OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde

Eindrapport

Regionale verschillen in de Eigen Huis Marktindicator

Harry Boumeester
m.m.v. Cor Lamain

TU Delft Delft University of Technology

Challenge the future

Regionale verschillen in de Eigen Huis Marktindicator

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
Directie Kennis en Verkenningen
Turfmarkt 147
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Auteurs:
Dr. H. Boumeester
m.m.v. dhr. C. Lamain

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
http://www.otb.bk.tudelft.nl

© Copyright 2014 by OTB - Research for 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

2 Regionale differentiatie in het vertrouwen in de koopwoningmarkt..... 3

2.1 Doelstelling 3

2.2 Onderzoeksvragen en -opzet 3

3 Regionale verschillen in de Eigen Huis Marktindicator 5

4 Mogelijke oorzaken voor regionale verschillen..... 10

4.3 Multivariate analyse van de regionale verschillen 12

5 Conclusies..... 15

Bijlage A Dekkingsgraad en Eigen Huis Marktindicator naar regio's..... 17

Bijlage B Kenmerken respondenten en woningmarkt-omstandigheden naar regionale indeling..... 21

1 Inleiding

Het OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving heeft in opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) in het tweede kwartaal van 2004 de Eigen Huis Marktindicator (EHM) ontwikkeld om te voorzien in de behoefte aan een instrument, dat de gevoelstemperatuur op de koop-woningenmarkt meet. De eerste peiling van de EHM is destijds op 7 juli 2004 gepresenteerd. De VEH beoordeelt de EHM als een belangrijke en noodzakelijke aanvulling op de vele cijfers die al beschikbaar zijn over de koopwoningmarkt en heeft daarom de Eigen Huis Marktindicator op kwartaalbasis gecontinueerd tot en met het 1e kwartaal 2015.
Het Onderzoeksinstituut OTB is verantwoordelijk geweest voor de ontwikkeling van deze stemmingsmeter voor de koopwoningmarkt en voor alle daarop volgende kwartaalpeilingen in de jaren 2004 tot en met 2014. Na het tweede kwartaal 2014 is er de beschikking over meetresultaten voor 41 kwartalen, of wel 123 maanden.
In toenemende mate worden de resultaten van de Marktindicator ook door andere partijen gezien of gebruikt om de stemming onder woonconsumenten over de koopwoningmarkt te duiden. Maar eveneens neemt het aantal vragen toe, naar de waarde van het instrument voor beschrijvende, verklarende of zelfs voorspellende analyses in woningmarktonderzoek. Een nauwkeurig antwoord op deze vragen is vooralsnog niet te geven, omdat er tot op heden geen verdiepende studies naar de determinanten van het vertrouwen in de koopwoningmarkt zijn uitgevoerd. Hiervoor dient namelijk eerst een datareeks van voldoende lengte en met de benodigde variatie beschikbaar te zijn. Op dat punt zijn we nu wel aangekomen.
We weten wel dat het verloop van de score op de EH Marktindicator en het verloop van het aantal transacties op de markt van bestaande koopwoningen en op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de periode april 2004 – juni 2014 sterk correleren. In de eerste helft van 2014 is in opdracht van de VEH een beperkte evaluatie, een eerste snelle verkenning, uitgevoerd door het OTB. Daarin staat met name de samenhang centraal tussen de ontwikkeling van de scores op de EHM enerzijds en de ontwikkelingen van meer fundamentele economische factoren anderzijds.

In het voorjaar van 2013 hebben VEH, het Ministerie van BZK en het OTB besloten om meer samen te gaan werken met betrekking tot de Eigen Huis Marktindicator. Deze samenwerking bestaat uit het gezamenlijk optimaliseren van het meetinstrument en het gebruik van de meetresultaten. In dat kader heeft het Ministerie van BZK (Directie Kennis en Verkenningen) aan het OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving, de opdracht verleend om een nader onderzoek te verrichten naar de regionale verschillen in dit vertrouwen.
In het vervolg van deze beknopte notitie beschrijven we in hoofdstuk 2 doelstellingen en de centrale onderzoeksvragen van het onderzoek en de gehanteerde onderzoeksopzet. In hoofdstuk 3 worden de uitkomsten met betrekking tot de regionale verschillen in de gemiddelde score op de Marktindicator gepresenteerd. De resultaten van de analyses waarmee we de regionale verschillen hebben proberen te verklaren, worden in hoofdstuk 4 beschreven. De rapportage wordt afgesloten met de overall conclusies in hoofdstuk 5.

2 Regionale differentiatie in het vertrouwen in de koopwoningmarkt

2.1 Doelstelling

Het huidige steekproefkader van de Eigen Huis Marktindicator is gericht op het verkrijgen van meetresultaten op nationaal niveau. Bij de steekproeftrekking wordt alleen gestratificeerd naar woningmarktpositie (huurder, eigenaarbewoner en inwond lid huishouden) en wordt er vooraf geen rekening gehouden met de regionale spreiding van de respondenten. Hierdoor zijn de resultaten van de EHM niet op een betrouwbare manier te differentiëren naar een lager geografisch schaalniveau.
Twee van de drie pijlers van de EHM, de algemene koopsituatie en de koopprijsontwikkeling, kunnen echter wel een regionale component hebben (de derde pijler, de ontwikkeling van de hypotheekrente, kent geen regionale verschillen). We weten namelijk uit ervaring dat niet alle woningmarktgebieden in Nederland een vergelijkbare situatie op de (koop)woningmarkt hebben en dat de dynamiek in de tijd ook regionale verschillen laat zien.
Het vertrouwen in de koopwoningmarkt, zoals gemeten met de EHM, kan daarom ook regionaal gedifferentieerd zijn, waarmee echter geen rekening wordt gehouden in de huidige berekening van de gemiddelde score op de Marktindicator. Inzicht in, en een verklaring voor de eventuele regionale verschillen is daarom van belang in het kader van een verdere optimalisatie van het meetinstrument. Daarom is een nadere analyse uitgevoerd op basis van de meetresultaten voor de maanden oktober, november en december van 2013, waarin de respons tijdelijk verhoogd is geweest.

2.2 Onderzoeksvragen en -opzet

In het onderzoek staan de volgende onderzoekvragen centraal:
1. Zijn er regionale verschillen waarneembaar in het vertrouwen in de koopwoningmarkt?
2. Wat zijn hiervoor mogelijke verklaringen?
3. Geven de bevindingen aanleiding voor het aanpassen van de Eigen Huis Marktindicator

Om een nadere analyse naar regionale verschillen in het vertrouwen in de koopwoningmarkt te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk om het steekproefkader zodanig aan te passen dat bij de steekproeftrekking gestratificeerd kan worden naar woningmarktpositie en naar type woningmarktgebied. Concreet betekent dit allereerst dat de woningmarktgebieden in Nederland opgedeeld moeten worden naar een inhoudelijk zinvolle regio-indeling. Er is uiteindelijk besloten om twee verschillende regionale indelingen in de analyses te gebruiken.
Allereerst zijn woonplaatsen samengevoegd op basis van provincie en mate van stedelijkheid (weinig of niet-stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk en de G4). Dit resulteert in een indeling naar 39 regio's. Daarnaast is er een regionale indeling gemaakt op basis van de woningmarktgebieden zoals die door de NVM worden gehanteerd. Hierbij zijn NVM-gebieden samengevoegd, mits deze geografisch naast elkaar liggen en de woningmarktomstandigheden (geoperationaliseerd als de score op de NVM-Krapte-indicator) in het vierde kwartaal van 2013 onderling niet te sterk afwijken, om zodoende een voldoende aantal respondenten per gebied te krijgen. Dit heeft geresulteerd in een indeling naar 57 regio's.

Het aantal respondenten per type regio dient voldoende groot te zijn om tot betrouwbare waarden van de gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator per regio te komen en deze gemiddelde

score ook te kunnen differentiëren naar bij voorbeeld type woonconsument. Daarom is in de maanden oktober tot en met december 2013 de responsomvang verdrievoudigd, zodat er een databestand is verkregen met informatie over ruim 5.000 personen.

Om antwoord te kunnen geven op onderzoeksvraag 1 is per onderscheiden regio de gemiddelde score op de Marktindicator bepaald. De verschillen tussen de regio's zijn grafisch weergegeven en op significatie getoetst door middel van de statistische T-toetst. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten terug te vinden.

Om de verschillen tussen de regio's (onderzoeksvraag 2) te verklaren, hebben we eerst beschrijvende analyses uitgevoerd naar de bivariate samenhangen tussen kenmerken van de respondenten (typen huishoudens, leeftijdsklasse, inkomensniveau en woningmarktpositie) en woningmarktkarakteristieken (relatieve omvang koopsector, mate van dynamiek op de koopwoningmarkt) enerzijds en de gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator per regio anderzijds. De resultaten van deze exercitie worden in hoofdstuk 4 beschreven.

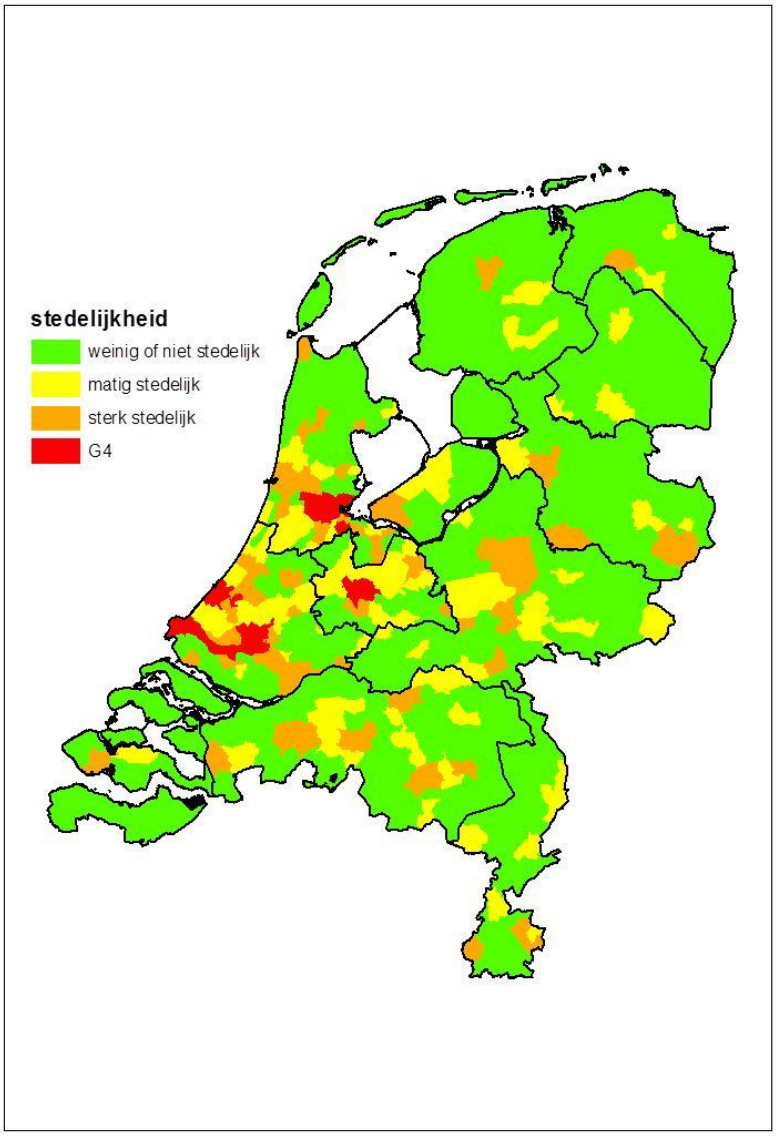
Of de eventuele regionale verschillen in het vertrouwen in de koopwoningmarkt een aanleiding vormen voor het aanpassen van de Eigen Huis Marktindicator (onderzoeksvraag 3), hangt af van de omvang van de verschillen, van de beoordeling of de verschillen het gevolg zijn van structureel andere regionale omstandigheden en van het uiteindelijke effect op de score op de EHM. De conclusies uit de analyses in beide onderzoeksfasen zullen het antwoord op deze onderzoeksvraag vormen (hoofdstuk 5).

3 Regionale verschillen in de Eigen Huis Marktindicator

3.1 Regionalisering op basis van stedelijkheid

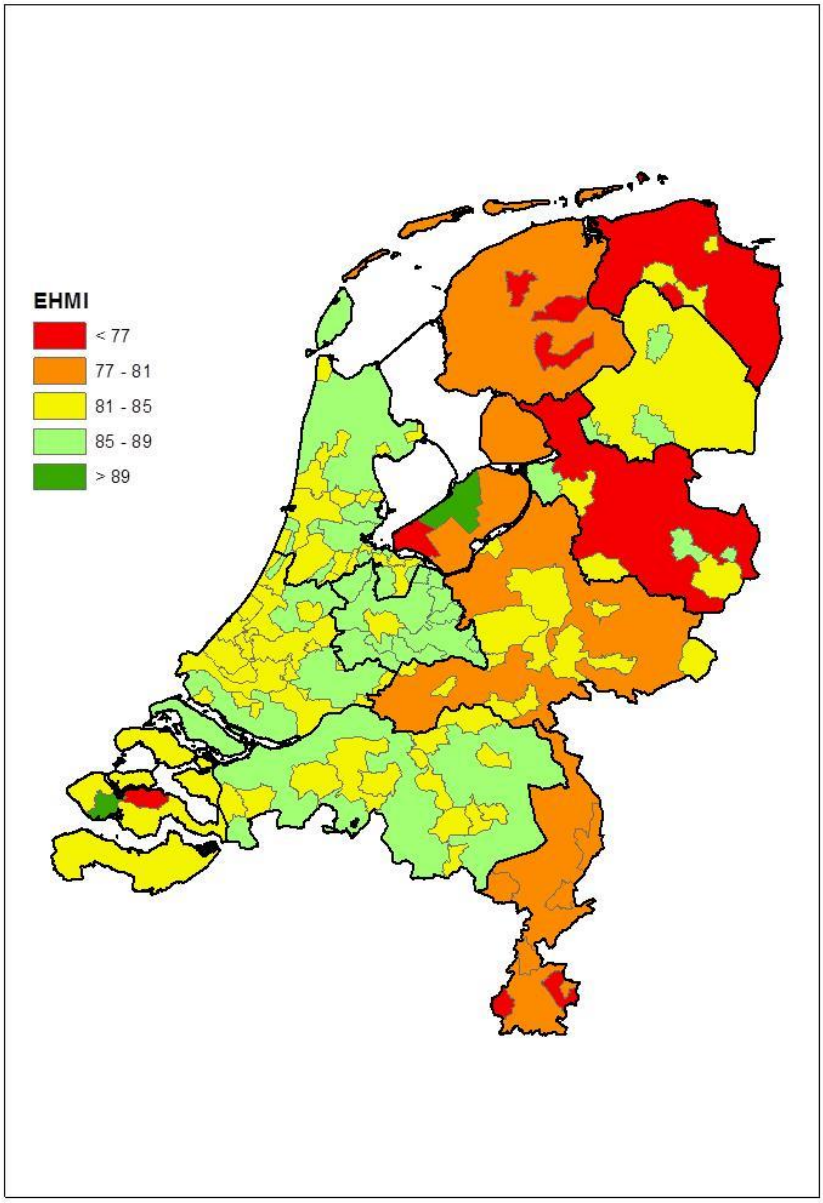
De woonplaatsen in Nederland van 2013 zijn samengevoegd op basis van provincie en mate van stedelijkheid (weinig of niet-stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk en de G4). Dit resulteert in een indeling naar 39 regio's. In bijlage A is een overzicht opgenomen met alle onderscheiden regio's en het aantal respondenten en de gemiddelde score op de Marktindicator per regio (zie tabellen B.1 en B.2). Daaruit blijkt dat in vijf van de onderscheiden regio's het minimaal gewenst aantal respondenten (30) niet beschikbaar is. In figuur 3.1 is de mate van stedelijkheid per regio grafisch weergegeven.

Figuur 3.1 Regionale indeling naar mate van stedelijkheid woonplaatsen, 2013



In figuur 3.2 is de mate van vertrouwen in de koopwoningmarkt weergegeven voor de onderscheiden regio's naar stedelijkheid. Hoe hoger de score op de Eigen Huis Marktindicator, des te groter dat vertrouwen in de betreffende regio blijkt te zijn in het vierde kwartaal van 2013. De voorkomende scores zijn daarbij in vijf klassen onderverdeeld. Uit figuur 3.2 blijkt dat Nederland globaal verdeeld kan worden in West en Oost. Met name de regio's in Noord-Oost Groningen en in Overijssel scoren beneden gemiddeld. In het noorden van Noord-Holland, Utrecht en in delen van Noord-Brabant is het vertrouwen in de koopwoningmarkt juist hoger dan het landelijk gemiddelde (82,8). De verdeling naar vertrouwen in de koopwoningmarkt en de mate van stedelijkheid blijkt zeker niet geheel parallel te lopen.

Figuur 3.2 Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar regio op basis van stedelijkheid woonplaatsen, in het vierde kwartaal 2013



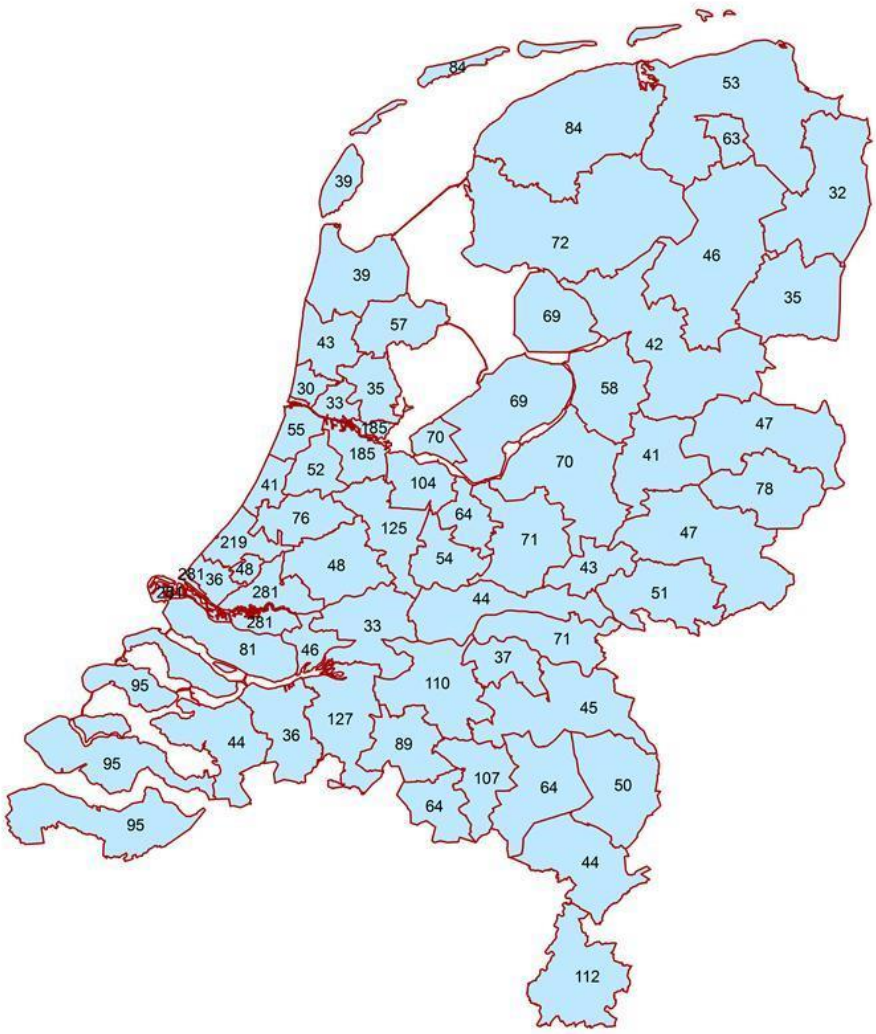
De spreiding in gemiddelde scores op de Marktindicator per regio is in het vierde kwartaal van 2013 overigens redelijk omvangrijk te noemen: van 72,3 in Zeeland/matig stedelijk tot 90,6 in Flevoland/matig stedelijk. Er zijn t-toetsen uitgevoerd op de gemiddelde scores van alle 741 mogelijke

combinaties van twee regio's. Daaruit blijkt dat toch slechts in 17% van de gevallen sprake is van een significant verschil tussen de gemiddelde scores. Niet verwonderlijk betreft het daarbij vooral de combinaties van de meest uiteen liggende regio's. In een grote meerderheid zijn de verschillen in gemiddelde scores dus niet significant verschillend.

3.2 Regionalisering op basis van NVM regio-indeling

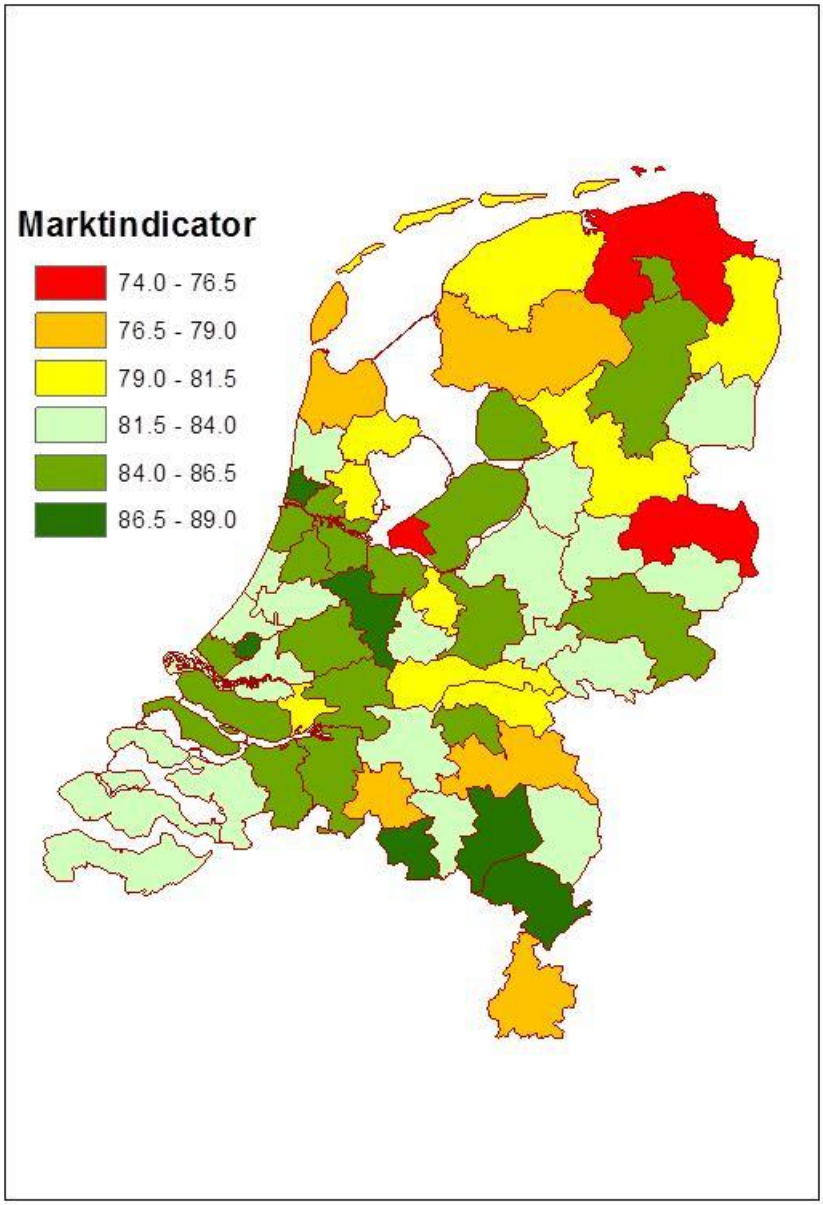
Er is ook een regionale indeling gemaakt op basis van de woningmarktgebieden, zoals die door de NVM worden gehanteerd. Hierbij zijn NVM-gebieden samengevoegd, mits deze geografisch naast elkaar liggen en de woningmarktomstandigheden (geoperationaliseerd als de score op de NVM-Krapte-indicator) in het vierde kwartaal van 2013 onderling niet te sterk afwijken, om zodoende een voldoende aantal respondenten (minimaal 30) per gebied te krijgen. Dit heeft geresulteerd in een indeling naar 57 regio's. In bijlage A is een overzicht opgenomen met alle onderscheiden regio's en het aantal respondenten en de gemiddelde score op de Marktindicator per regio. In figuur 3.3 is de uiteindelijke indeling naar regio's grafisch weergegeven.

Figuur 3.3 Regionale indeling op basis van samengevoegde NVM-regio's, 2013



In figuur 3.4 is de mate van vertrouwen in de koopwoningmarkt weergegeven voor de samengevoegde NVM-regio's. Hoe hoger de score op de Eigen Huis Marktindicator, des te groter dat vertrouwen in de betreffende regio blijkt te zijn in het vierde kwartaal van 2013. De voorkomende scores zijn daarbij in zes klassen onderverdeeld. Uit figuur 3.4 komt een veel gevarieerder beeld naar voren dan bij de spreiding naar mate van stedelijkheid, zoals in figuur 3.2 is terug te vinden. Nu blijken met name de regio's in Noord Nederland veelal beneden gemiddeld te scoren. Heel globaal is er een onderscheid aan te brengen tussen de Randstad en West-Brabant enerzijds en de meer periferie gelegen regio's anderzijds. Opmerkelijke uitzonderingen vormen de regio's Zuid-Oost Brabant en Weert/Roermond, waar het vertrouwen in de koopwoningmarkt tot de hoogste categorie blijkt te behoren en de score op de Marktindicator ver boven het landelijk gemiddelde (82,8) ligt.

Figuur 3.4 Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar samengevoegde NVM-regio's, in het vierde kwartaal 2013



De spreiding in gemiddelde scores op de Marktindicator per regio is in het vierde kwartaal van 2013 overigens kleiner, dan hiervoor bij de regio-indeling naar stedelijkheid is vastgesteld: van 74,9 in Almere tot 88,5 in Kennermerland. Wederom blijkt uit de uitgevoerde t-toetsen op de gemiddelde scores van alle 1596 mogelijke combinaties van twee regio's, dat voor een grote meerderheid de onderlinge verschillen niet significant zijn.

4 Mogelijke oorzaken voor regionale verschillen

In hoofdstuk 3 is vastgesteld dat de spreiding in de regionale gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator beperkt zijn en de verschillen tussen de regio's in een grote meerderheid van de gevallen niet significant zijn. Toch zijn er beschrijvende analyses uitgevoerd naar de bivariate samenhangen tussen kenmerken van de respondenten (typen huishoudens, leeftijdsklasse, inkomensniveau en woningmarktpositie) en woningmarktkarakteristieken (relatieve omvang koopsector, mate van dynamiek op de koopwoningmarkt) enerzijds en de gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator per regio anderzijds. De resultaten van deze exercities worden hieronder beschreven voor respectievelijk de regionale indeling naar mate van stedelijkheid (paragraaf 4.1) en de indeling op basis van de samengevoegde NVM-regio's (paragraaf 4.2). Daarnaast zijn er ook multivariate analyses uitgevoerd om na te gaan of de hoogte van de score per regio op de Marktindicator verklaard kan worden door meerdere kenmerken van de respondenten en kenmerken van de woningmarktomstandigheden gezamenlijk. De resultaten van deze analyses worden weergegeven in paragraaf 4.3.

4.1 Bivariate analyse regionale verschillen op basis van stedelijkheid

De (beperkte) regionale verschillen in de gemiddelde score op de Marktindicator kunnen natuurlijk veroorzaakt worden door verschillen in de samenstelling van de respondentengroep per regio. In dat geval zou het vertrouwen in de koopwoningmarkt zelf niet regionaal verschillen, maar de uitkomst zijn van een over- of ondervertegenwoordiging van bepaalde groepen respondenten.
Om dit na te kunnen gaan, zijn eerst per regio de respondenten verdeeld naar respectievelijk leeftijdsklasse, huishoudensamenstelling, inkomensklasse en naar positie op de woningmarkt. Vervolgens zijn de regio's gesorteerd van laagste naar hoogste score op de Marktindicator, waardoor mogelijke samenhang tussen huishoudenkenmerken en gemiddelde score inzichtelijk wordt. In de tabellen B.3 tot en met B.6 bijlage B is deze informatie weergegeven.
Door de substantiële afwijkingen boven en onder het landelijk gemiddelde (plus of min vijf procentpunten) te markeren, zou er in tabel B.3 een patroon waarneembaar moeten zijn als er inderdaad een verband bestaat tussen de hoogte van de score op de Marktindicator en de verdeling van de respondenten naar leeftijd. Dit blijkt evenwel niet het geval te zijn.
Met betrekking tot de huishoudensamenstelling is dezelfde werkwijze toegepast met een zelfde resultaat: geen duidelijk verband tussen type huishouden en gemiddelde score per regio (zie tabel B.4 in bijlage B).
Wanneer we de verdeling naar inkomensklasse per regio vergelijken met de gemiddelde score (zie tabel B.5 in bijlage B), dan lijkt er wel een globaal samenhang te bestaan. In de regio's met de hoogste scores, dus het meeste vertrouwen in de koopwoningmarkt, zijn de hoogste inkomensklassen vaker oververtegenwoordigd. De lagere inkomensklassen zijn juist vaker oververtegenwoordigd in de regio's met de laagste scores op de Marktindicator.
Ook naar woningmarktpositie lijkt er een zekere samenhang met de regionale scores op de Marktindicator te bestaan. In de veertien regio's met het meeste vertrouwen (met uitzondering van Amsterdam) zijn de eigenaarbewoners oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het tegengestelde verband (relatief minder eigenaarbewoners in de regio's met de laagste scores) is echter niet terug te vinden in tabel B.6 in bijlage B.

Over het geheel bezien lijken de verschillen tussen de regio's toch niet geheel vanuit de verschillen in kenmerken van de respondenten verklaard te kunnen worden. Daarom is ook nog nagegaan of de woningmarktomstandigheden per regio dusdanig verschillen, dat dit de mate van vertrouwen in de koopwoningmarkt zou kunnen beïnvloeden. In tabel B.7 in bijlage B is daartoe het aandeel van de koopsector in de bestaande woningvoorraad en het percentage verkochte koopwoningen per regio afgezet tegen de gemiddelde score op de Marktindicator. In de genoemde tabel is echter geen eenduidig patroon te ontdekken tussen de hoogste van de gemiddelde score per regio enerzijds en het aandeel koopwoningen of het aandeel verkochte koopwoningen anderzijds.

4.2 Bivariate analyse regionale verschillen op basis van NVM regio-indeling

De spreiding in de regionale verschillen in de gemiddelde score op de Marktindicator uitgaande van de indeling op basis van de samengevoegde NVM-regio's is zeer beperkt (van 74,9 tot 88,5). Desondanks is ook hiervoor nagegaan of deze verschillen samenhangen met de samenstelling van de respondentengroep per regio. In het geval van samenhang zou het vertrouwen in de koopwoningmarkt zelf niet regionaal hoeven te verschillen, maar de uitkomst zijn van een over- of ondervertegenwoordiging van bepaalde groepen respondenten.
Om dit na te kunnen gaan, zijn wederom per regio de respondenten verdeeld naar respectievelijk leeftijdsklasse, huishoudensamenstelling, inkomensklasse en naar positie op de woningmarkt. Vervolgens zijn de regio's gesorteerd van laagste naar hoogste score op de Marktindicator, waardoor mogelijke samenhang tussen huishoudenkenmerken en gemiddelde score inzichtelijk wordt. In de tabellen B.8 tot en met B.11 in bijlage B is deze informatie weergegeven.

Door de substantiële afwijkingen boven en onder het landelijk gemiddelde (plus of min vijf procentpunten) te markeren, zou er in tabel B.8 een patroon waarneembaar moeten zijn als er inderdaad een verband bestaat tussen de hoogte van de score op de Marktindicator en de verdeling van de respondenten naar leeftijd. Dit blijkt evenwel niet het geval te zijn.
Met betrekking tot de huishoudensamenstelling is dezelfde werkwijze toegepast met een zelfde resultaat: geen duidelijk verband tussen type huishouden en gemiddelde score per regio (zie tabel B.9 in bijlage B).
Wanneer we de verdeling naar inkomensklasse per regio vergelijken met de gemiddelde score (zie tabel B.10 in bijlage B), dan valt het volgende op. In de regio's met de hoogste scores, dus het meeste vertrouwen in de koopwoningmarkt, zijn de laagste inkomensklassen vaker ondervertegenwoordigd. Een tegenovergestelde samenhang is echter niet waarneembaar.
Tussen de verdeling van de respondenten naar woningmarktpositie en de regionale scores op de Marktindicator is op het eerste gezicht geen duidelijk patroon te herkennen, zo blijkt uit tabel B.11 in bijlage B. De oververtegenwoordiging of ondervertegenwoordiging van de eigenaarbewoners en huurders lijken random verdeeld over de onderscheiden regio's.

Net als bij de indeling op basis van stedelijkheid, blijken de verschillen in vertrouwen tussen de regio's nauwelijks tot niet verklaard te kunnen worden vanuit de verschillen in kenmerken van de respondenten. Daarom is ook nog nagegaan of de woningmarktomstandigheden per regio dusdanig verschillen, dat dit de mate van vertrouwen in de koopwoningmarkt zou kunnen beïnvloeden. In tabel B.12 in bijlage B is daartoe het aandeel van de koopsector in de bestaande woningvoorraad en het percentage verkochte koopwoningen per regio afgezet tegen de gemiddelde score op de Marktindicator. In de genoemde tabel is echter geen eenduidig patroon te ontdekken tussen de hoogste van de gemiddelde score per regio enerzijds en het aandeel koopwoningen of het aandeel verkochte koopwoningen anderzijds.

4.3 Multivariate analyse van de regionale verschillen

Als laatste fase van het onderzoek zijn een multipele regressie analyses, waarbij getracht wordt de (beperkte) verschillen in gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator te verklaren vanuit meerdere factoren (kenmerken van de respondenten en woningmarktomstandigheden) tegelijkertijd. Een dergelijke analyse leidt tot een regressiemodel, waaruit duidelijk wordt in welke mate de variantie in de gemiddelde score per regio verklaard kan worden vanuit de variantie in de in het model opgenomen verklarende variabelen. Er is een regressiemodel opgesteld voor de regionale verschillen op basis van de indeling naar mate van stedelijkheid en een model voor de regionale verschillen op basis van de samengevoegde NVM-regio's.

Voorafgaand aan de eigenlijke analyse, zijn eerst de beschikbare variabelen "optimaal geschaald" door middel van een regressieanalyse op respondentniveau (dus nog los van een regionale indeling). Dat wil zeggen dat categorieën (bijvoorbeeld leeftijdsklassen) die onderling weinig verschillen in relatie tot de score op de Marktindicator, worden samengevoegd. Daarnaast is vastgesteld welke variabelen en welke categorieën daarbinnen het sterkste verband vertonen met de score op de Marktindicator. Dit levert een lijst op met mogelijke verklarende factoren, die als input kan dienen voor de multiple regressie analyse op regionaal niveau.
Om op regionaal niveau de gemiddelde score op de Marktindicator aan de variabelen in deze lijst te kunnen koppelen, is voor elke categorie van iedere variabele afzonderlijk het procentuele aandeel van de respondenten in de desbetreffende regio bepaald. Deze fractie kan dan als verklarende variabele in de analyse worden gehanteerd. Een voorbeeld: van de respondenten in de regio 'Zeeland/matig stedelijk' is 6% inwonend, 35% huurder en 59% eigenaarbewoner (zie tabel B.6 in bijlage B). Dit resulteert dan in een variabele 'fractie inwonenden' (met waarde 0,06), een variabele 'fractie huurders' (met waarde 0,35) en een variabele 'fractie eigenaarbewoners' (met waarde 0,59).

De modelgegevens van het geschatte multiple regressiemodel met de regionale gemiddelde score op de Marktindicator als te verklaren variabele, zijn voor de regio-indeling op basis van stedelijkheid samengevat in tabel 4.1. Op basis van de gegevens over het vierde kwartaal van 2013 is er dus een inhoudelijk zinvol en statistisch betrouwbaar verklaringsmodel op te stellen, waaruit blijkt dat er wel een zeker verband is tussen vier kenmerken van de respondenten en de twee kenmerken van de woningmarktomstandigheden enerzijds en de regionale gemiddelde score op de Marktindicator anderzijds. Met uitzondering van het aandeel inwonenden zijn de coëfficiënten ook significant. Daarbij blijkt een groter aandeel 25-64 jarigen en een groter aandeel paren te leiden tot een lagere gemiddelde score (ofwel een negatief samenhang waar het negatieve teken voor de coëfficiënt op wijst). De overige variabelen kennen een positieve samenhang. Uit vergelijking van de gestandaardiseerde coëfficiënten (Beta) blijken het aandeel paren, het aandeel eigenaarbewoners en het aandeel verkochte koopwoningen de grootste invloed op het regionale vertrouwen te hebben. Met de verklarende variabelen in dit model kan circa 43% van de variantie in de regionale scores verklaard worden (R^2 = 0,43). Maar dit betekent ook dat ruim de helft van de verschillen in het vertrouwen in de koopwoningmarkt tussen de regio's dus door andere factoren wordt veroorzaakt of op toeval berust.

Tabel 4.1 Verklaringsmodel voor regionale gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator voor 39 regio's op basis van stedelijkheid, vierde kwartaal 2013

Variabele	Ongestandaardiseerde coëfficiënt B	Standaard fout	Gestandaardiseerde coëfficiënt Beta	t-waarde	Significantie
(Constant)	79.942	.855		93.518	.000
fractie leeftijd 25-64 jarigen	-15.971	.809	-.306	-19.738	.000
fractie inkomen >= 2000 euro	15.550	.652	.432	23.836	.000
fractie paren (met of zonder kinderen)	-17.193	.990	-.480	-17.365	.000
fractie inwonenden	1.905	2.315	.012	.823	.411
fractie eigenaarbewoners	14.515	1.114	.481	13.028	.000
fractie koopwoningen in voorraad	8.033	1.151	.281	6.976	.000
fractie verkochte koopwoningen	169.867	8.243	.499	20.607	.000
Model F = 429,80 (0,00)					
R^2 = 0,433					

De modelgegevens van het geschatte multiple regressiemodel met de regionale gemiddelde score op de Marktindicator als te verklaren variabele, zijn voor de regio-indeling op basis van samengevoegde NVM-regio's samengevat in tabel 4.2. Op basis van de gegevens over het vierde kwartaal van 2013 is er wederom een verklaringsmodel op te stellen, dat inhoudelijk zinvol en statistisch betrouwbaar is. Er is dus een zeker verband tussen vier kenmerken van de respondenten en de twee kenmerken van de woningmarktomstandigheden enerzijds en de regionale gemiddelde score op de Marktindicator anderzijds. De coëfficiënten zijn ook allemaal statistisch significant. Daarbij blijkt een groter aandeel 25-64 jarigen en een groter aandeel paren ook nu te leiden tot een lagere gemiddelde score. Maar ook het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad kent in dit model een negatieve samenhang. Uit vergelijking van de gestandaardiseerde coëfficiënten (Beta) blijken het aandeel huurders en het aandeel eigenaarbewoners de grootste invloed op het regionale vertrouwen te hebben. Met de verklarende variabelen in dit model kan circa 35% van de variantie in de regionale scores verklaard worden (R^2 = 0,347). Maar dit betekent ook dat 65% van de verschillen in het vertrouwen in de koopwoningmarkt tussen de regio's door andere factoren wordt veroorzaakt of op toeval berust.

Tabel 4.2 Verklaringsmodel voor regionale gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator voor 57 regio's op basis van samengevoegde NVM-regio's, vierde kwartaal 2013

Variabele	Ongestandaardiseerde coefficient B	Standaard fout	Gestandaardiseerde coefficient Beta	t-waarde	Significantie
(Constant)	72.588	1737		41.791	.000
fractie leeftijd 25-64 jarigen	-18.874	.773	-.370	-24.430	.000
fractie inkomen >= 2000 euro	9.294	.605	.242	15.355	.000
fractie paren (met of zonder kinderen)	-5.838	.768	-.152	-7.605	.000
fractie huurders	20.881	1.779	.621	11739	.000
fractie eigenaarbewoners	31.811	1.591	.965	20.000	.000
fractie koopwoningen in voorraad	-6.868	.811	-.205	-8.472	.000

Model F = 348,52 (0,00)

R^2 = 0,347

5 Conclusies

Bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen in dit onderzoek is gebruik gemaakt van twee verschillende regionale indelingen van Nederland. Allereerst zijn woonplaatsen samengevoegd op basis van provincie en mate van stedelijkheid (weinig of niet-stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk en de G4). Dit heeft geresulteerd in een indeling naar 39 regio's. Daarnaast is er een regionale indeling gemaakt op basis van de woningmarktgebieden zoals die door de NVM worden gehanteerd, waarbij NVM-gebieden zijn samengevoegd om tot een voldoende aantal respondenten per regio te komen (mits deze regio's geografisch naast elkaar liggen en de woningmarktomstandigheden - geoperationaliseerd als de score op de NVM-Krapte-indicator - in het vierde kwartaal van 2013 onderling niet te sterk afwijken). Dit heeft geresulteerd in een indeling naar 57 regio's.

Onderzoeksvraag 1: Zijn er regionale verschillen waarneembaar in het vertrouwen in de koopwoningmarkt?
In beide indelingen zijn er verschillen in de gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator vastgesteld tussen de regio's. Binnen de indeling naar mate van stedelijkheid is de range daarbij 72,3 tot 90,6 en bij de indeling op basis van samengevoegde NVM-regio's is deze range iets kleiner, te weten van 74,9 tot 88,5. De uitgevoerde t-toets op de gemiddelde scores van alle mogelijke combinaties van twee regio's heeft echter geleerd dat in minder dan 20% van de gevallen dit verschil tussen de regio's ook daadwerkelijk significant is.

Onderzoeksvraag 2: Wat zijn hiervoor mogelijke verklaringen?
In theorie kunnen de verschillen in de regionale gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator veroorzaakt worden door duidelijke verschillen in samenstelling van de respondentgroepen per regio of door daadwerkelijke verschillen in de woningmarktomstandigheden in de onderscheiden regio's. In dit onderzoek is de samenstelling van de respondentgroepen geoperationaliseerd naar leeftijdsverdeling, huishoudenssamenstelling, inkomensklassen en woningmarktpositie. De regionale woningmarktomstandigheden zijn in kaart gebracht aan de hand van de relatieve omvang van de koopsector en het aandeel verkochte woningen binnen de regionale voorraad koopwoningen.

Uit een bivariate analyse van de vier kenmerken van de respondenten en de regionale gemiddelde score op de Marktindicator is er in beide regio-indelingen een geringe samenhang gevonden tussen het inkomensniveau en het vertrouwen in de koopwoningmarkt. Binnen de regionale indeling op basis van de mate van stedelijkheid blijken de eigenaarbewoners bovendien vaker oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijke gemiddelde in de regio's met het meeste vertrouwen. De gevonden verbanden zijn niet erg sterk en vormen geen goede verklaring voor de verschillen in de score op de Marktindicator tussen de onderscheiden regio's. De vraag of de verschillen in regionale woningmarktomstandigheden dan wel als een verklaring kunnen gelden, kan op basis van deze bivariate analyse ook niet bevestigend beantwoord worden.

In tweede instantie zijn er multipele regressie analyses uitgevoerd, waarbij de beperkte verschillen in de regionale gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator worden verklaard vanuit meerdere factoren (kenmerken van de respondenten en woningmarktomstandigheden) tegelijkertijd. Deze analyses hebben voor beide regio-indelingen afzonderlijk geleid tot een regressiemodel, of wel verklaringsmodel, waarmee slechts een (beperkt) deel van de variantie in de gemiddelde score per regio verklaard kan worden vanuit de variantie in de verklarende variabelen van het model. De R^2 bedraagt namelijk

respectievelijk maar 43% en 35%, bij de regionale indeling op basis van stedelijkheid en de regionale indeling op basis van samengevoegde NVM-regio's. Dit betekent dat een (zeer) groot deel van de verschillen in het vertrouwen in de koopwoningmarkt tussen de regio's door andere factoren wordt veroorzaakt of op toeval berust.

Onderzoeksvraag 3: Geven de bevindingen aanleiding voor het aanpassen van de Eigen Huis Marktindicator

In het onderzoek zijn dus een beperkte range in de gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator per regio, grotendeels niet significante onderlinge verschillen in gemiddelde scores tussen de regio's, en een (zeer) beperkte invloed van de afzonderlijke kenmerken van de respondenten en de regionale woningmarktomstandigheden op de regionale uitkomsten vastgesteld. Bovendien blijkt met de geschatte regressiemodellen slechts een (grote) minderheid in de variantie van de gemiddelde score op de Marktindicator over de onderscheiden regio's verklaard te kunnen worden.

Op basis van de uitgevoerde analyses op de beschikbare data over het vierde kwartaal van 2013 is dan ook niet te concluderen, dat regionalisering van de Eigen Huis Marktindicator tot een beter of nauwkeuriger inzicht leidt in het vertrouwen in de Nederlandse koopwoningmarkt onder de wooncon-sumenten.

Bijlage A Dekkingsgraad en Eigen Huis Marktindicator naar regio's

Tabel B.1 Aantal respondenten en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar regionale indeling op basis van stedelijkheid

Regio	Aantal respondenten	Gemiddelde score Marktindicator
Groningen, niet stedelijk	72	76,7
Groningen, matig stedelijk	6	82,3
Groningen, sterk stedelijk	56	84,2
Friesland, niet stedelijk	94	80,6
Friesland, matig stedelijk	38	76,1
Friesland, sterk stedelijk	24	75,9
Drenthe, niet stedelijk	72	83,1
Drenthe, matig stedelijk	32	86,6
Overijssel, niet stedelijk	84	75,1
Overijssel, matig stedelijk	27	86,1
Overijssel, sterk stedelijk	134	83,6
Gelderland, niet stedelijk	174	80,9
Gelderland, matig stedelijk	103	85,0
Gelderland, sterk stedelijk	114	81,5
Utrecht, niet stedelijk	55	86,6
Utrecht, matig stedelijk	91	85,8
Utrecht, sterk stedelijk	69	85,9
Flevoland, niet stedelijk	35	80,8
Flevoland, matig stedelijk	35	90,6
Flevoland, sterk stedelijk	69	74,9
Noord-Holland, niet stedelijk	90	85,3
Noord-Holland, matig stedelijk	99	84,7
Noord-Holland, sterk stedelijk	279	82,9
Zuid-Holland, niet stedelijk	90	86,6
Zuid-Holland, matig stedelijk	115	85,0
Zuid-Holland, sterk stedelijk	419	82,3
Zeeland, niet stedelijk	67	81,1
Zeeland, matig stedelijk	10	72,3
Zeeland, sterk stedelijk	26	89,5
Noord-Brabant, niet stedelijk	168	86,3
Noord-Brabant, matig stedelijk	158	83,9
Noord-Brabant, sterk stedelijk	326	82,8
Limburg, niet stedelijk	83	80,8
Limburg, matig stedelijk	78	80,7
Limburg, sterk stedelijk	50	75,2
Amsterdam	154	86,3
Rotterdam	136	82,2
Den Haag	130	83,1
Utrecht	72	83,1
Nederland	**3933**	**82,8**

Tabel B.2 Aantal respondenten en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar samengevoegde NVM-regio's

Regio	Aantal respondenten	Gemiddelde score Marktindicator
no+zo Groningen	32	80.0
Slochten-Grootegast eo	56	76.8
stad Groningen eo	61	85.4
n+zw Drenthe	47	84.5
z Friesland	71	79.2
n Friesland	85	78.5
zo Drenthe	32	83.0
n Overijssel	39	80.2
Zwolle eo	58	81.6
Raalte eo	41	83.9
Almelo Tubbergen	49	76.2
Hengelo Enschede	79	81.0
Ruurlo Eibergen Zutphen	51	81.5
Doetinchem Duiven Westervoort	47	87.1
Apeldoorn Nunspeet	69	83.6
Flevoland excl. Almere	69	85.3
Texel - Kop v N.-Holland	39	77.5
n Kennemerland	43	83.2
West Friesland	57	80.8
m Kennemerland	31	88.5
Waterland	35	81.2
Zaanstreek	33	85.2
z Kennemerland	55	85.9
Amsterdam	184	84.9
de Bollenstreek	41	83.5
Haarlemmermeer	53	85.6
Almere	69	74.9
het Gooi	104	85.6
Amersfoort	49	79.7
Barneveld Ede	69	85.9
Bunnik Zeist	67	85.2
Utrecht	126	88.0
Woerden Gouda	43	84.8
Alphen Leiden	77	81.6
Den Haag	220	82.0
Delft eo	47	88.1
Rotterdam	288	83.4
Westland	36	84.4
Brielle Goeree	79	85.6
Dordrecht	46	80.0
Gorkum	37	86.2
Culemborg Doodewaard Elst	46	79.4
Arnhem	42	82.0
Nijmegen	71	80.0
no Brabant Uden	50	79.5
Oss eo	33	84.7

Den Bosch Waalwijk	113	84.3
Zeeland	95	82.2
Bergen op Zoom eo	44	82.7
w Brabant	37	86.2
Breda	123	86.3
Tilburg Oirschot	85	77.7
Eindhoven eo	113	83.4
zo Brabant	58	85.8
n Limburg	51	81.7
Weert Roermond	44	86.7
z Limburg	112	76.6
Nederland	**3933**	**82.8**

Bijlage B Kenmerken respondenten en woningmarkt-omstandigheden naar regionale indeling

Tabel B.3 Aandeel respondenten naar leeftijdsklasse en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar regionale indeling op basis van stedelijkheid, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Leeftijdsklasse				
		18 - 29 jaar	30 - 44 jaar	45 - 54 jaar	55 - 64 jaar	65 jaar en ouder
Zeeland, matig stedelijk	72,3	15%	30%		25%	31%
Flevoland, sterk stedelijk	74,9	11%	23%	20%	32%	14%
Overijssel, niet stedelijk	75,1	14%	21%	20%	31%	14%
Limburg, sterk stedelijk	75,2	10%	21%	15%	20%	33%
Friesland, sterk stedelijk	75,9	3%	22%	8%	41%	27%
Friesland, matig stedelijk	76,1	19%	23%	16%	18%	25%
Groningen, niet stedelijk	76,7	13%	24%	26%	24%	14%
Friesland, niet stedelijk	80,6	14%	17%	24%	25%	20%
Limburg, matig stedelijk	80,7	13%	20%	25%	27%	15%
Flevoland, niet stedelijk	80,8	5%	23%	30%	26%	15%
Limburg, niet stedelijk	80,8	7%	22%	23%	33%	15%
Gelderland, niet stedelijk	80,9	12%	17%	20%	26%	25%
Zeeland, niet stedelijk	81,1	10%	26%	10%	23%	32%
Gelderland, sterk stedelijk	81,5	25%	24%	18%	13%	21%
Rotterdam	82,2	14%	16%	18%	25%	28%
Groningen, matig stedelijk	82,3	27%	16%	16%	41%	
Zuid-Holland, sterk stedelijk	82,3	11%	19%	18%	24%	28%
Noord-Brabant, sterk stedelijk	82,8	13%	22%	18%	24%	24%
Noord-Holland, sterk stedelijk	82,9	10%	17%	19%	26%	27%
Drenthe, niet stedelijk	83,1	8%	19%	27%	28%	18%
Den Haag	83,1	12%	16%	19%	28%	25%
Utrecht	83,1	29%	23%	17%	19%	13%
Overijssel, sterk stedelijk	83,6	16%	23%	15%	23%	23%
Noord-Brabant, matig stedelijk	83,9	12%	17%	15%	25%	32%
Groningen, sterk stedelijk	84,2	32%	31%	14%	14%	9%
Noord-Holland, matig stedelijk	84,7	8%	17%	20%	25%	31%
Gelderland, matig stedelijk	85,0	10%	23%	22%	25%	20%
Zuid-Holland, matig stedelijk	85,0	13%	23%	19%	22%	24%
Noord-Holland, niet stedelijk	85,3	10%	13%	18%	27%	32%
Utrecht, matig stedelijk	85,8	7%	18%	17%	29%	29%
Utrecht, sterk stedelijk	85,9	18%	20%	21%	21%	20%
Overijssel, matig stedelijk	86,1	19%	12%	29%	14%	27%
Noord-Brabant, niet stedelijk	86,3	12%	16%	22%	24%	27%
Amsterdam	86,3	14%	21%	19%	18%	28%
Drenthe, matig stedelijk	86,6	13%	14%	21%	12%	39%
Utrecht, niet stedelijk	86,6	9%	32%	28%	9%	22%
Zuid-Holland, niet stedelijk	86,6	8%	22%	17%	26%	26%
Zeeland, sterk stedelijk	89,5	7%	27%	9%	36%	21%
Flevoland, matig stedelijk	90,6	13%	14%	11%	43%	20%
Nederland	82,8	13%	20%	19%	24%	24%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde

Bron: CBS, 2014, Statline; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.4 Aandeel respondenten naar huishoudensamenstelling en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar regionale indeling op basis van stedelijkheid, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Huishoudensamenstelling		
		alleenstaand	gezin zonder kinderen	gezin met kinderen
Zeeland, matig stedelijk	72,3	21%	73%	6%
Flevoland, sterk stedelijk	74,9	14%	53%	33%
Overijssel, niet stedelijk	75,1	13%	57%	30%
Limburg, sterk stedelijk	75,2	30%	59%	12%
Friesland, sterk stedelijk	75,9	36%	44%	20%
Friesland, matig stedelijk	76,1	21%	59%	20%
Groningen, niet stedelijk	76,7	21%	48%	32%
Friesland, niet stedelijk	80,6	24%	51%	25%
Limburg, matig stedelijk	80,7	23%	58%	20%
Flevoland, niet stedelijk	80,8	9%	57%	34%
Limburg, niet stedelijk	80,8	21%	56%	23%
Gelderland, niet stedelijk	80,9	18%	64%	18%
Zeeland, niet stedelijk	81,1	24%	54%	22%
Gelderland, sterk stedelijk	81,5	39%	46%	15%
Rotterdam	82,2	34%	57%	10%
Groningen, matig stedelijk	82,3		84%	16%
Zuid-Holland, sterk stedelijk	82,3	28%	55%	17%
Noord-Brabant, sterk stedelijk	82,8	29%	54%	17%
Noord-Holland, sterk stedelijk	82,9	29%	55%	17%
Drenthe, niet stedelijk	83,1	26%	53%	22%
Den Haag	83,1	35%	51%	14%
Utrecht	83,1	35%	46%	19%
Overijssel, sterk stedelijk	83,6	33%	55%	12%
Noord-Brabant, matig stedelijk	83,9	24%	55%	21%
Groningen, sterk stedelijk	84,2	44%	45%	10%
Noord-Holland, matig stedelijk	84,7	23%	57%	21%
Gelderland, matig stedelijk	85,0	20%	54%	26%
Zuid-Holland, matig stedelijk	85,0	16%	60%	24%
Noord-Holland, niet stedelijk	85,3	16%	63%	22%
Utrecht, matig stedelijk	85,8	22%	56%	22%
Utrecht, sterk stedelijk	85,9	25%	45%	30%
Overijssel, matig stedelijk	86,1	21%	56%	23%
Noord-Brabant, niet stedelijk	86,3	18%	59%	24%
Amsterdam	86,3	47%	39%	13%
Drenthe, matig stedelijk	86,6	26%	58%	17%
Utrecht, niet stedelijk	86,6	12%	48%	40%
Zuid-Holland, niet stedelijk	86,6	13%	61%	27%
Zeeland, sterk stedelijk	89,5	35%	50%	15%
Flevoland, matig stedelijk	90,6	21%	65%	14%
Nederland	82,8	26%	54%	20%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde

Bron: CBS, 2014, Statline; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.5 Aandeel respondenten naar inkomensklasse en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar regionale indeling op basis van stedelijkheid, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Inkomensklasse			
		t/m 1.000 euro	vanaf 1.000 t/m 2.000 euro	vanaf 2.000 t/m 3.000 euro	vanaf 3.000 euro
Zeeland, matig stedelijk	72,3		40%	60%	
Flevoland, sterk stedelijk	74,9	6%	49%	25%	20%
Overijssel, niet stedelijk	75,1	3%	39%	35%	23%
Limburg, sterk stedelijk	75,2	7%	56%	25%	12%
Friesland, sterk stedelijk	75,9	8%	34%	53%	5%
Friesland, matig stedelijk	76,1	21%	48%	32%	
Groningen, niet stedelijk	76,7	6%	45%	33%	16%
Friesland, niet stedelijk	80,6	4%	53%	25%	18%
Limburg, matig stedelijk	80,7	11%	33%	42%	14%
Flevoland, niet stedelijk	80,8	7%	31%	25%	38%
Limburg, niet stedelijk	80,8	3%	37%	30%	30%
Gelderland, niet stedelijk	80,9	7%	37%	33%	23%
Zeeland, niet stedelijk	81,1	11%	40%	32%	18%
Gelderland, sterk stedelijk	81,5	16%	44%	25%	15%
Rotterdam	82,2	11%	38%	34%	17%
Groningen, matig stedelijk	82,3		32%	68%	
Zuid-Holland, sterk stedelijk	82,3	8%	30%	39%	22%
Noord-Brabant, sterk stedelijk	82,8	9%	34%	37%	21%
Noord-Holland, sterk stedelijk	82,9	7%	43%	25%	25%
Drenthe, niet stedelijk	83,1	10%	38%	37%	15%
Den Haag	83,1	11%	40%	29%	20%
Utrecht	83,1	14%	35%	27%	25%
Overijssel, sterk stedelijk	83,6	15%	32%	40%	13%
Noord-Brabant, matig stedelijk	83,9	7%	31%	40%	23%
Groningen, sterk stedelijk	84,2	29%	34%	20%	17%
Noord-Holland, matig stedelijk	84,7	7%	26%	33%	35%
Gelderland, matig stedelijk	85,0	11%	35%	32%	21%
Zuid-Holland, matig stedelijk	85,0	6%	27%	25%	43%
Noord-Holland, niet stedelijk	85,3	9%	36%	27%	29%
Utrecht, matig stedelijk	85,8	4%	33%	40%	24%
Utrecht, sterk stedelijk	85,9	4%	31%	44%	21%
Overijssel, matig stedelijk	86,1	7%	17%	47%	29%
Noord-Brabant, niet stedelijk	86,3	10%	31%	29%	31%
Amsterdam	86,3	13%	42%	24%	21%
Drenthe, matig stedelijk	86,6	8%	31%	33%	29%
Utrecht, niet stedelijk	86,6	9%	23%	43%	26%
Zuid-Holland, niet stedelijk	86,6	2%	27%	41%	30%
Zeeland, sterk stedelijk	89,5	13%	35%	25%	27%
Flevoland, matig stedelijk	90,6	3%	41%	32%	24%
Nederland	82,8	9%	36%	33%	22%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde (bij laagste inkomensklasse 3 procentpunten)

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde (bij laagste inkomensklasse 3 procentpunten)

Bron: CBS, 2014, Statline; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.6 Aandeel respondenten naar woningmarktpositie en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar regionale indeling op basis van stedelijkheid, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Woningmarktpositie		
		inwonend	huurder	eigenaarbewoner
Zeeland, matig stedelijk	72,3	6%	35%	59%
Flevoland, sterk stedelijk	74,9	10%	36%	54%
Overijssel, niet stedelijk	75,1	7%	29%	64%
Limburg, sterk stedelijk	75,2	7%	50%	43%
Friesland, sterk stedelijk	75,9	10%	45%	44%
Friesland, matig stedelijk	76,1	8%	45%	47%
Groningen, niet stedelijk	76,7	6%	32%	62%
Friesland, niet stedelijk	80,6	11%	35%	54%
Limburg, matig stedelijk	80,7	10%	33%	56%
Flevoland, niet stedelijk	80,8	4%	16%	81%
Limburg, niet stedelijk	80,8	7%	20%	72%
Gelderland, niet stedelijk	80,9	7%	39%	55%
Zeeland, niet stedelijk	81,1	10%	36%	54%
Gelderland, sterk stedelijk	81,5	9%	53%	38%
Rotterdam	82,2	5%	57%	39%
Groningen, matig stedelijk	82,3	11%	49%	41%
Zuid-Holland, sterk stedelijk	82,3	6%	44%	50%
Noord-Brabant, sterk stedelijk	82,8	7%	40%	53%
Noord-Holland, sterk stedelijk	82,9	5%	47%	47%
Drenthe, niet stedelijk	83,1	5%	35%	60%
Den Haag	83,1	3%	52%	45%
Utrecht	83,1	9%	49%	42%
Overijssel, sterk stedelijk	83,6	9%	47%	44%
Noord-Brabant, matig stedelijk	83,9	9%	32%	60%
Groningen, sterk stedelijk	84,2	10%	58%	33%
Noord-Holland, matig stedelijk	84,7	6%	34%	61%
Gelderland, matig stedelijk	85,0	7%	33%	60%
Zuid-Holland, matig stedelijk	85,0	7%	30%	64%
Noord-Holland, niet stedelijk	85,3	5%	33%	62%
Utrecht, matig stedelijk	85,8	7%	33%	60%
Utrecht, sterk stedelijk	85,9	3%	33%	64%
Overijssel, matig stedelijk	86,1	4%	30%	66%
Noord-Brabant, niet stedelijk	86,3	10%	30%	59%
Amsterdam	86,3	5%	65%	30%
Drenthe, matig stedelijk	86,6	8%	34%	59%
Utrecht, niet stedelijk	86,6	8%	31%	62%
Zuid-Holland, niet stedelijk	86,6	6%	30%	64%
Zeeland, sterk stedelijk	89,5	10%	28%	63%
Flevoland, matig stedelijk	90,6	4%	21%	76%
Nederland	82,8	7%	40%	53%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde (bij inwonenden 3 procentpunten)

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde (bij inwonenden 3 procentpunten)

Bron: CBS, 2014, Statline; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.7 Relatieve omvang koopsector, relatief aantal verkochte woningen en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar regionale indeling op basis van stedelijkheid, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Aandeel koopwoningen in woningvoorraad	Aandeel in 2013 verkochte woningen in voorraad koopwoningen
Zeeland, matig stedelijk	72,3	60	2,1
Flevoland, sterk stedelijk	74,9	63	2,5
Overijssel, niet stedelijk	75,1	68	2,0
Limburg, sterk stedelijk	75,2	47	2,7
Friesland, sterk stedelijk	75,9	50	2,5
Friesland, matig stedelijk	76,1	58	2,4
Groningen, niet stedelijk	76,7	66	1,9
Friesland, niet stedelijk	80,6	65	2,0
Limburg, matig stedelijk	80,7	58	2,5
Flevoland, niet stedelijk	80,8	67	2,5
Limburg, niet stedelijk	80,8	70	1,9
Gelderland, niet stedelijk	80,9	66	2,1
Zeeland, niet stedelijk	81,1	70	2,8
Gelderland, sterk stedelijk	81,5	49	3,0
Rotterdam	82,2	35	3,4
Groningen, matig stedelijk	82,3	53	1,8
Zuid-Holland, sterk stedelijk	82,3	53	2,8
Noord-Brabant, sterk stedelijk	82,8	53	2,9
Noord-Holland, sterk stedelijk	82,9	54	2,9
Drenthe, niet stedelijk	83,1	68	2,2
Den Haag	83,1	45	3,3
Utrecht	83,1	48	3,7
Overijssel, sterk stedelijk	83,6	53	2,7
Noord-Brabant, matig stedelijk	83,9	63	2,3
Groningen, sterk stedelijk	84,2	42	3,7
Noord-Holland, matig stedelijk	84,7	66	2,4
Gelderland, matig stedelijk	85,0	61	2,3
Zuid-Holland, matig stedelijk	85,0	65	2,5
Noord-Holland, niet stedelijk	85,3	69	2,2
Utrecht, matig stedelijk	85,8	63	2,3
Utrecht, sterk stedelijk	85,9	58	3,0
Overijssel, matig stedelijk	86,1	59	2,4
Noord-Brabant, niet stedelijk	86,3	70	2,0
Amsterdam	86,3	26	6,5
Drenthe, matig stedelijk	86,6	59	2,7
Utrecht, niet stedelijk	86,6	66	2,1
Zuid-Holland, niet stedelijk	86,6	64	2,1
Zeeland, sterk stedelijk	89,5	58	2,3
Flevoland, matig stedelijk	90,6	63	2,3
Nederland	82,8	59	2,6

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde (bij verkochte woningen 0,3 procentpunten)

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde (bij verkochte woningen 0,3 procentpunten)

Bron: CBS, 2014, Statline; NVM, 2014; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.8 Aandeel respondenten naar leeftijdsklasse en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar samengevoegde NVM-regio's, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Leeftijdsklasse				
		18 - 29	30 - 44	45 - 54	55 - 64	65 en ouder
Almere	74,9	11%	23%	20%	32%	14%
Almelo Tubbergen	76,2	12%	18%	27%	22%	21%
z Limburg	76,6	9%	28%	19%	24%	21%
Slochten-Grootegast eo	76,8	11%	21%	24%	23%	21%
Texel - Kop v N.-Holland	77,5	6%	16%	20%	27%	31%
Tilburg Oirschot	77,7	19%	20%	10%	30%	21%
n Friesland	78,5	13%	21%	14%	30%	21%
z Friesland	79,2	13%	17%	27%	21%	23%
Culemborg Doodewaard Elst	79,4	20%	20%	19%	23%	18%
no Brabant Uden	79,5	10%	22%	24%	27%	17%
Amersfoort	79,7	14%	18%	21%	25%	23%
Dordrecht	80,0	5%	24%	31%	17%	24%
Nijmegen	80,0	23%	19%	19%	24%	15%
no+zo Groningen	80,0	18%	19%	31%	25%	8%
n Overijssel	80,2	22%	19%	13%	31%	15%
West Friesland	80,8	9%	14%	12%	28%	37%
Hengelo Enschede	81,0	20%	21%	18%	20%	21%
Waterland	81,2	13%	19%	20%	26%	23%
Ruurlo Eibergen Zutphen	81,5	3%	17%	27%	20%	32%
Zwolle eo	81,6	18%	22%	16%	23%	21%
Alphen Leiden	81,6	12%	9%	25%	26%	28%
n Limburg	81,7	12%	7%	31%	33%	17%
Den Haag	82,0	13%	18%	17%	28%	24%
Arnhem	82,0	22%	17%	18%	6%	36%
Zeeland	82,2	10%	26%	8%	27%	29%
Bergen op Zoom eo	82,7	5%	26%	14%	23%	32%
zo Drenthe	83,0	10%	14%	25%	33%	18%
n Kennemerland	83,2	4%	18%	22%	25%	31%
Rotterdam	83,4	13%	20%	14%	25%	28%
Eindhoven eo	83,4	12%	19%	18%	20%	31%
de Bollenstreek	83,5	9%	18%	24%	23%	27%
Apeldoorn Nunspeet	83,6	15%	19%	22%	23%	23%
Raalte eo	83,9	3%	29%	15%	31%	23%
Den Bosch Waalwijk	84,3	15%	22%	21%	19%	24%
Westland	84,4	14%	25%	21%	15%	25%
n+zw Drenthe	84,5	8%	17%	29%	23%	22%
Oss eo	84,7	7%	8%	16%	34%	35%
Woerden Gouda	84,8	6%	19%	19%	22%	34%
Amsterdam	84,9	13%	19%	19%	19%	30%
Zaanstreek	85,2	10%	12%	25%	30%	23%
Bunnik Zeist	85,2	9%	24%	16%	25%	25%
Flevoland excl. Almere	85,3	9%	19%	20%	34%	18%
stad Groningen eo	85,4	29%	34%	14%	13%	10%
Haarlemmermeer	85,6	10%	17%	14%	32%	27%
het Gooi	85,6	6%	18%	27%	24%	26%

Brielle Goeree	85,6	9%	17%	22%	27%	26%
zo Brabant	85,8	12%	15%	25%	26%	23%
z Kennemerland	85,9	12%	26%	18%	22%	22%
Barneveld Ede	85,9	11%	21%	22%	23%	23%
Gorkum	86,2	9%	42%	12%	13%	23%
w Brabant	86,2	13%	26%	19%	15%	28%
Breda	86,3	13%	16%	15%	26%	30%
Weert Roermond	86,7	12%	20%	20%	31%	17%
Doetinchem Duiven Westervoort	87,1	12%	20%	11%	33%	24%
Utrecht	88,0	22%	24%	20%	18%	17%
Delft eo	88,1	17%	21%	8%	25%	28%
m Kennemerland	88,5	30%	9%	6%	17%	39%
Nederland	82,8	13%	20%	19%	24%	24%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde

Bron: NVM, 2014; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.9 Aandeel respondenten naar huishoudensamenstelling en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar samengevoegde NVM-regio's, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Huishoudensamenstelling		
		alleenstaand	gezin zonder kinderen	met kinderen
Almere	74,9	28%	50%	23%
Almelo Tubbergen	76,2	33%	55%	13%
z Limburg	76,6	18%	59%	23%
Slochten-Grootegast eo	76,8	18%	50%	33%
Texel - Kop v N.-Holland	77,5	15%	61%	24%
Tilburg Oirschot	77,7	35%	44%	20%
n Friesland	78,5	26%	52%	22%
z Friesland	79,2	24%	47%	29%
Culemborg Doodewaard Elst	79,4	17%	38%	45%
no Brabant Uden	79,5	31%	55%	14%
Amersfoort	79,7	29%	54%	17%
Dordrecht	80,0	23%	54%	24%
Nijmegen	80,0	34%	53%	12%
no+zo Groningen	80,0	26%	56%	18%
n Overijssel	80,2	33%	58%	8%
West Friesland	80,8	30%	52%	18%
Hengelo Enschede	81,0	13%	58%	30%
Waterland	81,2	14%	72%	14%
Ruurlo Eibergen Zutphen	81,5	31%	53%	16%
Zwolle eo	81,6	15%	57%	29%
Alphen Leiden	81,6	22%	57%	22%
n Limburg	81,7	14%	71%	16%
Den Haag	82,0	32%	55%	14%
Arnhem	82,0	20%	54%	26%
Zeeland	82,2	24%	55%	21%
Bergen op Zoom eo	82,7	26%	56%	19%
zo Drenthe	83,0	25%	51%	24%
n Kennemerland	83,2	24%	61%	15%
Rotterdam	83,4	31%	58%	11%
Eindhoven eo	83,4	29%	56%	15%
de Bollenstreek	83,5	43%	43%	14%
Apeldoorn Nunspeet	83,6	14%	55%	30%
Raalte eo	83,9	27%	59%	14%
Den Bosch Waalwijk	84,3	15%	67%	18%
Westland	84,4	26%	58%	16%
n+zw Drenthe	84,5	42%	43%	16%
Oss eo	84,7	19%	47%	34%
Woerden Gouda	84,8	29%	50%	22%
Amsterdam	84,9	24%	48%	27%
Zaanstreek	85,2	16%	58%	26%
Bunnik Zeist	85,2	27%	53%	20%
Flevoland excl. Almere	85,3	26%	60%	15%
stad Groningen eo	85,4	21%	57%	22%
Haarlemmermeer	85,6	7%	70%	23%

het Gooi	85,6	14%	53%	33%
Brielle Goeree	85,6	14%	50%	36%
zo Brabant	85,8	34%	52%	14%
z Kennemerland	85,9	35%	50%	15%
Barneveld Ede	85,9	20%	46%	34%
Gorkum	86,2	20%	67%	13%
w Brabant	86,2	8%	73%	19%
Breda	86,3	18%	65%	17%
Weert Roermond	86,7	25%	57%	18%
Doetinchem Duiven Westervoort	87,1	15%	66%	18%
Utrecht	88,0	17%	51%	32%
Delft eo	88,1	35%	52%	13%
m Kennemerland	88,5	25%	61%	14%
Nederland	82,8	26%	54%	20%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde

Bron: NVM, 2014; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.10 Aandeel respondenten naar inkomensklasse en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar samengevoegde NVM-regio's, vierde kwartaal 2013

	Markt-indicator	Inkomensklasse			
Regio		t/m 1.000 euro	vanaf 1.000 t/m 2.000 euro	vanaf 2.000 t/m 3.000 euro	vanaf 3.000 euro
Almere	74,9	11%	28%	33%	28%
Almelo Tubbergen	76,2	17%	30%	31%	23%
z Limburg	76,6	6%	34%	47%	14%
Slochten-Grootegast eo	76,8	11%	44%	35%	10%
Texel - Kop v N.-Holland	77,5	5%	36%	29%	31%
Tilburg Oirschot	77,7	4%	36%	36%	24%
n Friesland	78,5	12%	50%	31%	7%
z Friesland	79,2	8%	35%	36%	21%
Culemborg Doodewaard Elst	79,4	7%	22%	43%	28%
no Brabant Uden	79,5	17%	32%	25%	27%
Amersfoort	79,7	6%	49%	25%	20%
Dordrecht	80,0	6%	31%	38%	25%
Nijmegen	80,0	11%	56%	27%	6%
no+zo Groningen	80,0	6%	44%	29%	21%
n Overijssel	80,2	12%	52%	21%	16%
West Friesland	80,8	6%	52%	24%	18%
Hengelo Enschede	81,0	6%	38%	41%	15%
Waterland	81,2	9%	23%	28%	40%
Ruurlo Eibergen Zutphen	81,5	17%	23%	47%	13%
Zwolle eo	81,6	3%	40%	32%	25%
Alphen Leiden	81,6	4%	33%	32%	31%
n Limburg	81,7	13%	30%	20%	38%
Den Haag	82,0	10%	38%	29%	22%
Arnhem	82,0	12%	36%	19%	33%

Zeeland	82,2	10%	22%	44%	25%
Bergen op Zoom eo	82,7	11%	36%	34%	19%
zo Drenthe	83,0	5%	48%	31%	16%
n Kennemerland	83,2	9%	39%	31%	22%
Rotterdam	83,4	20%	19%	33%	28%
Eindhoven eo	83,4	22%	32%	36%	10%
de Bollenstreek	83,5	13%	38%	26%	23%
Apeldoorn Nunspeet	83,6	9%	29%	38%	24%
Raalte eo	83,9	2%	40%	37%	21%
Den Bosch Waalwijk	84,3	3%	33%	43%	21%
Westland	84,4	8%	33%	35%	24%
n+zw Drenthe	84,5	27%	33%	23%	18%
Oss eo	84,7	6%	39%	32%	23%
Woerden Gouda	84,8	11%	31%	30%	29%
Amsterdam	84,9	7%	33%	27%	33%
Zaanstreek	85,2	8%	27%	18%	47%
Bunnik Zeist	85,2	7%	43%	30%	20%
Flevoland excl. Almere	85,3	13%	37%	31%	20%
stad Groningen eo	85,4	5%	41%	38%	15%
Haarlemmermeer	85,6	3%	44%	24%	30%
het Gooi	85,6	6%	49%	25%	20%
Brielle Goeree	85,6		23%	52%	25%
zo Brabant	85,8	5%	37%	30%	29%
z Kennemerland	85,9	6%	59%	8%	28%
Barneveld Ede	85,9	2%	28%	52%	18%
Gorkum	86,2	6%	21%	61%	12%
w Brabant	86,2	6%	41%	38%	15%
Breda	86,3	7%	31%	40%	22%
Weert Roermond	86,7	10%	36%	31%	23%
Doetinchem Duiven Westervoort	87,1	2%	43%	41%	14%
Utrecht	88,0	4%	27%	48%	21%
Delft eo	88,1	9%	35%	32%	25%
m Kennemerland	88,5	5%	35%	36%	23%
Nederland	82,8	9%	36%	33%	22%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde (bij laagste inkomensklasse 3 procentpunten)

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde (bij laagste inkomensklasse 3 procentpunten)

Bron: NVM, 2014; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.11 Aandeel respondenten naar woningmarktpositie en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar samengevoegde NVM-regio's, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Woningmarktpositie		
		inwonend	huurder	eigenaar
Almere	74,9	6%	40%	54%
Almelo Tubbergen	76,2	7%	41%	52%
z Limburg	76,6	7%	18%	75%
Slochten-Grootegast eo	76,8	6%	33%	61%
Texel - Kop v N.-Holland	77,5	4%	18%	78%
Tilburg Oirschot	77,7	6%	30%	64%
n Friesland	78,5	8%	45%	47%
z Friesland	79,2	6%	25%	69%
Culemborg Doodewaard Elst	79,4	5%	37%	59%
no Brabant Uden	79,5	13%	55%	32%
Amersfoort	79,7	3%	41%	56%
Dordrecht	80,0	5%	33%	62%
Nijmegen	80,0	10%	47%	43%
no+zo Groningen	80,0	8%	39%	53%
n Overijssel	80,2	8%	45%	48%
West Friesland	80,8	3%	36%	61%
Hengelo Enschede	81,0	6%	31%	63%
Waterland	81,2	13%	37%	50%
Ruurlo Eibergen Zutphen	81,5	12%	39%	50%
Zwolle eo	81,6	8%	34%	58%
Alphen Leiden	81,6	7%	41%	51%
n Limburg	81,7	9%	37%	54%
Den Haag	82,0	6%	44%	50%
Arnhem	82,0	11%	29%	60%
Zeeland	82,2	10%	38%	52%
Bergen op Zoom eo	82,7	9%	33%	58%
zo Drenthe	83,0	12%	34%	54%
n Kennemerland	83,2	5%	41%	54%
Rotterdam	83,4	5%	42%	53%
Eindhoven eo	83,4	11%	46%	43%
de Bollenstreek	83,5	5%	62%	33%
Apeldoorn Nunspeet	83,6	7%	29%	65%
Raalte eo	83,9	3%	48%	49%
Den Bosch Waalwijk	84,3	6%	25%	70%
Westland	84,4	7%	46%	47%
n+zw Drenthe	84,5	9%	55%	36%
Oss eo	84,7	11%	25%	64%
Woerden Gouda	84,8	7%	38%	54%
Amsterdam	84,9	6%	50%	45%
Zaanstreek	85,2	7%	36%	57%
Bunnik Zeist	85,2	2%	39%	60%
Flevoland excl. Almere	85,3	7%	47%	46%
stad Groningen eo	85,4	5%	36%	58%
Haarlemmermeer	85,6	3%	37%	60%

het Gooi	85,6	10%	36%	54%
Brielle Goeree	85,6	7%	34%	59%
zo Brabant	85,8	5%	36%	60%
z Kennemerland	85,9	9%	48%	43%
Barneveld Ede	85,9	4%	42%	54%
Gorkum	86,2	7%	35%	58%
w Brabant	86,2	10%	50%	40%
Breda	86,3	13%	27%	60%
Weert Roermond	86,7	11%	31%	58%
Doetinchem Duiven Westervoort	87,1	1%	32%	67%
Utrecht	88,0	9%	31%	60%
Delft eo	88,1	5%	50%	46%
m Kennemerland	88,5	6%	36%	58%
Nederland	82,8	7%	40%	53%

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde (bij inwonenden 3 procentpunten)

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde (bij inwonenden 3 procentpunten)

Bron: NVM, 2014; Eigen Huis Marktindicator, 2013

Tabel B.12 Relatieve omvang koopsector, relatief aantal verkochte woningen en gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator naar samengevoegde NVM-regio's, vierde kwartaal 2013

Regio	Markt-indicator	Aandeel koopwoningen in woningvoorraad	Aandeel in 2013 verkochte woningen in voorraad koopwoningen
Almere	74,9	64	2,3
Almelo Tubbergen	76,2	61	2,2
z Limburg	76,6	67	2,1
Slochten-Grootegast eo	76,8	63	2,1
Texel - Kop v N.-Holland	77,5	66	2,4
Tilburg Oirschot	77,7	59	2,8
n Friesland	78,5	63	2,3
z Friesland	79,2	66	2,4
Culemborg Doodewaard Elst	79,4	59	2,3
no Brabant Uden	79,5	54	2,6
Amersfoort	79,7	59	2,7
Dordrecht	80,0	61	2,2
Nijmegen	80,0	50	2,9
no+zo Groningen	80,0	55	2,4
n Overijssel	80,2	64	2,1
West Friesland	80,8	65	2,4
Hengelo Enschede	81,0	64	2,1
Waterland	81,2	60	2,5
Ruurlo Eibergen Zutphen	81,5	56	2,4
Zwolle eo	81,6	65	2,3
Alphen Leiden	81,6	63	2,5
n Limburg	81,7	66	2,2
Den Haag	82,0	58	2,8
Arnhem	82,0	64	2,3

Zeeland	82,2	60	2,5
Bergen op Zoom eo	82,7	66	2,7
zo Drenthe	83,0	61	2,1
n Kennemerland	83,2	62	2,4
Rotterdam	83,4	49	2,6
Eindhoven eo	83,4	60	2,4
de Bollenstreek	83,5	29	5,7
Apeldoorn Nunspeet	83,6	61	1,9
Raalte eo	83,9	58	2,7
Den Bosch Waalwijk	84,3	66	2,1
Westland	84,4	43	2,9
n+zw Drenthe	84,5	44	3,6
Oss eo	84,7	69	1,8
Woerden Gouda	84,8	54	3,1
Amsterdam	84,9	55	3,1
Zaanstreek	85,2	64	2,4
Bunnik Zeist	85,2	63	2,5
Flevoland excl. Almere	85,3	61	2,5
stad Groningen eo	85,4	65	1,8
Haarlemmermeer	85,6	65	2,4
het Gooi	85,6	63	2,5
Brielle Goeree	85,6	63	2,5
zo Brabant	85,8	57	2,6
z Kennemerland	85,9	50	2,8
Barneveld Ede	85,9	61	2,6
Gorkum	86,2	57	2,7
w Brabant	86,2	62	2,5
Breda	86,3	67	2,1
Weert Roermond	86,7	65	2,1
Doetinchem Duiven Westervoort	87,1	65	1,9
Utrecht	88,0	61	2,4
Delft eo	88,1	47	3,2
m Kennemerland	88,5	66	2,5
Nederland	82,8	59	2,6

Rood: minimaal 5 procentpunten onder landelijk gemiddelde (bij verkochte woningen 0,3 procentpunten)

Groen: minimaal 5 procentpunten boven landelijk gemiddelde (bij verkochte woningen 0,3 procentpunten)

Bron: NVM, 2014; CBS, 2014, Statline; Eigen Huis Marktindicator, 2013

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
www.otb.bk.tudelft.nl