



Onderzoeksinstituut OTB



Rapport

Eigen Huis Marktindicator

3e kwartaal 2012

H. Boumeester

C. Lamain

November 2012



Eigen Huis Marktindicator

3^e kwartaal 2012

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Auteurs:

H. Boumeester

C. Lamain

November 2012

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 2012 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	blabla 1	
1.2	Onderliggende aspecten	4
1.3	(on)Gunstig koopmoment?	5
1.4	Samenstelling van de score op de Marktindicator	6
2	Tabellen op maandbasis	8
2.1	De Eigen Huis Indicatoren	8
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	9
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	12
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	21
2.5	Verhuisgeneigdheid.....	29
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt	31
3	Tabellen op kwartaalbasis	33
3.1	De Eigen Huis Indicatoren	33
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	34
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	35
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren.....	37
3.5	Verhuisgeneigdheid.....	45
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt	46
	Bijlage 1: Weging.....	47
	Bijlage 2: Constructie van de Eigen Huis indicatoren.....	49

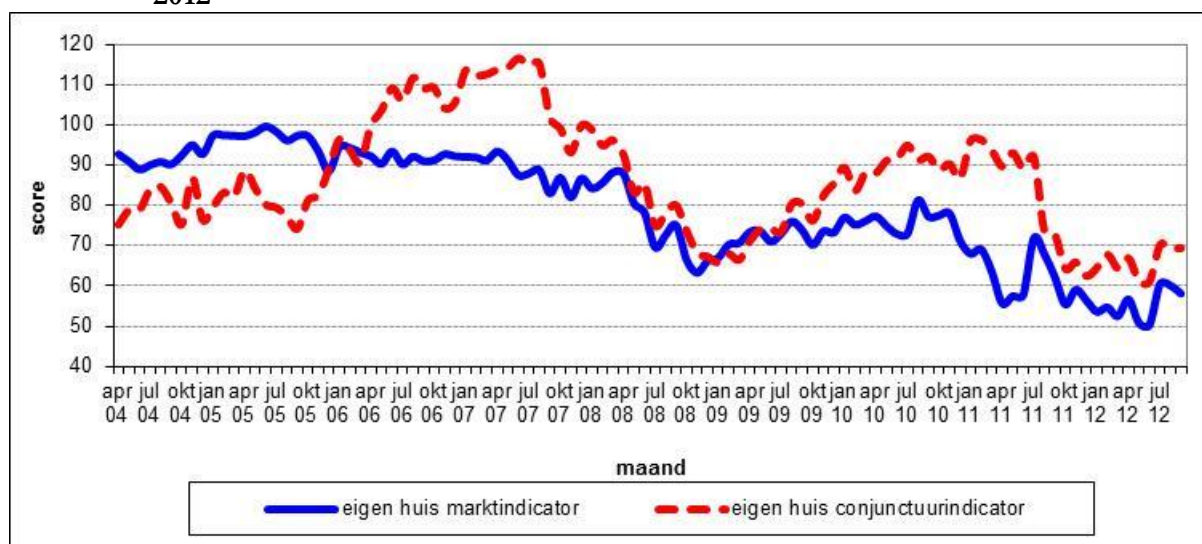
1 Samenvatting

1.1 blabla

De vierëndertigste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (derde kwartaal 2012) laat een plotseling toegenomen vertrouwen onder de woonconsumenten zien in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen in september 2012. Na het diepterecord in het eerste kwartaal van 2012 (score 54) en een stabilisatie in het tweede kwartaal, blijkt de kwartaalscore zich in dit derde kwartaal van 2012 ineens op te lopen tot een score van 60 (zie ook tabel 3.1). Toch blijft de Marktindicator hiermee nog ver af van een neutrale houding ten aanzien van de koopwoningmarkt. 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 even proberen weg te denken, zien we sinds begin 2011 een aanhoudende (licht)dalende tendens in de scores op de Marktindicator, die in dit laatste kwartaal dus – tijdelijk? - wordt omgebogen.

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 53 in het tweede 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. In deze laatste peiling zien we wederom een plotselinge toename van de gemiddelde score met 7 punten, 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 – september 2012



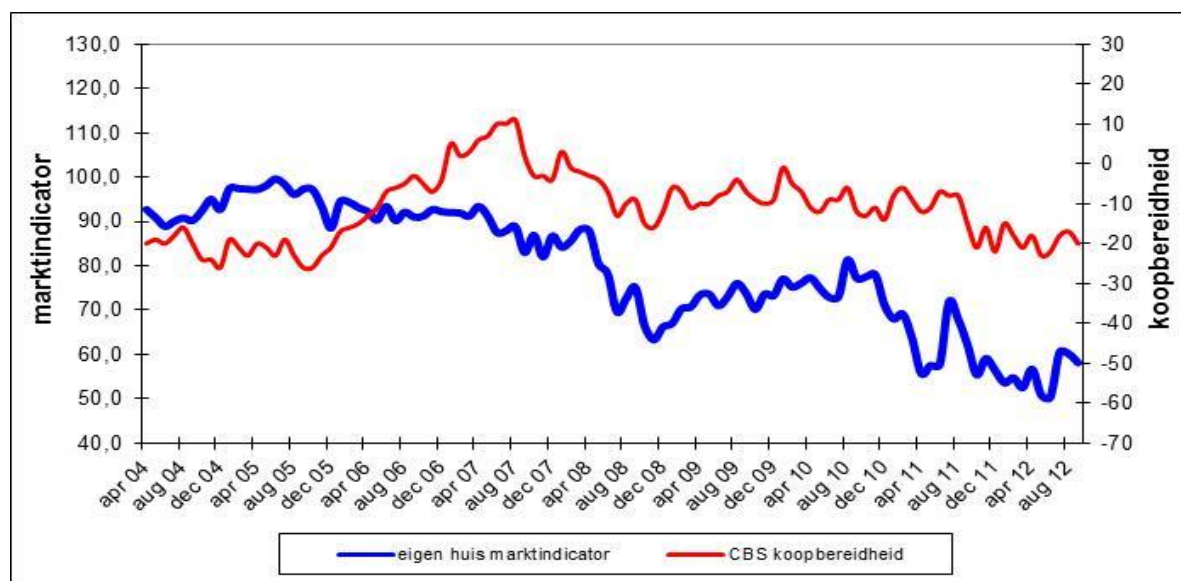
De scores op maandbasis op de Marktindicator laten nog duidelijker zien dat er een dubbel-dip in het vertrouwen van de woonconsumenten is opgetreden sinds begin 2008 (zie figuur 1). Na de sterke terugval tussen april en november 2008 was er namelijk weer sprake van een voorzichtig stijgende ten-

dens 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 diepterecord 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 hypotheeklen 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%.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt de laatste drie maanden (eerst een stabilisatie en dan een zeer lichte daling) zien we in grote lijnen bij de meeste woonconsumentgroepen terug (zie tabel 2.4). Alleen het vertrouwen van de jongeren, de huishoudens met een lager inkomen en de inwonende respondenten vertonen gedurende de drie maanden een steeds oplopende lijn. We herkennen hier duidelijk de potentiële starters op de woningmarkt in, voor wie de lage overdrachtsbelasting belangrijk mee weegt. De huishoudens met een hoog inkomen en opvallend de mannelijke respondenten kennen juist een steeds licht afnemend vertrouwen in de koopwoningmarkt.

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



De Koopbereidheidsindex 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 Koopbereidheidsindex, 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 Koopbereid-

heidsindex. Het herstel in de afgelopen drie maanden zien we in beide indexen, maar wel iets sterker in het verloop van de Marktindicator.

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 juni 2012 uit op een diepterecord van 61. Het is nog even afwachten of de lichte stijging in de laatste drie maanden het begin van een nieuwe fase vormt.

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, in deze laatste peiling weer flink hoger uitkomt (score 70). De huishoudens zijn daarbij opvallend gunstiger 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 minder 'negatief' als in de vorige peiling. Circa 74% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden, terwijl dit in de vorige peiling nog 80% bedroeg. Ter vergelijking: dit percentage bedroeg anderhalf jaar eerder nog 44%. De groep respondenten die denkt dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid, blijft minimaal met 4%.

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 twee vorige kwartalen was te zien zet zich dit kwartaal flink voor: van 63% naar 52%. Daarbij groeit de groep respondenten, die een verbetering in het komende jaar verwachten, ten opzichte van het vorig kwartaal (van 10% naar 15%).

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 (61%) dat een oplopende werkloosheid in de komende twaalf maanden verwacht, ligt wel iets lager als in het vorige kwartaal (64%). Het aandeel huishoudens dat verwacht dat de werkloosheid zelfs licht zal gaan dalen (18%), is al vier 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 positief bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Zo'n 55% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; waaronder overigens 43% meent ook geen vooruitgang te hebben gekend. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening eveneens positief bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. 44% van de ondervraagden denkt er financieel (sterk) op achteruit te zullen gaan (dit was 51% in de vorige peiling).

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus minder ongunstig als in het vorige kwartaal en vertalen dat in een minder negatieve mening eigen financiële situatie. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden verwacht een kleiner 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 kleiner geworden. De waarde op de Conjunctuurindicator (70) komt in het derde kwartaal van 2012 nog wel duidelijk boven de waarde op de Marktindicator (60) 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 (57%), is wel lager dan bij de vorige peiling (65%). Deze groep behoudt daarmee een zeer grote meerderheid op de groep huishoudens (19%) dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar. Dit laatste aandeel is licht opgelopen ten opzichte van de laatste peiling. Het te koop staande woningaanbod blijft groot, het aantal transacties stagneert 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* (38%) ook afgenomen in vergelijking met het tweede kwartaal van 2012 (50%). Dus zo'n vier op de tien huishoudens verwachten nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 35% van de ondervraagden rekent op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een flink positief effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het derde kwartaal van 2012 de koopprijsontwikkeling in het *afgelopen jaar*, even ongunstig in dan in de periode ervoor. Wederom vermoedt circa 88% dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven (12%) of zijn gedaald (76%). En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen, blijft minimaal met 2% in het derde kwartaal 2012. Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling nauwelijks anders dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat toch een zekere stijging van de koopprijzen verwacht, blijft 2%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden door 84% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een lichte daling van dit aandeel ten opzichte van het vorige kwartaal (87%). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo nauwelijks 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 licht te zijn gedaald ten opzichte van het niveau van het vorige kwartaal: respectievelijk 17% en 21%. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, is licht toegenomen ten opzichte van de vorige peiling (van 16% naar 20%). 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*; 32% 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, iets afneemt van 28% naar 23%. Een verdere daling van de rente wordt nog door 13% voor mogelijk gehouden. De hierboven geschetste veranderde inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een positief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een minder negatieve inschatting van de algemene koopsituatie, een gelijkblijvende houding ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling en de iets minder negatieve ver-

wachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal 2012 (60) flink doen stijgen ten opzichte van het vorige kwartaal (53).

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 stabilisatie van het vertrouwen in de koopwoningmarkt ook 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 (41%). 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 duidelijk gedaald (30%) ten opzichte van de vorige. De overige 29% 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 (30%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment *ongunstig* vindt, worden de ongunstige economische omstandigheden (57%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (53%) vaak genoemd, waarbij dit laatste aandeel duidelijk groter is dan in het vorige kwartaal. Ook de slechtere verkoopbaarheid van de koopwoningen wordt door veel respondenten aangehaald (48%) als reden. Het feit dat de koopwoningen minder waard worden, wordt redelijk vaak genoemd (38%). Een ongunstigere fiscale behandeling is voor 31% van de ondervraagden één van de redenen om de huidige omstandigheden om een woning te kopen als ongunstig te beschouwen.

Een hoge rentestand (10%) en de kans op een stijgende hypotheekrente (13%) 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. Dit is het verhaal van de "klemzittende" potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt, die eerst hun huidige woning wensen te verkopen.

Het oordeel van de huishoudens die aangeven, dat het juist een *gunstig* moment is om een woning te kopen (41% 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 de betere betaalbaarheid van de koopwoningen (74%). Dit is vier procentpunten hoger dan in het vorige kwartaal.

Het ruime aanbod van koopwoningen is eveneens een belangrijke pijler. 71% 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.

1.4 Samenstelling van de score op de Marktindicator

De gemiddelde score op de Marktindicator is het gemiddelde van de totaalscores van alle respondent. De totaalscore per respondent is weer het gemiddelde van de scores op de zes afzonderlijke onderdelen, waarmee we het vertrouwen in de koopwoningmarkt meten. In paragraaf 1.1 hebben we het verloop van de score op de Marktindicator in de periode april 2004 – september 2012 uitvoerig besproken. In deze paragraaf willen we in het kort nader ingaan op het verloop in dezelfde periode van de onderliggende factoren. In figuur 3 is het verloop van de gemiddelde score op de zes factoren grafisch weergegeven.

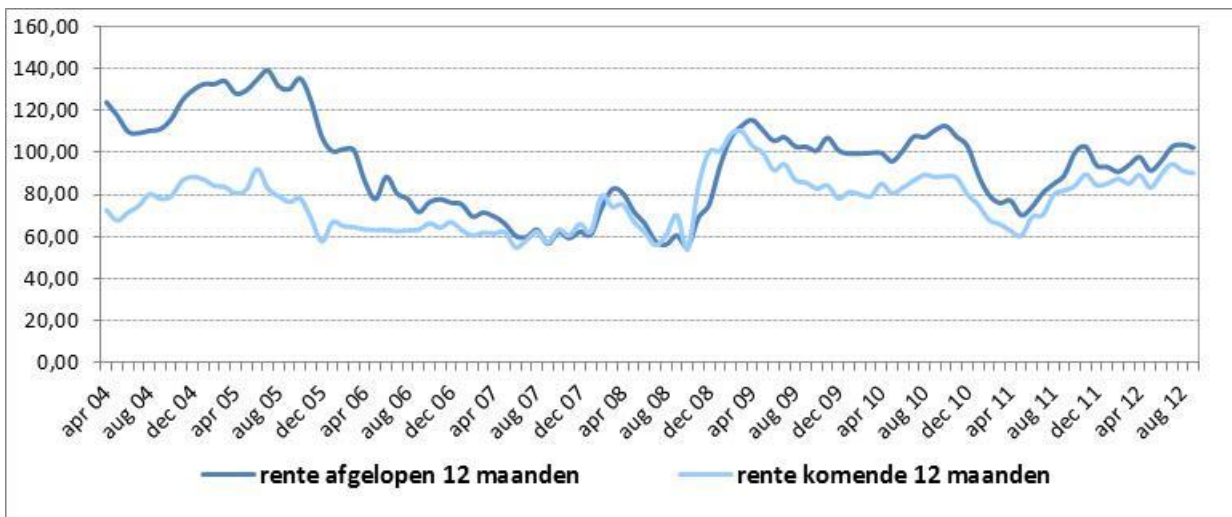
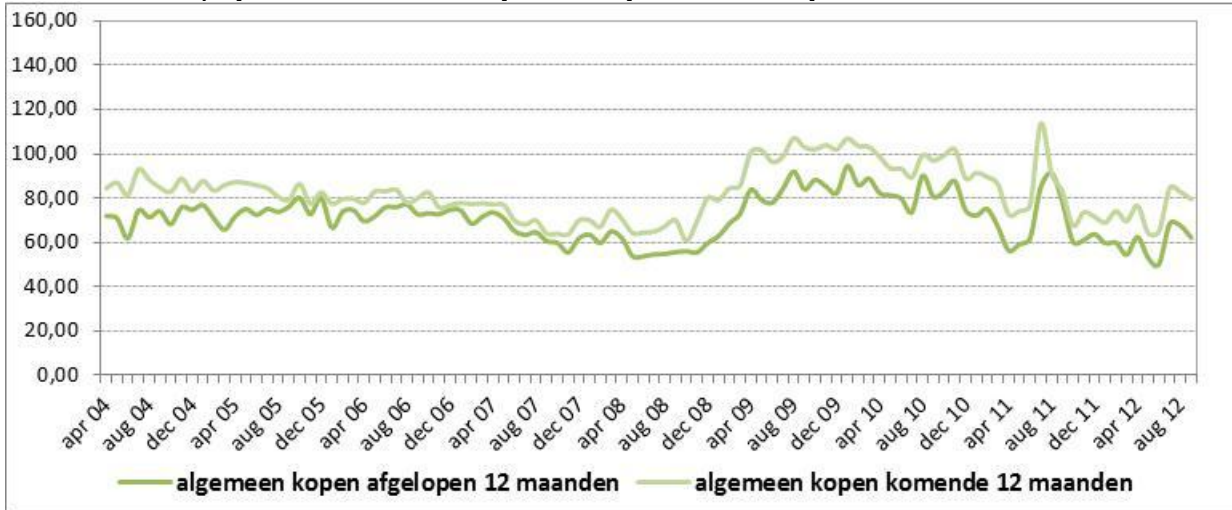
De meningen ten aanzien van de algemene koopsituatie op de Nederlandse woningmarkt blijkt lange tijd redelijk stabiel te zijn geweest in de jaren 2004-begin 2007. Dat geldt zowel voor de ervaren omstandigheden (in de afgelopen 12 jaren) als de te verwachten omstandigheden (in de komende 12 jaren). Al in de periode voor de financiële crisis heeft zich een licht dalende trend in deze gemiddelde scores ingezet. Het begin van deze crisis markeert echter een duidelijk omslagpunt. De woonconsumenten worden minder negatief over de algemene koopsituatie als gevolg van het toenemend aanbod (betere beschikbaarheid), de licht dalende koopprijzen (betere betaalbaarheid) en de stimulerende maatregelen van de overheden. Vanaf begin 2010 zakt de gemiddelde score weer geleidelijk terug tot het niveau van medio 2008, met een zeer kortstondige opwaartse piek in juli 2011 (verlagen van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%). De economische laagconjunctuur en beleidsmaatregelen van overheid en van partijen op de financiële markt lijken het vertrouwen in de algemene koopsituatie aan te tasten. Wel blijken de woonconsumenten over de gehele periode (licht) positiever te denken over de komende maanden dan over de maanden die achter hen liggen.

Hoe groot de invloed van de koopprijsontwikkeling op het vertrouwen in de koopwoningmarkt wel niet is, wordt duidelijk uit de tweede grafiek van figuur 3. In deze grafiek vallen een aantal zaken op. De mening over de koopprijsontwikkeling was al vóór de financiële crisis van september 2008 al minder positief aan het worden. De financiële crisis heeft deze dalende trend wel doen accelereren en een vrije val veroorzaakt in de mening over de koopprijsontwikkeling in de afgelopen periode en de te verwachte prijsontwikkeling. Daarnaast valt op dat de mening over de koopprijsontwikkeling in de komende 12 maanden vanaf medio 2009 negatiever is dan de mening over de afgelopen periode. Dit is een belangrijke aanwijzing voor de huidige crisis op de koopwoningenmarkt. Het speculatieve effect van de koopprijsontwikkeling op het koopgedrag van woonconsumenten is dus omgeslagen. Men verwacht dat de prijzen in het komende jaar nog verder zullen dalen dan in het afgelopen jaar, waardoor huishoudens hun eventuele koopbeslissing uit zullen stellen, mits men daartoe in de gelegenheid zijn. Vanaf eind 2011 kruipen beide meningen al wel weer naar elkaar toe, maar ze doorkruisen elkaar nog steeds niet.

De gemiddelde scores met betrekking tot de mening over de hypotheekrenteontwikkeling laat weer een ander verloop zien. Aan het begin van de bestudeerde periode was de woonconsument zo positief gestemd over het renteniveau in de afgelopen 12 maanden, dat men verwachtte dat dit de komende 12 maanden alleen maar minder kon worden. Door de geleidelijk oplopende hypotheekrente zien we in 2006 en 2007 met name de mening over de afgelopen periode minder positief worden: de rente zal wel verder stijgen is de gedachte. Totdat door de financiële crisis de Europese rentes lager werden (gehouden) en het vertrouwen in een niet-stijgende rente sterker werd. De gemiddelde score ligt vanaf begin 2009 dan ook op of net onder de neutrale score van '100', met uitzondering van de onzekere maanden in het begin van 2011 (wel of niet overdrachtsbelasting weer omhoog naar 6%, wel of niet aanpassen van hypotheekrenteaf trek).

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt, de gemiddelde score op de Marktindicator, ligt sinds de het intreden van de financiële crisis en de economische crisis op een duidelijk lager niveau dan in de jaren daarvoor. Wat er nog aan vertrouwen bestaat, blijkt dus vooral gebaseerd te zijn op de meningen over de hypotheekrenteontwikkelingen en in iets mindere mate op de mening ten aanzien van de algemene koopomstandigheden (beschikbaarheid en betaalbaarheid). De huidige koopprijsdaling draagt natuurlijk nauwelijks bij aan het vertrouwen in de koopwoningmarkt. Maar deze nadere analyse maakt ook duidelijk dat een stabilisatie van de koopprijzen of een eerste voorzichtige stijging al snel het totale vertrouwen in de koopwoningmarkt kan doen oplopen.

Figuur 3 De gemiddelde scores op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2012



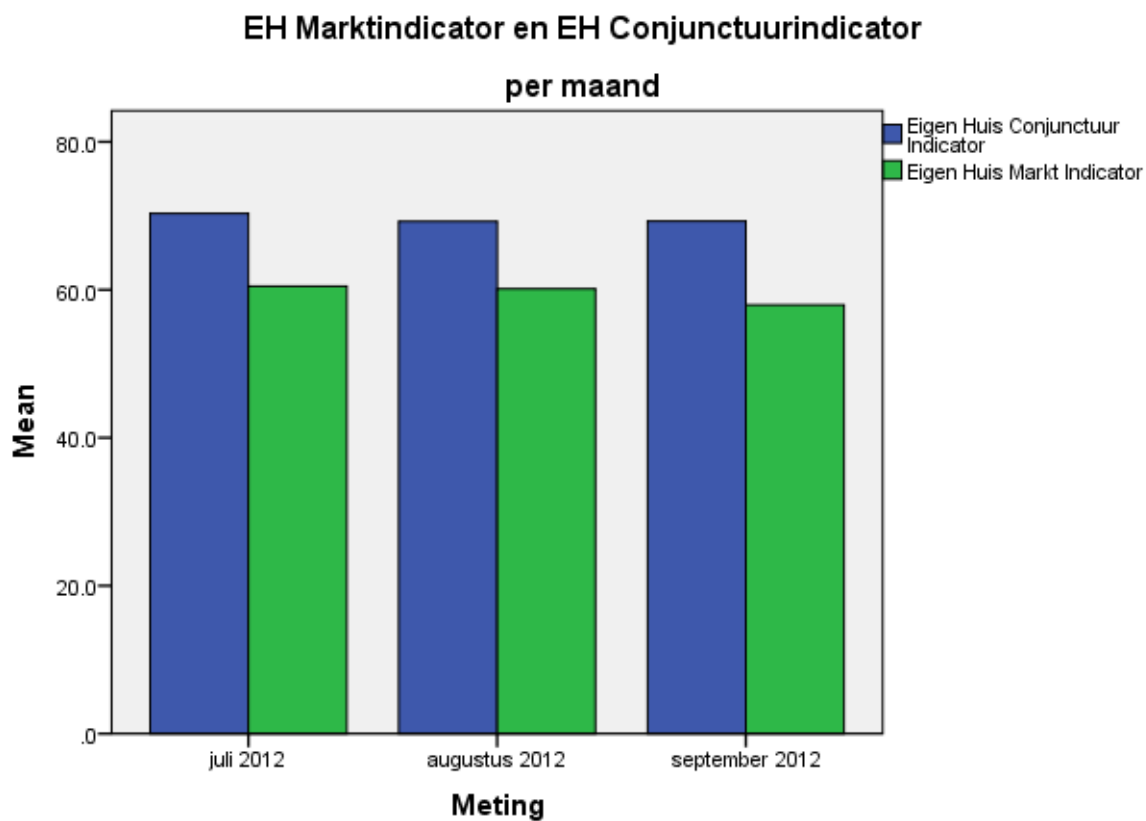
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis Indicatoren

		Meting			Peiling 3e kwartaal 2012
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	60.5	60.1	58.1	59.5
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	70.2	69.4	69.4	69.7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	65.2	64.9	63.1	64.4

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
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29	12.1%	16.0%	14.0%	14.1%
	30 - 44	23.5%	20.9%	24.1%	22.8%
	45 - 54	21.2%	20.0%	20.8%	20.7%
	55 - 64	25.0%	25.7%	24.2%	24.9%
	65 en ouder	18.2%	17.4%	16.9%	17.5%
geslacht	man	44.1%	47.0%	48.7%	46.6%
	vrouw	55.9%	53.0%	51.3%	53.4%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	23.5%	24.1%	26.3%	24.6%
	gezin zonder kinderen	56.6%	53.7%	49.0%	53.1%
	met kinderen	19.9%	22.2%	24.8%	22.3%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	6.3%	9.2%	10.4%	8.6%
	vanaf 1000 tm 2000	34.1%	32.8%	35.7%	34.2%
	vanaf 2000 tm 3000	38.4%	33.2%	30.4%	34.0%
	vanaf 3000	21.2%	24.8%	23.6%	23.2%
Woningmarktpositie	inwonend	6.9%	7.3%	7.5%	7.2%
	huurder	39.9%	39.8%	39.7%	39.8%
	eigenaar	53.1%	52.9%	52.8%	53.0%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16.4%	13.1%	17.4%	15.6%
	Nee	83.6%	86.9%	82.6%	84.4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	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
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	60.5	60.1	58.1	59.5
geslacht	man	64.0	62.6	59.5	62.0
	vrouw	57.2	57.9	56.5	57.2
leeftijd	18 - 29	62.6	65.2	69.4	65.9
	30 - 44	62.7	60.7	57.5	60.2
	45 - 54	58.1	60.2	58.3	58.9
	55 - 64	58.7	60.5	52.1	57.2
	65 en ouder	61.4	54.6	58.8	58.4
Gezinsamenstelling	alleenstaand	59.4	61.6	57.5	59.4
	gezin zonder kinderen	60.5	59.7	57.6	59.3
	met kinderen	61.3	59.8	59.6	60.2
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	53.0	60.4	66.9	61.2
	vanaf 1000 tm 2000	56.7	58.7	57.4	57.6
	vanaf 2000 tm 3000	61.0	60.3	58.3	60.0
	vanaf 3000	66.8	65.0	63.4	65.0
Woningmarktpositie	inwonend	64.7	63.3	70.0	66.2
	huurder	58.0	59.1	56.2	57.8
	eigenaar	61.6	60.4	57.8	59.9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	70.2	69.4	69.4	69.7
geslacht	man	71.2	69.0	68.6	69.6
	vrouw	69.5	69.8	70.1	69.8
leeftijd	18 - 29	83.0	86.1	85.8	85.1
	30 - 44	76.0	75.1	67.9	72.9
	45 - 54	67.9	64.0	64.6	65.5
	55 - 64	65.1	62.6	66.0	64.6
	65 en ouder	64.5	63.5	68.7	65.5
Gezinsamenstelling	alleenstaand	69.2	67.2	70.4	69.0
	gezin zonder kinderen	69.5	70.3	71.4	70.4
	met kinderen	73.4	69.4	64.8	68.9
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	59.4	69.8	75.9	69.8
	vanaf 1000 tm 2000	64.1	63.2	65.8	64.4
	vanaf 2000 tm 3000	73.9	70.7	70.2	71.8
	vanaf 3000	75.6	74.9	77.0	75.8
Woningmarktpositie	inwonend	81.2	80.2	83.8	81.8
	huurder	66.5	66.1	70.5	67.7
	eigenaar	71.7	70.5	66.5	69.6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	65.2	64.9	63.1	64.4
geslacht	man	67.3	65.9	63.7	65.6
	vrouw	63.4	64.1	62.6	63.4
leeftijd	18 - 29	71.7	76.9	77.0	75.5
	30 - 44	69.3	67.5	62.7	66.4
	45 - 54	63.0	62.4	60.6	62.0
	55 - 64	61.8	61.1	58.2	60.4
	65 en ouder	63.4	59.7	63.1	62.1
Gezinsamenstelling	alleenstaand	64.1	64.1	63.3	63.8
	gezin zonder kinderen	65.0	65.0	64.0	64.7
	met kinderen	67.2	65.4	61.6	64.5
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	57.3	67.5	71.0	66.3
	vanaf 1000 tm 2000	60.6	61.1	60.7	60.8
	vanaf 2000 tm 3000	67.3	65.3	63.7	65.6
	vanaf 3000	71.1	70.0	69.5	70.2
Woningmarktpositie	inwonend	73.0	70.8	76.4	73.4
	huurder	62.0	63.4	62.5	62.7
	eigenaar	66.5	65.2	61.8	64.5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	augustus 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	september 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	60.2	59.9	57.2	59.1
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	61.6	60.4	57.8	59.9
	huurwoning	58.0	59.1	56.2	57.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	augustus 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	september 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	69.5	68.6	68.2	68.8
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	71.7	70.5	66.5	69.6
	huurwoning	66.5	66.1	70.5	67.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	64.7	64.4	62.1	63.8
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	66.5	65.2	61.8	64.5
	huurwoning	62.0	63.4	62.5	62.7

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
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e 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	6.2%	7.6%	6.2%	6.6%
	Gunstige tijd	33.8%	33.8%	35.5%	34.4%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	31.4%	30.1%	26.6%	29.4%
	Ongunstige tijd	21.8%	20.1%	25.1%	22.3%
	Zeer ongunstige tijd	6.9%	8.4%	6.6%	7.3%
TOTAAL		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	76.2%	79.1%	75.0%	76.7%
	+	23.8%	20.9%	25.0%	23.3%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	97.6%	98.2%	97.5%	97.8%
	+	2.4%	1.8%	2.5%	2.2%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	96.2%	97.3%	96.1%	96.5%
	+	3.8%	2.7%	3.9%	3.5%
V19C: De huren gaan stijgen	-	87.4%	90.5%	88.0%	88.6%
	+	12.6%	9.5%	12.0%	11.4%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	22.1%	29.3%	26.9%	26.1%
	+	77.9%	70.7%	73.1%	73.9%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	94.2%	92.6%	92.7%	93.2%
	+	5.8%	7.4%	7.3%	6.8%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	96.1%	95.5%	94.7%	95.4%
	+	3.9%	4.5%	5.3%	4.6%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	97.0%	95.9%	93.9%	95.6%
	+	3.0%	4.1%	6.1%	4.4%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	100.0%	100.0%	99.7%	99.9%
	+	-	0.3%	0.3%	0.1%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	93.6%	94.2%	93.1%	93.6%
	+	6.4%	5.8%	6.9%	6.4%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	25.4%	32.9%	28.3%	28.9%
	+	74.6%	67.1%	71.7%	71.1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	91.2%	89.4%	89.6%	90.1%
	+	8.8%	10.6%	10.4%	9.9%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	83.5%	89.2%	89.0%	87.3%
	+	16.5%	10.8%	11.0%	12.7%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	87.2%	85.3%	80.3%	84.1%
	+	12.8%	14.7%	19.7%	15.9%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	63.4%	60.6%	61.8%	61.9%
	+	36.6%	39.4%	38.2%	38.1%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	65.5%	69.1%	71.4%	68.8%
	+	34.5%	30.9%	28.6%	31.2%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	41.4%	43.6%	45.2%	43.5%
	+	58.6%	56.4%	54.8%	56.5%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	46.2%	49.9%	45.5%	47.1%
	+	53.8%	50.1%	54.5%	52.9%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	51.0%	54.7%	50.3%	51.9%
	+	49.0%	45.3%	49.7%	48.1%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	99.6%	97.8%	99.6%	99.0%
	+	0.4%	2.2%	0.4%	1.0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	augustus 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	september 2012 Eigen Huis Markt Indica- tor	3e 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	76.0	74.1	64.8	71.9
	Gunstige tijd	67.1	63.1	62.7	64.3
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	58.9	59.5	61.7	60.0
	Ongunstige tijd	51.6	53.6	49.8	51.6
	Zeer ongunstige tijd	43.5	50.9	41.8	45.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	augustus 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	september 2012 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e 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	82.0	72.9	85.7	79.7
	Gunstige tijd	74.9	73.1	75.9	74.6
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	72.3	74.3	69.4	72.1
	Ongunstige tijd	62.5	63.4	62.2	62.7
	Zeer ongunstige tijd	51.5	49.5	46.6	49.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	augustus 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	september 2012 Eigen Huis Algemene Indicator	3e 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	78.7	72.9	74.4	75.1
	Gunstige tijd	70.8	68.3	68.5	69.2
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	65.6	66.9	65.3	65.9
	Ongunstige tijd	57.3	59.1	55.6	57.2
	Zeer ongunstige tijd	47.3	50.6	42.9	47.2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e 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	-	66.1	62.0	60.8	62.9
	+	75.4	76.5	69.3	73.5
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	68.4	65.5	63.3	65.7
	+	73.5	51.8	55.2	60.7
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	67.7	64.7	62.6	65.0
	+	87.6	84.2	73.6	81.3
V19C: De huren gaan stijgen	-	69.2	65.0	63.1	65.7
	+	64.1	67.2	63.1	64.6
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	65.8	66.7	63.0	65.2
	+	69.3	64.6	63.1	65.7
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	68.3	64.8	62.6	65.2
	+	70.9	70.8	68.3	69.9
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	67.8	65.0	62.5	65.1
	+	85.1	69.9	71.7	75.1
V19C: De economische situatie is gunstig	-	68.6	65.3	62.5	65.5
	+	65.3	62.8	71.2	67.3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	68.5	65.2	63.0	65.6
	+	-	91.7	75.0	75.0
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	68.7	65.0	63.7	65.8
	+	64.7	68.5	54.3	62.1
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	70.2	62.5	60.1	63.9
	+	67.9	66.7	64.2	66.3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	augustus 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	september 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	75.4	73.3	78.3	75.6
	+	78.0	72.2	74.5	75.0
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	75.7	73.3	77.1	75.4
	+	87.8	60.5	88.1	80.5
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	75.5	72.9	77.2	75.2
	+	88.4	77.6	81.3	83.0
V19C: De huren gaan stijgen	-	76.3	73.0	77.1	75.4
	+	74.2	73.7	78.9	75.7
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	80.3	72.5	73.8	75.1
	+	74.8	73.2	78.6	75.6
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	75.5	72.9	76.3	74.9
	+	84.6	74.1	90.5	83.0
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	74.9	73.4	77.4	75.2
	+	103.5	64.7	76.6	80.6
V19C: De economische situatie is gunstig	-	75.6	72.4	76.7	74.9
	+	89.0	87.8	87.5	87.9
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	76.0	73.0	77.4	75.5
	+	-	60.0	70.0	70.0
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	76.4	73.0	77.4	75.6
	+	70.4	73.9	76.2	73.6
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	75.9	70.6	78.5	74.7
	+	76.0	74.3	76.9	75.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	augustus 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	september 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	70.5	67.7	68.8	69.0
	+	76.7	74.6	71.0	74.0
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	71.8	69.4	69.4	70.2
	+	79.8	56.0	70.3	69.8
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	71.4	68.8	69.1	69.7
	+	88.1	81.2	76.7	82.0
V19C: De huren gaan stijgen	-	72.5	69.1	69.3	70.3
	+	69.0	69.7	70.0	69.5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	72.4	69.7	67.4	69.7
	+	71.9	68.9	70.1	70.3
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	71.6	69.0	68.6	69.7
	+	77.7	71.2	78.7	75.8
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	71.1	69.2	69.1	69.8
	+	93.5	68.3	74.1	77.8
V19C: De economische situatie is gunstig	-	71.9	68.9	68.8	69.9
	+	77.0	74.0	78.7	76.8
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	72.0	69.2	69.4	70.2
	+	-	77.3	72.7	72.7
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	72.5	69.0	69.7	70.4
	+	64.2	71.7	65.3	67.0
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	72.5	66.3	68.1	68.7
	+	71.8	70.6	69.9	70.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e 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	-	50.6	52.5	48.5	50.5
	+	42.4	55.7	44.4	47.1
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	50.1	54.0	48.0	50.6
	+	48.4	44.1	47.9	47.1
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	50.1	51.9	47.7	49.9
	+	47.5	58.4	49.1	51.3
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	50.2	55.5	51.6	52.4
	+	49.1	48.9	42.4	46.6
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	49.3	55.2	49.3	51.3
	+	50.5	48.1	45.0	48.0
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	51.7	54.1	47.3	50.8
	+	48.3	51.9	48.6	49.6
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	49.8	52.8	50.2	50.9
	+	49.7	52.9	46.2	49.4
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	49.1	54.6	50.7	51.5
	+	50.4	50.9	45.3	48.8
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	49.8	52.8	48.0	50.1
	+	37.5	53.4	57.6	50.3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	augustus 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	september 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	60.2	59.9	60.0	60.0
	+	57.2	53.6	49.7	53.2
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	60.2	60.2	57.9	59.4
	+	58.4	50.6	67.4	59.2
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	60.4	59.2	58.4	59.4
	+	56.3	59.3	61.1	59.3
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	60.3	56.7	59.5	58.9
	+	59.3	63.2	58.0	60.1
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	62.1	62.4	61.3	61.9
	+	55.7	52.3	53.2	53.8
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	65.2	60.3	63.9	63.2
	+	56.2	58.4	54.9	56.5
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	71.1	64.8	67.2	67.7
	+	50.1	53.8	52.0	51.9
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	59.3	56.0	58.0	57.7
	+	60.5	63.2	59.9	61.1
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	59.8	59.1	58.9	59.3
	+	70.0	65.6	70.0	66.9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	augustus 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	september 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	55.5	56.7	53.8	55.3
	+	49.4	56.2	46.9	50.6
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	55.3	57.7	52.3	55.0
	+	53.1	48.5	58.9	53.6
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	55.2	55.6	52.5	54.4
	+	52.8	62.7	55.1	56.7
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	55.4	56.9	54.8	55.7
	+	54.1	56.2	50.1	53.4
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	55.9	59.4	54.7	56.6
	+	53.3	50.6	48.6	50.9
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	58.6	58.2	55.4	57.3
	+	52.4	55.4	51.1	52.9
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	60.1	59.9	58.1	59.3
	+	50.4	53.4	48.6	50.7
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	54.8	56.3	53.7	54.9
	+	55.1	57.0	52.3	54.6
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	54.9	56.4	52.8	54.6
	+	55.6	64.4	100.0	68.5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	28.8%	29.9%	33.7%	30.8%
	iets slechter	24.9%	27.6%	26.0%	26.2%
	hetzelfde gebleven	19.5%	14.8%	17.0%	17.1%
	iets beter	16.2%	16.8%	13.2%	15.4%
	duidelijk beter	3.1%	4.1%	3.3%	3.5%
	weet het niet	7.5%	6.8%	6.8%	7.0%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	15.5%	13.6%	18.0%	15.7%
	iets slechter	20.7%	23.4%	22.5%	22.2%
	hetzelfde gebleven	33.9%	36.9%	33.4%	34.7%
	iets beter	20.4%	16.2%	14.8%	17.1%
	duidelijk beter	1.4%	1.7%	2.3%	1.8%
	weet het niet	8.2%	8.2%	9.1%	8.5%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	74.0%	74.2%	78.6%	75.6%
	vrijwel gelijk gebleven	14.3%	13.6%	9.8%	12.5%
	zwak gestegen	2.9%	2.6%	2.4%	2.6%
	matig gestegen	1.2%	1.4%	1.2%	1.3%
	sterk gestegen	0.5%	1.1%	1.0%	0.9%
	weet het niet	7.1%	7.1%	6.9%	7.0%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	51.0%	52.9%	56.1%	53.3%
	gelijk blijven	33.2%	31.2%	28.1%	30.8%
	minder stijgen	6.7%	6.3%	5.8%	6.3%
	eventueel stijgen	1.5%	1.5%	1.9%	1.6%
	sterker stijgen	0.1%	0.5%	0.3%	0.3%
	weet het niet	7.5%	7.5%	7.8%	7.6%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	1.3%	1.0%	1.4%	1.3%
	Licht gestegen	14.9%	16.4%	15.5%	15.6%
	Hetzelfde gebleven	24.8%	23.2%	27.0%	25.0%
	Licht gedaald	19.0%	19.4%	18.5%	19.0%
	Sterk gedaald	0.7%	2.0%	1.4%	1.3%
	Weet het niet	39.4%	38.0%	36.1%	37.8%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	1.1%	1.5%	2.2%	1.6%
	Licht stijgen	20.5%	21.7%	23.3%	21.8%
	Blijft hetzelfde	31.9%	31.8%	30.9%	31.5%
	Licht dalen	13.0%	10.8%	11.8%	11.9%
	Sterk dalen	0.8%	0.9%	1.2%	1.0%
	Weet het niet	32.7%	33.3%	30.6%	32.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	32.5%	33.5%	31.0%	32.3%
	iets slechter	40.9%	40.9%	42.3%	41.4%
	hetzelfde gebleven	20.9%	18.9%	19.6%	19.8%
	iets beter	2.9%	4.3%	5.0%	4.1%
	duidelijk beter	0.8%	0.1%	0.1%	0.3%
	weet het niet	2.0%	2.2%	1.9%	2.0%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	19.5%	19.5%	21.1%	20.0%
	iets slechter	32.8%	33.4%	28.2%	31.5%
	hetzelfde gebleven	29.0%	28.8%	28.8%	28.9%
	iets beter	15.0%	14.8%	15.1%	15.0%
	duidelijk beter	0.4%	0.3%	0.5%	0.4%
	weet het niet	3.3%	3.3%	6.3%	4.3%
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	17.3%	15.7%	14.3%	15.8%
	Enigszins stijgen	43.6%	45.4%	46.0%	45.0%
	Gelijk blijven	17.1%	17.6%	17.8%	17.5%
	iets dalen	12.4%	13.2%	12.6%	12.7%
	Duidelijk dalen	6.7%	4.8%	5.6%	5.7%
	Weet het niet	2.8%	3.3%	3.7%	3.3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	10.6%	12.3%	13.7%	12.2%
	iets slechter	31.7%	32.6%	34.5%	32.9%
	hetzelfde gebleven	46.5%	43.5%	40.0%	43.3%
	iets beter	7.4%	8.5%	9.9%	8.6%
	duidelijk beter	2.2%	2.4%	1.5%	2.0%
	weet het niet	1.4%	0.7%	0.5%	0.9%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	10.5%	10.8%	12.7%	11.3%
	iets slechter	31.8%	33.9%	32.8%	32.8%
	hetzelfde gebleven	41.7%	39.8%	38.4%	40.0%
	iets beter	10.5%	11.5%	11.2%	11.1%
	duidelijk beter	1.8%	2.3%	1.7%	2.0%
	weet het niet	3.6%	1.7%	3.2%	2.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	60.5	60.1	58.1	59.5
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	39.1	37.7	36.9	37.9
	iets slechter	56.4	54.7	55.1	55.4
	hetzelfde gebleven	71.5	73.5	73.4	72.7
	iets beter	83.8	85.3	82.1	83.9
	duidelijk beter	92.7	96.7	100.5	96.7
	weet het niet	60.3	76.4	83.1	72.5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	28.6	29.3	29.9	29.3
	iets slechter	48.9	49.0	47.0	48.3
	hetzelfde gebleven	67.5	66.4	65.1	66.3
	iets beter	83.1	84.7	83.1	83.6
	duidelijk beter	97.0	102.1	100.9	100.3
	weet het niet	50.8	54.8	68.4	58.1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	56.8	56.2	54.6	55.9
	vrijwel gelijk gebleven	68.2	71.6	68.6	69.5
	zwak gestegen	92.8	82.8	84.0	86.4
	matig gestegen	102.4	84.5	99.3	95.0
	sterk gestegen	94.3	93.1	85.1	90.4
	weet het niet	69.5	69.6	74.7	71.5
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	51.8	52.4	49.8	51.3
	gelijk blijven	66.7	66.2	66.2	66.4
	minder stijgen	85.6	84.4	81.1	83.8
	eventueel stijgen	107.1	103.4	107.3	105.9
	sterker stijgen	66.7	90.2	59.8	76.2
	weet het niet	59.5	58.1	74.3	63.9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	38.1	37.0	28.2	33.9
	Licht gestegen	50.5	50.5	48.0	49.7
	Hetzelfde gebleven	66.2	63.6	63.4	64.4
	Licht gedaald	76.6	75.9	72.7	75.1
	Sterk gedaald	87.1	75.9	82.6	80.1
	Weet het niet	50.4	51.5	47.7	50.0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	36.0	25.4	29.7	29.9
	Licht stijgen	51.8	50.8	50.1	50.9
	Blijft hetzelfde	68.8	68.0	65.9	67.6
	Licht dalen	76.9	77.3	75.6	76.6
	Sterk dalen	73.9	77.7	82.5	78.6
	Weet het niet	47.1	51.4	46.2	48.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e 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	3e kwartaal 2012	70.2	69.4	69.4	69.7
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57.4	58.1	56.9	57.5
	iets slechter	71.6	70.3	71.2	71.0
	hetzelfde gebleven	80.0	76.9	77.4	78.3
	iets beter	78.1	79.5	81.1	79.5
	duidelijk beter	83.2	77.8	84.6	81.6
	weet het niet	67.2	69.5	73.5	69.9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	49.1	46.1	48.7	48.1
	iets slechter	67.3	61.5	61.9	63.4
	hetzelfde gebleven	77.1	76.7	75.6	76.5
	iets beter	78.1	86.1	86.2	82.9
	duidelijk beter	66.5	66.1	90.8	76.7
	weet het niet	70.2	65.9	74.0	70.1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	69.2	67.8	68.6	68.5
	vrijwel gelijk gebleven	73.6	72.8	75.6	73.9
	zwak gestegen	81.0	78.2	76.8	78.7
	matig gestegen	59.2	60.7	75.5	65.0
	sterk gestegen	41.4	80.9	48.4	60.5
	weet het niet	74.5	76.9	68.7	73.5
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	64.9	63.9	63.8	64.2
	gelijk blijven	76.0	75.3	76.5	75.9
	minder stijgen	82.8	81.7	87.1	83.8
	eventueel stijgen	83.7	87.4	79.7	83.3
	sterker stijgen	10.0	90.0	14.1	52.2
	weet het niet	68.5	68.7	70.7	69.3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	67.8	62.4	41.8	56.8
	Licht gestegen	69.2	69.0	69.1	69.1
	Hetzelfde gebleven	69.0	67.5	70.1	68.9
	Licht gedaald	72.1	74.4	70.0	72.2
	Sterk gedaald	65.0	56.4	72.5	63.4
	Weet het niet	70.7	69.2	69.5	69.8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	43.5	35.9	47.7	43.0
	Licht stijgen	66.9	69.7	69.4	68.7
	Blijft hetzelfde	72.9	73.1	70.7	72.2
	Licht dalen	72.0	66.2	74.1	71.0
	Sterk dalen	62.4	45.2	71.5	60.5
	Weet het niet	70.2	69.1	67.5	69.0

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
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	65.2	64.9	63.1	64.4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	48.1	48.2	46.4	47.6
	iets slechter	63.9	62.8	63.1	63.2
	hetzelfde gebleven	76.4	75.8	75.7	76.0
	iets beter	81.1	82.6	81.7	81.8
	duidelijk beter	88.8	87.3	92.9	89.6
	weet het niet	57.9	65.0	62.1	61.8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	38.8	38.1	39.1	38.7
	iets slechter	58.0	55.6	54.4	55.9
	hetzelfde gebleven	72.5	71.9	70.5	71.7
	iets beter	80.8	85.5	84.4	83.3
	duidelijk beter	83.5	83.6	96.3	89.0
	weet het niet	58.2	56.3	62.4	59.3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	62.8	62.0	61.1	61.9
	vrijwel gelijk gebleven	70.9	71.8	72.2	71.6
	zwak gestegen	87.7	79.9	80.4	82.6
	matig gestegen	82.5	72.5	86.3	80.2
	sterk gestegen	67.9	86.2	70.6	76.5
	weet het niet	70.5	76.9	60.1	69.4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	58.0	57.8	56.4	57.4
	gelijk blijven	71.3	70.7	70.9	71.0
	minder stijgen	84.6	83.2	83.3	83.7
	eventueel stijgen	94.0	95.7	92.9	94.2
	sterker stijgen	40.9	89.8	37.8	64.7
	weet het niet	64.5	69.1	61.2	64.8
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	49.4	48.0	34.4	43.2
	Licht gestegen	59.1	59.0	57.6	58.6
	Hetzelfde gebleven	67.5	65.5	66.2	66.4
	Licht gedaald	74.7	75.0	71.6	73.8
	Sterk gedaald	76.5	66.8	78.2	72.3
	Weet het niet	61.4	62.0	58.8	60.8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	39.1	30.2	37.9	35.7
	Licht stijgen	58.9	59.6	59.0	59.1
	Blijft hetzelfde	70.7	70.4	68.2	69.8
	Licht dalen	74.8	72.3	75.1	74.1
	Sterk dalen	68.8	62.9	77.5	70.4
	Weet het niet	60.0	61.9	56.7	59.6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	60.5	60.1	58.1	59.5
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52.5	51.6	50.1	51.4
	iets slechter	61.3	61.5	57.0	59.9
	hetzelfde gebleven	68.3	69.0	66.6	68.0
	iets beter	78.0	70.1	78.3	75.3
	duidelijk beter	67.3	83.3	108.3	71.8
	weet het niet	81.7	83.9	74.3	80.5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	46.8	48.8	43.6	46.3
	iets slechter	58.4	57.2	54.0	56.6
	hetzelfde gebleven	65.8	65.1	64.4	65.1
	iets beter	72.1	71.6	71.8	71.8
	duidelijk beter	71.6	91.8	97.7	88.1
	weet het niet	51.9	75.6	63.2	62.4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	51.7	51.4	48.3	50.6
	Enigszins stijgen	60.3	61.3	57.1	59.5
	Gelijk blijven	73.3	66.8	71.3	70.4
	iets dalen	63.0	60.1	61.6	61.5
	Duidelijk dalen	50.7	54.1	43.6	49.3
	Weet het niet	48.8	54.0	65.2	55.8
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56.4	50.4	56.8	54.6
	iets slechter	57.8	53.9	52.3	54.6
	hetzelfde gebleven	61.4	64.7	60.7	62.3
	iets beter	71.4	70.0	66.4	69.0
	duidelijk beter	67.4	73.8	70.0	70.4
	weet het niet	40.7	56.7	87.5	51.3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	49.1	43.2	48.3	46.9
	iets slechter	55.5	57.1	51.2	54.6
	hetzelfde gebleven	65.3	64.0	63.1	64.2
	iets beter	68.5	69.9	67.1	68.5
	duidelijk beter	71.1	73.0	83.5	75.8
	weet het niet	42.2	40.5	61.2	47.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	augustus 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	september 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	3e kwartaal 2012 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	70.2	69.4	69.4	69.7
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	45.6	43.4	45.0	44.6
	iets slechter	71.8	70.4	69.6	70.6
	hetzelfde gebleven	95.5	98.7	93.2	95.8
	iets beter	120.4	126.3	118.3	121.6
	duidelijk beter	132.6	140.0	120.0	132.3
	weet het niet	78.3	106.0	93.4	91.0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	33.8	35.2	36.1	35.1
	iets slechter	64.4	60.9	63.2	62.8
	hetzelfde gebleven	82.9	83.7	81.5	82.7
	iets beter	104.0	106.3	102.1	104.1
	duidelijk beter	134.8	150.5	139.0	140.7
	weet het niet	74.0	55.6	68.4	67.2
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	35.3	30.5	31.7	32.6
	Enigszins stijgen	68.3	65.6	65.3	66.3
	Gelijk blijven	94.1	90.2	93.1	92.5
	iets dalen	94.0	98.4	91.7	94.8
	Duidelijk dalen	69.6	75.9	72.9	72.4
	Weet het niet	67.1	75.2	71.5	71.0
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	31.6	29.8	32.8	31.4
	iets slechter	57.9	54.9	57.8	56.9
	hetzelfde gebleven	80.6	80.6	82.6	81.2
	iets beter	100.8	110.1	98.5	103.0
	duidelijk beter	108.5	126.0	122.6	118.8
	weet het niet	77.8	87.0	64.1	80.4
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	32.3	24.4	29.2	28.6
	iets slechter	54.7	55.6	56.6	55.6
	hetzelfde gebleven	82.6	81.5	83.5	82.5
	iets beter	98.9	101.0	99.3	99.8
	duidelijk beter	118.2	124.8	123.7	122.5
	weet het niet	68.9	66.6	51.3	63.1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	65.2	64.9	63.1	64.4
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49.1	48.1	47.4	48.2
	iets slechter	66.1	65.9	62.6	64.9
	hetzelfde gebleven	82.1	83.9	79.4	81.8
	iets beter	99.3	98.2	96.7	97.8
	duidelijk beter	100.6	100.0	113.6	102.0
	weet het niet	86.9	88.4	85.6	87.1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	40.3	42.2	39.4	40.6
	iets slechter	60.8	59.1	58.5	59.5
	hetzelfde gebleven	74.4	74.2	72.5	73.7
	iets beter	87.2	89.4	85.9	87.5
	duidelijk beter	104.7	120.8	117.1	114.2
	weet het niet	70.7	71.4	63.0	66.2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	43.6	41.1	40.2	41.7
	Enigszins stijgen	63.9	63.8	60.8	62.8
	Gelijk blijven	83.9	78.5	81.3	81.2
	iets dalen	78.6	79.5	75.3	77.8
	Duidelijk dalen	58.0	64.7	58.4	60.1
	Weet het niet	61.4	48.0	65.6	60.8
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44.6	41.0	43.1	42.8
	iets slechter	57.6	54.6	54.6	55.6
	hetzelfde gebleven	71.0	72.6	71.5	71.7
	iets beter	85.2	89.4	82.0	85.3
	duidelijk beter	86.3	98.6	94.6	93.1
	weet het niet	54.6	67.4	32.2	60.6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41.2	34.1	37.0	37.3
	iets slechter	55.3	56.7	53.6	55.2
	hetzelfde gebleven	73.9	72.8	73.1	73.3
	iets beter	82.7	85.2	82.6	83.6
	duidelijk beter	94.3	98.9	102.0	98.5
	weet het niet	50.6	50.2	54.8	51.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuigeneigheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	9.0%	8.5%	11.0%	9.5%
	Ja, misschien	22.3%	22.6%	19.8%	21.6%
	Nee, waarschijnlijk niet	34.1%	33.1%	34.1%	33.8%
	Nee, zeker niet	34.7%	35.7%	35.1%	35.2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	23.5%	24.1%	26.3%	24.6%
	gezin zonder kinderen	56.6%	53.7%	49.0%	53.1%
	met kinderen	19.9%	22.2%	24.8%	22.3%

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	66.3	81.1	73.4
	Ja, misschien	62.6	73.6	67.6
	Nee, waarschijnlijk niet	58.2	67.6	62.8
	Nee, zeker niet	57.3	66.2	61.7
Gezinsamenstelling	alleenstaand	59.4	69.0	63.8
	gezin zonder kinderen	59.3	70.4	64.7
	met kinderen	60.2	68.9	64.5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	huur	41.1%	46.5%	44.2%	43.9%
	koop	40.2%	37.8%	43.6%	40.5%
	weet niet	18.7%	15.8%	12.2%	15.6%
Gewenste type woning	eengezins	50.7%	46.9%	54.2%	50.6%
	flat, appartement, etagewoning	36.5%	39.3%	32.9%	36.2%
	weet niet/geen voorkeur	12.8%	13.8%	12.9%	13.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	59.5	69.7	64.4
Gewenste eigendomsvorm	huur	61.9	71.7	66.1
	koop	67.7	80.2	73.7
	weet niet	56.7	76.5	66.5
Gewenste type woning	eengezins	65.0	75.0	69.6
	flat, appartement, etagewoning	59.8	76.4	68.1
	weet niet/geen voorkeur	69.4	77.6	71.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		juli 2012	augustus 2012	september 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	58.0%	54.8%	57.4%	56.7%
	+	42.0%	45.2%	42.6%	43.3%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	87.6%	86.7%	87.4%	87.2%
	+	12.4%	13.3%	12.6%	12.8%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92.6%	87.2%	88.9%	89.6%
	+	7.4%	12.8%	11.1%	10.4%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	82.1%	80.1%	80.9%	81.0%
	+	17.9%	19.9%	19.1%	19.0%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	72.6%	71.4%	77.9%	73.9%
	+	27.4%	28.6%	22.1%	26.1%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	72.0%	66.6%	62.2%	67.0%
	+	28.0%	33.4%	37.8%	33.0%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92.0%	88.6%	96.0%	92.1%
	+	8.0%	11.4%	4.0%	7.9%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	90.1%	93.0%	96.4%	93.1%
	+	9.9%	7.0%	3.6%	6.9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	82.7%	80.0%	83.4%	82.0%
	+	17.3%	20.0%	16.6%	18.0%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	65.3%	72.8%	72.3%	70.1%
	+	34.7%	27.2%	27.7%	29.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	3e kwartaal 2012	59.5	69.7	64.4
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	61.3	72.3	66.3
	+	59.1	73.8	66.1
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	62.4	75.9	68.5
	+	48.7	53.3	51.5
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	61.4	72.9	66.5
	+	51.7	73.6	63.1
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	61.7	75.5	67.8
	+	54.8	62.3	59.0
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	60.5	71.3	65.1
	+	60.2	77.6	69.6
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	63.4	77.0	69.4
	+	54.4	64.8	59.7
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	60.2	71.9	65.6
	+	63.5	85.2	73.7
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	60.1	72.4	65.8
	+	65.7	80.4	71.6
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	58.3	68.7	63.1
	+	72.7	93.0	82.0
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	60.7	76.2	68.0
	+	59.8	65.5	62.1

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)

		juli 2012	Meting augustus 2012	september 2012	Peiling 3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16.4%	13.1%	17.4%	15.6%
	Nee	83.6%	86.9%	82.6%	84.4%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	13.2%	5.4%	1.7%	6.7%
	2 - 5 jaar	6.7%	8.8%	16.7%	11.0%
	5 - 10 jaar	15.1%	20.5%	23.1%	19.6%
	10 jaar en langer	65.0%	65.3%	58.6%	62.7%

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	3e kwartaal 2012	59.5	69.7	64.4
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	61.0	70.9	65.6
	Nee	59.2	69.5	64.2
aantal jaren lid VEH	1 jaar	74.5	79.6	77.0
	2 - 5 jaar	63.0	78.3	70.5
	5 - 10 jaar	56.7	68.1	62.0
	10 jaar en langer	60.3	68.9	64.3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3 Tabellen op kwartaalbasis

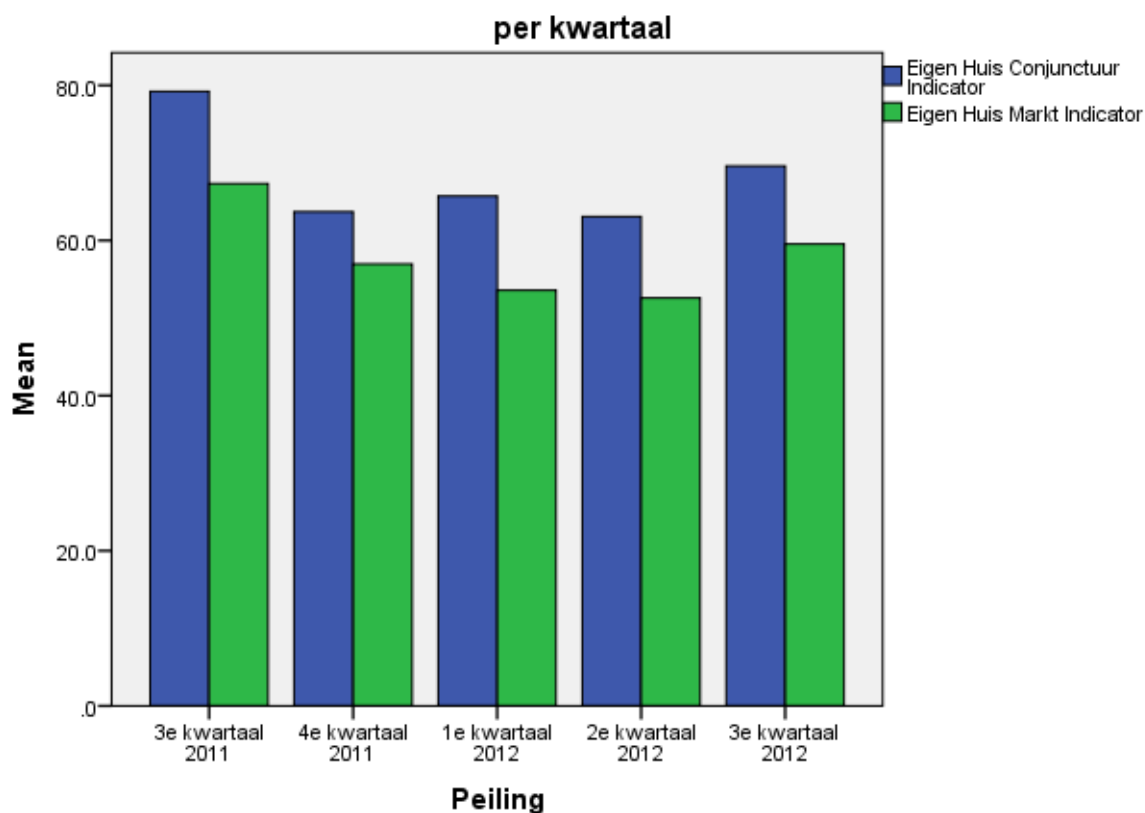
3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	67.3	57.0	53.6	52.6	59.5
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	79.4	64.3	65.6	63.1	69.7
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	73.3	60.4	59.4	57.7	64.4

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				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
geslacht	man	45.3%	45.4%	45.4%	46.9%	46.6%
	vrouw	54.7%	54.6%	54.6%	53.1%	53.4%
leeftijd	18 - 29	13.9%	15.1%	13.6%	13.6%	14.1%
	30 - 44	27.4%	26.7%	24.7%	23.5%	22.8%
	45 - 54	20.2%	19.7%	20.7%	20.8%	20.7%
	55 - 64	23.2%	23.3%	21.7%	24.8%	24.9%
	65 en ouder	15.3%	15.2%	19.2%	17.2%	17.5%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	27.0%	25.7%	25.3%	22.8%	24.6%
	gezin zonder kinderen	49.6%	51.6%	51.8%	52.5%	53.1%
	met kinderen	23.4%	22.8%	22.9%	24.7%	22.3%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	10.1%	10.9%	8.9%	8.7%	8.6%
	vanaf 1000 tm 2000	36.2%	35.1%	34.1%	35.7%	34.2%
	vanaf 2000 tm 3000	32.2%	31.1%	32.9%	33.8%	34.0%
	vanaf 3000	21.5%	22.9%	24.2%	21.8%	23.2%
Woningmarktpositie	inwonend	3.4%	3.4%	3.4%	6.6%	7.2%
	huurder	44.1%	44.1%	44.1%	40.1%	39.8%
	eigenaar	52.5%	52.5%	52.5%	53.3%	53.0%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15.7%	15.0%	15.0%	14.1%	15.6%
	Nee	84.3%	85.0%	85.0%	85.9%	84.4%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e 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%	54.3%	57.1%	57.1%
	huurwoning	45.7%	45.7%	45.7%	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				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e 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	3.4%	4.6%	5.6%	5.1%	6.6%
	Gunstige tijd	33.6%	32.6%	34.0%	35.4%	34.4%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	35.2%	28.2%	26.3%	25.5%	29.4%
	Ongunstige tijd	22.8%	27.2%	26.4%	24.6%	22.3%
	Zeer ongunstige tijd	5.0%	7.5%	7.8%	9.6%	7.3%
TOTAAL		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	80.1%	72.6%	75.9%	75.8%	76.7%
	+	19.9%	27.4%	24.1%	24.2%	23.3%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	96.7%	97.9%	98.3%	98.5%	97.8%
	+	3.3%	2.1%	1.7%	1.5%	2.2%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	95.8%	95.0%	97.4%	96.8%	96.5%
	+	4.2%	5.0%	2.6%	3.2%	3.5%
V19C: De huren gaan stijgen	-	91.2%	89.3%	88.3%	85.3%	88.6%
	+	8.8%	10.7%	11.7%	14.7%	11.4%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	48.4%	32.3%	29.0%	29.9%	26.1%
	+	51.6%	67.7%	71.0%	70.1%	73.9%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	94.7%	94.7%	93.9%	94.9%	93.2%
	+	5.3%	5.3%	6.1%	5.1%	6.8%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	72.5%	92.3%	95.1%	96.5%	95.4%
	+	27.5%	7.7%	4.9%	3.5%	4.6%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	93.7%	94.6%	94.9%	96.0%	95.6%
	+	6.3%	5.4%	5.1%	4.0%	4.4%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99.2%	99.9%	99.5%	99.7%	99.9%
	+	0.8%	0.1%	0.5%	0.3%	0.1%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	90.7%	94.5%	93.5%	94.1%	93.6%
	+	9.3%	5.5%	6.5%	5.9%	6.4%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	33.8%	30.4%	26.4%	25.7%	28.9%
	+	66.2%	69.6%	73.6%	74.3%	71.1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	85.9%	88.8%	88.5%	90.4%	90.1%
	+	14.1%	11.2%	11.5%	9.6%	9.9%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	81.6%	87.3%	86.7%	89.7%	87.3%
	+	18.4%	12.7%	13.3%	10.3%	12.7%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	76.0%	79.1%	83.1%	83.2%	84.1%
	+	24.0%	20.9%	16.9%	16.8%	15.9%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	69.0%	61.2%	61.2%	62.3%	61.9%
	+	31.0%	38.8%	38.8%	37.7%	38.1%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	78.7%	78.0%	68.4%	67.7%	68.8%
	+	21.3%	22.0%	31.6%	32.3%	31.2%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	48.3%	40.9%	43.1%	41.9%	43.5%
	+	51.7%	59.1%	56.9%	58.1%	56.5%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	53.2%	51.9%	52.0%	50.7%	47.1%
	+	46.8%	48.1%	48.0%	49.3%	52.9%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	49.3%	47.8%	52.0%	52.8%	51.9%
	+	50.7%	52.2%	48.0%	47.2%	48.1%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	97.7%	98.9%	98.4%	98.2%	99.0%
	+	2.3%	1.1%	1.6%	1.8%	1.0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	20.6%	32.9%	37.0%	38.2%	30.8%
	iets slechter	22.0%	27.2%	25.2%	26.4%	26.2%
	hetzelfde gebleven	17.8%	14.1%	14.1%	12.7%	17.1%
	iets beter	29.8%	16.8%	13.7%	13.3%	15.4%
	duidelijk beter	2.5%	2.2%	3.1%	2.8%	3.5%
	weet het niet	7.4%	6.8%	6.9%	6.7%	7.0%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	9.4%	20.9%	23.1%	22.9%	15.7%
	iets slechter	18.0%	27.8%	25.4%	27.1%	22.2%
	hetzelfde gebleven	36.3%	29.2%	28.5%	28.1%	34.7%
	iets beter	26.8%	14.0%	13.9%	12.5%	17.1%
	duidelijk beter	1.5%	1.0%	1.7%	1.2%	1.8%
	weet het niet	7.9%	7.2%	7.4%	8.3%	8.5%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	57.4%	68.2%	73.6%	76.5%	75.6%
	vrijwel gelijk gebleven	22.4%	17.3%	13.6%	11.7%	12.5%
	zwak gestegen	4.7%	3.7%	2.4%	1.5%	2.6%
	matig gestegen	3.3%	2.5%	1.9%	1.3%	1.3%
	sterk gestegen	0.9%	0.7%	0.8%	1.0%	0.9%
	weet het niet	11.3%	7.6%	7.7%	7.9%	7.0%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	35.2%	54.3%	58.2%	59.5%	53.3%
	gelijk blijven	38.8%	29.3%	28.2%	27.6%	30.8%
	minder stijgen	11.1%	5.7%	4.1%	4.4%	6.3%
	eventueel stijgen	4.2%	2.3%	1.5%	1.4%	1.6%
	sterker stijgen	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%	0.3%
	weet het niet	10.1%	7.9%	7.6%	6.5%	7.6%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	2.0%	1.6%	1.5%	2.0%	1.3%
	Licht gestegen	29.7%	20.9%	21.0%	19.0%	15.6%
	Hetzelfde gebleven	21.6%	23.5%	25.9%	25.6%	25.0%
	Licht gedaald	12.6%	20.0%	14.0%	15.8%	19.0%
	Sterk gedaald	0.6%	1.1%	0.6%	0.4%	1.3%
	Weet het niet	33.6%	32.8%	37.0%	37.2%	37.8%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	2.2%	2.3%	1.6%	2.8%	1.6%
	Licht stijgen	36.1%	28.9%	26.9%	24.9%	21.8%
	Blijft hetzelfde	25.8%	25.9%	28.0%	29.4%	31.5%
	Licht dalen	7.5%	12.6%	9.8%	11.3%	11.9%
	Sterk dalen	0.2%	0.6%	0.8%	0.8%	1.0%
	Weet het niet	28.1%	29.7%	32.9%	30.9%	32.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	20.6%	33.9%	36.1%	41.4%	32.3%
	iets slechter	37.1%	44.0%	44.0%	39.5%	41.4%
	hetzelfde gebleven	26.6%	16.9%	15.5%	14.7%	19.8%
	iets beter	12.3%	2.9%	2.2%	2.1%	4.1%
	duidelijk beter	0.4%	0.3%	0.1%	0.2%	0.3%
	weet het niet	3.0%	2.1%	2.1%	2.0%	2.0%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	17.0%	31.7%	27.1%	27.3%	20.0%
	iets slechter	33.8%	41.5%	38.6%	36.0%	31.5%
	hetzelfde gebleven	27.7%	17.3%	21.0%	23.3%	28.9%
	iets beter	16.7%	5.6%	10.3%	9.6%	15.0%
	duidelijk beter	0.4%	0.3%	0.3%	0.6%	0.4%
	weet het niet	4.4%	3.6%	2.8%	3.3%	4.3%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	5.8%	17.9%	18.4%	18.7%	15.8%
	Enigszins stijgen	38.1%	43.2%	44.8%	45.5%	45.0%
	Gelijk blijven	30.4%	17.8%	15.2%	15.4%	17.5%
	iets dalen	18.9%	11.8%	11.0%	10.7%	12.7%
	Duidelijk dalen	2.4%	6.1%	7.4%	7.2%	5.7%
	Weet het niet	4.4%	3.3%	3.1%	2.5%	3.3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	10.6%	12.2%	12.8%	13.7%	12.2%
	iets slechter	29.8%	32.6%	32.4%	37.0%	32.9%
	hetzelfde gebleven	42.2%	40.6%	40.7%	37.5%	43.3%
	iets beter	13.3%	11.0%	10.9%	8.9%	8.6%
	duidelijk beter	2.8%	2.7%	2.4%	2.2%	2.0%
	weet het niet	1.3%	1.0%	0.9%	0.7%	0.9%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	8.6%	15.0%	12.4%	16.1%	11.3%
	iets slechter	29.2%	32.7%	34.7%	35.0%	32.8%
	hetzelfde gebleven	43.1%	36.1%	37.9%	35.6%	40.0%
	iets beter	13.8%	11.8%	11.0%	9.2%	11.1%
	duidelijk beter	2.5%	2.0%	2.2%	2.0%	2.0%
	weet het niet	2.9%	2.5%	1.7%	2.2%	2.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e 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	41.0	37.1	34.4	34.5	37.9
	iets slechter	59.7	54.0	51.2	53.4	55.4
	hetzelfde gebleven	73.5	73.2	71.0	68.7	72.7
	iets beter	85.0	81.9	80.4	80.6	83.9
	duidelijk beter	95.6	90.9	96.1	90.2	96.7
	weet het niet	65.8	68.3	66.4	43.6	72.5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	29.7	31.6	28.1	28.7	29.3
	iets slechter	52.3	50.7	46.4	47.2	48.3
	hetzelfde gebleven	71.5	68.0	64.2	62.6	66.3
	iets beter	83.3	82.5	80.6	80.9	83.6
	duidelijk beter	103.6	96.1	102.4	96.9	100.3
	weet het niet	61.8	46.3	58.1	54.7	58.1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	59.8	52.2	49.5	49.6	55.9
	vrijwel gelijk gebleven	75.4	64.6	63.1	61.6	69.5
	zwak gestegen	92.8	78.7	75.9	74.9	86.4
	matig gestegen	92.4	91.7	91.6	83.7	95.0
	sterk gestegen	91.7	84.9	94.0	88.0	90.4
	weet het niet	80.4	79.6	64.9	64.4	71.5
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	52.1	48.4	45.4	45.1	51.3
	gelijk blijven	71.2	65.4	63.1	62.5	66.4
	minder stijgen	86.4	81.8	81.0	77.7	83.8
	eventueel stijgen	100.7	89.6	91.9	83.9	105.9
	sterker stijgen	92.0	91.5	103.9	92.1	76.2
	weet het niet	81.9	64.9	70.3	53.1	63.9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	41.6	40.7	34.1	22.4	33.9
	Licht gestegen	60.1	47.9	46.7	42.0	49.7
	Hetzelfde gebleven	74.3	61.3	59.7	61.0	64.4
	Licht gedaald	81.6	70.9	70.4	69.8	75.1
	Sterk gedaald	94.2	83.2	83.6	69.0	80.1
	Weet het niet	63.6	48.2	44.7	44.0	50.0
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	44.7	29.2	32.0	20.4	29.9
	Licht stijgen	61.4	50.5	47.6	46.1	50.9
	Blijft hetzelfde	77.1	64.3	61.5	62.2	67.6
	Licht dalen	79.6	74.9	73.7	67.6	76.6
	Sterk dalen	87.2	76.0	72.4	83.3	78.6
	Weet het niet	62.2	47.6	43.1	41.7	48.4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e 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	63.2	52.0	54.3	50.0	57.5
	iets slechter	77.5	66.7	68.4	68.6	71.0
	hetzelfde gebleven	87.6	74.1	74.5	73.8	78.3
	iets beter	84.7	72.2	79.0	77.4	79.5
	duidelijk beter	103.7	77.6	80.7	70.6	81.6
	weet het niet	81.1	70.5	64.3	63.9	69.9
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	50.1	45.4	46.0	41.9	48.1
	iets slechter	70.1	61.5	62.6	61.5	63.4
	hetzelfde gebleven	81.8	73.2	75.8	72.7	76.5
	iets beter	92.1	76.6	80.5	82.6	82.9
	duidelijk beter	104.5	72.7	79.4	59.9	76.7
	weet het niet	76.5	69.5	66.7	65.1	70.1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	77.5	61.8	64.2	61.9	68.5
	vrijwel gelijk gebleven	82.2	66.7	69.4	69.5	73.9
	zwak gestegen	86.8	74.5	79.3	74.0	78.7
	matig gestegen	77.6	74.6	73.5	60.3	65.0
	sterk gestegen	61.4	51.8	54.0	46.0	60.5
	weet het niet	83.0	74.1	67.2	65.2	73.5
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	71.3	58.7	61.6	58.6	64.2
	gelijk blijven	83.5	69.7	71.2	71.3	75.9
	minder stijgen	90.3	82.1	82.3	77.3	83.8
	eventueel stijgen	84.4	67.4	71.6	55.9	83.3
	sterker stijgen	41.2	58.9	55.8	26.4	52.2
	weet het niet	79.4	69.4	65.3	63.3	69.3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	70.0	55.7	54.2	41.2	56.8
	Licht gestegen	80.9	61.2	64.8	58.4	69.1
	Hetzelfde gebleven	79.6	64.8	66.5	66.3	68.9
	Licht gedaald	77.4	63.4	66.8	65.2	72.2
	Sterk gedaald	83.7	58.3	52.9	54.8	63.4
	Weet het niet	79.2	67.1	65.6	63.6	69.8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	66.9	39.4	45.3	34.2	43.0
	Licht stijgen	79.8	62.1	63.5	59.2	68.7
	Blijft hetzelfde	81.3	65.8	69.5	68.5	72.2
	Licht dalen	77.3	64.9	67.2	65.1	71.0
	Sterk dalen	77.0	46.3	51.7	53.8	60.5
	Weet het niet	78.7	67.1	64.8	63.1	69.0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51.4	44.4	44.1	42.1	47.6
	iets slechter	68.7	60.4	59.7	60.9	63.2
	hetzelfde gebleven	81.0	73.6	72.9	71.8	76.0
	iets beter	85.0	77.6	80.0	79.2	81.8
	duidelijk beter	100.1	85.1	88.8	81.5	89.6
	weet het niet	74.2	59.5	54.9	51.7	61.8
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	39.6	38.2	37.0	35.2	38.7
	iets slechter	61.0	56.1	54.5	54.3	55.9
	hetzelfde gebleven	76.7	70.8	70.1	68.0	71.7
	iets beter	88.0	79.8	80.7	82.1	83.3
	duidelijk beter	106.2	85.5	91.5	80.2	89.0
	weet het niet	64.8	54.4	54.9	55.7	59.3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	68.0	56.7	56.5	55.5	61.9
	vrijwel gelijk gebleven	78.4	65.8	66.2	65.6	71.6
	zwak gestegen	89.0	76.6	77.9	74.4	82.6
	matig gestegen	85.0	82.0	82.5	71.9	80.2
	sterk gestegen	77.1	68.6	73.7	66.6	76.5
	weet het niet	85.3	69.6	62.2	64.3	69.4
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	61.4	53.4	53.3	51.5	57.4
	gelijk blijven	77.1	67.4	66.9	66.9	71.0
	minder stijgen	88.0	82.2	81.7	77.7	83.7
	eventueel stijgen	93.3	77.1	81.6	68.7	94.2
	sterker stijgen	67.3	76.0	78.5	58.3	64.7
	weet het niet	80.4	61.6	60.7	61.6	64.8
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	54.4	47.5	43.2	31.2	43.2
	Licht gestegen	69.7	54.0	55.0	49.5	58.6
	Hetzelfde gebleven	76.8	62.9	62.8	63.4	66.4
	Licht gedaald	79.8	67.5	68.8	67.7	73.8
	Sterk gedaald	87.8	71.8	69.2	62.4	72.3
	Weet het niet	72.7	58.1	56.0	54.7	60.8
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	54.8	33.8	38.2	26.9	35.7
	Licht stijgen	69.8	55.9	54.9	52.3	59.1
	Blijft hetzelfde	79.1	65.1	65.3	65.1	69.8
	Licht dalen	78.7	70.3	70.6	66.5	74.1
	Sterk dalen	77.3	62.1	62.9	69.4	70.4
	Weet het niet	72.5	58.0	54.9	53.7	59.6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e 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	55.7	49.1	45.0	44.0	51.4
	iets slechter	65.9	58.0	55.2	56.5	59.9
	hetzelfde gebleven	73.7	67.7	66.2	63.8	68.0
	iets beter	76.6	73.1	70.2	72.9	75.3
	duidelijk beter	90.9	91.3	107.3	59.4	71.8
	weet het niet	69.2	53.3	54.6	42.7	80.5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	52.5	46.6	41.9	40.1	46.3
	iets slechter	65.5	58.1	52.1	52.7	56.6
	hetzelfde gebleven	71.5	66.3	64.0	59.4	65.1
	iets beter	78.1	76.4	67.0	69.4	71.8
	duidelijk beter	92.9	92.6	83.8	73.6	88.1
	weet het niet	72.7	58.2	55.4	52.2	62.4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	53.7	47.9	44.3	40.5	50.6
	Enigszins stijgen	65.8	58.9	55.2	54.7	59.5
	Gelijk blijven	70.9	64.9	64.8	62.7	70.4
	iets dalen	70.5	58.9	55.1	56.8	61.5
	Duidelijk dalen	53.3	45.3	42.3	43.2	49.3
	Weet het niet	68.1	54.5	52.0	57.3	55.8
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58.3	47.4	45.1	45.8	54.6
	iets slechter	65.0	54.7	49.1	48.8	54.6
	hetzelfde gebleven	69.3	58.5	56.5	55.9	62.3
	iets beter	72.9	65.8	62.2	61.5	69.0
	duidelijk beter	69.5	67.0	72.9	64.6	70.4
	weet het niet	69.6	59.7	41.0	61.5	51.3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	57.9	42.9	40.6	40.9	46.9
	iets slechter	61.1	52.7	48.2	48.2	54.6
	hetzelfde gebleven	71.2	63.2	58.8	58.2	64.2
	iets beter	73.3	65.1	65.2	66.5	68.5
	duidelijk beter	75.9	70.5	65.9	66.4	75.8
	weet het niet	62.8	62.3	46.2	53.0	47.7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	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
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44.8	39.7	43.2	41.5	44.6
	iets slechter	71.4	68.0	70.6	70.0	70.6
	hetzelfde gebleven	97.0	92.5	93.0	92.9	95.8
	iets beter	119.1	116.0	122.4	124.8	121.6
	duidelijk beter	149.7	148.3	158.7	106.7	132.3
	weet het niet	97.3	86.6	84.0	91.2	91.0
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	39.5	37.6	36.6	33.6	35.1
	iets slechter	69.9	66.2	64.2	60.7	62.8
	hetzelfde gebleven	90.7	89.0	85.2	81.8	82.7
	iets beter	116.7	112.7	102.9	103.8	104.1
	duidelijk beter	149.7	146.6	118.7	136.5	140.7
	weet het niet	90.9	80.9	77.9	69.0	67.2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	27.8	32.3	31.8	28.4	32.6
	Enigszins stijgen	66.2	60.7	65.5	61.2	66.3
	Gelijk blijven	90.8	87.5	88.3	90.9	92.5
	iets dalen	102.4	87.3	87.5	86.9	94.8
	Duidelijk dalen	80.2	66.8	67.8	67.2	72.4
	Weet het niet	87.4	75.7	75.7	71.4	71.0
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	40.3	28.0	31.0	29.1	31.4
	iets slechter	64.5	52.0	53.7	50.2	56.9
	hetzelfde gebleven	86.8	73.5	75.1	77.4	81.2
	iets beter	109.4	96.3	94.8	96.0	103.0
	duidelijk beter	127.3	108.5	116.5	113.6	118.8
	weet het niet	88.7	68.8	75.0	62.7	80.4
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	31.2	27.2	26.9	25.0	28.6
	iets slechter	63.1	52.3	53.4	53.4	55.6
	hetzelfde gebleven	87.6	77.3	77.9	78.5	82.5
	iets beter	110.2	96.7	96.5	97.1	99.8
	duidelijk beter	124.6	116.2	113.1	116.4	122.5
	weet het niet	81.2	59.4	63.9	54.7	63.1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	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
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	50.7	44.6	44.0	42.6	48.2
	iets slechter	68.7	62.9	62.9	63.3	64.9
	hetzelfde gebleven	85.6	79.9	79.3	78.3	81.8
	iets beter	97.0	93.9	96.2	99.3	97.8
	duidelijk beter	130.7	117.9	130.9	82.6	102.0
	weet het niet	75.6	67.1	71.6	67.8	87.1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	46.3	42.4	39.2	37.0	40.6
	iets slechter	67.8	62.0	58.1	56.7	59.5
	hetzelfde gebleven	81.0	77.5	74.6	70.5	73.7
	iets beter	97.1	94.1	84.4	86.6	87.5
	duidelijk beter	131.3	119.6	100.6	106.1	114.2
	weet het niet	79.9	65.4	63.2	56.4	66.2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	41.3	40.5	38.1	34.4	41.7
	Enigszins stijgen	65.9	59.5	60.0	57.7	62.8
	Gelijk blijven	81.0	76.2	76.5	77.2	81.2
	iets dalen	86.1	73.0	70.9	71.8	77.8
	Duidelijk dalen	67.3	55.6	55.2	55.5	60.1
	Weet het niet	80.9	59.5	64.3	63.2	60.8
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	50.0	38.7	37.6	37.5	42.8
	iets slechter	64.7	53.2	51.4	49.6	55.6
	hetzelfde gebleven	78.0	65.8	65.9	66.3	71.7
	iets beter	90.3	80.4	77.8	78.2	85.3
	duidelijk beter	99.2	85.6	93.0	88.2	93.1
	weet het niet	79.5	60.3	56.1	59.6	60.6
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	45.2	35.5	33.7	32.9	37.3
	iets slechter	62.0	52.7	50.7	50.8	55.2
	hetzelfde gebleven	79.4	70.1	68.3	68.0	73.3
	iets beter	91.3	80.5	80.0	82.2	83.6
	duidelijk beter	101.5	91.4	89.1	92.5	98.5
	weet het niet	72.0	56.3	54.6	54.3	51.8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuiscgenigheid

TABEL 3.15 VERHUISGENIGDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e 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	12.8%	13.0%	12.7%	10.7%	9.5%
	Ja, misschien	35.7%	36.1%	35.5%	20.4%	21.6%
	Nee, waarschijnlijk niet	26.0%	25.1%	26.8%	31.5%	33.8%
	Nee, zeker niet	25.6%	25.9%	25.0%	37.4%	35.2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	Huur	38.1%	36.8%	38.5%	44.3%	43.9%
	Koop	46.9%	47.5%	46.1%	41.5%	40.5%
	Geen voorkeur	15.0%	15.8%	15.4%	14.2%	15.6%
Gewenste type woning	Eengezins	49.9%	51.2%	49.2%	48.7%	50.6%
	Flat, appartement, etagewoning	37.7%	35.8%	36.9%	36.2%	36.2%
	Weet niet/geen voorkeur	12.4%	13.0%	13.9%	15.1%	13.2%

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e kwartaal 2012
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	61.1%	57.6%	58.3%	49.4%	56.7%
	+	38.9%	42.4%	41.7%	50.6%	43.3%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	83.5%	84.8%	85.7%	83.4%	87.2%
	+	16.5%	15.2%	14.3%	16.6%	12.8%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	91.8%	88.9%	93.4%	93.1%	89.6%
	+	8.2%	11.1%	6.6%	6.9%	10.4%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	75.8%	79.8%	78.6%	81.8%	81.0%
	+	24.2%	20.2%	21.4%	18.2%	19.0%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	79.5%	76.6%	75.8%	78.4%	73.9%
	+	20.5%	23.4%	24.2%	21.6%	26.1%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	68.9%	65.6%	64.7%	72.2%	67.0%
	+	31.1%	34.4%	35.3%	27.8%	33.0%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92.2%	90.1%	92.5%	92.4%	92.1%
	+	7.8%	9.9%	7.5%	7.6%	7.9%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	90.9%	94.1%	92.2%	91.1%	93.1%
	+	9.1%	5.9%	7.8%	8.9%	6.9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	88.1%	83.9%	88.0%	80.6%	82.0%
	+	11.9%	16.1%	12.0%	19.4%	18.0%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	71.7%	71.7%	73.4%	71.4%	70.1%
	+	28.3%	28.3%	26.6%	28.6%	29.9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Peiling				
		3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011	1e kwartaal 2012	2e kwartaal 2012	3e 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	15.7%	15.0%	15.0%	14.1%	15.6%
	Nee	84.3%	85.0%	85.0%	85.9%	84.4%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	8.7%	10.5%	7.2%	6.7%	6.7%
	2 - 5 jaar	13.6%	12.1%	16.7%	11.6%	11.0%
	5 - 10 jaar	21.8%	21.6%	21.3%	23.0%	19.6%
	10 jaar en langer	55.9%	55.9%	54.7%	58.7%	62.7%

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 verhuiscapable 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

Vierendertigste peiling (derde kwartaal 2012)

	WoON 2009	Juli			Augustus			September		
	aantal huishoudens	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	4135553	21.1%	221	1.25	20.8%	220	1.25	21.4%	222	1.24
Eigenaar wel op zoek			75	0.99		75	0.96		74	1.01
Huurder niet op zoek	3107842	37.0%	203	0.82	37.5%	175	0.93	35.9%	190	0.89
Huurder wel op zoek			91	1.07		119	0.82		109	0.87
Inwonende blijver			18	0.61		21	0.64		23	0.65
Inwonende starter	408678	75.1%	57	0.61	75.0%	54	0.64	72.9%	53	0.65
totaal starters			75	0.61		75	0.64		76	0.65
Totaal	7652072		665			664			671	

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