

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2008

Harry Boumeester
Cor Lamain

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2008

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

*Auteurs:
Harry Boumeester
Cor Lamain*

16 januari 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 2009 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	Het woningmarktvertrouwen daalt door.....	1
1.2	Onderliggende aspecten.....	3
1.3	(on)Gunstig koopmoment?.....	4
1.4	Afnemend woningmarktvertrouwen nu wel ondersteund door feitelijke ontwikkelingen	5
2	Tabellen op maandbasis	10
2.1	De Eigen Huis Indicatoren	10
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	11
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	14
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	23
2.5	Verhuisgeneigdheid	31
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	33
3	Tabellen op kwartaalbasis	34
3.1	De Eigen Huis Indicatoren	34
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	35
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	36
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	38
3.5	Verhuisgeneigdheid	46
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	47
	Bijlage 1: Weging	48
	Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren	50

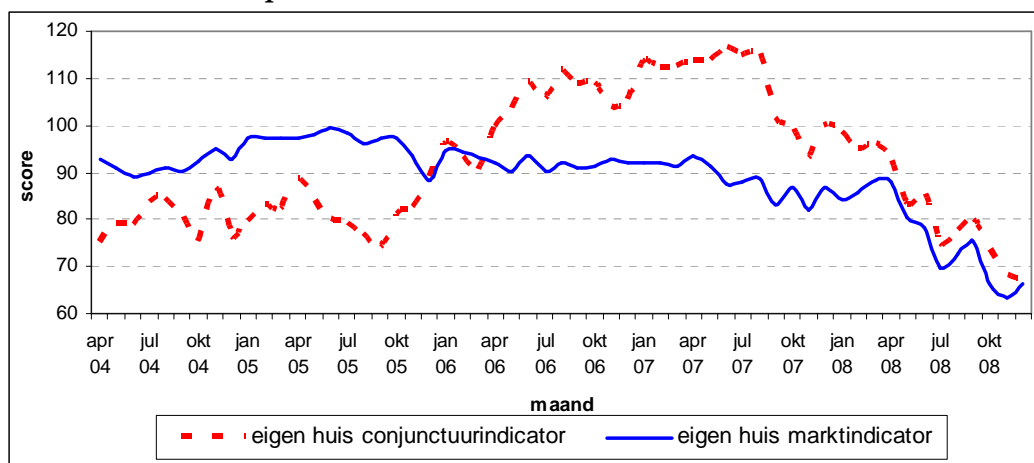
1 Samenvatting

1.1 Het woningmarktvertrouwen daalt door

De negentiende peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2008) laat zien, dat de daling van de Marktindicator zich voor het derde 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 65 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 absolute en in relatieve omvang wel weer iets minder groot dan in het vorige kwartaal (het derde kwartaal van 2008).

Het lijkt er toch steeds meer op dat het vertrouwen in de woningmarkt de dalende trend voortzet. De opleving van de scores op maandbasis op de Marktindicator in de maanden augustus en september 2008 blijkt namelijk kortstondig (zie figuur 1). De laagste waarde op de Marktindicator die tot nu toe is gemeten, ligt in juli 2008 (score 70). De recente Zwarte Maandagen (29 september 2008 en 6 oktober 2008) hebben er mede toe geleid, dat de Marktindicator in de maanden oktober en november 2008 weer een scherpe daling laat zien. In de laatste maand van 2008 hebben de woonconsumenten echter weer wat meer vertrouwen geput uit de mindere en minder negatieve berichtgevingen in de media.

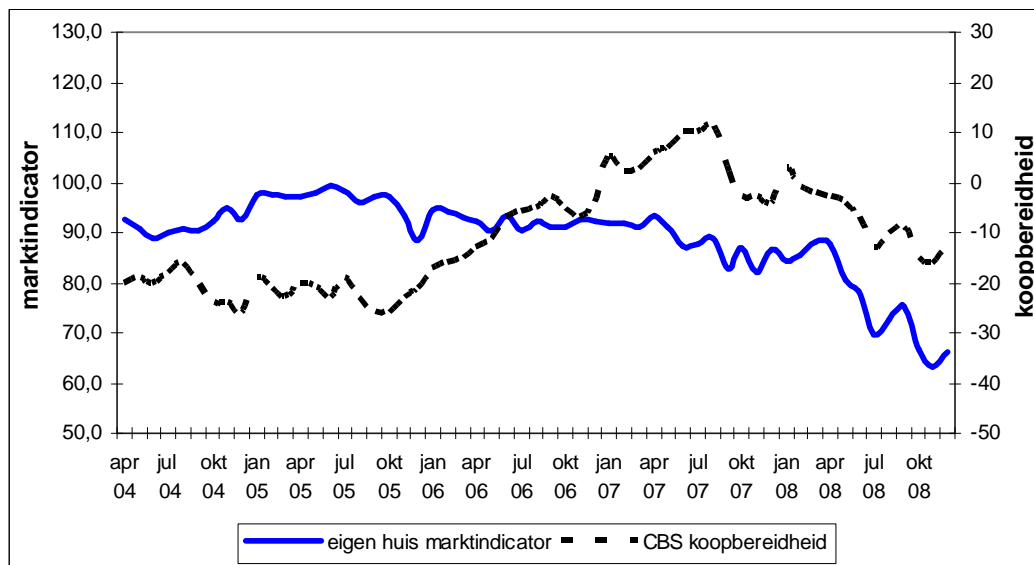
Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2008



Het in oktober en november 2008 dalende vertrouwen in de koopwoningmarkt manifesteert zich onder vrijwel alle woonconsumentgroepen (zie tabel 2.4). De geringe toename van de score op de Marktindicator in december zien we het meest duidelijk terug bij de huishoudens op jongere leeftijd en bij de eigenaarbewoners.

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 2008 kent de koopbereidheidindex, net als de Marktindicator, ondanks enkele korte oplevingen een duidelijk dalende trend.

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. In december 2008 wordt het minste vertrouwen in de economie gemeten met de Conjunctuurindicator (waarde 67); een vergelijkbare waarde als op de Marktindicator in die maand. De relatie tussen de algemene economie en de woningmarkt wordt door de gevolgen van de kredietcrisis, zo grafisch wel erg duidelijk weergegeven.

Drie maanden op rij van dalende scores leiden ertoe dat ook op kwartaalbasis het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen flink lager uit te komen dan in het vorige kwartaal: 70 versus 78. De huishoudens zijn daarbij duidelijk minder positief 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. Maar vooral de mening over de ontwikkeling van de werkloosheid is aanzienlijk negatiever geworden in vergelijking met vorige peilingen. En voor het derde achtereenvolgende kwartaal is ook de meningen over de eigen financiële situatie in de afgelopen 12 maanden zijn licht 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 78% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden, terwijl dit percentage in het vorige kwartaal nog 70% van de respondenten bedroeg. En in de peiling daarvoor nog maar 50%. Eén jaar geleden dacht overigens ‘maar’ ruim een derde van de respondenten, dat het economisch gezien minder was geworden

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, is in iets mindere mate gegroeid tot 65% (was 62% in de vorige peiling). Daarmee blijft er sprake van een oplopende trend in het relatieve aantal negatief gestemde woonconsumenten. Ook hier is er een zeer duidelijke negatieve houding van de respondenten ten aanzien van een jaar geleden (43%).

De ondervraagde respondenten zijn van mening dat de verslechterende economische omstandigheden in toenemende mate zal leiden tot meer werklozen. Het percentage respondenten (59% !) dat een oplopende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, neemt voor het vijfde opeenvolgende kwartaal toe ten opzichte van de vorige peiling (32%). Deze toename is in de vorige peilingen nog niet zo groot geweest als in het vierde kwartaal van 2008.

De respondenten vertalen de verslechterende economie echter (nog) nauwelijks in gevolgen naar de eigen financiële situatie. Over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, hebben de woonconsumenten hun meningen deze keer zelfs niet bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Ongeveer 62% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; 38% denkt dus van wel. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening slechts licht naar beneden bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. 38% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan: een toename van 2 procentpunten ten opzichte van het derde kwartaal 2008.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar overduidelijk 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 werkgelegenheid in het komende jaar. Men denkt (of hoopt) zelf de dans grotendeels te ontspringen en verandert de mening over de eigen financiële mogelijkheden nauwelijks. De waarde op de Conjunctuurindicator (70) blijft ook in het vierde kwartaal van 2008 nog (net) boven de waarde op de Marktindicator (65, maar wel flink onder de neutrale waarde (100) op de indicator. Ook 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 vierde 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 toegedaan (65%), komt overeen met de vorige peiling (64%). Tegelijkertijd zien we het aandeel huishoudens dat een lichte verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar, licht oplopen. Voor niet eigenaarsbewoners spelen hierbij een ruimer woningaanbod en een betere prijs-kwaliteitsverhouding waarschijnlijk een rol. Daarnaast

blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar* (55%) ook gelijk is aan het aandeel in het derde kwartaal van 2008. Dus een kleine meerderheid van de huishoudens verwacht nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 19% van de ondervraagden rekent op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen een stabiliserend effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2008 de kooprijsoontwikkeling in het *afgelopen jaar*, aanzienlijk ongunstiger in dan bij de vorige vijf peilingen. Nog maar 43% denkt dat de kooprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen. Circa 46% vermoedt echter dat de kooprijzen gelijk zijn gebleven of zijn gedaald (dit aandeel bedroeg in het vorige kwartaal 26% en een jaar geleden nog 9%). Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de kooprijsoontwikkeling ook overduidelijk negatiever dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de kooprijzen verwacht, komt nog maar uit op 10% (was 23%). Gemiddeld gelijkblijvende of dalende kooprijzen worden door maar liefst 70% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een aandeel waar we sinds de start van de Eigen Huis Marktindicator begin 2004 nog niet bij in de buurt zijn geweest. De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de kooprijsoontwikkeling hebben per saldo een enorm 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 na de stijging in het vorige kwartaal, toch weer iets te zijn teruggelopen: van 57% in het vorige kwartaal naar 51% in deze laatste peiling. De mening van de woonconsument over de recente renteontwikkeling is dus iets positiever geworden. Maar 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 zelfs flink gunstiger 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 44%. In de vorige peiling ging het hierbij om ongeveer 57% van de respondenten. Men veronderstelt natuurlijk, dat de dalende rente op de kapitaalmarkt zal leiden tot een daling van de hypotheekrente. De hierboven geschetste veranderde inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een licht positief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een gelijkblijvende inschatting van de algemene koopsituatie, een fors negatievere houding ten aanzien van de gemiddelde kooprijsoontwikkeling en de iets gunstigere verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal 2008 (65) zeer duidelijk laten afnemen ten opzichte van het niveau in het vorige kwartaal (72).

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 (50%) toegenomen.

men (met 4 procentpunten). Maar ook het percentage huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te kopen (18%), blijkt flink te zijn opgelopen (was 10%). Een derde van de consumenten (32%) 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 (63%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (43%) het meest genoemd. De slechtere verkoopbaarheid van de koopwoningen wordt ook veel vaker genoemd (43%), dan in het vorige kwartaal. Ook het feit dat de koopwoningen minder waard worden (27%) is, neemt als reden behoorlijk in betekenis toe (was 18%). De mogelijk stijgende hypotheekrente (32%) en de nu al als hoger ervaren hypotheekrente (24%) worden juist door minder respondenten dan in de vorige peiling, als achterliggende redenen genoemd (zie ook tabel 3.6). 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 slechtere verkoopbaarheid van de huidige woning en dalende verkoopprijzen steeds meer genoemd worden als redenen 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 (18% 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 (61%), is ten opzichte van het vorige kwartaal (63%) ongeveer gelijk gebleven.

Het feit dat de koopwoningen beter betaalbaar worden blijkt de belangrijkste peiler te zijn geworden. 62% van deze groep woonconsumenten noemt deze redenen, terwijl dit aandeel in het vorige kwartaal nog maar 37% bedroeg.

De verwachting dat het niveau van de hypotheekrente gaat dalen, wordt daarnaast ook nog steeds door 18% gezien als basis voor een gunstig koopmoment. Ten opzichte van het vorige kwartaal betekent dit een toenemend aandeel respondenten, dat de dalende hypotheekrente als gunstige reden noemt (was 5%).

Ruim een jaar geleden werd de gunstige economische situatie nog als één van de belangrijke pijler voor een gunstig koopmoment genoemd (33%). In de afgelopen vijf kwartalen is dit aandeel fors verminderd tot nog maar 8% in dit vierde kwartaal van 2008.

1.4 Afnemend woningmarktvertrouwen nu wel ondersteund door feitelijke ontwikkelingen

De score op de Marktindicator lijkt na april 2008 in een 'vrije val' terecht gekomen, met slechts een korte opleving in de zomermaanden augustus en september van 2008. "Waarom?" is de vraag op dit moment en was dat ook al in juli van het vorige jaar. Op basis van de gegevens uit het tweede kwartaal 2008 moesten we destijds concluderen, dat de minder rooskleurige meningen van de respondenten ten aanzien van de koopprijsontwikkelingen en de ontwikkeling van de hypotheekrente, niet door de feitelijke ontwikkelingen werden gesteund. Alleen de algemene koopsituatie (aanbod, transacties, investeringsklimaat), de derde factor waarop de Eigen Huis Marktindicator is gebaseerd, bleek inderdaad licht verslechterd te zijn. We hebben toen in de kwartaalrapportage geschreven:

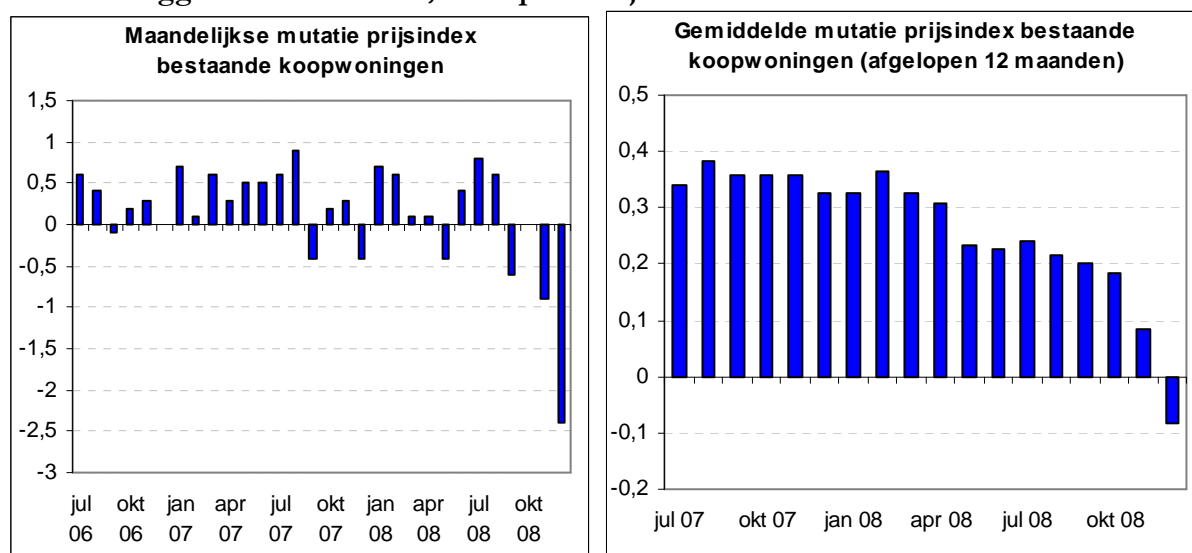
Concluderend kunnen we stellen dat de recente daling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de Nederlandse woonconsumenten **niet** kan worden teruggevoerd op de feitelijke koopprijs- of financieringsontwikkelingen. De verruiming van de koopwoningmarkt in het laatste half jaar (het zien van meer 'te koop bordjes' die ook wat langer blijven staan) en de verminderde koopkracht (de blik op de portemonnee die sneller leeg raakt) lijken meer de voedingsbodem te zijn geweest voor de teruglopende score op de Marktindicator.

We zijn nu twee kwartaal verder en het lijkt ons nuttig om de Waarom-vraag opnieuw te stellen. Een nadere bestudering van de antwoorden op de onderliggende vragen, die als basis dienen voor de constructie van de Marktindicator, leert dat de daling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt vooral is gebaseerd op een fors negatievere beoordeling van de ontwikkeling van de verkoopprijzen (zowel terugkijkend als in verwachtingen voor het komende jaar). Daarnaast zijn meer woonconsumenten van mening dat de algemene koopsituatie minder rooskleurig is geworden in het afgelopen jaar en voorziet ook een groter deel van hen geen verbetering hierin voor de komende 12 maanden. Voor wat betreft de ontwikkeling van de hypotheekrente zijn de meningen in de afgelopen drie kwartalen wat op en neer gegaan zonder al te extreme wijzigingen.

In de beoordeling van het koopmoment is in het afgelopen half jaar en dan vooral in het vierde kwartaal, een sterkere polarisatie in de verdeling van de respondenten ontstaan. Voor alle woonconsumenten geldt dat de economische omstandigheden er aan bijdragen dat het een ongunstiger koopmoment is. Maar een ruimer aanbod van koopwoningen is voor starters op die markt natuurlijk gunstiger dan voor eigenaarsbewoners, die hun woning willen verkopen.

Laten we de feitelijke ontwikkelingen van de factoren waarop Marktindicator is gebaseerd, maar weer eens nader in kaart brengen.

Figuur 3 De maandelijkse mutatie in Prijsindex Bestaande Koopwoningen, in de periode juli 2006 – december 2008 en de gemiddelde mutatie over de voorliggende 12 maanden, in de periode juli 2007 – december 2008

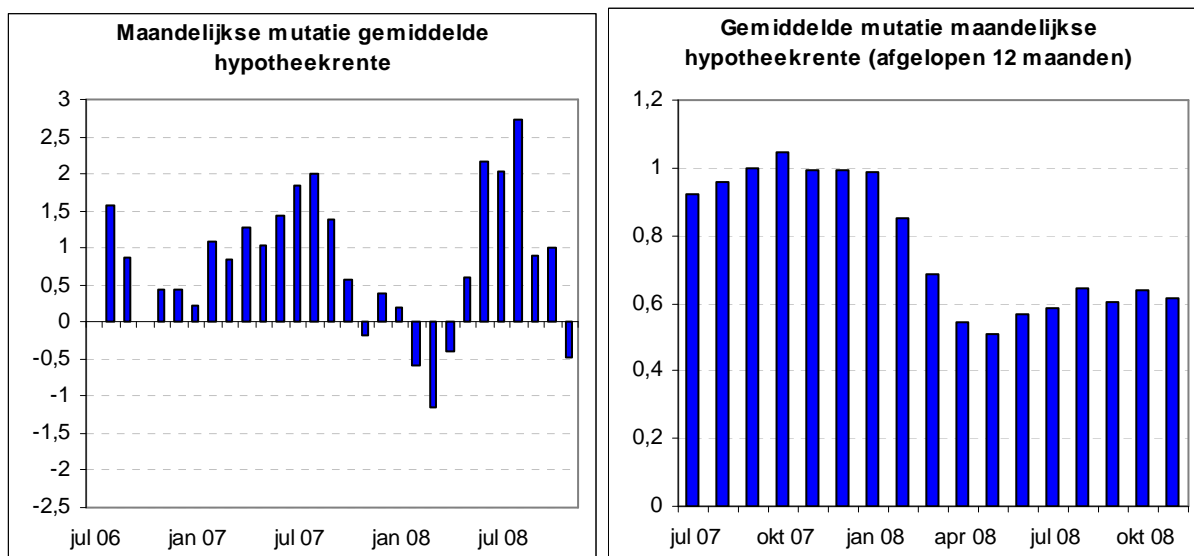


Bron: CBS, Kadaster gegevens

In figuur 3 staan aan de linker zijde de maandelijkse mutaties van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de periode juli 2006 tot en met december 2008; gebaseerd op de gegevens van het Kadaster en gepubliceerd door het CBS. Op basis van deze reeks is ook per maand de gemiddelde mutatie binnen de 12 voorliggende maanden berekend voor het laatste anderhalf jaar. De resultaten van deze berekening staan aan de rechterzijde van figuur 3.

Een leesvoorbeeld ter verduidelijking. De in november of december 2008 benaderde respondenten is gevraagd om de prijsontwikkeling te beoordelen in de 12 maanden daarvoor, waarin de prijsindex bestaande koopwoningen feitelijk gemiddeld 0,08 punt per maand is gestegen, respectievelijk 0,08 punt per maand is gedaald (zie rechter grafiek in figuur 3). Deze prijsveranderingen zijn duidelijk van een ander niveau, dan de feitelijke mutaties die bijvoorbeeld door respondenten in de metingen van april 2008 of eerder moesten worden beoordeeld. Het is dus niet verwonderlijk dat de woonconsumenten in de laatste zes maanden van 2008 veel minder positief oordelen over de kooprijsoontwikkeling dan in de periode daarvoor. De feitelijke ontwikkeling en de door de respondenten van de Marktindicator ingeschatte ontwikkelingen vertonen dus zeker een parallel.

Figuur 4 De maandelijkse procentuele mutatie in de gemiddelde hypotheekrente, in de periode juli 2006 – november 2008 en de gemiddelde procentuele mutatie over de voorliggende 12 maanden, in de periode juli 2007 – november 2008

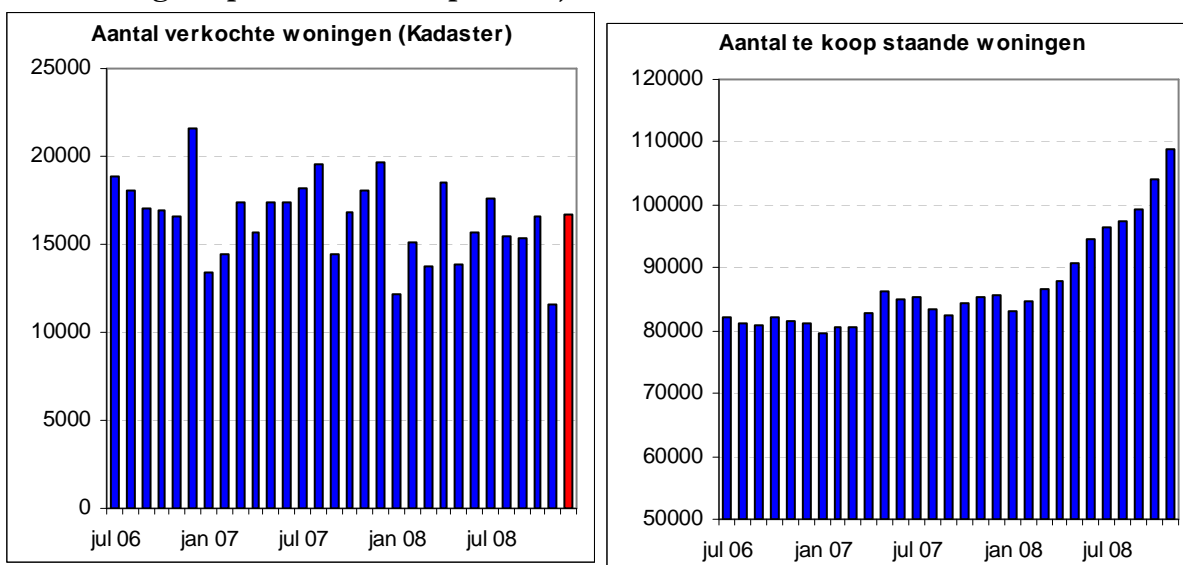


Bron: DNB

Dezelfde redenering kunnen we volgen voor de ontwikkeling van de hypotheekrente. Na een periode van maandelijkse stijgingen van de gemiddelde hypotheekrente in de eerste helft van 2007, zien we vanaf september 2007 steeds kleinere stijgingen en zelfs dalingen van de rente (zie linker grafiek in figuur 4). In het derde kwartaal 2008 is het renteniveau relatief gezien plotseling weer fors opgelopen, terwijl in het vierde kwartaal de rentestijgingen weer veel bescheidener zijn en in november zelfs weer sprake is van een daling. Wanneer we deze maandelijkse fluctuaties steeds over de voorliggende 12 maanden uitmiddelen, ontstaat de grafiek aan de rechterzijde van figuur 4. Daaruit blijkt een duidelijke scheiding tussen de periode tot het tweede kwartaal 2008 en de periode vanaf het tweede kwartaal 2008. In de laatstgenoemde periode konden de ondervraagde woonconsumenten terugkijken op een gunstigere renteontwikkeling (want gemiddeld minder stijging), dan in de periode daarvoor. Maar

binnen de laatste drie kwartalen blijkt de situatie rond de hypotheekrenteontwikkeling gemiddeld niet zo sterk te wijzigen. Deze stabiliteit zien we ook duidelijk terug in het oordeel van (ofwel de beleving van deze feitelijke ontwikkeling door) de onderzochte respondenten in de laatste drie kwartalen van 2008. Dat de mening van de woonconsumenten over de hypotheekrenteontwikkeling een stabiliserend effect heeft gehad op het woningmarktvertrouwen, wordt door de feitelijke ontwikkelingen gerechtvaardigd.

Figuur 5 Het aantal verkochte woningen¹ en het aantal te koop staande woningen², per maand, in de periode juli 2006 – december 2008



1: gegevens van het Kadaster (december 2008: bij benadering)

2: gegevens van de NVM

Bron: CBS en NVM

Tot slot kijken we naar de algemene koopomstandigheden, die volgens de woonconsumenten de laatste twee kwartalen van 2008 toch wel iets minder rooskleurig zijn geworden en daardoor het woningmarktvertrouwen licht negatief hebben beïnvloed. Uitgaande van de ontwikkeling in het maandelijks aantal transacties en in het aantal op maandbasis te koop staande woningen, lijkt deze inschatting door de woonconsumenten geheel terecht. Eker bij hen die al eigenaar-bewoner zijn (een kleine meerderheid van alle huishoudens).

Het aantal verkochte woningen op maandbasis ligt in het jaar 2008 gemiddeld genomen zo'n 10% lager dan in 2007 (gemiddeld 15.500 woningen versus 16.900 woningen) zo valt af te lezen uit de linker grafiek in figuur 5. Daarbij is een lichte stijgende tendens in het aantal verkopen waar te nemen in de eerste helft van 2008 en een licht dalende trend in de tweede helft van 2008. In november 2008 komt het aantal verkopen zelfs uit op circa 11.600 woningen; een laagterecord dat sowieso sinds 1995 niet eerder is gehaald aan het eind van een jaar.

Het aantal te koop staande woningen kent gedurende het laatste jaar een zeer extreme ontwikkeling (zie figuur 5; rechterzijde).. In een jaar tijd is het aantal woningen, dat op maandbasis te koop staat, met ruim 35% gegroeid; van ongeveer 80.00 naar 110.000 woningen. Hierin is duidelijk het veranderde strategische marktgedrag van eigenaar-bewoners te herkennen. Om risico's te vermijden zijn huishoudens gedurende 2007 nog vaker eerst de huidige woning gaan verkopen, voordat tot de koop van een andere woning wordt overgegaan. De leidt tot minder verkopen en meer aanbod en daardoor een oplopend aantal te koop staande woningen. Voor starters op de wo-

ningmarkt en huurders die een koopwoning zoeken, kan dit als een positieve ontwikkeling worden gezien: men krijgt meer ruimte om te zoeken en te onderhandelen. Maar voor eigenaarbewoners die willen of moeten verhuizen, zit in deze verruiming natuurlijk weer een extra risico: de kans op (verdere) prijsdaling.

2 Tabellen op maandbasis

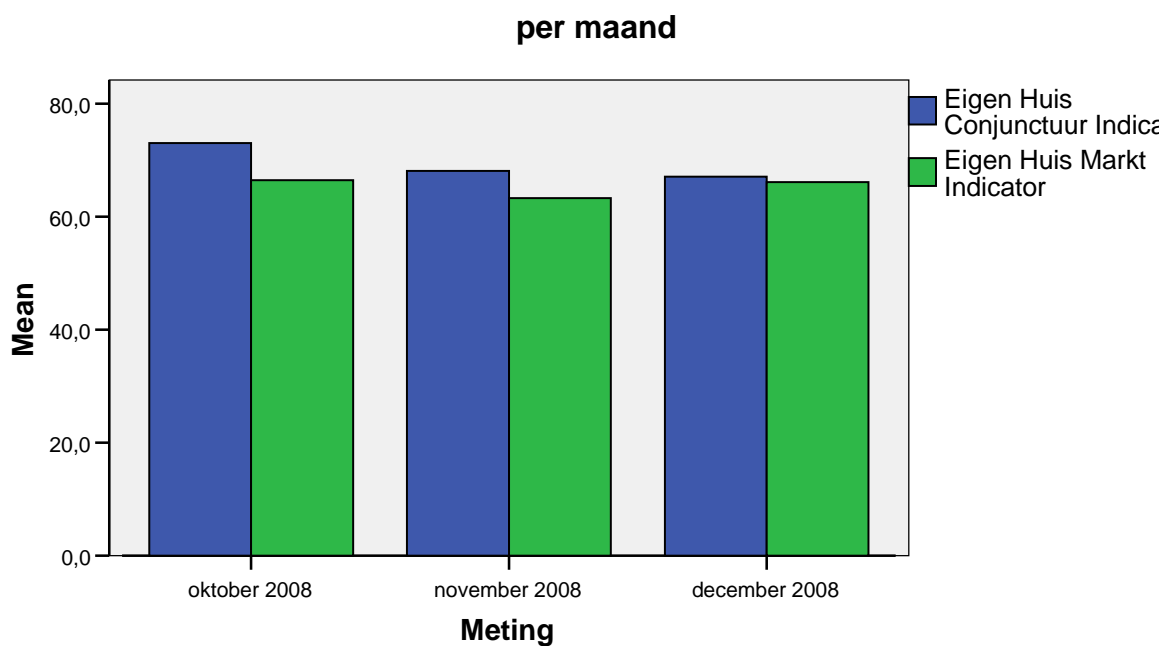
2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2008
		oktober 2008	november 2008	december 2008	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	66,5	63,3	66,2	65,3
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	73,7	68,2	67,3	69,7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	69,8	65,9	66,3	67,3

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)

		oktober 2008		Meting november 2008	december 2008	Peiling 4e kwartaal 2008
		Count	Percent	87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29		17,3%	16,6%	17,3%	17,1%
	30 - 44		33,2%	33,1%	34,4%	33,5%
	45 - 54		22,4%	20,7%	18,1%	20,4%
	55 - 64		18,6%	19,8%	20,0%	19,5%
	65 en ouder		8,5%	9,8%	10,2%	9,5%
geslacht	man		41,4%	44,0%	43,5%	42,9%
	vrouw		58,6%	56,0%	56,5%	57,1%
Gezinsamenstelling	alleenstaand		23,8%	25,5%	25,4%	24,9%
	gezin zonder kinderen		46,0%	43,1%	45,7%	45,0%
	met kinderen		30,2%	31,4%	28,9%	30,2%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro		8,6%	10,8%	10,0%	9,8%
	vanaf 1000 tm 2000		37,3%	37,8%	36,9%	37,3%
	vanaf 2000 tm 3000		32,6%	31,4%	33,8%	32,6%
	vanaf 3000		21,5%	20,0%	19,3%	20,3%
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		14,5%	17,0%	14,2%	15,2%
	Nee		85,5%	83,0%	85,8%	84,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	66,5	63,3	66,2	65,3
geslacht	man	65,0	66,4	69,9	67,1
	vrouw	67,7	60,8	63,1	63,9
leeftijd	18 - 29	74,0	66,5	73,0	71,1
	30 - 44	67,5	62,0	66,9	65,5
	45 - 54	63,9	66,6	63,7	64,8
	55 - 64	63,1	61,1	63,7	62,6
	65 en ouder	65,0	60,5	63,1	62,7
Gezinsamenstelling	alleenstaand	69,7	63,3	64,3	65,7
	gezin zonder kinderen	66,0	63,0	65,4	64,8
	met kinderen	65,1	63,8	69,2	65,9
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	72,0	70,6	72,4	71,6
	vanaf 1000 tm 2000	66,7	63,4	61,7	63,9
	vanaf 2000 tm 3000	64,2	60,6	65,7	63,5
	vanaf 3000	65,6	67,2	68,2	67,0
Woningmarktpositie	inwonend	77,8	72,9	71,7	74,0
	huurder	67,3	63,8	64,7	65,3
	eigenaar	65,4	62,5	67,1	65,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	73,7	68,2	67,3	69,7
geslacht	man	73,8	69,9	66,8	70,1
	vrouw	73,6	66,9	67,7	69,5
leeftijd	18 - 29	87,4	82,4	80,6	83,5
	30 - 44	73,5	70,7	72,7	72,3
	45 - 54	72,4	64,5	56,4	65,0
	55 - 64	65,9	60,7	59,9	62,1
	65 en ouder	67,3	59,5	61,8	62,6
Gezinsamenstelling	alleenstaand	78,0	65,6	67,0	70,1
	gezin zonder kinderen	73,9	68,5	65,0	69,2
	met kinderen	70,1	70,0	71,2	70,4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	65,8	60,1	62,1	62,5
	vanaf 1000 tm 2000	71,6	63,7	62,5	65,9
	vanaf 2000 tm 3000	72,5	71,8	67,9	70,7
	vanaf 3000	80,7	75,3	76,9	77,7
Woningmarktpositie	inwonend	86,8	85,1	80,2	84,0
	huurder	71,5	66,6	63,9	67,3
	eigenaar	74,7	68,5	69,3	70,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	69,8	65,9	66,3	67,3
geslacht	man	69,0	68,0	68,3	68,5
	vrouw	70,3	64,1	64,7	66,4
leeftijd	18 - 29	80,2	74,3	76,4	76,9
	30 - 44	70,5	66,2	69,3	68,6
	45 - 54	67,5	65,6	59,3	64,5
	55 - 64	64,6	61,4	61,4	62,4
	65 en ouder	65,5	59,9	62,2	62,4
Gezinsamenstelling	alleenstaand	73,3	65,3	64,6	67,7
	gezin zonder kinderen	69,5	65,7	65,0	66,7
	met kinderen	67,6	66,5	69,7	67,9
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	69,4	66,0	64,3	66,4
	vanaf 1000 tm 2000	69,1	64,0	61,7	65,0
	vanaf 2000 tm 3000	68,1	65,9	66,5	66,8
	vanaf 3000	72,4	70,5	72,8	71,9
Woningmarktpositie	inwonend	80,1	78,7	76,0	78,2
	huurder	69,3	65,6	63,3	66,1
	eigenaar	69,6	65,3	68,1	67,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	66,2	63,0	66,1	65,1
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	65,4	62,5	67,1	65,0
	huurwoning	67,3	63,8	64,7	65,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	73,3	67,7	66,9	69,3
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	74,7	68,5	69,3	70,9
	huurwoning	71,5	66,6	63,9	67,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	69,5	65,4	66,0	67,0
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	69,6	65,3	68,1	67,7
	huurwoning	69,3	65,6	63,3	66,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	1,1%	2,2%	2,8%	2,0%
	Gunstige tijd	8,2%	16,4%	23,5%	16,1%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	36,6%	31,6%	27,3%	31,9%
	Ongunstige tijd	45,1%	36,5%	36,3%	39,3%
	Zeer ongunstige tijd	9,0%	13,2%	10,0%	10,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	91,4%	86,8%	82,2%	85,4%
	+	8,6%	13,2%	17,8%	14,6%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	87,9%	97,7%	98,4%	96,3%
	+	12,1%	2,3%	1,6%	3,7%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	98,1%	84,0%	74,2%	81,7%
	+	1,9%	16,0%	25,8%	18,3%
V19C: De huren gaan stijgen	-	89,7%	98,6%	94,1%	94,9%
	+	10,3%	1,4%	5,9%	5,1%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	70,6%	35,7%	27,4%	37,7%
	+	29,4%	64,3%	72,6%	62,3%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	91,5%	95,9%	97,7%	96,0%
	+	8,5%	4,1%	2,3%	4,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	98,3%	98,0%	98,7%	98,4%
	+	1,7%	2,0%	1,3%	1,6%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	90,0%	93,7%	92,0%	92,2%
	+	10,0%	6,3%	8,0%	7,8%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	98,6%	99,9%	98,6%	99,0%
	+	1,4%	0,1%	1,4%	1,0%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	95,9%	93,3%	95,9%	95,0%
	+	4,1%	6,7%	4,1%	5,0%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	40,2%	40,2%	37,7%	39,0%
	+	59,8%	59,8%	62,3%	61,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	73,2%	76,7%	78,5%	76,0%
	+	26,8%	23,3%	21,5%	24,0%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	59,1%	65,9%	80,6%	68,0%
	+	40,9%	34,1%	19,4%	32,0%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	74,3%	78,4%	78,2%	76,9%
	+	25,7%	21,6%	21,8%	23,1%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	79,0%	72,1%	68,7%	73,5%
	+	21,0%	27,9%	31,3%	26,5%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	88,1%	89,3%	84,9%	87,5%
	+	11,9%	10,7%	15,1%	12,5%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	38,9%	32,5%	40,7%	37,3%
	+	61,1%	67,5%	59,3%	62,7%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	57,3%	53,0%	60,3%	56,8%
	+	42,7%	47,0%	39,7%	43,2%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	62,9%	52,1%	56,1%	57,2%
	+	37,1%	47,9%	43,9%	42,8%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	95,2%	94,2%	96,2%	95,2%
	+	4,8%	5,8%	3,8%	4,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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
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	52,2	77,6	89,5	79,6
	Gunstige tijd	69,5	69,8	75,2	72,4
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	72,5	68,0	66,1	69,1
	Ongunstige tijd	63,9	58,9	61,9	61,7
	Zeer ongunstige tijd	54,6	53,6	52,0	53,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	68,1	71,9	83,6	76,5
	Gunstige tijd	84,0	76,3	71,2	75,1
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	78,4	71,7	71,8	74,3
	Ongunstige tijd	70,1	64,6	64,1	66,6
	Zeer ongunstige tijd	63,1	59,0	52,5	58,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	57,7	74,7	86,9	77,4
	Gunstige tijd	76,7	73,1	72,8	73,6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	75,3	70,1	68,9	71,7
	Ongunstige tijd	66,7	61,5	62,3	63,8
	Zeer ongunstige tijd	59,0	56,9	51,1	55,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	-	67,1	69,4	75,0	71,7
	+	72,9	79,9	84,8	82,1
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	70,9	71,4	77,4	74,3
	+	43,6	46,6	45,8	44,9
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	67,5	67,8	73,9	70,5
	+	77,5	85,4	84,4	84,5
V19C: De huren gaan stijgen	-	68,8	71,3	76,8	73,6
	+	53,0	31,6	76,3	66,0
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	60,1	68,1	71,5	66,9
	+	85,8	72,0	78,8	76,8
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	66,5	70,0	77,3	73,1
	+	78,5	87,5	57,3	75,7
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	68,1	70,4	76,5	73,1
	+	50,0	86,5	96,3	83,7
V19C: De economische situatie is gunstig	-	67,5	70,5	76,0	72,7
	+	69,0	75,5	86,8	79,6
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	67,4	70,8	76,5	73,1
	+	83,3	-	94,6	91,7
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	66,4	70,7	77,6	73,4
	+	93,0	71,7	60,4	70,1
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	70,2	73,3	78,6	75,1
	+	65,7	69,2	75,8	72,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	-	80,9	75,8	71,8	74,9
	+	95,0	75,6	75,8	77,7
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	83,4	76,1	72,7	75,6
	+	73,3	60,9	61,3	68,1
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	81,6	73,9	72,8	75,0
	+	110,4	85,6	71,8	76,6
V19C: De huren gaan stijgen	-	82,1	75,7	72,0	75,0
	+	82,9	82,2	80,8	81,6
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	78,8	83,3	64,2	75,2
	+	90,7	71,6	75,6	75,4
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	80,5	75,7	72,8	75,1
	+	100,0	77,2	59,6	80,6
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	81,2	75,8	72,4	75,1
	+	140,0	77,7	80,0	89,8
V19C: De economische situatie is gunstig	-	79,1	75,7	71,8	74,4
	+	109,0	77,9	80,7	86,2
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	81,5	75,8	72,1	75,0
	+	130,0	-	103,6	110,4
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	81,9	75,5	73,1	75,5
	+	87,5	79,3	58,9	72,2
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	88,7	85,3	79,5	83,2
	+	77,6	69,4	68,4	70,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	november 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	december 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	4e kwartaal 2008 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	73,6	72,5	73,0	72,9
	+	83,0	78,4	80,4	80,0
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	76,7	73,8	74,7	74,7
	+	59,0	53,7	52,0	56,4
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	74,1	71,0	72,9	72,5
	+	92,5	85,2	78,4	80,7
V19C: De huren gaan stijgen	-	75,2	73,6	74,1	74,1
	+	66,6	54,6	78,4	72,6
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	69,4	75,8	67,8	70,9
	+	87,5	72,0	76,8	75,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	73,2	72,9	74,7	73,8
	+	87,8	83,0	58,3	77,7
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	74,2	73,1	74,2	73,8
	+	90,9	82,5	87,5	86,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	73,1	73,1	73,7	73,4
	+	86,8	75,7	81,6	81,1
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	74,0	73,3	74,0	73,7
	+	104,5	-	98,7	100,2
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	73,8	73,2	75,0	74,2
	+	90,5	75,0	59,2	70,9
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	79,1	79,4	79,1	79,2
	+	71,2	69,3	71,5	70,7

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	-	65,7	58,7	59,6	61,5
	+	54,1	53,6	60,4	55,7
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	68,0	63,0	63,1	64,6
	+	55,1	47,9	47,4	51,1
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	59,8	56,7	58,3	58,3
	+	69,4	60,5	64,7	65,5
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	66,1	60,2	61,2	62,8
	+	49,6	50,5	57,2	52,7
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	63,7	57,7	60,7	60,8
	+	53,8	55,6	55,0	54,8
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	67,0	61,9	61,2	63,7
	+	59,7	55,6	58,9	58,0
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	61,3	59,7	61,9	61,0
	+	63,9	55,1	56,8	58,7
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopt	-	64,5	59,4	62,1	62,2
	+	59,4	55,6	57,2	57,3
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	62,1	56,6	59,9	59,6
	+	70,0	71,5	57,8	67,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	-	68,7	61,8	60,7	63,9
	+	69,8	67,3	64,9	67,6
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	72,4	64,5	62,7	66,4
	+	64,3	60,4	57,2	61,6
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	67,8	63,4	63,7	65,0
	+	72,4	62,1	54,4	64,1
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	69,8	63,0	61,1	65,1
	+	66,1	63,5	62,8	64,0
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	70,6	64,1	63,2	66,2
	+	57,1	55,2	52,8	55,0
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	73,2	68,7	69,2	70,6
	+	66,4	60,5	56,6	61,5
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	75,4	71,1	67,5	71,5
	+	60,7	54,4	53,0	56,2
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	70,2	63,3	64,8	66,5
	+	67,0	62,9	57,6	62,6
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	68,1	63,3	62,2	64,7
	+	87,0	59,8	47,1	67,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	-	67,0	60,3	59,2	62,3
	+	61,5	60,3	62,1	61,3
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	70,1	63,7	61,9	65,1
	+	59,1	54,1	52,3	56,1
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	63,8	60,0	60,0	61,4
	+	70,2	61,4	59,4	64,4
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	67,6	61,3	59,7	63,3
	+	57,7	57,8	60,3	58,7
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	66,9	60,9	61,0	63,1
	+	55,7	55,1	54,0	54,9
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	69,8	65,2	64,6	66,8
	+	62,8	58,2	56,9	59,5
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	67,8	65,3	63,8	65,8
	+	62,5	55,1	54,4	57,5
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopt	-	67,2	61,6	62,3	64,0
	+	62,7	59,0	57,1	59,6
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	64,8	59,9	60,1	61,7
	+	78,8	66,5	53,8	68,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	22,7%	30,6%	29,7%	27,7%
	iets slechter	42,1%	35,8%	35,2%	37,7%
	hetzelfde gebleven	18,3%	15,1%	11,7%	15,0%
	iets beter	6,2%	10,1%	13,0%	9,8%
	duidelijk beter	1,0%	1,4%	2,7%	1,7%
	weet het niet	9,7%	7,0%	7,7%	8,2%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	21,7%	21,6%	19,3%	20,9%
	iets slechter	36,3%	33,3%	31,2%	33,6%
	hetzelfde gebleven	22,2%	19,8%	15,5%	19,1%
	iets beter	8,4%	15,5%	21,6%	15,1%
	duidelijk beter	1,0%	2,5%	4,6%	2,7%
	weet het niet	10,4%	7,4%	7,9%	8,6%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	6,1%	24,9%	32,5%	21,1%
	vrijwel gelijk gebleven	21,0%	27,3%	25,8%	24,7%
	zwak gestegen	28,6%	19,1%	14,9%	20,9%
	matig gestegen	25,4%	13,4%	11,2%	16,7%
	sterk gestegen	7,2%	5,8%	4,7%	5,9%
	weet het niet	11,8%	9,4%	10,9%	10,7%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	27,1%	51,9%	60,3%	46,4%
	gelijk blijven	26,1%	23,4%	19,7%	23,1%
	minder stijgen	19,5%	10,0%	7,1%	12,2%
	eventueel stijgen	12,8%	5,7%	4,1%	7,6%
	sterker stijgen	2,9%	1,8%	1,5%	2,0%
	weet het niet	11,5%	7,3%	7,2%	8,7%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	10,0%	9,9%	7,8%	9,2%
	Licht gestegen	54,0%	37,6%	35,0%	42,2%
	Hetzelfde gebleven	10,1%	14,2%	13,4%	12,5%
	Licht gedaald	4,0%	11,4%	14,4%	9,9%
	Sterk gedaald	-	0,5%	0,7%	0,4%
	Weet het niet	21,9%	26,5%	28,7%	25,7%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	15,7%	7,2%	4,5%	9,1%
	Licht stijgen	47,8%	32,4%	24,3%	34,9%
	Blijft hetzelfde	12,2%	18,5%	18,0%	16,2%
	Licht dalen	4,6%	20,6%	28,1%	17,7%
	Sterk dalen	0,2%	0,7%	2,7%	1,2%
	Weet het niet	19,5%	20,6%	22,4%	20,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	29,9%	36,6%	38,1%	34,9%
	iets slechter	42,9%	42,0%	42,8%	42,6%
	hetzelfde gebleven	18,4%	15,5%	14,3%	16,1%
	iets beter	5,3%	2,1%	1,6%	3,0%
	duidelijk beter	0,8%	0,7%	0,3%	0,6%
	weet het niet	2,7%	3,0%	2,9%	2,9%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	26,1%	25,8%	28,3%	26,7%
	iets slechter	39,9%	39,2%	36,5%	38,5%
	hetzelfde gebleven	18,9%	21,3%	21,3%	20,5%
	iets beter	8,8%	10,5%	9,4%	9,6%
	duidelijk beter	0,2%	0,2%	0,9%	0,4%
	weet het niet	6,0%	3,0%	3,6%	4,2%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	7,5%	18,1%	28,7%	18,1%
	Enigszins stijgen	38,4%	43,3%	40,4%	40,7%
	Gelijk blijven	32,6%	16,7%	11,7%	20,3%
	iets dalen	11,5%	10,4%	8,7%	10,2%
	Duidelijk dalen	2,1%	7,2%	7,1%	5,5%
	Weet het niet	7,9%	4,3%	3,4%	5,2%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	10,0%	11,5%	11,0%	10,8%
	iets slechter	26,8%	27,7%	25,7%	26,7%
	hetzelfde gebleven	36,2%	42,3%	41,9%	40,1%
	iets beter	19,2%	13,9%	14,4%	15,8%
	duidelijk beter	6,0%	3,4%	5,3%	4,9%
	weet het niet	1,8%	1,2%	1,6%	1,6%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	9,0%	12,1%	8,0%	9,7%
	iets slechter	26,1%	29,3%	29,2%	28,2%
	hetzelfde gebleven	41,2%	39,9%	39,0%	40,0%
	iets beter	17,7%	14,0%	17,5%	16,4%
	duidelijk beter	3,3%	3,4%	3,4%	3,4%
	weet het niet	2,7%	1,3%	2,9%	2,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	66,5	63,3	66,2	65,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51,1	44,2	47,3	47,2
	iets slechter	65,8	61,8	65,8	64,5
	hetzelfde gebleven	79,5	82,7	77,4	80,0
	iets beter	83,8	89,8	90,7	88,9
	duidelijk beter	85,4	101,0	102,9	98,9
	weet het niet	74,5	69,4	72,1	72,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	47,4	39,5	41,9	43,0
	iets slechter	65,1	59,4	58,6	61,2
	hetzelfde gebleven	81,2	74,8	75,7	77,5
	iets beter	82,9	85,5	83,2	84,0
	duidelijk beter	86,1	97,9	100,8	98,1
	weet het niet	68,0	62,9	67,5	66,5
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	43,0	49,5	55,4	51,8
	vrijwel gelijk gebleven	53,6	56,4	62,4	57,6
	zwak gestegen	65,6	74,6	78,4	71,5
	matig gestegen	79,2	78,4	81,5	79,5
	sterk gestegen	91,6	89,5	87,6	89,9
	weet het niet	52,3	54,5	65,6	57,9
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	47,0	54,0	58,5	54,6
	gelijk blijven	65,3	69,5	73,7	69,0
	minder stijgen	78,2	80,7	85,5	80,3
	eventueel stijgen	88,9	94,9	99,5	92,3
	sterker stijgen	86,8	74,7	86,0	82,9
	weet het niet	54,8	35,8	78,0	56,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	51,0	46,1	56,1	50,7
	Licht gestegen	63,0	60,1	59,6	61,2
	Hetzelfde gebleven	76,9	69,2	72,0	72,2
	Licht gedaald	93,0	82,7	83,1	84,3
	Sterk gedaald	-	80,3	105,4	95,6
	Weet het niet	77,1	62,6	64,5	67,0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	47,5	35,2	42,1	43,3
	Licht stijgen	63,9	54,9	53,2	58,7
	Blijft hetzelfde	82,2	71,6	72,7	74,6
	Licht dalen	87,9	80,6	78,0	79,9
	Sterk dalen	116,7	78,3	90,3	89,4
	Weet het niet	79,0	60,1	58,9	65,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	4e kwartaal 2008	73,7	68,2	67,3	69,7
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	60,3	57,8	57,4	58,4
	iets slechter	73,6	72,5	68,3	71,6
	hetzelfde gebleven	81,1	76,5	81,5	79,6
	iets beter	86,1	72,2	72,3	75,2
	duidelijk beter	85,2	67,3	71,9	73,3
	weet het niet	83,5	68,4	70,0	74,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	54,4	49,2	47,7	50,5
	iets slechter	73,6	69,9	67,5	70,5
	hetzelfde gebleven	84,9	78,5	79,8	81,3
	iets beter	86,7	80,2	74,3	78,6
	duidelijk beter	73,2	74,7	71,1	72,5
	weet het niet	81,0	61,1	68,8	71,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	64,8	63,8	62,9	63,4
	vrijwel gelijk gebleven	72,6	66,4	69,3	69,2
	zwak gestegen	76,1	74,3	71,8	74,5
	matig gestegen	73,7	71,6	70,1	72,4
	sterk gestegen	69,1	63,8	66,8	66,8
	weet het niet	77,0	70,9	67,2	72,0
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	66,4	63,5	60,7	62,9
	gelijk blijven	77,8	73,3	77,8	76,3
	minder stijgen	78,0	81,3	85,4	80,3
	eventueel stijgen	76,3	77,6	87,4	78,6
	sterker stijgen	53,0	47,4	40,8	48,5
	weet het niet	76,5	64,9	71,4	71,9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	70,7	60,4	60,3	64,1
	Licht gestegen	72,8	71,1	66,3	70,5
	Hetzelfde gebleven	79,2	65,0	68,5	70,0
	Licht gedaald	70,7	67,4	71,2	69,7
	Sterk gedaald	-	101,3	79,3	87,9
	Weet het niet	75,4	68,5	67,8	70,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	55,8	54,5	59,7	56,1
	Licht stijgen	76,4	68,2	59,6	70,0
	Blijft hetzelfde	83,3	66,8	76,2	74,5
	Licht dalen	71,1	73,9	70,1	71,7
	Sterk dalen	110,0	86,4	68,5	74,5
	Weet het niet	75,5	67,9	66,2	69,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	69,8	65,9	66,3	67,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	55,1	50,9	51,9	52,4
	iets slechter	69,8	67,1	66,8	68,0
	hetzelfde gebleven	80,4	79,5	79,2	79,8
	iets beter	84,8	81,8	82,1	82,5
	duidelijk beter	85,4	85,7	88,5	87,1
	weet het niet	77,3	70,5	64,0	71,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	50,2	43,8	43,8	46,1
	iets slechter	69,1	64,5	62,8	65,6
	hetzelfde gebleven	82,6	76,4	77,2	79,1
	iets beter	84,7	83,0	79,4	81,6
	duidelijk beter	80,3	87,2	86,5	86,0
	weet het niet	76,1	64,5	63,5	69,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	53,2	56,3	59,0	57,4
	vrijwel gelijk gebleven	62,4	61,4	65,7	63,2
	zwak gestegen	70,3	74,4	75,5	72,8
	matig gestegen	76,5	75,4	75,3	75,9
	sterk gestegen	81,1	75,4	77,3	78,3
	weet het niet	69,6	68,7	60,7	66,4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	56,7	58,5	59,2	58,5
	gelijk blijven	70,8	71,3	75,2	72,2
	minder stijgen	77,8	81,0	85,9	80,2
	eventueel stijgen	82,7	86,1	93,0	85,4
	sterker stijgen	70,1	60,9	63,9	66,0
	weet het niet	70,4	64,3	67,4	68,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	60,3	52,4	58,1	56,9
	Licht gestegen	67,4	65,2	62,5	65,4
	Hetzelfde gebleven	78,0	67,3	70,4	71,3
	Licht gedaald	82,4	75,5	77,5	77,4
	Sterk gedaald	-	89,3	93,5	91,8
	Weet het niet	75,2	66,5	64,7	68,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	51,0	44,5	50,3	49,2
	Licht stijgen	69,8	61,4	55,8	64,0
	Blijft hetzelfde	82,2	69,4	74,2	74,4
	Licht dalen	79,8	77,6	74,3	76,0
	Sterk dalen	113,6	82,0	80,4	82,6
	Weet het niet	76,4	64,6	61,7	67,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	66,5	63,3	66,2	65,3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,0	57,0	59,5	59,1
	iets slechter	66,4	63,9	66,7	65,7
	hetzelfde gebleven	71,7	73,3	78,8	74,4
	iets beter	75,4	87,5	99,1	82,4
	duidelijk beter	83,1	68,6	123,3	85,0
	weet het niet	84,8	60,8	61,3	68,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	57,3	52,9	55,6	55,3
	iets slechter	67,3	65,6	67,5	66,8
	hetzelfde gebleven	70,2	67,4	71,4	69,6
	iets beter	79,1	73,1	78,6	76,8
	duidelijk beter	75,0	100,0	107,0	101,1
	weet het niet	76,7	61,8	68,7	72,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	53,3	54,7	60,5	57,6
	Enigszins stijgen	64,6	64,7	66,9	65,3
	Gelijk blijven	72,7	71,2	74,3	72,6
	iets dalen	68,4	67,7	75,1	70,0
	Duidelijk dalen	57,8	55,7	61,4	58,5
	Weet het niet	62,2	52,5	75,1	61,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	66,6	56,6	61,8	61,4
	iets slechter	62,2	58,3	57,8	59,5
	hetzelfde gebleven	65,3	65,7	68,0	66,4
	iets beter	74,3	67,5	73,3	71,9
	duidelijk beter	71,0	80,7	82,7	77,5
	weet het niet	56,8	45,5	60,1	55,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	58,3	51,2	64,5	57,2
	iets slechter	61,6	57,1	54,3	57,5
	hetzelfde gebleven	68,5	67,3	71,8	69,2
	iets beter	71,4	73,2	72,6	72,3
	duidelijk beter	83,3	76,7	85,5	81,8
	weet het niet	57,3	45,6	55,0	54,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e 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	4e kwartaal 2008	73,7	68,2	67,3	69,7
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	51,1	49,1	47,4	49,1
	iets slechter	73,0	72,8	74,1	73,3
	hetzelfde gebleven	96,3	92,3	90,8	93,4
	iets beter	115,4	108,5	117,5	114,2
	duidelijk beter	119,3	132,0	130,8	126,5
	weet het niet	95,4	68,1	81,5	81,1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	43,8	38,2	40,7	40,9
	iets slechter	75,0	69,7	67,5	70,8
	hetzelfde gebleven	91,6	86,8	83,2	87,1
	iets beter	108,7	98,6	103,7	103,4
	duidelijk beter	90,0	143,8	110,7	111,3
	weet het niet	90,7	64,2	83,9	83,1
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	34,7	32,0	41,4	37,3
	Enigszins stijgen	65,7	70,3	68,9	68,4
	Gelijk blijven	83,9	85,8	93,1	86,2
	iets dalen	98,4	92,0	95,7	95,4
	Duidelijk dalen	65,4	70,3	82,5	74,9
	Weet het niet	74,0	71,0	81,9	74,3
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	33,4	31,2	28,5	31,0
	iets slechter	56,2	54,3	50,0	53,6
	hetzelfde gebleven	78,3	74,8	75,4	76,1
	iets beter	99,6	97,7	92,3	96,8
	duidelijk beter	110,2	104,0	104,6	106,7
	weet het niet	57,3	75,5	38,6	56,5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	30,0	26,7	19,7	25,8
	iets slechter	54,9	54,9	52,1	53,9
	hetzelfde gebleven	81,8	78,0	74,0	78,0
	iets beter	98,9	93,2	95,7	96,1
	duidelijk beter	117,8	113,0	100,6	110,2
	weet het niet	58,0	64,6	49,8	55,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2008	69,8	65,9	66,3	67,3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56,2	53,8	53,4	54,3
	iets slechter	69,4	68,2	69,9	69,2
	hetzelfde gebleven	83,9	82,3	84,2	83,5
	iets beter	94,0	95,4	106,7	96,6
	duidelijk beter	100,3	98,9	125,9	104,5
	weet het niet	86,4	63,6	65,7	71,7
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	50,6	46,2	48,7	48,5
	iets slechter	71,3	67,8	66,5	68,6
	hetzelfde gebleven	80,5	76,7	76,6	77,8
	iets beter	92,5	85,2	91,0	89,3
	duidelijk beter	81,8	122,7	108,8	105,8
	weet het niet	81,8	62,9	75,9	77,2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	44,3	44,5	50,8	47,8
	Enigszins stijgen	64,9	67,5	67,7	66,7
	Gelijk blijven	77,8	78,2	82,5	78,8
	iets dalen	83,1	79,4	85,1	82,4
	Duidelijk dalen	60,9	62,5	71,1	66,0
	Weet het niet	68,4	63,8	76,2	67,9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	50,2	44,9	44,7	46,4
	iets slechter	60,0	57,0	53,6	56,9
	hetzelfde gebleven	70,9	70,2	71,0	70,7
	iets beter	86,2	81,3	82,2	83,5
	duidelijk beter	89,4	90,0	92,9	90,8
	weet het niet	56,6	52,5	43,9	51,6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	44,3	39,6	42,6	41,9
	iets slechter	58,6	56,6	52,8	55,9
	hetzelfde gebleven	74,7	72,2	72,3	73,1
	iets beter	84,3	82,2	83,7	83,5
	duidelijk beter	97,5	93,9	93,1	94,8
	weet het niet	57,1	47,3	43,8	48,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuisceneidheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	12,9%	12,8%	13,0%	12,9%
	Ja, misschien	33,7%	33,5%	32,8%	33,3%
	Nee, waarschijnlijk niet	29,2%	27,7%	25,5%	27,5%
	Nee, zeker niet	24,1%	26,0%	28,7%	26,3%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	23,8%	25,5%	25,4%	24,9%
	gezin zonder kinderen	46,0%	43,1%	45,7%	45,0%
	met kinderen	30,2%	31,4%	28,9%	30,2%

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	66,7	77,9	71,8
	Ja, misschien	67,2	72,6	69,9
	Nee, waarschijnlijk niet	64,1	66,6	65,1
	Nee, zeker niet	63,6	65,4	64,1
Gezinsamenstelling	alleenstaand	65,7	70,1	67,7
	gezin zonder kinderen	64,8	69,2	66,7
	met kinderen	65,9	70,4	67,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		oktober 2008	Meting november 2008	december 2008	Peiling 4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	huur	27,1%	30,8%	33,3%	30,3%
	koop	57,2%	53,5%	52,5%	54,5%
	weet niet	15,6%	15,7%	14,2%	15,2%
Gewenste type woning	eengezins	59,0%	56,9%	54,3%	56,8%
	flat, appartement, etage-woning	26,5%	29,5%	31,5%	29,1%
	weet niet/geen voorkeur	14,5%	13,6%	14,2%	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	4e kwartaal 2008	65,3	69,7	67,3
Gewenste eigendomsvorm	huur	65,0	64,4	64,4
	koop	66,3	75,0	70,4
	weet niet	66,8	71,5	69,0
Gewenste type woning	eengezins	65,9	72,7	68,9
	flat, appartement, etagewoning	65,2	67,4	66,3
	weet niet/geen voorkeur	68,5	73,9	71,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	55,4%	55,2%	60,0%	56,9%
	+	44,6%	44,8%	40,0%	43,1%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	74,9%	78,6%	81,0%	78,2%
	+	25,1%	21,4%	19,0%	21,8%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	94,3%	91,8%	93,3%	93,1%
	+	5,7%	8,2%	6,7%	6,9%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	77,0%	82,2%	75,6%	78,3%
	+	23,0%	17,8%	24,4%	21,7%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	81,9%	83,8%	83,2%	83,0%
	+	18,1%	16,2%	16,8%	17,0%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	60,5%	60,4%	68,0%	63,0%
	+	39,5%	39,6%	32,0%	37,0%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	94,7%	93,0%	89,3%	92,3%
	+	5,3%	7,0%	10,7%	7,7%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	94,6%	94,5%	92,0%	93,7%
	+	5,4%	5,5%	8,0%	6,3%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	89,9%	87,7%	85,2%	87,6%
	+	10,1%	12,3%	14,8%	12,4%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	69,7%	72,5%	69,2%	70,5%
	+	30,3%	27,5%	30,8%	29,5%

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	4e kwartaal 2008	65,3	69,7	67,3
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	65,1	67,7	65,9
	+	66,4	65,6	66,0
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	65,1	66,5	65,5
	+	67,4	67,8	67,5
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	65,3	66,2	65,5
	+	68,9	74,3	71,7
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	66,2	67,1	66,5
	+	63,5	65,6	64,1
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	64,7	66,0	65,1
	+	69,8	70,5	69,9
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	65,6	67,1	66,3
	+	65,6	66,3	65,4
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	64,6	65,1	64,6
	+	78,0	87,6	82,6
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	65,5	66,6	65,8
	+	67,6	69,7	68,1
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	64,7	64,7	64,4
	+	73,9	82,0	78,2
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	68,3	70,8	69,3
	+	59,9	57,3	58,3

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
		oktober 2008	november 2008	december 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,5%	17,0%	14,2%	15,2%
	Nee	85,5%	83,0%	85,8%	84,8%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	6,5%	6,5%	10,6%	7,8%
	2 - 5 jaar	20,1%	13,2%	12,3%	15,1%
	5 - 10 jaar	17,5%	24,4%	25,7%	22,7%
	10 jaar en langer	55,9%	55,8%	51,4%	54,5%

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	4e kwartaal 2008	65,3	69,7	67,3
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	64,7	73,1	68,6
	Nee	65,5	69,1	67,1
aantal jaren lid VEH	1 jaar	74,0	83,9	77,5
	2 - 5 jaar	60,8	76,9	68,3
	5 - 10 jaar	67,6	80,2	73,6
	10 jaar en langer	63,5	67,8	65,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

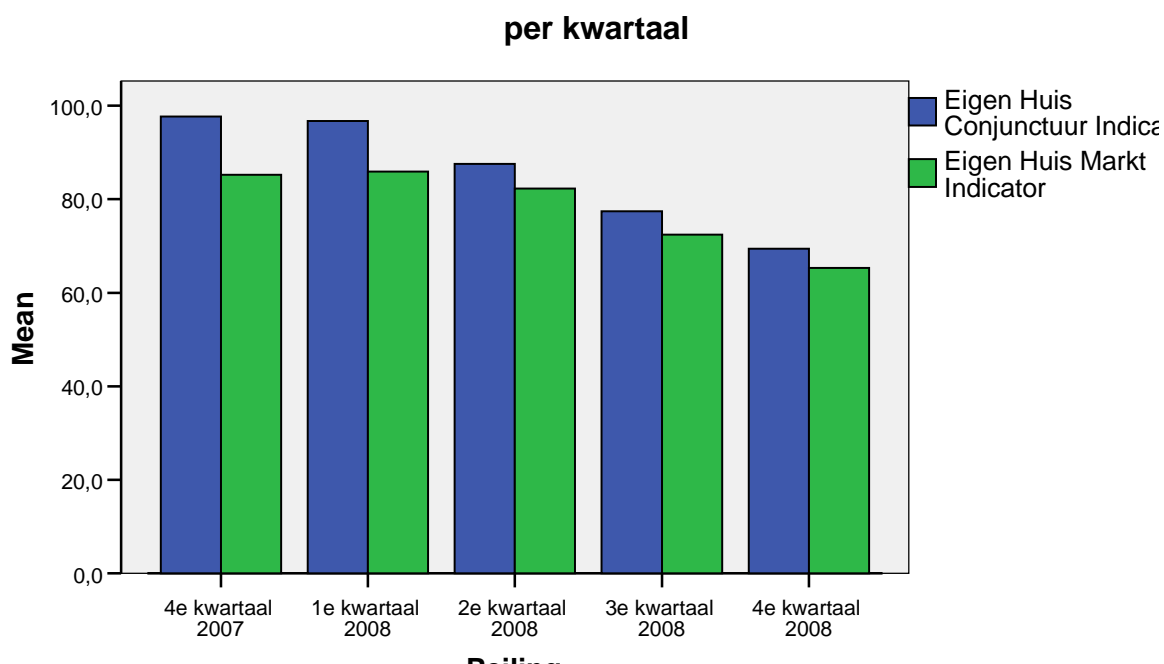
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	85,2	86,0	82,2	72,4	65,3
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	97,4	96,6	87,1	77,7	69,7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	91,2	91,1	84,7	75,0	67,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
geslacht	man	43,5%	43,2%	41,1%	40,5%	42,9%
	vrouw	56,5%	56,8%	58,9%	59,5%	57,1%
leeftijd	18 - 29	24,4%	23,5%	19,1%	18,5%	17,1%
	30 - 44	39,3%	38,5%	35,8%	34,1%	33,5%
	45 - 54	17,8%	19,1%	20,7%	18,4%	20,4%
	55 - 64	13,3%	12,4%	16,5%	19,6%	19,5%
	65 en ouder	5,3%	6,5%	7,9%	9,5%	9,5%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	21,6%	20,2%	21,7%	23,8%	24,9%
	gezin zonder kinderen	46,4%	48,6%	47,0%	46,6%	45,0%
	met kinderen	32,1%	31,2%	31,3%	29,7%	30,2%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	9,0%	6,9%	9,2%	9,9%	9,8%
	vanaf 1000 tm 2000	35,4%	37,6%	37,2%	39,2%	37,3%
	vanaf 2000 tm 3000	33,9%	33,1%	32,4%	33,1%	32,6%
	vanaf 3000	21,7%	22,3%	21,1%	17,8%	20,3%
Woningmarktpositie	inwonend	3,2%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
	huurder	44,2%	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%
	eigenaar	52,6%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	20,6%	20,8%	17,1%	16,5%	15,2%
	Nee	79,4%	79,2%	82,9%	83,5%	84,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e 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				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e 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	0,5%	0,7%	0,6%	0,6%	2,0%
	Gunstige tijd	10,0%	9,9%	9,7%	9,5%	16,1%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	50,8%	53,5%	51,4%	44,2%	31,9%
	Ongunstige tijd	33,5%	30,5%	32,7%	37,5%	39,3%
	Zeer ongunstige tijd	5,3%	5,5%	5,6%	8,1%	10,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	64,8%	62,7%	67,7%	76,3%	85,4%
	+	35,2%	37,3%	32,3%	23,7%	14,6%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	83,0%	83,6%	87,6%	84,0%	96,3%
	+	17,0%	16,4%	12,4%	16,0%	3,7%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	97,2%	88,3%	94,2%	95,4%	81,7%
	+	2,8%	11,7%	5,8%	4,6%	18,3%
V19C: De huren gaan stijgen	-	84,1%	86,9%	87,1%	91,5%	94,9%
	+	15,9%	13,1%	12,9%	8,5%	5,1%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	88,3%	84,2%	80,2%	62,9%	37,7%
	+	11,7%	15,8%	19,8%	37,1%	62,3%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	62,4%	72,2%	74,0%	87,6%	96,0%
	+	37,6%	27,8%	26,0%	12,4%	4,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	97,5%	98,3%	97,6%	97,6%	98,4%
	+	2,5%	1,7%	2,4%	2,4%	1,6%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	71,2%	78,1%	82,0%	90,9%	92,2%
	+	28,8%	21,9%	18,0%	9,1%	7,8%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	90,8%	92,7%	95,1%	96,9%	99,0%
	+	9,2%	7,3%	4,9%	3,1%	1,0%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	86,8%	86,6%	87,7%	92,5%	95,0%
	+	13,2%	13,4%	12,3%	7,5%	5,0%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	57,2%	56,2%	44,6%	36,7%	39,0%
	+	42,8%	43,8%	55,4%	63,3%	61,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	80,5%	76,0%	80,8%	71,5%	76,0%
	+	19,5%	24,0%	19,2%	28,5%	24,0%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	70,7%	73,9%	74,4%	63,6%	68,0%
	+	29,3%	26,1%	25,6%	36,4%	32,0%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	42,6%	45,3%	51,7%	59,6%	76,9%
	+	57,4%	54,7%	48,3%	40,4%	23,1%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	92,9%	92,2%	88,6%	82,5%	73,5%
	+	7,1%	7,8%	11,4%	17,5%	26,5%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	81,7%	83,4%	82,3%	86,1%	87,5%
	+	18,3%	16,6%	17,7%	13,9%	12,5%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	76,2%	73,6%	61,6%	53,1%	37,3%
	+	23,8%	26,4%	38,4%	46,9%	62,7%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	61,8%	65,9%	57,9%	54,9%	56,8%
	+	38,2%	34,1%	42,1%	45,1%	43,2%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	81,0%	76,7%	73,8%	64,5%	57,2%
	+	19,0%	23,3%	26,2%	35,5%	42,8%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	85,2%	86,2%	88,7%	94,9%	95,2%
	+	14,8%	13,8%	11,3%	5,1%	4,8%

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				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	19,3%	16,9%	20,3%	25,4%	27,7%
	iets slechter	39,8%	40,2%	40,9%	38,9%	37,7%
	hetzelfde gebleven	23,2%	24,3%	19,9%	17,6%	15,0%
	iets beter	5,7%	7,1%	5,5%	7,2%	9,8%
	duidelijk beter	0,4%	0,1%	0,4%	0,6%	1,7%
	weet het niet	11,6%	11,3%	13,0%	10,3%	8,2%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	14,2%	12,0%	13,5%	17,2%	20,9%
	iets slechter	37,7%	37,1%	38,8%	36,4%	33,6%
	hetzelfde gebleven	29,5%	31,1%	26,9%	24,5%	19,1%
	iets beter	5,9%	8,5%	7,1%	10,1%	15,1%
	duidelijk beter	0,5%	0,4%	0,6%	1,0%	2,7%
	weet het niet	12,2%	11,0%	13,1%	10,8%	8,6%
Kooprijzen afge- lopen 12 maanden	gedaald	1,3%	1,9%	3,7%	7,8%	21,1%
	vrijwel gelijk ge- bleven	7,4%	10,2%	10,6%	18,2%	24,7%
	zwak gestegen	26,5%	30,5%	27,6%	27,1%	20,9%
	matig gestegen	42,0%	37,2%	33,9%	27,2%	16,7%
	sterk gestegen	13,9%	11,8%	13,5%	9,5%	5,9%
	weet het niet	8,9%	8,4%	10,8%	10,3%	10,7%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	3,8%	6,0%	9,9%	18,0%	46,4%
	gelijk blijven	11,7%	17,1%	19,1%	25,1%	23,1%
	minder stijgen	31,4%	33,2%	28,3%	24,3%	12,2%
	eventueel stijgen	37,7%	30,1%	27,8%	19,4%	7,6%
	sterker stijgen	6,9%	5,7%	5,4%	3,3%	2,0%
	weet het niet	8,6%	7,9%	9,5%	9,9%	8,7%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	7,2%	4,8%	4,3%	10,0%	9,2%
	Licht gestegen	47,0%	41,8%	38,0%	47,3%	42,2%
	Hetzelfde geble- ven	12,6%	16,4%	17,9%	10,4%	12,5%
	Licht gedaald	5,1%	10,5%	8,6%	5,8%	9,9%
	Sterk gedaald	0,4%	0,2%	0,4%	0,1%	0,4%
	Weet het niet	27,7%	26,3%	30,9%	26,5%	25,7%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	3,6%	3,9%	4,3%	6,4%	9,1%
	Licht stijgen	51,1%	43,4%	43,8%	50,1%	34,9%
	Blijft hetzelfde	16,1%	20,7%	19,1%	14,1%	16,2%
	Licht dalen	3,6%	8,4%	5,6%	5,4%	17,7%
	Sterk dalen	0,1%	0,2%	0,2%	0,0%	1,2%
	Weet het niet	25,5%	23,5%	27,0%	24,0%	20,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	9,5%	10,2%	15,1%	25,2%	34,9%
	iets slechter	25,2%	28,1%	34,5%	43,7%	42,6%
	hetzelfde gebleven	28,9%	28,8%	28,9%	20,2%	16,1%
	iets beter	28,5%	25,1%	14,1%	5,8%	3,0%
	duidelijk beter	3,9%	3,4%	1,7%	1,3%	0,6%
	weet het niet	4,0%	4,3%	5,7%	3,8%	2,9%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	13,2%	10,5%	13,8%	21,8%	26,7%
	iets slechter	30,0%	32,8%	40,0%	40,4%	38,5%
	hetzelfde gebleven	29,9%	34,0%	30,1%	25,6%	20,5%
	iets beter	19,7%	15,6%	8,9%	7,0%	9,6%
	duidelijk beter	1,9%	1,0%	0,9%	0,6%	0,4%
	weet het niet	5,3%	6,2%	6,3%	4,7%	4,2%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	1,4%	1,2%	2,2%	4,1%	18,1%
	Enigszins stijgen	16,1%	19,7%	24,1%	28,0%	40,7%
	Gelijk blijven	35,5%	39,2%	41,6%	39,2%	20,3%
	iets dalen	37,0%	30,4%	22,8%	20,1%	10,2%
	Duidelijk dalen	3,7%	3,3%	1,6%	2,2%	5,5%
	Weet het niet	6,3%	6,2%	7,7%	6,4%	5,2%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	9,5%	8,3%	9,6%	12,6%	10,8%
	iets slechter	22,6%	22,5%	24,3%	26,8%	26,7%
	hetzelfde gebleven	34,5%	34,6%	36,0%	35,0%	40,1%
	iets beter	25,7%	26,3%	22,2%	19,4%	15,8%
	duidelijk beter	6,5%	6,7%	6,5%	5,0%	4,9%
	weet het niet	1,2%	1,5%	1,3%	1,2%	1,6%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	8,4%	6,2%	7,5%	8,9%	9,7%
	iets slechter	23,8%	20,8%	22,4%	27,4%	28,2%
	hetzelfde gebleven	35,3%	39,1%	42,2%	39,8%	40,0%
	iets beter	25,1%	26,5%	21,3%	17,9%	16,4%
	duidelijk beter	4,9%	5,2%	4,2%	3,6%	3,4%
	weet het niet	2,4%	2,3%	2,5%	2,4%	2,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e 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	73,8	75,0	71,0	59,2	47,2
	iets slechter	82,0	81,6	79,6	70,5	64,5
	hetzelfde gebleven	93,0	92,3	92,5	86,1	80,0
	iets beter	109,8	110,1	105,1	90,5	88,9
	duidelijk beter	132,5	133,5	113,7	98,7	98,9
	weet het niet	89,0	94,1	80,1	80,5	72,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	70,3	70,1	65,7	54,0	43,0
	iets slechter	81,8	81,4	78,6	67,4	61,2
	hetzelfde gebleven	91,7	91,9	91,3	84,5	77,5
	iets beter	106,3	106,0	98,3	88,7	84,0
	duidelijk beter	130,8	112,3	111,5	97,2	98,1
	weet het niet	87,9	89,1	79,7	76,6	66,5
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	53,3	53,8	55,4	45,4	51,8
	vrijwel gelijk geble- ven	66,0	70,9	63,8	61,8	57,6
	zwak gestegen	78,8	80,0	78,1	72,3	71,5
	matig gestegen	89,7	92,8	90,2	83,1	79,5
	sterk gestegen	97,4	100,0	93,7	88,7	89,9
	weet het niet	76,8	80,8	73,8	54,6	57,9
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	57,8	62,0	58,0	51,6	54,6
	gelijk blijven	72,1	74,0	71,9	66,5	69,0
	minder stijgen	80,7	84,5	82,6	78,9	80,3
	eventueel stijgen	93,2	96,0	95,1	90,1	92,3
	sterker stijgen	99,8	105,2	97,2	91,9	82,9
	weet het niet	78,7	82,9	69,6	59,3	56,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	70,7	69,3	69,1	57,2	50,7
	Licht gestegen	80,4	79,4	74,6	67,9	61,2
	Hetzelfde gebleven	92,5	92,0	88,4	83,5	72,2
	Licht gedaald	104,3	104,1	100,1	93,4	84,3
	Sterk gedaald	129,6	129,1	102,0	75,0	95,6
	Weet het niet	92,9	89,5	86,3	81,1	67,0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	68,4	63,3	65,6	53,6	43,3
	Licht stijgen	80,5	79,1	76,2	67,3	58,7
	Blijft hetzelfde	92,9	94,3	89,0	84,8	74,6
	Licht dalen	100,6	103,0	100,9	91,3	79,9
	Sterk dalen	118,0	97,3	137,2	50,0	89,4
	Weet het niet	93,6	91,4	88,5	80,7	65,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e 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	78,2	79,9	74,8	61,9	58,4
	iets slechter	98,2	96,8	86,8	80,1	71,6
	hetzelfde gebleven	107,2	102,3	96,0	85,0	79,6
	iets beter	120,8	114,7	108,7	95,1	75,2
	duidelijk beter	97,3	160,9	105,6	89,6	73,3
	weet het niet	95,1	96,5	83,2	82,4	74,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	73,4	72,2	71,7	57,7	50,5
	iets slechter	95,1	96,2	85,8	75,1	70,5
	hetzelfde gebleven	107,1	102,7	93,9	87,1	81,3
	iets beter	120,6	108,5	101,2	92,3	78,6
	duidelijk beter	129,4	152,0	94,3	102,6	72,5
	weet het niet	95,9	96,3	84,1	80,8	71,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	99,5	85,7	82,7	74,9	63,4
	vrijwel gelijk gebleven	96,0	96,0	85,4	79,3	69,2
	zwak gestegen	97,5	94,6	88,0	80,0	74,5
	matig gestegen	100,6	100,5	90,8	78,8	72,4
	sterk gestegen	89,2	91,7	79,4	68,2	66,8
	weet het niet	95,2	97,3	85,6	76,3	72,0
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	85,4	84,8	82,2	73,5	62,9
	gelijk blijven	98,9	91,2	83,3	78,6	76,3
	minder stijgen	99,2	99,5	91,0	82,1	80,3
	eventueel stijgen	99,5	100,9	89,0	78,4	78,6
	sterker stijgen	84,2	86,4	78,9	66,8	48,5
	weet het niet	94,7	96,1	87,1	74,0	71,9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	101,3	94,6	83,3	73,9	64,1
	Licht gestegen	100,6	98,4	89,2	76,6	70,5
	Hetzelfde gebleven	91,0	93,6	86,4	78,0	70,0
	Licht gedaald	98,4	96,6	86,8	84,9	69,7
	Sterk gedaald	106,3	118,0	69,5	100,0	87,9
	Weet het niet	93,3	95,9	85,6	79,3	70,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	84,0	82,4	76,7	64,9	56,1
	Licht stijgen	98,3	97,2	87,2	75,0	70,0
	Blijft hetzelfde	99,9	99,2	89,8	87,7	74,5
	Licht dalen	102,1	99,5	88,7	83,8	71,7
	Sterk dalen	80,0	93,8	60,8	60,0	74,5
	Weet het niet	95,0	94,4	86,3	79,5	69,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		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	4e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	75,6	77,3	72,9	60,6	52,4
	iets slechter	89,4	88,6	82,9	75,0	68,0
	hetzelfde gebleven	99,6	97,1	94,1	85,5	79,8
	iets beter	114,4	112,2	106,8	93,2	82,5
	duidelijk beter	116,0	145,9	109,9	94,6	87,1
	weet het niet	98,7	95,5	83,6	84,8	71,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	71,6	70,7	68,8	56,0	46,1
	iets slechter	88,0	88,1	82,0	70,7	65,6
	hetzelfde gebleven	98,7	96,8	92,4	85,7	79,1
	iets beter	113,1	107,2	99,7	90,2	81,6
	duidelijk beter	130,1	130,3	102,8	99,8	86,0
	weet het niet	96,8	95,5	84,4	84,5	69,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	75,5	69,2	68,1	59,5	57,4
	vrijwel gelijk gebleven	80,4	82,7	74,2	69,9	63,2
	zwak gestegen	87,6	87,1	82,8	76,0	72,8
	matig gestegen	95,1	96,5	90,7	81,4	75,9
	sterk gestegen	93,6	95,8	87,1	78,9	78,3
	weet het niet	89,2	88,5	82,5	71,1	66,4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	70,7	72,6	69,1	61,5	58,5
	gelijk blijven	84,9	82,1	77,3	72,2	72,2
	minder stijgen	89,5	91,6	86,7	80,5	80,2
	eventueel stijgen	96,4	98,6	92,7	84,6	85,4
	sterker stijgen	92,9	96,5	88,5	80,1	66,0
	weet het niet	89,7	88,1	83,8	70,6	68,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	84,4	80,6	75,5	64,9	56,9
	Licht gestegen	89,6	88,0	81,3	71,8	65,4
	Hetzelfde gebleven	91,8	92,8	87,5	80,8	71,3
	Licht gedaald	101,3	100,8	93,7	89,6	77,4
	Sterk gedaald	119,2	124,1	87,3	86,4	91,8
	Weet het niet	93,6	93,1	86,6	80,8	68,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	75,6	72,3	70,6	58,7	49,2
	Licht stijgen	88,6	87,3	81,2	70,9	64,0
	Blijft hetzelfde	96,3	96,3	89,5	86,1	74,4
	Licht dalen	101,8	101,5	95,5	87,9	76,0
	Sterk dalen	99,0	95,6	102,5	54,5	82,6
	Weet het niet	94,8	93,4	87,7	80,4	67,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e 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	81,9	77,7	78,4	64,3	59,1
	iets slechter	82,2	82,8	78,1	72,0	65,7
	hetzelfde gebleven	84,3	87,1	85,9	78,4	74,4
	iets beter	89,1	90,0	86,7	86,9	82,4
	duidelijk beter	90,7	97,7	92,7	79,4	85,0
	weet het niet	83,8	89,0	85,3	79,9	68,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	79,5	75,4	78,9	62,9	55,3
	iets slechter	81,4	82,8	78,3	70,6	66,8
	hetzelfde gebleven	87,2	88,4	85,5	79,4	69,6
	iets beter	90,6	91,8	91,8	83,5	76,8
	duidelijk beter	96,2	111,8	87,5	89,6	101,1
	weet het niet	86,7	94,6	86,0	76,6	72,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	89,7	72,8	75,0	58,6	57,6
	Enigszins stijgen	83,3	83,2	81,1	70,5	65,3
	Gelijk blijven	85,0	86,0	82,7	74,6	72,6
	iets dalen	85,3	88,0	82,6	73,5	70,0
	Duidelijk dalen	92,7	87,4	84,2	71,5	58,5
	Weet het niet	84,3	88,3	84,1	74,5	61,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	81,1	80,8	77,4	67,2	61,4
	iets slechter	80,2	83,4	78,6	69,0	59,5
	hetzelfde gebleven	86,9	85,5	83,4	73,6	66,4
	iets beter	87,6	89,0	85,2	78,4	71,9
	duidelijk beter	90,2	91,0	84,8	71,7	77,5
	weet het niet	83,0	96,8	80,8	77,3	55,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	78,1	78,5	76,2	64,7	57,2
	iets slechter	80,6	80,2	78,0	68,5	57,5
	hetzelfde gebleven	86,9	86,5	83,8	73,7	69,2
	iets beter	88,5	90,7	85,7	78,4	72,3
	duidelijk beter	91,8	90,5	84,8	77,7	81,8
	weet het niet	81,0	87,0	67,4	75,6	54,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		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	4e kwartaal 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	41,7	47,6	43,1	43,6	49,1
	iets slechter	72,2	75,0	76,3	77,2	73,3
	hetzelfde gebleven	100,9	103,3	101,0	99,7	93,4
	iets beter	127,1	125,0	122,6	125,2	114,2
	duidelijk beter	153,3	147,1	147,6	153,4	126,5
	weet het niet	97,0	107,2	97,2	104,3	81,1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	45,2	44,9	41,4	40,5	40,9
	iets slechter	80,4	80,6	77,7	74,5	70,8
	hetzelfde gebleven	107,5	107,6	104,1	97,6	87,1
	iets beter	134,5	135,0	129,8	122,7	103,4
	duidelijk beter	164,0	164,9	162,9	159,5	111,3
	weet het niet	109,3	104,5	97,6	101,3	83,1
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	35,8	39,0	35,8	29,7	37,3
	Enigszins stijgen	68,3	75,0	69,0	62,0	68,4
	Gelijk blijven	91,8	93,7	88,9	83,1	86,2
	iets dalen	115,3	113,0	107,7	98,6	95,4
	Duidelijk dalen	137,4	130,1	106,4	99,0	74,9
	Weet het niet	84,0	96,3	82,7	67,9	74,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	46,3	44,7	38,3	34,2	31,0
	iets slechter	71,9	71,8	64,3	58,9	53,6
	hetzelfde gebleven	99,4	97,8	91,2	84,7	76,1
	iets beter	123,9	121,3	113,4	106,1	96,8
	duidelijk beter	145,9	138,8	130,5	125,6	106,7
	weet het niet	82,6	100,5	90,4	99,5	56,5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	39,0	40,7	32,4	25,2	25,8
	iets slechter	74,0	68,5	63,8	58,2	53,9
	hetzelfde gebleven	102,1	97,6	92,1	85,0	78,0
	iets beter	123,4	122,2	114,4	108,7	96,1
	duidelijk beter	147,0	141,9	131,0	130,4	110,2
	weet het niet	94,9	87,6	57,7	60,7	55,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		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	4e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	62,3	63,1	61,9	54,9	54,3
	iets slechter	77,4	79,3	77,5	74,5	69,2
	hetzelfde gebleven	92,5	95,1	93,4	88,6	83,5
	iets beter	107,6	106,6	103,8	105,8	96,6
	duidelijk beter	120,2	120,5	119,0	114,9	104,5
	weet het niet	89,0	96,6	90,2	89,6	71,7
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	62,8	60,5	60,8	52,6	48,5
	iets slechter	81,1	81,8	78,1	72,5	68,6
	hetzelfde gebleven	97,7	97,9	94,9	87,9	77,8
	iets beter	111,9	112,4	110,0	102,7	89,3
	duidelijk beter	127,5	136,6	121,7	123,5	105,8
	weet het niet	94,9	98,6	91,7	85,2	77,2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	62,1	56,6	57,4	44,8	47,8
	Enigszins stijgen	76,3	79,5	75,0	66,4	66,7
	Gelijk blijven	88,1	89,9	85,9	78,6	78,8
	iets dalen	100,0	99,8	94,9	85,4	82,4
	Duidelijk dalen	113,3	106,9	94,4	87,7	66,0
	Weet het niet	81,8	88,3	83,5	73,7	67,9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	64,5	63,9	58,3	51,6	46,4
	iets slechter	76,3	77,9	72,1	64,3	56,9
	hetzelfde gebleven	93,0	91,5	87,1	78,9	70,7
	iets beter	105,0	104,3	98,8	91,5	83,5
	duidelijk beter	117,0	113,7	106,4	97,8	90,8
	weet het niet	82,4	96,0	87,4	89,1	51,6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	59,5	60,5	54,7	45,9	41,9
	iets slechter	77,2	74,4	71,2	63,6	55,9
	hetzelfde gebleven	94,6	92,0	87,8	79,0	73,1
	iets beter	105,4	105,8	99,8	92,8	83,5
	duidelijk beter	118,7	114,1	106,6	104,0	94,8
	weet het niet	88,3	86,3	68,8	69,2	48,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuisceneidheid

TABEL 3.15 VERHUISGENEIDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e 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	11,4%	13,7%	13,1%	12,9%	12,9%
	Ja, misschien	29,4%	29,8%	32,3%	34,5%	33,3%
	Nee, waarschijnlijk niet	33,4%	29,0%	27,7%	28,0%	27,5%
	Nee, zeker niet	25,8%	27,5%	26,9%	24,6%	26,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	24,1%	21,3%	27,2%	28,3%	30,3%
	Koop	62,4%	65,6%	59,6%	57,2%	54,5%
	Geen voorkeur	13,5%	13,1%	13,1%	14,4%	15,2%
Gewenste type woning	Eengezins	61,9%	59,4%	58,2%	59,0%	56,8%
	Flat, appartement, etagewoning	26,5%	27,7%	28,8%	26,9%	29,1%
	Weet niet/geen voorkeur	11,6%	12,9%	13,0%	14,1%	14,1%

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	55,0%	55,8%	58,6%	57,1%	56,9%
	+	45,0%	44,2%	41,4%	42,9%	43,1%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	69,8%	66,3%	74,2%	71,3%	78,2%
	+	30,2%	33,7%	25,8%	28,7%	21,8%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92,6%	91,9%	92,1%	92,2%	93,1%
	+	7,4%	8,1%	7,9%	7,8%	6,9%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	77,9%	78,1%	79,5%	75,1%	78,3%
	+	22,1%	21,9%	20,5%	24,9%	21,7%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	82,6%	82,1%	82,4%	83,8%	83,0%
	+	17,4%	17,9%	17,6%	16,2%	17,0%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	67,0%	68,6%	70,1%	65,1%	63,0%
	+	33,0%	31,4%	29,9%	34,9%	37,0%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92,2%	92,2%	90,8%	94,3%	92,3%
	+	7,8%	7,8%	9,2%	5,7%	7,7%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	92,8%	93,9%	94,7%	94,6%	93,7%
	+	7,2%	6,1%	5,3%	5,4%	6,3%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	83,2%	86,4%	85,5%	87,4%	87,6%
	+	16,8%	13,6%	14,5%	12,6%	12,4%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	71,7%	72,4%	72,3%	72,6%	70,5%
	+	28,3%	27,6%	27,7%	27,4%	29,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

TABEL 3.18 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONING-MARKT (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e 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	20,6%	20,8%	17,1%	16,5%	15,2%
	Nee	79,4%	79,2%	82,9%	83,5%	84,8%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	22,9%	20,8%	11,6%	10,1%	7,8%
	2 - 5 jaar	29,2%	28,7%	19,6%	19,0%	15,1%
	5 - 10 jaar	16,8%	14,7%	21,8%	20,6%	22,7%
	10 jaar en langer	31,0%	35,8%	47,0%	50,3%	54,5%

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
 Negentiende peiling (vierde kwartaal 2008)

	WoON 2006 alle huishoudens	Juli		Augustus		September	
		meting	factor	meting	factor	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	3540928	242	1,34	242	1,33	230	1,40
Eigenaar wel op zoek	275619	29	0,87	31	0,81	36	0,69
Huurder niet op zoek	2656032	212	1,14	212	1,14	219	1,10
Huurder wel op zoek	551516	49	1,03	56	0,90	47	1,06
Inwonende blijver		72	0,17	68	0,18	67	0,17
Inwonende starter		60	0,17	52	0,18	60	0,17
totaal starters	243520	132	0,17	120	0,18	127	0,17
Totaal	7267615	664		661		659	

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:

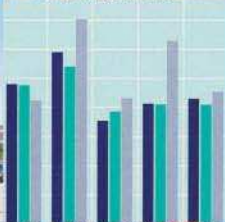
- de algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling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