

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2023

H. Boumeester

Januari 2024

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Displayweg 1

3821 BT Amersfoort

Auteurs:

H. Boumeester

Januari 2024

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 2024 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 blijft in een opwaartse lijn	2
1.2	Onderliggende aspecten	6
1.3	(on)Gunstig koopmoment?	7
2	Tabellen op maandbasis	8
2.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	8
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	9
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	12
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	21
2.5	Verhuisgeneigdheid	29
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	31
3	Tabellen op kwartaalbasis.....	33
3.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	33
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	34
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	35
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	37
3.5	Verhuisgeneigdheid	45
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	46
Bijlage A	Weging	47
Bijlage B	Constructie van de Eigen Huis indicatoren	49

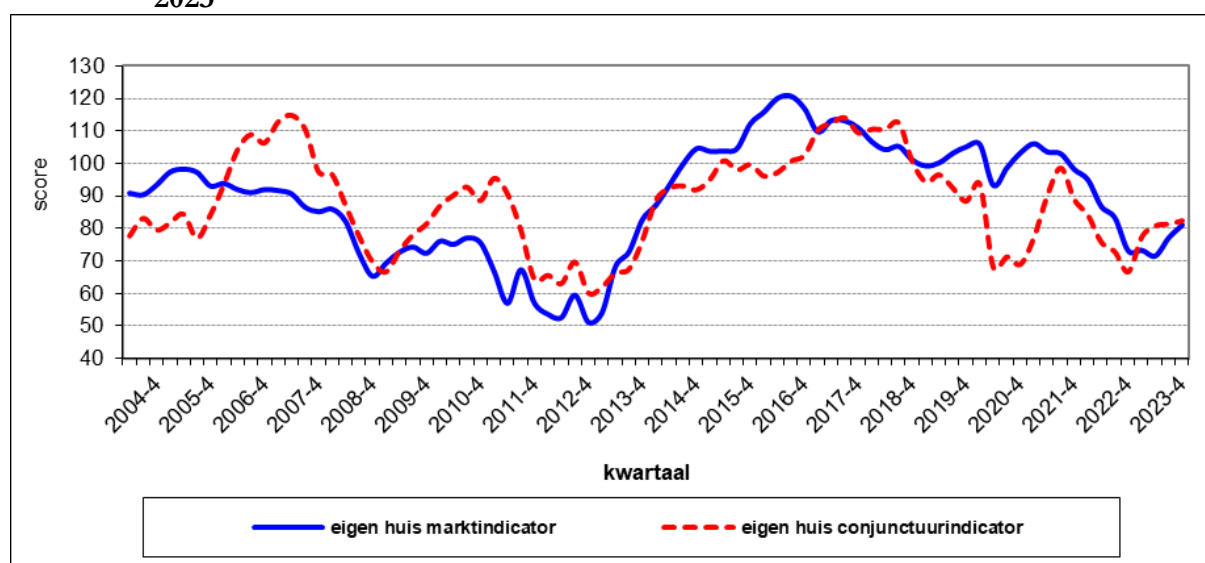
1 Inleiding

1.1 Vertrouwen in koopwoningmarkt blijft in een opwaartse lijn

De 79ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde 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 het vierde kwartaal van 2023 namelijk voor de tweede opeenvolgende keer ten opzichte van het voorafgaande kwartaal. De score op de Marktindicator neemt in het vierde kwartaal van 2023 met een score '81,1' duidelijk toe ten opzichte van de score '77,2' in het vorige kwartaal (zie ook figuur 1). Daarmee is een einde 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 koopprijsontwikkeling (lees stabiliserende of dalende prijzen) en de door hen ervaren en verwachte rentestijging lagen aan die daling ten grondslag. Omdat deze beide factoren gedurende 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 koopprijsstijgingen (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 – 4^e kwartaal 2023

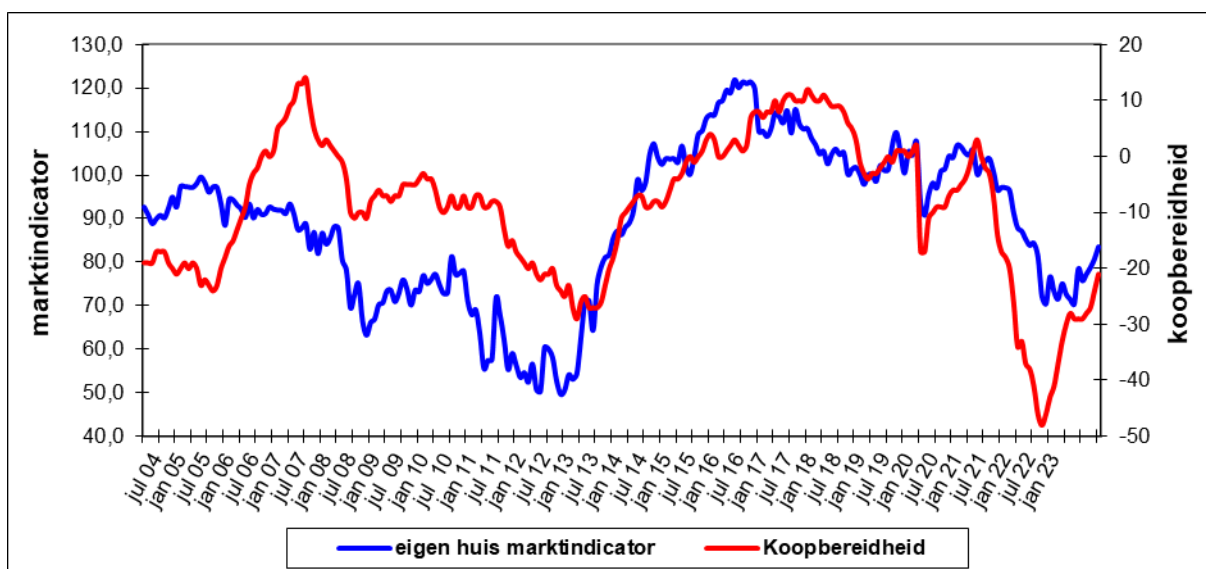


Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is er een knik te zien in het vertrouwen onder de woonconsumenten, met een versnelde daling in het tweede kwartaal van 2022 (toen de oorlog in Oekraïne uitbrak) en in het vierde kwartaal van 2022. In de eerste helft van 2023 blijft de score op de Eigen Huis Marktindicator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

De kwartaalscore (81) blijft daarmee voor de achtste keer sinds eind 2013 onder het langjarig gemiddelde (van 89,1 over de periode tweede kwartaal 2004 – vierde kwartaal 2023) maar blijft 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 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 helft van 2023 neemt de score van de Conjunctuurindicator duidelijk toe en stabiliseert de score op de Marktindicator. In de tweede helft van 2023 geldt het omgekeerde en neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer sterker toe.

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



De scores op de Marktindicator op maandbasis laten vanaf april 2020 een viertal fasen zien in de reactie onder de woonconsumenten ten aanzien van de koopwoningmarkt als gevolg van de omstandigheden in Nederland en in Europa (zie figuur 2). Allereerst zakt de score op de Marktindicator 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. Vervolgens neemt in de periode juni 2020 – mei

2021 het vertrouwen in de koopwoningmarkt duidelijk weer toe. 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.

In een derde fase, juni 2021 - november 2022, komt het vertrouwen in de koopwoningmarkt toch in een dalende trend terecht; in eerste instantie door verslechterende koopomstandigheden (te weinig aanbod en hoge prijzen) en daarna door de gevolgen van de uitbraak van de oorlog (hoge inflatie en stijging van de hypotheekrente). De score op de Marktindicator is dan teruggezakt tot '71' in november 2022.

De laatste fase start in december 2022, waarin het vertrouwen in de koopwoningmarkt zich met wat schommelingen in een licht opwaartse trend terecht komt. De score op de Eigen Huis Marktindicator neemt daar bij toe van '71' naar '84' in december 2023. Er zijn verhoudingsgewijs dus nog wel meer woonconsumenten negatief gestemd over de huidige woningmarktomstandigheden, dan dat er positief gestemde woonconsumenten zijn.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de laatste drie maanden (een geringe stijging, een geringe daling en een stijging) zien we bij de meeste woonconsumentgroepen in meer of minder sterke mate terug (zie tabel 2.4). Een uitzondering vormen alleenstaanden, inwonende personen en huishoudens met een minder hoog inkomen. Onder hen neemt het vertrouwen in november juist iets af, maar dan in december 2023 toch weer duidelijk toe. De jongeren denken eerst toch weer minder kansen te krijgen door de kooprijstijging in het derde en vierde kwartaal van 2023. Omdat de hypotheekrentes de laatste maanden van 2023 toch weer licht naar beneden bijgesteld zijn, krijgen deze jongere (potentiële) koopstarters vervolgens toch weer iets meer vertrouwen in de koopwoningmarkt. De huishoudens met een maandinkomen tussen de 2000 en 3000 euro laten de sterkste stijging in het vertrouwen zien in het laatste kwartaal van 2023: van 78 naar 87.

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 twee jaar is dat verschil aanzienlijk kleiner geworden en inmiddels hebben de eigenaar-bewoners gemiddeld genomen zelfs iets minder vertrouwen in de koopwoningmarkt dan de huurders en met name de potentiële starters op de woningmarkt. De kooprijstdaling 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 75), gezinnen zonder kinderen hebben een iets lagere score dan gezinnen met kinderen (79 versus 84) en potentiële starters scoren hoger dan eigenaar-bewoners (respectievelijk 94 en 79). De huishoudens met hogere inkomens (relatief vaak eigenaar-bewoners) blijken door de temporisering van de kooprijstijging juist minder vertrouwen in de koopwoningmarkt te hebben dan de lagere inkomens (79 versus 93).

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 sterker is 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 '-21' in december 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 2023 omgebogen te worden en de score neemt weer toe tot '82' in het vierde kwartaal van 2023. De huishoudens denken in het vierde kwartaal van 2023 dan ook iets minder negatief over de economische situatie in de afgelopen twaalf maanden dan bij de vorige peiling en ook minder iets negatief 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 eerst sinds drie kwartalen, (licht) naar beneden bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden zijn iets minder negatief dan in de vorige peiling. Circa 61% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden; in de vorige peiling was dit aandeel nog 66%. Het aandeel van de groep respondenten die denken dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid (12%), is in deze laatste peiling gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal (13%). Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, is in het vierde kwartaal van 2023 iets afgenomen: 46% tegenover 50% in het derde kwartaal van 2023. Daarbij blijkt de groep respondenten dat een verbetering in het komende jaar verwacht, gelijk te zijn gebleven in het meest recente kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal van 2023 (respectievelijk 14% en 14%).

Het relatieve aantal ondervraagde respondenten dat van mening is, dat de economische omstandigheden in het afgelopen periode en in het komende jaar zullen leiden tot een stijgende werkloosheid in de komende twaalf maanden, bedraagt in het vierde kwartaal van 2023 circa 28%; vergelijkbaar met het aandeel in het vorige kwartaal (27%). Daarnaast verwacht ook nog steeds zo'n 20% 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 vier kwartalen in positieve richting aangepast. In het vierde kwartaal van 2023 denkt circa 42% van de ondervraagden financieel in een vergelijkbare situatie te zijn gebleven en 20% denkt er (iets) op vooruit te zijn gegaan (dit was respectievelijk 40% en 22% in de vorige peiling). Het aandeel respondenten dat meent in het afgelopen jaar financieel (iets) slechter te hebben gekregen, komt dan met 35% ongeveer gelijk uit met dat in het vorige kwartaal (36%).

Over de komende twaalf maanden heeft men toch weer een iets negatiever beeld in vergelijking met het vorige kwartaal. 30% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan (dit was 28% in het vorige kwartaal). Daarnaast denkt 22% (was 24%) 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 iets minder negatief dan in het vorige kwartaal; het aandeel huishoudens dat daarbij de eigen financiële situatie heeft zien verslechteren, is ongeveer gelijk gebleven. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de

komende twaalf maanden zijn de verwachtingen weer iets minder negatief dan in het afgelopen kwartaal, waarbij de eigen financiële situatie in het komende jaar iets minder gunstiger wordt ingeschat. De combinatie van bovenstaande ontwikkelingen in de meningen van de woonconsumenten leidt ertoe, dat de waarde op de Conjunctuurindicator in het vierde kwartaal van 2023 uitkomt op '82' en blijft daarmee voor het vierde opeenvolgende kwartaal net boven de waarde op de Marktindicator (81) liggen.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het vierde 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 (52%) ongewijzigd ten opzichte van de vorige peiling (53%). De groep huishoudens dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar, is daarbij weer iets kleiner dan in het voorliggende kwartaal (respectievelijk 14% en 17%). Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het komende jaar (43%), eveneens gelijk aan het aandeel in het vorige kwartaal (42%). Daarbij verwacht nog maar 14% van de huishoudens een (geringe) verbetering van deze situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie geen effect op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2023 de kooprijzontwikkeling in het afgelopen jaar duidelijk minder ongunstig in dan in de voorliggende periode. Zo vermoedt 27% (was 36% in het voorafgaande kwartaal) dat de kooprijzen gelijk zijn gebleven of gedaald. En het aandeel dat denkt dat de kooprijzen matig tot sterk zijn gestegen, is dit laatste kwartaal uitgekomen op 41% (was 37% in het vorige kwartaal). Voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de kooprijzontwikkeling, voor de derde opeenvolgende keer weer iets gunstiger ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de kooprijzen verwacht, stijgt verder van 30% naar 35%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende kooprijzen worden ook in dit vierde kwartaal van 2023 nog door 27% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht (was 38% in het vorige kwartaal). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de kooprijzontwikkeling 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 vierde kwartaal van 2023 ook weer licht te zijn gedaald en uit te komen op 60%, ten opzichte van 63% in het vorige kwartaal. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, blijft al diverse kwartalen ongeveer gelijk met 6%. Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, bedraagt dit kwartaal 18%. De mening van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de komende twaalf maanden, blijkt in deze laatste peiling minder negatief 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 51% (was 58% in het derde kwartaal van 2023). Een verdere daling van de rente wordt dit kwartaal nog steeds door een gering aandeel consumenten voor mogelijk gehouden (8% in deze laatste peiling en 7% in 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 gelijkblijvende inschatting van de algemene koopsituatie, duidelijk positievere verwachtingen ten aanzien van de gemiddelde kooprijzontwikkeling en iets minder negatieve verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft er voor

gezorgd dat het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2023 (81) wederom is toegenomen ten opzichte van het vorige kwartaal (77).

1.3 (on)Gunstig koopmoment?

In het antwoord op de vraag of het al dan niet een gunstig moment is om een woning te kopen, is het iets minder negatieve sentiment van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2023 niet helemaal 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 iets afgenomen (11% tegenover 13% in het vorige kwartaal). Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling (47%) juist iets hoger ten opzichte van de vorige (44%). De overige 42% van de consumenten blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. De verhoudingen zijn daarmee vergelijkbaar met 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 (11% van alle respondenten), blijkt gebaseerd te zijn op vier pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt geleverd door de verwachting, dat de koopwoningen meer waard worden (door 26% genoemd; in het voorliggende kwartaal door 28%). Daarnaast noemt 25% van deze groep het feit dat de koopwoningen nu goed te verkopen zijn, als reden voor een gunstig koopmoment. Hierin is vooral de meningen van eigenaar-bewoners te herkennen.

De verwachting dat de huren gaan stijgen wordt dit kwartaal door 22% van deze groep woonconsumenten genoemd (was vorig kwartaal ook 22%). Daarnaast noemt nog 21% (was 25% in het vorige kwartaal) van de respondenten de verwachting dat de hypotheekrente gaat stijgen als positieve reden.

Wanneer aan de desbetreffende huishoudens (47%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment ongunstig vindt, blijkt het antwoord in dit laatste kwartaal voor een groot deel gekoppeld te worden aan enkele woningmarktfactoren.

Het feit dat de koopwoningen slechter betaalbaar zijn, wordt door maar liefst 55% van de respondenten genoemd als één van de redenen voor de ongunstige omstandigheden om een woning te kopen. Daarnaast neemt het aandeel van de groep respondenten, dat een beperkte keuze aan koopwoningen als ongunstige reden heeft genoemd, weer toe naar 48% (was 44% in het voorliggende kwartaal). Ook de hoge hypotheekrente en de verwachting dat deze rente verder gaat stijgen, is voor deze groep woonconsumenten een reden om de huidige koopmoment als ongunstig te beoordelen. In het vierde kwartaal van 2023 worden deze redenen door respectievelijk 48% en 36% genoemd, tegenover 45% en 39% in het voorliggende kwartaal.

Bovendien worden door de respondenten twee economische en financiële redenen aangedragen als ongunstige redenen om een woning te kopen. Circa 37% van deze respondenten (was 45% in het derde kwartaal van 2023) noemt de ongunstige economische situatie als belangrijke reden. Ook het onder druk staan van de inkomens van huishoudens wordt nog door 39% (was 43% in het vorige kwartaal) genoemd (zie ook tabel 3.6).

De oorlog in Oekraïne en het conflict in het Midden Oosten hebben nog steeds effect op het vertrouwen in de economie en in de eigen financiële situatie. Dit heeft ook een zekere 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. Het vierde 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 '81'.

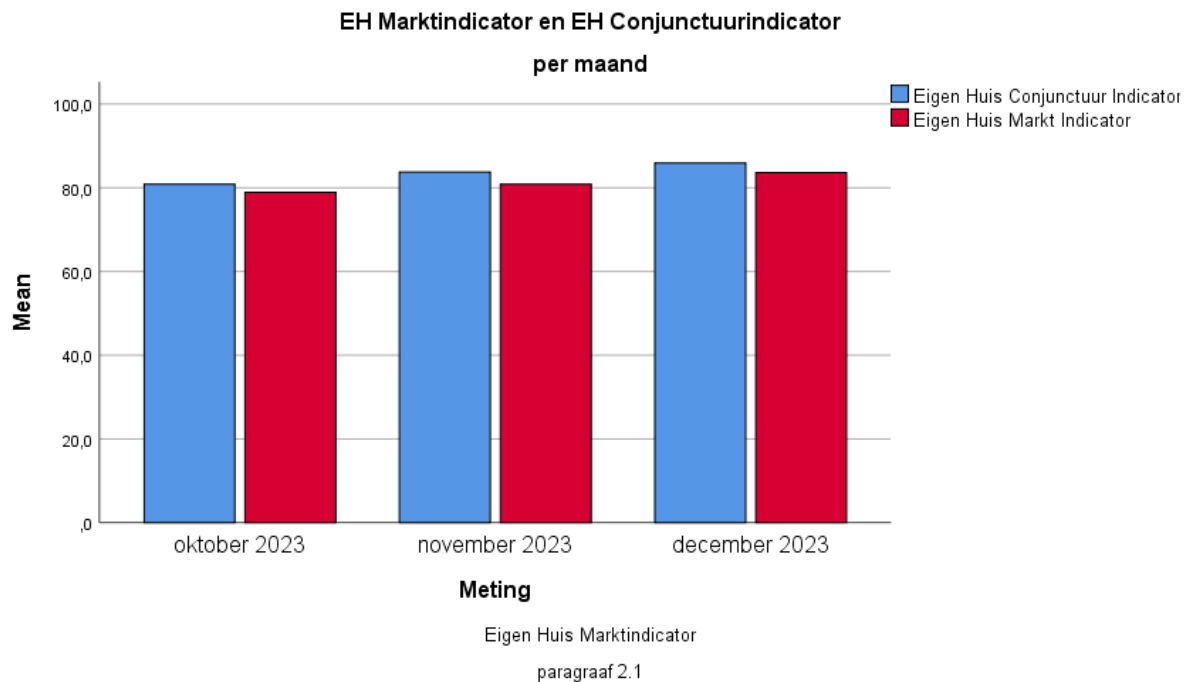
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 EIGEN HUIS INDICATOREN EERSTE KWARTAAL 2020

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	78,8	80,8	83,6	81,1
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	80,8	82,6	83,8	82,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	80,1	81,6	84,0	81,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
leeftijd	18 - 29	14,5%	14,3%	11,7%	13,5%
	30 - 44	25,6%	31,3%	29,9%	28,9%
	45 - 54	19,2%	18,1%	18,0%	18,4%
	55 - 64	21,1%	16,0%	19,1%	18,7%
	65 en ouder	19,6%	20,4%	21,2%	20,4%
geslacht	man	46,4%	45,2%	47,6%	46,4%
	vrouw	53,6%	54,8%	52,4%	53,6%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	24,4%	24,3%	23,4%	24,0%
	gezin zonder kinderen	50,7%	48,9%	47,2%	48,9%
	met kinderen	24,9%	26,8%	29,4%	27,1%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	5,5%	5,9%	3,9%	5,1%
	vanaf 1000 tm 2000	23,7%	24,8%	22,3%	23,6%
	vanaf 2000 tm 3000	31,2%	32,0%	34,2%	32,5%
	vanaf 3000	39,7%	37,4%	39,6%	38,9%
Woningmarktpositie	inwonend	10,0%	10,8%	10,2%	10,3%
	huurder	37,9%	37,6%	37,8%	37,8%
	eigenaar	52,1%	51,6%	52,0%	51,9%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,6%	18,8%	16,2%	17,2%
	Nee	83,4%	81,2%	83,8%	82,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

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

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

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

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	november 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	december 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	80,1	81,6	84,0	81,9
geslacht	man	81,8	84,5	85,1	83,8
	vrouw	78,5	79,1	82,9	80,1
leeftijd	18 - 29	91,5	90,1	93,0	91,4
	30 - 44	85,1	83,8	90,3	86,4
	45 - 54	75,2	81,6	82,7	79,7
	55 - 64	74,3	78,7	74,2	75,5
	65 en ouder	76,6	74,2	79,7	76,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	82,3	80,4	82,1	81,6
	gezin zonder kinderen	78,4	79,3	81,6	79,7
	met kinderen	81,0	86,3	89,5	85,8
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	90,4	88,8	94,0	90,7
	vanaf 1000 tm 2000	81,4	79,5	81,0	80,6
	vanaf 2000 tm 3000	77,6	83,2	88,1	83,1
	vanaf 3000	82,0	84,3	85,5	84,0
Woningmarktpositie	inwonend	94,5	90,7	97,0	93,9
	huurder	78,1	78,2	81,5	79,3
	eigenaar	78,8	82,0	83,3	81,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	77,0	79,7	82,2	79,7
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	75,6	79,2	81,0	78,6
	huurwoning	79,4	80,6	84,3	81,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	79,3	81,6	82,5	81,1
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	81,8	85,6	85,0	84,2
	huurwoning	75,8	75,9	78,8	76,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	november 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	december 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	78,5	80,5	82,6	80,5
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	78,8	82,0	83,3	81,4
	huurwoning	78,1	78,2	81,5	79,3

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
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	3,0%	2,3%	2,1%	2,4%
	Gunstige tijd	8,2%	7,7%	10,1%	8,7%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	41,9%	41,2%	42,3%	41,8%
	Ongunstige tijd	35,6%	35,1%	34,8%	35,1%
	Zeer ongunstige tijd	11,4%	13,7%	10,8%	12,0%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	82,8%	84,8%	84,1%	83,9%
	+	17,2%	15,2%	15,9%	16,1%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	73,9%	75,7%	87,2%	79,3%
	+	26,1%	24,3%	12,8%	20,7%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	85,4%	86,5%	85,5%	85,7%
	+	14,6%	13,5%	14,5%	14,3%
V19C: De huren gaan stijgen	-	67,8%	85,3%	81,3%	78,0%
	+	32,2%	14,7%	18,7%	22,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	83,0%	81,3%	83,1%	82,5%
	+	17,0%	18,7%	16,9%	17,5%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	81,1%	68,5%	71,9%	74,0%
	+	18,9%	31,5%	28,1%	26,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	86,2%	86,9%	88,6%	87,3%
	+	13,8%	13,1%	11,4%	12,7%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	81,4%	78,2%	86,8%	82,4%
	+	18,6%	21,8%	13,2%	17,6%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	84,7%	80,6%	82,0%	82,5%
	+	15,3%	19,4%	18,0%	17,5%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	74,2%	75,2%	75,0%	74,8%
	+	25,8%	24,8%	25,0%	25,2%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	84,6%	92,8%	84,1%	86,9%
	+	15,4%	7,2%	15,9%	13,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	51,8%	51,1%	52,6%	51,8%
	+	48,2%	48,9%	47,4%	48,2%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	58,7%	66,3%	66,6%	63,9%
	+	41,3%	33,7%	33,4%	36,1%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	46,3%	42,7%	45,1%	44,7%
	+	53,7%	57,3%	54,9%	55,3%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	87,9%	89,6%	92,5%	90,0%
	+	12,1%	10,4%	7,5%	10,0%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	84,2%	88,4%	83,0%	85,3%
	+	15,8%	11,6%	17,0%	14,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	61,3%	64,8%	64,2%	63,5%
	+	38,7%	35,2%	35,8%	36,5%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	57,5%	63,5%	62,0%	61,1%
	+	42,5%	36,5%	38,0%	38,9%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	91,8%	94,1%	95,5%	93,8%
	+	8,2%	5,9%	4,5%	6,2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	56,0%	54,1%	44,9%	51,7%
	+	44,0%	45,9%	55,1%	48,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	107,4	124,4	104,3	111,8
	Gunstige tijd	99,8	99,2	103,8	101,2
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	80,6	80,4	83,4	81,5
	Ongunstige tijd	72,0	76,9	79,4	76,1
	Zeer ongunstige tijd	67,2	72,4	72,8	71,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	101,4	129,4	108,4	112,4
	Gunstige tijd	107,1	106,3	106,5	106,6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	85,8	84,9	86,7	85,8
	Ongunstige tijd	73,0	77,0	78,3	76,1
	Zeer ongunstige tijd	60,7	68,6	62,9	64,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	105,8	126,8	106,2	112,4
	Gunstige tijd	103,3	102,4	105,1	103,7
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	83,6	82,5	85,9	84,0
	Ongunstige tijd	72,6	76,9	79,1	76,2
	Zeer ongunstige tijd	63,3	70,8	67,0	67,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	-	99,0	102,8	101,4	101,0
	+	110,8	112,5	114,1	112,4
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	99,5	103,9	103,8	102,5
	+	105,5	105,6	101,1	104,6
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	100,2	103,5	101,7	101,8
	+	106,0	109,6	113,1	109,7
V19C: De huren gaan stijgen	-	101,1	102,2	107,3	103,8
	+	101,1	116,6	87,3	99,9
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	99,1	104,9	104,3	102,7
	+	110,5	102,0	99,7	104,0
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	100,8	103,4	101,3	101,7
	+	102,3	106,2	108,7	106,2
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	99,9	103,5	103,5	102,3
	+	108,4	109,4	103,3	107,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	101,5	102,5	102,3	102,1
	+	99,6	111,3	110,7	106,9
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	102,3	104,0	103,1	103,1
	+	94,2	105,7	105,2	102,3
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	103,5	104,0	103,9	103,8
	+	94,6	105,2	102,0	100,3
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	99,4	103,9	102,1	101,8
	+	109,9	109,4	110,6	110,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	103,1	111,0	103,9	105,8
	+	116,3	116,5	114,9	115,9
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	105,4	111,2	105,9	107,2
	+	105,7	113,7	104,4	108,2
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	102,4	111,5	103,3	105,5
	+	122,7	113,7	119,6	119,0
V19C: De huren gaan stijgen	-	106,9	112,0	108,4	109,2
	+	102,5	110,6	93,7	101,4
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	101,0	109,4	106,6	105,6
	+	126,9	122,3	100,9	116,2
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	108,2	114,7	103,4	108,3
	+	93,7	105,4	111,4	104,9
V19C: De fiscale behan- deling wordt gunstiger	-	104,6	108,4	104,4	105,7
	+	110,6	134,3	115,1	119,4
V19C: De economische situatie is gunstig	-	103,7	108,5	102,9	104,8
	+	112,7	123,7	123,6	119,8
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	106,0	108,0	102,9	105,5
	+	102,3	127,6	118,1	116,6
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	110,2	111,0	104,5	108,4
	+	90,8	114,2	109,1	104,6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	105,3	109,7	103,3	106,0
	+	106,0	138,2	118,4	116,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	-	101,3	106,6	102,5	103,3
	+	113,3	114,3	114,5	114,0
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	102,7	107,3	105,1	105,0
	+	105,3	109,2	99,7	105,4
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	101,7	107,2	102,4	103,6
	+	113,6	111,6	116,2	114,0
V19C: De huren gaan stijgen	-	104,3	106,7	107,8	106,4
	+	101,5	113,9	90,4	100,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	100,4	107,0	105,3	104,1
	+	118,0	111,2	100,3	109,5
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	104,7	108,7	102,2	104,9
	+	98,0	105,9	110,0	105,6
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	102,5	105,8	103,9	104,0
	+	109,4	120,7	108,7	112,6
V19C: De economische situatie is gunstig	-	102,9	105,2	102,5	103,4
	+	105,6	117,7	116,6	113,0
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	104,4	105,9	102,9	104,3
	+	97,9	115,6	111,1	108,7
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	106,5	107,3	103,7	105,7
	+	94,5	109,3	106,9	103,2
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	102,5	106,6	102,5	103,8
	+	108,2	122,5	114,3	113,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	-	77,8	78,0	82,1	79,3
	+	64,3	73,5	73,5	70,5
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	76,5	79,4	81,3	79,2
	+	64,5	69,5	71,7	68,3
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	70,2	73,0	77,4	73,5
	+	71,6	77,5	78,2	75,9
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	71,5	76,3	78,1	75,4
	+	67,4	69,9	74,9	70,1
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	71,5	77,1	78,4	75,7
	+	68,0	65,4	75,6	70,2
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	70,2	74,7	77,1	74,1
	+	72,1	77,5	79,2	76,2
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	71,6	75,1	79,5	75,5
	+	70,2	76,7	75,3	73,9
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	71,1	75,1	77,3	74,6
	+	69,3	84,0	89,8	78,8
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	72,8	75,6	79,4	75,7
	+	69,0	75,8	76,7	74,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	71,5	75,6	74,5	73,9
	+	68,8	73,8	75,1	72,5
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	71,2	75,6	77,0	74,8
	+	68,8	72,9	70,4	70,7
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	71,9	71,4	78,4	73,8
	+	68,8	77,1	71,9	72,8
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	70,3	74,5	74,4	73,1
	+	69,6	76,4	79,3	74,4
V20C: De fiscale behan- deling wordt ongunstiger	-	72,5	75,9	75,9	74,8
	+	57,3	65,9	69,4	64,3
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	77,9	79,2	79,2	78,8
	+	58,8	66,5	67,1	64,0
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	76,7	80,1	80,8	79,3
	+	61,7	65,3	65,2	64,0
V20C: De huidige won- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	70,9	75,1	74,7	73,6
	+	62,3	68,8	77,7	68,0
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	67,5	75,3	78,0	73,3
	+	73,6	73,9	72,3	73,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	-	75,1	76,8	78,6	76,9
	+	66,2	73,6	73,9	71,3
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	73,4	77,4	79,4	76,9
	+	67,0	71,1	70,4	69,4
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	71,4	71,7	77,7	73,6
	+	69,9	77,7	75,3	74,4
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	70,9	75,4	76,3	74,3
	+	67,8	73,5	76,1	71,8
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	72,0	76,5	77,1	75,2
	+	63,0	65,8	72,6	67,4
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	73,8	77,0	77,8	76,3
	+	65,7	72,0	73,7	70,3
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	74,2	77,5	80,5	77,5
	+	65,9	71,1	69,8	68,9
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	70,9	75,2	76,0	74,1
	+	67,0	75,2	83,8	73,4
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	69,8	75,5	79,5	74,6
	+	71,4	74,8	73,9	73,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	25,5%	24,9%	23,2%	24,5%
	iets slechter	28,2%	27,4%	27,4%	27,7%
	hetzelfde gebleven	24,3%	27,3%	25,1%	25,5%
	iets beter	10,7%	11,3%	13,8%	11,9%
	duidelijk beter	2,3%	1,8%	1,3%	1,8%
	weet het niet	9,2%	7,3%	9,3%	8,6%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	18,1%	16,7%	13,8%	16,2%
	iets slechter	25,7%	27,2%	26,8%	26,6%
	hetzelfde gebleven	32,0%	33,9%	35,7%	33,9%
	iets beter	12,7%	11,8%	11,7%	12,0%
	duidelijk beter	2,0%	2,2%	1,5%	1,9%
	weet het niet	9,6%	8,1%	10,6%	9,5%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	10,4%	6,7%	7,0%	8,0%
	vrijwel gelijk gebleven	16,4%	20,6%	21,3%	19,4%
	zwak gestegen	23,2%	22,0%	23,2%	22,8%
	matig gestegen	25,1%	27,0%	26,0%	26,0%
	sterk gestegen	15,0%	16,1%	12,7%	14,6%
	weet het niet	9,9%	7,7%	9,8%	9,1%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	7,2%	6,9%	4,8%	6,3%
	gelijk blijven	16,8%	20,5%	23,2%	20,2%
	minder stijgen	29,3%	27,6%	26,4%	27,8%
	eventueel stijgen	25,2%	28,7%	27,0%	27,0%
	sterker stijgen	9,4%	7,7%	7,7%	8,3%
	weet het niet	12,1%	8,6%	10,9%	10,5%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	24,3%	24,9%	19,4%	22,9%
	Licht gestegen	41,2%	39,1%	36,3%	38,8%
	Hetzelfde gebleven	11,7%	12,0%	17,8%	13,8%
	Licht gedaald	3,6%	5,7%	6,5%	5,3%
	Sterk gedaald	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%
	Weet het niet	18,3%	17,4%	19,2%	18,3%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	8,7%	9,2%	5,2%	7,7%
	Licht stijgen	47,7%	45,9%	36,1%	43,2%
	Blijft hetzelfde	19,1%	22,9%	27,9%	23,3%
	Licht dalen	5,6%	6,5%	9,8%	7,3%
	Sterk dalen	0,6%	0,6%	1,1%	0,8%
	Weet het niet	18,2%	14,9%	19,9%	17,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	30,6%	30,6%	26,5%	29,2%
	iets slechter	32,6%	32,2%	29,1%	31,3%
	hetzelfde gebleven	21,4%	23,6%	28,6%	24,6%
	iets beter	9,0%	8,9%	9,8%	9,2%
	duidelijk beter	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%
	weet het niet	4,1%	2,4%	3,7%	3,4%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	17,8%	16,9%	13,6%	16,1%
	iets slechter	31,0%	29,2%	28,5%	29,6%
	hetzelfde gebleven	31,8%	35,3%	35,7%	34,2%
	iets beter	11,4%	11,2%	13,3%	12,0%
	duidelijk beter	2,1%	2,4%	2,5%	2,4%
	weet het niet	5,8%	5,0%	6,4%	5,7%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	5,2%	5,3%	5,0%	5,2%
	Enigszins stijgen	22,4%	21,9%	22,5%	22,3%
	Gelijk blijven	41,2%	44,8%	44,3%	43,5%
	iets dalen	18,2%	18,3%	16,6%	17,7%
	Duidelijk dalen	3,2%	2,8%	2,3%	2,7%
	Weet het niet	9,9%	6,9%	9,2%	8,7%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12,5%	10,4%	10,9%	11,2%
	iets slechter	24,5%	24,3%	22,1%	23,6%
	hetzelfde gebleven	40,0%	42,2%	45,1%	42,4%
	iets beter	15,1%	17,7%	16,1%	16,3%
	duidelijk beter	4,7%	3,7%	3,2%	3,9%
	weet het niet	3,3%	1,8%	2,6%	2,6%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	8,3%	6,8%	7,5%	7,5%
	iets slechter	23,0%	22,6%	22,2%	22,6%
	hetzelfde gebleven	43,8%	44,7%	43,2%	43,9%
	iets beter	16,7%	18,0%	20,3%	18,3%
	duidelijk beter	4,4%	4,3%	3,0%	3,9%
	weet het niet	3,8%	3,6%	3,9%	3,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	78,8	80,8	83,6	81,1
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	62,4	64,5	66,5	64,4
	iets slechter	74,8	75,1	77,1	75,7
	hetzelfde gebleven	88,1	88,4	93,0	89,8
	iets beter	99,5	102,0	102,0	101,3
	duidelijk beter	127,4	126,5	136,1	129,2
	weet het niet	59,8	88,3	89,4	81,4
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	60,0	60,8	64,0	61,4
	iets slechter	71,8	74,1	76,4	74,1
	hetzelfde gebleven	84,2	87,5	88,3	86,8
	iets beter	99,4	99,0	102,1	100,2
	duidelijk beter	128,6	124,7	131,8	127,9
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	weet het niet	59,0	66,1	80,0	69,9
	gedaald	54,5	54,3	60,0	55,9
	vrijwel gelijk gebleven	68,6	69,6	73,1	70,6
	zwak gestegen	77,3	78,6	84,2	80,0
	matig gestegen	91,3	91,1	91,5	91,3
	sterk gestegen	89,1	92,4	95,2	92,1
Kooprijzen komende 12 maanden	weet het niet	70,1	68,1	90,7	77,1
	dalen	51,6	55,0	57,3	54,3
	gelijk blijven	67,8	68,5	74,2	70,5
	minder stijgen	78,9	83,2	82,7	81,6
	eventueel stijgen	88,6	90,1	92,3	90,4
	sterker stijgen	95,5	94,5	100,1	96,6
Rente afgelopen 12 maanden	weet het niet	64,9	63,1	87,1	71,6
	Sterk gestegen	62,9	70,0	71,5	67,9
	Licht gestegen	80,1	78,4	81,1	79,8
	Hetzelfde gebleven	92,1	93,8	93,8	93,3
	Licht gedaald	106,5	97,7	100,0	100,6
	Sterk gedaald	82,3	109,7	110,0	103,3
Rente komende 12 maanden	Weet het niet	87,9	90,8	84,2	87,5
	Sterk stijgen	68,0	72,0	73,8	70,9
	Licht stijgen	73,2	75,5	76,1	74,8
	Blijft hetzelfde	87,6	88,3	89,9	88,8
	Licht dalen	94,9	97,2	96,2	96,1
	Sterk dalen	112,4	97,6	96,5	100,5
	Weet het niet	91,6	88,1	84,5	87,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	november 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	december 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	80,8	82,6	83,8	82,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,6	63,9	61,8	62,5
	iets slechter	79,9	79,6	82,3	80,6
	hetzelfde gebleven	88,0	92,4	93,7	91,4
	iets beter	104,5	104,9	108,6	106,2
	duidelijk beter	137,2	140,7	143,0	139,9
	weet het niet	75,0	68,9	65,7	69,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	55,3	58,9	57,9	57,3
	iets slechter	75,0	77,7	77,5	76,8
	hetzelfde gebleven	86,9	91,1	90,8	89,7
	iets beter	107,0	98,9	109,4	105,1
	duidelijk beter	129,1	138,7	144,2	136,8
	weet het niet	77,2	69,2	69,6	72,0
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	79,0	82,1	87,9	82,5
	vrijwel gelijk gebleven	80,9	83,8	86,7	84,1
	zwak gestegen	82,4	84,7	87,0	84,7
	matig gestegen	86,7	87,6	86,5	86,9
	sterk gestegen	69,4	77,2	74,7	73,8
	weet het niet	80,0	63,5	68,8	71,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	67,9	77,7	84,6	75,8
	gelijk blijven	81,2	83,9	88,5	85,0
	minder stijgen	86,1	86,2	84,4	85,6
	eventueel stijgen	83,7	85,1	85,6	84,8
	sterker stijgen	69,9	71,0	77,4	72,6
	weet het niet	75,8	71,0	69,1	72,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	70,5	80,7	77,3	76,1
	Licht gestegen	85,4	85,5	86,0	85,6
	Hetzelfde gebleven	90,6	95,2	93,2	93,1
	Licht gedaald	88,5	75,2	93,8	85,8
	Sterk gedaald	72,7	65,7	98,8	80,5
	Weet het niet	76,0	72,0	72,2	73,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	66,8	77,4	75,4	73,1
	Licht stijgen	80,8	82,0	83,9	82,1
	Blijft hetzelfde	86,5	91,9	91,4	90,2
	Licht dalen	97,0	82,8	87,9	88,7
	Sterk dalen	72,9	53,8	78,4	70,2
	Weet het niet	75,5	72,9	72,2	73,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	80,1	81,6	84,0	81,9
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,8	63,7	64,0	63,1
	iets slechter	76,9	76,9	79,6	77,8
	hetzelfde gebleven	88,2	90,3	92,9	90,5
	iets beter	101,9	103,4	105,2	103,6
	duidelijk beter	132,3	133,0	139,2	134,2
	weet het niet	79,9	78,7	76,0	78,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	57,5	59,7	60,2	59,0
	iets slechter	73,4	75,1	76,7	75,1
	hetzelfde gebleven	85,7	89,1	89,5	88,2
	iets beter	102,6	98,9	106,1	102,5
	duidelijk beter	129,2	131,1	137,3	132,0
	weet het niet	83,6	72,3	78,6	78,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	65,7	66,7	72,6	68,0
	vrijwel gelijk gebleven	75,2	76,2	79,0	77,0
	zwak gestegen	79,9	81,4	85,7	82,3
	matig gestegen	88,7	89,2	89,4	89,1
	sterk gestegen	80,7	85,5	86,3	84,1
	weet het niet	82,0	64,4	77,9	75,2
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,4	65,5	70,5	64,4
	gelijk blijven	74,3	75,6	80,7	77,2
	minder stijgen	82,2	84,6	83,5	83,4
	eventueel stijgen	86,6	87,5	89,3	87,8
	sterker stijgen	84,5	83,7	90,2	86,0
	weet het niet	76,0	69,9	75,2	74,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	66,1	74,7	73,9	71,5
	Licht gestegen	82,7	81,7	83,3	82,6
	Hetzelfde gebleven	91,6	94,5	93,6	93,3
	Licht gedaald	98,7	87,4	96,9	93,8
	Sterk gedaald	77,8	89,3	104,9	92,7
	Weet het niet	82,3	79,1	79,0	80,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	68,3	74,4	74,3	72,1
	Licht stijgen	76,7	78,5	79,4	78,1
	Blijft hetzelfde	87,2	89,9	90,5	89,4
	Licht dalen	96,3	90,3	92,8	93,0
	Sterk dalen	92,5	77,1	88,1	86,3
	Weet het niet	82,6	77,4	79,4	79,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Markt Indicator	november 2023 Eigen Huis Markt Indicator	december 2023 Eigen Huis Markt Indicator	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	78,8	80,8	83,6	81,1
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	70,5	74,2	73,6	72,7
	iets slechter	74,2	76,7	79,3	76,6
	hetzelfde gebleven	84,0	85,7	86,7	85,6
	iets beter	99,6	92,6	102,4	98,3
	duidelijk beter	124,2	117,4	113,9	118,4
	weet het niet	68,7	84,6	81,8	75,7
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	66,6	70,4	70,7	69,0
	iets slechter	74,3	74,9	78,3	75,8
	hetzelfde gebleven	81,9	83,9	85,3	83,8
	iets beter	93,7	93,7	96,5	94,8
	duidelijk beter	124,4	113,1	110,8	115,7
	weet het niet	74,0	75,1	81,9	77,2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	84,2	93,3	85,2	87,6
	Enigszins stijgen	80,5	80,5	85,1	82,1
	Gelijk blijven	79,5	81,2	84,1	81,7
	iets dalen	75,3	77,5	80,5	77,7
	Duidelijk dalen	73,4	83,0	79,5	78,2
	Weet het niet	74,6	75,8	81,9	77,2
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	68,9	73,8	73,2	71,8
	iets slechter	72,6	75,7	79,2	75,7
	hetzelfde gebleven	80,2	79,8	84,6	81,7
	iets beter	87,8	88,3	89,3	88,5
	duidelijk beter	95,1	106,5	98,9	99,9
	weet het niet	87,5	75,0	82,2	83,8
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	63,5	69,1	71,0	67,6
	iets slechter	71,5	74,8	75,0	73,7
	hetzelfde gebleven	78,4	80,9	83,9	81,1
	iets beter	89,6	88,8	93,0	90,6
	duidelijk beter	107,0	94,8	103,9	101,7
	weet het niet	90,2	79,9	82,8	83,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e 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	4e kwartaal 2023	80,8	82,6	83,8	82,4
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49,7	55,4	49,8	51,7
	iets slechter	79,6	77,9	80,2	79,2
	hetzelfde gebleven	101,5	101,2	100,6	101,1
	iets beter	120,1	122,8	121,8	121,6
	duidelijk beter	150,2	149,8	145,7	148,5
	weet het niet	104,8	98,1	87,6	96,9
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	38,8	43,8	37,7	40,2
	iets slechter	70,6	69,9	69,3	70,0
	hetzelfde gebleven	95,6	95,1	95,4	95,3
	iets beter	119,0	122,7	121,3	121,0
	duidelijk beter	155,2	142,8	140,3	145,6
	weet het niet	78,8	79,0	81,9	80,0
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	52,5	76,8	63,0	64,2
	Enigszins stijgen	73,0	71,0	76,1	73,4
	Gelijk blijven	83,4	87,2	88,1	86,3
	iets dalen	98,4	93,4	99,2	96,9
	Duidelijk dalen	81,6	79,1	83,1	81,2
	Weet het niet	63,1	60,3	56,9	60,1
Financiële situatie af- gelopen 12 maanden	duidelijk slechter	30,1	40,0	34,6	34,6
	iets slechter	63,6	62,1	63,8	63,2
	hetzelfde gebleven	90,5	88,5	91,8	90,3
	iets beter	111,5	110,2	112,7	111,4
	duidelijk beter	128,3	136,9	139,3	134,1
	weet het niet	83,9	64,6	65,4	72,9
Financiële situatie ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	24,3	30,6	26,9	27,0
	iets slechter	56,4	60,1	60,0	58,8
	hetzelfde gebleven	88,8	86,4	89,9	88,4
	iets beter	109,0	111,5	113,0	111,3
	duidelijk beter	136,1	131,4	134,2	133,8
	weet het niet	65,8	60,6	50,0	59,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023 Eigen Huis Algeme- ne Indicator	november 2023 Eigen Huis Algeme- ne Indicator	december 2023 Eigen Huis Algeme- ne Indicator	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Algeme- ne Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	80,1	81,6	84,0	81,9
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	61,3	65,1	62,1	62,9
	iets slechter	77,0	77,2	80,4	78,1
	hetzelfde gebleven	92,7	93,1	93,2	93,0
	iets beter	109,2	106,4	111,6	109,1
	duidelijk beter	136,0	132,1	128,3	132,1
	weet het niet	78,7	91,9	82,0	82,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	53,9	57,5	55,5	55,6
	iets slechter	73,1	72,5	74,3	73,3
	hetzelfde gebleven	88,7	89,0	90,2	89,3
	iets beter	105,0	106,9	108,2	106,8
	duidelijk beter	137,7	127,6	123,8	129,3
	weet het niet	79,7	75,7	83,5	79,7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	70,5	84,7	74,8	76,8
	Enigszins stijgen	77,2	76,0	81,0	78,1
	Gelijk blijven	81,4	83,8	85,7	83,7
	iets dalen	86,4	84,6	89,3	86,7
	Duidelijk dalen	77,5	78,1	81,8	78,9
	Weet het niet	70,3	71,2	70,3	70,6
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51,6	57,6	54,3	54,3
	iets slechter	67,9	69,6	72,3	69,9
	hetzelfde gebleven	85,5	83,7	88,1	85,8
	iets beter	98,9	98,2	100,7	99,2
	duidelijk beter	110,9	121,0	117,0	116,0
	weet het niet	95,0	70,0	77,0	85,5
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	45,5	51,3	50,4	48,8
	iets slechter	64,4	67,7	67,4	66,5
	hetzelfde gebleven	83,7	83,2	87,0	84,6
	iets beter	98,4	99,2	102,4	100,2
	duidelijk beter	120,0	111,0	118,7	116,4
	weet het niet	85,1	71,3	79,6	76,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuiscapaciteit

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	16,5%	12,5%	12,9%	14,0%
	Ja, misschien	25,5%	28,9%	27,9%	27,4%
	Nee, waarschijnlijk niet	24,6%	26,2%	27,8%	26,2%
	Nee, zeker niet	33,4%	32,4%	31,4%	32,4%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	24,4%	24,3%	23,4%	24,0%
	gezin zonder kinderen	50,7%	48,9%	47,2%	48,9%
	met kinderen	24,9%	26,8%	29,4%	27,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	90,3	94,9	93,2
	Ja, misschien	84,8	84,8	85,1
	Nee, waarschijnlijk niet	78,2	80,7	79,3
	Nee, zeker niet	75,9	76,3	76,2
Gezinsamenstelling	alleenstaand	81,3	80,5	81,6
	gezin zonder kinderen	79,4	79,9	79,7
	met kinderen	83,9	88,2	85,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	37,8%	31,2%	33,3%	34,1%
	koop	52,4%	52,9%	55,7%	53,7%
	weet niet	9,9%	15,9%	11,0%	12,3%
Gewenste type woning	eengezins	27,6%	24,7%	28,0%	26,8%
	flat, appartement, etagewoning	42,5%	41,7%	34,8%	39,6%
	weet niet/geen voorkeur	29,9%	33,6%	37,2%	33,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	81,1	82,4	81,9
Gewenste eigendomsvorm	huur	88,2	81,6	85,7
	koop	87,7	94,5	91,2
	weet niet	76,7	79,0	77,9
Gewenste type woning	eengezins	86,4	87,8	86,9
	flat, appartement, etagewoning	91,9	95,4	93,8
	weet niet/geen voorkeur	91,3	92,4	91,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	51,5%	58,3%	58,5%	56,0%
	+	48,5%	41,7%	41,5%	44,0%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	62,4%	73,6%	65,2%	67,1%
	+	37,6%	26,4%	34,8%	32,9%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	83,1%	93,7%	86,3%	87,7%
	+	16,9%	6,3%	13,7%	12,3%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	85,0%	86,4%	79,0%	83,6%
	+	15,0%	13,6%	21,0%	16,4%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	86,6%	81,4%	82,8%	83,6%
	+	13,4%	18,6%	17,2%	16,4%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	78,0%	79,0%	71,2%	76,2%
	+	22,0%	21,0%	28,8%	23,8%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	94,9%	94,4%	91,0%	93,5%
	+	5,1%	5,6%	9,0%	6,5%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	82,2%	84,5%	86,3%	84,3%
	+	17,8%	15,5%	13,7%	15,7%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	89,1%	89,5%	90,0%	89,5%
	+	10,9%	10,5%	10,0%	10,5%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	77,1%	78,3%	77,2%	77,5%
	+	22,9%	21,7%	22,8%	22,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	81,1	82,4	81,9
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	88,1	85,2	87,2
	+	81,6	75,1	79,1
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	86,3	80,9	84,3
	+	83,5	80,5	82,3
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	84,2	79,5	82,5
	+	92,5	89,4	91,3
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	85,5	81,9	84,1
	+	84,0	74,8	80,9
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	85,6	80,4	83,5
	+	84,0	82,7	83,9
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	86,6	82,0	84,7
	+	81,5	76,9	80,2
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	84,5	79,3	82,4
	+	96,4	100,5	100,6
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	83,9	79,5	82,4
	+	91,6	87,2	89,9
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	84,0	77,9	81,5
	+	95,2	105,1	101,3
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	85,0	83,6	84,8
	+	86,3	71,5	79,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Meting			Peiling
		oktober 2023	november 2023	december 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,6%	18,8%	16,2%	17,2%
	Nee	83,4%	81,2%	83,8%	82,8%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	5,0%	10,0%	7,3%	7,5%
	2 - 5 jaar	23,0%	20,8%	19,3%	21,0%
	5 - 10 jaar	22,7%	20,1%	20,8%	21,1%
	10 jaar en langer	49,3%	49,1%	52,6%	50,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Alge- mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2023	81,1	82,4	81,9
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	86,9	92,4	89,3
	Nee	79,7	80,3	80,2
aantal jaren lid VEH	1 jaar	93,8	100,6	96,5
	2 - 5 jaar	95,9	105,3	100,1
	5 - 10 jaar	91,2	99,2	94,7
	10 jaar en langer	79,0	82,6	80,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

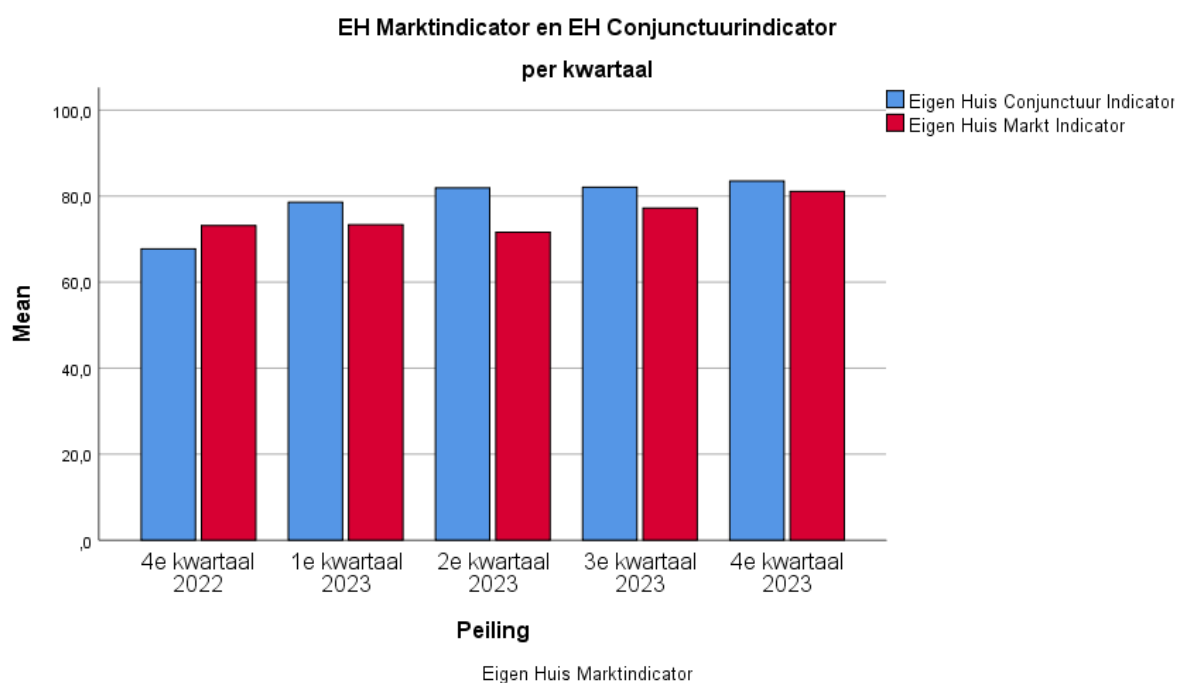
3 Tabellen op kwartaalbasis

3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 LAATSTE KWARTALEN Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	73,1	73,3	71,6	77,2	81,1
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	66,7	77,4	80,8	81,4	82,4
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	70,3	75,3	76,2	79,3	81,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	43,9%	45,8%	46,9%	43,6%	46,4%
	vrouw	56,1%	54,2%	53,1%	56,4%	53,6%
leeftijd	18 - 29	12,8%	11,1%	12,5%	13,3%	13,5%
	30 - 44	25,0%	25,7%	26,2%	26,7%	28,9%
	45 - 54	19,8%	19,3%	18,9%	19,1%	18,4%
	55 - 64	20,9%	21,8%	21,3%	21,8%	18,7%
	65 en ouder	21,5%	22,2%	21,1%	19,1%	20,4%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	26,4%	26,7%	25,2%	24,2%	24,0%
	gezin zonder kinderen	44,4%	45,8%	48,5%	48,0%	48,9%
	met kinderen	29,1%	27,5%	26,3%	27,8%	27,1%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	6,3%	5,8%	5,5%	4,5%	5,1%
	vanaf 1000 tm 2000	27,9%	27,2%	25,9%	24,7%	23,6%
	vanaf 2000 tm 3000	36,3%	34,2%	34,8%	35,5%	32,5%
	vanaf 3000	29,5%	32,8%	33,8%	35,3%	38,9%
Woningmarktpositie	inwonend	7,5%	7,1%	11,1%	10,1%	10,3%
	huurder	39,4%	39,6%	37,4%	37,9%	37,8%
	eigenaar	53,0%	53,3%	51,4%	52,1%	51,9%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,7%	16,9%	15,8%	17,1%	17,2%
	Nee	85,3%	83,1%	84,2%	82,9%	82,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

² Exclusief februari 2019

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e 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%	57,9%	57,9%	57,9%
	huurwoning	42,7%	42,7%	42,1%	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				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	1,7%	1,7%	2,0%	2,8%	2,4%
	Gunstige tijd	9,2%	9,8%	10,5%	10,1%	8,7%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	40,3%	46,1%	44,7%	42,7%	41,8%
	Ongunstige tijd	36,4%	32,7%	33,1%	32,1%	35,1%
	Zeer ongunstige tijd	12,4%	9,7%	9,7%	12,3%	12,0%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	84,3%	83,1%	83,1%	78,2%	83,9%
	+	15,7%	16,9%	16,9%	21,8%	16,1%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	77,1%	75,9%	78,6%	75,5%	79,3%
	+	22,9%	24,1%	21,4%	24,5%	20,7%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	90,1%	94,1%	91,4%	86,1%	85,7%
	+	9,9%	5,9%	8,6%	13,9%	14,3%
V19C: De huren gaan stijgen	-	80,0%	85,7%	78,6%	78,0%	78,0%
	+	20,0%	14,3%	21,4%	22,0%	22,0%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	63,4%	61,4%	63,9%	67,7%	82,5%
	+	36,6%	38,6%	36,1%	32,3%	17,5%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	79,6%	79,9%	74,8%	72,0%	74,0%
	+	20,4%	20,1%	25,2%	28,0%	26,0%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	89,4%	92,1%	91,6%	89,6%	87,3%
	+	10,6%	7,9%	8,4%	10,4%	12,7%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	89,9%	87,2%	83,9%	80,6%	82,4%
	+	10,1%	12,8%	16,1%	19,4%	17,6%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	90,2%	84,2%	85,1%	79,1%	82,5%
	+	9,8%	15,8%	14,9%	20,9%	17,5%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	75,9%	70,5%	78,8%	77,0%	74,8%
	+	24,1%	29,5%	21,2%	23,0%	25,2%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	81,3%	78,5%	77,3%	76,9%	86,9%
	+	18,7%	21,5%	22,7%	23,1%	13,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling									
		4e kwartaal 2022		1e kwartaal 2023		2e kwartaal 2023		3e kwartaal 2023		4e kwartaal 2023	
		Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-		65,0%		66,9%		60,4%		54,9%		51,8%
	+		35,0%		33,1%		39,6%		45,1%		48,2%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-		55,4%		59,8%		55,4%		60,6%		63,9%
	+		44,6%		40,2%		44,6%		39,4%		36,1%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-		51,5%		55,6%		52,3%		47,1%		44,7%
	+		48,5%		44,4%		47,7%		52,9%		55,3%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-		81,7%		79,4%		80,5%		89,0%		90,0%
	+		18,3%		20,6%		19,5%		11,0%		10,0%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-		87,8%		88,0%		85,5%		84,1%		85,3%
	+		12,2%		12,0%		14,5%		15,9%		14,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-		44,1%		52,6%		59,3%		55,4%		63,5%
	+		55,9%		47,4%		40,7%		44,6%		36,5%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-		48,0%		54,5%		58,5%		56,6%		61,1%
	+		52,0%		45,5%		41,5%		43,4%		38,9%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-		90,1%		90,3%		89,9%		90,8%		93,8%
	+		9,9%		9,7%		10,1%		9,2%		6,2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-		64,3%		66,9%		62,2%		55,9%		51,7%
	+		35,7%		33,1%		37,8%		44,1%		48,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	29,4%	22,7%	21,3%	24,9%	24,5%
	iets slechter	28,5%	25,1%	27,5%	27,7%	27,7%
	hetzelfde gebleven	19,6%	23,3%	22,8%	22,6%	25,5%
	iets beter	14,4%	18,1%	18,6%	14,6%	11,9%
	duidelijk beter	1,5%	1,9%	2,2%	2,6%	1,8%
	weet het niet	6,7%	8,9%	7,6%	7,5%	8,6%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	17,3%	13,2%	13,0%	16,8%	16,2%
	iets slechter	25,1%	21,0%	24,6%	25,0%	26,6%
	hetzelfde gebleven	26,3%	31,6%	32,2%	32,7%	33,9%
	iets beter	21,3%	21,1%	18,6%	14,1%	12,0%
	duidelijk beter	2,2%	2,8%	2,5%	2,2%	1,9%
	weet het niet	7,9%	10,2%	9,0%	9,1%	9,5%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	14,5%	23,9%	27,2%	16,5%	8,0%
	vrijwel gelijk gebleven	17,2%	19,6%	19,8%	19,2%	19,4%
	zwak gestegen	12,3%	13,1%	13,5%	18,8%	22,8%
	matig gestegen	17,7%	16,4%	14,7%	19,8%	26,0%
	sterk gestegen	31,6%	18,4%	16,0%	17,1%	14,6%
	weet het niet	6,8%	8,6%	8,8%	8,6%	9,1%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	37,0%	32,4%	29,0%	10,8%	6,3%
	gelijk blijven	22,6%	27,2%	26,5%	26,8%	20,2%
	minder stijgen	13,7%	14,1%	16,7%	22,8%	27,8%
	eventueel stijgen	13,1%	12,3%	13,3%	21,5%	27,0%
	sterker stijgen	5,3%	4,1%	4,5%	8,1%	8,3%
	weet het niet	8,2%	9,8%	10,0%	10,0%	10,5%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	25,3%	19,2%	24,4%	23,9%	22,9%
	Licht gestegen	39,6%	42,4%	40,2%	39,0%	38,8%
	Hetzelfde gebleven	11,6%	12,5%	12,1%	13,5%	13,8%
	Licht gedaald	5,8%	6,8%	6,0%	5,8%	5,3%
	Sterk gedaald	1,7%	1,6%	1,1%	1,3%	0,9%
	Weet het niet	16,1%	17,5%	16,2%	16,4%	18,3%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	15,2%	8,7%	8,8%	8,7%	7,7%
	Licht stijgen	46,9%	48,0%	48,6%	49,4%	43,2%
	Blijft hetzelfde	14,7%	19,5%	19,1%	18,6%	23,3%
	Licht dalen	6,0%	5,7%	6,0%	5,9%	7,3%
	Sterk dalen	1,0%	1,0%	0,6%	0,8%	0,8%
	Weet het niet	16,2%	17,1%	17,0%	16,7%	17,7%

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

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e 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	59,8	55,6	53,2	60,9	64,4
	iets slechter	67,4	68,0	64,8	72,0	75,7
	hetzelfde gebleven	82,6	81,0	79,7	86,3	89,8
	iets beter	93,9	87,2	86,0	92,7	101,3
	duidelijk beter	110,8	123,4	124,2	123,2	129,2
	weet het niet	80,7	71,7	69,6	69,1	81,4
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	52,4	47,9	47,5	59,2	61,4
	iets slechter	65,1	62,6	60,7	69,9	74,1
	hetzelfde gebleven	80,0	79,8	78,3	81,9	86,8
	iets beter	87,8	86,2	85,5	94,0	100,2
	duidelijk beter	104,5	111,0	119,2	123,3	127,9
	weet het niet	67,6	62,7	57,1	69,6	69,9
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	48,4	51,4	48,4	55,3	55,9
	vrijwel gelijk geble- ven	61,6	65,1	65,4	67,1	70,6
	zwak gestegen	79,1	82,8	85,3	82,6	80,0
	matig gestegen	83,4	88,9	90,2	87,9	91,3
	sterk gestegen	82,8	90,0	91,1	92,4	92,1
	weet het niet	63,8	63,9	65,3	61,2	77,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	58,2	56,8	52,4	57,2	54,3
	gelijk blijven	69,6	70,2	67,6	67,7	70,5
	minder stijgen	87,4	88,8	85,2	79,4	81,6
	eventueel stijgen	97,0	97,8	95,4	91,3	90,4
	sterker stijgen	95,3	100,3	104,8	96,0	96,6
	weet het niet	71,2	60,7	61,2	61,0	71,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	60,3	60,0	54,7	66,2	67,9
	Licht gestegen	69,7	68,4	68,8	73,1	79,8
	Hetzelfde gebleven	93,3	92,1	93,0	92,5	93,3
	Licht gedaald	93,1	95,0	97,3	97,5	100,6
	Sterk gedaald	92,9	97,8	85,4	96,1	103,3
	Weet het niet	83,0	79,1	83,6	86,5	87,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	60,7	59,8	59,0	69,9	70,9
	Licht stijgen	67,2	67,1	64,0	71,6	74,8
	Blijft hetzelfde	89,6	86,7	85,1	85,7	88,8
	Licht dalen	95,2	90,3	93,8	95,4	96,1
	Sterk dalen	102,1	102,5	93,3	105,2	100,5
	Weet het niet	81,5	78,4	80,9	83,7	87,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		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	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51,3	56,1	60,4	58,5	62,5
	iets slechter	64,2	75,8	79,0	79,7	80,6
	hetzelfde gebleven	77,8	86,5	89,0	92,6	91,4
	iets beter	87,4	93,0	94,9	98,4	106,2
	duidelijk beter	119,7	136,5	132,9	138,0	139,9
	weet het niet	54,1	65,6	68,0	74,7	69,9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	43,1	46,2	54,3	49,6	57,3
	iets slechter	62,2	71,0	74,7	75,9	76,8
	hetzelfde gebleven	76,6	85,6	86,2	88,7	89,7
	iets beter	79,3	89,6	96,4	104,9	105,1
	duidelijk beter	108,4	119,4	126,3	140,9	136,8
	weet het niet	52,1	67,1	69,3	77,0	72,0
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	62,5	77,5	78,9	80,9	82,5
	vrijwel gelijk gebleven	68,7	77,6	81,7	83,2	84,1
	zwak gestegen	77,2	84,3	89,7	90,1	84,7
	matig gestegen	73,3	84,4	86,9	83,9	86,9
	sterk gestegen	61,7	70,2	75,2	71,6	73,8
	weet het niet	55,8	65,8	69,6	70,6	71,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	61,7	75,4	80,2	84,6	75,8
	gelijk blijven	69,4	77,9	80,8	81,9	85,0
	minder stijgen	72,7	82,8	83,9	84,4	85,6
	eventueel stijgen	76,5	85,1	85,8	82,8	84,8
	sterker stijgen	65,8	70,2	83,8	70,9	72,6
	weet het niet	55,4	66,0	67,1	73,1	72,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	61,6	75,4	77,8	80,8	76,1
	Licht gestegen	66,7	78,6	81,8	79,4	85,6
	Hetzelfde gebleven	88,3	89,1	92,3	95,8	93,1
	Licht gedaald	69,5	79,8	81,7	83,3	85,8
	Sterk gedaald	64,7	75,9	66,3	85,9	80,5
	Weet het niet	57,9	66,2	74,4	73,1	73,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	55,2	67,7	70,5	71,6	73,1
	Licht stijgen	66,8	79,2	80,7	80,4	82,1
	Blijft hetzelfde	81,9	85,0	89,9	90,9	90,2
	Licht dalen	78,1	82,0	87,0	94,6	88,7
	Sterk dalen	68,6	71,8	77,5	83,6	70,2
	Weet het niet	58,7	65,9	73,5	72,8	73,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e 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	55,4	55,5	56,3	59,8	63,1
	iets slechter	65,8	71,7	71,4	75,4	77,8
	hetzelfde gebleven	80,4	83,7	84,1	89,3	90,5
	iets beter	90,9	89,8	90,2	95,5	103,6
	duidelijk beter	114,9	129,4	129,0	130,0	134,2
	weet het niet	69,3	69,1	74,0	75,2	78,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	47,8	46,6	49,9	54,6	59,0
	iets slechter	63,5	66,4	67,1	72,5	75,1
	hetzelfde gebleven	78,4	82,5	82,1	85,2	88,2
	iets beter	83,7	87,7	90,4	99,0	102,5
	duidelijk beter	106,3	114,7	123,1	131,2	132,0
	weet het niet	64,1	67,3	72,6	77,8	78,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	55,1	63,3	62,4	67,1	68,0
	vrijwel gelijk gebleven	65,1	70,8	72,7	74,5	77,0
	zwak gestegen	78,0	83,5	87,2	85,7	82,3
	matig gestegen	78,6	86,9	88,6	86,1	89,1
	sterk gestegen	72,9	80,9	83,9	82,6	84,1
	weet het niet	62,6	67,4	75,8	72,7	75,2
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,7	65,1	65,2	69,6	64,4
	gelijk blijven	69,5	73,7	73,7	74,3	77,2
	minder stijgen	80,5	86,1	84,7	81,5	83,4
	eventueel stijgen	87,2	91,8	90,8	87,6	87,8
	sterker stijgen	81,6	86,5	95,0	84,1	86,0
	weet het niet	66,4	68,0	70,3	71,8	74,0
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	60,7	67,0	65,4	72,6	71,5
	Licht gestegen	68,3	73,1	74,8	75,9	82,6
	Hetzelfde gebleven	91,1	90,7	92,9	94,1	93,3
	Licht gedaald	82,5	88,2	90,0	91,1	93,8
	Sterk gedaald	80,7	87,6	76,9	91,2	92,7
	Weet het niet	69,3	71,5	79,9	79,7	80,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	58,2	63,6	64,2	70,5	72,1
	Licht stijgen	67,0	72,6	71,6	75,5	78,1
	Blijft hetzelfde	86,0	85,9	87,3	88,1	89,4
	Licht dalen	87,5	86,7	90,6	95,0	93,0
	Sterk dalen	87,2	88,5	86,2	96,2	86,3
	Weet het niet	68,9	70,6	78,9	78,5	79,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e 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	66,4	66,0	65,0	68,8	72,7
	iets slechter	73,1	71,2	66,4	73,0	76,6
	hetzelfde gebleven	85,9	82,6	78,7	85,5	85,6
	iets beter	101,3	90,8	86,4	92,3	98,3
	duidelijk beter	112,1	114,5	110,7	114,7	118,4
	weet het niet	78,6	73,2	70,5	72,0	75,7
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	63,5	62,4	58,7	66,1	69,0
	iets slechter	70,8	69,6	66,4	72,6	75,8
	hetzelfde gebleven	81,0	76,7	75,1	81,0	83,8
	iets beter	93,9	86,6	85,9	89,9	94,8
	duidelijk beter	114,8	110,0	109,1	120,6	115,7
	weet het niet	67,9	66,9	64,5	71,9	77,2
Werkloosheid kom- ende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	70,9	78,2	81,4	87,7	87,6
	Enigszins stijgen	71,6	73,8	72,3	77,1	82,1
	Gelijk blijven	76,6	75,7	72,5	77,5	81,7
	iets dalen	73,2	70,2	70,4	77,4	77,7
	Duidelijk dalen	65,8	67,2	63,0	68,0	78,2
	Weet het niet	64,9	62,4	63,5	65,1	77,2
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	62,3	63,1	61,4	66,6	71,8
	iets slechter	69,5	69,0	66,6	73,9	75,7
	hetzelfde gebleven	75,2	74,9	73,2	77,2	81,7
	iets beter	88,7	82,4	78,6	82,7	88,5
	duidelijk beter	90,5	87,8	92,1	99,8	99,9
	weet het niet	77,5	71,6	61,7	76,1	83,8
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	59,1	59,0	57,7	64,6	67,6
	iets slechter	68,5	67,4	65,3	70,2	73,7
	hetzelfde gebleven	76,7	74,1	72,3	76,7	81,1
	iets beter	83,1	83,9	80,1	85,0	90,6
	duidelijk beter	92,8	91,1	97,5	101,8	101,7
	weet het niet	75,3	76,3	58,6	73,9	83,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		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	4e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49,1	53,8	54,7	52,8	51,7
	iets slechter	76,3	83,2	80,6	80,2	79,2
	hetzelfde gebleven	98,4	101,4	99,8	102,4	101,1
	iets beter	120,5	125,7	121,7	126,7	121,6
	duidelijk beter	140,0	141,4	150,3	151,1	148,5
	weet het niet	84,0	83,3	98,5	76,9	96,9
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	38,0	38,3	40,6	41,2	40,2
	iets slechter	67,7	69,9	69,8	71,8	70,0
	hetzelfde gebleven	90,3	93,2	94,8	96,5	95,3
	iets beter	110,9	115,1	116,6	123,5	121,0
	duidelijk beter	147,1	150,7	157,0	156,3	145,6
	weet het niet	65,0	79,4	77,6	85,5	80,0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	37,0	48,2	68,5	62,6	64,2
	Enigszins stijgen	58,7	69,3	70,1	69,6	73,4
	Gelijk blijven	75,8	80,3	83,7	84,7	86,3
	iets dalen	77,6	90,0	93,6	96,2	96,9
	Duidelijk dalen	72,3	82,6	86,9	87,0	81,2
	Weet het niet	46,3	54,5	61,1	63,2	60,1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	29,7	31,3	35,5	33,2	34,6
	iets slechter	55,2	61,6	63,5	62,9	63,2
	hetzelfde gebleven	79,3	87,6	89,4	87,4	90,3
	iets beter	106,9	110,7	110,6	110,9	111,4
	duidelijk beter	122,9	129,4	134,3	139,8	134,1
	weet het niet	63,3	57,3	63,2	66,1	72,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	23,5	24,5	28,7	24,5	27,0
	iets slechter	52,8	55,7	58,2	56,0	58,8
	hetzelfde gebleven	79,4	87,7	87,4	86,7	88,4
	iets beter	100,5	107,1	109,6	108,5	111,3
	duidelijk beter	120,3	125,2	137,1	138,1	133,8
	weet het niet	55,8	61,7	59,1	64,2	59,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
		Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situ- atie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58,3	60,5	60,4	61,7	62,9
	iets slechter	74,7	76,8	73,1	76,1	78,1
	hetzelfde gebleven	92,0	91,4	88,9	93,5	93,0
	iets beter	109,9	106,8	102,9	107,9	109,1
	duidelijk beter	124,0	126,7	129,9	131,5	132,1
	weet het niet	75,2	74,4	81,5	73,5	82,5
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	51,5	51,2	50,2	54,9	55,6
	iets slechter	69,6	69,6	68,1	72,2	73,3
	hetzelfde gebleven	85,4	84,5	84,5	88,2	89,3
	iets beter	101,4	99,8	100,1	105,7	106,8
	duidelijk beter	129,5	128,5	131,9	137,0	129,3
	weet het niet	65,0	72,3	70,3	75,8	79,7
Werkloosheid kom- ende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	54,8	63,5	76,9	75,6	76,8
	Enigszins stijgen	65,5	71,6	71,2	73,3	78,1
	Gelijk blijven	76,2	77,7	78,0	80,9	83,7
	iets dalen	74,9	79,4	81,3	86,4	86,7
	Duidelijk dalen	68,5	74,7	73,4	77,3	78,9
	Weet het niet	58,7	59,2	64,3	62,7	70,6
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	47,1	47,7	49,6	51,1	54,3
	iets slechter	62,8	65,8	65,5	68,9	69,9
	hetzelfde gebleven	77,2	80,9	80,9	82,0	85,8
	iets beter	97,1	95,6	93,8	95,7	99,2
	duidelijk beter	105,6	106,3	111,8	118,5	116,0
	weet het niet	71,4	64,6	64,8	68,4	85,5
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	42,5	42,4	44,5	46,6	48,8
	iets slechter	61,1	61,7	62,1	63,5	66,5
	hetzelfde gebleven	78,0	80,5	79,4	81,5	84,6
	iets beter	91,0	94,6	93,9	95,9	100,2
	duidelijk beter	105,3	106,1	116,7	118,9	116,4
	weet het niet	68,4	74,7	60,9	67,9	76,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuiscapaciteit

TABEL 3.15 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e 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	12,0%	13,0%	12,9%	13,8%	14,0%
	Ja, misschien	26,3%	28,0%	28,4%	28,7%	27,4%
	Nee, waarschijnlijk niet	30,2%	27,4%	26,3%	26,6%	26,2%
	Nee, zeker niet	31,4%	31,6%	32,3%	30,9%	32,4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	33,3%	33,6%	32,5%	37,2%	34,1%
	Koop	55,0%	55,3%	56,6%	52,4%	53,7%
	Geen voorkeur	11,8%	11,1%	10,9%	10,4%	12,3%
Gewenste type woning	Eengezins	26,3%	20,3%	24,3%	27,1%	26,8%
	Flat, appartement, etagewoning	41,2%	45,2%	42,0%	43,6%	39,6%
	Weet niet/geen voorkeur	32,5%	34,5%	33,8%	29,4%	33,6%

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	55,5%	61,1%	55,7%	51,4%	56,0%
	+	44,5%	38,9%	44,3%	48,6%	44,0%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	66,4%	69,2%	70,3%	66,4%	67,1%
	+	33,6%	30,8%	29,7%	33,6%	32,9%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	85,3%	86,2%	87,7%	85,8%	87,7%
	+	14,7%	13,8%	12,3%	14,2%	12,3%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	86,3%	81,2%	83,1%	85,3%	83,6%
	+	13,7%	18,8%	16,9%	14,7%	16,4%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	86,8%	84,9%	83,4%	86,6%	83,6%
	+	13,2%	15,1%	16,6%	13,4%	16,4%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	77,6%	74,5%	77,5%	74,4%	76,2%
	+	22,4%	25,5%	22,5%	25,6%	23,8%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	94,4%	92,7%	92,4%	92,8%	93,5%
	+	5,6%	7,3%	7,6%	7,2%	6,5%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	87,0%	87,6%	89,6%	87,0%	84,3%
	+	13,0%	12,4%	10,4%	13,0%	15,7%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	88,7%	90,5%	90,5%	88,4%	89,5%
	+	11,3%	9,5%	9,5%	11,6%	10,5%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	74,6%	74,9%	71,2%	74,8%	77,5%
	+	25,4%	25,1%	28,8%	25,2%	22,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023	3e kwartaal 2023	4e 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	14,7%	16,9%	15,8%	17,1%	17,2%
	Nee	85,3%	83,1%	84,2%	82,9%	82,8%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	7,4%	8,6%	5,7%	8,3%	7,5%
	2 - 5 jaar	23,6%	24,2%	22,8%	23,4%	21,0%
	5 - 10 jaar	17,7%	19,7%	23,3%	21,2%	21,1%
	10 jaar en langer	51,3%	47,5%	48,1%	47,1%	50,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

Bijlage A **Weging**

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

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

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

Clusters en aantal interviews per kwartaal

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

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

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

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

Het wegen naar de drie hoofdgroepen verloopt nog steeds op dezelfde wijze, dat wil zeggen naar rato van hun aandeel in het WoON 2009 (inmiddels WoON 2021). 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
Negenenzeventigste peiling (vierde 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	31,2%	206	1,16	32,4%	193	1,21	30,9%	206	1,17
Eigenaar wel op zoek				87	1,24		104	1,08		94
Huurder niet op zoek	3350011	47,8%	156	0,84	45,1%	173	0,80	44,9%	160	0,87
Huurder wel op zoek				141	0,85		123	0,92		136
Inwonende blijver	681790	77,4%	18	0,86	74,0%	23	0,91	72,3%	19	0,88
Inwonende starter				60	0,86		56	0,91		59
totaal starters			78	0,86		79	0,91		78	0,88
Totaal	8635589		668			672			674	

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 koopprijsonwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de koopprijsonwikkeling 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