



Paper

Methodebeschrijving Huizenprijsindex

Juli 2018

Inhoud

1. Inleiding 3

- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Doel HPI 3
- 1.3 Afkortingen 3
- 1.4 Referenties 3

2. Berekening Huizenprijsindex 4

- 2.1 Conceptuele afbakening 4
- 2.2 Bron statistieken 4
- 2.3 Wegingen 5
- 2.4 Indexberekening 5
- 2.5 Berekening overige indicatoren 6

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) berekent een Huizenprijsindex (HPI) naar aanleiding van een Europese verplichting. In Verordening 93/2013 van de Europese Commissie [1] is vastgelegd dat lidstaten een HPI moet berekenen. De verordening verwijst naar de Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices [2] voor de eisen waaraan de HPI dient te voldoen. Dit document beschrijft hoe het CBS de HPI berekent.

1.2 Doel HPI

De HPI meet de prijsontwikkeling van woningen gekocht door huishoudens. De HPI wordt gezien als een belangrijke macro-economische indicator. De HPI wordt onder andere gebruikt voor het opstellen van monetair beleid. Daarnaast is het onderdeel van de statistiek die de prijsontwikkeling meet van de kosten van eigenwoningbezit, Owner Occupied Housing (OOH). Doordat de HPI volgens Europese richtlijnen moet worden berekend, kan de prijsontwikkeling van woningen in verschillende Europese landen worden vergeleken [2].

1.3 Afkortingen

Afkorting	Definitie
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
HPI	Huizenprijsindex
OOH	Owner Occupied Housing, statistiek die de prijsontwikkeling van eigen woningbezit meet
PBK	Prijsindex Bestaande Koopwoningen
PNK	Prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen

1.4 Referenties

[1] Europese Commissie (2013) Verordening Nr 93/2013 van de Commissie van 1 februari 2013 tot vaststelling van uitvoeringsbepalingen van Verordening (EG) nr. 2494/95 van de Raad inzake geharmoniseerd indexcijfers van de consumentenprijzen, wat de vaststelling van indexcijfers van de prijzen van door eigenaar bewoonde woningen betreft.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=CELEX%3A32013R0093>

- [2] European Commission – Eurostat (2017) Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices.
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/7590317/0/Technical-Manual-OOH-HPI-2017/>
- [3] Centraal Bureau voor de Statistiek (2014) Prijsindex Bestaande Koopwoningen.
CBS Methodebeschrijving.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/prijsindex-bestaande-koopwoningen--pbk---2015-100>
- [4] Centraal Bureau voor de Statistiek (2018) Prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen.
Methodebeschrijving.

2. Berekening Huizenprijsindex

2.1 Conceptuele afbakening

De HPI meet de prijsontwikkeling van woningen verkocht aan huishoudens. De HPI omvat zowel bestaande koopwoningen als nieuwbouwoopwoningen. Zowel woningen gekocht met het doel er zelf in te wonen, als woningen gekocht met het doel deze te verhuren behoren tot de HPI, zolang de koper een natuurlijk persoon is. Woningen gekocht door niet-natuurlijke personen behoren niet tot de HPI. Deze woningen worden gerekend tot commercieel vastgoed.

De prijsontwikkeling van woningen wordt gebaseerd op de transactieprijs. Dit is de prijs die is betaald voor de woning, inclusief de bijbehorende grond. Bijkomende kosten voor het kopen van een woning zoals notariskosten, makelaarskosten of taxatiekosten worden buiten beschouwing gelaten. Ook roerende zaken, zoals de inboedel worden buiten beschouwing gelaten.

Alleen aan huishoudens verkochte woningen waarvoor een transactieprijs beschikbaar is worden tot de HPI gerekend. Om deze reden worden woningen die door particulieren zelf worden gebouwd, niet meegerekend.

2.2 Bron statistieken

De HPI wordt berekend door de prijsindex voor nieuwbouwoopwoningen (PNK) en de prijsindex voor bestaande koopwoningen (PBK) gewogen te aggregeren. De PBK is per maand beschikbaar vanaf 1995. De PNK is per kwartaal beschikbaar vanaf 2015. De HPI wordt daarom op kwartaalbasis berekend en start in 2015. De Statline tabel Koopwoningen; nieuwe en bestaande, prijsindex 2015=100 bevat deze drie statistieken op kwartaalbasis vanaf 2015. De PBK per maand vanaf 1995 is in een aparte tabel beschikbaar, namelijk de tabel [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100](#). Ook is de PBK naar regio en naar woningtype beschikbaar per kwartaal vanaf 1995: [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen; regio; prijsindex 2015=100](#) en [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen; woningtype; prijsindex 2015=100](#).

De methode van de PNK en de methode van de PBK worden beschreven in aparte methodedocumenten: [Prijnsindex nieuwbouw koopwoningen](#) en [Prijnsindex bestaande koopwoningen - methodebeschrijving](#). Dit document beschrijft hoe beide indexen worden geaggregeerd tot de HPI.

2.3 Wegingen

De PNK en PBK worden gewogen geaggregeerd. De gewichten vertegenwoordigen de totale verkoopwaarde van respectievelijk nieuwboukoopwoningen en bestaande koopwoningen per jaar. Het gewicht wordt berekend door de transactiepreizen van alle verkooptransacties per jaar op te tellen. De gewichten worden jaarlijks opnieuw vastgesteld.

De totale verkoopwaarde van nieuwboukoopwoningen en bestaande koopwoningen wordt als afzonderlijke variabele gepubliceerd in de Statline tabel.

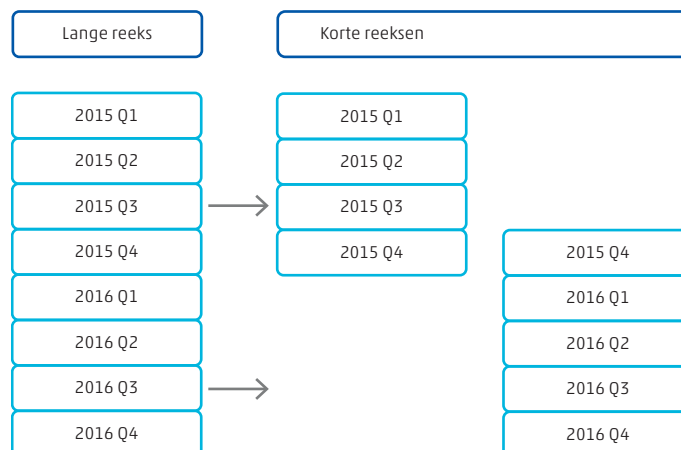
2.4 Indexberekening

De prijsindex nieuwboukoopwoningen en de prijsindex bestaande koopwoningen worden gewogen geaggregeerd. De berekening bestaat uit 5 stappen:

2.4.1 Lange indexreeksen splitsen in korte reeksen

De PNK en de PBK zijn beide lange indexreeksen. De PNK start in 2015 en de PBK start in 1995. Omdat er jaarlijks nieuwe gewichten worden bepaald, wordt er per jaar gewogen geaggregeerd. De lange indexreeksen worden daarom gesplitst in korte reeksen per jaar. Zo kan voor elk jaar het juiste gewicht worden toegepast. De jaarreeksen worden berekend door voor elk kwartaal de ontwikkeling ten opzichte van het vierde kwartaal van het jaar ervoor te berekenen. In het eerste jaar wordt de ontwikkeling ten opzichte van het eerste kwartaal berekend. Er wordt gebruik gemaakt van onafgeronde PNK- en PBK-cijfers. De eerste periode van de korte reeks wordt op 100 gezet.

Lange reeksen splitsen in korte reeksen in 2016



2.4.2 Korte reeksen gewogen aggregeren

De korte jaarreeksen van de PNK en de PBK worden gewogen geaggregeerd tot één korte jaarreeks per jaar. De totale verkoopwaarde per jaar dient als gewicht. De formule voor het gewogen aggregeren is:

$$(1) \quad I_{HPI}^{j,q} = \frac{(W_{PNK}^j I_{PNK}^q + W_{PBK}^j I_{PBK}^q)}{(W_{PNK}^j + W_{PBK}^j)}$$

waarbij $I_{HPI}^{j,q}$ de index van de HPI in kwartaal q van jaar j is, W_{PNK}^j de weging in jaar j van de PNK en I_{PNK}^q de index in kwartaal q van de PNK.

2.4.3 Ontwikkeling ten opzichte van de vorige periode berekenen

Per periode wordt de ontwikkeling ten opzichte van de vorige periode berekend. De ontwikkeling wordt berekend door de waarde van het betreffende kwartaal te delen op de waarde van het voorgaande kwartaal.

$$(2) \quad \text{Ontwikkeling HPI } q, q-1 = \frac{I_{HPI}^q}{I_{HPI}^{q-1}}$$

2.4.4 Lange indexreeks berekenen

Met behulp van de berekende ontwikkeling per periode kan een index worden berekend voor de hele periode. De eerste periode van de reeks wordt op 100 gezet. De overige perioden worden berekend door de ontwikkeling te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de vorige periode.

2.4.5 Herschalen

De index wordt herschaald naar het basisjaar. Hiervoor wordt de gemiddelde index van het basisjaar berekend. Vervolgens worden de indexcijfers van alle perioden gedeeld door dit gemiddelde en vermenigvuldigd met 100.

2.4.6 Afronden

Tot slot worden de cijfers afgerond op één cijfer achter de komma.

2.5 Berekening overige indicatoren

Naast het indexcijfer van de HPI worden ook drie gerelateerde indicatoren berekend en gepubliceerd. Het betreft de indicatoren aantal verkopen, totale verkoopwaarde en gemiddelde verkoopwaarde. Deze indicatoren worden hieronder kort toegelicht.

2.5.1 Aantal verkopen

Het aantal verkopen aan huishoudens wordt berekend door het aantal verkopen van nieuwbouwkoopwoningen en het aantal verkopen van bestaande koopwoningen op te tellen.

2.5.2 Totale verkoopwaarde

De totale verkoopwaarde van woningen verkocht aan huishoudens wordt berekend door de verkoopsom van alle verkochte nieuwbouwkoopwoningen en alle verkochte bestaande koopwoningen bij elkaar op te tellen.

2.5.3 Gemiddelde verkoopwaarde

De gemiddelde verkoopwaarde van woningen verkocht aan huishoudens wordt berekend door de totale verkoopwaarde te delen door het aantal verkopen.

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2017-2018	2017 tot en met 2018
2017/2018	Het gemiddelde over de jaren 2017 tot en met 2018
2017/'18	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2017 en eindigend in 2018
2015/'16-2017/'18	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2015/'16 tot en met 2017/'18

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress

Centraal Bureau voor de Statistiek

Ontwerp

Edenspiekermann

Inlichtingen

Tel. 088 570 70 70
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2018.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.