

Eigen Huis Marktindicator

3e kwartaal 2023

H. Boumeester

Oktober 2023

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Displayweg 1

3821 BT Amersfoort

Auteurs:

H. Boumeester

Oktober 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 lijkt zich toch enigszins te herstellen	2
1.2	Onderliggende aspecten	6
1.3	(on)Gunstig koopmoment?	7
2	Tabellen op maandbasis	9
2.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	9
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	10
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	13
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	22
2.5	Verhuisgeneigdheid	30
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	32
3	Tabellen op kwartaalbasis.....	34
3.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	34
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	35
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	36
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	38
3.5	Verhuisgeneigdheid	46
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	47
Bijlage A	Weging	48
Bijlage B	Constructie van de Eigen Huis indicatoren	50

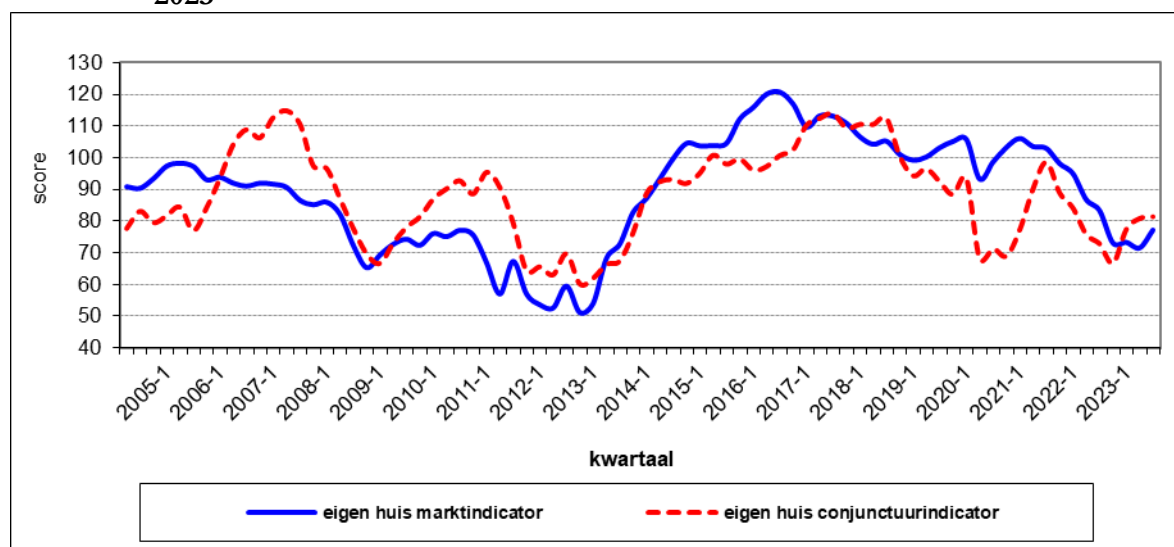
1 Inleiding

1.1 Vertrouwen in koopwoningmarkt lijkt zich toch enigszins te herstellen

De 78ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (derde kwartaal 2023) laat zien dat de score op de Marktindicator na ruim twee jaar van (lichte) daling een tegengestelde beweging laat zien. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten stijgt in dit derde kwartaal van 2023 namelijk ten opzichte van het voorafgaande kwartaal. De score op de Marktindicator neemt in het derde kwartaal van 2023 met een score '77,2' duidelijk toe ten opzichte van de score '71,6' in het vorige kwartaal (zie ook figuur 1). Daarmee lijkt een einde te zijn gekomen aan de forse dalingen die vanaf de tweede helft van 2021 tot medio 2023 was waar te nemen. 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. Omdat deze beide factoren in de eerste drie kwartalen van 2023 zich juist weer wat gunstiger hebben ontwikkeld, heeft dit een duidelijk effect gehad op het sentiment van de woonconsument.

De licht dalende trend gedurende de jaren 2017 en 2018 in het vertrouwen onder de woonconsumenten werd in 2019 duidelijk omgebogen. Tot en met het eerste kwartaal van 2020 herstelt de score op de Eigen Huis Marktindicator zich in lichte mate door met name de lage stand van de hypotheekrente en de aanhoudende kooprijfstijgingen (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 – 3^e kwartaal 2023

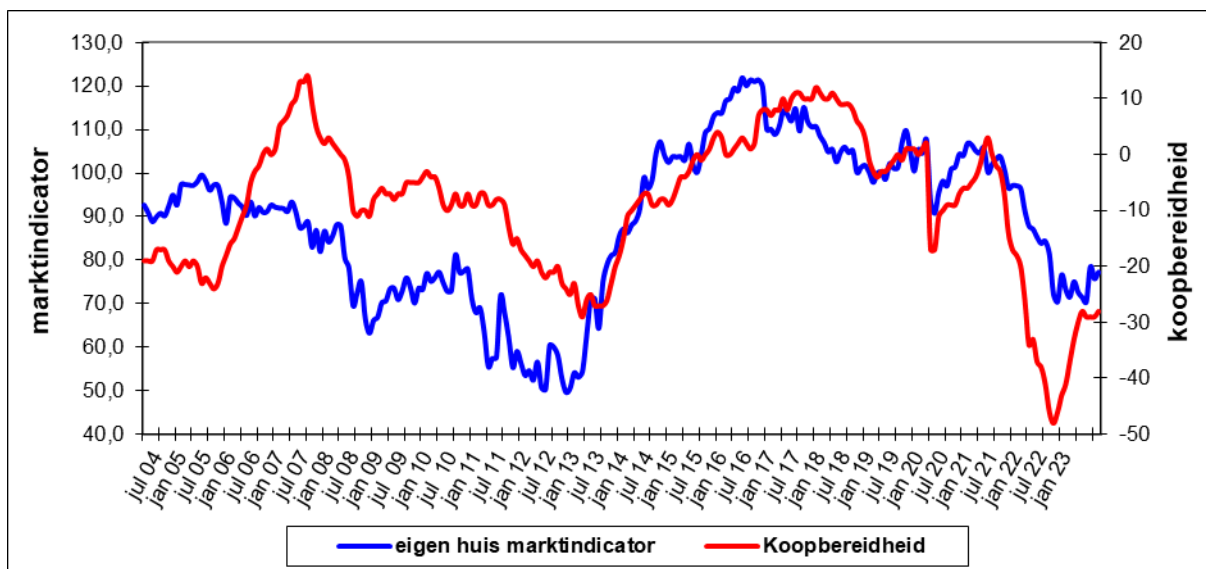


Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is er een knik te zien in het vertrouwen onder de woonconsumenten, met een versnelde daling in het tweede kwartaal van 2022 (toen de oorlog in Oekraïne uitbrak) en in het vierde kwartaal van 2022. In de eerste helft van 2023 blijft de score op de Eigen Huis Marktindicator dan toch weer redelijk stabiel, waarna in het derde kwartaal van 2023 de score voor het eerst weer duidelijk oploopt tot '77'.

De kwartaalscore (77) blijft daarmee voor de zevende keer sinds eind 2013 onder het langjarig gemiddelde (van 89,2 over de periode tweede kwartaal 2004 – derde 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 fors dalende trend, waarbij het vertrouwen in de economie iets sneller afneemt dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt. In de eerste drie kwartalen van 2023 lijkt een volgende fase te ontstaan met een lichte stijging van de Conjunctuurindicator en een stabilisatie en toename van de Marktindicator.

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



De scores op de Marktindicator op maandbasis laten vanaf april 2020 een viertal fasen zien in de reactie onder de woonconsumenten zien ten aanzien van de koopwoningmarkt als gevolg van de omstandigheden in Nederland en in Europa (zie figuur 2). De score op de Marktindicator zakt allereerst fors van maart tot en met mei 2020. Het vertrouwen van woonconsumenten in de koopwoningmarkt bleek op dat moment dus ook niet ongevoelig voor de coronacrisis. 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'. De laatste fase start in december 2022, waarin het vertrouwen in de koopwoningmarkt wat op en neer gaat. De scores op de Eigen Huis Marktindicator schommelen tussen de '70' en van '77' in de laatste tien maanden. Er zijn verhoudingsgewijs dus wel steeds meer woonconsumenten negatief gestemd over de huidige woningmarktomstandigheden, dan dat er positief gestemde woonconsumenten zijn. In deze fase neemt het vertrouwen in de algemene economie wel steeds duidelijk toe (van -43 naar -28), maar dat vertaalt zich dus (nog) niet in een oplopend vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de laatste drie maanden (sterke stijging, een geringe daling en een geringe 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 30-44 jaar, alleenstaanden, inwonende personen en huishoudens met een minder hoog inkomen. Onder hen neemt het vertrouwen in juli én augustus 2023 juist (duidelijk) toe en in september weer (iets) af. De jongeren denken meer kansen te krijgen door de kooprijdsdaling in het eerste half jaar van 2023. Omdat de kooprijdsdaling in het derde kwartaal van 2023 niet verder lijkt door te zetten, temperen deze jongere (potentiële) koopstarters vervolgens toch weer het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Het vertrouwen van de eigenaar-bewoners was tot eind 2021 nog duidelijk groter dan het vertrouwen onder de huurders en de potentiële starters. Maar gedurende het laatste anderhalf jaar is dat verschil 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 kooprijdsdaling in de eerste negen maanden van 2023 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 nog steeds ver uiteen, wanneer we kijken naar leeftijdsklasse, woningmarktpositie en inkomen. Huishoudens op jonge leeftijd hebben een hogere score dan de ouderen (90 versus 70), gezinnen zonder kinderen hebben een iets lagere score dan gezinnen met kinderen (74 versus 83) en potentiële starters scoren hoger dan eigenaar-bewoners (respectievelijk 94 en 74). 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 (77 versus 81).

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 deze index bereikt een waarde van '-28' in september 2023; mede door de prijscorrecties voor energie en gas in het voorjaar en de zomer, en de sterk verminderde algemene inflatie in het afgelopen half jaar.

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 blijkt in de eerste twee kwartalen van 2023 echter omgebo- gen te worden en de score neemt weer toe naar '81' in het derde kwartaal van 2023. De huishoudens denken in het derde kwartaal van 2023 dan ook net zo negatief over de economische situatie in de afgelopen twaalf maanden dan bij de vorige peiling en ook vergelijkbaar over de economische situatie in de komende twaalf maanden. Daarnaast blijken de huishoudens ongeveer even vaak een (licht) stijgende werkloosheid te verwachten als in 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 derde opeenvolgende kwartaal, (licht) 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 net zo negatief dan in de vorige peiling. Circa 66% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden; in de vorige peiling was dit aandeel eveneens 66%. Het aandeel van de groep respondenten die denken dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid (13%), is in deze laatste peiling gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal (12%).

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, is in het derde kwartaal van 2023 stabiel gebleven: 50% tegenover 49% in het tweede kwartaal van 2023. Daarbij blijkt de groep respondenten dat een verbetering in het komende jaar verwacht, ook gelijk te zijn gebleven in het meest recente kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023 (respectievelijk 14% en 15%).

Het relatieve aantal ondervraagde respondenten dat van mening is, dat de economische omstandighe- den in het afgelopen periode en in het komende jaar zullen leiden tot een stijgende werkloosheid in de komende twaalf maanden, blijkt in het vierde kwartaal van 2022 een enorme uitschieter te zijn geweest. Dit aandeel bedraagt in het derde kwartaal van 2023 namelijk 27%; vergelijkbaar met het aandeel in het vorige kwartaal (26%) en overeenkomstig met het beeld van medio 2022. Daarnaast verwacht ook nog steeds zo'n 24% 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 drie kwartalen in positieve richting aangepast. In het derde kwartaal van 2023 denkt circa 40% van de ondervraagden financieel in een vergelijkbare situatie te zijn gebleven en 22% denkt er (iets) op vooruit te zijn gegaan (dit was respectievelijk 41% en 19% in de vorige peiling). Het aandeel respondenten dat meent in het afgelopen jaar financieel (iets) slechter te hebben gekregen, komt dan ook met 36% iets lager uit dan in het vorige kwartaal (38%).

Over de komende twaalf maanden heeft men eveneens een wat minder negatief beeld in vergelijking met het vorige kwartaal. 28% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan (dit was 33% in het vorige kwartaal). Daarnaast denkt 24% (was 20%) dat hun financiële situatie in het komende jaar (iets) zal verbeteren. Nog zo'n 44% van de woonconsumenten denkt dat hun financiële situatie nauwelijks zal veranderen.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus net zo negatief als 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 vergelijkbaar met die 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 derde kwartaal van 2023 uitkomt op '81' en blijft daarmee voor het derde opeenvolgende kwartaal boven de waarde op de Marktindicator (77) liggen.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het derde 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 (53%) iets groter ten opzichte van de vorige peiling (49%). De groep huishoudens dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar, is daarbij iets kleiner dan in het voorliggende kwartaal (respectievelijk 17% en 21%). Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het komende jaar (42%), toch wederom iets groter geworden dan het aandeel in het vorige kwartaal (38%). Daarbij verwacht 16% van de huishoudens een (geringe) verbetering van deze situatie. De iets minder overspannen woningmarkt en het wegvallen van de noodzaak tot overbieden van de prijs spelen hierin een positieve rol; maar de (tijdelijke) stagnatie en daling van de koopprijzen temporiseren de verwachtingen onder de consumenten. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een licht negatief effect op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het derde kwartaal van 2023 de koopprijzontwikkeling in het afgelopen jaar duidelijk minder ongunstig in dan in de voorliggende periode. Zo vermoedt 36% (was 47% in het voorafgaande kwartaal) dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven of gedaald. En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen matig tot sterk zijn gestegen, is dit laatste kwartaal uitgekomen op 37% (was 31% in het vorige kwartaal en 66% een jaar geleden). Voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijzontwikkeling, voor de tweede opeenvolgende keer weer iets gunstiger ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de koopprijzen verwacht, stijgt fors van 18% naar 30%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden ook in dit derde kwartaal van 2023 nog door 38% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht (was 56% in het vorige kwartaal). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijzontwikkeling hebben per saldo een duidelijk positief 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 derde kwartaal van 2023 juist weer licht te zijn gedaald en uit te komen op 63%, ten opzichte van 65% in het vorige kwartaal. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, blijft al diverse kwartalen ongeveer gelijk met 7%. Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, bedraagt dit kwartaal 14%. De mening van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de komende twaalf maanden, blijkt in deze laatste peiling onveranderd ten opzichte van 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 58% (was 57% in het eerste en tweede kwartaal van 2023). 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 iets negatievere inschatting van de algemene koopsituatie, duidelijk positievere verwachtingen ten aanzien van de gemiddelde kooprijsoontwikkeling en min of meer vergelijkbaar 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 derde kwartaal van 2023 (77) voor het eerst sinds langere tijd weer is toegenomen ten opzichte van het vorige kwartaal (72).

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 gelijkblijvende negatieve sentiment van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal van 2023 zeker 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 gelijk gebleven (13% net als in het vorige kwartaal). Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling (44%) ook min of meer gelijk gebleven ten opzichte van de vorige (43%). De overige 43% van de consumenten blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. De verhoudingen zijn daarmee duidelijk minder ongunstig dan een jaar geleden, maar wijzen nog steeds op een negatief sentiment. 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 (13% 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 33% genoemd; in het voorliggende kwartaal door 36%). Tegelijkertijd noemt 28% van deze groep het feit dat de koopwoningen meer waard worden, als reden voor een gunstig koopmoment. Hieruit blijkt de onduidelijke verwachting ten aanzien van de kooprijsoontwikkeling en wellicht ook wel het verschil in meningen tussen potentiële kopers en eigenaar-bewoners.

Het ruime aanbod aan te koop staande koopwoningen wordt dit kwartaal door 23% van deze groep woonconsumenten genoemd (was een jaar geleden nog maar 15%). Daarnaast noemt nog 23% (was 21% in het vorige kwartaal) van de respondenten de goede verkoopbaarheid van de koopwoningen als positieve reden.

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 (44%) 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 45% van deze respondenten (was 41% in het tweede kwartaal van 2023) noemt de ongunstige economische situatie als belangrijke reden. Ook het onder druk staan van de inkomens van huishoudens wordt door 43% (was 42% in het vorige kwartaal) genoemd. Net als in het voorliggende kwartaal blijft het aandeel huishoudens dat de stijgende rente als reden noemt als ongunstige reden, groot met 39% in dit derde 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 door maar liefst 53% van de respondenten genoemd als één van de redenen voor de ongunstige omstandigheden om een woning te kopen. Ook lijkt er een einde te komen aan de dalende trend in het aandeel van de groep respondenten, dat een beperkte keuze aan koopwoningen als ongunstige reden heeft genoemd. In het derde kwartaal van 2023 wordt deze reden door 44% genoemd, tegenover 38% in het voorliggende kwartaal en 33% in het eerste kwartaal (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 impact op dat sentiment. Bovendien wordt de sterk opgelopen hypotheekrente als meer problematisch gezien door de woonconsumenten. Het derde kwartaal van 2023 lijkt de huishoudens toch iets minder ongunstig te stemmen, waardoor de score op de Eigen Huis Marktindicator in dit laatste kwartaal oploopt naar een score van '77'.

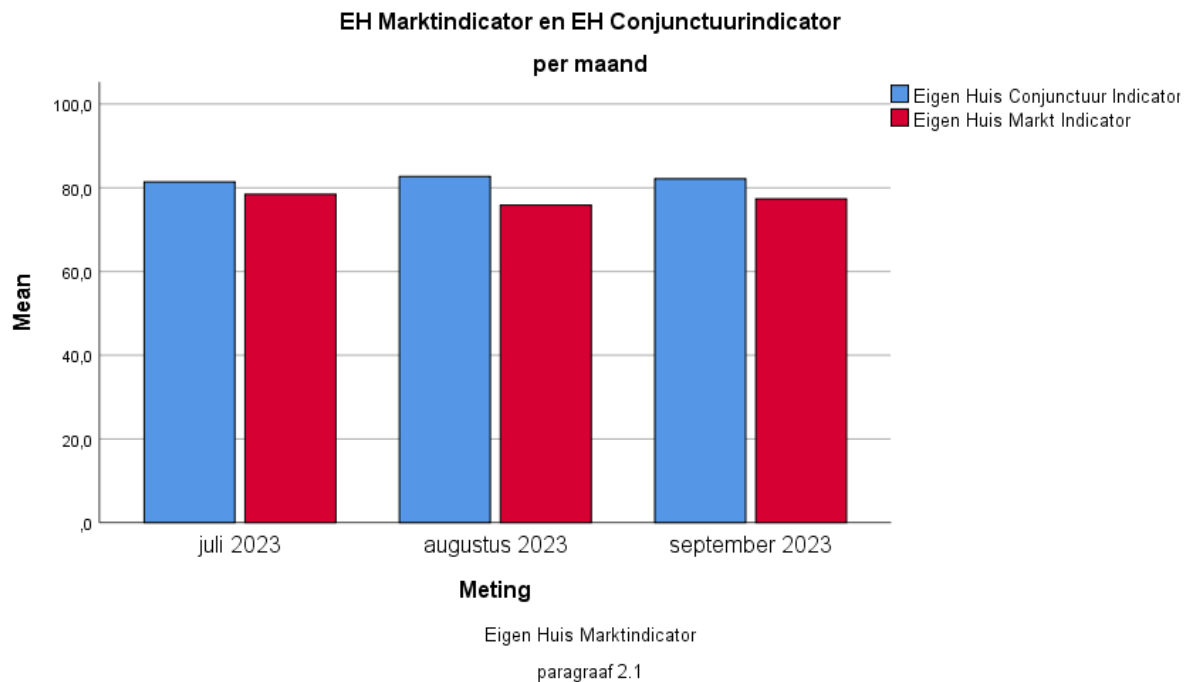
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 EIGEN HUIS INDICATOREN EERSTE KWARTAAL 2020

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	78,5	75,8	77,3	77,2
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	81,0	82,1	81,1	81,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	79,8	78,8	79,3	79,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
leeftijd	18 - 29	14,8%	12,4%	12,7%	13,3%
	30 - 44	26,2%	25,9%	27,8%	26,7%
	45 - 54	18,6%	19,4%	19,4%	19,1%
	55 - 64	19,9%	23,6%	21,7%	21,8%
	65 en ouder	20,4%	18,7%	18,3%	19,1%
geslacht	man	45,8%	41,5%	43,5%	43,6%
	vrouw	54,2%	58,5%	56,5%	56,4%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	24,8%	23,3%	24,6%	24,2%
	gezin zonder kinderen	47,4%	49,4%	47,1%	48,0%
	met kinderen	27,8%	27,4%	28,3%	27,8%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	4,7%	4,5%	4,4%	4,5%
	vanaf 1000 tm 2000	26,1%	23,0%	25,0%	24,7%
	vanaf 2000 tm 3000	35,9%	34,0%	36,6%	35,5%
	vanaf 3000	33,3%	38,5%	34,0%	35,3%
Woningmarktpositie	inwonend	10,7%	10,0%	9,5%	10,1%
	huurder	37,6%	37,9%	38,1%	37,9%
	eigenaar	51,7%	52,1%	52,4%	52,1%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,4%	16,8%	18,0%	17,1%
	Nee	83,6%	83,2%	82,0%	82,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57,9%	57,9%	57,9%	57,9%
	huurwoning	42,1%	42,1%	42,1%	42,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	78,5	75,8	77,3	77,2
geslacht	man	78,8	78,5	78,8	78,7
	vrouw	78,1	73,7	76,1	75,9
leeftijd	18 - 29	89,6	88,5	91,8	90,0
	30 - 44	81,9	82,9	83,1	82,6
	45 - 54	79,6	72,3	72,6	74,9
	55 - 64	71,6	69,8	71,0	70,7
	65 en ouder	71,5	68,9	69,5	70,0
Gezinsamenstelling	alleenstaand	76,1	78,0	77,9	77,3
	gezin zonder kinderen	77,2	71,0	73,7	73,9
	met kinderen	82,5	84,1	83,6	83,4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	86,1	84,3	80,8	84,0
	vanaf 1000 tm 2000	80,5	79,3	80,7	80,3
	vanaf 2000 tm 3000	77,3	81,0	77,6	78,6
	vanaf 3000	76,6	71,6	76,9	74,9
Woningmarktpositie	inwonend	91,2	99,3	90,2	93,5
	huurder	78,7	78,6	77,5	78,3
	eigenaar	76,0	69,9	74,9	73,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	81,0	82,1	81,1	81,4
geslacht	man	86,1	89,2	87,6	87,6
	vrouw	76,4	77,0	76,1	76,5
leeftijd	18 - 29	92,5	94,8	97,3	94,8
	30 - 44	83,7	95,7	86,5	88,6
	45 - 54	77,5	74,6	73,6	75,2
	55 - 64	72,5	70,3	76,0	72,9
	65 en ouder	80,4	77,7	75,9	78,1
Gezinsamenstelling	alleenstaand	76,9	77,0	77,0	76,9
	gezin zonder kinderen	80,4	79,8	80,6	80,3
	met kinderen	85,4	91,2	86,9	87,8
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	79,7	78,9	69,0	76,0
	vanaf 1000 tm 2000	76,5	73,3	69,6	73,2
	vanaf 2000 tm 3000	81,5	85,8	83,7	83,6
	vanaf 3000	88,2	89,9	94,2	90,8
Woningmarktpositie	inwonend	88,0	106,7	93,3	96,0
	huurder	77,8	74,9	73,2	75,3
	eigenaar	81,9	82,6	84,6	83,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	79,8	78,8	79,3	79,3
geslacht	man	82,3	83,2	82,7	82,7
	vrouw	77,5	75,4	76,5	76,4
leeftijd	18 - 29	90,9	91,0	93,9	91,9
	30 - 44	82,8	89,8	84,6	85,7
	45 - 54	79,2	73,0	73,6	75,2
	55 - 64	72,2	69,5	73,9	71,8
	65 en ouder	75,8	73,0	72,8	73,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	76,7	78,6	78,2	77,8
	gezin zonder kinderen	78,9	74,8	77,1	76,9
	met kinderen	83,6	87,0	84,9	85,2
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	82,7	82,4	75,2	80,5
	vanaf 1000 tm 2000	78,9	76,2	76,1	77,2
	vanaf 2000 tm 3000	78,9	82,9	80,2	80,6
	vanaf 3000	82,0	80,1	84,9	82,2
Woningmarktpositie	inwonend	89,8	102,3	91,1	94,5
	huurder	78,7	76,9	76,3	77,3
	eigenaar	78,7	75,7	79,2	77,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	77,1	73,2	75,9	75,4
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	76,0	69,9	74,9	73,6
	huurwoning	78,7	78,6	77,5	78,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	augustus 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	september 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	80,2	79,4	79,9	79,8
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	81,9	82,6	84,6	83,0
	huurwoning	77,8	74,9	73,2	75,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	augustus 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	september 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	78,7	76,2	78,0	77,6
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	78,7	75,7	79,2	77,8
	huurwoning	78,7	76,9	76,3	77,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	2,7%	2,7%	3,0%	2,8%
	Gunstige tijd	13,5%	9,9%	7,1%	10,1%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	39,7%	44,7%	43,8%	42,7%
	Ongunstige tijd	33,2%	30,9%	32,0%	32,1%
	Zeer ongunstige tijd	10,9%	11,8%	14,1%	12,3%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	78,7%	79,8%	75,7%	78,2%
	+	21,3%	20,2%	24,3%	21,8%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	76,2%	71,7%	79,1%	75,5%
	+	23,8%	28,3%	20,9%	24,5%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	86,3%	85,8%	86,0%	86,1%
	+	13,7%	14,2%	14,0%	13,9%
V19C: De huren gaan stijgen	-	79,3%	78,1%	75,8%	78,0%
	+	20,7%	21,9%	24,2%	22,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	66,4%	61,7%	76,7%	67,7%
	+	33,6%	38,3%	23,3%	32,3%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	75,5%	71,5%	67,1%	72,0%
	+	24,5%	28,5%	32,9%	28,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	94,5%	86,7%	85,5%	89,6%
	+	5,5%	13,3%	14,5%	10,4%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	82,2%	77,1%	82,1%	80,6%
	+	17,8%	22,9%	17,9%	19,4%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	81,3%	75,3%	80,2%	79,1%
	+	18,7%	24,7%	19,8%	20,9%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	82,7%	71,7%	74,3%	77,0%
	+	17,3%	28,3%	25,7%	23,0%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	80,4%	69,2%	80,4%	76,9%
	+	19,6%	30,8%	19,6%	23,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	58,3%	58,1%	48,8%	54,9%
	+	41,7%	41,9%	51,2%	45,1%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	60,5%	59,2%	62,0%	60,6%
	+	39,5%	40,8%	38,0%	39,4%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	49,7%	47,0%	44,6%	47,1%
	+	50,3%	53,0%	55,4%	52,9%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	87,5%	88,4%	91,0%	89,0%
	+	12,5%	11,6%	9,0%	11,0%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	81,9%	82,7%	87,4%	84,1%
	+	18,1%	17,3%	12,6%	15,9%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	52,7%	56,3%	57,2%	55,4%
	+	47,3%	43,7%	42,8%	44,6%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	55,5%	56,7%	57,7%	56,6%
	+	44,5%	43,3%	42,3%	43,4%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	90,5%	91,0%	90,9%	90,8%
	+	9,5%	9,0%	9,1%	9,2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	54,1%	53,3%	60,0%	55,9%
	+	45,9%	46,7%	40,0%	44,1%

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
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	116,7	116,3	120,4	117,9
	Gunstige tijd	94,2	94,0	94,2	94,2
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	76,3	73,7	76,9	75,6
	Ongunstige tijd	72,3	70,7	71,7	71,6
	Zeer ongunstige tijd	73,7	71,0	71,9	72,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	119,8	136,5	135,6	130,8
	Gunstige tijd	106,1	104,4	101,1	104,4
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	81,8	84,5	84,9	83,8
	Ongunstige tijd	73,1	76,4	74,3	74,6
	Zeer ongunstige tijd	59,8	55,5	63,3	59,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	118,2	124,0	127,3	123,3
	Gunstige tijd	99,6	99,2	97,8	99,0
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	79,4	78,6	81,4	79,8
	Ongunstige tijd	72,4	73,9	72,6	72,9
	Zeer ongunstige tijd	67,2	63,1	67,9	66,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	-	97,0	95,5	101,6	97,7
	+	98,2	109,9	97,4	101,4
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	97,8	100,1	100,7	99,3
	+	95,7	94,8	100,3	96,4
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	95,1	95,9	99,0	96,4
	+	111,1	114,1	110,2	111,8
V19C: De huren gaan stijgen	-	97,3	97,7	96,4	97,2
	+	97,3	101,6	113,4	103,4
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	96,8	104,5	99,4	99,8
	+	98,2	88,7	104,7	95,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	97,1	96,5	103,9	98,6
	+	97,8	103,4	94,0	98,4
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	95,7	96,5	98,5	96,7
	+	124,4	111,2	112,4	114,6
V19C: De economische situatie is gunstig	-	95,1	93,8	98,9	95,7
	+	107,1	115,1	108,4	110,3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	96,9	93,8	96,6	95,9
	+	98,9	112,2	116,5	108,3
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	98,9	96,3	98,1	97,9
	+	89,3	104,8	108,3	100,7
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	97,0	96,4	100,3	97,8
	+	98,5	103,2	101,7	101,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	augustus 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	september 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	107,7	106,9	111,6	108,4
	+	106,3	123,0	106,3	111,2
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	107,3	113,0	111,0	110,0
	+	107,8	102,9	107,8	106,0
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	106,7	108,0	109,0	107,7
	+	111,9	123,2	118,3	117,3
V19C: De huren gaan stijgen	-	107,6	108,9	105,7	107,5
	+	106,7	114,5	124,9	114,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	105,2	115,5	109,9	109,6
	+	111,7	101,5	111,8	107,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	106,1	108,3	111,2	108,1
	+	111,3	114,8	108,4	111,5
V19C: De fiscale behan- deling wordt gunstiger	-	105,6	107,8	111,0	107,6
	+	137,7	125,8	106,6	121,2
V19C: De economische situatie is gunstig	-	104,8	100,4	108,6	104,5
	+	119,4	143,0	118,4	128,0
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	105,2	103,1	106,3	104,9
	+	116,8	131,6	126,7	124,9
V19C: De huidige wo- ning is nu goed verkoop- baar	-	107,0	107,3	109,3	107,7
	+	109,5	117,3	113,2	113,6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	106,0	105,3	109,6	106,8
	+	113,2	121,0	113,3	116,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	-	101,8	100,8	106,7	102,8
	+	101,8	115,9	101,4	105,9
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	102,0	106,0	105,9	104,3
	+	101,2	98,5	103,7	100,8
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	100,3	101,5	104,0	101,7
	+	111,3	118,2	113,9	114,2
V19C: De huren gaan stijgen	-	101,9	102,9	101,1	102,0
	+	101,5	107,8	118,6	108,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	100,7	109,2	104,3	104,2
	+	104,1	95,5	109,6	101,8
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	101,1	102,0	107,7	103,0
	+	104,0	108,6	100,8	104,5
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	100,2	101,8	104,7	101,8
	+	130,4	117,8	109,8	117,6
V19C: De economische situatie is gunstig	-	99,5	96,5	103,7	99,7
	+	112,6	128,5	113,0	118,6
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	100,7	98,2	101,5	100,1
	+	106,9	121,0	121,1	115,8
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	102,5	100,9	103,3	102,2
	+	98,6	111,7	112,1	107,6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	101,0	100,6	105,0	102,0
	+	105,1	111,3	107,0	108,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	-	76,1	76,7	74,8	75,9
	+	68,1	62,8	69,6	67,1
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	77,7	75,1	75,4	76,1
	+	65,5	64,4	67,2	65,7
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	72,1	68,7	70,3	70,4
	+	73,2	72,1	73,4	72,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	74,4	71,2	71,6	72,4
	+	61,2	65,6	75,8	66,7
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	73,4	71,5	72,6	72,5
	+	69,1	66,1	68,3	67,8
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	74,1	69,4	71,1	71,5
	+	71,0	72,0	73,3	72,1
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	75,0	73,2	73,0	73,7
	+	69,7	67,0	70,6	69,2
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	72,5	70,9	71,4	71,6
	+	73,7	66,5	78,4	73,1
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	71,6	74,7	71,4	72,5
	+	73,9	65,8	72,9	70,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	augustus 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	september 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	70,2	70,8	70,1	70,4
	+	69,5	70,4	71,7	70,6
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	73,7	70,0	72,2	72,0
	+	64,3	71,6	68,8	68,2
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	73,5	71,5	72,9	72,6
	+	66,5	69,9	69,3	68,6
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	71,2	70,7	70,2	70,7
	+	60,9	70,5	78,8	69,1
V20C: De fiscale behan- deling wordt ongunstiger	-	71,5	71,1	71,5	71,4
	+	63,1	68,5	66,7	66,0
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	76,1	77,6	77,0	76,9
	+	63,1	61,8	62,9	62,6
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	76,8	77,0	77,3	77,1
	+	61,4	62,4	62,2	62,0
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	70,0	70,7	70,1	70,3
	+	68,9	70,4	78,8	72,8
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	68,1	68,8	69,2	68,8
	+	72,0	72,7	73,4	72,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	-	73,2	74,3	72,2	73,2
	+	68,5	66,2	70,5	68,6
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	75,4	73,0	73,5	74,0
	+	65,1	67,7	67,8	66,9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	72,4	70,6	70,9	71,3
	+	69,9	71,0	71,6	70,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	72,6	71,2	70,6	71,5
	+	61,4	68,0	77,9	68,2
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	72,2	71,7	71,8	71,9
	+	66,5	66,9	67,8	67,0
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	74,7	74,2	73,9	74,2
	+	67,1	66,5	68,0	67,2
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	75,6	75,0	74,6	75,1
	+	65,5	65,3	66,9	65,9
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	71,0	71,0	70,5	70,8
	+	72,2	68,6	79,1	73,5
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	69,8	71,8	69,7	70,4
	+	72,7	69,7	73,5	71,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	23,9%	24,8%	26,1%	24,9%
	iets slechter	24,9%	28,3%	30,0%	27,7%
	hetzelfde gebleven	23,6%	20,8%	23,5%	22,6%
	iets beter	18,5%	15,7%	9,7%	14,6%
	duidelijk beter	2,2%	3,1%	2,6%	2,6%
	weet het niet	6,9%	7,3%	8,2%	7,5%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	15,5%	17,8%	17,3%	16,8%
	iets slechter	26,9%	23,5%	24,6%	25,0%
	hetzelfde gebleven	30,5%	32,8%	34,8%	32,7%
	iets beter	17,3%	14,6%	10,5%	14,1%
	duidelijk beter	2,0%	2,6%	1,9%	2,2%
	weet het niet	7,8%	8,8%	10,8%	9,1%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	19,6%	18,2%	11,7%	16,5%
	vrijwel gelijk gebleven	19,2%	18,8%	19,5%	19,2%
	zwak gestegen	17,1%	17,6%	21,8%	18,8%
	matig gestegen	18,0%	20,9%	20,4%	19,8%
	sterk gestegen	18,4%	15,7%	17,3%	17,1%
	weet het niet	7,8%	8,9%	9,2%	8,6%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	12,8%	11,2%	8,4%	10,8%
	gelijk blijven	26,7%	29,5%	24,2%	26,8%
	minder stijgen	21,1%	22,5%	24,8%	22,8%
	eventueel stijgen	22,2%	18,6%	23,6%	21,5%
	sterker stijgen	7,8%	8,3%	8,3%	8,1%
	weet het niet	9,3%	9,9%	10,7%	10,0%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	20,2%	25,6%	26,0%	23,9%
	Licht gestegen	40,1%	39,2%	37,7%	39,0%
	Hetzelfde gebleven	15,7%	12,5%	12,3%	13,5%
	Licht gedaald	6,3%	5,7%	5,4%	5,8%
	Sterk gedaald	1,8%	1,1%	1,2%	1,3%
	Weet het niet	15,8%	16,0%	17,4%	16,4%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	8,5%	9,8%	7,8%	8,7%
	Licht stijgen	48,2%	50,3%	49,7%	49,4%
	Blijft hetzelfde	21,2%	16,4%	18,2%	18,6%
	Licht dalen	6,3%	5,7%	5,6%	5,9%
	Sterk dalen	0,3%	0,6%	1,4%	0,8%
	Weet het niet	15,5%	17,2%	17,3%	16,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	34,3%	36,0%	35,7%	35,3%
	iets slechter	29,1%	32,5%	30,7%	30,8%
	hetzelfde gebleven	21,0%	17,4%	19,6%	19,3%
	iets beter	10,8%	9,1%	9,2%	9,7%
	duidelijk beter	2,0%	3,4%	2,9%	2,8%
	weet het niet	2,8%	1,6%	1,8%	2,1%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	21,2%	21,2%	23,8%	22,1%
	iets slechter	27,5%	28,4%	26,6%	27,5%
	hetzelfde gebleven	32,6%	30,8%	31,2%	31,5%
	iets beter	11,6%	12,1%	11,2%	11,6%
	duidelijk beter	2,0%	2,5%	2,4%	2,3%
	weet het niet	5,0%	5,0%	4,8%	4,9%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	5,6%	6,0%	5,2%	5,6%
	Enigszins stijgen	22,8%	20,2%	20,2%	21,1%
	Gelijk blijven	41,5%	41,2%	40,7%	41,1%
	iets dalen	19,4%	20,4%	22,5%	20,8%
	Duidelijk dalen	2,5%	3,6%	3,4%	3,1%
	Weet het niet	8,3%	8,6%	8,0%	8,3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12,3%	12,8%	12,0%	12,3%
	iets slechter	23,5%	23,2%	23,9%	23,5%
	hetzelfde gebleven	40,3%	40,3%	40,0%	40,2%
	iets beter	18,2%	16,7%	17,3%	17,4%
	duidelijk beter	3,9%	5,6%	5,0%	4,8%
	weet het niet	1,8%	1,3%	1,9%	1,7%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	7,5%	8,9%	9,5%	8,6%
	iets slechter	21,3%	17,2%	20,0%	19,5%
	hetzelfde gebleven	44,2%	44,1%	44,9%	44,4%
	iets beter	20,0%	20,9%	17,0%	19,3%
	duidelijk beter	3,5%	5,4%	4,9%	4,6%
	weet het niet	3,6%	3,5%	3,7%	3,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	78,5	75,8	77,3	77,2
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58,2	58,1	66,2	60,9
	iets slechter	73,5	71,5	71,3	72,0
	hetzelfde gebleven	86,9	85,9	85,9	86,3
	iets beter	94,5	89,4	94,5	92,7
	duidelijk beter	128,9	123,5	118,1	123,2
	weet het niet	68,9	71,4	66,8	69,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	58,3	55,9	63,5	59,2
	iets slechter	69,6	70,9	69,5	69,9
	hetzelfde gebleven	83,8	79,2	82,6	81,9
	iets beter	95,9	92,1	93,8	94,0
	duidelijk beter	123,4	123,2	123,4	123,3
	weet het niet	80,7	63,6	64,7	69,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	56,5	52,9	57,1	55,3
	vrijwel gelijk gebleven	67,7	65,6	67,9	67,1
	zwak gestegen	87,8	82,5	78,7	82,6
	matig gestegen	91,2	85,3	87,6	87,9
	sterk gestegen	92,0	94,3	91,0	92,4
	weet het niet	70,8	90,2	53,4	61,2
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,1	54,7	57,8	57,2
	gelijk blijven	69,6	66,3	67,2	67,7
	minder stijgen	80,9	78,8	78,7	79,4
	eventueel stijgen	93,1	90,5	90,2	91,3
	sterker stijgen	97,0	98,7	92,4	96,0
	weet het niet	61,7	69,4	54,8	61,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	66,9	66,2	65,6	66,2
	Licht gestegen	72,7	71,3	75,5	73,1
	Hetzelfde gebleven	92,9	90,3	94,2	92,5
	Licht gedaald	99,9	99,1	93,0	97,5
	Sterk gedaald	99,3	96,2	91,2	96,1
	Weet het niet	86,9	88,2	84,9	86,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	71,4	67,2	71,6	69,9
	Licht stijgen	73,0	70,4	71,5	71,6
	Blijft hetzelfde	86,3	86,2	84,6	85,7
	Licht dalen	98,4	95,4	92,1	95,4
	Sterk dalen	87,5	96,0	112,3	105,2
	Weet het niet	83,1	82,8	85,3	83,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	augustus 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	september 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	81,0	82,1	81,1	81,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	55,6	59,8	60,1	58,5
	iets slechter	77,5	79,4	81,7	79,7
	hetzelfde gebleven	93,6	91,3	92,9	92,6
	iets beter	98,9	100,2	94,5	98,4
	duidelijk beter	133,9	147,2	130,3	138,0
	weet het niet	69,1	71,0	81,0	74,7
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	48,4	50,9	49,4	49,6
	iets slechter	72,8	78,0	77,4	75,9
	hetzelfde gebleven	89,7	87,7	88,8	88,7
	iets beter	102,7	105,5	107,6	104,9
	duidelijk beter	142,5	139,4	141,3	140,9
	weet het niet	73,3	77,5	78,6	77,0
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	80,8	80,2	82,0	80,9
	vrijwel gelijk gebleven	81,2	83,7	84,6	83,2
	zwak gestegen	90,9	91,9	88,1	90,1
	matig gestegen	84,0	84,9	82,9	83,9
	sterk gestegen	69,9	71,7	73,3	71,6
	weet het niet	76,4	72,7	64,6	70,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	80,0	84,7	91,5	84,6
	gelijk blijven	81,6	81,6	82,8	81,9
	minder stijgen	83,1	83,8	86,1	84,4
	eventueel stijgen	82,6	84,1	82,1	82,8
	sterker stijgen	70,7	78,1	64,2	70,9
	weet het niet	80,1	74,7	66,5	73,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	79,4	83,4	79,3	80,8
	Licht gestegen	76,5	78,1	83,8	79,4
	Hetzelfde gebleven	95,6	99,0	93,0	95,8
	Licht gedaald	91,5	82,3	74,9	83,3
	Sterk gedaald	93,1	90,3	70,8	85,9
	Weet het niet	73,0	74,8	71,7	73,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	69,9	74,7	69,8	71,6
	Licht stijgen	77,5	82,4	81,3	80,4
	Blijft hetzelfde	92,3	89,3	90,7	90,9
	Licht dalen	96,6	98,2	88,9	94,6
	Sterk dalen	90,0	74,4	86,0	83,6
	Weet het niet	74,7	72,2	71,9	72,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	79,8	78,8	79,3	79,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57,3	58,8	63,0	59,8
	iets slechter	75,3	74,8	75,9	75,4
	hetzelfde gebleven	90,0	88,5	89,3	89,3
	iets beter	96,6	94,7	94,6	95,5
	duidelijk beter	131,0	134,6	123,6	130,0
	weet het niet	62,9	69,9	86,0	75,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	53,6	53,5	56,6	54,6
	iets slechter	71,0	73,6	73,0	72,5
	hetzelfde gebleven	86,7	83,4	85,6	85,2
	iets beter	98,9	98,2	100,3	99,0
	duidelijk beter	131,9	130,6	131,3	131,2
	weet het niet	74,7	77,0	80,0	77,8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	67,9	65,6	68,3	67,1
	vrijwel gelijk gebleven	74,2	73,8	75,4	74,5
	zwak gestegen	89,1	86,0	82,8	85,7
	matig gestegen	87,7	85,1	85,8	86,1
	sterk gestegen	81,6	83,7	82,6	82,6
	weet het niet	80,8	77,8	62,2	72,7
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	68,6	68,6	72,7	69,6
	gelijk blijven	75,2	73,3	74,5	74,3
	minder stijgen	81,7	81,0	81,9	81,5
	eventueel stijgen	88,3	87,8	86,9	87,6
	sterker stijgen	85,0	88,3	79,3	84,1
	weet het niet	78,2	73,9	64,4	71,8
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	72,4	73,6	71,9	72,6
	Licht gestegen	74,3	74,2	79,3	75,9
	Hetzelfde gebleven	94,1	94,4	93,7	94,1
	Licht gedaald	96,1	91,4	85,0	91,1
	Sterk gedaald	96,5	92,8	81,7	91,2
	Weet het niet	80,7	81,1	77,4	79,7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	70,5	70,3	70,8	70,5
	Licht stijgen	74,9	75,5	75,9	75,5
	Blijft hetzelfde	89,1	87,6	87,4	88,1
	Licht dalen	97,5	96,7	90,6	95,0
	Sterk dalen	88,6	86,2	101,7	96,2
	Weet het niet	79,7	78,0	78,0	78,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023 Eigen Huis Markt Indicator	augustus 2023 Eigen Huis Markt Indicator	september 2023 Eigen Huis Markt Indicator	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	78,5	75,8	77,3	77,2
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	68,7	68,7	69,1	68,8
	iets slechter	73,3	70,5	75,2	73,0
	hetzelfde gebleven	87,4	84,9	84,0	85,5
	iets beter	97,0	90,1	88,6	92,3
	duidelijk beter	120,4	114,7	110,9	114,7
	weet het niet	68,9	62,5	82,0	72,0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	64,3	65,6	68,3	66,1
	iets slechter	75,1	70,7	72,1	72,6
	hetzelfde gebleven	83,3	79,4	80,1	81,0
	iets beter	91,7	87,4	90,8	89,9
	duidelijk beter	124,1	119,1	119,1	120,6
	weet het niet	67,4	74,2	74,0	71,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	88,8	85,2	89,0	87,7
	Enigszins stijgen	76,7	74,3	80,5	77,1
	Gelijk blijven	81,0	74,6	76,7	77,5
	iets dalen	77,6	79,9	75,0	77,4
	Duidelijk dalen	58,5	71,6	71,8	68,0
	Weet het niet	62,6	64,4	68,1	65,1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,9	68,0	70,2	66,6
	iets slechter	72,7	72,2	76,9	73,9
	hetzelfde gebleven	81,1	75,0	75,5	77,2
	iets beter	86,5	80,0	81,2	82,7
	duidelijk beter	105,6	99,9	95,7	99,8
	weet het niet	57,7	87,5	79,0	76,1
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	61,1	62,1	70,0	64,6
	iets slechter	69,1	70,3	71,5	70,2
	hetzelfde gebleven	80,8	72,9	76,4	76,7
	iets beter	85,5	85,1	84,3	85,0
	duidelijk beter	103,4	103,1	99,3	101,8
	weet het niet	79,3	72,4	71,5	73,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e 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	3e kwartaal 2023	81,0	82,1	81,1	81,4
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	52,8	54,7	51,1	52,8
	iets slechter	80,2	80,3	80,0	80,2
	hetzelfde gebleven	100,2	103,2	104,2	102,4
	iets beter	125,4	124,3	130,3	126,7
	duidelijk beter	145,9	155,7	149,3	151,1
	weet het niet	51,4	108,5	83,2	76,9
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,7	40,1	41,7	41,2
	iets slechter	72,1	72,7	70,6	71,8
	hetzelfde gebleven	95,8	97,1	96,6	96,5
	iets beter	121,0	121,1	128,7	123,5
	duidelijk beter	153,6	159,7	155,0	156,3
	weet het niet	72,3	92,9	88,2	85,5
Werkloosheid kom- ende 12 maanden	Duidelijk stijgen	68,4	60,2	59,0	62,6
	Enigszins stijgen	70,6	67,7	70,4	69,6
	Gelijk blijven	85,2	87,4	81,6	84,7
	iets dalen	94,8	96,8	96,8	96,2
	Duidelijk dalen	67,9	93,7	93,8	87,0
	Weet het niet	61,1	59,9	68,1	63,2
Financiële situatie af- gelopen 12 maanden	duidelijk slechter	32,1	34,6	32,8	33,2
	iets slechter	62,9	64,8	61,2	62,9
	hetzelfde gebleven	88,1	86,1	87,9	87,4
	iets beter	109,7	112,5	110,6	110,9
	duidelijk beter	135,3	141,4	141,4	139,8
	weet het niet	105,1	33,3	62,5	66,1
Financiële situatie ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	24,4	23,0	25,9	24,5
	iets slechter	56,7	56,4	55,0	56,0
	hetzelfde gebleven	87,4	86,1	86,7	86,7
	iets beter	107,3	105,6	113,4	108,5
	duidelijk beter	128,8	146,4	135,8	138,1
	weet het niet	62,9	55,2	71,4	64,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	79,8	78,8	79,3	79,3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,5	62,3	61,3	61,7
	iets slechter	76,3	75,0	77,1	76,1
	hetzelfde gebleven	93,5	93,7	93,4	93,5
	iets beter	109,8	105,3	108,1	107,9
	duidelijk beter	131,8	134,0	128,3	131,5
	weet het niet	62,5	72,3	82,8	73,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	54,1	54,0	56,3	54,9
	iets slechter	73,6	71,5	71,4	72,2
	hetzelfde gebleven	89,1	87,6	87,9	88,2
	iets beter	105,0	103,4	108,7	105,7
	duidelijk beter	137,3	138,3	135,5	137,0
	weet het niet	67,0	77,6	80,5	75,8
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	79,6	73,3	73,8	75,6
	Enigszins stijgen	73,8	70,5	75,6	73,3
	Gelijk blijven	82,9	80,8	79,0	80,9
	iets dalen	85,9	87,5	85,8	86,4
	Duidelijk dalen	62,7	82,8	82,3	77,3
	Weet het niet	61,1	59,1	68,3	62,7
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	48,0	52,4	52,9	51,1
	iets slechter	68,2	68,7	69,8	68,9
	hetzelfde gebleven	84,6	80,2	81,3	82,0
	iets beter	96,9	95,2	95,0	95,7
	duidelijk beter	119,1	119,9	116,3	118,5
	weet het niet	73,9	71,4	65,3	68,4
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	44,1	44,6	50,6	46,6
	iets slechter	63,6	63,5	63,3	63,5
	hetzelfde gebleven	84,0	79,2	81,2	81,5
	iets beter	95,6	94,5	98,1	95,9
	duidelijk beter	116,1	123,3	116,0	118,9
	weet het niet	67,9	62,3	72,4	67,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuiscapaciteit

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count	Count	Count	Count
		Percent	Percent	Percent	Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13,4%	12,3%	15,7%	13,8%
	Ja, misschien	28,8%	30,5%	26,7%	28,7%
	Nee, waarschijnlijk niet	27,3%	25,2%	27,3%	26,6%
	Nee, zeker niet	30,4%	32,0%	30,3%	30,9%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	24,8%	23,3%	24,6%	24,2%
	gezin zonder kinderen	47,4%	49,4%	47,1%	48,0%
	met kinderen	27,8%	27,4%	28,3%	27,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	87,1	95,7	91,3
	Ja, misschien	79,6	84,1	81,7
	Nee, waarschijnlijk niet	74,4	76,2	75,5
	Nee, zeker niet	72,4	76,8	74,5
Gezinsamenstelling	alleenstaand	77,3	76,9	77,8
	gezin zonder kinderen	73,9	80,3	76,9
	met kinderen	83,4	87,8	85,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count	Count	Count	Count
		Percent	Percent	Percent	Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	33,0%	40,2%	38,3%	37,2%
	koop	54,8%	50,1%	52,5%	52,4%
	weet niet	12,2%	9,7%	9,2%	10,4%
Gewenste type woning	eengezins	27,5%	24,9%	28,6%	27,1%
	flat, appartement, etagewoning	45,4%	42,3%	42,8%	43,6%
	weet niet/geen voorkeur	27,1%	32,9%	28,6%	29,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	77,2	81,4	79,3
Gewenste eigendomsvorm	huur	83,7	81,1	82,5
	koop	82,1	94,7	87,8
	weet niet	74,8	77,3	76,4
Gewenste type woning	eengezins	88,6	92,0	90,0
	flat, appartement, etagewoning	83,5	92,2	87,7
	weet niet/geen voorkeur	81,7	92,0	86,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	54,4%	52,1%	48,0%	51,4%
	+	45,6%	47,9%	52,0%	48,6%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	61,6%	69,1%	68,0%	66,4%
	+	38,4%	30,9%	32,0%	33,6%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	85,7%	88,1%	83,6%	85,8%
	+	14,3%	11,9%	16,4%	14,2%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	88,6%	83,0%	84,8%	85,3%
	+	11,4%	17,0%	15,2%	14,7%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	85,9%	90,0%	83,6%	86,6%
	+	14,1%	10,0%	16,4%	13,4%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	78,4%	71,9%	73,3%	74,4%
	+	21,6%	28,1%	26,7%	25,6%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	95,6%	91,6%	91,4%	92,8%
	+	4,4%	8,4%	8,6%	7,2%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	87,5%	84,8%	88,8%	87,0%
	+	12,5%	15,2%	11,2%	13,0%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	88,8%	86,7%	90,0%	88,4%
	+	11,2%	13,3%	10,0%	11,6%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	76,6%	71,9%	76,2%	74,8%
	+	23,4%	28,1%	23,8%	25,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2023	77,2	81,4	79,3
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	82,3	84,2	83,1
	+	80,9	75,8	78,6
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	82,2	80,0	81,1
	+	80,7	80,5	80,6
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	80,4	79,1	79,7
	+	89,7	86,6	88,8
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	81,6	79,6	80,6
	+	81,6	83,6	82,8
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	81,6	79,2	80,4
	+	82,1	86,1	84,4
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	82,8	80,0	81,4
	+	78,1	80,6	79,5
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	80,5	78,4	79,5
	+	95,3	101,5	98,1
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	80,8	78,9	79,8
	+	87,4	88,7	88,5
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	80,6	78,0	79,4
	+	89,8	96,3	92,9
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	82,6	81,5	82,2
	+	78,8	76,2	77,4

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
		juli 2023	augustus 2023	september 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,4%	16,8%	18,0%	17,1%
	Nee	83,6%	83,2%	82,0%	82,9%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	12,8%	7,3%	5,1%	8,3%
	2 - 5 jaar	25,6%	18,5%	26,0%	23,4%
	5 - 10 jaar	18,9%	21,2%	23,2%	21,2%
	10 jaar en langer	42,7%	53,0%	45,7%	47,1%

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	3e kwartaal 2023	77,2	81,4	79,3
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	84,2	95,7	89,3
	Nee	75,6	78,4	77,1
aantal jaren lid VEH	1 jaar	81,4	91,8	86,2
	2 - 5 jaar	92,9	102,9	97,1
	5 - 10 jaar	84,6	97,1	90,0
	10 jaar en langer	80,5	92,1	85,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

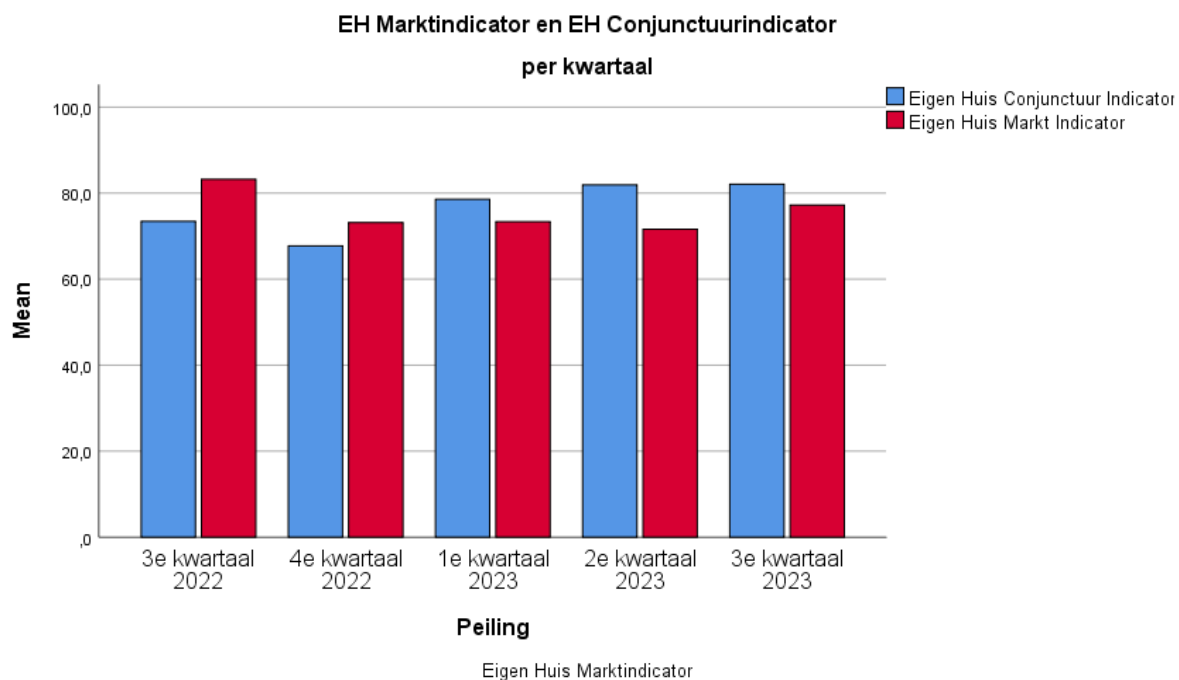
3 Tabellen op kwartaalbasis

3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 LAATSTE KWARTALEN Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	83,3	73,1	73,3	71,6	77,2
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	72,8	66,7	77,4	80,8	81,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	78,5	70,3	75,3	76,2	79,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	46,5%	43,9%	45,8%	46,9%	43,6%
	vrouw	53,5%	56,1%	54,2%	53,1%	56,4%
leeftijd	18 - 29	12,7%	12,8%	11,1%	12,5%	13,3%
	30 - 44	27,7%	25,0%	25,7%	26,2%	26,7%
	45 - 54	18,4%	19,8%	19,3%	18,9%	19,1%
	55 - 64	21,0%	20,9%	21,8%	21,3%	21,8%
	65 en ouder	20,1%	21,5%	22,2%	21,1%	19,1%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	28,7%	26,4%	26,7%	25,2%	24,2%
	gezin zonder kinderen	43,0%	44,4%	45,8%	48,5%	48,0%
	met kinderen	28,3%	29,1%	27,5%	26,3%	27,8%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	5,6%	6,3%	5,8%	5,5%	4,5%
	vanaf 1000 tm 2000	29,9%	27,9%	27,2%	25,9%	24,7%
	vanaf 2000 tm 3000	33,5%	36,3%	34,2%	34,8%	35,5%
	vanaf 3000	31,0%	29,5%	32,8%	33,8%	35,3%
Woningmarktpositie	inwonend	7,3%	7,5%	7,1%	11,1%	10,1%
	huurder	39,5%	39,4%	39,6%	37,4%	37,9%
	eigenaar	53,1%	53,0%	53,3%	51,4%	52,1%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,7%	14,7%	16,9%	15,8%	17,1%
	Nee	83,3%	85,3%	83,1%	84,2%	82,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

² Exclusief februari 2019

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e 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%	57,9%	57,9%
	huurwoning	42,7%	42,7%	42,7%	42,1%	42,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022 Count Percent	4e kwartaal 2022 Count Percent	1e kwartaal 2023 Count Percent	2e kwartaal 2023 Count Percent	3e kwartaal 2023 Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	2,0%	1,7%	1,7%	2,0%	2,8%
	Gunstige tijd	7,6%	9,2%	9,8%	10,5%	10,1%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	34,3%	40,3%	46,1%	44,7%	42,7%
	Ongunstige tijd	37,5%	36,4%	32,7%	33,1%	32,1%
	Zeer ongunstige tijd	18,6%	12,4%	9,7%	9,7%	12,3%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022 Count Percent	4e kwartaal 2022 Count Percent	1e kwartaal 2023 Count Percent	2e kwartaal 2023 Count Percent	3e kwartaal 2023 Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	77,5%	84,3%	83,1%	83,1%	78,2%
	+	22,5%	15,7%	16,9%	16,9%	21,8%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	78,0%	77,1%	75,9%	78,6%	75,5%
	+	22,0%	22,9%	24,1%	21,4%	24,5%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	87,4%	90,1%	94,1%	91,4%	86,1%
	+	12,6%	9,9%	5,9%	8,6%	13,9%
V19C: De huren gaan stijgen	-	78,2%	80,0%	85,7%	78,6%	78,0%
	+	21,8%	20,0%	14,3%	21,4%	22,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	74,5%	63,4%	61,4%	63,9%	67,7%
	+	25,5%	36,6%	38,6%	36,1%	32,3%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	76,8%	79,6%	79,9%	74,8%	72,0%
	+	23,2%	20,4%	20,1%	25,2%	28,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	91,7%	89,4%	92,1%	91,6%	89,6%
	+	8,3%	10,6%	7,9%	8,4%	10,4%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	85,8%	89,9%	87,2%	83,9%	80,6%
	+	14,2%	10,1%	12,8%	16,1%	19,4%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	86,0%	90,2%	84,2%	85,1%	79,1%
	+	14,0%	9,8%	15,8%	14,9%	20,9%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	74,9%	75,9%	70,5%	78,8%	77,0%
	+	25,1%	24,1%	29,5%	21,2%	23,0%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	84,6%	81,3%	78,5%	77,3%	76,9%
	+	15,4%	18,7%	21,5%	22,7%	23,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling									
		3e kwartaal 2022		4e kwartaal 2022		1e kwartaal 2023		2e kwartaal 2023		3e kwartaal 2023	
		Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-		77,5%		65,0%		66,9%		60,4%		54,9%
	+		22,5%		35,0%		33,1%		39,6%		45,1%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-		58,9%		55,4%		59,8%		55,4%		60,6%
	+		41,1%		44,6%		40,2%		44,6%		39,4%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-		41,9%		51,5%		55,6%		52,3%		47,1%
	+		58,1%		48,5%		44,4%		47,7%		52,9%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-		89,3%		81,7%		79,4%		80,5%		89,0%
	+		10,7%		18,3%		20,6%		19,5%		11,0%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-		87,6%		87,8%		88,0%		85,5%		84,1%
	+		12,4%		12,2%		12,0%		14,5%		15,9%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-		53,0%		44,1%		52,6%		59,3%		55,4%
	+		47,0%		55,9%		47,4%		40,7%		44,6%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-		54,2%		48,0%		54,5%		58,5%		56,6%
	+		45,8%		52,0%		45,5%		41,5%		43,4%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-		92,7%		90,1%		90,3%		89,9%		90,8%
	+		7,3%		9,9%		9,7%		10,1%		9,2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-		58,0%		64,3%		66,9%		62,2%		55,9%
	+		42,0%		35,7%		33,1%		37,8%		44,1%

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				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	33,2%	29,4%	22,7%	21,3%	24,9%
	iets slechter	25,8%	28,5%	25,1%	27,5%	27,7%
	hetzelfde gebleven	22,1%	19,6%	23,3%	22,8%	22,6%
	iets beter	8,4%	14,4%	18,1%	18,6%	14,6%
	duidelijk beter	1,7%	1,5%	1,9%	2,2%	2,6%
	weet het niet	8,8%	6,7%	8,9%	7,6%	7,5%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	19,0%	17,3%	13,2%	13,0%	16,8%
	iets slechter	23,8%	25,1%	21,0%	24,6%	25,0%
	hetzelfde gebleven	30,3%	26,3%	31,6%	32,2%	32,7%
	iets beter	15,9%	21,3%	21,1%	18,6%	14,1%
	duidelijk beter	1,7%	2,2%	2,8%	2,5%	2,2%
	weet het niet	9,2%	7,9%	10,2%	9,0%	9,1%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	2,8%	14,5%	23,9%	27,2%	16,5%
	vrijwel gelijk gebleven	12,6%	17,2%	19,6%	19,8%	19,2%
	zwak gestegen	12,0%	12,3%	13,1%	13,5%	18,8%
	matig gestegen	21,1%	17,7%	16,4%	14,7%	19,8%
	sterk gestegen	44,6%	31,6%	18,4%	16,0%	17,1%
	weet het niet	7,0%	6,8%	8,6%	8,8%	8,6%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	14,0%	37,0%	32,4%	29,0%	10,8%
	gelijk blijven	24,2%	22,6%	27,2%	26,5%	26,8%
	minder stijgen	19,5%	13,7%	14,1%	16,7%	22,8%
	eventueel stijgen	24,5%	13,1%	12,3%	13,3%	21,5%
	sterker stijgen	8,6%	5,3%	4,1%	4,5%	8,1%
	weet het niet	9,3%	8,2%	9,8%	10,0%	10,0%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	17,3%	25,3%	19,2%	24,4%	23,9%
	Licht gestegen	43,8%	39,6%	42,4%	40,2%	39,0%
	Hetzelfde gebleven	12,8%	11,6%	12,5%	12,1%	13,5%
	Licht gedaald	6,5%	5,8%	6,8%	6,0%	5,8%
	Sterk gedaald	1,5%	1,7%	1,6%	1,1%	1,3%
	Weet het niet	18,2%	16,1%	17,5%	16,2%	16,4%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	13,3%	15,2%	8,7%	8,8%	8,7%
	Licht stijgen	47,3%	46,9%	48,0%	48,6%	49,4%
	Blijft hetzelfde	15,5%	14,7%	19,5%	19,1%	18,6%
	Licht dalen	5,0%	6,0%	5,7%	6,0%	5,9%
	Sterk dalen	0,8%	1,0%	1,0%	0,6%	0,8%
	Weet het niet	18,1%	16,2%	17,1%	17,0%	16,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	48,5%	56,3%	43,9%	36,1%	35,3%
	iets slechter	24,1%	24,0%	28,1%	30,2%	30,8%
	hetzelfde gebleven	15,8%	11,6%	15,9%	18,8%	19,3%
	iets beter	6,4%	5,2%	7,3%	9,5%	9,7%
	duidelijk beter	2,5%	1,6%	2,1%	2,7%	2,8%
	weet het niet	2,7%	1,3%	2,7%	2,7%	2,1%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	34,8%	35,4%	22,4%	18,3%	22,1%
	iets slechter	28,3%	30,4%	29,0%	30,2%	27,5%
	hetzelfde gebleven	21,5%	20,1%	29,3%	32,4%	31,5%
	iets beter	8,8%	9,5%	13,2%	12,6%	11,6%
	duidelijk beter	2,0%	1,2%	1,9%	2,3%	2,3%
	weet het niet	4,5%	3,4%	4,3%	4,2%	4,9%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	6,8%	8,3%	5,3%	4,3%	5,6%
	Enigszins stijgen	17,6%	24,6%	18,8%	21,3%	21,1%
	Gelijk blijven	34,6%	34,2%	41,5%	41,6%	41,1%
	iets dalen	25,5%	20,6%	22,9%	20,2%	20,8%
	Duidelijk dalen	7,7%	5,0%	3,7%	4,4%	3,1%
	Weet het niet	7,8%	7,3%	7,9%	8,2%	8,3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	15,8%	18,3%	13,5%	12,1%	12,3%
	iets slechter	26,2%	29,7%	28,7%	25,7%	23,5%
	hetzelfde gebleven	40,5%	37,2%	35,9%	40,7%	40,2%
	iets beter	11,9%	10,3%	16,6%	15,8%	17,4%
	duidelijk beter	3,4%	2,6%	3,3%	3,4%	4,8%
	weet het niet	2,3%	1,9%	2,1%	2,3%	1,7%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	14,8%	15,1%	10,2%	8,6%	8,6%
	iets slechter	25,7%	28,3%	23,3%	21,1%	19,5%
	hetzelfde gebleven	38,1%	36,8%	42,6%	46,0%	44,4%
	iets beter	13,7%	13,5%	15,8%	17,4%	19,3%
	duidelijk beter	3,7%	2,8%	3,8%	3,0%	4,6%
	weet het niet	4,1%	3,5%	4,2%	3,8%	3,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e 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	72,6	59,8	55,6	53,2	60,9
	iets slechter	80,3	67,4	68,0	64,8	72,0
	hetzelfde gebleven	90,6	82,6	81,0	79,7	86,3
	iets beter	104,1	93,9	87,2	86,0	92,7
	duidelijk beter	129,0	110,8	123,4	124,2	123,2
	weet het niet	85,9	80,7	71,7	69,6	69,1
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	67,6	52,4	47,9	47,5	59,2
	iets slechter	76,6	65,1	62,6	60,7	69,9
	hetzelfde gebleven	89,4	80,0	79,8	78,3	81,9
	iets beter	95,4	87,8	86,2	85,5	94,0
	duidelijk beter	126,2	104,5	111,0	119,2	123,3
	weet het niet	82,6	67,6	62,7	57,1	69,6
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	52,0	48,4	51,4	48,4	55,3
	vrijwel gelijk geble- ven	69,8	61,6	65,1	65,4	67,1
	zwak gestegen	80,7	79,1	82,8	85,3	82,6
	matig gestegen	88,4	83,4	88,9	90,2	87,9
	sterk gestegen	87,7	82,8	90,0	91,1	92,4
	weet het niet	71,0	63,8	63,9	65,3	61,2
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	64,1	58,2	56,8	52,4	57,2
	gelijk blijven	76,3	69,6	70,2	67,6	67,7
	minder stijgen	86,1	87,4	88,8	85,2	79,4
	eventueel stijgen	94,5	97,0	97,8	95,4	91,3
	sterker stijgen	97,6	95,3	100,3	104,8	96,0
	weet het niet	72,6	71,2	60,7	61,2	61,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	72,5	60,3	60,0	54,7	66,2
	Licht gestegen	79,1	69,7	68,4	68,8	73,1
	Hetzelfde gebleven	94,7	93,3	92,1	93,0	92,5
	Licht gedaald	102,0	93,1	95,0	97,3	97,5
	Sterk gedaald	96,8	92,9	97,8	85,4	96,1
	Weet het niet	91,9	83,0	79,1	83,6	86,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	70,3	60,7	59,8	59,0	69,9
	Licht stijgen	78,9	67,2	67,1	64,0	71,6
	Blijft hetzelfde	95,9	89,6	86,7	85,1	85,7
	Licht dalen	102,5	95,2	90,3	93,8	95,4
	Sterk dalen	87,1	102,1	102,5	93,3	105,2
	Weet het niet	92,3	81,5	78,4	80,9	83,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56,9	51,3	56,1	60,4	58,5
	iets slechter	72,8	64,2	75,8	79,0	79,7
	hetzelfde gebleven	85,0	77,8	86,5	89,0	92,6
	iets beter	97,6	87,4	93,0	94,9	98,4
	duidelijk beter	138,5	119,7	136,5	132,9	138,0
	weet het niet	63,2	54,1	65,6	68,0	74,7
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,8	43,1	46,2	54,3	49,6
	iets slechter	67,6	62,2	71,0	74,7	75,9
	hetzelfde gebleven	83,2	76,6	85,6	86,2	88,7
	iets beter	89,2	79,3	89,6	96,4	104,9
	duidelijk beter	137,7	108,4	119,4	126,3	140,9
	weet het niet	63,9	52,1	67,1	69,3	77,0
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	69,4	62,5	77,5	78,9	80,9
	vrijwel gelijk gebleven	78,2	68,7	77,6	81,7	83,2
	zwak gestegen	84,0	77,2	84,3	89,7	90,1
	matig gestegen	79,0	73,3	84,4	86,9	83,9
	sterk gestegen	66,8	61,7	70,2	75,2	71,6
	weet het niet	62,7	55,8	65,8	69,6	70,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	69,2	61,7	75,4	80,2	84,6
	gelijk blijven	73,7	69,4	77,9	80,8	81,9
	minder stijgen	78,7	72,7	82,8	83,9	84,4
	eventueel stijgen	73,2	76,5	85,1	85,8	82,8
	sterker stijgen	69,7	65,8	70,2	83,8	70,9
	weet het niet	63,9	55,4	66,0	67,1	73,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	69,9	61,6	75,4	77,8	80,8
	Licht gestegen	72,0	66,7	78,6	81,8	79,4
	Hetzelfde gebleven	88,9	88,3	89,1	92,3	95,8
	Licht gedaald	75,1	69,5	79,8	81,7	83,3
	Sterk gedaald	63,9	64,7	75,9	66,3	85,9
	Weet het niet	65,6	57,9	66,2	74,4	73,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	61,1	55,2	67,7	70,5	71,6
	Licht stijgen	73,7	66,8	79,2	80,7	80,4
	Blijft hetzelfde	86,6	81,9	85,0	89,9	90,9
	Licht dalen	80,5	78,1	82,0	87,0	94,6
	Sterk dalen	60,1	68,6	71,8	77,5	83,6
	Weet het niet	64,9	58,7	65,9	73,5	72,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e 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	65,0	55,4	55,5	56,3	59,8
	iets slechter	76,9	65,8	71,7	71,4	75,4
	hetzelfde gebleven	87,9	80,4	83,7	84,1	89,3
	iets beter	101,2	90,9	89,8	90,2	95,5
	duidelijk beter	133,3	114,9	129,4	129,0	130,0
	weet het niet	75,8	69,3	69,1	74,0	75,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	57,7	47,8	46,6	49,9	54,6
	iets slechter	72,3	63,5	66,4	67,1	72,5
	hetzelfde gebleven	86,5	78,4	82,5	82,1	85,2
	iets beter	92,5	83,7	87,7	90,4	99,0
	duidelijk beter	131,7	106,3	114,7	123,1	131,2
	weet het niet	74,8	64,1	67,3	72,6	77,8
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	60,1	55,1	63,3	62,4	67,1
	vrijwel gelijk gebleven	73,6	65,1	70,8	72,7	74,5
	zwak gestegen	82,5	78,0	83,5	87,2	85,7
	matig gestegen	83,7	78,6	86,9	88,6	86,1
	sterk gestegen	77,9	72,9	80,9	83,9	82,6
	weet het niet	71,4	62,6	67,4	75,8	72,7
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	66,3	59,7	65,1	65,2	69,6
	gelijk blijven	75,0	69,5	73,7	73,7	74,3
	minder stijgen	82,6	80,5	86,1	84,7	81,5
	eventueel stijgen	84,4	87,2	91,8	90,8	87,6
	sterker stijgen	84,3	81,6	86,5	95,0	84,1
	weet het niet	73,4	66,4	68,0	70,3	71,8
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	71,3	60,7	67,0	65,4	72,6
	Licht gestegen	75,8	68,3	73,1	74,8	75,9
	Hetzelfde gebleven	92,1	91,1	90,7	92,9	94,1
	Licht gedaald	89,8	82,5	88,2	90,0	91,1
	Sterk gedaald	81,8	80,7	87,6	76,9	91,2
	Weet het niet	78,1	69,3	71,5	79,9	79,7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	66,0	58,2	63,6	64,2	70,5
	Licht stijgen	76,5	67,0	72,6	71,6	75,5
	Blijft hetzelfde	91,5	86,0	85,9	87,3	88,1
	Licht dalen	92,7	87,5	86,7	90,6	95,0
	Sterk dalen	72,6	87,2	88,5	86,2	96,2
	Weet het niet	77,9	68,9	70,6	78,9	78,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e 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	77,2	66,4	66,0	65,0	68,8
	iets slechter	82,3	73,1	71,2	66,4	73,0
	hetzelfde gebleven	91,8	85,9	82,6	78,7	85,5
	iets beter	100,6	101,3	90,8	86,4	92,3
	duidelijk beter	108,3	112,1	114,5	110,7	114,7
	weet het niet	84,6	78,6	73,2	70,5	72,0
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	74,3	63,5	62,4	58,7	66,1
	iets slechter	81,6	70,8	69,6	66,4	72,6
	hetzelfde gebleven	90,4	81,0	76,7	75,1	81,0
	iets beter	98,3	93,9	86,6	85,9	89,9
	duidelijk beter	109,2	114,8	110,0	109,1	120,6
	weet het niet	90,0	67,9	66,9	64,5	71,9
Werkloosheid kom- ende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	82,8	70,9	78,2	81,4	87,7
	Enigszins stijgen	83,9	71,6	73,8	72,3	77,1
	Gelijk blijven	84,5	76,6	75,7	72,5	77,5
	iets dalen	83,1	73,2	70,2	70,4	77,4
	Duidelijk dalen	77,4	65,8	67,2	63,0	68,0
	Weet het niet	81,5	64,9	62,4	63,5	65,1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	74,6	62,3	63,1	61,4	66,6
	iets slechter	79,6	69,5	69,0	66,6	73,9
	hetzelfde gebleven	85,4	75,2	74,9	73,2	77,2
	iets beter	90,7	88,7	82,4	78,6	82,7
	duidelijk beter	99,0	90,5	87,8	92,1	99,8
	weet het niet	82,9	77,5	71,6	61,7	76,1
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	71,7	59,1	59,0	57,7	64,6
	iets slechter	79,0	68,5	67,4	65,3	70,2
	hetzelfde gebleven	86,0	76,7	74,1	72,3	76,7
	iets beter	90,6	83,1	83,9	80,1	85,0
	duidelijk beter	99,8	92,8	91,1	97,5	101,8
	weet het niet	85,3	75,3	76,3	58,6	73,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situ- atie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	50,5	49,1	53,8	54,7	52,8
	iets slechter	79,5	76,3	83,2	80,6	80,2
	hetzelfde gebleven	99,5	98,4	101,4	99,8	102,4
	iets beter	120,3	120,5	125,7	121,7	126,7
	duidelijk beter	144,6	140,0	141,4	150,3	151,1
	weet het niet	87,4	84,0	83,3	98,5	76,9
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,6	38,0	38,3	40,6	41,2
	iets slechter	74,2	67,7	69,9	69,8	71,8
	hetzelfde gebleven	95,6	90,3	93,2	94,8	96,5
	iets beter	116,4	110,9	115,1	116,6	123,5
	duidelijk beter	146,4	147,1	150,7	157,0	156,3
	weet het niet	83,0	65,0	79,4	77,6	85,5
Werkloosheid kom- ende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	50,6	37,0	48,2	68,5	62,6
	Enigszins stijgen	64,0	58,7	69,3	70,1	69,6
	Gelijk blijven	75,2	75,8	80,3	83,7	84,7
	iets dalen	82,3	77,6	90,0	93,6	96,2
	Duidelijk dalen	85,5	72,3	82,6	86,9	87,0
	Weet het niet	52,3	46,3	54,5	61,1	63,2
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	30,6	29,7	31,3	35,5	33,2
	iets slechter	57,4	55,2	61,6	63,5	62,9
	hetzelfde gebleven	84,5	79,3	87,6	89,4	87,4
	iets beter	106,1	106,9	110,7	110,6	110,9
	duidelijk beter	131,7	122,9	129,4	134,3	139,8
	weet het niet	85,8	63,3	57,3	63,2	66,1
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	27,6	23,5	24,5	28,7	24,5
	iets slechter	56,3	52,8	55,7	58,2	56,0
	hetzelfde gebleven	85,0	79,4	87,7	87,4	86,7
	iets beter	106,0	100,5	107,1	109,6	108,5
	duidelijk beter	128,1	120,3	125,2	137,1	138,1
	weet het niet	60,1	55,8	61,7	59,1	64,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e 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
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	64,6	58,3	60,5	60,4	61,7
	iets slechter	81,0	74,7	76,8	73,1	76,1
	hetzelfde gebleven	95,6	92,0	91,4	88,9	93,5
	iets beter	109,7	109,9	106,8	102,9	107,9
	duidelijk beter	124,9	124,0	126,7	129,9	131,5
	weet het niet	86,5	75,2	74,4	81,5	73,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	59,1	51,5	51,2	50,2	54,9
	iets slechter	78,2	69,6	69,6	68,1	72,2
	hetzelfde gebleven	93,0	85,4	84,5	84,5	88,2
	iets beter	106,6	101,4	99,8	100,1	105,7
	duidelijk beter	126,5	129,5	128,5	131,9	137,0
	weet het niet	89,9	65,0	72,3	70,3	75,8
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	67,4	54,8	63,5	76,9	75,6
	Enigszins stijgen	74,7	65,5	71,6	71,2	73,3
	Gelijk blijven	80,1	76,2	77,7	78,0	80,9
	iets dalen	82,6	74,9	79,4	81,3	86,4
	Duidelijk dalen	80,9	68,5	74,7	73,4	77,3
	Weet het niet	68,2	58,7	59,2	64,3	62,7
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	53,7	47,1	47,7	49,6	51,1
	iets slechter	69,3	62,8	65,8	65,5	68,9
	hetzelfde gebleven	85,5	77,2	80,9	80,9	82,0
	iets beter	97,9	97,1	95,6	93,8	95,7
	duidelijk beter	114,4	105,6	106,3	111,8	118,5
	weet het niet	70,0	71,4	64,6	64,8	68,4
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	50,9	42,5	42,4	44,5	46,6
	iets slechter	68,5	61,1	61,7	62,1	63,5
	hetzelfde gebleven	85,6	78,0	80,5	79,4	81,5
	iets beter	97,6	91,0	94,6	93,9	95,9
	duidelijk beter	112,8	105,3	106,1	116,7	118,9
	weet het niet	73,3	68,4	74,7	60,9	67,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuiscapaciteit

TABEL 3.15 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e 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	12,3%	12,0%	13,0%	12,9%	13,8%
	Ja, misschien	28,0%	26,3%	28,0%	28,4%	28,7%
	Nee, waarschijnlijk niet	27,3%	30,2%	27,4%	26,3%	26,6%
	Nee, zeker niet	32,4%	31,4%	31,6%	32,3%	30,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	29,9%	33,3%	33,6%	32,5%	37,2%
	Koop	56,2%	55,0%	55,3%	56,6%	52,4%
	Geen voorkeur	13,9%	11,8%	11,1%	10,9%	10,4%
Gewenste type woning	Eengezins	22,2%	26,3%	20,3%	24,3%	27,1%
	Flat, appartement, etagewoning	40,5%	41,2%	45,2%	42,0%	43,6%
	Weet niet/geen voorkeur	37,3%	32,5%	34,5%	33,8%	29,4%

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	54,5%	55,5%	61,1%	55,7%	51,4%
	+	45,5%	44,5%	38,9%	44,3%	48,6%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	59,5%	66,4%	69,2%	70,3%	66,4%
	+	40,5%	33,6%	30,8%	29,7%	33,6%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	88,3%	85,3%	86,2%	87,7%	85,8%
	+	11,7%	14,7%	13,8%	12,3%	14,2%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	80,6%	86,3%	81,2%	83,1%	85,3%
	+	19,4%	13,7%	18,8%	16,9%	14,7%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	83,5%	86,8%	84,9%	83,4%	86,6%
	+	16,5%	13,2%	15,1%	16,6%	13,4%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	71,3%	77,6%	74,5%	77,5%	74,4%
	+	28,7%	22,4%	25,5%	22,5%	25,6%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	91,1%	94,4%	92,7%	92,4%	92,8%
	+	8,9%	5,6%	7,3%	7,6%	7,2%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	86,4%	87,0%	87,6%	89,6%	87,0%
	+	13,6%	13,0%	12,4%	10,4%	13,0%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	93,8%	88,7%	90,5%	90,5%	88,4%
	+	6,2%	11,3%	9,5%	9,5%	11,6%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	72,8%	74,6%	74,9%	71,2%	74,8%
	+	27,2%	25,4%	25,1%	28,8%	25,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e 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	16,7%	14,7%	16,9%	15,8%	17,1%
	Nee	83,3%	85,3%	83,1%	84,2%	82,9%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	5,3%	7,4%	8,6%	5,7%	8,3%
	2 - 5 jaar	23,2%	23,6%	24,2%	22,8%	23,4%
	5 - 10 jaar	22,4%	17,7%	19,7%	23,3%	21,2%
	10 jaar en langer	49,1%	51,3%	47,5%	48,1%	47,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

Bijlage A **Weging**

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

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

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

Clusters en aantal interviews per kwartaal

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

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

Tot en met het eerste kwartaal van 2012 werd daarom per meting (maand) deze verdeling 'hersteld' met behulp van informatie uit het WoON 2009. Per cluster werd het aantal respondenten met een vastgestelde factor gewogen. Hierdoor ontstond een verdeling naar clusters in het databestand van de Eigen Huis Marktindicator, die overeenkwam met de verdeling voor geheel Nederland.

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

Het wegen naar de drie hoofdgroepen verloopt nog steeds op dezelfde wijze, dat wil zeggen naar rato van hun aandeel in het WoON 2009 (inmiddels WoON 2015). Voor de weging naar verhuisgeneigdheid wordt nu echter gebruik gemaakt van informatie uit de enquêtes. Bij de enquêtering worden namelijk eerst enkele vragen gesteld om te bepalen in welk van de vijf clusters een respondent thuishoort. De enquête wordt daarna alleen vervolgd als het benodigde aantal enquêtes in dat cluster nog niet is bereikt. De verhuisgeneigdheid in elk van de drie hoofdgroepen wordt nu maandelijks bepaald op basis van de enquêtebestanden van de afgelopen drie maanden, inclusief de afgebroken interviews (afgebroken omdat het vereiste aantal enquêtes in dat cluster al was bereikt).

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

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

Weging Eigen Huis Marktindicator

Achtenzeventigste peiling (derde 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	33,7%	215	1,07	31,9%	205	1,15	31,1%	195	1,25
Eigenaar wel op zoek				83	1,40		92	1,20		102
Huurder niet op zoek	3350011	45,6%	151	0,91	48,5%	149	0,87	48,2%	163	0,82
Huurder wel op zoek				144	0,80		147	0,83		139
Inwonende blijver	681790	70,6%	22	0,93	74,2%	17	0,89	76,3%	14	0,83
Inwonende starter				55	0,93		58	0,89		63
totaal starters			77	0,93		75	0,89		77	0,83
Totaal	8635589		670			668			676	

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

Constructie van de Eigen Huis Marktindicator

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

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

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

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

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

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

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

Over de economische omstandigheden worden vijf vragen gesteld:

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

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

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

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

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

MBE – Management in the Built Environment

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

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl