



Onderzoeksinstituut OTB



Rapport

Eigen Huis Marktindicator

3e kwartaal 2011

H. Boumeester

C. Lamain

31 oktober 2011



Eigen Huis Marktindicator

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Auteurs:

H. Boumeester

C. Lamain

31 oktober 2011

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 2011 by OTB Research Institute for the Built Environment

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

Inhoudsopgave

1	Samenvatting.....	1
1.1	Overheidsingrijpen leidt kortstondig tot forse opleving	1
1.2	Onderliggende aspecten	4
1.3	(on)Gunstig koopmoment?	5
1.4	Verlaging overdrachtsbelasting geeft een (kortstondige) boost aan het vertrouwen	6
2	Tabellen op maandbasis	9
2.1	De Eigen Huis Indicatoren	9
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	10
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	13
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	22
2.5	Verhuisgeneigdheid.....	30
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt	32
3	Tabellen op kwartaalbasis	34
3.1	De Eigen Huis Indicatoren	34
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	35
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	36
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	38
3.5	Verhuisgeneigdheid.....	46
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt	47
	Bijlage 1: Weging.....	48
	Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren.....	50

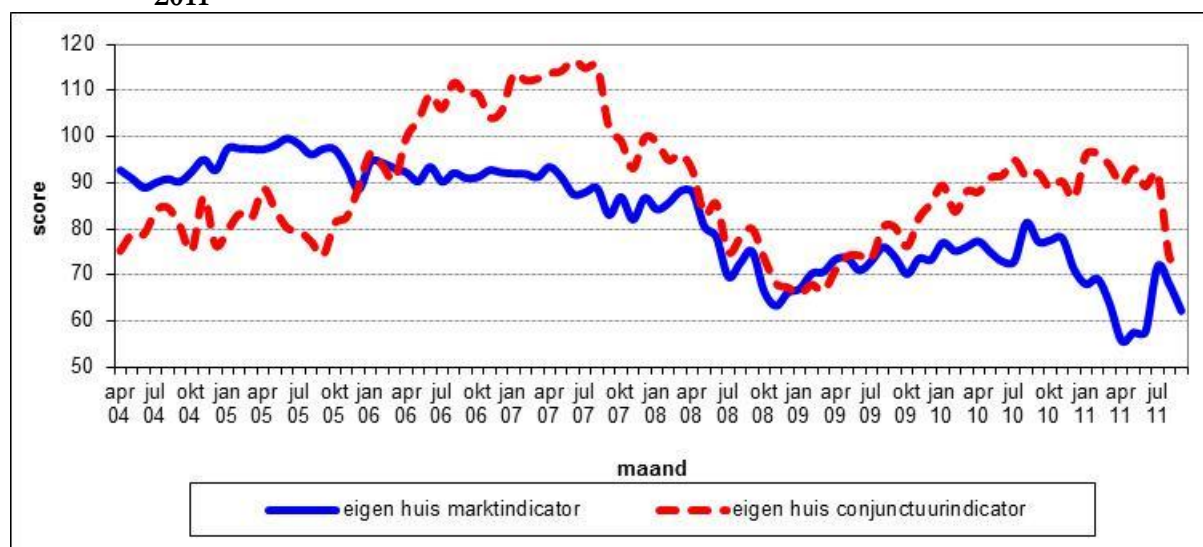
1 Samenvatting

1.1 Overheidsingrijpen leidt kortstondig tot forse opleving

De dertigste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (derde kwartaal 2011) laat zeer duidelijk de reactie van de consumenten zien op het signaal dat de rijksoverheid in de zomer heeft afgegeven. Na drie kwartalen van flink dalend vertrouwen onder de woonconsumenten piekt de kwartaalscore in het derde kwartaal van 2011 ineens weer met zo'n 10 punten (zie ook tabel 3.1). De Marktindicator kende een sterk dalende trend in 2007 en 2008 die vervolgens gedeeltelijk wordt omgebogen in de periode november 2008 – december 2010. Na dat voorzichtige herstel van de Nederlandse koopwoningmarkt bleek het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de eerste twee kwartalen van 2011 er toch weer onderuit te gaan. Dat de Marktindicator in het derde kwartaal van 2011 plotseling omhoog schiet, lijkt geheel samen te hangen met de verlaging van de overdrachtsbelastingen (in paragraaf 1.4 gaan we hier nader op in).

In het laatste kwartaal van 2009 en de eerste drie kwartalen van 2010 zien we een fluctuerend verloop met toch wel een tendens omhoog. Maar het herstel van de Marktindicator vlakt al in het vierde kwartaal van 2010 af en slaat in de eerste twee kwartalen van 2011 toch weer om in wederom een forse daling van het vertrouwen van de woonconsumenten. De gemiddelde score is na het dieptepunt van 65 in het vierde kwartaal van 2008 eerst opgelopen naar 74 in het derde kwartaal van 2009 en vervolgens tot 85 in het derde kwartaal van 2010. De Marktindicator kent daarna twee kwartalen een vrije val tot een nieuw diepterecord van 57 sinds de start in 2004. In deze laatste peiling schiet de score echter ineens weer met 10 punten omhoog tot 67. Het vertrouwen, gemeten met deze stemmingsmeter, ligt hiermee weer net boven het eerdere diepterecord uit het vierde kwartaal van 2008. Zou het verlagen van de overdrachtsbelasting per 1 juli 2011 het vertrouwen weer verder omhoog kunnen werken en daarmee de dynamiek op de koopwoningmarkt kunnen bevorderen?

Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2011

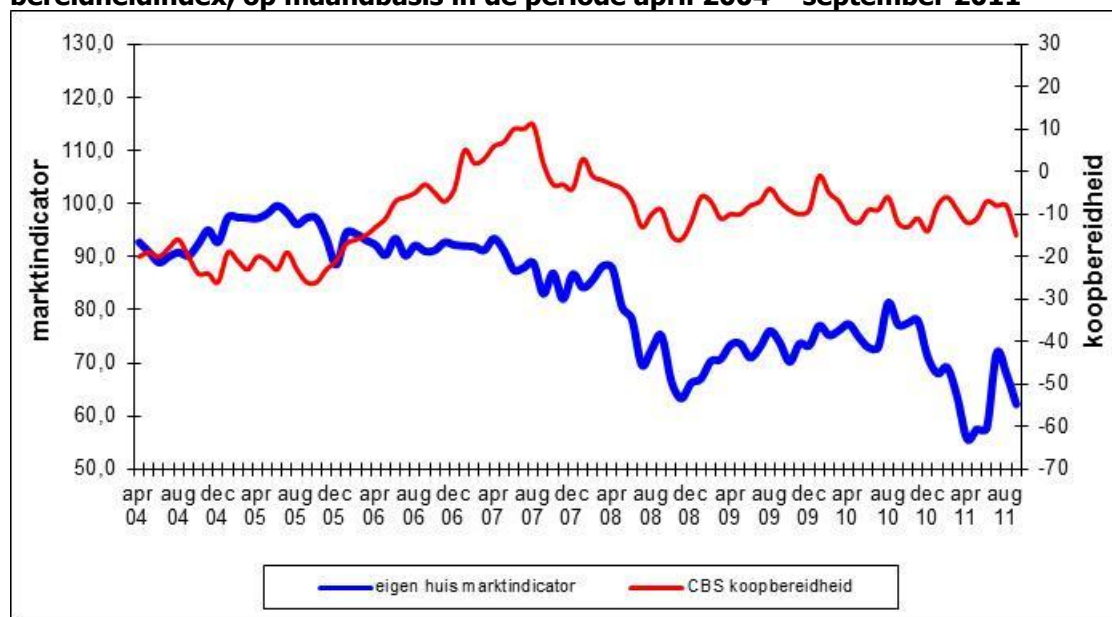


De scores op maandbasis op de Marktindicator laten nog duidelijker zien dat er een dubbel-dip in het vertrouwen van de woonconsumenten is opgetreden sinds begin 2008 (zie figuur 1). Na de sterke terugval tussen april (score 88) en november 2008 (score 63) was er namelijk weer sprake van een voorzichtig stijgende tendens tot ongeveer augustus 2010 (score 81). Vanaf dat moment slaat de twijfel weer meer toe onder de woonconsumenten. De score op de Marktindicator daalt per maand in ongeveer dezelfde mate als in 2008; ook nu weer gedurende een periode van ongeveer acht maanden. In april van 2011 bereikt het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt het allerlaatste niveau sinds de start van de Marktindicator in 2004: een score van '56'.

Vervolgens treedt er een stabilisatie van twee maanden op, maar piekt de Marktindicator in juli 2011 ineens weer naar een score van '72'. Het blijkt echter nog wat te vroeg om al van een omslag in de neerwaartse trend te spreken, omdat het vertrouwen in de laatste twee maanden (augustus en september 2011) toch weer afneemt. In augustus is de maximaal toegestane Loan-To-Value voor nieuwe hypotheekleningen teruggebracht van 112% naar 106% en in september stond het mogelijke faillissement van Griekenland centraal in de media. Hierdoor blijft het de vraag of juli 2011 een tijdelijke opleving is geweest in een dalende ontwikkeling, of dat de maanden augustus en september een tijdelijke hapering vertonen in een herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt na de verlaging van de overdrachtsbelasting?

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt de laatste drie maanden (eerst een forse stijging en dan twee keer een daling) zien we bij de meeste woonconsumentengroepen terug (zie tabel 2.4). Het meest sterk is de daling in het vertrouwen van de huishoudens op middelbare leeftijd: de 45-54 jarigen, waarbij de score met maar liefst 15 punten afneemt. Bij de jongeren (18-29 jaar) en de huishoudens met de laagste inkomens neemt het vertrouwen in de maand augustus ook wel flink af, maar stabiliseert de score op de Marktindicator al weer in september. En voor de huishoudens met de hoogste inkomens neemt het vertrouwen in augustus zelfs eerst nog toe om de maand daarna weer te dalen. Voor hen heeft het aanscherpen van de hypotheekverstrekking, uitgaande van de beschikking over wat meer eigen vermogen, wat minder consequenties.

Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2011



De Koopbereidheidindex van het CBS heeft tot begin 2008 een duidelijk afwijkend verloop gekend van de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator. Tot augustus 2007 liet de koopbereidheidindex een veel sterkere stijging zien en tussen augustus 2007 en mei 2008 een sterkere dalende trend. Dan

volgt pas de sterke knik naar beneden in het vertrouwen in de koopwoningmarkt (zie figuur 2) die daarbij overigens heftiger is dan de daling van de koopbereidheidsindex. Sinds eind 2008 is een min of meer vergelijkbaar verloop waar te nemen in het herstel van de Marktindicator én de Koopbereidheidsindex, waarbij het herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt aanvankelijk wel sterker is. Bovendien vallen de omslagpunten niet altijd in dezelfde maand. Vanaf oktober 2010 zakt de Marktindicator snel weg, terwijl de koopbereidheidsindex zich min of meer stabiliseert. De piek van de score op de Marktindicator in juli 2011 kent geen parallel in het verloop van de koopbereidheid.

Aan de stijgende lijn, die in januari 2009 is begonnen, van het vertrouwen in de economie gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator komt in juli 2010 een eind (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. In januari 2009 wordt het minste vertrouwen in de economie gemeten met de Conjunctuurindicator (waarde 66). Vanaf maart 2009 blijkt de Conjunctuurindicator weer duidelijk de weg omhoog in te slaan. De periode tussen juli 2010 en juni 2011 kent een wat fluctuerend verloop van de Conjunctuurindicator zo rond de score van 122. In de laatste twee maanden zakt ook het vertrouwen in de economie er helemaal onderuit: de conjunctuurindicator komt uit op een score van 73.

Uiteindelijk blijkt dat ook op kwartaalbasis het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen, na de hoge score van 95 in het eerste kwartaal 2011 terugvalt naar 79 in het derde kwartaal. De huishoudens zijn daarbij iets ongunstiger gestemd over de ontwikkelingen van de eigen financiële situatie dan bij de vorige peiling. De meningen over de economische situatie zijn behoorlijk negatiever in deze laatste 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 fors 'negatiever' te zijn geworden. Circa 58% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden, terwijl dit percentage in het vorige kwartaal nog 44% bedroeg en in het eerste kwartaal van 2011 nog 41%. Een dergelijk mutatie van kwartaal op kwartaal hebben we nog niet eerder geconstateerd sinds de start in 2004. De groep respondenten die denkt dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid, neemt tegelijkertijd flink af en bedraagt nog maar 13%.

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, schommelde de laatste kwartalen wat op en neer, maar schiet dit kwartaal omhoog: 51% versus 33% in de vorige peiling. Daarbij blijkt de groep respondenten, die een verbetering in het komende jaar verwachten, bijna te zijn gehalveerd van 30% naar 17%.

De ondervraagde respondenten zijn van mening dat de negatievere economische omstandigheden in het afgelopen jaar en de verslechterende toekomstige economie, zullen leiden tot een toenemende werkloosheid. Het percentage respondenten (44%) dat een oplopende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, ligt beduidend lager dan in het vorige kwartaal (32%). Het aandeel huishoudens dat verwacht dat de werkloosheid zelfs licht zal gaan dalen (21%), is in vergelijkbare mate afgenomen in het laatste kwartaal. Daarmee is dit aandeel weer terug op het lage niveau van begin 2010.

Maar wat betekent de ingeschatte economische ontwikkelingen nu voor de eigen financiële situatie van de respondenten? Over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, hebben de woonconsumenten hun meningen licht negatief bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Zo'n 60% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; waaronder overigens 42% meent ook geen vooruitgang te hebben gekend. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening wat sterker negatief bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. Nog 43% van de ondervraagden denkt er financieel niet op vooruit of achteruit te zullen gaan. Maar het aandeel respondenten dat een zekere verslechtering verwacht, is toegenomen van 32% naar 38%.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus fors ongunstiger dan in het vorige kwartaal en vertalen dat in een iets meer negatieve eigen financiële situatie. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden verwacht men ook nog flink minder positieve economische ontwikkelingen. Het relatieve aantal respondenten, dat denkt hierdoor ook in hun eigen financiële situatie te worden geraakt, is ook iets groter geworden. De waarde op de Conjunctuurindicator (79) komt in het derde kwartaal van 2011 nog wel duidelijk boven de waarde op de Marktindicator (67) uit. Maar de marge tussen beide indicatoren is wel gehalveerd ten opzichte van het vorige kwartaal. Beiden blijven wel (ver) onder de neutrale waarde (100).

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het derde kwartaal van 2011 naar voren komt, blijkt op de volgende onderliggende oordelen gebaseerd (zie ook tabel 3.7).

Gemiddeld genomen vindt de woonconsument dat de situatie om een woning te kopen in het *afgelopen jaar* (licht) verslechterd is. Het aandeel huishoudens dat deze mening is toegedaan (43%), is wel fors lager dan bij de vorige peiling (61%). Deze groep behoudt daarmee een meerderheid op de groep huishoudens (32%) dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar. Dit laatste aandeel is juist flink toegenomen ten opzichte van de laatste peiling. Het te koop staande woningaanbod blijft ongeveer even groot, het aantal transacties neemt af en de prijzen dalen in geringe mate. Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar* (27%) ook afgenomen in vergelijking met het tweede kwartaal van 2011 (43%). Dus circa drie op de tien huishoudens verwachten nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 28% van de ondervraagden rekent op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een sterk positief effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het eerste kwartaal van 2011 de kooprijontwikkeling in het *afgelopen jaar*, iets ongunstig in dan in de periode ervoor. Circa 80% vermoedt nu tegenover 77% in het vorige kwartaal, dat de kooprijzen gelijk zijn gebleven of zijn gedaald. En het aandeel dat denkt dat de kooprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen, neemt af van 13% naar 9% in het derde kwartaal 2011. Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de kooprijontwikkeling ook nauwelijks anders dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat toch een zekere stijging van de kooprijzen verwacht, komt uit op 16% (was 19% in het vorige kwartaal). Gemiddeld gelijkblijvende of dalende kooprijzen worden door 74% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een stabilisatie van dit aandeel ten opzichte van het vorige kwartaal (73%). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de kooprijontwikkeling hebben per saldo een zeer klein 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 na de forse toename in het vorige kwartaal nu weer enorm te zijn afgenomen van 42% naar 32%. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, is weer licht gestegen (van 8% naar 13%). Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, blijkt ook dit kwartaal opmerkelijk hoog met 33%. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor de meningen van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de *komende twaalf maanden*; 28% heeft geen idee over deze ontwikkeling in het komende jaar. Daarnaast zien we het aandeel van de huishoudens wat verwacht dat de hypotheekrente een (lichte of sterke) stijging zal gaan vertonen, een enorme val omlaag maakt van 53% naar 38%. Een verdere daling van de rente wordt nog door 8% voor mogelijk gehouden. De

hierboven geschetste veranderde inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een zeer sterk positief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een minder negatieve inschatting van de algemene koopsituatie, een licht negatievere houding ten aanzien van de gemiddelde kooprijsontwikkeling en de fors positievere verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal 2011 (67) fors opwaarts bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal (57).

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 plotseling aangewakkerde vertrouwen in de koopwoningmarkt ook terug te vinden bij deze laatste peiling. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal is het aandeel huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te kopen namelijk met zes procentpunten gegroeid (naar 37%). Na twee kwartalen van een dalend aandeel komt dit percentage nu weer terug op het niveau van het derde kwartaal van 2010.

Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is juist met zeven procentpunten afgenomen (naar 28%). De overige 35% 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 (28%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment *ongunstig* vindt, worden de ongunstige economische omstandigheden (52%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (47%) vaak genoemd. Ook de slechtere verkoopbaarheid van de koopwoningen wordt door veel respondenten aangehaald (51%) als reden. Het feit dat de koopwoningen minder waard worden, wordt redelijk vaak genoemd (31%), waarbij dat aandeel duidelijk groter is dan een jaar geleden. Een hoge rentestand (14%) en zeker de kans op een stijgende hypotheekrente (18%) worden weer minder vaak als achterliggende redenen genoemd, dan in het vorige kwartaal (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. Maar daarnaast blijkt de verminderde verkoopbaarheid van de huidige woning zeker één van de andere redenen voor een ongunstig moment om een (andere) woning te kopen. Dit is het verhaal van de "klemzittende" potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt, die eerst hun huidige woning wensen te verkopen.

Het oordeel van de huishoudens die aangeven, dat het juist een *gunstig* moment is om een woning te kopen (37% van alle respondenten), blijkt nog steeds grotendeel gebaseerd te zijn op drie pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt nu geleverd door het ruime aanbod van koopwoningen. 66% van deze groep woonconsumenten noemt deze reden. Even ter vergelijking: dit aandeel bedroeg in het tweede kwartaal van 2007 nog 43% en een jaar daarvoor maar 21% bedroeg. De betere betaalbaarheid van de koopwoningen is eveneens een belangrijke pijler. Het aandeel van de huishoudens dat dit als een gunstige omstandigheid beschouwt (52%), is ongeveer gelijk gebleven aan het niveau in het vorige kwartaal. Een lage stand van de hypotheekrente, wordt daarnaast nog door 20% van deze groep huishoudens gezien als basis voor een gunstig koopmoment. Opvallend in deze kwartaalpeiling is de 28% van de positief gestemde respondenten die aangeeft, dat een gunstigere fiscale behandeling een reden is voor een positieve beoordeling van het koopmoment. In voorgaande kwartalen heeft dit aandeel steeds rond de 1 tot 2% gelegen. In de zojuist beschreven onderbouwing van een gunstig koopmoment, is natuurlijk duidelijk de mening van de starters op de koopwoningmarkt herkenbaar. Al hoewel ook voor de potentiële doorstromers een ruimer woningaanbod,

een betere betaalbaarheid en zeker de verlaging van de overdrachtsbelasting positief kan uitwerken bij het zoeken naar een alternatief.

1.4 Verlaging overdrachtsbelasting geeft een (kortstondige) boost aan het vertrouwen

Twintig jaar lang hebben we een exploderende koopwoningmarkt gekend. Een flinke toename van de eigenwoningsector, alsmat stijgende woningprijzen en een verdriedubbeling van het aantal transacties. De woningmarkt als de motor van de Nederlandse economie. De boodschap was duidelijk: de koopsector is de 'place to be' voor kopers, verkopers, producenten en financiers. Tegengeluiden werden door de grote massa niet gesignaleerd.

De crises op de Amerikaanse huizenmarkt in 2007 en het omvallen van de Lehman Brothers bank in augustus 2008 markeerde het einde van die twintig jaar. Dit werd vooraf niet voor mogelijk gehouden en deed het geloof in allerlei andere heilige huisjes wankelen. De huishoudboekjes van de financiële instellingen bleken niet altijd op orde. Diverse hypotheekvormen bleken ineens toch niet van die zekere producten en bij de verkoop van je woning moest je ineens geduld hebben. De gevraagde woningprijs was niet meer vanzelfsprekend de woningwaarde. Toch maar eerst de eigen woning verkopen alvorens over te gaan tot de koop van een andere woning!

De consumenten trappen abrupt en flink op de rem; men is zich weer bewust van de mogelijke risico's. Al of niet reëel consumentengedrag, de koopwoningmarkt stagneert en bedreigt daarmee ook de economie. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt maakt een vrije val. De economische factoren als inkomen en rente (de 'fundamentals') geven hier echter tot nu toe nauwelijks tot geen aanleiding toe. Conclusie: het gaat blijkbaar puur om de risicopercepties van huishoudens.

De laatste twee jaar zijn allerlei politieke beleidsmaatregelen, meestal met een tijdelijk karakter, opgetuigd om de risico's van (potentiële) kopers te beperken. Voorbeelden zijn de koopsubsidies in de nieuwbouw, verhoging van de NHG-grens, verlaging btw-tarief voor renovatiewerk, versoepeling van de Leegstandwet (tijdelijke verhuur) en het meest recent de verlaging van de overdrachtsbelasting. Allemaal ingrepen of signalen om het vertrouwen onder woonconsumenten te verhogen en het koopgedrag te stimuleren. Maar tegelijkertijd ontvangen burgers ook tegengestelde signalen over de woningmarkt: Berichten over beperkingen van hypotheekvormen, maximale leencapaciteit, een licht stijgende rente, stagnerende of zelfs dalende woningprijzen, een minder gunstige economie, grootschalige overheidsbezuinigingen en zelfs dreigende faillissementen van Europese landen. De impact van een afgegeven signaal hangt dus niet alleen van de maatregel zelf af, maar ook van andere versterkende signalen en het uitblijven van tegengestelde berichten. Zo lijkt het toch wel prijzige signaal van de per 1 juli 2011 tijdelijk verlaagde overdrachtsbelasting (1,2 miljard) te leiden tot één maand forse stijging van het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt. De verlaging van de Loan-To-Value van 112% naar 106% (augustus) en de Europese economische malaise (september), hebben de impact van de belastingverlaging gedempt.

Bovenstaande bewering kunnen we aan de hand van de gegevens uit de Eigen Huis Marktindicator enquête onderbouwen. Terwijl de gemiddelde score op de Conjunctuurindicator in juli enkele punten hoger uitkomt dan in de maand ervoor, zien we de Marktindicator in diezelfde maand juli met 14 punten omhoog schieten (zie tabel 1.1). Dat het om een kortstondige opleving gaat, blijkt vervolgens uit de maandscores in augustus en september van 2011 (daling van respectievelijk 4 en 5,5 procentpunten). Zeer opmerkelijk is ook de enorme terugval van de gemiddelde score op de Conjunctuurindicator in de maand augustus 2011: een daling met 16 procentpunten!

**Tabel 1.1 De gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Con-
junctuurindicator, per maand, in de periode april – september 2011**

	Maand van meting					
	April 2011	Mei 2011	Juni 2011	Juli 2011	Augustus 2011	September 2011
Marktindicator	55,7	57,5	57,7	71,8	67,9	62,2
Conjunctuurindicator	89,7	93,0	89,2	92,0	73,8	72,8

**Tabel 1.2 De gemiddelde scores op onderliggende factoren van de Eigen Huis Markt-
indicator, per maand, in de periode april – september 2011**

		Maand van meting					
		April 2011	Mei 2011	Juni 2011	Juli 2011	Augustus 2011	September 2011
Algemene situatie kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	31.5%	31.7%	30.0%	21.2%	18.3%	22.3%
	iets slechter	32.4%	27.7%	29.6%	21.7%	21.0%	23.1%
	hetzelfde gebleven	15.4%	19.9%	17.6%	19.4%	16.2%	17.8%
	iets beter	11.0%	12.0%	15.2%	28.9%	34.9%	25.6%
	duidelijk beter	2.1%	1.5%	1.7%	3.1%	2.8%	1.7%
	weet het niet	7.5%	7.3%	6.0%	5.8%	6.8%	9.5%
Algemene situatie kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	18.6%	17.6%	16.5%	4.6%	10.6%	13.1%
	iets slechter	28.3%	23.5%	25.6%	13.6%	18.6%	21.8%
	hetzelfde gebleven	31.9%	38.3%	33.8%	31.9%	38.8%	38.1%
	iets beter	12.5%	11.1%	15.7%	40.3%	22.8%	17.6%
	duidelijk beter	1.4%	0.6%	0.8%	4.3%	0.4%	-
	weet het niet	7.3%	8.9%	7.7%	5.3%	8.8%	9.5%
Koopprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	55.5%	47.3%	56.1%	54.8%	56.3%	60.9%
	vrijwel gelijk geble-	22.4%	26.9%	24.0%	23.1%	24.2%	20.0%
	zwak gestegen	7.5%	9.6%	5.8%	4.9%	5.2%	4.0%
	matig gestegen	5.0%	4.8%	4.0%	4.8%	3.3%	1.7%
	sterk gestegen	1.5%	0.8%	0.7%	1.2%	0.6%	1.0%
	weet het niet	8.2%	10.6%	9.4%	11.2%	10.4%	12.3%
Koopprijzen komende 12 maanden	dalen	41.1%	31.1%	32.9%	26.3%	34.4%	44.7%
	gelijk blijven	32.8%	38.4%	41.4%	41.5%	39.6%	35.3%
	minder stijgen	12.1%	16.2%	11.9%	17.2%	11.1%	5.2%
	eventueel stijgen	4.7%	4.5%	4.5%	6.2%	3.2%	3.3%
	sterker stijgen	0.8%	0.6%	0.4%	1.0%	0.0%	0.4%
	weet het niet	8.5%	9.1%	8.9%	7.7%	11.7%	11.0%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	3.1%	3.9%	3.3%	1.5%	2.5%	1.9%
	Licht gestegen	34.2%	40.8%	39.2%	32.0%	31.4%	25.7%
	Hetzelfde gebleven	27.4%	19.4%	17.7%	23.3%	20.9%	20.7%
	Licht gedaald	6.6%	6.4%	9.3%	8.5%	14.3%	15.0%
	Sterk gedaald	0.6%	0.2%	0.3%	0.7%	0.6%	0.4%
	Weet het niet	28.1%	29.3%	30.2%	34.0%	30.3%	36.4%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	6.8%	5.8%	3.5%	2.5%	2.7%	1.5%
	Licht stijgen	48.4%	50.4%	44.5%	43.3%	32.9%	32.1%
	Blijft hetzelfde	17.7%	18.2%	21.5%	21.5%	28.1%	27.8%
	Licht dalen	4.0%	1.6%	4.8%	4.7%	8.8%	9.1%
	Sterk dalen	0.1%	0.0%	0.4%	0.3%	0.2%	0.2%
	Weet het niet	23.0%	23.9%	25.4%	27.7%	27.3%	29.3%

Uit tabel 1.2 wordt duidelijk dat ten aanzien van de factoren die onder de Marktindicator liggen, de meningen van de woonconsumenten over de koopprijs- en de renteontwikkelingen in de maand juli niet sterk afwijken van de meningen in de maand ervoor en erna. Dat geldt echter niet over de inschatting van de algemene koopsituatie op de woningmarkt en zeker niet over de in de komende 12

maanden te verwachten algemene situatie. 45% van de respondenten verwacht betere omstandigheden in het komende jaar, tegenover 16% in juni 2011. In augustus is er echter nog maar 23% van deze positief gestemde huishoudens over.

Deze positievere houding vinden we ook terug in de beantwoording van de vraag of dit een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen, indien men op zoek zou zijn naar een koopwoning (zie tabel 1.3). Tot en met de maand juni schatte ruim een derde van de respondenten de situatie als (zeer) ongunstig in, maar in juli 2011 is dit ineens nog maar een kleine kwart van de huishoudens. Een afname van met bijna tien procentpunten. Als reden voor deze minder ongunstige, of wel gunstigere koopsituatie noemt maar liefst 34% de gunstiger wordende fiscale behandeling, terwijl dat in de voorliggende maanden slechts door 2% van de respondenten werd aangedragen. Ook blijkt in juli nog maar 44% van de respondenten een betere betaalbaarheid van de koopwoningen (lees prijsdaling) te verwachten. In de maand juni bedroeg dit aandeel nog 58%. In september 2011 blijkt het aandeel huishoudens dat een gunstiger wordende fiscale behandeling verwacht, al weer teruggelopen naar 18%; het aandeel dat een betere betaalbaarheid (prijsdaling) verwacht, is al weer gegroeid tot 65%. De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft inderdaad een zeer krachtig maar ook zeer tijdelijk effect gehad op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten.

Tabel 1.3 Inschatting van het huidige koopmoment voor potentiële kopers op de woningmarkt, per maand, in de periode april – september 2011

		Maand van meting					
		April 2011	Mei 2011	Juni 2011	Juli 2011	Augustus 2011	September 2011
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	3.6%	3.0%	2.2%	4.3%	2.9%	3.1%
	Gunstige tijd	27.9%	24.7%	32.4%	35.3%	32.3%	33.2%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	32.2%	37.5%	31.9%	36.6%	36.5%	32.4%
	Ongunstige tijd	29.7%	28.0%	27.3%	19.1%	23.1%	26.1%
	Zeer ongunstige tijd	6.6%	6.7%	6.1%	4.6%	5.2%	5.2%
Totaal		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

2 Tabellen op maandbasis

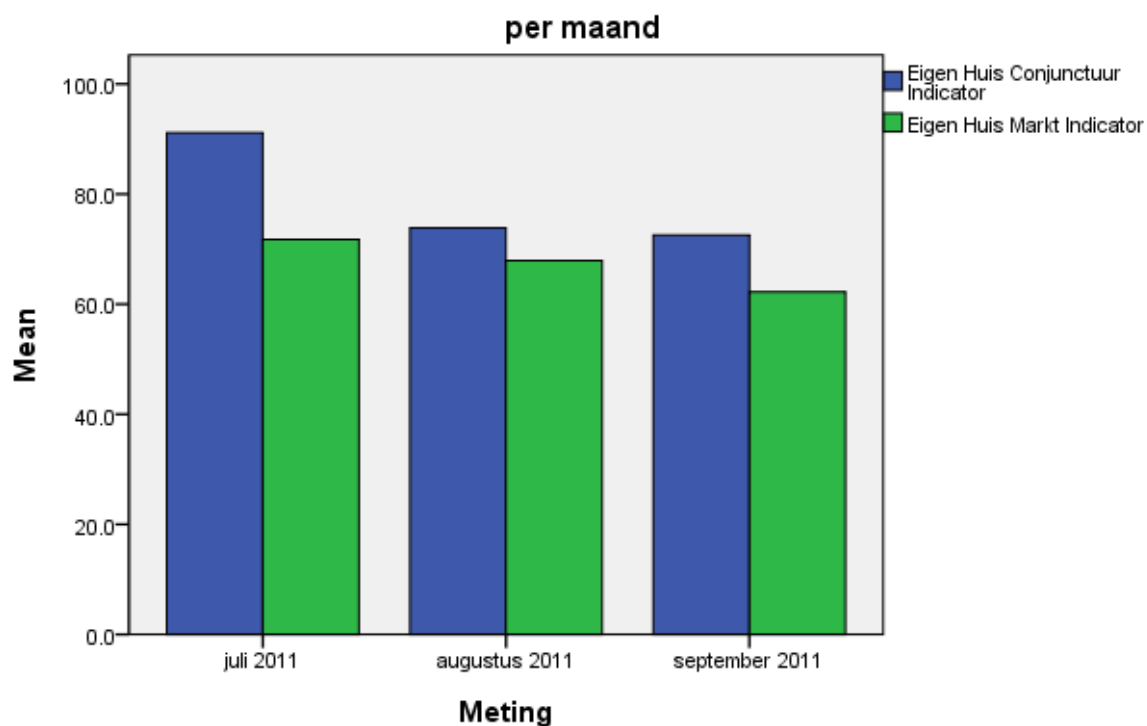
2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis Indicatoren

		Meting			Peiling 3e kwartaal 2011
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	71.8	67.9	62.2	67.3
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	92.0	73.8	72.8	79.4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	81.8	70.7	67.5	73.3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



Eigen Huis Marktindicator

paragraaf 2.1

2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29	12.6%	13.6%	15.5%	13.9%
	30 - 44	27.4%	26.8%	27.9%	27.4%
	45 - 54	20.5%	19.8%	20.4%	20.2%
	55 - 64	25.2%	23.2%	21.3%	23.2%
	65 en ouder	14.4%	16.7%	14.8%	15.3%
geslacht	man	44.1%	46.3%	45.5%	45.3%
	vrouw	55.9%	53.7%	54.5%	54.7%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	28.2%	24.6%	28.3%	27.0%
	gezin zonder kinderen	49.9%	52.4%	46.4%	49.6%
	met kinderen	22.0%	23.0%	25.3%	23.4%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	11.8%	8.3%	10.3%	10.1%
	vanaf 1000 tm 2000	37.7%	38.3%	32.6%	36.2%
	vanaf 2000 tm 3000	31.8%	32.8%	32.0%	32.2%
	vanaf 3000	18.7%	20.5%	25.1%	21.5%
Woningmarktpositie	inwonend	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
	huurder	44.1%	44.1%	44.1%	44.1%
	eigenaar	52.5%	52.5%	52.5%	52.5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14.4%	14.4%	18.4%	15.7%
	Nee	85.6%	85.6%	81.6%	84.3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	54.3%	54.3%	54.3%	54.3%
	huurwoning	45.7%	45.7%	45.7%	45.7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	71.8	67.9	62.2	67.3
geslacht	man	69.9	66.6	60.5	65.6
	vrouw	73.4	69.1	63.9	69.0
leeftijd	18 - 29	82.0	73.6	73.8	76.1
	30 - 44	73.8	70.8	63.8	69.5
	45 - 54	72.7	62.9	58.1	64.8
	55 - 64	68.9	65.2	61.9	65.5
	65 en ouder	64.6	68.5	55.4	63.0
Gezinsamenstelling	alleenstaand	73.2	67.1	63.5	68.0
	gezin zonder kinderen	70.0	67.1	61.4	66.2
	met kinderen	74.1	70.3	62.7	69.0
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	76.6	68.0	69.5	71.7
	vanaf 1000 tm 2000	70.3	65.6	64.3	66.9
	vanaf 2000 tm 3000	71.9	68.3	60.7	67.0
	vanaf 3000	66.7	70.6	62.8	66.5
Woningmarktpositie	inwonend	81.9	79.3	74.4	78.3
	huurder	73.0	69.1	62.2	68.2
	eigenaar	70.5	66.4	61.5	66.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	92.0	73.8	72.8	79.4
geslacht	man	94.3	73.4	70.4	79.1
	vrouw	90.1	74.2	74.7	79.7
leeftijd	18 - 29	111.6	86.7	96.9	97.8
	30 - 44	97.9	79.6	72.1	83.1
	45 - 54	92.8	63.3	72.7	76.3
	55 - 64	79.3	67.9	63.6	70.7
	65 en ouder	85.8	74.9	62.5	74.2
Gezinsamenstelling	alleenstaand	88.6	67.4	70.4	75.7
	gezin zonder kinderen	92.8	75.2	73.8	80.6
	met kinderen	94.3	77.5	73.4	81.2
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	75.2	61.5	69.7	69.4
	vanaf 1000 tm 2000	85.1	69.6	70.2	75.1
	vanaf 2000 tm 3000	96.2	75.1	74.4	81.7
	vanaf 3000	102.8	84.4	78.8	87.4
Woningmarktpositie	inwonend	102.0	89.6	87.0	92.7
	huurder	87.2	70.7	71.0	76.2
	eigenaar	95.3	75.4	73.3	81.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	81.8	70.7	67.5	73.3
geslacht	man	81.2	69.8	65.3	71.9
	vrouw	82.4	71.4	69.6	74.6
leeftijd	18 - 29	97.7	80.7	85.8	87.6
	30 - 44	86.0	74.8	68.2	76.3
	45 - 54	82.7	63.5	65.2	70.6
	55 - 64	74.0	66.0	63.2	68.1
	65 en ouder	74.7	71.2	58.6	68.2
Gezinsamenstelling	alleenstaand	80.7	66.5	66.5	71.4
	gezin zonder kinderen	81.2	71.1	67.7	73.4
	met kinderen	84.5	73.8	68.5	75.4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	74.5	62.8	67.9	68.9
	vanaf 1000 tm 2000	78.2	68.0	67.3	71.4
	vanaf 2000 tm 3000	83.6	71.5	67.6	74.2
	vanaf 3000	83.7	76.9	70.6	76.2
Woningmarktpositie	inwonend	94.9	85.5	81.0	86.9
	huurder	79.8	69.7	66.6	72.1
	eigenaar	82.7	70.6	67.4	73.5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	augustus 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	september 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	71.5	67.5	61.8	67.0
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	70.5	66.4	61.5	66.2
	huurwoning	73.0	69.1	62.2	68.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	augustus 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	september 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	91.6	73.3	72.3	79.0
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	95.3	75.4	73.3	81.2
	huurwoning	87.2	70.7	71.0	76.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	81.4	70.2	67.1	72.9
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	82.7	70.6	67.4	73.5
	huurwoning	79.8	69.7	66.6	72.1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		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	4.3%	2.9%	3.1%	3.4%
	Gunstige tijd	35.3%	32.3%	33.2%	33.6%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	36.6%	36.5%	32.4%	35.2%
	Ongunstige tijd	19.1%	23.1%	26.1%	22.8%
	Zeer ongunstige tijd	4.6%	5.2%	5.2%	5.0%
TOTAAL		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	85.4%	71.8%	82.3%	80.1%
	+	14.6%	28.2%	17.7%	19.9%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	94.5%	97.3%	98.5%	96.7%
	+	5.5%	2.7%	1.5%	3.3%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	97.1%	96.0%	94.1%	95.8%
	+	2.9%	4.0%	5.9%	4.2%
V19C: De huren gaan stijgen	-	90.5%	91.1%	92.2%	91.2%
	+	9.5%	8.9%	7.8%	8.8%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	56.1%	53.3%	35.5%	48.4%
	+	43.9%	46.7%	64.5%	51.6%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	93.8%	94.0%	96.3%	94.7%
	+	6.2%	6.0%	3.7%	5.3%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	66.4%	69.4%	82.0%	72.5%
	+	33.6%	30.6%	18.0%	27.5%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	89.8%	94.6%	97.1%	93.7%
	+	10.2%	5.4%	2.9%	6.3%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	98.2%	100.0%	99.5%	99.2%
	+	1.8%	-	0.5%	0.8%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	89.4%	91.0%	91.9%	90.7%
	+	10.6%	9.0%	8.1%	9.3%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	40.6%	32.3%	28.0%	33.8%
	+	59.4%	67.7%	72.0%	66.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	82.4%	84.4%	89.9%	85.9%
	+	17.6%	15.6%	10.1%	14.1%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	76.1%	83.6%	84.0%	81.6%
	+	23.9%	16.4%	16.0%	18.4%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	77.5%	71.9%	78.4%	76.0%
	+	22.5%	28.1%	21.6%	24.0%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	75.3%	68.8%	64.5%	69.0%
	+	24.7%	31.2%	35.5%	31.0%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	79.6%	77.0%	79.6%	78.7%
	+	20.4%	23.0%	20.4%	21.3%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	49.3%	43.3%	52.0%	48.3%
	+	50.7%	56.7%	48.0%	51.7%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	58.8%	49.5%	52.4%	53.2%
	+	41.2%	50.5%	47.6%	46.8%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	45.0%	51.1%	50.7%	49.3%
	+	55.0%	48.9%	49.3%	50.7%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	96.0%	97.9%	98.8%	97.7%
	+	4.0%	2.1%	1.2%	2.3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	augustus 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	september 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	85.9	73.9	58.7	74.4
	Gunstige tijd	74.4	73.2	65.6	71.1
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	70.5	69.6	65.5	68.7
	Ongunstige tijd	69.6	59.8	56.7	61.5
	Zeer ongunstige tijd	57.6	51.2	49.1	52.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	augustus 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	september 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2011 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	119.2	91.5	77.6	98.3
	Gunstige tijd	98.4	80.8	75.5	85.1
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	89.0	75.9	77.4	80.9
	Ongunstige tijd	90.0	63.2	67.0	72.0
	Zeer ongunstige tijd	50.1	53.3	52.4	52.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 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	104.5	81.8	67.2	86.4
	Gunstige tijd	86.2	77.1	70.3	78.0
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	79.3	72.3	71.5	74.5
	Ongunstige tijd	80.0	61.1	62.0	66.8
	Zeer ongunstige tijd	53.1	51.3	50.5	51.6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		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	-	75.2	73.1	62.1	70.2
	+	77.9	73.5	77.0	75.7
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	76.2	73.8	64.8	71.6
	+	66.5	53.5	77.6	64.8
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	75.2	73.0	64.0	70.9
	+	89.6	79.7	80.6	82.3
V19C: De huren gaan stijgen	-	75.4	73.1	64.5	71.1
	+	78.0	74.9	70.8	74.8
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	78.1	75.3	66.4	74.4
	+	72.7	71.1	64.4	68.8
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	74.5	72.5	64.5	70.5
	+	92.0	85.1	80.6	87.1
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	74.0	70.5	63.4	68.9
	+	78.6	79.2	72.2	77.5
V19C: De economische situatie is gunstig	-	75.4	72.6	64.9	70.9
	+	77.3	85.9	68.8	78.3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	75.6	73.2	65.1	71.4
	+	79.3	-	59.0	74.9
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopt	-	76.3	72.9	64.9	71.4
	+	70.8	76.9	66.2	71.3
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	77.7	70.9	62.2	71.4
	+	74.3	74.3	66.1	71.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	augustus 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	september 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	100.5	82.2	73.5	86.1
	+	100.2	80.3	85.5	87.0
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	101.0	82.0	75.4	86.3
	+	92.1	68.9	93.9	86.3
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	100.7	81.3	75.5	86.3
	+	92.1	90.8	78.2	85.3
V19C: De huren gaan stijgen	-	102.6	82.2	76.0	87.2
	+	80.6	76.3	72.2	76.8
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	100.8	82.5	75.6	88.4
	+	100.0	80.7	75.7	84.3
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	99.4	81.1	75.2	85.5
	+	117.5	91.3	88.6	101.3
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	103.7	80.1	74.5	85.5
	+	94.2	85.3	81.1	88.2
V19C: De economische situatie is gunstig	-	99.6	81.3	75.2	85.4
	+	107.7	87.9	89.9	99.6
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	100.3	81.7	75.3	86.0
	+	110.0	-	149.3	118.3
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	100.6	81.8	75.6	86.2
	+	99.5	80.2	75.9	86.8
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	101.7	82.4	78.3	89.5
	+	99.6	81.4	74.7	84.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	augustus 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	september 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	87.9	77.9	67.6	78.2
	+	89.1	76.5	80.8	81.0
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	88.7	78.0	69.8	78.9
	+	78.3	60.3	85.0	74.6
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	87.9	77.2	69.4	78.5
	+	96.4	84.8	79.6	84.9
V19C: De huren gaan stijgen	-	89.0	77.7	69.9	79.0
	+	79.9	75.5	71.7	76.1
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	89.7	78.9	70.9	81.4
	+	86.0	76.0	69.6	76.3
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	87.1	76.8	69.7	78.0
	+	103.7	89.3	79.7	92.9
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	88.8	75.7	68.7	77.3
	+	86.7	81.4	76.0	82.5
V19C: De economische situatie is gunstig	-	87.5	76.9	69.8	78.0
	+	92.9	88.8	81.0	90.3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	88.0	77.5	69.9	78.6
	+	93.5	-	100.5	95.0
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	88.7	77.5	69.9	78.8
	+	83.1	77.5	71.7	78.2
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	90.2	76.2	69.4	80.3
	+	86.6	78.1	70.3	78.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	67.0	59.1	55.2	59.8
	+	68.7	55.2	56.8	60.3
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	70.5	59.3	58.0	61.8
	+	58.3	54.0	42.7	52.0
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	66.5	58.7	53.5	59.1
	+	69.9	57.7	61.4	62.1
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	70.9	58.4	59.4	62.8
	+	57.6	58.4	49.4	54.3
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	70.3	59.0	57.9	62.0
	+	55.6	56.5	46.5	52.7
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	67.6	59.1	57.9	61.2
	+	66.9	58.0	52.7	58.7
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	68.7	55.2	58.5	60.8
	+	65.2	61.7	52.4	58.8
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	66.9	52.6	55.3	57.6
	+	67.6	63.6	55.3	61.9
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	67.0	58.2	55.3	59.6
	+	74.9	80.8	59.2	72.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	augustus 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	september 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	83.7	62.6	63.5	68.7
	+	75.3	55.0	74.4	67.1
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	85.4	61.0	64.8	68.9
	+	72.1	63.3	63.5	66.6
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	81.8	62.0	64.2	68.6
	+	84.1	59.7	66.0	68.2
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	82.6	61.8	65.5	69.4
	+	81.2	60.5	63.1	66.4
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	86.0	61.6	65.9	70.2
	+	67.5	60.7	59.6	62.1
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	86.8	65.7	69.0	73.1
	+	78.0	58.1	60.0	64.2
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	92.2	67.3	69.5	75.8
	+	68.3	55.8	59.3	60.2
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	81.8	61.4	63.7	67.5
	+	82.6	61.3	65.5	69.4
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	81.0	61.4	64.5	68.0
	+	112.9	60.7	77.6	89.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	augustus 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	september 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	75.7	60.2	59.6	64.3
	+	71.9	56.6	63.7	63.8
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	78.7	59.7	61.6	65.5
	+	64.2	59.2	52.3	58.9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	74.6	60.1	59.0	64.0
	+	76.6	58.5	63.4	64.8
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	77.1	59.5	62.9	66.3
	+	69.3	59.8	55.5	60.2
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	78.6	59.7	61.9	66.1
	+	60.8	59.2	53.3	57.5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	77.3	62.4	62.8	67.2
	+	72.7	57.8	57.1	61.6
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	80.6	60.5	64.2	68.4
	+	66.8	58.8	55.9	59.6
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	73.9	56.7	59.9	62.5
	+	75.9	62.4	60.2	65.8
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	74.4	59.3	59.9	63.8
	+	92.8	86.7	67.7	85.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	21.2%	18.3%	22.3%	20.6%
	iets slechter	21.7%	21.0%	23.1%	22.0%
	hetzelfde gebleven	19.4%	16.2%	17.8%	17.8%
	iets beter	28.9%	34.9%	25.6%	29.8%
	duidelijk beter	3.1%	2.8%	1.7%	2.5%
	weet het niet	5.8%	6.8%	9.5%	7.4%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	4.6%	10.6%	13.1%	9.4%
	iets slechter	13.6%	18.6%	21.8%	18.0%
	hetzelfde gebleven	31.9%	38.8%	38.1%	36.3%
	iets beter	40.3%	22.8%	17.6%	26.8%
	duidelijk beter	4.3%	0.4%	-	1.5%
	weet het niet	5.3%	8.8%	9.5%	7.9%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	54.8%	56.3%	60.9%	57.4%
	vrijwel gelijk gebleven	23.1%	24.2%	20.0%	22.4%
	zwak gestegen	4.9%	5.2%	4.0%	4.7%
	matig gestegen	4.8%	3.3%	1.7%	3.3%
	sterk gestegen	1.2%	0.6%	1.0%	0.9%
	weet het niet	11.2%	10.4%	12.3%	11.3%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	26.3%	34.4%	44.7%	35.2%
	gelijk blijven	41.5%	39.6%	35.3%	38.8%
	minder stijgen	17.2%	11.1%	5.2%	11.1%
	eventueel stijgen	6.2%	3.2%	3.3%	4.2%
	sterker stijgen	1.0%	0.0%	0.4%	0.5%
	weet het niet	7.7%	11.7%	11.0%	10.1%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	1.5%	2.5%	1.9%	2.0%
	Licht gestegen	32.0%	31.4%	25.7%	29.7%
	Hetzelfde gebleven	23.3%	20.9%	20.7%	21.6%
	Licht gedaald	8.5%	14.3%	15.0%	12.6%
	Sterk gedaald	0.7%	0.6%	0.4%	0.6%
	Weet het niet	34.0%	30.3%	36.4%	33.6%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	2.5%	2.7%	1.5%	2.2%
	Licht stijgen	43.3%	32.9%	32.1%	36.1%
	Blijft hetzelfde	21.5%	28.1%	27.8%	25.8%
	Licht dalen	4.7%	8.8%	9.1%	7.5%
	Sterk dalen	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%
	Weet het niet	27.7%	27.3%	29.3%	28.1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	13.2%	26.1%	22.3%	20.6%
	iets slechter	28.3%	38.9%	44.1%	37.1%
	hetzelfde gebleven	30.5%	26.1%	23.3%	26.6%
	iets beter	23.4%	6.4%	7.2%	12.3%
	duidelijk beter	0.8%	0.4%	-	0.4%
	weet het niet	3.8%	2.1%	3.0%	3.0%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	9.2%	21.0%	20.8%	17.0%
	iets slechter	21.4%	40.2%	39.4%	33.8%
	hetzelfde gebleven	33.1%	24.2%	25.8%	27.7%
	iets beter	29.8%	11.4%	9.1%	16.7%
	duidelijk beter	1.1%	0.0%	0.0%	0.4%
	weet het niet	5.3%	3.1%	4.8%	4.4%
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	4.3%	5.6%	7.5%	5.8%
	Enigszins stijgen	27.1%	41.6%	45.5%	38.1%
	Gelijk blijven	34.2%	30.0%	27.1%	30.4%
	iets dalen	27.3%	16.7%	12.7%	18.9%
	Duidelijk dalen	2.4%	2.5%	2.3%	2.4%
	Weet het niet	4.8%	3.5%	4.9%	4.4%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	9.8%	10.8%	11.0%	10.6%
	iets slechter	26.6%	32.6%	30.1%	29.8%
	hetzelfde gebleven	44.2%	40.5%	42.0%	42.2%
	iets beter	15.4%	11.8%	12.8%	13.3%
	duidelijk beter	2.8%	2.8%	2.9%	2.8%
	weet het niet	1.2%	1.5%	1.2%	1.3%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	6.8%	8.3%	10.6%	8.6%
	iets slechter	25.0%	32.1%	30.6%	29.2%
	hetzelfde gebleven	44.8%	43.0%	41.6%	43.1%
	iets beter	16.5%	11.7%	13.1%	13.8%
	duidelijk beter	3.8%	1.7%	2.0%	2.5%
	weet het niet	3.3%	3.2%	2.2%	2.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	71.8	67.9	62.2	67.3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	46.7	39.0	37.2	41.0
	iets slechter	65.0	58.7	55.7	59.7
	hetzelfde gebleven	76.2	73.0	71.2	73.5
	iets beter	89.2	84.2	81.4	85.0
	duidelijk beter	96.9	95.3	93.5	95.6
	weet het niet	74.6	54.6	69.7	65.8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	26.3	27.5	32.7	29.7
	iets slechter	52.7	55.7	49.3	52.3
	hetzelfde gebleven	70.1	74.0	70.1	71.5
	iets beter	81.5	85.7	83.9	83.3
	duidelijk beter	103.8	101.6	-	103.6
	weet het niet	62.2	63.0	58.9	61.8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	63.5	60.8	55.7	59.8
	vrijwel gelijk gebleven	80.0	74.1	71.4	75.4
	zwak gestegen	90.2	93.4	95.3	92.8
	matig gestegen	97.4	90.8	81.9	92.4
	sterk gestegen	95.0	90.1	89.3	91.7
	weet het niet	83.9	77.0	80.1	80.4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	53.5	52.4	51.2	52.1
	gelijk blijven	71.1	73.4	68.8	71.2
	minder stijgen	88.4	84.1	85.2	86.4
	eventueel stijgen	102.7	101.8	95.7	100.7
	sterker stijgen	91.8	141.7	89.0	92.0
	weet het niet	81.3	81.9	82.1	81.9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	52.6	41.2	33.6	41.6
	Licht gestegen	64.2	59.4	55.7	60.1
	Hetzelfde gebleven	79.8	74.4	68.3	74.3
	Licht gedaald	85.7	84.8	76.2	81.6
	Sterk gedaald	90.1	112.5	76.2	94.2
	Weet het niet	70.0	64.0	57.3	63.6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	56.0	39.7	35.0	44.7
	Licht stijgen	66.0	60.5	56.0	61.4
	Blijft hetzelfde	83.6	79.0	70.3	77.1
	Licht dalen	87.1	82.3	73.0	79.6
	Sterk dalen	69.6	121.9	87.5	87.2
	Weet het niet	69.7	59.7	57.1	62.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	92.0	73.8	72.8	79.4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	75.1	57.0	57.3	63.2
	iets slechter	89.3	74.8	69.2	77.5
	hetzelfde gebleven	95.7	80.1	85.8	87.6
	iets beter	100.2	77.1	77.8	84.7
	duidelijk beter	122.1	87.1	98.8	103.7
	weet het niet	94.3	78.7	75.6	81.1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	62.4	48.7	46.9	50.1
	iets slechter	81.0	65.2	67.5	70.1
	hetzelfde gebleven	88.2	79.9	78.5	81.8
	iets beter	100.4	82.6	85.6	92.1
	duidelijk beter	105.7	92.6	-	104.5
	weet het niet	93.9	70.6	74.2	76.5
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	91.1	72.4	70.1	77.5
	vrijwel gelijk gebleven	93.1	74.9	78.6	82.2
	zwak gestegen	93.4	81.2	85.8	86.8
	matig gestegen	84.7	77.1	59.1	77.6
	sterk gestegen	78.6	72.0	37.8	61.4
	weet het niet	98.0	74.3	77.4	83.0
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	85.9	67.7	65.8	71.3
	gelijk blijven	93.2	77.2	79.6	83.5
	minder stijgen	97.3	80.7	88.0	90.3
	eventueel stijgen	92.2	81.5	72.5	84.4
	sterker stijgen	53.2	100.0	7.5	41.2
	weet het niet	100.6	71.3	74.5	79.4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	75.2	73.1	61.8	70.0
	Licht gestegen	93.5	74.0	73.7	80.9
	Hetzelfde gebleven	91.5	75.5	70.7	79.6
	Licht gedaald	85.9	74.4	75.6	77.4
	Sterk gedaald	103.7	85.7	44.5	83.7
	Weet het niet	92.9	72.0	73.0	79.2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	62.4	70.6	68.0	66.9
	Licht stijgen	91.8	71.9	71.7	79.8
	Blijft hetzelfde	90.6	79.4	76.2	81.3
	Licht dalen	96.5	77.0	67.9	77.3
	Sterk dalen	47.0	105.4	101.0	77.0
	Weet het niet	95.9	69.3	72.2	78.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	81.8	70.7	67.5	73.3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	59.9	47.4	46.8	51.4
	iets slechter	77.0	66.9	62.6	68.7
	hetzelfde gebleven	86.5	76.7	78.9	81.0
	iets beter	94.5	81.0	79.8	85.0
	duidelijk beter	111.9	91.4	92.7	100.1
	weet het niet	86.8	67.1	72.3	74.2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	43.4	37.9	39.6	39.6
	iets slechter	66.6	60.4	58.2	61.0
	hetzelfde gebleven	79.2	76.8	74.4	76.7
	iets beter	91.1	84.8	85.3	88.0
	duidelijk beter	107.0	97.5	-	106.2
	weet het niet	74.1	60.0	66.7	64.8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	76.6	65.8	62.5	68.0
	vrijwel gelijk gebleven	86.0	74.5	74.6	78.4
	zwak gestegen	91.0	85.9	90.4	89.0
	matig gestegen	91.0	84.0	70.8	85.0
	sterk gestegen	87.5	81.9	63.6	77.1
	weet het niet	95.5	78.8	79.3	85.3
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	69.5	59.3	58.3	61.4
	gelijk blijven	81.8	75.1	74.0	77.1
	minder stijgen	92.1	82.5	86.3	88.0
	eventueel stijgen	97.7	93.5	84.4	93.3
	sterker stijgen	74.3	122.7	46.4	67.3
	weet het niet	101.0	72.7	77.1	80.4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	61.9	56.0	46.4	54.4
	Licht gestegen	77.5	66.2	64.4	69.7
	Hetzelfde gebleven	85.2	74.9	69.5	76.8
	Licht gedaald	86.2	80.1	75.9	79.8
	Sterk gedaald	95.8	98.2	61.8	87.8
	Weet het niet	83.4	68.4	66.0	72.7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	58.9	53.0	51.6	54.8
	Licht stijgen	77.8	65.5	63.4	69.8
	Blijft hetzelfde	86.8	79.1	73.1	79.1
	Licht dalen	92.0	79.8	70.8	78.7
	Sterk dalen	59.0	114.4	74.8	77.3
	Weet het niet	85.6	65.7	66.2	72.5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	71.8	67.9	62.2	67.3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	59.9	59.8	48.5	55.7
	iets slechter	68.5	66.4	63.6	65.9
	hetzelfde gebleven	73.6	77.0	70.2	73.7
	iets beter	80.5	69.9	70.5	76.6
	duidelijk beter	97.8	82.6	-	90.9
	weet het niet	58.1	80.3	73.4	69.2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	59.1	54.5	47.5	52.5
	iets slechter	70.0	66.0	62.4	65.5
	hetzelfde gebleven	69.2	77.5	68.9	71.5
	iets beter	79.8	75.9	75.6	78.1
	duidelijk beter	94.3	75.0	75.0	92.9
	weet het niet	67.9	91.5	64.4	72.7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	66.9	51.1	48.0	53.7
	Enigszins stijgen	71.7	65.6	62.4	65.8
	Gelijk blijven	71.1	74.2	67.2	70.9
	iets dalen	73.6	71.8	61.8	70.5
	Duidelijk dalen	66.9	49.4	46.4	53.3
	Weet het niet	76.2	62.7	62.3	68.1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	62.9	61.8	50.6	58.3
	iets slechter	72.1	62.6	60.9	65.0
	hetzelfde gebleven	72.0	72.7	63.0	69.3
	iets beter	77.7	70.0	69.9	72.9
	duidelijk beter	62.7	74.9	71.0	69.5
	weet het niet	77.0	59.2	70.6	69.6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	68.0	59.3	50.2	57.9
	iets slechter	67.0	58.8	58.6	61.1
	hetzelfde gebleven	73.6	74.5	65.0	71.2
	iets beter	75.3	74.3	69.9	73.3
	duidelijk beter	77.5	79.1	69.7	75.9
	weet het niet	67.8	54.8	67.6	62.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	augustus 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	september 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	92.0	73.8	72.8	79.4
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	46.2	46.1	42.6	44.8
	iets slechter	74.3	71.7	69.3	71.4
	hetzelfde gebleven	100.9	95.9	93.0	97.0
	iets beter	123.6	104.6	117.5	119.1
	duidelijk beter	155.4	137.3	-	149.7
	weet het niet	110.7	85.6	91.5	97.3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	38.7	40.6	38.8	39.5
	iets slechter	70.3	70.1	69.6	69.9
	hetzelfde gebleven	92.4	90.6	88.8	90.7
	iets beter	119.7	110.0	115.4	116.7
	duidelijk beter	149.9	120.0	170.0	149.7
	weet het niet	105.0	85.4	80.7	90.9
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	37.0	28.2	22.3	27.8
	Enigszins stijgen	75.4	61.9	64.8	66.2
	Gelijk blijven	94.8	86.8	90.2	90.8
	iets dalen	111.0	95.3	93.4	102.4
	Duidelijk dalen	105.8	66.7	70.0	80.2
	Weet het niet	104.8	83.6	76.9	87.4
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	49.3	39.2	33.9	40.3
	iets slechter	74.3	59.7	61.2	64.5
	hetzelfde gebleven	97.0	84.3	78.8	86.8
	iets beter	124.9	97.4	102.4	109.4
	duidelijk beter	144.4	116.4	121.9	127.3
	weet het niet	109.7	81.1	81.5	88.7
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	34.5	29.6	30.4	31.2
	iets slechter	72.8	59.9	58.6	63.1
	hetzelfde gebleven	97.3	82.9	82.1	87.6
	iets beter	120.5	103.9	103.1	110.2
	duidelijk beter	132.7	110.8	121.0	124.6
	weet het niet	89.9	78.1	74.3	81.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	81.8	70.7	67.5	73.3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	53.0	53.4	46.1	50.7
	iets slechter	71.3	68.9	66.7	68.7
	hetzelfde gebleven	87.6	86.8	81.7	85.6
	iets beter	101.5	84.8	94.0	97.0
	duidelijk beter	143.9	107.9	-	130.7
	weet het niet	76.7	75.5	74.0	75.6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	49.5	47.7	43.4	46.3
	iets slechter	69.9	68.5	65.9	67.8
	hetzelfde gebleven	80.7	83.6	79.1	81.0
	iets beter	99.6	92.1	95.2	97.1
	duidelijk beter	132.3	100.0	127.8	131.3
	weet het niet	85.1	87.7	68.6	79.9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	53.5	39.7	35.6	41.3
	Enigszins stijgen	73.3	63.4	63.7	65.9
	Gelijk blijven	83.0	80.7	78.8	81.0
	iets dalen	92.0	83.2	77.2	86.1
	Duidelijk dalen	89.7	57.6	56.8	67.3
	Weet het niet	92.9	74.2	72.4	80.9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56.2	50.9	43.6	50.0
	iets slechter	73.6	60.7	60.9	64.7
	hetzelfde gebleven	84.7	78.2	70.7	78.0
	iets beter	100.0	83.3	85.6	90.3
	duidelijk beter	106.9	96.2	95.4	99.2
	weet het niet	89.7	69.6	79.0	79.5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	51.5	45.4	41.1	45.2
	iets slechter	69.6	59.1	58.9	62.0
	hetzelfde gebleven	85.8	78.3	73.4	79.4
	iets beter	96.6	89.5	86.1	91.3
	duidelijk beter	108.0	93.5	96.0	101.5
	weet het niet	77.9	66.3	73.5	72.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuigeneigheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	12.7%	12.6%	13.0%	12.8%
	Ja, misschien	35.6%	35.9%	35.4%	35.7%
	Nee, waarschijnlijk niet	28.7%	23.7%	25.5%	26.0%
	Nee, zeker niet	23.0%	27.8%	26.0%	25.6%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	28.2%	24.6%	28.3%	27.0%
	gezin zonder kinderen	49.9%	52.4%	46.4%	49.6%
	met kinderen	22.0%	23.0%	25.3%	23.4%

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	71.7	89.2	80.1
	Ja, misschien	68.4	79.3	73.9
	Nee, waarschijnlijk niet	64.8	77.4	70.9
	Nee, zeker niet	66.2	76.8	71.7
Gezinsamenstelling	alleenstaand	68.0	75.7	71.4
	gezin zonder kinderen	66.2	80.6	73.4
	met kinderen	69.0	81.2	75.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	huur	39.9%	35.7%	38.8%	38.1%
	koop	42.6%	49.1%	48.8%	46.9%
	weet niet	17.4%	15.2%	12.3%	15.0%
Gewenste type woning	eengezins	48.5%	48.8%	52.5%	49.9%
	flat, appartement, etage-woning	38.3%	38.8%	35.9%	37.7%
	weet niet/geen voorkeur	13.1%	12.4%	11.6%	12.4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	67.3	79.4	73.3
Gewenste eigendomsvorm	huur	68.8	75.2	71.6
	koop	69.8	87.0	78.2
	weet niet	68.6	82.8	76.8
Gewenste type woning	eengezins	71.2	84.4	77.4
	flat, appartement, etagewoning	66.6	77.7	72.4
	weet niet/geen voorkeur	69.0	84.9	77.6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2011	augustus 2011	september 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	64.0%	57.6%	61.5%	61.1%
	+	36.0%	42.4%	38.5%	38.9%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	83.4%	78.9%	88.2%	83.5%
	+	16.6%	21.1%	11.8%	16.5%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92.4%	91.9%	91.0%	91.8%
	+	7.6%	8.1%	9.0%	8.2%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	75.9%	77.6%	74.0%	75.8%
	+	24.1%	22.4%	26.0%	24.2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	78.7%	79.8%	80.0%	79.5%
	+	21.3%	20.2%	20.0%	20.5%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	63.7%	71.5%	71.9%	68.9%
	+	36.3%	28.5%	28.1%	31.1%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	93.5%	91.1%	92.0%	92.2%
	+	6.5%	8.9%	8.0%	7.8%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	89.9%	91.9%	91.1%	90.9%
	+	10.1%	8.1%	8.9%	9.1%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	89.3%	89.2%	85.8%	88.1%
	+	10.7%	10.8%	14.2%	11.9%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	69.2%	72.9%	73.2%	71.7%
	+	30.8%	27.1%	26.8%	28.3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	67.3	79.4	73.3
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	65.9	80.1	73.2
	+	74.0	73.0	72.8
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	68.1	77.5	72.8
	+	71.6	76.6	74.2
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	69.4	76.9	73.2
	+	61.5	81.9	70.6
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	69.0	77.5	73.6
	+	67.7	77.0	71.2
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	67.4	74.5	70.9
	+	74.9	89.2	81.6
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	69.6	76.7	73.5
	+	66.7	78.7	72.0
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	68.7	77.1	72.8
	+	69.0	80.8	75.2
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	67.9	76.5	72.2
	+	77.2	85.9	81.0
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	67.5	74.8	70.9
	+	81.0	97.7	91.6
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	71.3	79.5	75.3
	+	62.8	72.1	67.6

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 KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		juli 2011	Meting augustus 2011	september 2011	Peiling 3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14.4%	14.4%	18.4%	15.7%
	Nee	85.6%	85.6%	81.6%	84.3%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	9.7%	8.1%	8.4%	8.7%
	2 - 5 jaar	12.2%	18.6%	10.7%	13.6%
	5 - 10 jaar	22.5%	22.2%	21.0%	21.8%
	10 jaar en langer	55.6%	51.1%	59.9%	55.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2011	67.3	79.4	73.3
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	66.8	83.1	74.3
	Nee	67.4	78.7	73.1
aantal jaren lid VEH	1 jaar	70.6	91.9	80.6
	2 - 5 jaar	77.3	87.1	81.6
	5 - 10 jaar	64.5	87.5	75.6
	10 jaar en langer	64.9	78.9	71.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

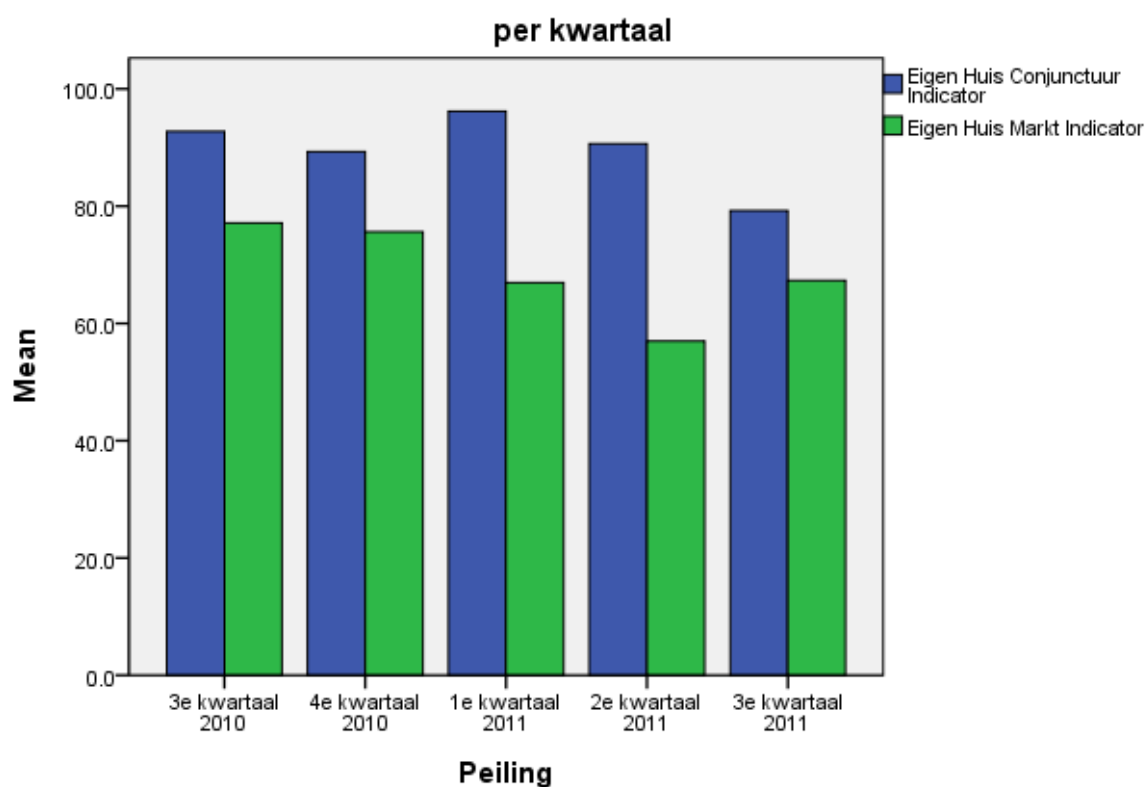
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	77.1	75.6	66.9	57.0	67.3
Eigen Huis Conjun- tuur Indicator	Mean	92.7	88.6	95.4	90.6	79.4
Eigen Huis Algeme- ne Indicator	Mean	84.7	82.3	81.1	73.5	73.3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



Eigen Huis Marktindicator

3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
geslacht	man	40.5%	45.8%	44.2%	44.5%	45.3%
	vrouw	59.5%	54.2%	55.8%	55.5%	54.7%
leeftijd	18 - 29	19.3%	18.1%	14.7%	15.0%	13.9%
	30 - 44	29.9%	30.1%	27.3%	28.2%	27.4%
	45 - 54	21.5%	19.5%	20.2%	19.2%	20.2%
	55 - 64	18.0%	18.7%	23.3%	24.4%	23.2%
	65 en ouder	11.3%	13.6%	14.5%	13.3%	15.3%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25.7%	23.7%	24.7%	26.8%	27.0%
	gezin zonder kinderen	47.1%	50.0%	50.2%	47.7%	49.6%
	met kinderen	27.2%	26.3%	25.1%	25.5%	23.4%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	10.1%	8.6%	8.4%	9.8%	10.1%
	vanaf 1000 tm 2000	32.6%	34.2%	34.6%	35.0%	36.2%
	vanaf 2000 tm 3000	35.8%	33.0%	33.4%	33.9%	32.2%
	vanaf 3000	21.5%	24.3%	23.5%	21.3%	21.5%
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	17.7%	18.2%	16.3%	15.0%	15.7%
	Nee	82.3%	81.8%	83.7%	85.0%	84.3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	54.3%	54.3%	54.3%	54.3%	54.3%
	huurwoning	45.7%	45.7%	45.7%	45.7%	45.7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

TABEL 3.4 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		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	4.5%	4.4%	3.1%	2.9%	3.4%
	Gunstige tijd	32.8%	35.0%	30.9%	28.3%	33.6%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	34.3%	34.4%	34.9%	33.9%	35.2%
	Ongunstige tijd	22.0%	21.1%	25.3%	28.4%	22.8%
	Zeer ongunstige tijd	6.3%	5.1%	5.7%	6.5%	5.0%
TOTAAL		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	66.7%	64.1%	72.6%	80.9%	80.1%
	+	33.3%	35.9%	27.4%	19.1%	19.9%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	95.3%	96.3%	92.2%	92.1%	96.7%
	+	4.7%	3.7%	7.8%	7.9%	3.3%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	94.1%	95.1%	98.9%	98.4%	95.8%
	+	5.9%	4.9%	1.1%	1.6%	4.2%
V19C: De huren gaan stijgen	-	89.1%	87.6%	86.5%	87.9%	91.2%
	+	10.9%	12.4%	13.5%	12.1%	8.8%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	45.1%	44.9%	44.4%	45.6%	48.4%
	+	54.9%	55.1%	55.6%	54.4%	51.6%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	86.7%	87.8%	89.0%	93.1%	94.7%
	+	13.3%	12.2%	11.0%	6.9%	5.3%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	99.0%	98.7%	99.2%	98.6%	72.5%
	+	1.0%	1.3%	0.8%	1.4%	27.5%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	91.0%	92.9%	91.1%	93.5%	93.7%
	+	9.0%	7.1%	8.9%	6.5%	6.3%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	98.8%	99.6%	98.2%	99.3%	99.2%
	+	1.2%	0.4%	1.8%	0.7%	0.8%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	94.2%	92.9%	93.3%	93.2%	90.7%
	+	5.8%	7.1%	6.7%	6.8%	9.3%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	31.3%	29.7%	27.3%	26.9%	33.8%
	+	68.7%	70.3%	72.7%	73.1%	66.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	89.1%	89.4%	87.0%	83.5%	85.9%
	+	10.9%	10.6%	13.0%	16.5%	14.1%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	91.5%	87.1%	81.3%	74.0%	81.6%
	+	8.5%	12.9%	18.7%	26.0%	18.4%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	80.6%	75.8%	72.1%	75.6%	76.0%
	+	19.4%	24.2%	27.9%	24.4%	24.0%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	77.8%	76.6%	76.5%	72.1%	69.0%
	+	22.2%	23.4%	23.5%	27.9%	31.0%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	73.8%	82.4%	78.9%	69.3%	78.7%
	+	26.2%	17.6%	21.1%	30.7%	21.3%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	52.6%	50.2%	55.4%	57.1%	48.3%
	+	47.4%	49.8%	44.6%	42.9%	51.7%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	53.8%	50.5%	56.7%	58.4%	53.2%
	+	46.2%	49.5%	43.3%	41.6%	46.8%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	54.7%	54.0%	53.8%	50.7%	49.3%
	+	45.3%	46.0%	46.2%	49.3%	50.7%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	96.9%	96.1%	95.2%	97.8%	97.7%
	+	3.1%	3.9%	4.8%	2.2%	2.3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 3.7 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKT BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	17.3%	16.4%	22.4%	31.0%	20.6%
	iets slechter	28.0%	27.4%	28.6%	29.9%	22.0%
	hetzelfde gebleven	21.0%	23.3%	20.4%	17.6%	17.8%
	iets beter	21.1%	20.7%	17.7%	12.7%	29.8%
	duidelijk beter	3.2%	2.7%	1.7%	1.8%	2.5%
	weet het niet	9.6%	9.5%	9.1%	6.9%	7.4%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	8.3%	7.7%	10.6%	17.6%	9.4%
	iets slechter	18.3%	18.7%	21.5%	25.8%	18.0%
	hetzelfde gebleven	38.3%	37.9%	36.2%	34.7%	36.3%
	iets beter	23.1%	24.3%	21.5%	13.1%	26.8%
	duidelijk beter	1.6%	1.9%	1.1%	0.9%	1.5%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	41.1%	45.6%	45.3%	52.9%	57.4%
	vrijwel gelijk gebleven	30.1%	27.8%	28.1%	24.4%	22.4%
	zwak gestegen	11.5%	9.3%	9.3%	7.6%	4.7%
	matig gestegen	5.6%	4.9%	5.4%	4.6%	3.3%
	sterk gestegen	1.0%	0.9%	0.9%	1.0%	0.9%
	weet het niet	10.7%	11.6%	11.0%	9.4%	11.3%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	18.7%	20.9%	22.1%	35.0%	35.2%
	gelijk blijven	37.9%	40.7%	41.7%	37.5%	38.8%
	minder stijgen	27.4%	22.7%	20.8%	13.4%	11.1%
	eventueel stijgen	6.2%	5.7%	5.3%	4.6%	4.2%
	sterker stijgen	0.6%	0.6%	0.7%	0.6%	0.5%
Rente afgelopen 12 maanden	weet het niet	9.2%	9.4%	9.4%	8.9%	10.1%
	Sterk gestegen	0.6%	1.1%	3.0%	3.5%	2.0%
	Licht gestegen	14.3%	13.8%	30.9%	38.1%	29.7%
	Hetzelfde gebleven	23.6%	25.5%	21.7%	21.5%	21.6%
	Licht gedaald	21.4%	21.6%	10.6%	7.4%	12.6%
	Sterk gedaald	2.2%	2.2%	0.8%	0.3%	0.6%
Rente komende 12 maanden	Weet het niet	38.0%	35.7%	33.0%	29.2%	33.6%
	Sterk stijgen	1.2%	1.8%	2.5%	5.4%	2.2%
	Licht stijgen	26.0%	26.5%	43.3%	47.8%	36.1%
	Blijft hetzelfde	29.2%	32.0%	21.3%	19.1%	25.8%
	Licht dalen	10.7%	9.2%	4.8%	3.5%	7.5%
	Sterk dalen	0.8%	0.3%	0.1%	0.2%	0.2%
	Weet het niet	32.0%	30.1%	28.0%	24.1%	28.1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12.4%	14.8%	11.8%	12.7%	20.6%
	iets slechter	34.1%	29.4%	29.0%	31.5%	37.1%
	hetzelfde gebleven	30.5%	32.2%	27.8%	29.5%	26.6%
	iets beter	20.0%	19.7%	26.3%	22.1%	12.3%
	duidelijk beter	0.6%	1.5%	2.2%	1.5%	0.4%
	weet het niet	2.4%	2.3%	3.0%	2.8%	3.0%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	9.8%	10.6%	6.9%	10.3%	17.0%
	iets slechter	22.0%	25.4%	22.3%	22.8%	33.8%
	hetzelfde gebleven	32.0%	30.3%	31.8%	33.5%	27.7%
	iets beter	30.6%	27.7%	32.8%	27.6%	16.7%
	duidelijk beter	2.2%	2.5%	2.4%	1.9%	0.4%
	weet het niet	3.5%	3.5%	3.8%	3.9%	4.4%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	3.3%	5.2%	2.9%	5.3%	5.8%
	Enigszins stijgen	27.8%	31.7%	23.2%	26.5%	38.1%
	Gelijk blijven	28.7%	29.1%	30.7%	32.4%	30.4%
	iets dalen	29.0%	27.0%	35.4%	28.4%	18.9%
	Duidelijk dalen	7.3%	2.9%	3.1%	2.4%	2.4%
	Weet het niet	3.9%	4.0%	4.7%	5.1%	4.4%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	9.2%	10.4%	9.2%	10.3%	10.6%
	iets slechter	24.9%	26.7%	29.4%	27.0%	29.8%
	hetzelfde gebleven	48.8%	45.6%	42.7%	44.2%	42.2%
	iets beter	13.2%	14.0%	14.4%	14.3%	13.3%
	duidelijk beter	2.9%	2.7%	3.4%	3.1%	2.8%
	weet het niet	1.0%	0.6%	0.9%	1.1%	1.3%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	7.6%	8.9%	6.0%	8.0%	8.6%
	iets slechter	21.8%	28.6%	23.4%	23.8%	29.2%
	hetzelfde gebleven	47.3%	39.9%	46.9%	46.0%	43.1%
	iets beter	17.1%	16.6%	17.5%	16.3%	13.8%
	duidelijk beter	3.9%	3.4%	3.6%	3.1%	2.5%
	weet het niet	2.4%	2.6%	2.6%	2.8%	2.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		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	49.2	49.1	43.6	36.5	41.0
	iets slechter	68.9	67.2	61.4	55.6	59.7
	hetzelfde gebleven	86.3	83.6	78.3	73.6	73.5
	iets beter	96.6	94.1	89.2	82.6	85.0
	duidelijk beter	103.9	105.9	97.8	89.7	95.6
	weet het niet	81.1	75.6	64.6	64.5	65.8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	42.0	42.8	35.6	30.1	29.7
	iets slechter	62.3	59.4	55.0	49.1	52.3
	hetzelfde gebleven	79.4	78.0	70.3	66.8	71.5
	iets beter	95.6	91.6	87.6	81.5	83.3
	duidelijk beter	114.5	109.3	103.5	97.6	103.6
	weet het niet	70.4	82.5	63.2	53.5	61.8
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	67.2	68.4	56.4	48.0	59.8
	vrijwel gelijk geble- ven	79.9	77.2	71.9	62.7	75.4
	zwak gestegen	92.7	93.2	84.9	79.2	92.8
	matig gestegen	98.9	97.2	93.4	89.5	92.4
	sterk gestegen	94.3	98.6	95.0	84.5	91.7
	weet het niet	88.5	81.6	66.0	61.8	80.4
Kooprijzen ko- mende 12 maanden	dalen	55.9	58.1	46.2	40.5	52.1
	gelijk blijven	73.6	74.3	66.8	61.3	71.2
	minder stijgen	90.2	88.0	82.2	77.2	86.4
	eventueel stijgen	102.4	102.0	95.2	91.4	100.7
	sterker stijgen	88.7	100.9	90.6	94.5	92.0
	weet het niet	90.5	77.1	61.1	59.6	81.9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	57.7	44.4	45.3	46.2	41.6
	Licht gestegen	65.2	61.5	58.4	49.8	60.1
	Hetzelfde gebleven	79.5	78.3	72.3	63.2	74.3
	Licht gedaald	87.9	86.1	82.3	75.1	81.6
	Sterk gedaald	93.5	95.7	90.7	67.3	94.2
	Weet het niet	71.5	70.7	68.2	59.2	63.6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	47.4	53.9	40.9	36.4	44.7
	Licht stijgen	70.0	68.6	61.6	51.8	61.4
	Blijft hetzelfde	83.7	81.0	75.1	70.0	77.1
	Licht dalen	90.2	88.4	85.5	78.0	79.6
	Sterk dalen	82.6	104.6	103.6	88.7	87.2
	Weet het niet	71.3	71.2	68.9	59.0	62.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		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	75.7	70.9	80.7	79.9	63.2
	iets slechter	89.0	85.2	94.5	89.4	77.5
	hetzelfde gebleven	98.4	94.1	102.3	99.3	87.6
	iets beter	101.7	100.7	107.9	104.1	84.7
	duidelijk beter	115.5	118.0	118.2	110.4	103.7
	weet het niet	94.8	79.3	88.6	92.4	81.1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	63.9	57.5	74.2	72.9	50.1
	iets slechter	83.4	79.0	89.0	86.9	70.1
	hetzelfde gebleven	95.1	90.1	97.6	94.7	81.8
	iets beter	105.1	103.6	110.2	109.3	92.1
	duidelijk beter	116.6	119.6	115.9	111.8	104.5
	weet het niet	92.4	81.3	87.3	90.8	76.5
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	90.6	88.8	94.1	89.0	77.5
	vrijwel gelijk gebleven	93.9	88.1	97.8	93.7	82.2
	zwak gestegen	96.6	95.6	99.4	93.1	86.8
	matig gestegen	92.5	89.0	97.0	93.2	77.6
	sterk gestegen	82.3	83.6	78.4	84.9	61.4
	weet het niet	95.1	83.7	90.9	89.2	83.0
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	79.5	78.9	86.9	84.7	71.3
	gelijk blijven	92.6	88.9	96.0	93.9	83.5
	minder stijgen	101.7	97.2	105.4	97.8	90.3
	eventueel stijgen	98.6	99.5	98.9	97.1	84.4
	sterker stijgen	64.0	104.1	87.3	82.4	41.2
	weet het niet	91.3	80.4	87.8	86.3	79.4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	89.2	56.8	87.3	82.6	70.0
	Licht gestegen	90.9	82.3	99.4	91.6	80.9
	Hetzelfde gebleven	93.3	91.3	93.6	92.1	79.6
	Licht gedaald	94.1	91.3	98.3	97.9	77.4
	Sterk gedaald	97.5	102.9	102.9	98.2	83.7
	Weet het niet	92.1	87.7	92.2	87.2	79.2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	63.8	60.9	83.2	75.0	66.9
	Licht stijgen	91.8	88.5	97.5	92.0	79.8
	Blijft hetzelfde	95.4	88.8	95.6	93.4	81.3
	Licht dalen	92.2	93.5	94.1	90.8	77.3
	Sterk dalen	81.2	87.6	93.8	60.0	77.0
	Weet het niet	92.6	88.7	93.1	89.3	78.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2010 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2010 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	62.2	59.8	61.0	57.1	51.4
	iets slechter	78.6	76.1	77.2	71.6	68.7
	hetzelfde gebleven	92.6	89.1	90.3	86.5	81.0
	iets beter	99.4	97.7	98.9	93.4	85.0
	duidelijk beter	109.1	110.5	108.8	99.6	100.1
	weet het niet	86.4	76.6	83.3	85.1	74.2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	52.7	49.9	53.8	50.1	39.6
	iets slechter	72.5	68.9	71.4	66.8	61.0
	hetzelfde gebleven	87.3	84.2	83.8	80.4	76.7
	iets beter	100.4	97.7	99.1	95.6	88.0
	duidelijk beter	115.3	114.1	111.0	104.3	106.2
	weet het niet	80.4	80.2	76.6	80.2	64.8
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	78.3	77.9	74.1	67.1	68.0
	vrijwel gelijk geble- ven	86.6	82.4	84.3	77.7	78.4
	zwak gestegen	94.7	94.1	91.9	85.7	89.0
	matig gestegen	96.1	94.1	95.1	91.3	85.0
	sterk gestegen	89.0	93.0	86.5	85.6	77.1
	weet het niet	89.8	85.6	89.1	83.0	85.3
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	67.4	67.8	65.4	61.3	61.4
	gelijk blijven	82.9	81.3	80.7	76.7	77.1
	minder stijgen	96.1	92.8	93.0	87.4	88.0
	eventueel stijgen	100.7	100.2	97.7	94.8	93.3
	sterker stijgen	75.3	101.3	90.3	86.2	67.3
	weet het niet	83.0	81.6	85.8	79.1	80.4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	72.2	50.1	64.6	62.5	54.4
	Licht gestegen	77.1	71.1	77.4	69.0	69.7
	Hetzelfde gebleven	85.8	84.2	82.1	76.4	76.8
	Licht gedaald	90.8	88.4	89.5	85.7	79.8
	Sterk gedaald	95.4	98.8	95.1	82.0	87.8
	Weet het niet	82.8	81.4	82.7	75.7	72.7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	55.1	56.6	61.0	54.5	54.8
	Licht stijgen	80.1	77.9	78.2	70.3	69.8
	Blijft hetzelfde	89.2	84.4	84.6	80.7	79.1
	Licht dalen	91.2	90.7	90.1	84.0	78.7
	Sterk dalen	83.2	96.8	100.1	74.9	77.3
	Weet het niet	83.2	82.8	83.7	77.7	72.5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		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	61.3	63.4	53.4	46.0	55.7
	iets slechter	72.3	69.4	60.9	50.4	65.9
	hetzelfde gebleven	80.2	78.6	70.3	61.7	73.7
	iets beter	89.6	87.5	74.4	65.4	76.6
	duidelijk beter	96.6	92.5	77.2	68.0	90.9
	weet het niet	88.1	78.1	76.4	60.7	69.2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	58.9	60.7	53.5	41.7	52.5
	iets slechter	67.4	67.1	59.0	49.1	65.5
	hetzelfde gebleven	77.5	76.9	67.2	58.9	71.5
	iets beter	88.1	84.3	73.2	65.9	78.1
	duidelijk beter	101.1	99.6	80.7	75.0	92.9
	weet het niet	74.7	88.6	67.5	54.9	72.7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	68.2	63.7	54.9	48.2	53.7
	Enigszins stijgen	77.9	71.8	65.1	55.3	65.8
	Gelijk blijven	81.0	78.5	68.9	60.0	70.9
	iets dalen	77.8	79.4	67.8	57.5	70.5
	Duidelijk dalen	61.1	72.9	62.9	52.9	53.3
	Weet het niet	78.1	73.7	65.6	50.2	68.1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	68.6	67.1	57.0	49.1	58.3
	iets slechter	70.8	71.6	63.3	53.4	65.0
	hetzelfde gebleven	78.6	77.1	69.5	60.0	69.3
	iets beter	87.9	83.1	71.8	59.4	72.9
	duidelijk beter	82.0	79.9	70.0	60.8	69.5
	weet het niet	98.1	84.7	67.3	62.5	69.6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	62.9	60.5	54.3	45.9	57.9
	iets slechter	71.0	71.2	60.3	51.0	61.1
	hetzelfde gebleven	77.7	76.8	68.7	59.7	71.2
	iets beter	87.2	84.5	72.5	62.9	73.3
	duidelijk beter	88.2	91.9	77.0	63.7	75.9
	weet het niet	82.5	82.6	69.1	53.0	62.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2010 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58.0	49.8	48.1	45.8	44.8
	iets slechter	80.4	73.2	77.6	74.1	71.4
	hetzelfde gebleven	99.9	96.6	101.7	99.8	97.0
	iets beter	121.8	122.0	123.8	122.3	119.1
	duidelijk beter	155.4	150.4	149.6	156.7	149.7
	weet het niet	103.7	96.3	112.7	101.9	97.3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	47.1	41.1	35.6	39.2	39.5
	iets slechter	74.7	69.9	69.2	68.1	69.9
	hetzelfde gebleven	92.8	91.6	94.9	93.3	90.7
	iets beter	116.4	116.4	121.2	120.4	116.7
	duidelijk beter	142.7	145.5	155.6	153.8	149.7
	weet het niet	97.6	81.1	101.4	95.6	90.9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	42.0	44.7	38.5	36.6	27.8
	Enigszins stijgen	82.1	72.2	73.2	72.6	66.2
	Gelijk blijven	99.0	94.2	95.1	94.5	90.8
	iets dalen	105.2	110.2	113.1	112.7	102.4
	Duidelijk dalen	82.5	96.0	120.0	96.6	80.2
	Weet het niet	90.3	81.7	89.4	89.7	87.4
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57.7	51.2	54.8	47.4	40.3
	iets slechter	75.2	73.0	77.5	73.3	64.5
	hetzelfde gebleven	97.9	94.5	102.9	97.8	86.8
	iets beter	120.7	117.0	125.5	119.8	109.4
	duidelijk beter	136.8	137.6	139.5	143.6	127.3
	weet het niet	113.8	101.3	86.7	96.0	88.7
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	47.7	42.1	45.6	34.2	31.2
	iets slechter	72.9	71.0	71.4	72.4	63.1
	hetzelfde gebleven	96.8	95.7	100.7	97.2	87.6
	iets beter	117.7	116.4	121.8	117.6	110.2
	duidelijk beter	133.0	141.3	143.3	136.0	124.6
	weet het niet	91.0	89.0	83.0	91.3	81.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2010 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	59.5	56.3	51.5	45.8	50.7
	iets slechter	76.1	71.7	69.0	62.2	68.7
	hetzelfde gebleven	90.4	87.7	86.1	80.4	85.6
	iets beter	105.4	104.3	98.9	93.2	97.0
	duidelijk beter	125.1	120.0	112.1	108.6	130.7
	weet het niet	94.8	86.9	92.1	78.2	75.6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	52.8	50.3	43.9	40.3	46.3
	iets slechter	71.1	68.5	64.1	58.6	67.8
	hetzelfde gebleven	84.9	84.7	81.1	76.1	81.0
	iets beter	102.1	100.1	96.8	92.3	97.1
	duidelijk beter	120.8	121.6	116.7	111.0	131.3
	weet het niet	87.9	79.9	85.0	72.9	79.9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	55.0	55.3	46.1	41.6	41.3
	Enigszins stijgen	79.9	72.3	69.6	64.1	65.9
	Gelijk blijven	89.8	86.6	82.0	77.0	81.0
	iets dalen	91.3	94.7	90.0	84.4	86.1
	Duidelijk dalen	71.7	84.0	92.4	73.7	67.3
	Weet het niet	83.6	74.7	75.2	68.5	80.9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	63.1	58.6	56.2	48.4	50.0
	iets slechter	72.9	72.8	70.3	63.3	64.7
	hetzelfde gebleven	88.2	86.0	85.9	78.6	78.0
	iets beter	103.6	100.2	98.8	89.3	90.3
	duidelijk beter	109.1	107.8	103.4	100.0	99.2
	weet het niet	102.9	86.7	91.0	75.4	79.5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	54.7	51.8	50.7	40.1	45.2
	iets slechter	72.0	70.9	65.9	61.6	62.0
	hetzelfde gebleven	87.2	86.4	84.5	78.0	79.4
	iets beter	102.0	100.9	96.7	89.6	91.3
	duidelijk beter	111.0	116.3	108.9	99.8	101.5
	weet het niet	84.4	86.8	78.2	73.0	72.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuiscgenigheid

TABEL 3.15 VERHUISGENIGDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13.0%	13.1%	12.8%	12.9%	12.8%
	Ja, misschien	35.8%	35.5%	35.4%	35.2%	35.7%
	Nee, waarschijnlijk niet	25.9%	27.6%	25.6%	26.5%	26.0%
	Nee, zeker niet	25.4%	23.8%	26.2%	25.5%	25.6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	Huur	33.6%	33.7%	32.5%	32.9%	38.1%
	Koop	54.0%	50.7%	54.1%	51.8%	46.9%
	Geen voorkeur	12.4%	15.6%	13.4%	15.3%	15.0%
Gewenste type woning	Eengezins	58.6%	52.9%	54.9%	52.8%	49.9%
	Flat, appartement, etagewoning	28.5%	35.9%	32.8%	33.7%	37.7%
	Weet niet/geen voorkeur	12.9%	11.2%	12.3%	13.5%	12.4%

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	54.0%	57.7%	55.4%	58.3%	61.1%
	+	46.0%	42.3%	44.6%	41.7%	38.9%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	81.8%	83.1%	84.1%	82.9%	83.5%
	+	18.2%	16.9%	15.9%	17.1%	16.5%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	90.6%	92.1%	90.0%	91.5%	91.8%
	+	9.4%	7.9%	10.0%	8.5%	8.2%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	80.7%	80.3%	81.2%	80.9%	75.8%
	+	19.3%	19.7%	18.8%	19.1%	24.2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	76.5%	78.3%	77.2%	80.6%	79.5%
	+	23.5%	21.7%	22.8%	19.4%	20.5%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	67.7%	69.8%	67.9%	66.9%	68.9%
	+	32.3%	30.2%	32.1%	33.1%	31.1%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	90.3%	93.5%	90.1%	92.0%	92.2%
	+	9.7%	6.5%	9.9%	8.0%	7.8%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	91.6%	92.2%	92.4%	93.7%	90.9%
	+	8.4%	7.8%	7.6%	6.3%	9.1%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	84.4%	87.1%	86.3%	86.8%	88.1%
	+	15.6%	12.9%	13.7%	13.2%	11.9%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	74.4%	74.3%	73.8%	68.9%	71.7%
	+	25.6%	25.7%	26.2%	31.1%	28.3%

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 KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2010	4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	17.7%	18.2%	16.3%	15.0%	15.7%
	Nee	82.3%	81.8%	83.7%	85.0%	84.3%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	9.5%	8.4%	6.7%	8.4%	8.7%
	2 - 5 jaar	17.4%	20.4%	12.1%	14.3%	13.6%
	5 - 10 jaar	21.9%	15.2%	22.2%	19.7%	21.8%
	10 jaar en langer	51.1%	55.9%	59.0%	57.6%	55.9%

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

Dertigste peiling (derde kwartaal 2011)

	WoON 2006	Juli		Augustus		September	
	alle huishoudens	meting	factor	meting	factor	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	3540928	250	1.29	250	1.31	246	1.33
Eigenaar wel op zoek	275619	31	0.81	27	0.94	27	0.94
Huurder niet op zoek	2656032	226	1.07	221	1.11	235	1.04
Huurder wel op zoek	551516	45	1.12	52	0.98	43	1.18
Inwonende blijver		67	0.20	78	0.18	62	0.19
Inwonende starter		44	0.20	44	0.18	58	0.19
totaal starters	243520	111	0.20	122	0.18	120	0.19
Totaal	7267615	663		672		671	

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 kooprijontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de kooprijontwikkeling 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

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

www.otb.tudelft.nl