

De waarde van woningen

In dit feitenblad wordt de ontwikkeling van de waarde van woningen behandeld. Verondersteld wordt dat bij een betere leefbaarheid een gebied aantrekkelijker is. Dat uit zich dan onder andere in een hogere woningwaarde en een betere verhuurbaarheid van woningen (Koopman 2007). Met andere woorden, de waarde van woningen zegt iets over de populariteit van een gebied. Hoe staat het met de gemiddelde woningwaarde in de provincie Groningen ten opzichte van die van Nederland als geheel? Welke gemeenten zijn de uitschieters?

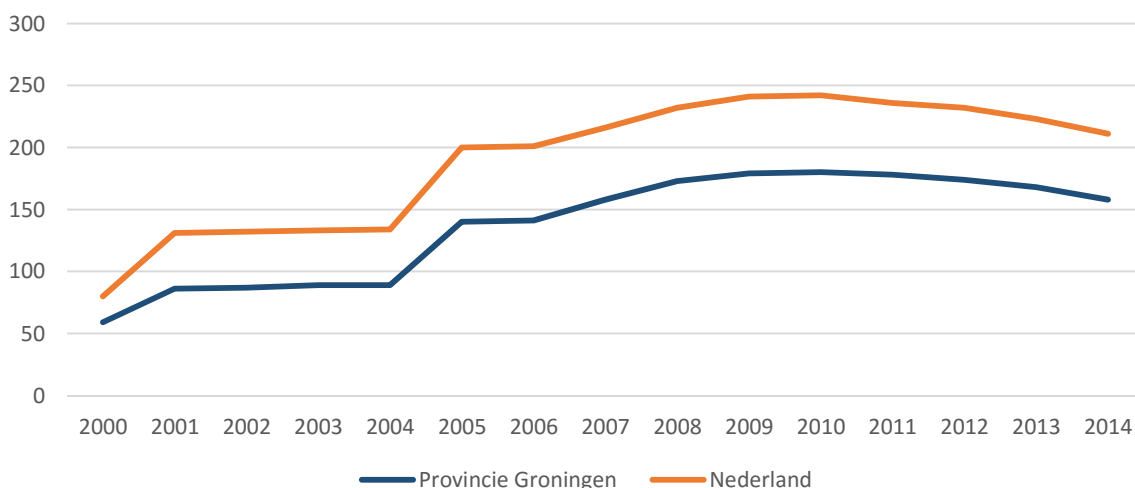
In het kort

- De gemiddelde woningwaarde in de provincie Groningen ligt onder het Nederlandse gemiddelde.
- De gemeenten Haren en Marum hebben de hoogste woningwaarde, de gemeenten Delfzijl en Pekela de laagste.
- Net als in Nederland is in alle Groninger gemeenten de WOZ waarde tussen 2012-2014 gedaald.
- In Groningen lag de gemiddelde verkoopprijs van woningen in 2015 op 75% van de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Nederland.

WOZ-waarde in Groningen relatief laag

In de provincie Groningen is de WOZ-waarde, ofwel het bedrag waarover onroerende zaak belasting moet worden betaald, relatief laag. De gemiddelde woningwaarde was €158.000,- voor een woning in 2014. In Nederland was dit gemiddeld €211.000,-. Figuur 1 toont de ontwikkeling en laat zien dat er een sterke toename is tot 2008. In de periode 2012-2014 daalde de WOZ waarde met 9,2%. De provincie Groningen en Nederland laten min of meer dezelfde trend zien.

Figuur 1. Gemiddelde WOZ-waarde woningen, 2000-2014 (x €1000)



Bron: CBS statistiek Waarde Onroerende Zaak (WOZ)

Niet alleen de WOZ-waarde van een gemiddelde woning ligt relatief laag maar ook het aantal woningen dat in een lagere prijsklasse valt. In 2012 had 60% van de koopwoningen in Groningen een WOZ-waarde tot 210.000 euro en 72% van de huurwoningen een WOZ-waarde tot 140.000 euro. Dit bleken de hoogste percentages in vergelijking met de andere provincies (WoOn 2012).

WOZ waarde koopwoningen

	lager dan 210.000	210.000-300.000	hoger dan 300.000
Groningen	60%	26%	15%
Friesland	52%	26%	22%
Drenthe	44%	29%	26%
Nederland	34%	33%	33%

WOZ waarde huurwoningen

	lager dan 140.000	140.000-185.000	hoger dan 185.000
Groningen	72%	18%	11%
Friesland	67%	23%	10%
Drenthe	59%	33%	8%
Nederland	35%	32%	32%

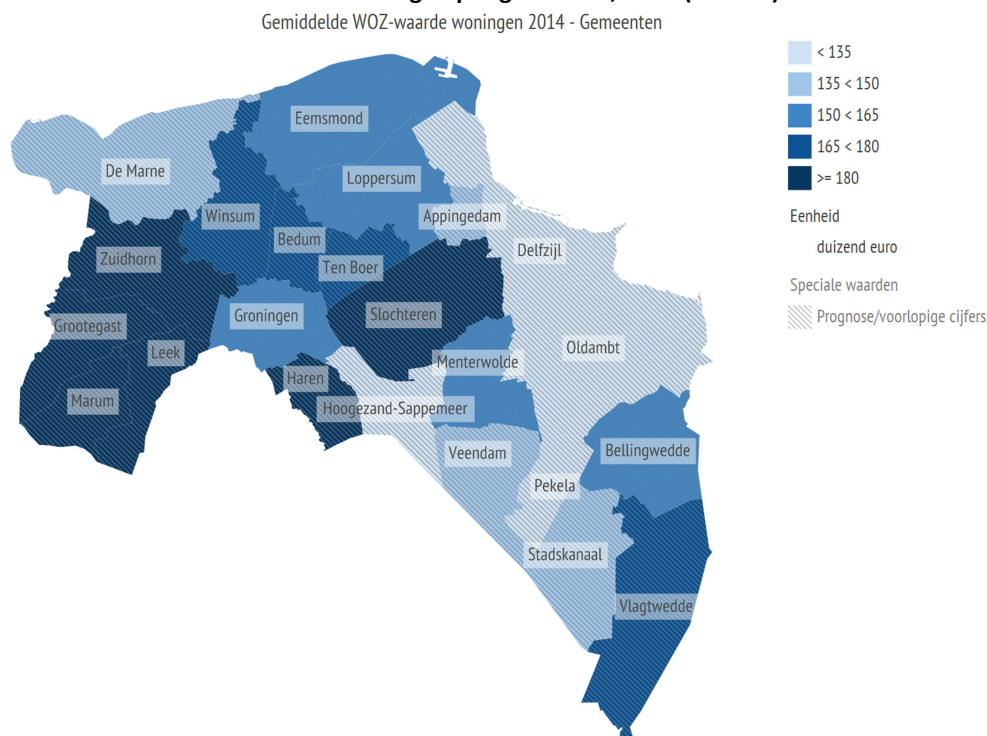
Bron: WoOn 2012

Opmerking: Door afrondingsverschillen bij de percentages kan de som der delen hoger of lager zijn dan 100%. Voor de WOZ-waarde huur- en koopsector zijn op basis van het aantal huur- respectievelijk koopwoningen in heel Nederland drie gelijke klassen bepaald.

Haren heeft een relatief hoge WOZ-waarde, Delfzijl en Pekela juist een lage

De hoogste woningwaarde is te vinden in de gemeente Haren (€261.000,-), de laagste in de gemeenten Delfzijl en Pekela (€132.000,-). Er zijn twee gemeenten in Groningen waar de gemiddelde woningwaarde boven het Nederlandse gemiddelde ligt. Dit is naast de hiervoor genoemde gemeente Haren, de gemeente Marum (€215.000,-). Dit betekent dat de woningen in deze beide gemeenten hoger worden getaxeerd dan gemiddeld in Nederland.

Figuur 2. Gemiddelde WOZ-waarde woningen per gemeente, 2014 (x€1000)

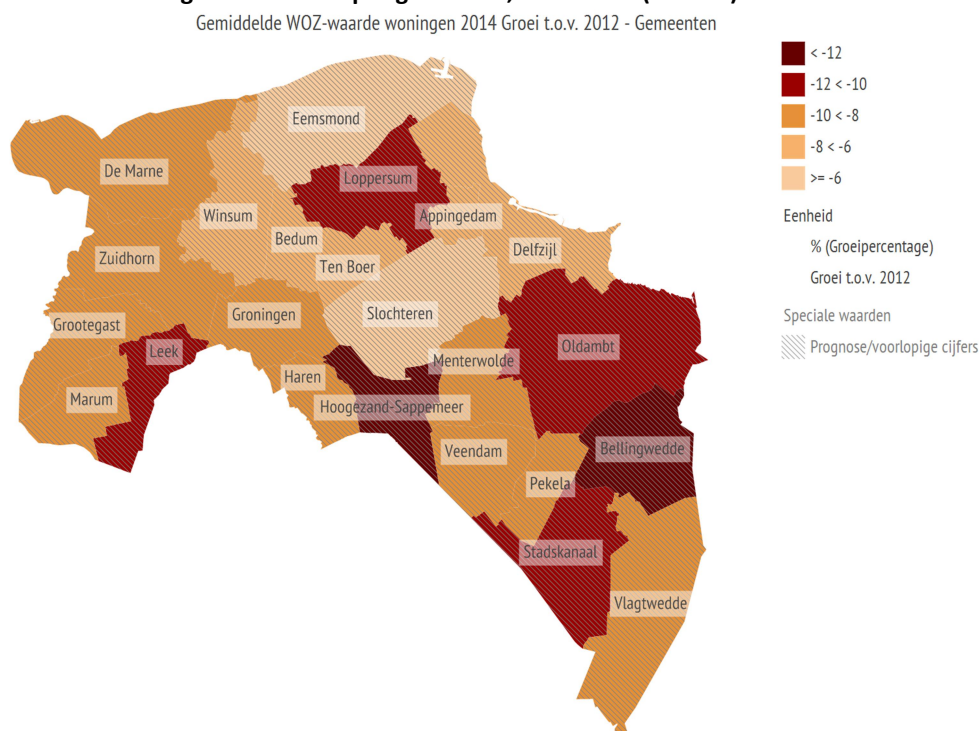


Bron: CBS statistiek Waarde Onroerende Zaak (WOZ)

Daling van de WOZ in alle gemeenten

In alle Groninger gemeenten is de WOZ waarde in de periode 2012-2014 gedaald. De sterkste daling deed zich voor in Hoogezand-Sappemeer, Bellingwedde en Leek (tussen de -12 en -13%). De gemiddelde WOZ-waarde daalde in deze periode het minst in Eemsmond, Slochteren en Bedum (een daling van respectievelijk 5%, 5% en 7%).

Figuur 3. Ontwikkeling WOZ-waarde per gemeente, 2012-2014 (x€1000)

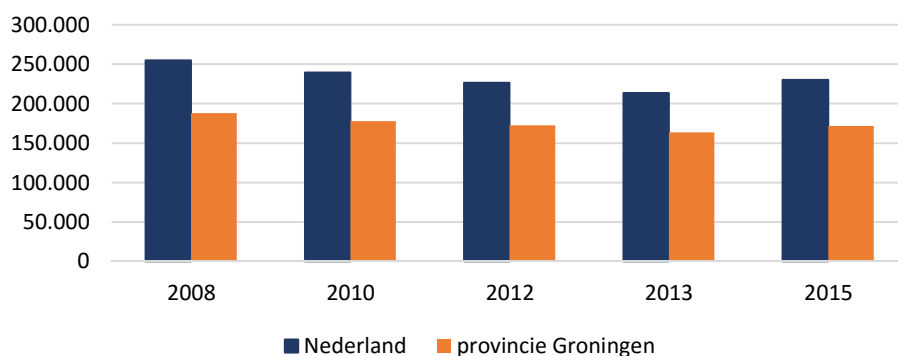


Bron: CBS statistiek Waarde Onroerende Zaak (WOZ)

Verkooprijzen van woningen liggen lager

Figuur 4 geeft de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Nederland en de provincie Groningen tussen 2008 en 2015 weer. De verkoopprijzen waren in 2015 in Groningen gemiddeld 172.000 euro. Dat is 75% van de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Nederland. Deze lag in 2015 op 230.000 euro. Zowel voor Nederland gemiddeld als voor de provincie Groningen is een daling te zien in de verkoopprijzen, mede als gevolg van de crisis. Na een aantal jaren met een afname in de verkoopprijzen, zien we in 2015 weer een voorzichtige stijging.

Figuur 4. Gemiddelde verkoopprijs 2008-2015 (in euro)



Bron: CBS Statline

Samenvattend

De gemiddelde woningwaarde in de provincie Groningen ligt onder het Nederlandse gemiddelde. En ook de gemiddelde verkoopprijs van woningen in 2015 lag onder de gemiddelde verkoopprijs van woningen in geheel Nederland, namelijk 75%. Dit ligt voor een groot deel aan het feit dat de woningmarkt in het gaswinningsgebied van Groningen zich veel langzamer herstelt dan elders. Zo laten de resultaten van een groot woningmarktonderzoek (TU Delft, CMO STAMM & Sociaal Planbureau Groningen 2016) zien dat de koopwoningmarkt in dit gebied nagenoeg stil staat, terwijl er in de rest van het land sprake is van een opleving. Dit ligt aan drie elkaar deels versterkende effecten: de algemene crisis op de woningmarkt, bevolkingskrimp en de aardbevingenproblematiek. Nog recenter onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek toont dat in het aardbevingsgebied huizen vorig jaar gemiddeld 540 dagen te koop stonden. In een vergelijkbaar gebied was dat 430 dagen (CBS 2016). Daarbij blijkt dat de huizen in Groningen met minimaal één miljard euro in waarde zijn gedaald (RUG 2016).

Literatuur

CBS (2016). *Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijs prijsindex 2010=100*. Geraadpleegd op 03-02-2016 via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81885NED&D1=6&D2=0,5-16&D3=69,79,89,94,I&HDR=T,G1&STB=G2&VW=T>. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Koopman, M. (2007). De leefbaarheid en het imago van buurten. Tijdschrift voor de volkshuisvesting.

WoOn (2012). Woningvoorraad naar prijsklasse 2012.
http://vois.datawonen.nl/report/cow13_106.html

TU Delft & CMO STAMM (2016). Hoofdrapport Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen.

CBS (2016) Woningmarkt aardbevingsgebied Groningen blijft achter. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2015/51/woningmarkt-aardbevingsgebied-groningen-blijft-achter>

RUG (2016) Waarde Groningse huizen daalt met 1 miljard euro door aardbevingen.
<http://www.rug.nl/news-and-events/news/archief2016/nieuwsberichten/waarde-groningse-huizen-daalt-met-1-miljard-euro-door-aardbevingen>

Informatie

Esther Parker-Brady
Carola Simon
c.simon@sociaalplanbureau groningen.nl
0652888696

Maart 2016

Sociaal Planbureau Groningen
www.sociaalplanbureau groningen.nl