



## **Methodebeschrijving Huizenprijsindex**

**CBS Den Haag**  
Henri Faasdreef 312  
2492 JP Den Haag  
Postbus 24500  
2490 HA Den Haag  
+31 70 337 38 00  
[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

projectnummer

3 april 2024

## Versiebeheer en distributie

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Auteur
1.0.p1	15-05-18	Initiële versie	BPES
1.0.p2	31-5-2018	Opmerkingen FIHK en HFOR verwerkt	BPES
2.0	21-3-24	Bijgewerkt van 2015=100 naar 2020=100	GHMN
		Geplande update.	

Versie	Distributie
1.0.p1	FIHK, HBRM, HFOR, ESHT

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel HPI	5
1.3	Afkortingen	5
1.4	Referenties	5
<b>2.</b>	<b>Berekening Huizenprijsindex</b>	<b>6</b>
2.1	Conceptuele afbakening	6
2.2	Bron statistieken	6
2.3	Wegingen	6
2.4	Indexberekening	6
2.5	Berekening overige indicatoren	8

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) berekent een Huizenprijsindex (HPI) naar aanleiding van een Europese verplichting. In Verordening 1148/2020 van de Europese Commissie [1] is vastgelegd dat lidstaten een Huizenprijsindex (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 (2020), verordening 1148/2020. Raadpleegbaar via <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R1148>

[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/>.

## 2. Berekening Huizenprijsindex

### 2.1 Conceptuele afbakening

De HPI meet de prijsontwikkeling van woningen verkocht aan huishoudens. De HPI omvat zowel bestaande koopwoningen als nieuwboukoopwoningen. 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 nieuwboukoopwoningen (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 2020=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 2020=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. Deze zijn te vinden via deze pagina. 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 transactiepreisen 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.

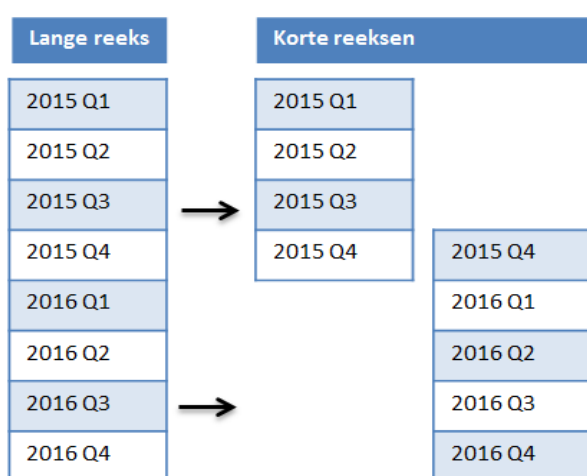
### 2.4 Indexberekening

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.

Figuur 1. Lange reeksen splitsen in korte reeksen



#### 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)

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

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)

$$\text{Ontwikkeling HPI } q, q-1 = \frac{I_{HPI}^q}{I_{HPI}^{q-1}}$$

#### **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 nieuwbouwoopwoningen 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 nieuwbouwoopwoningen 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.