

Analyse WOZ aardbevingsgebied Groningen

Uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat

17 September 2019 | Calcasa BV | Koornmarkt 41 | 2611 EB | Delft | 015 - 214 8834

Copyright Calcasa 2019

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Calcasa aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Analyse WOZ aardbevingsgebied Groningen	1
Inhoudsopgave.....	3
1. Achtergrond en onderzoeksopzet.....	4
1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Over Calcasa.....	4
1.3 Opzet onderzoek	4
2. Uitwerking onderzoek	6
2.1 Selectie, screening, koppeling en indexering	6
2.2 Uitkomsten onderzoek.....	6
Bijlage I: WOZ waarde vs transactieprijs per jaar	12
1 jan 2017 – 30 mei 2019: Vergelijking WOZ waarde met transactieprijs.....	12
2017: Vergelijking WOZ waarde (1-1-2016) met transactieprijs	13
2018: Vergelijking WOZ waarde (1-1-2017) met transactieprijs	14
2019: Vergelijking WOZ waarde (1-1-2018) met transactieprijs	15

1. Achtergrond en onderzoeksopzet

1.1 Achtergrond

Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de adviescommissie waardedaling woningen aardbevingsgebied Groningen ingesteld. Deze commissie heeft als opdracht de minister te adviseren over een publiekrechtelijke regeling voor de compensatie van waardedaling van de woningen als gevolg van bevingen in het aardbevingsgebied in Groningen. Aanleiding is de gerechtelijke uitspraak die bepaalt dat compensatie voor waardedaling ook los van de verkoop dient plaats te vinden. De adviescommissie is tot een methodiek gekomen die door Atlas voor Gemeenten is bepaald. Belangrijk daarin is dat de grondslag van deze methodiek de WOZ waarde is. De Waarderingskamer heeft een steekproef gedaan en is tot de conclusie gekomen dat de afwijkingen binnen de marges blijven. Uit de regio (provincie en gemeenten) komt echter het commentaar dat de WOZ waarde in het aardbevingsgebied mogelijk structureel te laag is. Daarom wil de commissie in het kader van transparantie een onderzoek laten doen naar / analyse laten maken van de WOZ waarde in het aardbevingsgebied. Calcasa is door het ministerie gevraagd om deze analyse uit te voeren.

1.2 Over Calcasa

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de waardering van onroerend goed. Calcasa waardeert woningen op basis van een objectief Automated Valuation Model (AVM). Het Calcasa AVM voor het modelmatig waarderen van individuele woningen is uniek in de wereld door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het Calcasa AVM en de overige statistische modellen van Calcasa kunnen betrouwbare informatie leveren dankzij de zeer uitgebreide database met gegevens over onder meer woningen, commercieel vastgoed, demografie, economie, investeringen en voorzieningen. Calcasa werkt samen met leveranciers zoals het Kadaster, overheden, het CBS, opdrachtgevers en Geo-informatie bedrijven om de onroerend goed markt met al haar facetten in kaart te brengen. De voortdurende screening van de verzamelde data en periodiek aangeleverde data garandeert de integriteit van de database. Calcasa heeft hiervoor specifieke algoritmes ontwikkeld, maar de laatste controles vinden uiteindelijk manueel plaats.

Middels innovatieve rekenmodellen levert Calcasa betrouwbare, objectieve en transparante informatie. Calcasa is gespecialiseerd in dataverzameling, kwantitatief onderzoek, softwareontwikkeling en statistische modelbouw met een sterk wetenschappelijk fundament.

1.3 Opzet onderzoek

Om te onderzoeken of de WOZ waarde een mogelijke positieve of negatieve afwijking kent, wordt de WOZ waarde afgezet tegen de transactieprijs. In het onderzoek is voor alle woningtransacties in het betreffende gebied¹ de verkoopprijs vergeleken met de WOZ waarde. Daarbij is het belangrijk dat de verkoopprijs getoetst wordt met de WOZ waarde die tenminste oud genoeg is, om ervoor te zorgen dat de transactie niet meegenomen is in de WOZ waardebepaling. Immers, bij een verkoop van een woning wordt de WOZ waarde vaak sterk gedreven door de laatste verkoopprijs. Gezien

¹ Gebied betreft de gemeenten zoals opgenomen in het 'Advies waardedaling woningen aardbevingsgebied Groningen' als bijlage bij Kamerbrief inzake Advies waardedaling (24-04-2019).

de WOZ waarde geruime tijd na de waarde peildatum wordt vastgesteld, is het voor een objectieve vergelijking belangrijk om WOZ waardes te vergelijken met verkoopprijzen die nog niet bekend waren op het moment van vaststelling van de WOZ waarde.

Vervolgens moet de WOZ waarde geïndexeerd worden naar de transactiedatum om te corrigeren voor de ontwikkeling van de woningprijzen tussen de vaststelling van de WOZ-waarde en het verkoopmoment van de woning. Ook is het belangrijk om te vermelden dat het onderzoek gedaan is op basis van openbare data zodat het reproduceerbaar en transparant is.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende stappen:

1. Selectie transacties	Selectie van de transacties (verkochte woningen) in het aardbevingsgebied.
2. Screenen en filteren transacties	De transacties worden gescreend en de niet-marktconforme transacties worden niet meegenomen. Voorbeelden van de screening zijn bijzonderheden zoals familieverkopen, verkopen door natuurlijke personen (BV, NV, Stichting, etc), ABC transacties, alsmede screening op outliers.
3. Koppelen WOZ waardes	Afhankelijk van de transactiedatum wordt, op basis van het adres, de laatste WOZ waarde die bekend was vóórdat de transactie plaatsvond gekoppeld. Als voorbeeld: een transactie in februari 2017 wordt gekoppeld aan de WOZ waarde per 1 januari 2016. Aangezien Calcasa niet over de individuele WOZ waardes beschikt heeft de Waarderingskamer de benodigde WOZ waardes beschikbaar gesteld.
4. Indexeren WOZ waardes	De WOZ waarde wordt geïndexeerd naar de transactiedatum middels de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van de provincie Groningen.
5. Analyse verschillen	<p>Analyseren van de verschillen tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de verkoopprijs (per tijdsperiode) waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemiddelde afwijking geïndexeerde WOZ waarde versus koopsom • gemiddelde absolute afwijking geïndexeerde WOZ waarde versus koopsom • percentage koopsommen met meer dan 10% afwijking van geïndexeerde WOZ • percentage koopsommen met meer dan 20% afwijking van geïndexeerde WOZ <p>Bovenstaande analyse is gemaakt voor 3 gebiedsindelingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle gemeentes in het aardbevingsgebied 2. De gemeentes in het aardbevingsgebied exclusief de gemeente Groningen 3. De gemeente Groningen
6. Rapportage	Rapport met de uitkomsten van de analyse. De analyse bevat geen normering of enige vorm van oordeelsvorming.

2. Uitwerking onderzoek

2.1 Selectie, screening, koppeling en indexering

De eerste stappen in het onderzoek zijn het in kaart brengen van de transacties, de screening en filtering, de koppeling met de WOZ waarde en het indexeren van de WOZ waarde naar de transactiedatum. Na de screening en filtering van de data is besloten om de transacties over een tijdsperiode van ongeveer 3 jaar te analyseren (2017 – Mei 2019). Deze periode levert een totaal van 12.171 transacties op en is als volgt tot stand gekomen.

Selectie van de transacties

Om de analyse zo goed mogelijk uit te voeren en te corrigeren voor bijzonderheden, is er een selectie gemaakt in de transacties. De volgende regels zijn toegepast:

- Geen executieverkopen
- Geen familieverkopen
- Verkopende partij is een natuurlijk persoon
- Kopende partij is een natuurlijk persoon
- Het object is een woning
- Het object heeft geen cultuurgrond (maximale perceelgrootte 9.000m² en geen kadastrale code akkerbouw)
- De transactieprijs is tussen de 20.000 en 2.000.000
- Transactiedatum is meer dan 12 maanden na de WOZ-waardepeildatum

Koppeling met de WOZ waarde

Binnen het WOZ bestand zijn ook een aantal selecties toegepast:

- Het adres is bekend
- De woning is het hoofdverblijf (gebruikscodes 10 Waarderingskamer)
- De vastgestelde waarde is tussen de EUR 20.000 en EUR 2.000.000
- Vervolgens wordt de WOZ waarde aan ieder adres uit de selectie van de transacties gekoppeld

Indexatie WOZ waarde naar de transactiedatum

Voor een objectieve vergelijking is het belangrijk om de WOZ waardes te vergelijken met verkoopprijzen die nog niet bekend waren op het moment van vaststelling van de WOZ waarde. Daarom moet de WOZ waarde geïndexeerd worden naar de transactiedatum om te corrigeren voor het tijdseffect. De volgende regels zijn toegepast voor de indexatie:

- Indexatie op basis van de CBS-PBK index van de provincie Groningen
- CBS-PBK index is beschikbaar op kwartaalbasis van 1995Q1-2019Q2
- De WOZ waardepeildatum is 1 Januari. Dat is het einde van Q4 en het begin van Q1. Daarom is de PBK indexwaarde die in het onderzoek gebruikt is voor een WOZ jaar het gemiddelde van de 2 kwartalen (bijv. voor 1-1-2016: PBK-2015Q4 en PBK-2016Q1, etc)

2.2 Uitkomsten onderzoek

De analyse is gebaseerd op de transacties uit de periode 1 januari 2017 – 30mei 2019 en de betreffende WOZ waardes uit de jaren 2016-2018. Het totaal aantal geanalyseerde transacties in

deze periode is 12.171. In het onderzoek is de delta tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de verkoopprijs (per tijdsperiode) geanalyseerd.

De volgende uitkomsten zijn berekend voor de gehele periode alsmede voor ieder afzonderlijk jaar:

- gemiddelde afwijking geïndexeerde WOZ waarde versus koopsom
- gemiddelde absolute afwijking geïndexeerde WOZ waarde versus koopsom
- percentage koopsommen met meer dan 10% afwijking van geïndexeerde WOZ
- percentage koopsommen met meer dan 20% afwijking van geïndexeerde WOZ

De analyse is uitgevoerd voor het gehele gebied inclusief en exclusief de gemeente Groningen. Hierna volgen de uitkomsten van de analyse voor de gehele periode alsmede per jaar. In de bijlage is nog een uitsplitsing gemaakt naar woningtype.

2017 – 2019: WOZ waarde versus transactieprijs

Er zijn in totaal 12.171 transacties geanalyseerd die in de periode 2017- mei 2019 hebben plaatsgevonden (zie onderstaande tabel). Van deze transacties is de gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs -2,1%. Dit betekent dat de WOZ waarde gemiddeld 2,1% lager is dan de transactieprijs.

De gemiddelde absolute afwijking is 11,1%. De gemiddelde absolute afwijking is het gemiddelde van de absolute waarden van de afwijking van elke meting ten opzichte van het gemiddelde van de dataset. De gemiddelde absolute afwijking geeft een indicatie van de spreiding (de mate waarin de waarden onderling verschillen) van de dataset.

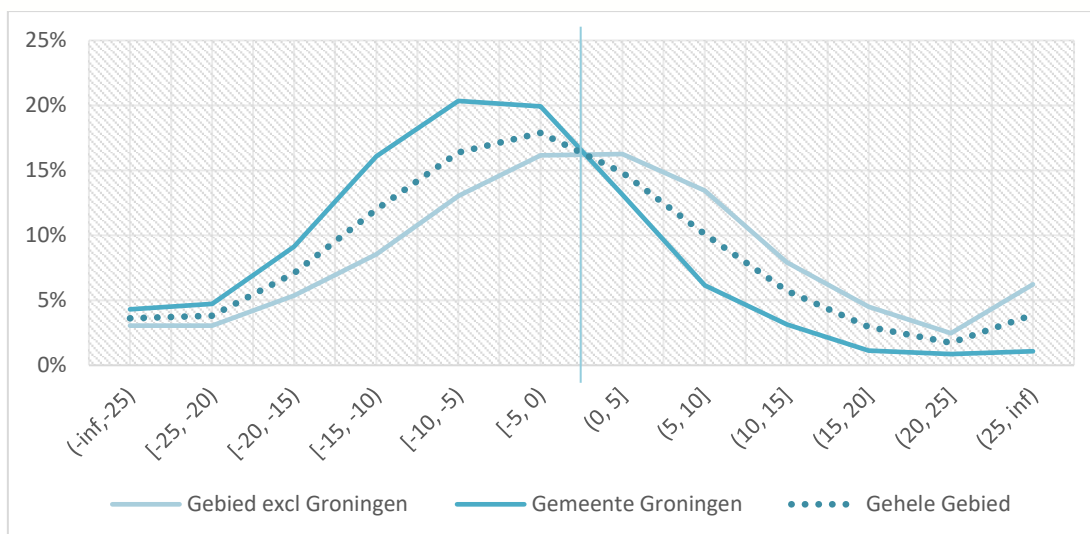
Van 40,8% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 10% en van 13,0% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 20%.

De gemeente Groningen wijkt af van de rest van het gebied, met name in de gemiddelde afwijking waar de WOZ waarde in de gemeente Groningen gemiddeld lager is dan de transactieprijs.

	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Aantal transacties	6.607	5.564	12.171
Gem. afw.	1,5%	-6,4%	-2,1%
Gem. abs. afw.	11,7%	10,3%	11,1%
Gem. abs. afw. > 10%	41,1%	40,5%	40,8%
Gem. abs. afw. > 20%	14,8%	11,0%	13,0%

Tabel 1: Vergelijking van WOZ waarde (peildatum 1-1-2016) met transactieprijs in 2017

De gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs is opgebouwd uit afwijkingen die zowel positief als negatief zijn. De onderstaande grafiek laat zien hoeveel positieve en negatieve afwijkingen er zijn waargenomen. De grafiek laat per afwijking (in klassen van 5%) zien hoeveel transacties er procentueel van de totale transacties in voorkomen.



Grafiek 1: Gemiddelde afwijking tussen WOZ waarde (peildatum uit jaar voor het jaar van de transactie) en transactieprijs

2017: WOZ waarde versus transactieprijs

Er zijn in totaal 5.030 transacties geanalyseerd die in 2017 hebben plaatsgevonden met een WOZ-waardepeildatum van 1 Januari 2016 (zie onderstaande tabel). Van deze transacties is de gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs -1,5%. Dit betekent dat de WOZ waarde gemiddeld 1,5% lager is dan de transactieprijs.

De gemiddelde absolute afwijking is 11,6%. De gemiddelde absolute afwijking is het gemiddelde van de absolute waarden van de afwijking van elke meting ten opzichte van het gemiddelde van de dataset. De gemiddelde absolute afwijking geeft een indicatie van de spreiding (de mate waarin de waarden onderling verschillen) van de dataset.

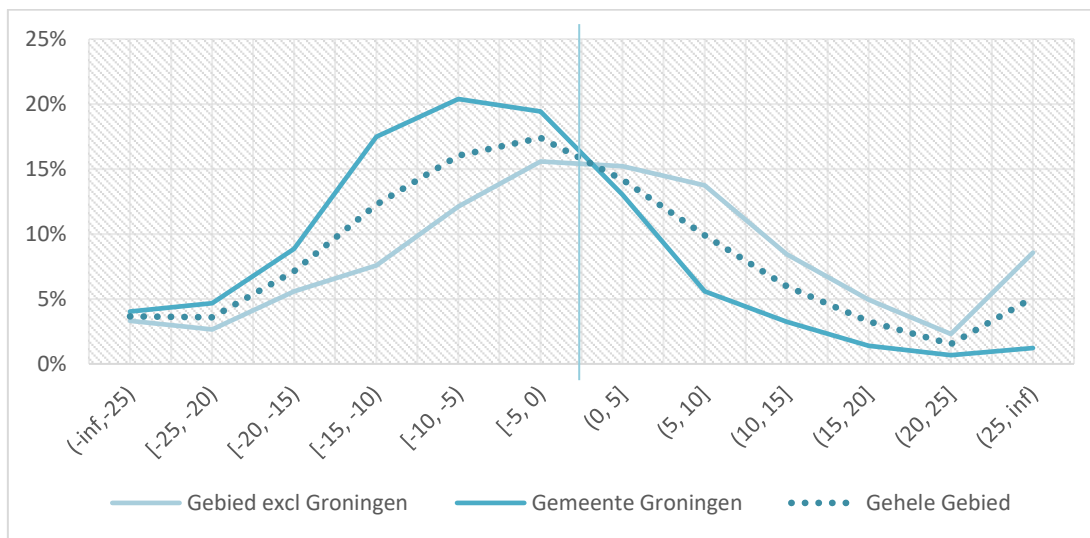
Van 42,5% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 10% en van 13,9% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 20%.

De gemeente Groningen wijkt af van de rest van het gebied, met name in de gemiddelde afwijking waar de WOZ waarde in de gemeente Groningen gemiddeld lager is dan de transactieprijs.

	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Aantal transacties	2.651	2.379	5.030
Gem. afw.	2,9%	-6,5%	-1,5%
Gem. abs. afw.	12,7%	10,4%	11,6%
Gem. abs. afw. > 10%	43,4%	41,6%	42,5%
Gem. abs. afw. > 20%	16,8%	10,6%	13,9%

Tabel 2: Vergelijking van WOZ waarde (peildatum 1-1-2016) met transactieprijs in 2017

De gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs is opgebouwd uit afwijkingen die zowel positief als negatief zijn. De onderstaande grafiek laat zien hoeveel positieve en negatieve afwijkingen er zijn waargenomen. De grafiek laat per afwijking (in buckets van 5%) zien hoeveel transacties er procentueel van de totale transacties in voorkomen.



Grafiek 2: Gemiddelde afwijking tussen WOZ waarde (peildatum 1-1-2016) en transactieprijs (2017).

2018: WOZ waarde versus transactieprijs

Er zijn in totaal 4.824 transacties geanalyseerd die in 2018 hebben plaatsgevonden met een WOZ-waardepeildatum van 1 Januari 2017 (zie onderstaande tabel). Van deze transacties is de gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs -2,4%. Dit betekent dat de WOZ waarde gemiddeld 2,4% lager is dan de transactieprijs.

De gemiddelde absolute afwijking is 11,1%. De gemiddelde absolute afwijking is het gemiddelde van de absolute waarden van de afwijking van elke meting ten opzichte van het gemiddelde van de dataset. De gemiddelde absolute afwijking geeft een indicatie van de spreiding (de mate waarin de waarden onderling verschillen) van de dataset.

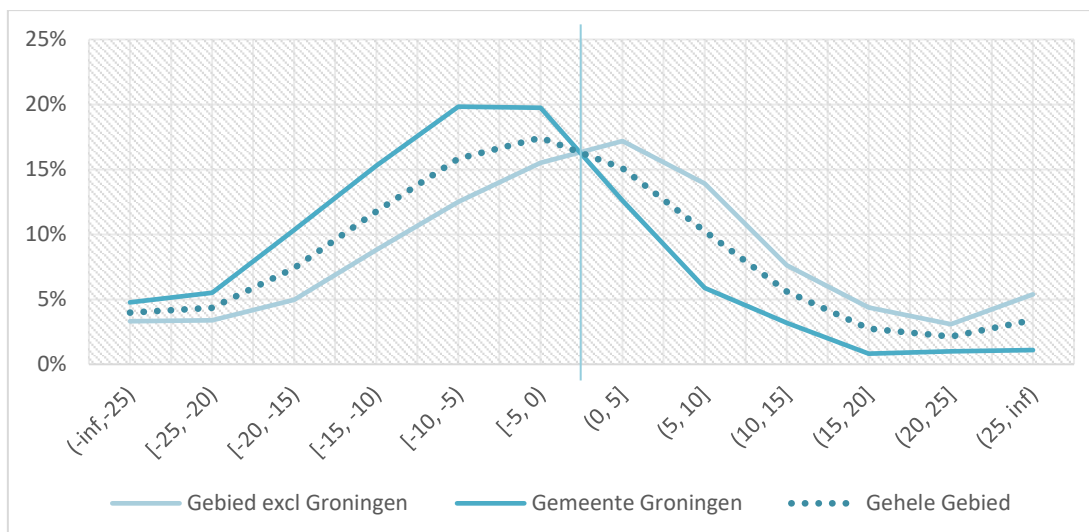
Van 41,4% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 10% en van 13,9% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 20%.

De gemeente Groningen wijkt af van de rest van het gebied, met name in de gemiddelde afwijking waar de WOZ waarde in de gemeente Groningen gemiddeld lager is dan de transactieprijs.

	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Aantal transacties	2.625	2.199	4.824
Gem. afw.	1,2%	-6,6%	-2,4%
Gem. abs. afw.	11,5%	10,5%	11,1%
Gem. abs. afw. > 10%	40,9%	42,0%	41,4%
Gem. abs. afw. > 20%	15,2%	12,4%	13,9%

Tabel 3: Vergelijking van WOZ waarde (peildatum 1-1-2017) met transactieprijs in 2018

De gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs is opgebouwd uit afwijkingen die zowel positief als negatief zijn. De onderstaande grafiek laat zien hoeveel positieve en negatieve afwijkingen er zijn waargenomen. De grafiek laat per afwijking (in buckets van 5%) zien hoeveel transacties er procentueel van de totale transacties in voorkomen.



Grafiek 3: Gemiddelde afwijking tussen WOZ waarde (peildatum 1-1-2017) en transactieprijs (2018).

2019: WOZ waarde versus transactieprijs

Er zijn in totaal 2.317 transacties geanalyseerd die in 2019 hebben plaatsgevonden met een WOZ-waardepeildatum van 1 Januari 2018 (zie onderstaande tabel). Van deze transacties is de gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs -2,7%. Dit betekent dat de WOZ waarde gemiddeld 2,7% lager is dan de transactieprijs.

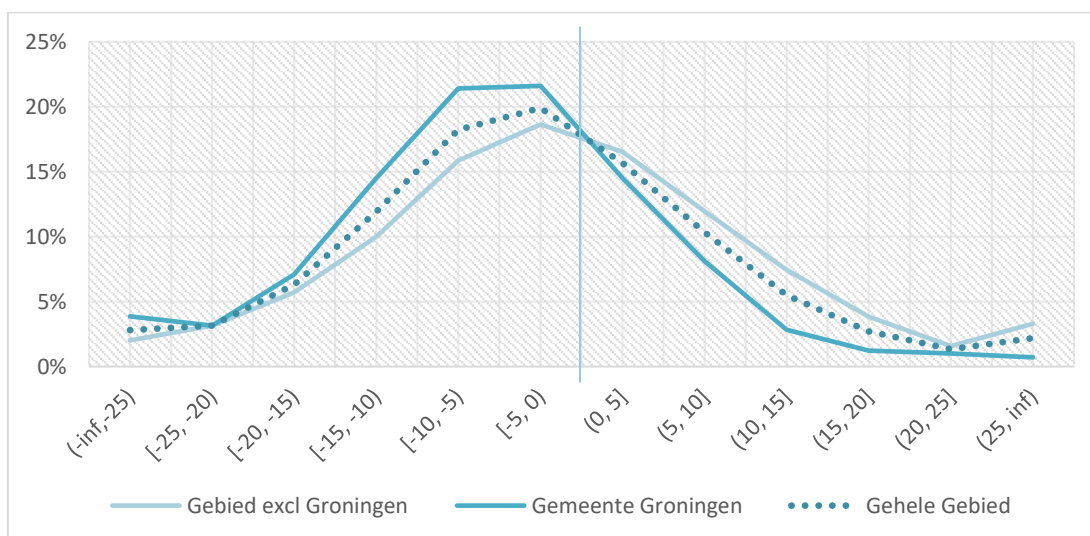
De gemiddelde absolute afwijking is 9,9%. De gemiddelde absolute afwijking is het gemiddelde van de absolute waarden van de afwijking van elke meting ten opzichte van het gemiddelde van de dataset. De gemiddelde absolute afwijking geeft een indicatie van de spreiding (de mate waarin de waarden onderling verschillen) van de dataset.

Van 35,9% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 10% en van 9,5% van de transacties is de gemiddelde absolute afwijking groter dan 20%.

	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Aantal transacties	1.331	986	2.317
Gem. afw.	-0,6%	-5,4%	-2,7%
Gem. abs. afw.	10,1%	9,6%	9,9%
Gem. abs. afw. > 10%	37,0%	34,4%	35,9%
Gem. abs. afw. > 20%	10,1%	8,7%	9,5%

Tabel 4: Vergelijking van WOZ waarde (peildatum 1-1-2018) met transactieprijs in 2019

De gemiddelde afwijking tussen de geïndexeerde WOZ waarde en de transactieprijs is opgebouwd uit afwijkingen die zowel positief als negatief zijn. De onderstaande grafiek laat zien hoeveel positieve en negatieve afwijkingen er zijn waargenomen. De grafiek laat per afwijking (in buckets van 5%) zien hoeveel transacties er procentueel van de totale transacties in voorkomen.



Grafiek 4: Gemiddelde afwijking tussen WOZ waarde (peildatum 1-1-2018) en transactieprijs (2019).

Bijlage I: WOZ waarde vs transactieprijs per jaar

1 jan 2017 – 30 mei 2019: Vergelijking WOZ waarde met transactieprijs

Aantal transacties	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	2.837	242	3.079
Tweekapper	1.452	280	1.732
Hoekwoning	679	550	1.229
Rijwoning	1.181	1.881	3.062
Appartement	458	2.611	3.069
Totaal	6.607	5.564	12.171
Gem. afw.	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	1,4%	-1,6%	1,1%
Tweekapper	1,9%	-2,2%	1,2%
Hoekwoning	0,9%	-3,5%	-1,1%
Rijwoning	1,1%	-4,6%	-2,4%
Appartement	3,0%	-9,1%	-7,3%
Totaal	1,5%	-6,4%	-2,1%
Gem. abs. afw.	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	12,8%	10,5%	12,6%
Tweekapper	10,5%	7,5%	10,0%
Hoekwoning	10,5%	9,4%	10,0%
Rijwoning	10,4%	8,7%	9,3%
Appartement	13,5%	12,0%	12,2%
Totaal	11,7%	10,3%	11,1%
Gem. abs. afw. > 10%	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	46,1%	40,9%	45,7%
Tweekapper	35,5%	28,2%	34,3%
Hoekwoning	36,4%	35,1%	35,8%
Rijwoning	36,3%	31,6%	33,4%
Appartement	47,8%	49,3%	49,0%
Totaal	41,1%	40,5%	40,8%
Gem. abs. afw. > 20%	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	17,0%	11,6%	16,6%
Tweekapper	12,0%	6,4%	11,1%
Hoekwoning	13,3%	8,7%	11,2%
Rijwoning	12,0%	8,0%	9,5%
Appartement	19,7%	14,0%	14,9%
Totaal	14,8%	11,0%	13,0%

2017: Vergelijking WOZ waarde (1-1-2016) met transactieprijs

Aantal transacties	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	1.158	100	1.258
Tweekapper	596	106	702
Hoekwoning	258	231	489
Rijwoning	480	803	1.283
Appartement	159	1.139	1.298
Totaal	2.651	2.379	5.030
Gem. afw.	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	2,3%	-1,0%	2,0%
Tweekapper	3,9%	-0,7%	3,2%
Hoekwoning	2,4%	-3,7%	-0,5%
Rijwoning	2,1%	-5,3%	-2,6%
Appartement	7,6%	-9,0%	-6,9%
Totaal	2,9%	-6,5%	-1,5%
Gem. abs. afw.	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	13,3%	11,3%	13,2%
Tweekapper	11,8%	7,3%	11,1%
Hoekwoning	11,8%	8,6%	10,3%
Rijwoning	11,5%	9,2%	10,0%
Appartement	16,0%	11,9%	12,4%
Totaal	12,7%	10,4%	11,6%
Gem. abs. afw. > 10%	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	47,2%	43,0%	46,9%
Tweekapper	37,9%	29,2%	36,6%
Hoekwoning	39,5%	35,9%	37,8%
Rijwoning	40,6%	34,0%	36,5%
Appartement	50,3%	49,1%	49,2%
Totaal	43,4%	41,6%	42,5%
Gem. abs. afw. > 20%	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	18,2%	11,0%	17,6%
Tweekapper	14,9%	6,6%	13,7%
Hoekwoning	16,7%	6,9%	12,1%
Rijwoning	13,3%	8,6%	10,4%
Appartement	24,5%	13,1%	14,5%
Totaal	16,8%	10,6%	13,9%

2018: Vergelijking WOZ waarde (1-1-2017) met transactieprijs

<i>Aantal transacties</i>	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	1.102	96	1.198
Tweekapper	573	124	697
Hoekwoning	279	228	507
Rijwoning	474	732	1.206
Appartement	197	1.019	1.216
Totaal	2.625	2.199	4.824
<i>Gem. afw.</i>	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	1,3%	-2,8%	1,0%
Tweekapper	0,6%	-3,8%	-0,2%
Hoekwoning	-0,1%	-4,1%	-1,9%
Rijwoning	1,4%	-4,0%	-1,9%
Appartement	3,3%	-9,8%	-7,6%
Totaal	1,2%	-6,6%	-2,4%
<i>Gem. abs. afw.</i>	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	13,1%	9,6%	12,8%
Tweekapper	9,6%	8,3%	9,3%
Hoekwoning	10,2%	10,4%	10,3%
Rijwoning	10,4%	8,5%	9,2%
Appartement	12,5%	12,4%	12,4%
Totaal	11,5%	10,5%	11,1%
<i>Gem. abs. afw. > 10%</i>	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	46,5%	41,7%	46,1%
Tweekapper	33,7%	29,8%	33,0%
Hoekwoning	36,2%	36,4%	36,3%
Rijwoning	36,1%	31,0%	33,0%
Appartement	49,2%	52,6%	52,1%
Totaal	40,9%	42,0%	41,4%
<i>Gem. abs. afw. > 20%</i>	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	17,5%	11,5%	17,0%
Tweekapper	11,3%	8,1%	10,8%
Hoekwoning	13,3%	10,1%	11,8%
Rijwoning	13,9%	8,3%	10,5%
Appartement	18,8%	16,4%	16,8%
Totaal	15,2%	12,4%	13,9%

2019: Vergelijking WOZ waarde (1-1-2018) met transactieprijs

Aantal transacties	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	577	46	623
Tweekapper	283	50	333
Hoekwoning	142	91	233
Rijwoning	227	346	573
Appartement	102	453	555
Totaal	1.331	986	2.317
Gem. afw.	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	-0,3%	-0,4%	-0,3%
Tweekapper	0,1%	-1,4%	-0,1%
Hoekwoning	0,3%	-1,7%	-0,5%
Rijwoning	-1,3%	-4,2%	-3,0%
Appartement	-4,5%	-8,1%	-7,4%
Totaal	-0,6%	-5,4%	-2,7%
Gem. abs. afw.	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	11,2%	10,4%	11,2%
Tweekapper	9,5%	6,0%	9,0%
Hoekwoning	8,4%	8,8%	8,6%
Rijwoning	8,0%	7,9%	8,0%
Appartement	11,7%	11,4%	11,4%
Totaal	10,1%	9,6%	9,9%
Gem. abs. afw. > 10%	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	43,0%	34,8%	42,4%
Tweekapper	33,9%	22,0%	32,1%
Hoekwoning	31,0%	29,7%	30,5%
Rijwoning	27,8%	27,2%	27,4%
Appartement	41,2%	42,2%	42,0%
Totaal	37,0%	34,4%	35,9%
Gem. abs. afw. > 20%	Gebied excl Groningen	Gemeente Groningen	Gehele Gebied
Vrijstaand	13,5%	13,0%	13,5%
Tweekapper	7,1%	2,0%	6,3%
Hoekwoning	7,0%	9,9%	8,2%
Rijwoning	5,3%	5,8%	5,6%
Appartement	13,7%	11,0%	11,5%
Totaal	10,1%	8,7%	9,5%