



Centraal Bureau voor de Statistiek

Waarom de gemiddelde koopsom geen huizenprijs- indicator is.

Erna van der Wal (CBS) en Wiebe Tamminga (Kadaster)

Verschil gemiddelde koopsom en Prijsindex Bestaande Koopwoningen

Het CBS en het Kadaster publiceren de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK). Daarnaast publiceren verschillende instanties ook de gemiddelde koopsom van de verkochte woningen. Nu komt het voor dat volgens de gemiddelde koopsom de huizenprijzen dalen, terwijl deze volgens de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) stijgen. Hoe kan dat en wat is waar?

Om direct met de deur in huis te vallen: **De gemiddelde koopsom is geen indicator voor de prijsontwikkeling van koopwoningen.** De gemiddelde koopsom weerspiegelt namelijk de gemiddelde prijs van woningen die verkocht zijn in een specifieke maand. Doordat elke maand andere woningen worden verkocht, wordt er geen rekening gehouden met eventuele verschillende kenmerken van de verkochte woningen. Een voorbeeld om uit te leggen welke problemen dit met zich meebrengt.

Stel in februari van een jaar zijn voornamelijk grote grachtenpanden met tuin verkocht, terwijl in maart veel kleine tussenwoningen van eigenaar wisselden. Hierdoor zal de gemiddelde koopsom in februari hoger liggen dan in maart.

Voorbeeld prijsontwikkeling bestaande koopwoningen

	Februari	Maart	Maart t.o.v. februari
			%
Gemiddelde koopsom (euro)	260 000	230 000	-11,5
Gemiddelde WOZ-waarde (euro), laatste waardepeildatum	250 000	215 000	-14,0
Gemiddelde koopsom / gemiddelde WOZ-waarde (PKB)	1,040	1,070	2,9

In het voorbeeld is de gemiddelde koopsom in maart met 11,5 procent gedaald ten opzichte van februari. Er kan echter niet geconcludeerd worden dat de prijzen van woningen met dit percentage zijn gedaald. De verkochte woningen in maart zijn namelijk van mindere kwaliteit (tussenwoningen t.o.v. grachtenpanden). Dit volgt uit de gemiddelde WOZ-waarde van de in maart verkochte woningen. Die was 14,0 procent lager dan de WOZ-waarde van de in februari verkochte woningen. De WOZ-waarde is de waarde die een woning heeft als deze op de waardepeildatum verhandeld zou worden. Door verkoopprijzen van de in maart verkochte woningen te vergelijken met de in februari verkochte woningen, worden dus appels met peren vergeleken. Zelfs al zou in deze twee maanden geen enkele woning van prijs veranderen, dan kan de gemiddelde koopsom toch een prijsverandering laten zien.

De door het CBS en het Kadaster gepubliceerde Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) is gebaseerd op de zogenaamde SPAR-methode (Sale Price Appraisal Ratio). Simpel gezegd kijkt deze methode naar de verandering in de verhouding van de gemiddelde koopsom en de gemiddelde WOZ-waarde van de verkochte woningen. In het voorbeeld is deze gestegen met 2,9 procent. Het delen door de gemiddelde WOZ-waarde fungeert in feite als een kwaliteitscorrectie,



Centraal Bureau voor de Statistiek

waardoor de rekenmethode nauwelijks gevoelig is voor verschillen in de woningkenmerken en de kwaliteit van de verkochte woningen. Hiermee is het belangrijkste verschil tussen de cijfers van de gemiddelde koopsom en de PBK verklaard.

Kort samengevat is het verschil tussen de gemiddelde koopsom per maand een mengeling van het verschil in prijs en kwaliteit van de verkochte woningen, terwijl bij de PBK het verschil wordt verklaard door de prijs.

In het artikel “Methodebeschrijving Prijsindex Bestaande Koopwoningen” op de website van het CBS staat beschreven hoe de PBK wordt berekend.