



Onderzoeksinstituut OTB



Rapport

Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2012

H. Boumeester

C. Lamain

Januari 2013



Eigen Huis Marktindicator

4^e kwartaal 2012

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Auteurs:

H. Boumeester

C. Lamain

Januari 2013

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2013 by OTB Research Institute for the Built Environment

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

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

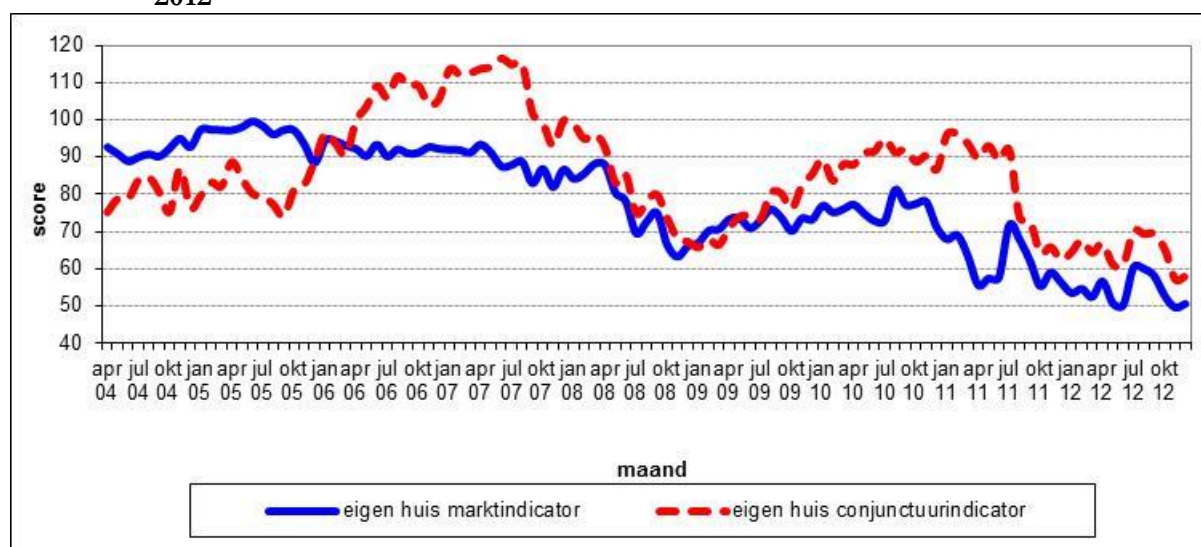
1 Samenvatting

1.1 Consumentenvertrouwen blijft in mineur

De vijfëndertigste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2012) laat zien dat de plotselinge toename van het vertrouwen onder de woonconsumenten in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen in september 2012, slechts van korte duur is geweest. Het verschijnen van het Regeerakkoord van Rutte II heeft waarschijnlijk zeker bijgedragen aan het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 met een score van 51 (zie ook tabel 3.1). Dit betekent een daling met 9 punten ten opzichte van het niveau in het voorafgaande kwartaal. De Marktindicator kende een sterk dalende trend in 2007 en 2008 die vervolgens gedeeltelijk wordt omgebogen in de periode november 2008 – december 2010. Na dat voorzichtige herstel van de Nederlandse koopwoningmarkt bleek het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de eerste kwartalen van 2011 er toch weer onderuit te gaan. Wanneer we de plotseling piek in juli 2011 en juli 2012 even proberen weg te denken, zien we sinds begin 2011 een aanhoudende (licht)dalende tendens in de scores op de Marktindicator. Het extreem lage vertrouwen in de koopwoningmarkt in de afgelopen twee jaar maakt dit vertrouwen klaarblijkelijk ook erg gevoelig voor positieve signalen; maar dan wel ook maar zeer tijdelijk.

Het herstel van de Marktindicator vlakt al in het vierde kwartaal van 2010 af en slaat in de eerste twee kwartalen van 2011 toch weer om in wederom een forse daling van het vertrouwen van de woonconsumenten. De gemiddelde score bedraagt nog maar 57 in het tweede kwartaal van 2011. Vervolgens daalt het vertrouwen langzaam verder naar een dieptepunt van 51 in het vierde kwartaal 2012. Deze daling wordt slechts zeer tijdelijk onderbroken door een forse stijging in het derde kwartaal 2011, als reactie op het verlagen van de overdrachtsbelasting per 1 juli 2011 en in het derde kwartaal 2012, die samenvalt met het politieke besluit om de overdrachtsbelasting op het verlaagde niveau te handhaven.

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



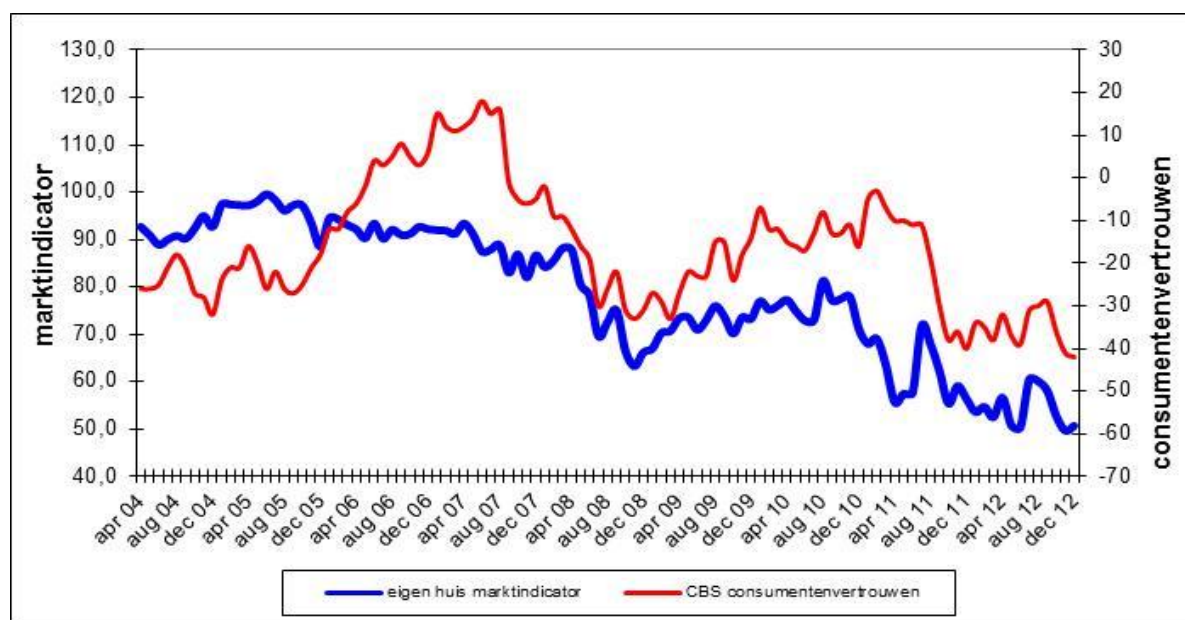
De scores op maandbasis op de Marktindicator laten nog duidelijker zien dat er een dubbel-dip in het vertrouwen van de woonconsumenten is opgetreden sinds begin 2008 (zie figuur 1). Na de sterke te-

rugval tussen april en november 2008 was er namelijk weer sprake van een voorzichtig stijgende tendens tot ongeveer augustus 2010; mede als gevolg van een aantal ondersteunende maatregelen op met name de nieuwbouwmkt. Vanaf dat moment slaat de twijfel weer meer toe onder de woonconsumenten. De score op de Marktindicator daalt per maand in ongeveer dezelfde mate als in 2008. In april van 2011 bereikt het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt het tot dan toe dieptecord sinds de start van de Marktindicator in 2004: een score van '56'.

Vervolgens treedt er een licht dalende trend op, slechts onderbroken door de zeer kortstondige reactie op het verlagen van de overdrachtsbelasting in juli 2011. De positieve impuls van deze beleidsmaatregel blijkt namelijk in de daarop volgende maanden teniet te worden gedaan door de aangescherpte voorwaarden voor nieuwe hypotheek en door de omstandigheden op de Europese financiële markt en door de verslechterende Europese economie. In juni 2012 zakt de score naar een nog niet eerder vertoond niveau van 50 punten. De plotselinge opleving met maar liefst 10 punten in de maanden daarna hangt in grote mate samen met het besluit om de tijdelijke overdrachtsbelasting te handhaven op 2%. Wanneer de regeerplannen van het kabinet Rutte II voor het publiek duidelijk worden, slaat deze opleving weer even hard terug tot een score van 50 in november 2012.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt de laatste drie maanden (eerst een daling en dan een stabilisatie) zien we in grote lijnen bij de meeste woonconsumentgroepen terug (zie tabel 2.4). Alleen het vertrouwen van de huishoudens op middelbare leeftijd, de gezinnen met kinderen en de huishoudens met een hoog inkomen vertonen gedurende de drie maanden een steeds licht dalende lijn. We herkennen hier de huishoudens in die op basis van het Regeerakkoord verwachten flink in koopkracht achteruit te gaan. Bij de huishoudens met kinderen zakt het vertrouwen in november eerst behoorlijk om daarna in december toch ook weer omhoog te gaan, als blijkt dat de plannen van Rutte II toch nog ter discussie staan.

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



De Koopbereidheidindex van het CBS heeft tot begin 2008 een duidelijk afwijkend verloop gekend van de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zie figuur 2). Sinds eind 2008 is een min of meer vergelijkbaar verloop waar te nemen in het herstel van de Marktindicator én de Koopbereidheidindex, waarbij het herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt aanvankelijk wel sterker is. Bovendien vallen de omslagpunten niet altijd in dezelfde maand. Vanaf oktober 2010 zakt de Marktindicator snel

weg, terwijl de Koopbereidheidsindex zich min of meer stabiliseert. De piek van de score op de Marktindicator in juli 2011 kent geen parallel in het verloop van de koopbereidheid. In de eerste zes maanden van 2012 laat de Marktindicator wederom een relatief sterkere daling zien dan de Koopbereidheidsindex. Het verloop in de afgelopen zes maanden is voor beide indexen ongeveer gelijk, al lijkt de reactie in de score op de Marktindicator iets heftiger.

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 zijn in het vertrouwen in de economie, gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator, zes perioden te onderscheiden (zie figuur 1). Tussen april 2004 en september 2005 is er sprake van een sterk fluctuerende score van rond de 80 punten. Vanaf oktober 2005 neemt het vertrouwen in de economie enorm toe, totdat in juni 2007 het absolute hoogterecord op de Conjunctuurindicator wordt bereikt (waarde 117). Daarna raakt de Conjunctuurindicator in een "vrije val" en wordt in januari 2009 het tot dan toe minste vertrouwen in de economie gemeten met de Conjunctuurindicator (waarde 66). Vanaf maart 2009 blijkt de Conjunctuurindicator weer duidelijk de weg omhoog in te slaan, die pas in juli 2010 tot stilstand komt bij een score van 96 (net onder de neutrale waarde op de Conjunctuurindicator). De periode tussen juli 2010 en juni 2011 kent een wat fluctuerend verloop van de Conjunctuurindicator zo rond de score van 90. De laatste fase vanaf juli 2011 kenmerkt zich weer door een flinke terugval van het vertrouwen in de economie: de conjunctuurindicator komt in november 2012 uit op een diepterecord van 57. De lichte stijging in de maanden juli-september bleek ook hier slechts een korte opleving.

Uiteindelijk blijkt dat ook op kwartaalbasis het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen, na de terugval van 79 in het derde kwartaal 2011 tot een score van 63 in het tweede kwartaal 2012 en de plotseling stijging in het derde kwartaal 2012, in deze laatste peiling toch weer lager uitkomt (score 60). De Conjunctuurindicator heeft nog niet zo laag gestaan! De huishoudens zijn daarbij opvallend ongunstiger gestemd dan bij de vorige peiling over zowel de ontwikkelingen in de economische situatie als de eigen financiële situatie.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden zijn meer 'negatief' als in de vorige peiling. Circa 82% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden, terwijl dit in de vorige peiling nog 74% bedroeg. Ter vergelijking: dit percentage bedroeg een kleine twee jaar terug nog 44%. De groep respondenten die denkt dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid, blijft minimaal met 3%.

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, bereikte in het vierde kwartaal van 2011 een hoogtepunt 73%. De daling die in de drie vorige kwartalen was te zien, wordt dit kwartaal abrupt omgekeerd in een stijging: van 52% naar 66%. Daarbij neemt de groep respondenten, die een verbetering in het komende jaar verwachten, weer af ten opzichte van het vorig kwartaal (van 15% naar 10%).

De ondervraagde respondenten zijn van mening dat de negatieve economische omstandigheden in het afgelopen jaar en de verslechterende toekomstige economie, zullen leiden tot een toenemende werkloosheid. Het percentage respondenten (64%) dat een oplopende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, ligt daarbij op een iets hoger niveau dan in het vorige kwartaal (61%). Het aandeel huishoudens dat verwacht dat de werkloosheid zelfs licht zal gaan dalen (19%), is al vijf kwartalen op rij ongewijzigd.

Maar wat betekent de ingeschatte economische ontwikkelingen nu voor de eigen financiële situatie van de respondenten? Over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, hebben de woonconsumenten hun meningen ook duidelijk negatief bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Zo'n 48% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; waaronder overigens 39% meent ook geen vooruitgang te hebben gekend. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening eveneens en nog sterker negatief bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. 59% van de ondervraagden denkt er financieel (sterk) op achteruit te zullen gaan (dit was 44% in de vorige peiling).

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus meer ongunstig als in het vorige kwartaal en vertalen dat in een meer negatieve mening eigen financiële situatie. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden verwacht een groter deel van de respondenten nog flink minder positieve economische ontwikkelingen. Het relatieve aantal respondenten, dat denkt hierdoor ook in hun eigen financiële situatie te worden geraakt, is ook groter geworden. De waarde op de Conjunctuurindicator (60) komt in het vierde kwartaal van 2012 nog wel duidelijk boven de waarde op de Marktindicator (51) uit. Maar beiden blijven wel ver onder de neutrale waarde (100).

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het derde kwartaal van 2012 naar voren komt, blijkt op de volgende onderliggende oordelen gebaseerd (zie ook tabel 3.7).

Gemiddeld genomen vindt de woonconsument dat de situatie om een woning te kopen in het *afgelopen jaar* (licht) verslechterd is. Het aandeel huishoudens dat deze mening is toegedaan (65%), is wel weer hoger dan bij de vorige peiling (57%). Deze groep behoudt daarmee een zeer grote meerderheid op de groep huishoudens (15%) dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar. Dit laatste aandeel is licht teruggelopen ten opzichte van de laatste peiling. Het te koop staande woningaanbod blijft groot, het aantal transacties daalt en de prijzen blijven dalen. Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar* (55%) ook fors toegenomen in vergelijking met het derde kwartaal van 2012 (38%). Dus ruim vijf op de tien huishoudens verwachten nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 24% van de ondervraagden rekent op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een flink negatief effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2012 de koopprijsontwikkeling in het *afgelopen jaar*, net iets ongunstiger in dan in de periode ervoor. Zo vermoedt circa 91% dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven (8%) of zijn gedaald (83%). En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen, blijft minimaal met 2% in het vierde kwartaal 2012. Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling iets minder gunstig dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat toch een zekere stijging van de koopprijzen verwacht, is nihil met 1%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden door 89% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een lichte stijging van dit aandeel ten opzichte van het vorige kwartaal (84%). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo een licht negatief effect gehad op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

Het aandeel van de huishoudens, dat uitgaat van een gestegen gemiddelde rente in de *afgelopen twaalf maanden*, blijkt wederom licht te zijn gedaald ten opzichte van het niveau van het vorige kwartaal: respectievelijk 14% en 17%. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, is ook licht afgenomen ten opzichte van de vorige peiling (van 20% naar 16%). Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, blijkt ook dit kwartaal opmerkelijk hoog met 38%. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor de meningen van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de *komende twaalf maanden*; 31% heeft geen idee over deze ontwikkeling in het komende jaar. Daarnaast zien we het aandeel van de huishoudens wat verwacht dat de hypotheekrente een (lichte of sterke) stijging zal gaan vertonen, gelijk blijft met 23%. Een verdere daling van de rente wordt nog door 12% voor mo-

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

De combinatie van een fors negatievere inschatting van de algemene koopsituatie, een licht negatievere houding ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling en de nauwelijks gewijzigde verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal 2012 (51) flink doen dalen ten opzichte van het vorige kwartaal (60).

1.3 (on)Gunstig koopmoment?

In het antwoord op de vraag of het al dan niet een gunstig moment is om een woning te kopen, is de afname van het vertrouwen in de koopwoningmarkt ook enigszins terug te vinden bij deze laatste peiling. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal is het aandeel huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te kopen namelijk ongeveer gelijk gebleven (40%). In de afgelopen kwartalen heeft dit percentage zich dus nauwelijks bewogen.

Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling wel toegenomen (34%) ten opzichte van de vorige. De overige 26% van de consumenten blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. Bovenstaande ontwikkelingen zijn desgewenst terug te vinden in tabel 3.4.

Wanneer aan de desbetreffende huishoudens (34%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment *ongunstig* vindt, worden de ongunstige economische omstandigheden (57%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (54%) vaak genoemd, waarbij dit laatste aandeel groter is dan in de periode voor medio 2012. Ook de slechtere verkoopbaarheid van de koopwoningen wordt door veel respondenten aangehaald (47%) als reden. Het feit dat de koopwoningen minder waard worden, wordt redelijk vaak genoemd (37%). Een ongunstigere fiscale behandeling is voor 39% van de ondervraagden één van de redenen om de huidige omstandigheden om een woning te kopen als ongunstig te beschouwen. Dit aandeel ligt flink hoger dan in voorgaande kwartalen.

Een hoge rentestand (9%) en de kans op een stijgende hypotheekrente (10%) worden maar sporadisch genoemd als achterliggende redenen (zie ook tabel 3.6). Een ongunstige economie en de druk op het huishoudeninkomen blijven dus een belangrijke basis vormen voor het als ongunstig ingeschatte koopmoment. Maar daarnaast blijkt de verminderde verkoopbaarheid van de huidige woning zeker één van de andere redenen voor een ongunstig moment om een (andere) woning te kopen. De aangekondigde maatregelen met betrekking op de hypotheekvoorwaarden maken er de situatie ook niet beter op volgens de respondenten.

Het oordeel van de huishoudens die aangeven, dat het juist een *gunstig* moment is om een woning te kopen (40% van alle respondenten), blijkt nog steeds grotendeel gebaseerd te zijn op drie pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt nu geleverd door het ruime aanbod van koopwoningen (70%). Dit is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal.

De betere betaalbaarheid van de koopwoningen is eveneens een belangrijke pijler. 69% van deze groep woonconsumenten noemt deze reden. Een lage stand van de hypotheekrente, wordt daarnaast nog door 23% van deze groep huishoudens gezien als basis voor een gunstig koopmoment. In de zojuist beschreven onderbouwing van een gunstig koopmoment, is natuurlijk duidelijk de mening van de starters op de koopwoningmarkt herkenbaar. Al hoewel ook voor de potentiële doorstromers een ruimer woningaanbod, een betere betaalbaarheid en zeker de verlaging van de overdrachtsbelasting positief kan uitwerken bij het zoeken naar een alternatief.

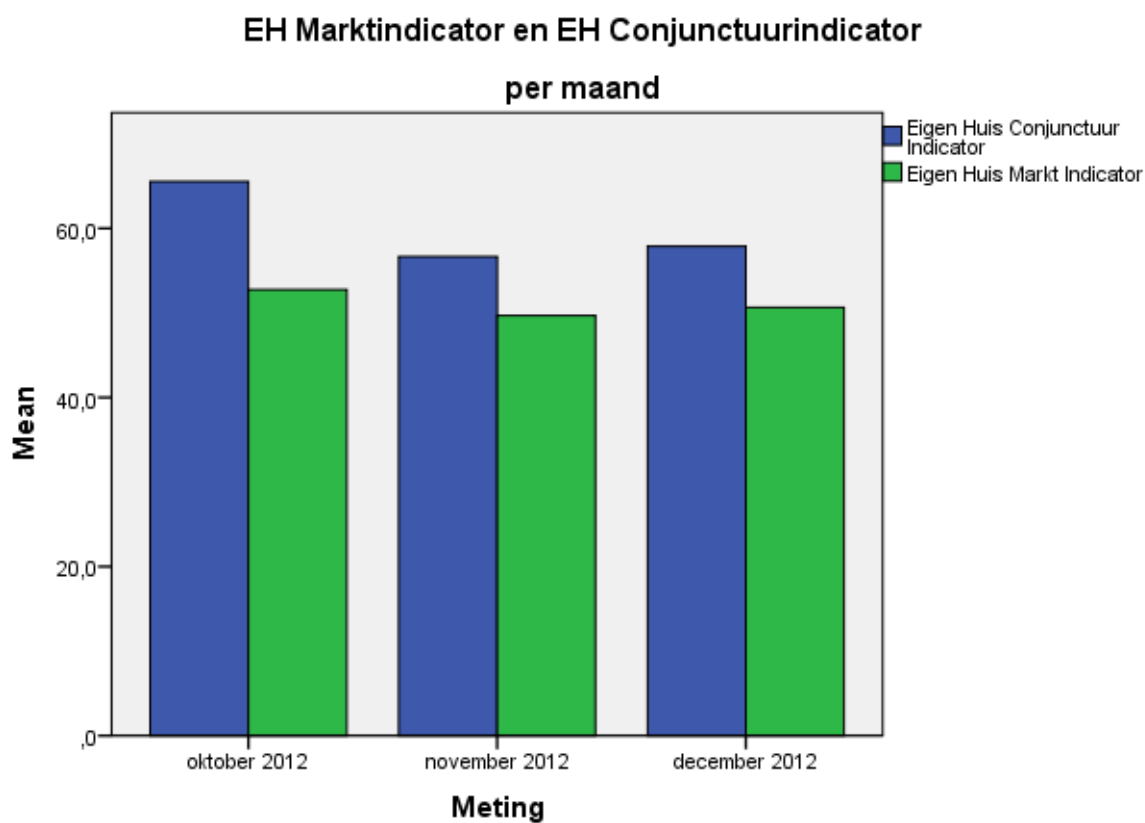
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis Indicatoren

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2012
		oktober 2012	november 2012	december 2012	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	52,8	49,7	50,7	51,1
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	65,3	57,3	58,1	60,2
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	58,6	53,4	54,1	55,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



Eigen Huis Marktindicator
paragraaf 2.1

2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count	Percent		
			87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29	11,3%	12,7%	13,4%	12,5%
	30 - 44	19,8%	23,4%	20,1%	21,1%
	45 - 54	20,6%	16,7%	21,6%	19,6%
	55 - 64	28,2%	25,8%	27,0%	27,0%
	65 en ouder	20,1%	21,4%	17,9%	19,8%
geslacht	man	50,2%	48,2%	46,5%	48,3%
	vrouw	49,8%	51,8%	53,5%	51,7%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	21,8%	24,4%	25,2%	23,8%
	gezin zonder kinderen	57,4%	53,4%	52,5%	54,4%
	met kinderen	20,8%	22,2%	22,3%	21,8%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	7,6%	8,4%	7,2%	7,7%
	vanaf 1000 tm 2000	32,0%	33,9%	35,1%	33,6%
	vanaf 2000 tm 3000	35,1%	36,2%	36,0%	35,7%
	vanaf 3000	25,3%	21,5%	21,7%	22,9%
Woningmarktpositie	inwonend	7,1%	6,8%	7,1%	7,0%
	huurder	39,8%	40,0%	39,8%	39,9%
	eigenaar	53,0%	53,2%	53,0%	53,1%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	13,7%	17,9%	13,2%	15,0%
	Nee	86,3%	82,1%	86,8%	85,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count	Percent	Count	Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57,1%	57,1%	57,1%	57,1%
	huurwoning	42,9%	42,9%	42,9%	42,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	52,8	49,7	50,7	51,1
geslacht	man	54,2	52,8	52,0	53,0
	vrouw	51,3	46,6	49,5	49,1
leeftijd	18 - 29	60,9	61,3	60,3	60,8
	30 - 44	55,0	47,0	50,9	50,7
	45 - 54	52,1	49,5	47,8	49,8
	55 - 64	50,1	48,3	49,0	49,2
	65 en ouder	51,4	48,2	50,1	49,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	53,9	48,4	50,9	51,0
	gezin zonder kinderen	52,5	50,1	49,1	50,6
	met kinderen	53,0	49,9	54,1	52,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	54,6	45,5	49,4	49,9
	vanaf 1000 tm 2000	53,0	49,6	51,7	51,4
	vanaf 2000 tm 3000	51,2	50,3	51,3	50,9
	vanaf 3000	57,2	53,6	51,0	54,1
Woningmarktpositie	inwonend	62,4	62,8	63,5	62,9
	huurder	50,3	47,9	47,3	48,5
	eigenaar	53,4	49,4	51,7	51,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	65,3	57,3	58,1	60,2
geslacht	man	68,8	60,6	54,0	61,3
	vrouw	61,6	54,2	61,6	59,2
leeftijd	18 - 29	82,8	73,5	79,3	78,4
	30 - 44	70,9	56,2	63,4	63,1
	45 - 54	58,8	59,3	54,8	57,5
	55 - 64	58,9	52,2	52,7	54,7
	65 en ouder	66,0	53,9	48,8	56,5
Gezinsamenstelling	alleenstaand	65,2	59,9	59,7	61,4
	gezin zonder kinderen	65,8	56,4	56,0	59,6
	met kinderen	63,7	56,6	61,1	60,4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	58,6	52,1	60,2	56,6
	vanaf 1000 tm 2000	60,8	56,0	57,2	58,0
	vanaf 2000 tm 3000	65,1	58,8	55,4	59,8
	vanaf 3000	75,3	62,7	61,4	67,1
Woningmarktpositie	inwonend	81,5	66,4	73,9	74,0
	huurder	58,5	57,0	57,6	57,7
	eigenaar	68,2	56,4	56,4	60,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	58,6	53,4	54,1	55,3
geslacht	man	61,1	56,3	53,2	57,0
	vrouw	55,9	50,6	54,9	53,7
leeftijd	18 - 29	71,0	67,6	68,5	68,9
	30 - 44	63,1	51,1	56,6	56,6
	45 - 54	54,7	54,2	51,5	53,4
	55 - 64	54,3	50,5	50,6	51,9
	65 en ouder	57,7	50,8	49,8	52,8
Gezinsamenstelling	alleenstaand	58,6	54,2	54,8	55,8
	gezin zonder kinderen	58,7	53,0	52,4	54,8
	met kinderen	58,2	53,4	57,1	56,1
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	54,4	49,8	52,2	52,1
	vanaf 1000 tm 2000	56,6	52,9	54,5	54,6
	vanaf 2000 tm 3000	57,8	54,2	53,6	55,2
	vanaf 3000	65,4	57,8	55,8	60,1
Woningmarktpositie	inwonend	72,4	64,9	68,1	68,5
	huurder	53,7	52,1	52,2	52,7
	eigenaar	60,3	52,9	53,8	55,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		oktober 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	november 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	december 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	52,2	48,8	49,9	50,3
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	53,4	49,4	51,7	51,5
	huurwoning	50,3	47,9	47,3	48,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	64,1	56,7	56,9	59,2
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	68,2	56,4	56,4	60,3
	huurwoning	58,5	57,0	57,6	57,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	57,6	52,6	53,1	54,4
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	60,3	52,9	53,8	55,7
	huurwoning	53,7	52,1	52,2	52,7

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 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	4,8%	3,7%	7,1%	5,2%
	Gunstige tijd	35,6%	35,5%	33,3%	34,8%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	27,1%	24,8%	26,7%	26,2%
	Ongunstige tijd	24,2%	26,0%	25,3%	25,2%
	Zeer ongunstige tijd	8,3%	10,1%	7,6%	8,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	74,9%	82,0%	75,0%	77,2%
	+	25,1%	18,0%	25,0%	22,8%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	98,7%	99,0%	99,2%	98,9%
	+	1,3%	1,0%	0,8%	1,1%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	97,6%	98,2%	96,9%	97,6%
	+	2,4%	1,8%	3,1%	2,4%
V19C: De huren gaan stijgen	-	88,2%	84,0%	88,6%	86,9%
	+	11,8%	16,0%	11,4%	13,1%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	34,5%	31,5%	27,3%	31,1%
	+	65,5%	68,5%	72,7%	68,9%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	94,0%	92,6%	94,6%	93,8%
	+	6,0%	7,4%	5,4%	6,2%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	96,4%	98,0%	98,8%	97,7%
	+	3,6%	2,0%	1,2%	2,3%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	96,0%	95,5%	94,0%	95,2%
	+	4,0%	4,5%	6,0%	4,8%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99,3%	100,0%	100,0%	99,8%
	+	0,7%	0,3%	0,3%	0,2%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	90,5%	92,3%	95,9%	92,9%
	+	9,5%	7,7%	4,1%	7,1%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	26,7%	35,5%	28,5%	30,2%
	+	73,3%	64,5%	71,5%	69,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	86,4%	92,5%	93,3%	90,8%
	+	13,6%	7,5%	6,7%	9,2%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	89,9%	89,9%	89,4%	89,7%
	+	10,1%	10,1%	10,6%	10,3%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	81,9%	85,1%	81,5%	82,9%
	+	18,1%	14,9%	18,5%	17,1%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	62,5%	60,9%	66,8%	63,3%
	+	37,5%	39,1%	33,2%	36,7%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	71,3%	51,6%	62,0%	61,3%
	+	28,7%	48,4%	38,0%	38,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	48,7%	38,4%	41,4%	42,7%
	+	51,3%	61,6%	58,6%	57,3%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	52,8%	40,5%	44,5%	45,8%
	+	47,2%	59,5%	55,5%	54,2%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	56,4%	46,6%	55,7%	52,7%
	+	43,6%	53,4%	44,3%	47,3%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	97,7%	97,3%	97,3%	97,4%
	+	2,3%	2,7%	2,7%	2,6%

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 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	november 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	december 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	65,7	68,4	69,6	68,1
	Gunstige tijd	58,9	55,1	55,6	56,6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	54,4	55,3	51,0	53,6
	Ongunstige tijd	45,5	39,4	42,7	42,4
	Zeer ongunstige tijd	32,9	37,1	34,7	35,0

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 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	86,5	75,3	70,2	76,4
	Gunstige tijd	70,9	62,9	59,7	64,6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	66,0	61,3	61,5	63,0
	Ongunstige tijd	58,1	49,7	52,3	53,3
	Zeer ongunstige tijd	47,4	41,0	46,6	44,6

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 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	75,9	73,6	69,6	72,5
	Gunstige tijd	64,2	58,6	57,6	60,2
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	59,8	58,1	55,6	57,9
	Ongunstige tijd	50,9	44,6	47,7	47,7
	Zeer ongunstige tijd	40,2	39,7	40,1	40,0

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 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheekrente is laag	-	57,2	53,8	55,3	55,4
	+	66,8	67,3	66,4	66,8
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	60,0	56,1	58,0	58,1
	+	39,3	72,1	70,0	57,6
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	59,4	56,1	58,3	58,0
	+	72,1	66,2	52,6	62,4
V19C: De huren gaan stijgen	-	60,1	55,2	57,2	57,6
	+	56,6	61,9	65,3	61,3
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	59,3	55,2	56,5	57,1
	+	59,9	56,8	58,7	58,5
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	59,0	54,8	58,1	57,4
	+	69,8	76,5	58,1	68,8
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	59,1	56,1	58,2	57,8
	+	73,4	67,7	53,6	68,2
V19C: De economische situatie is gunstig	-	59,6	55,5	57,7	57,7
	+	60,7	74,4	65,3	66,4
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	59,7	56,3	58,1	58,1
	+	65,0	91,7	75,0	65,0
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	58,8	56,1	58,2	57,7
	+	68,6	59,6	56,1	62,9
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	61,9	54,1	58,3	57,8
	+	58,9	57,5	58,1	58,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	70,9	62,5	63,4	65,5
	+	78,3	71,1	56,1	68,2
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	73,1	63,7	61,4	66,1
	+	45,9	101,3	75,9	71,3
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	72,5	64,0	62,0	66,2
	+	82,2	68,8	47,4	64,2
V19C: De huren gaan stijgen	-	73,0	64,0	62,7	66,6
	+	71,0	64,4	52,7	63,0
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	76,2	65,5	65,2	69,4
	+	70,9	63,4	60,2	64,7
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	72,4	61,2	61,4	65,0
	+	79,1	99,7	64,4	82,8
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	72,6	64,0	61,4	66,0
	+	78,1	66,5	74,2	74,1
V19C: De economische situatie is gunstig	-	72,4	63,4	60,2	65,4
	+	80,3	78,6	83,4	81,1
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	72,7	64,1	61,6	66,1
	+	86,7	60,0	70,0	86,7
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	73,1	63,8	61,4	66,0
	+	70,0	67,4	64,7	68,1
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	72,5	60,4	65,4	65,6
	+	72,8	66,1	60,0	66,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	november 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	december 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	63,6	57,9	59,1	60,2
	+	71,5	68,8	61,7	67,2
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	66,0	59,7	59,6	61,8
	+	39,8	84,9	72,7	62,6
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	65,4	59,8	60,0	61,8
	+	77,0	67,4	50,8	63,6
V19C: De huren gaan stijgen	-	66,0	59,4	59,9	61,9
	+	62,8	62,5	58,9	61,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	67,4	60,4	60,7	63,2
	+	64,7	59,7	59,4	61,2
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	65,1	57,7	59,7	60,9
	+	74,5	87,2	60,0	75,4
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	65,3	59,8	59,7	61,6
	+	75,7	67,0	62,9	70,9
V19C: De economische situatie is gunstig	-	65,4	59,1	58,8	61,2
	+	70,4	78,0	74,0	74,2
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	65,6	59,9	59,8	61,8
	+	75,8	77,3	72,7	75,8
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	65,5	59,7	59,8	61,6
	+	67,4	63,5	58,8	64,6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	66,5	56,6	61,2	61,1
	+	65,3	61,7	59,2	62,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	42,1	39,2	40,8	40,6
	+	42,6	33,7	40,9	39,6
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	42,4	39,7	41,0	40,9
	+	40,6	30,9	39,9	36,8
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	42,2	38,5	41,0	40,4
	+	42,2	40,8	40,3	41,1
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	45,7	39,2	40,1	41,5
	+	36,7	38,2	42,4	38,9
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	42,6	40,6	40,5	41,3
	+	41,2	37,0	41,3	39,4
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	48,8	42,2	41,2	44,2
	+	36,1	36,7	40,6	37,7
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	46,6	38,5	42,7	42,8
	+	37,3	39,0	39,4	38,6
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	40,6	38,0	37,7	38,8
	+	44,1	39,4	44,8	42,3
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	41,9	38,5	40,4	40,2
	+	57,5	50,4	56,5	54,5

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 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	54,2	47,2	50,1	50,3
	+	62,7	48,7	63,6	58,8
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	55,8	46,8	51,5	51,2
	+	51,8	51,8	47,3	50,4
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	55,6	47,3	50,8	51,0
	+	54,3	47,3	52,1	51,4
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	52,6	48,4	53,0	51,3
	+	60,0	45,6	47,0	50,7
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	57,5	48,8	52,9	53,4
	+	50,2	45,7	48,0	47,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	60,2	53,0	56,6	56,7
	+	50,8	43,7	47,1	46,9
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	60,9	49,6	58,7	56,6
	+	49,0	45,7	45,0	46,4
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	52,5	46,2	51,2	50,1
	+	59,1	48,2	50,8	52,2
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	55,3	46,9	51,1	50,9
	+	58,4	60,3	50,2	56,3

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 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean	november 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean	december 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	47,6	43,4	45,5	45,4
	+	52,5	40,8	51,8	49,0
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	48,6	43,5	46,3	46,0
	+	45,8	40,7	43,2	43,1
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	48,5	43,1	45,8	45,6
	+	47,2	43,9	46,7	46,0
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	48,2	44,0	47,1	46,3
	+	48,5	42,2	43,6	44,6
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	49,6	44,9	46,7	47,2
	+	45,3	41,6	44,9	43,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	54,4	47,8	49,0	50,5
	+	42,6	40,4	43,8	42,1
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	53,8	44,4	51,0	49,9
	+	42,3	42,4	42,0	42,3
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	45,9	41,9	45,0	44,3
	+	51,3	44,4	47,2	47,2
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	48,1	43,0	45,9	45,5
	+	55,5	53,2	48,5	52,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	38,6%	42,1%	38,2%	39,6%
	iets slechter	25,6%	25,4%	25,5%	25,5%
	hetzelfde gebleven	12,2%	13,3%	13,7%	13,1%
	iets beter	13,8%	11,9%	12,5%	12,7%
	duidelijk beter	3,4%	1,5%	3,2%	2,7%
	weet het niet	6,5%	5,9%	6,9%	6,4%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	20,9%	35,8%	26,3%	27,7%
	iets slechter	27,6%	23,5%	30,2%	27,1%
	hetzelfde gebleven	26,9%	23,0%	22,5%	24,1%
	iets beter	14,6%	10,9%	12,3%	12,6%
	duidelijk beter	1,9%	0,9%	1,4%	1,4%
weet het niet	8,2%	6,0%	7,4%	7,2%	
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	83,8%	81,2%	83,2%	82,7%
	vrijwel gelijk gebleven	6,7%	8,7%	7,9%	7,8%
	zwak gestegen	1,7%	2,2%	0,6%	1,5%
	matig gestegen	1,6%	0,9%	0,8%	1,1%
	sterk gestegen	0,2%	0,7%	1,3%	0,7%
	weet het niet	6,0%	6,4%	6,1%	6,2%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	62,0%	66,5%	67,0%	65,2%
	gelijk blijven	26,7%	21,2%	22,8%	23,6%
	minder stijgen	4,1%	4,6%	2,3%	3,7%
	eventueel stijgen	1,0%	0,9%	0,6%	0,9%
	sterker stijgen	0,2%	0,4%	0,4%	0,3%
	weet het niet	6,0%	6,4%	6,9%	6,4%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	1,2%	0,8%	1,3%	1,1%
	Licht gestegen	14,9%	11,5%	13,0%	13,1%
	Hetzelfde gebleven	29,4%	33,8%	32,0%	31,7%
	Licht gedaald	16,8%	15,4%	14,0%	15,4%
	Sterk gedaald	0,4%	1,4%	0,8%	0,9%
	Weet het niet	37,3%	37,1%	39,0%	37,8%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	2,0%	2,4%	2,2%	2,2%
	Licht stijgen	24,2%	18,9%	20,6%	21,2%
	Blijft hetzelfde	33,3%	31,8%	35,5%	33,5%
	Licht dalen	9,0%	14,4%	10,7%	11,4%
	Sterk dalen	0,5%	0,9%	0,9%	0,8%
	Weet het niet	31,1%	31,6%	30,0%	30,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	35,3%	42,5%	47,4%	41,7%
	iets slechter	40,8%	41,5%	37,3%	39,9%
	hetzelfde gebleven	18,1%	12,7%	12,0%	14,3%
	iets beter	4,0%	2,0%	1,6%	2,5%
	duidelijk beter	0,3%	0,3%	0,1%	0,2%
	weet het niet	1,5%	1,0%	1,8%	1,4%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	25,1%	38,2%	30,2%	31,2%
	iets slechter	32,7%	32,4%	38,0%	34,3%
	hetzelfde gebleven	24,8%	18,6%	20,9%	21,4%
	iets beter	14,8%	7,8%	7,6%	10,1%
	duidelijk beter	0,7%	0,2%	0,5%	0,3%
	weet het niet	2,0%	2,8%	3,4%	2,7%
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	16,5%	27,1%	32,3%	25,3%
	Enigszins stijgen	40,5%	37,5%	38,6%	38,9%
	Gelijk blijven	19,3%	11,9%	9,7%	13,6%
	iets dalen	14,5%	9,2%	6,8%	10,2%
	Duidelijk dalen	6,1%	11,2%	10,0%	9,1%
	Weet het niet	3,2%	3,1%	2,5%	2,9%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	16,1%	13,9%	13,6%	14,5%
	iets slechter	36,7%	36,6%	36,6%	36,6%
	hetzelfde gebleven	37,3%	39,5%	39,3%	38,7%
	iets beter	7,0%	8,2%	7,5%	7,5%
	duidelijk beter	2,0%	0,7%	2,0%	1,6%
	weet het niet	0,9%	1,1%	1,1%	1,0%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	17,3%	25,2%	14,5%	19,0%
	iets slechter	37,9%	40,2%	42,1%	40,1%
	hetzelfde gebleven	32,3%	24,6%	29,5%	28,8%
	iets beter	8,9%	6,8%	7,8%	7,9%
	duidelijk beter	1,2%	0,9%	2,2%	1,4%
	weet het niet	2,5%	2,2%	3,8%	2,8%

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 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	52,8	49,7	50,7	51,1
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	33,9	31,4	31,9	32,4
	iets slechter	54,2	51,6	49,8	51,9
	hetzelfde gebleven	65,5	68,7	66,5	66,9
	iets beter	82,5	81,5	78,7	80,9
	duidelijk beter	92,5	92,5	91,8	92,2
	weet het niet	54,1	64,6	65,3	62,8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	24,6	29,3	28,0	27,7
	iets slechter	46,7	45,3	46,1	46,1
	hetzelfde gebleven	63,4	66,4	63,5	64,4
	iets beter	80,5	85,5	80,9	82,1
	duidelijk beter	103,2	104,9	103,4	103,6
	weet het niet	48,3	48,2	50,7	48,9
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	50,4	46,9	49,0	48,8
	vrijwel gelijk gebleven	68,0	55,8	59,6	60,5
	zwak gestegen	76,1	89,7	63,5	81,4
	matig gestegen	74,2	87,2	77,0	78,4
	sterk gestegen	112,5	96,7	90,4	93,8
	weet het niet	82,9	58,4	52,9	61,4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	45,5	42,2	44,2	43,9
	gelijk blijven	63,5	63,1	66,2	64,3
	minder stijgen	80,1	85,4	74,9	81,0
	eventueel stijgen	83,1	104,3	81,6	89,9
	sterker stijgen	97,9	96,0	68,7	85,4
	weet het niet	62,4	53,0	51,6	56,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	31,5	27,3	24,6	27,8
	Licht gestegen	41,4	40,3	43,7	41,8
	Hetzelfde gebleven	58,3	55,8	55,7	56,5
	Licht gedaald	68,4	67,2	68,2	68,0
	Sterk gedaald	77,3	73,1	66,6	71,7
	Weet het niet	44,3	36,3	40,9	40,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	32,1	20,8	33,2	28,3
	Licht stijgen	42,6	38,1	42,3	41,2
	Blijft hetzelfde	61,9	62,0	59,7	61,2
	Licht dalen	73,0	65,6	70,2	68,9
	Sterk dalen	72,8	77,9	69,7	73,3
	Weet het niet	43,0	34,0	35,5	37,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	65,3	57,3	58,1	60,2
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56,2	45,4	49,4	50,2
	iets slechter	65,3	61,3	62,1	62,9
	hetzelfde gebleven	78,8	68,4	65,8	70,7
	iets beter	76,7	73,0	62,7	71,0
	duidelijk beter	66,0	89,9	69,0	71,5
	weet het niet	68,9	60,2	63,3	64,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	43,4	40,3	45,7	42,8
	iets slechter	63,9	59,8	57,6	60,4
	hetzelfde gebleven	75,4	68,5	64,2	69,7
	iets beter	80,6	75,3	71,3	76,0
	duidelijk beter	67,7	112,2	63,0	75,4
	weet het niet	64,3	65,0	63,3	64,2
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	64,6	55,9	56,1	58,9
	vrijwel gelijk gebleven	74,3	61,2	68,3	67,4
	zwak gestegen	55,0	77,2	60,6	66,7
	matig gestegen	54,2	71,2	69,5	62,3
	sterk gestegen	33,3	52,8	72,3	63,5
	weet het niet	71,3	61,9	67,3	66,7
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	61,6	52,7	53,2	55,7
	gelijk blijven	70,0	65,1	68,7	68,1
	minder stijgen	81,1	83,3	80,9	82,0
	eventueel stijgen	72,0	81,0	78,4	76,8
	sterker stijgen	87,5	46,8	40,0	48,3
	weet het niet	69,4	58,4	62,7	63,3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	35,2	43,8	49,7	43,0
	Licht gestegen	60,3	55,1	58,5	58,2
	Hetzelfde gebleven	69,6	56,7	56,9	60,7
	Licht gedaald	72,4	60,8	65,5	66,4
	Sterk gedaald	101,0	52,3	37,6	54,6
	Weet het niet	61,2	57,5	56,9	58,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	35,1	36,7	52,0	41,4
	Licht stijgen	63,8	51,9	52,2	56,5
	Blijft hetzelfde	70,0	60,7	62,6	64,5
	Licht dalen	73,1	58,8	62,4	63,7
	Sterk dalen	56,2	81,1	60,5	67,3
	Weet het niet	61,0	57,4	55,4	58,0

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 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	58,6	53,4	54,1	55,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44,5	38,3	40,3	41,0
	iets slechter	59,6	56,4	56,1	57,4
	hetzelfde gebleven	72,2	69,1	66,6	69,2
	iets beter	79,2	77,5	71,0	76,0
	duidelijk beter	80,4	91,0	81,2	82,6
	weet het niet	54,8	57,0	56,3	56,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	33,9	34,9	36,6	35,2
	iets slechter	55,0	52,9	51,5	53,1
	hetzelfde gebleven	69,4	67,4	63,6	67,0
	iets beter	80,0	80,6	76,6	79,1
	duidelijk beter	87,4	108,7	85,1	91,0
	weet het niet	50,5	52,4	54,1	52,0
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	57,0	51,2	52,5	53,6
	vrijwel gelijk gebleven	70,5	58,6	63,5	63,7
	zwak gestegen	65,4	83,8	64,0	74,4
	matig gestegen	63,6	79,8	73,4	70,1
	sterk gestegen	67,9	75,1	83,6	80,6
	weet het niet	71,4	60,3	53,0	60,5
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	53,1	47,4	48,5	49,6
	gelijk blijven	66,7	64,0	67,1	66,0
	minder stijgen	80,0	83,8	77,6	81,0
	eventueel stijgen	77,7	88,9	82,5	82,8
	sterker stijgen	85,0	71,9	53,5	65,2
	weet het niet	64,2	53,0	54,4	56,7
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	32,2	35,1	36,0	34,4
	Licht gestegen	50,1	47,2	50,5	49,4
	Hetzelfde gebleven	63,5	56,1	56,3	58,5
	Licht gedaald	70,2	64,4	67,1	67,3
	Sterk gedaald	87,5	63,5	53,4	63,8
	Weet het niet	52,7	47,7	48,8	49,7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	33,4	28,2	41,4	34,2
	Licht stijgen	52,5	44,6	47,0	48,4
	Blijft hetzelfde	65,6	61,4	61,0	62,7
	Licht dalen	73,1	62,4	67,0	66,7
	Sterk dalen	64,7	79,7	65,7	70,7
	Weet het niet	52,2	47,0	45,5	48,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	52,8	49,7	50,7	51,1
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	43,5	41,8	44,3	43,2
	iets slechter	54,3	51,7	53,8	53,2
	hetzelfde gebleven	64,8	63,2	62,2	63,6
	iets beter	65,5	85,1	92,2	76,7
	duidelijk beter	63,7	83,6	108,3	74,5
	weet het niet	59,3	64,6	47,8	55,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	37,5	38,2	41,6	39,1
	iets slechter	52,1	51,8	50,2	51,3
	hetzelfde gebleven	59,7	59,0	58,8	59,2
	iets beter	68,1	72,3	70,6	69,8
	duidelijk beter	94,7	69,5	97,7	86,5
	weet het niet	32,1	63,6	37,9	46,0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	41,9	38,0	44,1	41,4
	Enigszins stijgen	53,1	52,9	54,1	53,4
	Gelijk blijven	62,5	66,9	65,4	64,5
	iets dalen	57,8	61,4	60,5	59,5
	Duidelijk dalen	38,1	41,8	40,5	40,5
	Weet het niet	51,8	44,8	42,7	47,0
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	43,1	43,2	43,1	43,1
	iets slechter	50,3	47,5	47,2	48,4
	hetzelfde gebleven	57,8	49,6	53,3	53,4
	iets beter	63,3	65,4	61,6	63,5
	duidelijk beter	50,1	93,7	70,4	65,5
	weet het niet	49,3	65,0	59,2	57,2
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	42,0	41,7	42,3	41,9
	iets slechter	50,1	45,6	47,4	47,6
	hetzelfde gebleven	57,0	59,1	56,4	57,4
	iets beter	65,7	67,0	62,9	65,1
	duidelijk beter	67,8	101,6	58,8	71,8
	weet het niet	57,7	36,9	44,5	48,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	november 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	december 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	65,3	57,3	58,1	60,2
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	40,2	36,4	40,8	39,1
	iets slechter	68,0	64,9	64,9	66,0
	hetzelfde gebleven	95,7	89,0	93,0	92,9
	iets beter	113,8	120,1	135,6	120,1
	duidelijk beter	119,0	141,5	120,0	131,3
	weet het niet	85,0	109,8	89,8	92,0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	31,6	35,1	33,8	33,7
	iets slechter	59,2	59,7	56,6	58,4
	hetzelfde gebleven	82,8	76,9	78,4	79,7
	iets beter	103,4	101,7	102,4	102,7
	duidelijk beter	137,5	126,1	139,0	134,6
	weet het niet	61,4	74,8	70,5	70,1
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	26,2	27,5	31,6	29,0
	Enigszins stijgen	62,7	60,8	62,5	62,0
	Gelijk blijven	85,3	83,8	89,5	85,9
	iets dalen	90,6	79,4	93,2	87,8
	Duidelijk dalen	63,5	66,0	69,8	66,8
	Weet het niet	67,5	81,0	75,0	74,5
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	28,4	26,7	32,6	29,2
	iets slechter	57,3	47,4	46,2	50,3
	hetzelfde gebleven	80,6	68,6	70,0	72,9
	iets beter	96,1	91,2	82,8	90,0
	duidelijk beter	110,0	130,2	119,6	117,0
	weet het niet	76,6	75,4	80,1	76,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	28,5	29,2	26,2	28,2
	iets slechter	58,8	54,7	48,7	53,9
	hetzelfde gebleven	81,1	77,3	76,0	78,3
	iets beter	104,6	92,3	88,7	95,7
	duidelijk beter	111,4	134,7	106,6	114,6
	weet het niet	54,9	64,6	56,6	58,3

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 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	58,6	53,4	54,1	55,3
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	41,7	38,9	42,6	41,1
	iets slechter	60,9	58,3	59,3	59,5
	hetzelfde gebleven	79,0	77,0	76,6	77,8
	iets beter	88,9	102,9	113,1	97,5
	duidelijk beter	90,5	108,6	113,6	100,4
	weet het niet	68,2	87,2	57,8	67,7
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	34,5	36,7	37,7	36,4
	iets slechter	55,3	55,9	53,3	54,8
	hetzelfde gebleven	71,0	67,6	68,6	69,2
	iets beter	84,8	87,4	85,7	85,7
	duidelijk beter	113,1	95,2	117,1	108,6
	weet het niet	43,8	62,7	48,3	52,7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	33,6	33,2	38,0	35,3
	Enigszins stijgen	57,8	56,8	58,4	57,7
	Gelijk blijven	72,7	75,1	76,3	74,2
	iets dalen	73,9	68,8	76,3	72,9
	Duidelijk dalen	50,9	53,2	54,6	53,2
	Weet het niet	56,4	66,8	53,9	60,0
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	35,6	34,9	37,7	36,0
	iets slechter	53,4	47,7	46,7	49,3
	hetzelfde gebleven	68,7	58,8	61,6	62,9
	iets beter	79,2	77,7	70,8	75,9
	duidelijk beter	79,1	111,3	96,2	90,8
	weet het niet	66,8	66,7	53,6	64,2
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	35,0	35,9	34,3	35,2
	iets slechter	54,2	50,2	48,1	50,7
	hetzelfde gebleven	68,9	67,5	66,0	67,5
	iets beter	84,1	79,3	74,6	79,6
	duidelijk beter	90,0	117,6	81,5	92,4
	weet het niet	54,8	44,1	44,6	48,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuigeneigheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	8,0%	9,8%	10,1%	9,3%
	Ja, misschien	21,7%	20,4%	19,3%	20,5%
	Nee, waarschijnlijk niet	30,8%	32,5%	35,6%	33,0%
	Nee, zeker niet	39,5%	37,3%	35,0%	37,3%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	21,8%	24,4%	25,2%	23,8%
	gezin zonder kinderen	57,4%	53,4%	52,5%	54,4%
	met kinderen	20,8%	22,2%	22,3%	21,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	59,7	74,2	67,0
	Ja, misschien	51,8	60,9	55,6
	Nee, waarschijnlijk niet	49,9	58,0	53,5
	Nee, zeker niet	49,6	58,3	53,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	51,0	61,4	55,8
	gezin zonder kinderen	50,6	59,6	54,8
	met kinderen	52,3	60,4	56,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2012	november 2012	december 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	huur	52,5%	48,3%	51,0%	50,6%
	koop	34,0%	36,3%	38,6%	36,3%
	weet niet	13,5%	15,4%	10,5%	13,2%
Gewenste type woning	eengezins	49,8%	43,9%	48,9%	47,5%
	flat, appartement, etage-woning	33,7%	41,4%	38,5%	37,9%
	weet niet/geen voorkeur	16,5%	14,7%	12,7%	14,6%

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 2012	51,1	60,2	55,3
Gewenste eigendomsvorm	huur	52,9	62,6	57,4
	koop	57,4	69,3	62,9
	weet niet	50,0	62,6	55,2
Gewenste type woning	eengezins	54,6	64,7	59,2
	flat, appartement, etagewoning	54,1	66,3	60,2
	weet niet/geen voorkeur	53,4	63,2	56,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2012
		oktober 2012	november 2012	december 2012	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	55,1%	47,1%	50,4%	50,9%
	+	44,9%	52,9%	49,6%	49,1%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	88,5%	80,0%	85,9%	84,8%
	+	11,5%	20,0%	14,1%	15,2%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	85,0%	90,2%	90,5%	88,5%
	+	15,0%	9,8%	9,5%	11,5%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	79,6%	75,8%	78,5%	78,0%
	+	20,4%	24,2%	21,5%	22,0%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	73,6%	76,2%	71,9%	73,9%
	+	26,4%	23,8%	28,1%	26,1%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	66,1%	67,7%	66,8%	66,9%
	+	33,9%	32,3%	33,2%	33,1%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	93,4%	88,8%	91,2%	91,1%
	+	6,6%	11,2%	8,8%	8,9%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	95,0%	90,9%	87,2%	91,1%
	+	5,0%	9,1%	12,8%	8,9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	83,3%	79,9%	78,6%	80,6%
	+	16,7%	20,1%	21,4%	19,4%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	64,1%	76,1%	74,7%	71,5%
	+	35,9%	23,9%	25,3%	28,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	51,1	60,2	55,3
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	51,9	63,2	57,0
	+	52,7	62,0	56,9
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	52,8	63,0	57,6
	+	49,4	60,6	53,5
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	52,3	62,2	56,7
	+	51,7	65,9	58,8
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	52,9	64,0	58,0
	+	50,3	57,6	53,3
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	51,6	61,0	56,4
	+	54,1	67,3	58,7
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	52,5	63,4	57,2
	+	51,7	61,0	56,5
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	50,8	60,2	54,9
	+	66,9	87,4	78,0
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	51,8	62,4	56,8
	+	58,6	65,0	59,3
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	49,0	57,5	52,6
	+	68,8	86,3	78,2
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	55,4	68,1	61,4
	+	44,5	49,3	46,3

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)

		oktober 2012		Meting november 2012		december 2012		Peiling 4e kwartaal 2012	
		Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja		13,7%		17,9%		13,2%		15,0%
	Nee		86,3%		82,1%		86,8%		85,0%
aantal jaren lid VEH	1 jaar		12,4%		5,7%		7,2%		8,1%
	2 - 5 jaar		11,0%		13,8%		13,3%		12,8%
	5 - 10 jaar		18,3%		24,8%		12,9%		19,3%
	10 jaar en langer		58,3%		55,7%		66,6%		59,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2012	51,1	60,2	55,3
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	51,6	61,6	56,3
	Nee	50,9	60,0	55,2
aantal jaren lid VEH	1 jaar	49,5	61,8	55,7
	2 - 5 jaar	50,2	67,5	58,8
	5 - 10 jaar	51,0	61,8	55,6
	10 jaar en langer	52,8	59,5	55,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

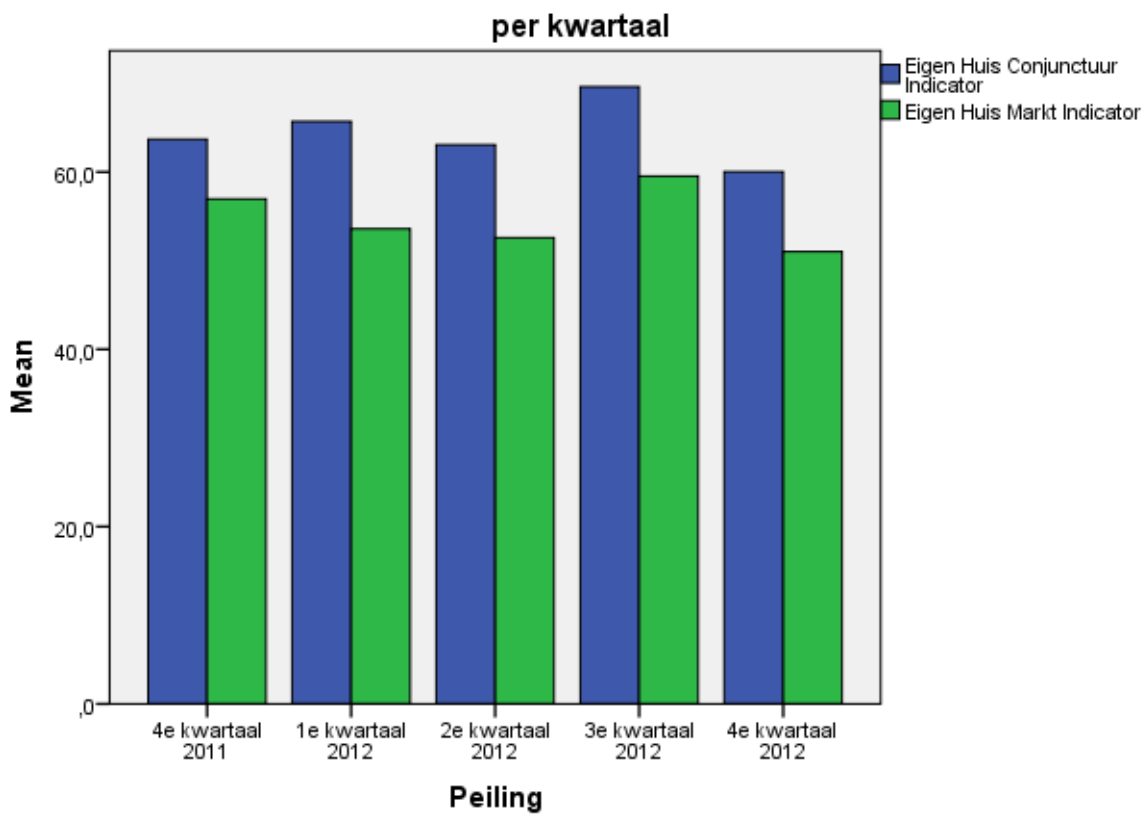
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	57,0	53,6	52,6	59,5	51,1
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	64,3	65,6	63,1	69,7	60,2
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	60,4	59,4	57,7	64,4	55,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



Eigen Huis Marktindicator

3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	45,4%	45,4%	46,9%	46,6%	48,3%
	vrouw	54,6%	54,6%	53,1%	53,4%	51,7%
leeftijd	18 - 29	15,1%	13,6%	13,6%	14,1%	12,5%
	30 - 44	26,7%	24,7%	23,5%	22,8%	21,1%
	45 - 54	19,7%	20,7%	20,8%	20,7%	19,6%
	55 - 64	23,3%	21,7%	24,8%	24,9%	27,0%
	65 en ouder	15,2%	19,2%	17,2%	17,5%	19,8%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,7%	25,3%	22,8%	24,6%	23,8%
	gezin zonder kinderen	51,6%	51,8%	52,5%	53,1%	54,4%
	met kinderen	22,8%	22,9%	24,7%	22,3%	21,8%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	10,9%	8,9%	8,7%	8,6%	7,7%
	vanaf 1000 tm 2000	35,1%	34,1%	35,7%	34,2%	33,6%
	vanaf 2000 tm 3000	31,1%	32,9%	33,8%	34,0%	35,7%
	vanaf 3000	22,9%	24,2%	21,8%	23,2%	22,9%
Woningmarktpositie	inwonend	3,4%	3,4%	6,6%	7,2%	7,0%
	huurder	44,1%	44,1%	40,1%	39,8%	39,9%
	eigenaar	52,5%	52,5%	53,3%	53,0%	53,1%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,0%	15,0%	14,1%	15,6%	15,0%
	Nee	85,0%	85,0%	85,9%	84,4%	85,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	54,3%	54,3%	57,1%	57,1%	57,1%
	huurwoning	45,7%	45,7%	42,9%	42,9%	42,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	4,6%	5,6%	5,1%	6,6%	5,2%
	Gunstige tijd	32,6%	34,0%	35,4%	34,4%	34,8%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	28,2%	26,3%	25,5%	29,4%	26,2%
	Ongunstige tijd	27,2%	26,4%	24,6%	22,3%	25,2%
	Zeer ongunstige tijd	7,5%	7,8%	9,6%	7,3%	8,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	72,6%	75,9%	75,8%	76,7%	77,2%
	+	27,4%	24,1%	24,2%	23,3%	22,8%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	97,9%	98,3%	98,5%	97,8%	98,9%
	+	2,1%	1,7%	1,5%	2,2%	1,1%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	95,0%	97,4%	96,8%	96,5%	97,6%
	+	5,0%	2,6%	3,2%	3,5%	2,4%
V19C: De huren gaan stijgen	-	89,3%	88,3%	85,3%	88,6%	86,9%
	+	10,7%	11,7%	14,7%	11,4%	13,1%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	32,3%	29,0%	29,9%	26,1%	31,1%
	+	67,7%	71,0%	70,1%	73,9%	68,9%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	94,7%	93,9%	94,9%	93,2%	93,8%
	+	5,3%	6,1%	5,1%	6,8%	6,2%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	92,3%	95,1%	96,5%	95,4%	97,7%
	+	7,7%	4,9%	3,5%	4,6%	2,3%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	94,6%	94,9%	96,0%	95,6%	95,2%
	+	5,4%	5,1%	4,0%	4,4%	4,8%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99,9%	99,5%	99,7%	99,9%	99,8%
	+	0,1%	0,5%	0,3%	0,1%	0,2%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	94,5%	93,5%	94,1%	93,6%	92,9%
	+	5,5%	6,5%	5,9%	6,4%	7,1%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	30,4%	26,4%	25,7%	28,9%	30,2%
	+	69,6%	73,6%	74,3%	71,1%	69,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	88,8%	88,5%	90,4%	90,1%	90,8%
	+	11,2%	11,5%	9,6%	9,9%	9,2%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	87,3%	86,7%	89,7%	87,3%	89,7%
	+	12,7%	13,3%	10,3%	12,7%	10,3%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	79,1%	83,1%	83,2%	84,1%	82,9%
	+	20,9%	16,9%	16,8%	15,9%	17,1%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	61,2%	61,2%	62,3%	61,9%	63,3%
	+	38,8%	38,8%	37,7%	38,1%	36,7%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	78,0%	68,4%	67,7%	68,8%	61,3%
	+	22,0%	31,6%	32,3%	31,2%	38,7%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	40,9%	43,1%	41,9%	43,5%	42,7%
	+	59,1%	56,9%	58,1%	56,5%	57,3%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	51,9%	52,0%	50,7%	47,1%	45,8%
	+	48,1%	48,0%	49,3%	52,9%	54,2%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	47,8%	52,0%	52,8%	51,9%	52,7%
	+	52,2%	48,0%	47,2%	48,1%	47,3%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	98,9%	98,4%	98,2%	99,0%	97,4%
	+	1,1%	1,6%	1,8%	1,0%	2,6%

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 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	32,9%	37,0%	38,2%	30,8%	39,6%
	iets slechter	27,2%	25,2%	26,4%	26,2%	25,5%
	hetzelfde gebleven	14,1%	14,1%	12,7%	17,1%	13,1%
	iets beter	16,8%	13,7%	13,3%	15,4%	12,7%
	duidelijk beter	2,2%	3,1%	2,8%	3,5%	2,7%
	weet het niet	6,8%	6,9%	6,7%	7,0%	6,4%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	20,9%	23,1%	22,9%	15,7%	27,7%
	iets slechter	27,8%	25,4%	27,1%	22,2%	27,1%
	hetzelfde gebleven	29,2%	28,5%	28,1%	34,7%	24,1%
	iets beter	14,0%	13,9%	12,5%	17,1%	12,6%
	duidelijk beter	1,0%	1,7%	1,2%	1,8%	1,4%
	weet het niet	7,2%	7,4%	8,3%	8,5%	7,2%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	68,2%	73,6%	76,5%	75,6%	82,7%
	vrijwel gelijk gebleven	17,3%	13,6%	11,7%	12,5%	7,8%
	zwak gestegen	3,7%	2,4%	1,5%	2,6%	1,5%
	matig gestegen	2,5%	1,9%	1,3%	1,3%	1,1%
	sterk gestegen	0,7%	0,8%	1,0%	0,9%	0,7%
	weet het niet	7,6%	7,7%	7,9%	7,0%	6,2%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	54,3%	58,2%	59,5%	53,3%	65,2%
	gelijk blijven	29,3%	28,2%	27,6%	30,8%	23,6%
	minder stijgen	5,7%	4,1%	4,4%	6,3%	3,7%
	eventueel stijgen	2,3%	1,5%	1,4%	1,6%	0,9%
	sterker stijgen	0,4%	0,4%	0,5%	0,3%	0,3%
	weet het niet	7,9%	7,6%	6,5%	7,6%	6,4%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	1,6%	1,5%	2,0%	1,3%	1,1%
	Licht gestegen	20,9%	21,0%	19,0%	15,6%	13,1%
	Hetzelfde gebleven	23,5%	25,9%	25,6%	25,0%	31,7%
	Licht gedaald	20,0%	14,0%	15,8%	19,0%	15,4%
	Sterk gedaald	1,1%	0,6%	0,4%	1,3%	0,9%
	Weet het niet	32,8%	37,0%	37,2%	37,8%	37,8%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	2,3%	1,6%	2,8%	1,6%	2,2%
	Licht stijgen	28,9%	26,9%	24,9%	21,8%	21,2%
	Blijft hetzelfde	25,9%	28,0%	29,4%	31,5%	33,5%
	Licht dalen	12,6%	9,8%	11,3%	11,9%	11,4%
	Sterk dalen	0,6%	0,8%	0,8%	1,0%	0,8%
	Weet het niet	29,7%	32,9%	30,9%	32,2%	30,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	33,9%	36,1%	41,4%	32,3%	41,7%
	iets slechter	44,0%	44,0%	39,5%	41,4%	39,9%
	hetzelfde gebleven	16,9%	15,5%	14,7%	19,8%	14,3%
	iets beter	2,9%	2,2%	2,1%	4,1%	2,5%
	duidelijk beter	0,3%	0,1%	0,2%	0,3%	0,2%
	weet het niet	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%	1,4%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	31,7%	27,1%	27,3%	20,0%	31,2%
	iets slechter	41,5%	38,6%	36,0%	31,5%	34,3%
	hetzelfde gebleven	17,3%	21,0%	23,3%	28,9%	21,4%
	iets beter	5,6%	10,3%	9,6%	15,0%	10,1%
	duidelijk beter	0,3%	0,3%	0,6%	0,4%	0,3%
	weet het niet	3,6%	2,8%	3,3%	4,3%	2,7%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	17,9%	18,4%	18,7%	15,8%	25,3%
	Enigszins stijgen	43,2%	44,8%	45,5%	45,0%	38,9%
	Gelijk blijven	17,8%	15,2%	15,4%	17,5%	13,6%
	iets dalen	11,8%	11,0%	10,7%	12,7%	10,2%
	Duidelijk dalen	6,1%	7,4%	7,2%	5,7%	9,1%
	Weet het niet	3,3%	3,1%	2,5%	3,3%	2,9%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	12,2%	12,8%	13,7%	12,2%	14,5%
	iets slechter	32,6%	32,4%	37,0%	32,9%	36,6%
	hetzelfde gebleven	40,6%	40,7%	37,5%	43,3%	38,7%
	iets beter	11,0%	10,9%	8,9%	8,6%	7,5%
	duidelijk beter	2,7%	2,4%	2,2%	2,0%	1,6%
	weet het niet	1,0%	0,9%	0,7%	0,9%	1,0%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	15,0%	12,4%	16,1%	11,3%	19,0%
	iets slechter	32,7%	34,7%	35,0%	32,8%	40,1%
	hetzelfde gebleven	36,1%	37,9%	35,6%	40,0%	28,8%
	iets beter	11,8%	11,0%	9,2%	11,1%	7,9%
	duidelijk beter	2,0%	2,2%	2,0%	2,0%	1,4%
	weet het niet	2,5%	1,7%	2,2%	2,9%	2,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	37,1	34,4	34,5	37,9	32,4
	iets slechter	54,0	51,2	53,4	55,4	51,9
	hetzelfde gebleven	73,2	71,0	68,7	72,7	66,9
	iets beter	81,9	80,4	80,6	83,9	80,9
	duidelijk beter	90,9	96,1	90,2	96,7	92,2
	weet het niet	68,3	66,4	43,6	72,5	62,8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	31,6	28,1	28,7	29,3	27,7
	iets slechter	50,7	46,4	47,2	48,3	46,1
	hetzelfde gebleven	68,0	64,2	62,6	66,3	64,4
	iets beter	82,5	80,6	80,9	83,6	82,1
	duidelijk beter	96,1	102,4	96,9	100,3	103,6
	weet het niet	46,3	58,1	54,7	58,1	48,9
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	52,2	49,5	49,6	55,9	48,8
	vrijwel gelijk gebleven	64,6	63,1	61,6	69,5	60,5
	zwak gestegen	78,7	75,9	74,9	86,4	81,4
	matig gestegen	91,7	91,6	83,7	95,0	78,4
	sterk gestegen	84,9	94,0	88,0	90,4	93,8
	weet het niet	79,6	64,9	64,4	71,5	61,4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	48,4	45,4	45,1	51,3	43,9
	gelijk blijven	65,4	63,1	62,5	66,4	64,3
	minder stijgen	81,8	81,0	77,7	83,8	81,0
	eventueel stijgen	89,6	91,9	83,9	105,9	89,9
	sterker stijgen	91,5	103,9	92,1	76,2	85,4
	weet het niet	64,9	70,3	53,1	63,9	56,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	40,7	34,1	22,4	33,9	27,8
	Licht gestegen	47,9	46,7	42,0	49,7	41,8
	Hetzelfde gebleven	61,3	59,7	61,0	64,4	56,5
	Licht gedaald	70,9	70,4	69,8	75,1	68,0
	Sterk gedaald	83,2	83,6	69,0	80,1	71,7
	Weet het niet	48,2	44,7	44,0	50,0	40,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	29,2	32,0	20,4	29,9	28,3
	Licht stijgen	50,5	47,6	46,1	50,9	41,2
	Blijft hetzelfde	64,3	61,5	62,2	67,6	61,2
	Licht dalen	74,9	73,7	67,6	76,6	68,9
	Sterk dalen	76,0	72,4	83,3	78,6	73,3
	Weet het niet	47,6	43,1	41,7	48,4	37,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52,0	54,3	50,0	57,5	50,2
	iets slechter	66,7	68,4	68,6	71,0	62,9
	hetzelfde gebleven	74,1	74,5	73,8	78,3	70,7
	iets beter	72,2	79,0	77,4	79,5	71,0
	duidelijk beter	77,6	80,7	70,6	81,6	71,5
	weet het niet	70,5	64,3	63,9	69,9	64,2
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	45,4	46,0	41,9	48,1	42,8
	iets slechter	61,5	62,6	61,5	63,4	60,4
	hetzelfde gebleven	73,2	75,8	72,7	76,5	69,7
	iets beter	76,6	80,5	82,6	82,9	76,0
	duidelijk beter	72,7	79,4	59,9	76,7	75,4
	weet het niet	69,5	66,7	65,1	70,1	64,2
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	61,8	64,2	61,9	68,5	58,9
	vrijwel gelijk geble- ven	66,7	69,4	69,5	73,9	67,4
	zwak gestegen	74,5	79,3	74,0	78,7	66,7
	matig gestegen	74,6	73,5	60,3	65,0	62,3
	sterk gestegen	51,8	54,0	46,0	60,5	63,5
	weet het niet	74,1	67,2	65,2	73,5	66,7
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	58,7	61,6	58,6	64,2	55,7
	gelijk blijven	69,7	71,2	71,3	75,9	68,1
	minder stijgen	82,1	82,3	77,3	83,8	82,0
	eventueel stijgen	67,4	71,6	55,9	83,3	76,8
	sterker stijgen	58,9	55,8	26,4	52,2	48,3
	weet het niet	69,4	65,3	63,3	69,3	63,3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	55,7	54,2	41,2	56,8	43,0
	Licht gestegen	61,2	64,8	58,4	69,1	58,2
	Hetzelfde gebleven	64,8	66,5	66,3	68,9	60,7
	Licht gedaald	63,4	66,8	65,2	72,2	66,4
	Sterk gedaald	58,3	52,9	54,8	63,4	54,6
	Weet het niet	67,1	65,6	63,6	69,8	58,5
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	39,4	45,3	34,2	43,0	41,4
	Licht stijgen	62,1	63,5	59,2	68,7	56,5
	Blijft hetzelfde	65,8	69,5	68,5	72,2	64,5
	Licht dalen	64,9	67,2	65,1	71,0	63,7
	Sterk dalen	46,3	51,7	53,8	60,5	67,3
	Weet het niet	67,1	64,8	63,1	69,0	58,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44,4	44,1	42,1	47,6	41,0
	iets slechter	60,4	59,7	60,9	63,2	57,4
	hetzelfde gebleven	73,6	72,9	71,8	76,0	69,2
	iets beter	77,6	80,0	79,2	81,8	76,0
	duidelijk beter	85,1	88,8	81,5	89,6	82,6
	weet het niet	59,5	54,9	51,7	61,8	56,1
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	38,2	37,0	35,2	38,7	35,2
	iets slechter	56,1	54,5	54,3	55,9	53,1
	hetzelfde gebleven	70,8	70,1	68,0	71,7	67,0
	iets beter	79,8	80,7	82,1	83,3	79,1
	duidelijk beter	85,5	91,5	80,2	89,0	91,0
	weet het niet	54,4	54,9	55,7	59,3	52,0
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	56,7	56,5	55,5	61,9	53,6
	vrijwel gelijk geble- ven	65,8	66,2	65,6	71,6	63,7
	zwak gestegen	76,6	77,9	74,4	82,6	74,4
	matig gestegen	82,0	82,5	71,9	80,2	70,1
	sterk gestegen	68,6	73,7	66,6	76,5	80,6
	weet het niet	69,6	62,2	64,3	69,4	60,5
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	53,4	53,3	51,5	57,4	49,6
	gelijk blijven	67,4	66,9	66,9	71,0	66,0
	minder stijgen	82,2	81,7	77,7	83,7	81,0
	eventueel stijgen	77,1	81,6	68,7	94,2	82,8
	sterker stijgen	76,0	78,5	58,3	64,7	65,2
	weet het niet	61,6	60,7	61,6	64,8	56,7
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	47,5	43,2	31,2	43,2	34,4
	Licht gestegen	54,0	55,0	49,5	58,6	49,4
	Hetzelfde gebleven	62,9	62,8	63,4	66,4	58,5
	Licht gedaald	67,5	68,8	67,7	73,8	67,3
	Sterk gedaald	71,8	69,2	62,4	72,3	63,8
	Weet het niet	58,1	56,0	54,7	60,8	49,7
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	33,8	38,2	26,9	35,7	34,2
	Licht stijgen	55,9	54,9	52,3	59,1	48,4
	Blijft hetzelfde	65,1	65,3	65,1	69,8	62,7
	Licht dalen	70,3	70,6	66,5	74,1	66,7
	Sterk dalen	62,1	62,9	69,4	70,4	70,7
	Weet het niet	58,0	54,9	53,7	59,6	48,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49,1	45,0	44,0	51,4	43,2
	iets slechter	58,0	55,2	56,5	59,9	53,2
	hetzelfde gebleven	67,7	66,2	63,8	68,0	63,6
	iets beter	73,1	70,2	72,9	75,3	76,7
	duidelijk beter	91,3	107,3	59,4	71,8	74,5
	weet het niet	53,3	54,6	42,7	80,5	55,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	46,6	41,9	40,1	46,3	39,1
	iets slechter	58,1	52,1	52,7	56,6	51,3
	hetzelfde gebleven	66,3	64,0	59,4	65,1	59,2
	iets beter	76,4	67,0	69,4	71,8	69,8
	duidelijk beter	92,6	83,8	73,6	88,1	86,5
	weet het niet	58,2	55,4	52,2	62,4	46,0
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	47,9	44,3	40,5	50,6	41,4
	Enigszins stijgen	58,9	55,2	54,7	59,5	53,4
	Gelijk blijven	64,9	64,8	62,7	70,4	64,5
	iets dalen	58,9	55,1	56,8	61,5	59,5
	Duidelijk dalen	45,3	42,3	43,2	49,3	40,5
	Weet het niet	54,5	52,0	57,3	55,8	47,0
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	47,4	45,1	45,8	54,6	43,1
	iets slechter	54,7	49,1	48,8	54,6	48,4
	hetzelfde gebleven	58,5	56,5	55,9	62,3	53,4
	iets beter	65,8	62,2	61,5	69,0	63,5
	duidelijk beter	67,0	72,9	64,6	70,4	65,5
	weet het niet	59,7	41,0	61,5	51,3	57,2
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	42,9	40,6	40,9	46,9	41,9
	iets slechter	52,7	48,2	48,2	54,6	47,6
	hetzelfde gebleven	63,2	58,8	58,2	64,2	57,4
	iets beter	65,1	65,2	66,5	68,5	65,1
	duidelijk beter	70,5	65,9	66,4	75,8	71,8
	weet het niet	62,3	46,2	53,0	47,7	48,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	39,7	43,2	41,5	44,6	39,1
	iets slechter	68,0	70,6	70,0	70,6	66,0
	hetzelfde gebleven	92,5	93,0	92,9	95,8	92,9
	iets beter	116,0	122,4	124,8	121,6	120,1
	duidelijk beter	148,3	158,7	106,7	132,3	131,3
	weet het niet	86,6	84,0	91,2	91,0	92,0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	37,6	36,6	33,6	35,1	33,7
	iets slechter	66,2	64,2	60,7	62,8	58,4
	hetzelfde gebleven	89,0	85,2	81,8	82,7	79,7
	iets beter	112,7	102,9	103,8	104,1	102,7
	duidelijk beter	146,6	118,7	136,5	140,7	134,6
	weet het niet	80,9	77,9	69,0	67,2	70,1
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	32,3	31,8	28,4	32,6	29,0
	Enigszins stijgen	60,7	65,5	61,2	66,3	62,0
	Gelijk blijven	87,5	88,3	90,9	92,5	85,9
	iets dalen	87,3	87,5	86,9	94,8	87,8
	Duidelijk dalen	66,8	67,8	67,2	72,4	66,8
	Weet het niet	75,7	75,7	71,4	71,0	74,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	28,0	31,0	29,1	31,4	29,2
	iets slechter	52,0	53,7	50,2	56,9	50,3
	hetzelfde gebleven	73,5	75,1	77,4	81,2	72,9
	iets beter	96,3	94,8	96,0	103,0	90,0
	duidelijk beter	108,5	116,5	113,6	118,8	117,0
	weet het niet	68,8	75,0	62,7	80,4	76,9
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	27,2	26,9	25,0	28,6	28,2
	iets slechter	52,3	53,4	53,4	55,6	53,9
	hetzelfde gebleven	77,3	77,9	78,5	82,5	78,3
	iets beter	96,7	96,5	97,1	99,8	95,7
	duidelijk beter	116,2	113,1	116,4	122,5	114,6
	weet het niet	59,4	63,9	54,7	63,1	58,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44,6	44,0	42,6	48,2	41,1
	iets slechter	62,9	62,9	63,3	64,9	59,5
	hetzelfde gebleven	79,9	79,3	78,3	81,8	77,8
	iets beter	93,9	96,2	99,3	97,8	97,5
	duidelijk beter	117,9	130,9	82,6	102,0	100,4
	weet het niet	67,1	71,6	67,8	87,1	67,7
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	42,4	39,2	37,0	40,6	36,4
	iets slechter	62,0	58,1	56,7	59,5	54,8
	hetzelfde gebleven	77,5	74,6	70,5	73,7	69,2
	iets beter	94,1	84,4	86,6	87,5	85,7
	duidelijk beter	119,6	100,6	106,1	114,2	108,6
	weet het niet	65,4	63,2	56,4	66,2	52,7
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	40,5	38,1	34,4	41,7	35,3
	Enigszins stijgen	59,5	60,0	57,7	62,8	57,7
	Gelijk blijven	76,2	76,5	77,2	81,2	74,2
	iets dalen	73,0	70,9	71,8	77,8	72,9
	Duidelijk dalen	55,6	55,2	55,5	60,1	53,2
	Weet het niet	59,5	64,3	63,2	60,8	60,0
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	38,7	37,6	37,5	42,8	36,0
	iets slechter	53,2	51,4	49,6	55,6	49,3
	hetzelfde gebleven	65,8	65,9	66,3	71,7	62,9
	iets beter	80,4	77,8	78,2	85,3	75,9
	duidelijk beter	85,6	93,0	88,2	93,1	90,8
	weet het niet	60,3	56,1	59,6	60,6	64,2
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	35,5	33,7	32,9	37,3	35,2
	iets slechter	52,7	50,7	50,8	55,2	50,7
	hetzelfde gebleven	70,1	68,3	68,0	73,3	67,5
	iets beter	80,5	80,0	82,2	83,6	79,6
	duidelijk beter	91,4	89,1	92,5	98,5	92,4
	weet het niet	56,3	54,6	54,3	51,8	48,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuiscgenigheid

TABEL 3.15 VERHUISGENIGHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13,0%	12,7%	10,7%	9,5%	9,3%
	Ja, misschien	36,1%	35,5%	20,4%	21,6%	20,5%
	Nee, waarschijnlijk niet	25,1%	26,8%	31,5%	33,8%	33,0%
	Nee, zeker niet	25,9%	25,0%	37,4%	35,2%	37,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	36,8%	38,5%	44,3%	43,9%	50,6%
	Koop	47,5%	46,1%	41,5%	40,5%	36,3%
	Geen voorkeur	15,8%	15,4%	14,2%	15,6%	13,2%
Gewenste type woning	Eengezins	51,2%	49,2%	48,7%	50,6%	47,5%
	Flat, appartement, etagewoning	35,8%	36,9%	36,2%	36,2%	37,9%
	Weet niet/geen voorkeur	13,0%	13,9%	15,1%	13,2%	14,6%

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	57,6%	58,3%	49,4%	56,7%	50,9%
	+	42,4%	41,7%	50,6%	43,3%	49,1%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	84,8%	85,7%	83,4%	87,2%	84,8%
	+	15,2%	14,3%	16,6%	12,8%	15,2%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	88,9%	93,4%	93,1%	89,6%	88,5%
	+	11,1%	6,6%	6,9%	10,4%	11,5%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	79,8%	78,6%	81,8%	81,0%	78,0%
	+	20,2%	21,4%	18,2%	19,0%	22,0%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	76,6%	75,8%	78,4%	73,9%	73,9%
	+	23,4%	24,2%	21,6%	26,1%	26,1%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	65,6%	64,7%	72,2%	67,0%	66,9%
	+	34,4%	35,3%	27,8%	33,0%	33,1%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	90,1%	92,5%	92,4%	92,1%	91,1%
	+	9,9%	7,5%	7,6%	7,9%	8,9%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	94,1%	92,2%	91,1%	93,1%	91,1%
	+	5,9%	7,8%	8,9%	6,9%	8,9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	83,9%	88,0%	80,6%	82,0%	80,6%
	+	16,1%	12,0%	19,4%	18,0%	19,4%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	71,7%	73,4%	71,4%	70,1%	71,5%
	+	28,3%	26,6%	28,6%	29,9%	28,5%

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 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012	4e kwartaal 2012
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,0%	15,0%	14,1%	15,6%	15,0%
	Nee	85,0%	85,0%	85,9%	84,4%	85,0%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	10,5%	7,2%	6,7%	6,7%	8,1%
	2 - 5 jaar	12,1%	16,7%	11,6%	11,0%	12,8%
	5 - 10 jaar	21,6%	21,3%	23,0%	19,6%	19,3%
	10 jaar en langer	55,9%	54,7%	58,7%	62,7%	59,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

Bijlage 1: Weging

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

Voor de Eigen Huis Marktindicator wordt onderscheid gemaakt naar drie hoofdgroepen van woonconsumenten: 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 2006. Per cluster werd het aantal respondenten met een vastgestelde factor gewogen. Hierdoor ontstond een verdeling naar clusters in het databestand van de Eigen Huis Marktindicator, die overeenkwam met de verdeling voor geheel Nederland.

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

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

Inwonende starters zijn in het WoON 2006 moeilijk te traceren. Ook worden in principe alleen verhuiscandidate 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

Vijfendertigste peiling (vierde kwartaal 2012)

	WoON 2009	Oktober			November			December		
	aantal huishoudens	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	4135553	19.6%	221	1.27	19.8%	221	1.27	18.6%	223	1.27
Eigenaar wel op zoek			74	0.92		74	0.94		72	0.90
Huurder niet op zoek	3107842	35.3%	202	0.84	36.1%	175	0.96	35.7%	200	0.84
Huurder wel op zoek			91	1.01		120	0.79		92	1.01
Inwonende blijver			20	0.62		17	0.60		20	0.62
Inwonende starter	408678	72.3%	55	0.62	73.3%	58	0.60	73.5%	55	0.62
totaal starters			75	0.62		75	0.60		75	0.62
Totaal	7652072		663			665			662	

Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren

Constructie van de Eigen Huis Marktindicator

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

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

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

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

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

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

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

Over de economische omstandigheden worden vijf vragen gesteld:

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

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

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

Door per respondent de gemiddelde score op alle elf vragen te bepalen en vervolgens het gemiddelde over deze scores van alle respondenten te berekenen, wordt ook de Eigen Huis Algemene Indicator

verkregen. Deze algemene indicator is dus gebaseerd op de antwoorden van de respondenten, die ook in beide deelindicatoren zijn opgenomen.

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

Onderzoeksinstituut OTB

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

www.otb.tudelft.nl