

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2006

Harry Boumeester
Cor Lamain

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2006

*Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Vereniging Eigen Huis*

*Auteurs:
Harry Boumeester
Cor Lamain*

15 januari 2007

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2007 by Onderzoeksinstituut OTB

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

Inhoudsopgave

1	Samenvatting.....	1
1.1	Eigen Huis Marktindicator laat stabiel vertrouwen zien	1
1.2	Onderliggende aspecten.....	3
1.3	(on)Gunstig koopmoment?.....	4
1.4	Verschuivende basis voor een redelijk stabiel vertrouwen in de koopwoningmarkt.....	5
2	Tabellen op maandbasis	9
2.1	De Eigen Huis Indicatoren	9
2.2	Centrale kenmerken responsegroep	10
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	13
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	22
2.5	Verhuisgeneigdheid	30
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	32
3	Tabellen op kwartaalbasis	33
3.1	De Eigen Huis Indicatoren	33
3.2	Centrale kenmerken responsegroep	34
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	35
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	37
3.5	Verhuisgeneigdheid	45
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	46
	Bijlage 1: Weging.....	47
	Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren	49

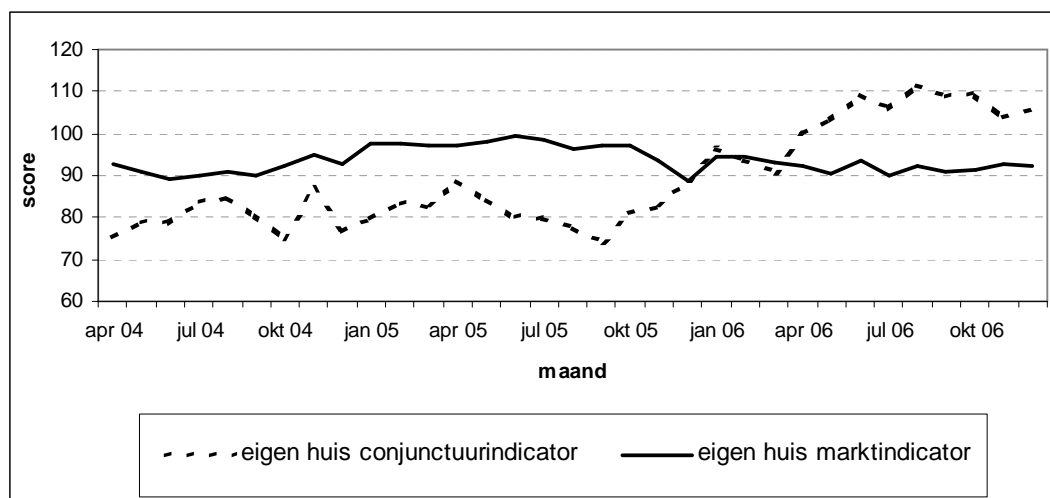
1 Samenvatting

1.1 Eigen Huis Marktindicator laat stabiel vertrouwen zien

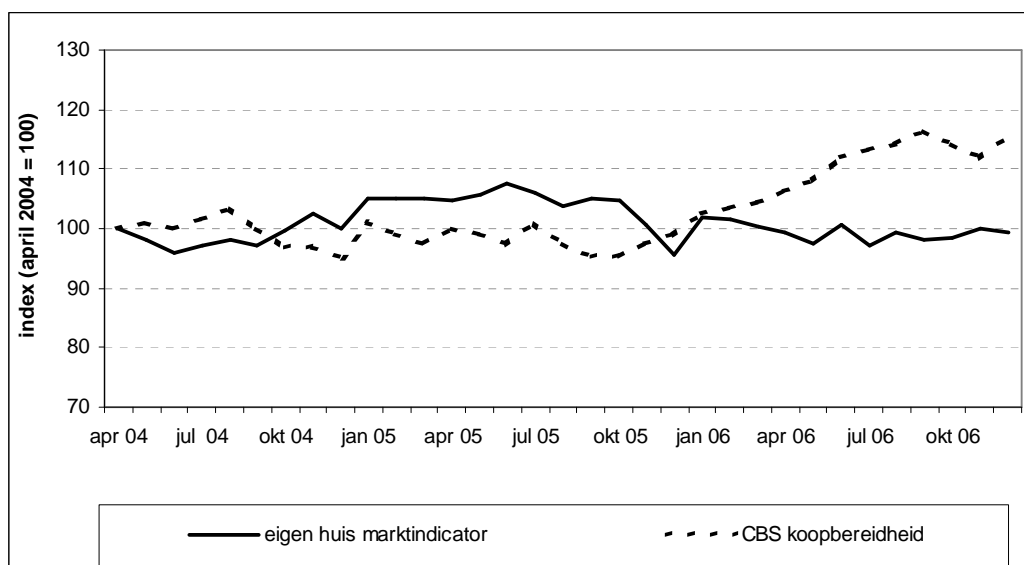
De elfde peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2006) laat wederom een stabilisatie zien van de Marktindicator. Voor het derde achtereenvolgende kwartaal ligt de waarde van de Marktindicator namelijk net boven de 90 punten grens (92). Het vertrouwen in de koopwoningmarkt blijft gewoon overeind. Na de daling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de tweede helft van 2005, is er in het gehele jaar 2006 dus sprake van een zekere stabilisatie van dat vertrouwen. Hoewel de Marktindicator momenteel duidelijk lager scoort dan op zijn top in het tweede kwartaal 2005 (98), is er nog geen sprake van een echte omslag. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt zakt niet verder weg, maar neemt ook niet echt toe in het afgelopen jaar.

De scores op de Marktindicator op maandbasis laten zien, dat de waarde van de Marktindicator zich in de tweede helft van 2006 steeds tussen de 90 en 93 heeft bewogen (zie figuur 1). Na de zeer licht dalende trend in de periode juni 2005 – mei 2006, met uitzondering van de maanden november en december 2005, kan in deze stabilisatie van de Marktindicator ook een licht herstel worden gezien van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten.

Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – december 2006



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



De koopbereidheidindex van het CBS laat daarentegen in de laatste maanden van 2006 een onverwachte daling zien. Daarmee komt een abrupt einde aan de sinds oktober 2005 steeds stijgende trend, waarbij de index telkens iets minder negatief is geworden. In het derde en vierde kwartaal 2006 blijft de CBS-koopbereidheid nog maar net onder de neutrale waarde (waarde 0). Deze ontwikkeling wijkt dus duidelijk af van het hiervoor beschreven verloop van de Eigen Huis Marktindicator (zie figuur 2). De verbeterde economische omstandigheden hebben al wel de koopbereidheid onder de consumenten laten groeien, maar hebben het vertrouwen in de koopwoningmarkt nog niet echt laten aantrekken. Daar staat dan weer tegenover dat ook de kortstondige terugval in de koopbereidheid gedurende de maanden oktober en november 2006, niet in het vertrouwen in de koopwoningmarkt is terug te vinden. Het animo tot het kopen van duurzame goederen lijkt dus inderdaad anders te liggen, dan de bereidheid om in een eigen woning te investeren (zoals we dat meten met de Marktindicator).

Vanaf april 2006 neemt het vertrouwen in de economie, gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator, in een veel sneller tempo toe dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt (zie figuur 1). In augustus 2006 wordt daarbij het absolute hoogterecord op de Eigen Huis Conjunctuurindicator bereikt met een waarde van 111,7. In de laatste maanden van 2006 neemt het vertrouwen in de algemene economie weer wat af, terwijl het vertrouwen in de koopwoningmarkt stabiliseert. We zien dan ook dat de Conjunctuurindicator en de Marktindicator weer wat dichterbij elkaar komen, waarbij de eerstgenoemde indicator (106) nog wel boven de neutrale waarde (100) blijft en de Marktindicator (92) er juist onder. Een waarde van 92 op de Marktindicator betekent dat de huishoudens de omstandigheden op de koopwoningmarkt nog steeds als licht negatief inschatten.

Op kwartaalbasis daalt het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen dus licht van een recordwaarde van 109 in het derde kwartaal, naar de score 106 in het vierde kwartaal 2006. De huishoudens zijn daarbij vooral minder positief gestemd

dan bij de vorige peiling, ten aanzien van de economische situatie en de eigen financiële situatie in de komende twaalf maanden. Bovendien blijkt men weer wat minder positief te denken over de ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden.

Het aandeel ondervraagden dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, neemt met 4 procentpunten toe ten opzichte van de vorige peiling. Dat is weer voor het eerst, na een dalende trend in vijf achtereenvolgende kwartalen (van 42% in het derde kwartaal 2005 naar 15% in het derde kwartaal 2006). Tegelijkertijd neemt het relatieve aantal positief gestemde respondenten op dit punt af met 6 procentpunten. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden blijken nauwelijks te zijn gewijzigd ten opzichte van het vorige kwartaal. Circa 50% denkt dat deze omstandigheden (iets) beter zijn geworden, terwijl een kwart van de respondenten inschat dat deze (iets) slechter zijn geworden. Het percentage respondenten (49%) dat een afnemende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, is weer licht afgenomen ten opzichte van de vorige peiling (54%).

Over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, hebben de woonconsumenten hun meningen nauwelijks bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Nog steeds denkt ongeveer 60% van de ondervraagden er financieel niet op achteruit te zijn gegaan. Het relatieve aantal consumenten dat verwacht in de komende twaalf maanden er financieel niet op vooruit te gaan, neemt met 3 procentpunten wel licht toe tot 27%.

Hoewel het aandeel respondenten, dat in het afgelopen jaar een economisch herstel heeft ervaren en hun financiële situatie niet heeft zien verslechteren, even groot is als in de vorige peiling, blijkt men op beide punten toch weer iets minder positief over de ontwikkelingen in de komende twaalf maanden. De waarde op de Conjunctuurindicator blijft ook in de maanden oktober tot en met december boven de waarde op de Marktindicator én boven de neutrale waarde (100) op de indicator. Toch lijkt er nog een zekere ‘gereserveerdheid’ in het vertrouwen in de economische omstandigheden te bestaan.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het vierde kwartaal van 2006 naar voren komt, blijkt op de volgende onderliggende oordelen gebaseerd. De woonconsument vindt de situatie om een woning te kopen in het *afgelopen jaar* over het algemeen eerder slechter dan beter geworden. Het aandeel huishoudens dat deze mening is toegedaan (45%), blijft gelijk aan het percentage in het vorige kwartaal (46%). Daarnaast is ook het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar*, gelijk gebleven aan dat in het derde kwartaal van 2006 (respectievelijk 40% en 38%). Dus 40% van de huishoudens verwacht nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 36% van de ondervraagden rekt op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen een stabiliserend effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2006 de koopprijsontwikkeling in het *afgelopen jaar*, iets gunstiger in dan bij de vorige drie peilingen. Ongeveer 82% denkt dat de koopprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen, waaronder 13% de stijging zelfs als ‘sterk’ aanduidt. In de overige kwartaalmetingen voor 2006 lagen deze percentages iets minder gunstig. Voor de *komende twaalf*

maanden zijn de verwachting onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling wat gereserveerder. Nadat in de twee voorliggende peilingen nog 50% van de respondenten een matige tot sterke stijging van de koopprijzen verwachtte, is dit aandeel in het laatste kwartaal van 2006 teruggelopen tot circa 43%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden nog maar door 15% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht. De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo een sterk stabiliserend effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

Dat de waarde op de Marktindicator in de laatste peiling net iets hoger uitvalt dan bij de vorige peiling blijkt dan ook voornamelijk het gevolg te zijn van een kleine verschuiving in de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkelingen van de hypotheekrente.

Het aandeel van de huishoudens dat uitgaat van een gestegen gemiddelde rente in de *afgelopen twaalf maanden*, is namelijk voor het eerst sinds een aantal peilingen gedaald en wel van 48% in het derde kwartaal naar 43%. Daarmee is ongeveer het niveau van het tweede kwartaal 2006 weer bereikt, maar bevindt het aandeel zich nog wel ver boven het percentage uit het vierde kwartaal 2005 (17%). De meningen van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de *komende twaalf maanden* blijken eveneens voor het eerst sinds het vierde kwartaal 2005 wat positiever geworden. Het aandeel van de huishoudens wat verwacht dat de hypotheekrente een (lichte of sterke) stijging zal gaan vertonen, bedraagt in deze laatste peiling namelijk 54%. In de vorige peiling ging het hierbij om ongeveer 59% van de respondenten. De hierboven geschetste veranderde inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een licht opwaarts effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een gelijk blijvende inschatting van de algemene koopsituatie, een licht positievere houding ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling in het afgelopen jaar en de minder negatieve verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen en de komende 12 maanden, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal 2006 in zeer geringe mate laten toenemen ten opzichte van het vorige kwartaal.

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 het stabiliserende vertrouwen in de koopwoningmarkt eveneens terug te vinden bij deze laatste peiling. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal is het aandeel huishoudens dat van een ongunstige situatie spreekt (33%) wel weer iets toegenomen (met 5 procentpunten). Maar het percentage huishoudens dat de omstandigheden momenteel gunstig acht om een woning te komen (16%), blijkt overeen te komen met het percentage in het vorige kwartaal. Een kleine meerderheid van de consumenten (51%) blijft echter van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. Bovenstaande ontwikkelingen zijn desgewenst terug te vinden in tabel 3.4.

Wanneer aan de desbetreffende huishoudens wordt gevraagd waarom men het koopmoment *ongunstig* vindt, worden de slechtere betaalbaarheid van de koopwoningen (55%), de onder druk staande huishoudeninkomens (37%) en de ongunstige economie (20%) verreweg het meest als achterliggende redenen genoemd (zie ook

tabel 3.6). Het percentage huishoudens, dat een ongunstige economie als reden voor een ongunstig koopmoment noemt, is daarbij wel wederom verminderd ten opzichte van het vorige kwartaal (van 24% naar 20%) en bedraagt slechts de helft van het aandeel uit het vierde kwartaal van 2005. Het aandeel respondenten dat de onder druk staande inkomens noemt als reden voor een ongunstig koopmoment, is al voor de derde opeenvolgende peiling onveranderd (37%). De slechtere betaalbaarheid van de koopwoningen wordt juist door steeds meer respondenten aangedragen als reden voor een ongunstig koopmoment. Dit geldt ook voor de verwachting dat de fiscale behandeling van de eigen woning ongunstiger wordt (van 15% in het begin van 2006 naar 22% in de laatste peiling). Een mogelijke stijgende hypotheekrente wordt dit kwartaal voor het eerst sinds een jaar juist iets minder vaak genoemd (van 23% naar 14%). Ook hier zien we dus voor het eerst een iets minder negatieve invloed van de verwachte renteontwikkeling op het vertrouwen van de woonconsumenten.

Het oordeel van de huishoudens, die aangeven dat het juist een *gunstig* moment is om een woning te kopen, blijkt grotendeel gebaseerd te zijn op drie à vier pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt toch nog steeds geleverd door het als laag ervaren niveau van de hypotheekrente en de verwachting dat deze voorlopig nog niet (sterk) zal gaan stijgen. Respectievelijk 65% en 79% van deze groep woonconsumenten noemen deze redenen. Voor het eerst sinds eind 2005 wordt daarmee de dalende trend in de beide aandelen onderbroken, wat overeenkomt met de eerdere constatering over de meningen ten aanzien van de hypotheekrente.

De verwachting dat de koopprijzen gemiddeld toch licht door zullen stijgen, wordt door bijna 30% van de woonconsumenten genoemd als reden voor een gunstig koopmoment. Hier geldt dat dit aandeel sinds eind 2005 licht blijft oplopen. Het effect van de verwachte stijging van de koopprijzen is hierbij tweeledig. Zo kan door nu te kopen, een hogere aanschafwaarde in de toekomst voorkómen worden. Bovendien kan men door nu te kopen, profiteren van de waardeinstijging van de woning in de nabije toekomst.

Een derde belangrijke factor waarom het nu een gunstig koopmoment zou zijn, zijn de gunstigere algemene economische omstandigheden. Ruim 25% van deze groep respondenten noemt namelijk de gunstige economische situatie als reden. Ruim een jaar geleden bedroeg dit aandeel nog maar 6%.

Er lijkt zich een vierde pijler te ontwikkelen voor een positief oordeel over het kopen van een woning en dat is de verwachte ontwikkeling van de huurprijzen. In het vierde kwartaal van 2006 zien we het aandeel respondenten, dat in de te verwachte stijgende huurprijzen een reden zien om te gaan kopen, voor het eerst boven de 20% uit komen. De krapper wordende huurwoningmarkt en de politieke discussies die na de zomer rond het huurbeleid zijn gevoerd, zullen hieraan hoogstwaarschijnlijk hebben bijgedragen.

1.4 Verschuivende basis voor een redelijk stabiel vertrouwen in de koopwoningmarkt

Sinds het begin van de Eigen Huis Marktindicator (april 2004) is er sprake geweest van een redelijk stabiel vertrouwen in de Nederlandse koopwoningmarkt. De waarde van de Marktindicator kwam steeds uit tussen de scores 90 en 100, wat een licht negatieve inschatting door de woonconsumenten van de omstandigheden op de koopwoningmarkt inhoudt. De totale periode van bijna drie jaar kan daarbij opgeknipt worden in drie tijdvakken. Tot medio 2005 vertoont de waarde van de Marktindicator een opwaartse beweging van de score 90 naar 100. Vervolgens daalt deze score

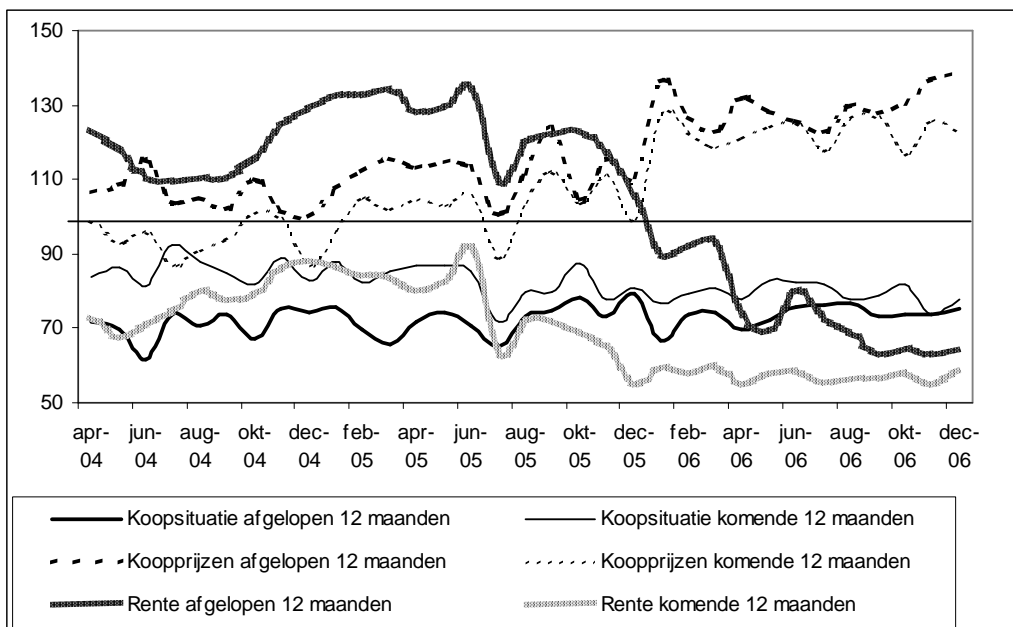
geleidelijk weer (met een uitschieter in december 2005) naar de score 90 in het midden van het jaar 2006. In het laatste half jaar stabiliseert de Marktindicator zo rond de scores 91 en 92.

Dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt redelijk stabiel is geweest, zeker in vergelijking met het vertrouwen in de algemene economische omstandigheden, hebben we eerder ook al grafisch weergegeven (zie figuur 1). Na de flinke dip in december 2005 lijkt de Marktindicator met name gedurende het jaar 2006 nauwelijks in beweging te komen. Toch zitten er achter dit vastgestelde, stabiele vertrouwen in de koopwoningmarkt wel duidelijke verschuivingen in de factoren, waarop de Marktindicator is gebaseerd. Het betreft daarbij de mening van woonconsumenten over de volgende zes factoren:

- de algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen 12 maanden;
- de algemene situatie om een woning te kopen in de komende 12 maanden;
- de koopprijzontwikkeling in de afgelopen 12 maanden;
- de koopprijzontwikkeling in de komende 12 maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen 12 maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende 12 maanden.

Bij het construeren van de Eigen Huis Marktindicator wordt per respondent de antwoorden op deze zes factoren gecombineerd tot een totaalscore en worden vervolgens de totaalscores van alle respondenten gemiddeld tot de waarde op de Marktindicator. Maar we kunnen natuurlijk ook per factor de scores van alle respondenten combineren tot een gemiddelde (gewogen) bijdrage aan de Marktindicator; of wel het effect bepalen van de desbetreffende factor op het vertrouwen in de koopwoningmarkt. De resultaten van een dergelijke berekening staan in figuur 3.

Figuur 3 Gemiddelde bijdrage van de zes onderliggende factoren aan de waarde op de Eigen Huis Marktindicator, per factor, in de periode april 2004 – december 2006



Indien de score op een afzonderlijke factor boven de 100 uitkomt, heeft de desbetreffende factor een positief effect op het vertrouwen van de woonconsument in de koopwoningmarkt. En andersom heeft een score onder de 100 een negatief effect.

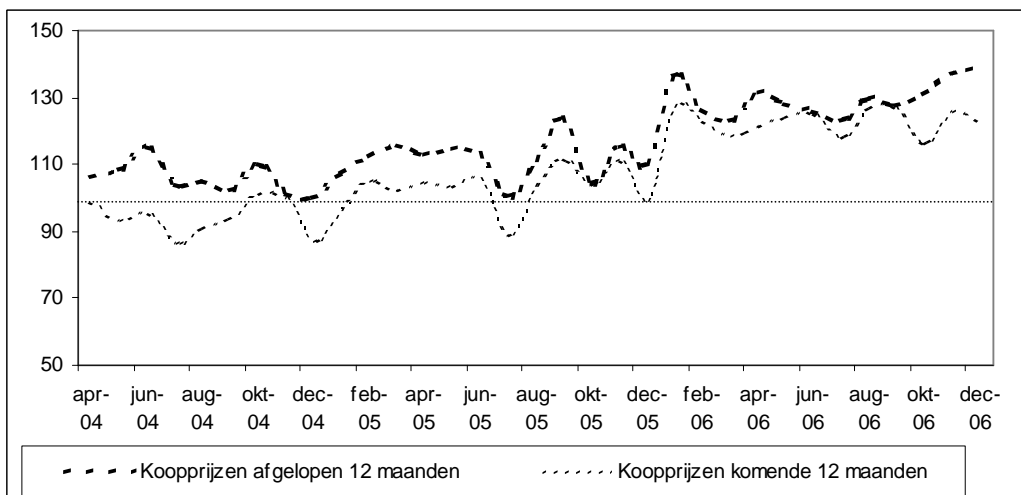
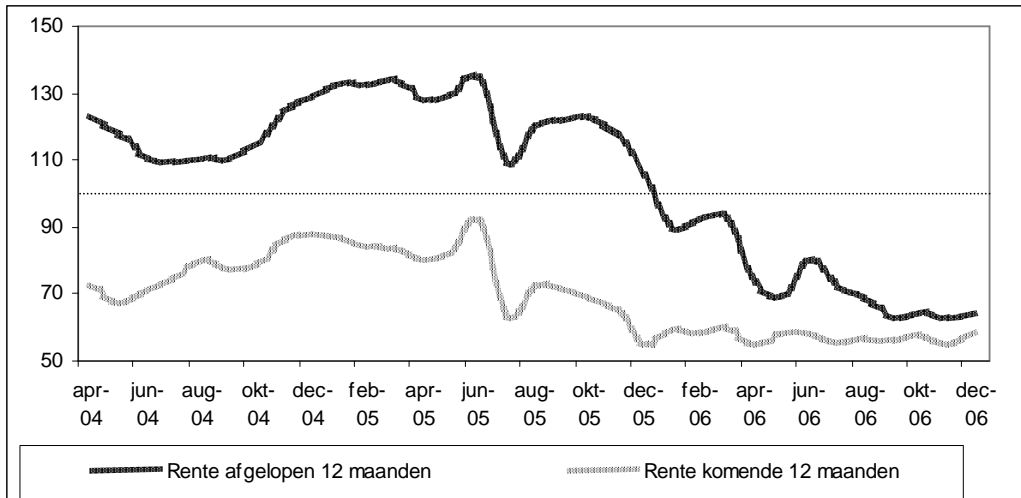
Uit figuur 3 blijkt allereerst dat de meningen over de ontwikkeling in de afgelopen 12 maanden (retrospectief) en de ontwikkeling in de komende 12 maanden (prospectief) ten aanzien van een bepaalde factor, min of meer parallel verlopen. Dit geldt zowel voor de richting waarin de bijdragen zich ontwikkelen, als (in de meeste gevallen) voor de omslagpunten in deze ontwikkelingen.

Daarnaast kunnen we uit de genoemde grafiek opmaken, dat de kortstondige terugval in de Eigen Huis Marktindicator gedurende de maanden juli en augustus 2005 is veroorzaakt door een plotselinge daling in de bijdragen van alle zes de factoren in die periode. Dit is een zeer opmerkelijke situatie, die we ook niet in dezelfde (vakantie)maanden in 2004 en 2006 terugvinden. De scherpe daling van het gemiddelde vertrouwen in de maand december 2005 blijkt te zijn veroorzaakt door iets minder gunstige meningen ten aanzien van de koopprijsontwikkeling en door sterk negatievere verwachtingen betreffende de ontwikkeling van de hypotheekrente.

De meest opmerkelijke bevinding op basis van deze berekeningen, is echter de sterke verschuiving in de meningen ten aanzien van de onderliggende factoren in het laatste jaar. De mening over de ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende 12 maanden heeft gedurende de gehele onderzoeksperiode een negatieve bijdrage geleverd aan het woningmarktvertrouwen. In de tweede helft van 2005 en in geheel 2006 is deze bijdrage nog iets negatiever dan in de periode ervoor. Maar ook de bijdrage van de renteontwikkeling in het recente verleden zakt begin 2006 door de 100-grens heen en gaat het vertrouwen op de woningmarkt in negatieve zin beïnvloeden (zie ook figuur 4). Daar staat tegenover dat de meningen van de respondenten over de koopprijsontwikkeling in zowel de afgelopen 12 maanden, als de komende 12 maanden steeds positiever zijn geworden gedurende het jaar 2006.

Concluderend kunnen we dus stellen, dat waar eerst de ontwikkeling van de hypotheekrente de belangrijkste pijler voor het vertrouwen in de koopwoningmarkt was, deze rol in 2006 langzaam maar zeker is overgenomen door de nog steeds aanhoudende koopprijsstijgingen.

Figuur 4 Gemiddelde bijdrage van de kooprijsontwikkeling en de renteontwikkeling in de afgelopen en de komende 12 maanden aan de waarde op de Eigen Huis Marktindicator, in de periode april 2004 – december 2006



2 Tabellen op maandbasis

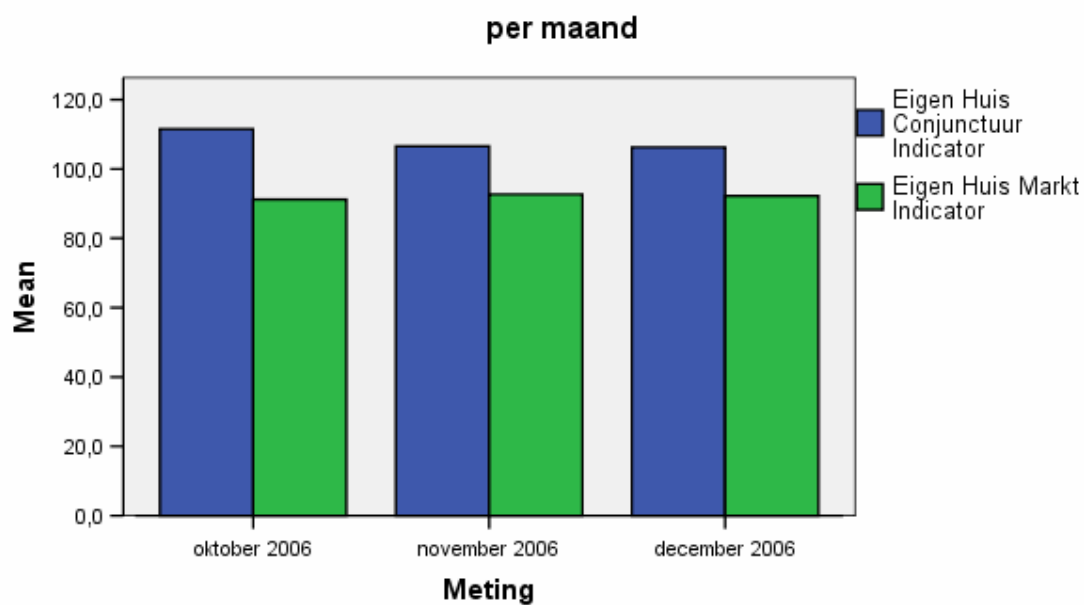
2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis lindicatoren

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2006
		oktober 2006	november 2006	december 2006	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	91,2	92,7	92,2	92,0
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	109,2	104,1	105,6	106,3
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	100,3	99,0	98,9	99,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



Eigen Huis Marktindicator

paragraaf 2.1

2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
leeftijd	18 - 29	22,3%	23,7%	22,7%	22,9%
	30 - 44	40,3%	40,0%	41,0%	40,4%
	45 - 54	15,7%	18,6%	18,8%	17,7%
	55 - 64	14,5%	12,9%	11,6%	13,0%
	65 en ouder	7,2%	4,9%	5,9%	6,0%
geslacht	man	41,0%	40,1%	41,3%	40,8%
	vrouw	59,0%	59,9%	58,7%	59,2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	18,7%	18,0%	18,6%	18,4%
	gezin zonder kinderen	44,3%	46,5%	45,8%	45,5%
	met kinderen	37,0%	35,5%	35,5%	36,0%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	8,7%	8,4%	10,4%	9,2%
	vanaf 1000 tm 2000	40,4%	37,6%	37,3%	38,5%
	vanaf 2000 tm 3000	33,2%	38,3%	32,5%	34,7%
	vanaf 3000	17,7%	15,6%	19,8%	17,7%
Woningmarktpositie	inwonend	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
	huurder	44,2%	44,2%	44,2%	44,2%
	eigenaar	52,6%	52,6%	52,6%	52,6%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	18,0%	18,3%	16,2%	17,5%
	Nee	82,0%	81,7%	83,8%	82,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		oktober 2006	Meting november 2006	december 2006	Peiling 4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
		Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	54,3%	54,3%
huurwoning	45,7%		45,7%	45,7%	45,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	91,2	92,7	92,2	92,0
geslacht	man	87,9	90,3	92,3	90,1
	vrouw	93,8	94,4	92,2	93,5
leeftijd	18 - 29	93,7	96,7	96,8	95,8
	30 - 44	90,7	94,7	91,6	92,3
	45 - 54	88,5	86,5	90,0	88,4
	55 - 64	92,4	87,9	91,4	90,7
	65 en ouder	90,0	92,6	89,8	90,6
Gezinsamenstelling	alleenstaand	93,2	93,9	94,4	93,9
	gezin zonder kinderen	91,2	91,8	91,5	91,5
	met kinderen	90,3	92,9	92,1	91,7
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	95,9	99,1	100,6	98,6
	vanaf 1000 tm 2000	90,9	94,0	94,1	92,9
	vanaf 2000 tm 3000	89,5	90,1	88,8	89,5
	vanaf 3000	90,9	94,0	90,1	91,5
Woningmarktpositie	inwonend	91,9	100,3	96,8	96,3
	huurder	94,9	93,3	96,1	94,8
	eigenaar	88,6	91,9	89,3	89,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	109,2	104,1	105,6	106,3
geslacht	man	115,9	105,1	111,7	111,0
	vrouw	104,5	103,5	101,4	103,1
leeftijd	18 - 29	119,5	115,5	119,6	118,1
	30 - 44	111,8	103,0	105,1	106,6
	45 - 54	98,0	97,7	98,6	98,1
	55 - 64	102,6	93,4	97,2	98,0
	65 en ouder	100,8	110,5	95,8	101,8
Gezinsamenstelling	alleenstaand	110,6	101,2	106,4	106,1
	gezin zonder kinderen	112,4	108,3	107,5	109,4
	met kinderen	104,7	99,7	102,8	102,4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	94,4	92,5	96,6	94,6
	vanaf 1000 tm 2000	107,0	96,0	100,1	101,2
	vanaf 2000 tm 3000	109,5	111,3	111,7	110,9
	vanaf 3000	133,4	123,4	122,0	126,2
Woningmarktpositie	inwonend	113,4	119,7	115,3	116,1
	huurder	103,8	96,1	100,8	100,2
	eigenaar	113,4	109,9	109,1	110,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	100,3	99,0	98,9	99,4
geslacht	man	101,1	97,4	101,8	100,1
	vrouw	99,8	100,1	96,8	98,9
leeftijd	18 - 29	106,8	106,0	108,9	107,2
	30 - 44	101,3	99,8	98,5	99,8
	45 - 54	94,6	91,8	93,6	93,3
	55 - 64	96,5	93,9	93,1	94,6
	65 en ouder	95,8	100,6	94,8	96,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	103,3	100,5	101,3	101,7
	gezin zonder kinderen	101,7	99,9	99,2	100,3
	met kinderen	97,4	96,8	97,4	97,2
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	95,1	98,6	100,3	98,0
	vanaf 1000 tm 2000	99,7	95,9	97,2	97,7
	vanaf 2000 tm 3000	98,7	100,2	100,3	99,7
	vanaf 3000	110,5	107,6	104,2	107,4
Woningmarktpositie	inwonend	102,7	109,7	106,1	106,1
	huurder	100,5	96,1	98,7	98,5
	eigenaar	100,1	100,6	98,7	99,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	91,2	92,4	92,1	91,9
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	88,6	91,9	89,3	89,9
	huurwoning	94,9	93,3	96,1	94,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	109,1	103,6	105,3	106,0
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	113,4	109,9	109,1	110,8
	huurwoning	103,8	96,1	100,8	100,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	100,3	98,7	98,7	99,2
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	100,1	100,6	98,7	99,8
	huurwoning	100,5	96,1	98,7	98,5

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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	0,6%	0,3%	0,5%	0,5%
	Gunstige tijd	17,8%	16,3%	11,6%	15,2%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	51,9%	48,2%	53,4%	51,2%
	Ongunstige tijd	25,1%	27,2%	30,9%	27,7%
	Zeer ongunstige tijd	4,6%	7,9%	3,6%	5,4%
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
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	37,0%	31,7%	36,4%	35,0%
	+	63,0%	68,3%	63,6%	65,0%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	76,8%	80,8%	78,7%	78,7%
	+	23,2%	19,2%	21,3%	21,3%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	100,0%	100,0%	98,2%	99,5%
	+	-	-	1,8%	0,5%
V19C: De huren gaan stijgen	-	81,9%	78,9%	70,9%	78,0%
	+	18,1%	21,1%	29,1%	22,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	89,6%	97,3%	92,6%	93,1%
	+	10,4%	2,7%	7,4%	6,9%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	68,4%	71,8%	72,2%	70,6%
	+	31,6%	28,2%	27,8%	29,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	99,6%	99,3%	99,0%	99,3%
	+	0,4%	0,7%	1,0%	0,7%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	75,8%	74,3%	70,3%	73,9%
	+	24,2%	25,7%	29,7%	26,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	91,7%	94,8%	83,4%	90,7%
	+	8,3%	5,2%	16,6%	9,3%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	80,6%	86,8%	86,6%	84,3%
	+	19,4%	13,2%	13,4%	15,7%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	76,4%	80,9%	80,1%	78,9%
	+	23,6%	19,1%	19,9%	21,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	87,5%	91,3%	87,1%	88,7%
	+	12,5%	8,7%	12,9%	11,3%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	84,6%	83,3%	88,9%	85,6%
	+	15,4%	16,7%	11,1%	14,4%
V20C: De hypotheekrente gaat dalen	-	100,0%	99,3%	99,9%	99,7%
	+	-	0,7%	0,1%	0,3%
V20C: De huren gaan dalen	-	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	+				
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	43,6%	47,4%	43,8%	45,0%
	+	56,4%	52,6%	56,2%	55,0%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	94,3%	91,2%	94,0%	93,1%
	+	5,7%	8,8%	6,0%	6,9%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	79,9%	75,7%	77,4%	77,6%
	+	20,1%	24,3%	22,6%	22,4%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	74,3%	82,4%	83,1%	80,2%
	+	25,7%	17,6%	16,9%	19,8%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	65,7%	55,5%	68,7%	63,1%
	+	34,3%	44,5%	31,3%	36,9%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	92,9%	88,2%	91,0%	90,6%
	+	7,1%	11,8%	9,0%	9,4%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	93,9%	85,8%	87,7%	88,9%
	+	6,1%	14,2%	12,3%	11,1%

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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	100,4	101,3	106,6	103,3
	Gunstige tijd	93,6	98,5	98,1	96,5
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	90,5	93,4	92,5	92,1
	Ongunstige tijd	90,5	89,4	89,5	89,8
	Zeer ongunstige tijd	92,1	84,3	90,9	88,0

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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	139,0	117,0	141,9	134,9
	Gunstige tijd	125,4	125,2	123,7	124,9
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	110,8	106,6	110,3	109,3
	Ongunstige tijd	98,0	94,2	94,5	95,5
	Zeer ongunstige tijd	85,0	78,8	70,0	78,6

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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	124,6	101,6	123,6	119,0
	Gunstige tijd	108,0	110,9	110,4	109,7
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	101,2	100,7	101,5	101,1
	Ongunstige tijd	94,0	92,5	91,9	92,7
	Zeer ongunstige tijd	89,3	82,7	79,6	84,0

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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	-	94,1	96,6	93,8	94,8
	+	93,5	99,3	100,9	97,6
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	94,5	102,7	100,3	99,0
	+	91,4	81,8	92,6	88,7
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	93,7	98,5	98,5	96,7
	+	-	-	-	-
V19C: De huren gaan stijgen	-	94,2	99,3	99,0	97,1
	+	91,4	95,8	97,4	95,1
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	94,0	99,1	98,4	97,0
	+	91,0	76,8	100,0	91,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	92,8	98,9	95,5	95,8
	+	95,7	97,5	105,6	98,8
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	93,6	98,6	98,4	96,6
	+	114,8	94,7	111,4	105,8
V19C: De economische situatie is gunstig	-	92,0	95,5	95,7	94,2
	+	99,0	106,8	104,5	103,4
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	93,1	97,7	99,1	96,2
	+	100,0	113,9	95,9	100,9
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	94,7	97,2	98,9	96,7
	+	89,6	107,2	96,3	96,5
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	94,4	101,3	97,4	97,7
	+	91,3	87,2	103,1	92,7

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	114,7	115,7	126,9	118,3
	+	132,5	129,3	123,1	128,9
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	123,4	125,7	124,5	124,5
	+	134,2	122,0	124,4	127,8
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	125,9	125,0	125,8	125,6
	+	-	-	50,0	50,0
V19C: De huren gaan stijgen	-	126,2	129,0	128,1	127,7
	+	124,2	110,1	115,5	116,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	128,2	125,7	125,1	126,5
	+	105,6	100,7	116,8	107,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	120,6	123,4	120,6	121,6
	+	137,3	129,1	134,5	133,9
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	126,0	124,8	124,1	125,1
	+	102,2	145,5	158,9	140,2
V19C: De economische situatie is gunstig	-	119,4	119,4	112,0	117,6
	+	146,3	141,1	153,9	146,7
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	122,9	123,5	119,9	122,4
	+	158,5	151,7	147,5	152,2
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	126,6	122,5	123,9	124,4
	+	123,0	141,4	127,9	129,6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	126,2	125,6	125,8	125,9
	+	124,8	122,6	119,3	122,8

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheekrente is laag	-	102,6	105,7	109,8	105,4
	+	112,0	112,9	111,6	112,2
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	107,8	113,3	112,0	110,9
	+	111,1	100,3	107,4	106,7
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	108,6	110,7	111,7	110,1
	+	-	-	75,0	75,0
V19C: De huren gaan stijgen	-	108,8	113,0	113,1	111,3
	+	107,6	102,6	105,7	105,2
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	110,1	111,5	111,3	110,9
	+	95,4	84,7	107,8	97,3
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	105,3	110,4	107,6	107,8
	+	115,5	111,7	119,0	115,1
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	108,6	110,7	110,8	109,9
	+	109,1	119,4	133,0	122,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	104,3	106,5	103,5	104,9
	+	121,9	122,7	127,2	123,7
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	107,0	109,6	109,1	108,4
	+	126,9	131,5	119,8	124,5
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	109,6	108,8	111,0	109,6
	+	104,7	123,1	111,0	111,5
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	108,6	112,5	110,7	110,5
	+	108,6	103,3	112,3	107,7

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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	-	91,1	88,8	90,2	90,0
	+	88,5	83,9	86,1	86,3
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	92,9	89,4	91,0	91,0
	+	80,9	83,7	80,4	81,9
V20C: De hypotheekrente gaat dalen	-	90,7	88,3	89,6	89,5
	+	-	110,0	100,0	103,8
V20C: De huren gaan dalen	-	90,7	88,3	89,6	89,5
	+				
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	93,6	89,4	87,6	89,9
	+	88,9	87,4	91,1	89,2
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	90,7	88,6	90,2	89,8
	+	91,0	84,6	81,9	85,4
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	91,5	90,7	91,2	91,1
	+	88,0	81,3	84,7	84,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	92,9	88,4	90,6	90,5
	+	84,3	87,6	85,3	85,6
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	92,1	88,6	90,5	90,4
	+	88,3	87,9	87,9	88,0
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	90,3	88,0	90,4	89,6
	+	96,3	90,5	81,6	88,7
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	91,0	88,8	89,9	89,9
	+	86,5	85,5	88,1	86,7

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	96,5	90,9	92,7	93,2
	+	92,8	88,8	86,5	89,2
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	94,6	89,6	91,8	91,9
	+	103,8	96,2	93,0	97,8
V20C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	96,0	91,3	91,9	92,9
	+	-	12,4	150,0	32,4
V20C: De huren gaan dalen	-	96,0	90,7	91,9	92,7
	+				
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	91,4	93,6	90,6	91,9
	+	99,5	88,1	93,0	93,3
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	95,7	89,3	91,2	91,9
	+	100,6	105,1	102,8	103,3
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	98,1	91,6	93,4	94,2
	+	87,6	88,1	86,8	87,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	106,7	96,1	96,8	99,3
	+	65,6	65,4	68,0	66,3
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	106,7	101,5	99,4	102,3
	+	75,8	77,4	75,6	76,4
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	96,3	89,9	92,0	92,6
	+	91,6	97,1	91,5	94,0
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	96,1	91,2	89,6	92,2
	+	95,0	88,1	108,4	97,1

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	93,7	90,9	91,3	91,9
	+	90,1	85,9	86,8	87,6
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	93,6	90,7	91,4	91,8
	+	91,6	89,2	85,8	89,0
V20C: De hypotheekrente gaat dalen	-	93,3	90,4	90,7	91,4
	+	-	115,0	122,7	119,8
V20C: De huren gaan dalen	-	93,3	90,4	90,7	91,4
	+				
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	92,2	90,7	89,5	90,7
	+	94,0	90,2	91,6	91,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	93,2	90,0	90,7	91,2
	+	94,7	94,2	92,1	93,7
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	94,9	92,9	92,4	93,3
	+	87,5	83,9	85,4	85,4
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	99,4	93,5	93,8	95,3
	+	75,4	77,1	75,4	76,0
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	100,5	96,6	94,8	97,1
	+	80,8	83,1	82,3	82,2
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	93,1	89,8	91,2	91,3
	+	95,2	95,2	86,0	92,0
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	93,5	90,3	89,5	91,0
	+	90,2	91,0	99,1	94,2

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12,1%	16,3%	10,8%	13,0%
	iets slechter	33,4%	29,2%	34,2%	32,3%
	hetzelfde gebleven	31,4%	29,9%	31,2%	30,8%
	iets beter	11,3%	12,5%	9,6%	11,1%
	duidelijk beter	0,1%	1,2%	1,3%	0,8%
	weet het niet	11,8%	10,9%	13,0%	11,9%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	8,0%	12,1%	10,2%	10,1%
	iets slechter	27,7%	29,5%	32,0%	29,7%
	hetzelfde gebleven	39,0%	35,7%	33,5%	36,1%
	iets beter	12,6%	9,4%	10,7%	10,9%
	duidelijk beter	0,3%	0,5%	1,1%	0,6%
	weet het niet	12,4%	12,8%	12,5%	12,6%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	1,8%	1,0%	1,1%	1,3%
	vrijwel gelijk gebleven	8,4%	7,8%	8,3%	8,2%
	zwak gestegen	33,8%	26,9%	26,1%	28,9%
	matig gestegen	39,4%	40,4%	41,6%	40,5%
	sterk gestegen	9,2%	15,3%	13,7%	12,7%
	weet het niet	7,4%	8,6%	9,2%	8,4%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	3,8%	2,0%	2,0%	2,6%
	gelijk blijven	12,6%	11,6%	14,3%	12,8%
	minder stijgen	35,3%	29,7%	33,5%	32,8%
	eventueel stijgen	34,4%	39,5%	35,8%	36,6%
	sterker stijgen	4,8%	8,7%	6,4%	6,7%
	weet het niet	9,0%	8,6%	8,1%	8,5%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	2,3%	2,0%	2,7%	2,3%
	Licht gestegen	42,9%	39,7%	40,4%	41,0%
	Hetzelfde gebleven	18,6%	18,6%	20,2%	19,1%
	Licht gedaald	10,5%	11,1%	9,5%	10,4%
	Sterk gedaald	0,7%	0,6%	0,8%	0,7%
	Weet het niet	25,0%	27,9%	26,5%	26,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	2,1%	3,4%	2,4%	2,6%
	Licht stijgen	51,4%	51,6%	49,9%	50,9%
	Blijft hetzelfde	19,3%	15,8%	20,6%	18,6%
	Licht dalen	3,8%	3,9%	3,7%	3,8%
	Sterk dalen	0,2%	0,8%	0,2%	0,4%
	Weet het niet	23,2%	24,5%	23,2%	23,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	8,2%	9,3%	8,5%	8,7%
	iets slechter	15,5%	14,6%	17,1%	15,7%
	hetzelfde gebleven	25,1%	22,6%	22,4%	23,4%
	iets beter	40,7%	42,3%	38,2%	40,4%
	duidelijk beter	8,3%	7,5%	9,8%	8,5%
	weet het niet	2,1%	3,7%	4,1%	3,3%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	4,4%	6,5%	5,8%	5,6%
	iets slechter	13,6%	13,4%	14,6%	13,8%
	hetzelfde gebleven	31,2%	27,7%	33,0%	30,6%
	iets beter	39,7%	38,5%	32,9%	37,0%
	duidelijk beter	6,1%	4,7%	5,7%	5,5%
	weet het niet	5,0%	9,3%	8,0%	7,4%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	1,2%	1,2%	0,6%	1,0%
	Enigszins stijgen	10,2%	18,3%	16,4%	15,0%
	Gelijk blijven	30,5%	26,3%	32,0%	29,6%
	iets dalen	44,1%	41,7%	40,0%	42,0%
	Duidelijk dalen	9,0%	5,7%	5,1%	6,6%
	Weet het niet	4,9%	6,7%	5,9%	5,8%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12,9%	12,8%	12,6%	12,7%
	iets slechter	23,8%	29,3%	25,8%	26,3%
	hetzelfde gebleven	33,8%	32,5%	31,2%	32,5%
	iets beter	23,1%	20,8%	24,4%	22,7%
	duidelijk beter	5,8%	4,4%	5,0%	5,1%
	weet het niet	0,6%	0,2%	1,1%	0,6%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	5,8%	6,6%	7,4%	6,6%
	iets slechter	20,0%	21,3%	20,3%	20,5%
	hetzelfde gebleven	40,2%	42,2%	38,0%	40,1%
	iets beter	26,8%	22,7%	25,4%	25,0%
	duidelijk beter	4,5%	4,4%	5,6%	4,8%
	weet het niet	2,8%	2,7%	3,3%	2,9%

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	91,2	92,7	92,2	92,0
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	78,7	78,9	81,2	79,5
	iets slechter	87,6	85,4	86,8	86,7
	hetzelfde gebleven	93,7	98,7	93,6	95,3
	iets beter	107,8	109,3	112,7	109,8
	duidelijk beter	125,0	120,5	127,3	124,3
	weet het niet	94,6	104,0	100,6	99,6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	74,5	75,9	77,2	76,0
	iets slechter	83,5	86,4	85,5	85,2
	hetzelfde gebleven	94,0	96,7	96,4	95,6
	iets beter	106,9	114,0	108,1	109,4
	duidelijk beter	135,8	126,8	130,7	130,4
	weet het niet	99,4	97,7	99,2	98,8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	68,8	72,8	63,7	68,4
	vrijwel gelijk gebleven	76,9	79,5	76,3	77,5
	zwak gestegen	86,9	83,6	84,2	85,1
	matig gestegen	96,1	98,9	98,2	97,8
	sterk gestegen	101,6	100,9	100,7	101,0
	weet het niet	84,3	91,5	90,0	89,5
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	71,7	72,7	64,3	69,9
	gelijk blijven	81,5	75,0	75,9	77,5
	minder stijgen	88,5	87,4	89,2	88,4
	eventueel stijgen	98,2	101,4	101,2	100,3
	sterker stijgen	101,1	101,2	103,2	101,8
	weet het niet	84,3	62,8	87,9	78,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	75,4	76,8	77,0	76,4
	Licht gestegen	83,4	84,2	85,2	84,3
	Hetzelfde gebleven	96,9	94,9	94,0	95,2
	Licht gedaald	105,2	111,5	110,5	109,0
	Sterk gedaald	106,1	128,6	103,2	111,8
	Weet het niet	98,2	99,0	99,3	98,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	79,3	77,3	78,3	78,1
	Licht stijgen	85,9	87,1	87,6	86,9
	Blijft hetzelfde	96,8	103,4	98,2	99,2
	Licht dalen	110,4	115,2	112,9	112,8
	Sterk dalen	141,7	114,1	100,0	116,3
	Weet het niet	99,5	99,1	97,9	98,8

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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 2006	109,2	104,1	105,6	106,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	94,6	77,7	85,4	85,0
	iets slechter	109,0	103,6	100,8	104,5
	hetzelfde gebleven	112,9	114,5	113,6	113,6
	iets beter	124,3	120,7	123,6	122,7
	duidelijk beter	150,0	132,9	161,7	147,8
	weet het niet	100,4	94,5	96,7	97,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	92,0	76,9	80,1	81,9
	iets slechter	109,5	102,0	105,5	105,6
	hetzelfde gebleven	109,6	112,5	108,6	110,2
	iets beter	126,2	122,6	123,0	124,1
	duidelijk beter	134,4	142,8	159,0	151,0
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	weet het niet	100,8	96,1	99,0	98,6
	gedaald	83,5	110,0	92,6	93,1
	vrijwel gelijk gebleven	106,2	105,7	103,8	105,2
	zwak gestegen	107,8	108,0	109,8	108,5
	matig gestegen	116,1	110,2	104,3	110,1
	sterk gestegen	104,1	87,0	102,3	96,6
Kooprijzen komende 12 maanden	weet het niet	95,0	91,6	108,2	98,4
	dalen	99,8	95,1	100,8	98,8
	gelijk blijven	102,4	106,3	101,1	103,1
	minder stijgen	109,4	107,4	106,0	107,6
	eventueel stijgen	115,9	108,6	110,0	111,3
	sterker stijgen	111,3	92,6	90,9	96,6
Rente afgelopen 12 maanden	weet het niet	95,6	82,6	105,5	94,1
	Sterk gestegen	101,8	92,6	109,4	102,1
	Licht gestegen	114,9	107,9	109,2	110,8
	Hetzelfde gebleven	111,6	102,4	108,8	107,7
	Licht gedaald	106,2	115,6	109,6	110,6
	Sterk gedaald	138,1	111,8	106,9	118,6
Rente komende 12 maanden	Weet het niet	98,9	95,9	95,6	96,7
	Sterk stijgen	117,9	87,6	92,6	97,1
	Licht stijgen	112,5	107,9	109,3	109,9
	Blijft hetzelfde	110,7	106,7	106,8	108,1
	Licht dalen	121,4	119,3	123,3	121,3
	Sterk dalen	100,0	34,5	100,0	58,0
	Weet het niet	98,0	96,6	95,0	96,5

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	100,3	99,0	98,9	99,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	84,6	79,8	82,5	82,1
	iets slechter	97,5	94,2	93,1	94,9
	hetzelfde gebleven	102,8	106,1	102,9	103,9
	iets beter	115,8	115,0	118,1	116,2
	duidelijk beter	136,4	129,7	143,0	137,2
	weet het niet	105,4	100,5	101,1	102,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	81,1	77,0	78,2	78,5
	iets slechter	95,8	93,8	94,8	94,8
	hetzelfde gebleven	101,1	104,2	101,6	102,3
	iets beter	115,4	117,8	115,1	116,0
	duidelijk beter	135,2	134,1	143,5	139,7
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	weet het niet	107,3	104,6	105,0	105,7
	gedaald	70,9	88,9	76,8	77,3
	vrijwel gelijk gebleven	92,8	93,6	89,6	91,9
	zwak gestegen	96,7	96,3	96,7	96,6
	matig gestegen	106,1	104,2	101,1	103,8
	sterk gestegen	102,9	96,0	101,5	99,7
	weet het niet	96,1	87,7	108,3	97,3
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	83,8	83,0	81,2	82,9
	gelijk blijven	92,3	90,4	87,8	90,0
	minder stijgen	98,1	97,2	96,7	97,3
	eventueel stijgen	106,9	105,0	105,6	105,8
	sterker stijgen	105,7	97,9	97,9	99,8
	weet het niet	97,8	78,4	112,4	97,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	87,5	84,2	91,6	88,1
	Licht gestegen	97,9	95,0	96,2	96,4
	Hetzelfde gebleven	103,5	99,8	101,3	101,5
	Licht gedaald	105,5	113,4	109,9	109,6
	Sterk gedaald	120,6	121,2	104,9	114,9
	Weet het niet	100,8	99,2	97,7	99,3
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	96,8	82,6	84,7	87,0
	Licht stijgen	98,1	96,5	97,6	97,4
	Blijft hetzelfde	103,6	104,9	102,2	103,4
	Licht dalen	115,4	116,0	117,4	116,2
	Sterk dalen	122,7	81,9	100,0	92,3
	Weet het niet	100,3	101,8	96,9	99,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	91,2	92,7	92,2	92,0
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	86,0	88,5	90,3	88,4
	iets slechter	86,4	85,5	88,8	87,0
	hetzelfde gebleven	88,3	91,7	92,2	90,7
	iets beter	94,0	95,5	92,0	93,9
	duidelijk beter	98,7	99,7	100,7	99,7
	weet het niet	87,2	86,9	90,2	88,1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	80,3	86,5	85,2	84,6
	iets slechter	86,2	87,2	86,2	86,5
	hetzelfde gebleven	91,0	92,6	90,1	91,2
	iets beter	93,5	94,4	96,4	94,7
	duidelijk beter	94,4	102,0	105,2	100,1
	weet het niet	88,4	91,6	90,1	90,4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	92,6	91,7	68,5	87,9
	Enigszins stijgen	91,5	85,3	91,0	88,9
	Gelijk blijven	89,3	96,7	91,4	92,3
	iets dalen	91,8	92,7	93,2	92,6
	Duidelijk dalen	94,3	96,3	97,0	95,6
	Weet het niet	87,8	91,1	91,3	90,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	91,4	87,0	85,7	88,0
	iets slechter	85,1	88,2	91,1	88,3
	hetzelfde gebleven	92,1	94,0	91,9	92,7
	iets beter	94,8	97,9	96,2	96,2
	duidelijk beter	96,0	101,2	95,6	97,3
	weet het niet	82,4	121,7	94,1	92,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	83,2	81,7	83,7	82,9
	iets slechter	87,7	90,6	87,3	88,6
	hetzelfde gebleven	90,9	93,0	93,0	92,3
	iets beter	94,6	93,6	95,1	94,5
	duidelijk beter	100,5	102,6	100,2	101,1
	weet het niet	86,1	101,9	103,8	96,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		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 2006	109,2	104,1	105,6	106,3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	47,7	43,3	44,5	45,1
	iets slechter	73,0	70,0	73,5	72,2
	hetzelfde gebleven	101,3	100,2	100,1	100,6
	iets beter	131,1	124,7	124,6	126,8
	duidelijk beter	156,2	150,6	156,9	154,8
	weet het niet	101,1	85,9	95,3	92,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	35,3	42,7	34,2	37,8
	iets slechter	69,4	71,4	74,9	72,0
	hetzelfde gebleven	97,3	98,0	101,1	98,9
	iets beter	132,6	128,5	128,7	130,0
	duidelijk beter	165,8	161,4	163,0	163,6
Werkloosheid komen- de 12 maanden	weet het niet	101,0	82,1	95,0	90,7
	Duidelijk stijgen	58,4	30,4	16,4	39,3
	Enigszins stijgen	79,1	73,6	73,5	74,8
	Gelijk blijven	92,5	98,7	96,3	95,7
	iets dalen	122,6	121,8	122,2	122,2
	Duidelijk dalen	151,9	138,3	156,8	149,3
	Weet het niet	88,2	82,4	96,0	88,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	60,5	53,7	53,6	56,0
	iets slechter	89,8	88,5	88,2	88,8
	hetzelfde gebleven	110,2	111,7	109,2	110,4
	iets beter	141,1	134,3	133,9	136,4
	duidelijk beter	161,9	155,9	164,7	161,1
	weet het niet	138,3	119,4	106,3	118,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	39,6	43,1	37,6	40,0
	iets slechter	83,4	83,4	82,9	83,2
	hetzelfde gebleven	108,9	107,2	107,3	107,8
	iets beter	138,9	130,4	132,9	134,3
	duidelijk beter	152,9	149,6	152,9	151,9
	weet het niet	86,5	73,3	83,2	80,9

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 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	100,3	99,0	98,9	99,4
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	65,4	67,4	66,8	66,6
	iets slechter	80,9	79,3	82,0	80,8
	hetzelfde gebleven	94,6	96,2	95,8	95,5
	iets beter	112,2	109,6	107,8	109,9
	duidelijk beter	126,3	123,9	127,4	126,0
	weet het niet	98,3	86,6	95,1	92,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	55,5	63,8	59,8	60,4
	iets slechter	77,9	78,7	80,0	78,9
	hetzelfde gebleven	93,8	95,7	95,4	95,0
	iets beter	112,8	110,5	112,1	111,8
	duidelijk beter	128,1	130,1	132,3	130,1
	weet het niet	94,8	95,9	95,1	95,3
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	75,9	63,0	37,4	64,5
	Enigszins stijgen	86,3	80,0	82,3	82,3
	Gelijk blijven	90,3	97,7	93,0	93,5
	iets dalen	107,2	106,6	107,6	107,2
	Duidelijk dalen	122,9	115,3	125,6	121,5
	Weet het niet	87,7	99,6	96,3	94,9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	75,1	72,7	70,1	72,7
	iets slechter	88,2	88,9	89,8	89,0
	hetzelfde gebleven	101,1	103,0	100,8	101,7
	iets beter	117,2	115,3	114,7	115,7
	duidelijk beter	129,1	127,1	127,9	128,2
	weet het niet	104,6	124,2	103,9	105,6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	62,0	62,4	61,1	61,8
	iets slechter	86,4	87,3	85,3	86,3
	hetzelfde gebleven	99,5	100,5	100,4	100,1
	iets beter	116,0	111,1	113,4	113,7
	duidelijk beter	126,0	125,7	126,2	126,0
	weet het niet	88,0	107,9	95,5	95,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuisgeneigdheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Beslist niet	40,9%	42,7%	37,8%	40,5%
	Misschien wel	37,8%	35,9%	39,7%	37,8%
	Zou wel willen, maar kan niets vinden	4,5%	6,2%	6,1%	5,6%
	Ja, beslist wel	7,7%	7,5%	8,3%	7,8%
	Ja, ik heb al een ander huis gevonden	3,6%	3,9%	3,2%	3,6%
	Weet het niet	5,5%	3,8%	4,9%	4,7%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	18,7%	18,0%	18,6%	18,4%
	gezin zonder kinderen	44,3%	46,5%	45,8%	45,5%
	met kinderen	37,0%	35,5%	35,5%	36,0%

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?	Beslist niet	90,3	104,1	97,3
	Misschien wel	94,5	108,1	101,5
	Zou wel willen, maar kan niets vinden	87,4	98,1	92,7
	Ja, beslist wel	93,5	119,4	106,3
	Ja, ik heb al een ander huis gevonden	92,7	121,3	105,9
	Weet het niet	89,1	87,1	92,2
Gezinsamenstelling	alleenstaand	93,9	106,1	101,7
	gezin zonder kinderen	91,5	109,4	100,3
	met kinderen	91,7	102,4	97,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	24,4%	20,0%	22,6%	22,4%
	koop	62,5%	67,2%	65,5%	65,1%
	weet niet	13,1%	12,8%	11,8%	12,6%
Gewenste type woning	eengezins	40,3%	38,7%	41,1%	40,1%
	flat, appartement, etage-woning	46,7%	45,6%	42,4%	44,9%
	weet niet/geen voorkeur	12,9%	15,6%	16,5%	15,0%

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 2006	92,0	106,3	99,4
Gewenste eigendomsvorm	huur	96,9	93,6	97,4
	koop	92,3	114,3	102,6
	weet niet	93,1	99,6	97,4
Gewenste type woning	eengezins	94,6	88,5	94,2
	flat, appartement, etagewoning	97,7	101,9	101,2
	weet niet/geen voorkeur	90,2	97,0	94,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2006	november 2006	december 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	46,6%	39,5%	46,9%	44,6%
	+	53,4%	60,5%	53,1%	55,4%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	76,6%	65,4%	76,4%	73,1%
	+	23,4%	34,6%	23,6%	26,9%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92,8%	90,6%	93,7%	92,4%
	+	7,2%	9,4%	6,3%	7,6%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	75,7%	69,1%	75,9%	73,8%
	+	24,3%	30,9%	24,1%	26,2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	79,9%	74,5%	82,7%	79,2%
	+	20,1%	25,5%	17,3%	20,8%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	67,3%	69,3%	79,9%	72,2%
	+	32,7%	30,7%	20,1%	27,8%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	88,4%	92,4%	84,9%	88,4%
	+	11,6%	7,6%	15,1%	11,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	94,8%	91,0%	93,8%	93,3%
	+	5,2%	9,0%	6,2%	6,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Al-gemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	92,0	106,3	99,4
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	93,1	100,3	97,5
	+	97,4	92,1	97,3
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	95,9	97,9	99,1
	+	94,1	90,0	93,4
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	95,5	96,1	97,6
	+	92,5	91,4	95,4
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	96,6	97,9	98,8
	+	92,0	89,9	93,5
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	95,6	92,6	96,1
	+	94,4	108,3	102,5
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	97,9	95,1	98,5
	+	88,6	97,6	94,4
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	95,7	92,9	96,3
	+	92,3	118,6	106,0
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	95,0	95,6	97,1
	+	101,1	98,2	102,4

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 KOOPWONING-MARKT (procentuele verdeling)

		oktober 2006	Meting november 2006	december 2006	Peiling 4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	18,0%	18,3%	16,2%	17,5%
	Nee	82,0%	81,7%	83,8%	82,5%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	17,2%	23,9%	26,1%	22,3%
	2 - 5 jaar	20,1%	21,3%	11,3%	17,7%
	5 - 10 jaar	22,4%	23,6%	27,8%	24,5%
	10 jaar en langer	40,4%	31,3%	34,9%	35,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Al-gemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2006	92,0	106,3	99,4
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	92,0	117,7	104,2
	Nee	92,0	103,9	98,3
aantal jaren lid VEH	1 jaar	89,3	125,4	105,7
	2 - 5 jaar	95,4	119,0	105,5
	5 - 10 jaar	94,5	119,7	107,1
	10 jaar en langer	89,1	113,4	100,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

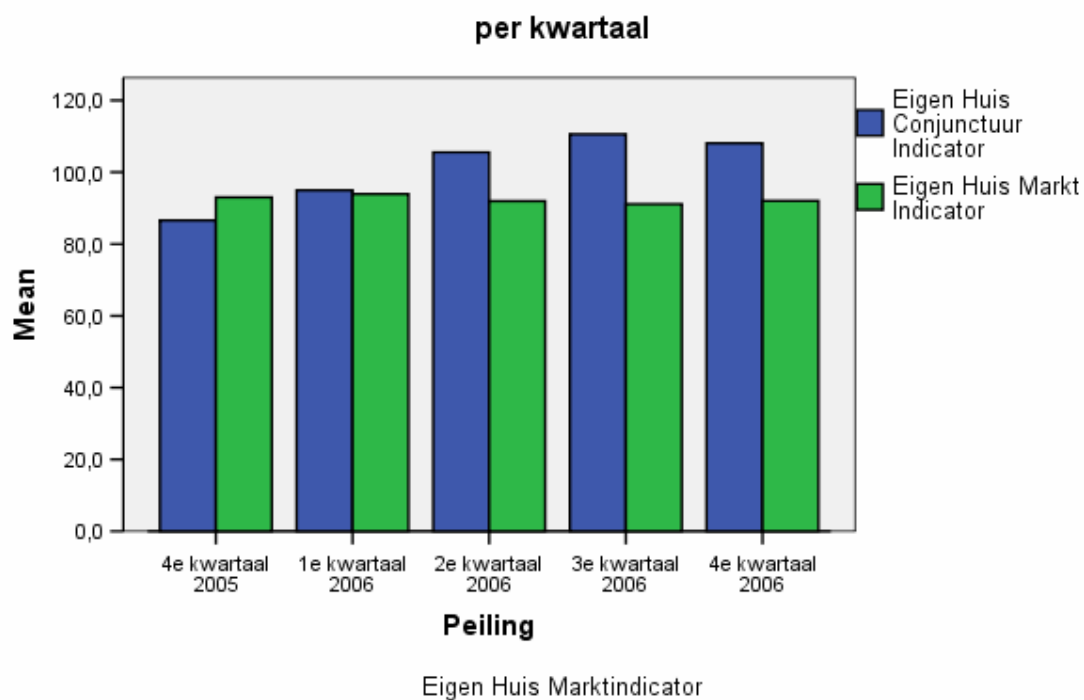
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	93,1	93,9	92,0	91,1	92,0
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	84,3	93,6	104,2	108,9	106,3
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	89,3	94,3	98,1	100,1	99,4

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 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	49,8%	50,7%	43,6%	44,1%	40,8%
	vrouw	50,2%	49,3%	56,4%	55,9%	59,2%
leeftijd	18 - 29	21,6%	25,5%	20,5%	21,4%	22,9%
	30 - 44	40,3%	38,8%	41,7%	39,2%	40,4%
	45 - 54	20,8%	18,6%	19,9%	19,0%	17,7%
	55 - 64	12,1%	12,3%	13,5%	15,0%	13,0%
	65 en ouder	5,2%	4,9%	4,4%	5,4%	6,0%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	19,8%	23,2%	21,8%	21,0%	18,4%
	gezin zonder kinderen	46,9%	44,6%	42,1%	45,7%	45,5%
	met kinderen	33,3%	32,1%	36,1%	33,3%	36,0%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	8,2%	9,0%	8,1%	9,1%	9,2%
	vanaf 1000 tm 2000	39,0%	36,8%	39,7%	36,8%	38,5%
	vanaf 2000 tm 3000	34,5%	34,1%	30,6%	33,5%	34,7%
	vanaf 3000	18,3%	20,1%	21,6%	20,7%	17,7%
Woningmarktpositie	inwonend	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
	huurder	44,2%	44,2%	44,2%	44,2%	44,2%
	eigenaar	52,6%	52,6%	52,6%	52,6%	52,6%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	18,4%	19,8%	18,6%	18,5%	17,5%
	Nee	81,6%	80,2%	81,4%	81,5%	82,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		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	54,3%	54,3%	54,3%	54,3%	54,3%
	huurwoning	45,7%	45,7%	45,7%	45,7%	45,7%

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 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		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%	1,2%	1,1%	0,5%	0,5%
	Gunstige tijd	19,2%	17,1%	17,3%	15,5%	15,2%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	46,6%	47,2%	50,9%	55,7%	51,2%
	Ongunstige tijd	27,2%	28,0%	25,3%	24,3%	27,7%
	Zeer ongunstige tijd	5,4%	6,4%	5,4%	4,0%	5,4%
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 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	17,8%	20,7%	27,0%	34,6%	35,0%
	+	82,2%	79,3%	73,0%	65,4%	65,0%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	84,7%	83,6%	76,1%	73,9%	78,7%
	+	15,3%	16,4%	23,9%	26,1%	21,3%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	99,4%	97,9%	98,9%	98,9%	99,5%
	+	0,6%	2,1%	1,1%	1,1%	0,5%
V19C: De huren gaan stijgen	-	84,1%	87,3%	84,4%	83,5%	78,0%
	+	15,9%	12,7%	15,6%	16,5%	22,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	88,6%	94,1%	93,2%	95,4%	93,1%
	+	11,4%	5,9%	6,8%	4,6%	6,9%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	86,2%	80,2%	75,9%	77,1%	70,6%
	+	13,8%	19,8%	24,1%	22,9%	29,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	97,4%	99,0%	99,1%	96,2%	99,3%
	+	2,6%	1,0%	0,9%	3,8%	0,7%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	92,5%	85,2%	83,8%	78,9%	73,9%
	+	7,5%	14,8%	16,2%	21,1%	26,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	95,3%	94,6%	94,0%	94,2%	90,7%
	+	4,7%	5,4%	6,0%	5,8%	9,3%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	90,1%	88,4%	80,7%	80,2%	84,3%
	+	9,9%	11,6%	19,3%	19,8%	15,7%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	68,0%	70,4%	78,2%	72,1%	78,9%
	+	32,0%	29,6%	21,8%	27,9%	21,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	95,3%	95,6%	92,6%	90,7%	88,7%
	+	4,7%	4,4%	7,4%	9,3%	11,3%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	88,2%	87,2%	81,7%	77,2%	85,6%
	+	11,8%	12,8%	18,3%	22,8%	14,4%
V20C: De hypotheekrente gaat dalen	-	99,9%	99,8%	99,6%	100,0%	99,7%
	+	0,1%	0,2%	0,4%	0,0%	0,3%
V20C: De huren gaan dalen	-	99,7%	99,9%	99,6%	100,0%	100,0%
	+	0,3%	0,1%	0,4%	-	-
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	58,1%	47,0%	47,9%	46,1%	45,0%
	+	41,9%	53,0%	52,1%	53,9%	55,0%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	92,4%	95,4%	94,7%	93,4%	93,1%
	+	7,6%	4,6%	5,3%	6,6%	6,9%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	79,4%	84,6%	79,6%	78,0%	77,6%
	+	20,6%	15,4%	20,4%	22,0%	22,4%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	60,2%	65,6%	71,7%	75,9%	80,2%
	+	39,8%	34,4%	28,3%	24,1%	19,8%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	55,3%	59,7%	62,1%	62,9%	63,1%
	+	44,7%	40,3%	37,9%	37,1%	36,9%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	90,4%	91,2%	90,0%	88,9%	90,6%
	+	9,6%	8,8%	10,0%	11,1%	9,4%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	93,1%	90,9%	90,1%	87,8%	88,9%
	+	6,9%	9,1%	9,9%	12,2%	11,1%

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)**

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12,1%	14,8%	13,1%	11,0%	13,0%
	iets slechter	29,0%	31,7%	33,5%	34,7%	32,3%
	hetzelfde gebleven	32,0%	28,2%	31,1%	30,3%	30,8%
	iets beter	12,0%	10,9%	9,6%	11,6%	11,1%
	duidelijk beter	0,8%	0,5%	0,8%	0,8%	0,8%
	weet het niet	14,1%	13,9%	11,9%	11,5%	11,9%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	8,0%	9,8%	9,4%	8,1%	10,1%
	iets slechter	26,4%	27,8%	26,4%	29,8%	29,7%
	hetzelfde gebleven	40,3%	37,5%	39,7%	36,6%	36,1%
	iets beter	11,1%	10,3%	11,5%	11,6%	10,9%
	duidelijk beter	0,2%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%
	weet het niet	14,1%	13,9%	12,4%	13,2%	12,6%
Kooprijzen afge- lopen 12 maanden	gedaald	2,8%	1,2%	1,7%	1,8%	1,3%
	vrijwel gelijk ge- bleven	19,7%	12,5%	11,0%	12,2%	8,2%
	zwak gestegen	33,0%	29,2%	30,0%	29,1%	28,9%
	matig gestegen	25,6%	34,5%	37,4%	36,8%	40,5%
	sterk gestegen	6,6%	11,9%	10,9%	11,0%	12,7%
	weet het niet	12,3%	10,8%	9,0%	9,2%	8,4%
Kooprijzen kom- ende 12 maan- den	dalen	6,2%	2,5%	4,0%	2,3%	2,6%
	gelijk blijven	18,9%	13,2%	12,5%	12,5%	12,8%
	minder stijgen	30,1%	24,9%	24,0%	24,9%	32,8%
	eventueel stijgen	29,8%	42,8%	45,9%	44,4%	36,6%
	sterker stijgen	2,8%	5,2%	4,8%	5,9%	6,7%
	weet het niet	12,1%	11,4%	8,8%	10,0%	8,5%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	0,2%	0,5%	1,9%	2,7%	2,3%
	Licht gestegen	17,1%	29,4%	40,2%	45,7%	41,0%
	Hetzelfde geble- ven	16,7%	18,9%	18,0%	15,6%	19,1%
	Licht gedaald	39,1%	25,3%	16,0%	12,4%	10,4%
	Sterk gedaald	7,7%	3,7%	1,8%	1,6%	0,7%
	Weet het niet	19,4%	22,2%	22,2%	22,1%	26,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	2,2%	2,3%	4,0%	3,3%	2,6%
	Licht stijgen	51,2%	53,1%	53,9%	56,1%	50,9%
	Blijft hetzelfde	21,6%	18,6%	17,4%	15,6%	18,6%
	Licht dalen	4,5%	3,5%	3,7%	3,8%	3,8%
	Sterk dalen	0,1%	0,3%	0,3%	0,2%	0,4%
	Weet het niet	20,3%	22,2%	20,7%	21,0%	23,6%

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 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	24,5%	18,9%	12,2%	9,9%	8,7%
	iets slechter	28,3%	25,4%	22,0%	14,9%	15,7%
	hetzelfde gebleven	23,9%	23,5%	23,4%	25,5%	23,4%
	iets beter	19,3%	26,5%	33,8%	40,0%	40,4%
	duidelijk beter	1,1%	2,9%	6,1%	7,5%	8,5%
	weet het niet	2,8%	2,9%	2,4%	2,3%	3,3%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	16,3%	10,1%	4,1%	4,3%	5,6%
	iets slechter	23,1%	19,7%	13,2%	11,0%	13,8%
	hetzelfde gebleven	24,0%	26,3%	32,2%	29,8%	30,6%
	iets beter	29,6%	35,2%	38,3%	41,4%	37,0%
	duidelijk beter	3,1%	3,9%	8,4%	7,4%	5,5%
weet het niet	3,8%	4,8%	3,8%	6,0%	7,4%	
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	4,9%	3,9%	2,7%	1,5%	1,0%
	Enigszins stijgen	27,3%	23,2%	17,1%	14,1%	15,0%
	Gelijk blijven	30,7%	28,7%	26,7%	26,6%	29,6%
	iets dalen	29,3%	35,8%	41,7%	45,0%	42,0%
	Duidelijk dalen	2,8%	3,2%	8,0%	8,5%	6,6%
	Weet het niet	5,0%	5,2%	3,7%	4,3%	5,8%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	16,7%	16,0%	14,5%	11,8%	12,7%
	iets slechter	31,0%	28,3%	32,2%	27,0%	26,3%
	hetzelfde gebleven	32,5%	29,0%	26,0%	31,9%	32,5%
	iets beter	14,9%	20,7%	21,4%	23,0%	22,7%
	duidelijk beter	3,7%	4,8%	5,5%	5,8%	5,1%
weet het niet	1,3%	1,1%	0,4%	0,5%	0,6%	
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	13,2%	9,6%	6,4%	4,7%	6,6%
	iets slechter	29,6%	24,5%	16,7%	19,0%	20,5%
	hetzelfde gebleven	31,2%	35,3%	45,1%	43,4%	40,1%
	iets beter	18,9%	23,9%	24,5%	25,7%	25,0%
	duidelijk beter	4,3%	4,4%	5,1%	5,0%	4,8%
weet het niet	2,7%	2,3%	2,2%	2,2%	2,9%	

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		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	76,5	79,6	80,2	75,9	79,5
	iets slechter	86,4	88,0	85,3	84,8	86,7
	hetzelfde gebleven	97,1	98,9	96,8	95,4	95,3
	iets beter	111,2	114,6	110,6	110,0	109,8
	duidelijk beter	136,8	121,8	127,9	124,2	124,3
	weet het niet	92,4	98,7	100,2	96,1	99,6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	68,8	76,4	77,0	72,5	76,0
	iets slechter	84,6	87,0	84,7	83,3	85,2
	hetzelfde gebleven	97,9	97,5	94,2	95,0	95,6
	iets beter	111,4	112,6	109,5	108,3	109,4
	duidelijk beter	147,4	137,1	133,2	125,0	130,4
	weet het niet	93,7	99,8	98,5	99,9	98,8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	65,8	70,7	59,1	60,0	68,4
	vrijwel gelijk gebleven	75,9	76,8	75,5	76,0	77,5
	zwak gestegen	93,9	91,8	88,9	88,4	85,1
	matig gestegen	105,4	99,8	97,4	97,5	97,8
	sterk gestegen	104,0	102,0	103,5	100,9	101,0
	weet het niet	93,6	93,6	83,6	75,0	89,5
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	61,2	58,6	63,1	58,1	69,9
	gelijk blijven	79,5	78,8	77,3	75,5	77,5
	minder stijgen	94,6	92,5	88,8	88,4	88,4
	eventueel stijgen	106,1	100,3	98,8	97,8	100,3
	sterker stijgen	106,3	106,8	104,8	100,9	101,8
	weet het niet	88,6	87,6	81,8	81,5	78,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	74,3	70,3	70,4	71,2	76,4
	Licht gestegen	77,6	83,4	83,5	83,9	84,3
	Hetzelfde gebleven	87,7	93,6	96,0	96,5	95,2
	Licht gedaald	100,1	105,2	106,0	107,0	109,0
	Sterk gedaald	111,5	114,1	114,6	120,4	111,8
	Weet het niet	87,7	91,7	95,7	97,5	98,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	73,8	76,2	75,3	75,8	78,1
	Licht stijgen	89,3	90,5	88,0	86,0	86,9
	Blijft hetzelfde	101,6	101,7	101,9	101,7	99,2
	Licht dalen	111,3	114,4	109,3	113,5	112,8
	Sterk dalen	74,5	116,2	118,4	79,0	116,3
	Weet het niet	89,6	93,9	96,0	100,2	98,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56,9	68,3	79,5	90,1	85,0
	iets slechter	79,6	89,6	104,1	106,4	104,5
	hetzelfde gebleven	95,5	103,9	110,8	115,0	113,6
	iets beter	103,3	116,3	124,7	124,9	122,7
	duidelijk beter	130,8	146,2	132,5	163,6	147,8
	weet het niet	72,6	88,6	95,7	98,1	97,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,9	67,1	80,7	88,9	81,9
	iets slechter	81,8	90,3	103,2	109,4	105,6
	hetzelfde gebleven	90,4	98,4	107,5	110,9	110,2
	iets beter	106,7	118,7	122,2	126,0	124,1
	duidelijk beter	173,5	147,7	144,3	152,7	151,0
	weet het niet	73,3	84,7	94,6	96,9	98,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	76,3	97,3	82,6	99,3	93,1
	vrijwel gelijk gebleven	83,9	90,2	99,5	106,1	105,2
	zwak gestegen	90,6	97,4	107,9	112,2	108,5
	matig gestegen	88,2	98,0	109,3	112,2	110,1
	sterk gestegen	62,6	78,4	89,8	99,5	96,6
	weet het niet	72,9	89,1	97,3	102,0	98,4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	80,2	76,4	97,4	97,5	98,8
	gelijk blijven	83,2	89,4	101,5	102,3	103,1
	minder stijgen	89,6	95,2	106,3	109,2	107,6
	eventueel stijgen	87,0	97,4	106,6	113,1	111,3
	sterker stijgen	78,4	87,6	96,2	106,2	96,6
	weet het niet	69,1	86,9	96,6	101,6	94,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	68,6	89,8	106,2	109,0	102,1
	Licht gestegen	85,3	97,8	109,3	114,3	110,8
	Hetzelfde gebleven	85,0	93,5	103,0	107,4	107,7
	Licht gedaald	88,9	96,6	103,2	107,1	110,6
	Sterk gedaald	89,8	98,1	110,0	107,8	118,6
	Weet het niet	71,3	83,6	95,6	99,9	96,7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	82,6	79,0	109,0	105,4	97,1
	Licht stijgen	90,6	98,3	108,3	112,0	109,9
	Blijft hetzelfde	84,5	93,2	102,5	111,5	108,1
	Licht dalen	76,1	102,2	104,2	106,4	121,3
	Sterk dalen	28,6	132,4	113,6	64,5	58,0
	Weet het niet	70,3	81,9	93,6	99,8	96,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	66,6	73,7	79,2	82,1	82,1
	iets slechter	82,9	88,8	93,9	95,1	94,9
	hetzelfde gebleven	96,1	101,3	103,2	104,6	103,9
	iets beter	107,7	115,5	117,3	117,6	116,2
	duidelijk beter	133,9	132,8	129,9	143,0	137,2
	weet het niet	86,2	99,2	101,3	99,9	102,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	58,2	71,6	78,4	79,5	78,5
	iets slechter	83,0	88,6	93,2	95,3	94,8
	hetzelfde gebleven	94,0	97,6	100,4	102,4	102,3
	iets beter	109,3	115,5	115,5	117,4	116,0
	duidelijk beter	159,5	142,5	138,3	137,5	139,7
	weet het niet	86,9	96,0	99,1	100,0	105,7
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	70,9	84,2	69,3	79,5	77,3
	vrijwel gelijk gebleven	79,7	83,8	87,0	90,1	91,9
	zwak gestegen	92,3	94,4	97,9	99,8	96,6
	matig gestegen	97,2	99,2	103,1	104,8	103,8
	sterk gestegen	85,6	91,2	98,2	100,4	99,7
	weet het niet	82,2	94,3	96,1	99,3	97,3
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	70,2	67,6	81,2	76,5	82,9
	gelijk blijven	81,0	83,9	89,3	89,0	90,0
	minder stijgen	92,2	94,1	97,2	98,0	97,3
	eventueel stijgen	97,1	99,1	102,7	105,2	105,8
	sterker stijgen	93,7	98,5	101,3	103,4	99,8
	weet het niet	78,5	90,3	92,0	99,9	97,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	73,3	78,6	86,8	88,4	88,1
	Licht gestegen	81,2	89,9	95,3	97,8	96,4
	Hetzelfde gebleven	86,3	93,7	99,4	101,5	101,5
	Licht gedaald	95,1	101,6	104,7	107,6	109,6
	Sterk gedaald	102,1	107,5	112,4	113,5	114,9
	Weet het niet	79,0	88,4	97,2	100,5	99,3
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	77,6	77,2	90,7	91,1	87,0
	Licht stijgen	89,9	94,2	97,3	97,9	97,4
	Blijft hetzelfde	93,7	98,1	102,2	106,2	103,4
	Licht dalen	94,9	109,3	106,9	110,5	116,2
	Sterk dalen	53,6	123,7	114,8	72,5	92,3
	Weet het niet	79,9	88,1	95,9	102,0	99,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		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	88,9	88,8	89,1	87,2	88,4
	iets slechter	91,3	89,5	89,4	88,4	87,0
	hetzelfde gebleven	94,5	95,4	90,1	90,8	90,7
	iets beter	97,4	98,8	95,0	91,9	93,9
	duidelijk beter	105,8	102,0	96,6	97,3	99,7
	weet het niet	95,8	100,0	93,4	92,5	88,1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	84,2	88,9	87,2	84,0	84,6
	iets slechter	90,8	86,4	86,1	84,5	86,5
	hetzelfde gebleven	93,1	93,0	90,3	90,7	91,2
	iets beter	98,1	98,5	93,6	92,3	94,7
	duidelijk beter	100,1	106,2	100,8	98,1	100,1
	weet het niet	92,6	96,2	94,2	92,7	90,4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	89,5	91,9	88,5	81,6	87,9
	Enigszins stijgen	90,7	91,6	89,9	89,3	88,9
	Gelijk blijven	93,7	93,2	91,5	91,1	92,3
	iets dalen	95,5	96,0	92,4	91,4	92,6
	Duidelijk dalen	90,5	97,4	97,1	92,9	95,6
	Weet het niet	90,3	91,2	90,8	94,6	90,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	85,5	88,1	89,1	88,7	88,0
	iets slechter	90,7	90,9	90,0	86,3	88,3
	hetzelfde gebleven	94,3	94,7	91,7	92,4	92,7
	iets beter	100,2	100,3	95,3	94,8	96,2
	duidelijk beter	102,1	98,3	98,1	96,3	97,3
	weet het niet	92,1	89,7	94,6	77,0	92,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	81,1	85,6	83,9	84,1	82,9
	iets slechter	90,8	89,0	90,5	85,8	88,6
	hetzelfde gebleven	94,0	94,6	90,5	91,1	92,3
	iets beter	98,9	99,2	95,6	93,9	94,5
	duidelijk beter	103,5	104,5	99,3	100,9	101,1
	weet het niet	102,9	92,1	93,4	98,9	96,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	42,5	43,3	50,9	54,2	45,1
	iets slechter	73,5	76,3	79,7	75,4	72,2
	hetzelfde gebleven	99,4	103,6	101,9	102,6	100,6
	iets beter	129,7	131,0	130,2	130,3	126,8
	duidelijk beter	164,2	153,4	161,5	159,1	154,8
	weet het niet	83,9	88,8	105,3	94,5	92,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	33,2	31,2	31,8	42,1	37,8
	iets slechter	61,6	64,2	65,4	68,4	72,0
	hetzelfde gebleven	88,3	89,3	92,0	96,2	98,9
	iets beter	119,4	124,9	125,6	129,1	130,0
	duidelijk beter	157,2	160,6	158,6	160,5	163,6
	weet het niet	83,8	83,8	81,2	91,3	90,7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	23,6	30,7	37,9	51,7	39,3
	Enigszins stijgen	63,3	68,1	74,9	79,7	74,8
	Gelijk blijven	87,0	91,7	93,0	96,3	95,7
	iets dalen	110,5	118,1	120,5	121,5	122,2
	Duidelijk dalen	112,9	125,9	148,0	150,5	149,3
	Weet het niet	70,8	74,8	86,0	88,0	88,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	39,8	46,2	59,5	65,0	56,0
	iets slechter	69,2	76,4	89,1	88,3	88,8
	hetzelfde gebleven	96,7	102,1	112,3	113,7	110,4
	iets beter	124,0	127,8	133,6	136,1	136,4
	duidelijk beter	143,0	154,1	157,3	160,4	161,1
	weet het niet	77,3	93,0	81,8	107,2	118,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	32,5	34,5	45,9	52,5	40,0
	iets slechter	66,4	69,0	77,6	79,6	83,2
	hetzelfde gebleven	94,1	98,8	103,2	107,6	107,8
	iets beter	119,0	126,2	130,1	135,6	134,3
	duidelijk beter	148,8	146,0	158,0	158,6	151,9
	weet het niet	72,3	76,6	78,7	84,9	80,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	66,7	67,1	71,1	72,0	66,6
	iets slechter	83,0	83,6	85,2	82,0	80,8
	hetzelfde gebleven	96,8	99,9	95,8	96,6	95,5
	iets beter	112,9	114,2	111,9	110,4	109,9
	duidelijk beter	132,6	125,3	126,6	126,9	126,0
	weet het niet	92,3	100,1	100,6	99,0	92,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	59,7	61,0	61,9	63,8	60,4
	iets slechter	76,7	76,5	76,2	77,1	78,9
	hetzelfde gebleven	91,4	91,7	91,0	93,4	95,0
	iets beter	108,4	111,2	108,8	110,2	111,8
	duidelijk beter	126,5	130,9	128,0	127,5	130,1
	weet het niet	88,7	94,7	88,5	94,5	95,3
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	57,3	63,1	64,8	67,8	64,5
	Enigszins stijgen	77,7	80,5	82,4	84,9	82,3
	Gelijk blijven	90,5	92,8	92,5	93,7	93,5
	iets dalen	103,0	106,6	106,1	106,0	107,2
	Duidelijk dalen	100,3	109,4	120,8	120,4	121,5
	Weet het niet	81,6	88,1	90,0	97,7	94,9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	63,2	68,3	75,4	78,2	72,7
	iets slechter	80,9	84,4	90,0	87,8	89,0
	hetzelfde gebleven	96,2	98,8	102,0	102,9	101,7
	iets beter	111,5	113,5	113,4	114,7	115,7
	duidelijk beter	122,0	124,8	125,7	128,5	128,2
	weet het niet	92,3	94,1	106,4	87,0	105,6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	56,8	61,1	65,9	70,3	61,8
	iets slechter	79,6	79,9	84,3	83,4	86,3
	hetzelfde gebleven	94,4	97,2	96,5	99,3	100,1
	iets beter	108,9	112,1	112,5	114,0	113,7
	duidelijk beter	125,1	123,1	127,9	129,0	126,0
	weet het niet	95,7	90,3	89,8	94,1	95,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuisgeneidheid

TABEL 3.15 VERHUISGENEIDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Beslist niet	66,9%	69,6%	32,9%	40,6%	40,5%
	Misschien wel	-	-	43,4%	38,3%	37,8%
	Zou wel willen, maar kan niets vinden	-	-	6,2%	5,3%	5,6%
	Ja, beslist wel	12,0%	11,9%	8,2%	7,6%	7,8%
	Ja, ik heb al een ander huis gevonden	-	-	3,4%	3,9%	3,6%
	Weet het niet	21,1%	18,5%	5,8%	4,3%	4,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	35,7%	32,9%	20,3%	19,7%	22,4%
	Koop	46,3%	43,8%	67,1%	67,2%	65,1%
	Geen voorkeur	18,0%	23,3%	12,6%	13,1%	12,6%
Gewenste type woning	Eengezins	56,1%	56,1%	42,8%	40,2%	40,1%
	Flat, appartement, etagewoning	21,1%	18,0%	38,6%	38,9%	44,9%
	Weet niet/geen voorkeur	22,9%	25,9%	18,6%	21,0%	15,0%

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	23,2%	25,9%	42,5%	46,2%	44,6%
	+	76,8%	74,1%	57,5%	53,8%	55,4%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	74,1%	72,7%	73,3%	73,4%	73,1%
	+	25,9%	27,3%	26,7%	26,6%	26,9%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	91,9%	92,9%	93,6%	93,3%	92,4%
	+	8,1%	7,1%	6,4%	6,7%	7,6%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	78,7%	74,5%	74,9%	74,0%	73,8%
	+	21,3%	25,5%	25,1%	26,0%	26,2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	74,9%	78,7%	81,7%	76,6%	79,2%
	+	25,1%	21,3%	18,3%	23,4%	20,8%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	58,2%	65,3%	64,6%	66,8%	72,2%
	+	41,8%	34,7%	35,4%	33,2%	27,8%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	90,2%	86,2%	92,1%	88,0%	88,4%
	+	9,8%	13,8%	7,9%	12,0%	11,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	93,8%	94,6%	95,2%	95,3%	93,3%
	+	6,2%	5,4%	4,8%	4,7%	6,7%

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 KOOPWONING-MARKT (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2005	1e kwartaal 2006	2e kwartaal 2006	3e kwartaal 2006	4e kwartaal 2006
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	18,4%	19,8%	18,6%	18,5%	17,5%
	Nee	81,6%	80,2%	81,4%	81,5%	82,5%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	24,7%	26,8%	12,2%	20,4%	22,3%
	2 - 5 jaar	21,5%	20,5%	21,0%	20,4%	17,7%
	5 - 10 jaar	24,0%	20,7%	22,0%	21,9%	24,5%
	10 jaar en langer	29,8%	32,0%	44,7%	37,2%	35,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

Bijlage 1: 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 steekproef aantallen 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. Met behulp van de informatie uit het WBO2002 wordt daarom per meting (maand) deze verdeling 'hersteld'. Per cluster wordt het aantal respondenten met een vastgestelde factor gewogen. Hierdoor ontstaat een verdeling naar clusters in het databestand van de Eigen Huis Marktindicator, die overeenkomt met de verdeling voor geheel Nederland. In onderstaande tabel staan de resultaten van de weging weergegeven.

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

Weging Eigen Huis Marktindicator
 Elfde peiling (vierde kwartaal 2006)

	wbo 2002	Oktober		November		December	
	alle huishoudens	meting	factor	meting	factor	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	3379167	238	1,38	230	1,43	247	1,33
Eigenaar wel op zoek	209119	74	0,28	60	0,34	70	0,29
Huurder niet op zoek	2602789	158	1,60	165	1,54	174	1,46
Huurder wel op zoek	415227	97	0,42	88	0,46	83	0,49
Inwonende blijver		32	0,22	36	0,18	24	0,24
Inwonende starter		66	0,22	86	0,18	67	0,24
totaal starters	221390	98	0,22	122	0,18	91	0,24
Totaal	6827692	665		665		665	

Bijlage 2: 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:

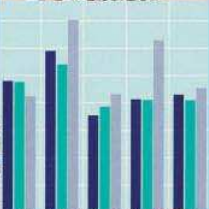
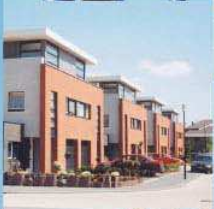
- de algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling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



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft
Telefoon (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
www.otb.tudelft.nl