



Methodewijzigingen Prijsindices Commercieel Vastgoed vanaf het 2^e kwartaal van 2022

12 september 2022

BÈTA-versie

CBS Den Haag
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag
Postbus 24500
2490 HA Den Haag
+31 70 337 38 00
www.cbs.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Methodeverbeteringen	5
2.1	Andere meeteenheid	5
2.2	Aanvullende bronnen	6
3	Vergelijking oude en nieuwe publicatie	7

1 Inleiding

Tussen december 2019 en juni 2021 publiceerde het CBS per kwartaal de experimentele statistiek 'prijsindices commercieel vastgoed'. De laatste publicatie omvatte reeksen van het 1^e kwartaal van 2008 t/m het 1^e kwartaal van 2021. Vanaf september 2022 wordt de publicatie van deze statistiek hervat met reeksen van het 1^e kwartaal van 2008 t/m het 2^e kwartaal van 2022. In de tussenliggende periode zijn tevens enkele methodeverbeteringen doorgevoerd. Deze verbeteringen leiden ertoe dat de nieuwe cijfers afwijken van de voorheen gepubliceerde cijfers. De cijfers van de eerdere kwartalen zijn dus met terugwerkende kracht bijgesteld. In dit document zijn de wijzigingen in de publicatiecijfers en de verbeteringen in de methode toegelicht.

2 Methodeverbeteringen

2.1 Andere meeteenheid

Elke prijsindex heeft een meeteenheid: de eenheid per prijswaarneming. Bij transacties van commercieel vastgoed kunnen prijzen in verschillende eenheden waargenomen worden. In de data zijn onderstaande eenheden van klein naar groot te onderscheiden.

- BAG-verblijfsobject¹: dit is de kleinste eenheid waarop vastgoedobjecten verkocht kunnen worden. Vanuit een gebruikersperspectief is dit de kleinste eenheid.
- BAG-pand²: op dit niveau wordt vastgoed gebouwd. Eén pand vormt bouwkundig gezien een zelfstandige eenheid en kan meerdere verblijfsobjecten bevatten. Vanuit een bouwperspectief is dit de kleinste eenheid.
- Transactie: dit is het niveau waarop de handel in vastgoed plaatsvindt en verkoopprijzen door het Kadaster worden geregistreerd. Bij een transactie kan 1 verblijfsobject/pand betrokken zijn, maar kan het ook gaan om een transactie met meerdere verblijfsobjecten/panden (zogenaamde portefeuilleverkoop).

De laatstgenoemde eenheid is van een andere orde dan de eerste twee. Verblijfsobjecten en panden zeggen iets over het vastgoed zelf, terwijl de transactie iets zegt over de manier waarop vastgoed wordt verhandeld. In de data zijn deze niveaus echter nauw verweven met elkaar.

In de publicatie t/m het 1^e kwartaal van 2021 is een mix van de meeteenheden 'BAG-verblijfsobject' en 'transactie' gehanteerd. Vanaf de publicatie in september 2022 is het BAG-pand op uniforme wijze als meeteenheid gehanteerd. Vanuit methodologisch oogpunt had het hanteren van één meeteenheid altijd al de voorkeur, maar tot voorheen was dit gezien de opbouw van de data niet goed mogelijk. Hieronder zijn twee voorbeelden gegeven van de gevolgen van deze wijziging.

Voorbeeld 1: een kantoorpand met 5 onderliggende verblijfsobjecten is verkocht. Voorheen gingen in sommige gevallen deze 5 verblijfsobjecten afzonderlijk mee in de berekening. Vanaf nu gaan dergelijke kantoorverblijven consequent als één waarneming mee in de berekening. Deze wijziging leidt tot minder waarnemingen in de berekening.

Voorbeeld 2: in een portefeuilleverkoop worden 5 winkelpanden verkocht. Voorheen gingen in sommige gevallen deze 5 winkelpanden gezamenlijk als één waarneming mee in de berekening. Vanaf nu gaan dergelijke winkelpanden consequent individueel mee in de berekening. Deze wijziging leidt tot meer waarnemingen in de berekening.

¹ Officiële definitie vanuit de BAG: De kleinste, binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte, eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, die onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is (Kadaster, 2019).

² Officiële definitie vanuit de BAG: De kleinste, bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief, zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is (Kadaster, 2019).

2.2 Aanvullende bronnen

Voor de berekening van de prijsindex commercieel vastgoed gebruikt het CBS primair de transactiedata die het Kadaster registreert. Een aantal aanvullende bronnen wordt gebruikt om deze data goed te verwerken en de prijsindex te berekenen. Zo worden WOZ-waarden gebruikt om koopsommen van vastgoedportefeuilles te splitsen, wordt de BAG geraadpleegd om pandkenmerken vast te stellen en worden buurtcijfers van het CBS ingezet als buurtkenmerken. Deze gegevens worden aan elkaar gekoppeld. Voor elke verkoop moeten alle benodigde gegevens compleet gekoppeld zijn. Onvolledige gevallen kunnen niet in de berekening meegenomen worden.

Vanaf de publicatie in september 2022 zijn er twee verbeteringen geïmplementeerd in dit proces:

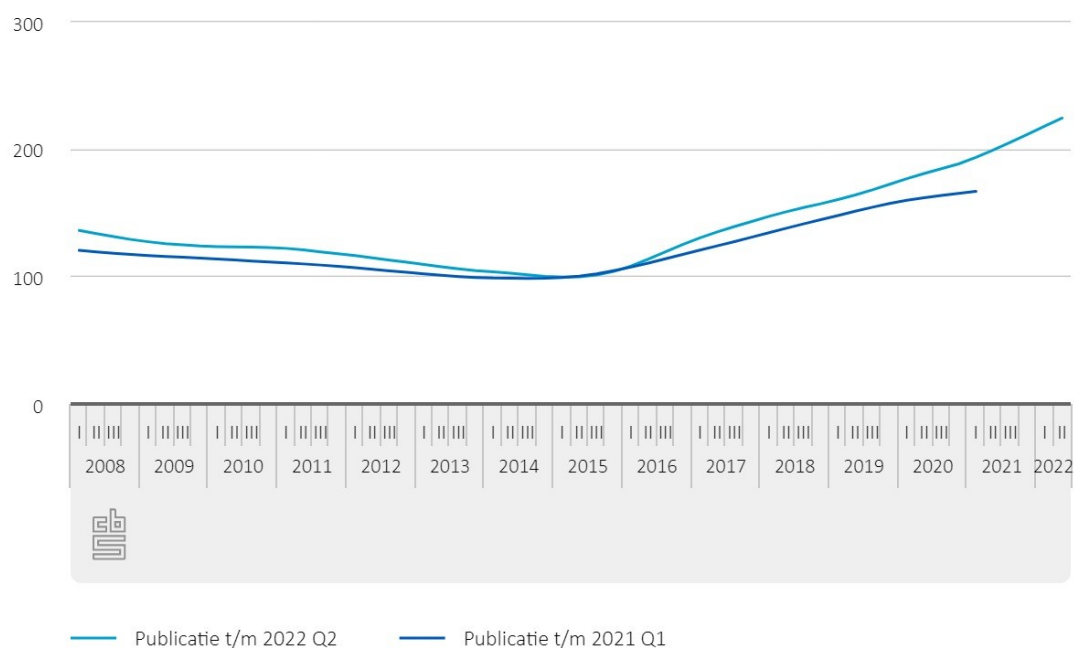
1. Het komt regelmatig voor dat niet alle benodigde gegevens voor een verkocht pand in dat jaar in de bronnen staan. Bijvoorbeeld als een WOZ-waarde ontbreekt of als een buurtkenmerk niet beschikbaar is. In de nieuwe situatie wordt in sommige gevallen informatie gebruik uit voorafgaande jaren. Dit mag tot maximaal 5 jaar terug en de voorkeur wordt altijd gegeven aan de meest recente data. Deze wijziging leidt tot meer waarnemingen in de berekening.
2. Belangrijke koppelsleutels zijn de postcode, de buurtcode en het identificatienummer van de verblijfsobjecten in de BAG. Deze sleutels zijn over tijd onderhevig aan wijzigingen, bijvoorbeeld als bij een gemeentelijke herindeling de buurtcodes wijzigen. In sommige gevallen mislukt dan een datakoppeling en dus blijven de gegevens voor een bepaald pand incompleet. Een verbetering in het koppelproces zorgt nu voor minder koppelverlies. Deze wijziging leidt eveneens tot meer waarnemingen in de berekening.

3 Vergelijking oude en nieuwe publicatie

In het onderstaande zijn grafieken getoond met trendlijnen voor de vier objecttypen: huurwoningen, industrie panden, kantoren en winkels. Voor ieder objecttype is de trendlijn behorend bij publicatie t/m het 1^e kwartaal van 2021 weergegeven naast de trendlijn behorend bij de publicatie t/m het 2^e kwartaal van 2022.

Figuur 1

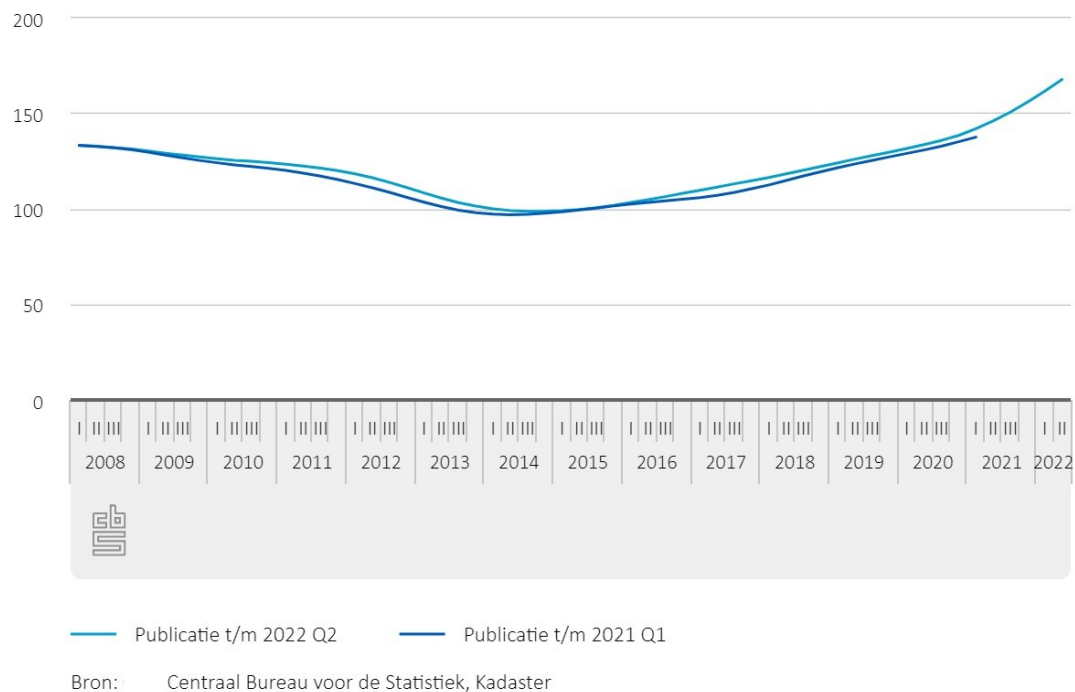
Trendlijnen huurwoningen: oude en nieuwe publicatie



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

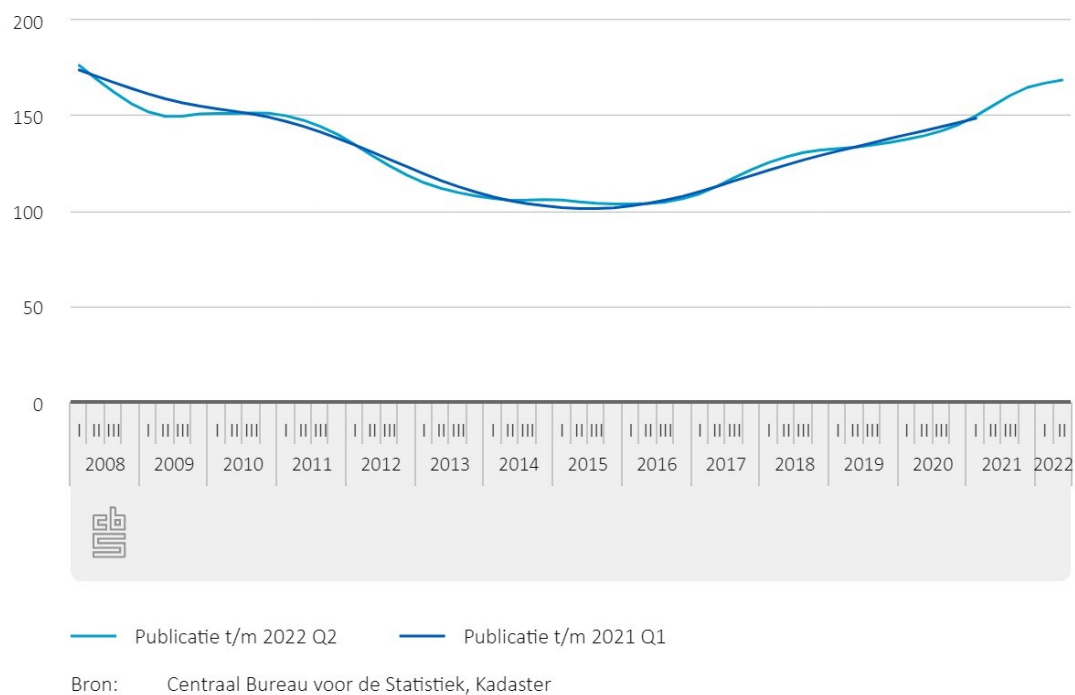
Figuur 2

Trendlijnen industriepanden: oude en nieuwe publicatie



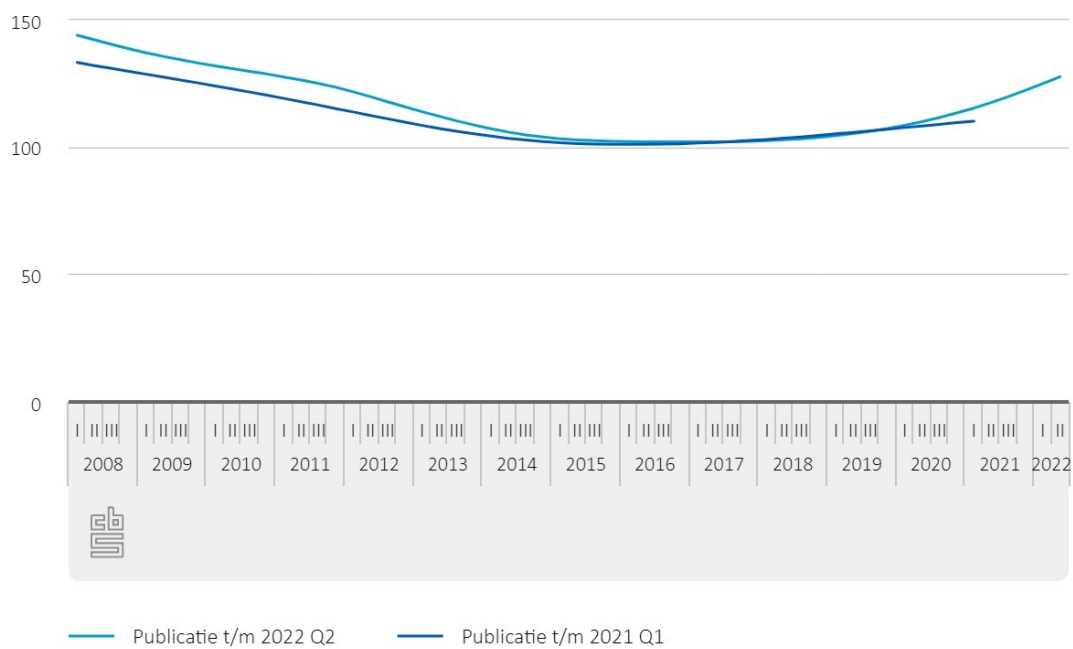
Figuur 3

Trendlijnen kantoorpanden: oude en nieuwe publicatie



Figuur 4

Trendlijnen winkelpanden: oude en nieuwe publicatie



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster