

## Technische informatie

De vastgoedprijsindex meet de evolutie van de vastgoedprijzen op de markt van de privé-eigendommen. Deze index volgt de prijsveranderingen van nieuwe of bestaande residentiële eigendommen die door huishoudens worden gekocht, ongeacht het doel (verhuur of zelf bewonen). Er wordt alleen rekening gehouden met de marktprijzen. Woningen die door hun eigenaars worden gebouwd, worden dus niet gevolgd. De prijs van de grond is inbegrepen in de vastgoedprijs.

De vastgoedprijsindex is gebaseerd op gegevens over de verkopen van vastgoed van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. De gebruikte prijzen zijn die van de verkoopakte. Gezien de tijd tussen de datum waarop de voorlopige verkoopovereenkomst wordt getekend en de datum waarop de akte wordt opgesteld (tussen 3 en 4 maanden) meet deze index de prijsevolutie met vertraging tegenover de reële datum waarop de verkoopprijs wordt vastgelegd. Deze vertraging is inherent aan de gebruikte gegevensbron.

De vastgoedprijsindex wordt berekend door de lidstaten van de Europese Unie, Noorwegen en IJsland. Op basis van de geharmoniseerde indexcijfers van de lidstaten berekent Eurostat de index van de eurozone (en van de hele Europese Unie). Gezien de rol die de woningmarkt in de economische en financiële crisis van 2008 speelde, werd de vastgoedprijsindex opgenomen in de gebruikte indicatoren in de procedure voor de preventie en correctie van macro-economische onevenwichten in de Europese Unie.

De vastgoedprijsindex wordt berekend krachtens Europese Verordening 2016/792 betreffende de geharmoniseerde indexcijfers van de consumptieprijzen en van de huizenprijzen en 2023/1470 tot vaststelling van de methodologische en technische specificaties overeenkomstig wat het indexcijfer van de huizenprijzen en het indexcijfer van de prijzen van door de eigenaar bewoonde woningen betreft. Voor België, voor de Europese Unie en het merendeel van de Europese landen zijn er gegevens beschikbaar vanaf 2005.

De vastgoedprijsindex kan worden opgesplitst in twee posten: nieuwe woningen en bestaande woningen. Het gewicht van deze twee posten in de totale index wordt enerzijds bepaald door de bruto-investeringen in vaste activa in woningen (voor nieuwe woningen) en anderzijds door de totale waarde van de in het voorgaande jaar geregistreerde transacties (voor bestaande woningen). Tot 2013 werd de prijsindex van nieuwe woningen bij benadering geschat door de afzetprijsindex in de bouwsector. Vanaf 2014 is deze index ook gebaseerd op de gegevens over de verkopen van vastgoed. De vastgoedprijsindex van bestaande woningen is sinds 2010 per gewest beschikbaar. De gegevens werden daarom integraal herzien toen de resultaten voor het vierde kwartaal van 2023 in maart 2024 werden gepubliceerd.

Gezien het verkochte vastgoed verschilt van het ene kwartaal tot het andere, worden de veranderende kenmerken verwerkt met behulp van hedonische regressiemodellen om prijsschommelingen door veranderingen in de kenmerken van verkochte woningen te elimineren. Met deze modellen kan de theoretische prijs worden geschat in functie van de kenmerken en de locatie van het verkochte vastgoed. Deze theoretische prijs wordt daarna vergeleken met de reële prijs. Twee indexen worden berekend met respectievelijk de reële waargenomen transactiepreisen en met de geschatte prijzen via de regressiemodellen. De eindindex wordt verkregen door de verhouding van de index verkregen met de reële transactiepreisen en die verkregen met de geschatte prijzen. De vastgoedprijsindex kan bijgevolg anders evolueren dan de waargenomen gemiddelde prijzen.