

## **Η ολλανδική αγορά ακινήτων το 2015.**

Η Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Valuers (NVM) είναι η μεγαλύτερη ένωση μεσιτών ακινήτων και εκτιμητών ακινήτων στην Ολλανδία, που συμμετέχουν ενεργά σε όλα τα τμήματα της αγοράς. Η NVM έχει περίπου 4100 συνεργαζόμενους μεσίτες ακινήτων. Η NVM αποτελείται από τρία τμήματα εμπειρογνομόνων που αφορούν: Στέγαση, Επιχειρήσεις και Αγροτική και γεωργική ιδιοκτησία. Τα τριμηνιαία στοιχεία της Dutch Association of Real Estate Brokers and Real Estate Valuers (NVM) έχουν καταστεί καίριας σημασίας για την αγορά κατοικίας γενικά στην Ολλανδία. Σε τακτική βάση, η NVM φροντίζει να αναφέρει και την αγορά εμπορικών, γεωργικών και ψυχαγωγικών ακινήτων. Η ολλανδική ιδιοκτησία αναλύεται έτσι σε όλο το φάσμα.

### **Εισαγωγή**

Το έτος 2015 υπήρξε μια αισιόδοξη χρονιά όσον αφορά την αγορά ακινήτων. Στηριζόμενα στις υγιή οικονομική κατάσταση και στα ιστορικά χαμηλά επιτόκια, τα περισσότερα ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των εμπορικών, εκμισθώθηκαν ή πωλήθηκαν περισσότερο από ό, τι τα προηγούμενα έτη (περισσότερες συναλλαγές, υψηλότερες τιμές συναλλαγών). Η ανάκαμψη της αγοράς συνεχίστηκε καθώς το 2015 η οικονομία της χώρας βελτιώθηκε επιτρέποντας στους κατασκευαστές και τους καταναλωτές να έχουν περισσότερη εμπιστοσύνη. Το πιο σημαντικό όμως ήταν ότι τα επιτόκια μειώθηκαν εξαιτίας των σοβαρών προσπαθειών της ΕΚΤ να ενισχύσει την ευρωπαϊκή οικονομία.

Το 2015, οι αγοραστές κατοικιών προσδέθηκαν στα χαμηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων (5ετή περίοδος στο 2%). Περισσότερα ιδιόκτητα σπίτια (> 20%) πωλήθηκαν σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Οι τιμές αυξήθηκαν κατά 5%. Οι μεταβολές προς το καλύτερο εμφανίστηκαν σε ολόκληρη τη χώρα, ωστόσο υπήρξαν περιφερειακές διαφορές. Ορισμένες περιφέρειες, συνέχισαν να αγωνίζονται με ιδιοκτησίες που βρίσκονταν στην αγορά για μεγάλο χρονικό διάστημα ενώ άλλοι πώλησαν τα σπίτια τους με μεγαλύτερη ευκολία.

Οι εξελίξεις που σημειώθηκαν στη νέα αγορά ακινήτων παρουσίασαν μια ακόμα θετική εικόνα όσον αφορά στην υπάρχουσα αγορά ακινήτων. Περισσότερα νέα ακίνητα (ένα τρίτο) πωλήθηκαν. Όλο και περισσότερο, τα νοικοκυριά πρέπει να στραφούν προς την αγορά ενοικίασης του ιδιωτικού τομέα ως αποτέλεσμα της πολιτικής μίσθωσης στον τομέα της κοινωνικής στέγασης. Τα ενοίκια σε αυτήν την αγορά συνέχισαν να

ανεβαίνουν το 2015.

Η αγορά γραφείων σημείωσε μέτρια άνοδο το 2015. Οι επιχειρήσεις και οι οργανισμοί νοίκιασαν περισσότερο χώρο σε σύγκριση με το 2014 και για πρώτη φορά, λιγότερα γραφεία ήταν διαθέσιμα. Τα επίπεδα προσφοράς μειώθηκαν κυρίως λόγω της κατεδάφισης ή ανακαίνισης κενών κτιρίων.

Το 2015, ανάκαμψε επίσης η αγορά της βιομηχανικής ιδιοκτησίας. Ο αριθμός του χώρου που προσφέρθηκε μειώθηκε για πρώτη φορά σε τέσσερα χρόνια και ταυτόχρονα απορροφήθηκε περισσότερος βιομηχανικός χώρος, ειδικά στον κλάδο της εφοδιαστικής. Παρ'όλα αυτά, η διαρθρωτική προσφορά βιομηχανικής ιδιοκτησίας σημείωσε άνοδο. Τα ενοίκια αυξήθηκαν μέτρια. Οι τιμές αγοράς μειώθηκαν σε κάποιο βαθμό.

Παρόλο που μερικές από τις μεγάλες αλυσίδες λιανικής πώλησης χρεοκόπησαν, η λιανική αγορά ακινήτων είχε πολύ καλύτερες επιδόσεις σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Λόγω της μεγαλύτερης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, τα επίπεδα λιανικής προσφοράς σταθεροποιήθηκαν και υπογράφηκαν περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης και πώλησης σε σχέση με το έτος 2014.

Παρά το γεγονός ότι η προσφορά εξακολούθησε να ανεβαίνει, τα ενοίκια καθώς και οι τιμές αγοράς μειώθηκαν περαιτέρω στις περισσότερες περιπτώσεις.

Η αγορά γεωργικών ακινήτων ανέφερε διαφορετικές εξελίξεις το 2015. Οι θετικές εξελίξεις σημειώθηκαν στον τομέα της κηπευτικής, με αποτέλεσμα να μειωθεί ο αριθμός των καταναγκαστικών πωλήσεων τα προηγούμενα χρόνια. Ο τομέας των πουλερικών γνώρισε ισχυρότερη ζήτηση χώρου λόγω αυστηρότερων απαιτήσεων καλής διαβίωσης των ζώων. Η βιομηχανία χοιροτροφίας, από την άλλη πλευρά, πέρασε ένα κακό έτος λόγω των χαμηλότερων τιμών για τους χοίρους. Μαζί με τις χαμηλές τιμές του γάλακτος, στον τομέα σημειώθηκε κάποια καθυστέρηση. Αλλά πάνω απ' όλα, η γεωργική γη παρέμεινε ενδιαφέρουσα, εξασφαλίζοντας σταθερές ή ελαφρώς αυξανόμενες τιμές. Η αγορά κατοικίας στην ύπαιθρο παρουσίασε θετική αλλαγή, καθώς ο αριθμός των συναλλαγών αυξήθηκε και οι τιμές ανέβηκαν σε κάποιο βαθμό.

Ενθαρρυσμένοι από τα επίμονα χαμηλά επιτόκια και τη γενναιόδωρη διαθεσιμότητα κεφαλαίου, οι επενδυτές αφιέρωσαν περίπου 11 δις ευρώ στην ολλανδική αγορά ακινήτων, από τα οποία 4 δις ευρώ δαπανήθηκαν σε ενοίκια και σχεδόν 7 δις ευρώ σε εμπορικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων 3 δις ευρώ για γραφεία. Πολλοί από αυτούς τους επενδυτές προερχόταν από χώρες εκτός από την Ολλανδία.

Απ' όλα τα αυτά που εξετάστηκαν, το 2015 ήταν ένα θετικό έτος όσον αφορά την αγορά ακινήτων. Ο αριθμός των συναλλαγών καθώς και οι θετικές κινήσεις τιμών υπερέβαιναν τις προσδοκίες.

## Στέγαση

Η Ολλανδία έχει σήμερα περισσότερα από 7,5 εκατομμύρια σπίτια (2/3: μονοκατοικίες, 1/3: διαμερίσματα). Σχεδόν 1.5 εκατομμύρια (1 στα 5) είναι προπολεμικές ιδιοκτησίες. Το 12% χτίστηκε μετά το 2000. Τα τελευταία χρόνια έχει δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στον δείκτη ενοικίου / ιδιοκτήτη-κατόχου. Η πολιτική της κυβέρνησης είναι να καταστήσει τις κατοικίες που κατέχουν οι ιδιοκτήτες προσιτές σε όλους. Έτσι, ο αριθμός τους έχει αυξηθεί σταθερά (σήμερα το 56% όλων των κατοικιών είναι ιδιοκατοικούμενες). Η κυβέρνηση έχει επίσης ως στόχο τη μείωση του τομέα της κοινωνικής ενοικίασης καθώς και του ιδιωτικού τομέα ενοικίασης.

Καθώς τα επιτόκια διατηρήθηκαν χαμηλά και οι καταναλωτές παρέμειναν σίγουροι για το μέλλον, η αγορά κατοικίας συνέχισε να αυξάνεται το 2015. Οι πωλήσεις ήταν οι ίδιες με εκείνες που αναφέρθηκαν πριν από την κρίση και μέχρι το τέλος του ίδιου έτους η μέση τιμή πώλησης ήταν 10% πέρα από τα χαμηλά επίπεδα όλων των εποχών το 2013. Παρ'όλα αυτά, ήταν ακόμα περίπου 10% κάτω από το επίπεδο του 2008.

Οι κυριότεροι λόγοι για την αγορά κατοικίας να ανακάμψει το 2014 και το 2015 ήταν τα χαμηλά επιτόκια στεγαστικών δανείων και η αυξανόμενη εμπιστοσύνη των καταναλωτών. Αυτό αποδεικνύεται από ένα ερωτηματολόγιο που συμπληρώθηκε από τους κτηματομεσίτες της NVM. Τα χαμηλά επιτόκια ειδικότερα αποτέλεσαν βασικό παράγοντα. Στην αρχή του έτους ένα επιτόκιο στεγαστικών δανείων δεκαετούς διάρκειας ανήλθε στο 2,5%. Για τους αγοραστές, αυτό σημαίνει μεγαλύτερη οικονομική προσιτότητα και το χαμηλότερο κόστος χρηματοδότησης θεωρείται δεδομένο. Μέχρι το τέλος του 2015, οι τιμές των ακινήτων είχαν αυξηθεί κατά 5% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Το 2015, η μέση τιμή που πληρώθηκε για αυτά τα ακίνητα που βρίσκονται στις κύριες πόλεις των περισσότερων επαρχιών ήταν υψηλότερη σε σύγκριση με την υπόλοιπη επαρχία. Εκείνοι που αναζήτησαν σπίτι σε μια από τις κύριες πόλεις αντιμετώπισαν χαμηλότερα επίπεδα προσφοράς. Οι διαφορές τιμών ήταν οι σημαντικότερες στο Limburg και το Zuid-Holland. Στο Μάαστριχτ καθώς και στη Χάγη, ήταν κατά μέσο όρο 93.000 ευρώ πιο ακριβές σε σύγκριση με άλλες εναλλακτικές λύσεις. Οι διαφορές τιμών στην Noord-Holland ξεπέρασαν τα 60.000 ευρώ. Το αντίθετο ισχύει στην Flevoland και το Gelderland, προσφέροντας φθηνότερες επιλογές σε πόλεις όπως το Lelystad και το Arnhem.

Λόγω της χαμηλής ζήτησης κατά την περίοδο 2008-2012, η προσφορά διπλασιάστηκε από 80.000 σε σχεδόν 160.000. Τα τελευταία χρόνια, ο αριθμός των πωλούμενων κατοικιών μειώθηκε ελάχιστα και σε ορισμένες πόλεις (π.χ. το Άμστερνταμ), τα επίπεδα προσφοράς μειώθηκαν με τόσο μεγάλη ταχύτητα, που πράγματι παρουσιάστηκε έλλειψη

στέγασης. Αλλά αυτό δεν ισχύει για την Ολλανδία στο σύνολό της.

Στο τέλος του 2015, σχεδόν 130.000 σπίτια βρίσκονταν σε πώληση: αυξήθηκαν κατά 60% σε σύγκριση με τα έτη πριν από την κρίση, αλλά μειώθηκαν κατά περισσότερο από το ένα τέταρτο σε σύγκριση με το 2012. Το 2015, τα «νέα σπίτια» ήταν πολύ δημοφιλή. Τα σπίτια που βρίσκονταν στην αγορά εδώ και αρκετό καιρό, ήταν λιγότερο ελκυστικά. Το 2015, σχεδόν το ήμισυ της συνολικής προσφοράς ήταν στην αγορά για τουλάχιστον ένα χρόνο. Το μερίδιο αυτό μειώνεται αργά.

Σχεδόν το 70% όλων των κατοικιών που πωλήθηκαν στα τέλη του 2014 πωλήθηκαν εντός ενός έτους. Και έτσι είναι ασφαλές να ειπωθεί ότι η ανάκαμψη προέρχεται κυρίως από τις κατοικίες που προσφέρθηκαν πρόσφατα.

Από τις δημοφιλείς αστικές περιοχές της Ολλανδίας (π.χ. Groningen, Άμστερνταμ, Λέιντεν), η ανάκαμψη της αγοράς κατοικιών έχει εξαπλωθεί τα τελευταία δύο χρόνια. Η δυναμική της αγοράς κατοικιών έχει κάνει μια αναμφισβήτητη επιστροφή.

Στο Άμστερνταμ, όλο και περισσότεροι από αυτούς που αναζητούν σπίτια, αποφάσισαν να επιλέξουν αντ' αυτού, τους δήμους της περιοχής. Το 2015, περίπου 1 στα 3 σπίτια στην περιοχή του Άμστερνταμ αγοράστηκε από πολίτη του Άμστερνταμ (1 στα 4 το 2013 και 2014). Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο οι αγοραστές με έδρα τους περιφερειακούς δήμους επιλέγουν πιο συχνά ένα σπίτι σε άλλα μέρη. Για παράδειγμα, οι άνθρωποι του Amstelveen προτιμούν να εγκατασταθούν στο Aalsmeer ή στο Uithoorn.

Σε ορισμένες περιοχές της πόλης, η αγορά κατοικίας έχει ήδη κορεσθεί. Αυτό δεν συμβαίνει όσον αφορά στις αγροτικές κατοικημένες περιοχές. Όσον αφορά τα στοιχεία για τις πωλήσεις, η ανάκαμψη παρουσιάστηκε επίσης στην ύπαιθρο: ο αριθμός των πωλήσεων καθώς και οι σχετικές τιμές έχουν αυξηθεί ανάλογα τα τελευταία χρόνια.

Οι εταιρίες στέγασης πώλησαν 16.710 ενοικιαζόμενα σπίτια που είναι μια μικρή αύξηση σε σύγκριση με το 2013 και ωστόσο μια μικρή πτώση έναντι του 2014. Ο αριθμός των σπιτιών που πωλούνται μεμονωμένα έχει πέσει για τρία συνεχόμενα χρόνια. Το 2015, το 9% του συνόλου των κατοικιών που πωλήθηκαν στην Ολλανδία αφορούσε ακίνητα που πωλήθηκαν μεμονωμένα (2013: 13%). Επίσης, πολλά σπίτια πωλήθηκαν μεμονωμένα σε μεγάλες πόλεις όπως το Άμστερνταμ, το Ρότερνταμ, το Αϊντχόβεν και το Γκρόνινγκεν.

Πέρυσι καταβλήθηκε μέση τιμή ύψους 9,70 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο για ιδιωτικές νοικιασμένες κατοικίες. Τα υψηλότερα ενοίκια παρουσιάστηκαν στο Άμστερνταμ, κατά μέσο όρο 14,90 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ωστόσο, οι τιμές εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την συγκεκριμένη περιοχή (Νοτιοανατολική: <10 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο - κέντρο της πόλης:> 20 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο). Η μέση τιμή τετραγωνικών μέτρων σε πόλεις όπως το Ρότερνταμ, το Γκρόνινγκεν, η Χάγη, το Ντεν

Μπος και η Ουτρέχτη ήταν μεταξύ 10 και 11 ευρώ.

Οι ξένοι που ζουν στη χώρα ενδιαφέρονται για (ημι) επιπλωμένες κατοικίες. Οι περισσότερες από αυτές υπάρχουν στη Χάγη, το Άμστερνταμ, το Ρότερνταμ, το Wassenaar και το Delft. Το 2015, τα ημι-επιπλωμένα σπίτια έφθασαν τα 13,50 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, τα επιπλωμένα σπίτια στα 16,50 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Σε εθνικό επίπεδο, οι τιμές ανεβαίνουν εδώ και δύο χρόνια. Στη Χάγη, αλλά ακόμα περισσότερο στο Άμστερνταμ, αυτή η αύξηση των τιμών παρουσιάστηκε πολύ νωρίτερα. Εδώ, οι τιμές έχουν φθάσει 19,70 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο για ημι-επιπλωμένα σπίτια και 21,40 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο για πλήρως επιπλωμένες επιλογές. Αυτά είναι τα υψηλότερα ποσά που δαπανήθηκαν για νοικιασμένα σπίτια.

Ένας από τους κυριότερους στόχους της κυβέρνησης είναι η βελτίωση της ροής στην αγορά ενοικίασης, ενθαρρύνοντας τους κατασκευαστές καθώς και τους επενδυτές να επενδύσουν σε μη επιδοτούμενες κατοικίες. Τα τελευταία χρόνια, ο αριθμός των ενοικιαζόμενων κατοικιών που αγοράζονται από τους επενδυτές έχει εκτοξευθεί. Η Βόρεια Ολλανδία - και ειδικά το Άμστερνταμ - είναι η πιο σημαντική περιοχή. Οι υπάρχουσες και νέες κατοικίες ήταν εξίσου δημοφιλείς, ωστόσο, οι επενδυτές έχουν αφιερωθεί τα τελευταία χρόνια σε νέα έργα. Είναι ενδιαφέρον ότι το 2015 περίπου τα μισά από όλα τα ενοικιαζόμενα σπίτια προς πώληση αγοράστηκαν από διεθνείς αγοραστές.

Η αγορά νέων ακινήτων το 2015 ήταν πολύ καλό έτος, καθώς πωλήθηκαν 36% περισσότερα νέα ακίνητα από ό,τι πριν από ένα χρόνο. Σε ετήσια βάση, η μέση νέα τιμή νέων ακινήτων αυξήθηκε κατά 5%. Ένας από τους λόγους είναι ότι τα πιο ακριβά σπίτια άλλαξαν ξανά ιδιοκτήτες. Ωστόσο, τα σπίτια έγιναν πιο ακριβά λόγω των νέων μέτρων και συστημάτων ενεργειακής αποδοτικότητας, ωθώντας προς τα πάνω το κόστος κατασκευής που πρέπει να πληρώσουν οι αγοραστές.

Πριν από την κρίση, η μέση νεόδμητη κατοικία ήταν πιο ευρύχωρη και ακριβότερη από τις υπάρχουσες εναλλακτικές λύσεις. Κατά τη διάρκεια της κρίσης, ωστόσο, το ακριβό τμήμα της αγοράς ιδίως, κατέρρευσε. Ως αποτέλεσμα, πολλοί κατασκευαστές ακινήτων και δήμοι άρχισαν να επικεντρώνονται στα μικρά, φθηνά σπίτια. Το 2015 παρουσιάστηκε μια αντίθετη τάση: τα μεγάλα και πιο ακριβά σπίτια έκαναν μια αναμφισβήτητη επιστροφή σε βάρος των φθηνότερων κατοικιών.

Προκειμένου να πωληθεί ή να εκμισθωθεί ένα ακίνητο, απαιτείται μια λεγόμενη ενεργειακή ετικέτα. Από την έναρξη του συστήματος τον Ιούλιο του 2015, οι αρχές έχουν διατηρήσει αυτή την ενεργειακή ετικέτα αρκετά σχολαστικά. Πέρυσι περίπου 165.000 συναλλαγές αφορούσαν κατοικίες με ετικέτες ενέργειας. Η βάση δεδομένων της funda.nl έδειξε περίπου 151.000 κατοικίες με προκαταρκτική ενεργειακή ετικέτα, έναντι

43.000 κατοικιών με τελική ενεργειακή ετικέτα. Σύμφωνα με τους κτηματομεσίτες, οι αγοραστές και οι πωλητές γνωρίζουν πολύ καλά αυτή την υποχρεωτική ετικέτα, αλλά και λιγότερο την προστιθέμενη αξία της.

## **Επιχειρήσεις**

Το 2015, τα επίπεδα της προσφοράς στην ολλανδική αγορά γραφείων κατέρρευσαν για πρώτη φορά εδώ και χρόνια. Ιδιαίτερα ο αριθμός των υφιστάμενων, συνήθως ξεπερασμένων γραφείων, μειώθηκε καθώς πολλά κενά κτίρια αποσύρθηκαν από την προσφορά. Τα επίπεδα προσφοράς όσον αφορά τα νέα γραφεία δεν έχουν αλλάξει, αλλά το μέγεθος του χώρου που προσφέρεται παρέμεινε περιορισμένο. Στην πραγματικότητα μπορεί να υπάρξει έλλειψη στο μέλλον, σε περίπτωση που δεν χτιστούν επαρκή γραφεία.

Τα προηγούμενα χρόνια, πολλά άλλα γραφεία αποσύρθηκαν από την προσφορά αφού κατεδαφίστηκαν ή μετατράπηκαν. Το 2015, σημαντικός χώρος γραφείων αποσύρθηκε για άλλη μια φορά καθώς πολλά άλλα κενά γραφεία μετατράπηκαν σε σπίτια για να παρέχουν μια υγιέστερη αγορά κατοικίας.

Στα τέλη του 2015, περίπου 8,5 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα γραφείων διατέθηκαν προς ενοικίαση ή πώληση: το 17,3% των συνολικών προσφορών γραφείων. Παρ'όλα αυτά, τα επίπεδα προσφοράς υπερέβησαν σημαντικά αυτόν τον εθνικό μέσο όρο σε πολλούς δήμους, ιδιαίτερα στο αστικό κέντρο Randstad, αν και από τις τέσσερις μεγάλες πόλεις μόνο η πόλη του Ρότερνταμ ήταν πέρα από το μέσο όρο.

Εκτός από τα χαμηλότερα επίπεδα προσφοράς, η ζήτηση για χώρους γραφείων εντατικοποιήθηκε καθώς το 2015, 880.000 τ.μ. απορροφήθηκαν από εταιρείες και οργανισμούς, αυξημένα κατά 5% σε σύγκριση με το 2014. Ωστόσο, παρά τις θετικές αλλαγές στην αγορά αυτή, ο λόγος ζήτησης / προσφοράς δεν ήταν βέλτιστος σε όλη την Ολλανδία. Το 2015, οι επαρχίες Drenthe, Flevoland και Zeeland γνώρισαν υπερβολική προσφορά. Στο Flevoland, η κατάσταση ήταν ακόμη χειρότερη, αφού η ζήτηση μειώθηκε και τα επίπεδα προσφοράς προχώρησαν προς τα πάνω. Ένα άλλο γεγονός είναι ότι ο μη ισορροπημένος λόγος βελτιώθηκε σημαντικά στην επαρχία Zuid-Holland, κυρίως λόγω της εντεινόμενης ζήτησης.

Στην Ουτρέχτη, η ζήτηση για γραφεία παρέμεινε φτωχή το 2015, προκαλώντας χαμηλότερο όγκο συναλλαγών. Περισσότεροι χώροι γραφείων εκμισθώθηκαν και πωλήθηκαν στην Χάγη, ωστόσο τα επίπεδα προσφοράς δεν μειώθηκαν ποτέ. Ωστόσο, το

Άμστερνταμ είχε εντεινόμενη ζήτηση και χαμηλότερα επίπεδα προσφοράς.

Λόγω των ελαφρώς καλύτερων συνθηκών της αγοράς, τα ενοίκια στα υπάρχοντα γραφεία αυξήθηκαν πάλι το 2015. Αυτό δείχνει ισχυρότερη ζήτηση γραφείων καλύτερης ποιότητας. Αλλού, τα ενοίκια ήταν υπό πίεση και έτσι οι ιδιοκτήτες ήταν και πάλι έτοιμοι να συμβιβαστούν, προσφέροντας περιόδους χωρίς μίσθωμα και άλλα κίνητρα.

Το 2015, ανάκαμψη παρουσιάστηκε στην ολλανδική αγορά βιομηχανικής ιδιοκτησίας. Ο αριθμός των κενών ακινήτων μειώθηκε για πρώτη φορά σε τέσσερα χρόνια. Μέχρι το τέλος του ίδιου έτους, περίπου 15,4 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα διατέθηκαν προς ενοικίαση ή πώληση.

Περισσότερο από το ήμισυ όλων των συναλλαγών μίσθωσης και πώλησης που πραγματοποιήθηκαν το 2015 αφορούσε βιομηχανικούς χώρους που κάλυπταν λιγότερο από 500 τετραγωνικά μέτρα. Μόνο το 1% αφορούσε μεγαλύτερα κτίρια (> 10.000 τ.μ.). Ακόμη και στην πλευρά της προσφοράς, οι μικρές βιομηχανικές εγκαταστάσεις κυριαρχούσαν σε αριθμό. Δεν παρουσιάστηκαν καθόλου αλλαγές τα τελευταία δύο χρόνια.

Εκτός από την επαρχία Zeeland, ο λόγος προσφοράς-ζήτησης στην αγορά της βιομηχανικής ιδιοκτησίας άλλαξε προς το καλύτερο σε ολόκληρη τη χώρα ιδίως στις επαρχίες Groningen, Gelderland και Zuid-Holland, λόγω της σοβαρής ζήτησης για βιομηχανικό χώρο.

Όσον αφορά τον τομέα logistics, το 2015 ήταν ένα καλό έτος. Ο όγκος του χώρου που διατέθηκε στην αγορά αυξήθηκε κατά περισσότερο από 20% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Η ζήτηση αφορούσε κυρίως τις επαρχίες Noord-Brabant και Zuid-Holland, με στόχο κυρίως τα κέντρα διανομής σε όλες τις περιπτώσεις. Εκτός από τη μεγαλύτερη ζήτηση, η αγορά χαρακτηρίστηκε επίσης από μείωση των επιπέδων κενών θέσεων. Μέχρι το τέλος του έτους, περίπου 2,5 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα διατέθηκαν προς ενοικίαση ή πώληση, μειωμένα κατά 15% σε σύγκριση με το τέλος του 2014.

Αν και τα επίπεδα βιομηχανικής προσφοράς ακινήτων μειώθηκαν πέρυσι, η προσφορά αυξήθηκε για δεύτερη φορά στη σειρά. Πρόκειται για βιομηχανικές ιδιοκτησίες που είναι διαθέσιμες προς ενοικίαση ή πώληση για τουλάχιστον τρία χρόνια. Μέχρι το τέλος του 2015, ένα πολύ μικρότερο ποσοστό της συνολικής προσφοράς (7%) ήταν στην αγορά για πέντε ή περισσότερα χρόνια. Το 2015, τα επίπεδα των κενών θέσεων βιομηχανικής ιδιοκτησίας ήταν τα υψηλότερα στο Tilburg, και τα χαμηλότερα επίπεδα στην Venlo.

Το 2015, το μέσο ενοίκιο βιομηχανικής ιδιοκτησίας αυξήθηκε ελαφρά, από 46 σε 47 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Εντούτοις, κατά μέσο όρο τα ενοίκια ήταν σαφώς χαμηλότερα από το επίπεδο που αναφέρθηκε κατά την περίοδο 2010-2012. Η μέση τιμή αγοράς για βιομηχανική ιδιοκτησία συνέχισε να μειώνεται. Σε γενικές γραμμές, από το 2007, οι μέσες τιμές αγοράς μειώθηκαν σημαντικά από ό, τι το μέσο ενοίκιο.

Παρά τις πτωχεύσεις, το 2015 δεν ήταν ένα κακό έτος όσον αφορά την ολλανδική αγορά ακινήτων λιανικής. Ο αριθμός των κενών καταστημάτων σταθεροποιήθηκε, ενώ περισσότερα ακίνητα λιανικής πωλήθηκαν ή πωλήθηκαν. Παρ' όλα αυτά, η προσφορά αυξήθηκε και ο όγκος των διαθέσιμων χώρων λιανικής πώλησης για περισσότερο από τρία χρόνια αυξήθηκε κατά 6%. Ο χώρος που έχει διατεθεί στην αγορά για περισσότερα από πέντε χρόνια αυξήθηκε κατά 20%.

Παρά την εντεινόμενη ζήτηση για ακίνητο στην αγορά ακινήτων, οι μισθώσεις απαιτήσαν περισσότερο χρόνο το 2015. Κατά μέσο όρο χρειάστηκε σχεδόν ένας χρόνος για να βρεθεί ένας νέος μισθωτής, ο οποίος είναι ένας μήνας και μισό περισσότερο από ό, τι το 2014. Όταν αφορούσε συναλλαγές πωλήσεων, χρειάστηκε ακόμα περισσότερος χρόνος. Οι διαφορές παρουσιάστηκαν επίσης με γεωγραφική έννοια, καθώς ο χρόνος ολοκλήρωσης ήταν σχετικά μικρότερος στο αστικό κέντρο του Randstad, ενώ στη Φρίσλαντ, στο Λίμπουργκ και στο Overijssel, η διάθεση κενών καταστημάτων έμεινε ακόμη πολύ μεγαλύτερη.

Ο αριθμός των καταστημάτων που προσφέρθηκαν στο τέλος του 2015 μειώθηκε κατά 2,5% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Από την άλλη πλευρά, ο αριθμός των συναλλαγών μίσθωσης και πώλησης αυξήθηκε κατά 4% σε σύγκριση με το 2014. Σημαντικές διαφορές παρουσιάστηκαν σε περιφερειακό επίπεδο. Σε σχέση με το 2014, πέρυσι η Flevoland είχε τις φτωχότερες επιδόσεις όλων των επαρχιών, καθώς τα ποσοστά προσφοράς εξακολούθησαν να ανεβαίνουν και πραγματοποιήθηκαν λιγότερες συναλλαγές. Η Noord-Holland είχε το 2015 την πιο δυναμική λιανική αγορά όσον αφορά την αναλογία προσφοράς-ζήτησης.

Το 2015, η βιομηχανία ενδυμάτων αποτέλεσε σχεδόν το ένα τρίτο του συνόλου των λιανικών χώρων που πωλούνται ή εκμισθώνονται, καθιστώντας την τον σημαντικότερο αγοραστή λιανικής ιδιοκτησίας στην Ολλανδία. Συγκεκριμένα, κυριάρχησαν οι διεθνείς αλυσίδες. Εκτός από τη βιομηχανία ένδυσης, τα σούπερ μάρκετ ζήτησαν επίσης πολλά εμπορικά καταστήματα.

Ο αριθμός των καταστημάτων λιανικής πώλησης που διατίθενται προς ενοικίαση ή πώληση μειώθηκε το 2015 στις περισσότερες μεγάλες πόλεις της Ολλανδίας. Η πτώση



ήταν πολύ σημαντική στην πόλη του Ρότερνταμ, ακολουθούμενη στενά από τη Χάγη και το Άμστερνταμ. Ως ποσοστό, η Breda παρουσίασε τις καλύτερες επιδόσεις στην αγορά ακινήτων λιανικής. Μία εξαίρεση παρουσιάστηκε από την πόλη της Ουτρέχτης, όπου προσφέρθηκαν περισσότερα καταστήματα λιανικής. Ο διαθέσιμος χώρος ανέβηκε σημαντικά στο Arnhem, το Alkmaar και το Leeuwarden.

Η μέση τιμή πώλησης για ακίνητα προς ενοικίαση ή πώληση αυξήθηκε ελαφρώς το 2015.

Τα ενοίκια λιανικής σε πολλές τοποθεσίες μειώθηκαν μέτρια το 2015, ωστόσο τα υψηλά ενοίκια εξακολουθούσαν να χρεώνονται στους κύριους εμπορικούς δρόμους στις μεγάλες πόλεις. Από όλη την Ολλανδία, τα ενοίκια ήταν πιο υψηλά στο Άμστερνταμ. Στο Kalverstraat του Άμστερνταμ, τα ενοίκια ακινήτων ανήλθαν σε 3.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο ετησίως. Αυτός είναι ο πιο ακριβός εμπορικός δρόμος της Ολλανδίας.

Η επενδυτική αγορά άρχισε να ανακάμπει το 2015. Λόγω των συνεχώς χαμηλών επιτοκίων και της γενναιόδωρης διαθεσιμότητας κεφαλαίου, οι επενδυτές αφιέρωσαν περίπου 7 δις ευρώ σε εμπορικά ακίνητα (γραφεία, βιομηχανικά κτίρια και καταστήματα λιανικής πώλησης). Οι επενδυτές ενδιαφέρονταν για τα γραφεία στην πρώτη θέση, αλλά και για τα καταστήματα και τα εμπορικά κέντρα. Σοβαρή προσοχή δόθηκε επίσης σε ακίνητα υλικοτεχνικής υποστήριξης - logistics, καθώς οι όγκοι των επενδύσεων έφθασαν περίπου το 1 δις ευρώ.

Οι αγγλοσάξονες επενδυτές επικράτησαν χωρίς αμφιβολία, όπως και οι Γερμανοί επενδυτές. Οι Ολλανδοί επενδυτές συνέχισαν να εντείνουν τις επενδύσεις τους, προσθέτοντας καταστήματα καθώς και πολλά γραφεία στα χαρτοφυλάκιά τους. Οι αγγλοσάξονες επενδυτές από την άλλη πλευρά, ενδιαφέρονται κυρίως για τα γραφεία και τα κέντρα διανομής.

### **Αγροτική και γεωργική ιδιοκτησία**

Σχετικά με την γεωργία, οι καλές τιμές των προϊόντων εξασφάλιζαν υγιή επιχειρηματικά αποτελέσματα και η ζήτηση για αρόσιμη γη παρέμεινε σταθερή. Ωστόσο, οι εκμεταλλεύσεις ήταν λιγότερο ενδιαφέρουσες, επηρεάζοντας τον αριθμό των πωλούμενων καλλιεργήσιμων εκμεταλλεύσεων (κτίρια συμπεριλαμβανομένης της γης).

Το 2015, οι γαλακτοπαραγωγοί είχαν προβλήματα λόγω των χαμηλών τιμών του γάλακτος και με το ζήτημα των δικαιωμάτων των φωσφορικών. Ως αποτέλεσμα, οι πωλήσεις έμειναν στάσιμες. Σε γενικές γραμμές, οι τιμές των γαλακτοκομικών προϊόντων παρέμειναν σταθερές, καθώς οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις που πώλησαν οι ιδιοκτήτες, πωλήθηκαν σε λογικές τιμές.

Στην καλλιεργήσιμη γεωργία, η διακοπή της δραστηριότητας είναι ο κύριος λόγος πώλησης. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για τις καλλιεργήσιμες εκμεταλλεύσεις, τις γαλακτοπαραγωγικές εκμεταλλεύσεις και τα κηπευτικά. Αλλά όταν πρόκειται για εργοστάσια θερμοκηπίου και αλόγων / ιππασία, η μετεγκατάσταση αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό μάρκετινγκ.

Όπως και η συνολική αγορά κατοικιών, η αγορά των αγροκτημάτων κατάφερε επίσης να ανακάμψει το 2015. Ο αριθμός των συναλλαγών αυξήθηκε τουλάχιστον κατά 22%. Ο χρόνος πώλησης μειώθηκε σε οκτώ μήνες το πολύ. Όσον αφορά τη συνολική αγορά κατοικίας, οι μέσες τιμές των συναλλαγών αυξήθηκαν σαφώς μετά το κατώτερο σημείο που έφτασαν το 2013. Σε σύγκριση με την συνολική αγορά γεωργικών εκμεταλλεύσεων (αγροτικές και αστικές περιοχές), αγροικίες που βρίσκονται ειδικά στην ύπαιθρο πωλούνται με χαμηλότερη μέση τιμή επειδή βρίσκονται συχνά σε περιφερειακές και σχετικά φθηνότερες περιοχές στην Ολλανδία. Και όμως, αυτή η εικόνα συμβαδίζει παράλληλα με την αγορά κατοικίας εν γένει, καθώς υψηλότερες τιμές πληρώνονται για ακίνητα σε αγροτικές περιοχές.

Η γεωργική γη παρέμεινε δημοφιλής το 2015, επίσης λόγω των χαμηλών επιτοκίων. Οι αγρότες και οι γαλακτοπαραγωγοί καθώς και οι επενδυτές ενδιαφέρθηκαν εξίσου. Οι τιμές των γαιών παρέμειναν σταθερές και σε ορισμένες περιπτώσεις αυξήθηκαν μέτρια. Το εθνικό επίπεδο τιμών για τους βοσκότοπους ανήλθε σε 55.000 ευρώ ανά εκτάριο και 58.000 ευρώ ανά εκτάριο για αρόσιμες εκτάσεις. Ωστόσο, οι τιμές εξαρτώνται από την περιοχή. Οι τιμές των γαιών ήταν χαμηλότερες στο βόρειο τμήμα της χώρας και οι υψηλότερες τιμές στο Flevoland.

Λόγω της γενναιόδωρης διαθεσιμότητας κεφαλαίου και των εξαιρετικά χαμηλών επιτοκίων, τόσο οι επενδυτές όσο και οι καταναλωτές θα συνεχίσουν να αγκαλιάζουν την αγορά ακινήτων. Λόγω των χαμηλών επιτοκίων και της μεγάλης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, οι πωλήσεις στην υπάρχουσα αγορά κατοικίας αναμένεται να αυξηθούν κατά τουλάχιστον 10%. Οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν, κατά 3% έως 4%.

Οι περιφερειακές διαφορές θα παραμείνουν σημαντικές. Για ορισμένες πόλεις (π.χ. Άμστερνταμ, Ουτρέχτη) συνεχώς θα υπάρχει κορεσμός, καθώς η ζήτηση σαφώς υπερβαίνει την προσφορά. Λίγες λύσεις φαίνεται ότι είναι διαθέσιμες για την

αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος στο εγγύς μέλλον. Όλο και συχνότερα, τα νοικοκυριά με παιδιά υποχρεώνονται να εγκαταλείψουν τις μεγάλες πόλεις.

Άλλες περιοχές, ιδίως αγροτικές περιοχές εκτός του Randstad, μπορούν να επωφεληθούν από τα σημερινά χαμηλά επιτόκια, ωστόσο η προσφορά συνεχίζει να ξεπερνά τη ζήτηση. Στις περιοχές αυτές, πολλά ακίνητα διατίθενται στην αγορά για μεγάλο χρονικό διάστημα σε τιμές που μερικές φορές σαφώς υπερβαίνουν το επίπεδο της αγοράς.