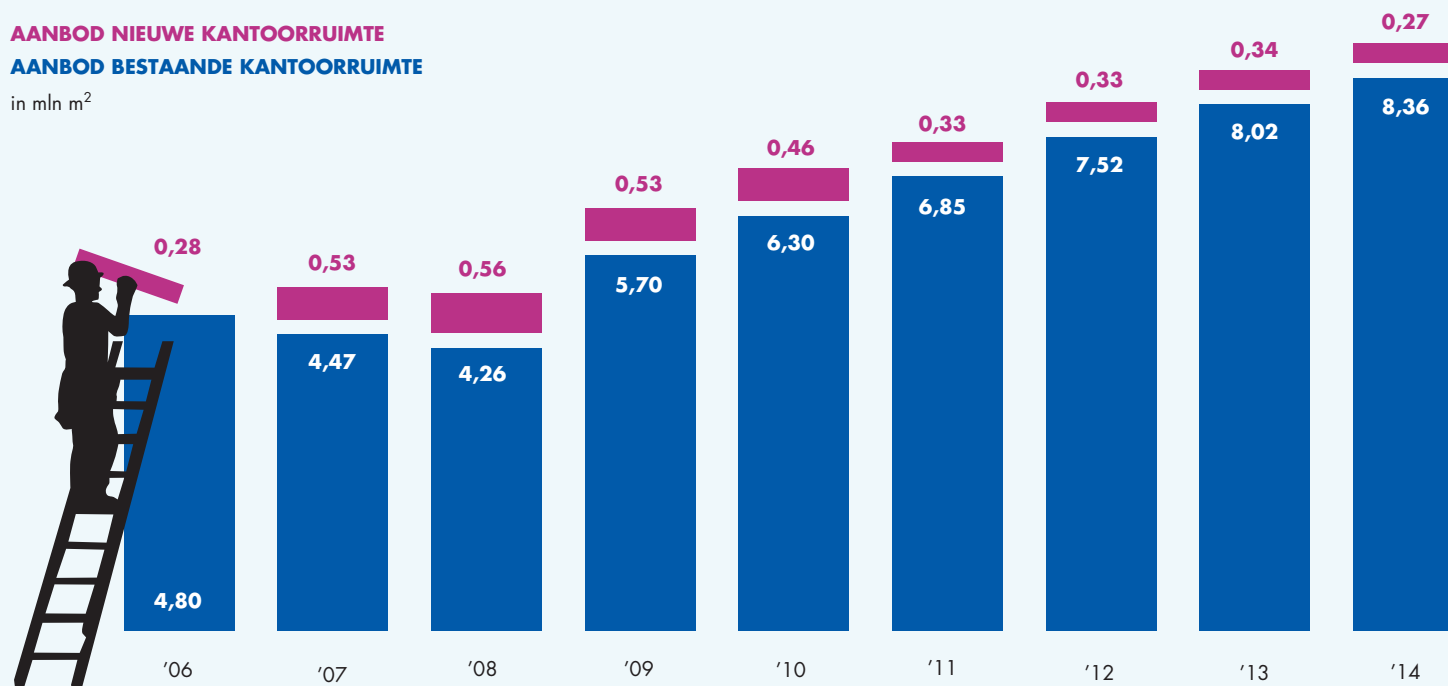
In 2014 is het aanbod van nog te verhuren kantoorruimte verder toegenomen, al was de toename minder groot dan in voorgaande jaren. Vorig jaar steeg het aanbod van kantoren met 3% tot circa 8,6 miljoen vierkante meter. Net als

in 2013 werd de toename van het aanbod voor een belangrijk deel veroorzaakt door kostenbesparingen en 'Het Nieuwe Werken'. De keerzijde van het ruime aanbod is dat nauwelijks nog voor de verhuur bestemde kantoren in

aanbouw worden genomen. Daardoor dreigt een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte.

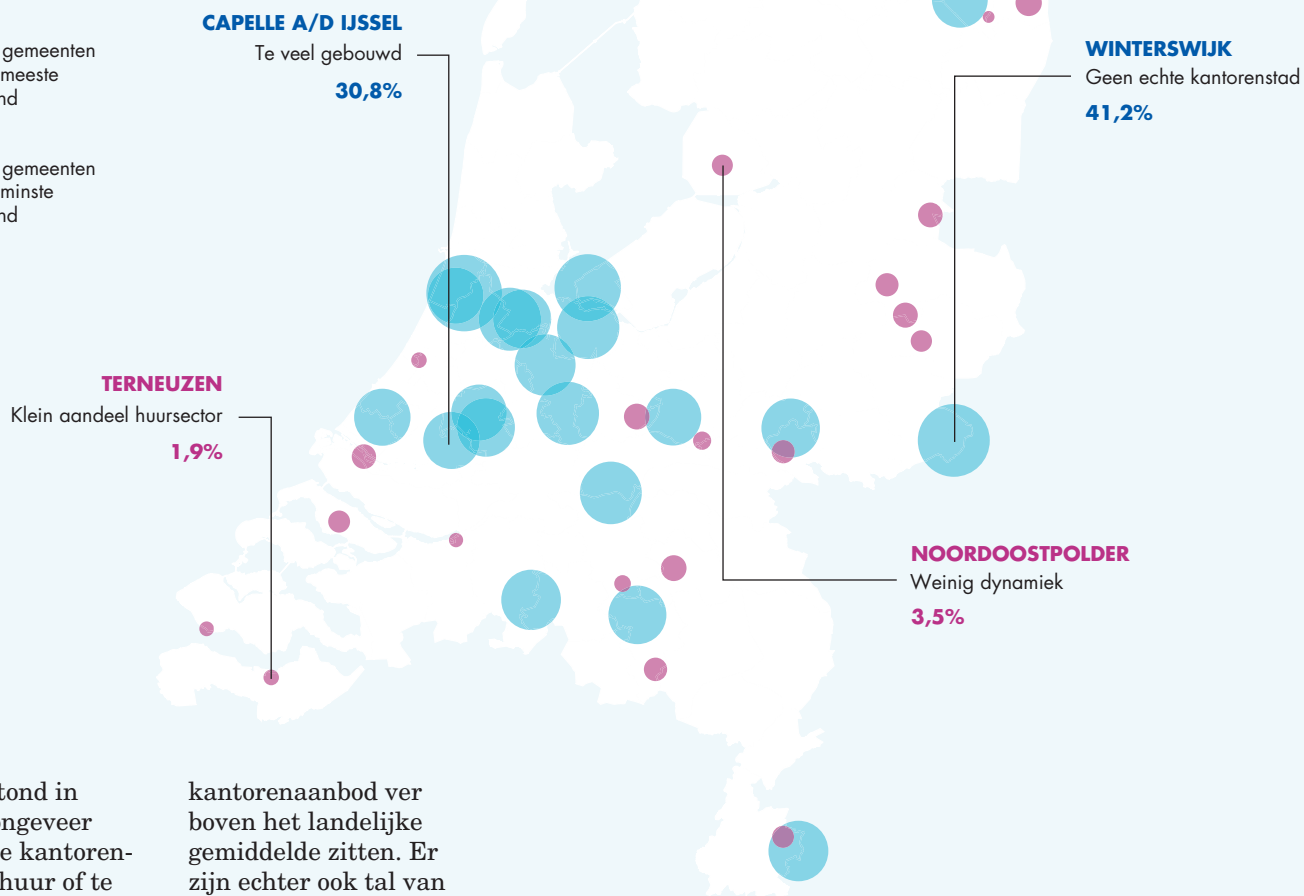
AANBOD NIEUWE KANTOORRUIMTE AANBOD BESTAANDE KANTOORRUIMTE

in mln m²



GROTE REGIONALE VERSCHILLEN IN LEEGSTAND

- Top-20 gemeenten met de meeste leegstand
- Top-20 gemeenten met de minste leegstand

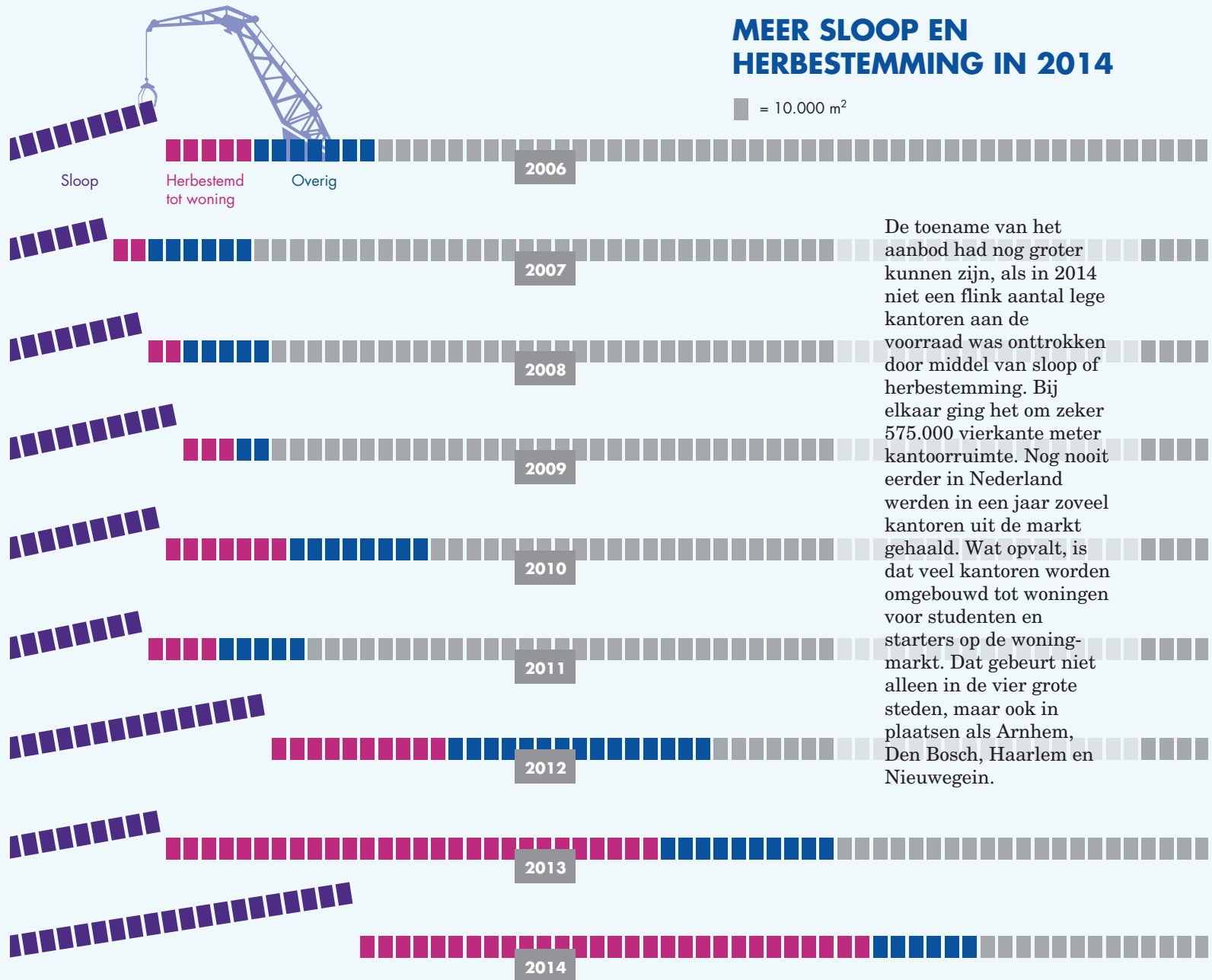


Eind 2014 stond in Nederland ongeveer 17,4% van de kantorenvoorraad te huur of te koop. Een jaar eerder ging het om circa 16,7% van de voorraad. Regionaal gezien bestaan grote verschillen in leegstand. Zo bevinden zich in de Randstad nogal wat gemeenten die qua

kantorenaanbod ver boven het landelijke gemiddelde zitten. Er zijn echter ook tal van gemeenten waar het aanbod als percentage van de voorraad heel klein is. Kortom, de leegstand is ongelijk verdeeld en vooral een lokaal vraagstuk.

MEER SLOOP EN HERBESTEMMING IN 2014

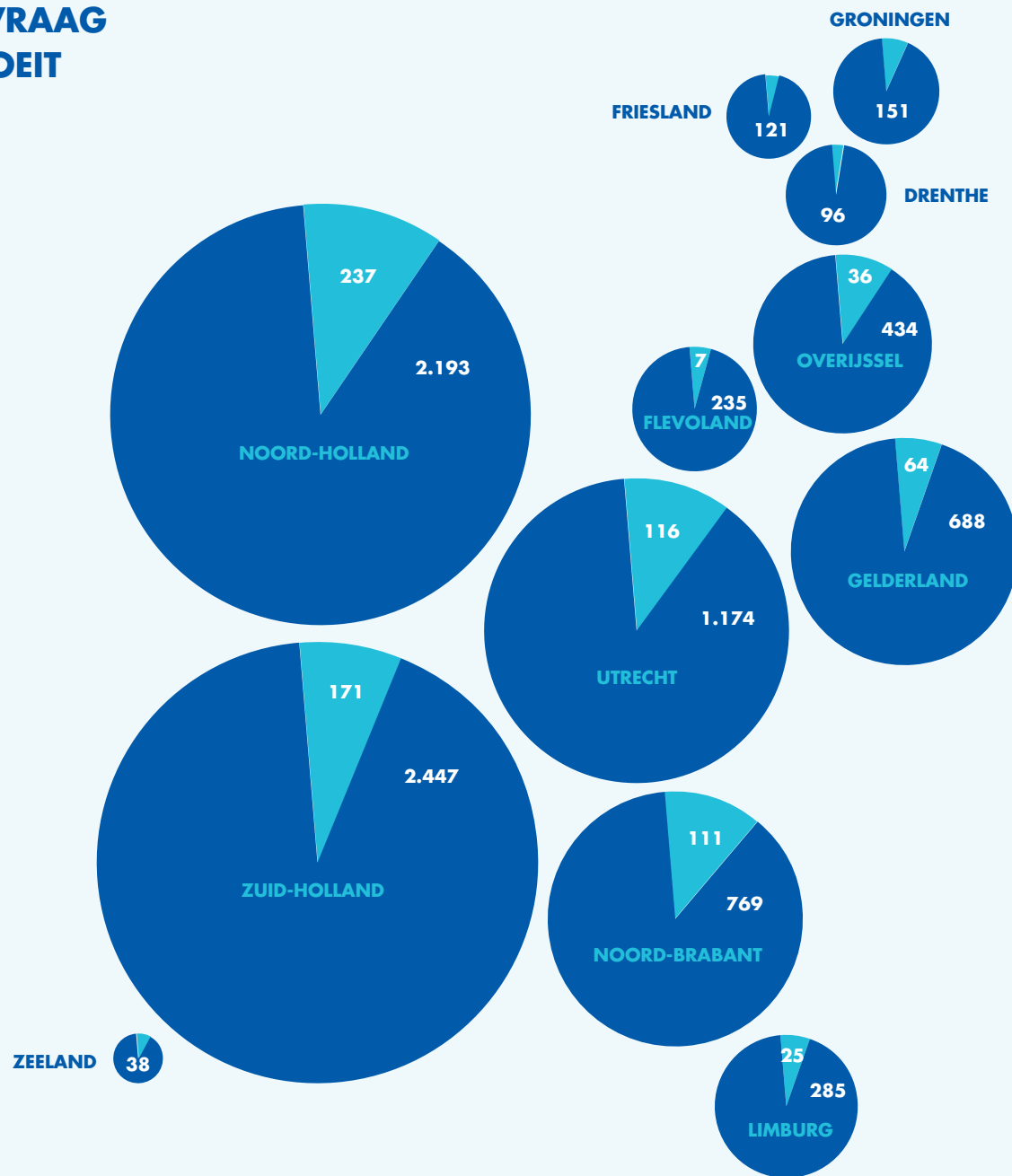
■ = 10.000 m²



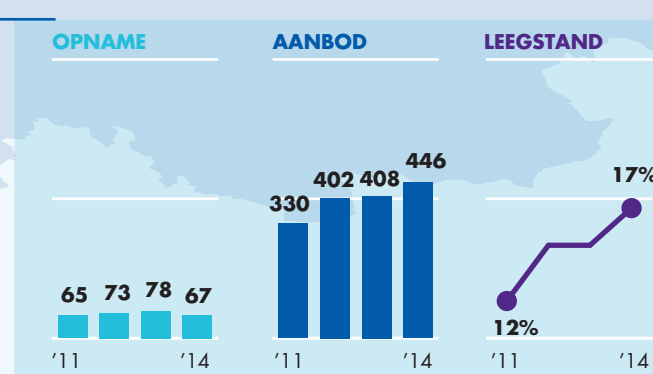
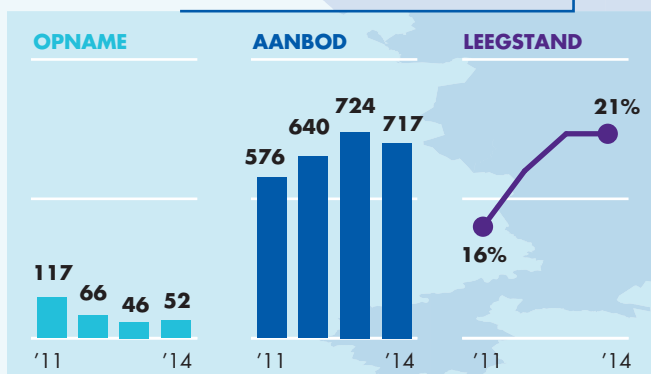
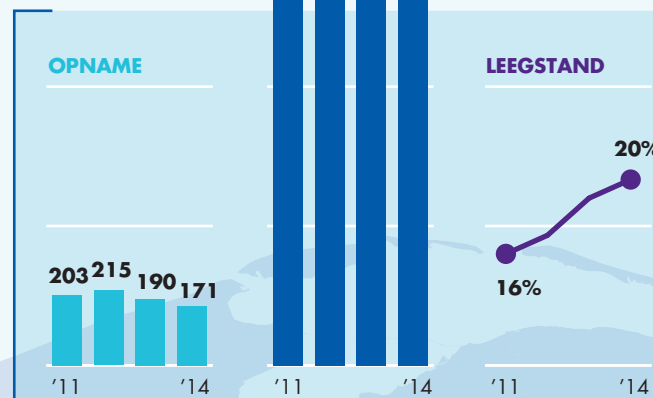
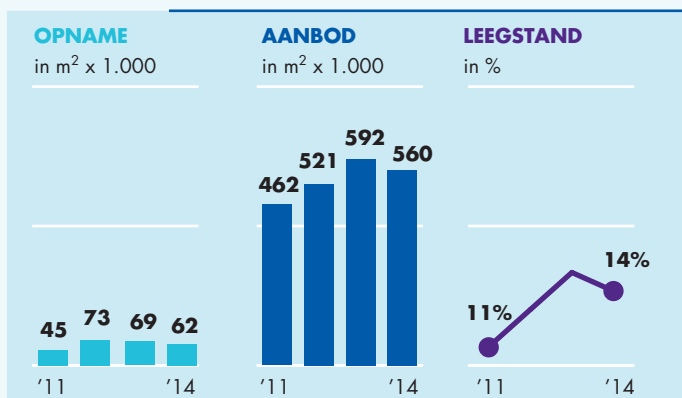
De toename van het aanbod had nog groter kunnen zijn, als in 2014 niet een flink aantal lege kantoren aan de voorraad was onttrokken door middel van sloop of herbestemming. Bij elkaar ging het om zeker 575.000 vierkante meter kantoorruimte. Nog nooit eerder in Nederland werden in een jaar zoveel kantoren uit de markt gehaald. Wat opvalt, is dat veel kantoren worden omgebouwd tot woningen voor studenten en starters op de woningmarkt. Dat gebeurt niet alleen in de vier grote steden, maar ook in plaatsen als Arnhem, Den Bosch, Haarlem en Nieuwegein.

KLOOF TUSSEN VRAAG EN AANBOD GROEIT

De omvangrijke leegstand is niet het enige probleem waarvoor de Nederlandse kantorenmarkt zich geplaatst ziet. Een andere kwestie die speelt, is het feit dat de vraag naar kantoren al geruime tijd een dalende lijn vertoont. Ook in 2014 is minder kantoorruimte verhuurd en verkocht dan het jaar ervoor. Als gevolg daarvan is de verhouding tussen vraag en aanbod verder onder druk komen te staan. Dit verschijnsel komt in alle delen van ons land voor, maar treedt het sterkst op in Flevoland en Drenthe.



WISSELEND BEELD OP KANTORENMARKTEN G4



Een blik op de kantorenmarkten van de vier grote steden levert een wisselend beeld op. Terwijl in Amsterdam en Utrecht het aanbod van

kantoorruimte in 2014 toenam, ging in Den Haag en Rotterdam het aantal beschikbare meters omlaag. Aan de vraagkant deden zich

eveneens tegengestelde ontwikkelingen voor. Amsterdam en Utrecht werden geconfronteerd met een stagnatie in de vraag naar kantoren. In

Rotterdam daarentegen kon men het afzetvolume aardig op peil houden. Dat was ook min of meer het geval in Den Haag.

DALING VAN DE HUURPRIJS TOT STILSTAND GEKOMEN

De gemiddelde huurprijs van kantoorruimte in Nederland is in 2014 nauwelijks van zijn plaats gekomen. Dat komt voor een deel doordat beleggers steeds vaker de voorkeur geven aan reële huurprijzen met geen of beperkte 'incentives'. Bovendien worden aan de onderkant van de markt nauwelijks nog transacties gedaan, waardoor een prijsdrukkend effect op de huurprijs uitblijft. Overigens is vorig jaar de discrepantie tussen goede en minder goede kantoren groter geworden. Dat heeft tot een verdere polarisatie geleid.

GEMIDDELTE HUURPRIJS VOOR BESTAANDE KANTOORRUIMTE

In € per m²



GROEI VAN LEEGSTAANDE WINKELMETERS

VOORRAAD, AANBOD, OPNAME EN LEEGSTAND WINKELRUIMTE

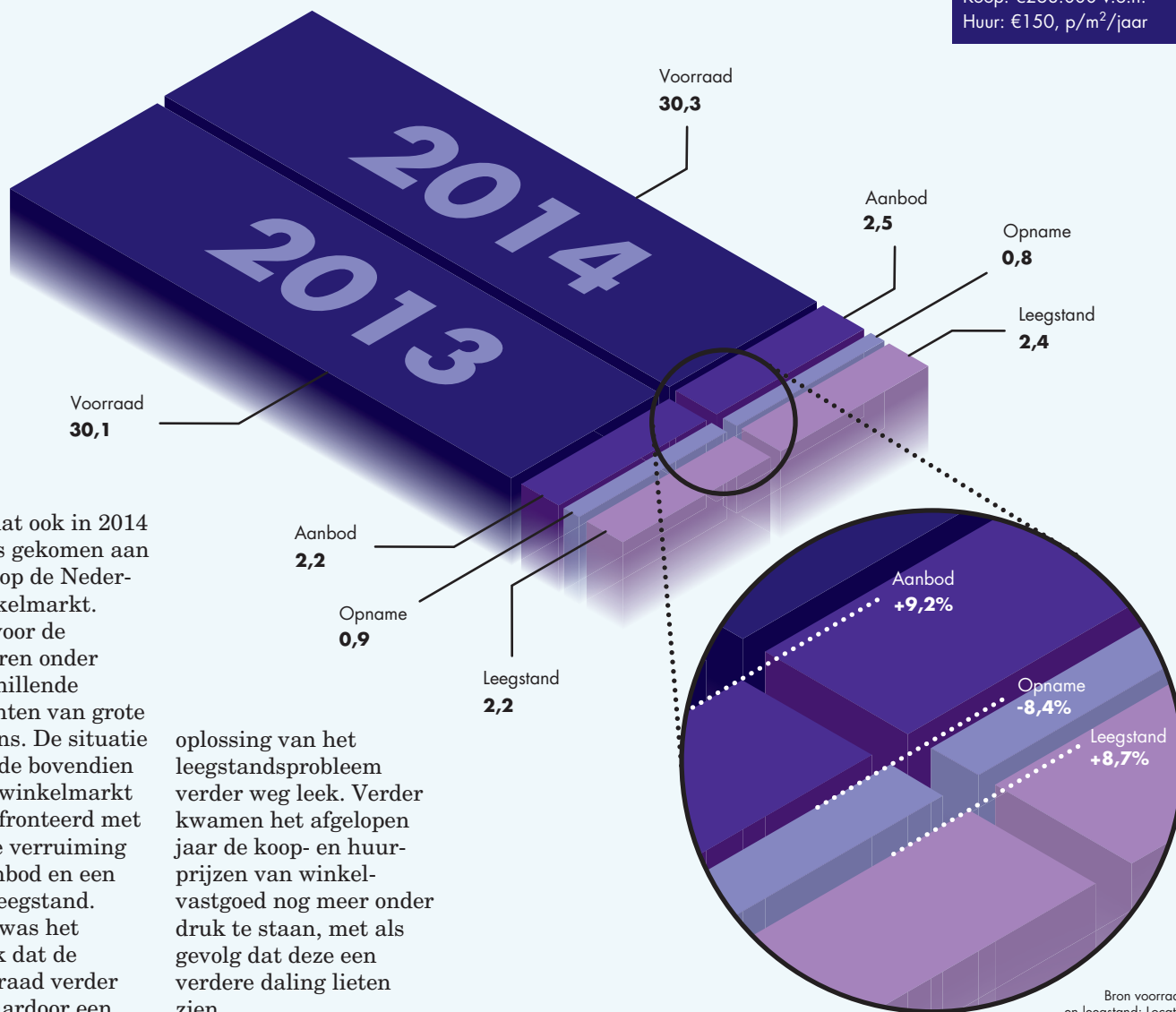
Oppervlakte in m² x 1.000.000

TRANSACTIONPRIJS 2013

Koop: €274.000 v.o.n.
Huur: €154,- p/m²/jaar

TRANSACTIONPRIJS 2014

Koop: €268.000 v.o.n.
Huur: €150, p/m²/jaar



Het blijkt dat ook in 2014 geen eind is gekomen aan de malaise op de Nederlandse winkelmarkt. Tekenend voor de situatie waren onder meer verschillende faillissementen van grote winkelketens. De situatie verslechterde bovendien doordat de winkelmarkt werd geconfronteerd met een verdere verruiming van het aanbod en een groeiende leegstand. Daarnaast was het opmerkelijk dat de winkelvoorraad verder toenam, waardoor een

oplossing van het leegstandsprobleem verder weg leek. Verder kwamen het afgelopen jaar de koop- en huurprijzen van winkelvastgoed nog meer onder druk te staan, met als gevolg dat deze een verdere daling lieten zien.

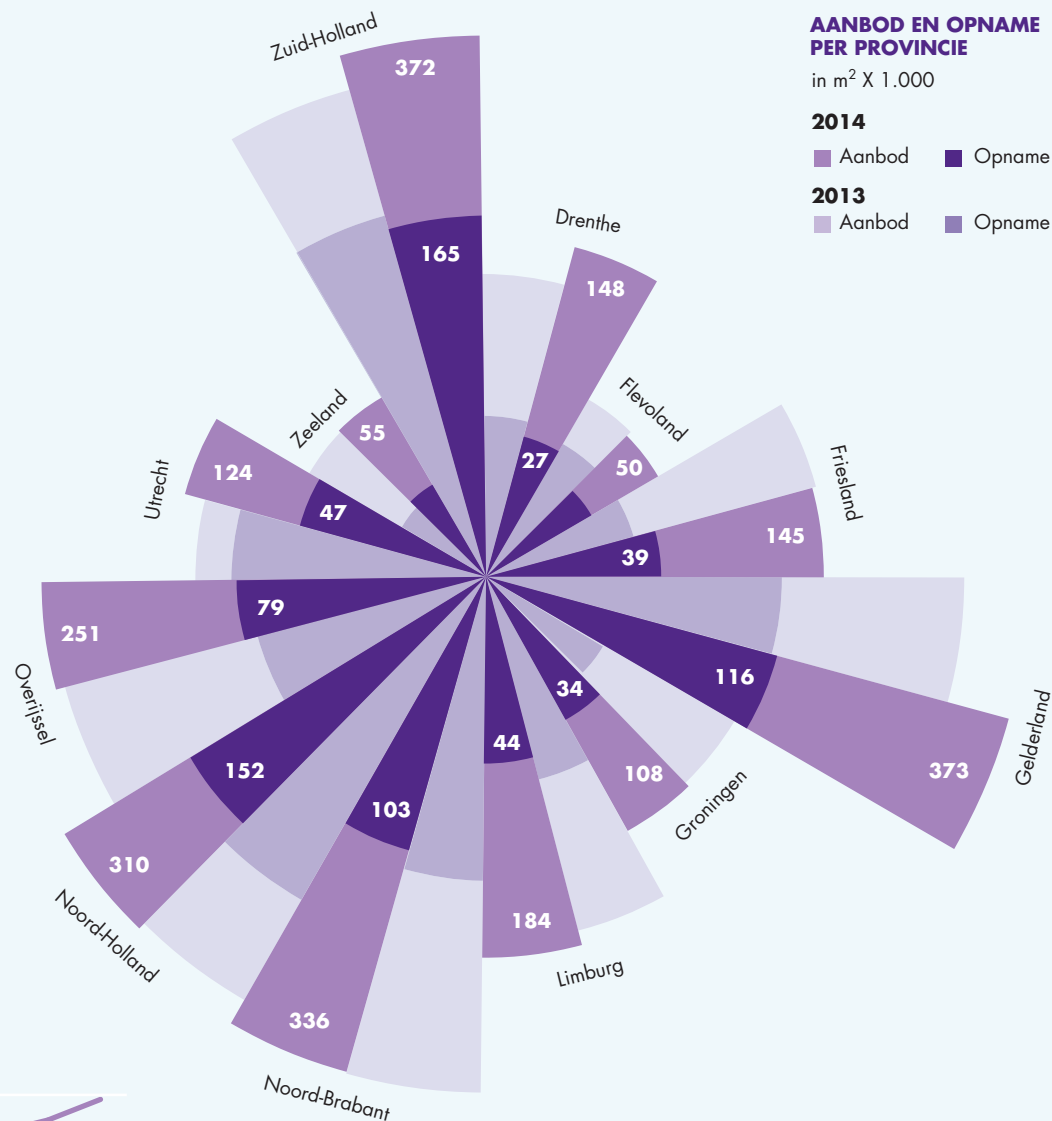
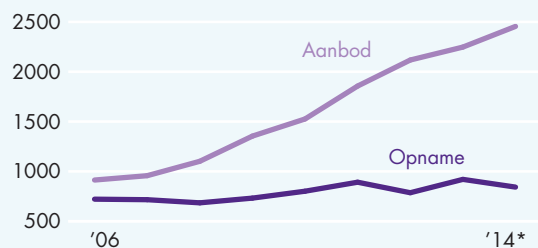
Bron voorraad en leegstand: Locatus

MARKT VERDER UIT BALANS

Ondanks het feit dat in 2014 meer verhuur- en verkooptransacties plaatsvonden dan het jaar ervoor, bleef de totale opname van winkelruimte achter. Het resultaat was dat de winkelmarkt verder uit balans raakte. Dat kwam ook doordat het aanbod van winkelruimte met bijna 10% steeg. Voornamelijk in Drenthe en in Gelderland was sprake van een sterke toename van het aanbod van winkelruimte.

AANBOD EN OPNAME IN NEDERLAND

in m² x 1.000



*voorlopig cijfer

MEER TRANSACTIES, MAAR OOK MEER AANBOD

Nieuw in aanbod 2014

5.416

+1% Verschil t.o.v. vorig jaar

Ingetrokken nieuw in 2014

370

-9%

Verkocht nieuw in 2014

129

+54%

Verhuurd nieuw in 2014

1.058

+10%

Aanbod eind 2013

7.376

Onveranderd **3.742** +8%

Aanbod eind 2014

7.597

+3%

1.552

+8%

Ingetrokken oud in 2014

269

+52%

Verkocht oud in 2014

1.817

+22%

Verhuurd oud in 2014

Het aantal winkeltransacties lag in 2014 duidelijk hoger dan in 2013. Via Funda in business vonden zowel meer koop- als huurtransacties plaats. Dat

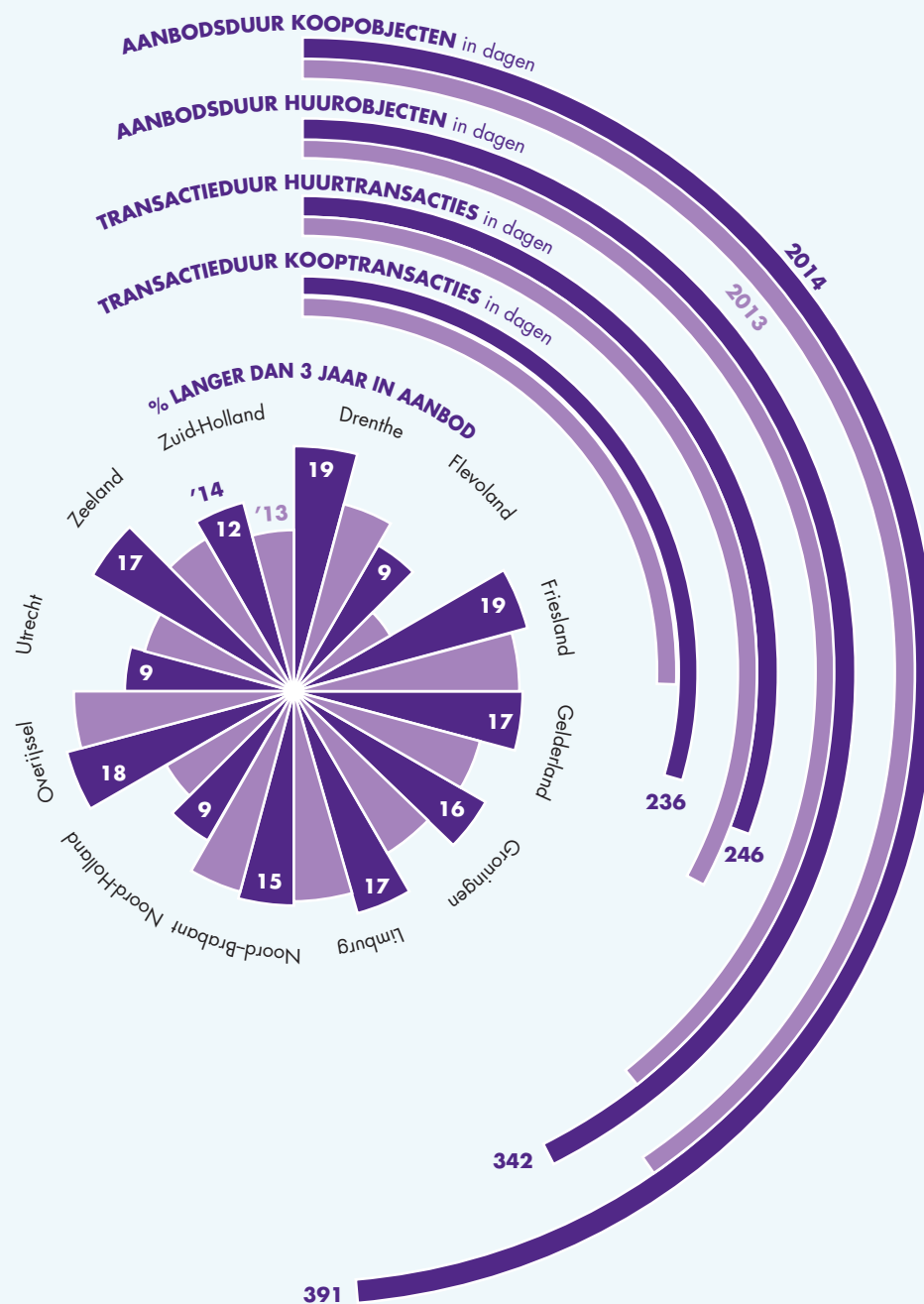
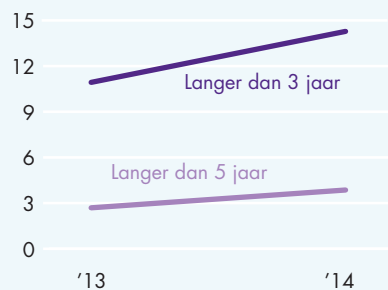
kon echter niet voorkomen dat ook het winkelaanbod verder toenam. De stijging van het aantal objecten was echter minder sterk dan in 2013.

VEEL STRUCTUREEL WINKELAANBOD IN HET NOORDEN

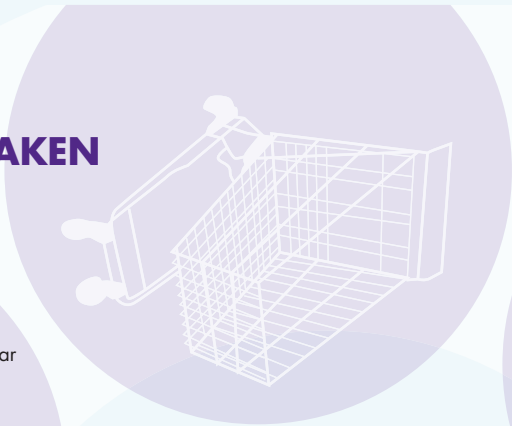
Het aantal winkels dat meer dan drie jaar te huur of te koop staat, is in 2014 verder toegenomen. Van de winkels die eind 2014 werden aangeboden, kon 14% tot het structurele aanbod worden gerekend. Het structurele aanbod was vorig jaar het grootst in de provincies Drenthe en Friesland, waar bijna 20% van de objecten langdurig leegstond. Het aantal winkels dat in Nederland langer dan vijf jaar wordt aangeboden, is echter klein en bedraagt ongeveer 4% van het aanbod. In 2014 duurde het in het algemeen iets korter voor een winkel werd verkocht. Een huurtransactie vergde daarentegen iets meer tijd dan in 2013.

HUUR EN KOOPAANBOD

in % van totale aanbod

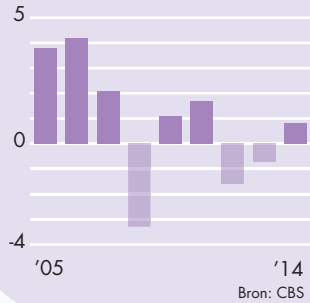


VERSCHILLENDE OORZAKEN WINKELLEEGSTAND



ECONOMISCHE ONTWIKKELING

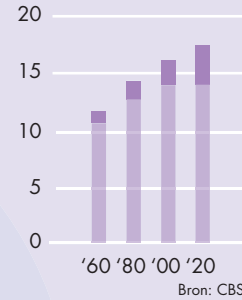
Economische groei in % t.o.v. vorig jaar



GRIJZE DRUK

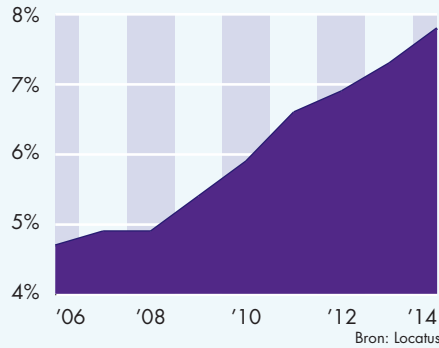
Bevolkingsaantal in mln

■ 65+ ■ bevolking tot 65



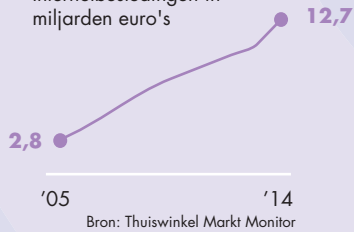
WINKELLEEGSTAND

Leegstaande oppervlakte in procenten



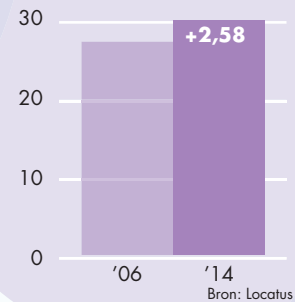
MEER INTERNET SHOPPEN

Internetbestedingen in miljarden euro's



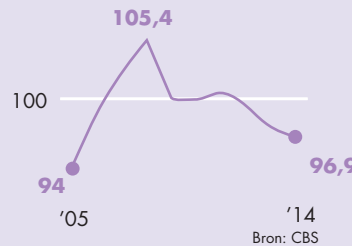
WINKELVOORRAAD GEGROEID

Winkelvoorraad in mln m²



MINDER WINKELN

Detailhandelsomzet geïndexeerd 2010 = 100



Eind 2014 stond bijna 8% van het winkeloppervlak in Nederland leeg. De leegstand is de afgelopen jaren sterk gegroeid. De belangrijkste oorzaak is het gewijzigd koopgedrag van consumenten. Sinds het uitbreken van de

economische crisis houdt de consument de hand op de knip, waardoor in winkelstraten en winkelcentra minder wordt uitgegeven. Bovendien wordt er meer via internet gekocht. Ook de vergrijzing en de groei

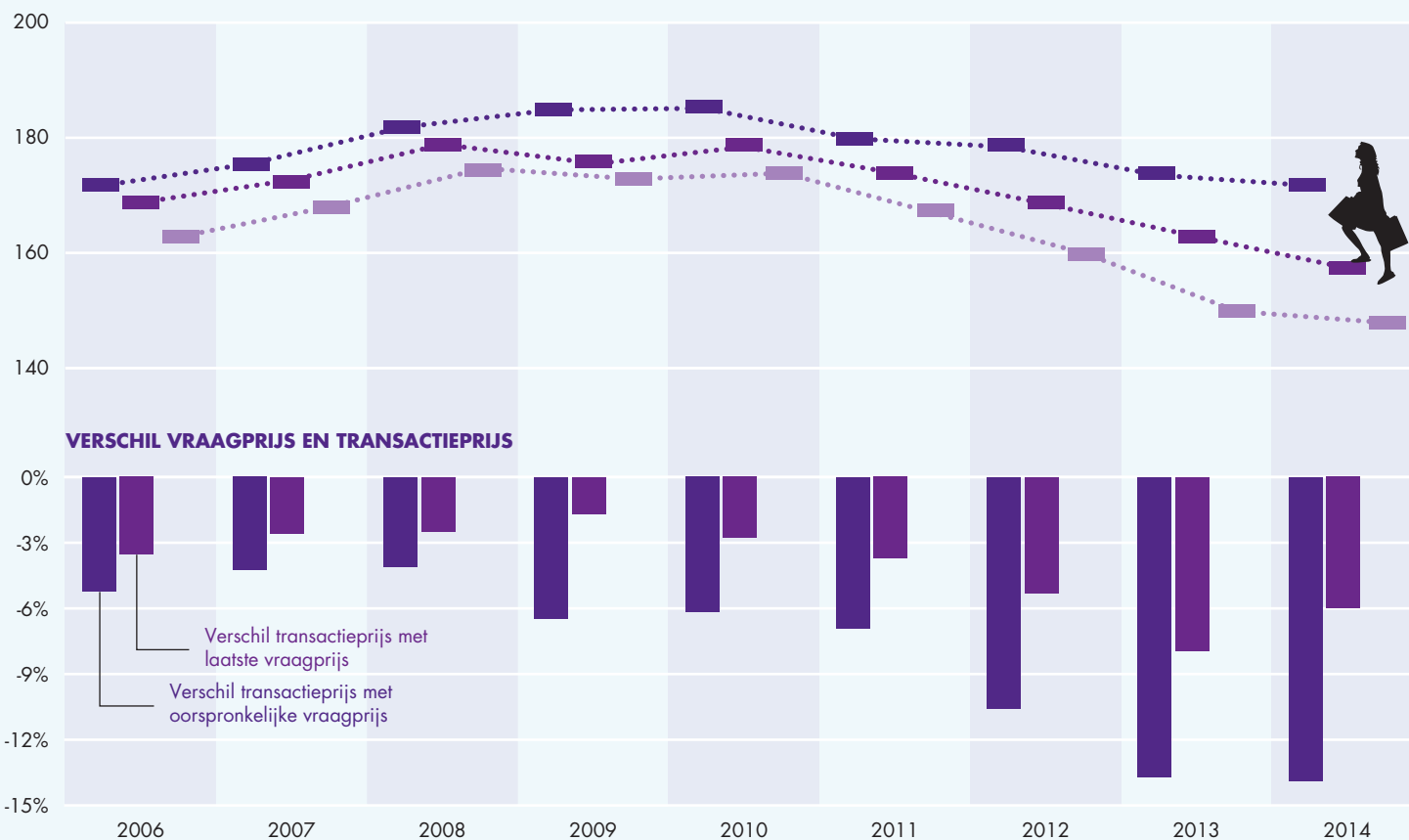
van het aantal winkelmeters zijn debet aan de groei van de winkelleegstand. Daarnaast speelt in sommige regio's de bevolkingskrimp een rol in de toename van de leegstand.

VERSCHIL TUSSEN BETAALDE HUUR EN VRAAGHUUR KLEINER

ONTWIKKELING VRAAGPRIJS EN TRANSACTIEPRIJS

Huurprijs in euro per m² per jaar

- Oorspronkelijke vraagprijs
- Laatste vraagprijs
- Transactieprijs



De huurprijs die gemiddeld voor winkelruimte wordt betaald, liet in 2014 een verdere daling zien en ging voor het vierde jaar op rij naar beneden. Positief was dat het verschil met de

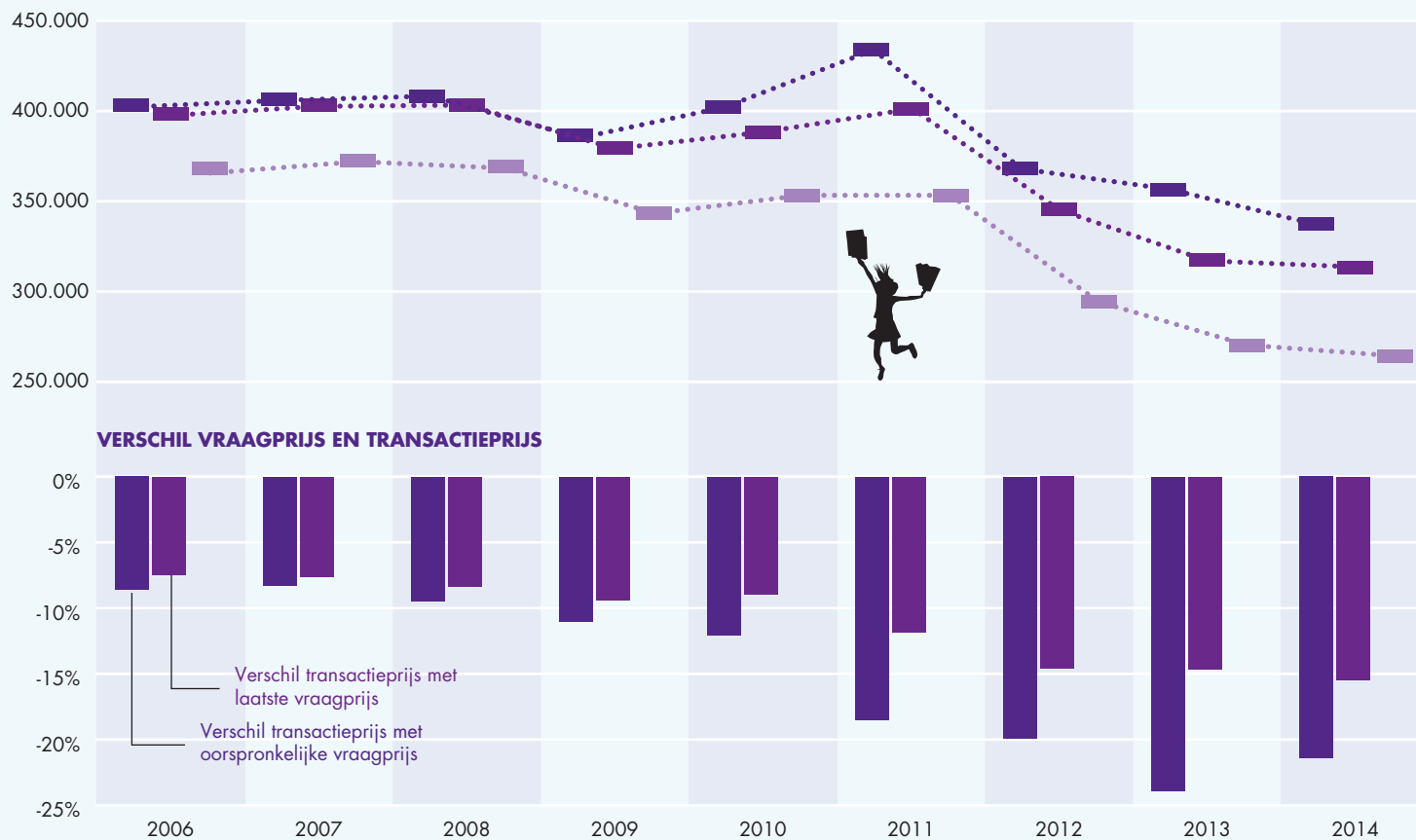
vraagprijs iets afnam. Dat kwam doordat de vraagprijzen door de bank genomen eveneens lager waren dan in 2013, een teken dat de bodem nog niet is bereikt.

OOK KOOPPRIJS VAN WINKELRUIMTE OMLAAG

ONTWIKKELING VRAAGPRIJS EN TRANSACTIEPRIJS

Koopprijs is mediane koopsom v.o.n.

- Oorspronkelijke vraagprijs
- Laatste vraagprijs
- Transactieprijs

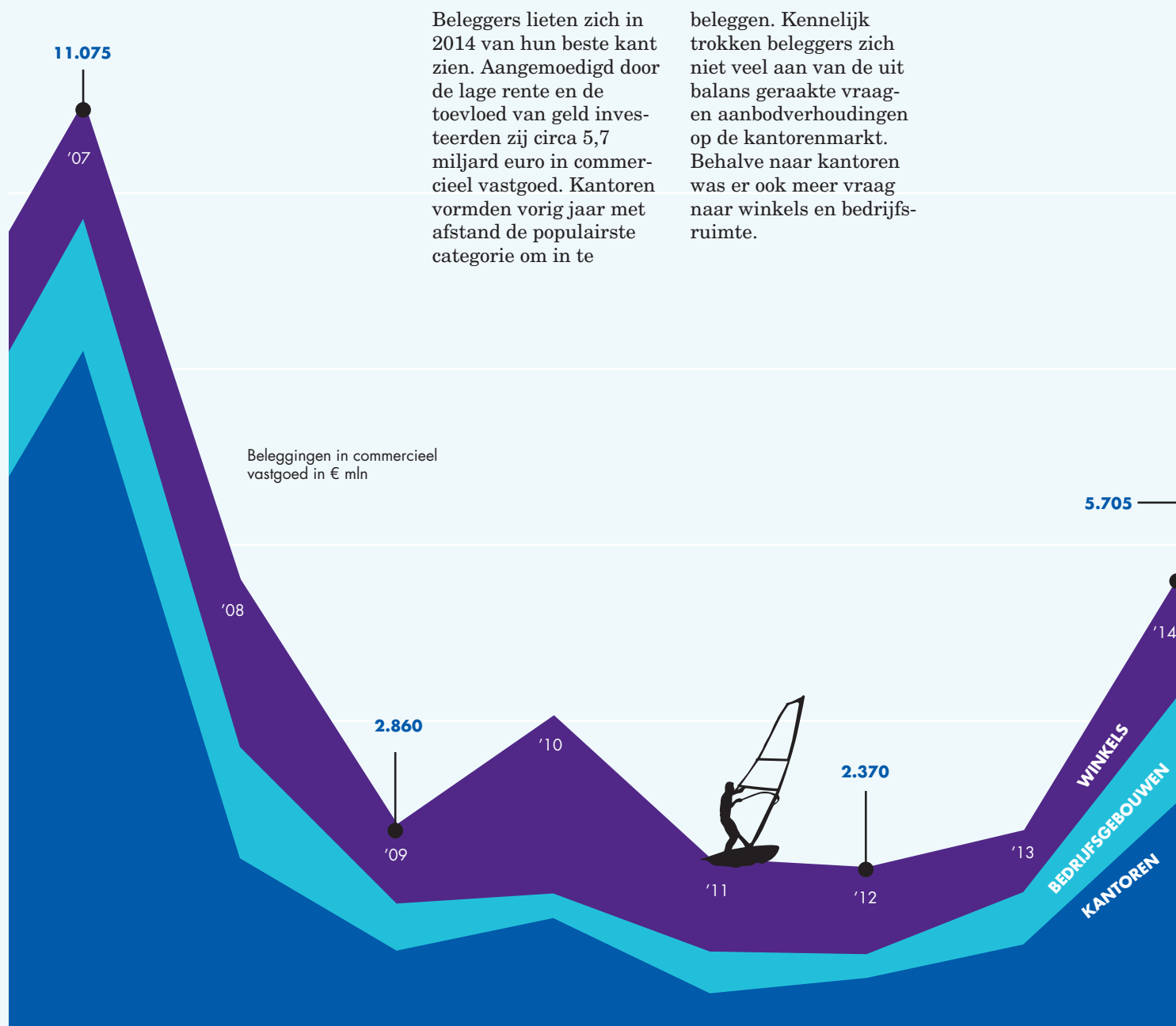


Net als de gemiddelde huurprijs ging vorig jaar de gemiddelde koopprijs van winkelruimte omlaag. Ook de vraagprijzen bewogen zich op

een lager niveau dan in 2013 het geval was. Het verschil tussen de gerealiseerde prijs en de vraagprijs bedroeg vorig jaar zo'n 15%.

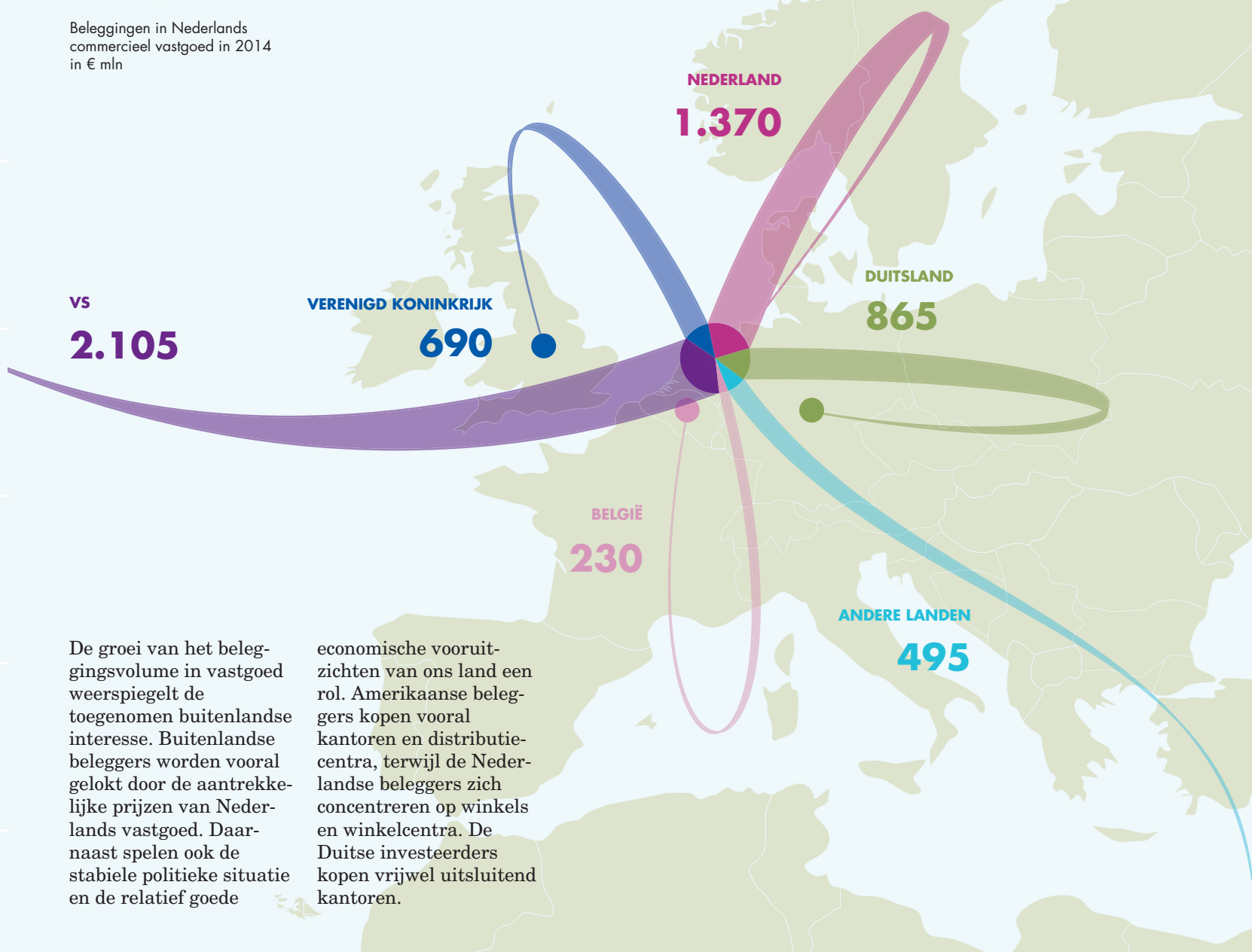


KOOPGOLF VAN BELEGGERS ROLT OVER NEDERLAND



BUITENLANDSE BELEGGERS ZETTEN DE TOON

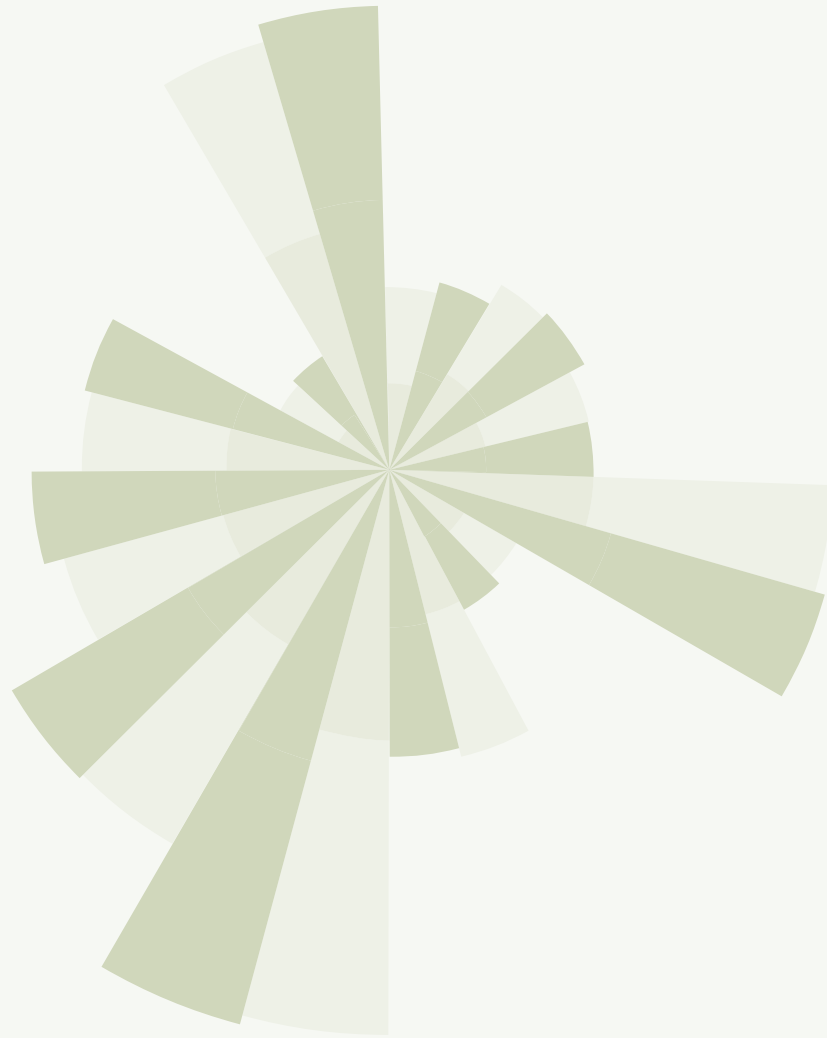
Beleggingen in Nederlands
commercieel vastgoed in 2014
in € mln

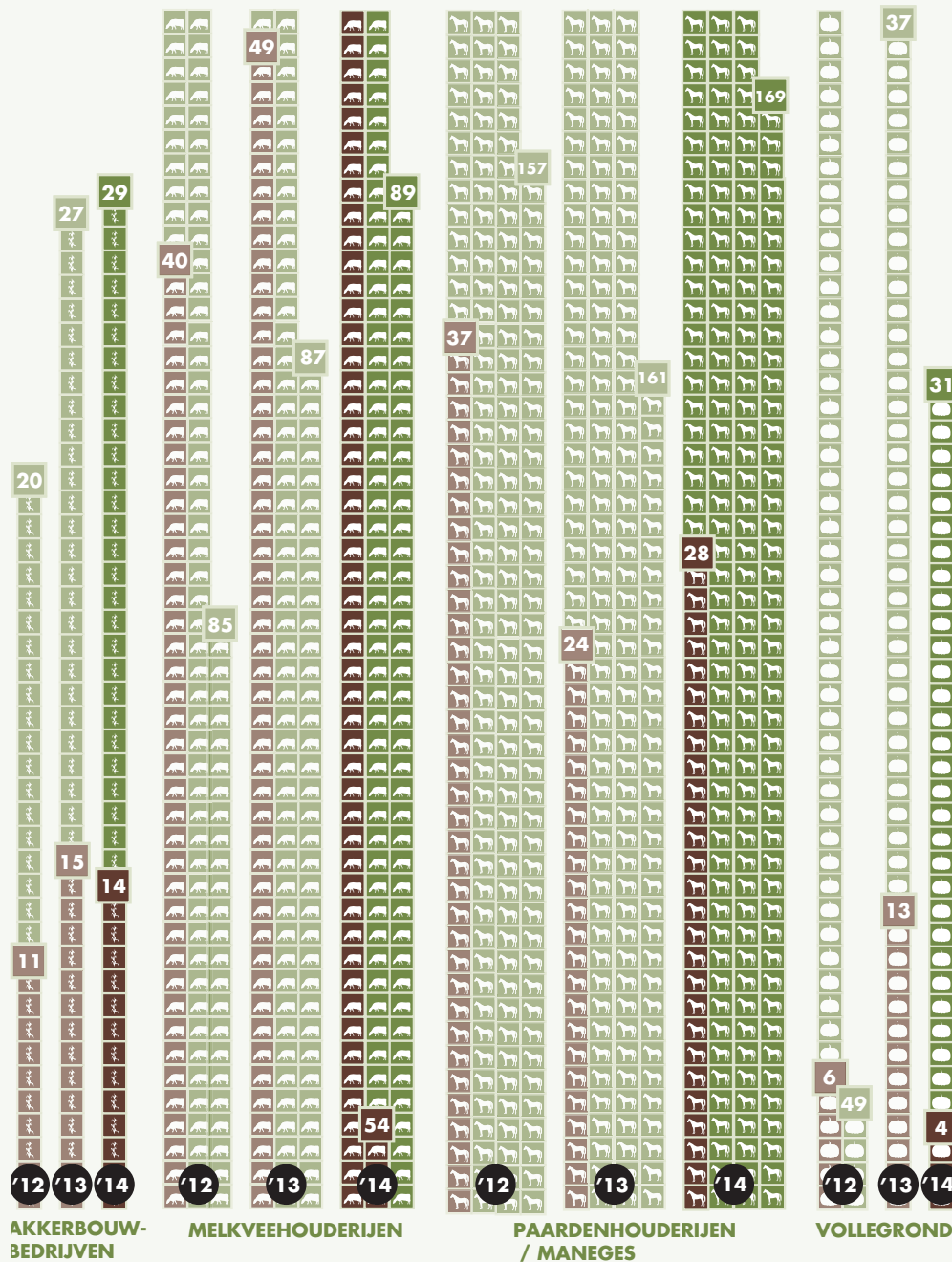


De groei van het beleggingsvolume in vastgoed weerspiegelt de toegenomen buitenlandse interesse. Buitenlandse beleggers worden vooral gelokt door de aantrekkelijke prijzen van Nederlands vastgoed. Daarnaast spelen ook de stabiele politieke situatie en de relatief goede

economische vooruitzichten van ons land een rol. Amerikaanse beleggers kopen vooral kantoren en distributiecentra, terwijl de Nederlandse beleggers zich concentreren op winkels en winkelcentra. De Duitse investeerders kopen vrijwel uitsluitend kantoren.

AGRARISCH & LANDELIJK







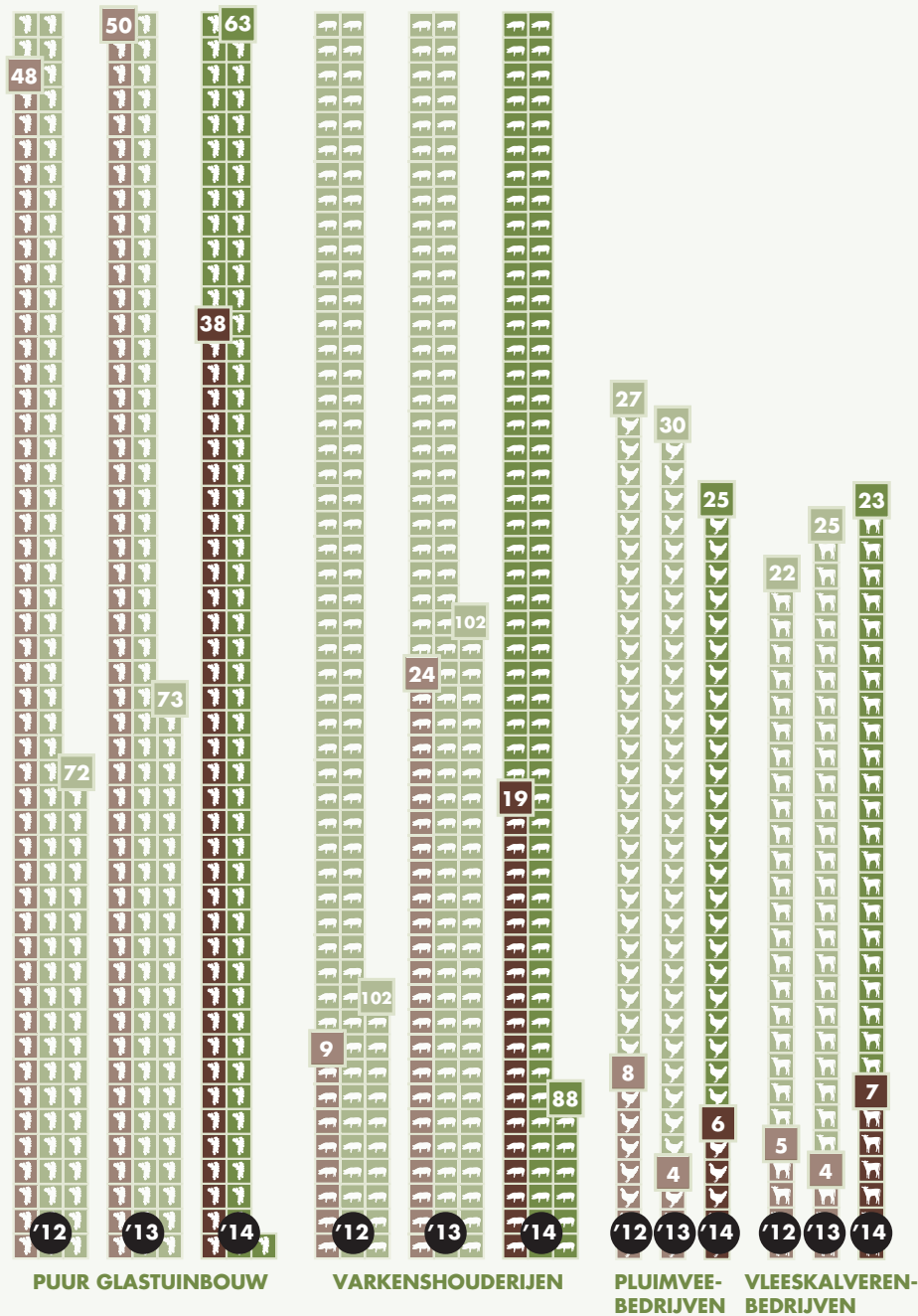
WISSELEND BEELD AGRARISCHE VASTGOEDMARKT...

Het aantal agrarische bedrijven dat in 2014 via NVM-makelaars is verkocht, bleef met 220 ongeveer gelijk ten opzichte het jaar ervoor. Dit is inclusief de 'overige bedrijven', zoals schapenhouderijen, viskwekerijen en zoogkoeienbedrijven. De dynamiek in de markt verschilde echter sterk per sector. De melkveehouderijsector presteerde vorig jaar goed. In het bijzonder bij bedrijven die (konden) meegaan in het proces van schaalvergroting, was de investeringsbereidheid groot. Niet eerder werden door makelaars zoveel melkveehouderijen verkocht als in 2014. Ook de akkerbouwsector maakte ten opzichte van 2013 een positieve ontwikkeling door. Vooral de prijzen van traditionele producten als suikerbieten en aardappelen stegen, terwijl op de vastgoedmarkt aanbod en transacties redelijk in evenwicht waren.

...MARKTSITUATIE BLIJFT SECTOR- AFHANKELIJK

De glastuinbouw en de intensieve veehouderij hadden het vorig jaar moeilijk. Dit was onder andere het gevolg van lage prijzen die niet of nauwelijks kostendekkend waren. Een remmende werking ging ook uit van de beperkte financie-ringsbereidheid van banken en de onzekerheid over nieuwe wet- en regelgeving.

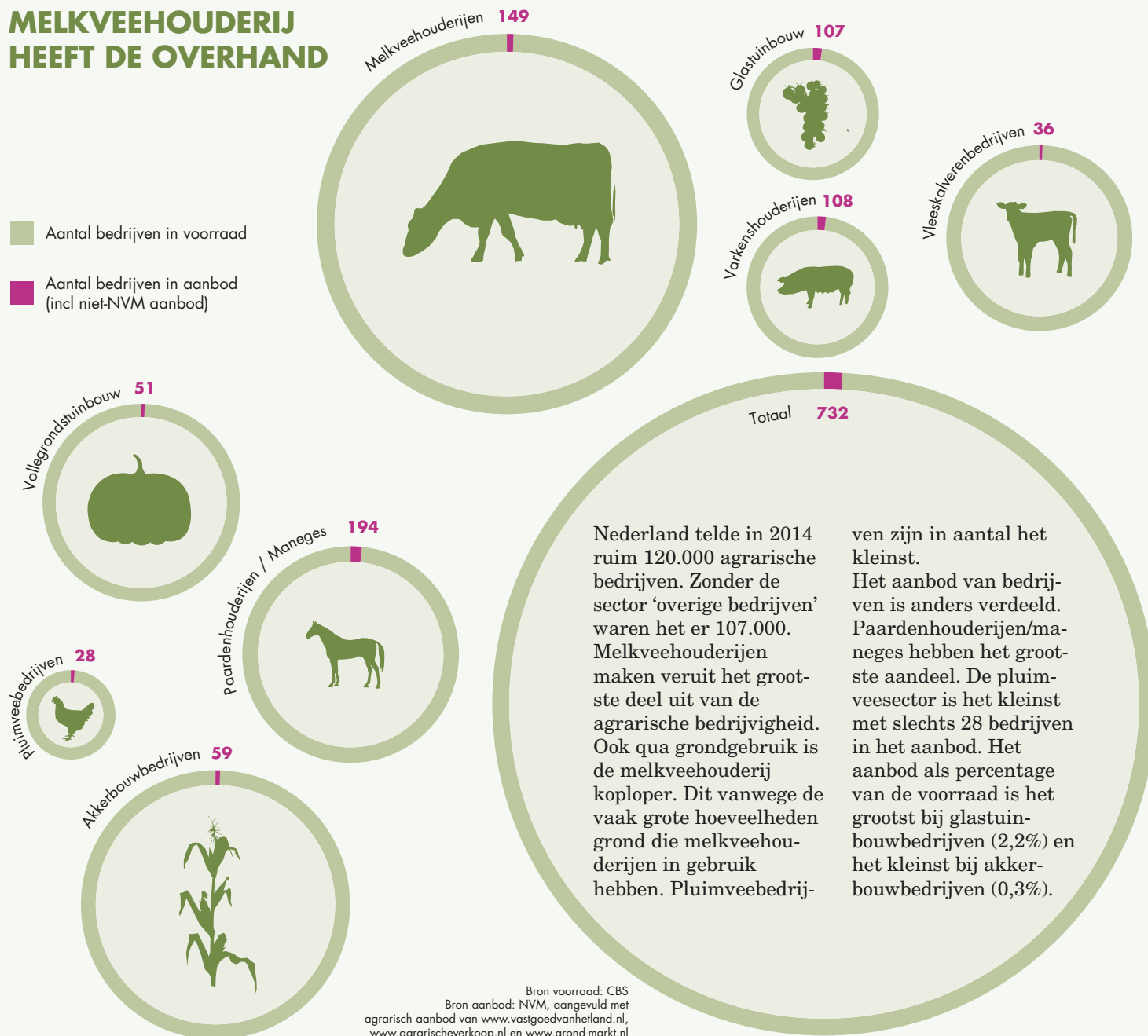
 Aantal te koop per 31 december
 Aantal bedrijven verkocht



MELKVEEHOUDERIJ HEEFT DE OVERHAND

 Aantal bedrijven in voorraad

 Aantal bedrijven in aanbod
(incl niet-NVM aanbod)



Nederland telde in 2014 ruim 120.000 agrarische bedrijven. Zonder de sector 'overige bedrijven' waren het er 107.000. Melkveehouderijen maken veruit het grootste deel uit van de agrarische bedrijvigheid. Ook qua grondgebruik is de melkveehouderij koploper. Dit vanwege de vaak grote hoeveelheden die melkveehouderijen in gebruik hebben. Pluimveebedrij-

ven zijn in aantal het kleinst. Het aanbod van bedrijven is anders verdeeld. Paardenhouderijen/maneges hebben het grootste aandeel. De pluimveesector is het kleinst met slechts 28 bedrijven in het aanbod. Het aanbod als percentage van de voorraad is het grootst bij glastuinbouwbedrijven (2,2%) en het kleinst bij akkerbouwbedrijven (0,3%).

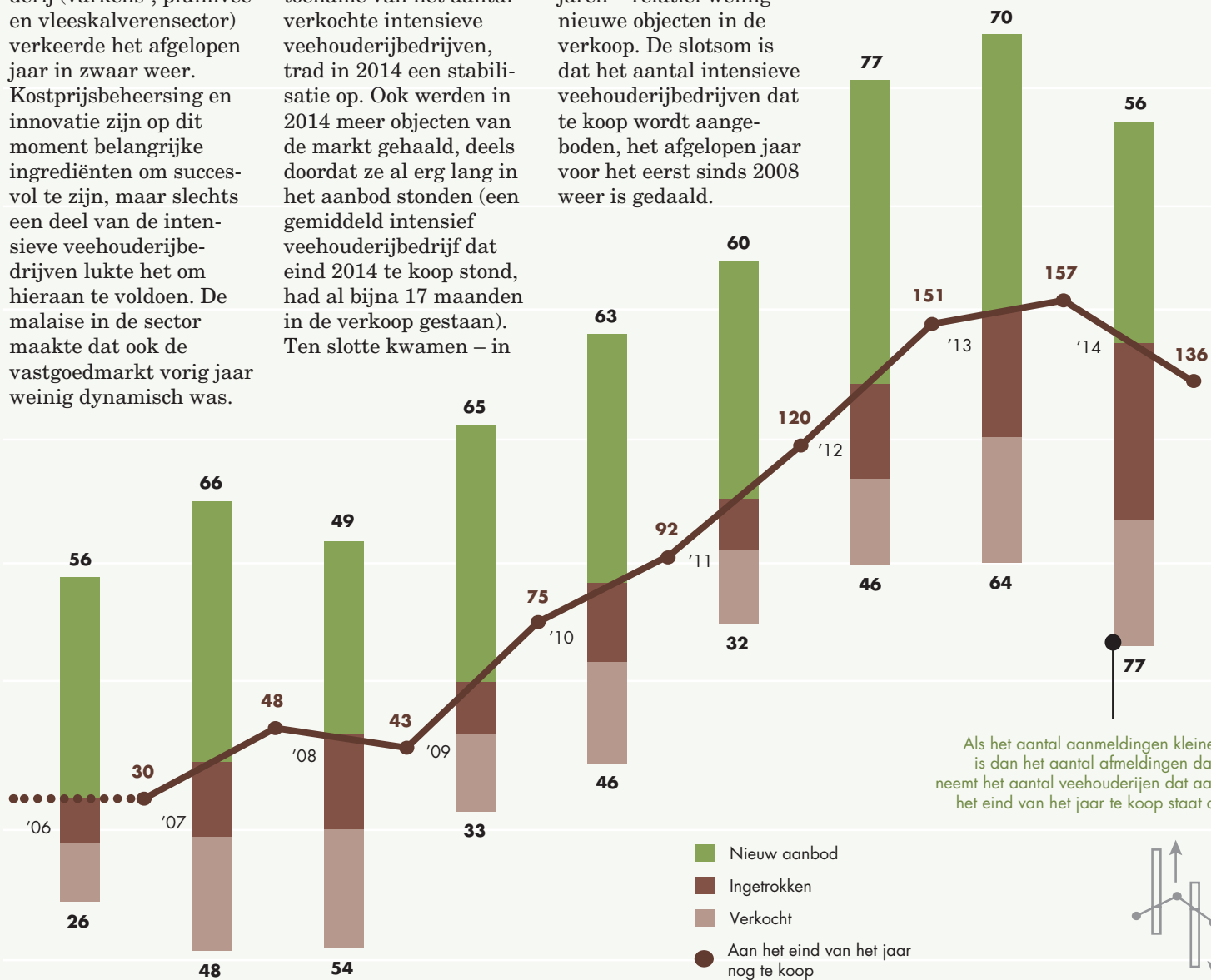
Bron voorraad: CBS
Bron aanbod: NVM, aangevuld met
agrarisch aanbod van www.vastgoedvanhetland.nl,
www.agrarischeverkoop.nl en www.grondmarkt.nl

VERKOOPBAARHEID INTENSIEVE VEEHOUDERIJBEDRIJVEN BEPERKT

De intensieve veehouderij (varkens-, pluimvee- en vleeskalverensector) verkeerde het afgelopen jaar in zwaar weer. Kostprijsbeheersing en innovatie zijn op dit moment belangrijke ingrediënten om succesvol te zijn, maar slechts een deel van de intensieve veehouderijbedrijven lukte het om hieraan te voldoen. De malaise in de sector maakte dat ook de vastgoedmarkt vorig jaar weinig dynamisch was.

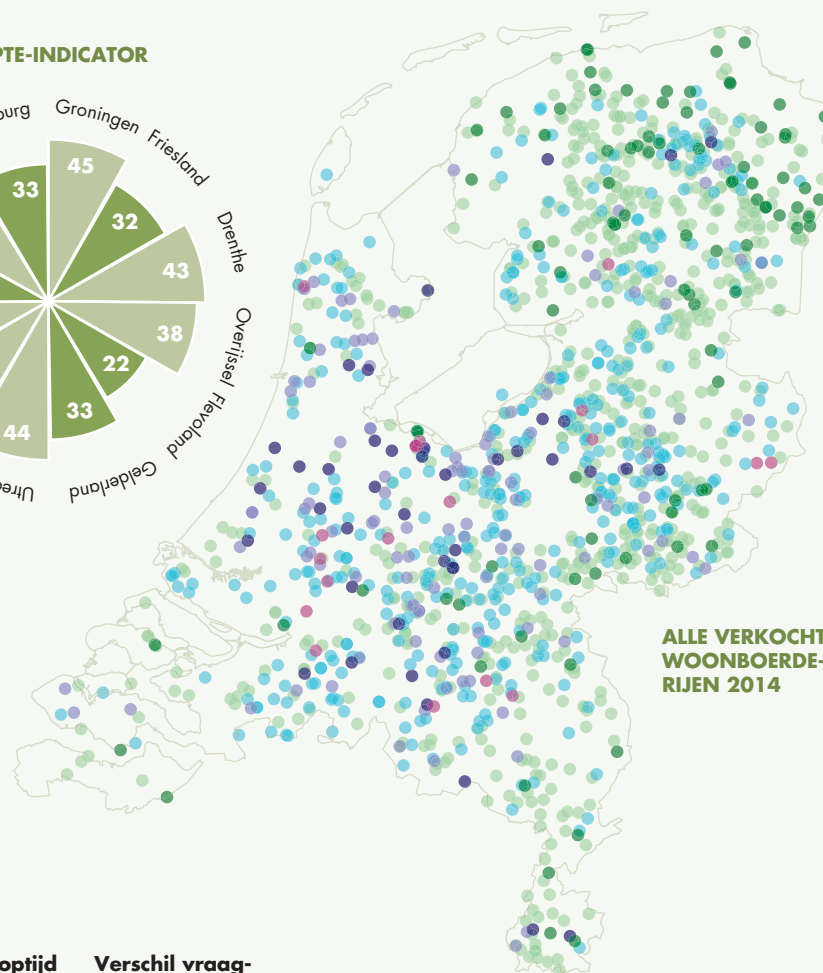
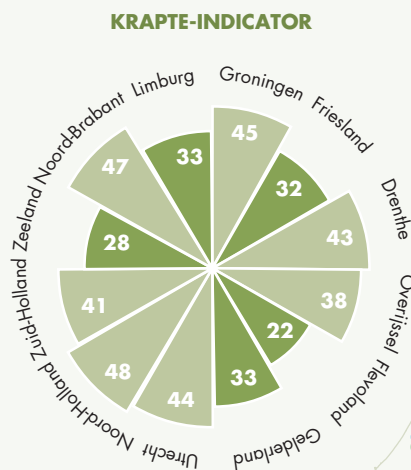
Na een jarenlange toename van het aantal verkochte intensieve veehouderijbedrijven, trad in 2014 een stabilisatie op. Ook werden in 2014 meer objecten van de markt gehaald, deels doordat ze al erg lang in het aanbod stonden (een gemiddeld intensief veehouderijbedrijf dat eind 2014 te koop stond, had al bijna 17 maanden in de verkoop gestaan). Ten slotte kwamen – in

vergelijking met eerdere jaren – relatief weinig nieuwe objecten in de verkoop. De slotsom is dat het aantal intensieve veehouderijbedrijven dat te koop wordt aangeboden, het afgelopen jaar voor het eerst sinds 2008 weer is gedaald.



SCHAARSTE AAN WOONBOERDERIJEN REGIONAAL VERSCHILLEND

De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen aanbod en transacties. Voor de totale woningmarkt stond deze indicator in 2014 op 16. Dit betekent dat potentiële huizenkopers de keuze hadden uit 16 woningen. Kopers van woonboerderijen konden vorig jaar uit maar liefst 39 objecten kiezen. Hoe hoger het prijsniveau is, des te ruimer was de markt. In het prijssegment boven de 800.000 euro werden in 2014 slechts 66 woonboerderijen verkocht, terwijl eind 2014 maar liefst 721 boerderijen te koop stonden. Regionaal waren er ook grote verschillen.



OVERZICHT WOONBOERDERIJEN 2014

| Prijsklasse | Aantal verkocht | Aanbod eind van het jaar | Verkooptijd in dagen | Vershil vraag-verkoopprijs | Krapte |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------|
| €0 - €200.000 | 97 | 103 | 193 | -9,2% | 13 |
| €200.000 - €400.000 | 796 | 1.617 | 258 | -8,6% | 24 |
| €400.000 - €600.000 | 460 | 1.695 | 273 | -7,2% | 44 |
| €600.000 - €800.000 | 122 | 843 | 330 | -7,0% | 83 |
| €800.000 - €1.000.000 | 45 | 409 | 360 | -8,8% | 109 |
| meer dan €1.000.000 | 21 | 312 | 266 | -7,9% | 178 |
| Totaal | 1.541 | 4.979 | 267 | -8,1% | 39 |

DUURDERE WOONBOERDERIJEN STAAN LANGER TE KOOP

VERKOOPTIJD WOONBOERDERIJ

In dagen per prijsklasse



De markt van woonboerderijen trekt aan, hoewel minder dan de totale woningmarkt. De lage hypotheekrente en realistischere vraagprijzen hebben ervoor gezorgd dat het aantal

transacties in 2014 met 28% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De mediane transactieprijs van een woonboerderij kwam uit op 377.000 euro (2013: 371.000 euro). Ook de

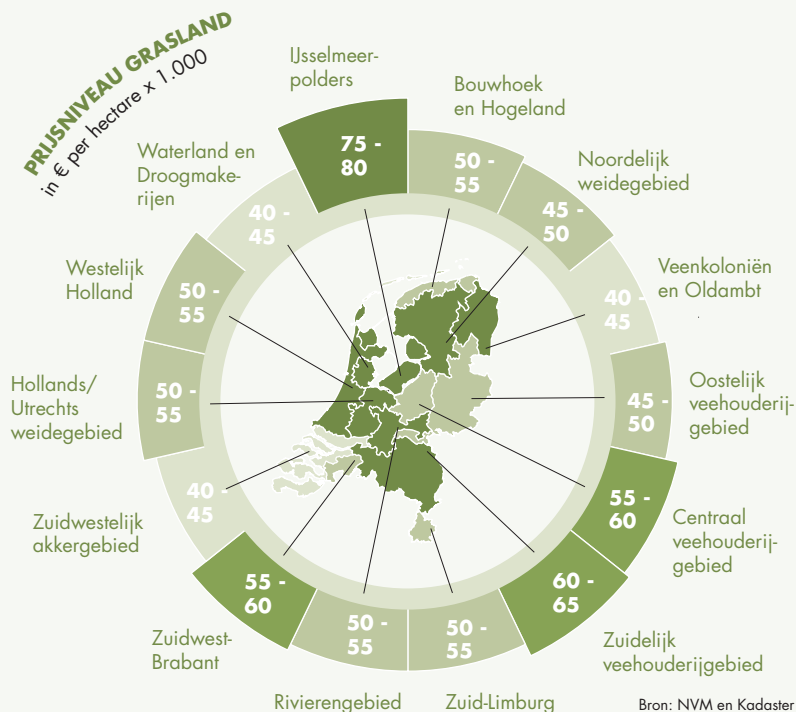
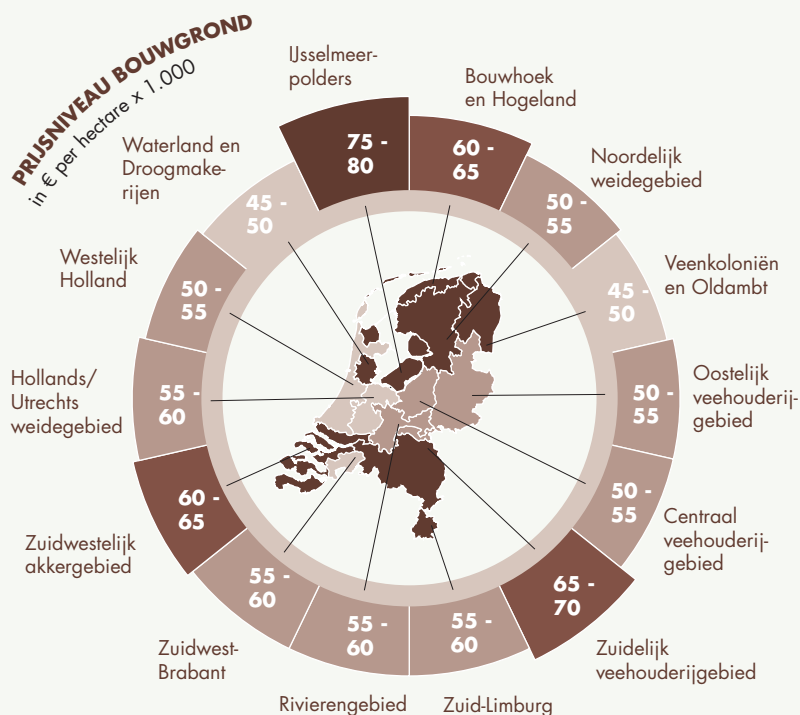
verkooptijd van woonboerderijen is afgenomen. Het afgelopen jaar werd de gemiddelde woonboerderij binnen iets meer dan 9 maanden verkocht, maar dit was sterk afhankelijk van het prijssegment. De verkooptijden liggen nog ver boven het niveau van 2008, toen een woonboerderij gemiddeld 5,5 maand te koop stond voordat deze verkocht werd.



DE GRONDMARKT DOET HET GOED

De stemming op de grondmarkt is positief. De vraag naar grond is het afgelopen jaar toegenomen. In het bijzonder is er belangstelling van grondgebonden bedrijven en meer specifiek van melkveebedrijven die willen inspelen op de in de melkveewet aangekon-

digde maatregelen voor grondgebonden melkveehouderij. Goed gelegen kavels met een groot 'opbrengend vermogen' gaan relatief snel van de hand en voor hoge prijzen. Voor kleine, incurante percelen is de belangstelling beperkt. De gemiddelde prijs van door makelaars



Bron: NVM en Kadaster

ONTWIKKELING PRIJSNIVEAU

Kleuren op de kaart

| | | |
|---|--|--|
| ■ (Licht) | ■ Stabiel | ■ (Licht) |
| ■ gestegen | ■ Stabiel | ■ gedaald |

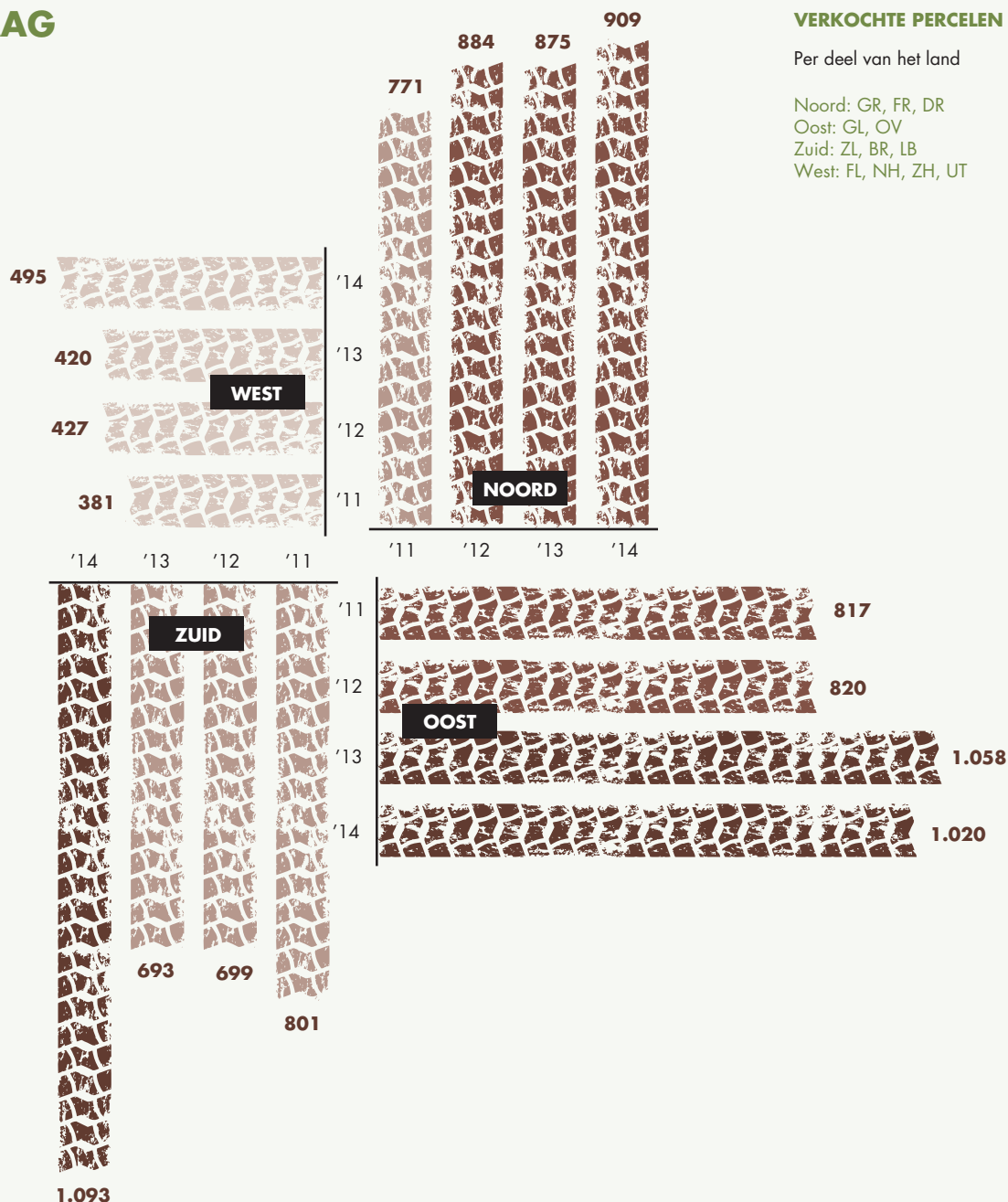
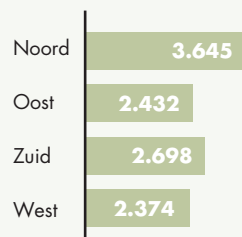
verkochte agrarische grond lag in 2014 landelijk rond de 53.000 euro per hectare. In 2013 bedroeg de gemiddelde prijs 46.000 euro per hectare. Prijzen voor grasland liggen in het algemeen iets lager dan prijzen voor bouwland.

Het prijsniveau voor grasland ligt gemiddeld tussen de 50.000 en 55.000 euro per hectare. Bouwland wordt verhandeld voor gemiddeld 55.000 tot 60.000 euro per hectare. De verschillen per pacht-prijsgebied zijn echter aanzienlijk.

TOENEMENDE VRAAG NAAR GROND

De vraag naar grond neemt toe. Vooral in de drie zuidelijke provincies zijn vorig jaar veel meer percelen gekocht dan in 2013 het geval was. De omvang van de grondtransacties, uitgedrukt in het totaal aantal hectares, loopt per landsdeel minder uiteen. Dit komt doordat in het noorden en het westen - waar het minste aantal percelen verkocht is - de verkochte percelen relatief groot zijn, terwijl in het oosten en het zuiden de gemiddelde perceelomvang relatief klein is.

VERKOCHT OPPERVLAK 2014, in hectaren



VOORUITZICHTEN

Het herstel van de economie en de vastgoedmarkt zal in 2015 verder contouren moeten krijgen, maar zal naar verwachting aan een aantal sectoren voorbijgaan. De economie zal volgens het Centraal Planbureau met 1,5% gaan groeien. Het vertrouwen van consumenten zal zich voor het eerst in jaren uiten in een stijging van de huishoudensconsumptie, met 1,25%. Daarbij blijft de inflatie naar verwachting laag met 1%. Een toenemende werkgelegenheid zal gepaard gaan met een daling van de werkloosheid. Bij genoemde ontwikkelingen is geen rekening gehouden met de stimuleringsmaatregel van de Europese Centrale Bank, die de komende jaren liefst 1.140 miljard euro in de economie gaat pompen (50 miljard euro per maand).

Zorgpunt voor het economische herstel in 2015 zijn de internationale politieke en economische ontwikkelingen, zoals de toestand in Oekraïne en de achterblijvende Europese economie in combinatie met de problemen in Griekenland. In eigen land is het de vraag of de politieke rust gehandhaafd blijft. Geldverstrekkers zullen ook in 2015 voorzichtig blijven financieren. De waarde van het onderpand in de toekomst speelt daarbij een belangrijke rol. Dit kan in bepaalde sectoren remmend werken.

Na het forse herstel in 2014 zal de bestaande koopwoningmarkt in 2015 opnieuw meer transacties noteren. De NVM verwacht een toename van het aantal transacties tussen de 5% en 10%. Ook de prijzen zullen stijgen, en wel met 2,5% à 3%. Niet iedereen profiteert. De tweedeling, die zich in 2014 zo duidelijk manifesteerde, zet dit jaar onverminderd door. Vooral de lage hypotheekrente stuwt de woningmarkt op en doet de afbouw van stimuleringsmaatregelen teniet, zoals de bijdrage rijksoverheid aan startersleningen, de afloop verhoogde schenkingsvrijstelling, de daling van de leencapaciteit als gevolg van verlaging LTV, strengere NIBUD-normering en verlaging maximale NHG koopsom. Het herstel van de nieuwbouwmarkt, dat zich in de tweede helft van 2014 manifesteerde, zal in 2015 voortzetten. Door het herstel in de koopwoningmarkt zullen minder woningen verhuurd worden in het kader van de leegstandsverhuur. Het tekort aan huurwoningen in de vrije sector beperkt de keuze van de consument, die daardoor sneller voor een koopwoning zal kiezen.

Het commercieel vastgoed zal ook in 2015 een moeilijk jaar tegemoet gaan. In het bijzonder op de kantoren- en winkelmarkt is het einde van de misère nog niet in zicht. Op beide markten zullen aanbod en leegstand verder oplopen ondanks het herstel van de economie. Op de kantorenmarkt blijft de aarzeling aan de vraagkant groot, waardoor het transactievolume opnieuw zal achterblijven bij het jaar ervoor. Extra zorgpunt is het dreigende tekort aan nieuwe kantoorruimte dat voldoet aan de huidige eisen van kantoorgebruikers. De winkelmarkt zal niet meer transacties registreren dan in 2014, waardoor de marktsituatie verslechtert. Het voortbestaan van oude winkelformules loopt gevaar, want de consument winkelt anders dan in het verleden. Dat vraagt om een nieuwe visie op de winkelmarkt. De markt voor bedrijfsruimten zal zich hoogstwaarschijnlijk onttrekken aan de malaise op de markt voor commercieel vastgoed. Het ingezette herstel in 2014 zet voort met meer opname, stabiele tot licht oplopende prijzen en een gelijkblijvend aanbod. De markt voor logistiek vastgoed zal in 2015 veel activiteit te zien geven. Goede vooruitzichten zijn er aan de beleggerskant. Mede als gevolg van de lage rente op staatsleningen wordt een grote vraag naar commercieel vastgoed verwacht.

De agrarische vastgoedmarkt zal in 2015 moeten inspelen op de eisen van de toekomst. De komende jaren zullen schaalvergroting en herschikking als reactie op het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) en veranderde regelgeving als een rode draad door alle sectoren lopen om kostenefficiënt te produceren. De bereidheid van geldverstrekkers om investeringen van ambitieuze agrarisch ondernemers te financieren speelt daarbij een belangrijke rol. Het verdwijnen van het melkquotum zal zorgen voor een toename van de melkproductie, maar melkveehouders zullen grond nodig hebben om aan de eisen van Europa en de Nederlandse overheid te blijven voldoen. Het teruglopend aantal bedrijven in samenhang met de schaalvergroting zullen zorgen voor een groeiend aantal leegstaande agrarische bedrijven. Het herstel op de markt voor landelijk wonen, zoals woonboerderijen, zal voortduren.

Het jaar 2015 belooft een interessant jaar te worden voor de vastgoedmarkt met zowel winnaars als verliezers.

PROFIEL NVM

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen en is actief in alle marktsegmenten. De vereniging geeft doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden en zorgt voor krachtige belangenbehartiging richting overheid en politiek. Bij de NVM zijn ongeveer 3900 makelaars aangesloten.

De NVM is georganiseerd rond drie gespecialiseerde vakgroepen: Wonen, Business en Agrarisch & Landelijk Vastgoed. Deze vakgroepen weten wat er speelt in hun marktsegment, signaleren ontwikkelingen en trends, en bieden professionele ondersteuning bij marktspecifieke vragen. Daarnaast heeft de NVM afdelingen die zich toeleggen op bijvoorbeeld juridische dienstverlening, communicatie & marketing en belangenbehartiging.

COLOFON

Samenstelling

Rudolf Bak
Stéphanie Brans
Frank Harleman
Matthijs Hofman
Bart Knijff
Guido Raven

Bron

Tenzij anders aangegeven, zijn alle cijfers gebaseerd op gegevens van de NVM.
Cijfers over de woningmarkt voor 2014 zijn voorlopig.

Vormgeving

Koos in Vorm, Capelle aan den IJssel

Infographics

Els Engel en Saro Van Cleynenbreugel, Amsterdam

Druk

MediaCenter Rotterdam

Adres

NVM
Fakkelseste 1
3431 HZ Nieuwegein
research@nvm.nl
www.nvm.nl
Telefoon: (030) 608 51 85

De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM (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 op 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 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.

**Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.
en vastgoeddeskundigen NVM**

Fakkelstede 1
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
030 - 608 51 85
www.nvm.nl

