

Rapport

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2019

H. Boumeester
Januari 2020

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Displayweg 1

3821 BT Amersfoort

Auteurs:

H. Boumeester

Januari 2020

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

Julianalaan 134, 2628 BL Delft

Tel. (015) 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

<http://www.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2020 by MBE - Research in the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Score op Marktindicator blijft licht stijgen in 2019.....	2
1.2	Onderliggende aspecten	5
1.3	(on)Gunstig koopmoment?.....	6
2	Tabellen op maandbasis	7
2.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	7
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	8
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	11
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	20
2.5	Verhuisgeneigdheid	28
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	30
3	Tabellen op kwartaalbasis.....	32
3.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	32
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	33
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	34
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	36
3.5	Verhuisgeneigdheid	44
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	45
Bijlage A	Weging	46
Bijlage B	Constructie van de Eigen Huis indicatoren	48

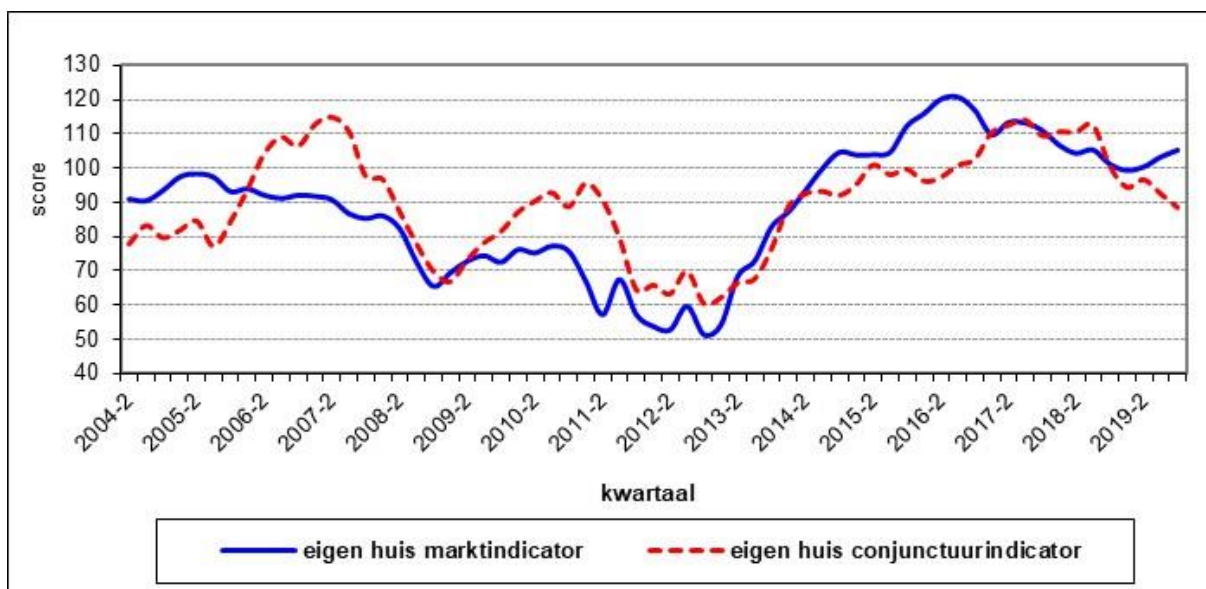
1 Inleiding

1.1 Score op Marktindicator blijft licht stijgen in 2019

De 63ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2019) laat voor het derde opeenvolgende kwartaal een stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt zien ten opzichte van het voorafgaande kwartaal. De score op de Marktindicator neemt in het laatste kwartaal van 2019 toe tot '105'; in het eerste kwartaal van 2019 bedroeg de score nog '99' (zie figuur 1). De dalende trend in het vertrouwen onder de woonconsumenten gedurende de jaren 2017 en 2018 lijkt dus duidelijk omgebogen in 2019. Het sterk oplopend aantal transacties en de stijgende koopprijzen hebben vanaf begin 2013 het vertrouwen in de koopwoningmarkt fors doen toenemen. Maar het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad en op de nieuwbouwmarkt neemt de laatste 3 jaar echter onvoldoende toe om de woningvraag te kunnen volgen. Daarnaast is door de aanhoudende prijsstijging de prijs-kwaliteitsverhouding minder gunstig geworden. Dit zorgde in de jaren 2017 en 2018 voor een dalend en vervolgens stabiliserend vertrouwen in de koopwoningmarkt.

De laatste vier kwartalen herstelt de score op de Eigen Huis Marktindicator zich dus weer enigszins en blijft al die tijd op een hoog niveau, in vergelijking met het verloop sinds de start in april 2004 en met het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51). De score op de Marktindicator ligt al ruim vijf jaar (met uitzondering van het eerste kwartaal in 2019) boven de neutrale waarde van 100 en ondanks de eerdere daling in 2017 en 2018, ligt de score nog ruim boven het langjarig gemiddelde van 88,6 (over de periode tweede kwartaal 2004 – vierde kwartaal 2019). Sinds medio 2017 kent het vertrouwen in de koopwoningmarkt ook een gunstigere ontwikkeling dan het vertrouwen in de economie (zie de Conjunctuurindicator in figuur 1).

Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op kwartaalbasis, in de periode april 2004 – december 2019



De scores op de Marktindicator op maandbasis (zie figuur 2) laten gedurende 2019 aanvankelijk een zekere stabilisatie van de score op de Marktindicator zien zo rond de neutrale waarde '100'. In de maanden september en oktober is er een plotselinge stijging te zien naar een score van respectievelijk

'107' en '110'. De aanhoudende daling en het zeer lage niveau van de hypotheekrente zorgt ervoor, dat de kooprijzen ook verder (kunnen) stijgen. Deze twee aspecten dragen positief bij aan het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten. De plotselinge daling van het vertrouwen gedurende de maanden november (105) en december (100) is dan ook opmerkelijk. Waarschijnlijk speelt hier het steeds krappere wordend aanbod in de nieuwbouw en vooral ook in de bestaande voorraad een negatieve rol in.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de laatste drie maanden (stijging, daling en daling) zien we bij de meeste woonconsumentengroepen in meer of minder sterke mate terug (zie tabel 2.4). Een uitzondering vormen de huishoudens met een hoofd in de leeftijdsklasse 30-45 jaar en de huishoudens in de laagste inkomensklasse; zij laten in de maand december al weer een minimale stijging in hun score op de Marktindicator zien.

De hoogte van de score op de Marktindicator ligt in dit laatste kwartaal weer verder uiteen dan een jaar geleden, als we kijken naar leeftijdsklasse, inkomensniveau en woningmarktpositie. Jongeren hebben een iets lagere score dan de ouderen (98 versus 83), huishoudens met lagere inkomens hebben een veel lagere score dan de hogere inkomens (79 versus 99) en huurders scoren lager dan eigenaarsbewoners (respectievelijk 84 en 91). Het vertrouwen van de jongere potentiële starters op de koopwoningmarkt blijft dus wel duidelijk achter bij dat van andere woonconsumenten.

Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis, in de periode april 2004 – december 2019



Vertrouwen in economie en koopbereidheidindex

De Koopbereidheidindex van het CBS heeft in de beschikbare periode veelal een meer of minder duidelijk afwijkend verloop gekend van de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zie figuur 2). Zowel de omslagpunten als de mate van dalingen en herstel wijken vaak af tussen de Marktindicator en de Koopbereidheidsindex; het kopen van een woning is toch aan andere sentimenten onderhevig dan het kopen van luxe goederen.

De stijging van de scores op de Marktindicator vanaf het begin van 2013, is aanvankelijk niet terug te zien in het verloop van de CBS koopbereidheid. Pas vanaf september 2013 laten beide scores een stijgende tendens zien, waarbij de stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt overigens veel sterker is. Daarna komt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf september 2016 in een dalende trend, terwijl de koopbereidheidsindex nog licht door blijft stijgen. Pas anderhalf jaar later (medio 2018) blijkt ook de koopbereidheid af te gaan nemen. De terugval in de score op de Marktindicator

wordt in die periode dus gevolgd door de koopbereidheidsindex. Gedurende het jaar 2019 blijken zowel het vertrouwen in de koopwoningmarkt als de koopbereidheid licht te stijgen. In de afgelopen vier kwartalen hebben dus het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt en de algemene koopbereidheid onder consumenten zich positief ontwikkeld.

Met de Eigen Huis Conjunctuurindicator wordt ook het algemene vertrouwen in de economie gemeten (zie figuur 1). De ontwikkeling in de tijd blijkt daarbij steeds in meer of mindere mate af te wijken van zowel de ontwikkeling in de koopbereidheidsindex, als die in de Marktindicator.

In het vierde kwartaal van 2019 komt de score op de Conjunctuurindicator uit op de waarde 88; een daling met 4 punten ten opzichte van de score op de in het derde kwartaal van 2019 (92). Daarmee lijkt er nog geen einde te zijn gekomen aan de in de herfst van 2018 ingezette daling. De huishoudens denken daarbij (iets) negatiever over de economische situatie in zowel de afgelopen als de komende twaalf maanden, dan bij de vorige peiling. De meningen over de eigen financiële situatie zijn nauwelijks bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden zijn iets negatiever dan in de vorige peiling. Circa 33% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden; in de vorige peiling was dit aandeel nog 31%. Het aandeel van de groep respondenten die denken dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid (24%), is in deze laatste peiling duidelijk kleiner dan dat in het vorige kwartaal (30%).

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, neemt voor de tweede opeenvolgende keer duidelijk toe: van 37% in het derde kwartaal van 2019 naar 45% in het laatste kwartaal van 2019. Daarbij blijkt de groep respondenten dat een verbetering in het komende jaar verwacht, juist weer iets kleiner geworden in vergelijking met het derde kwartaal van 2019 (10% versus 14%). Dit betekent meer dan een halvering ten opzichte van een jaar geleden (23%). Net als in het vorige kwartaal is het aandeel respondenten met een positief gevoel kleiner dan het aandeel negatief gestemde respondenten.

Het relatieve aantal ondervraagde respondenten dat van mening is, dat de economische omstandigheden in het afgelopen periode en in het komende jaar zullen leiden tot een stijgende werkloosheid in de komende twaalf maanden, neemt in het vierde kwartaal van 2019 ook weer toe (van 21% naar 29%). Zo'n 26% van de ondervraagde huishoudens verwacht nog steeds dat de werkloosheid (licht) zal gaan dalen; dit aandeel is wel aanzienlijk kleiner dan in het vierde kwartaal van 2018 (42%).

De woonconsumenten hebben hun meningen over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, nauwelijks aangepast in het vierde kwartaal van 2019 ten opzichte van de vorige peiling. Circa 49% van de ondervraagden denkt financieel in een vergelijkbare situatie te zijn gebleven en nog maar 17% denkt er (iets) op vooruit te zijn gegaan (dit was 15% in de vorige peiling). Het aandeel respondenten dat meent in het afgelopen jaar financieel (iets) slechter te hebben gekregen, blijft daarmee op 33% steken; vergelijkbaar met voorgaande kwartalen. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening ook nauwelijks bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. 36% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan (dit was 35% in het vorige kwartaal). Daarnaast denkt nog maar 15% (was 14%) dat hun financiële situatie in het komende jaar (iets) zal verbeteren. Het merendeel van de woonconsumenten (46%) denkt overigens dat hun financiële situatie nauwelijks zal veranderen.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus iets minder gunstig dan in het vorige kwartaal; het aandeel huishoudens dat daarbij de eigen financiële situatie heeft zien verslechteren, is gelijk gebleven. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen duidelijk minder gunstig dan in het afgelopen kwartaal, waarbij de eigen financiële situatie in het komende jaar even ongunstig wordt ingeschat. In vergelijking met een jaar geleden denkt men inmiddels fors minder positief over de toekomstige economie. De combinatie van bovenstaande ontwikkelingen in de meningen van de woonconsumenten leidt ertoe, dat de

waarde op de Conjunctuurindicator in het vierde kwartaal van 2019 uitkomt op 88 en daarmee ver onder de waarde op de Marktindicator (105) blijft.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het vierde kwartaal van 2019 naar voren komt, blijkt op de volgende onderliggende oordelen gebaseerd (zie ook tabel 3.7).

Het aandeel van de woonconsument dat van mening is dat de situatie om een woning te kopen in het afgelopen jaar (licht) is verslechterd, is dit kwartaal (64%) weer groter dan in de vorige peiling (59%). Daarmee komt dit aandeel in deze laatste peiling weer terug op het niveau van een jaar geleden (61%). De groep huishoudens dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar neemt weer licht af (9% tegenover 11% in het vorig kwartaal). Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het komende jaar (52%), eveneens groter dan het aandeel in het vorige kwartaal (46%). Daarbij verwacht nog maar 6% van de huishoudens een (geringe) verbetering van deze situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een sterk negatief effect op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2019 de koopprijsontwikkeling in het afgelopen jaar, even gunstig in als in de voorliggende periode. Zo vermoedt 5% dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven of gedaald. En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen matig tot sterk zijn gestegen, is dit laatste kwartaal minimaal toegenomen tot 74% (was 73% in het vorige kwartaal). Voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling wederom iets positiever dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de koopprijzen verwacht, is namelijk toegenomen tot 47% (was 44%). Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden door 20% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht, ten opzichte van de 21% in het vorige kwartaal. De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo geen effect gehad op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

Het aandeel van de huishoudens, dat uitgaat van een gestegen gemiddelde rente in de afgelopen twaalf maanden, blijkt in het vierde kwartaal van 2019 uit te komen op 6% (een jaar geleden bedroeg dit aandeel nog 20%). De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, is ook in deze laatste peiling weer fors opgelopen van 37% naar 51% (was maar 15% in het vierde kwartaal van 2018) ! Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, bedraagt dit kwartaal 23%. De mening van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de komende twaalf maanden, blijkt voor het zesde opeenvolgende kwartaal gunstiger te zijn geworden in deze laatste peiling. 23% heeft geen idee over deze ontwikkeling in het komende jaar. Daarnaast zien we het aandeel van de huishoudens dat verwacht dat de hypotheekrente een (lichte of sterke) stijging zal gaan vertonen, verder afnemen van 21% naar 16%. Een verdere daling van de rente wordt dit kwartaal door maar liefst 20% voor mogelijk gehouden (dit was een jaar geleden nog 3%). De hierboven geschetste flink positievere inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een fors positief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een veel negatievere inschatting van de algemene koopsituatie, gelijkblijvende verwachtingen ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling en de duidelijk positieve verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2019 (105) twee punten laten oplopen ten opzichte van het vorige kwartaal (103).

1.3 (on)Gunstig koopmoment?

In het antwoord op de vraag of het al dan niet een gunstig moment is om een woning te kopen, is de geringe toename van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2019 ook te herkennen. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal is het aandeel huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te kopen namelijk minimaal toe genomen (18% versus 17% in het vorige kwartaal). Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling (44%) eveneens minimaal gewijzigd ten opzichte van de vorige (42%). De overige 38% van de consumenten blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. De verhoudingen zijn dus iets verbeterd ten opzichte van een jaar geleden. Bovenstaande ontwikkelingen zijn desgewenst terug te vinden in tabel 3.4.

Het oordeel van de huishoudens die aangeven, dat het juist een gunstig moment is om een woning te kopen (18% van alle respondenten), blijkt gebaseerd te zijn op vijf pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt geleverd door de lage stand van de hypotheekrente (door 75% genoemd) en een groeiende verwachting op een verdere daling van deze rente (19%). Daarnaast wordt de goede verkoopbaarheid van de koopwoningen nog door 37% genoemd als positieve reden. Bovendien noemt nog steeds 26% van de respondenten het feit dat de woningen meer waard worden, als reden voor een gunstig koopklimaat. Naast deze woningmarkt gerelateerde redenen geeft nog 16% van de huishoudens, die het een gunstig koopmoment vinden, aan dat de gunstige economische situatie een belangrijke reden is. Dit aandeel is al wel duidelijk kleiner dan een jaar geleden.

Wanneer aan de desbetreffende huishoudens (44%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment ongunstig vindt, blijkt het antwoord zich ook in dit laatste kwartaal sterk te concentreren rond twee woningmarktfactoren (zie ook tabel 3.6). Het feit dat de koopwoningen slechter betaalbaar worden, wordt veruit het vaakst door de respondenten genoemd (68%) als één van de redenen voor de ongunstige omstandigheden om een woning te kopen. Daarnaast wordt een beperkte keuze aan koopwoningen door 49% van deze groep respondenten genoemd als ongunstige reden. Naast deze woningmarkt gerelateerde redenen, worden door de desbetreffende respondenten ook nog twee meer financiële redenen genoemd ter onderbouwing van het volgens hen ongunstige moment om een woning te kopen. Een minder gunstige economische situatie (13%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (27%) worden nog geregeld aangehaald.

De krapte op de koopwoningmarkt en de slechtere betaalbaarheid van woningen blijven een belangrijke basis vormen voor het minder gunstig inschatten van het huidige koopmoment in vergelijking met de voorgaande kwartalen. Dat geldt natuurlijk in sterke mate voor potentiële starters op de koopwoningmarkt. Dit zorgt er voor dat het vertrouwen onder woonconsumenten en daarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, de afgelopen kwartalen maar in lichte mate gegroeid zijn.

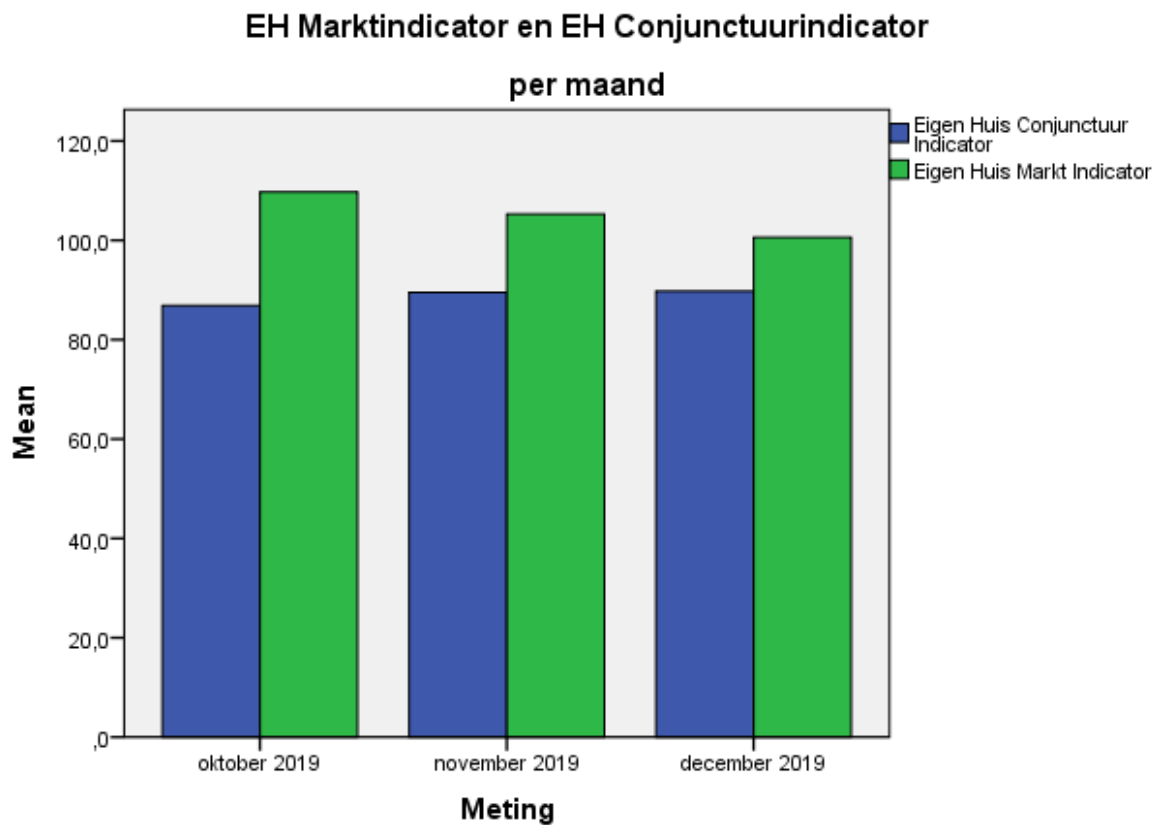
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 EIGEN HUIS INDICATOREN DERDE KWARTAAL 2016

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	109,8	105,3	100,5	105,2
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	86,9	89,4	88,9	88,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	98,7	97,7	94,9	97,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



Eigen Huis Marktindicator
paragraaf 2.1

2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
leeftijd	18 - 29	8,7%	6,9%	8,5%	8,1%
	30 - 44	11,9%	16,4%	14,7%	14,3%
	45 - 54	14,8%	15,4%	14,2%	14,8%
	55 - 64	23,4%	24,0%	21,3%	22,9%
	65 en ouder	41,2%	37,3%	41,3%	40,0%
geslacht	man	46,1%	38,9%	43,2%	42,8%
	vrouw	53,9%	61,1%	56,8%	57,2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,1%	30,8%	26,3%	27,4%
	gezin zonder kinderen	59,4%	55,2%	59,2%	57,9%
	met kinderen	15,4%	14,0%	14,5%	14,6%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	7,0%	5,1%	5,8%	6,0%
	vanaf 1000 tm 2000	29,8%	28,7%	32,0%	30,2%
	vanaf 2000 tm 3000	36,4%	40,3%	35,8%	37,5%
	vanaf 3000	26,8%	25,8%	26,4%	26,4%
Woningmarktpositie	inwonend	8,3%	8,2%	8,9%	8,5%
	huurder	39,1%	39,1%	38,8%	39,0%
	eigenaar	52,6%	52,6%	52,2%	52,5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,5%	14,3%	13,9%	14,9%
	Nee	83,5%	85,7%	86,1%	85,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57,3%	57,3%	57,3%	57,3%
	huurwoning	42,7%	42,7%	42,7%	42,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	109,8	105,3	100,5	105,2
geslacht	man	112,3	106,9	99,8	106,5
	vrouw	107,4	104,1	101,1	104,2
leeftijd	18 - 29	105,4	100,6	98,2	101,5
	30 - 44	111,2	106,8	107,8	108,4
	45 - 54	110,2	106,3	99,8	105,4
	55 - 64	109,9	105,0	99,1	105,0
	65 en ouder	109,9	105,3	99,5	104,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	107,7	104,1	99,2	103,7
	gezin zonder kinderen	110,5	105,7	100,0	105,4
	met kinderen	110,1	106,3	104,8	107,1
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	109,9	100,6	101,8	105,2
	vanaf 1000 tm 2000	106,0	104,8	98,6	103,0
	vanaf 2000 tm 3000	112,7	106,0	99,5	106,1
	vanaf 3000	110,1	106,6	103,0	106,6
Woningmarktpositie	inwonend	103,1	101,2	98,9	101,0
	huurder	107,0	105,5	98,3	103,6
	eigenaar	112,4	105,8	102,1	106,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	86,9	89,4	88,9	88,4
geslacht	man	86,2	88,5	87,3	87,3
	vrouw	87,5	90,0	90,2	89,3
leeftijd	18 - 29	92,4	99,2	103,4	98,1
	30 - 44	96,4	103,4	103,6	101,5
	45 - 54	90,7	93,0	92,8	92,2
	55 - 64	83,3	84,6	83,1	83,7
	65 en ouder	83,9	83,3	82,5	83,2
Gezinsamenstelling	alleenstaand	85,5	89,4	87,3	87,5
	gezin zonder kinderen	86,4	86,3	87,6	86,8
	met kinderen	91,2	101,9	97,0	96,5
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	81,2	79,6	74,6	78,7
	vanaf 1000 tm 2000	82,4	78,8	83,5	81,7
	vanaf 2000 tm 3000	88,2	91,2	88,2	89,3
	vanaf 3000	96,5	102,3	99,6	99,4
Woningmarktpositie	inwonend	87,2	92,9	97,9	92,8
	huurder	82,5	84,3	83,7	83,5
	eigenaar	90,1	92,6	91,3	91,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.6 EIGEN HUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	98,7	97,7	94,9	97,1
geslacht	man	99,9	98,1	94,0	97,4
	vrouw	97,6	97,4	95,7	96,9
leeftijd	18 - 29	100,3	100,6	100,4	100,4
	30 - 44	103,9	104,5	106,6	105,0
	45 - 54	99,7	99,4	95,7	98,2
	55 - 64	97,2	95,3	91,3	94,7
	65 en ouder	97,4	95,4	91,6	94,8
Gezinsamenstelling	alleenstaand	96,4	96,9	93,5	95,7
	gezin zonder kinderen	99,1	96,6	93,9	96,5
	met kinderen	100,8	104,1	101,8	102,1
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	95,9	88,4	82,5	89,7
	vanaf 1000 tm 2000	93,3	92,2	91,4	92,3
	vanaf 2000 tm 3000	101,3	99,0	94,5	98,3
	vanaf 3000	103,9	104,8	101,9	103,5
Woningmarktpositie	inwonend	96,2	97,1	96,6	96,7
	huurder	94,4	94,8	91,3	93,5
	eigenaar	101,9	99,7	97,2	99,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	110,4	105,7	100,6	105,6
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	112,4	105,8	102,1	106,8
	huurwoning	107,0	105,5	98,3	103,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.8 EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	86,9	89,1	88,1	88,0
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	90,1	92,6	91,3	91,3
	huurwoning	82,5	84,3	83,7	83,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.9 EIGEN HUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	98,9	97,8	94,8	97,2
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	101,9	99,7	97,2	99,6
	huurwoning	94,4	94,8	91,3	93,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

TABEL 2.10 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	3,1%	2,1%	2,3%	2,5%
	Gunstige tijd	17,3%	14,4%	14,5%	15,4%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	39,6%	39,4%	36,6%	38,5%
	Ongunstige tijd	30,5%	34,5%	36,0%	33,6%
	Zeer ongunstige tijd	9,5%	9,6%	10,6%	9,9%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.11 REDEN GUNSTIG KOOPMOMENT (V49) (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2019
		oktober 2019	november 2019	december 2019	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	
V19C: De hypotheekrente is laag	-	26,0%	22,0%	26,5%	24,9%
	+	74,0%	78,0%	73,5%	75,1%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	97,9%	93,3%	93,8%	95,2%
	+	2,1%	6,7%	6,2%	4,8%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	66,9%	90,3%	88,1%	80,6%
	+	33,1%	9,7%	11,9%	19,4%
V19C: De huren gaan stijgen	-	86,0%	80,6%	80,5%	82,7%
	+	14,0%	19,4%	19,5%	17,3%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	98,0%	93,2%	95,5%	95,8%
	+	2,0%	6,8%	4,5%	4,2%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	77,6%	76,4%	67,3%	74,0%
	+	22,4%	23,6%	32,7%	26,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	95,3%	99,0%	97,6%	97,2%
	+	4,7%	1,0%	2,4%	2,8%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	81,3%	87,7%	84,5%	84,3%
	+	18,7%	12,3%	15,5%	15,7%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	93,9%	92,5%	94,7%	93,7%
	+	6,1%	7,5%	5,3%	6,3%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopt	-	62,0%	66,5%	60,6%	62,9%
	+	38,0%	33,5%	39,4%	37,1%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	83,9%	91,5%	92,1%	88,8%
	+	16,1%	8,5%	7,9%	11,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.12 REDEN ONGUNSTIG KOOPMOMENT (V50) (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2019
		oktober 2019	november 2019	december 2019	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	96,4%	97,8%	97,1%	97,1%
	+	3,6%	2,2%	2,9%	2,9%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	95,4%	93,9%	95,4%	94,9%
	+	4,6%	6,1%	4,6%	5,1%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	30,4%	33,6%	31,5%	31,9%
	+	69,6%	66,4%	68,5%	68,1%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	93,6%	91,7%	93,4%	92,9%
	+	6,4%	8,3%	6,6%	7,1%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	89,0%	86,3%	86,8%	87,3%
	+	11,0%	13,7%	13,2%	12,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	87,1%	86,4%	87,3%	86,9%
	+	12,9%	13,6%	12,7%	13,1%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	71,0%	75,0%	73,4%	73,2%
	+	29,0%	25,0%	26,6%	26,8%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopt	-	97,5%	96,7%	95,2%	96,4%
	+	2,5%	3,3%	4,8%	3,6%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	54,7%	53,5%	45,9%	51,1%
	+	45,3%	46,5%	54,1%	48,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.13 EIGEN HUIS MAKRTINDICATOR NAAR OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKT (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	123,3	124,9	108,8	118,7
	Gunstige tijd	118,1	109,7	102,9	110,7
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	110,7	105,3	100,8	105,9
	Ongunstige tijd	103,8	103,3	99,4	102,1
	Zeer ongunstige tijd	104,7	100,3	97,1	100,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.14 EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR NAAR OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKT (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	99,0	91,2	91,5	94,3
	Gunstige tijd	88,8	95,4	95,6	92,9
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	86,7	89,8	89,5	88,7
	Ongunstige tijd	86,4	89,5	87,2	87,7
	Zeer ongunstige tijd	82,3	77,6	82,5	80,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.15 EIGEN HUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKT (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	111,4	110,5	100,9	107,6
	Gunstige tijd	103,9	103,1	99,8	102,4
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	99,0	98,1	95,4	97,6
	Ongunstige tijd	95,4	96,7	93,7	95,3
	Zeer ongunstige tijd	94,1	88,1	89,2	90,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.16 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR REDEN GUNSTIG KOOPMOMENT (V49) (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheekrente is laag	-	117,9	110,7	93,7	107,9
	+	119,0	111,8	107,2	113,0
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	118,6	111,4	103,8	111,9
	+	126,7	113,9	103,0	110,7
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	116,9	110,7	103,3	110,0
	+	122,0	120,4	107,0	118,8
V19C: De huren gaan stijgen	-	118,7	111,4	104,0	112,0
	+	118,7	112,1	103,0	111,0
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	118,9	111,6	104,1	112,0
	+	112,5	110,6	96,1	106,6
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	119,3	112,2	101,3	111,9
	+	117,0	109,4	108,4	111,5
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	119,0	111,6	103,8	111,9
	+	113,5	108,3	102,9	110,1
V19C: De economische situatie is gunstig	-	118,2	111,0	103,8	111,3
	+	120,8	115,8	103,4	114,2
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	119,0	111,1	104,0	111,8
	+	114,5	117,2	100,0	111,7
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	120,2	112,3	102,8	112,3
	+	116,6	110,1	105,1	111,0
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	118,1	111,4	103,9	111,3
	+	122,2	114,1	102,0	115,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.17 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR REDEN GUNSTIG KOOPMOMENT (V49) (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	93,4	91,1	99,5	94,8
	+	89,1	95,9	93,4	92,6
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	90,7	95,4	92,9	92,8
	+	64,1	86,7	126,3	98,9
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	91,4	93,7	97,4	94,2
	+	87,8	105,5	77,6	88,5
V19C: De huren gaan stijgen	-	90,0	96,9	93,2	93,0
	+	90,9	86,3	102,5	93,4
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	90,0	95,1	95,5	93,2
	+	96,0	90,7	85,5	89,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	91,0	95,9	95,7	93,9
	+	87,2	91,4	93,5	90,8
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	90,5	95,1	93,8	93,0
	+	83,2	70,0	144,5	98,1
V19C: De economische situatie is gunstig	-	85,4	94,4	92,6	90,6
	+	110,0	97,7	107,7	106,4
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	89,5	93,4	93,1	91,8
	+	99,7	112,3	132,9	112,3
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	86,6	93,0	94,4	91,0
	+	95,7	98,5	96,0	96,6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	88,9	94,0	95,0	92,5
	+	96,2	103,6	95,7	97,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.18 EIGEN HUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR REDEN GUNSTIG KOOPMOMENT (V49) (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	november 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	december 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	106,2	101,8	96,7	101,8
	+	104,5	104,6	101,0	103,5
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	105,3	104,2	99,0	103,0
	+	87,5	101,5	114,1	104,3
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	104,4	102,8	100,8	102,6
	+	105,8	115,1	93,5	104,9
V19C: De huren gaan stijgen	-	104,8	104,9	99,1	103,1
	+	105,3	100,4	103,0	102,8
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	104,9	104,0	100,1	103,2
	+	105,0	103,6	94,5	101,1
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	105,4	105,0	99,1	103,5
	+	103,3	100,9	101,5	101,9
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	105,2	104,2	99,3	103,0
	+	99,7	90,9	123,4	105,1
V19C: De economische situatie is gunstig	-	102,3	103,5	99,0	101,7
	+	115,5	107,6	104,8	110,3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	104,7	103,1	99,3	102,5
	+	107,7	115,2	110,8	111,2
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	103,5	103,6	99,2	102,2
	+	107,1	104,8	101,0	104,5
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	104,0	103,8	100,0	102,7
	+	109,8	107,6	98,8	106,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.19 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR REDEN ONGUNSTIG KOOPMOMENT (V50) (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	104,3	103,0	99,1	102,0
	+	95,8	87,6	94,9	93,6
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	104,9	103,1	99,4	102,3
	+	86,0	98,5	89,9	92,4
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	104,0	101,8	100,4	101,9
	+	104,0	103,2	98,4	101,8
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	104,3	103,5	99,3	102,3
	+	100,3	94,5	93,7	95,8
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	104,3	103,1	98,8	102,0
	+	102,1	100,2	99,9	100,6
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	105,2	103,2	99,1	102,3
	+	96,8	99,8	97,9	98,2
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	106,0	104,1	99,6	103,1
	+	98,9	99,1	97,1	98,3
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	103,6	103,1	99,1	101,9
	+	117,4	94,2	96,1	100,4
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	105,3	103,5	98,8	102,6
	+	102,6	101,9	99,0	101,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.20 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR REDEN ONGUNSTIG KOOPMOMENT (V50) (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	85,2	87,4	86,1	86,3
	+	93,6	70,2	87,2	85,2
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	85,9	87,3	86,9	86,7
	+	77,3	82,5	70,5	77,2
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	81,4	84,3	82,3	82,8
	+	87,2	88,3	87,8	87,8
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	86,1	87,1	86,1	86,4
	+	77,5	85,3	87,3	83,7
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	86,9	88,8	88,0	87,9
	+	74,8	75,8	74,5	75,1
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	89,2	89,7	89,4	89,4
	+	61,2	69,2	64,4	65,1
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	91,2	94,5	92,3	92,7
	+	71,5	64,7	69,7	68,7
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	85,6	86,8	86,1	86,2
	+	82,6	91,9	87,8	88,0
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	82,7	87,6	84,7	85,1
	+	88,8	86,3	87,3	87,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.21 EIGEN HUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR REDEN ONGUNSTIG KOOPMOMENT (V50) (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	november 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	december 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	95,1	95,4	92,9	94,4
	+	94,8	78,3	89,1	88,5
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	95,8	95,3	93,3	94,7
	+	82,6	90,4	82,1	85,6
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	92,3	93,3	91,9	92,5
	+	96,2	95,8	93,1	94,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	95,6	95,5	92,8	94,6
	+	88,4	88,8	92,1	89,7
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	95,8	96,2	93,5	95,1
	+	90,3	87,5	88,2	88,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	97,5	96,6	94,5	96,1
	+	80,3	84,4	81,9	82,3
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	98,9	99,3	95,8	97,9
	+	85,8	82,7	84,2	84,2
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	95,0	95,0	92,7	94,2
	+	101,5	93,4	94,3	95,6
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	94,3	95,7	92,1	94,1
	+	96,1	94,2	93,3	94,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	28,4%	27,6%	37,1%	31,0%
	iets slechter	32,9%	34,3%	31,4%	32,9%
	hetzelfde gebleven	17,1%	19,2%	16,6%	17,6%
	iets beter	9,1%	8,9%	5,1%	7,7%
	duidelijk beter	2,0%	1,3%	1,1%	1,5%
	weet het niet	10,5%	8,7%	8,7%	9,3%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	16,3%	19,3%	26,5%	20,7%
	iets slechter	31,1%	34,1%	28,8%	31,3%
	hetzelfde gebleven	35,6%	31,0%	28,7%	31,8%
	iets beter	4,9%	5,4%	6,7%	5,7%
	duidelijk beter	0,4%	0,1%	0,2%	0,3%
	weet het niet	11,6%	10,1%	9,1%	10,3%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	0,9%	0,6%	1,2%	0,9%
	vrijwel gelijk gebleven	3,6%	3,8%	3,9%	3,7%
	zwak gestegen	12,1%	14,1%	11,9%	12,7%
	matig gestegen	33,9%	27,8%	32,6%	31,5%
	sterk gestegen	42,2%	44,5%	42,0%	42,9%
	weet het niet	7,4%	9,2%	8,4%	8,3%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	2,4%	2,7%	3,9%	3,0%
	gelijk blijven	17,2%	16,6%	15,9%	16,6%
	minder stijgen	23,6%	23,1%	24,9%	23,9%
	eventueel stijgen	39,4%	35,5%	36,3%	37,1%
	sterker stijgen	8,4%	10,8%	10,6%	9,9%
	weet het niet	8,9%	11,3%	8,5%	9,6%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	0,6%	0,3%	1,0%	0,6%
	Licht gestegen	3,5%	5,1%	6,4%	5,0%
	Hetzelfde gebleven	15,0%	23,3%	24,9%	21,0%
	Licht gedaald	46,7%	36,4%	36,7%	40,0%
	Sterk gedaald	12,5%	10,8%	9,4%	10,9%
	Weet het niet	21,7%	24,2%	21,7%	22,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	0,7%	0,7%	0,8%	0,7%
	Licht stijgen	8,5%	14,6%	22,0%	15,0%
	Blijft hetzelfde	36,5%	43,2%	45,1%	41,6%
	Licht dalen	31,9%	15,6%	9,1%	18,9%
	Sterk dalen	0,9%	0,7%	0,7%	0,8%
	Weet het niet	21,5%	25,2%	22,3%	23,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	9,7%	10,1%	10,1%	10,0%
	iets slechter	22,5%	23,5%	24,1%	23,4%
	hetzelfde gebleven	37,6%	38,7%	38,9%	38,4%
	iets beter	22,0%	19,7%	19,6%	20,4%
	duidelijk beter	3,3%	4,5%	3,1%	3,6%
	weet het niet	5,0%	3,4%	4,2%	4,2%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	10,7%	12,2%	10,7%	11,2%
	iets slechter	32,8%	31,9%	37,6%	34,1%
	hetzelfde gebleven	41,8%	41,6%	37,1%	40,2%
	iets beter	9,2%	9,5%	8,5%	9,1%
	duidelijk beter	0,3%	0,6%	0,5%	0,4%
	weet het niet	5,2%	4,2%	5,6%	5,0%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	2,0%	5,2%	3,6%	3,6%
	Enigszins stijgen	24,2%	27,0%	25,7%	25,6%
	Gelijk blijven	41,4%	36,6%	40,2%	39,4%
	iets dalen	24,6%	22,1%	21,9%	22,9%
	Duidelijk dalen	1,5%	2,9%	3,6%	2,7%
	Weet het niet	6,4%	6,1%	4,9%	5,8%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	9,5%	7,1%	6,9%	7,8%
	iets slechter	29,6%	21,7%	23,4%	24,9%
	hetzelfde gebleven	46,1%	50,5%	49,2%	48,6%
	iets beter	10,5%	14,9%	15,6%	13,7%
	duidelijk beter	2,8%	4,5%	3,9%	3,7%
	weet het niet	1,4%	1,3%	1,0%	1,2%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	9,1%	6,7%	6,7%	7,5%
	iets slechter	31,8%	26,9%	27,8%	28,9%
	hetzelfde gebleven	44,9%	47,5%	46,1%	46,1%
	iets beter	10,1%	14,5%	12,2%	12,3%
	duidelijk beter	1,9%	1,6%	3,9%	2,5%
	weet het niet	2,2%	2,9%	3,3%	2,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.24 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (gemiddelden)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	109,8	105,3	100,5	105,2
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	100,0	98,4	92,5	96,5
	iets slechter	105,9	102,8	100,2	103,0
	hetzelfde gebleven	114,5	107,3	106,2	109,3
	iets beter	131,3	127,1	125,8	128,5
	duidelijk beter	150,1	141,4	144,8	146,2
	weet het niet	132,4	111,1	120,0	123,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	95,9	95,8	90,5	93,6
	iets slechter	105,7	103,2	99,5	102,9
	hetzelfde gebleven	114,1	110,0	106,1	110,4
	iets beter	133,8	121,6	114,7	122,5
	duidelijk beter	146,9	175,0	154,2	154,1
	weet het niet	131,4	117,2	107,9	121,4
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	72,8	61,5	74,5	71,4
	vrijwel gelijk gebleven	84,1	83,8	76,4	81,5
	zwak gestegen	100,0	93,7	91,1	94,9
	matig gestegen	108,9	103,9	100,0	104,3
	sterk gestegen	116,0	112,3	106,6	111,7
	weet het niet	105,6	94,9	95,7	100,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	85,5	76,9	80,1	80,6
	gelijk blijven	97,9	94,1	90,6	94,3
	minder stijgen	107,8	102,6	98,5	102,9
	eventueel stijgen	115,7	112,0	106,9	111,7
	sterker stijgen	117,5	112,3	105,6	111,5
	weet het niet	113,4	109,0	103,5	110,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	81,8	84,4	79,7	81,1
	Licht gestegen	81,7	93,2	87,1	87,9
	Hetzelfde gebleven	102,8	98,5	92,8	97,3
	Licht gedaald	112,9	109,9	105,6	109,8
	Sterk gedaald	125,4	119,7	120,7	122,2
	Weet het niet	99,3	98,0	92,8	96,8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	73,9	98,6	79,3	83,5
	Licht stijgen	94,7	96,1	91,4	93,6
	Blijft hetzelfde	106,9	106,1	102,1	104,9
	Licht dalen	120,1	115,2	119,4	118,7
	Sterk dalen	123,7	121,8	131,5	125,5
	Weet het niet	102,3	100,2	96,3	99,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.25 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (gemiddelden)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	november 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	december 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	86,9	89,4	88,9	88,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	80,7	81,3	83,3	81,9
	iets slechter	89,1	92,3	91,8	91,0
	hetzelfde gebleven	93,4	90,3	91,2	91,6
	iets beter	91,5	99,3	95,9	95,5
	duidelijk beter	89,1	110,6	129,9	105,5
	weet het niet	80,6	88,2	88,4	85,6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	69,3	71,9	76,0	73,0
	iets slechter	86,2	91,9	93,4	90,4
	hetzelfde gebleven	93,3	92,5	91,5	92,5
	iets beter	101,2	109,9	105,5	105,6
	duidelijk beter	82,9	170,0	105,0	105,0
	weet het niet	87,8	93,4	91,8	90,9
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	69,2	81,2	87,7	79,4
	vrijwel gelijk gebleven	85,9	90,6	83,9	86,8
	zwak gestegen	86,2	87,6	89,1	87,6
	matig gestegen	87,8	87,6	91,0	88,8
	sterk gestegen	86,3	91,4	89,2	89,0
	weet het niet	91,1	87,9	80,7	86,2
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	73,2	86,9	91,4	85,1
	gelijk blijven	91,7	90,2	90,8	90,9
	minder stijgen	86,5	89,0	92,6	89,4
	eventueel stijgen	88,4	92,7	90,4	90,4
	sterker stijgen	75,4	80,5	73,8	76,7
	weet het niet	86,8	87,5	85,4	86,7
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	82,5	108,7	83,0	86,7
	Licht gestegen	87,2	97,8	92,1	92,8
	Hetzelfde gebleven	85,9	89,5	90,4	89,0
	Licht gedaald	88,6	89,4	88,3	88,8
	Sterk gedaald	84,0	88,0	95,9	88,7
	Weet het niet	85,6	87,7	84,1	85,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	75,6	107,3	82,8	88,3
	Licht stijgen	85,4	87,6	83,9	85,4
	Blijft hetzelfde	85,3	91,1	90,6	89,2
	Licht dalen	90,8	88,4	100,5	91,7
	Sterk dalen	65,4	71,9	117,1	83,5
	Weet het niet	85,7	88,1	84,7	86,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.26 EIGEN HUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (gemiddelden)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator	november 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator	december 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	98,7	97,7	94,9	97,1
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	91,2	90,2	87,6	89,4
	iets slechter	97,8	96,9	96,0	96,9
	hetzelfde gebleven	104,0	99,4	99,3	100,9
	iets beter	113,0	113,5	111,6	112,9
	duidelijk beter	120,7	127,0	138,0	126,8
	weet het niet	94,7	106,6	104,7	100,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	83,5	84,0	82,9	83,4
	iets slechter	96,3	97,6	95,9	96,7
	hetzelfde gebleven	104,2	101,2	99,5	101,8
	iets beter	118,2	117,1	110,9	114,9
	duidelijk beter	117,8	172,2	131,8	131,7
	weet het niet	102,3	109,1	106,2	105,3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	65,7	64,0	79,8	72,1
	vrijwel gelijk gebleven	85,0	87,3	81,2	84,5
	zwak gestegen	93,2	90,6	89,8	91,2
	matig gestegen	98,9	96,5	96,2	97,3
	sterk gestegen	102,5	102,3	98,7	101,2
	weet het niet	89,5	92,8	79,2	86,8
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	77,4	80,1	86,7	82,2
	gelijk blijven	94,8	92,1	90,7	92,6
	minder stijgen	97,8	96,2	95,6	96,5
	eventueel stijgen	102,9	103,2	99,2	101,8
	sterker stijgen	98,1	97,2	90,9	95,2
	weet het niet	92,9	94,8	85,0	91,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	82,1	95,5	78,9	82,3
	Licht gestegen	84,0	95,2	89,3	90,0
	Hetzelfde gebleven	94,7	94,4	91,9	93,5
	Licht gedaald	101,8	100,6	97,9	100,2
	Sterk gedaald	106,3	105,4	109,1	106,8
	Weet het niet	91,2	92,2	87,8	90,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	74,5	102,6	78,2	84,6
	Licht stijgen	90,2	91,9	88,0	89,7
	Blijft hetzelfde	96,9	99,3	96,9	97,7
	Licht dalen	106,5	103,1	110,5	106,2
	Sterk dalen	97,2	99,1	124,9	106,4
	Weet het niet	92,6	93,7	89,7	92,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.27 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Markt Indicator	november 2019 Eigen Huis Markt Indicator	december 2019 Eigen Huis Markt Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	109,8	105,3	100,5	105,2
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	102,8	100,0	96,1	99,7
	iets slechter	106,1	103,3	98,7	102,6
	hetzelfde gebleven	111,7	104,1	99,9	105,2
	iets beter	112,8	109,1	103,7	108,8
	duidelijk beter	113,4	119,5	114,3	116,2
	weet het niet	107,9	104,9	98,7	103,8
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	103,8	100,6	97,4	100,6
	iets slechter	108,0	104,0	98,3	103,2
	hetzelfde gebleven	109,5	105,0	100,9	105,3
	iets beter	121,9	116,0	108,0	115,6
	duidelijk beter	94,6	127,8	140,3	125,5
	weet het niet	121,9	100,4	105,3	109,4
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	105,9	109,6	94,6	104,2
	Enigszins stijgen	109,1	104,7	101,1	104,9
	Gelijk blijven	109,3	104,4	100,7	104,8
	iets dalen	112,3	106,0	100,7	106,7
	Duidelijk dalen	103,1	107,5	95,3	101,3
	Weet het niet	106,9	107,4	104,3	106,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	104,8	102,4	92,6	100,7
	iets slechter	109,6	104,3	98,9	104,8
	hetzelfde gebleven	109,7	104,7	101,7	105,3
	iets beter	115,3	107,7	102,2	107,6
	duidelijk beter	110,6	113,3	104,2	109,5
	weet het niet	99,3	100,0	77,0	91,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	102,2	101,4	90,7	98,6
	iets slechter	110,5	104,2	98,1	104,7
	hetzelfde gebleven	110,5	105,7	101,1	105,7
	iets beter	112,2	107,3	106,6	108,4
	duidelijk beter	109,6	117,9	111,3	112,3
	weet het niet	102,5	94,0	88,8	93,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.28 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	86,9	89,4	88,9	88,4
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	42,5	44,5	40,2	42,4
	iets slechter	67,1	68,7	71,3	69,0
	hetzelfde gebleven	92,4	94,3	94,8	93,8
	iets beter	111,9	116,8	114,8	114,4
	duidelijk beter	131,0	134,0	143,3	135,7
	weet het niet	77,2	92,4	87,7	85,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	45,1	44,0	44,6	44,5
	iets slechter	72,0	76,1	76,8	75,0
	hetzelfde gebleven	99,2	101,4	103,1	101,1
	iets beter	125,6	133,4	129,3	129,4
	duidelijk beter	177,6	157,7	190,1	173,1
	weet het niet	102,2	97,4	89,7	95,7
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	31,9	37,1	25,3	32,2
	Enigszins stijgen	68,2	74,7	75,4	72,9
	Gelijk blijven	89,6	91,8	91,4	90,9
	iets dalen	107,2	110,3	109,1	108,8
	Duidelijk dalen	70,1	112,6	99,8	98,8
	Weet het niet	81,2	99,6	89,5	90,6
	Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	39,9	37,8	39,2
iets slechter		72,0	69,4	67,8	69,9
hetzelfde gebleven		95,9	92,7	92,9	93,8
iets beter		119,6	118,1	117,1	118,1
duidelijk beter		124,7	128,3	139,2	131,2
weet het niet		122,8	97,2	133,3	110,8
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	42,3	42,2	33,3	39,6
	iets slechter	71,9	67,6	71,1	70,3
	hetzelfde gebleven	97,8	98,3	95,6	97,2
	iets beter	115,3	118,4	118,6	117,6
	duidelijk beter	137,9	134,5	142,4	139,5
	weet het niet	87,8	85,8	84,6	85,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.29 EIGEN HUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Meting			Peiling
		oktober 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator	november 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator	december 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Al- gemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	98,7	97,7	94,9	97,1
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	74,9	72,4	66,9	71,5
	iets slechter	87,1	86,3	85,5	86,3
	hetzelfde gebleven	102,2	99,3	97,3	99,6
	iets beter	112,4	113,8	109,2	111,8
	duidelijk beter	121,1	126,0	128,4	125,2
	weet het niet	90,1	101,0	98,7	96,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	75,5	73,1	70,9	73,1
	iets slechter	90,4	90,4	88,0	89,5
	hetzelfde gebleven	104,5	103,7	101,7	103,3
	iets beter	123,6	124,9	119,0	122,6
	duidelijk beter	129,2	143,0	164,6	147,8
	weet het niet	112,7	94,7	102,8	103,7
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	72,2	75,5	57,6	68,6
	Enigszins stijgen	89,5	90,7	88,7	89,6
	Gelijk blijven	99,7	97,6	96,4	97,9
	iets dalen	109,4	109,2	104,9	107,9
	Duidelijk dalen	88,7	110,3	98,4	101,2
	Weet het niet	91,5	98,0	98,4	95,8
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	75,4	71,3	66,3	71,5
	iets slechter	91,3	87,4	83,8	87,9
	hetzelfde gebleven	103,0	99,0	97,5	99,8
	iets beter	117,1	113,2	110,1	113,0
	duidelijk beter	115,8	121,3	122,6	120,3
	weet het niet	107,6	105,0	69,1	92,8
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	74,7	72,6	62,3	70,4
	iets slechter	92,0	86,5	85,0	88,1
	hetzelfde gebleven	104,3	102,2	98,4	101,6
	iets beter	113,2	112,8	113,4	113,1
	duidelijk beter	122,8	126,0	125,7	125,0
	weet het niet	95,1	88,5	86,5	89,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuisgeneigdheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		oktober 2019	Meting november 2019	december 2019	Peiling 4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	10,9%	9,7%	11,1%	10,6%
	Ja, misschien	17,0%	19,4%	17,5%	18,0%
	Nee, waarschijnlijk niet	29,6%	28,4%	32,2%	30,1%
	Nee, zeker niet	42,5%	42,4%	39,1%	41,4%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,1%	30,8%	26,3%	27,4%
	gezin zonder kinderen	59,4%	55,2%	59,2%	57,9%
	met kinderen	15,4%	14,0%	14,5%	14,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	106,8	99,4	102,9
	Ja, misschien	104,8	88,4	96,7
	Nee, waarschijnlijk niet	105,1	86,8	96,3
	Nee, zeker niet	105,1	86,8	96,4
Gezinsamenstelling	alleenstaand	103,7	87,5	95,7
	gezin zonder kinderen	105,4	86,8	96,5
	met kinderen	107,1	96,5	102,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	43,6%	36,0%	33,4%	37,7%
	koop	41,5%	48,4%	51,2%	47,0%
	weet niet	14,9%	15,7%	15,3%	15,3%
Gewenste type woning	eengezins	23,1%	37,2%	30,0%	30,6%
	flat, appartement, etage-woning	42,6%	26,3%	25,8%	31,0%
	weet niet/geen voorkeur	34,2%	36,5%	44,2%	38,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	105,2	88,4	97,1
Gewenste eigendomsvorm	huur	101,0	83,0	91,6
	koop	108,9	99,1	104,4
	weet niet	105,5	94,5	99,6
Gewenste type woning	eengezins	108,1	94,5	102,0
	flat, appartement, etagewoning	106,6	92,8	99,5
	weet niet/geen voorkeur	107,7	98,7	103,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.34 WAAROM VORKEUR HUURWONING (V28) (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	55,0%	58,6%	52,7%	55,5%
	+	45,0%	41,4%	47,3%	44,5%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	63,6%	74,2%	68,1%	68,5%
	+	36,4%	25,8%	31,9%	31,5%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	96,3%	97,3%	93,0%	95,6%
	+	3,7%	2,7%	7,0%	4,4%
V5C: Kopen geeft toekomstige kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	79,5%	84,0%	89,1%	83,9%
	+	20,5%	16,0%	10,9%	16,1%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	84,5%	78,6%	82,1%	81,8%
	+	15,5%	21,4%	17,9%	18,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	77,2%	77,7%	78,4%	77,7%
	+	22,8%	22,3%	21,6%	22,3%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	93,7%	94,8%	94,7%	94,4%
	+	6,3%	5,2%	5,3%	5,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	94,7%	95,8%	94,3%	94,9%
	+	5,3%	4,2%	5,7%	5,1%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	85,5%	86,4%	86,4%	86,1%
	+	14,5%	13,6%	13,6%	13,9%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	63,5%	64,6%	63,7%	63,9%
	+	36,5%	35,4%	36,3%	36,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.35 WAAROM VORKEUR HUURWONING (V28) Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	105,2	88,4	97,1
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	103,9	86,0	95,6
	+	100,0	87,0	91,7
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	102,9	83,7	93,0
	+	101,1	92,2	95,9
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	103,0	85,8	94,0
	+	89,4	100,6	92,0
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	102,6	86,7	94,3
	+	100,5	84,9	91,7
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	102,0	87,1	94,2
	+	103,7	83,4	92,6
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	102,8	87,3	94,6
	+	100,6	83,2	91,3
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	102,5	85,1	93,6
	+	100,2	110,3	98,4
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	102,5	85,4	93,4
	+	97,6	104,2	105,2
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	103,4	84,5	93,3
	+	95,9	98,1	97,6
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	101,7	91,8	95,5
	+	103,3	77,0	91,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

TABEL 2.36 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2019	november 2019	december 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,5%	14,3%	13,9%	14,9%
	Nee	83,5%	85,7%	86,1%	85,1%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	5,2%	6,0%	10,0%	6,9%
	2 - 5 jaar	11,1%	14,5%	13,0%	12,8%
	5 - 10 jaar	13,4%	16,7%	10,8%	13,6%
	10 jaar en langer	70,3%	62,9%	66,1%	66,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.37 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONINGMARKT Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2019	105,2	88,4	97,1
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	106,4	91,9	99,5
	Nee	105,0	87,8	96,7
aantal jaren lid VEH	1 jaar	110,6	97,4	104,3
	2 - 5 jaar	104,7	99,3	102,0
	5 - 10 jaar	106,8	94,9	101,2
	10 jaar en langer	106,0	89,4	98,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

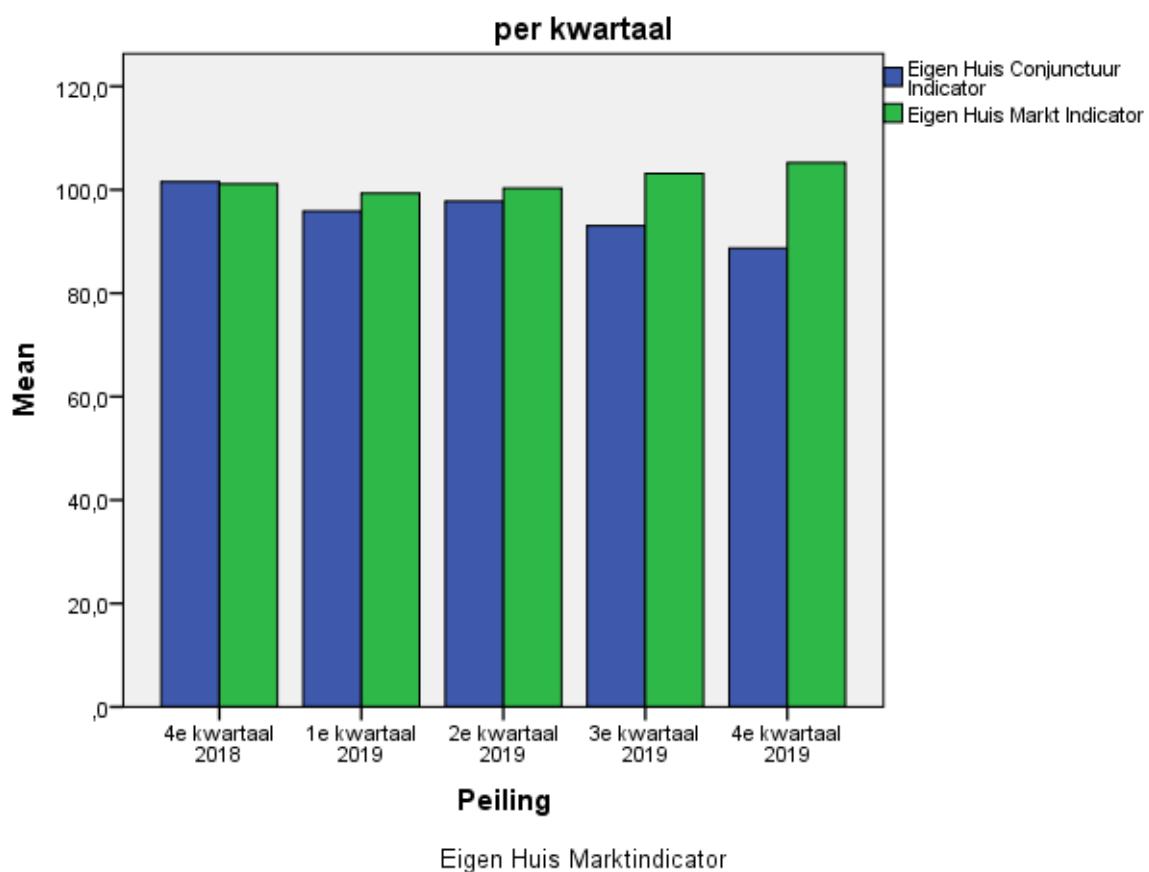
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	101,1	99,3	100,3	103,2	105,2
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	100,5	94,3	96,5	92,4	88,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	101,2	97,2	98,7	98,1	97,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	44,6%	44,1%	42,5%	49,1%	42,8%
	vrouw	55,4%	55,9%	57,5%	50,9%	57,2%
leeftijd	18 - 29	8,2%	8,7%	9,2%	6,4%	8,1%
	30 - 44	13,9%	14,7%	13,9%	9,3%	14,3%
	45 - 54	15,3%	16,3%	15,1%	14,3%	14,8%
	55 - 64	24,1%	23,5%	24,7%	25,1%	22,9%
	65 en ouder	38,5%	36,8%	37,2%	44,9%	40,0%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	27,3%	25,6%	27,7%	29,3%	27,4%
	gezin zonder kinderen	58,7%	59,8%	58,6%	61,5%	57,9%
	met kinderen	14,0%	14,7%	13,7%	9,1%	14,6%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	7,5%	7,8%	7,2%	6,7%	6,0%
	vanaf 1000 tm 2000	31,8%	31,9%	30,6%	34,2%	30,2%
	vanaf 2000 tm 3000	36,0%	34,7%	35,9%	33,8%	37,5%
	vanaf 3000	24,7%	25,6%	26,4%	25,2%	26,4%
Woningmarktpositie	inwonend	8,6%	8,8%	8,5%	8,8%	8,5%
	huurder	39,0%	38,9%	39,0%	38,9%	39,0%
	eigenaar	52,4%	52,3%	52,5%	52,3%	52,5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,3%	14,4%	15,9%	16,2%	14,9%
	Nee	85,7%	85,6%	84,1%	83,8%	85,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

² Exclusief februari 2019

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57,3%	57,3%	57,3%	57,3%	57,3%
	huurwoning	42,7%	42,7%	42,7%	42,7%	42,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

TABEL 3.4 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	1,7%	1,4%	2,2%	2,4%	2,5%
	Gunstige tijd	13,0%	15,0%	14,4%	14,7%	15,4%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	38,5%	41,5%	42,9%	41,3%	38,5%
	Ongunstige tijd	34,0%	32,2%	30,9%	31,8%	33,6%
	Zeer ongunstige tijd	12,8%	10,0%	9,6%	9,7%	9,9%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.5 REDEN GUNSTIG KOOPMOMENT (V49) (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	36,5%	39,7%	34,4%	27,6%	24,9%
	+	63,5%	60,3%	65,6%	72,4%	75,1%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	93,3%	91,8%	93,8%	93,2%	95,2%
	+	6,7%	8,2%	6,2%	6,8%	4,8%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	95,3%	95,6%	94,1%	90,2%	80,6%
	+	4,7%	4,4%	5,9%	9,8%	19,4%
V19C: De huren gaan stijgen	-	81,6%	84,8%	80,1%	75,0%	82,7%
	+	18,4%	15,2%	19,9%	25,0%	17,3%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	94,7%	92,6%	91,8%	92,4%	95,8%
	+	5,3%	7,4%	8,2%	7,6%	4,2%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	73,4%	72,6%	73,7%	76,1%	74,0%
	+	26,6%	27,4%	26,3%	23,9%	26,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	96,9%	98,1%	98,3%	98,8%	97,2%
	+	3,1%	1,9%	1,7%	1,2%	2,8%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	76,4%	74,4%	80,2%	79,3%	84,3%
	+	23,6%	25,6%	19,8%	20,7%	15,7%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	93,2%	94,9%	97,0%	91,6%	93,7%
	+	6,8%	5,1%	3,0%	8,4%	6,3%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	58,2%	64,3%	63,6%	68,1%	62,9%
	+	41,8%	35,7%	36,4%	31,9%	37,1%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	84,6%	84,7%	84,3%	88,1%	88,8%
	+	15,4%	15,3%	15,7%	11,9%	11,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.6 REDEN ONGUNSTIG KOOPMOMENT (V50) (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	97,1%	95,8%	96,5%	97,9%	97,1%
	+	2,9%	4,2%	3,5%	2,1%	2,9%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	87,4%	89,2%	90,9%	93,0%	94,9%
	+	12,6%	10,8%	9,1%	7,0%	5,1%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	32,9%	33,7%	34,5%	30,8%	31,9%
	+	67,1%	66,3%	65,5%	69,2%	68,1%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	94,8%	92,8%	93,1%	95,0%	92,9%
	+	5,2%	7,2%	6,9%	5,0%	7,1%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	84,2%	86,4%	85,4%	84,0%	87,3%
	+	15,8%	13,6%	14,6%	16,0%	12,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	91,1%	88,0%	86,7%	87,4%	86,9%
	+	8,9%	12,0%	13,3%	12,6%	13,1%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	78,6%	76,5%	74,6%	72,8%	73,2%
	+	21,4%	23,5%	25,4%	27,2%	26,8%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	96,8%	98,4%	96,3%	97,1%	96,4%
	+	3,2%	1,6%	3,7%	2,9%	3,6%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	49,5%	54,8%	53,2%	55,1%	51,1%
	+	50,5%	45,2%	46,8%	44,9%	48,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 3.7 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKT BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	Peiling		
		Count Percent	Count Percent	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	31,3%	23,7%	24,0%	30,0%	31,0%
	iets slechter	29,4%	32,2%	30,2%	29,2%	32,9%
	hetzelfde gebleven	14,7%	19,1%	19,8%	18,6%	17,6%
	iets beter	12,1%	11,2%	13,0%	10,1%	7,7%
	duidelijk beter	2,2%	2,2%	1,4%	1,2%	1,5%
	weet het niet	10,2%	11,7%	11,7%	10,8%	9,3%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	19,9%	13,7%	12,8%	17,2%	20,7%
	iets slechter	31,0%	31,3%	28,2%	28,8%	31,3%
	hetzelfde gebleven	29,9%	33,9%	36,5%	33,7%	31,8%
	iets beter	7,8%	8,6%	9,5%	8,7%	5,7%
	duidelijk beter	0,8%	0,7%	0,7%	0,4%	0,3%
	weet het niet	10,6%	11,8%	12,3%	11,2%	10,3%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	0,3%	0,8%	0,9%	0,3%	0,9%
	vrijwel gelijk gebleven	2,9%	3,6%	5,6%	5,6%	3,7%
	zwak gestegen	7,2%	12,7%	14,1%	12,8%	12,7%
	matig gestegen	25,4%	31,6%	30,3%	33,0%	31,5%
	sterk gestegen	56,1%	43,4%	40,4%	40,2%	42,9%
	weet het niet	8,1%	7,9%	8,8%	8,2%	8,3%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	1,3%	3,2%	3,0%	3,1%	3,0%
	gelijk blijven	10,2%	15,6%	19,6%	17,5%	16,6%
	minder stijgen	18,6%	24,5%	25,9%	25,6%	23,9%
	eventueel stijgen	44,7%	36,4%	33,0%	36,2%	37,1%
	sterker stijgen	16,2%	9,6%	7,9%	7,9%	9,9%
	weet het niet	9,0%	10,7%	10,7%	9,7%	9,6%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	0,9%	0,7%	0,8%	0,5%	0,6%
	Licht gestegen	19,2%	17,2%	11,9%	6,9%	5,0%
	Hetzelfde gebleven	36,3%	37,0%	38,0%	29,8%	21,0%
	Licht gedaald	13,0%	12,6%	16,8%	31,1%	40,0%
	Sterk gedaald	2,1%	2,1%	2,0%	5,6%	10,9%
	Weet het niet	28,4%	30,4%	30,4%	26,0%	22,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	2,2%	1,6%	1,1%	0,7%	0,7%
	Licht stijgen	43,1%	37,9%	29,0%	20,0%	15,0%
	Blijft hetzelfde	25,0%	27,9%	36,3%	39,4%	41,6%
	Licht dalen	2,8%	3,0%	4,9%	14,8%	18,9%
	Sterk dalen	0,2%	0,2%	0,1%	0,3%	0,8%
	Weet het niet	26,8%	29,4%	28,6%	24,8%	23,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.8 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKT BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	6,1%	8,3%	7,7%	8,2%	10,0%
	iets slechter	14,9%	22,3%	19,9%	22,8%	23,4%
	hetzelfde gebleven	33,7%	33,7%	37,1%	35,5%	38,4%
	iets beter	34,6%	26,9%	26,4%	24,4%	20,4%
	duidelijk beter	6,7%	4,6%	4,5%	5,2%	3,6%
	weet het niet	4,0%	4,3%	4,4%	3,9%	4,2%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	7,2%	8,9%	7,2%	8,9%	11,2%
	iets slechter	21,1%	29,0%	24,4%	27,7%	34,1%
	hetzelfde gebleven	43,7%	41,0%	46,2%	44,6%	40,2%
	iets beter	20,6%	15,1%	14,8%	12,9%	9,1%
	duidelijk beter	2,1%	1,0%	1,4%	0,9%	0,4%
	weet het niet	5,2%	5,1%	6,0%	5,1%	5,0%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	1,5%	1,4%	1,2%	1,7%	3,6%
	Enigszins stijgen	12,8%	14,2%	14,1%	18,6%	25,6%
	Gelijk blijven	38,3%	39,7%	38,7%	39,6%	39,4%
	iets dalen	37,0%	33,9%	35,5%	31,1%	22,9%
	Duidelijk dalen	4,5%	3,4%	3,1%	2,8%	2,7%
	Weet het niet	5,8%	7,5%	7,5%	6,2%	5,8%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	6,9%	8,1%	8,4%	9,2%	7,8%
	iets slechter	23,9%	26,1%	25,3%	24,0%	24,9%
	hetzelfde gebleven	47,6%	44,1%	43,9%	50,4%	48,6%
	iets beter	17,7%	17,3%	17,3%	12,9%	13,7%
	duidelijk beter	2,7%	3,2%	3,9%	2,5%	3,7%
	weet het niet	1,1%	1,2%	1,3%	1,1%	1,2%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	6,8%	7,9%	6,8%	8,0%	7,5%
	iets slechter	26,2%	27,8%	25,3%	26,8%	28,9%
	hetzelfde gebleven	46,3%	44,9%	47,6%	49,0%	46,1%
	iets beter	15,5%	14,9%	14,3%	11,9%	12,3%
	duidelijk beter	2,3%	2,1%	2,9%	2,0%	2,5%
	weet het niet	2,9%	2,4%	3,0%	2,3%	2,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.9 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN EIGEN HUIS MARKTINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	89,5	88,2	89,4	94,2	96,5
	iets slechter	98,0	94,9	95,8	100,3	103,0
	hetzelfde gebleven	106,0	102,3	103,9	106,7	109,3
	iets beter	124,5	121,1	119,0	124,1	128,5
	duidelijk beter	145,4	143,2	141,8	141,0	146,2
	weet het niet	107,2	102,0	108,7	115,0	123,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	86,1	85,2	85,3	89,9	93,6
	iets slechter	97,9	92,6	95,4	98,1	102,9
	hetzelfde gebleven	106,5	104,7	104,0	108,2	110,4
	iets beter	127,9	119,8	116,5	121,4	122,5
	duidelijk beter	156,8	153,8	142,5	148,0	154,1
	weet het niet	101,7	102,4	106,5	118,6	121,4
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	75,2	70,0	71,1	73,2	71,4
	vrijwel gelijk gebleven	78,4	78,6	78,9	80,2	81,5
	zwak gestegen	90,6	86,9	90,5	93,0	94,9
	matig gestegen	100,6	99,5	101,4	103,5	104,3
	sterk gestegen	104,2	105,3	106,1	109,6	111,7
	weet het niet	82,8	88,5	111,4	87,7	100,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	80,9	77,2	75,2	82,2	80,6
	gelijk blijven	89,1	87,2	89,4	92,8	94,3
	minder stijgen	96,2	95,6	99,2	100,9	102,9
	eventueel stijgen	104,1	105,8	108,0	110,3	111,7
	sterker stijgen	108,8	110,6	107,4	109,7	111,5
	weet het niet	83,0	101,0	100,6	94,5	110,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	81,6	81,5	91,3	95,6	81,1
	Licht gestegen	91,4	88,2	88,8	87,5	87,9
	Hetzelfde gebleven	99,6	97,5	97,7	97,7	97,3
	Licht gedaald	111,7	111,4	111,3	111,1	109,8
	Sterk gedaald	123,5	128,2	126,0	120,9	122,2
	Weet het niet	105,7	102,7	100,6	98,7	96,8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	88,9	76,7	82,6	77,1	83,5
	Licht stijgen	94,6	92,4	92,2	92,1	93,6
	Blijft hetzelfde	107,1	104,6	103,6	103,8	104,9
	Licht dalen	121,1	121,1	118,5	117,8	118,7
	Sterk dalen	129,0	131,9	137,7	140,1	125,5
	Weet het niet	107,4	103,8	102,8	101,8	99,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.10 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN EIGEN HUIS MARKTINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	96,3	87,0	87,3	81,6	81,9
	iets slechter	102,3	95,5	99,0	96,1	91,0
	hetzelfde gebleven	100,1	97,5	98,4	99,3	91,6
	iets beter	109,8	107,3	109,1	103,5	95,5
	duidelijk beter	116,4	124,9	126,4	108,1	105,5
	weet het niet	93,1	80,2	86,1	87,7	85,6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	90,3	78,4	78,7	75,7	73,0
	iets slechter	101,0	94,1	95,0	92,2	90,4
	hetzelfde gebleven	104,0	97,4	101,7	97,6	92,5
	iets beter	115,0	114,4	114,6	107,8	105,6
	duidelijk beter	141,0	147,7	132,4	109,4	105,0
	weet het niet	93,4	85,1	84,7	90,3	90,9
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	77,2	94,4	84,7	93,0	79,4
	vrijwel gelijk geble- ven	93,8	89,7	96,9	96,5	86,8
	zwak gestegen	97,8	92,3	95,6	93,8	87,6
	matig gestegen	102,2	95,2	99,4	95,8	88,8
	sterk gestegen	102,0	96,4	96,1	89,2	89,0
	weet het niet	88,1	82,0	89,1	88,8	86,2
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	99,1	87,9	90,9	93,6	85,1
	gelijk blijven	96,3	93,4	98,1	94,3	90,9
	minder stijgen	101,1	95,9	100,1	94,9	89,4
	eventueel stijgen	103,5	97,9	99,8	94,1	90,4
	sterker stijgen	98,4	87,6	81,5	78,5	76,7
	weet het niet	91,2	86,0	84,9	86,4	86,7
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	78,8	77,3	87,4	93,4	86,7
	Licht gestegen	102,0	97,6	99,1	89,8	92,8
	Hetzelfde gebleven	101,5	96,1	97,2	95,9	89,0
	Licht gedaald	106,5	100,8	100,3	92,9	88,8
	Sterk gedaald	106,6	97,0	101,0	85,8	88,7
	Weet het niet	95,3	87,2	92,1	89,8	85,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	95,0	79,1	77,3	83,4	88,3
	Licht stijgen	101,9	96,8	97,3	89,6	85,4
	Blijft hetzelfde	103,8	98,2	99,7	95,9	89,2
	Licht dalen	98,9	98,4	99,8	92,0	91,7
	Sterk dalen	76,4	50,5	81,9	82,7	83,5
	Weet het niet	95,5	87,4	91,5	89,6	86,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.11 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN EIGEN HUIS MARKTINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	92,4	87,0	88,3	88,1	89,4
	iets slechter	99,8	94,9	97,1	98,1	96,9
	hetzelfde gebleven	102,9	100,2	101,0	103,0	100,9
	iets beter	117,3	114,2	114,2	114,2	112,9
	duidelijk beter	130,9	133,8	136,3	124,3	126,8
	weet het niet	109,4	94,2	96,6	100,0	100,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	87,6	81,2	81,9	83,0	83,4
	iets slechter	99,3	93,1	94,9	95,1	96,7
	hetzelfde gebleven	105,1	101,0	102,7	103,1	101,8
	iets beter	121,2	116,8	115,5	115,1	114,9
	duidelijk beter	149,2	150,3	137,8	127,8	131,7
	weet het niet	108,1	100,1	95,7	102,3	105,3
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	75,8	82,4	77,4	85,9	72,1
	vrijwel gelijk geble- ven	86,1	83,2	87,8	88,0	84,5
	zwak gestegen	93,8	89,3	92,9	93,4	91,2
	matig gestegen	101,6	97,5	100,5	100,0	97,3
	sterk gestegen	103,5	101,4	101,6	99,9	101,2
	weet het niet	90,1	86,6	95,2	90,4	86,8
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	89,1	82,0	82,3	88,1	82,2
	gelijk blijven	92,9	90,2	93,5	93,5	92,6
	minder stijgen	98,9	95,8	99,7	98,3	96,5
	eventueel stijgen	104,2	102,2	104,1	102,5	101,8
	sterker stijgen	104,2	99,9	95,1	94,9	95,2
	weet het niet	90,2	92,4	89,9	87,7	91,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	80,3	79,7	89,3	94,7	82,3
	Licht gestegen	96,2	92,6	93,4	88,5	90,0
	Hetzelfde gebleven	100,6	96,8	97,6	96,8	93,5
	Licht gedaald	109,5	106,8	106,1	102,7	100,2
	Sterk gedaald	115,8	114,5	114,4	104,9	106,8
	Weet het niet	101,4	95,2	96,7	93,9	90,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	91,7	78,6	79,5	80,8	84,6
	Licht stijgen	98,0	94,4	94,4	90,9	89,7
	Blijft hetzelfde	105,5	101,7	101,8	100,2	97,7
	Licht dalen	110,9	111,3	110,0	106,1	106,2
	Sterk dalen	104,5	94,9	111,9	116,4	106,4
	Weet het niet	102,7	96,0	97,6	94,9	92,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	95,3	90,7	95,8	98,2	99,7
	iets slechter	95,8	96,4	95,7	100,6	102,6
	hetzelfde gebleven	99,7	98,0	99,6	102,4	105,2
	iets beter	104,5	103,0	102,9	106,6	108,8
	duidelijk beter	106,3	114,6	116,7	108,0	116,2
	weet het niet	100,9	96,9	96,2	108,2	103,8
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	93,6	90,7	92,4	99,3	100,6
	iets slechter	96,3	95,4	96,6	99,1	103,2
	hetzelfde gebleven	101,6	99,4	100,2	104,2	105,3
	iets beter	106,7	108,0	107,1	108,8	115,6
	duidelijk beter	114,1	134,0	121,4	109,4	125,5
	weet het niet	95,0	100,0	102,2	109,0	109,4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	95,8	94,6	99,7	103,4	104,2
	Enigszins stijgen	99,3	96,1	101,2	101,2	104,9
	Gelijk blijven	101,2	97,6	98,9	103,3	104,8
	iets dalen	101,7	101,9	100,8	103,7	106,7
	Duidelijk dalen	103,0	107,5	105,1	107,8	101,3
	Weet het niet	99,7	99,3	102,6	103,2	106,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	94,5	94,1	98,2	100,2	100,7
	iets slechter	98,9	97,0	97,5	101,1	104,8
	hetzelfde gebleven	100,9	98,8	100,1	103,4	105,3
	iets beter	105,3	104,8	103,6	107,2	107,6
	duidelijk beter	112,9	105,6	108,0	106,8	109,5
	weet het niet	98,9	101,3	98,2	100,9	91,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	96,5	94,2	93,2	100,1	98,6
	iets slechter	98,4	96,2	97,3	101,1	104,7
	hetzelfde gebleven	101,3	99,9	100,8	103,2	105,7
	iets beter	105,1	105,0	105,0	108,4	108,4
	duidelijk beter	116,1	107,6	109,9	106,9	112,3
	weet het niet	96,5	91,6	97,4	108,8	93,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	41,6	40,7	43,2	40,1	42,4
	iets slechter	69,3	71,1	72,0	70,1	69,0
	hetzelfde gebleven	98,1	96,2	97,5	95,5	93,8
	iets beter	119,2	119,8	120,0	117,7	114,4
	duidelijk beter	141,2	142,7	147,9	132,8	135,7
	weet het niet	92,4	86,2	100,2	94,7	85,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,3	39,9	38,8	39,0	44,5
	iets slechter	77,7	77,1	75,0	74,8	75,0
	hetzelfde gebleven	104,7	102,6	103,1	101,2	101,1
	iets beter	130,0	132,5	132,0	131,2	129,4
	duidelijk beter	158,1	165,9	162,4	148,3	173,1
	weet het niet	99,3	92,7	102,6	100,1	95,7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	39,3	34,8	39,2	37,3	32,2
	Enigszins stijgen	76,2	69,4	75,0	72,0	72,9
	Gelijk blijven	95,4	91,0	92,2	89,8	90,9
	iets dalen	114,9	110,4	111,6	109,6	108,8
	Duidelijk dalen	132,9	127,5	130,9	121,3	98,8
	Weet het niet	79,7	76,0	75,2	83,7	90,6
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49,2	44,8	49,6	44,0	39,1
	iets slechter	78,4	72,8	76,7	74,5	69,9
	hetzelfde gebleven	105,9	100,3	101,6	99,8	93,8
	iets beter	128,4	125,4	125,0	123,2	118,1
	duidelijk beter	146,9	145,7	145,3	140,7	131,2
	weet het niet	120,2	100,6	81,2	81,5	110,8
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,1	42,3	42,6	40,4	39,6
	iets slechter	80,6	75,4	75,7	74,4	70,3
	hetzelfde gebleven	107,2	102,0	103,8	101,4	97,2
	iets beter	130,3	127,5	126,3	124,8	117,6
	duidelijk beter	148,6	153,5	141,6	136,7	139,5
	weet het niet	100,7	81,3	86,8	83,7	85,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2019 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	68,0	66,8	71,1	69,8	71,5
	iets slechter	83,2	84,0	84,1	86,4	86,3
	hetzelfde gebleven	99,3	97,4	98,5	99,0	99,6
	iets beter	111,9	110,9	111,4	111,9	111,8
	duidelijk beter	122,6	128,1	131,2	119,8	125,2
	weet het niet	97,6	95,4	96,4	101,4	96,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	68,7	66,2	67,5	70,2	73,1
	iets slechter	87,9	86,5	86,1	87,8	89,5
	hetzelfde gebleven	103,5	101,2	101,7	102,8	103,3
	iets beter	117,7	119,9	119,4	119,6	122,6
	duidelijk beter	134,9	149,0	140,0	127,7	147,8
	weet het niet	96,7	96,7	102,9	103,6	103,7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	66,3	65,4	67,7	71,3	68,6
	Enigszins stijgen	88,6	82,7	88,2	87,1	89,6
	Gelijk blijven	98,6	94,7	95,6	97,0	97,9
	Iets dalen	108,4	106,0	106,2	106,5	107,9
	Duidelijk dalen	117,9	117,1	117,0	114,2	101,2
	Weet het niet	91,0	88,7	90,4	91,5	95,8
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	72,5	70,6	75,8	72,6	71,5
	iets slechter	89,3	85,6	87,5	88,4	87,9
	hetzelfde gebleven	103,5	99,8	100,8	101,7	99,8
	iets beter	116,8	114,6	113,8	114,6	113,0
	duidelijk beter	129,3	124,5	125,6	123,1	120,3
	weet het niet	106,8	99,2	86,0	92,8	92,8
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	72,6	69,6	69,6	71,0	70,4
	iets slechter	90,3	86,5	86,6	88,6	88,1
	hetzelfde gebleven	104,3	101,1	102,4	102,3	101,6
	iets beter	117,6	115,5	115,3	116,3	113,1
	duidelijk beter	130,6	130,1	124,3	120,4	125,0
	weet het niet	100,8	86,2	92,8	98,3	89,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuisgeneidheid

TABEL 3.15 VERHUISGENEIDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	9,4%	8,3%	9,9%	7,5%	10,6%
	Ja, misschien	21,1%	22,6%	22,6%	21,5%	18,0%
	Nee, waarschijnlijk niet	31,7%	30,3%	28,8%	29,1%	30,1%
	Nee, zeker niet	37,8%	38,8%	38,7%	41,9%	41,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	38,3%	39,1%	33,3%	37,7%	37,7%
	Koop	45,9%	46,2%	51,5%	46,4%	47,0%
	Geen voorkeur	15,8%	14,8%	15,3%	15,9%	15,3%
Gewenste type woning	Eengezins	27,4%	31,6%	28,0%	29,7%	30,6%
	Flat, appartement, etagewoning	40,5%	36,9%	39,1%	42,1%	31,0%
	Weet niet/geen voorkeur	32,1%	31,5%	33,0%	28,2%	38,4%

TABEL 3.17 WAAROM VORKEUR HUURWONING (V28) (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018	1e kwartaal 2019	2e kwartaal 2019	3e kwartaal 2019	4e kwartaal 2019
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	54,7%	57,4%	61,2%	60,8%	55,5%
	+	45,3%	42,6%	38,8%	39,2%	44,5%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	74,2%	78,3%	76,5%	80,9%	68,5%
	+	25,8%	21,7%	23,5%	19,1%	31,5%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	95,5%	92,1%	95,1%	96,1%	95,6%
	+	4,5%	7,9%	4,9%	3,9%	4,4%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	80,4%	84,2%	85,5%	84,7%	83,9%
	+	19,6%	15,8%	14,5%	15,3%	16,1%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	85,4%	83,2%	83,5%	87,1%	81,8%
	+	14,6%	16,8%	16,5%	12,9%	18,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	76,5%	75,0%	72,6%	74,8%	77,7%
	+	23,5%	25,0%	27,4%	25,2%	22,3%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	96,0%	91,8%	95,7%	96,9%	94,4%
	+	4,0%	8,2%	4,3%	3,1%	5,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	96,1%	93,5%	94,4%	95,8%	94,9%
	+	3,9%	6,5%	5,6%	4,2%	5,1%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	91,7%	92,3%	88,6%	93,5%	86,1%
	+	8,3%	7,7%	11,4%	6,5%	13,9%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	54,9%	63,1%	63,5%	56,3%	63,9%
	+	45,1%	36,9%	36,5%	43,7%	36,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

TABEL 3.18 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2018 Count Per- cent	1e kwartaal 2019 Count Per- cent	2e kwartaal 2019 Count Per- cent	3e kwartaal 2019 Count Per- cent	4e kwartaal 2019 Count Per- cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,3%	14,4%	15,9%	16,2%	14,9%
	Nee	85,7%	85,6%	84,1%	83,8%	85,1%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	8,2%	8,4%	9,9%	7,5%	6,9%
	2 - 5 jaar	12,7%	10,7%	14,8%	12,8%	12,8%
	5 - 10 jaar	10,4%	12,5%	12,4%	12,0%	13,6%
	10 jaar en langer	68,7%	68,4%	63,0%	67,6%	66,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

Bijlage A **Weging**

De Eigen Huis Marktindicator verschaft actuele informatie over de opvattingen van huishoudens over de koopwoningmarkt. Ook worden veranderingen in de stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt in beeld gebracht.

Voor de Eigen Huis Marktindicator wordt onderscheid gemaakt naar drie hoofdgroepen van woonconsumenten: eigenaarbewoners, huurders en inwonenden. Voor alle drie de hoofdgroepen geldt dat men wel of niet verhuisgeneigd kan zijn. De niet-verhuisgeneigde inwonenden vormen geen doelgroep voor de constructie van de Eigen Huis Marktindicator. Dit resulteert uiteindelijk dus in vijf clusters van huishoudens.

Om betrouwbare en nauwkeurige uitspraken per afzonderlijk cluster te kunnen doen, moet er binnen ieder cluster een voldoende aantal enquêtes worden afgenomen. Indien geen rekening zou worden gehouden met een dergelijk minimaal aantal enquêtes, zouden alleen betrouwbare uitspraken voor de totale groep Nederlandse huishoudens mogelijk zijn.

Clusters en aantal interviews per kwartaal

Cluster	Aantal interviews
<i>Huiseigenaren</i>	
1. niet georiënteerd	400
2. wel georiënteerd	400
<i>Huurders</i>	
3. niet georiënteerd	400
4. wel georiënteerd	400
<i>Starters</i>	
5. wel georiënteerd	200
Totaal	1800

De steekproefaantallen zijn, door de eis van een minimaal aantal enquêtes per cluster, niet representatief voor de verdeling van deze groepen huishoudens in de totale Nederlandse bevolking.

Tot en met het eerste kwartaal van 2012 werd daarom per meting (maand) deze verdeling 'hersteld' met behulp van informatie uit het WoON 2009. Per cluster werd het aantal respondenten met een vastgestelde factor gewogen. Hierdoor ontstond een verdeling naar clusters in het databestand van de Eigen Huis Marktindicator, die overeenkwam met de verdeling voor geheel Nederland.

Nadeel van deze werkwijze was dat niet alleen de verdeling over de drie hoofdgroepen (eigenaren, huurders en starters) vastlag, maar ook de verhuisgeneigdheid. Met ingang van het tweede kwartaal van 2012 is de werkwijze daarom aangepast.

Het wegen naar de drie hoofdgroepen verloopt nog steeds op dezelfde wijze, dat wil zeggen naar rato van hun aandeel in het WoON 2009 (inmiddels WoON 2015). Voor de weging naar verhuisgeneigdheid wordt nu echter gebruik gemaakt van informatie uit de enquêtes. Bij de enquêtering worden namelijk eerst enkele vragen gesteld om te bepalen in welk van de vijf clusters een respondent thuishoort. De enquête wordt daarna alleen vervolgd als het benodigde aantal enquêtes in dat cluster nog niet is bereikt. De verhuisgeneigdheid in elk van de drie hoofdgroepen wordt nu maandelijks bepaald op basis van de enquêtebestanden van de afgelopen drie maanden, inclusief de afgebroken interviews (afgebroken omdat het vereiste aantal enquêtes in dat cluster al was bereikt).

Inwonende starters zijn in het WoON moeilijk te traceren. Ook worden in principe alleen verhuisge-
neigde inwonenden ondervraagd. Toch is er feitelijk een beperkt aantal inwonende 'blijvers' onder-
vraagd. Deze krijgen dezelfde weegfactor mee als de inwonende starters.

Onderstaande tabel laat het resultaat van de nieuwe wegingsprocedure voor de afgelopen drie maan-
den zien.

Weging Eigen Huis Marktindicator

Drienzestigste peiling (vierde kwartaal 2019)

	WoON 2015 aantal huishoudens	Oktober			November			December		
		verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	4344503		274	1,02		273	0,99		275	1,00
Eigenaar wel op zoek		23,9%	88	0,99	24,7%	89	1,00	23,3%	71	1,17
Huurder niet op zoek	3231019		211	0,96		179	1,08		191	0,99
Huurder wel op zoek		25,9%	88	0,80	27,8%	74	1,00	29,0%	76	1,01
Inwonende blijver		59,9%	8	2,61	63,8%	26	0,78	61,6%	32	0,79
Inwonende starter	433775	61,6%	14	2,61	59,8%	46	0,78	59,2%	45	0,79
totaal starters			22	2,61		72	0,78		77	0,79
Totaal	8009297		683			687			690	

Bijlage B **Constructie van de Eigen Huis indicatoren**

Constructie van de Eigen Huis Marktindicator

Het centrale deel van de in te vullen vragenlijst gaat over de omstandigheden op de koopwoningmarkt en de economische omstandigheden, zoals die door de respondent ervaren worden.

De mening over de koopwoningmarkt wordt vastgesteld aan de hand van een zestal vragen:

- de algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden;
- de koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden.

Op elk van deze zes vragen zijn, naast een 'weet het niet' categorie, vijf stemmingsantwoorden mogelijk: sterk negatief, enigszins negatief, neutraal, enigszins positief, sterk positief. (zie ook tabel 2.23) De hierbij behorende scores bedragen respectievelijk 0, 50, 100, 150 en 200.

Per respondent wordt de gemiddelde scores op de vragen bepaald, mits de respondent op minimaal vier vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven (aan de vragen waarop 'weet het niet' is geantwoord, wordt impliciet de gemiddelde stemming op de wel beantwoorde vragen toegekend). Alle vragen tellen even zwaar mee bij het bepalen van de individuele stemming over de koopwoningmarkt.

De waarde van de Eigen Huis Marktindicator is vervolgens bepaald door het gemiddelde te berekenen van de scores van alle respondenten. De Eigen Huis Marktindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de omstandigheden op de koopwoningmarkt.

Constructie van de Eigen Huis Conjunctuurindicator en de Eigen Huis Algemene Indicator

Over de economische omstandigheden worden vijf vragen gesteld:

- de algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden.
-

Op dezelfde wijze als hierboven beschreven, is op basis van de antwoorden op deze vijf vragen over de economische omstandigheden (zie ook tabel 2.24) de Eigen Huis Conjunctuurindicator geconstrueerd. De respondenten zijn in deze berekeningen meegenomen, indien men op minimaal drie van de vijf vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven.

Ook de Eigen Huis Conjunctuurindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de algemene economische omstandigheden.

Door per respondent de gemiddelde score op alle elf vragen te bepalen en vervolgens het gemiddelde over deze scores van alle respondenten te berekenen, wordt ook de Eigen Huis Algemene Indicator

verkregen. Deze algemene indicator is dus gebaseerd op de antwoorden van de respondenten, die ook in beide deelindicatoren zijn opgenomen.

Voor alle drie de indicatoren geldt dat een waarde boven de '100' wijst op een gemiddeld (meer of minder) positieve stemming onder de Nederlandse woonconsumenten, een waarde onder de '100' wijst op een gemiddeld (meer of minder) negatieve stemming.

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl