

Eigen Huis Marktindicator

3e kwartaal 2008

Harry Boumeester
Cor Lamain

Eigen Huis Marktindicator

3e kwartaal 2008

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

*Auteurs:
Harry Boumeester
Cor Lamain*

17 oktober 2008

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 2008 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	Daling van het woningmarktvertrouwen zet door.....	1
1.2	Onderliggende aspecten.....	3
1.3	(on)Gunstig koopmoment?.....	4
1.4	Woningmarktvertrouwen en feitelijkheden.....	5
2	Tabellen op maandbasis	8
2.1	De Eigen Huis Indicatoren	8
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	9
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	12
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	21
2.5	Verhuisgeneigdheid	29
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	31
3	Tabellen op kwartaalbasis	32
3.1	De Eigen Huis Indicatoren	32
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	33
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	34
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	36
3.5	Verhuisgeneigdheid	44
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	45
	Bijlage 1: Weging	46
	Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren	48

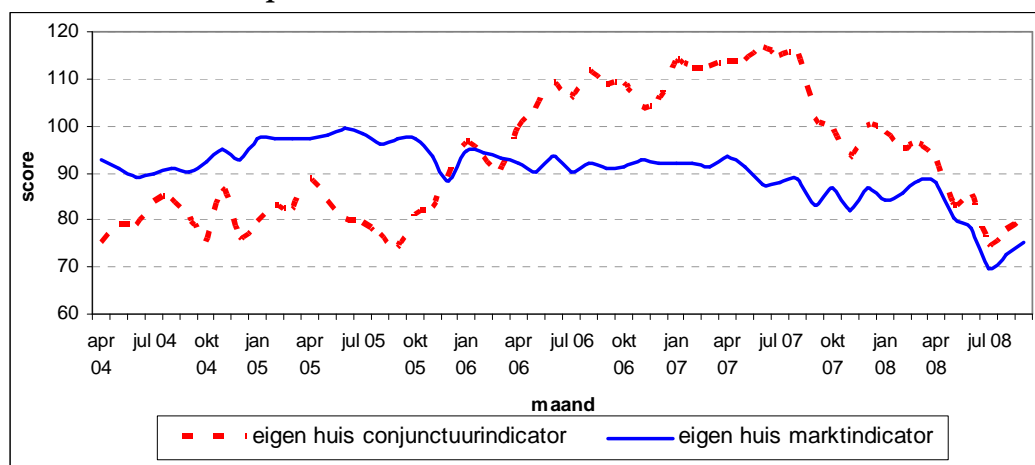
1 Samenvatting

1.1 Het woningmarktvertrouwen daalt door

De achttiende peiling van de Eigen Huis Marktindicator (derde kwartaal 2008) laat zien, dat de daling van de Marktindicator zich voor het tweede opeenvolgende kwartaal in 2008 voortzet. De stabilisatie rond de jaarwisseling 2007/2008 blijkt slechts een korte onderbreking van de dalende trend sinds het tweede kwartaal 2007, die de Marktindicator van 92 naar 72 in het afgelopen kwartaal heeft gebracht. Na een lange periode van een zekere stabilisatie van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten, is er sinds medio 2007 een duidelijk neerwaartse beweging te zien in de kwartaalgegevens. De kwartaalscore op de Marktindicator komt daarbij uit op een laagte record sinds het begin van deze stemmingsmeter. Het vertrouwen ligt voorlopig ver verwijderd van het hoogtepunt tot nu toe rond medio 2005 (98). De terugval in deze laatste peiling is in omvang groter dan eerdere stemmingsdalingen in het vierde kwartaal van 2005, het derde kwartaal van 2007 en het tweede kwartaal van 2008.

Toch blijft het de vraag of het vertrouwen in de woningmarkt nu echt in een spiraal omlaag gaat. De scores op maandbasis laten namelijk zien dat de daling in de waarde van de Marktindicator, in de maanden augustus en september 2008 weer niet doorzet (zie figuur 1). De laagste waarde op de Marktindicator die tot nu toe is gemeten, ligt in juli 2008 (score 70). Uit figuur 1 is af te lezen dat de Marktindicator daarna weer een scherpe tegenbeweging kent. In augustus en de eerste helft van september (waarin de meting voor september heeft plaatsgevonden) leek de internationale kredietcrisis Nederland nog maar beperkt te raken, waaruit de woonconsumenten relatief wat meer vertrouwen hebben geput. De term ‘Zwarte Maandag’ had toen nog alleen betekenis als een verwijzing naar 16 oktober 1987. Inmiddels kennen we een meer actuele Zwarte Maandag (29 september 2008 en 6 oktober 2008).

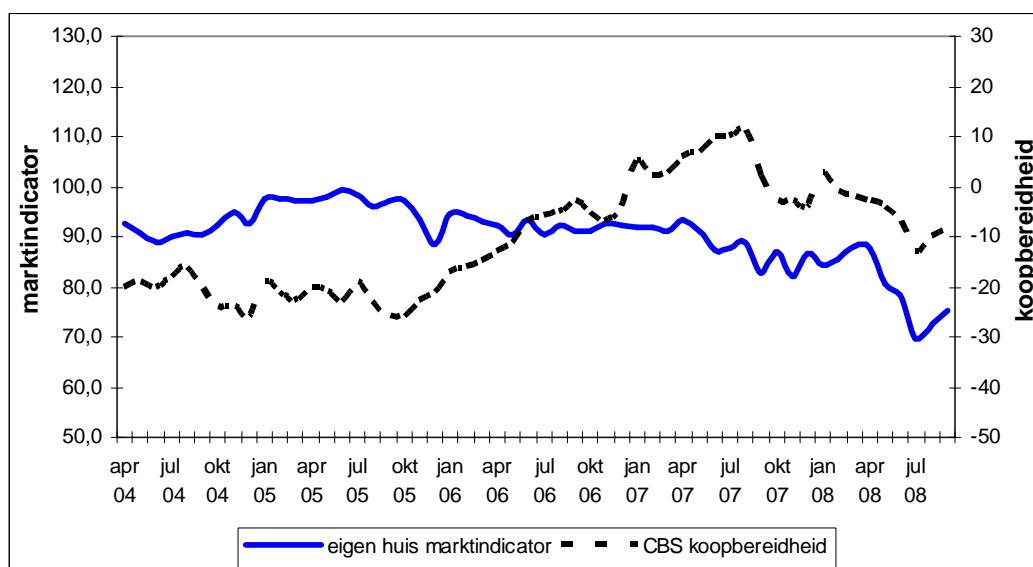
Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2008



Het in augustus en september 2008 herstellende vertrouwen in de koopwoningmarkt manifesteert zich onder vrijwel alle woonconsumentgroepen (zie tabel 2.4). De toename van de score op de Marktindicator zien we echter het meest duidelijk terug bij de huishoudens op middelbare en oudere leeftijd, de één- en tweepersoonshuishoudens, de eigenaarbewoners en bij mannen.

De koopbereidheidindex van het CBS heeft in de periode oktober 2005 – augustus 2007 een duidelijk afwijkend verloop gekend ten opzichte van de Eigen Huis Marktindicator (zie figuur 2). De koopbereidheid nam namelijk alsmaar toe, totdat het verloop in deze index in september 2007 een flinke neerwaartse ‘knik’ liet zien. Niet alleen het vertrouwen in de koopwoningmarkt blijkt dus te zijn ‘geraakt’ in die maand. Er volgt een periode waarin de consumenten weer wat meer behoudend zijn in hun koopgedrag dan in het jaar daarvoor. In de laatste twee maanden neemt de koopbereidheidindex, net als de Marktindicator weer licht toe.

Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2008



Het vertrouwen in de economie, gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator, heeft na twee jaar lang te zijn gestegen, ook een duidelijk neerwaartse trend ingezet sinds september 2007 (zie figuur 1). In juni 2007 wordt het absolute hoogterecord op de Conjunctuurindicator bereikt met een waarde van 117, waarna de Conjunctuurindicator in een “vrije val” raakt. Vanaf mei 2008 komt de score op de Conjunctuurindicator erg dicht bij de waarde op de Marktindicator te liggen. Het vertrouwen in de economie bereikt in juli 2008 weer het niveau van september 2005, toen de sterke stijging in de koopbereidheid begon. In de laatste twee maanden is ook hier een plotselinge toename terug te zien.

Die laatste twee maanden hebben echter niet kunnen voorkomen dat op kwartaalbasis het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen flink lager uit te komen dan in het vorige kwartaal: 78 versus 87. De huishoudens zijn daarbij vooral minder positiever gestemd dan bij de vorige peiling, ten aanzien van de algemene economische situatie in het afgelopen jaar én de verwachte algemene economische situatie in de komende twaalf maanden. De mening over de ontwikkeling van de werkloosheid blijken ook duidelijk minder rooskleurig te zijn in vergelijking met vo-

rige peilingen. En voor het tweede achtereenvolgende kwartaal is ook de meningen over de eigen financiële situatie in de afgelopen 12 maanden zijn iets negatiever geworden. Hetzelfde geldt voor de inschattingen van de eigen financiële situatie in de komende twaalf maanden.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden blijken fors verslechterd. Circa 70% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden, terwijl dit percentage in het vorige kwartaal nog 50% van de respondenten bedroeg. Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, is eveneens behoorlijk gegroeid tot 62% (was 54% in de vorige peiling). Daarmee blijft er sprake van een oplopende trend in het relatieve aantal negatief gestemde woonconsumenten.

Het percentage respondenten (32%) dat een oplopende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, neemt voor het vierde opeenvolgende kwartaal toe ten opzichte van de vorige peiling (26%).

Over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, hebben de woonconsumenten hun meningen deze keer ook duidelijk bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Ongeveer 61% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; 39% denkt dus van wel. Ook over de komende twaalf maanden heeft men de mening naar beneden bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. 36% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan: een toename van 6 procentpunten ten opzichte van het tweede kwartaal 2008.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar duidelijk minder gunstiger dan in het vorige kwartaal, en hebben dit nu ook gedeeltelijk doorvertaald naar de eigen financiële situatie. Men verwacht een blijvende verslechtering van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden en men schat in dat dit ook negatieve gevolgen zal hebben voor de eigen financiële mogelijkheden in het komende jaar. De waarde op de Conjunctuurindicator blijft ook in het derde kwartaal van 2008 nog (net) boven de waarde op de Marktindicator, maar wel flink onder de neutrale waarde (100) op de indicator. Het vertrouwen in de economische omstandigheden blijkt zich vooralsnog niet te herstellen na de omslag in september 2007.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het derde kwartaal van 2008 naar voren komt, blijkt op de volgende onderliggende oordelen gebaseerd (zie ook tabel 3.7).

De woonconsument vindt de situatie om een woning te kopen in het *afgelopen jaar* over het algemeen verslechterd. Het aandeel huishoudens dat deze mening is toegegaan (64%), komt daarbij weer hoger uit dan bij de vorige peiling (61%). Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar* (54%) ook iets hoger uit te vallen dan in het tweede kwartaal van 2008. Dus een kleine meerderheid van de huishoudens verwacht nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 25% van de ondervraagden rekt op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen een neerwaarts effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het derde kwartaal van 2008 de kooprijsoontwikkeling in het *afgelopen jaar*, veel ongunstiger in dan bij de vorige vier peilingen. Ongeveer 64% denkt dat de kooprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen. Circa 26% vermoedt echter dat de kooprijzen gelijk zijn gebleven of zijn gedaald (dit aandeel bedroeg in het vorige kwartaal 14% en een jaar geleden nog 7%). Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachting onder de huishoudens ten aanzien van de kooprijsoontwikkeling ook duidelijk meer behoudend dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de kooprijzen verwacht, komt nog maar uit op 23% (was 33%). Gemiddeld gelijkblijvende of dalende kooprijzen worden door maar liefst 43% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een aandeel dat we sinds de start van de Eigen Huis marktindicator begin 2004 nog niet hebben vastgesteld. De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de kooprijsoontwikkeling hebben per saldo een sterk negatief effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

Het aandeel van de huishoudens dat uitgaat van een gestegen gemiddelde rente in de *afgelopen twaalf maanden*, blijkt voor het eerst sinds drie kwartalen te zijn opgelopen: van 42% in het vorige kwartaal naar 57% in deze laatste peiling. De mening van de woonconsument over de recente renteontwikkeling is dus flink negatiever geworden. Ter vergelijking: eind 2005 hebben we een percentage van 8% vastgesteld. De meningen van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de *komende twaalf maanden* zijn eveneens minder gunstig 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 57%. In de vorige peiling ging het hierbij om ongeveer 48% van de respondenten. De hierboven geschetste veranderde inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een sterk negatief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een verslechterde inschatting van de algemene koopsituatie, een fors negatievere houding ten aanzien van de gemiddelde kooprijsoontwikkeling en de minder gunstige verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal 2008 (72) zeer duidelijk laten afnemen ten opzichte van het niveau in het vorige kwartaal (82).

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 dalend 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 (zeer) ongunstige situatie spreekt (46%) fors toegenomen (met 8 procentpunten). En het percentage huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te kopen (10%), blijkt ongeveer gelijk gebleven. Minder dan de helft van de consumenten (44%) 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 ongunstige economische omstandigheden (47%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (45%) het meest genoemd. De slechtere betaalbaarheid van de koopwoningen wordt weliswaar nog vaak genoemd

(40%), maar wel minder dan in het vorige kwartaal. De mogelijk stijgende hypotheekrente (36%) en de nu al als hoger ervaren hypotheekrente (29%) worden door flink meer respondenten dan in de vorige peiling, als achterliggende redenen genoemd (zie ook tabel 3.6). Ook het feit dat de huidige woning nu slecht verkoopbaar (36%) is, neemt als reden behoorlijk in betekenis toe. Een ongunstige economie en de druk op het huishoudeninkomen blijven dus een belangrijke basis vormen voor het als ongunstig ingeschatte koopmoment. Daarnaast zien we dat de stijgende hypotheekrente, stagnerende verkoopprijzen en een slechtere verkoopbaarheid van de huidige woning ook steeds meer genoemd worden als reden voor een ongunstig moment om een woning te kopen.

Het oordeel van de huishoudens, die aangeven dat het juist een *gunstig* moment is om een woning te kopen (10% van alle respondenten), blijkt grotendeel gebaseerd te zijn op drie pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt nu geleverd door het ruime aanbod van koopwoningen. Het aandeel van de huishoudens dat dit als een gunstige omstandigheid beschouwt (63%), is ten opzichte van het vorige kwartaal (55%) wederom fors opgelopen.

Het feit dat de koopwoningen beter betaalbaar worden blijkt de tweede belangrijke peiler te zijn geworden. 37% van deze groep woonconsumenten noemt deze redenen, terwijl dit aandeel in het vorige kwartaal nog maar 20% bedroeg.

Het als laag ervaren niveau van de hypotheekrente wordt daarnaast ook nog steeds door 24% gezien als basis voor een gunstig koopmoment. Ten opzichte van het vorige kwartaal betekent dit wel een afnemend aandeel respondenten, dat de lage hypotheekrente als gunstige reden noemt (was 32%).

Een jaar geleden werd de gunstige economische situatie nog als één van de belangrijke pijler voor een gunstig koopmoment genoemd (33%). In de afgelopen vier kwartalen is dit aandeel fors verminderd tot nog maar 9% in dit derde kwartaal van 2008.

1.4 Eigenaarbewoners worden minder optimistisch

We hebben zo juist geconstateerd dat bijna de helft van de ondervraagde woonconsumenten het in het derde kwartaal 2008 een ongunstig tot zeer ongunstig moment vindt om een woning te kopen. Circa 10% is nog wel positief gestemd, waaronder de eigenaarbewoners iets zijn oververtegenwoordigd en huurders juist ondervertegenwoordigd.

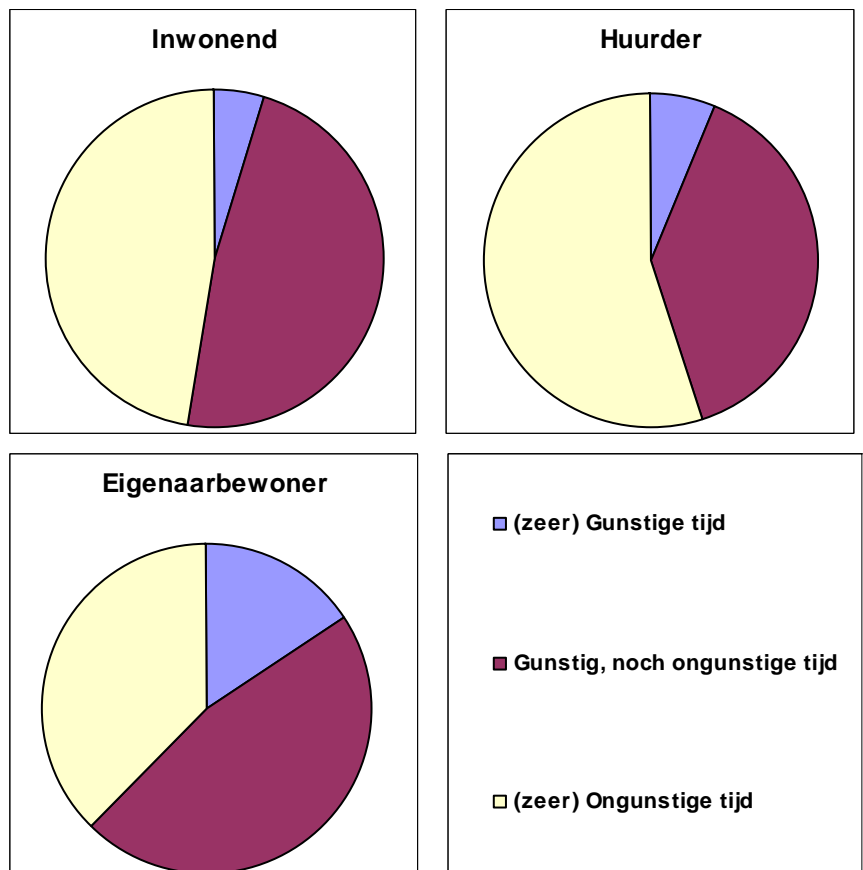
Huurders blijken überhaupt minder positief te staan tegenover de omstandigheden om de koopwoningmarkt dan eigenaarbewoners én potentiële starters op de markt. Meer dan de helft van de huurders vindt het in september 2008 een (zeer) ongunstig moment om eventueel een woning te kopen. Dit aandeel is duidelijk groter dan onder de twee andere groepen op de woningmarkt, zo is terug te zien in figuur 3. Huurders worden natuurlijk geconfronteerd met relatief hoge verkoopprijzen en licht stijgende hypotheekrente. Het negatieve gevoel dat daar uit voort komt wordt klaarblijkelijk niet gecompenseerd door de minder stijgende verkoopprijzen en het groeiend te koop staande woningaanbod. Het lijkt hen gunstiger om te blijven huren.

De nog thuiswonende personen die een huis zoeken, hebben een ander referentiepunt dan de huurders; men woont niet al zelfstandig. De hiervoor genoemde ontwikkelingen in de diverse factoren leiden bij hen tot een iets minder ongunstige beoordeling.

Voor eigenaarbewoners is de hoge koopprijs geen negatieve factor, want de eigen woning is dan ook meer waard. De licht stijgende hypotheekrente en ook de geringere stijging van de verkoopprijzen zullen wel een negatieve invloed hebben op hun

oordeel over het koopmoment. Bovendien kan een ruimer aanbod van koopwoningen voor hen ook een bedreigende factor worden, wanneer men de huidige woning zou willen verkopen.

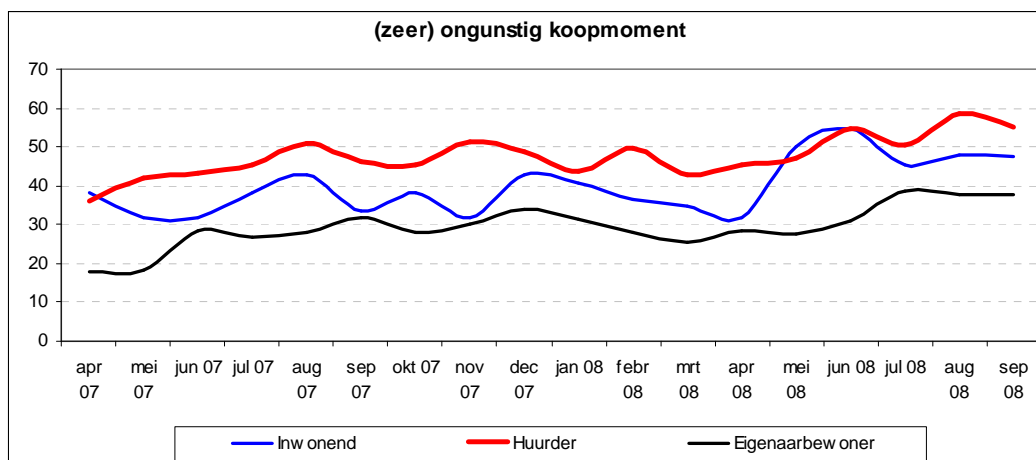
Figuur 3 Beoordeling van de koopomstandigheden op de koopwoningmarkt, naar woningmarktpositie, in september 2008



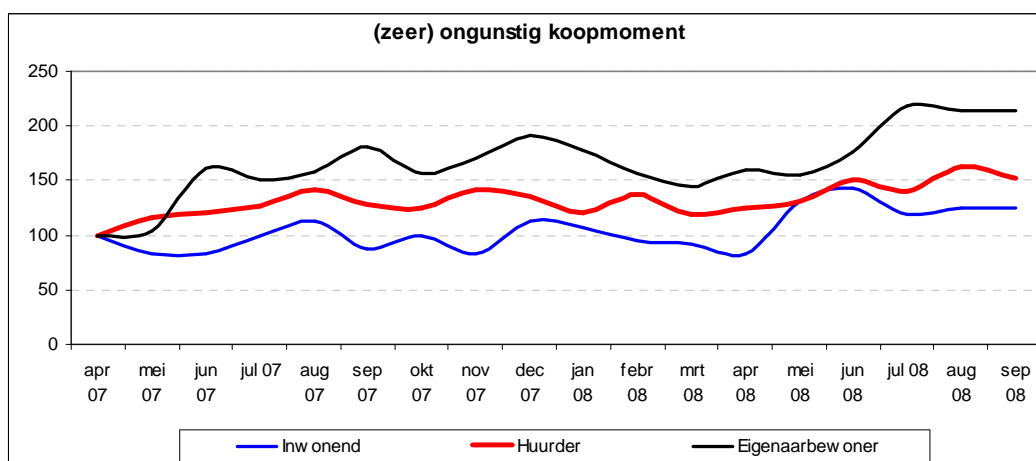
Het aandeel eigenaarbewoners dat het koopmoment in september 2008 als (zeer) ongunstig inschat, is desondanks met 38% geringer dan bij de twee andere woningmarktgroepen. Dit aandeel blijkt in het afgelopen anderhalf jaar steeds lager te hebben gelegen voor de eigenaarbewoners dan voor de inwonenden en de huurders (zie figuur 4). Uit figuur 4 blijkt ook dat het percentage respondenten dat het een (zeer) ongunstig koopmoment vindt, in de afgelopen 18 maanden duidelijk is opgelopen binnen alle drie de woonconsumentgroepen. Deze ontwikkeling komt overeen met het dalende vertrouwen in de koopwoningmarkt, dat we in de vorige paragrafen al beschreven hebben.

Hoewel het aandeel negatief gestemde eigenaarbewoners in september 2008 nog steeds kleiner is dan bij de huurders en potentiële starters, toch blijken de eigenaarbewoners in relatieve zin veel negatiever te zijn geworden in het afgelopen anderhalf jaar. Door het aandeel binnen de drie onderscheiden groepen te indexeren (april 2007 = 100) wordt duidelijk dat het percentage eigenaarbewoners, dat het een ongunstig koopmoment vindt, in die periode ruim is verdubbeld (zie figuur 5). Het relatieve aantal negatief gestemden onder de huurders blijkt met circa 50% te zijn toegenomen, terwijl onder de starters dit aandeel met ‘maar’ 25% is gegroeid. De ontspanning op de koopwoningmarkt is natuurlijk meer in het voordeel voor de “Have-Nots” dan voor de “Haves”.

Figuur 4 Aandeel respondenten dat het koopmoment op de woningmarkt als (zeer) ongunstig inschat, naar woningmarktpositie, op maandbasis in de periode april 2007 - september 2008



Figuur 5 Aandeel respondenten dat het koopmoment op de woningmarkt als (zeer) ongunstig inschat, naar woningmarktpositie, op maandbasis in de periode april 2007 - september 2008, geïndexeerd (april 2007 = 100)



2 Tabellen op maandbasis

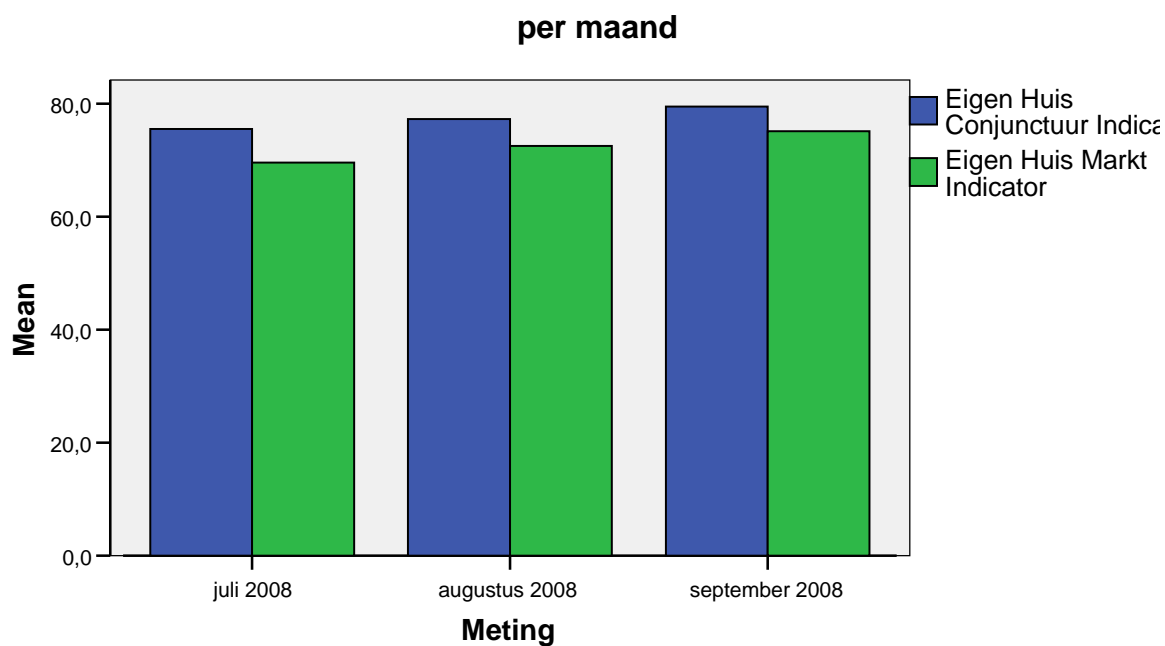
2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren

		Meting			Peiling 3e kwartaal 2008
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	69,6	72,6	75,1	72,4
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	75,0	78,0	80,0	77,7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	72,3	75,4	77,5	75,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		juli 2008		Meting augustus 2008	september 2008	Peiling 3e kwartaal 2008
		Count	Percent	87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29		18,4%	18,3%	18,8%	18,5%
	30 - 44		35,5%	32,8%	33,9%	34,1%
	45 - 54		16,3%	19,0%	19,8%	18,4%
	55 - 64		21,2%	19,3%	18,2%	19,6%
	65 en ouder		8,6%	10,5%	9,3%	9,5%
geslacht	man		39,0%	44,6%	37,9%	40,5%
	vrouw		61,0%	55,4%	62,1%	59,5%
Gezinsamenstelling	alleenstaand		22,3%	25,6%	23,3%	23,8%
	gezin zonder kinderen		46,1%	47,7%	45,9%	46,6%
	met kinderen		31,6%	26,7%	30,8%	29,7%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro		9,3%	9,0%	11,5%	9,9%
	vanaf 1000 tm 2000		39,3%	38,9%	39,5%	39,2%
	vanaf 2000 tm 3000		35,5%	32,9%	30,9%	33,1%
	vanaf 3000		16,0%	19,2%	18,1%	17,8%
Woningmarktpositie	inwonend		3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
	huurder		44,1%	44,1%	44,1%	44,1%
	eigenaar		52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja		17,5%	15,5%	16,7%	16,5%
	Nee		82,5%	84,5%	83,3%	83,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count	Percent	Count	Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	54,3%	54,3%	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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	69,6	72,6	75,1	72,4
geslacht	man	66,3	70,5	75,7	70,7
	vrouw	71,8	74,5	74,8	73,7
leeftijd	18 - 29	80,1	84,6	82,4	82,3
	30 - 44	70,4	73,8	75,7	73,3
	45 - 54	66,8	68,1	71,8	69,0
	55 - 64	65,0	68,5	70,5	67,8
	65 en ouder	61,7	66,6	76,5	68,7
Gezinsamenstelling	alleenstaand	68,0	73,0	76,1	72,5
	gezin zonder kinderen	68,7	71,5	75,5	71,8
	met kinderen	71,6	74,2	74,2	73,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	81,7	83,7	82,8	82,8
	vanaf 1000 tm 2000	70,7	70,2	75,5	72,1
	vanaf 2000 tm 3000	68,7	72,5	72,6	71,2
	vanaf 3000	63,5	71,0	74,9	70,1
Woningmarktpositie	inwonend	83,2	81,9	87,3	84,1
	huurder	74,2	76,4	76,4	75,7
	eigenaar	65,7	69,4	73,7	69,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	75,0	78,0	80,0	77,7
geslacht	man	77,0	75,5	80,7	77,6
	vrouw	73,6	80,0	79,7	77,7
leeftijd	18 - 29	96,6	98,6	98,9	98,0
	30 - 44	79,2	79,5	81,6	80,1
	45 - 54	64,2	69,2	73,8	69,4
	55 - 64	64,5	70,7	68,6	67,8
	65 en ouder	59,2	67,9	72,7	66,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	76,3	77,4	82,6	78,8
	gezin zonder kinderen	75,0	78,6	80,0	77,9
	met kinderen	73,9	76,5	78,6	76,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	71,0	69,6	77,3	73,0
	vanaf 1000 tm 2000	69,6	73,0	79,3	74,0
	vanaf 2000 tm 3000	78,4	79,3	80,0	79,2
	vanaf 3000	87,9	91,0	89,5	89,6
Woningmarktpositie	inwonend	93,2	92,4	94,5	93,4
	huurder	72,5	76,0	78,6	75,7
	eigenaar	75,9	78,8	80,4	78,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	72,3	75,4	77,5	75,0
geslacht	man	71,5	73,3	78,1	74,2
	vrouw	72,8	77,2	77,1	75,7
leeftijd	18 - 29	88,8	91,5	89,9	90,1
	30 - 44	74,5	76,3	78,8	76,5
	45 - 54	65,8	68,2	72,1	68,9
	55 - 64	63,9	70,2	70,1	67,9
	65 en ouder	61,4	67,9	75,6	68,7
Gezinsamenstelling	alleenstaand	72,4	75,8	79,7	76,0
	gezin zonder kinderen	71,4	75,0	77,6	74,7
	met kinderen	73,3	75,1	76,1	74,8
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	76,9	77,4	80,8	78,6
	vanaf 1000 tm 2000	70,7	71,7	76,9	73,1
	vanaf 2000 tm 3000	73,1	75,7	76,4	75,0
	vanaf 3000	74,0	81,1	81,1	79,0
Woningmarktpositie	inwonend	89,1	87,0	91,2	89,1
	huurder	73,9	76,4	77,5	75,9
	eigenaar	70,1	74,1	76,8	73,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	69,2	72,3	74,8	72,1
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	65,7	69,4	73,7	69,5
	huurwoning	74,2	76,4	76,4	75,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	augustus 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	september 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	74,4	77,6	79,6	77,2
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	75,9	78,8	80,4	78,4
	huurwoning	72,5	76,0	78,6	75,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	71,7	75,1	77,1	74,6
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	70,1	74,1	76,8	73,6
	huurwoning	73,9	76,4	77,5	75,9

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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	0,8%	0,5%	0,6%	0,6%
	Gunstige tijd	9,0%	8,6%	10,8%	9,5%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	46,3%	43,6%	42,8%	44,2%
	Ongunstige tijd	36,4%	38,3%	37,9%	37,5%
	Zeer ongunstige tijd	7,5%	9,0%	7,9%	8,1%
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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheek-rente is laag	-	73,5%	79,6%	75,9%	76,3%
	+	26,5%	20,4%	24,1%	23,7%
V19C: De hypotheek-rente gaat stijgen	-	68,1%	93,2%	90,1%	84,0%
	+	31,9%	6,8%	9,9%	16,0%
V19C: De hypotheek-rente gaat dalen	-	97,1%	98,3%	91,6%	95,4%
	+	2,9%	1,7%	8,4%	4,6%
V19C: De huren gaan stijgen	-	89,6%	89,1%	94,9%	91,5%
	+	10,4%	10,9%	5,1%	8,5%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	54,7%	62,1%	70,4%	62,9%
	+	45,3%	37,9%	29,6%	37,1%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	87,3%	87,7%	87,7%	87,6%
	+	12,7%	12,3%	12,3%	12,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	99,7%	98,0%	95,4%	97,6%
	+	0,3%	2,0%	4,6%	2,4%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	89,9%	97,2%	86,6%	90,9%
	+	10,1%	2,8%	13,4%	9,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	100,0%	93,5%	97,0%	96,9%
	+	-	6,5%	3,0%	3,1%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	91,8%	92,1%	93,4%	92,5%
	+	8,2%	7,9%	6,6%	7,5%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	47,3%	38,9%	25,8%	36,7%
	+	52,7%	61,1%	74,2%	63,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheek-rente is hoog	-	71,1%	72,4%	71,1%	71,5%
	+	28,9%	27,6%	28,9%	28,5%
V20C: De hypotheek-rente gaat stijgen	-	63,4%	62,2%	65,3%	63,6%
	+	36,6%	37,8%	34,7%	36,4%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	58,0%	59,9%	61,0%	59,6%
	+	42,0%	40,1%	39,0%	40,4%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	76,7%	82,7%	88,0%	82,5%
	+	23,3%	17,3%	12,0%	17,5%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	86,9%	85,6%	85,8%	86,1%
	+	13,1%	14,4%	14,2%	13,9%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	51,0%	56,1%	52,0%	53,1%
	+	49,0%	43,9%	48,0%	46,9%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	58,3%	50,7%	56,1%	54,9%
	+	41,7%	49,3%	43,9%	45,1%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	69,3%	62,0%	62,6%	64,5%
	+	30,7%	38,0%	37,4%	35,5%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	93,5%	96,0%	95,2%	94,9%
	+	6,5%	4,0%	4,8%	5,1%

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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	57,3	75,6	75,0	68,0
	Gunstige tijd	72,0	80,1	76,2	76,0
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	71,5	75,4	79,0	75,1
	Ongunstige tijd	65,8	68,7	71,6	68,8
	Zeer ongunstige tijd	74,3	68,3	71,5	71,1

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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	67,6	110,8	79,5	83,2
	Gunstige tijd	82,2	92,9	86,4	87,1
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	80,9	85,1	86,1	84,0
	Ongunstige tijd	69,9	70,8	73,7	71,5
	Zeer ongunstige tijd	56,0	58,0	68,3	60,5

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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	62,0	92,6	77,2	75,2
	Gunstige tijd	76,3	86,0	82,4	81,6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	76,0	80,6	82,3	79,5
	Ongunstige tijd	68,0	69,9	72,3	70,1
	Zeer ongunstige tijd	66,0	62,7	68,6	65,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	-	71,7	79,6	76,7	76,0
	+	68,6	80,6	74,3	73,9
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	74,3	81,4	75,9	77,3
	+	63,7	59,2	78,2	66,5
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	70,8	78,9	75,5	75,0
	+	72,7	129,1	82,5	85,9
V19C: De huren gaan stijgen	-	68,4	80,8	76,5	75,1
	+	91,2	71,7	67,8	79,2
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	74,2	81,2	78,8	78,2
	+	66,9	77,6	70,4	71,3
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	71,4	77,4	74,0	74,2
	+	66,6	96,1	90,5	84,3
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	70,7	79,9	76,0	75,4
	+	125,0	75,0	79,2	79,7
V19C: De economische situatie is gunstig	-	70,5	79,0	73,9	74,4
	+	73,8	110,7	91,3	87,0
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	70,8	79,5	75,5	75,1
	+	-	86,2	95,8	90,5
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	71,1	78,4	75,9	75,1
	+	66,9	95,5	79,1	80,5
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	70,3	73,6	81,3	74,1
	+	71,3	83,7	74,5	76,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	-	80,2	91,5	87,1	86,3
	+	83,5	103,4	82,7	88,3
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	84,0	97,2	84,3	88,6
	+	74,7	48,8	101,9	77,7
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	82,2	93,9	84,8	86,8
	+	43,5	91,7	100,0	87,6
V19C: De huren gaan stijgen	-	81,2	98,5	86,4	88,3
	+	80,1	56,4	80,0	70,9
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	85,2	89,2	84,3	86,0
	+	76,1	101,7	90,3	88,3
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	81,6	93,7	84,4	86,3
	+	77,5	95,3	97,9	90,4
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	81,0	94,0	84,8	86,3
	+	100,0	90,0	112,5	106,5
V19C: De economische situatie is gunstig	-	80,8	92,2	81,1	84,6
	+	83,7	153,8	118,1	109,2
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	81,1	92,0	85,1	85,8
	+	-	120,7	117,5	119,5
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	82,0	93,8	85,8	87,0
	+	70,5	95,4	90,0	85,0
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	79,4	76,1	91,8	81,6
	+	82,6	105,2	84,0	89,8

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
		juli 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	augustus 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	september 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	3e kwartaal 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	75,1	85,1	83,0	81,2
	+	75,4	91,3	79,3	81,0
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	78,2	88,8	81,3	83,0
	+	69,0	54,5	89,0	71,8
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	75,7	85,9	81,3	80,9
	+	59,4	112,1	90,9	86,9
V19C: De huren gaan stijgen	-	73,9	89,2	82,1	81,6
	+	86,2	63,1	81,3	76,0
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	78,6	85,1	83,2	82,5
	+	71,2	88,3	79,5	79,0
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	75,7	85,0	80,3	80,3
	+	71,5	95,7	94,7	87,4
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	75,1	86,4	81,5	80,9
	+	113,6	83,3	94,3	92,3
V19C: De economische situatie is gunstig	-	75,3	85,1	78,0	79,5
	+	73,8	128,6	107,6	98,8
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	75,2	84,9	81,4	80,4
	+	-	106,5	105,7	106,2
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	75,9	85,7	81,9	81,1
	+	66,4	93,6	85,0	81,7
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	73,9	73,8	90,4	78,2
	+	76,3	94,0	79,4	82,8

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	-	67,7	70,4	73,5	70,6
	+	66,0	64,5	67,1	65,9
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	74,9	76,2	74,9	75,4
	+	56,3	57,6	66,2	59,9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	64,6	67,7	67,9	66,8
	+	71,0	70,0	77,1	72,6
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	71,6	71,0	72,9	71,8
	+	54,5	58,0	62,1	57,4
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	67,2	68,9	71,5	69,3
	+	67,1	66,8	71,7	68,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	67,9	69,7	75,7	71,1
	+	66,5	67,3	67,3	67,0
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	67,9	71,1	73,3	70,8
	+	66,2	66,1	69,4	67,2
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	69,0	72,3	73,3	71,5
	+	63,5	63,2	69,0	65,3
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	66,6	68,4	71,8	69,0
	+	74,7	74,0	67,0	71,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	-	67,4	69,3	71,2	69,3
	+	67,6	66,0	76,9	70,2
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	69,7	70,3	74,5	71,5
	+	63,7	65,3	69,8	66,2
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	68,2	65,2	70,7	68,0
	+	66,5	73,2	76,1	71,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	68,8	68,3	73,0	70,1
	+	63,3	68,8	71,7	67,1
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	69,9	69,7	74,5	71,3
	+	51,6	61,0	62,7	58,7
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	78,8	76,4	82,9	79,3
	+	55,9	58,2	62,2	58,8
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	77,1	78,7	83,1	79,6
	+	54,0	58,2	60,3	57,6
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	68,1	69,6	74,4	70,6
	+	66,0	66,5	70,3	67,7
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	66,9	67,8	73,2	69,3
	+	75,2	82,9	66,8	74,7

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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	-	68,3	69,9	71,7	70,0
	+	66,4	65,1	71,8	67,8
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	73,1	73,5	74,3	73,6
	+	59,5	61,1	67,6	62,7
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	66,5	66,7	69,1	67,4
	+	69,4	71,3	75,6	72,1
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	70,9	69,8	72,8	71,2
	+	58,1	63,0	64,6	61,2
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	68,8	69,4	72,7	70,3
	+	60,7	63,9	66,7	63,9
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	73,8	72,7	78,7	74,9
	+	61,3	63,3	64,5	63,1
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	72,3	74,4	77,9	74,8
	+	61,4	62,8	64,4	62,9
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopt	-	69,1	70,9	73,5	71,1
	+	64,7	65,0	69,1	66,3
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	67,2	68,2	72,0	69,1
	+	74,2	78,0	67,0	72,8

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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	25,7%	27,4%	23,1%	25,4%
	iets slechter	38,2%	38,0%	40,5%	38,9%
	hetzelfde gebleven	18,1%	17,5%	17,2%	17,6%
	iets beter	7,0%	7,8%	6,7%	7,2%
	duidelijk beter	0,2%	1,4%	0,2%	0,6%
	weet het niet	10,7%	8,0%	12,2%	10,3%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	19,5%	18,3%	13,7%	17,2%
	iets slechter	37,3%	36,2%	35,7%	36,4%
	hetzelfde gebleven	21,4%	24,1%	28,0%	24,5%
	iets beter	10,0%	10,7%	9,6%	10,1%
	duidelijk beter	1,1%	1,4%	0,6%	1,0%
	weet het niet	10,6%	9,3%	12,4%	10,8%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	9,0%	7,4%	7,0%	7,8%
	vrijwel gelijk gebleven	20,0%	16,9%	17,6%	18,2%
	zwak gestegen	25,4%	27,1%	28,9%	27,1%
	matig gestegen	24,5%	30,9%	26,2%	27,2%
	sterk gestegen	11,1%	8,7%	8,7%	9,5%
	weet het niet	10,0%	9,1%	11,7%	10,3%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	23,0%	17,5%	13,4%	18,0%
	gelijk blijven	23,3%	26,2%	25,9%	25,1%
	minder stijgen	22,3%	24,7%	25,8%	24,3%
	eventueel stijgen	16,5%	20,4%	21,3%	19,4%
	sterker stijgen	4,0%	2,8%	2,9%	3,3%
	weet het niet	10,8%	8,3%	10,7%	9,9%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	9,5%	10,3%	10,2%	10,0%
	Licht gestegen	48,6%	49,6%	43,6%	47,3%
	Hetzelfde gebleven	11,2%	10,0%	10,0%	10,4%
	Licht gedaald	5,1%	4,7%	7,7%	5,8%
	Sterk gedaald	-	-	0,2%	0,1%
	Weet het niet	25,5%	25,5%	28,4%	26,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	8,5%	6,8%	3,9%	6,4%
	Licht stijgen	54,3%	51,1%	44,8%	50,1%
	Blijft hetzelfde	11,8%	13,1%	17,5%	14,1%
	Licht dalen	2,9%	5,0%	8,3%	5,4%
	Sterk dalen	0,1%	-	-	0,0%
	Weet het niet	22,4%	24,0%	25,5%	24,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	31,1%	24,8%	19,6%	25,2%
	iets slechter	42,0%	45,4%	43,8%	43,7%
	hetzelfde gebleven	16,0%	19,5%	25,0%	20,2%
	iets beter	5,3%	5,6%	6,6%	5,8%
	duidelijk beter	1,9%	1,0%	1,0%	1,3%
	weet het niet	3,7%	3,7%	4,0%	3,8%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	28,1%	21,6%	15,8%	21,8%
	iets slechter	41,8%	40,7%	38,9%	40,4%
	hetzelfde gebleven	20,5%	25,3%	30,8%	25,6%
	iets beter	5,0%	7,3%	8,6%	7,0%
	duidelijk beter	0,3%	0,4%	1,1%	0,6%
	weet het niet	4,3%	4,8%	4,9%	4,7%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	3,5%	4,1%	4,6%	4,1%
	Enigszins stijgen	26,4%	27,9%	29,7%	28,0%
	Gelijk blijven	41,5%	38,0%	38,2%	39,2%
	iets dalen	20,3%	22,7%	17,3%	20,1%
	Duidelijk dalen	2,4%	1,7%	2,5%	2,2%
	Weet het niet	6,0%	5,5%	7,6%	6,4%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	13,8%	11,9%	12,1%	12,6%
	iets slechter	25,5%	29,2%	25,6%	26,8%
	hetzelfde gebleven	33,3%	33,9%	37,8%	35,0%
	iets beter	20,9%	19,1%	18,1%	19,4%
	duidelijk beter	5,4%	4,8%	4,8%	5,0%
	weet het niet	1,0%	1,0%	1,7%	1,2%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	11,8%	8,5%	6,4%	8,9%
	iets slechter	27,1%	27,3%	27,9%	27,4%
	hetzelfde gebleven	37,5%	39,0%	43,1%	39,8%
	iets beter	17,6%	19,5%	16,6%	17,9%
	duidelijk beter	3,9%	4,1%	2,7%	3,6%
	weet het niet	2,2%	1,8%	3,3%	2,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	69,6	72,6	75,1	72,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	59,6	58,5	59,5	59,2
	iets slechter	65,8	72,0	73,8	70,5
	hetzelfde gebleven	84,4	83,6	90,1	86,1
	iets beter	86,7	93,8	90,8	90,5
	duidelijk beter	81,4	99,3	113,3	98,7
	weet het niet	70,4	86,7	84,2	80,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	53,9	55,0	52,9	54,0
	iets slechter	66,4	66,2	69,9	67,4
	hetzelfde gebleven	83,2	84,0	85,9	84,5
	iets beter	80,8	94,5	90,6	88,7
	duidelijk beter	88,1	95,4	118,3	97,2
	weet het niet	61,0	81,2	81,6	76,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	41,2	46,7	49,4	45,4
	vrijwel gelijk gebleven	61,8	59,5	63,9	61,8
	zwak gestegen	70,1	70,7	75,7	72,3
	matig gestegen	78,9	83,4	86,8	83,1
	sterk gestegen	88,4	89,2	88,5	88,7
	weet het niet	52,4	65,7	50,3	54,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	50,6	51,5	53,8	51,6
	gelijk blijven	65,8	67,3	66,2	66,5
	minder stijgen	76,6	78,8	81,1	78,9
	eventueel stijgen	89,5	88,5	92,1	90,1
	sterker stijgen	91,2	90,6	94,4	91,9
	weet het niet	61,1	73,0	44,3	59,3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	54,3	55,7	61,5	57,2
	Licht gestegen	64,5	68,8	70,6	67,9
	Hetzelfde gebleven	80,5	80,9	89,5	83,5
	Licht gedaald	88,3	99,7	92,9	93,4
	Sterk gedaald	-	-	75,0	75,0
	Weet het niet	82,2	81,8	79,4	81,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	49,9	51,7	65,0	53,6
	Licht stijgen	65,3	68,4	68,4	67,3
	Blijft hetzelfde	84,3	84,9	85,1	84,8
	Licht dalen	89,0	92,6	91,2	91,3
	Sterk dalen	50,0	-	-	50,0
	Weet het niet	85,5	79,3	77,9	80,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	3e kwartaal 2008	75,0	78,0	80,0	77,7
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57,6	63,1	65,2	61,9
	iets slechter	78,6	78,9	82,7	80,1
	hetzelfde gebleven	84,2	84,6	86,1	85,0
	iets beter	89,9	97,8	97,4	95,1
	duidelijk beter	62,1	95,4	82,3	89,6
	weet het niet	79,0	89,2	81,1	82,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	56,6	57,2	59,8	57,7
	iets slechter	75,3	73,7	76,2	75,1
	hetzelfde gebleven	84,5	86,8	89,3	87,1
	iets beter	87,2	95,6	94,0	92,3
	duidelijk beter	89,9	93,4	147,2	102,6
	weet het niet	74,8	91,3	78,1	80,8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	69,8	70,7	86,1	74,9
	vrijwel gelijk gebleven	78,1	83,5	76,4	79,3
	zwak gestegen	79,2	79,1	81,6	80,0
	matig gestegen	77,4	77,1	82,0	78,8
	sterk gestegen	63,4	73,2	69,3	68,2
	weet het niet	69,2	77,9	81,5	76,3
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	73,3	71,2	76,8	73,5
	gelijk blijven	78,4	78,4	79,0	78,6
	minder stijgen	77,9	84,6	83,2	82,1
	eventueel stijgen	75,9	77,0	81,5	78,4
	sterker stijgen	62,0	64,4	76,3	66,8
	weet het niet	68,1	78,6	76,6	74,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	75,7	72,8	73,3	73,9
	Licht gestegen	75,0	75,4	79,7	76,6
	Hetzelfde gebleven	74,7	80,7	78,9	78,0
	Licht gedaald	77,1	85,7	89,8	84,9
	Sterk gedaald	-	-	100,0	100,0
	Weet het niet	74,2	82,8	80,7	79,3
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	64,2	63,0	70,0	64,9
	Licht stijgen	74,2	75,3	75,6	75,0
	Blijft hetzelfde	87,1	85,9	89,5	87,7
	Licht dalen	68,7	87,4	86,9	83,8
	Sterk dalen	60,0	-	-	60,0
	Weet het niet	75,4	81,9	80,7	79,5

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
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	72,3	75,4	77,5	75,0
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58,4	61,0	62,4	60,6
	iets slechter	71,8	75,1	77,9	75,0
	hetzelfde gebleven	84,3	83,9	88,3	85,5
	iets beter	88,5	96,6	94,0	93,2
	duidelijk beter	72,7	97,5	99,3	94,6
	weet het niet	84,3	91,9	80,9	84,8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	55,1	56,0	57,1	56,0
	iets slechter	70,3	69,6	72,3	70,7
	hetzelfde gebleven	83,8	85,4	87,5	85,7
	iets beter	83,4	94,9	92,0	90,2
	duidelijk beter	89,4	94,5	131,2	99,8
	weet het niet	79,7	91,7	80,9	84,5
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	54,7	58,2	67,0	59,5
	vrijwel gelijk gebleven	69,0	71,3	69,4	69,9
	zwak gestegen	74,5	74,7	78,5	76,0
	matig gestegen	77,9	81,0	85,0	81,4
	sterk gestegen	77,1	81,0	79,2	78,9
	weet het niet	65,7	74,9	72,1	71,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	60,9	60,7	63,7	61,5
	gelijk blijven	71,7	72,7	72,2	72,2
	minder stijgen	77,4	81,6	82,2	80,5
	eventueel stijgen	82,9	83,7	86,9	84,6
	sterker stijgen	78,1	76,9	86,1	80,1
	weet het niet	64,2	77,3	71,2	70,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	64,3	63,6	66,9	64,9
	Licht gestegen	69,3	71,8	74,7	71,8
	Hetzelfde gebleven	77,5	80,8	84,6	80,8
	Licht gedaald	83,2	93,5	91,4	89,6
	Sterk gedaald	-	-	86,4	86,4
	Weet het niet	78,4	83,6	80,1	80,8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	56,5	56,8	66,9	58,7
	Licht stijgen	69,5	71,6	71,7	70,9
	Blijft hetzelfde	85,3	85,1	87,5	86,1
	Licht dalen	79,8	90,4	89,2	87,9
	Sterk dalen	54,5	-	-	54,5
	Weet het niet	79,9	82,0	78,9	80,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	69,6	72,6	75,1	72,4
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	64,9	64,9	62,4	64,3
	iets slechter	68,2	71,0	76,6	72,0
	hetzelfde gebleven	74,9	81,4	78,5	78,4
	iets beter	87,0	85,9	87,5	86,9
	duidelijk beter	72,0	85,8	88,4	79,4
	weet het niet	78,9	80,7	79,7	79,9
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	62,7	62,1	64,5	62,9
	iets slechter	67,5	71,4	73,1	70,6
	hetzelfde gebleven	79,3	79,8	79,2	79,4
	iets beter	81,4	82,7	85,5	83,5
	duidelijk beter	76,8	90,1	92,7	89,6
	weet het niet	75,5	77,8	75,9	76,6
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	54,5	53,9	66,3	58,6
	Enigszins stijgen	66,8	70,6	73,8	70,5
	Gelijk blijven	72,6	74,3	77,1	74,6
	iets dalen	68,7	76,1	75,8	73,5
	Duidelijk dalen	69,3	59,9	81,9	71,5
	Weet het niet	82,0	75,5	70,7	74,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	68,0	64,4	69,3	67,2
	iets slechter	65,8	68,7	72,5	69,0
	hetzelfde gebleven	71,0	73,5	75,9	73,6
	iets beter	73,6	82,0	80,5	78,4
	duidelijk beter	65,5	73,8	78,6	71,7
	weet het niet	86,6	60,6	70,7	77,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	64,2	65,1	64,9	64,7
	iets slechter	66,8	65,1	73,2	68,5
	hetzelfde gebleven	70,5	75,8	74,5	73,7
	iets beter	75,1	78,4	81,8	78,4
	duidelijk beter	69,1	78,4	91,5	77,7
	weet het niet	74,2	82,4	70,4	75,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		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	3e kwartaal 2008	75,0	78,0	80,0	77,7
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	42,7	44,4	44,0	43,6
	iets slechter	77,2	77,0	77,3	77,2
	hetzelfde gebleven	102,3	101,0	97,1	99,7
	iets beter	123,7	127,6	124,5	125,2
	duidelijk beter	152,5	152,6	155,9	153,4
	weet het niet	106,9	115,0	92,3	104,3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	43,6	38,9	37,1	40,5
	iets slechter	75,6	75,5	72,1	74,5
	hetzelfde gebleven	98,0	99,8	95,4	97,6
	iets beter	129,3	116,9	123,8	122,7
	duidelijk beter	168,6	171,5	152,3	159,5
	weet het niet	108,1	100,4	97,1	101,3
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	25,0	24,5	37,7	29,7
	Enigszins stijgen	58,2	60,7	66,8	62,0
	Gelijk blijven	78,4	84,5	86,7	83,1
	iets dalen	99,3	98,0	98,7	98,6
	Duidelijk dalen	96,0	104,3	98,3	99,0
	Weet het niet	58,5	68,5	74,3	67,9
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	30,8	35,2	37,0	34,2
	iets slechter	55,2	58,3	63,2	58,9
	hetzelfde gebleven	81,6	86,6	85,9	84,7
	iets beter	104,6	107,9	106,0	106,1
	duidelijk beter	121,9	123,9	131,6	125,6
	weet het niet	95,7	89,8	105,4	99,5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	24,5	26,3	24,8	25,2
	iets slechter	58,1	56,6	59,9	58,2
	hetzelfde gebleven	83,5	85,3	86,1	85,0
	iets beter	107,8	105,5	113,2	108,7
	duidelijk beter	124,9	130,8	137,5	130,4
	weet het niet	57,3	74,4	57,8	60,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	72,3	75,4	77,5	75,0
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	54,7	55,7	54,1	54,9
	iets slechter	73,1	73,8	76,7	74,5
	hetzelfde gebleven	87,5	90,7	87,7	88,6
	iets beter	104,9	108,1	104,6	105,8
	duidelijk beter	110,2	119,8	119,1	114,9
	weet het niet	88,1	95,6	83,2	89,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	54,2	51,4	51,1	52,6
	iets slechter	71,5	73,5	72,6	72,5
	hetzelfde gebleven	88,4	89,2	86,6	87,9
	iets beter	104,3	100,0	104,2	102,7
	duidelijk beter	118,5	134,1	120,4	123,5
	weet het niet	84,0	85,2	86,5	85,2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	40,7	40,0	52,9	44,8
	Enigszins stijgen	62,8	65,6	70,3	66,4
	Gelijk blijven	75,2	79,3	81,7	78,6
	iets dalen	83,8	86,2	86,1	85,4
	Duidelijk dalen	83,9	85,9	93,7	87,7
	Weet het niet	67,8	76,9	74,5	73,7
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	50,5	51,0	53,4	51,6
	iets slechter	60,8	64,0	68,0	64,3
	hetzelfde gebleven	76,5	79,6	80,4	78,9
	iets beter	87,6	94,4	92,9	91,5
	duidelijk beter	91,0	98,8	105,0	97,8
	weet het niet	88,8	69,0	94,6	89,1
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,0	46,9	44,5	45,9
	iets slechter	62,0	61,8	66,9	63,6
	hetzelfde gebleven	76,8	80,3	79,8	79,0
	iets beter	90,6	91,2	96,9	92,8
	duidelijk beter	94,1	106,9	115,0	104,0
	weet het niet	67,3	77,4	65,4	69,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuisceneidheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	12,8%	13,0%	12,8%	12,9%
	Ja, misschien	33,5%	34,3%	35,7%	34,5%
	Nee, waarschijnlijk niet	27,3%	29,7%	26,9%	28,0%
	Nee, zeker niet	26,3%	23,0%	24,6%	24,6%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	22,3%	25,6%	23,3%	23,8%
	gezin zonder kinderen	46,1%	47,7%	45,9%	46,6%
	met kinderen	31,6%	26,7%	30,8%	29,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	74,5	90,8	82,3
	Ja, misschien	74,2	79,0	76,8
	Nee, waarschijnlijk niet	71,7	73,3	72,7
	Nee, zeker niet	69,5	73,8	71,5
Gezinsamenstelling	alleenstaand	72,5	78,8	76,0
	gezin zonder kinderen	71,8	77,9	74,7
	met kinderen	73,3	76,3	74,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	26,3%	28,6%	30,1%	28,3%
	koop	57,7%	58,4%	55,6%	57,2%
	weet niet	16,1%	13,0%	14,3%	14,4%
Gewenste type woning	eengezins	59,0%	58,2%	59,7%	59,0%
	flat, appartement, etage-woning	25,7%	30,5%	24,4%	26,9%
	weet niet/geen voorkeur	15,3%	11,2%	15,9%	14,1%

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	3e kwartaal 2008	72,4	77,7	75,0
Gewenste eigendomsvorm	huur	76,4	74,3	75,4
	koop	72,1	83,0	77,2
	weet niet	72,5	70,6	72,7
Gewenste type woning	eengezins	72,6	79,5	75,9
	flat, appartement, etagewoning	74,8	78,0	76,6
	weet niet/geen voorkeur	73,0	77,3	75,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	60,8%	57,4%	53,4%	57,1%
	+	39,2%	42,6%	46,6%	42,9%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	70,8%	70,7%	72,4%	71,3%
	+	29,2%	29,3%	27,6%	28,7%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	93,2%	91,9%	91,6%	92,2%
	+	6,8%	8,1%	8,4%	7,8%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	75,0%	73,2%	77,0%	75,1%
	+	25,0%	26,8%	23,0%	24,9%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	83,5%	82,9%	85,1%	83,8%
	+	16,5%	17,1%	14,9%	16,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	64,8%	63,9%	66,5%	65,1%
	+	35,2%	36,1%	33,5%	34,9%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	95,1%	95,2%	92,6%	94,3%
	+	4,9%	4,8%	7,4%	5,7%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	94,9%	94,1%	94,9%	94,6%
	+	5,1%	5,9%	5,1%	5,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	88,0%	88,6%	85,6%	87,4%
	+	12,0%	11,4%	14,4%	12,6%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	71,1%	74,0%	72,6%	72,6%
	+	28,9%	26,0%	27,4%	27,4%

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 Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	72,4	77,7	75,0
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	73,0	72,2	73,1
	+	78,1	74,1	76,5
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	74,3	74,2	74,9
	+	76,6	70,1	73,5
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	75,0	73,3	74,7
	+	74,7	69,4	71,6
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	73,9	75,1	74,7
	+	78,3	66,9	73,9
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	74,5	72,2	73,8
	+	77,9	77,2	78,4
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	75,8	75,4	75,9
	+	73,6	68,7	72,0
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	74,7	72,0	74,0
	+	79,4	89,3	83,0
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	74,6	72,6	74,0
	+	83,0	79,8	83,3
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	72,9	68,9	71,6
	+	93,7	102,7	97,7
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	76,7	77,1	77,1
	+	71,0	62,6	68,0

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)

		Meting			Peiling
		juli 2008	augustus 2008	september 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	17,5%	15,5%	16,7%	16,5%
	Nee	82,5%	84,5%	83,3%	83,5%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	11,8%	15,8%	2,6%	10,1%
	2 - 5 jaar	17,7%	15,3%	24,2%	19,0%
	5 - 10 jaar	26,6%	10,1%	24,2%	20,6%
	10 jaar en langer	44,0%	58,8%	49,0%	50,3%

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 Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2008	72,4	77,7	75,0
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	68,6	82,5	75,1
	Nee	73,3	76,7	75,0
aantal jaren lid VEH	1 jaar	69,3	95,2	80,3
	2 - 5 jaar	67,6	91,0	78,4
	5 - 10 jaar	75,6	84,7	79,2
	10 jaar en langer	66,3	77,2	71,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

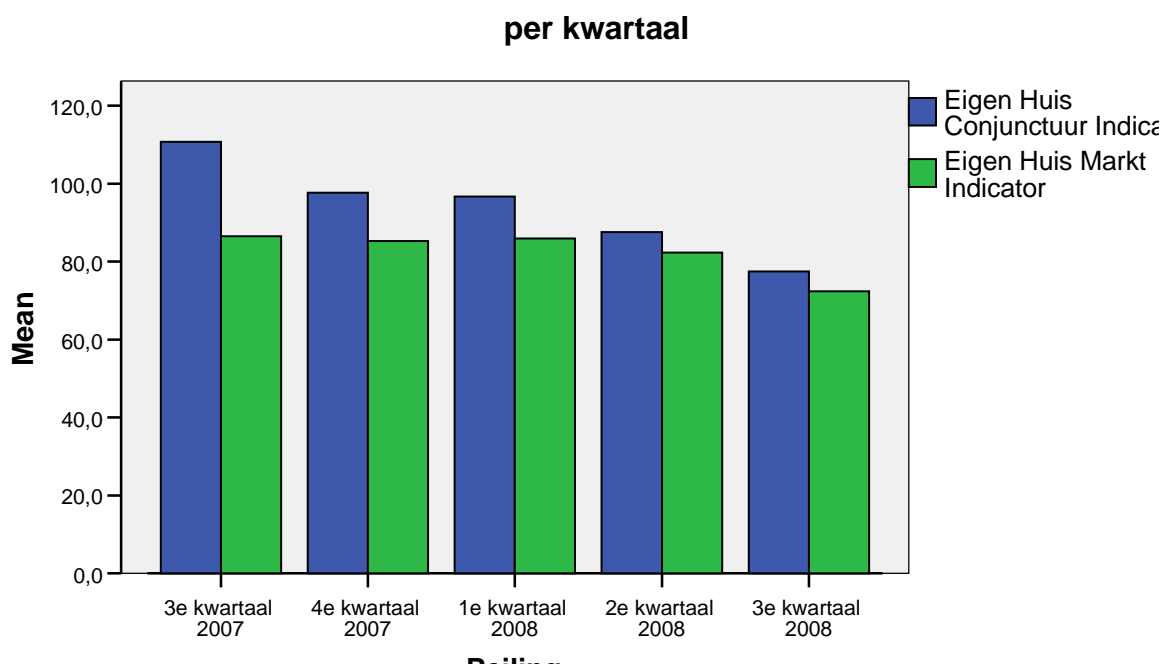
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	86,6	85,2	86,0	82,2	72,4
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	110,6	97,4	96,6	87,1	77,7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	98,0	91,2	91,1	84,7	75,0

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				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
geslacht	man	42,2%	43,5%	43,2%	41,1%	40,5%
	vrouw	57,8%	56,5%	56,8%	58,9%	59,5%
leeftijd	18 - 29	24,2%	24,4%	23,5%	19,1%	18,5%
	30 - 44	39,5%	39,3%	38,5%	35,8%	34,1%
	45 - 54	18,5%	17,8%	19,1%	20,7%	18,4%
	55 - 64	12,8%	13,3%	12,4%	16,5%	19,6%
	65 en ouder	4,9%	5,3%	6,5%	7,9%	9,5%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	23,0%	21,6%	20,2%	21,7%	23,8%
	gezin zonder kinderen	44,9%	46,4%	48,6%	47,0%	46,6%
	met kinderen	32,1%	32,1%	31,2%	31,3%	29,7%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	9,5%	9,0%	6,9%	9,2%	9,9%
	vanaf 1000 tm 2000	36,1%	35,4%	37,6%	37,2%	39,2%
	vanaf 2000 tm 3000	33,7%	33,9%	33,1%	32,4%	33,1%
	vanaf 3000	20,7%	21,7%	22,3%	21,1%	17,8%
Woningmarktpositie	inwonend	3,2%	3,2%	3,4%	3,4%	3,4%
	huurder	44,2%	44,2%	44,1%	44,1%	44,1%
	eigenaar	52,6%	52,6%	52,5%	52,5%	52,5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	20,4%	20,6%	20,8%	17,1%	16,5%
	Nee	79,6%	79,4%	79,2%	82,9%	83,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		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				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		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	0,6%	0,5%	0,7%	0,6%	0,6%
	Gunstige tijd	9,7%	10,0%	9,9%	9,7%	9,5%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	52,3%	50,8%	53,5%	51,4%	44,2%
	Ongunstige tijd	31,4%	33,5%	30,5%	32,7%	37,5%
	Zeer ongunstige tijd	6,0%	5,3%	5,5%	5,6%	8,1%
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				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	57,4%	64,8%	62,7%	67,7%	76,3%
	+	42,6%	35,2%	37,3%	32,3%	23,7%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	75,4%	83,0%	83,6%	87,6%	84,0%
	+	24,6%	17,0%	16,4%	12,4%	16,0%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	97,2%	97,2%	88,3%	94,2%	95,4%
	+	2,8%	2,8%	11,7%	5,8%	4,6%
V19C: De huren gaan stijgen	-	83,9%	84,1%	86,9%	87,1%	91,5%
	+	16,1%	15,9%	13,1%	12,9%	8,5%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	92,1%	88,3%	84,2%	80,2%	62,9%
	+	7,9%	11,7%	15,8%	19,8%	37,1%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	59,8%	62,4%	72,2%	74,0%	87,6%
	+	40,2%	37,6%	27,8%	26,0%	12,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	97,2%	97,5%	98,3%	97,6%	97,6%
	+	2,8%	2,5%	1,7%	2,4%	2,4%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	67,1%	71,2%	78,1%	82,0%	90,9%
	+	32,9%	28,8%	21,9%	18,0%	9,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	84,0%	90,8%	92,7%	95,1%	96,9%
	+	16,0%	9,2%	7,3%	4,9%	3,1%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	82,1%	86,8%	86,6%	87,7%	92,5%
	+	17,9%	13,2%	13,4%	12,3%	7,5%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	59,2%	57,2%	56,2%	44,6%	36,7%
	+	40,8%	42,8%	43,8%	55,4%	63,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	79,9%	80,5%	76,0%	80,8%	71,5%
	+	20,1%	19,5%	24,0%	19,2%	28,5%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	63,7%	70,7%	73,9%	74,4%	63,6%
	+	36,3%	29,3%	26,1%	25,6%	36,4%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	43,0%	42,6%	45,3%	51,7%	59,6%
	+	57,0%	57,4%	54,7%	48,3%	40,4%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	92,6%	92,9%	92,2%	88,6%	82,5%
	+	7,4%	7,1%	7,8%	11,4%	17,5%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	81,8%	81,7%	83,4%	82,3%	86,1%
	+	18,2%	18,3%	16,6%	17,7%	13,9%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	79,7%	76,2%	73,6%	61,6%	53,1%
	+	20,3%	23,8%	26,4%	38,4%	46,9%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	66,8%	61,8%	65,9%	57,9%	54,9%
	+	33,2%	38,2%	34,1%	42,1%	45,1%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	83,6%	81,0%	76,7%	73,8%	64,5%
	+	16,4%	19,0%	23,3%	26,2%	35,5%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	84,8%	85,2%	86,2%	88,7%	94,9%
	+	15,2%	14,8%	13,8%	11,3%	5,1%

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 (percentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	18,9%	19,3%	16,9%	20,3%	25,4%
	iets slechter	37,6%	39,8%	40,2%	40,9%	38,9%
	hetzelfde gebleven	23,9%	23,2%	24,3%	19,9%	17,6%
	iets beter	8,3%	5,7%	7,1%	5,5%	7,2%
	duidelijk beter	0,5%	0,4%	0,1%	0,4%	0,6%
	weet het niet	10,9%	11,6%	11,3%	13,0%	10,3%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	14,5%	14,2%	12,0%	13,5%	17,2%
	iets slechter	37,6%	37,7%	37,1%	38,8%	36,4%
	hetzelfde gebleven	28,8%	29,5%	31,1%	26,9%	24,5%
	iets beter	7,7%	5,9%	8,5%	7,1%	10,1%
	duidelijk beter	0,6%	0,5%	0,4%	0,6%	1,0%
	weet het niet	10,8%	12,2%	11,0%	13,1%	10,8%
Kooprijzen afge- lopen 12 maanden	gedaald	0,6%	1,3%	1,9%	3,7%	7,8%
	vrijwel gelijk ge- bleven	7,0%	7,4%	10,2%	10,6%	18,2%
	zwak gestegen	24,2%	26,5%	30,5%	27,6%	27,1%
	matig gestegen	42,3%	42,0%	37,2%	33,9%	27,2%
	sterk gestegen	16,8%	13,9%	11,8%	13,5%	9,5%
	weet het niet	9,2%	8,9%	8,4%	10,8%	10,3%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	2,0%	3,8%	6,0%	9,9%	18,0%
	gelijk blijven	11,4%	11,7%	17,1%	19,1%	25,1%
	minder stijgen	30,0%	31,4%	33,2%	28,3%	24,3%
	eventueel stijgen	39,6%	37,7%	30,1%	27,8%	19,4%
	sterker stijgen	8,7%	6,9%	5,7%	5,4%	3,3%
	weet het niet	8,3%	8,6%	7,9%	9,5%	9,9%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	7,7%	7,2%	4,8%	4,3%	10,0%
	Licht gestegen	50,8%	47,0%	41,8%	38,0%	47,3%
	Hetzelfde geble- ven	11,8%	12,6%	16,4%	17,9%	10,4%
	Licht gedaald	4,9%	5,1%	10,5%	8,6%	5,8%
	Sterk gedaald	0,4%	0,4%	0,2%	0,4%	0,1%
	Weet het niet	24,4%	27,7%	26,3%	30,9%	26,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	5,3%	3,6%	3,9%	4,3%	6,4%
	Licht stijgen	55,6%	51,1%	43,4%	43,8%	50,1%
	Blijft hetzelfde	14,5%	16,1%	20,7%	19,1%	14,1%
	Licht dalen	2,4%	3,6%	8,4%	5,6%	5,4%
	Sterk dalen	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,0%
	Weet het niet	22,0%	25,5%	23,5%	27,0%	24,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	6,1%	9,5%	10,2%	15,1%	25,2%
	iets slechter	15,1%	25,2%	28,1%	34,5%	43,7%
	hetzelfde gebleven	28,9%	28,9%	28,8%	28,9%	20,2%
	iets beter	38,1%	28,5%	25,1%	14,1%	5,8%
	duidelijk beter	7,9%	3,9%	3,4%	1,7%	1,3%
	weet het niet	3,9%	4,0%	4,3%	5,7%	3,8%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	6,5%	13,2%	10,5%	13,8%	21,8%
	iets slechter	17,4%	30,0%	32,8%	40,0%	40,4%
	hetzelfde gebleven	36,9%	29,9%	34,0%	30,1%	25,6%
	iets beter	29,3%	19,7%	15,6%	8,9%	7,0%
	duidelijk beter	3,5%	1,9%	1,0%	0,9%	0,6%
	weet het niet	6,4%	5,3%	6,2%	6,3%	4,7%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	1,1%	1,4%	1,2%	2,2%	4,1%
	Enigszins stijgen	12,1%	16,1%	19,7%	24,1%	28,0%
	Gelijk blijven	31,4%	35,5%	39,2%	41,6%	39,2%
	iets dalen	43,5%	37,0%	30,4%	22,8%	20,1%
	Duidelijk dalen	6,6%	3,7%	3,3%	1,6%	2,2%
	Weet het niet	5,2%	6,3%	6,2%	7,7%	6,4%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	7,2%	9,5%	8,3%	9,6%	12,6%
	iets slechter	17,0%	22,6%	22,5%	24,3%	26,8%
	hetzelfde gebleven	37,2%	34,5%	34,6%	36,0%	35,0%
	iets beter	28,2%	25,7%	26,3%	22,2%	19,4%
	duidelijk beter	8,9%	6,5%	6,7%	6,5%	5,0%
	weet het niet	1,5%	1,2%	1,5%	1,3%	1,2%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	4,4%	8,4%	6,2%	7,5%	8,9%
	iets slechter	17,2%	23,8%	20,8%	22,4%	27,4%
	hetzelfde gebleven	42,0%	35,3%	39,1%	42,2%	39,8%
	iets beter	27,3%	25,1%	26,5%	21,3%	17,9%
	duidelijk beter	6,0%	4,9%	5,2%	4,2%	3,6%
	weet het niet	3,2%	2,4%	2,3%	2,5%	2,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		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	74,6	73,8	75,0	71,0	59,2
	iets slechter	82,7	82,0	81,6	79,6	70,5
	hetzelfde gebleven	92,3	93,0	92,3	92,5	86,1
	iets beter	111,4	109,8	110,1	105,1	90,5
	duidelijk beter	132,5	132,5	133,5	113,7	98,7
	weet het niet	92,7	89,0	94,1	80,1	80,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	70,2	70,3	70,1	65,7	54,0
	iets slechter	81,6	81,8	81,4	78,6	67,4
	hetzelfde gebleven	94,3	91,7	91,9	91,3	84,5
	iets beter	111,9	106,3	106,0	98,3	88,7
	duidelijk beter	124,8	130,8	112,3	111,5	97,2
	weet het niet	85,6	87,9	89,1	79,7	76,6
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	45,4	53,3	53,8	55,4	45,4
	vrijwel gelijk geble- ven	71,5	66,0	70,9	63,8	61,8
	zwak gestegen	78,9	78,8	80,0	78,1	72,3
	matig gestegen	90,8	89,7	92,8	90,2	83,1
	sterk gestegen	96,2	97,4	100,0	93,7	88,7
	weet het niet	73,8	76,8	80,8	73,8	54,6
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	61,7	57,8	62,0	58,0	51,6
	gelijk blijven	74,0	72,1	74,0	71,9	66,5
	minder stijgen	81,5	80,7	84,5	82,6	78,9
	eventueel stijgen	93,5	93,2	96,0	95,1	90,1
	sterker stijgen	97,9	99,8	105,2	97,2	91,9
	weet het niet	67,9	78,7	82,9	69,6	59,3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	72,5	70,7	69,3	69,1	57,2
	Licht gestegen	81,5	80,4	79,4	74,6	67,9
	Hetzelfde gebleven	94,0	92,5	92,0	88,4	83,5
	Licht gedaald	108,1	104,3	104,1	100,1	93,4
	Sterk gedaald	107,9	129,6	129,1	102,0	75,0
	Weet het niet	98,2	92,9	89,5	86,3	81,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	67,3	68,4	63,3	65,6	53,6
	Licht stijgen	82,7	80,5	79,1	76,2	67,3
	Blijft hetzelfde	94,4	92,9	94,3	89,0	84,8
	Licht dalen	110,3	100,6	103,0	100,9	91,3
	Sterk dalen	101,0	118,0	97,3	137,2	50,0
	Weet het niet	98,9	93,6	91,4	88,5	80,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		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	97,1	78,2	79,9	74,8	61,9
	iets slechter	110,8	98,2	96,8	86,8	80,1
	hetzelfde gebleven	115,8	107,2	102,3	96,0	85,0
	iets beter	127,7	120,8	114,7	108,7	95,1
	duidelijk beter	146,7	97,3	160,9	105,6	89,6
	weet het niet	106,7	95,1	96,5	83,2	82,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	92,4	73,4	72,2	71,7	57,7
	iets slechter	109,3	95,1	96,2	85,8	75,1
	hetzelfde gebleven	115,2	107,1	102,7	93,9	87,1
	iets beter	130,0	120,6	108,5	101,2	92,3
	duidelijk beter	156,9	129,4	152,0	94,3	102,6
	weet het niet	110,7	95,9	96,3	84,1	80,8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	71,2	99,5	85,7	82,7	74,9
	vrijwel gelijk gebleven	102,2	96,0	96,0	85,4	79,3
	zwak gestegen	109,9	97,5	94,6	88,0	80,0
	matig gestegen	114,9	100,6	100,5	90,8	78,8
	sterk gestegen	108,3	89,2	91,7	79,4	68,2
	weet het niet	105,5	95,2	97,3	85,6	76,3
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	100,8	85,4	84,8	82,2	73,5
	gelijk blijven	105,4	98,9	91,2	83,3	78,6
	minder stijgen	110,6	99,2	99,5	91,0	82,1
	eventueel stijgen	114,5	99,5	100,9	89,0	78,4
	sterker stijgen	102,7	84,2	86,4	78,9	66,8
	weet het niet	109,2	94,7	96,1	87,1	74,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	109,7	101,3	94,6	83,3	73,9
	Licht gestegen	112,6	100,6	98,4	89,2	76,6
	Hetzelfde gebleven	107,8	91,0	93,6	86,4	78,0
	Licht gedaald	112,0	98,4	96,6	86,8	84,9
	Sterk gedaald	89,5	106,3	118,0	69,5	100,0
	Weet het niet	107,7	93,3	95,9	85,6	79,3
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	94,7	84,0	82,4	76,7	64,9
	Licht stijgen	113,1	98,3	97,2	87,2	75,0
	Blijft hetzelfde	109,9	99,9	99,2	89,8	87,7
	Licht dalen	115,4	102,1	99,5	88,7	83,8
	Sterk dalen	45,4	80,0	93,8	60,8	60,0
	Weet het niet	108,1	95,0	94,4	86,3	79,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2007 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2007 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	84,7	75,6	77,3	72,9	60,6
	iets slechter	95,6	89,4	88,6	82,9	75,0
	hetzelfde gebleven	103,3	99,6	97,1	94,1	85,5
	iets beter	118,8	114,4	112,2	106,8	93,2
	duidelijk beter	138,8	116,0	145,9	109,9	94,6
	weet het niet	102,8	98,7	95,5	83,6	84,8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	80,1	71,6	70,7	68,8	56,0
	iets slechter	94,4	88,0	88,1	82,0	70,7
	hetzelfde gebleven	103,8	98,7	96,8	92,4	85,7
	iets beter	120,4	113,1	107,2	99,7	90,2
	duidelijk beter	139,4	130,1	130,3	102,8	99,8
	weet het niet	104,6	96,8	95,5	84,4	84,5
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	56,9	75,5	69,2	68,1	59,5
	vrijwel gelijk gebleven	85,9	80,4	82,7	74,2	69,9
	zwak gestegen	93,4	87,6	87,1	82,8	76,0
	matig gestegen	102,2	95,1	96,5	90,7	81,4
	sterk gestegen	101,7	93,6	95,8	87,1	78,9
	weet het niet	92,3	89,2	88,5	82,5	71,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	78,3	70,7	72,6	69,1	61,5
	gelijk blijven	89,1	84,9	82,1	77,3	72,2
	minder stijgen	95,3	89,5	91,6	86,7	80,5
	eventueel stijgen	103,4	96,4	98,6	92,7	84,6
	sterker stijgen	99,0	92,9	96,5	88,5	80,1
	weet het niet	96,3	89,7	88,1	83,8	70,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	89,1	84,4	80,6	75,5	64,9
	Licht gestegen	95,9	89,6	88,0	81,3	71,8
	Hetzelfde gebleven	100,5	91,8	92,8	87,5	80,8
	Licht gedaald	109,9	101,3	100,8	93,7	89,6
	Sterk gedaald	99,4	119,2	124,1	87,3	86,4
	Weet het niet	102,9	93,6	93,1	86,6	80,8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	79,6	75,6	72,3	70,6	58,7
	Licht stijgen	96,6	88,6	87,3	81,2	70,9
	Blijft hetzelfde	101,7	96,3	96,3	89,5	86,1
	Licht dalen	112,9	101,8	101,5	95,5	87,9
	Sterk dalen	68,1	99,0	95,6	102,5	54,5
	Weet het niet	103,6	94,8	93,4	87,7	80,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		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	79,1	81,9	77,7	78,4	64,3
	iets slechter	83,2	82,2	82,8	78,1	72,0
	hetzelfde gebleven	83,3	84,3	87,1	85,9	78,4
	iets beter	89,4	89,1	90,0	86,7	86,9
	duidelijk beter	95,2	90,7	97,7	92,7	79,4
	weet het niet	95,2	83,8	89,0	85,3	79,9
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	74,9	79,5	75,4	78,9	62,9
	iets slechter	80,9	81,4	82,8	78,3	70,6
	hetzelfde gebleven	86,2	87,2	88,4	85,5	79,4
	iets beter	90,6	90,6	91,8	91,8	83,5
	duidelijk beter	99,5	96,2	111,8	87,5	89,6
	weet het niet	93,4	86,7	94,6	86,0	76,6
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	83,2	89,7	72,8	75,0	58,6
	Enigszins stijgen	85,0	83,3	83,2	81,1	70,5
	Gelijk blijven	85,4	85,0	86,0	82,7	74,6
	iets dalen	87,0	85,3	88,0	82,6	73,5
	Duidelijk dalen	92,1	92,7	87,4	84,2	71,5
	Weet het niet	89,1	84,3	88,3	84,1	74,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	81,5	81,1	80,8	77,4	67,2
	iets slechter	83,2	80,2	83,4	78,6	69,0
	hetzelfde gebleven	85,4	86,9	85,5	83,4	73,6
	iets beter	89,1	87,6	89,0	85,2	78,4
	duidelijk beter	94,6	90,2	91,0	84,8	71,7
	weet het niet	85,7	83,0	96,8	80,8	77,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	77,7	78,1	78,5	76,2	64,7
	iets slechter	81,4	80,6	80,2	78,0	68,5
	hetzelfde gebleven	86,6	86,9	86,5	83,8	73,7
	iets beter	89,8	88,5	90,7	85,7	78,4
	duidelijk beter	93,7	91,8	90,5	84,8	77,7
	weet het niet	85,4	81,0	87,0	67,4	75,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2007 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	47,1	41,7	47,6	43,1	43,6
	iets slechter	77,5	72,2	75,0	76,3	77,2
	hetzelfde gebleven	102,8	100,9	103,3	101,0	99,7
	iets beter	130,2	127,1	125,0	122,6	125,2
	duidelijk beter	155,7	153,3	147,1	147,6	153,4
	weet het niet	110,8	97,0	107,2	97,2	104,3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,8	45,2	44,9	41,4	40,5
	iets slechter	82,1	80,4	80,6	77,7	74,5
	hetzelfde gebleven	107,6	107,5	107,6	104,1	97,6
	iets beter	138,6	134,5	135,0	129,8	122,7
	duidelijk beter	167,0	164,0	164,9	162,9	159,5
	weet het niet	110,5	109,3	104,5	97,6	101,3
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	46,9	35,8	39,0	35,8	29,7
	Enigszins stijgen	81,4	68,3	75,0	69,0	62,0
	Gelijk blijven	99,2	91,8	93,7	88,9	83,1
	iets dalen	123,8	115,3	113,0	107,7	98,6
	Duidelijk dalen	146,4	137,4	130,1	106,4	99,0
	Weet het niet	102,4	84,0	96,3	82,7	67,9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56,4	46,3	44,7	38,3	34,2
	iets slechter	82,3	71,9	71,8	64,3	58,9
	hetzelfde gebleven	106,5	99,4	97,8	91,2	84,7
	iets beter	133,6	123,9	121,3	113,4	106,1
	duidelijk beter	153,2	145,9	138,8	130,5	125,6
	weet het niet	96,4	82,6	100,5	90,4	99,5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	49,8	39,0	40,7	32,4	25,2
	iets slechter	81,0	74,0	68,5	63,8	58,2
	hetzelfde gebleven	107,8	102,1	97,6	92,1	85,0
	iets beter	134,8	123,4	122,2	114,4	108,7
	duidelijk beter	157,2	147,0	141,9	131,0	130,4
	weet het niet	91,4	94,9	87,6	57,7	60,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2007 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	63,6	62,3	63,1	61,9	54,9
	iets slechter	80,2	77,4	79,3	77,5	74,5
	hetzelfde gebleven	92,5	92,5	95,1	93,4	88,6
	iets beter	108,9	107,6	106,6	103,8	105,8
	duidelijk beter	123,8	120,2	120,5	119,0	114,9
	weet het niet	98,9	89,0	96,6	90,2	89,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	61,8	62,8	60,5	60,8	52,6
	iets slechter	81,1	81,1	81,8	78,1	72,5
	hetzelfde gebleven	96,7	97,7	97,9	94,9	87,9
	iets beter	113,7	111,9	112,4	110,0	102,7
	duidelijk beter	130,7	127,5	136,6	121,7	123,5
	weet het niet	97,4	94,9	98,6	91,7	85,2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	66,3	62,1	56,6	57,4	44,8
	Enigszins stijgen	83,2	76,3	79,5	75,0	66,4
	Gelijk blijven	91,8	88,1	89,9	85,9	78,6
	iets dalen	104,5	100,0	99,8	94,9	85,4
	Duidelijk dalen	119,1	113,3	106,9	94,4	87,7
	Weet het niet	90,4	81,8	88,3	83,5	73,7
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	69,2	64,5	63,9	58,3	51,6
	iets slechter	82,6	76,3	77,9	72,1	64,3
	hetzelfde gebleven	95,7	93,0	91,5	87,1	78,9
	iets beter	110,4	105,0	104,3	98,8	91,5
	duidelijk beter	122,5	117,0	113,7	106,4	97,8
	weet het niet	78,8	82,4	96,0	87,4	89,1
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	64,2	59,5	60,5	54,7	45,9
	iets slechter	81,5	77,2	74,4	71,2	63,6
	hetzelfde gebleven	96,7	94,6	92,0	87,8	79,0
	iets beter	111,0	105,4	105,8	99,8	92,8
	duidelijk beter	123,3	118,7	114,1	106,6	104,0
	weet het niet	86,2	88,3	86,3	68,8	69,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuisceneidheid

TABEL 3.15 VERHUISGENEIDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	11,1%	11,4%	13,7%	13,1%	12,9%
	Ja, misschien	30,1%	29,4%	29,8%	32,3%	34,5%
	Nee, waarschijnlijk niet	31,7%	33,4%	29,0%	27,7%	28,0%
	Nee, zeker niet	27,1%	25,8%	27,5%	26,9%	24,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	Huur	23,1%	24,1%	21,3%	27,2%	28,3%
	Koop	62,9%	62,4%	65,6%	59,6%	57,2%
	Geen voorkeur	14,0%	13,5%	13,1%	13,1%	14,4%
Gewenste type woning	Eengezins	60,2%	61,9%	59,4%	58,2%	59,0%
	Flat, appartement, etagewoning	28,1%	26,5%	27,7%	28,8%	26,9%
	Weet niet/geen voorkeur	11,7%	11,6%	12,9%	13,0%	14,1%

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	54,5%	55,0%	55,8%	58,6%	57,1%
	+	45,5%	45,0%	44,2%	41,4%	42,9%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	67,6%	69,8%	66,3%	74,2%	71,3%
	+	32,4%	30,2%	33,7%	25,8%	28,7%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	88,8%	92,6%	91,9%	92,1%	92,2%
	+	11,2%	7,4%	8,1%	7,9%	7,8%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	76,8%	77,9%	78,1%	79,5%	75,1%
	+	23,2%	22,1%	21,9%	20,5%	24,9%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	82,0%	82,6%	82,1%	82,4%	83,8%
	+	18,0%	17,4%	17,9%	17,6%	16,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	62,7%	67,0%	68,6%	70,1%	65,1%
	+	37,3%	33,0%	31,4%	29,9%	34,9%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	91,2%	92,2%	92,2%	90,8%	94,3%
	+	8,8%	7,8%	7,8%	9,2%	5,7%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	92,2%	92,8%	93,9%	94,7%	94,6%
	+	7,8%	7,2%	6,1%	5,3%	5,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	86,3%	83,2%	86,4%	85,5%	87,4%
	+	13,7%	16,8%	13,6%	14,5%	12,6%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	75,1%	71,7%	72,4%	72,3%	72,6%
	+	24,9%	28,3%	27,6%	27,7%	27,4%

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				
		3e kwartaal 2007	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u lid van Vereni- ging Eigen Huis?	Ja	20,4%	20,6%	20,8%	17,1%	16,5%
	Nee	79,6%	79,4%	79,2%	82,9%	83,5%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	25,4%	22,9%	20,8%	11,6%	10,1%
	2 - 5 jaar	22,0%	29,2%	28,7%	19,6%	19,0%
	5 - 10 jaar	20,8%	16,8%	14,7%	21,8%	20,6%
	10 jaar en langer	31,8%	31,0%	35,8%	47,0%	50,3%

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 steekproefaantallen zijn, door de eis van een minimaal aantal enquêtes per cluster, niet representatief voor de verdeling van deze groepen huishoudens in de totale Nederlandse bevolking. Met behulp van de informatie uit het WoON 2006 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 WoON 2006 moeilijk te traceren. Ook worden in principe alleen verhuisgeneigde inwonende ondervraagd. Toch is er feitelijk een beperkt aantal inwonende ‘blijvers’ ondervraagd. Deze krijgen dezelfde weegfactor mee als de inwonende starters.

Weging Eigen Huis Marktindicator
 Achtiende peiling (derde kwartaal 2008)

	WoON 2006 alle huishoudens	Juli		Augustus		September	
		meting	factor	meting	factor	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	3540928	236	1,37	243	1,34	252	1,28
Eigenaar wel op zoek	275619	33	0,76	39	0,65	21	1,19
Huurder niet op zoek	2656032	209	1,16	201	1,21	216	1,12
Huurder wel op zoek	551516	53	0,95	58	0,87	39	1,29
Inwonende blijver		74	0,17	66	0,18	77	0,17
Inwonende starter		57	0,17	59	0,18	56	0,17
totaal starters	243520	131	0,17	125	0,18	133	0,17
Totaal	7267615	662		666		661	

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:

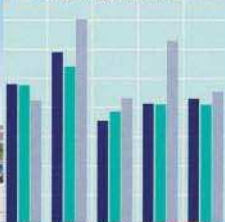
- de algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling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