



Onderzoeksinstituut OTB



Rapport

Eigen Huis Marktindicator

2e kwartaal 2012

H. Boumeester

C. Lamain

Juli 2012



Eigen Huis Marktindicator

2^e kwartaal 2012

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Auteurs:

H. Boumeester

C. Lamain

Juli 2012

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 2012 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	Kunduz-Akkoord geeft de woonconsument nog geen vertrouwen.....	1
1.2	Onderliggende aspecten	4
1.3	(on)Gunstig koopmoment?	5
2	Tabellen op maandbasis	7
2.1	De Eigen Huis Indicatoren	7
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	8
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	11
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	20
2.5	Verhuigeneigdheid.....	28
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt	30
3	Tabellen op kwartaalbasis	32
3.1	De Eigen Huis Indicatoren	32
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	33
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	34
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	36
3.5	Verhuigeneigdheid.....	44
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt	45
	Bijlage 1: Weging.....	46
	Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren.....	48

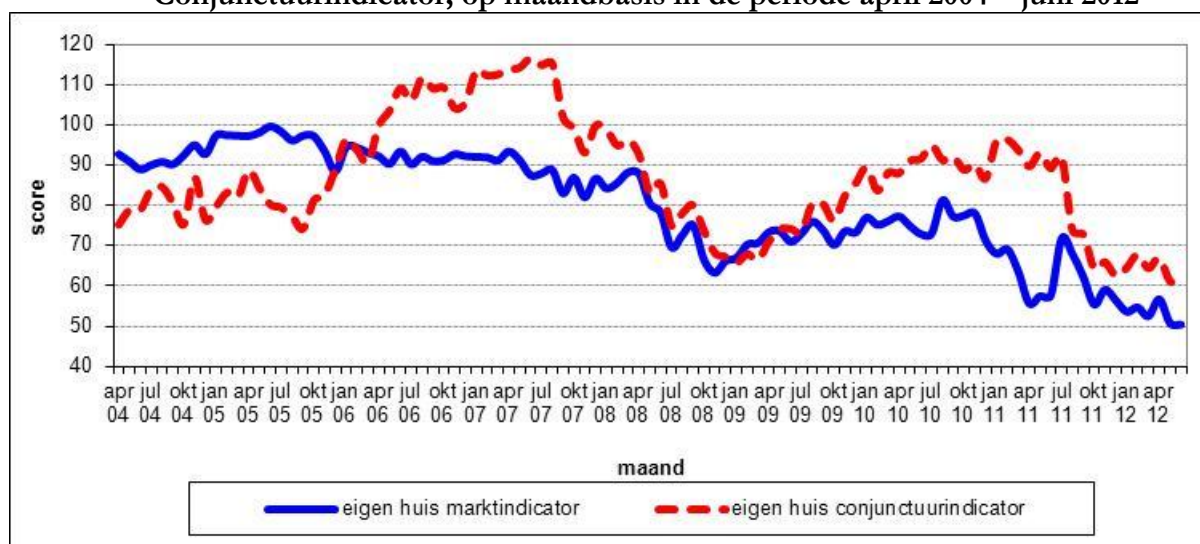
1 Samenvatting

1.1 Kunduz-Akkoord geeft de woonconsument nog geen vertrouwen

De drieëndertigste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (tweede kwartaal 2012) laat duidelijk zien dat de begrotingsafspraken zoals die zijn vastgelegd in het Kunduz-Akkoord van mei 2012 de consumenten zeker nog niet gerust hebben gesteld. Na het diepterecord in het eerste kwartaal van 2012 (score 54) blijkt de kwartaalscore zich in dit tweede kwartaal van 2012 enigszins te stabiliseren met een score van 53 (zie ook tabel 3.1). De Marktindicator heeft nog niet eerder zo ver afgeweken van een neutrale houding ten aanzien van de koopwoningmarkt. 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 kwartalen van 2011 er toch weer onderuit te gaan. Wanneer we de plotseling piek in juli 2011 even proberen weg te denken, zien we sinds begin 2011 een aanhoudende (licht)dalende tendens in de scores op de Marktindicator.

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 vlagt 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 lang een vrije val naar een score van 57 om vervolgens langzaam verder te dalen naar een dieptepunt van 53 in het tweede kwartaal 2012. De plotselinge stijging met 10 punten het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal 2011 blijkt hierin slechts een korte onderbreking, als reactie op het verlagen van de overdrachtsbelasting per 1 juli 2011.

Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – juni 2012



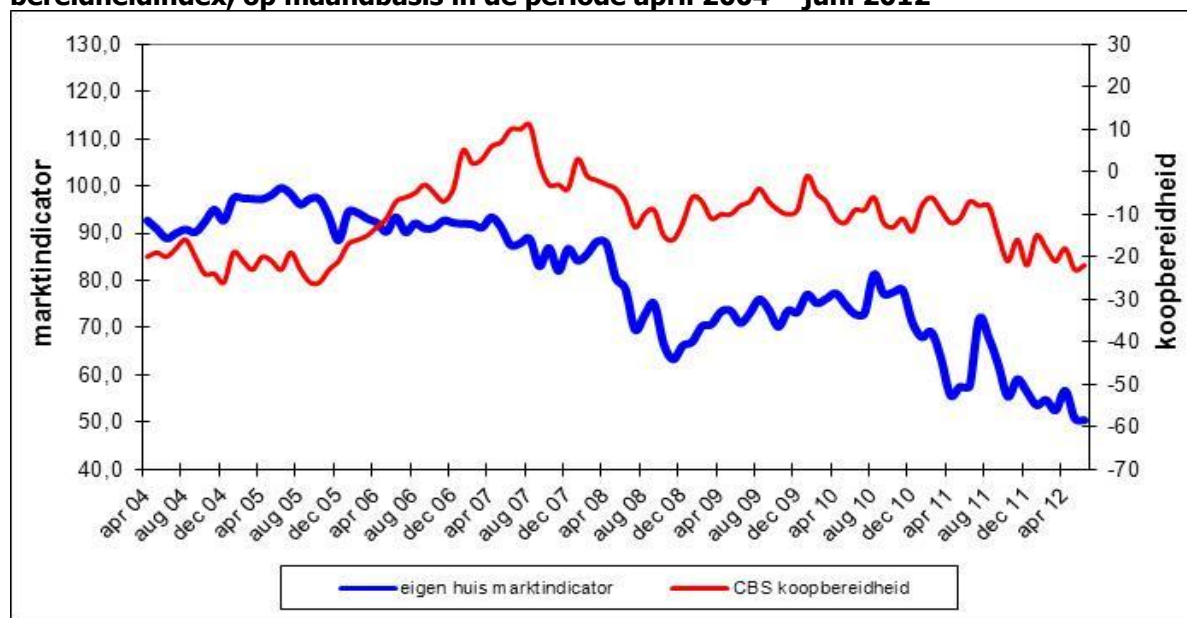
De scores op maandbasis op de Marktindicator laten nog duidelijker zien dat er een dubbel-dip in het vertrouwen van de woonconsumenten is opgetreden sinds begin 2008 (zie figuur 1). Na de sterke terugval tussen april en november 2008 (scores respectievelijk 88 en 63) was er namelijk weer sprake

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 tot dan toe allerlaatste niveau sinds de start van de Marktindicator in 2004: een score van '56'.

Vervolgens treedt er een stabilisatie op, slechts onderbroken door de zeer kortstondige reactie op het verlagen van de overdrachtsbelasting in juli 2011. De positieve impuls van deze beleidsmaatregel blijkt namelijk in de daarop volgende maanden teniet te worden gedaan door de verlaging van de maximaal toegestane Loan-To-Value voor nieuwe hypotheeklen en door de enorme spanning binnen de Europese Unie als gevolg van een dreigend faillissement van Griekenland. Tussen oktober 2011 en april 2012 schommelt de Marktindicator tussen de 52 en 60 punten. Maar in de laatste twee maanden zakt de score naar een nog niet eerder vertoond niveau van 50 punten. Terwijl de politici en de Europese Unie vertrouwen putten uit het overeengekomen Kunduz-akkoord, blijkt dit een averechts effect te hebben gehad op het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt de laatste drie maanden (eerst een lichte stijging, dan een flinke daling en een stabilisatie) zien we bij de meeste woonconsumentgroepen terug (zie tabel 2.4). Alleen het vertrouwen van de huishoudens met een hoger inkomen en de potentiële starters op de woningmarkt, blijkt na de forse daling in mei zich in juni al weer te herpakken. De huishoudens met een lager inkomen en huurders blijken in deze periode ook anders tegenover de koopwoningmarkt te staan dan het 'gemiddelde huishouden'. Zij kennen een steeds maar afnemend vertrouwen in de koopwoningmarkt, waarbij de score met zo'n 7 punten daalt. In het Kunduz-akkoord staat dan ook het voornemen om met name voor starters de criteria voor de hypotheekverstrekking aan te scherpen.

Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis in de periode april 2004 – juni 2012



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 Koopbereidheidindex. Sinds eind 2008 is een min of meer vergelijkbaar verloop waar te nemen in het herstel van de Marktindicator én de Koopbereidheid-

index, 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. In de eerste zes maanden van 2012 laat de Marktindicator wederom een relatief sterkere daling zien dan de Koopbereidheidsindex.

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 zijn in het vertrouwen in de economie, gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator, zes perioden te onderscheiden (zie figuur 1). Tussen april 2004 en september 2005 is er sprake van een sterk fluctuerende score van rond de 80 punten. Vanaf oktober 2005 neemt het vertrouwen in de economie enorm toe, totdat in juni 2007 het absolute hoogterecord op de Conjunctuurindicator wordt bereikt met een waarde van 117. Daarna raakt de Conjunctuurindicator in een "vrije val" en wordt in januari 2009 het tot dan toe 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, die pas in juli 2010 tot stilstand komt bij een score van 96 (net onder de neutrale waarde op de Conjunctuurindicator). De periode tussen juli 2010 en juni 2011 kent een wat fluctuerend verloop van de Conjunctuurindicator zo rond de score van 90. De laatste fase vanaf juli 2011 kenmerkt zich weer door een flinke terugval van het vertrouwen in de economie: de conjunctuurindicator komt in juni 2012 uit op een diepterecord van 61.

Uiteindelijk blijkt dat ook op kwartaalbasis het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen, terugvalt van 79 in het derde kwartaal 2011 naar een score van 63 in deze laatste peiling. De huishoudens zijn daarbij opvallend ongunstiger gestemd over de ontwikkelingen van de eigen financiële situatie dan bij de vorige peiling. De meningen over de economische situatie blijven daarnaast eveneens behoorlijk negatief 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 blijven even 'negatief' als in de vorige peiling. Circa 80% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden. Ter vergelijking: dit percentage bedroeg een jaar eerder nog 44%. De groep respondenten die denkt dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid, is inmiddels minimaal geworden en bedraagt nog maar 2%.

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, bereikte in het vierde kwartaal van 2011 een hoogtepunt 73%. De daling die zich het vorige kwartaal aandiende (66%) zet zich dit kwartaal licht voor: 63%. Daarbij blijft de groep respondenten, die een verbetering in het komende jaar verwachten, net als vorig kwartaal zeer beperkt (10%).

De ondervraagde respondenten zijn van mening dat de negatieve economische omstandigheden in het afgelopen jaar en de verslechterende toekomstige economie, zullen leiden tot een toenemende werkloosheid. Het percentage respondenten (64%) dat een oplopende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, ligt even hoog als in het vorige kwartaal (63%). Het aandeel huishoudens dat verwacht dat de werkloosheid zelfs licht zal gaan dalen (18%), is al drie kwartalen op rij ongewijzigd. Daarmee ligt dit aandeel weer op het lage niveau van eind 2009.

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 duidelijk negatief bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Zo'n 49% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; waaronder overigens 41% meent ook geen vooruitgang te hebben gekend. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening eveneens negatief bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. Maar liefst 51% van de ondervraagden denkt er financieel (sterk) op achteruit te zullen gaan. Hiermee heeft deze somber gestemde groep voor het eerst een meerderheid sinds de start van de Marktindicator in 2004.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus net zo ongunstig als in het vorige kwartaal en vertalen dat in een 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 (63) komt in het tweede kwartaal van 2012 nog wel duidelijk boven de waarde op de Marktindicator (53) uit. Maar de marge tussen beide indicatoren is wel weer iets kleiner geworden ten opzichte van het vorige kwartaal. En beiden blijven wel ver onder de neutrale waarde (100).

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het tweede kwartaal van 2012 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 (65%), is iets hoger dan bij de vorige peiling (62%). Deze groep behoudt daarmee een zeer grote meerderheid op de groep huishoudens (16%) dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar. Dit laatste aandeel is dus gestabiliseerd ten opzichte van de laatste peiling. Het te koop staande woningaanbod blijft ongeveer even groot, het aantal transacties neemt af en de prijzen blijven dalen. Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar* (50%) ook gestabiliseerd in vergelijking met het eerste kwartaal van 2012 (49%). Dus vijf 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 stabiliserend effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het tweede kwartaal van 2012 de koopprijsontwikkeling in het *afgelopen jaar*, even ongunstig in dan in de periode ervoor. Circa 88% vermoedt nu tegenover 87% in het vorige kwartaal, dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven (12%) of zijn gedaald (76%). En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen, is geminimaliseerd van 5% naar 2% in het tweede kwartaal 2012. Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling ook nauwelijks anders dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat toch een zekere stijging van de koopprijzen verwacht, komt uit op 2% (was 6% in het vorige kwartaal). Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden door 87% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een stabilisatie van dit aandeel ten opzichte van het vorige kwartaal (86%). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo een zeer klein negatief 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 zich ook te stabiliseren op het niveau van het vorige kwartaal: respectievelijk 21% en 23%. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, beweegt zich ook nauwelijks ten opzichte van de vorige peiling (van 15% naar 16%). Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, blijkt ook dit kwartaal opmerkelijk hoog met 37%. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor de meningen van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de *komende twaalf maanden*; 31% 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, ook stabiliseert op 28%. Een verdere daling van de rente wordt nog door 12% voor mogelijk gehou-

den. De hierboven geschetste veranderde inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo geen effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een stabiliserend negatieve inschatting van de algemene koopsituatie, een licht negatievere houding ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling en de stabiele verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal 2012 (53) op hetzelfde niveau gehouden als in het vorige kwartaal (54).

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 de stabilisatie van het 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 gelijk gebleven (40%). In het afgelopen jaar heeft dit percentage zich dus nauwelijks bewogen.

Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling eveneens ongewijzigd gebleven (35%) ten opzichte van de vorige. De overige 25% 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 (35%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment *ongunstig* vindt, worden de ongunstige economische omstandigheden (58%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (49%) vaak genoemd. Ook de slechtere verkoopbaarheid van de koopwoningen wordt door veel respondenten aangehaald (47%) als reden. Het feit dat de koopwoningen minder waard worden, wordt redelijk vaak genoemd (38%), waarbij dat aandeel duidelijk groter is dan een jaar geleden. Een ongunstigere fiscale behandeling is voor 32% van de ondervraagden één van de redenen om de huidige omstandigheden om een woning te kopen als ongunstig te beschouwen.

Een hoge rentestand (10%) en zeker de kans op een stijgende hypotheekrente (10%) worden maar sporadisch genoemd als achterliggende redenen (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 (40% 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. 74% van deze groep woonconsumenten noemt deze reden. Even ter vergelijking: dit aandeel bedroeg in het tweede kwartaal van 2007 nog 43% en in 2006 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 (70%), is ongeveer gelijk gebleven aan het niveau in het vorige kwartaal. Een lage stand van de hypotheekrente, wordt daarnaast nog door 24% van deze groep huishoudens gezien als basis voor een gunstig koopmoment. 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.

2 Tabellen op maandbasis

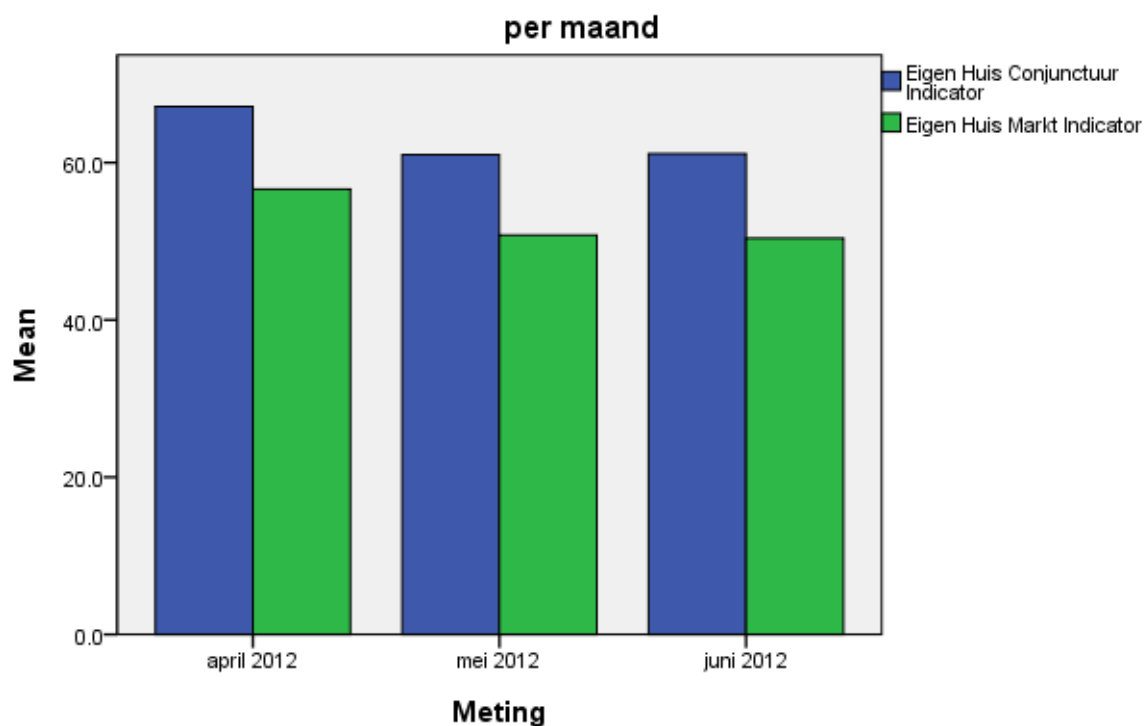
2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis Indicatoren

		Meting			Peiling 2e kwartaal 2012
		april 2012	mei 2012	juni 2012	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	56.7	50.8	50.4	52.6
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	66.9	61.2	61.1	63.1
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	61.9	55.9	55.4	57.7

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 2e kwartaal 2012
		april 2012	mei 2012	juni 2012	
		Count Percent	87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29	16.0%	12.4%	12.6%	13.6%
	30 - 44	19.6%	28.1%	22.9%	23.5%
	45 - 54	20.9%	20.9%	20.7%	20.8%
	55 - 64	25.7%	24.2%	24.6%	24.8%
	65 en ouder	17.9%	14.4%	19.3%	17.2%
geslacht	man	46.3%	46.6%	47.9%	46.9%
	vrouw	53.7%	53.4%	52.1%	53.1%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	22.6%	20.8%	25.0%	22.8%
	gezin zonder kinderen	55.5%	50.3%	51.9%	52.5%
	met kinderen	22.0%	28.9%	23.2%	24.7%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	9.4%	7.6%	9.2%	8.7%
	vanaf 1000 tm 2000	36.6%	35.1%	35.4%	35.7%
	vanaf 2000 tm 3000	31.1%	35.3%	35.1%	33.8%
	vanaf 3000	22.9%	22.0%	20.3%	21.8%
Woningmarktpositie	inwonend	6.7%	6.8%	6.4%	6.6%
	huurder	40.0%	40.0%	40.2%	40.1%
	eigenaar	53.3%	53.2%	53.4%	53.3%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14.4%	13.4%	14.6%	14.1%
	Nee	85.6%	86.6%	85.4%	85.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 2e kwartaal 2012
		april 2012	mei 2012	juni 2012	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%
	huurwoning	42.9%	42.9%	42.9%	42.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	56.7	50.8	50.4	52.6
geslacht	man	57.3	50.0	52.2	53.2
	vrouw	56.0	51.6	48.5	52.1
leeftijd	18 - 29	66.3	56.4	58.6	61.0
	30 - 44	57.0	53.1	51.8	53.7
	45 - 54	55.0	46.3	48.0	49.7
	55 - 64	54.8	48.9	47.4	50.4
	65 en ouder	53.5	52.0	50.8	52.1
Gezinsamenstelling	alleenstaand	55.4	52.8	51.1	53.0
	gezin zonder kinderen	56.5	50.4	51.1	52.8
	met kinderen	58.1	50.2	48.2	51.9
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	59.5	56.1	56.3	57.5
	vanaf 1000 tm 2000	52.4	50.8	45.3	49.5
	vanaf 2000 tm 3000	58.0	49.2	52.1	52.8
	vanaf 3000	61.4	52.5	55.0	56.4
Woningmarktpositie	inwonend	66.0	54.7	59.8	60.0
	huurder	54.5	50.8	48.0	51.1
	eigenaar	57.1	50.4	50.9	52.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	66.9	61.2	61.1	63.1
geslacht	man	66.9	63.1	61.4	63.8
	vrouw	66.9	59.5	60.9	62.4
leeftijd	18 - 29	82.5	75.9	77.3	78.9
	30 - 44	67.4	63.3	68.5	66.1
	45 - 54	68.0	55.5	55.8	59.8
	55 - 64	60.5	56.9	55.5	57.7
	65 en ouder	60.6	60.4	54.7	58.3
Gezinsamenstelling	alleenstaand	66.4	60.2	58.1	61.4
	gezin zonder kinderen	65.4	63.0	61.9	63.5
	met kinderen	70.3	58.6	62.1	63.2
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	62.7	55.1	62.0	60.2
	vanaf 1000 tm 2000	62.3	56.0	54.1	57.5
	vanaf 2000 tm 3000	72.3	61.6	64.4	65.8
	vanaf 3000	71.4	70.9	72.6	71.6
Woningmarktpositie	inwonend	72.2	67.5	75.9	71.9
	huurder	63.3	59.3	55.6	59.4
	eigenaar	68.9	61.8	63.5	64.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	mei 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	juni 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	61.9	55.9	55.4	57.7
geslacht	man	61.9	56.5	56.1	58.1
	vrouw	61.8	55.4	54.7	57.3
leeftijd	18 - 29	74.3	67.4	66.9	70.0
	30 - 44	62.0	58.1	60.7	60.0
	45 - 54	61.8	50.7	51.3	54.5
	55 - 64	58.2	52.5	51.3	54.0
	65 en ouder	56.8	55.7	52.2	54.8
Gezinsamenstelling	alleenstaand	60.6	56.0	54.1	56.8
	gezin zonder kinderen	61.4	56.7	56.1	58.1
	met kinderen	64.0	54.4	55.0	57.4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	61.3	55.8	57.2	58.3
	vanaf 1000 tm 2000	57.8	53.1	50.0	53.6
	vanaf 2000 tm 3000	64.6	55.2	57.6	58.9
	vanaf 3000	66.0	60.9	63.1	63.4
Woningmarktpositie	inwonend	70.4	61.8	67.8	66.6
	huurder	59.1	55.2	51.2	55.2
	eigenaar	62.8	55.7	56.9	58.5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		april 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	mei 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	juni 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	56.1	50.6	49.8	52.1
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	57.1	50.4	50.9	52.8
	huurwoning	54.5	50.8	48.0	51.1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	mei 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	juni 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	66.5	60.7	60.1	62.5
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	68.9	61.8	63.5	64.7
	huurwoning	63.3	59.3	55.6	59.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	mei 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	juni 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	61.3	55.5	54.6	57.1
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	62.8	55.7	56.9	58.5
	huurwoning	59.1	55.2	51.2	55.2

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
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		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	5.5%	4.6%	5.1%	5.1%
	Gunstige tijd	38.1%	34.1%	33.9%	35.4%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	25.3%	27.5%	23.6%	25.5%
	Ongunstige tijd	23.5%	23.3%	26.8%	24.6%
	Zeer ongunstige tijd	7.6%	10.5%	10.6%	9.6%
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
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	76.7%	75.6%	75.1%	75.8%
	+	23.3%	24.4%	24.9%	24.2%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	98.4%	98.9%	98.3%	98.5%
	+	1.6%	1.1%	1.7%	1.5%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	96.3%	97.8%	96.5%	96.8%
	+	3.7%	2.2%	3.5%	3.2%
V19C: De huren gaan stijgen	-	82.2%	87.6%	86.5%	85.3%
	+	17.8%	12.4%	13.5%	14.7%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	29.0%	29.2%	31.7%	29.9%
	+	71.0%	70.8%	68.3%	70.1%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	96.1%	96.2%	92.2%	94.9%
	+	3.9%	3.8%	7.8%	5.1%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	96.2%	95.9%	97.3%	96.5%
	+	3.8%	4.1%	2.7%	3.5%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	98.1%	95.7%	94.0%	96.0%
	+	1.9%	4.3%	6.0%	4.0%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	100.0%	99.7%	99.3%	99.7%
	+	-	0.3%	0.7%	0.3%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	93.5%	94.3%	94.6%	94.1%
	+	6.5%	5.7%	5.4%	5.9%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	26.4%	25.2%	25.4%	25.7%
	+	73.6%	74.8%	74.6%	74.3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	88.1%	91.3%	91.4%	90.4%
	+	11.9%	8.7%	8.6%	9.6%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	93.9%	85.2%	90.3%	89.7%
	+	6.1%	14.8%	9.7%	10.3%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	86.7%	82.8%	80.7%	83.2%
	+	13.3%	17.2%	19.3%	16.8%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	67.4%	60.4%	59.8%	62.3%
	+	32.6%	39.6%	40.2%	37.7%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	73.7%	67.0%	63.4%	67.7%
	+	26.3%	33.0%	36.6%	32.3%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	53.6%	39.3%	34.4%	41.9%
	+	46.4%	60.7%	65.6%	58.1%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	56.0%	47.4%	49.2%	50.7%
	+	44.0%	52.6%	50.8%	49.3%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	53.4%	54.5%	50.9%	52.8%
	+	46.6%	45.5%	49.1%	47.2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	98.7%	98.5%	97.5%	98.2%
	+	1.3%	1.5%	2.5%	1.8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	mei 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	juni 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	2e kwartaal 2012 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	62.6	63.0	51.2	58.9
	Gunstige tijd	62.2	58.0	58.7	59.7
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	57.4	50.7	51.3	53.1
	Ongunstige tijd	50.1	43.5	42.9	45.4
	Zeer ongunstige tijd	36.8	37.3	38.4	37.6

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
		april 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	mei 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	juni 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2012 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	64.5	76.4	52.4	64.1
	Gunstige tijd	72.5	64.9	71.1	69.6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	70.4	63.9	61.3	65.2
	Ongunstige tijd	62.2	55.2	55.1	57.3
	Zeer ongunstige tijd	43.2	48.3	48.2	46.9

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
		april 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	mei 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	juni 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2012 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	63.2	68.8	51.7	61.0
	Gunstige tijd	67.8	61.4	64.3	64.6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	63.7	57.6	56.8	59.3
	Ongunstige tijd	56.5	49.6	48.2	51.2
	Zeer ongunstige tijd	39.6	42.1	42.8	41.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		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	-	59.6	56.6	55.6	57.4
	+	70.7	64.3	63.6	66.3
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	62.4	58.7	57.7	59.7
	+	51.5	44.6	58.4	52.5
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	61.5	58.2	57.1	59.0
	+	81.4	77.4	72.0	77.1
V19C: De huren gaan stijgen	-	61.0	58.3	55.6	58.4
	+	67.8	60.9	70.0	66.7
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	61.3	54.3	55.4	57.1
	+	62.6	60.4	58.8	60.7
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	61.9	58.7	56.9	59.3
	+	71.6	56.1	67.0	65.7
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	62.0	58.3	57.1	59.3
	+	66.8	63.6	76.1	67.9
V19C: De economische situatie is gunstig	-	62.1	58.0	57.4	59.3
	+	66.9	72.9	62.8	66.7
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	62.2	58.5	57.7	59.6
	+	-	91.7	58.5	68.7
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	62.7	57.9	57.7	59.6
	+	55.2	70.2	57.6	60.2
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	62.0	53.6	61.5	59.3
	+	62.3	60.1	56.5	59.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	70.2	67.4	68.0	68.6
	+	75.9	62.9	70.5	69.9
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	71.9	66.4	68.6	69.1
	+	46.0	61.2	67.8	57.9
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	71.3	66.5	68.7	68.9
	+	76.8	56.5	67.8	69.0
V19C: De huren gaan stijgen	-	70.8	66.2	69.2	68.8
	+	74.8	67.0	65.2	69.9
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	70.8	64.7	67.2	67.7
	+	71.8	67.0	69.3	69.5
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	70.1	65.7	68.2	68.1
	+	109.2	82.9	73.4	85.1
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	71.2	66.5	68.7	68.9
	+	80.0	61.0	64.8	69.2
V19C: De economische situatie is gunstig	-	71.6	65.2	68.6	68.6
	+	69.1	91.0	69.3	76.8
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	71.5	66.3	68.7	69.0
	+	-	60.0	60.3	60.2
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	71.5	66.9	68.3	69.0
	+	72.4	57.1	75.1	68.5
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	66.7	65.0	75.1	68.8
	+	73.3	66.8	66.4	69.0

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
		april 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean	mei 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean	juni 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	65.5	61.8	61.1	62.9
	+	72.4	63.7	67.1	67.8
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	67.5	62.4	62.6	64.3
	+	48.9	52.2	62.6	54.9
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	66.7	62.2	62.3	63.8
	+	79.2	66.8	70.0	73.3
V19C: De huren gaan stijgen	-	66.2	62.0	61.8	63.4
	+	71.7	64.7	67.8	68.6
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	66.2	58.9	61.5	62.3
	+	67.6	63.7	63.1	64.9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	66.3	62.1	61.9	63.6
	+	90.3	66.8	71.3	75.3
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	66.9	62.3	62.4	64.0
	+	73.2	62.8	71.5	68.9
V19C: De economische situatie is gunstig	-	67.2	61.5	62.5	63.9
	+	68.4	81.2	65.1	71.1
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	67.2	62.2	62.6	64.1
	+	-	77.3	59.3	64.8
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	67.4	62.3	62.4	64.2
	+	63.3	61.5	66.2	63.6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	64.3	58.3	67.1	63.4
	+	68.2	63.6	61.1	64.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		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	-	47.3	41.5	41.3	43.1
	+	45.5	43.1	44.9	44.5
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	48.2	44.1	43.0	44.9
	+	28.8	28.8	29.6	29.1
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	46.9	41.6	41.5	43.2
	+	48.1	42.0	42.1	43.4
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	47.6	45.1	45.6	46.1
	+	45.9	36.6	36.3	38.8
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	48.6	44.9	44.8	46.0
	+	43.6	35.6	36.5	38.0
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	50.3	41.2	47.7	46.6
	+	43.0	41.9	38.6	40.8
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	53.3	45.3	44.0	47.5
	+	39.3	38.2	39.4	39.0
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	46.9	42.1	40.4	43.0
	+	47.3	41.2	42.6	43.5
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	46.9	41.6	41.1	43.0
	+	57.8	47.9	57.6	55.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	59.1	53.8	53.3	55.2
	+	46.0	45.5	51.5	47.6
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	58.5	53.4	54.7	55.5
	+	43.4	51.1	39.0	45.5
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	57.9	53.0	52.5	54.4
	+	55.0	53.5	55.7	54.8
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	59.6	54.6	55.9	56.7
	+	53.4	50.7	49.0	50.8
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	60.3	57.4	55.8	57.8
	+	50.0	44.3	48.6	47.5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	59.1	61.8	55.6	58.9
	+	55.8	47.5	51.8	51.3
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	64.2	61.1	57.7	60.9
	+	49.2	46.0	48.7	47.9
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	56.6	49.8	48.5	51.4
	+	58.6	57.0	57.9	57.8
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	57.7	53.3	52.9	54.5
	+	45.8	35.3	63.4	52.8

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
		april 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	mei 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	juni 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	53.3	47.6	46.5	48.8
	+	45.9	45.0	47.8	46.3
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	53.3	48.6	48.1	49.8
	+	39.3	40.2	33.8	37.9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	52.4	47.1	46.4	48.5
	+	52.5	48.5	47.6	49.0
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	53.5	50.0	49.8	51.0
	+	50.2	43.3	42.4	44.7
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	54.4	51.1	49.3	51.5
	+	47.4	40.0	42.4	42.8
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	54.9	51.8	50.5	52.6
	+	49.4	44.5	44.8	45.7
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	58.2	53.2	50.1	53.7
	+	45.1	42.1	43.5	43.4
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	51.8	46.2	43.6	47.0
	+	53.0	48.6	49.7	50.3
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	52.4	47.3	46.3	48.4
	+	49.6	52.4	61.1	56.4

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
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	32.1%	40.4%	42.0%	38.2%
	iets slechter	28.7%	25.2%	25.3%	26.4%
	hetzelfde gebleven	12.2%	12.4%	13.3%	12.7%
	iets beter	15.0%	13.7%	11.0%	13.3%
	duidelijk beter	3.8%	2.4%	2.2%	2.8%
	weet het niet	8.1%	5.9%	6.2%	6.7%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	18.6%	26.7%	23.4%	22.9%
	iets slechter	26.0%	26.4%	28.9%	27.1%
	hetzelfde gebleven	29.4%	27.3%	27.5%	28.1%
	iets beter	15.1%	12.6%	9.9%	12.5%
	duidelijk beter	2.4%	0.1%	1.0%	1.2%
	weet het niet	8.5%	6.9%	9.4%	8.3%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	75.0%	77.1%	77.5%	76.5%
	vrijwel gelijk gebleven	11.9%	11.5%	11.6%	11.7%
	zwak gestegen	1.8%	1.5%	1.3%	1.5%
	matig gestegen	1.9%	1.5%	0.6%	1.3%
	sterk gestegen	1.1%	0.8%	1.0%	1.0%
	weet het niet	8.3%	7.5%	8.0%	7.9%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	56.8%	61.2%	60.5%	59.5%
	gelijk blijven	29.0%	25.5%	28.3%	27.6%
	minder stijgen	5.1%	5.0%	3.3%	4.4%
	eventueel stijgen	1.3%	2.1%	0.9%	1.4%
	sterker stijgen	0.6%	0.3%	0.5%	0.5%
	weet het niet	7.1%	5.9%	6.5%	6.5%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	2.1%	2.6%	1.2%	2.0%
	Licht gestegen	16.0%	21.7%	19.3%	19.0%
	Hetzelfde gebleven	27.1%	24.5%	25.2%	25.6%
	Licht gedaald	16.5%	14.7%	16.3%	15.8%
	Sterk gedaald	0.6%	0.5%	0.2%	0.4%
	Weet het niet	37.7%	36.0%	37.8%	37.2%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	1.6%	3.6%	3.1%	2.8%
	Licht stijgen	24.1%	29.3%	21.2%	24.9%
	Blijft hetzelfde	30.1%	28.3%	29.7%	29.4%
	Licht dalen	10.7%	10.8%	12.5%	11.3%
	Sterk dalen	1.2%	0.8%	0.4%	0.8%
	Weet het niet	32.2%	27.3%	33.1%	30.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	37.5%	43.8%	42.9%	41.4%
	iets slechter	41.8%	40.0%	36.7%	39.5%
	hetzelfde gebleven	15.7%	12.1%	16.3%	14.7%
	iets beter	2.5%	2.7%	1.2%	2.1%
	duidelijk beter	-	0.1%	0.5%	0.2%
	weet het niet	2.5%	1.1%	2.3%	2.0%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	24.7%	30.0%	27.1%	27.3%
	iets slechter	36.4%	36.1%	35.4%	36.0%
	hetzelfde gebleven	24.0%	20.9%	24.9%	23.3%
	iets beter	10.6%	9.3%	8.9%	9.6%
	duidelijk beter	0.8%	0.8%	0.1%	0.6%
	weet het niet	3.5%	2.8%	3.5%	3.3%
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	15.7%	19.2%	21.1%	18.7%
	Enigszins stijgen	43.8%	44.9%	47.7%	45.5%
	Gelijk blijven	18.6%	14.5%	12.9%	15.4%
	iets dalen	12.6%	10.6%	9.0%	10.7%
	Duidelijk dalen	6.1%	7.8%	7.7%	7.2%
	Weet het niet	3.1%	2.9%	1.5%	2.5%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	11.5%	15.2%	14.4%	13.7%
	iets slechter	34.0%	39.2%	37.7%	37.0%
	hetzelfde gebleven	41.4%	32.7%	38.4%	37.5%
	iets beter	10.1%	9.3%	7.2%	8.9%
	duidelijk beter	2.3%	2.7%	1.6%	2.2%
	weet het niet	0.7%	0.9%	0.6%	0.7%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	12.4%	18.2%	17.8%	16.1%
	iets slechter	31.0%	36.0%	37.8%	35.0%
	hetzelfde gebleven	42.3%	32.8%	31.6%	35.6%
	iets beter	10.1%	9.0%	8.4%	9.2%
	duidelijk beter	2.0%	1.9%	2.0%	2.0%
	weet het niet	2.2%	2.1%	2.3%	2.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	56.7	50.8	50.4	52.6
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	37.9	32.3	34.0	34.5
	iets slechter	53.5	53.3	53.4	53.4
	hetzelfde gebleven	70.3	68.1	67.6	68.7
	iets beter	82.2	80.4	78.7	80.6
	duidelijk beter	94.1	86.5	86.7	90.2
	weet het niet	39.4	50.0	42.0	43.6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	32.7	26.2	28.4	28.7
	iets slechter	48.7	49.1	44.1	47.2
	hetzelfde gebleven	62.9	61.6	63.3	62.6
	iets beter	81.1	82.7	78.3	80.9
	duidelijk beter	98.5	83.3	94.6	96.9
	weet het niet	50.5	52.3	58.2	54.7
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	54.7	47.1	47.3	49.6
	vrijwel gelijk gebleven	59.5	62.1	63.2	61.6
	zwak gestegen	78.5	70.5	76.0	74.9
	matig gestegen	81.3	88.0	81.5	83.7
	sterk gestegen	80.7	95.1	91.0	88.0
	weet het niet	62.2	70.2	54.4	64.4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	49.8	42.4	43.5	45.1
	gelijk blijven	63.1	63.9	60.7	62.5
	minder stijgen	82.3	75.4	73.7	77.7
	eventueel stijgen	84.5	78.9	92.7	83.9
	sterker stijgen	87.2	109.1	88.8	92.1
	weet het niet	69.7	32.2	25.0	53.1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	36.4	16.4	11.7	22.4
	Licht gestegen	46.7	37.7	42.8	42.0
	Hetzelfde gebleven	61.2	61.2	60.5	61.0
	Licht gedaald	75.0	69.7	64.7	69.8
	Sterk gedaald	81.1	56.8	67.9	69.0
	Weet het niet	48.0	44.7	39.5	44.0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	26.6	17.5	20.4	20.4
	Licht stijgen	50.0	44.3	44.0	46.1
	Blijft hetzelfde	64.3	61.8	60.5	62.2
	Licht dalen	72.8	64.0	66.3	67.6
	Sterk dalen	84.9	86.4	73.0	83.3
	Weet het niet	46.0	41.8	37.4	41.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		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	2e kwartaal 2012	66.9	61.2	61.1	63.1
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51.8	48.6	49.9	50.0
	iets slechter	71.3	70.0	64.3	68.6
	hetzelfde gebleven	79.8	70.1	71.9	73.8
	iets beter	84.1	71.2	76.1	77.4
	duidelijk beter	67.5	65.8	81.6	70.6
	weet het niet	59.0	66.5	67.2	63.9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	43.3	42.8	39.7	41.9
	iets slechter	65.6	60.1	59.2	61.5
	hetzelfde gebleven	75.1	70.9	71.8	72.7
	iets beter	85.6	80.5	80.8	82.6
	duidelijk beter	57.1	0.0	75.6	59.9
	weet het niet	63.1	64.9	66.8	65.1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	65.7	59.8	60.3	61.9
	vrijwel gelijk gebleven	73.2	71.2	64.1	69.5
	zwak gestegen	71.7	68.6	83.1	74.0
	matig gestegen	66.8	49.8	64.6	60.3
	sterk gestegen	54.8	33.7	46.6	46.0
	weet het niet	69.3	63.5	62.9	65.2
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	62.3	57.7	56.0	58.6
	gelijk blijven	73.1	69.6	71.1	71.3
	minder stijgen	84.6	71.6	74.5	77.3
	eventueel stijgen	66.6	46.9	61.8	55.9
	sterker stijgen	31.8	21.9	22.4	26.4
	weet het niet	68.9	58.8	61.6	63.3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	45.6	48.2	18.2	41.2
	Licht gestegen	63.5	53.0	60.2	58.4
	Hetzelfde gebleven	68.2	68.4	62.2	66.3
	Licht gedaald	70.4	59.7	65.0	65.2
	Sterk gedaald	52.6	54.9	60.0	54.8
	Weet het niet	67.3	62.9	60.6	63.6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	30.4	33.7	36.9	34.2
	Licht stijgen	64.5	56.1	57.5	59.2
	Blijft hetzelfde	70.2	68.8	66.4	68.5
	Licht dalen	67.6	67.3	61.2	65.1
	Sterk dalen	69.6	20.1	74.1	53.8
	Weet het niet	67.1	61.2	60.8	63.1

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
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	61.9	55.9	55.4	57.7
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44.8	40.4	41.6	42.1
	iets slechter	62.7	61.3	58.6	60.9
	hetzelfde gebleven	75.6	69.4	70.5	71.8
	iets beter	83.5	75.9	77.3	79.2
	duidelijk beter	81.8	77.4	85.3	81.5
	weet het niet	47.8	57.1	50.8	51.7
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	38.1	34.4	33.8	35.2
	iets slechter	57.3	54.4	51.5	54.3
	hetzelfde gebleven	69.6	66.4	67.8	68.0
	iets beter	83.5	82.1	79.9	82.1
	duidelijk beter	79.2	45.5	87.9	80.2
	weet het niet	52.8	59.0	55.4	55.7
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	59.8	53.3	53.4	55.5
	vrijwel gelijk gebleven	66.4	66.7	63.8	65.6
	zwak gestegen	73.8	69.5	81.4	74.4
	matig gestegen	73.4	69.8	72.5	71.9
	sterk gestegen	68.0	62.9	68.2	66.6
	weet het niet	74.2	62.3	56.6	64.3
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	55.8	49.7	49.3	51.5
	gelijk blijven	68.0	67.1	65.6	66.9
	minder stijgen	83.5	72.9	76.0	77.7
	eventueel stijgen	75.6	60.4	78.2	68.7
	sterker stijgen	59.8	63.6	52.4	58.3
	weet het niet	75.5	55.4	54.2	61.6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	40.9	31.0	14.7	31.2
	Licht gestegen	54.6	44.9	50.6	49.5
	Hetzelfde gebleven	64.5	64.4	61.3	63.4
	Licht gedaald	72.8	65.1	64.9	67.7
	Sterk gedaald	68.2	55.7	64.3	62.4
	Weet het niet	59.0	54.8	50.6	54.7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	28.7	24.9	28.3	26.9
	Licht stijgen	56.8	49.9	50.4	52.3
	Blijft hetzelfde	67.1	65.0	63.3	65.1
	Licht dalen	70.8	65.4	63.8	66.5
	Sterk dalen	77.4	55.1	73.6	69.4
	Weet het niet	58.3	53.0	49.9	53.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	56.7	50.8	50.4	52.6
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	48.1	42.8	41.7	44.0
	iets slechter	59.8	55.8	53.5	56.5
	hetzelfde gebleven	67.4	59.2	63.9	63.8
	iets beter	73.1	71.1	76.2	72.9
	duidelijk beter	-	83.3	53.3	59.4
	weet het niet	36.5	39.5	50.8	42.7
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	44.1	38.1	38.7	40.1
	iets slechter	56.0	51.0	50.9	52.7
	hetzelfde gebleven	63.3	58.8	55.9	59.4
	iets beter	71.6	69.6	66.5	69.4
	duidelijk beter	80.2	62.7	100.0	73.6
	weet het niet	42.0	56.6	55.0	52.2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	46.7	38.7	37.5	40.5
	Enigszins stijgen	58.4	52.4	53.4	54.7
	Gelijk blijven	62.3	65.3	60.3	62.7
	iets dalen	59.9	56.0	53.5	56.8
	Duidelijk dalen	43.3	40.1	46.2	43.2
	Weet het niet	73.3	47.4	52.4	57.3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49.6	48.8	39.3	45.8
	iets slechter	49.5	48.7	48.2	48.8
	hetzelfde gebleven	60.6	52.0	54.2	55.9
	iets beter	68.2	54.9	60.7	61.5
	duidelijk beter	69.8	60.1	64.8	64.6
	weet het niet	71.2	67.2	30.8	61.5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	40.4	42.9	39.2	40.9
	iets slechter	49.8	46.8	48.3	48.2
	hetzelfde gebleven	61.9	56.0	55.6	58.2
	iets beter	71.3	62.9	64.6	66.5
	duidelijk beter	75.8	59.6	62.1	66.4
	weet het niet	67.7	55.8	39.6	53.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	mei 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	juni 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	66.9	61.2	61.1	63.1
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	43.9	40.9	40.1	41.5
	iets slechter	72.3	69.8	67.6	70.0
	hetzelfde gebleven	98.2	89.2	90.5	92.9
	iets beter	123.8	127.0	121.5	124.8
	duidelijk beter	-	120.0	103.3	106.7
	weet het niet	77.7	87.6	102.1	91.2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	36.4	32.6	32.2	33.6
	iets slechter	63.0	60.1	59.1	60.7
	hetzelfde gebleven	84.9	80.3	80.1	81.8
	iets beter	105.9	104.6	100.3	103.8
	duidelijk beter	129.7	141.7	150.0	136.5
	weet het niet	66.9	71.7	68.9	69.0
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	31.2	26.3	28.2	28.4
	Enigszins stijgen	63.9	58.5	61.4	61.2
	Gelijk blijven	89.9	92.4	90.8	90.9
	iets dalen	87.8	82.6	90.7	86.9
	Duidelijk dalen	68.4	70.8	62.7	67.2
	Weet het niet	61.6	75.6	79.4	71.4
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	29.1	30.5	27.5	29.1
	iets slechter	52.0	48.9	50.0	50.2
	hetzelfde gebleven	80.2	74.9	76.5	77.4
	iets beter	95.7	101.2	89.9	96.0
	duidelijk beter	108.8	110.8	124.4	113.6
	weet het niet	76.0	48.1	64.1	62.7
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	23.9	24.7	26.1	25.0
	iets slechter	53.2	52.8	54.2	53.4
	hetzelfde gebleven	79.9	78.0	77.1	78.5
	iets beter	98.3	97.7	94.9	97.1
	duidelijk beter	121.2	116.6	111.3	116.4
	weet het niet	58.6	47.5	57.9	54.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Eigen Huis Al- gemene Indicator	Eigen Huis Al- gemene Indicator	Eigen Huis Al- gemene Indicator	Eigen Huis Al- gemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	61.9	55.9	55.4	57.7
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	46.1	41.8	40.5	42.6
	iets slechter	66.3	62.5	60.8	63.3
	hetzelfde gebleven	82.9	74.5	77.0	78.3
	iets beter	98.2	100.7	98.2	99.3
	duidelijk beter	-	100.0	78.2	82.6
	weet het niet	52.2	53.5	81.6	67.8
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	40.6	35.9	35.1	37.0
	iets slechter	59.6	55.3	55.1	56.7
	hetzelfde gebleven	74.0	69.7	67.8	70.5
	iets beter	88.8	86.7	83.8	86.6
	duidelijk beter	103.3	106.8	125.0	106.1
	weet het niet	54.5	58.5	56.0	56.4
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	38.8	33.0	32.5	34.4
	Enigszins stijgen	61.2	55.0	57.1	57.7
	Gelijk blijven	76.4	79.5	75.6	77.2
	iets dalen	74.3	68.9	71.9	71.8
	Duidelijk dalen	56.3	55.9	54.4	55.5
	Weet het niet	70.3	56.9	61.2	63.2
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	40.2	40.5	32.1	37.5
	iets slechter	51.3	48.9	48.8	49.6
	hetzelfde gebleven	69.8	63.1	65.4	66.3
	iets beter	81.0	77.2	75.2	78.2
	duidelijk beter	87.9	85.4	93.3	88.2
	weet het niet	78.1	62.2	32.2	59.6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	32.1	34.2	32.1	32.9
	iets slechter	51.6	49.6	51.2	50.8
	hetzelfde gebleven	70.6	66.4	66.3	68.0
	iets beter	84.1	81.6	80.6	82.2
	duidelijk beter	99.2	91.8	86.2	92.5
	weet het niet	68.0	51.0	46.8	54.3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuiscapaciteit

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	10.6%	10.9%	10.7%	10.7%
	Ja, misschien	19.9%	20.3%	20.9%	20.4%
	Nee, waarschijnlijk niet	32.8%	31.1%	30.8%	31.5%
	Nee, zeker niet	36.8%	37.7%	37.6%	37.4%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	22.6%	20.8%	25.0%	22.8%
	gezin zonder kinderen	55.5%	50.3%	51.9%	52.5%
	met kinderen	22.0%	28.9%	23.2%	24.7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	60.1	71.2	65.5
	Ja, misschien	53.3	62.0	57.9
	Nee, waarschijnlijk niet	51.2	62.9	57.0
	Nee, zeker niet	51.4	61.4	56.0
Gezinsamenstelling	alleenstaand	53.0	61.4	56.8
	gezin zonder kinderen	52.8	63.5	58.1
	met kinderen	51.9	63.2	57.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	45.5%	41.6%	45.9%	44.3%
	koop	40.3%	45.3%	38.9%	41.5%
	weet niet	14.2%	13.2%	15.2%	14.2%
Gewenste type woning	eengezins	45.3%	53.2%	47.5%	48.7%
	flat, appartement, etagewoning	38.0%	31.8%	38.9%	36.2%
	weet niet/geen voorkeur	16.7%	15.0%	13.6%	15.1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2012	52.6	63.1	57.7
Gewenste eigendomsvorm	huur	54.1	63.2	58.9
	koop	57.1	68.2	62.5
	weet niet	55.0	62.0	58.5
Gewenste type woning	eengezins	57.0	66.1	61.8
	flat, appartement, etagewoning	52.4	65.6	59.1
	weet niet/geen voorkeur	58.9	60.9	59.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	51.9%	49.0%	47.6%	49.4%
	+	48.1%	51.0%	52.4%	50.6%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	84.8%	83.4%	82.1%	83.4%
	+	15.2%	16.6%	17.9%	16.6%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92.4%	94.5%	92.6%	93.1%
	+	7.6%	5.5%	7.4%	6.9%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	82.5%	79.7%	82.9%	81.8%
	+	17.5%	20.3%	17.1%	18.2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	82.3%	76.2%	76.8%	78.4%
	+	17.7%	23.8%	23.2%	21.6%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	72.9%	74.1%	69.9%	72.2%
	+	27.1%	25.9%	30.1%	27.8%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92.0%	90.0%	94.8%	92.4%
	+	8.0%	10.0%	5.2%	7.6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	90.8%	91.3%	91.1%	91.1%
	+	9.2%	8.7%	8.9%	8.9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	80.7%	81.8%	79.4%	80.6%
	+	19.3%	18.2%	20.6%	19.4%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	66.1%	76.0%	72.2%	71.4%
	+	33.9%	24.0%	27.8%	28.6%

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	2e kwartaal 2012	52.6	63.1	57.7
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	53.8	63.6	58.6
	+	54.9	62.2	59.0
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	53.8	63.7	58.8
	+	57.1	58.9	58.8
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	54.0	62.6	58.6
	+	59.3	67.1	62.4
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	54.7	63.2	59.5
	+	52.3	61.5	55.9
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	53.3	60.6	57.4
	+	58.5	71.5	64.0
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	54.9	63.6	59.4
	+	52.8	61.3	57.5
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	53.2	62.3	58.0
	+	69.2	70.6	68.1
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	54.4	63.0	58.8
	+	54.1	62.7	59.3
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	52.9	59.0	56.1
	+	61.8	79.6	71.5
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	56.3	67.6	62.1
	+	50.1	51.6	51.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

TABEL 2.36 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2012	mei 2012	juni 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14.4%	13.4%	14.6%	14.1%
	Nee	85.6%	86.6%	85.4%	85.9%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	6.1%	10.1%	4.1%	6.7%
	2 - 5 jaar	14.5%	10.0%	10.4%	11.6%
	5 - 10 jaar	17.9%	21.4%	29.4%	23.0%
	10 jaar en langer	61.6%	58.5%	56.1%	58.7%

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	2e kwartaal 2012	52.6	63.1	57.7
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	53.0	66.1	59.3
	Nee	52.5	62.5	57.4
aantal jaren lid VEH	1 jaar	42.8	61.8	54.3
	2 - 5 jaar	55.6	71.9	63.6
	5 - 10 jaar	50.6	66.0	57.3
	10 jaar en langer	54.6	65.6	60.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

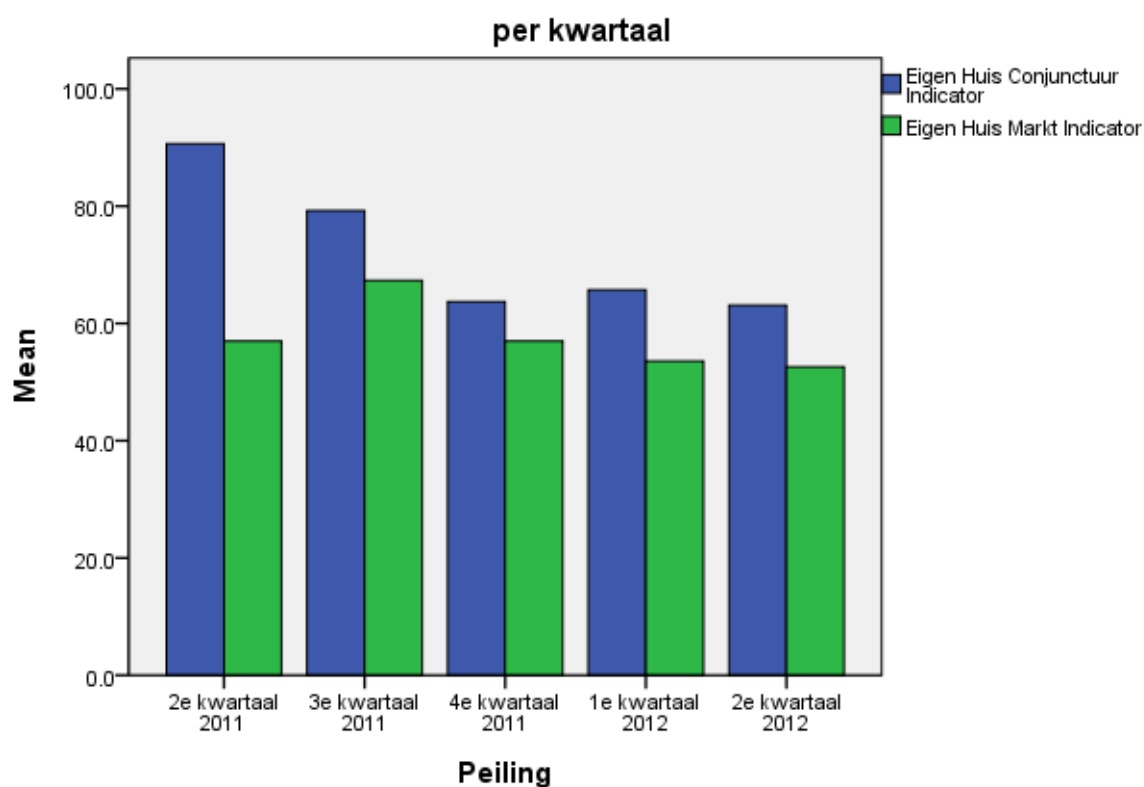
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	57.0	67.3	57.0	53.6	52.6
Eigen Huis Conjun- tuur Indicator	Mean	90.6	79.4	64.3	65.6	63.1
Eigen Huis Algeme- ne Indicator	Mean	73.5	73.3	60.4	59.4	57.7

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				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
geslacht	man	44.5%	45.3%	45.4%	45.4%	46.9%
	vrouw	55.5%	54.7%	54.6%	54.6%	53.1%
leeftijd	18 - 29	15.0%	13.9%	15.1%	13.6%	13.6%
	30 - 44	28.2%	27.4%	26.7%	24.7%	23.5%
	45 - 54	19.2%	20.2%	19.7%	20.7%	20.8%
	55 - 64	24.4%	23.2%	23.3%	21.7%	24.8%
	65 en ouder	13.3%	15.3%	15.2%	19.2%	17.2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	26.8%	27.0%	25.7%	25.3%	22.8%
	gezin zonder kinderen	47.7%	49.6%	51.6%	51.8%	52.5%
	met kinderen	25.5%	23.4%	22.8%	22.9%	24.7%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	9.8%	10.1%	10.9%	8.9%	8.7%
	vanaf 1000 tm 2000	35.0%	36.2%	35.1%	34.1%	35.7%
	vanaf 2000 tm 3000	33.9%	32.2%	31.1%	32.9%	33.8%
	vanaf 3000	21.3%	21.5%	22.9%	24.2%	21.8%
Woningmarktpositie	inwonend	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	6.6%
	huurder	44.1%	44.1%	44.1%	44.1%	40.1%
	eigenaar	52.5%	52.5%	52.5%	52.5%	53.3%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15.0%	15.7%	15.0%	15.0%	14.1%
	Nee	85.0%	84.3%	85.0%	85.0%	85.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		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%	57.1%
	huurwoning	45.7%	45.7%	45.7%	45.7%	42.9%

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				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	2.9%	3.4%	4.6%	5.6%	5.1%
	Gunstige tijd	28.3%	33.6%	32.6%	34.0%	35.4%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	33.9%	35.2%	28.2%	26.3%	25.5%
	Ongunstige tijd	28.4%	22.8%	27.2%	26.4%	24.6%
	Zeer ongunstige tijd	6.5%	5.0%	7.5%	7.8%	9.6%
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				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	80.9%	80.1%	72.6%	75.9%	75.8%
	+	19.1%	19.9%	27.4%	24.1%	24.2%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	92.1%	96.7%	97.9%	98.3%	98.5%
	+	7.9%	3.3%	2.1%	1.7%	1.5%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	98.4%	95.8%	95.0%	97.4%	96.8%
	+	1.6%	4.2%	5.0%	2.6%	3.2%
V19C: De huren gaan stijgen	-	87.9%	91.2%	89.3%	88.3%	85.3%
	+	12.1%	8.8%	10.7%	11.7%	14.7%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	45.6%	48.4%	32.3%	29.0%	29.9%
	+	54.4%	51.6%	67.7%	71.0%	70.1%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	93.1%	94.7%	94.7%	93.9%	94.9%
	+	6.9%	5.3%	5.3%	6.1%	5.1%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	98.6%	72.5%	92.3%	95.1%	96.5%
	+	1.4%	27.5%	7.7%	4.9%	3.5%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	93.5%	93.7%	94.6%	94.9%	96.0%
	+	6.5%	6.3%	5.4%	5.1%	4.0%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99.3%	99.2%	99.9%	99.5%	99.7%
	+	0.7%	0.8%	0.1%	0.5%	0.3%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	93.2%	90.7%	94.5%	93.5%	94.1%
	+	6.8%	9.3%	5.5%	6.5%	5.9%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	26.9%	33.8%	30.4%	26.4%	25.7%
	+	73.1%	66.2%	69.6%	73.6%	74.3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	83.5%	85.9%	88.8%	88.5%	90.4%
	+	16.5%	14.1%	11.2%	11.5%	9.6%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	74.0%	81.6%	87.3%	86.7%	89.7%
	+	26.0%	18.4%	12.7%	13.3%	10.3%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	75.6%	76.0%	79.1%	83.1%	83.2%
	+	24.4%	24.0%	20.9%	16.9%	16.8%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	72.1%	69.0%	61.2%	61.2%	62.3%
	+	27.9%	31.0%	38.8%	38.8%	37.7%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	69.3%	78.7%	78.0%	68.4%	67.7%
	+	30.7%	21.3%	22.0%	31.6%	32.3%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	57.1%	48.3%	40.9%	43.1%	41.9%
	+	42.9%	51.7%	59.1%	56.9%	58.1%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	58.4%	53.2%	51.9%	52.0%	50.7%
	+	41.6%	46.8%	48.1%	48.0%	49.3%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	50.7%	49.3%	47.8%	52.0%	52.8%
	+	49.3%	50.7%	52.2%	48.0%	47.2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	97.8%	97.7%	98.9%	98.4%	98.2%
	+	2.2%	2.3%	1.1%	1.6%	1.8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	31.0%	20.6%	32.9%	37.0%	38.2%
	iets slechter	29.9%	22.0%	27.2%	25.2%	26.4%
	hetzelfde gebleven	17.6%	17.8%	14.1%	14.1%	12.7%
	iets beter	12.7%	29.8%	16.8%	13.7%	13.3%
	duidelijk beter	1.8%	2.5%	2.2%	3.1%	2.8%
	weet het niet	6.9%	7.4%	6.8%	6.9%	6.7%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	17.6%	9.4%	20.9%	23.1%	22.9%
	iets slechter	25.8%	18.0%	27.8%	25.4%	27.1%
	hetzelfde gebleven	34.7%	36.3%	29.2%	28.5%	28.1%
	iets beter	13.1%	26.8%	14.0%	13.9%	12.5%
	duidelijk beter	0.9%	1.5%	1.0%	1.7%	1.2%
	weet het niet	8.0%	7.9%	7.2%	7.4%	8.3%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	52.9%	57.4%	68.2%	73.6%	76.5%
	vrijwel gelijk gebleven	24.4%	22.4%	17.3%	13.6%	11.7%
	zwak gestegen	7.6%	4.7%	3.7%	2.4%	1.5%
	matig gestegen	4.6%	3.3%	2.5%	1.9%	1.3%
	sterk gestegen	1.0%	0.9%	0.7%	0.8%	1.0%
	weet het niet	9.4%	11.3%	7.6%	7.7%	7.9%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	35.0%	35.2%	54.3%	58.2%	59.5%
	gelijk blijven	37.5%	38.8%	29.3%	28.2%	27.6%
	minder stijgen	13.4%	11.1%	5.7%	4.1%	4.4%
	eventueel stijgen	4.6%	4.2%	2.3%	1.5%	1.4%
	sterker stijgen	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%
	weet het niet	8.9%	10.1%	7.9%	7.6%	6.5%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	3.5%	2.0%	1.6%	1.5%	2.0%
	Licht gestegen	38.1%	29.7%	20.9%	21.0%	19.0%
	Hetzelfde gebleven	21.5%	21.6%	23.5%	25.9%	25.6%
	Licht gedaald	7.4%	12.6%	20.0%	14.0%	15.8%
	Sterk gedaald	0.3%	0.6%	1.1%	0.6%	0.4%
	Weet het niet	29.2%	33.6%	32.8%	37.0%	37.2%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	5.4%	2.2%	2.3%	1.6%	2.8%
	Licht stijgen	47.8%	36.1%	28.9%	26.9%	24.9%
	Blijft hetzelfde	19.1%	25.8%	25.9%	28.0%	29.4%
	Licht dalen	3.5%	7.5%	12.6%	9.8%	11.3%
	Sterk dalen	0.2%	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%
	Weet het niet	24.1%	28.1%	29.7%	32.9%	30.9%

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				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12.7%	20.6%	33.9%	36.1%	41.4%
	iets slechter	31.5%	37.1%	44.0%	44.0%	39.5%
	hetzelfde gebleven	29.5%	26.6%	16.9%	15.5%	14.7%
	iets beter	22.1%	12.3%	2.9%	2.2%	2.1%
	duidelijk beter	1.5%	0.4%	0.3%	0.1%	0.2%
	weet het niet	2.8%	3.0%	2.1%	2.1%	2.0%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	10.3%	17.0%	31.7%	27.1%	27.3%
	iets slechter	22.8%	33.8%	41.5%	38.6%	36.0%
	hetzelfde gebleven	33.5%	27.7%	17.3%	21.0%	23.3%
	iets beter	27.6%	16.7%	5.6%	10.3%	9.6%
	duidelijk beter	1.9%	0.4%	0.3%	0.3%	0.6%
	weet het niet	3.9%	4.4%	3.6%	2.8%	3.3%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	5.3%	5.8%	17.9%	18.4%	18.7%
	Enigszins stijgen	26.5%	38.1%	43.2%	44.8%	45.5%
	Gelijk blijven	32.4%	30.4%	17.8%	15.2%	15.4%
	iets dalen	28.4%	18.9%	11.8%	11.0%	10.7%
	Duidelijk dalen	2.4%	2.4%	6.1%	7.4%	7.2%
	Weet het niet	5.1%	4.4%	3.3%	3.1%	2.5%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	10.3%	10.6%	12.2%	12.8%	13.7%
	iets slechter	27.0%	29.8%	32.6%	32.4%	37.0%
	hetzelfde gebleven	44.2%	42.2%	40.6%	40.7%	37.5%
	iets beter	14.3%	13.3%	11.0%	10.9%	8.9%
	duidelijk beter	3.1%	2.8%	2.7%	2.4%	2.2%
	weet het niet	1.1%	1.3%	1.0%	0.9%	0.7%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	8.0%	8.6%	15.0%	12.4%	16.1%
	iets slechter	23.8%	29.2%	32.7%	34.7%	35.0%
	hetzelfde gebleven	46.0%	43.1%	36.1%	37.9%	35.6%
	iets beter	16.3%	13.8%	11.8%	11.0%	9.2%
	duidelijk beter	3.1%	2.5%	2.0%	2.2%	2.0%
	weet het niet	2.8%	2.9%	2.5%	1.7%	2.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		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	36.5	41.0	37.1	34.4	34.5
	iets slechter	55.6	59.7	54.0	51.2	53.4
	hetzelfde gebleven	73.6	73.5	73.2	71.0	68.7
	iets beter	82.6	85.0	81.9	80.4	80.6
	duidelijk beter	89.7	95.6	90.9	96.1	90.2
	weet het niet	64.5	65.8	68.3	66.4	43.6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	30.1	29.7	31.6	28.1	28.7
	iets slechter	49.1	52.3	50.7	46.4	47.2
	hetzelfde gebleven	66.8	71.5	68.0	64.2	62.6
	iets beter	81.5	83.3	82.5	80.6	80.9
	duidelijk beter	97.6	103.6	96.1	102.4	96.9
	weet het niet	53.5	61.8	46.3	58.1	54.7
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	48.0	59.8	52.2	49.5	49.6
	vrijwel gelijk geble- ven	62.7	75.4	64.6	63.1	61.6
	zwak gestegen	79.2	92.8	78.7	75.9	74.9
	matig gestegen	89.5	92.4	91.7	91.6	83.7
	sterk gestegen	84.5	91.7	84.9	94.0	88.0
	weet het niet	61.8	80.4	79.6	64.9	64.4
Kooprijzen ko- mende 12 maanden	dalen	40.5	52.1	48.4	45.4	45.1
	gelijk blijven	61.3	71.2	65.4	63.1	62.5
	minder stijgen	77.2	86.4	81.8	81.0	77.7
	eventueel stijgen	91.4	100.7	89.6	91.9	83.9
	sterker stijgen	94.5	92.0	91.5	103.9	92.1
	weet het niet	59.6	81.9	64.9	70.3	53.1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	46.2	41.6	40.7	34.1	22.4
	Licht gestegen	49.8	60.1	47.9	46.7	42.0
	Hetzelfde gebleven	63.2	74.3	61.3	59.7	61.0
	Licht gedaald	75.1	81.6	70.9	70.4	69.8
	Sterk gedaald	67.3	94.2	83.2	83.6	69.0
	Weet het niet	59.2	63.6	48.2	44.7	44.0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	36.4	44.7	29.2	32.0	20.4
	Licht stijgen	51.8	61.4	50.5	47.6	46.1
	Blijft hetzelfde	70.0	77.1	64.3	61.5	62.2
	Licht dalen	78.0	79.6	74.9	73.7	67.6
	Sterk dalen	88.7	87.2	76.0	72.4	83.3
	Weet het niet	59.0	62.2	47.6	43.1	41.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	79.9	63.2	52.0	54.3	50.0
	iets slechter	89.4	77.5	66.7	68.4	68.6
	hetzelfde gebleven	99.3	87.6	74.1	74.5	73.8
	iets beter	104.1	84.7	72.2	79.0	77.4
	duidelijk beter	110.4	103.7	77.6	80.7	70.6
	weet het niet	92.4	81.1	70.5	64.3	63.9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	72.9	50.1	45.4	46.0	41.9
	iets slechter	86.9	70.1	61.5	62.6	61.5
	hetzelfde gebleven	94.7	81.8	73.2	75.8	72.7
	iets beter	109.3	92.1	76.6	80.5	82.6
	duidelijk beter	111.8	104.5	72.7	79.4	59.9
	weet het niet	90.8	76.5	69.5	66.7	65.1
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	89.0	77.5	61.8	64.2	61.9
	vrijwel gelijk geble- ven	93.7	82.2	66.7	69.4	69.5
	zwak gestegen	93.1	86.8	74.5	79.3	74.0
	matig gestegen	93.2	77.6	74.6	73.5	60.3
	sterk gestegen	84.9	61.4	51.8	54.0	46.0
	weet het niet	89.2	83.0	74.1	67.2	65.2
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	84.7	71.3	58.7	61.6	58.6
	gelijk blijven	93.9	83.5	69.7	71.2	71.3
	minder stijgen	97.8	90.3	82.1	82.3	77.3
	eventueel stijgen	97.1	84.4	67.4	71.6	55.9
	sterker stijgen	82.4	41.2	58.9	55.8	26.4
	weet het niet	86.3	79.4	69.4	65.3	63.3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	82.6	70.0	55.7	54.2	41.2
	Licht gestegen	91.6	80.9	61.2	64.8	58.4
	Hetzelfde gebleven	92.1	79.6	64.8	66.5	66.3
	Licht gedaald	97.9	77.4	63.4	66.8	65.2
	Sterk gedaald	98.2	83.7	58.3	52.9	54.8
	Weet het niet	87.2	79.2	67.1	65.6	63.6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	75.0	66.9	39.4	45.3	34.2
	Licht stijgen	92.0	79.8	62.1	63.5	59.2
	Blijft hetzelfde	93.4	81.3	65.8	69.5	68.5
	Licht dalen	90.8	77.3	64.9	67.2	65.1
	Sterk dalen	60.0	77.0	46.3	51.7	53.8
	Weet het niet	89.3	78.7	67.1	64.8	63.1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57.1	51.4	44.4	44.1	42.1
	iets slechter	71.6	68.7	60.4	59.7	60.9
	hetzelfde gebleven	86.5	81.0	73.6	72.9	71.8
	iets beter	93.4	85.0	77.6	80.0	79.2
	duidelijk beter	99.6	100.1	85.1	88.8	81.5
	weet het niet	85.1	74.2	59.5	54.9	51.7
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	50.1	39.6	38.2	37.0	35.2
	iets slechter	66.8	61.0	56.1	54.5	54.3
	hetzelfde gebleven	80.4	76.7	70.8	70.1	68.0
	iets beter	95.6	88.0	79.8	80.7	82.1
	duidelijk beter	104.3	106.2	85.5	91.5	80.2
	weet het niet	80.2	64.8	54.4	54.9	55.7
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	67.1	68.0	56.7	56.5	55.5
	vrijwel gelijk geble- ven	77.7	78.4	65.8	66.2	65.6
	zwak gestegen	85.7	89.0	76.6	77.9	74.4
	matig gestegen	91.3	85.0	82.0	82.5	71.9
	sterk gestegen	85.6	77.1	68.6	73.7	66.6
	weet het niet	83.0	85.3	69.6	62.2	64.3
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	61.3	61.4	53.4	53.3	51.5
	gelijk blijven	76.7	77.1	67.4	66.9	66.9
	minder stijgen	87.4	88.0	82.2	81.7	77.7
	eventueel stijgen	94.8	93.3	77.1	81.6	68.7
	sterker stijgen	86.2	67.3	76.0	78.5	58.3
	weet het niet	79.1	80.4	61.6	60.7	61.6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	62.5	54.4	47.5	43.2	31.2
	Licht gestegen	69.0	69.7	54.0	55.0	49.5
	Hetzelfde gebleven	76.4	76.8	62.9	62.8	63.4
	Licht gedaald	85.7	79.8	67.5	68.8	67.7
	Sterk gedaald	82.0	87.8	71.8	69.2	62.4
	Weet het niet	75.7	72.7	58.1	56.0	54.7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	54.5	54.8	33.8	38.2	26.9
	Licht stijgen	70.3	69.8	55.9	54.9	52.3
	Blijft hetzelfde	80.7	79.1	65.1	65.3	65.1
	Licht dalen	84.0	78.7	70.3	70.6	66.5
	Sterk dalen	74.9	77.3	62.1	62.9	69.4
	Weet het niet	77.7	72.5	58.0	54.9	53.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		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	46.0	55.7	49.1	45.0	44.0
	iets slechter	50.4	65.9	58.0	55.2	56.5
	hetzelfde gebleven	61.7	73.7	67.7	66.2	63.8
	iets beter	65.4	76.6	73.1	70.2	72.9
	duidelijk beter	68.0	90.9	91.3	107.3	59.4
	weet het niet	60.7	69.2	53.3	54.6	42.7
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41.7	52.5	46.6	41.9	40.1
	iets slechter	49.1	65.5	58.1	52.1	52.7
	hetzelfde gebleven	58.9	71.5	66.3	64.0	59.4
	iets beter	65.9	78.1	76.4	67.0	69.4
	duidelijk beter	75.0	92.9	92.6	83.8	73.6
	weet het niet	54.9	72.7	58.2	55.4	52.2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	48.2	53.7	47.9	44.3	40.5
	Enigszins stijgen	55.3	65.8	58.9	55.2	54.7
	Gelijk blijven	60.0	70.9	64.9	64.8	62.7
	iets dalen	57.5	70.5	58.9	55.1	56.8
	Duidelijk dalen	52.9	53.3	45.3	42.3	43.2
	Weet het niet	50.2	68.1	54.5	52.0	57.3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49.1	58.3	47.4	45.1	45.8
	iets slechter	53.4	65.0	54.7	49.1	48.8
	hetzelfde gebleven	60.0	69.3	58.5	56.5	55.9
	iets beter	59.4	72.9	65.8	62.2	61.5
	duidelijk beter	60.8	69.5	67.0	72.9	64.6
	weet het niet	62.5	69.6	59.7	41.0	61.5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	45.9	57.9	42.9	40.6	40.9
	iets slechter	51.0	61.1	52.7	48.2	48.2
	hetzelfde gebleven	59.7	71.2	63.2	58.8	58.2
	iets beter	62.9	73.3	65.1	65.2	66.5
	duidelijk beter	63.7	75.9	70.5	65.9	66.4
	weet het niet	53.0	62.8	62.3	46.2	53.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		2e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	45.8	44.8	39.7	43.2	41.5
	iets slechter	74.1	71.4	68.0	70.6	70.0
	hetzelfde gebleven	99.8	97.0	92.5	93.0	92.9
	iets beter	122.3	119.1	116.0	122.4	124.8
	duidelijk beter	156.7	149.7	148.3	158.7	106.7
	weet het niet	101.9	97.3	86.6	84.0	91.2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	39.2	39.5	37.6	36.6	33.6
	iets slechter	68.1	69.9	66.2	64.2	60.7
	hetzelfde gebleven	93.3	90.7	89.0	85.2	81.8
	iets beter	120.4	116.7	112.7	102.9	103.8
	duidelijk beter	153.8	149.7	146.6	118.7	136.5
	weet het niet	95.6	90.9	80.9	77.9	69.0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	36.6	27.8	32.3	31.8	28.4
	Enigszins stijgen	72.6	66.2	60.7	65.5	61.2
	Gelijk blijven	94.5	90.8	87.5	88.3	90.9
	iets dalen	112.7	102.4	87.3	87.5	86.9
	Duidelijk dalen	96.6	80.2	66.8	67.8	67.2
	Weet het niet	89.7	87.4	75.7	75.7	71.4
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	47.4	40.3	28.0	31.0	29.1
	iets slechter	73.3	64.5	52.0	53.7	50.2
	hetzelfde gebleven	97.8	86.8	73.5	75.1	77.4
	iets beter	119.8	109.4	96.3	94.8	96.0
	duidelijk beter	143.6	127.3	108.5	116.5	113.6
	weet het niet	96.0	88.7	68.8	75.0	62.7
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	34.2	31.2	27.2	26.9	25.0
	iets slechter	72.4	63.1	52.3	53.4	53.4
	hetzelfde gebleven	97.2	87.6	77.3	77.9	78.5
	iets beter	117.6	110.2	96.7	96.5	97.1
	duidelijk beter	136.0	124.6	116.2	113.1	116.4
	weet het niet	91.3	81.2	59.4	63.9	54.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		2e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	45.8	50.7	44.6	44.0	42.6
	iets slechter	62.2	68.7	62.9	62.9	63.3
	hetzelfde gebleven	80.4	85.6	79.9	79.3	78.3
	iets beter	93.2	97.0	93.9	96.2	99.3
	duidelijk beter	108.6	130.7	117.9	130.9	82.6
	weet het niet	78.2	75.6	67.1	71.6	67.8
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	40.3	46.3	42.4	39.2	37.0
	iets slechter	58.6	67.8	62.0	58.1	56.7
	hetzelfde gebleven	76.1	81.0	77.5	74.6	70.5
	iets beter	92.3	97.1	94.1	84.4	86.6
	duidelijk beter	111.0	131.3	119.6	100.6	106.1
	weet het niet	72.9	79.9	65.4	63.2	56.4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	41.6	41.3	40.5	38.1	34.4
	Enigszins stijgen	64.1	65.9	59.5	60.0	57.7
	Gelijk blijven	77.0	81.0	76.2	76.5	77.2
	iets dalen	84.4	86.1	73.0	70.9	71.8
	Duidelijk dalen	73.7	67.3	55.6	55.2	55.5
	Weet het niet	68.5	80.9	59.5	64.3	63.2
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	48.4	50.0	38.7	37.6	37.5
	iets slechter	63.3	64.7	53.2	51.4	49.6
	hetzelfde gebleven	78.6	78.0	65.8	65.9	66.3
	iets beter	89.3	90.3	80.4	77.8	78.2
	duidelijk beter	100.0	99.2	85.6	93.0	88.2
	weet het niet	75.4	79.5	60.3	56.1	59.6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	40.1	45.2	35.5	33.7	32.9
	iets slechter	61.6	62.0	52.7	50.7	50.8
	hetzelfde gebleven	78.0	79.4	70.1	68.3	68.0
	iets beter	89.6	91.3	80.5	80.0	82.2
	duidelijk beter	99.8	101.5	91.4	89.1	92.5
	weet het niet	73.0	72.0	56.3	54.6	54.3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuiscgenigheid

TABEL 3.15 VERHUISGENIGHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	12.9%	12.8%	13.0%	12.7%	10.7%
	Ja, misschien	35.2%	35.7%	36.1%	35.5%	20.4%
	Nee, waarschijnlijk niet	26.5%	26.0%	25.1%	26.8%	31.5%
	Nee, zeker niet	25.5%	25.6%	25.9%	25.0%	37.4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	32.9%	38.1%	36.8%	38.5%	44.3%
	Koop	51.8%	46.9%	47.5%	46.1%	41.5%
	Geen voorkeur	15.3%	15.0%	15.8%	15.4%	14.2%
Gewenste type woning	Eengezins	52.8%	49.9%	51.2%	49.2%	48.7%
	Flat, appartement, etagewoning	33.7%	37.7%	35.8%	36.9%	36.2%
	Weet niet/geen voorkeur	13.5%	12.4%	13.0%	13.9%	15.1%

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	58.3%	61.1%	57.6%	58.3%	49.4%
	+	41.7%	38.9%	42.4%	41.7%	50.6%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	82.9%	83.5%	84.8%	85.7%	83.4%
	+	17.1%	16.5%	15.2%	14.3%	16.6%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	91.5%	91.8%	88.9%	93.4%	93.1%
	+	8.5%	8.2%	11.1%	6.6%	6.9%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	80.9%	75.8%	79.8%	78.6%	81.8%
	+	19.1%	24.2%	20.2%	21.4%	18.2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	80.6%	79.5%	76.6%	75.8%	78.4%
	+	19.4%	20.5%	23.4%	24.2%	21.6%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	66.9%	68.9%	65.6%	64.7%	72.2%
	+	33.1%	31.1%	34.4%	35.3%	27.8%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92.0%	92.2%	90.1%	92.5%	92.4%
	+	8.0%	7.8%	9.9%	7.5%	7.6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	93.7%	90.9%	94.1%	92.2%	91.1%
	+	6.3%	9.1%	5.9%	7.8%	8.9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	86.8%	88.1%	83.9%	88.0%	80.6%
	+	13.2%	11.9%	16.1%	12.0%	19.4%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	68.9%	71.7%	71.7%	73.4%	71.4%
	+	31.1%	28.3%	28.3%	26.6%	28.6%

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				
		2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15.0%	15.7%	15.0%	15.0%	14.1%
	Nee	85.0%	84.3%	85.0%	85.0%	85.9%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	8.4%	8.7%	10.5%	7.2%	6.7%
	2 - 5 jaar	14.3%	13.6%	12.1%	16.7%	11.6%
	5 - 10 jaar	19.7%	21.8%	21.6%	21.3%	23.0%
	10 jaar en langer	57.6%	55.9%	55.9%	54.7%	58.7%

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: eigenaarsbewoners, 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.

Tot en met het eerste kwartaal van 2012 werd daarom per meting (maand) deze verdeling 'hersteld' met behulp van informatie uit het WoON 2006. Per cluster werd het aantal respondenten met een vastgestelde factor gewogen. Hierdoor ontstond een verdeling naar clusters in het databestand van de Eigen Huis Marktindicator, die overeenkwam met de verdeling voor geheel Nederland.

Nadeel van deze werkwijze was dat niet alleen de verdeling over de drie hoofdgroepen (eigenaren, huurders en starters) vastlag, maar ook de verhuisgeneigdheid. Met ingang van het tweede kwartaal van 2012 is de werkwijze daarom aangepast.

Het wegen naar de drie hoofdgroepen verloopt nog steeds op dezelfde wijze, dat wil zeggen naar rato van hun aandeel in het WoON 2006. Voor de weging naar verhuisgeneigdheid wordt nu echter gebruik gemaakt van informatie uit de enquêtes. Bij de enquêtering worden namelijk eerst enkele vragen gesteld om te bepalen in welk van de vijf clusters een respondent thuishoort. De enquête wordt daarna alleen vervolgd als het benodigde aantal enquêtes in dat cluster nog niet is bereikt. De verhuisgeneigdheid in elk van de drie hoofdgroepen wordt nu maandelijks bepaald op basis van de enquêtebestanden van de afgelopen drie maanden, inclusief de afgebroken interviews (afgebroken omdat het vereiste aantal enquêtes in dat cluster al was bereikt).

Inwonende starters zijn in het WoON 2006 moeilijk te traceren. Ook worden in principe alleen verhuiscapable inwonenden ondervraagd. Toch is er feitelijk een beperkt aantal inwonende 'blijvers' ondervraagd. Deze krijgen dezelfde weegfactor mee als de inwonende starters.

Onderstaande tabel laat het resultaat van de nieuwe wegingsprocedure voor de afgelopen drie maanden zien.

Weging Eigen Huis Marktindicator

Drieëndertigste peiling (tweede kwartaal 2012)

	WoON 2009	April			Mei			Juni		
	aantal huishoudens	verhuiscapable	meting	factor	verhuiscapable	meting	factor	verhuiscapable	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	4135553	20.2%	221	1.27	20.8%	221	1.26	20.9%	221	1.26
Eigenaar wel op zoek			75	0.95		75	0.97		75	0.99
Huurder niet op zoek	3107842	36.0%	188	0.90	37.2%	172	0.96	37.7%	185	0.89
Huurder wel op zoek			105	0.90		123	0.80		110	0.91
Inwonende blijver			16	0.58		17	0.60		13	0.56
Inwonende starter	408678	73.5%	60	0.58	74.9%	58	0.60	76.3%	62	0.56
totaal starters			76	0.58		75	0.60		75	0.56
Totaal	7652072		665			666			666	

Als deze nieuwe wegingsprocedure tot grote verschillen in de marktindicator respectievelijk conjunctuurindicator zou leiden, zou dat tot indicatoren leiden die niet meer vergelijkbaar zijn met die van voor de nieuwe wegingsprocedure. Om te bekijken hoe groot dat effect van de nieuwe procedure is, zijn de bestanden van de afgelopen twaalf maanden (april 2011 tot en met maart 2012) ook met de nieuwe procedure gewogen. In onderstaande tabel staan de indicatoren volgens zowel de oude als de nieuwe wegingsprocedure naast elkaar. Duidelijk is dat de gevolgen voor de beide indicatoren zeer beperkt zijn (altijd minder dan 1 punt) en niet structureel in één richting gaan. De trendbreuk als gevolg van de nieuwe weging lijkt daarom zeer beperkt.

Meting	EH Marktindicator		EH Conjunctuurindicator	
	oude procedure	nieuwe procedure	oude procedure	nieuwe procedure
april 2011	55,7	56,0	89,7	90,0
mei 2011	57,5	57,6	93,0	93,0
juni 2011	57,7	57,5	89,2	88,7
juli 2011	71,8	72,4	92,0	91,4
augustus 2011	67,9	67,0	73,8	74,3
september 2011	62,2	62,2	72,8	72,9
oktober 2011	55,4	55,0	64,3	63,8
november 2011	59,1	59,2	65,9	66,3
december 2011	56,4	56,0	62,5	62,9
januari 2012	53,6	53,4	64,5	63,6
februari 2012	54,7	54,7	67,8	68,0
maart 2012	52,5	51,7	64,4	63,5

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