



De prijs van het wonen in een eigen woning

Voor het meten van de prijs van het wonen in de eigen woning zijn in de literatuur verschillende methoden bekend. Geen van die methoden past perfect bij de uitgangspunten van de Consumentenprijsindex en daarom is het nog nooit gekomen tot internationale overeenstemming over één door alle landen in de CPI te volgen methode.

Voor de berekening van de Nederlandse CPI wordt de aanschaf van de woning gezien als een investering, en niet als een consumptieve uitgave. In plaats daarvan wordt een huur toegerekend aan de consumptie van eigen-woningbezitters. De toegerekende huur en de ontwikkeling daarvan worden in de CPI gelijkgesteld aan de huur en huurontwikkeling van een vergelijkbare woning. Alle uitgaven voor aanschaf en bezit van de woning worden geacht in de toegerekende huur te zijn inbegrepen en worden daarom buiten het bereik van de CPI gehouden.

Niet alle Europese landen gebruiken de methode van toegerekende huur in hun nationale CPI. De methode is bijvoorbeeld minder geschikt in landen waar de huursector relatief klein en de koopsector relatief groot zijn. Omdat er geen overal gebruikte methode is, zijn de uitgaven aan de eigen woning in het geheel niet in de Europees geharmoniseerde HICP inbegrepen. Er is wel behoefte aan informatie over de woningmarkt op Europees niveau. Daarom is in de afgelopen jaren een nieuwe Europees geharmoniseerde statistiek ontwikkeld over de prijsontwikkeling van de uitgaven aan aanschaf en bezit van de eigen woning. De aankoop van de woning wordt ongeveer op dezelfde manier behandeld als de aankoop van consumptiegoederen in de HICP. Dat wil bijvoorbeeld ook zeggen dat alleen de aankoop van woningen die nieuw zijn voor de particuliere huishoudens in deze statistiek worden meegeteld. Het betreft bijvoorbeeld huurwoningen die door woningcorporaties aan huishoudens worden verkocht of nieuwgebouwde woningen die door huishoudens worden aangekocht. Als een particuliere woningeigenaar zijn woning verkoopt aan een ander huishouden is dit een transactie binnen de sector particuliere huishoudens en de uitgaven en ontvangsten vallen voor alle huishoudens samen tegen elkaar weg. Deze transacties tellen dus niet mee in de prijsontwikkeling. Naast de aankoop van nieuwe woningen omvat de statistiek ook uitgaven voor verwerving van de woning, voor groot onderhoud en voor woningverzekeringen.

De prijs voor het wonen in een eigen woning wordt gezien als belangrijke aanvullende informatie over de inflatie in Europa. De prijsindex wordt vooralsnog niet inbegrepen in de uitkomst van de HICP. Eurostat zal in de komende tijd een rapport schrijven over de geschiktheid van het indexcijfer om te worden opgenomen in de HICP.

Overigens publiceert het CBS naast deze statistiek, waarin de aankoop van nieuwe koopwoningen is inbegrepen, ook nog maandelijks een statistiek van de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen, in samenwerking met het Kadaster.

Methode beschrijving [Huurwaarde in de CPI](#)

Methode beschrijving [Uitgaven aanschaf en bezit koopwoningen](#)

[Woningmarkt informatie](#)