

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2022

H. Boumeester

Januari 2023

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Displayweg 1

3821 BT Amersfoort

Auteurs:

H. Boumeester

Januari 2023

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

Julianalaan 134, 2628 BL Delft

Tel. (015) 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

<http://www.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2023 by MBE - Research in the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

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	Inleiding	2
1.1	Vertrouwen in koopwoningmarkt krijgt een flinke knauw aan het einde van 2022	2
1.2	Onderliggende aspecten	6
1.3	(on)Gunstig koopmoment?.....	7
2	Tabellen op maandbasis	9
2.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	9
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	10
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	13
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	22
2.5	Verhuisgeneigdheid	30
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	32
3	Tabellen op kwartaalbasis.....	34
3.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	34
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	35
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	36
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	38
3.5	Verhuisgeneigdheid	46
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	47
Bijlage A	Weging	48
Bijlage B	Constructie van de Eigen Huis indicatoren	50

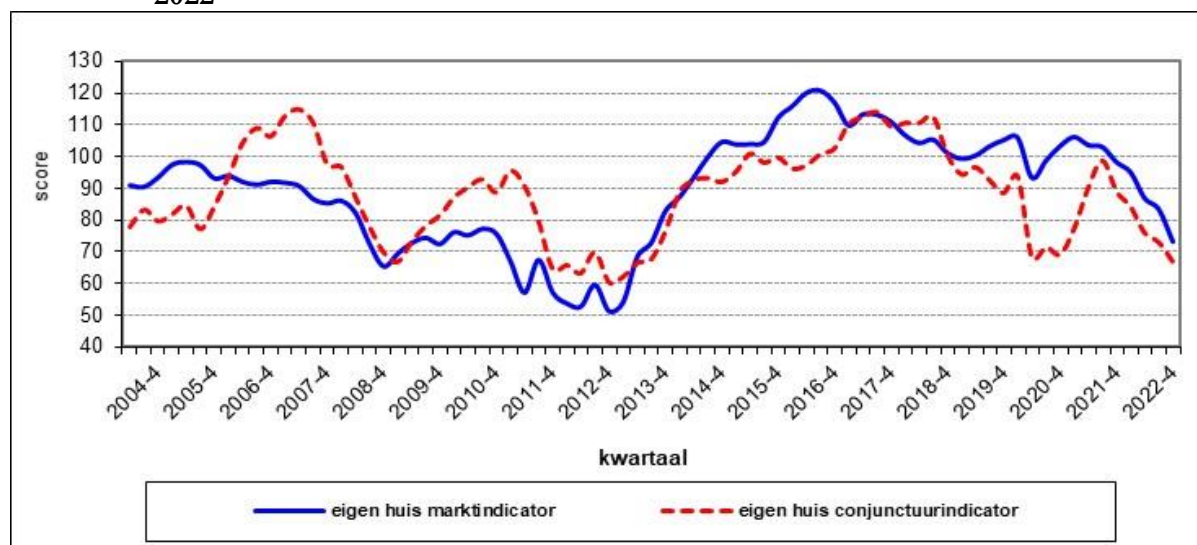
1 Inleiding

1.1 Vertrouwen in koopwoningmarkt krijgt een flinke knauw aan het einde van 2022

De 75ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2022) laat zien dat de score op de Marktindicator de laatste vijf kwartalen duidelijk onder druk komt te staan. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt daalt namelijk wederom ten opzichte van het voorafgaande kwartaal onder de woonconsumenten. De score op de Marktindicator neemt in het vierde kwartaal van 2022 af tot een score '73' ten opzichte van de score '83' in het vorige kwartaal (zie ook figuur 1). Dat is een daling van ruim 10% in dit vierde kwartaal van 2022, wat een van de grootste dalingen op kwartaal is sinds de start van de vertrouwensindex in 2004 (met uitzondering van de zeer kortstondige en plotselinge daling in het tweede kwartaal van 2022 als gevolg van het uitbreken van de oorlog in Oekraïne). Vooral de door de woonconsumenten ingeschatte minder gunstige kooprijksontwikkeling (lees stabiliserende of dalende prijzen) en de ervaren en door hen verwachte rentestijging liggen hier aan ten grondslag. Juist omdat deze beide factoren in de voorliggende periode zich langdurig gunstig ontwikkelden, heeft deze omslag een groot effect op het sentiment van de woonconsument.

De licht dalende trend gedurende de jaren 2017 en 2018 in het vertrouwen onder de woonconsumenten werd in 2019 duidelijk omgebogen. Tot en met het eerste kwartaal van 2020 herstelt de score op de Eigen Huis Marktindicator zich in lichte mate door met name de lage stand van de hypotheekrente en de aanhoudende kooprijksstijgingen (als gevolg van een aanhoudende woningvraag en een gering aanbod op de markt van bestaande woningen en van nieuwbouwwoningen). De score op de Marktindicator lag al bijna zes jaar (met uitzondering van het eerste kwartaal in 2019) boven de neutrale waarde van 100 en bleef daarmee op een historisch gezien hoog niveau. Tot de uitbraak van de coronacrisis in Nederland: in het tweede kwartaal van 2020 daalt de score kortstondig en fors naar '93'. In de drie daarop volgende kwartalen neemt de score dus toch weer toe tot '106'. Het overheidsbeleid ten aanzien van de bestrijding van het coronavirus en het ondersteunen van de economie stemmen de huishoudens blijkbaar voldoende gerust; mede omdat een (prijs)reactie op de koopwoningmarkt op het uitbreken van de coronacrisis ook uitblijft.

Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Con-junctuurindicator, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2004 – 4^e kwartaal 2022

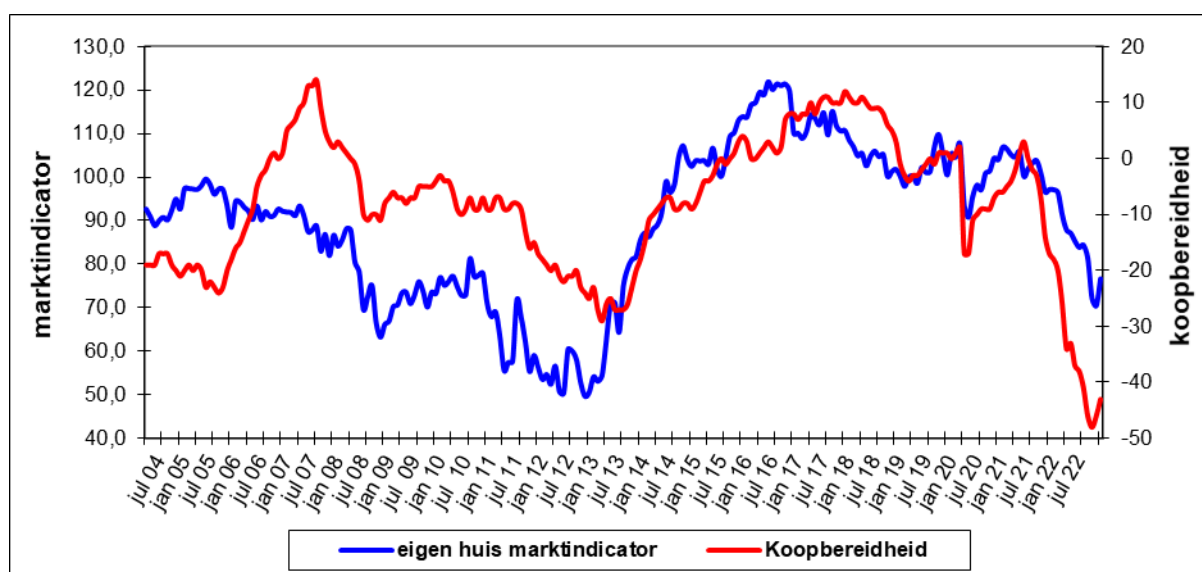


Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is er een knik te zien in het vertrouwen onder de woonconsumenten, met een versnelde daling in het tweede kwartaal van 2022 (toen de oorlog in Oekraïne uitbrak) en in het vierde kwartaal van 2022. In de meest recente peiling komt de score daarbij dus uit op '73' op de Eigen Huis Marktindicator.

De kwartaalscore (73) blijft daarmee voor de derde keer sinds eind 2013 onder het langjarig gemiddelde (van 89,8 over de periode tweede kwartaal 2004 – vierde kwartaal 2022) maar blijft nog ver verwijderd van het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51).

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt kent in bepaalde periodes een duidelijk afwijkende ontwikkeling ten opzichte van het vertrouwen in de economie (zie de Conjunctuurindicator in figuur 1). In de laatste bijna drie jaar zien we de beide ontwikkelingen weer meer uiteen lopen. Het uitbreken van de coronacrisis begin 2020 laat de score op de Conjunctuurindicator al meteen in maart 2020 duidelijk terugzakken, terwijl het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (nog) niet wordt geraakt. In de maanden april en mei zakt het vertrouwen in de economie er fors onderuit; ook veel fors dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt. Gedurende de resterende drie kwartalen van 2020 blijft dat vertrouwen in de economie op een lager niveau; door de forse steunpakketten van de overheid zakt de economie en het vertrouwen onder de consumenten niet nog verder weg. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt herstelt zich in die periode weer vlot tot een score van circa 106 eind 2020. Terwijl het vertrouwen in de economie zich eind 2020 en begin 2021 nog herstelt, begint de Marktindicator al voorzichtig een dalende trend te vertonen. Vanaf medio 2021 zitten beide indicatoren dan weer in een dalende trend, waarbij het vertrouwen in de economie iets sneller afneemt dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis, in de periode april 2004 – december 2022



De scores op de Marktindicator op maandbasis laten vanaf april 2020 een reactie onder de woonconsumenten zien ten aanzien van de koopwoningmarkt (zie figuur 2). De score op de Marktindicator zakt van '108' in maart, via '94' in april, naar '91' in de maand mei. Het vertrouwen van woonconsumenten in de koopwoningmarkt bleek op dat moment dus ook niet ongevoelig voor de coronacrisis, al is de daling wel geringer dan bij het vertrouwen in de algemene economie. De resultaten voor de periode juni 2020 – mei 2021 zijn vervolgens opmerkelijk. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt blijkt niet verder weg te zakken, maar stijgt zelfs weer licht tot '106'. Het afkondigen van de noodmaatregelen en

het beschikbaar stellen van enorme steunpakketten door de centrale en lokale overheden, helpen bedrijven, organisaties en huishoudens niet alleen op een directe manier, maar geven hen ook weer wat meer vertrouwen in de nabije toekomst.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt komt dan vanaf de maand juni 2021 toch in een licht dalende trend terecht; allereerst door verslechterende koopomstandigheden (te weinig aanbod en hoge prijzen), daarna door de gevolgen van de uitbraak van de oorlog (hoge inflatie en stijging van de hypotheekrente). In november 2022 is de score teruggezakt tot '71', waarna er in december 2022 weer een opleving in het vertrouwen is te zien met een score van '76' op de Eigen Huis Marktindicator. Er zijn verhoudingsgewijs dus duidelijk meer woonconsumenten negatief gestemd over de huidige woningmarktomstandigheden, dan dat er positief gestemde woonconsumenten zijn.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de laatste drie maanden (forse daling, lichte daling en een kleine stijging) zien we bij de meeste woonconsumentengroepen in meer of minder sterke mate terug (zie tabel 2.4). Een uitzondering vormen de huishoudens in de leeftijdsklasse 18-29 jaar en potentiële starters. Onder hen neemt het vertrouwen in december namelijk niet weer toe, omdat de kooprijdsdaling zich toch niet echt lijkt door te zetten. De huishoudens in de leeftijdsklasse 55-64 jaar, de huishoudens met een hoog inkomen en huurders laten een sterkere fluctuatie in hun vertrouwen zien in de laatste maanden van 2022, met een dip in november en een opleving in december. Door de sterk wisselende omstandigheden op de koopwoningmarkt en met name de financiële markt is het voor hen blijkbaar lastig om hun mogelijkheden op de koopwoningmarkt goed in te schatten.

Het vertrouwen van de eigenaar-bewoners was tot ongeveer een jaar geleden nog duidelijk groter dan het vertrouwen van de huurders en de potentiële starters. Maar gedurende het laatste jaar is dat verschil met de huurders en potentiële kopers aanzienlijk kleiner geworden en inmiddels hebben de eigenaar-bewoners gemiddeld genomen zelfs duidelijk minder vertrouwen in de koopwoningmarkt dan de huurders. Minder kooprijdsstijging of een eventuele toekomstige daling is natuurlijk minder gunstig voor eigenaar-bewoners dan voor de andere huishoudens.

De hoogte van de scores op de Marktindicator ligt in dit laatste kwartaal weer iets verder uiteen dan in het voorgaande kwartaal, wanneer we kijken naar leeftijdsklasse, woningmarktpositie en inkomen. Huishoudens op jonge leeftijd hebben een hogere score dan de ouderen (85 versus 66), gezinnen zonder kinderen hebben een iets lagere score dan gezinnen met kinderen (70 versus 78) en potentiële starters scoren hoger dan eigenaar-bewoners (respectievelijk 91 en 70). De huishoudens met hogere inkomens (relatief vaak eigenaar-bewoners) blijken door de temporisering van de kooprijdsstijging juist minder vertrouwen in de koopwoningmarkt te hebben dan de lagere inkomens (70 versus 79).

Vertrouwen in economie en koopbereidheidindex

De Koopbereidheidindex van het CBS heeft in de beschikbare periode veelal een meer of minder duidelijk afwijkend verloop gekend dan de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zie figuur 2). Zowel de omslagpunten als de mate van dalingen en herstel wijken vaak af tussen de Marktindicator en de Koopbereidheidindex; het kopen van een woning is toch aan andere sentimenten onderhevig dan het kopen van luxe goederen. Het meest duidelijk is dat verschil terug te zien over de periode 2004-2008. Maar ook in de afgelopen twee jaar is het verloop van beide indicatoren sterk verschillend.

Gedurende het jaar 2019 en de eerste maanden van 2020 blijken zowel het vertrouwen in de koopwoningmarkt als de koopbereidheid licht te stijgen. In de maand april 2020, kort na het uitbreken van de coronacrisis, neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator plotseling fors af en blijkt de score op de Koopbereidheidsindex van het CBS nog sterker weg te zakken. Vanaf mei 2020 laten beide indexen een redelijk vergelijkbaar herstel zien. Medio 2021 zet de Koopbereidheidsindex een daling in, die veel duidelijker en sterker is terug te zien dan in de scores op de Marktindicator. Consumenten hebben dus duidelijk veel minder behoefte of minder vertrouwen gekregen om duurdere luxegoederen te kopen. Toch blijkt ook de koopbereidheid (score -43 in december 2022) nog iets minder sterk te zijn gedaald

dan het vertrouwen in de algemene economie (score -65 in december 2022), zoals deze wordt gemeten door het CBS. Een deel van de huishoudens heeft in de afgelopen jaren hun spaartegoeden kunnen vergroten, waardoor men vooralsnog toch nog meer wil uitgeven dan op basis van het sterk dalende vertrouwen in de algemene economie wis te verwachten!

Met de Eigen Huis Conjunctuurindicator wordt niet de koopbereidheid gemeten, maar zoals gezegd het algemene vertrouwen in de economie (zie figuur 1). De ontwikkeling in de tijd blijkt daarbij in meer of mindere mate af te wijken van de ontwikkeling in de Marktindicator.

Na een aanhoudend herstel in de periode tussen het derde kwartaal van 2020 en het derde kwartaal van 2021, daalt de score op de Conjunctuurindicator in de laatste vijf kwartalen naar de waarde '67' in het vierde kwartaal van 2022. Deze daling is fors ten opzichte van de score in het vierde kwartaal van 2021 (89). De huishoudens denken in het vierde kwartaal van 2022 dan ook ongeveer duidelijk negatiever over de economische situatie in de afgelopen twaalf maanden dan bij de vorige peiling en ook over de economische situatie in de komende twaalf maanden. Daarnaast blijken de huishoudens nu toch vaker een (licht) stijgende werkloosheid te verwachten dan bij de vorige peiling. De meningen over de eigen financiële situatie in de afgelopen twaalf maanden en over de te verwachten ontwikkeling in de komende twaalf maanden zijn voor het vierde opeenvolgende kwartaal naar beneden bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden zijn fors negatiever dan in de vorige peiling. Circa 80% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden; in de vorige peiling was dit aandeel 73%. Het aandeel van de groep respondenten die denken dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid (7%), neemt in deze laatste peiling licht af ten opzichte van het vorige kwartaal (9%).

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, is na forse toenames in eerdere kwartalen, in het vierde kwartaal van 2022 enigszins toegenomen: 66% tegenover 63% in het derde kwartaal van 2022. Daarbij blijkt de groep respondenten dat een verbetering in het komende jaar verwacht, te stabiliseren in dit vierde kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal van 2022 (respectievelijk 11% en 11%).

Het relatieve aantal ondervraagde respondenten dat van mening is, dat de economische omstandigheden in het afgelopen periode en in het komende jaar zullen leiden tot een stijgende werkloosheid in de komende twaalf maanden loopt in het laatste kwartaal van 2022 ineens fors op (van 24% naar 33%). Toch verwacht ook zo'n 26% van de ondervraagde huishoudens dat de werkloosheid (licht) zal gaan dalen als gevolg van de grote krapte op de arbeidsmarkt.

De woonconsumenten hebben hun meningen over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, in de laatste vijf kwartalen steeds in negatieve richting aangepast. In het vierde kwartaal van 2022 denkt circa 37% van de ondervraagden financieel in een vergelijkbare situatie te zijn gebleven en 13% denkt er (iets) op vooruit te zijn gegaan (dit was respectievelijk 41% en 15% in de vorige peiling). Het aandeel respondenten dat meent in het afgelopen jaar financieel (iets) slechter te hebben gekregen, komt met 48% hoger uit dan in het vorige kwartaal (42%). Over de komende twaalf maanden heeft men een min of meer vergelijkbare mening in vergelijking met het vorige kwartaal. 43% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan (dit was 41% in het vorige kwartaal). Daarnaast denkt 16% (was 17%) dat hun financiële situatie in het komende jaar (iets) zal verbeteren. Nog zo'n 37% van de woonconsumenten denkt dat hun financiële situatie nauwelijks zal veranderen.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus duidelijk negatiever dan in het vorige kwartaal; het aandeel huishoudens dat daarbij de eigen financiële situatie heeft zien verslechteren, is ook gestegen. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen ook iets ongunstiger dan in het afgelopen kwartaal, waarbij de eigen financiële situatie in het komende jaar ongeveer even ongunstig wordt ingeschat. De combinatie van bovenstaande ontwikkelingen in de meningen van de woonconsumenten leidt ertoe, dat de waarde op de Conjunctuurindicator in het vierde kwartaal van 2022 uitkomt op '67' en daarmee duidelijk onder de waarde op de Marktindicator (73) blijft.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het vierde kwartaal van 2022 naar voren komt, blijkt op de volgende onderliggende oordelen gebaseerd (zie ook tabel 3.7).

Het aandeel van de woonconsument dat van mening is dat de situatie om een woning te kopen in het afgelopen jaar (licht) is verslechterd, is dit kwartaal (58%) gelijk aan dat in de vorige peiling (59%). De groep huishoudens dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar is voor het tweede opeenvolgende kwartaal opgelopen (van 5%, via 10% naar 16%). Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het komende jaar (42%), ook gelijk aan het aandeel in het vorige kwartaal (43%). Daarbij verwacht 24% van de huishoudens een (geringe) verbetering van deze situatie. Het iets ruimere aanbod van te koop staande woningen en daardoor de iets minder gejaagde woningmarkt met steeds minder overbiedingen spelen hierin waarschijnlijk een rol. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie nauwelijks effect op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2022 de koopprijsontwikkeling in het afgelopen jaar minder gunstig in dan in de voorliggende periode. Zo vermoedt 12% (was 12% in het voorafgaande kwartaal) dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven of gedaald. En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen matig tot sterk zijn gestegen, is dit laatste kwartaal uitgekomen op nog maar 49% (was 66% in het vorige kwartaal en 90% een jaar geleden). Voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling voor het vijfde opeenvolgende kwartaal in fors negatieve zin bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de koopprijzen verwacht, daalt namelijk fors van 33% naar 18%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden nu al door 60% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht, ten opzichte van de 38% in het derde kwartaal van 2022 en de 9% in het vierde kwartaal van 2021. De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo een zeer negatief effect gehad op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

Het aandeel van de huishoudens, dat uitgaat van een gestegen gemiddelde rente in de afgelopen twaalf maanden, blijkt in het vierde kwartaal van 2022 toch weer te zijn toegenomen en uit te komen op 66%, ten opzichte van 61% in het vorige kwartaal. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, neemt in deze laatste peiling niet verder af, maar blijft gelijk op 8%. Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, bedraagt dit kwartaal 12%. De mening van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de komende twaalf maanden, blijkt in deze laatste peiling min of meer gelijk te zijn aan de mening in het vorige kwartaal. We zien het aandeel van de huishoudens dat verwacht dat de hypotheekrente een (lichte of sterke) stijging zal gaan vertonen, dit kwartaal uitkomt op 62% (was 61% in het derde kwartaal van 2022). Een verdere daling van de rente wordt dit kwartaal nog steeds door een gering aandeel consumenten voor mogelijk gehouden (7% versus 6% in de vorige peiling). De hierboven geschetste inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een minimaal negatief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een ongeveer gelijkblijvende negatieve inschatting van de algemene koopsituatie, meer negatieve verwachtingen ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling en gelijkblijvende negatieve verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2022 (73) voor de zesde opeenvolgende keer doen afnemen ten opzichte van het vorige kwartaal (83).

1.3 (on)Gunstig koopmoment?

In het antwoord op de vraag of het al dan niet een gunstig moment is om een woning te kopen, is het negatievere sentiment van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2022 niet meteen te herkennen. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal is het aandeel huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te kopen namelijk minimaal gestegen (11% versus 10% in het vorige kwartaal). Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling (49%) zelfs gedaald ten opzichte van de vorige (56%). De overige 40% van de consumenten, een groeiend aandeel, blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. De verhoudingen zijn daarmee zelfs iets minder ongunstig ten opzichte van een jaar geleden. Bovenstaande ontwikkelingen zijn desgewenst terug te vinden in tabel 3.4.

Het oordeel van de huishoudens die aangeven, dat het juist een gunstig moment is om een woning te kopen (11% van alle respondenten), blijkt gebaseerd te zijn op vier pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt geleverd, door de verwachting dat de koopwoningen beter betaalbaar worden (door 37% genoemd; in het voorliggende kwartaal nog maar door 26%). Daarnaast noemt 24% (was 25% in het vorige kwartaal) van de respondenten de goede verkoopbaarheid van de koopwoningen als positieve reden. Het feit dat de woningen meer waard worden, wordt dit kwartaal weliswaar minder vaak door deze groep woonconsumenten genoemd als reden voor een gunstig koopklimaat, maar nog steeds is 20% van hen deze mening toegedaan. Bovendien blijken de recente ontwikkelingen van de hypotheekrente door de gunstige gestemde woonconsumenten in hun oordeel betrokken te worden. Het feit dat de hypotheekrente gaat stijgen (door 23% genoemd) wordt door de respondenten aangedragen als gunstige voorwaarden om een woning te kopen.

Naast deze woningmarkt gerelateerde redenen, worden de economische en financiële omstandigheden niet onverwachts duidelijk minder vaak dan enkele jaren geleden, als reden voor een gunstig koopmoment genoemd.

Wanneer aan de desbetreffende huishoudens (49%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment ongunstig vindt, blijkt het antwoord in dit laatste kwartaal voor een groot deel gekoppeld te worden aan economische en financiële redenen. Maar liefst 56% van deze respondenten (was 47% in het derde kwartaal van 2022 en 19% in het vierde kwartaal van 2021) noemt de ongunstige economische situatie als belangrijke reden. Ook het onder druk staan van de inkomens van huishoudens wordt door 52% (was 47% in het derde kwartaal van 2022) genoemd. Net als in het voorliggende kwartaal neemt ook het aandeel huishoudens dat de stijgende rente als reden noemt als ongunstige reden, verder en fors toe: van 21% in het eerste kwartaal naar 45% in het vierde kwartaal van 2022).

Daarnaast worden door de respondenten twee woningmarktfactoren aangedragen als ongunstige redenen om een woning te kopen. Het feit dat de koopwoningen slechter betaalbaar worden, wordt nog steeds door 49% (was 58% in het derde kwartaal van 2022) van de respondenten genoemd als één van de redenen voor de ongunstige omstandigheden om een woning te kopen. Een beperkte keuze aan koopwoningen wordt nog door 36% (was 42% in het voorliggende kwartaal) van deze groep respondenten genoemd als ongunstige reden (zie ook tabel 3.6).

Na de eerste schrik voor het uitbreken van het coronavirus in Nederland in het tweede kwartaal van 2020 lijken de (woon)consumenten in het derde en vierde kwartaal van 2020 en in 2021 toch weer iets minder pessimistisch over de economische omstandigheden (en de hypotheekrente) en de gevolgen voor de koopwoningmarkt. Het onder controle krijgen van het aantal coronabesmettingen en het zware steunpakket van de overheid voor de economie, hadden een positieve impact te hebben op de sentimenten in de woningmarkt. Door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in februari 2022 krijgt het vertrouwen in de economie en in de eigen financiële situatie toch weer een terugslag. Daarnaast worden in toenemende mate de betaalbaarheid van koopwoningen, het gebrek aan aanbod van te koop staande woningen en nu dus ook de oplopende hypotheekrente juist als meer problematisch gezien door de

woonconsumenten. Daardoor blijkt de score op de Eigen Huis Marktindicator in dit laatste kwartaal toch weer te zijn gedaald naar een score van '73'.

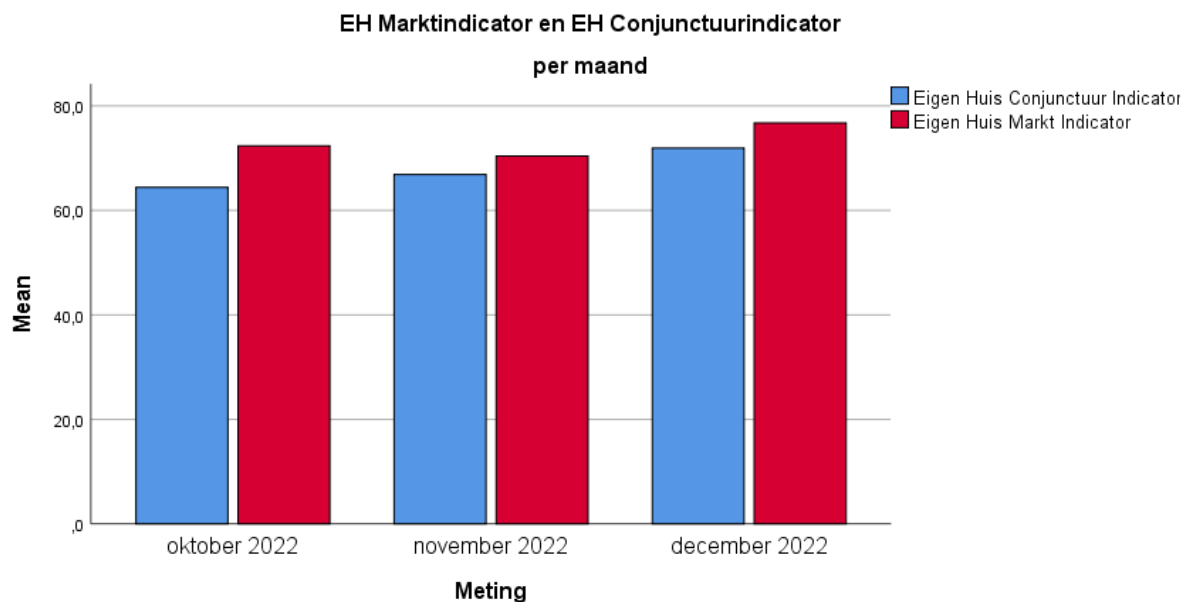
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 EIGEN HUIS INDICATOREN EERSTE KWARTAAL 2020

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	72,2	70,5	76,7	73,1
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	64,2	65,8	70,3	66,7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	68,3	68,7	73,8	70,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



Eigen Huis Marktindicator

paragraaf 2.1

2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
leeftijd	18 - 29	14,5%	11,4%	12,7%	12,8%
	30 - 44	24,2%	25,7%	25,0%	25,0%
	45 - 54	20,6%	18,7%	20,1%	19,8%
	55 - 64	19,4%	21,3%	22,0%	20,9%
	65 en ouder	21,3%	23,0%	20,2%	21,5%
geslacht	man	40,4%	45,2%	46,1%	43,9%
	vrouw	59,6%	54,8%	53,9%	56,1%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,4%	26,6%	27,3%	26,4%
	gezin zonder kinderen	43,8%	46,3%	43,2%	44,4%
	met kinderen	30,8%	27,1%	29,5%	29,1%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	8,4%	5,3%	5,2%	6,3%
	vanaf 1000 tm 2000	28,3%	27,6%	27,8%	27,9%
	vanaf 2000 tm 3000	36,3%	35,9%	36,9%	36,3%
	vanaf 3000	27,1%	31,2%	30,1%	29,5%
Woningmarktpositie	inwonend	8,3%	7,3%	7,0%	7,5%
	huurder	39,1%	39,6%	39,7%	39,4%
	eigenaar	52,6%	53,2%	53,3%	53,0%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,0%	15,5%	14,5%	14,7%
	Nee	86,0%	84,5%	85,5%	85,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57,3%	57,3%	57,3%	57,3%
	huurwoning	42,7%	42,7%	42,7%	42,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	72,2	70,5	76,7	73,1
geslacht	man	73,3	72,0	77,5	74,3
	vrouw	71,4	69,2	75,9	72,1
leeftijd	18 - 29	85,6	85,8	83,3	84,9
	30 - 44	78,8	76,0	82,9	79,2
	45 - 54	67,8	67,6	78,6	71,4
	55 - 64	67,5	64,9	70,7	67,7
	65 en ouder	64,0	65,1	69,5	66,1
Gezinsamenstelling	alleenstaand	69,8	71,5	76,5	72,6
	gezin zonder kinderen	69,9	67,7	73,7	70,3
	met kinderen	77,1	75,7	81,8	78,2
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	79,3	74,7	82,8	79,0
	vanaf 1000 tm 2000	77,1	72,0	80,9	76,5
	vanaf 2000 tm 3000	69,5	73,6	74,7	72,6
	vanaf 3000	70,2	65,7	74,4	69,9
Woningmarktpositie	inwonend	91,0	91,1	89,6	90,6
	huurder	73,4	68,8	79,8	73,9
	eigenaar	68,6	68,9	73,2	70,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	64,2	65,8	70,3	66,7
geslacht	man	68,7	71,4	74,1	71,5
	vrouw	61,0	61,2	67,0	63,0
leeftijd	18 - 29	75,4	79,7	81,9	78,8
	30 - 44	72,7	71,8	76,4	73,7
	45 - 54	60,2	60,2	70,2	63,6
	55 - 64	53,1	60,8	63,1	59,3
	65 en ouder	60,4	61,4	63,4	61,7
Gezinsamenstelling	alleenstaand	62,8	61,2	65,4	63,1
	gezin zonder kinderen	62,0	64,9	69,7	65,5
	met kinderen	69,9	73,5	78,2	73,8
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	66,9	68,9	68,8	68,0
	vanaf 1000 tm 2000	57,5	60,9	67,7	61,9
	vanaf 2000 tm 3000	64,7	69,2	73,0	68,9
	vanaf 3000	70,7	68,7	75,7	71,6
Woningmarktpositie	inwonend	85,8	89,6	85,0	86,8
	huurder	60,8	60,8	66,9	62,8
	eigenaar	63,3	66,2	71,0	66,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	68,3	68,7	73,8	70,3
geslacht	man	71,3	72,0	75,6	73,1
	vrouw	66,2	65,9	72,1	68,0
leeftijd	18 - 29	80,6	82,8	82,7	82,0
	30 - 44	76,1	74,4	80,5	77,0
	45 - 54	64,2	65,4	74,7	68,1
	55 - 64	61,0	63,1	66,4	63,6
	65 en ouder	62,2	63,7	67,1	64,3
Gezinsamenstelling	alleenstaand	66,3	67,8	72,1	68,8
	gezin zonder kinderen	65,9	66,6	71,8	68,0
	met kinderen	73,9	74,9	80,0	76,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	72,6	74,0	77,1	74,2
	vanaf 1000 tm 2000	67,2	67,8	74,6	69,7
	vanaf 2000 tm 3000	67,3	71,6	74,1	71,0
	vanaf 3000	71,0	66,9	75,0	70,8
Woningmarktpositie	inwonend	88,4	91,1	86,6	88,7
	huurder	66,9	65,9	73,6	68,8
	eigenaar	66,2	67,7	72,3	68,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	70,5	68,9	75,7	71,7
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	68,6	68,9	73,2	70,2
	huurwoning	73,4	68,8	79,8	73,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	62,2	63,9	69,3	65,1
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	63,3	66,2	71,0	66,8
	huurwoning	60,8	60,8	66,9	62,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	november 2022 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	december 2022 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	66,5	67,0	72,8	68,8
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	66,2	67,7	72,3	68,8
	huurwoning	66,9	65,9	73,6	68,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%
	Gunstige tijd	10,1%	7,6%	10,0%	9,2%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	34,3%	44,1%	42,4%	40,3%
	Ongunstige tijd	38,6%	36,6%	34,1%	36,4%
	Zeer ongunstige tijd	15,4%	10,0%	11,8%	12,4%
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 4e kwartaal 2022
		oktober 2022	november 2022	december 2022	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	
V19C: De hypotheekrente is laag	-	87,6%	76,6%	87,1%	84,3%
	+	12,4%	23,4%	12,9%	15,7%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	80,0%	77,5%	73,9%	77,1%
	+	20,0%	22,5%	26,1%	22,9%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	93,6%	92,5%	84,7%	90,1%
	+	6,4%	7,5%	15,3%	9,9%
V19C: De huren gaan stijgen	-	85,1%	83,1%	72,4%	80,0%
	+	14,9%	16,9%	27,6%	20,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	54,3%	70,2%	67,1%	63,4%
	+	45,7%	29,8%	32,9%	36,6%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	84,0%	78,0%	76,6%	79,6%
	+	16,0%	22,0%	23,4%	20,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	86,2%	94,4%	88,6%	89,4%
	+	13,8%	5,6%	11,4%	10,6%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	89,9%	87,4%	91,9%	89,9%
	+	10,1%	12,6%	8,1%	10,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	91,6%	91,5%	87,7%	90,2%
	+	8,4%	8,5%	12,3%	9,8%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	80,8%	74,4%	72,2%	75,9%
	+	19,2%	25,6%	27,8%	24,1%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	82,7%	88,3%	74,1%	81,3%
	+	17,3%	11,7%	25,9%	18,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2022
		oktober 2022	november 2022	december 2022	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	65,1%	63,9%	66,0%	65,0%
	+	34,9%	36,1%	34,0%	35,0%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	54,6%	54,4%	57,3%	55,4%
	+	45,4%	45,6%	42,7%	44,6%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	51,0%	54,7%	48,9%	51,5%
	+	49,0%	45,3%	51,1%	48,5%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	81,7%	81,3%	82,3%	81,7%
	+	18,3%	18,7%	17,7%	18,3%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	89,8%	87,0%	86,3%	87,8%
	+	10,2%	13,0%	13,7%	12,2%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	42,1%	45,2%	45,3%	44,1%
	+	57,9%	54,8%	54,7%	55,9%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	47,2%	48,3%	48,8%	48,0%
	+	52,8%	51,7%	51,2%	52,0%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	90,1%	90,7%	89,6%	90,1%
	+	9,9%	9,3%	10,4%	9,9%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	68,5%	63,0%	60,7%	64,3%
	+	31,5%	37,0%	39,3%	35,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	109,8	108,3	109,6	109,2
	Gunstige tijd	87,3	86,2	94,7	89,7
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	70,3	71,1	77,7	73,2
	Ongunstige tijd	68,4	67,0	68,7	68,1
	Zeer ongunstige tijd	71,2	59,8	74,0	69,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	112,6	124,8	137,8	125,3
	Gunstige tijd	87,8	86,7	96,0	90,5
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	67,3	70,0	72,0	70,0
	Ongunstige tijd	55,8	58,9	63,6	59,3
	Zeer ongunstige tijd	57,2	45,3	51,0	52,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	111,0	115,8	122,4	116,5
	Gunstige tijd	86,6	86,9	95,2	89,8
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	69,3	71,0	75,5	72,1
	Ongunstige tijd	62,7	63,5	66,4	64,1
	Zeer ongunstige tijd	63,2	53,5	62,4	60,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		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	-	90,9	89,9	96,9	92,9
	+	89,9	90,0	95,3	91,5
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	90,6	91,3	98,9	93,7
	+	91,3	85,3	90,4	89,3
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	88,7	89,0	93,8	90,5
	+	118,6	100,8	112,6	111,4
V19C: De huren gaan stijgen	-	90,3	94,2	95,1	93,0
	+	93,4	69,2	100,7	91,1
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	94,6	93,0	101,6	96,8
	+	86,5	82,3	86,7	85,6
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	89,0	88,3	97,3	91,7
	+	100,0	95,6	94,5	96,3
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	89,3	89,1	93,8	90,9
	+	99,3	103,3	118,5	107,3
V19C: De economische situatie is gunstig	-	89,6	87,3	95,5	91,2
	+	101,8	107,8	109,4	106,3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	89,1	87,6	94,9	90,7
	+	111,7	114,6	108,7	111,1
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	91,2	92,6	99,9	94,6
	+	89,1	82,1	88,3	86,7
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	91,1	88,8	97,0	92,3
	+	89,1	98,5	95,7	94,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	92,1	91,1	104,0	96,2
	+	84,2	95,2	85,9	89,4
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	92,8	93,1	109,1	98,5
	+	84,4	88,4	80,8	84,1
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	90,1	89,8	99,6	93,2
	+	105,4	119,2	113,1	112,6
V19C: De huren gaan stijgen	-	91,3	92,4	102,0	95,1
	+	89,8	90,2	100,9	95,4
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	95,0	99,0	109,6	101,8
	+	86,5	75,7	85,6	83,7
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	88,3	91,1	100,1	93,1
	+	105,5	95,5	106,9	103,0
V19C: De fiscale behan- deling wordt gunstiger	-	87,3	90,9	99,4	92,7
	+	114,5	111,3	119,7	116,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	88,4	88,2	98,6	92,1
	+	119,3	118,9	136,4	124,3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	89,1	88,8	100,8	93,0
	+	117,9	127,4	108,1	115,8
V19C: De huidige wo- ning is nu goed verkoop- baar	-	91,3	92,3	102,3	95,3
	+	90,1	91,4	100,2	94,6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	93,0	90,4	100,5	94,6
	+	82,4	104,6	105,0	97,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheekrente is laag	-	90,5	90,9	100,3	94,3
	+	87,3	92,4	90,9	90,5
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	90,6	92,6	103,8	95,8
	+	88,1	86,8	85,8	86,8
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	88,5	89,8	96,6	91,6
	+	112,6	109,2	112,8	112,0
V19C: De huren gaan stijgen	-	90,5	93,9	98,5	94,1
	+	88,1	78,7	100,6	92,0
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	93,5	95,6	105,7	98,8
	+	86,4	80,7	85,9	85,0
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	87,9	90,0	98,8	92,3
	+	102,2	95,6	99,9	99,2
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	87,4	90,3	96,5	91,5
	+	106,2	107,0	119,0	111,2
V19C: De economische situatie is gunstig	-	88,2	88,2	97,1	91,4
	+	109,7	112,4	121,6	114,3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	88,2	88,5	97,8	91,7
	+	114,5	120,4	108,2	113,1
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	90,4	93,0	101,2	94,8
	+	89,0	86,3	93,7	90,2
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	91,0	89,9	98,8	93,2
	+	86,1	101,3	99,9	95,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		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	-	72,8	68,9	72,5	71,5
	+	62,8	60,3	65,6	62,8
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	73,7	69,9	75,8	73,2
	+	64,2	60,9	63,2	62,9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	65,8	61,9	66,7	64,8
	+	72,4	70,0	73,1	71,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	70,7	65,2	71,6	69,3
	+	62,0	67,3	62,8	64,0
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	69,8	66,4	70,3	68,9
	+	63,3	60,5	68,2	64,2
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	71,5	65,6	75,1	70,7
	+	67,4	65,6	66,0	66,4
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	71,7	68,5	74,4	71,5
	+	66,8	62,9	65,9	65,3
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	69,8	66,3	70,9	69,0
	+	62,6	59,3	62,4	61,5
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	69,8	65,1	72,2	69,0
	+	67,8	66,4	66,8	67,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	56,6	55,5	60,8	57,6
	+	55,6	57,1	59,7	57,3
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	56,7	57,2	62,6	58,8
	+	55,6	54,7	57,5	55,9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	53,8	55,7	61,2	56,6
	+	58,7	56,6	59,7	58,4
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	55,8	56,2	60,3	57,4
	+	57,8	55,5	60,9	58,0
V20C: De fiscale behan- deling wordt ongunstiger	-	56,9	58,4	62,7	59,2
	+	50,2	40,9	46,2	45,7
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	62,4	59,6	65,8	62,6
	+	51,9	53,2	56,0	53,5
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	63,5	59,5	67,0	63,4
	+	49,9	52,9	54,1	52,1
V20C: De huidige won- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	56,4	56,6	61,3	58,0
	+	54,7	50,6	53,1	52,9
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	56,9	57,3	61,0	58,2
	+	54,9	53,9	59,6	56,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	64,6	62,9	66,7	64,7
	+	59,5	59,3	63,0	60,5
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	65,3	64,4	69,4	66,3
	+	59,9	58,3	60,4	59,6
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	60,0	59,4	64,0	61,0
	+	65,6	64,2	66,6	65,5
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	63,4	61,4	66,4	63,7
	+	60,1	62,2	61,1	61,1
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	63,4	63,0	66,7	64,3
	+	57,4	52,2	57,9	55,9
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	66,6	63,6	70,6	66,9
	+	60,1	59,9	61,1	60,4
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	67,3	64,4	70,5	67,4
	+	58,9	59,0	60,6	59,4
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	63,3	62,0	66,1	63,8
	+	57,8	57,1	59,5	58,1
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	63,3	61,7	66,5	63,7
	+	61,7	61,3	63,8	62,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	31,5%	29,7%	27,0%	29,4%
	iets slechter	27,3%	30,8%	27,2%	28,5%
	hetzelfde gebleven	19,4%	18,9%	20,6%	19,6%
	iets beter	12,6%	13,2%	17,4%	14,4%
	duidelijk beter	1,4%	1,4%	1,6%	1,5%
	weet het niet	7,8%	5,9%	6,2%	6,7%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	17,9%	18,5%	15,5%	17,3%
	iets slechter	23,2%	27,5%	24,6%	25,1%
	hetzelfde gebleven	22,0%	25,2%	31,7%	26,3%
	iets beter	25,6%	19,0%	19,1%	21,3%
	duidelijk beter	3,1%	1,4%	1,9%	2,2%
	weet het niet	8,1%	8,3%	7,2%	7,9%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	12,8%	13,8%	17,0%	14,5%
	vrijwel gelijk gebleven	15,0%	17,6%	19,0%	17,2%
	zwak gestegen	9,6%	12,7%	14,7%	12,3%
	matig gestegen	16,8%	17,9%	18,4%	17,7%
	sterk gestegen	39,5%	30,9%	24,2%	31,6%
	weet het niet	6,3%	7,1%	6,8%	6,8%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	45,1%	37,9%	28,1%	37,0%
	gelijk blijven	18,8%	22,6%	26,6%	22,6%
	minder stijgen	11,1%	13,8%	16,2%	13,7%
	eventueel stijgen	11,7%	12,8%	14,7%	13,1%
	sterker stijgen	5,8%	4,4%	5,9%	5,3%
	weet het niet	7,5%	8,5%	8,5%	8,2%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	28,5%	27,0%	20,5%	25,3%
	Licht gestegen	36,9%	41,2%	40,8%	39,6%
	Hetzelfde gebleven	10,9%	10,4%	13,3%	11,6%
	Licht gedaald	3,9%	5,0%	8,4%	5,8%
	Sterk gedaald	1,9%	2,1%	1,0%	1,7%
	Weet het niet	18,0%	14,3%	16,0%	16,1%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	21,3%	14,4%	9,8%	15,2%
	Licht stijgen	43,7%	53,1%	43,8%	46,9%
	Blijft hetzelfde	11,8%	12,3%	20,1%	14,7%
	Licht dalen	5,4%	4,5%	8,1%	6,0%
	Sterk dalen	0,6%	0,9%	1,7%	1,0%
	Weet het niet	17,3%	14,7%	16,5%	16,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	62,3%	55,4%	51,3%	56,3%
	iets slechter	20,2%	24,6%	27,2%	24,0%
	hetzelfde gebleven	11,1%	12,4%	11,1%	11,6%
	iets beter	3,9%	5,5%	6,1%	5,2%
	duidelijk beter	1,2%	1,1%	2,5%	1,6%
	weet het niet	1,2%	0,9%	1,7%	1,3%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,9%	33,8%	30,6%	35,4%
	iets slechter	25,4%	35,1%	30,6%	30,4%
	hetzelfde gebleven	19,1%	18,0%	23,1%	20,1%
	iets beter	9,3%	8,6%	10,7%	9,5%
	duidelijk beter	0,9%	1,1%	1,6%	1,2%
	weet het niet	3,3%	3,4%	3,5%	3,4%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	10,1%	8,7%	6,1%	8,3%
	Enigszins stijgen	21,9%	29,0%	22,8%	24,6%
	Gelijk blijven	34,6%	32,3%	35,8%	34,2%
	iets dalen	20,1%	19,0%	22,5%	20,6%
	Duidelijk dalen	6,0%	4,8%	4,3%	5,0%
	Weet het niet	7,3%	6,1%	8,5%	7,3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	17,8%	18,9%	18,1%	18,3%
	iets slechter	30,1%	29,1%	29,8%	29,7%
	hetzelfde gebleven	37,8%	37,6%	36,3%	37,2%
	iets beter	10,5%	10,1%	10,3%	10,3%
	duidelijk beter	2,2%	2,2%	3,4%	2,6%
	weet het niet	1,5%	2,0%	2,1%	1,9%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	16,5%	15,5%	13,3%	15,1%
	iets slechter	31,5%	26,9%	26,6%	28,3%
	hetzelfde gebleven	33,9%	37,4%	39,1%	36,8%
	iets beter	11,2%	13,9%	15,3%	13,5%
	duidelijk beter	3,0%	3,0%	2,5%	2,8%
	weet het niet	3,9%	3,4%	3,2%	3,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	72,2	70,5	76,7	73,1
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,2	57,5	60,6	59,8
	iets slechter	66,2	65,0	71,2	67,4
	hetzelfde gebleven	82,9	82,0	82,7	82,6
	iets beter	92,2	90,6	97,4	93,9
	duidelijk beter	111,5	109,4	111,4	110,8
	weet het niet	75,9	77,5	95,1	80,7
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	51,3	49,7	57,0	52,4
	iets slechter	63,6	64,1	67,8	65,1
	hetzelfde gebleven	80,4	78,7	80,7	80,0
	iets beter	84,6	86,8	93,0	87,8
	duidelijk beter	93,5	119,4	111,4	104,5
	weet het niet	76,8	59,1	74,2	67,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	42,6	46,8	54,0	48,4
	vrijwel gelijk gebleven	62,8	57,0	65,1	61,6
	zwak gestegen	77,7	78,2	80,9	79,1
	matig gestegen	79,9	80,7	89,0	83,4
	sterk gestegen	81,0	79,8	89,4	82,8
	weet het niet	58,1	66,4	65,3	63,8
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,7	55,9	59,0	58,2
	gelijk blijven	73,2	66,0	70,4	69,6
	minder stijgen	89,0	85,6	87,8	87,4
	eventueel stijgen	94,2	95,8	100,2	97,0
	sterker stijgen	92,5	92,4	100,3	95,3
	weet het niet	59,5	88,9	69,7	71,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	59,3	57,2	65,5	60,3
	Licht gestegen	69,7	68,2	71,1	69,7
	Hetzelfde gebleven	93,2	90,0	96,0	93,3
	Licht gedaald	93,4	99,4	89,2	93,1
	Sterk gedaald	102,8	83,2	93,8	92,9
	Weet het niet	81,3	81,8	86,1	83,0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	61,3	55,0	67,4	60,7
	Licht stijgen	67,3	67,2	67,0	67,2
	Blijft hetzelfde	90,0	89,5	89,4	89,6
	Licht dalen	101,3	95,8	91,0	95,2
	Sterk dalen	108,1	79,9	112,1	102,1
	Weet het niet	80,4	76,3	87,6	81,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	november 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	december 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	64,2	65,8	70,3	66,7
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	48,3	51,5	54,5	51,3
	iets slechter	61,6	66,0	64,9	64,2
	hetzelfde gebleven	78,9	76,4	78,1	77,8
	iets beter	85,5	82,9	92,1	87,4
	duidelijk beter	121,4	103,9	132,5	119,7
	weet het niet	54,2	52,2	55,9	54,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,9	42,3	45,5	43,1
	iets slechter	60,3	64,4	61,4	62,2
	hetzelfde gebleven	75,7	76,5	77,2	76,6
	iets beter	72,0	79,1	89,2	79,3
	duidelijk beter	88,0	121,5	132,1	108,4
	weet het niet	57,2	46,6	53,0	52,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	59,3	62,4	65,0	62,5
	vrijwel gelijk gebleven	68,2	65,9	71,8	68,7
	zwak gestegen	77,1	75,4	78,8	77,2
	matig gestegen	67,6	73,2	78,8	73,3
	sterk gestegen	59,9	61,4	65,1	61,7
	weet het niet	61,1	53,3	53,4	55,8
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,5	60,4	66,9	61,7
	gelijk blijven	67,0	68,9	71,6	69,4
	minder stijgen	71,6	72,2	73,9	72,7
	eventueel stijgen	73,6	79,7	76,0	76,5
	sterker stijgen	65,2	54,0	75,4	65,8
	weet het niet	56,8	54,8	54,7	55,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	57,9	58,2	71,1	61,6
	Licht gestegen	64,5	66,9	68,6	66,7
	Hetzelfde gebleven	84,5	91,1	89,1	88,3
	Licht gedaald	67,5	75,2	67,0	69,5
	Sterk gedaald	74,1	57,5	62,2	64,7
	Weet het niet	58,8	55,5	59,1	57,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	55,7	48,5	63,8	55,2
	Licht stijgen	64,3	67,1	68,9	66,8
	Blijft hetzelfde	78,8	84,3	82,2	81,9
	Licht dalen	77,9	81,1	76,4	78,1
	Sterk dalen	64,6	50,1	79,8	68,6
	Weet het niet	59,5	57,9	58,5	58,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	68,3	68,7	73,8	70,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	54,3	54,7	57,7	55,4
	iets slechter	64,3	65,3	68,0	65,8
	hetzelfde gebleven	81,0	79,5	80,9	80,4
	iets beter	89,3	87,2	94,8	90,9
	duidelijk beter	116,0	107,1	121,0	114,9
	weet het niet	63,6	76,5	70,8	69,3
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,3	46,3	51,5	47,8
	iets slechter	62,0	64,0	64,4	63,5
	hetzelfde gebleven	78,3	77,7	79,0	78,4
	iets beter	78,5	83,1	91,1	83,7
	duidelijk beter	91,0	120,3	120,7	106,3
	weet het niet	67,3	61,8	63,1	64,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	50,7	54,4	59,1	55,1
	vrijwel gelijk gebleven	64,9	61,2	68,8	65,1
	zwak gestegen	77,1	76,6	79,9	78,0
	matig gestegen	74,1	77,1	84,3	78,6
	sterk gestegen	71,3	71,1	77,9	72,9
	weet het niet	58,8	69,1	57,4	62,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,5	57,9	62,3	59,7
	gelijk blijven	70,1	67,5	70,9	69,5
	minder stijgen	80,9	79,4	81,1	80,5
	eventueel stijgen	84,2	87,9	88,8	87,2
	sterker stijgen	79,9	74,3	88,7	81,6
	weet het niet	59,8	74,6	64,7	66,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	58,6	57,6	67,8	60,7
	Licht gestegen	67,3	67,6	69,9	68,3
	Hetzelfde gebleven	89,3	90,6	93,0	91,1
	Licht gedaald	82,0	88,2	79,3	82,5
	Sterk gedaald	89,9	73,0	79,4	80,7
	Weet het niet	67,6	69,6	70,9	69,3
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	58,8	52,2	65,4	58,2
	Licht stijgen	65,8	67,2	67,9	67,0
	Blijft hetzelfde	84,6	87,1	86,0	86,0
	Licht dalen	90,7	89,3	84,4	87,5
	Sterk dalen	90,2	66,3	97,4	87,2
	Weet het niet	67,5	68,6	70,6	68,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	72,2	70,5	76,7	73,1
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	67,6	63,3	68,4	66,4
	iets slechter	71,6	70,5	76,3	73,1
	hetzelfde gebleven	85,2	82,8	89,8	85,9
	iets beter	98,3	103,9	100,9	101,3
	duidelijk beter	112,1	105,8	115,1	112,1
	weet het niet	70,0	75,0	81,9	78,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	63,5	60,0	67,4	63,5
	iets slechter	72,8	68,7	71,6	70,8
	hetzelfde gebleven	79,0	80,5	82,9	81,0
	iets beter	92,5	92,0	96,6	93,9
	duidelijk beter	114,6	105,8	121,4	114,8
	weet het niet	68,9	71,0	63,3	67,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	67,4	66,9	82,1	70,9
	Enigszins stijgen	71,3	69,0	75,3	71,6
	Gelijk blijven	76,5	74,7	78,2	76,6
	iets dalen	70,2	74,0	75,0	73,2
	Duidelijk dalen	69,0	55,3	74,0	65,8
	Weet het niet	66,5	53,0	73,2	64,9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,7	59,2	66,2	62,3
	iets slechter	68,7	66,9	73,0	69,5
	hetzelfde gebleven	74,9	71,9	79,0	75,2
	iets beter	85,4	91,6	89,2	88,7
	duidelijk beter	91,1	83,1	95,0	90,5
	weet het niet	74,6	82,4	76,6	77,5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	56,9	57,9	63,6	59,1
	iets slechter	67,7	65,9	72,0	68,5
	hetzelfde gebleven	78,2	73,5	78,6	76,7
	iets beter	81,5	80,0	86,9	83,1
	duidelijk beter	96,5	86,0	96,6	92,8
	weet het niet	77,3	80,3	67,6	75,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	64,2	65,8	70,3	66,7
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	48,5	47,9	50,9	49,1
	iets slechter	75,5	74,8	78,2	76,3
	hetzelfde gebleven	101,9	98,6	94,8	98,4
	iets beter	118,4	117,3	124,6	120,5
	duidelijk beter	139,5	144,1	138,4	140,0
	weet het niet	92,3	102,5	76,2	84,0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	39,3	35,7	38,9	38,0
	iets slechter	66,4	68,4	68,0	67,7
	hetzelfde gebleven	89,0	91,4	90,5	90,3
	iets beter	111,8	108,8	111,8	110,9
	duidelijk beter	136,8	143,3	156,0	147,1
	weet het niet	64,8	66,4	64,0	65,0
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	35,4	33,7	44,4	37,0
	Enigszins stijgen	58,0	59,8	57,9	58,7
	Gelijk blijven	73,0	75,1	79,2	75,8
	iets dalen	72,2	78,9	81,4	77,6
	Duidelijk dalen	73,8	69,6	73,2	72,3
	Weet het niet	46,0	42,5	49,3	46,3
Financiële situatie af- gelopen 12 maanden	duidelijk slechter	29,3	27,8	32,1	29,7
	iets slechter	51,3	55,6	58,6	55,2
	hetzelfde gebleven	76,8	78,1	83,0	79,3
	iets beter	103,5	109,2	108,1	106,9
	duidelijk beter	116,0	122,3	127,6	122,9
	weet het niet	77,8	52,4	67,1	63,3
Financiële situatie ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	24,1	21,8	25,0	23,5
	iets slechter	51,9	52,3	54,4	52,8
	hetzelfde gebleven	78,8	78,6	80,7	79,4
	iets beter	99,9	98,1	103,1	100,5
	duidelijk beter	121,5	113,9	126,6	120,3
	weet het niet	58,2	50,4	59,0	55,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022 Eigen Huis Alge- mene Indicator	november 2022 Eigen Huis Alge- mene Indicator	december 2022 Eigen Huis Alge- mene Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Alge- mene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	68,3	68,7	73,8	70,3
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	58,4	56,5	60,2	58,3
	iets slechter	74,0	72,6	77,2	74,7
	hetzelfde gebleven	93,1	90,7	92,4	92,0
	iets beter	107,8	109,4	111,7	109,9
	duidelijk beter	124,6	123,2	124,2	124,0
	weet het niet	62,5	77,8	80,1	75,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	51,7	49,0	53,9	51,5
	iets slechter	70,1	68,9	70,0	69,6
	hetzelfde gebleven	83,5	86,0	86,4	85,4
	iets beter	101,7	99,4	102,9	101,4
	duidelijk beter	124,7	122,8	137,1	129,5
	weet het niet	63,2	64,2	68,6	65,0
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	51,4	52,4	63,8	54,8
	Enigszins stijgen	64,8	64,8	66,9	65,5
	Gelijk blijven	75,0	75,0	78,4	76,2
	iets dalen	70,7	75,8	77,9	74,9
	Duidelijk dalen	71,7	62,1	71,3	68,5
	Weet het niet	57,1	50,4	66,3	58,7
Financiële situatie af- gelopen 12 maanden	duidelijk slechter	45,9	45,3	50,2	47,1
	iets slechter	60,6	61,4	66,3	62,8
	hetzelfde gebleven	75,8	75,1	81,0	77,2
	iets beter	93,9	99,8	97,7	97,1
	duidelijk beter	103,1	101,0	110,2	105,6
	weet het niet	71,9	83,3	69,3	71,4
Financiële situatie ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	40,9	41,8	45,4	42,5
	iets slechter	60,5	59,5	63,5	61,1
	hetzelfde gebleven	78,7	75,8	79,7	78,0
	iets beter	90,0	88,2	94,4	91,0
	duidelijk beter	107,9	98,7	110,3	105,3
	weet het niet	69,5	72,5	64,0	68,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuiscapaciteit

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting				Peiling 4e kwartaal 2022 Count Per- cent
		oktober 2022 Count Per- cent	november 2022 Count Per- cent	december 2022 Count Per- cent		
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	11,5%	12,4%	12,1%	12,0%	
	Ja, misschien	26,8%	25,6%	26,6%	26,3%	
	Nee, waarschijnlijk niet	29,7%	30,3%	30,6%	30,2%	
	Nee, zeker niet	32,0%	31,7%	30,6%	31,4%	
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,4%	26,6%	27,3%	26,4%	
	gezin zonder kinderen	43,8%	46,3%	43,2%	44,4%	
	met kinderen	30,8%	27,1%	29,5%	29,1%	

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 In- dicator	Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	82,5	80,0	81,3
	Ja, misschien	76,4	70,9	73,8
	Nee, waarschijnlijk niet	71,2	62,9	67,5
	Nee, zeker niet	68,4	61,8	65,5
Gezinsamenstelling	alleenstaand	72,6	63,1	68,8
	gezin zonder kinderen	70,3	65,5	68,0
	met kinderen	78,2	73,8	76,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2022 Count Per- cent
		oktober 2022 Count Percent	november 2022 Count Percent	december 2022 Count Percent	
Gewenste eigendoms- vorm	huur	33,8%	34,3%	31,7%	33,3%
	koop	54,2%	53,7%	57,0%	55,0%
	weet niet	12,0%	11,9%	11,3%	11,8%
Gewenste type woning	eengezins	28,9%	23,2%	26,6%	26,3%
	flat, appartement, etage- woning	36,7%	44,9%	42,3%	41,2%
	weet niet/geen voorkeur	34,4%	31,8%	31,1%	32,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	73,1	66,7	70,3
Gewenste eigendomsvorm	huur	81,0	66,5	74,1
	koop	77,5	79,0	78,2
	weet niet	74,2	67,9	71,1
Gewenste type woning	eengezins	82,0	73,6	78,0
	flat, appartement, etagewoning	81,6	81,0	81,3
	weet niet/geen voorkeur	81,8	79,2	80,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	54,9%	56,5%	55,0%	55,5%
	+	45,1%	43,5%	45,0%	44,5%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	63,8%	65,6%	70,1%	66,4%
	+	36,2%	34,4%	29,9%	33,6%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	84,6%	86,8%	84,4%	85,3%
	+	15,4%	13,2%	15,6%	14,7%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	86,5%	87,0%	85,4%	86,3%
	+	13,5%	13,0%	14,6%	13,7%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	89,0%	85,8%	85,5%	86,8%
	+	11,0%	14,2%	14,5%	13,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	75,7%	74,1%	83,2%	77,6%
	+	24,3%	25,9%	16,8%	22,4%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	94,2%	96,4%	92,5%	94,4%
	+	5,8%	3,6%	7,5%	5,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	82,7%	88,5%	89,9%	87,0%
	+	17,3%	11,5%	10,1%	13,0%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	88,6%	90,0%	87,5%	88,7%
	+	11,4%	10,0%	12,5%	11,3%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	74,8%	76,7%	72,2%	74,6%
	+	25,2%	23,3%	27,8%	25,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	73,1	66,7	70,3
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	80,2	72,7	77,1
	+	78,0	59,9	68,7
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	81,0	68,6	75,3
	+	76,0	63,9	69,8
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	77,5	65,9	72,1
	+	89,1	73,8	80,6
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	78,8	67,7	73,5
	+	81,7	62,8	72,6
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	79,3	66,1	72,9
	+	78,6	73,4	76,3
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	77,7	67,3	73,0
	+	84,6	66,2	75,0
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	78,8	65,4	72,5
	+	85,1	94,3	88,8
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	77,8	66,1	72,5
	+	89,6	73,7	79,8
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	78,6	66,4	72,8
	+	84,1	72,0	78,0
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	81,2	69,6	75,7
	+	73,6	59,6	66,9

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
		oktober 2022	november 2022	december 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,0%	15,5%	14,5%	14,7%
	Nee	86,0%	84,5%	85,5%	85,3%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	11,9%	5,9%	4,7%	7,4%
	2 - 5 jaar	21,4%	21,3%	28,1%	23,6%
	5 - 10 jaar	18,2%	16,0%	18,9%	17,7%
	10 jaar en langer	48,5%	56,8%	48,3%	51,3%

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 Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2022	73,1	66,7	70,3
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	76,7	79,3	77,8
	Nee	72,4	64,6	68,9
aantal jaren lid VEH	1 jaar	90,8	81,3	86,5
	2 - 5 jaar	80,9	85,1	82,6
	5 - 10 jaar	89,1	88,5	88,8
	10 jaar en langer	68,7	72,9	70,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

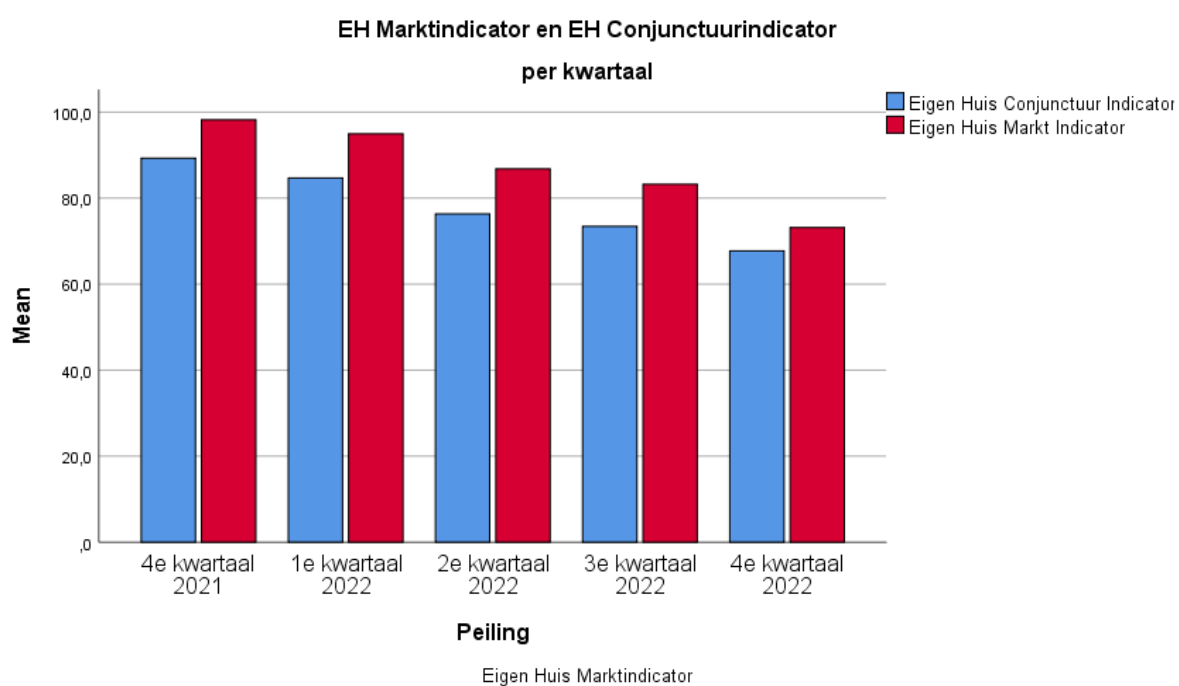
3 Tabellen op kwartaalbasis

3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 LAATSTE KWARTALEN Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	98,2	95,0	86,8	83,3	73,1
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	88,9	84,1	75,8	72,8	66,7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	93,8	89,9	81,5	78,5	70,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	47,9%	49,2%	49,1%	46,5%	43,9%
	vrouw	52,1%	50,8%	50,9%	53,5%	56,1%
leeftijd	18 - 29	14,7%	8,9%	10,7%	12,7%	12,8%
	30 - 44	24,2%	23,3%	23,8%	27,7%	25,0%
	45 - 54	18,0%	18,6%	21,0%	18,4%	19,8%
	55 - 64	17,7%	18,8%	20,6%	21,0%	20,9%
	65 en ouder	25,3%	30,4%	23,9%	20,1%	21,5%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,8%	25,4%	27,8%	28,7%	26,4%
	gezin zonder kinderen	51,0%	54,5%	47,6%	43,0%	44,4%
	met kinderen	23,2%	20,1%	24,6%	28,3%	29,1%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	8,3%	6,0%	5,0%	5,6%	6,3%
	vanaf 1000 tm 2000	28,8%	28,1%	25,2%	29,9%	27,9%
	vanaf 2000 tm 3000	33,6%	36,4%	36,4%	33,5%	36,3%
	vanaf 3000	29,3%	29,5%	33,4%	31,0%	29,5%
Woningmarktpositie	inwonend	8,1%	8,1%	7,9%	7,3%	7,5%
	huurder	39,2%	39,2%	39,3%	39,5%	39,4%
	eigenaar	52,7%	52,7%	52,8%	53,1%	53,0%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	17,3%	17,6%	15,4%	16,7%	14,7%
	Nee	82,7%	82,4%	84,6%	83,3%	85,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

² Exclusief februari 2019

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		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	57,3%	57,3%	57,3%	57,3%	57,3%
	huurwoning	42,7%	42,7%	42,7%	42,7%	42,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		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	3,0%	2,9%	1,6%	2,0%	1,7%
	Gunstige tijd	4,9%	6,3%	6,5%	7,6%	9,2%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	19,3%	25,5%	30,2%	34,3%	40,3%
	Ongunstige tijd	37,9%	37,2%	37,8%	37,5%	36,4%
	Zeer ongunstige tijd	35,0%	28,1%	24,0%	18,6%	12,4%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	52,1%	58,6%	61,7%	77,5%	84,3%
	+	47,9%	41,4%	38,3%	22,5%	15,7%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	85,0%	79,3%	69,2%	78,0%	77,1%
	+	15,0%	20,7%	30,8%	22,0%	22,9%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	94,6%	93,4%	91,0%	87,4%	90,1%
	+	5,4%	6,6%	9,0%	12,6%	9,9%
V19C: De huren gaan stijgen	-	82,1%	82,7%	79,2%	78,2%	80,0%
	+	17,9%	17,3%	20,8%	21,8%	20,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	89,8%	88,0%	87,8%	74,5%	63,4%
	+	10,2%	12,0%	12,2%	25,5%	36,6%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	70,7%	71,2%	69,8%	76,8%	79,6%
	+	29,3%	28,8%	30,2%	23,2%	20,4%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	90,8%	93,4%	90,6%	91,7%	89,4%
	+	9,2%	6,6%	9,4%	8,3%	10,6%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	84,8%	85,2%	83,6%	85,8%	89,9%
	+	15,2%	14,8%	16,4%	14,2%	10,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	90,3%	93,5%	92,2%	86,0%	90,2%
	+	9,7%	6,5%	7,8%	14,0%	9,8%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	66,5%	69,7%	68,7%	74,9%	75,9%
	+	33,5%	30,3%	31,3%	25,1%	24,1%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	91,0%	86,9%	86,9%	84,6%	81,3%
	+	9,0%	13,1%	13,1%	15,4%	18,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	95,2%	94,4%	86,6%	77,5%	65,0%
	+	4,8%	5,6%	13,4%	22,5%	35,0%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	87,1%	79,0%	64,1%	58,9%	55,4%
	+	12,9%	21,0%	35,9%	41,1%	44,6%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	24,0%	27,6%	33,5%	41,9%	51,5%
	+	76,0%	72,4%	66,5%	58,1%	48,5%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	92,3%	92,0%	91,3%	89,3%	81,7%
	+	7,7%	8,0%	8,7%	10,7%	18,3%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	89,8%	88,9%	88,5%	87,6%	87,8%
	+	10,2%	11,1%	11,5%	12,4%	12,2%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	80,6%	75,6%	60,2%	53,0%	44,1%
	+	19,4%	24,4%	39,8%	47,0%	55,9%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	77,0%	72,5%	60,8%	54,2%	48,0%
	+	23,0%	27,5%	39,2%	45,8%	52,0%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	97,9%	96,8%	96,0%	92,7%	90,1%
	+	2,1%	3,2%	4,0%	7,3%	9,9%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	43,6%	41,6%	45,7%	58,0%	64,3%
	+	56,4%	58,4%	54,3%	42,0%	35,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,9%	52,2%	44,3%	33,2%	29,4%
	iets slechter	18,1%	22,3%	24,5%	25,8%	28,5%
	hetzelfde gebleven	10,4%	14,3%	19,4%	22,1%	19,6%
	iets beter	3,3%	3,6%	4,4%	8,4%	14,4%
	duidelijk beter	1,8%	1,7%	1,0%	1,7%	1,5%
	weet het niet	4,5%	6,0%	6,5%	8,8%	6,7%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	39,1%	30,9%	27,0%	19,0%	17,3%
	iets slechter	24,8%	27,2%	27,3%	23,8%	25,1%
	hetzelfde gebleven	22,3%	26,4%	28,5%	30,3%	26,3%
	iets beter	5,7%	7,2%	8,5%	15,9%	21,3%
	duidelijk beter	1,6%	1,2%	1,2%	1,7%	2,2%
	weet het niet	6,5%	7,1%	7,4%	9,2%	7,9%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	1,0%	0,8%	1,4%	2,8%	14,5%
	vrijwel gelijk gebleven	2,9%	4,0%	6,4%	12,6%	17,2%
	zwak gestegen	2,9%	4,7%	8,8%	12,0%	12,3%
	matig gestegen	9,4%	13,3%	17,2%	21,1%	17,7%
	sterk gestegen	80,3%	73,5%	60,7%	44,6%	31,6%
	weet het niet	3,5%	3,7%	5,4%	7,0%	6,8%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	2,0%	2,3%	6,7%	14,0%	37,0%
	gelijk blijven	7,4%	9,5%	14,9%	24,2%	22,6%
	minder stijgen	12,5%	17,0%	20,4%	19,5%	13,7%
	eventueel stijgen	42,3%	40,5%	35,6%	24,5%	13,1%
	sterker stijgen	29,5%	23,4%	15,4%	8,6%	5,3%
	weet het niet	6,3%	7,3%	7,0%	9,3%	8,2%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	4,2%	4,3%	10,5%	17,3%	25,3%
	Licht gestegen	18,9%	32,1%	48,3%	43,8%	39,6%
	Hetzelfde gebleven	29,4%	28,0%	16,4%	12,8%	11,6%
	Licht gedaald	19,7%	12,1%	5,7%	6,5%	5,8%
	Sterk gedaald	5,1%	3,9%	2,0%	1,5%	1,7%
	Weet het niet	22,8%	19,6%	17,0%	18,2%	16,1%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	4,6%	6,8%	12,7%	13,3%	15,2%
	Licht stijgen	41,0%	50,5%	53,1%	47,3%	46,9%
	Blijft hetzelfde	25,2%	20,0%	13,6%	15,5%	14,7%
	Licht dalen	4,8%	2,6%	2,9%	5,0%	6,0%
	Sterk dalen	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%	1,0%
	Weet het niet	23,7%	19,6%	16,9%	18,1%	16,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	25,0%	26,5%	41,1%	48,5%	56,3%
	iets slechter	30,0%	32,0%	30,4%	24,1%	24,0%
	hetzelfde gebleven	23,2%	24,2%	17,2%	15,8%	11,6%
	iets beter	14,2%	11,5%	7,4%	6,4%	5,2%
	duidelijk beter	3,7%	2,6%	1,5%	2,5%	1,6%
	weet het niet	3,9%	3,1%	2,4%	2,7%	1,3%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	19,4%	23,4%	30,6%	34,8%	35,4%
	iets slechter	27,2%	27,5%	32,1%	28,3%	30,4%
	hetzelfde gebleven	27,6%	28,2%	23,4%	21,5%	20,1%
	iets beter	17,2%	13,3%	8,4%	8,8%	9,5%
	duidelijk beter	3,1%	2,5%	1,4%	2,0%	1,2%
	weet het niet	5,6%	5,1%	4,1%	4,5%	3,4%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	5,3%	4,0%	5,1%	6,8%	8,3%
	Enigszins stijgen	16,4%	16,7%	16,2%	17,6%	24,6%
	Gelijk blijven	32,7%	35,8%	35,0%	34,6%	34,2%
	iets dalen	31,9%	29,0%	27,8%	25,5%	20,6%
	Duidelijk dalen	7,0%	6,5%	7,8%	7,7%	5,0%
	Weet het niet	6,7%	7,9%	8,1%	7,8%	7,3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	8,6%	9,1%	11,9%	15,8%	18,3%
	iets slechter	19,5%	23,4%	26,9%	26,2%	29,7%
	hetzelfde gebleven	50,8%	48,8%	44,2%	40,5%	37,2%
	iets beter	15,0%	12,5%	12,1%	11,9%	10,3%
	duidelijk beter	4,3%	4,2%	3,1%	3,4%	2,6%
	weet het niet	1,9%	2,0%	1,8%	2,3%	1,9%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	8,6%	9,1%	12,3%	14,8%	15,1%
	iets slechter	20,1%	24,7%	27,6%	25,7%	28,3%
	hetzelfde gebleven	45,8%	45,6%	40,0%	38,1%	36,8%
	iets beter	17,6%	13,8%	13,8%	13,7%	13,5%
	duidelijk beter	4,4%	3,5%	3,1%	3,7%	2,8%
	weet het niet	3,5%	3,3%	3,1%	4,1%	3,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		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	93,6	88,8	79,8	72,6	59,8
	iets slechter	100,8	96,8	85,1	80,3	67,4
	hetzelfde gebleven	106,8	104,4	96,7	90,6	82,6
	iets beter	123,5	116,8	111,1	104,1	93,9
	duidelijk beter	133,4	127,2	128,7	129,0	110,8
	weet het niet	111,0	110,7	95,1	85,9	80,7
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	91,2	86,3	76,0	67,6	52,4
	iets slechter	98,6	93,9	84,2	76,6	65,1
	hetzelfde gebleven	103,9	100,7	93,4	89,4	80,0
	iets beter	114,0	108,6	100,9	95,4	87,8
	duidelijk beter	129,6	131,2	124,9	126,2	104,5
	weet het niet	99,5	98,9	91,7	82,6	67,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	70,0	64,5	59,7	52,0	48,4
	vrijwel gelijk gebleven	87,8	83,8	74,2	69,8	61,6
	zwak gestegen	91,7	91,8	83,8	80,7	79,1
	matig gestegen	97,2	94,7	88,1	88,4	83,4
	sterk gestegen	99,4	96,3	89,1	87,7	82,8
	weet het niet	82,6	73,5	67,8	71,0	63,8
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	76,8	71,9	66,3	64,1	58,2
	gelijk blijven	86,8	83,6	78,5	76,3	69,6
	minder stijgen	93,3	92,2	85,5	86,1	87,4
	eventueel stijgen	99,3	97,5	92,2	94,5	97,0
	sterker stijgen	103,3	99,9	94,3	97,6	95,3
	weet het niet	96,1	88,9	68,8	72,6	71,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	89,8	86,5	74,6	72,5	60,3
	Licht gestegen	88,5	86,8	82,4	79,1	69,7
	Hetzelfde gebleven	96,7	96,2	95,3	94,7	93,3
	Licht gedaald	107,5	106,9	101,4	102,0	93,1
	Sterk gedaald	114,8	112,0	102,0	96,8	92,9
	Weet het niet	98,2	99,2	95,6	91,9	83,0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	87,6	84,9	74,7	70,3	60,7
	Licht stijgen	92,7	90,9	84,3	78,9	67,2
	Blijft hetzelfde	103,8	103,3	97,6	95,9	89,6
	Licht dalen	117,5	110,5	104,4	102,5	95,2
	Sterk dalen	115,8	103,6	92,3	87,1	102,1
	Weet het niet	100,1	99,9	95,4	92,3	81,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning af- gelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	84,4	76,2	63,9	56,9	51,3
	iets slechter	91,9	87,4	79,6	72,8	64,2
	hetzelfde gebleven	97,7	96,3	89,2	85,0	77,8
	iets beter	112,9	120,2	107,7	97,6	87,4
	duidelijk beter	136,4	131,6	137,3	138,5	119,7
	weet het niet	75,7	73,8	70,9	63,2	54,1
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	79,4	69,7	55,0	46,8	43,1
	iets slechter	92,0	84,1	76,1	67,6	62,2
	hetzelfde gebleven	94,3	92,7	86,8	83,2	76,6
	iets beter	109,4	110,0	99,5	89,2	79,3
	duidelijk beter	139,5	140,8	132,6	137,7	108,4
	weet het niet	81,8	76,2	70,4	63,9	52,1
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	80,8	74,1	72,5	69,4	62,5
	vrijwel gelijk geble- ven	101,2	94,0	84,5	78,2	68,7
	zwak gestegen	97,6	92,9	87,7	84,0	77,2
	matig gestegen	93,4	89,1	82,8	79,0	73,3
	sterk gestegen	87,9	82,3	71,4	66,8	61,7
	weet het niet	79,8	82,6	74,1	62,7	55,8
Kooprijzen kom- mende 12 maanden	dalen	91,6	91,5	76,8	69,2	61,7
	gelijk blijven	90,9	85,6	81,1	73,7	69,4
	minder stijgen	97,2	87,5	81,2	78,7	72,7
	eventueel stijgen	89,7	86,4	75,7	73,2	76,5
	sterker stijgen	83,9	77,8	65,8	69,7	65,8
	weet het niet	85,1	77,9	68,9	63,9	55,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	86,2	85,6	72,1	69,9	61,6
	Licht gestegen	88,3	85,8	75,4	72,0	66,7
	Hetzelfde gebleven	90,7	86,5	86,0	88,9	88,3
	Licht gedaald	94,4	88,6	81,6	75,1	69,5
	Sterk gedaald	94,0	80,2	71,9	63,9	64,7
	Weet het niet	80,7	74,6	67,1	65,6	57,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	83,5	80,4	67,3	61,1	55,2
	Licht stijgen	92,8	85,3	76,6	73,7	66,8
	Blijft hetzelfde	89,2	90,4	88,2	86,6	81,9
	Licht dalen	89,9	92,4	90,4	80,5	78,1
	Sterk dalen	91,6	67,9	69,9	60,1	68,6
	Weet het niet	81,7	74,2	66,5	64,9	58,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2022 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2022 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2022 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	89,0	82,7	71,9	65,0	55,4
	iets slechter	96,5	92,1	82,4	76,9	65,8
	hetzelfde gebleven	102,6	100,5	93,1	87,9	80,4
	iets beter	118,7	118,8	109,4	101,2	90,9
	duidelijk beter	133,9	129,2	134,3	133,3	114,9
	weet het niet	95,1	93,1	82,6	75,8	69,3
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	85,4	78,4	65,8	57,7	47,8
	iets slechter	95,3	89,1	80,2	72,3	63,5
	hetzelfde gebleven	99,4	96,8	90,2	86,5	78,4
	iets beter	111,5	109,4	100,4	92,5	83,7
	duidelijk beter	134,0	135,8	129,9	131,7	106,3
	weet het niet	93,7	89,6	79,6	74,8	64,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	72,2	69,1	64,8	60,1	55,1
	vrijwel gelijk gebleven	94,1	88,5	78,5	73,6	65,1
	zwak gestegen	94,7	92,5	85,5	82,5	78,0
	matig gestegen	95,3	92,1	85,6	83,7	78,6
	sterk gestegen	94,0	89,7	80,7	77,9	72,9
	weet het niet	83,5	88,0	75,3	71,4	62,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	85,1	80,8	70,7	66,3	59,7
	gelijk blijven	88,6	84,6	79,5	75,0	69,5
	minder stijgen	95,2	90,0	83,5	82,6	80,5
	eventueel stijgen	94,8	92,3	84,4	84,4	87,2
	sterker stijgen	94,1	89,7	80,7	84,3	81,6
	weet het niet	88,9	84,3	73,1	73,4	66,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	88,4	85,8	73,4	71,3	60,7
	Licht gestegen	88,4	86,4	79,1	75,8	68,3
	Hetzelfde gebleven	94,0	91,8	91,0	92,1	91,1
	Licht gedaald	101,5	98,6	92,2	89,8	82,5
	Sterk gedaald	105,1	98,2	88,1	81,8	80,7
	Weet het niet	88,7	86,2	79,3	78,1	69,3
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	85,9	83,0	71,2	66,0	58,2
	Licht stijgen	92,8	88,4	80,7	76,5	67,0
	Blijft hetzelfde	97,2	97,4	93,4	91,5	86,0
	Licht dalen	105,0	101,9	97,9	92,7	87,5
	Sterk dalen	103,8	87,4	81,4	72,6	87,2
	Weet het niet	90,2	86,3	79,1	77,9	68,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		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	94,6	90,4	82,2	77,2	66,4
	iets slechter	97,7	93,9	85,7	82,3	73,1
	hetzelfde gebleven	99,3	97,4	93,4	91,8	85,9
	iets beter	100,9	99,1	95,3	100,6	101,3
	duidelijk beter	107,7	108,5	114,7	108,3	112,1
	weet het niet	99,8	100,4	88,2	84,6	78,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	93,3	88,6	80,2	74,3	63,5
	iets slechter	97,2	92,7	84,8	81,6	70,8
	hetzelfde gebleven	98,7	98,1	92,4	90,4	81,0
	iets beter	101,8	99,4	97,5	98,3	93,9
	duidelijk beter	112,9	112,1	113,3	109,2	114,8
	weet het niet	98,0	100,3	92,3	90,0	67,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	100,1	97,8	86,6	82,8	70,9
	Enigszins stijgen	99,4	95,1	88,7	83,9	71,6
	Gelijk blijven	98,9	95,1	87,8	84,5	76,6
	iets dalen	97,2	95,4	85,2	83,1	73,2
	Duidelijk dalen	96,0	89,9	83,3	77,4	65,8
	Weet het niet	97,5	96,0	88,5	81,5	64,9
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	92,9	86,5	78,9	74,6	62,3
	iets slechter	97,3	92,3	83,2	79,6	69,5
	hetzelfde gebleven	97,7	95,6	89,0	85,4	75,2
	iets beter	101,5	100,3	92,7	90,7	88,7
	duidelijk beter	108,4	103,9	93,3	99,0	90,5
	weet het niet	94,2	100,3	88,4	82,9	77,5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	92,5	86,7	78,1	71,7	59,1
	iets slechter	95,8	91,0	81,5	79,0	68,5
	hetzelfde gebleven	97,9	95,9	89,7	86,0	76,7
	iets beter	101,6	100,6	93,4	90,6	83,1
	duidelijk beter	110,6	109,4	99,6	99,8	92,8
	weet het niet	96,3	94,3	87,7	85,3	75,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	54,5	51,6	52,7	50,5	49,1
	iets slechter	81,1	77,5	78,6	79,5	76,3
	hetzelfde gebleven	103,4	101,9	100,3	99,5	98,4
	iets beter	125,2	122,2	119,1	120,3	120,5
	duidelijk beter	145,8	148,1	139,2	144,6	140,0
	weet het niet	94,2	103,3	109,8	87,4	84,0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	47,3	45,8	44,6	41,6	38,0
	iets slechter	76,9	76,3	75,0	74,2	67,7
	hetzelfde gebleven	100,6	99,0	97,0	95,6	90,3
	iets beter	123,4	121,4	118,3	116,4	110,9
	duidelijk beter	153,7	152,1	149,3	146,4	147,1
	weet het niet	89,7	90,4	89,5	83,0	65,0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	63,3	57,4	47,4	50,6	37,0
	Enigszins stijgen	74,3	68,9	66,3	64,0	58,7
	Gelijk blijven	85,4	84,7	76,9	75,2	75,8
	iets dalen	101,0	96,7	85,1	82,3	77,6
	Duidelijk dalen	109,3	98,5	84,1	85,5	72,3
	Weet het niet	78,6	63,1	65,7	52,3	46,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	41,0	38,0	32,7	30,6	29,7
	iets slechter	65,1	62,3	58,2	57,4	55,2
	hetzelfde gebleven	93,4	90,3	86,6	84,5	79,3
	iets beter	117,5	116,6	106,6	106,1	106,9
	duidelijk beter	141,8	139,9	124,0	131,7	122,9
	weet het niet	47,0	83,1	65,4	85,8	63,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	37,5	34,6	29,3	27,6	23,5
	iets slechter	68,6	63,1	58,3	56,3	52,8
	hetzelfde gebleven	95,2	93,3	87,7	85,0	79,4
	iets beter	111,2	112,8	107,0	106,0	100,5
	duidelijk beter	137,7	141,9	128,1	128,1	120,3
	weet het niet	60,6	58,3	72,6	60,1	55,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	75,3	72,0	68,1	64,6	58,3
	iets slechter	89,9	86,3	82,4	81,0	74,7
	hetzelfde gebleven	101,5	99,7	96,5	95,6	92,0
	iets beter	112,3	109,9	106,1	109,7	109,9
	duidelijk beter	125,3	126,8	127,8	124,9	124,0
	weet het niet	94,9	101,8	100,2	86,5	75,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	71,3	68,6	63,5	59,1	51,5
	iets slechter	87,6	84,9	80,0	78,2	69,6
	hetzelfde gebleven	99,8	98,6	94,3	93,0	85,4
	iets beter	112,0	109,7	107,2	106,6	101,4
	duidelijk beter	131,8	130,5	131,7	126,5	129,5
	weet het niet	92,8	95,6	90,7	89,9	65,0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	81,7	79,3	69,0	67,4	54,8
	Enigszins stijgen	87,3	82,8	78,1	74,7	65,5
	Gelijk blijven	92,5	90,2	82,7	80,1	76,2
	iets dalen	99,0	95,9	84,8	82,6	74,9
	Duidelijk dalen	102,3	94,2	83,6	80,9	68,5
	Weet het niet	90,1	80,3	75,9	68,2	58,7
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	67,5	63,5	57,4	53,7	47,1
	iets slechter	82,2	78,4	71,2	69,3	62,8
	hetzelfde gebleven	95,7	93,3	87,6	85,5	77,2
	iets beter	109,2	107,8	99,0	97,9	97,1
	duidelijk beter	123,9	120,3	108,7	114,4	105,6
	weet het niet	75,9	89,6	79,0	70,0	71,4
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	66,2	61,8	55,4	50,9	42,5
	iets slechter	83,1	78,0	70,4	68,5	61,1
	hetzelfde gebleven	96,5	94,7	88,6	85,6	78,0
	iets beter	106,2	106,2	99,6	97,6	91,0
	duidelijk beter	122,9	124,2	113,8	112,8	105,3
	weet het niet	79,0	78,5	79,4	73,3	68,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuiscgenigheid

TABEL 3.15 VERHUISGENIGDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13,1%	11,4%	11,8%	12,3%	12,0%
	Ja, misschien	22,9%	23,5%	21,8%	28,0%	26,3%
	Nee, waarschijnlijk niet	28,2%	29,2%	29,3%	27,3%	30,2%
	Nee, zeker niet	35,7%	35,9%	37,0%	32,4%	31,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	33,1%	35,2%	32,3%	29,9%	33,3%
	Koop	52,4%	52,4%	56,2%	56,2%	55,0%
	Geen voorkeur	14,5%	12,4%	11,4%	13,9%	11,8%
Gewenste type woning	Eengezins	23,8%	25,1%	19,8%	22,2%	26,3%
	Flat, appartement, etagewoning	42,0%	41,3%	46,2%	40,5%	41,2%
	Weet niet/geen voorkeur	34,2%	33,7%	34,0%	37,3%	32,5%

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	48,6%	56,1%	54,5%	54,5%	55,5%
	+	51,4%	43,9%	45,5%	45,5%	44,5%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	52,3%	58,3%	60,6%	59,5%	66,4%
	+	47,7%	41,7%	39,4%	40,5%	33,6%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92,4%	89,3%	86,6%	88,3%	85,3%
	+	7,6%	10,7%	13,4%	11,7%	14,7%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	85,8%	87,1%	89,0%	80,6%	86,3%
	+	14,2%	12,9%	11,0%	19,4%	13,7%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	88,4%	87,4%	85,3%	83,5%	86,8%
	+	11,6%	12,6%	14,7%	16,5%	13,2%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	77,6%	77,3%	76,3%	71,3%	77,6%
	+	22,4%	22,7%	23,7%	28,7%	22,4%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	93,2%	93,1%	92,2%	91,1%	94,4%
	+	6,8%	6,9%	7,8%	8,9%	5,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	90,9%	91,7%	89,6%	86,4%	87,0%
	+	9,1%	8,3%	10,4%	13,6%	13,0%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	85,7%	91,7%	89,6%	93,8%	88,7%
	+	14,3%	8,3%	10,4%	6,2%	11,3%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	80,2%	70,1%	76,8%	72,8%	74,6%
	+	19,8%	29,9%	23,2%	27,2%	25,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

TABEL 3.18 OMSTANDIGHEDEN IN DE ECONOMIE EN OP DE WONINGMARKTINTERESSE IN DE KOOPWONINGMARKT (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2021	1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	17,3%	17,6%	15,4%	16,7%	14,7%
	Nee	82,7%	82,4%	84,6%	83,3%	85,3%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	9,4%	6,9%	5,4%	5,3%	7,4%
	2 - 5 jaar	16,3%	18,7%	21,9%	23,2%	23,6%
	5 - 10 jaar	14,8%	15,7%	18,0%	22,4%	17,7%
	10 jaar en langer	59,5%	58,7%	54,7%	49,1%	51,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

Bijlage A **Weging**

De Eigen Huis Marktindicator verschaft actuele informatie over de opvattingen van huishoudens over de koopwoningmarkt. Ook worden veranderingen in de stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt in beeld gebracht.

Voor de Eigen Huis Marktindicator wordt onderscheid gemaakt naar drie hoofdgroepen van woonconsumenten: eigenaarbewoners, huurders en inwonenden. Voor alle drie de hoofdgroepen geldt dat men wel of niet verhuisgeneigd kan zijn. De niet-verhuisgeneigde inwonenden vormen geen doelgroep voor de constructie van de Eigen Huis Marktindicator. Dit resulteert uiteindelijk dus in vijf clusters van huishoudens.

Om betrouwbare en nauwkeurige uitspraken per afzonderlijk cluster te kunnen doen, moet er binnen ieder cluster een voldoende aantal enquêtes worden afgenomen. Indien geen rekening zou worden gehouden met een dergelijk minimaal aantal enquêtes, zouden alleen betrouwbare uitspraken voor de totale groep Nederlandse huishoudens mogelijk zijn.

Clusters en aantal interviews per kwartaal

Cluster	Aantal interviews
<i>Huiseigenaren</i>	
1. niet georiënteerd	400
2. wel georiënteerd	400
<i>Huurders</i>	
3. niet georiënteerd	400
4. wel georiënteerd	400
<i>Starters</i>	
5. wel georiënteerd	200
Totaal	1800

De steekproefaantallen zijn, door de eis van een minimaal aantal enquêtes per cluster, niet representatief voor de verdeling van deze groepen huishoudens in de totale Nederlandse bevolking.

Tot en met het eerste kwartaal van 2012 werd daarom per meting (maand) deze verdeling 'hersteld' met behulp van informatie uit het WoON 2009. 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 2009 (inmiddels WoON 2015). 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 moeilijk te traceren. Ook worden in principe alleen verhuisgeneigde 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
 Vijfenzeventigste peiling (vierde kwartaal 2022)

	WoON 2021 aantal huishoudens	Oktober			November			December		
		verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	4603788		211	1,11		205	1,17		191	1,24
Eigenaar wel op zoek		31,7%	87	1,25	30,8%	92	1,16	32,0%	107	1,04
Huurder niet op zoek	3350011		181	0,80		174	0,85		168	0,89
Huurder wel op zoek		41,8%	115	0,91	41,2%	123	0,85	41,2%	129	0,81
Inwonende blijver	681790		29	1,02		21	0,90		18	0,89
Inwonende starter		68,4%	50	1,02	69,7%	57	0,90	70,8%	58	0,89
totaal starters			79	1,02		78	0,90		76	0,89
Totaal	8635589		673			672			671	

Bijlage B **Constructie van de Eigen Huis indicatoren**

Constructie van de Eigen Huis Marktindicator

Het centrale deel van de in te vullen vragenlijst gaat over de omstandigheden op de koopwoningmarkt en de economische omstandigheden, zoals die door de respondent ervaren worden.

De mening over de koopwoningmarkt wordt vastgesteld aan de hand van een zestal vragen:

- de algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden;
- de koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden.

Op elk van deze zes vragen zijn, naast een 'weet het niet' categorie, vijf stemmingsantwoorden mogelijk: sterk negatief, enigszins negatief, neutraal, enigszins positief, sterk positief. (zie ook tabel 2.23) De hierbij behorende scores bedragen respectievelijk 0, 50, 100, 150 en 200.

Per respondent wordt de gemiddelde scores op de vragen bepaald, mits de respondent op minimaal vier vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven (aan de vragen waarop 'weet het niet' is geantwoord, wordt impliciet de gemiddelde stemming op de wel beantwoorde vragen toegekend). Alle vragen tellen even zwaar mee bij het bepalen van de individuele stemming over de koopwoningmarkt.

De waarde van de Eigen Huis Marktindicator is vervolgens bepaald door het gemiddelde te berekenen van de scores van alle respondenten. De Eigen Huis Marktindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de omstandigheden op de koopwoningmarkt.

Constructie van de Eigen Huis Conjunctuurindicator en de Eigen Huis Algemene Indicator

Over de economische omstandigheden worden vijf vragen gesteld:

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

Op dezelfde wijze als hierboven beschreven, is op basis van de antwoorden op deze vijf vragen over de economische omstandigheden (zie ook tabel 2.24) de Eigen Huis Conjunctuurindicator geconstrueerd. De respondenten zijn in deze berekeningen meegenomen, indien men op minimaal drie van de vijf vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven.

Ook de Eigen Huis Conjunctuurindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de algemene economische omstandigheden.

Door per respondent de gemiddelde score op alle elf vragen te bepalen en vervolgens het gemiddelde over deze scores van alle respondenten te berekenen, wordt ook de Eigen Huis Algemene Indicator verkregen. Deze algemene indicator is dus gebaseerd op de antwoorden van de respondenten, die ook in beide deelindicatoren zijn opgenomen.

Voor alle drie de indicatoren geldt dat een waarde boven de '100' wijst op een gemiddeld (meer of minder) positieve stemming onder de Nederlandse woonconsumenten, een waarde onder de '100' wijst op een gemiddeld (meer of minder) negatieve stemming.

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl