

# Methodebeschrijving Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten.

Centraal Bureau voor de Statistiek, 12-12-2023

*Samenvatting: Dit document beschrijft de berekeningsmethode van het Inputprijsindexcijfer nieuwe woningen. De beschrijving omvat het wegingsschema, de formules en wijze hoe deze index wordt berekend. De gegevensverzameling en het productieproces worden in dit document niet behandeld.*

*Trefwoorden: Bouwnijverheid, woning, prijsindex, methode, inputprijsindex.*

## Inleiding

Het Inputprijsindexcijfer nieuwe woningen geeft het prijsverloop weer van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen, gezien vanuit de componenten waaruit het bouwen van woningen bestaat. In dit geval betreft het de twee belangrijkste kostenbestanddelen, namelijk de loonkosten en de materiaalkosten. Beide componenten worden samengewogen tot één Inputprijsindexcijfer nieuwe woningen.

In dit document is de methode van dit Inputprijsindexcijfer beschreven. Het eerste en tweede hoofdstuk bevatten beschrijvingen van respectievelijk de component loonkosten en de component materiaalkosten. Het derde hoofdstuk beschrijft de wijze waarop beide componenten worden samengewogen tot één inputprijsindexcijfer. Tot slot wordt nog kort ingegaan op de publicatie van de cijfers.

### 1. Loonkostencomponent

De loonkostencomponent geeft het kostenverloop weer van het loon in de bouwnijverheid, specifiek gezegd van de Burgerlijke & Utiliteitsbouw. Hiervoor wordt de statistiek [Contractuele Loonkosten](#) (CLK) gebruikt. De CLK is een maandcijfer dat het verloop weergeeft van de loonkosten zoals deze in de cao's zijn vastgelegd. De CLK hanteert een loonkostenconcept dat goed past bij een Inputprijsindexcijfer. Zo wordt bijvoorbeeld het werkgeversgedeelte van de loonkosten meegenomen in de berekening en spelen kwaliteitsveranderingen zoals wijzigingen in de personeelsstructuur geen rol.

Bij de berekening van het Inputprijsindexcijfer wordt slechts één reeks van de CLK gebruikt, zodat de loonindex  $I_p^t$  van alle projecten  $p$  gelijk is:

$$I_p^t = I_i^t. \quad (1)$$

Het betreft de reeks contractuele loonkosten SBI 45 'Bouwnijverheid'. Het cijfer wordt maandelijks van Statline gehaald, herschaald naar het nieuwe basisjaar en vervolgens overgenomen in de berekening.

### 2. Materiaalkostencomponent

De materiaalcomponent geeft het prijsverloop weer van de belangrijkste materialen die gebruikt worden in de woningbouw. De berekening van het prijsindexcijfer is gebaseerd op de begrotingen van acht verschillende woningbouwprojecten, waarin de kosten en hoeveelheden van de benodigde materialen zijn te vinden.

Ieder project representeert één van de vier onderscheiden woningtypes: koop- en huurappartementen en koop- en huureengezinswoningen. De projecten met de vier woningtypen zijn verdeeld over de drie regio's van Nederland: West, Midden-Zuid, en Noord-Oost. Hierbij is in de regio Midden-Zuid alleen het koopsegment waargenomen en in de regio Noord-Oost alleen het huursegment. De onderstaande tabel geeft de verdeling weer van de woningtypes over de regio's.

**Tabel 1. Aantal projecten per regio**

	Regio		
	Noord-Oost	Midden-Zuid	West
Eengezins woningen	1	1	2
Appartementen	1	1	2

De acht begrotingen bevatten een overzicht van de kosten en hoeveelheden van alle materialen die nodig zijn voor de bouw van de betreffende projectwoningen. Aan de hand hiervan is per project een wegingsschema vastgesteld met per materiaalsoort een specifieke weging. De materiaalsoort is gekoppeld aan een productgroep (prodcom) van de statistiek Producentenprijzen Industrie (PPI). Maandelijks worden per project  $p$  de prodcomgroepen  $k$  met bijbehorende PPI's  $I_k^t$  gewogen met de prijsaandelen van die materialen  $w_{k_p}$  tot één materiaalindexcijfer voor een project  $I_{m_p}^t$  :

$$I_{m_p}^t = \sum_{k=1}^K w_{k_p} * I_k^t \quad (2)$$

Vervolgens worden deze materiaalindices per project  $I_{m_p}^t$  samengewogen op basis van hun individuele gewichten  $w_p$  . Deze gewichten zijn bepaald op basis van het aantal aan het CBS gemelde [Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio](#)

Dit geeft een prijsindexcijfer van de totale materiaalkosten  $I_m^t$  :

$$I_m^t = \sum_{p=1}^8 w_p * I_{m_p}^t \quad (3)$$

### 3. Het Inputprijsindexcijfer nieuwe woningen

Het totaalindexcijfer van de inputprijsindex wordt berekend vanuit de loon- en materiaalindexcijfers per project. Allereerst wordt op basis van de verhoudingen loon  $w_{l_p}$  en materiaal  $w_{m_p}$  per project een totaalprijsindexcijfer  $I_p^t$  per project berekend:

$$I_p^t = (w_{l_p} * I_l^t + w_{m_p} * I_{m_p}^t) \quad (4)$$

Daarna worden deze 8 partiële totaalindices  $I_p^t$  samengewogen met behulp van een wegingsfactor die is bepaald op basis van de CBS-statistiek

[Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio](#)  $w_p$  .

Dit levert het totaalcijfer Inputprijsindexcijfer nieuwe woningen  $I^t$  :

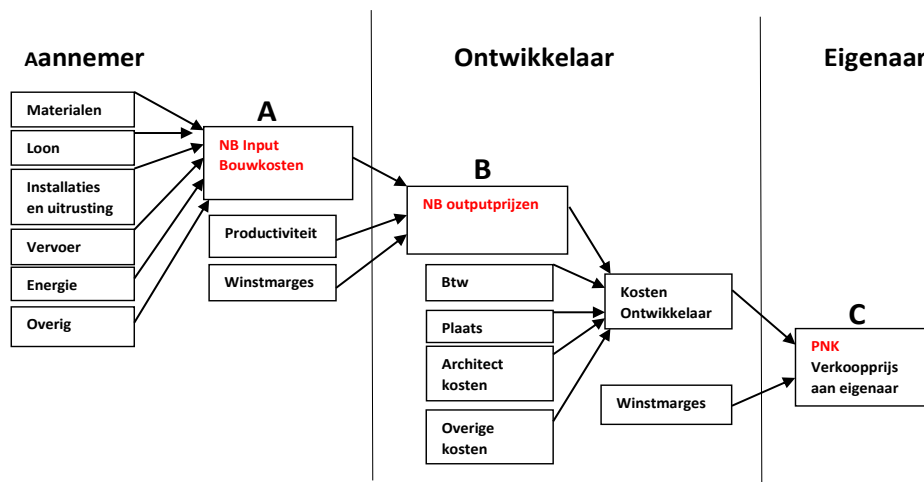
$$I^t = \sum_{p=1}^8 w_p * I_p^t \quad (5)$$

#### 4. Publicatie

Het Inputprijsindexcijfer nieuwe woningen wordt maandelijks berekend en vervolgens gepubliceerd op [Statline](#) en in het [Statistisch Bulletin](#). De indices van de materiaalcomponent en de looncomponent worden daarbij ook apart gepubliceerd.

#### 5. Schematische weergave bouwproces

Het CBS publiceert verschillende prijsstatistieken binnen het bouwproces. Onderstaand schema toont de plek van de inputprijsindex nieuwbouwkoopwoningen (NB input bouwkosten), de outputprijsindex nieuwbouwkoopwoningen (NB outputprijzen) en de Prijsindex Nieuwbouwkoopwoningen (PNK) in het bouwproces.



Nieuwbouwwoningen inputprijzen