

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2009

Harry Boumeester
Cor Lamain

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2009

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

*Auteurs:
Harry Boumeester
Cor Lamain*

19 februari 2010

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 2010 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	Herstel woningmarktvertrouwen blijft broos	1
1.2	Onderliggende aspecten.....	4
1.3	(on)Gunstig koopmoment?	5
1.4	Extreme meningen fluctueren het sterkst	5
2	Tabellen op maandbasis	8
2.1	De Eigen Huis Indicatoren	8
2.2	Centrale kenmerken responsegroep	9
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	12
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	21
2.5	Verhuisgeneigdheid	29
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	31
3	Tabellen op kwartaalbasis	32
3.1	De Eigen Huis Indicatoren	32
3.2	Centrale kenmerken responsegroep	33
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	34
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	36
3.5	Verhuisgeneigdheid	44
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	45
	Bijlage 1: Weging	46
	Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren	48

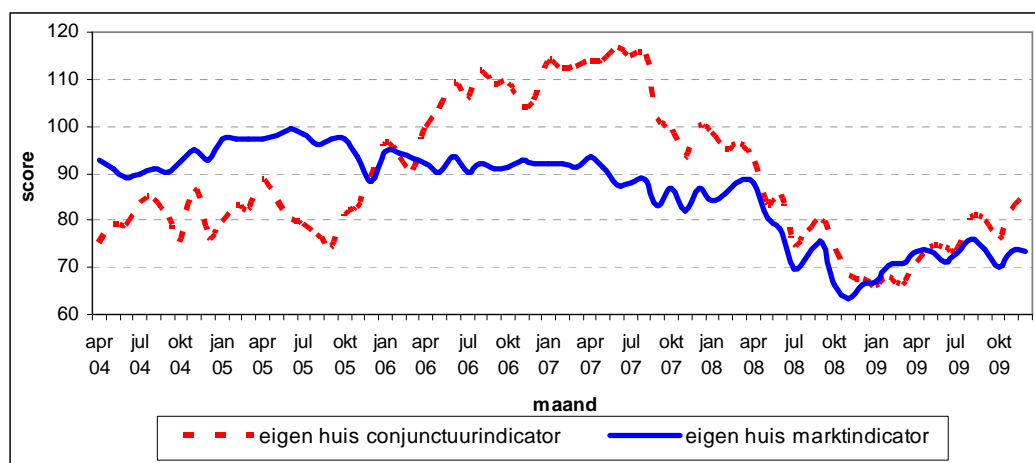
1 Samenvatting

1.1 Herstel woningmarktvertrouwen blijft broos

De drieëntwintigste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2009) laat zien, dat het lichte herstel van de Marktindicator uit de eerste drie kwartalen van 2009 zich (tijdelijk) niet doorzet. De dalende trend uit 2007 en 2008 is weliswaar voorbij, maar het herstel van de Marktindicator blijft nog wat broos. De gemiddelde score is opgelopen van 65 in het vierde kwartaal van 2008 naar 74 in het derde kwartaal van 2009 om vervolgens licht terug te vallen naar 72 in deze laatste peiling. Het vertrouwen, gemeten met deze stemmingsmeter, ligt op het niveau van medio 2008 en is daarmee voorlopig nog ver verwijderd van het hoogtepunt tot nu toe rond medio 2005 (98).

Het lijkt er op dat de dalende trend in het vertrouwen in de woningmarkt haar dieptepunt heeft gehad. De score op maandbasis op de Marktindicator laat in de eerste acht maanden van 2009 namelijk een stijgende tendens zien met een korte dip in juni (zie figuur 1). In de laatste drie maanden van 2009 zet het herstel zich echter niet door. De maanden september en oktober leveren een nazomerse dip op. De politieke discussies rond de benodigde bezuinigingsingrepen (ook in het woonbeleid) geeft de woonconsumenten vervolgens niet echt meer vertrouwen in de koopwoningmarkt. Dit alles ondanks het feit dat de koopprijzen lijken te stabiliseren en in sommige segmenten zelfs weer licht stijgen en het aantal transacties aan vooral de onderkant van de markt weer oploopt. Het vertrouwen schommelt het gehele jaar 2009 zo rond het niveau van 73 op de Marktindicator.

Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – december 2009

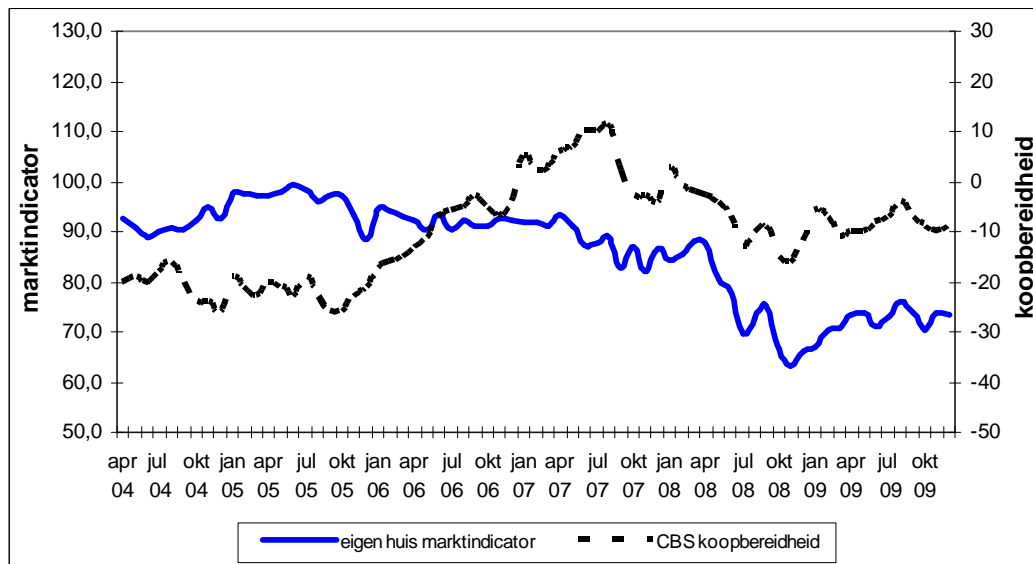


Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt de laatste drie maanden (eerst licht stijgend en dan in december stabiliserend) blijkt het resultaat te zijn van licht afwijkende ontwikkelingen binnen diverse woonconsumentengroepen (zie tabel 2.4). Voor enkele huishoudengroepen neemt de score op de Marktindicator in december namelijk weer af. Daarentegen blijkt het vertrouwen ook in de laatste maand

nog licht op te lopen onder de jongere huishoudens, bij de gezinnen met kinderen, bij huishoudens met een lager inkomen en bij personen die nog niet zelfstandig wonen. Deze huishoudens zijn duidelijk te typeren als potentiële starters op de koopwoningmarkt. Naar verwachting zal dit leiden tot meer vraagdruk aan de onderkant van de koopwoningmarkt. Opvallend is verder nog het groeiende vertrouwen onder de 65-plussers gedurende dit vierde kwartaal van 2009. Wellicht zijn dit eigenaarbe-woners die hun mogelijkheden tot verkoop weer zien aantrekken.

De Koopbereidheidindex van het CBS heeft een lange periode een duidelijk afwijkend verloop gekend dan Eigen Huis Marktindicator. Vanaf augustus 2007 laat de koopbereidheidindex echter een zeer sterk dalende trend zien. De algemene koopbe-reidheid blijkt te zijn ‘geraakt’ door de eerste geluiden over de kredietcrisis in de Ve-renigde Staten. Er volgt een periode waarin de consumenten weer wat meer behou-dend worden in hun koopgedrag dan in het jaar daarvoor (zie figuur 2). Het vertrou-wen in de koopwoningmarkt laat pas in mei 2008 een knik naar beneden zien. Op dat moment is het duidelijk geworden, dat de financiële crisis ook Europa flink heeft ge-troffen en zich ook vertaalt naar een economische recessie. Bovendien hebben de minder gunstige berichtgeving over de woningmarkt en de vele te koop bordjes in het straatbeeld daarna hun uitwerking ook niet gemist. De terugval in de Marktindi-cator is heftig, maar buigt zich toch wel redelijk snel weer om (al na zeven maanden). In 2009 is er weer sprake van een duidelijk herstel van de Marktindicator én de Koopbereidheidindex..

Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis in de periode april 2004 – december 2009



Het vertrouwen in de economie gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator zet de stijgende lijn, die in januari 2009 is begonnen, voorzichtig voort (zie figuur 1). In juni 2007 werd het absolute hoogterecord op de Conjunctuurindicator bereikt met een waarde van 117, waarna de Conjunctuurindicator in een “vrije val” raakte. Vanaf mei 2008 komt de score op de Conjunctuurindicator erg dicht bij de waarde op de Marktindicator te liggen en dat blijft zo tot juli 2009. In januari 2009 wordt het min-ste vertrouwen in de economie gemeten met de Conjunctuurindicator (waarde 66). Vanaf maart 2009 blijkt de Conjunctuurindicator weer duidelijk de weg omhoog in te slaan (van 67 in maart naar 86 in december 2009).

Uiteindelijk blijkt dat op kwartaalbasis het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen net iets lager uitkomt dan in het vorige kwartaal: 72 versus 74. De huishoudens zijn daarbij iets minder ongunstig gestemd als bij de vorige peiling, ten aanzien van de algemene economische situatie in het afgelopen jaar en in de komende twaalf maanden en de ontwikkeling van de werkloosheid. De meningen over de eigen financiële situatie in de afgelopen 12 maanden en in het komende jaar blijken iets te zijn verslechterd ten opzichte van de vorige peiling.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden blijken iets minder 'negatief' te zijn geworden. Circa 68% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden, terwijl dit percentage in de eerste helft van 2009 nog 81% van de respondenten bedroeg. In het tweede kwartaal van 2008 dacht overigens 'maar' 50% 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 voor het derde opeenvolgende kwartaal gedaald: 30% versus 36% in de vorige peiling. De neerwaartse spiraal in deze mening lijkt nu toch echt te zijn doorbroken. De houding van de respondenten is daarmee veel positiever dan medio 2008 (54% verwachtte toen een verslechtering).

De ondervraagde respondenten zijn van mening dat de minder negatieve economische omstandigheden toch nog gecombineerd zal worden met een toenemende werkloosheid. Het percentage respondenten (63%) dat een oplopende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, blijkt echter ook nu weer licht te dalen ten opzichte van de voorgaande peiling (66%). Maar even ter vergelijking: in het eerste kwartaal van 2008 dacht nog maar één op de vier huishoudens dat de werkloosheid het komende jaar zal oplopen.

De respondenten vertalen de verslechterende economie echter maar in beperkte mate door naar de eigen financiële situatie. Over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, hebben de woonconsumenten hun meningen deze keer nauwelijks bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Zo'n 65% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; waaronder overigens 48% meent ook geen vooruitgang te hebben gekend. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening licht bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. Ook nu denkt 48% van de ondervraagden er financieel niet op vooruit of achteruit te zullen gaan. Het aandeel respondenten dat een zekere verslechtering verwacht is in geringe mate opgelopen tot 27%. Maar ook het aandeel positief gestemde respondenten is met 3 procentpunten opgelopen ten opzichte van het derde kwartaal 2009.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus iets minder ongunstig dan in het vorige kwartaal, maar zeggen dit (nog) nauwelijks in de eigen financiële situatie terug te zien. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden verwacht men een lichte verbetering van de economie, waarvan sommigen (21%) denken mee te kunnen profiteren in hun eigen financiële situatie maar 27% juist negatief over de eigen mogelijkheden is gestemd. De waarde op de Conjunctuurindicator (81) komt in het vierde kwartaal van 2009 duidelijk boven de waarde op de Marktindicator (72) uit. Daarmee blijven beide indicatoren nog wel ver onder de neutrale waarde (100). Het vertrouwen in de economische omstandigheden blijkt zich voorzichtig verder 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 2009 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 (46%), is wel gelijk aan de vorige peiling (47%). Ook het aandeel huishoudens dat een lichte verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar, is nauwelijks veranderd en bedraagt nog altijd een derde van de groep. Het te koop staande woningaanbod loopt niet al te ver op, het aantal transacties trekt weer wat aan en de prijzen dalen in beperkte mate. Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar* (22%) ongeveer gelijk aan het aandeel in het derde kwartaal van 2009. Dus minder dan een vierde deel van de huishoudens verwacht nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 38% van de ondervraagden rekent op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie nauwelijks effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2009 de kooprijontwikkeling in het *afgelopen jaar*, na de verbetering in het vorige kwartaal, toch weer licht ongunstiger in dan in de periode ervoor. Nog maar 9% denkt dat de kooprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen. Circa 82% vermoedt echter dat de kooprijzen gelijk zijn gebleven of zijn gedaald (dit aandeel bedroeg in het vorige kwartaal 79% en een jaar geleden nog 46%). Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de kooprijontwikkeling zelfs licht positiever dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat toch een zekere stijging van de kooprijzen verwacht, komt uit op 26% (was 23%). Gemiddeld gelijkblijvende of dalende kooprijzen worden door nog steeds 65% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een aandeel dat in het eerste kwartaal van 2009 nog 82% bedroeg. De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de kooprijontwikkeling hebben per saldo nauwelijks een effect gehad 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 dit laatste drie kwartalen te stabiliseren rond de 21%. De mening van de woonconsument over de recente renteontwikkeling blijft daarmee toch nog wel redelijk verwijderd van het niveau uit 2005 (8%). Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, blijkt ook dit kwartaal opmerkelijk hoog met 37%. Hetzelfde geldt voor de meningen van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de *komende twaalf maanden*. Daarnaast zien we het aandeel van de huishoudens wat verwacht dat de hypotheekrente een (lichte of sterke) stijging zal gaan vertonen, wederom oploopt in deze laatste peiling: van 27% naar 32%. De hierboven geschetste veranderde inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een licht negatief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een gelijkblijvende inschatting van de algemene koopsituatie, een vergelijkbare houding ten aanzien van de gemiddelde kooprijontwikkeling en de iets ongunstigere verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwo-

ningmarkt in het vierde kwartaal 2009 (72) licht doen afnemen ten opzichte van het niveau in het vorige kwartaal (74).

1.3 (on)Gunstig koopmoment?

In het antwoord op de vraag of het al dan niet een gunstig moment is om een woning te kopen, is het stabiliserende tot licht afnemende 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 (23%) vrijwel gelijk gebleven (plus 1 procentpunten). En het percentage huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te komen (47%), blijkt ook nauwelijks gewijzigd (was 48%). Hieronder valt 6% van de huishoudens die zelfs over zeer gunstige omstandigheden spreekt. Circa 30% van de consumenten blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. Bovenstaande ontwikkelingen zijn desgewenst terug te vinden in tabel 3.4.

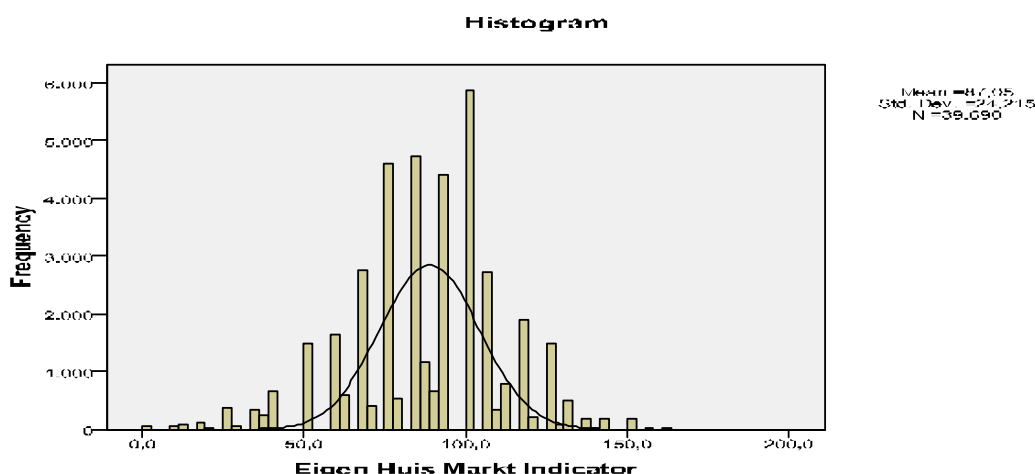
Wanneer aan de desbetreffende huishoudens wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment *ongunstig* vindt, worden de ongunstige economische omstandigheden (54%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (46%) het meest genoemd. De slechtere verkoopbaarheid van de koopwoningen wordt iets vaker genoemd (54%) dan in het vorige kwartaal. Het feit dat de koopwoningen minder waard worden (25%) zijn, wordt iets vaker als reden genoemd dan in de vorige peiling (was 21%). De mogelijk stijgende hypotheekrente (15%) wordt toch weer door iets meer respondenten 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. De mate van verkoopbaarheid van de huidige woning wordt iets vaker genoemd als reden voor een ongunstig moment om een (andere) woning te kopen.

Het oordeel van de huishoudens die aangeven, dat het juist een *gunstig* moment is om een woning te kopen (47% van alle respondenten), blijkt grotendeel gebaseerd te zijn op drie pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt nu geleverd door de betere betaalbaarheid van de koopwoningen. 67% van deze groep woonconsumenten noemt deze reden, terwijl dit aandeel ruim een jaar geleden nog maar 37% bedroeg. Het ruime aanbod van koopwoningen is eveneens een belangrijke peiler. Het aandeel van de huishoudens dat dit als een gunstige omstandigheid beschouwt (68%), is ten opzichte van het vorige kwartaal gelijk gebleven. Een lage stand van de hypotheekrente en de verwachting dat het niveau van de hypotheekrente gaat dalen, wordt daarnaast nog maar door respectievelijk 24% en 4% van deze groep huishoudens gezien als basis voor een gunstig koopmoment. Dit betekent dat de gunstige invloed van de hypotheekrente op de koopbeslissing nog steeds licht afneemt ten opzichte van twee kwartalen geleden.

1.4 Extreme meningen fluctueren het sterkst

Het is een bekend statistisch gegeven dat normaal gesproken de middelste waarden in een verdeling van meningen, gebeurtenissen of metingen vaker voorkomen dan de meer extreme waarden: de normaalverdeling. Ook de Eigen Huis Marktindicator kent min of meer deze verdeling in de scores over de periode die we nu beschikbaar hebben, zo is ook te zien in figuur 3. Over de gehele periode beschouwd blijkt de top

Figuur 3. Histogram van de frequentieverdeling van de scores op de Eigen Huis Marktindicator in de periode april 2004 – december 2009

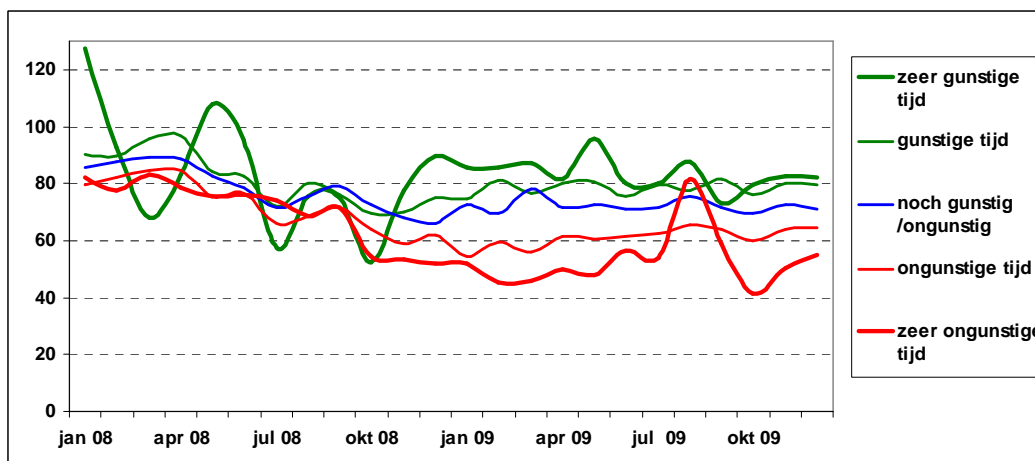


van de normaalverdeling zo rond de score 87 te liggen; een kleine 15 punten onder de neutrale waarde van de Marktindicator. Er zijn echter ook meer extreme scores van minimaal '150' of onder de '50' gemeten; woonconsumenten die respectievelijk veel meer dan gemiddeld en veel minder dan gemiddeld vertrouwen in de koopwoningmarkt lijken te hebben.

In de vragenlijst van de EHM hebben we ook een vraag opgenomen naar de mening van de respondenten over de algemene koopsituatie op dat moment. Deze vraag kan men op een vijfpunt-schaal beantwoorden, lopend van zeer gunstig tot zeer ongunstig. Het is natuurlijk te verwachten dat de woonconsumenten die op deze schaal neutraal scoren, over het algemeen ook meer in het midden van de scoreverdeling op de Marktindicator zullen voorkomen. Woonconsumenten die het een zeer gunstige tijd vinden om een woning te kopen, zullen gemiddeld ook een hogere score op de Marktindicator hebben en lagere scores zullen vaker voorkomen bij respondenten die minder gunstig oordelen over de algemene koopsituatie.

In grote lijnen blijkt dit te kloppen, zo valt uit figuur 4 af te lezen. Maar we zien wel dat de scores op de Marktindicator voor de woonconsumenten met de meest extreme meningen (zowel negatief als zeker ook positief), een sterke fluctuatie laten zien.

Figuur 4 Gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, naar beoordeling van de algemene koopsituatie, in de periode januari 2008 – december 2009



Dit geldt vooral voor de ontwikkelingen in de eerste drie kwartalen van 2008, wanneer er sprake is van een omslag op de koopwoningmarkt (minder verkopen, stagnerende en dalende verkoopprijzen) en het vertrouwen in de koopwoningmarkt in zijn algemeen sterk terugvalt onder de woonconsumenten. Vanaf begin 2009 herstelt de relatie tussen mening over de koopsituatie en score op de EHM zich weer duidelijk: hoe positiever men is over de situatie om een woning te kopen, des te hoger de score op de Marktindicator. Alleen de maand augustus vormt hierin een uitzondering bij de respondenten die het een zeer ongunstig koopmoment vinden.

2 Tabellen op maandbasis

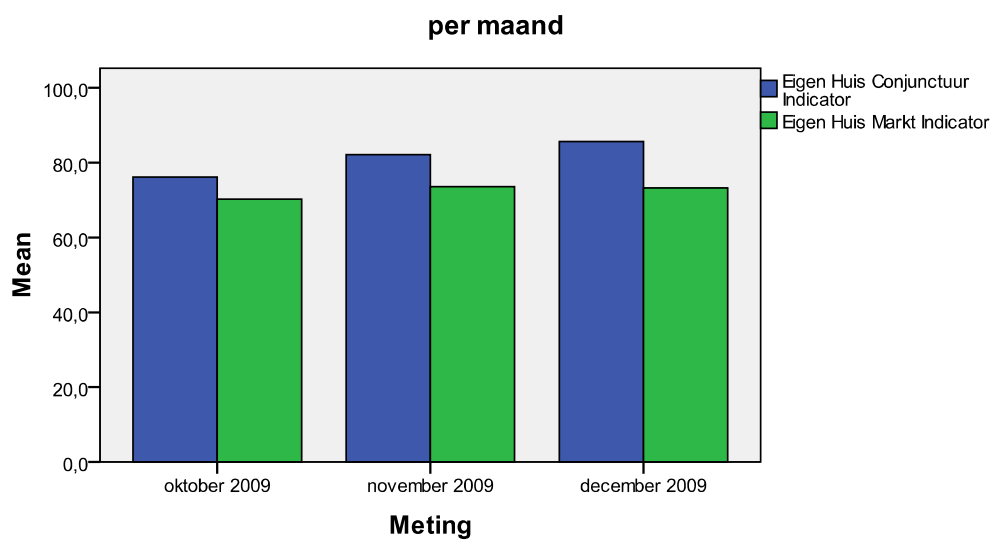
2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2009
		oktober 2009	november 2009	december 2009	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	70,2	73,6	73,3	72,4
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	76,2	82,4	85,5	81,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	73,2	78,0	79,5	76,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



Eigen Huis Marktindicator

paragraaf 2.1

2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		oktober 2009		Meting november 2009	december 2009	Peiling 4e kwartaal 2009
		Count	Percent	87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29		20,0%	20,7%	18,3%	19,7%
	30 - 44		29,4%	31,4%	30,3%	30,4%
	45 - 54		19,2%	24,1%	21,4%	21,6%
	55 - 64		21,6%	15,7%	20,3%	19,2%
	65 en ouder		9,9%	8,1%	9,6%	9,2%
geslacht	man		42,4%	40,1%	42,0%	41,5%
	vrouw		57,6%	59,9%	58,0%	58,5%
Gezinsamenstelling	alleenstaand		25,8%	23,8%	26,1%	25,3%
	gezin zonder kinderen		46,2%	45,3%	48,0%	46,5%
	met kinderen		28,0%	30,9%	25,9%	28,3%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro		11,5%	11,2%	10,3%	11,0%
	vanaf 1000 tm 2000		36,6%	33,9%	34,6%	35,0%
	vanaf 2000 tm 3000		31,5%	32,5%	35,0%	33,1%
	vanaf 3000		20,4%	22,4%	20,0%	20,9%
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		18,7%	17,4%	17,6%	17,9%
	Nee		81,3%	82,6%	82,4%	82,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	70,2	73,6	73,3	72,4
geslacht	man	71,9	75,3	73,5	73,5
	vrouw	68,8	72,4	73,1	71,5
leeftijd	18 - 29	77,7	80,0	84,0	80,5
	30 - 44	70,2	73,9	76,2	73,4
	45 - 54	70,5	72,5	66,5	70,0
	55 - 64	67,2	71,7	67,0	68,4
	65 en ouder	63,3	66,1	74,1	67,8
Gezinsamenstelling	alleenstaand	71,4	77,6	75,3	74,6
	gezin zonder kinderen	71,6	74,3	72,8	72,9
	met kinderen	66,9	69,9	72,5	69,7
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	62,5	76,0	78,6	71,6
	vanaf 1000 tm 2000	67,8	72,3	70,0	70,0
	vanaf 2000 tm 3000	72,2	73,7	75,2	73,8
	vanaf 3000	75,5	76,4	75,7	75,9
Woningmarktpositie	inwonend	81,2	79,9	82,2	81,0
	huurder	68,8	72,3	72,2	71,1
	eigenaar	70,7	74,2	73,6	72,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	76,2	82,4	85,5	81,4
geslacht	man	78,2	83,3	84,4	81,9
	vrouw	74,8	81,9	86,3	81,0
leeftijd	18 - 29	92,1	96,7	100,4	96,3
	30 - 44	77,9	81,9	91,5	83,8
	45 - 54	71,1	75,3	76,6	74,5
	55 - 64	67,4	80,1	76,5	74,1
	65 en ouder	68,9	75,3	78,0	74,0
Gezinsamenstelling	alleenstaand	80,6	83,8	85,3	83,2
	gezin zonder kinderen	74,9	85,3	86,0	82,2
	met kinderen	74,2	77,1	84,3	78,4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	72,6	82,5	81,1	78,7
	vanaf 1000 tm 2000	71,9	82,3	81,2	78,3
	vanaf 2000 tm 3000	74,9	79,7	86,2	80,6
	vanaf 3000	86,0	86,1	94,5	88,8
Woningmarktpositie	inwonend	89,0	90,6	96,3	92,0
	huurder	75,0	81,5	82,3	79,6
	eigenaar	76,5	82,7	87,5	82,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	73,2	78,0	79,5	76,9
geslacht	man	75,0	79,3	79,0	77,7
	vrouw	71,7	77,1	79,9	76,3
leeftijd	18 - 29	84,3	88,4	93,1	88,5
	30 - 44	74,5	77,4	83,6	78,5
	45 - 54	70,4	74,8	72,2	72,7
	55 - 64	66,9	75,9	71,4	71,0
	65 en ouder	66,5	70,2	75,8	70,8
Gezinsamenstelling	alleenstaand	75,6	81,0	80,9	79,1
	gezin zonder kinderen	73,2	79,6	79,5	77,4
	met kinderen	70,9	73,6	78,2	74,1
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	67,7	77,6	80,3	74,8
	vanaf 1000 tm 2000	69,8	76,9	75,8	74,1
	vanaf 2000 tm 3000	73,1	77,3	80,5	77,1
	vanaf 3000	80,7	80,8	85,1	82,2
Woningmarktpositie	inwonend	84,9	84,1	90,0	86,4
	huurder	71,9	77,2	77,7	75,5
	eigenaar	73,5	78,3	80,3	77,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	69,9	73,4	73,0	72,1
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	70,7	74,2	73,6	72,8
	huurwoning	68,8	72,3	72,2	71,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	75,8	82,2	85,1	81,0
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	76,5	82,7	87,5	82,2
	huurwoning	75,0	81,5	82,3	79,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	72,8	77,8	79,2	76,6
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	73,5	78,3	80,3	77,4
	huurwoning	71,9	77,2	77,7	75,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	7,5%	5,4%	5,0%	6,0%
	Gunstige tijd	39,7%	41,9%	40,0%	40,5%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	31,2%	29,5%	30,6%	30,5%
	Ongunstige tijd	17,5%	17,4%	19,5%	18,1%
	Zeer ongunstige tijd	4,0%	5,8%	4,9%	4,9%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	79,2%	72,7%	74,8%	75,6%
	+	20,8%	27,3%	25,2%	24,4%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	97,7%	94,3%	97,0%	96,3%
	+	2,3%	5,7%	3,0%	3,7%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	96,7%	96,5%	95,9%	96,4%
	+	3,3%	3,5%	4,1%	3,6%
V19C: De huren gaan stijgen	-	96,1%	96,2%	94,9%	95,7%
	+	3,9%	3,8%	5,1%	4,3%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	31,4%	31,6%	36,7%	33,2%
	+	68,6%	68,4%	63,3%	66,8%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	90,6%	87,5%	84,5%	87,6%
	+	9,4%	12,5%	15,5%	12,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	98,5%	96,6%	99,2%	98,1%
	+	1,5%	3,4%	0,8%	1,9%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	92,7%	90,9%	90,8%	91,5%
	+	7,3%	9,1%	9,2%	8,5%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99,3%	99,5%	99,2%	99,3%
	+	0,7%	0,5%	0,8%	0,7%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	91,8%	93,0%	91,5%	92,1%
	+	8,2%	7,0%	8,5%	7,9%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	30,0%	32,5%	33,0%	31,8%
	+	70,0%	67,5%	67,0%	68,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	88,7%	90,6%	91,1%	90,2%
	+	11,3%	9,4%	8,9%	9,8%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	87,4%	85,1%	82,5%	84,9%
	+	12,6%	14,9%	17,5%	15,1%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	84,4%	80,9%	78,7%	81,2%
	+	15,6%	19,1%	21,3%	18,8%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	69,4%	76,5%	77,9%	74,8%
	+	30,6%	23,5%	22,1%	25,2%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	88,8%	83,3%	84,0%	85,3%
	+	11,2%	16,7%	16,0%	14,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	44,2%	48,5%	44,1%	45,6%
	+	55,8%	51,5%	55,9%	54,4%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	58,4%	53,4%	51,8%	54,4%
	+	41,6%	46,6%	48,2%	45,6%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	45,0%	49,2%	45,1%	46,4%
	+	55,0%	50,8%	54,9%	53,6%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	98,7%	97,6%	95,8%	97,3%
	+	1,3%	2,4%	4,2%	2,7%

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	79,6	82,7	82,1	81,2
	Gunstige tijd	75,9	79,9	79,8	78,6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	69,4	72,6	71,1	70,9
	Ongunstige tijd	60,0	64,0	64,4	62,9
	Zeer ongunstige tijd	41,5	50,3	55,0	49,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	82,8	86,9	95,2	87,4
	Gunstige tijd	78,8	84,1	90,9	84,6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	76,4	84,1	85,3	81,9
	Ongunstige tijd	70,4	82,6	78,1	77,1
	Zeer ongunstige tijd	62,3	57,6	61,8	60,3

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	81,3	84,6	88,5	84,3
	Gunstige tijd	77,1	81,9	85,2	81,4
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	73,3	78,6	78,2	76,6
	Ongunstige tijd	64,3	72,7	71,9	69,7
	Zeer ongunstige tijd	53,7	55,6	60,2	56,6

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	-	74,5	76,9	77,2	76,2
	+	83,6	88,2	87,7	86,7
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	76,9	80,2	80,4	79,1
	+	59,2	80,6	71,6	73,7
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	76,0	79,8	79,3	78,4
	+	89,0	91,4	96,9	92,7
V19C: De huren gaan stijgen	-	76,3	80,2	80,4	78,9
	+	81,2	79,8	74,5	78,3
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	80,3	77,7	77,1	78,4
	+	74,7	81,3	81,8	79,2
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	75,7	78,8	79,3	77,9
	+	83,6	89,8	84,3	86,0
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	76,4	79,5	80,1	78,6
	+	83,6	98,1	85,9	92,7
V19C: De economische situatie is gunstig	-	75,6	80,0	80,3	78,6
	+	87,8	82,4	78,1	82,5
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	76,3	79,9	80,1	78,7
	+	100,9	133,9	79,2	100,0
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	76,9	81,3	80,5	79,6
	+	71,8	65,4	75,3	71,0
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	75,0	78,9	80,0	78,0
	+	77,1	80,8	80,2	79,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	-	77,9	84,7	89,8	83,9
	+	85,2	83,5	96,2	88,2
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	79,4	84,6	91,4	85,0
	+	80,2	80,9	89,7	83,1
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	79,5	84,2	91,3	84,9
	+	76,0	89,8	93,4	86,8
V19C: De huren gaan stijgen	-	79,3	85,1	91,9	85,3
	+	81,1	67,6	82,3	77,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	77,4	82,8	89,4	83,4
	+	80,3	85,1	92,6	85,7
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	79,3	82,2	89,7	83,5
	+	80,0	100,2	100,4	95,1
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	79,6	83,8	91,2	84,8
	+	65,7	101,0	112,6	93,3
V19C: De economische situatie is gunstig	-	78,5	83,7	91,0	84,2
	+	90,3	91,6	95,4	92,5
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	79,3	84,2	91,2	84,8
	+	89,5	120,0	115,0	106,9
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	80,7	85,2	92,3	86,0
	+	65,1	72,6	80,9	72,7
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	78,4	84,8	89,4	84,3
	+	79,8	84,2	92,4	85,3

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 2009 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	november 2009 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	december 2009 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	4e kwartaal 2009 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	76,0	80,7	83,4	79,9
	+	84,6	85,8	91,6	87,4
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	78,0	82,3	85,8	81,9
	+	69,5	80,7	77,9	77,6
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	77,6	81,9	85,1	81,4
	+	82,9	91,2	95,3	90,1
V19C: De huren gaan stijgen	-	77,6	82,5	86,1	82,0
	+	81,9	73,7	75,5	77,0
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	79,5	80,0	83,2	81,0
	+	77,0	83,2	86,8	82,1
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	77,4	80,3	84,5	80,6
	+	82,0	94,8	91,2	90,0
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	77,8	81,6	85,4	81,5
	+	75,5	99,3	98,9	93,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	76,9	81,8	85,5	81,3
	+	88,6	86,1	86,0	86,8
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	77,7	82,0	85,4	81,6
	+	95,4	127,3	95,5	102,3
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	78,7	83,1	86,2	82,6
	+	68,1	69,3	78,5	72,1
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	76,1	81,4	84,0	80,6
	+	78,5	82,5	86,3	82,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	-	58,0	60,2	63,3	60,6
	+	45,5	65,2	55,3	54,9
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	59,1	61,7	66,7	62,6
	+	40,6	55,4	43,7	46,9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	56,2	60,6	63,2	60,0
	+	58,2	60,7	60,2	59,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	59,3	63,9	63,7	62,5
	+	51,2	51,2	59,0	53,7
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	56,8	62,0	64,8	61,3
	+	53,9	54,6	49,4	52,6
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	62,1	61,7	64,8	62,9
	+	52,3	59,8	60,8	57,9
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	63,0	63,6	63,5	63,4
	+	48,1	57,1	61,3	56,0
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopt	-	57,8	59,1	64,5	60,6
	+	55,6	61,9	61,1	59,6
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	55,9	60,1	62,8	59,7
	+	93,6	78,9	57,4	69,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	-	68,6	76,7	75,2	73,7
	+	71,1	74,5	72,8	72,7
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	70,1	79,0	78,0	75,8
	+	60,4	62,5	60,7	61,2
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	68,6	77,4	77,2	74,5
	+	70,5	72,9	66,7	69,8
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	71,7	77,8	77,5	76,0
	+	62,6	72,3	66,0	66,7
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	67,9	80,2	76,6	75,0
	+	76,3	58,4	66,1	65,6
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	69,6	83,4	76,0	76,7
	+	68,3	70,2	74,1	71,0
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	72,6	85,2	77,9	78,6
	+	63,8	66,6	71,7	67,7
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	65,9	77,0	71,3	71,7
	+	71,3	76,1	77,9	75,3
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	68,8	76,1	74,9	73,4
	+	73,4	92,5	75,3	80,2

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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	-	62,7	68,3	70,1	67,2
	+	58,3	69,6	65,2	64,2
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	64,3	70,2	73,6	69,5
	+	48,6	58,8	50,2	52,8
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	61,8	68,6	71,4	67,3
	+	64,6	67,5	63,4	65,0
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	65,0	70,5	71,7	69,4
	+	56,5	61,9	62,7	60,1
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	62,1	71,0	71,3	68,2
	+	63,1	56,6	61,2	59,8
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	65,2	72,3	71,3	69,8
	+	60,0	65,0	68,4	64,6
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	66,6	74,4	70,6	70,5
	+	56,6	61,7	68,6	62,7
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopt	-	61,4	67,0	69,3	66,0
	+	62,9	69,7	69,9	67,6
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	61,9	68,0	69,8	66,7
	+	83,1	84,9	65,5	74,1

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	20,8%	21,7%	18,7%	20,4%
	iets slechter	23,6%	24,0%	28,2%	25,3%
	hetzelfde gebleven	13,2%	11,4%	14,9%	13,2%
	iets beter	28,2%	26,8%	24,7%	26,5%
	duidelijk beter	6,7%	6,7%	3,8%	5,7%
	weet het niet	7,6%	9,4%	9,8%	8,9%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	7,4%	4,7%	5,1%	5,7%
	iets slechter	16,3%	17,7%	16,1%	16,7%
	hetzelfde gebleven	36,7%	37,1%	39,2%	37,7%
	iets beter	29,4%	27,9%	28,6%	28,6%
	duidelijk beter	2,1%	3,0%	1,6%	2,2%
	weet het niet	8,1%	9,6%	9,4%	9,0%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	67,4%	61,4%	60,1%	63,0%
	vrijwel gelijk gebleven	17,0%	19,9%	20,8%	19,2%
	zwak gestegen	4,2%	5,2%	4,6%	4,7%
	matig gestegen	2,1%	3,3%	3,8%	3,1%
	sterk gestegen	1,4%	0,7%	1,0%	1,0%
	weet het niet	8,0%	9,5%	9,7%	9,1%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	34,9%	24,9%	18,3%	26,0%
	gelijk blijven	37,3%	40,1%	40,7%	39,4%
	minder stijgen	15,0%	20,0%	24,5%	19,8%
	eventueel stijgen	4,0%	4,8%	7,0%	5,3%
	sterker stijgen	0,3%	0,2%	0,7%	0,4%
	weet het niet	8,4%	10,1%	8,7%	9,1%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	1,9%	1,8%	2,3%	2,0%
	Licht gestegen	19,4%	17,6%	19,9%	19,0%
	Hetzelfde gebleven	17,1%	17,4%	21,1%	18,5%
	Licht gedaald	19,7%	24,1%	19,8%	21,2%
	Sterk gedaald	2,4%	2,7%	3,3%	2,8%
	Weet het niet	39,5%	36,4%	33,7%	36,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	1,4%	0,9%	3,3%	1,9%
	Licht stijgen	28,6%	28,8%	31,5%	29,6%
	Blijft hetzelfde	27,6%	28,8%	29,5%	28,6%
	Licht dalen	8,2%	8,8%	7,0%	8,0%
	Sterk dalen	0,2%	0,3%	0,2%	0,2%
	Weet het niet	33,9%	32,5%	28,4%	31,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	33,5%	29,7%	22,0%	28,4%
	iets slechter	38,4%	38,2%	41,6%	39,4%
	hetzelfde gebleven	17,1%	17,9%	22,3%	19,1%
	iets beter	7,0%	10,1%	9,9%	9,0%
	duidelijk beter	0,5%	0,8%	1,2%	0,8%
	weet het niet	3,5%	3,3%	3,0%	3,3%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	14,3%	6,1%	5,2%	8,5%
	iets slechter	26,4%	19,5%	19,9%	21,9%
	hetzelfde gebleven	30,1%	32,1%	30,6%	30,9%
	iets beter	22,3%	34,2%	38,0%	31,5%
	duidelijk beter	2,0%	3,4%	2,9%	2,8%
	weet het niet	4,9%	4,8%	3,5%	4,4%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	21,8%	15,8%	11,4%	16,3%
	Enigszins stijgen	45,0%	46,4%	48,5%	46,6%
	Gelijk blijven	12,7%	16,1%	21,5%	16,8%
	iets dalen	10,7%	13,2%	13,1%	12,3%
	Duidelijk dalen	6,9%	4,3%	2,4%	4,5%
	Weet het niet	2,9%	4,2%	3,2%	3,4%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	10,5%	9,8%	9,4%	9,9%
	iets slechter	24,4%	26,5%	25,3%	25,4%
	hetzelfde gebleven	48,5%	48,9%	46,5%	48,0%
	iets beter	12,5%	10,5%	13,6%	12,2%
	duidelijk beter	3,0%	3,0%	4,1%	3,4%
	weet het niet	1,2%	1,2%	1,0%	1,2%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	7,1%	5,1%	5,2%	5,8%
	iets slechter	21,4%	21,8%	21,0%	21,4%
	hetzelfde gebleven	48,3%	49,9%	47,0%	48,4%
	iets beter	16,2%	16,5%	20,1%	17,6%
	duidelijk beter	3,3%	3,8%	3,2%	3,4%
	weet het niet	3,7%	2,9%	3,4%	3,3%

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	70,2	73,6	73,3	72,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	42,1	53,2	51,6	48,9
	iets slechter	64,2	66,1	66,4	65,6
	hetzelfde gebleven	79,3	82,1	82,7	81,4
	iets beter	85,6	87,8	88,0	87,1
	duidelijk beter	93,9	95,8	95,6	95,0
	weet het niet	65,8	70,1	73,1	69,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	31,4	43,8	34,9	35,9
	iets slechter	49,1	54,9	59,8	54,7
	hetzelfde gebleven	73,4	74,6	74,1	74,0
	iets beter	85,1	86,4	85,7	85,7
	duidelijk beter	102,6	100,9	107,1	102,8
	weet het niet	58,2	68,1	75,5	67,7
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	67,0	70,5	69,7	69,0
	vrijwel gelijk gebleven	73,4	75,4	76,8	75,3
	zwak gestegen	91,0	89,2	86,9	89,0
	matig gestegen	89,6	82,7	91,7	87,9
	sterk gestegen	86,8	92,6	96,4	91,4
	weet het niet	93,1	94,5	66,4	86,2
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	58,8	59,2	56,7	58,4
	gelijk blijven	72,5	73,5	70,9	72,3
	minder stijgen	82,4	86,3	83,0	83,9
	eventueel stijgen	96,1	96,1	96,8	96,4
	sterker stijgen	115,8	134,1	92,3	104,6
	weet het niet	60,0	82,5	63,3	72,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	53,3	56,0	54,0	54,4
	Licht gestegen	62,6	62,9	63,0	62,9
	Hetzelfde gebleven	73,7	75,2	78,1	75,8
	Licht gedaald	82,8	86,1	83,8	84,4
	Sterk gedaald	94,5	94,0	100,6	96,6
	Weet het niet	63,9	66,9	66,3	65,6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	42,9	69,2	52,3	52,9
	Licht stijgen	66,7	70,3	67,9	68,3
	Blijft hetzelfde	76,2	80,1	81,3	79,3
	Licht dalen	89,7	78,7	88,5	85,3
	Sterk dalen	75,0	70,8	58,3	69,1
	Weet het niet	62,4	67,5	67,0	65,4

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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 2009	76,2	82,4	85,5	81,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57,9	69,4	75,9	67,5
	iets slechter	77,7	81,0	82,3	80,5
	hetzelfde gebleven	91,0	95,6	94,4	93,6
	iets beter	79,6	87,3	90,4	85,5
	duidelijk beter	88,2	85,2	98,6	89,3
	weet het niet	72,4	84,8	82,1	80,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	43,7	50,9	51,1	47,8
	iets slechter	68,3	71,5	77,9	72,5
	hetzelfde gebleven	80,4	83,4	87,3	83,8
	iets beter	84,2	92,2	94,3	90,2
	duidelijk beter	90,4	83,2	109,1	91,5
weet het niet	69,8	86,4	78,4	78,6	
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	75,2	82,1	84,4	80,4
	vrijwel gelijk gebleven	77,2	82,7	86,9	82,6
	zwak gestegen	80,7	80,9	91,2	84,2
	matig gestegen	79,6	87,5	87,1	85,7
	sterk gestegen	85,5	50,1	66,9	71,7
	weet het niet	78,8	85,8	88,0	84,7
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	70,6	68,5	73,5	70,6
	gelijk blijven	75,6	84,5	82,7	81,1
	minder stijgen	85,3	92,6	95,5	91,9
	eventueel stijgen	91,9	92,9	98,7	95,2
	sterker stijgen	95,0	80,6	81,0	84,6
	weet het niet	78,5	84,1	85,6	82,9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	66,5	89,4	70,0	74,6
	Licht gestegen	74,9	79,8	83,4	79,4
	Hetzelfde gebleven	79,2	81,8	90,5	84,3
	Licht gedaald	79,6	81,0	84,0	81,5
	Sterk gedaald	80,9	95,9	100,0	93,2
	Weet het niet	74,0	83,7	84,1	80,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	57,5	96,2	79,6	76,8
	Licht stijgen	75,1	82,9	85,0	81,1
	Blijft hetzelfde	78,7	83,4	87,9	83,5
	Licht dalen	79,8	70,8	78,8	76,2
	Sterk dalen	60,0	50,0	80,0	60,3
	Weet het niet	75,2	84,4	85,9	81,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	73,2	78,0	79,5	76,9
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	50,0	61,4	64,3	58,5
	iets slechter	70,7	73,4	74,3	72,9
	hetzelfde gebleven	85,6	88,7	88,7	87,7
	iets beter	82,6	87,7	89,6	86,5
	duidelijk beter	91,3	90,9	97,3	92,5
	weet het niet	65,6	79,1	75,1	73,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	37,6	46,6	43,2	41,7
	iets slechter	59,0	63,1	68,7	63,6
	hetzelfde gebleven	77,0	79,2	80,6	79,0
	iets beter	84,8	89,4	90,3	88,1
	duidelijk beter	96,5	93,1	109,3	98,0
weet het niet	62,8	80,6	71,3	71,3	
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	70,9	76,3	76,6	74,5
	vrijwel gelijk gebleven	74,9	79,0	81,4	78,7
	zwak gestegen	86,2	85,1	89,2	86,8
	matig gestegen	85,4	84,7	89,6	86,9
	sterk gestegen	87,0	72,5	83,0	82,5
	weet het niet	79,1	85,0	90,0	85,0
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	64,1	64,1	64,2	64,2
	gelijk blijven	74,1	78,9	76,4	76,5
	minder stijgen	83,6	89,1	89,2	87,7
	eventueel stijgen	93,9	93,1	98,6	95,8
	sterker stijgen	105,5	109,6	87,1	95,3
	weet het niet	80,3	84,0	86,3	83,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	59,2	71,1	61,5	63,6
	Licht gestegen	68,2	70,8	72,3	70,4
	Hetzelfde gebleven	76,6	78,3	83,9	79,9
	Licht gedaald	81,4	83,9	84,0	83,2
	Sterk gedaald	88,3	94,8	100,7	95,3
	Weet het niet	69,2	76,2	77,2	73,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	46,9	81,2	64,8	63,0
	Licht stijgen	70,6	76,0	76,0	74,3
	Blijft hetzelfde	77,4	81,8	84,3	81,2
	Licht dalen	85,1	74,8	84,9	81,3
	Sterk dalen	68,2	61,4	68,2	65,1
	Weet het niet	69,5	77,2	78,8	74,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	70,2	73,6	73,3	72,4
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	63,0	68,6	66,1	65,7
	iets slechter	71,5	72,7	71,1	71,8
	hetzelfde gebleven	78,5	77,8	77,3	77,8
	iets beter	80,4	81,4	84,6	82,3
	duidelijk beter	66,7	110,5	89,0	91,0
	weet het niet	64,2	66,9	96,5	72,8
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	54,7	57,7	52,2	54,9
	iets slechter	62,7	67,3	67,4	65,5
	hetzelfde gebleven	77,0	73,5	71,4	74,0
	iets beter	78,3	79,0	79,5	79,0
	duidelijk beter	91,9	87,3	88,9	89,0
	weet het niet	62,9	68,8	78,4	69,0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	59,7	69,6	57,0	62,3
	Enigszins stijgen	75,1	73,0	74,7	74,3
	Gelijk blijven	77,7	81,7	79,5	79,7
	iets dalen	70,7	72,8	74,4	72,7
	Duidelijk dalen	57,9	67,5	55,4	60,7
	Weet het niet	57,4	73,1	83,5	75,0
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52,6	64,3	66,8	61,1
	iets slechter	63,9	70,5	67,8	67,5
	hetzelfde gebleven	73,6	74,4	75,7	74,6
	iets beter	79,3	83,3	78,4	80,2
	duidelijk beter	85,7	84,7	79,5	82,8
	weet het niet	75,0	87,5	69,2	71,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	50,7	69,1	64,8	60,1
	iets slechter	63,2	67,1	64,8	65,1
	hetzelfde gebleven	73,7	74,5	73,7	74,0
	iets beter	78,8	79,8	80,7	79,9
	duidelijk beter	74,5	81,5	82,2	79,2
	weet het niet	63,1	72,6	83,3	73,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		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 2009	76,2	82,4	85,5	81,4
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	53,4	59,7	62,5	57,9
	iets slechter	79,1	81,7	80,6	80,5
	hetzelfde gebleven	94,6	99,3	96,9	97,0
	iets beter	118,8	117,7	121,1	119,2
	duidelijk beter	117,3	130,1	136,4	130,4
	weet het niet	89,0	88,0	107,2	95,0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	35,7	37,4	33,5	35,6
	iets slechter	63,7	58,4	60,0	61,0
	hetzelfde gebleven	83,1	80,8	82,4	82,1
	iets beter	102,2	102,4	105,6	103,6
	duidelijk beter	132,6	124,0	128,5	127,7
	weet het niet	79,8	72,9	78,1	76,9
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	44,0	48,8	48,9	46,7
	Enigszins stijgen	78,6	80,6	80,8	80,0
	Gelijk blijven	97,4	99,9	100,0	99,3
	iets dalen	102,0	106,0	108,7	105,8
	Duidelijk dalen	83,5	82,4	90,7	84,4
	Weet het niet	77,2	93,4	93,9	89,8
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	38,7	46,4	48,7	44,5
	iets slechter	61,1	66,8	68,4	65,5
	hetzelfde gebleven	80,7	89,7	91,4	87,2
	iets beter	105,0	110,0	112,4	109,2
	duidelijk beter	133,7	124,1	121,3	125,9
	weet het niet	90,3	83,9	86,8	87,1
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	27,4	36,3	33,5	31,8
	iets slechter	56,8	59,2	61,7	59,2
	hetzelfde gebleven	81,6	86,8	90,6	86,3
	iets beter	102,3	105,2	107,3	105,1
	duidelijk beter	115,1	115,2	124,4	117,9
	weet het niet	58,8	95,5	76,2	74,4

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2009	73,2	78,0	79,5	76,9
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58,0	64,7	65,0	62,1
	iets slechter	75,4	77,2	75,9	76,2
	hetzelfde gebleven	86,9	88,4	86,8	87,4
	iets beter	98,5	98,7	103,4	100,3
	duidelijk beter	93,7	119,5	111,1	110,0
	weet het niet	72,7	73,3	102,4	81,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	45,5	48,1	43,5	45,7
	iets slechter	63,0	63,5	63,6	63,3
	hetzelfde gebleven	80,2	77,2	76,8	78,1
	iets beter	90,0	90,4	92,9	91,3
	duidelijk beter	111,9	103,8	107,1	107,0
	weet het niet	66,0	64,7	80,0	69,6
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	51,6	60,0	53,5	54,7
	Enigszins stijgen	76,5	76,9	77,7	77,1
	Gelijk blijven	88,3	90,3	89,8	89,6
	iets dalen	87,0	88,9	92,0	89,5
	Duidelijk dalen	70,8	74,0	73,8	72,4
	Weet het niet	79,2	84,4	94,5	87,1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	46,1	56,5	57,8	53,4
	iets slechter	62,4	68,6	68,2	66,5
	hetzelfde gebleven	77,0	82,0	83,5	80,8
	iets beter	91,3	96,7	96,1	94,6
	duidelijk beter	108,0	102,9	99,6	103,1
	weet het niet	87,0	84,8	78,4	80,2
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	38,6	53,3	50,0	46,2
	iets slechter	60,0	63,4	63,3	62,2
	hetzelfde gebleven	77,4	80,6	82,3	80,1
	iets beter	90,2	92,6	94,1	92,4
	duidelijk beter	94,3	97,4	102,7	98,0
	weet het niet	58,6	85,1	80,6	74,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuisgeneigdheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	12,8%	13,1%	12,9%	13,0%
	Ja, misschien	33,5%	34,1%	30,4%	32,7%
	Nee, waarschijnlijk niet	25,9%	29,7%	30,7%	28,8%
	Nee, zeker niet	27,8%	23,0%	26,0%	25,6%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,8%	23,8%	26,1%	25,3%
	gezin zonder kinderen	46,2%	45,3%	48,0%	46,5%
	met kinderen	28,0%	30,9%	25,9%	28,3%

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	80,7	91,4	86,0
	Ja, misschien	73,9	82,2	78,1
	Nee, waarschijnlijk niet	70,8	78,6	74,5
	Nee, zeker niet	68,1	78,5	73,5
Gezinsamenstelling	alleenstaand	74,6	83,2	79,1
	gezin zonder kinderen	72,9	82,2	77,4
	met kinderen	69,7	78,4	74,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		oktober 2009	Meting november 2009	december 2009	Peiling 4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	32,1%	34,6%	32,6%	33,1%
	koop	53,1%	53,5%	53,8%	53,5%
	weet niet	14,7%	11,9%	13,6%	13,4%
Gewenste type woning	eengezins	58,5%	58,0%	54,6%	57,1%
	flat, appartement, etage-woning	29,1%	34,0%	33,4%	32,2%
	weet niet/geen voorkeur	12,4%	7,9%	11,9%	10,7%

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 2009	72,4	81,4	76,9
Gewenste eigendomsvorm	huur	74,0	80,0	77,5
	koop	76,7	88,3	82,2
	weet niet	76,2	82,5	78,7
Gewenste type woning	eengezins	74,9	83,8	79,3
	flat, appartement, etagewoning	77,2	85,6	81,6
	weet niet/geen voorkeur	77,4	87,9	82,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	58,0%	54,5%	54,4%	55,7%
	+	42,0%	45,5%	45,6%	44,3%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	86,1%	90,9%	86,0%	87,7%
	+	13,9%	9,1%	14,0%	12,3%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92,5%	92,9%	91,9%	92,5%
	+	7,5%	7,1%	8,1%	7,5%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	82,9%	73,9%	81,9%	79,5%
	+	17,1%	26,1%	18,1%	20,5%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	75,7%	70,8%	71,9%	72,8%
	+	24,3%	29,2%	28,1%	27,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	64,6%	66,7%	70,9%	67,3%
	+	35,4%	33,3%	29,1%	32,7%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	91,8%	92,9%	91,8%	92,2%
	+	8,2%	7,1%	8,2%	7,8%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	94,5%	92,6%	90,7%	92,6%
	+	5,5%	7,4%	9,3%	7,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	83,4%	78,6%	82,3%	81,4%
	+	16,6%	21,4%	17,7%	18,6%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	83,1%	85,3%	80,2%	82,9%
	+	16,9%	14,7%	19,8%	17,1%

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 2009	72,4	81,4	76,9
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	75,3	81,0	77,9
	+	73,7	80,3	77,8
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	74,4	81,6	78,2
	+	75,9	74,5	75,6
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	74,6	80,6	78,0
	+	74,9	81,5	76,6
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	75,8	81,4	78,9
	+	70,3	77,8	73,9
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	73,9	80,0	77,3
	+	76,4	82,5	79,4
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	75,4	82,7	79,4
	+	73,1	76,6	74,9
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	74,0	79,6	77,2
	+	81,9	94,0	86,8
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	74,7	80,5	78,0
	+	73,6	82,7	76,3
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	73,2	77,2	75,4
	+	81,5	96,7	89,5
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	75,7	83,4	79,7
	+	70,2	68,3	70,1

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 2009	november 2009	december 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	18,7%	17,4%	17,6%	17,9%
	Nee	81,3%	82,6%	82,4%	82,1%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	11,1%	13,6%	6,0%	10,2%
	2 - 5 jaar	20,3%	18,2%	19,8%	19,5%
	5 - 10 jaar	16,4%	18,0%	22,1%	18,8%
	10 jaar en langer	52,3%	50,2%	52,0%	51,5%

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 2009	72,4	81,4	76,9
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	74,7	84,1	79,2
	Nee	71,8	80,8	76,4
aantal jaren lid VEH	1 jaar	79,1	91,4	86,0
	2 - 5 jaar	77,2	97,2	86,8
	5 - 10 jaar	73,3	83,6	78,3
	10 jaar en langer	73,0	76,2	74,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

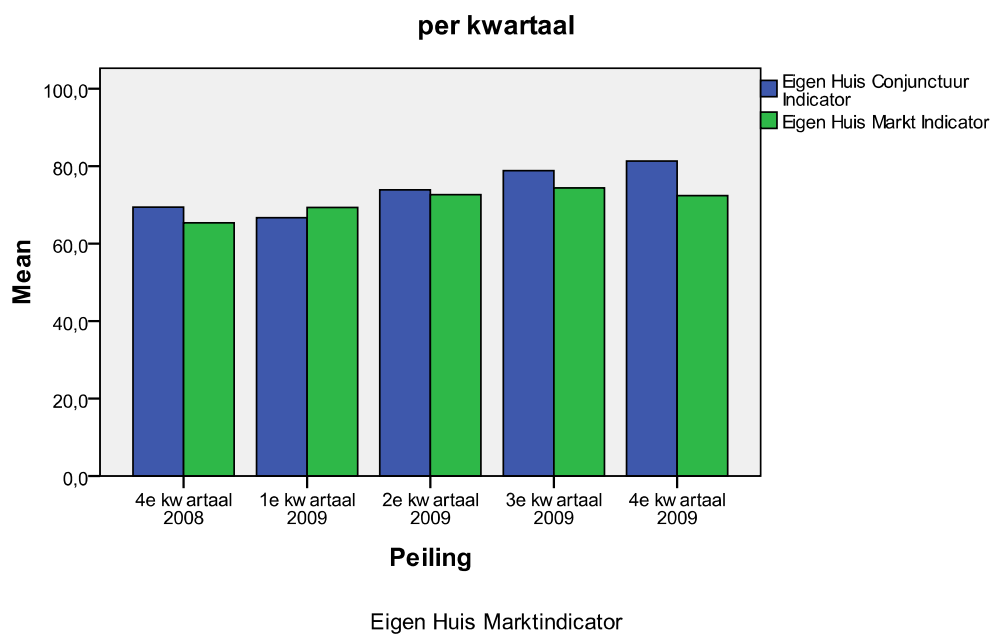
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	65,3	69,3	72,7	74,3	72,4
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	69,7	66,7	73,1	78,1	81,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	67,3	67,9	72,9	76,0	76,9

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 2008 Count Per- cent	1e kwartaal 2009 Count Per- cent	2e kwartaal 2009 Count Per- cent	3e kwartaal 2009 Count Per- cent	4e kwartaal 2009 Count Per- cent
geslacht	man	42,9%	42,3%	42,9%	39,6%	41,5%
	vrouw	57,1%	57,7%	57,1%	60,4%	58,5%
leeftijd	18 - 29	17,1%	18,1%	18,0%	18,9%	19,7%
	30 - 44	33,5%	32,0%	31,2%	32,0%	30,4%
	45 - 54	20,4%	21,4%	20,8%	20,5%	21,6%
	55 - 64	19,5%	20,8%	18,4%	19,3%	19,2%
	65 en ouder	9,5%	7,8%	11,5%	9,4%	9,2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	24,9%	24,3%	25,0%	23,3%	25,3%
	gezin zonder kinderen	45,0%	47,2%	48,5%	48,9%	46,5%
	met kinderen	30,2%	28,5%	26,5%	27,8%	28,3%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	9,8%	10,6%	11,0%	10,0%	11,0%
	vanaf 1000 tm 2000	37,3%	36,4%	33,6%	35,4%	35,0%
	vanaf 2000 tm 3000	32,6%	32,5%	32,8%	34,5%	33,1%
	vanaf 3000	20,3%	20,4%	22,5%	20,1%	20,9%
Woningmarktpositie	inwonend	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
	huurder	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%
	eigenaar	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,2%	16,2%	16,3%	17,7%	17,9%
	Nee	84,8%	83,8%	83,7%	82,3%	82,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2008 Count Per- cent	1e kwartaal 2009 Count Per- cent	2e kwartaal 2009 Count Per- cent	3e kwartaal 2009 Count Per- cent	4e kwartaal 2009 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 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		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	2,0%	4,7%	5,4%	6,6%	6,0%
	Gunstige tijd	16,1%	33,3%	39,9%	41,0%	40,5%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	31,9%	28,0%	31,4%	30,9%	30,5%
	Ongunstige tijd	39,3%	26,2%	18,4%	17,8%	18,1%
	Zeer ongunstige tijd	10,7%	7,9%	4,9%	3,7%	4,9%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	85,4%	72,4%	68,1%	74,7%	75,6%
	+	14,6%	27,6%	31,9%	25,3%	24,4%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	96,3%	98,8%	97,4%	98,2%	96,3%
	+	3,7%	1,2%	2,6%	1,8%	3,7%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	81,7%	79,1%	87,4%	94,8%	96,4%
	+	18,3%	20,9%	12,6%	5,2%	3,6%
V19C: De huren gaan stijgen	-	94,9%	96,4%	95,3%	94,5%	95,7%
	+	5,1%	3,6%	4,7%	5,5%	4,3%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	37,7%	30,7%	32,0%	33,1%	33,2%
	+	62,3%	69,3%	68,0%	66,9%	66,8%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	96,0%	94,8%	94,3%	90,8%	87,6%
	+	4,0%	5,2%	5,7%	9,2%	12,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	98,4%	98,0%	98,1%	97,5%	98,1%
	+	1,6%	2,0%	1,9%	2,5%	1,9%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	92,2%	91,8%	91,4%	90,1%	91,5%
	+	7,8%	8,2%	8,6%	9,9%	8,5%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99,0%	99,4%	99,3%	99,4%	99,3%
	+	1,0%	0,6%	0,7%	0,6%	0,7%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	95,0%	95,1%	93,1%	94,0%	92,1%
	+	5,0%	4,9%	6,9%	6,0%	7,9%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	39,0%	37,2%	32,6%	33,0%	31,8%
	+	61,0%	62,8%	67,4%	67,0%	68,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	76,0%	83,0%	87,0%	88,3%	90,2%
	+	24,0%	17,0%	13,0%	11,7%	9,8%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	68,0%	86,9%	87,7%	90,1%	84,9%
	+	32,0%	13,1%	12,3%	9,9%	15,1%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	76,9%	82,8%	82,6%	81,2%	81,2%
	+	23,1%	17,2%	17,4%	18,8%	18,8%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	73,5%	71,4%	72,1%	78,9%	74,8%
	+	26,5%	28,6%	27,9%	21,1%	25,2%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	87,5%	86,6%	86,4%	88,5%	85,3%
	+	12,5%	13,4%	13,6%	11,5%	14,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	37,3%	39,9%	45,6%	46,4%	45,6%
	+	62,7%	60,1%	54,4%	53,6%	54,4%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	56,8%	57,1%	50,4%	57,4%	54,4%
	+	43,2%	42,9%	49,6%	42,6%	45,6%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	57,2%	53,3%	49,9%	50,0%	46,4%
	+	42,8%	46,7%	50,1%	50,0%	53,6%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	95,2%	97,7%	97,6%	97,3%	97,3%
	+	4,8%	2,3%	2,4%	2,7%	2,7%

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 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	27,7%	28,7%	25,1%	21,2%	20,4%
	iets slechter	37,7%	29,1%	25,7%	25,5%	25,3%
	hetzelfde gebleven	15,0%	11,1%	10,0%	10,9%	13,2%
	iets beter	9,8%	18,8%	27,1%	28,2%	26,5%
	duidelijk beter	1,7%	4,1%	4,7%	6,0%	5,7%
	weet het niet	8,2%	8,2%	7,4%	8,2%	8,9%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	20,9%	19,5%	8,6%	7,2%	5,7%
	iets slechter	33,6%	26,1%	20,3%	16,8%	16,7%
	hetzelfde gebleven	19,1%	19,2%	30,6%	34,2%	37,7%
	iets beter	15,1%	23,5%	28,6%	30,5%	28,6%
	duidelijk beter	2,7%	4,4%	3,5%	2,2%	2,2%
	weet het niet	8,6%	7,4%	8,4%	9,1%	9,0%
Kooprijzen afge- lopen 12 maanden	gedaald	21,1%	40,7%	58,2%	57,2%	63,0%
	vrijwel gelijk ge- bleven	24,7%	30,0%	23,2%	22,2%	19,2%
	zwak gestegen	20,9%	10,9%	5,3%	5,8%	4,7%
	matig gestegen	16,7%	6,1%	3,9%	3,7%	3,1%
	sterk gestegen	5,9%	2,5%	1,4%	1,5%	1,0%
	weet het niet	10,7%	9,8%	8,0%	9,6%	9,1%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	46,4%	55,1%	42,8%	31,2%	26,0%
	gelijk blijven	23,1%	26,8%	34,7%	36,8%	39,4%
	minder stijgen	12,2%	6,3%	11,2%	17,7%	19,8%
	eventueel stijgen	7,6%	2,8%	3,1%	4,7%	5,3%
	sterker stijgen	2,0%	0,8%	0,4%	0,6%	0,4%
	weet het niet	8,7%	8,2%	7,8%	9,0%	9,1%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	9,2%	3,1%	1,8%	2,0%	2,0%
	Licht gestegen	42,2%	21,4%	18,4%	19,4%	19,0%
	Hetzelfde geble- ven	12,5%	15,8%	16,7%	16,5%	18,5%
	Licht gedaald	9,9%	28,2%	29,8%	23,6%	21,2%
	Sterk gedaald	0,4%	2,7%	3,7%	2,7%	2,8%
	Weet het niet	25,7%	28,7%	29,6%	35,7%	36,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	9,1%	2,7%	1,4%	1,2%	1,9%
	Licht stijgen	34,9%	19,0%	22,0%	26,0%	29,6%
	Blijft hetzelfde	16,2%	20,5%	28,1%	28,4%	28,6%
	Licht dalen	17,7%	30,2%	20,9%	12,6%	8,0%
	Sterk dalen	1,2%	1,9%	0,7%	0,3%	0,2%
	Weet het niet	20,8%	25,7%	27,0%	31,5%	31,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	34,9%	42,6%	41,7%	33,9%	28,4%
	iets slechter	42,6%	39,3%	40,8%	43,2%	39,4%
	hetzelfde gebleven	16,1%	13,1%	13,5%	16,6%	19,1%
	iets beter	3,0%	2,2%	1,8%	4,2%	9,0%
	duidelijk beter	0,6%	0,5%	0,1%	0,2%	0,8%
	weet het niet	2,9%	2,4%	2,1%	1,9%	3,3%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	26,7%	25,1%	12,0%	9,6%	8,5%
	iets slechter	38,5%	39,3%	28,0%	26,1%	21,9%
	hetzelfde gebleven	20,5%	19,7%	29,9%	28,7%	30,9%
	iets beter	9,6%	11,7%	24,0%	29,5%	31,5%
	duidelijk beter	0,4%	0,5%	1,6%	2,2%	2,8%
	weet het niet	4,2%	3,7%	4,5%	3,9%	4,4%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	18,1%	37,4%	27,7%	24,1%	16,3%
	Enigszins stijgen	40,7%	40,8%	44,8%	42,3%	46,6%
	Gelijk blijven	20,3%	5,2%	8,4%	10,8%	16,8%
	iets dalen	10,2%	5,8%	9,9%	13,8%	12,3%
	Duidelijk dalen	5,5%	9,0%	6,7%	6,4%	4,5%
	Weet het niet	5,2%	1,8%	2,4%	2,5%	3,4%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	10,8%	9,4%	9,6%	8,6%	9,9%
	iets slechter	26,7%	20,8%	24,2%	24,4%	25,4%
	hetzelfde gebleven	40,1%	46,9%	47,5%	49,5%	48,0%
	iets beter	15,8%	17,6%	14,7%	13,4%	12,2%
	duidelijk beter	4,9%	4,4%	3,4%	3,3%	3,4%
	weet het niet	1,6%	1,0%	0,7%	0,7%	1,2%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	9,7%	8,5%	6,7%	5,8%	5,8%
	iets slechter	28,2%	24,5%	23,4%	19,2%	21,4%
	hetzelfde gebleven	40,0%	46,5%	48,4%	54,0%	48,4%
	iets beter	16,4%	15,0%	15,4%	15,4%	17,6%
	duidelijk beter	3,4%	2,5%	3,2%	2,7%	3,4%
	weet het niet	2,3%	3,1%	2,9%	2,9%	3,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		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	47,2	47,9	49,6	52,5	48,9
	iets slechter	64,5	64,2	66,5	67,5	65,6
	hetzelfde gebleven	80,0	84,1	82,0	80,8	81,4
	iets beter	88,9	91,5	90,6	88,1	87,1
	duidelijk beter	98,9	107,5	99,5	96,5	95,0
	weet het niet	72,4	77,7	68,7	75,4	69,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	43,0	42,1	40,6	38,4	35,9
	iets slechter	61,2	58,9	54,8	58,3	54,7
	hetzelfde gebleven	77,5	76,9	75,4	76,4	74,0
	iets beter	84,0	89,5	88,5	86,7	85,7
	duidelijk beter	98,1	107,2	99,8	101,2	102,8
	weet het niet	66,5	64,0	63,7	69,8	67,7
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	51,8	63,2	68,5	71,0	69,0
	vrijwel gelijk geble- ven	57,6	69,5	74,6	74,3	75,3
	zwak gestegen	71,5	77,8	88,9	85,2	89,0
	matig gestegen	79,5	86,8	91,0	93,9	87,9
	sterk gestegen	89,9	89,8	98,7	97,5	91,4
	weet het niet	57,9	67,6	74,4	86,4	86,2
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	54,6	62,9	63,4	62,3	58,4
	gelijk blijven	69,0	75,8	77,1	75,3	72,3
	minder stijgen	80,3	85,8	88,1	86,1	83,9
	eventueel stijgen	92,3	97,1	92,0	96,7	96,4
	sterker stijgen	82,9	80,3	95,1	95,1	104,6
	weet het niet	56,0	65,4	65,1	91,6	72,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	50,7	47,3	47,4	47,9	54,4
	Licht gestegen	61,2	58,0	61,6	64,6	62,9
	Hetzelfde gebleven	72,2	72,8	73,8	77,3	75,8
	Licht gedaald	84,3	83,5	86,0	86,6	84,4
	Sterk gedaald	95,6	91,3	92,8	91,8	96,6
	Weet het niet	67,0	58,5	60,8	68,2	65,6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	43,3	36,7	41,1	56,7	52,9
	Licht stijgen	58,7	58,2	63,5	67,7	68,3
	Blijft hetzelfde	74,6	73,4	78,0	79,9	79,3
	Licht dalen	79,9	82,7	86,2	86,4	85,3
	Sterk dalen	89,4	91,2	92,2	70,3	69,1
	Weet het niet	65,0	54,2	60,9	68,2	65,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		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	58,4	55,0	61,5	66,7	67,5
	iets slechter	71,6	68,8	74,8	80,4	80,5
	hetzelfde gebleven	79,6	78,6	81,8	82,2	93,6
	iets beter	75,2	72,6	77,9	82,4	85,5
	duidelijk beter	73,3	70,9	83,7	87,6	89,3
	weet het niet	74,9	69,3	71,1	72,0	80,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	50,5	47,1	50,4	53,1	47,8
	iets slechter	70,5	66,1	68,5	72,2	72,5
	hetzelfde gebleven	81,3	75,8	76,7	81,3	83,8
	iets beter	78,6	75,1	80,1	85,7	90,2
	duidelijk beter	72,5	69,0	81,3	79,3	91,5
	weet het niet	71,6	69,5	67,3	69,3	78,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	63,4	64,4	72,7	78,6	80,4
	vrijwel gelijk gebleven	69,2	69,0	76,7	78,3	82,6
	zwak gestegen	74,5	68,1	73,3	80,1	84,2
	matig gestegen	72,4	72,7	65,1	73,1	85,7
	sterk gestegen	66,8	60,3	67,9	66,9	71,7
	weet het niet	72,0	66,1	70,9	76,3	84,7
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	62,9	61,6	66,6	69,3	70,6
	gelijk blijven	76,3	73,5	79,0	81,1	81,1
	minder stijgen	80,3	82,3	83,9	88,2	91,9
	eventueel stijgen	78,6	72,1	74,3	83,1	95,2
	sterker stijgen	48,5	49,7	38,5	63,1	84,6
	weet het niet	71,9	67,7	68,1	73,5	82,9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	64,1	49,7	66,3	71,4	74,6
	Licht gestegen	70,5	64,2	75,2	76,3	79,4
	Hetzelfde gebleven	70,0	66,8	72,6	77,3	84,3
	Licht gedaald	69,7	68,5	74,0	81,0	81,5
	Sterk gedaald	87,9	74,6	73,9	83,6	93,2
	Weet het niet	70,2	68,0	71,6	77,4	80,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	56,1	41,5	62,3	58,1	76,8
	Licht stijgen	70,0	64,2	72,2	77,3	81,1
	Blijft hetzelfde	74,5	71,6	75,2	79,6	83,5
	Licht dalen	71,7	67,5	73,4	81,5	76,2
	Sterk dalen	74,5	65,6	60,4	54,0	60,3
	Weet het niet	69,7	66,6	72,4	76,9	81,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52,4	51,1	55,5	59,0	58,5
	iets slechter	68,0	66,8	70,7	73,9	72,9
	hetzelfde gebleven	79,8	81,5	82,2	81,9	87,7
	iets beter	82,5	82,9	84,8	85,6	86,5
	duidelijk beter	87,1	90,3	92,2	92,4	92,5
	weet het niet	71,2	66,7	67,1	70,3	73,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,1	44,5	44,9	45,3	41,7
	iets slechter	65,6	62,4	61,6	65,1	63,6
	hetzelfde gebleven	79,1	76,5	76,3	78,7	79,0
	iets beter	81,6	82,9	84,8	86,4	88,1
	duidelijk beter	86,0	89,3	91,1	91,3	98,0
	weet het niet	69,1	64,1	61,8	65,1	71,3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	57,4	63,7	70,5	74,5	74,5
	vrijwel gelijk gebleven	63,2	69,2	75,9	76,3	78,7
	zwak gestegen	72,8	73,5	82,1	82,8	86,8
	matig gestegen	75,9	80,0	78,5	83,3	86,9
	sterk gestegen	78,3	76,3	84,6	82,0	82,5
	weet het niet	66,4	64,6	69,0	77,0	85,0
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	58,5	62,1	64,9	65,3	64,2
	gelijk blijven	72,2	74,8	78,0	78,0	76,5
	minder stijgen	80,2	83,9	86,1	87,0	87,7
	eventueel stijgen	85,4	84,7	83,2	89,9	95,8
	sterker stijgen	66,0	66,5	72,1	80,6	95,3
	weet het niet	68,1	66,0	67,8	74,9	83,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	56,9	48,4	56,4	58,9	63,6
	Licht gestegen	65,4	60,9	67,7	69,9	70,4
	Hetzelfde gebleven	71,3	70,0	73,3	77,3	79,9
	Licht gedaald	77,4	76,6	80,5	84,0	83,2
	Sterk gedaald	91,8	83,4	84,3	89,0	95,3
	Weet het niet	68,1	63,4	66,9	72,9	73,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	49,2	39,0	50,2	57,3	63,0
	Licht stijgen	64,0	61,0	67,6	72,1	74,3
	Blijft hetzelfde	74,4	72,7	76,7	79,8	81,2
	Licht dalen	76,0	75,8	80,3	84,1	81,3
	Sterk dalen	82,6	78,7	78,8	63,0	65,1
	Weet het niet	67,0	60,9	67,6	72,8	74,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		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	59,1	65,2	68,8	71,1	65,7
	iets slechter	65,7	71,5	74,1	73,3	71,8
	hetzelfde gebleven	74,4	73,3	78,1	79,3	77,8
	iets beter	82,4	83,9	81,3	87,6	82,3
	duidelijk beter	85,0	80,1	58,3	84,4	91,0
	weet het niet	68,2	70,1	82,6	87,1	72,8
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	55,3	58,1	59,3	58,3	54,9
	iets slechter	66,8	68,8	67,3	69,7	65,5
	hetzelfde gebleven	69,6	76,7	75,7	74,8	74,0
	iets beter	76,8	83,1	81,2	82,4	79,0
	duidelijk beter	101,1	91,8	85,7	85,5	89,0
	weet het niet	72,9	65,1	66,5	59,6	69,0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	57,6	63,9	68,0	68,1	62,3
	Enigszins stijgen	65,3	74,5	74,9	76,0	74,3
	Gelijk blijven	72,6	77,6	81,9	82,1	79,7
	Iets dalen	70,0	76,1	75,6	77,7	72,7
	Duidelijk dalen	58,5	60,2	60,3	65,7	60,7
	Weet het niet	61,5	84,4	73,0	76,9	75,0
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,4	57,8	67,0	68,5	61,1
	iets slechter	59,5	63,7	69,6	68,2	67,5
	hetzelfde gebleven	66,4	69,8	72,7	76,7	74,6
	iets beter	71,9	76,3	78,6	77,3	80,2
	duidelijk beter	77,5	84,8	81,9	81,8	82,8
	weet het niet	55,9	67,1	76,7	72,0	71,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	57,2	51,5	62,4	62,5	60,1
	iets slechter	57,5	62,3	68,5	65,8	65,1
	hetzelfde gebleven	69,2	72,4	73,4	76,1	74,0
	iets beter	72,3	79,0	79,4	80,6	79,9
	duidelijk beter	81,8	84,2	81,2	86,4	79,2
	weet het niet	54,0	71,1	66,6	68,3	73,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2008 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2009 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49,1	50,9	57,2	60,2	57,9
	iets slechter	73,3	72,7	79,0	79,8	80,5
	hetzelfde gebleven	93,4	89,9	96,5	98,0	97,0
	iets beter	114,2	111,3	120,0	120,7	119,2
	duidelijk beter	126,5	133,9	151,5	152,7	130,4
	weet het niet	81,1	78,4	83,5	83,7	95,0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	40,9	39,7	37,1	38,9	35,6
	iets slechter	70,8	65,0	61,9	63,6	61,0
	hetzelfde gebleven	87,1	84,6	79,8	80,9	82,1
	iets beter	103,4	97,2	95,3	98,9	103,6
	duidelijk beter	111,3	126,5	111,3	116,1	127,7
	weet het niet	83,1	71,3	60,8	67,5	76,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	37,3	44,0	46,0	50,4	46,7
	Enigszins stijgen	68,4	75,8	76,0	79,3	80,0
	Gelijk blijven	86,2	95,4	98,4	100,8	99,3
	iets dalen	95,4	98,8	103,7	100,1	105,8
	Duidelijk dalen	74,9	80,8	86,1	86,8	84,4
	Weet het niet	74,3	98,9	84,9	83,6	89,8
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	31,0	29,3	36,8	42,1	44,5
	iets slechter	53,6	48,9	57,9	62,3	65,5
	hetzelfde gebleven	76,1	70,5	78,7	83,8	87,2
	iets beter	96,8	89,3	96,4	99,3	109,2
	duidelijk beter	106,7	100,1	109,5	115,8	125,9
	weet het niet	56,5	84,5	58,2	95,0	87,1
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	25,8	21,8	27,3	30,0	31,8
	iets slechter	53,9	49,7	54,3	58,4	59,2
	hetzelfde gebleven	78,0	73,5	78,9	81,9	86,3
	iets beter	96,1	93,8	97,6	101,2	105,1
	duidelijk beter	110,2	105,9	113,9	120,4	117,9
	weet het niet	55,6	60,5	56,5	68,2	74,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2008 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2009 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	54,3	58,2	63,2	65,6	62,1
	iets slechter	69,2	71,9	76,6	76,4	76,2
	hetzelfde gebleven	83,5	81,5	87,0	88,4	87,4
	iets beter	96,6	96,5	99,3	103,2	100,3
	duidelijk beter	104,5	104,6	122,0	116,5	110,0
	weet het niet	71,7	76,3	81,8	85,7	81,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	48,5	48,9	47,9	48,2	45,7
	iets slechter	68,6	66,8	64,7	66,7	63,3
	hetzelfde gebleven	77,8	80,5	77,5	77,4	78,1
	iets beter	89,3	90,0	87,9	90,3	91,3
	duidelijk beter	105,8	106,4	98,1	99,3	107,0
	weet het niet	77,2	68,2	64,4	65,7	69,6
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	47,8	54,1	57,4	59,0	54,7
	Enigszins stijgen	66,7	75,3	75,3	77,5	77,1
	Gelijk blijven	78,8	86,1	90,0	91,8	89,6
	iets dalen	82,4	86,9	89,5	88,9	89,5
	Duidelijk dalen	66,0	69,9	73,3	76,1	72,4
	Weet het niet	67,9	95,4	82,0	78,5	87,1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	46,4	43,1	52,4	56,2	53,4
	iets slechter	56,9	56,5	63,6	65,2	66,5
	hetzelfde gebleven	70,7	70,2	75,6	79,8	80,8
	iets beter	83,5	82,3	87,2	87,7	94,6
	duidelijk beter	90,8	92,7	94,1	98,7	103,1
	weet het niet	51,6	74,9	69,1	88,1	80,2
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,9	36,6	45,1	46,2	46,2
	iets slechter	55,9	56,2	61,0	61,9	62,2
	hetzelfde gebleven	73,1	72,9	76,1	78,7	80,1
	iets beter	83,5	85,9	88,3	90,7	92,4
	duidelijk beter	94,8	94,5	95,5	103,3	98,0
	weet het niet	48,9	67,4	67,2	68,0	74,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuisgeneigdheid

TABEL 3.15 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	12,9%	13,2%	13,1%	13,0%	13,0%
	Ja, misschien	33,3%	30,7%	32,3%	30,5%	32,7%
	Nee, waarschijnlijk niet	27,5%	28,9%	29,5%	30,1%	28,8%
	Nee, zeker niet	26,3%	27,2%	25,0%	26,3%	25,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	30,3%	29,3%	30,2%	33,2%	33,1%
	Koop	54,5%	53,8%	56,2%	52,3%	53,5%
	Geen voorkeur	15,2%	16,8%	13,6%	14,5%	13,4%
Gewenste type woning	Eengezins	56,8%	57,4%	57,6%	55,4%	57,1%
	Flat, appartement, etagewoning	29,1%	28,0%	31,5%	33,4%	32,2%
	Weet niet/geen voorkeur	14,1%	14,6%	10,9%	11,2%	10,7%

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	56,9%	58,8%	55,9%	51,9%	55,7%
	+	43,1%	41,2%	44,1%	48,1%	44,3%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	78,2%	80,8%	83,9%	81,0%	87,7%
	+	21,8%	19,2%	16,1%	19,0%	12,3%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	93,1%	93,7%	90,5%	90,8%	92,5%
	+	6,9%	6,3%	9,5%	9,2%	7,5%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	78,3%	73,0%	81,1%	75,7%	79,5%
	+	21,7%	27,0%	18,9%	24,3%	20,5%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	83,0%	76,4%	78,0%	72,5%	72,8%
	+	17,0%	23,6%	22,0%	27,5%	27,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	63,0%	64,3%	68,5%	65,5%	67,3%
	+	37,0%	35,7%	31,5%	34,5%	32,7%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92,3%	92,7%	90,7%	91,8%	92,2%
	+	7,7%	7,3%	9,3%	8,2%	7,8%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	93,7%	93,6%	93,5%	91,1%	92,6%
	+	6,3%	6,4%	6,5%	8,9%	7,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	87,6%	85,2%	82,1%	81,0%	81,4%
	+	12,4%	14,8%	17,9%	19,0%	18,6%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	70,5%	77,1%	80,4%	78,9%	82,9%
	+	29,5%	22,9%	19,6%	21,1%	17,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2008	1e kwartaal 2009	2e kwartaal 2009	3e kwartaal 2009	4e kwartaal 2009
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,2%	16,2%	16,3%	17,7%	17,9%
	Nee	84,8%	83,8%	83,7%	82,3%	82,1%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	7,8%	9,5%	10,4%	9,2%	10,2%
	2 - 5 jaar	15,1%	17,0%	21,2%	20,0%	19,5%
	5 - 10 jaar	22,7%	23,2%	21,4%	19,9%	18,8%
	10 jaar en langer	54,5%	50,3%	46,9%	50,9%	51,5%

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
Drieëntwintigste peiling (vierde kwartaal 2009)

	WoON 2006 alle huishoudens	Oktober		November		December	
		meting	factor	meting	factor	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	3540928	245	1,32	249	1,30	255	1,27
Eigenaar wel op zoek	275619	38	0,66	22	1,14	22	1,15
Huurder niet op zoek	2656032	227	1,07	243	1,00	230	1,06
Huurder wel op zoek	551516	59	0,86	45	1,12	61	0,83
Inwonende blijver		55	0,23	50	0,21	53	0,23
Inwonende starter		41	0,23	54	0,21	45	0,23
totaal starters	243520	96	0,23	104	0,21	98	0,23
Totaal	7267615	665		663		666	

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:

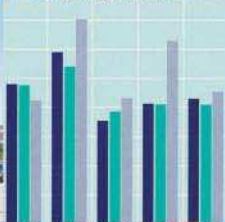
- de algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling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