

Eigen Huis Marktindicator

1e kwartaal 2023

H. Boumeester

Mei 2023

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Displayweg 1

3821 BT Amersfoort

Auteurs:

H. Boumeester

Mei 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 stabiliseert toch weer aan het begin van 2022	2
1.2	Onderliggende aspecten	6
1.3	(on)Gunstig koopmoment?.....	7
2	Tabellen op maandbasis	8
2.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	8
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	9
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	12
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	21
2.5	Verhuisgeneigdheid	29
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	31
3	Tabellen op kwartaalbasis.....	33
3.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	33
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	34
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	35
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	37
3.5	Verhuisgeneigdheid	45
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	46
Bijlage A	Weging	47
Bijlage B	Constructie van de Eigen Huis indicatoren	49

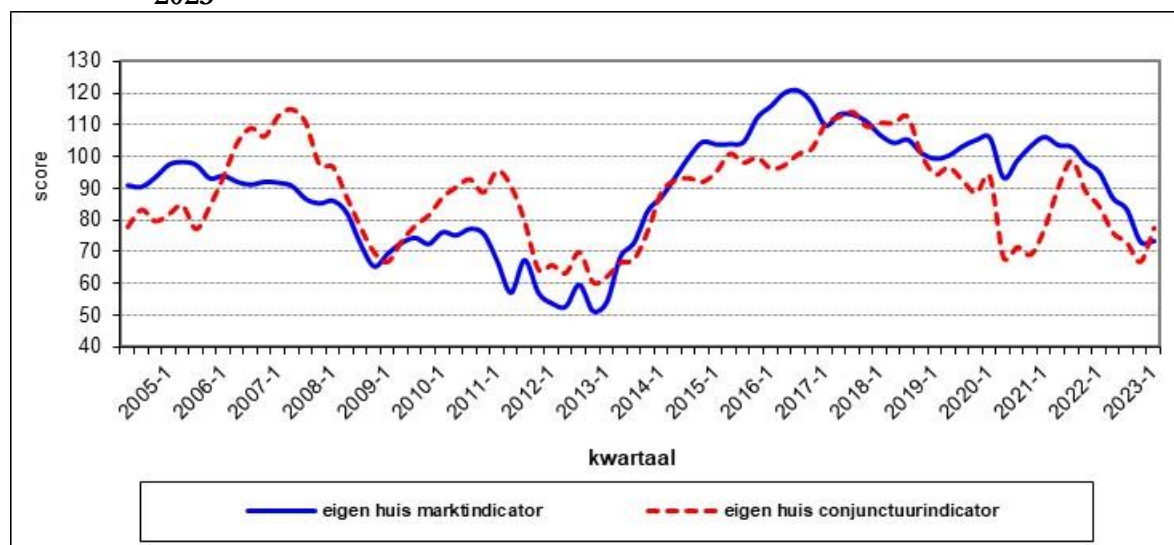
1 Inleiding

1.1 Vertrouwen in koopwoningmarkt stabiliseert toch weer aan het begin van 2023

De 76ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (eerste kwartaal 2023) laat zien dat de score op de Marktindicator de laatste zes kwartalen duidelijk onder druk komt te staan. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten daalt in dit eerste kwartaal van 2023 echter niet verder ten opzichte van het voorafgaande kwartaal. De score op de Marktindicator blijft in het eerste kwartaal van 2023 blijkt met een score '73,3' namelijk gelijk ten opzichte van de score '73,1' in het vorige kwartaal (zie ook figuur 1). Dat is een opmerkelijke ontwikkeling na de forse dalingen in de voorgaande kwartalen. Vooral de door de woonconsumenten ingeschatte minder gunstige kooprijsoontwikkeling (lees stabiliserende of dalende prijzen) en de door hen ervaren en verwachte rentestijging lagen aan die daling ten grondslag. Juist omdat deze beide factoren in de voorliggende periode zich langdurig gunstig ontwikkelden, heeft deze omslag een groot effect gehad op het sentiment van de woonconsument. Klaarblijkelijk verwacht men dat de situatie rond de hypotheekrente en de kooprijzen niet sterk zullen verslechteren.

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 kooprijsstijgingen (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 Conjunctuurindicator, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2004 – 1^e kwartaal 2023

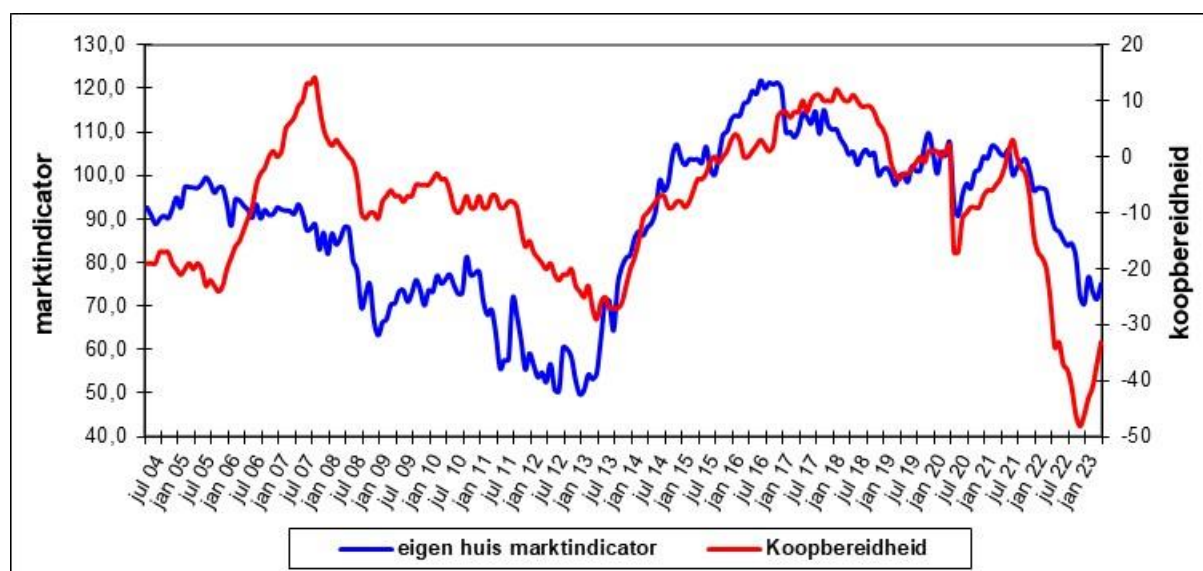


Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is er een knik te zien in het vertrouwen onder de woonconsumenten, met een versnelde daling in het tweede kwartaal van 2022 (toen de oorlog in Oekraïne uitbrak) en in het vierde kwartaal van 2022. In de meest recente peiling blijft de score op de Eigen Huis Marktindicator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

De kwartaalscore (73) blijft daarmee voor de vierde keer sinds eind 2013 onder het langjarig gemiddelde (van 89,5 over de periode tweede kwartaal 2004 – eerste kwartaal 2023) 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). Tussen medio 2018 en medio 2021 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. Het is nog te vroeg om in te kunnen schatten of de iets hogere scores in het eerste kwartaal van 2023 weer een volgende fase inluiden.

Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis, in de periode april 2004 – maart 2023



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 het vertrouwen wat op en neer gaat gezien de scores op de Eigen Huis Marktindicator die schommelen tussen de '72' en van '77' in de laatste vier maanden. 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 (daling, geringe 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 55-64 jaar. Onder hen neemt het vertrouwen in maart namelijk veel sterker toe; jongeren denken meer kansen te krijgen door de huidige kooprijdsdaling. De huishoudens op middelbare leeftijd en de gezinnen vertonen ook in maart 2023 nog een lichte afname in hun vertrouwen. De sterk wisselende omstandigheden op de koopwoningmarkt en op de financiële markt maakt het nog steeds lastig om de 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 en met name de potentiële starters op de woningmarkt. De actuele kooprijdsdaling 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 (90 versus 64), gezinnen zonder kinderen hebben een iets lagere score dan gezinnen met kinderen (70 versus 79) en potentiële starters scoren hoger dan eigenaar-bewoners (respectievelijk 93 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 (72 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. Vanaf december 2022 (score -43) blijkt de koopbereidheid toch weer duidelijk aan te trekken en bereikt

deze index een waarde van '-33' in maart 2023; mede door de prijscorrecties voor energie en gas en de minder hoge algemene inflatie.

Met de Eigen Huis Conjunctuurindicator wordt niet de koopbereidheid gemeten, maar zoals gezegd het algemene vertrouwen in de economie (zie figuur 1). De ontwikkeling blijkt daarbij in de tijd 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 lijkt in het eerste kwartaal van 2023 echter omgebogen te worden en de score neemt voor het eerst weer toe naar '77' in het eerste kwartaal van 2023; een forse verbetering. De huishoudens denken in het eerste kwartaal van 2023 dan ook sterk minder negatief 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 toch weer minder 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 eerst sinds vier opeenvolgende kwartalen, naar boven 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 duidelijk minder negatief dan in de vorige peiling. Circa 72% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden; in de vorige peiling was dit aandeel 80%. Het aandeel van de groep respondenten die denken dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid (9%), neemt in deze laatste peiling weer licht toe ten opzichte van het vorige kwartaal (7%).

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, is in het eerste kwartaal van 2023 behoorlijk afgenomen: 51% tegenover 66% in het vierde kwartaal van 2022. Daarbij blijkt de groep respondenten dat een verbetering in het komende jaar verwacht, iets groter te zijn geworden in het meest recente kwartaal ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022 (respectievelijk 15% 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, was fors opgelopen in het laatste kwartaal van 2022. Dit aandeel neemt in het eerste kwartaal van 2023 echter ook weer fors af (van 33% naar 24%). Daarbij verwacht ook zo'n 27% 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. Maar in het eerste kwartaal van 2023 denkt circa 36% van de ondervraagden financieel in een vergelijkbare situatie te zijn gebleven en 20% denkt er (iets) op vooruit te zijn gegaan (dit was respectievelijk 37% en 13 in de vorige peiling). Het aandeel respondenten dat meent in het afgelopen jaar financieel (iets) slechter te hebben gekregen, komt dan ook met 42% lager uit dan in het vorige kwartaal (48%). Over de komende twaalf maanden heeft men eveneens een wat minder negatief beeld in vergelijking met het vorige kwartaal. 33% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan (dit was 43% in het vorige kwartaal). Daarnaast denkt 20% (was 16%) dat hun financiële situatie in het komende jaar (iets) zal verbeteren. Nog zo'n 43% van de woonconsumenten denkt dat hun financiële situatie nauwelijks zal veranderen.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus duidelijk minder negatief dan in het vorige kwartaal; het aandeel huishoudens dat daarbij de eigen financiële situatie heeft zien verslechteren, is ook gedaald. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen ook minder ongunstig dan in het afgelopen kwartaal, waarbij de eigen financiële situatie in het komende jaar iets gunstiger wordt ingeschat. De combinatie van bovenstaande ontwikkelingen in de meningen van de woonconsumenten leidt ertoe, dat de waarde op de

Conjunctuurindicator in het eerste kwartaal van 2023 uitkomt op '77' en daarmee voor het eerst sinds medio 2018 boven de waarde op de Marktindicator (73) blijft.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het eerste kwartaal van 2023 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 (48%) duidelijk kleiner dan in de vorige peiling (58%). De groep huishoudens dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar is voor het derde opeenvolgende kwartaal opgelopen (van 5% naar 20%). Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het komende jaar (34%), ook kleiner dan het aandeel in het vorige kwartaal (42%). Daarbij verwacht 24% van de huishoudens een (geringe) verbetering van deze situatie. Het iets ruimere aanbod van te koop staande woningen en daardoor de minder gejaagde woningmarkt met steeds minder overbiedingen spelen hierin natuurlijk een rol. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een fors positief effect op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het eerste kwartaal van 2023 de kooprijontwikkeling in het afgelopen jaar minder gunstig in dan in de voorliggende periode. Zo vermoedt 44% (was 32% in het voorafgaande kwartaal) dat de kooprijzen gelijk zijn gebleven of gedaald. En het aandeel dat denkt dat de kooprijzen matig tot sterk zijn gestegen, is dit laatste kwartaal uitgekomen op nog maar 35% (was 49% in het vorige kwartaal en 87% een jaar geleden). Voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de kooprijontwikkeling, na vijf opeenvolgende kwartalen fors negatieve bijstellingen, nu min of meer gelijk te blijven ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de kooprijzen verwacht, daalt nog maar licht van 18% naar 16%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende kooprijzen worden ook in dit eerste kwartaal van 2023 door 60% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht. De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de kooprijontwikkeling hebben per saldo een (licht) 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 eerste kwartaal van 2023 toch weer licht te zijn afgenomen en uit te komen op 62%, ten opzichte van 65% in het vorige kwartaal. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, blijft in deze laatste peiling gelijk met 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 iets minder negatief te zijn dan 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 57% (was 62% in het vierde kwartaal van 2022). Een verdere daling van de rente wordt dit kwartaal nog steeds door een gering aandeel consumenten voor mogelijk gehouden (7% in deze laatste en de vorige peiling). De hierboven geschetste inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een minimaal positief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een fors minder negatieve inschatting van de algemene koopsituatie, licht negatievere verwachtingen ten aanzien van de gemiddelde kooprijontwikkeling en iets minder negatieve verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft er voor gezorgd dat het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2023 (73) gelijk blijft ten opzichte van het vorige kwartaal (73).

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 iets minder negatieve sentiment van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2023 enigszins 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 (12% versus 11% in het vorige kwartaal). Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling (42%) wel gedaald ten opzichte van de vorige (49%). De overige 46% van de consumenten, een groeiend aandeel, blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. De verhoudingen zijn daarmee duidelijk minder ongunstig dan 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 (12% 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 39% genoemd; in het voorliggende kwartaal nog maar door 37%). Daarnaast noemt 30% (was 24% in het vorige kwartaal) van de respondenten de goede verkoopbaarheid van de koopwoningen als positieve reden. Het ruime aanbod aan te koop staande koopwoningen wordt dit kwartaal door 22% van deze groep woonconsumenten genoemd (was een jaar geleden nog maar 13%). 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 24% 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 (42%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment ongunstig vindt, blijkt het antwoord in dit laatste kwartaal juist wel voor een groot deel gekoppeld te worden aan economische en financiële redenen. Circa 47% van deze respondenten (was 56% in het vierde kwartaal van 2022) noemt de ongunstige economische situatie als belangrijke reden. Ook het onder druk staan van de inkomens van huishoudens wordt door 46% (was 52% in het vierde kwartaal van 2022) genoemd. Net als in het voorliggende kwartaal blijft het aandeel huishoudens dat de stijgende rente als reden noemt als ongunstige reden, groot met 40% in dit eerste kwartaal van 2023. 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 44% van de respondenten genoemd als één van de redenen voor de ongunstige omstandigheden om een woning te kopen. Dit aandeel zit wel in een fors dalende trend, want in het eerste kwartaal van 2022 bedroeg dit aandeel nog 72%. Eenzelfde dalende trend is ook terug te zien in het aandeel van deze groep respondenten, dat een beperkte keuze aan koopwoningen als ongunstige reden heeft genoemd. In het eerste kwartaal van 2023 wordt deze reden nog door 33% genoemd, terwijl dit aandeel een jaar geleden nog op 58% uitkwam (zie ook tabel 3.6).

Door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in februari 2022 en de enorme inflatie die daaruit voort is gekomen, heeft het vertrouwen in de economie en in de eigen financiële situatie een terugslag gekregen. Dit heeft ook een negatieve impact gehad op de sentimenten in de woningmarkt. Daarnaast hebben de betaalbaarheid van koopwoningen en het gebrek aan aanbod van te koop staande woningen een grote, maar wel afnemende, impact op dat sentiment. Bovendien wordt de sterk opgelopen hypotheekrente als meer problematisch gezien door de woonconsumenten. Het eerste kwartaal van 2023 lijkt de huishoudens iets gunstiger te stemmen, waardoor de score op de Eigen Huis Marktindicator in dit laatste kwartaal stabiliseert op een score van '73'.

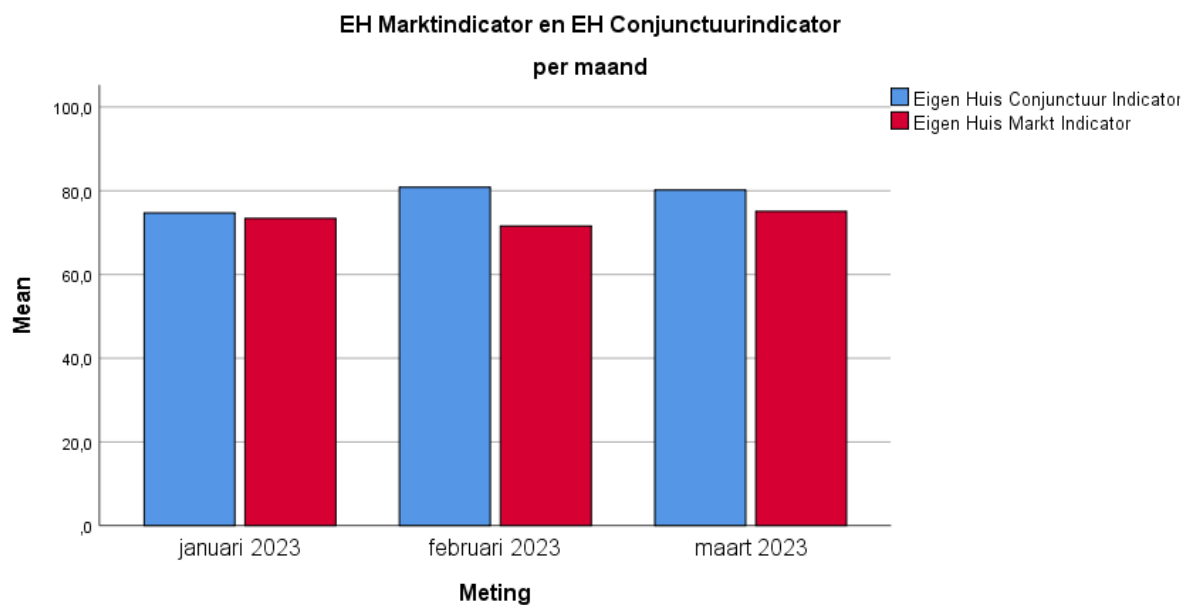
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 EIGEN HUIS INDICATOREN EERSTE KWARTAAL 2020

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	73,3	71,6	75,1	73,3
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	73,4	80,1	78,8	77,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	73,6	75,7	76,8	75,3

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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
leeftijd	18 - 29	11,1%	10,8%	11,3%	11,1%
	30 - 44	26,2%	25,0%	25,9%	25,7%
	45 - 54	19,6%	19,8%	18,3%	19,3%
	55 - 64	21,8%	21,4%	22,1%	21,8%
	65 en ouder	21,3%	23,0%	22,3%	22,2%
geslacht	man	46,3%	47,7%	43,3%	45,8%
	vrouw	53,7%	52,3%	56,7%	54,2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	28,1%	27,7%	24,5%	26,7%
	gezin zonder kinderen	40,6%	48,6%	48,0%	45,8%
	met kinderen	31,3%	23,7%	27,5%	27,5%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	5,8%	6,1%	5,5%	5,8%
	vanaf 1000 tm 2000	25,6%	28,4%	27,6%	27,2%
	vanaf 2000 tm 3000	35,0%	32,6%	35,1%	34,2%
	vanaf 3000	33,7%	32,9%	31,8%	32,8%
Woningmarktpositie	inwonend	6,8%	6,8%	7,5%	7,1%
	huurder	39,7%	39,7%	39,4%	39,6%
	eigenaar	53,4%	53,4%	53,0%	53,3%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,8%	19,4%	15,6%	16,9%
	Nee	84,2%	80,6%	84,4%	83,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,3	71,6	75,1	73,3
geslacht	man	74,1	71,1	76,5	73,8
	vrouw	72,5	72,2	73,8	72,8
leeftijd	18 - 29	89,5	86,1	94,6	90,0
	30 - 44	77,3	84,8	80,0	80,6
	45 - 54	68,1	71,6	69,2	69,6
	55 - 64	71,7	61,6	74,2	69,1
	65 en ouder	66,4	60,3	65,7	64,1
Gezinsamenstelling	alleenstaand	73,7	71,4	74,4	73,1
	gezin zonder kinderen	70,3	66,6	73,4	70,0
	met kinderen	75,7	82,8	78,7	78,8
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	84,6	74,3	74,4	77,8
	vanaf 1000 tm 2000	80,0	76,6	81,9	79,5
	vanaf 2000 tm 3000	70,9	72,9	74,7	72,8
	vanaf 3000	71,8	70,7	73,3	71,9
Woningmarktpositie	inwonend	94,7	89,3	93,5	92,5
	huurder	75,2	73,9	75,0	74,7
	eigenaar	69,7	67,9	72,9	70,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,4	80,1	78,8	77,4
geslacht	man	76,2	85,2	84,3	81,9
	vrouw	70,8	75,4	74,5	73,6
leeftijd	18 - 29	85,6	84,0	89,2	86,3
	30 - 44	76,2	87,6	84,5	82,6
	45 - 54	70,2	71,4	74,9	72,1
	55 - 64	68,6	75,3	75,0	73,0
	65 en ouder	71,4	82,0	74,1	75,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	70,3	76,5	79,9	75,4
	gezin zonder kinderen	76,7	79,4	75,9	77,4
	met kinderen	74,1	84,9	83,2	80,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	65,2	74,7	71,8	70,6
	vanaf 1000 tm 2000	70,4	73,2	75,0	72,9
	vanaf 2000 tm 3000	73,4	83,4	80,6	79,0
	vanaf 3000	79,5	88,9	88,3	85,5
Woningmarktpositie	inwonend	85,1	90,2	86,7	87,3
	huurder	70,3	77,9	70,7	72,9
	eigenaar	74,1	80,4	83,7	79,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	februari 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	maart 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,6	75,7	76,8	75,3
geslacht	man	75,0	77,6	79,8	77,4
	vrouw	72,2	73,9	74,2	73,4
leeftijd	18 - 29	87,6	85,4	90,9	88,0
	30 - 44	76,9	86,5	82,1	81,7
	45 - 54	69,6	71,4	72,3	71,1
	55 - 64	70,5	67,7	74,3	70,9
	65 en ouder	69,0	70,5	69,2	69,6
Gezinsamenstelling	alleenstaand	73,1	73,4	76,8	74,4
	gezin zonder kinderen	73,2	72,9	74,4	73,5
	met kinderen	74,9	83,7	80,6	79,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	76,2	74,9	72,8	74,7
	vanaf 1000 tm 2000	75,6	75,1	78,9	76,5
	vanaf 2000 tm 3000	72,0	77,8	76,7	75,5
	vanaf 3000	75,0	79,1	80,4	78,1
Woningmarktpositie	inwonend	91,3	89,4	88,8	89,8
	huurder	73,3	76,0	72,4	73,9
	eigenaar	71,7	73,8	78,1	74,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Markt Indica- tor	februari 2023 Eigen Huis Markt Indica- tor	maart 2023 Eigen Huis Markt Indica- tor	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	71,8	70,3	73,7	71,9
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	69,7	67,9	72,9	70,2
	huurwoning	75,2	73,9	75,0	74,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	februari 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	maart 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	72,5	79,4	78,2	76,7
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	74,1	80,4	83,7	79,4
	huurwoning	70,3	77,9	70,7	72,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	februari 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	maart 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	72,4	74,7	75,8	74,3
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	71,7	73,8	78,1	74,5
	huurwoning	73,3	76,0	72,4	73,9

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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	1,5%	1,9%	1,5%	1,7%
	Gunstige tijd	9,2%	10,6%	9,6%	9,8%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	41,2%	49,9%	47,4%	46,1%
	Ongunstige tijd	37,0%	28,4%	32,5%	32,7%
	Zeer ongunstige tijd	11,1%	9,1%	8,9%	9,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	81,2%	90,2%	77,1%	83,1%
	+	18,8%	9,8%	22,9%	16,9%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	79,4%	71,4%	77,7%	75,9%
	+	20,6%	28,6%	22,3%	24,1%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	93,6%	95,1%	93,5%	94,1%
	+	6,4%	4,9%	6,5%	5,9%
V19C: De huren gaan stijgen	-	84,3%	85,8%	86,7%	85,7%
	+	15,7%	14,2%	13,3%	14,3%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	66,1%	52,4%	66,9%	61,4%
	+	33,9%	47,6%	33,1%	38,6%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	83,2%	77,5%	79,4%	79,9%
	+	16,8%	22,5%	20,6%	20,1%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	92,2%	90,8%	93,4%	92,1%
	+	7,8%	9,2%	6,6%	7,9%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	92,0%	87,5%	82,2%	87,2%
	+	8,0%	12,5%	17,8%	12,8%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	81,8%	88,3%	81,9%	84,2%
	+	18,2%	11,7%	18,1%	15,8%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	72,0%	71,0%	68,4%	70,5%
	+	28,0%	29,0%	31,6%	29,5%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	75,4%	78,3%	81,7%	78,5%
	+	24,6%	21,7%	18,3%	21,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	69,8%	67,4%	63,2%	66,9%
	+	30,2%	32,6%	36,8%	33,1%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	61,1%	60,2%	58,0%	59,8%
	+	38,9%	39,8%	42,0%	40,2%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	53,6%	55,4%	58,1%	55,6%
	+	46,4%	44,6%	41,9%	44,4%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	80,5%	74,8%	82,4%	79,4%
	+	19,5%	25,2%	17,6%	20,6%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	88,8%	88,7%	86,5%	88,0%
	+	11,2%	11,3%	13,5%	12,0%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	51,0%	59,5%	48,4%	52,6%
	+	49,0%	40,5%	51,6%	47,4%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	55,6%	53,5%	54,1%	54,5%
	+	44,4%	46,5%	45,9%	45,5%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	88,3%	91,3%	91,7%	90,3%
	+	11,7%	8,7%	8,3%	9,7%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	66,4%	66,4%	68,0%	66,9%
	+	33,6%	33,6%	32,0%	33,1%

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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	109,5	113,4	115,7	112,9
	Gunstige tijd	86,7	83,0	91,9	87,1
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	74,6	71,1	76,3	73,9
	Ongunstige tijd	67,2	65,7	67,8	66,9
	Zeer ongunstige tijd	72,1	68,8	67,7	69,7

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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	115,5	119,2	134,3	122,6
	Gunstige tijd	97,8	100,1	105,2	101,0
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	76,2	81,7	82,4	80,3
	Ongunstige tijd	68,8	72,0	69,3	69,9
	Zeer ongunstige tijd	50,6	64,2	55,8	56,5

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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	112,2	115,6	124,2	117,2
	Gunstige tijd	91,8	91,0	97,9	93,5
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	75,4	76,1	79,7	77,1
	Ongunstige tijd	68,2	68,9	67,8	68,3
	Zeer ongunstige tijd	63,0	66,7	61,3	63,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	-	89,4	86,8	93,6	89,7
	+	90,7	97,7	99,3	96,1
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	90,9	86,1	95,9	90,9
	+	85,1	92,5	91,6	90,2
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	88,5	86,2	92,3	88,9
	+	107,1	119,8	133,0	120,1
V19C: De huren gaan stijgen	-	90,0	85,3	96,8	90,6
	+	88,0	103,0	82,6	91,8
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	97,7	95,0	98,7	97,2
	+	74,2	80,1	87,3	80,5
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	90,6	85,4	93,8	89,8
	+	85,1	96,2	99,5	94,4
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	89,1	86,7	93,5	89,7
	+	96,3	101,6	114,8	103,7
V19C: De economische situatie is gunstig	-	89,1	87,3	91,6	89,2
	+	97,3	91,7	110,3	101,2
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	89,3	87,3	92,0	89,4
	+	91,1	92,4	108,4	97,9
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	91,1	88,6	97,4	92,2
	+	85,9	86,2	89,6	87,3
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	91,4	86,5	92,7	90,1
	+	84,4	92,9	104,7	93,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	februari 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	maart 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	98,8	103,7	106,5	103,1
	+	104,0	96,3	115,6	107,5
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	97,2	100,8	107,7	101,9
	+	109,9	108,4	111,6	109,8
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	99,6	102,8	106,5	103,0
	+	103,2	107,2	138,3	116,9
V19C: De huren gaan stijgen	-	97,1	101,1	109,4	102,6
	+	114,5	114,4	103,0	111,0
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	106,9	107,1	110,2	108,2
	+	85,8	98,4	105,2	96,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	102,3	101,2	109,2	104,2
	+	87,2	109,0	106,0	102,3
V19C: De fiscale behan- deling wordt gunstiger	-	99,5	103,9	107,7	103,8
	+	103,8	94,2	120,2	104,1
V19C: De economische situatie is gunstig	-	99,8	101,8	104,6	102,0
	+	99,6	111,5	127,0	116,2
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	97,5	100,3	109,1	102,2
	+	110,2	123,1	106,3	112,2
V19C: De huidige wo- ning is nu goed verkoop- baar	-	101,3	102,0	108,8	103,9
	+	95,9	105,3	108,0	103,5
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	97,5	103,5	109,8	103,8
	+	106,7	101,1	103,2	103,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	-	93,5	94,6	99,5	95,8
	+	97,5	97,0	106,7	101,4
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	93,7	92,7	101,2	95,9
	+	96,3	100,1	100,7	99,3
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	93,5	93,9	98,8	95,3
	+	105,3	114,0	135,4	118,7
V19C: De huren gaan stijgen	-	93,2	92,6	102,5	96,1
	+	100,0	108,2	91,9	100,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	102,0	100,6	103,9	102,2
	+	79,2	88,4	95,4	87,8
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	95,9	92,8	100,8	96,4
	+	86,0	101,8	102,4	97,9
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	93,8	94,5	100,0	96,1
	+	99,7	98,7	117,3	104,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	93,8	94,0	97,5	95,0
	+	99,6	100,7	117,9	108,2
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	93,0	93,3	99,7	95,3
	+	99,8	106,6	107,4	104,5
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	95,8	94,8	102,6	97,6
	+	90,4	95,0	98,0	94,7
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	94,2	94,4	100,5	96,4
	+	94,6	96,7	103,9	97,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	-	70,7	69,7	71,3	70,6
	+	62,8	60,0	61,6	61,5
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	73,9	71,9	75,2	73,7
	+	60,4	59,2	59,1	59,6
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	66,2	63,9	66,0	65,5
	+	70,4	69,4	70,1	70,0
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	70,1	68,0	69,2	69,2
	+	61,3	61,8	61,0	61,4
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	69,7	67,4	67,5	68,3
	+	58,4	59,0	69,0	62,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	66,7	67,2	67,2	67,0
	+	69,9	65,2	68,3	68,2
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	69,8	67,7	68,3	68,7
	+	66,3	65,1	67,1	66,2
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	69,0	66,7	68,5	68,1
	+	62,9	63,8	59,4	62,2
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	67,7	65,0	68,3	67,1
	+	69,3	68,9	66,7	68,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	februari 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	maart 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	63,0	69,9	64,2	65,4
	+	69,5	70,9	69,8	70,0
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	66,0	71,8	66,0	67,7
	+	63,4	67,9	66,6	65,8
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	63,9	74,9	67,3	68,3
	+	66,2	64,4	64,9	65,3
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	65,6	70,0	67,9	67,6
	+	62,6	71,0	58,7	64,5
V20C: De fiscale behan- deling wordt ongunstiger	-	65,3	71,9	66,4	67,6
	+	62,0	57,3	65,5	62,0
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	69,7	77,4	71,2	72,7
	+	60,1	60,2	61,8	60,8
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	71,2	74,9	67,7	71,1
	+	57,4	65,1	64,6	62,1
V20C: De huidige won- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	66,2	69,6	66,8	67,4
	+	55,0	76,3	60,2	62,3
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	61,9	70,2	67,2	66,0
	+	71,1	70,4	64,3	68,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	67,2	69,9	67,7	68,2
	+	67,1	65,6	64,5	65,7
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	70,5	72,3	70,1	70,9
	+	62,4	63,1	62,1	62,5
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	66,1	69,0	66,0	66,9
	+	68,3	67,8	67,3	67,8
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	68,4	69,1	68,0	68,4
	+	62,4	66,8	59,7	63,2
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	68,2	69,8	66,5	68,1
	+	59,9	57,9	66,8	61,9
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	68,5	71,9	68,6	69,7
	+	65,8	63,5	64,6	64,8
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	71,2	71,6	67,6	70,1
	+	62,4	65,1	65,3	64,2
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	68,1	68,4	67,0	67,9
	+	60,3	68,7	61,5	62,8
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	65,4	67,6	67,4	66,7
	+	70,7	70,1	64,9	68,6

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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	22,3%	22,5%	23,1%	22,7%
	iets slechter	27,2%	23,9%	24,3%	25,1%
	hetzelfde gebleven	22,5%	23,6%	23,8%	23,3%
	iets beter	18,0%	18,2%	18,0%	18,1%
	duidelijk beter	1,6%	2,3%	1,7%	1,9%
	weet het niet	8,3%	9,4%	9,0%	8,9%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	12,4%	14,4%	12,8%	13,2%
	iets slechter	19,7%	20,0%	23,3%	21,0%
	hetzelfde gebleven	31,7%	28,6%	34,6%	31,6%
	iets beter	24,2%	23,1%	16,1%	21,1%
	duidelijk beter	2,3%	3,7%	2,4%	2,8%
	weet het niet	9,7%	10,2%	10,8%	10,2%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	22,2%	27,8%	21,6%	23,9%
	vrijwel gelijk gebleven	19,9%	19,3%	19,6%	19,6%
	zwak gestegen	14,8%	10,5%	14,0%	13,1%
	matig gestegen	15,4%	14,1%	19,5%	16,4%
	sterk gestegen	19,4%	19,0%	16,9%	18,4%
	weet het niet	8,2%	9,3%	8,3%	8,6%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	37,5%	38,3%	21,4%	32,4%
	gelijk blijven	25,6%	24,9%	31,2%	27,2%
	minder stijgen	12,8%	12,2%	17,4%	14,1%
	eventueel stijgen	10,6%	10,8%	15,6%	12,3%
	sterker stijgen	4,3%	3,9%	4,1%	4,1%
	weet het niet	9,2%	9,9%	10,3%	9,8%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	20,5%	19,5%	17,7%	19,2%
	Licht gestegen	42,7%	41,8%	42,8%	42,4%
	Hetzelfde gebleven	13,1%	11,1%	13,2%	12,5%
	Licht gedaald	6,2%	8,0%	6,2%	6,8%
	Sterk gedaald	1,0%	2,0%	1,8%	1,6%
	Weet het niet	16,5%	17,7%	18,3%	17,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	7,2%	9,7%	9,1%	8,7%
	Licht stijgen	47,9%	49,5%	46,6%	48,0%
	Blijft hetzelfde	20,4%	16,9%	21,3%	19,5%
	Licht dalen	6,9%	6,4%	3,8%	5,7%
	Sterk dalen	1,1%	0,7%	1,2%	1,0%
	Weet het niet	16,6%	16,8%	18,0%	17,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51,0%	40,4%	40,3%	43,9%
	iets slechter	27,3%	28,2%	28,9%	28,1%
	hetzelfde gebleven	12,1%	17,2%	18,3%	15,9%
	iets beter	5,9%	8,8%	7,4%	7,3%
	duidelijk beter	1,4%	2,8%	2,1%	2,1%
	weet het niet	2,3%	2,5%	3,2%	2,7%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	25,2%	21,0%	21,0%	22,4%
	iets slechter	31,0%	27,1%	28,8%	29,0%
	hetzelfde gebleven	26,0%	30,7%	31,3%	29,3%
	iets beter	13,3%	13,8%	12,4%	13,2%
	duidelijk beter	1,3%	2,3%	2,0%	1,9%
	weet het niet	3,1%	5,2%	4,4%	4,3%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	6,8%	5,5%	3,5%	5,3%
	Enigszins stijgen	20,5%	19,6%	16,2%	18,8%
	Gelijk blijven	38,4%	40,1%	46,1%	41,5%
	iets dalen	24,0%	23,5%	21,3%	22,9%
	Duidelijk dalen	3,4%	3,2%	4,5%	3,7%
	Weet het niet	7,0%	8,1%	8,5%	7,9%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	14,1%	12,5%	13,7%	13,5%
	iets slechter	32,4%	25,0%	28,6%	28,7%
	hetzelfde gebleven	36,1%	37,0%	34,5%	35,9%
	iets beter	13,1%	18,7%	18,1%	16,6%
	duidelijk beter	2,4%	3,9%	3,7%	3,3%
	weet het niet	1,9%	2,9%	1,4%	2,1%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	11,1%	9,2%	10,4%	10,2%
	iets slechter	24,0%	22,1%	23,8%	23,3%
	hetzelfde gebleven	39,3%	44,6%	43,7%	42,6%
	iets beter	17,6%	14,6%	15,3%	15,8%
	duidelijk beter	3,6%	4,5%	3,3%	3,8%
	weet het niet	4,4%	4,9%	3,4%	4,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,3	71,6	75,1	73,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	59,3	51,3	56,5	55,6
	iets slechter	66,8	67,5	70,0	68,0
	hetzelfde gebleven	78,4	80,3	84,2	81,0
	iets beter	88,1	85,0	88,6	87,2
	duidelijk beter	130,6	113,2	130,0	123,4
	weet het niet	72,5	79,3	65,9	71,7
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	52,8	43,0	49,1	47,9
	iets slechter	60,6	62,4	64,4	62,6
	hetzelfde gebleven	78,4	78,5	82,0	79,8
	iets beter	84,2	84,7	91,3	86,2
	duidelijk beter	113,1	104,5	119,1	111,0
	weet het niet	59,8	64,3	64,2	62,7
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	53,3	50,1	51,0	51,4
	vrijwel gelijk gebleven	64,9	64,9	65,5	65,1
	zwak gestegen	80,1	86,0	83,3	82,8
	matig gestegen	87,1	88,6	90,5	88,9
	sterk gestegen	88,4	89,9	92,0	90,0
	weet het niet	68,0	57,0	81,9	63,9
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,7	55,8	53,4	56,8
	gelijk blijven	72,3	70,8	68,1	70,2
	minder stijgen	89,1	89,9	87,7	88,8
	eventueel stijgen	96,6	99,5	97,4	97,8
	sterker stijgen	103,4	98,3	99,1	100,3
	weet het niet	40,4	68,5	77,3	60,7
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	60,4	56,6	63,2	60,0
	Licht gestegen	69,1	65,6	70,3	68,4
	Hetzelfde gebleven	89,2	93,7	93,6	92,1
	Licht gedaald	96,9	93,4	95,2	95,0
	Sterk gedaald	111,4	103,6	83,4	97,8
	Weet het niet	79,9	79,2	78,3	79,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	60,7	55,9	63,3	59,8
	Licht stijgen	66,7	64,4	70,3	67,1
	Blijft hetzelfde	84,6	89,1	86,7	86,7
	Licht dalen	87,0	95,4	87,8	90,3
	Sterk dalen	110,8	109,2	92,1	102,5
	Weet het niet	80,2	77,5	77,4	78,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	februari 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	maart 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,4	80,1	78,8	77,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52,4	58,1	57,8	56,1
	iets slechter	72,4	78,8	76,6	75,8
	hetzelfde gebleven	82,0	88,2	89,2	86,5
	iets beter	89,1	96,4	93,6	93,0
	duidelijk beter	143,3	128,9	140,5	136,5
	weet het niet	58,8	70,3	67,6	65,6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	40,7	50,7	46,6	46,2
	iets slechter	67,0	72,9	72,7	71,0
	hetzelfde gebleven	81,0	88,6	87,3	85,6
	iets beter	85,0	91,7	93,6	89,6
	duidelijk beter	118,2	113,3	129,8	119,4
	weet het niet	61,0	72,3	68,0	67,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	74,8	80,7	76,3	77,5
	vrijwel gelijk gebleven	74,4	80,6	78,1	77,6
	zwak gestegen	80,5	86,2	86,8	84,3
	matig gestegen	81,2	87,5	84,8	84,4
	sterk gestegen	63,4	73,4	74,5	70,2
	weet het niet	60,4	70,5	66,3	65,8
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	71,4	80,2	74,0	75,4
	gelijk blijven	74,4	80,4	78,8	77,9
	minder stijgen	80,1	85,2	83,0	82,8
	eventueel stijgen	82,5	82,6	88,7	85,1
	sterker stijgen	69,2	70,9	70,4	70,2
	weet het niet	58,1	71,2	68,5	66,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	72,4	76,6	77,5	75,4
	Licht gestegen	75,4	81,0	79,7	78,6
	Hetzelfde gebleven	82,7	92,1	93,0	89,1
	Licht gedaald	78,0	79,4	82,0	79,8
	Sterk gedaald	67,4	84,6	71,2	75,9
	Weet het niet	59,4	73,2	66,1	66,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	69,2	65,0	69,4	67,7
	Licht stijgen	74,7	81,9	81,1	79,2
	Blijft hetzelfde	79,8	89,5	86,4	85,0
	Licht dalen	77,4	85,8	84,0	82,0
	Sterk dalen	78,5	59,4	72,6	71,8
	Weet het niet	60,1	71,1	66,9	65,9

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
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,6	75,7	76,8	75,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	55,3	54,5	56,6	55,5
	iets slechter	69,5	72,9	73,0	71,7
	hetzelfde gebleven	80,3	84,0	86,5	83,7
	iets beter	88,4	90,2	90,8	89,8
	duidelijk beter	136,4	120,5	134,8	129,4
	weet het niet	70,8	69,2	66,5	69,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,0	46,4	47,3	46,6
	iets slechter	63,5	66,9	68,3	66,4
	hetzelfde gebleven	79,5	83,5	84,3	82,5
	iets beter	84,6	87,7	92,3	87,7
	duidelijk beter	115,3	108,4	123,9	114,7
	weet het niet	68,2	68,7	65,3	67,3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	63,0	64,3	62,2	63,3
	vrijwel gelijk gebleven	69,0	72,3	71,3	70,8
	zwak gestegen	80,2	86,1	84,9	83,5
	matig gestegen	84,6	88,1	87,8	86,9
	sterk gestegen	77,1	82,3	83,8	80,9
	weet het niet	72,1	63,9	66,8	67,4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	65,0	66,7	62,6	65,1
	gelijk blijven	73,1	75,2	73,0	73,7
	minder stijgen	85,0	87,9	85,5	86,1
	eventueel stijgen	90,3	91,4	93,1	91,8
	sterker stijgen	87,5	85,3	86,7	86,5
	weet het niet	59,8	74,6	69,0	68,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	66,0	65,5	69,8	67,0
	Licht gestegen	72,0	72,5	74,7	73,1
	Hetzelfde gebleven	86,0	92,9	93,4	90,7
	Licht gedaald	88,4	87,1	89,3	88,2
	Sterk gedaald	91,4	94,7	77,7	87,6
	Weet het niet	68,9	76,5	69,2	71,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	64,6	59,8	67,1	63,6
	Licht stijgen	70,3	72,2	75,2	72,6
	Blijft hetzelfde	82,4	89,3	86,6	85,9
	Licht dalen	82,6	91,5	86,1	86,7
	Sterk dalen	95,5	86,6	83,0	88,5
	Weet het niet	69,0	74,7	68,7	70,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,3	71,6	75,1	73,3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	66,9	64,2	66,6	66,0
	iets slechter	72,5	67,8	73,2	71,2
	hetzelfde gebleven	86,4	79,7	82,9	82,6
	iets beter	91,1	87,7	94,3	90,8
	duidelijk beter	121,3	113,1	111,8	114,5
	weet het niet	75,7	66,3	76,0	73,2
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	63,2	60,9	63,1	62,4
	iets slechter	69,1	68,7	71,0	69,6
	hetzelfde gebleven	77,2	74,3	78,5	76,7
	iets beter	87,6	81,5	91,2	86,6
	duidelijk beter	126,6	107,6	101,7	110,0
	weet het niet	67,2	65,1	69,1	66,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	80,6	70,9	86,5	78,2
	Enigszins stijgen	71,6	72,7	78,1	73,8
	Gelijk blijven	75,8	75,3	76,1	75,7
	iets dalen	72,7	66,2	71,8	70,2
	Duidelijk dalen	62,2	72,7	67,5	67,2
	Weet het niet	56,9	61,3	68,2	62,4
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	67,6	57,9	63,5	63,1
	iets slechter	70,4	68,4	67,7	69,0
	hetzelfde gebleven	73,3	73,4	78,2	74,9
	iets beter	80,8	80,3	85,8	82,4
	duidelijk beter	103,7	75,5	90,0	87,8
	weet het niet	62,2	83,7	77,1	71,6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	63,7	51,0	61,3	59,0
	iets slechter	69,9	66,1	66,0	67,4
	hetzelfde gebleven	73,0	73,6	75,7	74,1
	iets beter	80,2	81,6	90,6	83,9
	duidelijk beter	90,3	85,6	100,1	91,1
	weet het niet	74,3	72,2	85,4	76,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		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	1e kwartaal 2023	73,4	80,1	78,8	77,4
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	53,7	54,2	53,6	53,8
	iets slechter	83,3	84,3	81,9	83,2
	hetzelfde gebleven	103,0	101,0	100,9	101,4
	iets beter	120,3	127,4	128,0	125,7
	duidelijk beter	149,7	136,8	141,7	141,4
	weet het niet	61,3	99,4	92,8	83,3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	37,6	39,6	37,7	38,3
	iets slechter	67,8	71,8	70,6	69,9
	hetzelfde gebleven	92,3	93,8	93,3	93,2
	iets beter	110,1	116,7	118,6	115,1
	duidelijk beter	150,4	146,4	155,7	150,7
	weet het niet	70,7	86,2	78,1	79,4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	36,2	51,4	66,0	48,2
	Enigszins stijgen	64,0	72,6	72,0	69,3
	Gelijk blijven	77,5	82,4	80,7	80,3
	iets dalen	89,1	91,8	89,1	90,0
	Duidelijk dalen	81,4	93,8	75,6	82,6
	Weet het niet	49,7	57,3	56,4	54,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	27,5	31,8	34,8	31,3
	iets slechter	60,6	63,1	61,5	61,6
	hetzelfde gebleven	85,9	89,5	87,3	87,6
	iets beter	109,2	108,7	113,9	110,7
	duidelijk beter	134,5	125,4	130,2	129,4
	weet het niet	39,9	66,7	66,7	57,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	23,4	21,8	28,0	24,5
	iets slechter	51,4	59,6	56,4	55,7
	hetzelfde gebleven	83,8	88,9	90,1	87,7
	iets beter	103,2	109,8	109,0	107,1
	duidelijk beter	121,5	118,6	138,5	125,2
	weet het niet	63,0	76,5	44,9	61,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator	februari 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator	maart 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,6	75,7	76,8	75,3
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	61,1	59,7	60,4	60,5
	iets slechter	77,7	75,8	77,0	76,8
	hetzelfde gebleven	94,1	89,7	91,3	91,4
	iets beter	105,0	105,7	109,4	106,8
	duidelijk beter	134,2	123,8	125,4	126,7
	weet het niet	67,1	74,6	81,6	74,4
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	51,0	51,1	51,6	51,2
	iets slechter	68,6	70,4	69,8	69,6
	hetzelfde gebleven	84,4	83,7	85,3	84,5
	iets beter	98,2	97,7	103,9	99,8
	duidelijk beter	137,4	125,2	126,2	128,5
	weet het niet	66,8	72,7	75,1	72,3
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	59,6	61,5	74,1	63,5
	Enigszins stijgen	68,4	72,8	74,1	71,6
	Gelijk blijven	76,7	78,3	78,0	77,7
	iets dalen	80,0	77,8	80,3	79,4
	Duidelijk dalen	72,1	82,5	71,4	74,7
	Weet het niet	51,6	63,2	62,5	59,2
Financiële situatie af- gelopen 12 maanden	duidelijk slechter	47,7	46,0	49,4	47,7
	iets slechter	66,3	66,3	64,7	65,8
	hetzelfde gebleven	79,4	80,8	82,6	80,9
	iets beter	94,2	93,6	98,8	95,6
	duidelijk beter	114,3	99,2	108,5	106,3
	weet het niet	52,6	78,8	66,7	64,6
Financiële situatie ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	43,6	38,3	44,8	42,4
	iets slechter	61,4	62,9	61,1	61,7
	hetzelfde gebleven	78,3	80,7	82,3	80,5
	iets beter	91,0	94,8	98,6	94,6
	duidelijk beter	102,4	100,6	118,3	106,1
	weet het niet	75,5	76,0	71,6	74,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuisgeneidheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 1e kwartaal 2023 Count Per- cent
		januari 2023 Count Per- cent	februari 2023 Count Per- cent	maart 2023 Count Per- cent	
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13,4%	13,3%	12,3%	13,0%
	Ja, misschien	27,4%	28,5%	28,2%	28,0%
	Nee, waarschijnlijk niet	28,1%	27,8%	26,2%	27,4%
	Nee, zeker niet	31,0%	30,4%	33,3%	31,6%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	28,1%	27,7%	24,5%	26,7%
	gezin zonder kinderen	40,6%	48,6%	48,0%	45,8%
	met kinderen	31,3%	23,7%	27,5%	27,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIDHEID 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	85,8	89,8	87,8
	Ja, misschien	76,7	79,5	77,8
	Nee, waarschijnlijk niet	71,0	76,2	73,4
	Nee, zeker niet	66,3	71,4	69,1
Gezinsamenstelling	alleenstaand	73,1	75,4	74,4
	gezin zonder kinderen	70,0	77,4	73,5
	met kinderen	78,8	80,3	79,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 1e kwartaal 2023 Count Per- cent
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms- vorm	huur	33,6%	31,3%	35,9%	33,6%
	koop	55,3%	56,0%	54,6%	55,3%
	weet niet	11,1%	12,7%	9,5%	11,1%
Gewenste type woning	eengezins	21,4%	21,3%	18,1%	20,3%
	flat, appartement, etage- woning	47,7%	40,4%	47,5%	45,2%
	weet niet/geen voorkeur	30,9%	38,4%	34,3%	34,5%

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	1e kwartaal 2023	73,3	77,4	75,3
Gewenste eigendomsvorm	huur	81,2	77,8	79,0
	koop	79,6	87,4	83,5
	weet niet	75,2	74,5	74,4
Gewenste type woning	eengezins	80,2	80,5	80,1
	flat, appartement, etagewoning	82,8	89,9	85,9
	weet niet/geen voorkeur	85,1	87,2	86,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	59,1%	66,6%	57,4%	61,1%
	+	40,9%	33,4%	42,6%	38,9%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	67,7%	69,0%	70,7%	69,2%
	+	32,3%	31,0%	29,3%	30,8%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	87,4%	85,5%	85,7%	86,2%
	+	12,6%	14,5%	14,3%	13,8%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	81,1%	80,0%	82,5%	81,2%
	+	18,9%	20,0%	17,5%	18,8%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	84,6%	88,4%	81,7%	84,9%
	+	15,4%	11,6%	18,3%	15,1%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	74,4%	76,2%	73,0%	74,5%
	+	25,6%	23,8%	27,0%	25,5%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92,3%	92,9%	92,8%	92,7%
	+	7,7%	7,1%	7,2%	7,3%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	84,7%	88,9%	89,1%	87,6%
	+	15,3%	11,1%	10,9%	12,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	89,0%	92,0%	90,3%	90,5%
	+	11,0%	8,0%	9,7%	9,5%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	80,6%	68,9%	75,4%	74,9%
	+	19,4%	31,1%	24,6%	25,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	1e kwartaal 2023	73,3	77,4	75,3
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	79,2	80,3	79,6
	+	80,3	71,6	74,9
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	80,2	78,0	78,5
	+	78,4	74,6	76,2
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	77,7	75,3	76,1
	+	91,5	87,0	88,0
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	79,2	77,5	78,0
	+	81,4	74,3	76,8
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	78,3	76,2	76,9
	+	87,1	80,9	82,4
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	80,6	77,7	79,0
	+	76,5	74,6	74,3
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	78,4	76,0	76,7
	+	94,6	87,9	91,2
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	77,8	76,6	76,9
	+	93,5	79,2	84,2
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	77,7	76,3	76,6
	+	97,0	82,5	88,6
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	82,3	80,1	80,6
	+	72,2	67,8	69,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Meting			Peiling
		januari 2023	februari 2023	maart 2023	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,8%	19,4%	15,6%	16,9%
	Nee	84,2%	80,6%	84,4%	83,1%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	7,1%	7,5%	11,6%	8,6%
	2 - 5 jaar	25,0%	21,3%	26,9%	24,2%
	5 - 10 jaar	18,4%	24,4%	15,2%	19,7%
	10 jaar en langer	49,6%	46,7%	46,2%	47,5%

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	1e kwartaal 2023	73,3	77,4	75,3
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	77,4	85,0	81,0
	Nee	72,4	75,8	74,1
aantal jaren lid VEH	1 jaar	84,6	87,8	86,1
	2 - 5 jaar	89,2	100,1	94,1
	5 - 10 jaar	77,7	92,2	83,9
	10 jaar en langer	69,6	74,2	72,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

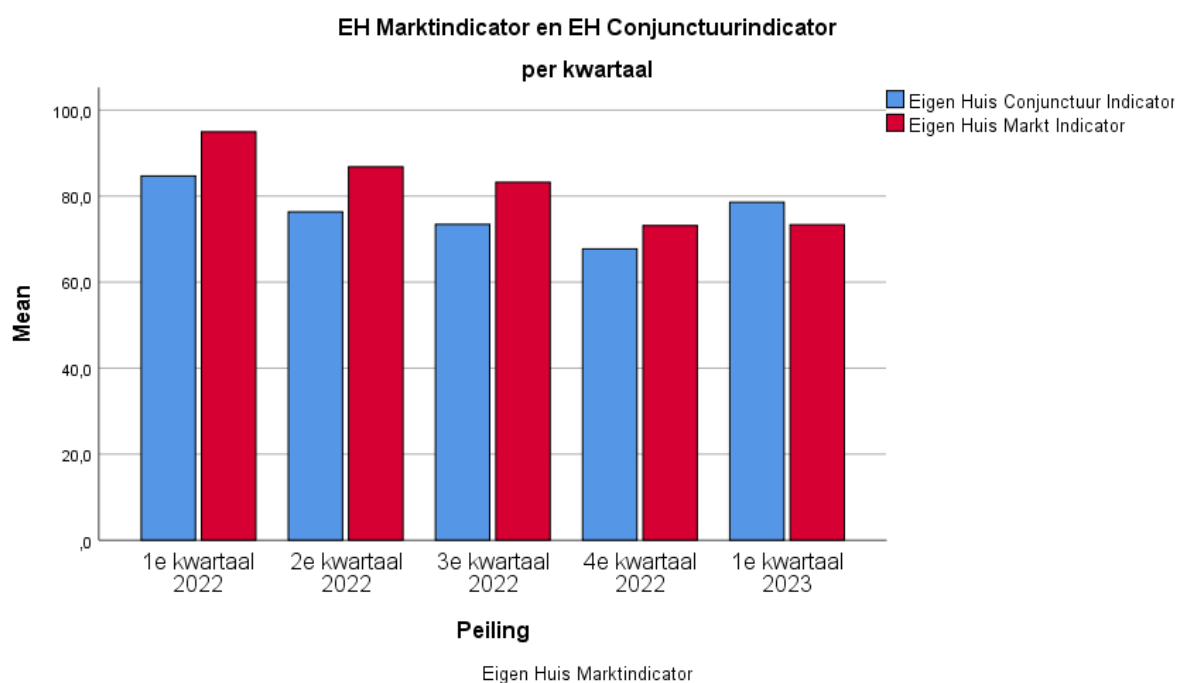
3 Tabellen op kwartaalbasis

3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 LAATSTE KWARTALEN Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	95,0	86,8	83,3	73,1	73,3
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	84,1	75,8	72,8	66,7	77,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	89,9	81,5	78,5	70,3	75,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	49,2%	49,1%	46,5%	43,9%	45,8%
	vrouw	50,8%	50,9%	53,5%	56,1%	54,2%
leeftijd	18 - 29	8,9%	10,7%	12,7%	12,8%	11,1%
	30 - 44	23,3%	23,8%	27,7%	25,0%	25,7%
	45 - 54	18,6%	21,0%	18,4%	19,8%	19,3%
	55 - 64	18,8%	20,6%	21,0%	20,9%	21,8%
	65 en ouder	30,4%	23,9%	20,1%	21,5%	22,2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,4%	27,8%	28,7%	26,4%	26,7%
	gezin zonder kinderen	54,5%	47,6%	43,0%	44,4%	45,8%
	met kinderen	20,1%	24,6%	28,3%	29,1%	27,5%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	6,0%	5,0%	5,6%	6,3%	5,8%
	vanaf 1000 tm 2000	28,1%	25,2%	29,9%	27,9%	27,2%
	vanaf 2000 tm 3000	36,4%	36,4%	33,5%	36,3%	34,2%
	vanaf 3000	29,5%	33,4%	31,0%	29,5%	32,8%
Woningmarktpositie	inwonend	8,1%	7,9%	7,3%	7,5%	7,1%
	huurder	39,2%	39,3%	39,5%	39,4%	39,6%
	eigenaar	52,7%	52,8%	53,1%	53,0%	53,3%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	17,6%	15,4%	16,7%	14,7%	16,9%
	Nee	82,4%	84,6%	83,3%	85,3%	83,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

² Exclusief februari 2019

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		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				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	2,9%	1,6%	2,0%	1,7%	1,7%
	Gunstige tijd	6,3%	6,5%	7,6%	9,2%	9,8%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	25,5%	30,2%	34,3%	40,3%	46,1%
	Ongunstige tijd	37,2%	37,8%	37,5%	36,4%	32,7%
	Zeer ongunstige tijd	28,1%	24,0%	18,6%	12,4%	9,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	58,6%	61,7%	77,5%	84,3%	83,1%
	+	41,4%	38,3%	22,5%	15,7%	16,9%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	79,3%	69,2%	78,0%	77,1%	75,9%
	+	20,7%	30,8%	22,0%	22,9%	24,1%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	93,4%	91,0%	87,4%	90,1%	94,1%
	+	6,6%	9,0%	12,6%	9,9%	5,9%
V19C: De huren gaan stijgen	-	82,7%	79,2%	78,2%	80,0%	85,7%
	+	17,3%	20,8%	21,8%	20,0%	14,3%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	88,0%	87,8%	74,5%	63,4%	61,4%
	+	12,0%	12,2%	25,5%	36,6%	38,6%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	71,2%	69,8%	76,8%	79,6%	79,9%
	+	28,8%	30,2%	23,2%	20,4%	20,1%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	93,4%	90,6%	91,7%	89,4%	92,1%
	+	6,6%	9,4%	8,3%	10,6%	7,9%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	85,2%	83,6%	85,8%	89,9%	87,2%
	+	14,8%	16,4%	14,2%	10,1%	12,8%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	93,5%	92,2%	86,0%	90,2%	84,2%
	+	6,5%	7,8%	14,0%	9,8%	15,8%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	69,7%	68,7%	74,9%	75,9%	70,5%
	+	30,3%	31,3%	25,1%	24,1%	29,5%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	86,9%	86,9%	84,6%	81,3%	78,5%
	+	13,1%	13,1%	15,4%	18,7%	21,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling									
		1e kwartaal 2022		2e kwartaal 2022		3e kwartaal 2022		4e kwartaal 2022		1e kwartaal 2023	
		Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-		94,4%		86,6%		77,5%		65,0%		66,9%
	+		5,6%		13,4%		22,5%		35,0%		33,1%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-		79,0%		64,1%		58,9%		55,4%		59,8%
	+		21,0%		35,9%		41,1%		44,6%		40,2%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-		27,6%		33,5%		41,9%		51,5%		55,6%
	+		72,4%		66,5%		58,1%		48,5%		44,4%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-		92,0%		91,3%		89,3%		81,7%		79,4%
	+		8,0%		8,7%		10,7%		18,3%		20,6%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-		88,9%		88,5%		87,6%		87,8%		88,0%
	+		11,1%		11,5%		12,4%		12,2%		12,0%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-		75,6%		60,2%		53,0%		44,1%		52,6%
	+		24,4%		39,8%		47,0%		55,9%		47,4%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-		72,5%		60,8%		54,2%		48,0%		54,5%
	+		27,5%		39,2%		45,8%		52,0%		45,5%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-		96,8%		96,0%		92,7%		90,1%		90,3%
	+		3,2%		4,0%		7,3%		9,9%		9,7%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-		41,6%		45,7%		58,0%		64,3%		66,9%
	+		58,4%		54,3%		42,0%		35,7%		33,1%

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				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52,2%	44,3%	33,2%	29,4%	22,7%
	iets slechter	22,3%	24,5%	25,8%	28,5%	25,1%
	hetzelfde gebleven	14,3%	19,4%	22,1%	19,6%	23,3%
	iets beter	3,6%	4,4%	8,4%	14,4%	18,1%
	duidelijk beter	1,7%	1,0%	1,7%	1,5%	1,9%
	weet het niet	6,0%	6,5%	8,8%	6,7%	8,9%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	30,9%	27,0%	19,0%	17,3%	13,2%
	iets slechter	27,2%	27,3%	23,8%	25,1%	21,0%
	hetzelfde gebleven	26,4%	28,5%	30,3%	26,3%	31,6%
	iets beter	7,2%	8,5%	15,9%	21,3%	21,1%
	duidelijk beter	1,2%	1,2%	1,7%	2,2%	2,8%
	weet het niet	7,1%	7,4%	9,2%	7,9%	10,2%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	0,8%	1,4%	2,8%	14,5%	23,9%
	vrijwel gelijk gebleven	4,0%	6,4%	12,6%	17,2%	19,6%
	zwak gestegen	4,7%	8,8%	12,0%	12,3%	13,1%
	matig gestegen	13,3%	17,2%	21,1%	17,7%	16,4%
	sterk gestegen	73,5%	60,7%	44,6%	31,6%	18,4%
	weet het niet	3,7%	5,4%	7,0%	6,8%	8,6%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	2,3%	6,7%	14,0%	37,0%	32,4%
	gelijk blijven	9,5%	14,9%	24,2%	22,6%	27,2%
	minder stijgen	17,0%	20,4%	19,5%	13,7%	14,1%
	eventueel stijgen	40,5%	35,6%	24,5%	13,1%	12,3%
	sterker stijgen	23,4%	15,4%	8,6%	5,3%	4,1%
	weet het niet	7,3%	7,0%	9,3%	8,2%	9,8%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	4,3%	10,5%	17,3%	25,3%	19,2%
	Licht gestegen	32,1%	48,3%	43,8%	39,6%	42,4%
	Hetzelfde gebleven	28,0%	16,4%	12,8%	11,6%	12,5%
	Licht gedaald	12,1%	5,7%	6,5%	5,8%	6,8%
	Sterk gedaald	3,9%	2,0%	1,5%	1,7%	1,6%
	Weet het niet	19,6%	17,0%	18,2%	16,1%	17,5%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	6,8%	12,7%	13,3%	15,2%	8,7%
	Licht stijgen	50,5%	53,1%	47,3%	46,9%	48,0%
	Blijft hetzelfde	20,0%	13,6%	15,5%	14,7%	19,5%
	Licht dalen	2,6%	2,9%	5,0%	6,0%	5,7%
	Sterk dalen	0,6%	0,8%	0,8%	1,0%	1,0%
	Weet het niet	19,6%	16,9%	18,1%	16,2%	17,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	26,5%	41,1%	48,5%	56,3%	43,9%
	iets slechter	32,0%	30,4%	24,1%	24,0%	28,1%
	hetzelfde gebleven	24,2%	17,2%	15,8%	11,6%	15,9%
	iets beter	11,5%	7,4%	6,4%	5,2%	7,3%
	duidelijk beter	2,6%	1,5%	2,5%	1,6%	2,1%
	weet het niet	3,1%	2,4%	2,7%	1,3%	2,7%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	23,4%	30,6%	34,8%	35,4%	22,4%
	iets slechter	27,5%	32,1%	28,3%	30,4%	29,0%
	hetzelfde gebleven	28,2%	23,4%	21,5%	20,1%	29,3%
	iets beter	13,3%	8,4%	8,8%	9,5%	13,2%
	duidelijk beter	2,5%	1,4%	2,0%	1,2%	1,9%
	weet het niet	5,1%	4,1%	4,5%	3,4%	4,3%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	4,0%	5,1%	6,8%	8,3%	5,3%
	Enigszins stijgen	16,7%	16,2%	17,6%	24,6%	18,8%
	Gelijk blijven	35,8%	35,0%	34,6%	34,2%	41,5%
	iets dalen	29,0%	27,8%	25,5%	20,6%	22,9%
	Duidelijk dalen	6,5%	7,8%	7,7%	5,0%	3,7%
	Weet het niet	7,9%	8,1%	7,8%	7,3%	7,9%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	9,1%	11,9%	15,8%	18,3%	13,5%
	iets slechter	23,4%	26,9%	26,2%	29,7%	28,7%
	hetzelfde gebleven	48,8%	44,2%	40,5%	37,2%	35,9%
	iets beter	12,5%	12,1%	11,9%	10,3%	16,6%
	duidelijk beter	4,2%	3,1%	3,4%	2,6%	3,3%
	weet het niet	2,0%	1,8%	2,3%	1,9%	2,1%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	9,1%	12,3%	14,8%	15,1%	10,2%
	iets slechter	24,7%	27,6%	25,7%	28,3%	23,3%
	hetzelfde gebleven	45,6%	40,0%	38,1%	36,8%	42,6%
	iets beter	13,8%	13,8%	13,7%	13,5%	15,8%
	duidelijk beter	3,5%	3,1%	3,7%	2,8%	3,8%
	weet het niet	3,3%	3,1%	4,1%	3,5%	4,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		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 af- gelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	88,8	79,8	72,6	59,8	55,6
	iets slechter	96,8	85,1	80,3	67,4	68,0
	hetzelfde gebleven	104,4	96,7	90,6	82,6	81,0
	iets beter	116,8	111,1	104,1	93,9	87,2
	duidelijk beter	127,2	128,7	129,0	110,8	123,4
	weet het niet	110,7	95,1	85,9	80,7	71,7
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	86,3	76,0	67,6	52,4	47,9
	iets slechter	93,9	84,2	76,6	65,1	62,6
	hetzelfde gebleven	100,7	93,4	89,4	80,0	79,8
	iets beter	108,6	100,9	95,4	87,8	86,2
	duidelijk beter	131,2	124,9	126,2	104,5	111,0
	weet het niet	98,9	91,7	82,6	67,6	62,7
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	64,5	59,7	52,0	48,4	51,4
	vrijwel gelijk geble- ven	83,8	74,2	69,8	61,6	65,1
	zwak gestegen	91,8	83,8	80,7	79,1	82,8
	matig gestegen	94,7	88,1	88,4	83,4	88,9
	sterk gestegen	96,3	89,1	87,7	82,8	90,0
	weet het niet	73,5	67,8	71,0	63,8	63,9
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	71,9	66,3	64,1	58,2	56,8
	gelijk blijven	83,6	78,5	76,3	69,6	70,2
	minder stijgen	92,2	85,5	86,1	87,4	88,8
	eventueel stijgen	97,5	92,2	94,5	97,0	97,8
	sterker stijgen	99,9	94,3	97,6	95,3	100,3
	weet het niet	88,9	68,8	72,6	71,2	60,7
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	86,5	74,6	72,5	60,3	60,0
	Licht gestegen	86,8	82,4	79,1	69,7	68,4
	Hetzelfde gebleven	96,2	95,3	94,7	93,3	92,1
	Licht gedaald	106,9	101,4	102,0	93,1	95,0
	Sterk gedaald	112,0	102,0	96,8	92,9	97,8
	Weet het niet	99,2	95,6	91,9	83,0	79,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	84,9	74,7	70,3	60,7	59,8
	Licht stijgen	90,9	84,3	78,9	67,2	67,1
	Blijft hetzelfde	103,3	97,6	95,9	89,6	86,7
	Licht dalen	110,5	104,4	102,5	95,2	90,3
	Sterk dalen	103,6	92,3	87,1	102,1	102,5
	Weet het niet	99,9	95,4	92,3	81,5	78,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		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	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning af- gelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	76,2	63,9	56,9	51,3	56,1
	iets slechter	87,4	79,6	72,8	64,2	75,8
	hetzelfde gebleven	96,3	89,2	85,0	77,8	86,5
	iets beter	120,2	107,7	97,6	87,4	93,0
	duidelijk beter	131,6	137,3	138,5	119,7	136,5
	weet het niet	73,8	70,9	63,2	54,1	65,6
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	69,7	55,0	46,8	43,1	46,2
	iets slechter	84,1	76,1	67,6	62,2	71,0
	hetzelfde gebleven	92,7	86,8	83,2	76,6	85,6
	iets beter	110,0	99,5	89,2	79,3	89,6
	duidelijk beter	140,8	132,6	137,7	108,4	119,4
	weet het niet	76,2	70,4	63,9	52,1	67,1
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	74,1	72,5	69,4	62,5	77,5
	vrijwel gelijk geble- ven	94,0	84,5	78,2	68,7	77,6
	zwak gestegen	92,9	87,7	84,0	77,2	84,3
	matig gestegen	89,1	82,8	79,0	73,3	84,4
	sterk gestegen	82,3	71,4	66,8	61,7	70,2
	weet het niet	82,6	74,1	62,7	55,8	65,8
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	91,5	76,8	69,2	61,7	75,4
	gelijk blijven	85,6	81,1	73,7	69,4	77,9
	minder stijgen	87,5	81,2	78,7	72,7	82,8
	eventueel stijgen	86,4	75,7	73,2	76,5	85,1
	sterker stijgen	77,8	65,8	69,7	65,8	70,2
	weet het niet	77,9	68,9	63,9	55,4	66,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	85,6	72,1	69,9	61,6	75,4
	Licht gestegen	85,8	75,4	72,0	66,7	78,6
	Hetzelfde gebleven	86,5	86,0	88,9	88,3	89,1
	Licht gedaald	88,6	81,6	75,1	69,5	79,8
	Sterk gedaald	80,2	71,9	63,9	64,7	75,9
	Weet het niet	74,6	67,1	65,6	57,9	66,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	80,4	67,3	61,1	55,2	67,7
	Licht stijgen	85,3	76,6	73,7	66,8	79,2
	Blijft hetzelfde	90,4	88,2	86,6	81,9	85,0
	Licht dalen	92,4	90,4	80,5	78,1	82,0
	Sterk dalen	67,9	69,9	60,1	68,6	71,8
	Weet het niet	74,2	66,5	64,9	58,7	65,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		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
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	82,7	71,9	65,0	55,4	55,5
	iets slechter	92,1	82,4	76,9	65,8	71,7
	hetzelfde gebleven	100,5	93,1	87,9	80,4	83,7
	iets beter	118,8	109,4	101,2	90,9	89,8
	duidelijk beter	129,2	134,3	133,3	114,9	129,4
	weet het niet	93,1	82,6	75,8	69,3	69,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	78,4	65,8	57,7	47,8	46,6
	iets slechter	89,1	80,2	72,3	63,5	66,4
	hetzelfde gebleven	96,8	90,2	86,5	78,4	82,5
	iets beter	109,4	100,4	92,5	83,7	87,7
	duidelijk beter	135,8	129,9	131,7	106,3	114,7
	weet het niet	89,6	79,6	74,8	64,1	67,3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	69,1	64,8	60,1	55,1	63,3
	vrijwel gelijk gebleven	88,5	78,5	73,6	65,1	70,8
	zwak gestegen	92,5	85,5	82,5	78,0	83,5
	matig gestegen	92,1	85,6	83,7	78,6	86,9
	sterk gestegen	89,7	80,7	77,9	72,9	80,9
	weet het niet	88,0	75,3	71,4	62,6	67,4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	80,8	70,7	66,3	59,7	65,1
	gelijk blijven	84,6	79,5	75,0	69,5	73,7
	minder stijgen	90,0	83,5	82,6	80,5	86,1
	eventueel stijgen	92,3	84,4	84,4	87,2	91,8
	sterker stijgen	89,7	80,7	84,3	81,6	86,5
	weet het niet	84,3	73,1	73,4	66,4	68,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	85,8	73,4	71,3	60,7	67,0
	Licht gestegen	86,4	79,1	75,8	68,3	73,1
	Hetzelfde gebleven	91,8	91,0	92,1	91,1	90,7
	Licht gedaald	98,6	92,2	89,8	82,5	88,2
	Sterk gedaald	98,2	88,1	81,8	80,7	87,6
	Weet het niet	86,2	79,3	78,1	69,3	71,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	83,0	71,2	66,0	58,2	63,6
	Licht stijgen	88,4	80,7	76,5	67,0	72,6
	Blijft hetzelfde	97,4	93,4	91,5	86,0	85,9
	Licht dalen	101,9	97,9	92,7	87,5	86,7
	Sterk dalen	87,4	81,4	72,6	87,2	88,5
	Weet het niet	86,3	79,1	77,9	68,9	70,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		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 situ- atie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	90,4	82,2	77,2	66,4	66,0
	iets slechter	93,9	85,7	82,3	73,1	71,2
	hetzelfde gebleven	97,4	93,4	91,8	85,9	82,6
	iets beter	99,1	95,3	100,6	101,3	90,8
	duidelijk beter	108,5	114,7	108,3	112,1	114,5
	weet het niet	100,4	88,2	84,6	78,6	73,2
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	88,6	80,2	74,3	63,5	62,4
	iets slechter	92,7	84,8	81,6	70,8	69,6
	hetzelfde gebleven	98,1	92,4	90,4	81,0	76,7
	iets beter	99,4	97,5	98,3	93,9	86,6
	duidelijk beter	112,1	113,3	109,2	114,8	110,0
	weet het niet	100,3	92,3	90,0	67,9	66,9
Werkloosheid kom- ende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	97,8	86,6	82,8	70,9	78,2
	Enigszins stijgen	95,1	88,7	83,9	71,6	73,8
	Gelijk blijven	95,1	87,8	84,5	76,6	75,7
	iets dalen	95,4	85,2	83,1	73,2	70,2
	Duidelijk dalen	89,9	83,3	77,4	65,8	67,2
	Weet het niet	96,0	88,5	81,5	64,9	62,4
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	86,5	78,9	74,6	62,3	63,1
	iets slechter	92,3	83,2	79,6	69,5	69,0
	hetzelfde gebleven	95,6	89,0	85,4	75,2	74,9
	iets beter	100,3	92,7	90,7	88,7	82,4
	duidelijk beter	103,9	93,3	99,0	90,5	87,8
	weet het niet	100,3	88,4	82,9	77,5	71,6
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	86,7	78,1	71,7	59,1	59,0
	iets slechter	91,0	81,5	79,0	68,5	67,4
	hetzelfde gebleven	95,9	89,7	86,0	76,7	74,1
	iets beter	100,6	93,4	90,6	83,1	83,9
	duidelijk beter	109,4	99,6	99,8	92,8	91,1
	weet het niet	94,3	87,7	85,3	75,3	76,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		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	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51,6	52,7	50,5	49,1	53,8
	iets slechter	77,5	78,6	79,5	76,3	83,2
	hetzelfde gebleven	101,9	100,3	99,5	98,4	101,4
	iets beter	122,2	119,1	120,3	120,5	125,7
	duidelijk beter	148,1	139,2	144,6	140,0	141,4
	weet het niet	103,3	109,8	87,4	84,0	83,3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	45,8	44,6	41,6	38,0	38,3
	iets slechter	76,3	75,0	74,2	67,7	69,9
	hetzelfde gebleven	99,0	97,0	95,6	90,3	93,2
	iets beter	121,4	118,3	116,4	110,9	115,1
	duidelijk beter	152,1	149,3	146,4	147,1	150,7
	weet het niet	90,4	89,5	83,0	65,0	79,4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	57,4	47,4	50,6	37,0	48,2
	Enigszins stijgen	68,9	66,3	64,0	58,7	69,3
	Gelijk blijven	84,7	76,9	75,2	75,8	80,3
	iets dalen	96,7	85,1	82,3	77,6	90,0
	Duidelijk dalen	98,5	84,1	85,5	72,3	82,6
	Weet het niet	63,1	65,7	52,3	46,3	54,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	38,0	32,7	30,6	29,7	31,3
	iets slechter	62,3	58,2	57,4	55,2	61,6
	hetzelfde gebleven	90,3	86,6	84,5	79,3	87,6
	iets beter	116,6	106,6	106,1	106,9	110,7
	duidelijk beter	139,9	124,0	131,7	122,9	129,4
	weet het niet	83,1	65,4	85,8	63,3	57,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	34,6	29,3	27,6	23,5	24,5
	iets slechter	63,1	58,3	56,3	52,8	55,7
	hetzelfde gebleven	93,3	87,7	85,0	79,4	87,7
	iets beter	112,8	107,0	106,0	100,5	107,1
	duidelijk beter	141,9	128,1	128,1	120,3	125,2
	weet het niet	58,3	72,6	60,1	55,8	61,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situ- atie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	72,0	68,1	64,6	58,3	60,5
	iets slechter	86,3	82,4	81,0	74,7	76,8
	hetzelfde gebleven	99,7	96,5	95,6	92,0	91,4
	iets beter	109,9	106,1	109,7	109,9	106,8
	duidelijk beter	126,8	127,8	124,9	124,0	126,7
	weet het niet	101,8	100,2	86,5	75,2	74,4
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	68,6	63,5	59,1	51,5	51,2
	iets slechter	84,9	80,0	78,2	69,6	69,6
	hetzelfde gebleven	98,6	94,3	93,0	85,4	84,5
	iets beter	109,7	107,2	106,6	101,4	99,8
	duidelijk beter	130,5	131,7	126,5	129,5	128,5
	weet het niet	95,6	90,7	89,9	65,0	72,3
Werkloosheid kom- ende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	79,3	69,0	67,4	54,8	63,5
	Enigszins stijgen	82,8	78,1	74,7	65,5	71,6
	Gelijk blijven	90,2	82,7	80,1	76,2	77,7
	iets dalen	95,9	84,8	82,6	74,9	79,4
	Duidelijk dalen	94,2	83,6	80,9	68,5	74,7
	Weet het niet	80,3	75,9	68,2	58,7	59,2
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	63,5	57,4	53,7	47,1	47,7
	iets slechter	78,4	71,2	69,3	62,8	65,8
	hetzelfde gebleven	93,3	87,6	85,5	77,2	80,9
	iets beter	107,8	99,0	97,9	97,1	95,6
	duidelijk beter	120,3	108,7	114,4	105,6	106,3
	weet het niet	89,6	79,0	70,0	71,4	64,6
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	61,8	55,4	50,9	42,5	42,4
	iets slechter	78,0	70,4	68,5	61,1	61,7
	hetzelfde gebleven	94,7	88,6	85,6	78,0	80,5
	iets beter	106,2	99,6	97,6	91,0	94,6
	duidelijk beter	124,2	113,8	112,8	105,3	106,1
	weet het niet	78,5	79,4	73,3	68,4	74,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuisgeneidheid

TABEL 3.15 VERHUISGENEIDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	11,4%	11,8%	12,3%	12,0%	13,0%
	Ja, misschien	23,5%	21,8%	28,0%	26,3%	28,0%
	Nee, waarschijnlijk niet	29,2%	29,3%	27,3%	30,2%	27,4%
	Nee, zeker niet	35,9%	37,0%	32,4%	31,4%	31,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	35,2%	32,3%	29,9%	33,3%	33,6%
	Koop	52,4%	56,2%	56,2%	55,0%	55,3%
	Geen voorkeur	12,4%	11,4%	13,9%	11,8%	11,1%
Gewenste type woning	Eengezins	25,1%	19,8%	22,2%	26,3%	20,3%
	Flat, appartement, etagewoning	41,3%	46,2%	40,5%	41,2%	45,2%
	Weet niet/geen voorkeur	33,7%	34,0%	37,3%	32,5%	34,5%

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

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	56,1%	54,5%	54,5%	55,5%	61,1%
	+	43,9%	45,5%	45,5%	44,5%	38,9%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	58,3%	60,6%	59,5%	66,4%	69,2%
	+	41,7%	39,4%	40,5%	33,6%	30,8%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	89,3%	86,6%	88,3%	85,3%	86,2%
	+	10,7%	13,4%	11,7%	14,7%	13,8%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	87,1%	89,0%	80,6%	86,3%	81,2%
	+	12,9%	11,0%	19,4%	13,7%	18,8%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	87,4%	85,3%	83,5%	86,8%	84,9%
	+	12,6%	14,7%	16,5%	13,2%	15,1%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	77,3%	76,3%	71,3%	77,6%	74,5%
	+	22,7%	23,7%	28,7%	22,4%	25,5%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	93,1%	92,2%	91,1%	94,4%	92,7%
	+	6,9%	7,8%	8,9%	5,6%	7,3%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	91,7%	89,6%	86,4%	87,0%	87,6%
	+	8,3%	10,4%	13,6%	13,0%	12,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	91,7%	89,6%	93,8%	88,7%	90,5%
	+	8,3%	10,4%	6,2%	11,3%	9,5%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	70,1%	76,8%	72,8%	74,6%	74,9%
	+	29,9%	23,2%	27,2%	25,4%	25,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Peiling				
		1e kwartaal 2022	2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	17,6%	15,4%	16,7%	14,7%	16,9%
	Nee	82,4%	84,6%	83,3%	85,3%	83,1%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	6,9%	5,4%	5,3%	7,4%	8,6%
	2 - 5 jaar	18,7%	21,9%	23,2%	23,6%	24,2%
	5 - 10 jaar	15,7%	18,0%	22,4%	17,7%	19,7%
	10 jaar en langer	58,7%	54,7%	49,1%	51,3%	47,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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
Zesenzeventigste peiling (eerste kwartaal 2023)

	WoON 2021 aantal huishoudens	Januari			Februari			Maart		
		verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	4603788		194	1,19		197	1,15		196	1,17
Eigenaar wel op zoek		33,9%	103	1,15	34,8%	100	1,21	34,2%	102	1,17
Huurder niet op zoek	3350011		160	0,90		163	0,86		185	0,78
Huurder wel op zoek		43,8%	139	0,80	45,0%	133	0,86	43,2%	115	0,95
Inwonende blijver	681790		17	0,85		17	0,85		23	0,94
Inwonende starter		75,9%	61	0,85	77,6%	61	0,85	75,6%	55	0,94
totaal starters			78	0,85		78	0,85		78	0,94
Totaal	8635589		674			671			676	

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