



Onderzoeksinstituut OTB



Rapport

# Eigen Huis Marktindicator

4e kwartaal 2011

H. Boumeester

C. Lamain

Februari 2012



## Eigen Huis Marktindicator

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

*Vereniging Eigen Huis*

Auteurs:

*H. Boumeester*

*C. Lamain*

Februari 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](mailto: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

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



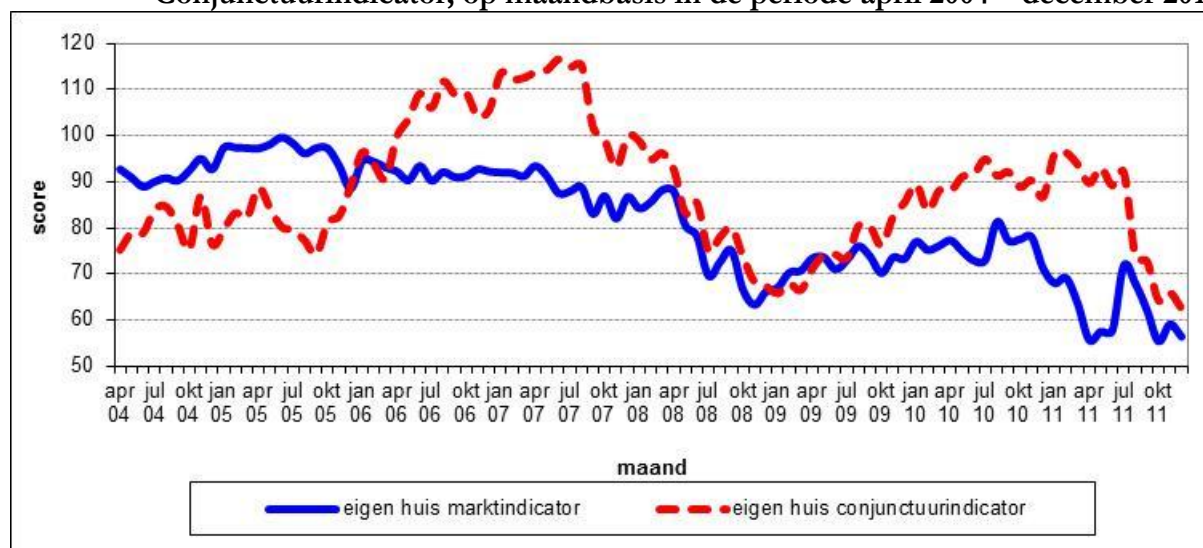
# 1 Samenvatting

## 1.1 Overheidsingrijpen leidt kortstondig tot forse opleving

De eenendertigste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2011) laat duidelijk zien dat de reactie van de consumenten op de verlaging van de overdrachtsbelastingen door de rijksoverheid in juli 2011 slechts kortstondig is geweest. Na drie kwartalen van flink dalend vertrouwen onder de woonconsumenten piekte de kwartaalscore in het derde kwartaal van 2011 ineens weer met zo'n 10 punten; in het laatste kwartaal van 2011 blijkt de kwartaalscore weer gezakt tot het niveau van het tweede kwartaal 2011 (zie ook tabel 3.1). 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 twee kwartalen van 2011 er toch weer onderuit te gaan. Wanneer we de plotseling piek in juli 2011 even proberen weg te denken, zie we in de tweede helft van 2011 een stabiliserende tendens in de scores op de Marktindicator.

In het laatste kwartaal van 2009 en de eerste drie kwartalen van 2010 zien we een fluctuerend verloop met toch wel een tendens omhoog. Maar 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 is na het dieptepunt van 65 in het vierde kwartaal van 2008 eerst opgelopen naar 74 in het derde kwartaal van 2009 en vervolgens tot 85 in het derde kwartaal van 2010. De Marktindicator kent daarna twee kwartalen een vrije val tot een nieuw diepterecord van 57 sinds de start in 2004 om vervolgens ineens weer met 10 punten omhoog te schieten tot 67. De vraag uit de vorige kwartaalrapportage of het verlagen van de overdrachtsbelasting per 1 juli 2011 het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer verder omhoog zou kunnen trekken, moeten we nu echter ontkennend beantwoorden. De kwartaalscore blijkt ook weer met 10 punten te zijn gedaald.

**Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjectuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – december 2011**



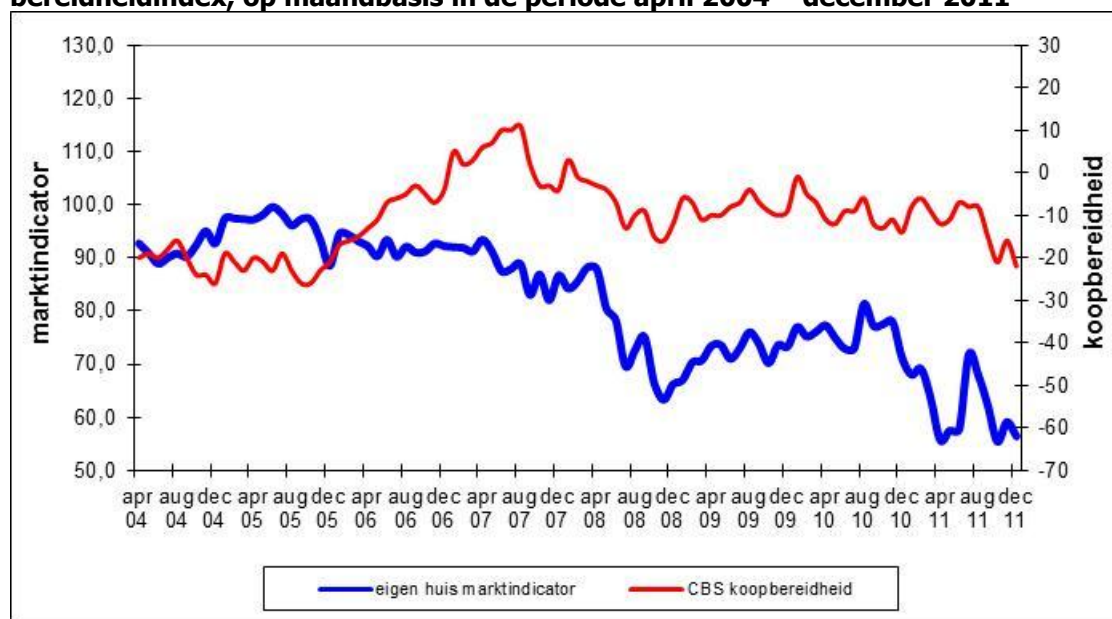
De scores op maandbasis op de Marktindicator laten nog duidelijker zien dat er een dubbel-dip in het vertrouwen van de woonconsumenten is opgetreden sinds begin 2008 (zie figuur 1). Na de sterke te-

rugval tussen april en november 2008 (scores respectievelijk 88 en 63) was er namelijk weer sprake van een voorzichtig stijgende tendens tot ongeveer augustus 2010 (score 81). 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; ook nu weer gedurende een periode van ongeveer acht maanden. In april van 2011 bereikt het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt het tot dan toe laagste niveau sinds de start van de Marktindicator in 2004: een score van '56'.

Vervolgens treedt er een stabilisatie 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 verlaging van de maximaal toegestane Loan-To-Value voor nieuwe hypotheke en door de enorme spanning binnen de Europese Unie als gevolg van een dreigend faillissement van Griekenland. De laatste drie maanden van 2011 schommelt de Marktindicator tussen de 55 en 60 punten.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt de laatste drie maanden (eerst een lichte stijging en dan een geringe daling) zien we bij de meeste woonconsumentengroepen terug (zie tabel 2.4). Alleen het vertrouwen van de huishoudens op middelbare leeftijd, de 45-54 jarigen en de 55-64 jarigen, blijkt tussen oktober en november nauwelijks te bewegen en neemt in de laatste maand van 2011 juist licht toe. Ook de huishoudens met een lager inkomen en die met een hoog inkomen blijken in deze periode anders tegenover de koopwoningmarkt te staan dan het 'gemiddelde huishouden'. Zij kennen een steeds maar afnemend vertrouwen in de koopwoningmarkt, waarbij de score met 7 tot 10 punten daalt.

**Figuur 2 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en op de CBS Koopbereidheidindex, op maandbasis in de periode april 2004 – december 2011**



De Koopbereidheidindex van het CBS heeft tot begin 2008 een duidelijk afwijkend verloop gekend van de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator. Tot augustus 2007 liet de koopbereidheidindex een veel sterkere stijging zien en tussen augustus 2007 en mei 2008 een sterkere dalende trend. Dan volgt pas de sterke knik naar beneden in het vertrouwen in de koopwoningmarkt (zie figuur 2) die daarbij overigens heftiger is dan de daling van de koopbereidheidindex. Sinds eind 2008 is een min of meer vergelijkbaar verloop waar te nemen in het herstel van de Marktindicator én de Koopbereidheidindex, waarbij het herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt aanvankelijk wel sterker is. Bovendien vallen de omslagpunten niet altijd in dezelfde maand. Vanaf oktober 2010 zakt de Marktindicator snel weg, terwijl de koopbereidheidsindex zich min of meer stabiliseert. Het is opmerkelijk dat

de piek van de score op de Marktindicator in juli 2011 geen parallel kent in het verloop van de koopbereidheid, maar de dalende trend in augustus en september wel in beide factoren is terug te zien. We concluderen dan ook dat deze piek puur het gevolg is van de verlaging van de overdrachtsbelasting in die maand van 6% naar 2%.

Aan de stijgende lijn, die in januari 2009 is begonnen, van het vertrouwen in de economie gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator komt in juli 2010 een eind (zie figuur 1). In juni 2007 werd het absolute hoogterecord op de Conjunctuurindicator bereikt met een waarde van 117, waarna de Conjunctuurindicator in een "vrije val" raakte. In januari 2009 wordt 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. De periode tussen juli 2010 en juni 2011 kent een wat fluctuerend verloop van de Conjunctuurindicator zo rond de score tussen de 90 en 95. In de laatste vijf maanden zakt ook het vertrouwen in de economie er helemaal onderuit: de conjunctuurindicator komt uit op een score van 63 in december 2011, wat het laagste niveau is sinds de start van de Conjunctuurindicator in april 2004.

Uiteindelijk blijkt dat ook op kwartaalbasis het vertrouwen in de algemene economische ontwikkelingen, na de hoge score van 95 in het eerste kwartaal 2011 terugvalt naar maar liefst 64 in het vierde kwartaal. De huishoudens zijn daarbij iets ongunstiger gestemd over de ontwikkelingen van de eigen financiële situatie dan bij de vorige peiling. De meningen over de economische situatie zijn behoorlijk negatiever in deze laatste peiling.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden blijken fors 'negatiever' te zijn geworden. Circa 78% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden, terwijl dit percentage in het vorige kwartaal nog 58% bedroeg en in het eerste kwartaal van 2011 nog 41%. Deze mutatie van kwartaal op kwartaal is nog groter dan in het vorige kwartaal, toen met +15% ook al een recordstijging sinds de start in 2004 geconstateerd werd. De groep respondenten die denkt dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid, neemt tegelijkertijd flink af en bedraagt nog maar een minimale 3%.

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, schommelde de laatste kwartalen wat op en neer, maar schiet voor het tweede opeenvolgende kwartaal omhoog: van 33% naar 51% en vervolgens naar 73%. Daarbij blijkt de groep respondenten, die een verbetering in het komende jaar verwachten, te zijn geminimaliseerd tot 6%, terwijl dit percentage in het eerste kwartaal van 2011 noch circa 35%.

De ondervraagde respondenten zijn van mening dat de negatievere 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 wederom beduidend hoger dan in het vorige kwartaal (44%). Toch denkt ook nog 18% van de huishoudens dat de werkloosheid licht zal gaan dalen; een kleine daling ten opzichte van het vorige kwartaal. Daarmee is dit aandeel weer terug op het lage niveau van begin 2010.

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 licht negatief bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling. Zo'n 55% van de ondervraagden denkt er financieel niet op achteruit te zijn gegaan; waaronder overigens 41% meent ook geen vooruitgang te hebben gekend. Over de komende twaalf maanden heeft men de mening wat sterker negatief bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal. Nog 36% van de ondervraagden denkt er financieel niet op vooruit of achteruit te zullen gaan. Maar het aandeel respondenten dat een zekere verslechtering verwacht, is toegenomen van 38% naar 48% (dit percentage lag in het eerste kwartaal 2011 nog op 30%).

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus fors ongunstiger dan in het vorige kwartaal en vertalen dat nu ook in een meer negatieve eigen financiële situatie. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden verwacht men ook nog flink minder positieve economische ontwikkelingen. Het relatieve aantal respondenten, dat denkt hierdoor ook in hun eigen financiële situatie te worden geraakt, is ook fors groter geworden. De waarde op de Conjunctuurindicator (64) komt in het vierde kwartaal van 2011 nog wel duidelijk boven de waarde op de Marktindicator (57) uit. Maar de marge tussen beide indicatoren is wederom kleiner geworden ten opzichte van het vorige kwartaal. Beide indicatoren blijven wel ver onder de neutrale waarde (100).

## 1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het vierde kwartaal van 2011 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 (60%), is daarbij fors hoger dan bij de vorige peiling (43%) en gelijk aan het aandeel in het tweede kwartaal. Deze groep is daarmee drie keer zo groot dan de groep huishoudens (19%) dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar. Dit laatste aandeel is ook weer vergelijkbaar met de peiling in het tweede kwartaal. Het te koop staande woningaanbod blijft ongeveer even groot, het aantal transacties neemt af en de prijzen dalen. Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het *komende jaar* (49%) ook fors opgelopen en weer vergelijkbaar met het tweede kwartaal van 2011 (43%). Dus circa vijf op de tien huishoudens verwachten nog een (geringe) verslechtering van deze situatie, terwijl 15% van de ondervraagden rekent op een gelijkblijvende situatie. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een sterk negatief effect op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het vierde kwartaal van 2011 de koopprijsontwikkeling in het *afgelopen jaar*, weer iets ongunstig in dan in de periode ervoor. Circa 86% vermoedt nu tegenover 80% in het vorige kwartaal, dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven of zijn gedaald. En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen in meer of mindere mate zijn gestegen, neemt nog iets af van 9% naar 7% in het vierde kwartaal 2011. Voor de *komende twaalf maanden* zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling fors negatiever dan in het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat toch een zekere stijging van de koopprijzen verwacht, komt uit op 8% (was 16% in het vorige kwartaal). Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden door 84% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht; een toename van dit aandeel ten opzichte van het vorige kwartaal met 10 procentpunten (74%). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo een sterk negatief effect gehad op de Marktindicator ten opzichte van de vorige peiling.

Het aandeel van de huishoudens, dat uitgaat van een gestegen gemiddelde rente in de *afgelopen twaalf maanden*, blijkt na de forse toename in het tweede kwartaal van 2011 nu wederom enorm te zijn afgenomen van 32% naar 23%. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, is weer groter geworden (van 13% naar 21%). Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, blijkt al kwartalen opeenvolgend opmerkelijk hoog te zijn met 33%. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor de meningen van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de *komende twaalf maanden*; 30% 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, verder zakt van 38% naar 31%. 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 meer negatieve inschatting van de algemene koopsituatie, een nog negatievere houding ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling en de positievere verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal 2011 (57) fors neerwaarts bijgesteld ten opzichte van het vorige kwartaal (67).

### 1.3 (on)Gunstig koopmoment?

In het antwoord op de vraag of het al dan niet een gunstig moment is om een woning te kopen, is het weer wegzakken van het vertrouwen in de koopwoningmarkt na de kortstondige opleving in het derde kwartaal 2011, ook gedeeltelijk 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 gelijk gebleven (naar 37%).

Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is echter weer met zeven procentpunten opgelopen (naar 35%). De overige 28% 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 (35%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment *ongunstig* vindt, worden de ongunstige economische omstandigheden (59%) en de onder druk staande huishoudeninkomens (48%) vaak genoemd. Ook de slechtere verkoopbaarheid van de koopwoningen wordt door veel respondenten aangehaald (52%) als reden. Het feit dat de koopwoningen minder waard worden, wordt redelijk vaak genoemd (39%), waarbij dat aandeel duidelijk groter is dan een jaar geleden. Een hoge rentestand (11%) en zeker de kans op een stijgende hypotheekrente (13%) worden weer minder vaak als achterliggende redenen genoemd, dan in het vorige kwartaal (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 (37% van alle respondenten), blijkt nog steeds grotendeel gebaseerd te zijn op drie pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt nu geleverd door het ruime aanbod van koopwoningen. 70% van deze groep woonconsumenten noemt deze reden. Even ter vergelijking: dit aandeel bedroeg in het tweede kwartaal van 2007 nog 43% en een jaar daarvoor maar 21% bedroeg. De betere betaalbaarheid van de koopwoningen is eveneens een belangrijke pijler. Het aandeel van de huishoudens dat dit als een gunstige omstandigheid beschouwt (68%), is fors opgelopen ten opzichte van het vorige kwartaal. Een lage stand van de hypotheekrente, wordt daarnaast nog door 27% van deze groep huishoudens gezien als basis voor een gunstig koopmoment. Opvallend in deze kwartaalpeiling is het feit dat het aandeel respondenten die aangeeft dat een gunstigere fiscale behandeling een reden is voor een positieve beoordeling van het koopmoment weer is terug gevallen van 28% in het derde kwartaal 2011 naar 8%. Dit is een duidelijke aanwijzing voor het zeer kortstondig effect dat de verlaging van de overdrachtsbelasting heeft gehad op de stemming onder woonconsumenten. In

eerdere kwartalen heeft dit aandeel steeds rond de 1 tot 2% gelegen. 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. En bij het verkopen van de huidige woning tegen een weliswaar lagere prijs.

## 2 Tabellen op maandbasis

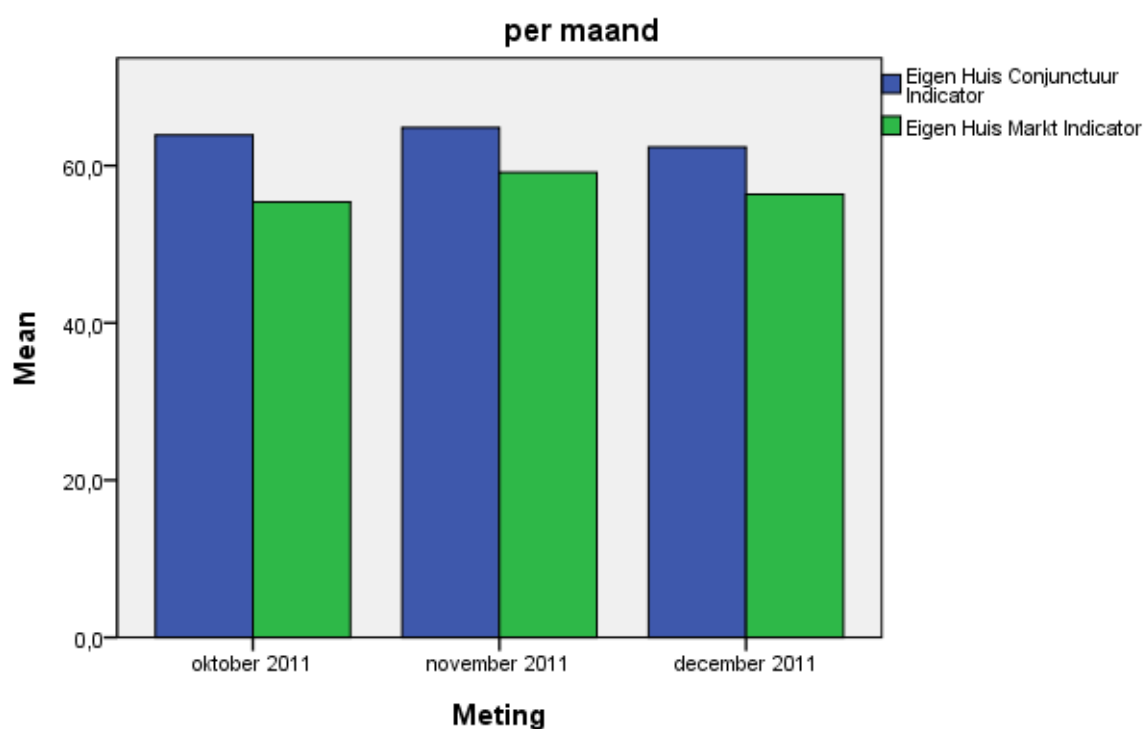
### 2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 LAATSTE KWARTAAL Eigen Huis Indicatoren

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2011
		oktober 2011	november 2011	december 2011	
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	55,4	59,1	56,4	57,0
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	64,3	65,9	62,5	64,3
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	59,9	62,2	59,0	60,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

#### EH Marktindicator en EH Conjunctuurindicator



Eigen Huis Marktindicator

paragraaf 2.1

## 2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2011	
		oktober 2011	november 2011	december 2011		
		Count	Percent	87,9	80,5	78,2
leeftijd	18 - 29	15,9%	14,4%	15,1%	15,1%	
	30 - 44	26,5%	28,5%	25,1%	26,7%	
	45 - 54	21,1%	18,9%	19,1%	19,7%	
	55 - 64	21,1%	23,6%	25,2%	23,3%	
	65 en ouder	15,4%	14,8%	15,6%	15,2%	
geslacht	man	45,6%	46,8%	43,8%	45,4%	
	vrouw	54,4%	53,2%	56,2%	54,6%	
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,5%	25,5%	26,0%	25,7%	
	gezin zonder kinderen	52,0%	51,3%	51,4%	51,6%	
	met kinderen	22,5%	23,2%	22,7%	22,8%	
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	11,9%	12,8%	8,0%	10,9%	
	vanaf 1000 tm 2000	36,6%	33,5%	35,0%	35,1%	
	vanaf 2000 tm 3000	29,2%	29,4%	34,7%	31,1%	
	vanaf 3000	22,3%	24,3%	22,2%	22,9%	
Woningmarktpositie	inwonend	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	
	huurder	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%	
	eigenaar	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,7%	15,7%	14,7%	15,0%	
	Nee	85,3%	84,3%	85,3%	85,0%	

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2011		
		oktober 2011	november 2011	december 2011			
		Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	54,3%	54,3%	54,3%	54,3%		
	huurwoning	45,7%	45,7%	45,7%	45,7%		

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

**TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)**

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	55,4	59,1	56,4	57,0
geslacht	man	55,1	59,9	55,7	56,9
	vrouw	55,7	58,4	56,9	57,0
leeftijd	18 - 29	69,3	73,4	65,4	69,3
	30 - 44	57,3	64,6	56,0	59,5
	45 - 54	52,8	52,6	54,1	53,2
	55 - 64	53,9	53,6	56,3	54,7
	65 en ouder	45,7	54,9	52,6	51,0
Gezinsamenstelling	alleenstaand	54,1	57,7	54,0	55,3
	gezin zonder kinderen	55,5	58,4	58,3	57,4
	met kinderen	56,3	62,4	54,5	57,8
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	63,6	59,6	53,0	59,1
	vanaf 1000 tm 2000	51,0	57,9	55,5	54,7
	vanaf 2000 tm 3000	55,0	58,9	56,9	57,0
	vanaf 3000	63,9	60,6	57,3	60,5
Woningmarktpositie	inwonend	62,5	69,3	64,0	65,4
	huurder	53,4	60,2	55,8	56,5
	eigenaar	56,5	57,8	56,4	56,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

**TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)**

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	64,3	65,9	62,5	64,3
geslacht	man	64,9	63,6	59,7	62,8
	vrouw	63,9	67,9	64,8	65,5
leeftijd	18 - 29	86,5	86,9	81,8	85,1
	30 - 44	67,5	71,9	65,6	68,5
	45 - 54	58,7	58,3	58,5	58,5
	55 - 64	57,7	58,9	55,3	57,2
	65 en ouder	53,0	55,6	56,1	54,9
Gezinsamenstelling	alleenstaand	68,8	64,1	63,8	65,6
	gezin zonder kinderen	63,7	66,1	62,4	64,1
	met kinderen	61,3	67,6	61,0	63,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	68,0	75,1	60,6	69,0
	vanaf 1000 tm 2000	57,8	59,8	58,9	58,8
	vanaf 2000 tm 3000	64,0	64,9	63,3	64,0
	vanaf 3000	73,3	70,5	69,2	71,0
Woningmarktpositie	inwonend	76,3	82,4	71,6	76,8
	huurder	63,9	64,7	60,1	62,9
	eigenaar	64,0	65,9	64,0	64,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	59,9	62,2	59,0	60,4
geslacht	man	60,0	61,7	57,4	59,8
	vrouw	59,7	62,6	60,3	60,8
leeftijd	18 - 29	77,9	79,4	72,6	76,7
	30 - 44	62,5	67,2	60,2	63,5
	45 - 54	56,1	55,5	55,9	55,8
	55 - 64	55,4	56,6	55,9	56,0
	65 en ouder	49,8	55,3	54,4	53,2
Gezinsamenstelling	alleenstaand	61,3	60,4	58,5	60,0
	gezin zonder kinderen	59,4	62,1	60,0	60,5
	met kinderen	59,6	64,2	57,1	60,4
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	62,7	67,1	58,1	63,3
	vanaf 1000 tm 2000	54,8	58,3	56,9	56,6
	vanaf 2000 tm 3000	59,8	61,5	59,7	60,3
	vanaf 3000	68,3	65,6	62,6	65,5
Woningmarktpositie	inwonend	70,1	76,6	67,3	71,4
	huurder	58,3	62,2	57,3	59,3
	eigenaar	60,5	61,3	59,9	60,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

**TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)**

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	november 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	december 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	55,2	58,8	56,1	56,7
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	56,5	57,8	56,4	56,9
	huurwoning	53,4	60,2	55,8	56,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	63,9	65,4	62,2	63,8
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	64,0	65,9	64,0	64,6
	huurwoning	63,9	64,7	60,1	62,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	59,5	61,7	58,8	60,0
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	60,5	61,3	59,9	60,6
	huurwoning	58,3	62,2	57,3	59,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

## 2.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		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	5,4%	4,4%	3,8%	4,6%
	Gunstige tijd	30,5%	31,4%	35,9%	32,6%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	28,9%	28,2%	27,3%	28,2%
	Ongunstige tijd	28,4%	26,9%	26,3%	27,2%
	Zeer ongunstige tijd	6,8%	9,0%	6,6%	7,5%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	77,6%	63,7%	76,1%	72,6%
	+	22,4%	36,3%	23,9%	27,4%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	99,6%	97,0%	97,3%	97,9%
	+	0,4%	3,0%	2,7%	2,1%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	92,2%	94,8%	97,8%	95,0%
	+	7,8%	5,2%	2,2%	5,0%
V19C: De huren gaan stijgen	-	91,8%	86,9%	89,1%	89,3%
	+	8,2%	13,1%	10,9%	10,7%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	33,1%	32,7%	31,2%	32,3%
	+	66,9%	67,3%	68,8%	67,7%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	95,5%	93,2%	95,3%	94,7%
	+	4,5%	6,8%	4,7%	5,3%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	90,8%	91,9%	94,0%	92,3%
	+	9,2%	8,1%	6,0%	7,7%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	92,8%	96,4%	94,6%	94,6%
	+	7,2%	3,6%	5,4%	5,4%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	100,0%	100,0%	99,7%	99,9%
	+	-	-	0,3%	0,1%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	94,9%	94,6%	94,0%	94,5%
	+	5,1%	5,4%	6,0%	5,5%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	30,3%	27,6%	33,0%	30,4%
	+	69,7%	72,4%	67,0%	69,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	88,2%	86,5%	92,2%	88,8%
	+	11,8%	13,5%	7,8%	11,2%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	87,5%	87,1%	87,2%	87,3%
	+	12,5%	12,9%	12,8%	12,7%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	75,9%	81,8%	79,6%	79,1%
	+	24,1%	18,2%	20,4%	20,9%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	56,9%	63,6%	63,1%	61,2%
	+	43,1%	36,4%	36,9%	38,8%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	76,9%	80,0%	76,9%	78,0%
	+	23,1%	20,0%	23,1%	22,0%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	41,2%	41,4%	40,0%	40,9%
	+	58,8%	58,6%	60,0%	59,1%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	50,7%	57,2%	47,5%	51,9%
	+	49,3%	42,8%	52,5%	48,1%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	49,5%	42,4%	52,0%	47,8%
	+	50,5%	57,6%	48,0%	52,2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	99,8%	97,4%	99,7%	98,9%
	+	0,2%	2,6%	0,3%	1,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	november 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	december 2011 Eigen Huis Markt Indica- tor	4e kwartaal 2011 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	61,2	76,9	69,0	68,2
	Gunstige tijd	64,2	66,3	61,8	64,0
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	56,3	62,3	58,8	59,1
	Ongunstige tijd	47,7	51,0	47,7	48,8
	Zeer ongunstige tijd	34,0	37,6	38,5	36,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	november 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	december 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2011 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	71,9	79,9	71,7	74,4
	Gunstige tijd	72,1	69,2	68,8	70,0
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	64,3	69,6	62,5	65,5
	Ongunstige tijd	60,0	61,6	56,8	59,5
	Zeer ongunstige tijd	41,2	48,8	46,2	45,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	november 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	december 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2011 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	67,1	77,6	70,5	71,4
	Gunstige tijd	67,7	68,1	64,6	66,7
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	60,3	65,3	60,7	62,1
	Ongunstige tijd	54,1	55,2	51,5	53,6
	Zeer ongunstige tijd	39,2	44,7	43,2	42,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		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	-	60,4	64,4	61,0	61,7
	+	74,1	72,7	67,1	71,3
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	63,7	67,7	62,6	64,6
	+	61,9	64,5	61,1	62,8
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	62,0	67,0	62,5	63,8
	+	83,7	78,2	64,2	78,6
V19C: De huren gaan stijgen	-	63,9	67,6	62,3	64,5
	+	61,9	67,5	64,6	65,1
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	65,3	67,3	60,1	64,1
	+	62,9	67,8	63,7	64,7
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	62,8	66,6	62,5	63,9
	+	84,0	83,0	65,0	77,9
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	63,0	66,9	61,8	63,8
	+	70,5	75,1	73,5	73,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	64,0	66,8	62,1	64,2
	+	59,2	88,1	70,0	70,3
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	63,7	67,6	62,5	64,5
	+	-	-	75,0	75,0
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	64,3	67,4	63,0	64,8
	+	53,8	72,0	56,4	60,3
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	58,7	66,6	62,6	62,6
	+	65,7	68,0	62,6	65,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	72,4	72,0	69,1	71,1
	+	71,1	68,0	68,8	69,0
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	72,0	70,4	69,1	70,5
	+	99,5	74,7	66,2	72,4
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	72,6	70,9	69,5	70,9
	+	66,9	63,6	49,3	63,0
V19C: De huren gaan stijgen	-	72,5	70,6	70,3	71,1
	+	68,2	70,1	59,0	65,7
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	77,2	68,7	69,5	71,8
	+	69,6	71,4	68,9	69,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	70,9	68,9	68,6	69,5
	+	97,3	92,6	78,1	89,7
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	72,9	70,4	69,0	70,7
	+	64,2	72,5	69,4	68,5
V19C: De economische situatie is gunstig	-	71,6	69,6	68,0	69,6
	+	79,4	95,7	89,4	86,6
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	72,1	70,5	68,9	70,5
	+	-	-	120,0	120,0
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	71,5	70,3	70,1	70,6
	+	83,3	73,9	52,6	68,7
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	72,4	74,9	73,9	73,7
	+	72,0	68,9	66,7	69,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	november 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	december 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	66,1	68,4	64,3	66,0
	+	72,6	70,7	68,1	70,4
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	67,5	69,2	65,3	67,3
	+	79,5	69,2	63,4	67,2
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	67,0	69,1	65,4	67,1
	+	74,7	71,6	57,5	70,9
V19C: De huren gaan stijgen	-	67,7	69,2	65,6	67,4
	+	65,9	69,3	62,2	65,9
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	71,1	68,9	64,7	68,2
	+	65,9	69,4	65,5	66,9
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	66,5	67,8	65,0	66,4
	+	91,7	89,1	70,2	84,0
V19C: De fiscale be- handeling wordt gunsti- ger	-	67,6	68,8	64,8	67,0
	+	67,9	74,2	71,6	71,0
V19C: De economische situatie is gunstig	-	67,6	68,3	64,5	66,7
	+	68,0	92,1	79,0	77,6
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	67,6	69,2	65,1	67,2
	+	-	-	95,5	95,5
V19C: De huidige wo- ning is nu goed ver- koopbaar	-	67,5	68,8	65,9	67,4
	+	68,3	76,3	54,7	65,4
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	64,8	71,1	67,2	67,6
	+	68,7	68,5	64,3	67,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		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	-	45,1	47,8	46,1	46,3
	+	46,0	46,7	42,9	45,6
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	45,9	49,6	46,8	47,5
	+	41,5	35,7	39,9	39,0
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	44,0	47,4	46,2	46,0
	+	48,7	48,4	44,2	47,3
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	44,4	47,2	47,5	46,5
	+	46,1	48,2	43,1	45,9
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	46,3	49,7	48,8	48,3
	+	42,1	40,4	36,4	39,8
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	47,3	52,8	44,1	48,4
	+	43,9	44,1	46,8	44,9
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	46,4	50,4	48,7	48,6
	+	44,2	44,3	43,3	43,9
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	43,7	50,8	47,5	47,2
	+	46,7	45,6	44,0	45,5
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	45,2	47,6	45,7	46,2
	+	83,3	46,5	90,0	51,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	november 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	december 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	57,2	59,9	54,4	57,2
	+	51,1	49,2	57,3	51,7
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	57,7	60,3	55,4	57,9
	+	47,9	45,6	49,3	47,6
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	58,3	59,5	55,3	57,8
	+	50,8	53,6	51,9	52,0
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	58,3	59,8	54,9	57,8
	+	54,1	55,9	54,1	54,7
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	58,4	61,5	55,5	58,6
	+	50,1	46,4	51,7	49,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	64,8	65,9	56,4	62,7
	+	50,8	53,2	53,5	52,5
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	65,8	64,8	59,8	63,7
	+	47,1	50,0	50,1	49,0
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	59,5	57,8	54,4	57,3
	+	53,6	58,8	54,8	56,0
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	56,5	57,8	54,5	56,3
	+	80,0	81,1	87,5	81,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	november 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	december 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	51,6	53,4	49,7	51,6
	+	50,2	46,9	50,3	48,8
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	52,5	54,4	50,6	52,6
	+	44,5	40,6	44,5	43,1
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	51,8	53,2	49,9	51,7
	+	50,2	49,7	49,0	49,7
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	52,5	52,8	50,6	52,0
	+	50,0	52,1	48,4	50,2
V20C: De fiscale be- handeling wordt ongun- stiger	-	53,0	55,0	51,5	53,3
	+	46,3	43,2	44,2	44,6
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	56,0	59,1	49,6	55,2
	+	48,3	48,1	49,8	48,7
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	57,0	57,1	52,9	55,9
	+	46,3	47,0	47,2	46,8
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	52,5	53,6	50,4	52,1
	+	50,4	51,8	49,1	50,6
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	51,4	52,4	49,6	51,2
	+	81,8	57,5	94,4	61,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

## 2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	33,7%	31,9%	33,1%	32,9%
	iets slechter	26,6%	28,6%	26,3%	27,2%
	hetzelfde gebleven	14,7%	15,6%	12,1%	14,1%
	iets beter	16,3%	14,8%	19,3%	16,8%
	duidelijk beter	2,0%	2,2%	2,5%	2,2%
	weet het niet	6,7%	7,0%	6,9%	6,8%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	23,6%	18,5%	20,7%	20,9%
	iets slechter	26,2%	28,7%	28,6%	27,8%
	hetzelfde gebleven	27,8%	30,1%	29,6%	29,2%
	iets beter	13,1%	14,7%	14,1%	14,0%
	duidelijk beter	1,1%	0,7%	1,2%	1,0%
	weet het niet	8,3%	7,2%	5,9%	7,2%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	67,7%	66,9%	70,0%	68,2%
	vrijwel gelijk gebleven	17,6%	16,9%	17,3%	17,3%
	zwak gestegen	4,2%	3,4%	3,6%	3,7%
	matig gestegen	2,1%	3,5%	1,9%	2,5%
	sterk gestegen	0,9%	0,5%	0,6%	0,7%
	weet het niet	7,5%	8,7%	6,6%	7,6%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	55,8%	51,6%	55,6%	54,3%
	gelijk blijven	27,2%	29,9%	30,9%	29,3%
	minder stijgen	5,5%	8,0%	3,6%	5,7%
	eventueel stijgen	2,6%	2,0%	2,3%	2,3%
	sterker stijgen	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%
	weet het niet	8,4%	8,1%	7,2%	7,9%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	2,1%	2,0%	0,7%	1,6%
	Licht gestegen	18,6%	17,6%	26,6%	20,9%
	Hetzelfde gebleven	22,3%	24,6%	23,6%	23,5%
	Licht gedaald	20,0%	21,7%	18,4%	20,0%
	Sterk gedaald	1,2%	1,6%	0,5%	1,1%
	Weet het niet	35,8%	32,4%	30,2%	32,8%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	3,0%	1,9%	1,8%	2,3%
	Licht stijgen	27,6%	25,8%	33,5%	28,9%
	Blijft hetzelfde	24,4%	28,5%	24,8%	25,9%
	Licht dalen	11,4%	13,9%	12,5%	12,6%
	Sterk dalen	0,4%	0,7%	0,8%	0,6%
	Weet het niet	33,2%	29,1%	26,6%	29,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	33,8%	31,1%	36,9%	33,9%
	iets slechter	44,8%	43,7%	43,7%	44,0%
	hetzelfde gebleven	17,1%	18,8%	14,7%	16,9%
	iets beter	2,8%	3,6%	2,2%	2,9%
	duidelijk beter	-	0,1%	0,7%	0,3%
	weet het niet	1,6%	2,7%	1,9%	2,1%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	33,5%	27,1%	34,5%	31,7%
	iets slechter	41,0%	42,4%	41,0%	41,5%
	hetzelfde gebleven	16,2%	19,0%	16,8%	17,3%
	iets beter	5,3%	6,7%	4,7%	5,6%
	duidelijk beter	0,4%	0,4%	0,1%	0,3%
	weet het niet	3,6%	4,4%	3,0%	3,6%
Werkloosheid ko- mende 12 maanden	Duidelijk stijgen	13,3%	15,3%	25,2%	17,9%
	Enigszins stijgen	42,3%	45,2%	42,0%	43,2%
	Gelijk blijven	21,6%	20,1%	11,5%	17,8%
	iets dalen	12,9%	11,6%	10,8%	11,8%
	Duidelijk dalen	6,1%	4,7%	7,4%	6,1%
	Weet het niet	3,8%	3,0%	3,1%	3,3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	13,8%	10,8%	11,9%	12,2%
	iets slechter	32,1%	35,6%	30,0%	32,6%
	hetzelfde gebleven	39,4%	39,8%	42,6%	40,6%
	iets beter	12,1%	10,3%	10,4%	11,0%
	duidelijk beter	1,8%	2,6%	3,7%	2,7%
	weet het niet	0,7%	0,9%	1,3%	1,0%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	16,6%	15,1%	13,2%	15,0%
	iets slechter	31,7%	31,6%	34,6%	32,7%
	hetzelfde gebleven	36,4%	37,1%	34,8%	36,1%
	iets beter	11,2%	11,9%	12,1%	11,8%
	duidelijk beter	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%
	weet het niet	2,1%	2,3%	3,3%	2,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	55,4	59,1	56,4	57,0
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	35,8	38,3	37,1	37,1
	iets slechter	53,1	55,3	53,5	54,0
	hetzelfde gebleven	69,2	78,1	71,2	73,2
	iets beter	83,3	84,1	79,1	81,9
	duidelijk beter	90,6	93,2	89,4	90,9
	weet het niet	59,8	77,4	65,8	68,3
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	31,7	31,4	31,7	31,6
	iets slechter	49,3	51,1	51,5	50,7
	hetzelfde gebleven	67,5	71,0	65,4	68,0
	iets beter	84,0	83,0	80,7	82,5
	duidelijk beter	90,5	102,9	96,8	96,1
	weet het niet	50,0	39,1	46,9	46,3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	51,0	53,8	51,8	52,2
	vrijwel gelijk gebleven	61,3	66,7	66,0	64,6
	zwak gestegen	76,5	86,1	74,8	78,7
	matig gestegen	95,8	91,9	86,6	91,7
	sterk gestegen	81,3	84,6	91,1	84,9
	weet het niet	79,8	81,2	74,8	79,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	46,3	49,3	49,7	48,4
	gelijk blijven	65,4	67,6	63,1	65,4
	minder stijgen	77,8	84,5	81,7	81,8
	eventueel stijgen	96,1	81,0	90,9	89,6
	sterker stijgen	96,4	90,9	84,4	91,5
	weet het niet	57,1	73,9	60,2	64,9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	33,6	47,2	43,7	40,7
	Licht gestegen	47,7	48,5	47,7	47,9
	Hetzelfde gebleven	59,2	62,4	62,2	61,3
	Licht gedaald	69,6	72,2	70,8	70,9
	Sterk gedaald	85,6	90,1	55,7	83,2
	Weet het niet	46,7	49,6	48,4	48,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	31,5	30,7	23,7	29,2
	Licht stijgen	48,9	51,6	50,8	50,5
	Blijft hetzelfde	63,7	65,1	63,9	64,3
	Licht dalen	75,6	76,9	72,0	74,9
	Sterk dalen	63,0	84,3	74,6	76,0
	Weet het niet	46,6	49,3	47,1	47,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	64,3	65,9	62,5	64,3
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52,9	51,3	51,7	52,0
	iets slechter	66,6	68,0	65,3	66,7
	hetzelfde gebleven	73,3	75,7	72,9	74,1
	iets beter	74,2	76,2	67,5	72,2
	duidelijk beter	67,3	84,9	79,6	77,6
	weet het niet	68,5	76,9	66,4	70,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	47,3	45,8	43,0	45,4
	iets slechter	63,4	59,5	61,7	61,5
	hetzelfde gebleven	72,1	76,1	71,2	73,2
	iets beter	77,5	78,0	74,2	76,6
	duidelijk beter	66,8	97,1	62,4	72,7
	weet het niet	69,4	74,0	64,1	69,5
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	62,5	63,1	59,9	61,8
	vrijwel gelijk gebleven	62,7	67,7	69,8	66,7
	zwak gestegen	74,3	78,6	70,8	74,5
	matig gestegen	78,8	77,4	64,6	74,6
	sterk gestegen	46,1	49,1	63,4	51,8
	weet het niet	77,1	77,0	66,5	74,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	59,3	59,1	57,8	58,7
	gelijk blijven	67,7	71,8	69,3	69,7
	minder stijgen	82,8	84,9	74,6	82,1
	eventueel stijgen	75,3	61,4	63,7	67,4
	sterker stijgen	47,6	71,5	64,2	58,9
	weet het niet	72,9	70,5	63,6	69,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	61,0	54,9	42,0	55,7
	Licht gestegen	60,5	59,8	62,5	61,2
	Hetzelfde gebleven	63,3	67,6	63,4	64,8
	Licht gedaald	66,2	63,0	60,9	63,4
	Sterk gedaald	59,4	60,0	50,6	58,3
	Weet het niet	66,4	71,0	63,6	67,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	50,3	27,8	33,8	39,4
	Licht stijgen	61,9	61,7	62,6	62,1
	Blijft hetzelfde	66,5	66,2	64,6	65,8
	Licht dalen	66,1	66,5	61,9	64,9
	Sterk dalen	43,1	53,3	42,1	46,3
	Weet het niet	65,7	72,2	63,5	67,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	59,9	62,2	59,0	60,4
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	43,9	45,0	44,3	44,4
	iets slechter	59,9	61,7	59,4	60,4
	hetzelfde gebleven	71,9	76,6	71,6	73,6
	iets beter	79,8	80,5	73,6	77,6
	duidelijk beter	79,9	90,7	84,8	85,1
	weet het niet	57,1	66,9	54,2	59,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	39,1	38,4	37,1	38,2
	iets slechter	56,3	55,9	56,3	56,1
	hetzelfde gebleven	70,5	73,5	68,4	70,8
	iets beter	81,3	80,8	77,3	79,8
	duidelijk beter	79,8	100,5	81,2	85,5
	weet het niet	55,6	57,4	49,6	54,4
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	56,5	58,1	55,5	56,7
	vrijwel gelijk gebleven	62,5	67,1	67,9	65,8
	zwak gestegen	76,3	80,8	73,3	76,6
	matig gestegen	86,4	83,8	73,0	82,0
	sterk gestegen	64,8	68,2	75,3	68,6
	weet het niet	73,5	72,8	61,6	69,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	52,5	54,1	53,6	53,4
	gelijk blijven	66,6	69,4	66,1	67,4
	minder stijgen	80,7	84,9	78,6	82,2
	eventueel stijgen	86,3	71,5	71,1	77,1
	sterker stijgen	72,9	82,1	74,8	76,0
	weet het niet	68,4	61,0	54,8	61,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	45,9	50,7	42,9	47,5
	Licht gestegen	53,7	53,4	54,5	54,0
	Hetzelfde gebleven	61,1	64,7	62,9	62,9
	Licht gedaald	68,2	67,9	66,2	67,5
	Sterk gedaald	73,8	76,3	53,1	71,8
	Weet het niet	57,6	61,0	55,7	58,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	39,9	29,6	28,2	33,8
	Licht stijgen	55,2	56,1	56,3	55,9
	Blijft hetzelfde	65,2	65,7	64,2	65,1
	Licht dalen	71,3	72,1	67,3	70,3
	Sterk dalen	54,3	69,8	59,3	62,1
	Weet het niet	57,2	61,3	55,2	58,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	55,4	59,1	56,4	57,0
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	46,9	49,9	50,3	49,1
	iets slechter	55,8	59,9	58,3	58,0
	hetzelfde gebleven	67,9	70,8	63,6	67,7
	iets beter	73,4	73,3	72,6	73,1
	duidelijk beter	-	91,7	91,2	91,3
	weet het niet	77,4	53,4	39,9	53,3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	44,0	47,1	48,5	46,6
	iets slechter	57,9	58,6	57,8	58,1
	hetzelfde gebleven	64,6	68,7	65,2	66,3
	iets beter	74,2	81,7	71,8	76,4
	duidelijk beter	85,6	99,4	91,7	92,6
	weet het niet	55,9	65,8	48,6	58,2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	44,3	47,3	50,2	47,9
	Enigszins stijgen	58,2	60,5	57,8	58,9
	Gelijk blijven	61,7	69,0	64,0	64,9
	iets dalen	52,2	64,3	61,0	58,9
	Duidelijk dalen	45,7	38,9	49,1	45,3
	Weet het niet	55,6	36,6	69,1	54,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44,3	49,7	48,6	47,4
	iets slechter	50,7	57,9	55,2	54,7
	hetzelfde gebleven	58,1	59,6	57,8	58,5
	iets beter	68,8	73,1	55,7	65,8
	duidelijk beter	61,3	60,1	73,0	67,0
	weet het niet	65,3	53,8	47,2	59,7
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,6	44,9	42,2	42,9
	iets slechter	49,9	55,6	52,5	52,7
	hetzelfde gebleven	63,4	63,7	62,3	63,2
	iets beter	63,1	70,9	61,2	65,1
	duidelijk beter	81,4	58,3	73,9	70,5
	weet het niet	45,2	70,8	71,3	62,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	november 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	december 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Con- junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	64,3	65,9	62,5	64,3
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	39,7	40,1	39,2	39,7
	iets slechter	68,0	67,5	68,6	68,0
	hetzelfde gebleven	93,8	92,1	91,3	92,5
	iets beter	118,7	115,9	112,5	116,0
	duidelijk beter	-	180,0	143,2	148,3
	weet het niet	88,3	93,2	76,6	86,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	37,9	36,8	37,9	37,6
	iets slechter	68,3	64,4	65,8	66,2
	hetzelfde gebleven	89,2	88,8	88,9	89,0
	iets beter	113,4	111,8	113,3	112,7
	duidelijk beter	143,9	153,6	113,3	146,6
	weet het niet	74,4	88,5	77,6	80,9
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	27,4	31,9	35,2	32,3
	Enigszins stijgen	59,1	60,2	62,8	60,7
	Gelijk blijven	83,9	88,0	93,6	87,5
	iets dalen	83,1	91,5	87,7	87,3
	Duidelijk dalen	65,8	69,1	66,2	66,8
	Weet het niet	76,4	78,3	72,4	75,7
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	27,2	29,4	27,7	28,0
	iets slechter	51,2	53,2	51,4	52,0
	hetzelfde gebleven	75,8	75,6	69,3	73,5
	iets beter	99,0	101,1	88,4	96,3
	duidelijk beter	102,7	106,1	112,8	108,5
	weet het niet	46,6	82,3	76,6	68,8
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	27,9	28,1	25,2	27,2
	iets slechter	52,7	53,1	51,2	52,3
	hetzelfde gebleven	79,4	78,9	73,4	77,3
	iets beter	94,7	99,5	95,9	96,7
	duidelijk beter	121,0	119,5	108,2	116,2
	weet het niet	48,3	60,7	67,6	59,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		oktober 2011 Eigen Huis Al- gemene Indicator	november 2011 Eigen Huis Al- gemene Indicator	december 2011 Eigen Huis Al- gemene Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Al- gemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	59,9	62,2	59,0	60,4
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	43,9	45,0	45,0	44,6
	iets slechter	61,8	63,8	63,0	62,9
	hetzelfde gebleven	80,9	81,0	77,3	79,9
	iets beter	95,3	94,5	91,0	93,9
	duidelijk beter	-	131,8	115,7	117,9
	weet het niet	80,7	72,3	56,8	67,1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,7	41,9	43,5	42,4
	iets slechter	63,4	61,5	61,2	62,0
	hetzelfde gebleven	77,1	78,7	76,6	77,5
	iets beter	92,9	96,1	92,6	94,1
	duidelijk beter	117,0	123,4	100,0	119,6
	weet het niet	63,2	70,1	61,9	65,4
Werkloosheid komen- de 12 maanden	Duidelijk stijgen	36,7	40,1	42,7	40,5
	Enigszins stijgen	58,5	60,1	60,0	59,5
	Gelijk blijven	73,1	78,4	78,0	76,2
	iets dalen	68,1	77,3	74,2	73,0
	Duidelijk dalen	55,0	53,2	57,7	55,6
	Weet het niet	66,8	42,7	65,9	59,5
Financiële situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	37,9	39,5	38,9	38,7
	iets slechter	50,8	55,4	53,3	53,2
	hetzelfde gebleven	67,2	67,6	62,9	65,8
	iets beter	83,1	86,6	71,2	80,4
	duidelijk beter	78,3	79,2	92,1	85,6
	weet het niet	58,8	63,4	52,1	60,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	35,9	36,6	33,7	35,5
	iets slechter	51,6	54,5	52,2	52,7
	hetzelfde gebleven	71,7	71,1	67,3	70,1
	iets beter	78,7	85,2	77,7	80,5
	duidelijk beter	101,3	85,6	89,9	91,4
	weet het niet	44,6	61,3	62,0	56,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

## 2.5 Verhuigeneigheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13,0%	13,0%	12,9%	13,0%
	Ja, misschien	36,6%	34,6%	37,0%	36,1%
	Nee, waarschijnlijk niet	23,5%	26,9%	24,7%	25,1%
	Nee, zeker niet	27,0%	25,4%	25,3%	25,9%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,5%	25,5%	26,0%	25,7%
	gezin zonder kinderen	52,0%	51,3%	51,4%	51,6%
	met kinderen	22,5%	23,2%	22,7%	22,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	64,2	76,2	70,2
	Ja, misschien	57,3	63,3	59,9
	Nee, waarschijnlijk niet	55,5	63,1	58,8
	Nee, zeker niet	54,4	60,9	57,7
Gezinsamenstelling	alleenstaand	55,3	65,6	60,0
	gezin zonder kinderen	57,4	64,1	60,5
	met kinderen	57,8	63,3	60,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		oktober 2011	november 2011	december 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	huur	36,2%	36,1%	37,9%	36,8%
	koop	43,3%	49,5%	49,6%	47,5%
	weet niet	20,5%	14,4%	12,4%	15,8%
Gewenste type woning	eengezins	50,6%	55,0%	48,3%	51,2%
	flat, appartement, etage-woning	34,7%	32,6%	39,9%	35,8%
	weet niet/geen voorkeur	14,8%	12,3%	11,8%	13,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



**TABEL 2.33 GEWENSTE WONINGKENMERKEN Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)**

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	57,0	64,3	60,4
Gewenste eigendomsvorm	huur	57,6	60,4	58,6
	koop	60,1	71,6	65,5
	weet niet	58,7	66,5	62,1
Gewenste type woning	eengezins	59,7	67,7	63,2
	flat, appartement, etagewoning	58,3	63,6	61,1
	weet niet/geen voorkeur	58,4	71,0	64,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling 4e kwartaal 2011
		oktober 2011	november 2011	december 2011	
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	61,8%	55,2%	55,3%	57,6%
	+	38,2%	44,8%	44,7%	42,4%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	84,9%	86,1%	83,5%	84,8%
	+	15,1%	13,9%	16,5%	15,2%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	87,0%	91,8%	88,2%	88,9%
	+	13,0%	8,2%	11,8%	11,1%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	80,2%	78,5%	80,8%	79,8%
	+	19,8%	21,5%	19,2%	20,2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	72,8%	78,3%	79,1%	76,6%
	+	27,2%	21,7%	20,9%	23,4%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	67,2%	65,9%	63,5%	65,6%
	+	32,8%	34,1%	36,5%	34,4%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	87,4%	92,4%	90,8%	90,1%
	+	12,6%	7,6%	9,2%	9,9%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	94,5%	94,1%	93,5%	94,1%
	+	5,5%	5,9%	6,5%	5,9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	84,4%	86,2%	81,1%	83,9%
	+	15,6%	13,8%	18,9%	16,1%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	73,9%	68,4%	72,3%	71,7%
	+	26,1%	31,6%	27,7%	28,3%

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	4e kwartaal 2011	57,0	64,3	60,4
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	55,2	62,9	59,1
	+	62,2	61,2	60,4
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	57,2	62,9	59,7
	+	61,6	58,1	59,2
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	58,1	63,0	60,0
	+	56,9	56,1	56,4
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	57,8	63,1	60,1
	+	58,4	58,4	57,8
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	57,5	59,4	57,8
	+	59,3	71,5	65,9
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	58,8	63,4	60,5
	+	56,3	59,8	58,0
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	57,5	61,3	58,9
	+	61,4	70,1	66,1
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	57,6	61,5	59,1
	+	64,4	72,9	69,7
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	55,1	57,3	55,7
	+	77,4	87,9	83,5
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	60,0	66,4	62,7
	+	53,4	51,7	52,7

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

## 2.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		oktober 2011		Meting november 2011		december 2011		Peiling 4e kwartaal 2011	
		Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	14,7%	15,7%	14,7%	15,0%				
	Nee	85,3%	84,3%	85,3%	85,0%				
aantal jaren lid VEH	1 jaar	10,6%	5,2%	15,9%	10,5%				
	2 - 5 jaar	5,2%	19,7%	10,8%	12,1%				
	5 - 10 jaar	22,2%	23,9%	18,5%	21,6%				
	10 jaar en langer	62,0%	51,3%	54,7%	55,9%				

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Al-gemene Indica-tor
		Mean	Mean	Mean
Peiling	4e kwartaal 2011	57,0	64,3	60,4
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	59,8	67,5	63,3
	Nee	56,4	63,7	59,8
aantal jaren lid VEH	1 jaar	75,2	76,5	76,0
	2 - 5 jaar	61,0	59,6	59,4
	5 - 10 jaar	57,7	71,1	64,5
	10 jaar en langer	56,6	65,1	60,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

## 3 Tabellen op kwartaalbasis

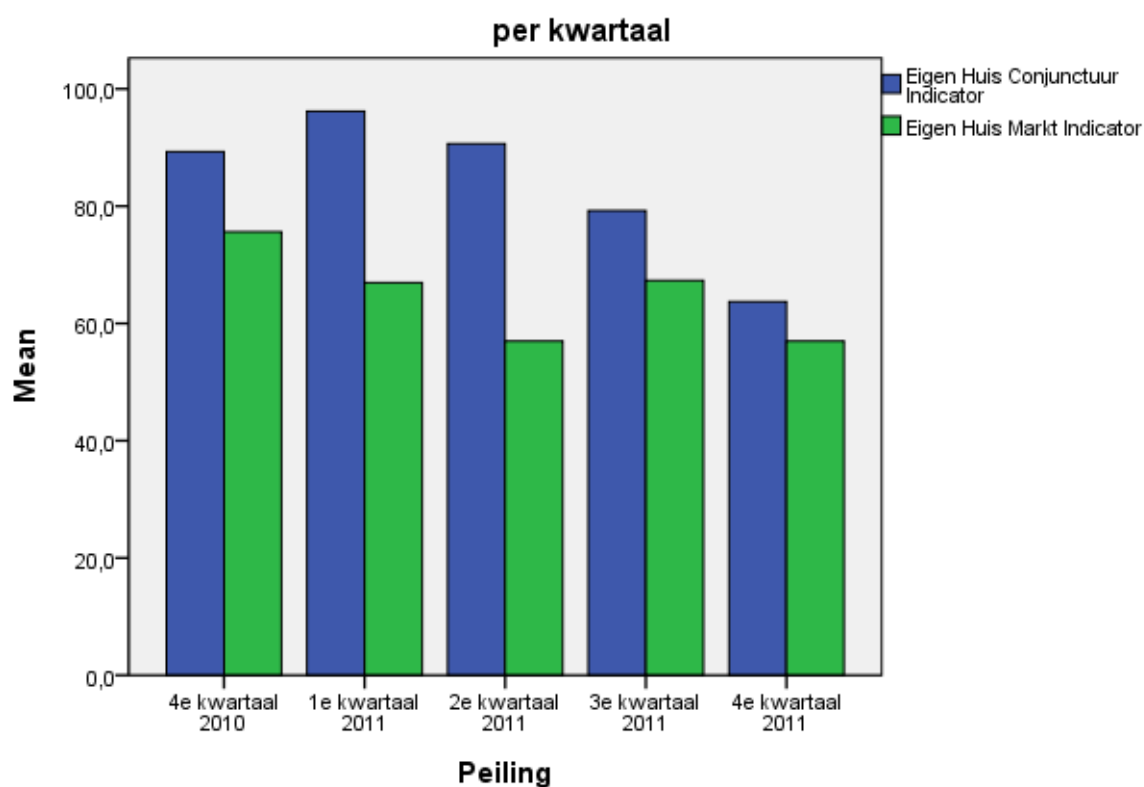
### 3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 IAATSTE KWARTAAL Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	75,6	66,9	57,0	67,3	57,0
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	88,6	95,4	90,6	79,4	64,3
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	82,3	81,1	73,5	73,3	60,4

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				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
geslacht	man	45,8%	44,2%	44,5%	45,3%	45,4%
	vrouw	54,2%	55,8%	55,5%	54,7%	54,6%
leeftijd	18 - 29	18,1%	14,7%	15,0%	13,9%	15,1%
	30 - 44	30,1%	27,3%	28,2%	27,4%	26,7%
	45 - 54	19,5%	20,2%	19,2%	20,2%	19,7%
	55 - 64	18,7%	23,3%	24,4%	23,2%	23,3%
	65 en ouder	13,6%	14,5%	13,3%	15,3%	15,2%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	23,7%	24,7%	26,8%	27,0%	25,7%
	gezin zonder kinderen	50,0%	50,2%	47,7%	49,6%	51,6%
	met kinderen	26,3%	25,1%	25,5%	23,4%	22,8%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	8,6%	8,4%	9,8%	10,1%	10,9%
	vanaf 1000 tm 2000	34,2%	34,6%	35,0%	36,2%	35,1%
	vanaf 2000 tm 3000	33,0%	33,4%	33,9%	32,2%	31,1%
	vanaf 3000	24,3%	23,5%	21,3%	21,5%	22,9%
Woningmarktpositie	inwonend	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
	huurder	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%
	eigenaar	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%	52,5%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	18,2%	16,3%	15,0%	15,7%	15,0%
	Nee	81,8%	83,7%	85,0%	84,3%	85,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		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%	54,3%	54,3%
	huurwoning	45,7%	45,7%	45,7%	45,7%	45,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

### 3.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	4,4%	3,1%	2,9%	3,4%	4,6%
	Gunstige tijd	35,0%	30,9%	28,3%	33,6%	32,6%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	34,4%	34,9%	33,9%	35,2%	28,2%
	Ongunstige tijd	21,1%	25,3%	28,4%	22,8%	27,2%
	Zeer ongunstige tijd	5,1%	5,7%	6,5%	5,0%	7,5%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	64,1%	72,6%	80,9%	80,1%	72,6%
	+	35,9%	27,4%	19,1%	19,9%	27,4%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	96,3%	92,2%	92,1%	96,7%	97,9%
	+	3,7%	7,8%	7,9%	3,3%	2,1%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	95,1%	98,9%	98,4%	95,8%	95,0%
	+	4,9%	1,1%	1,6%	4,2%	5,0%
V19C: De huren gaan stijgen	-	87,6%	86,5%	87,9%	91,2%	89,3%
	+	12,4%	13,5%	12,1%	8,8%	10,7%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	44,9%	44,4%	45,6%	48,4%	32,3%
	+	55,1%	55,6%	54,4%	51,6%	67,7%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	87,8%	89,0%	93,1%	94,7%	94,7%
	+	12,2%	11,0%	6,9%	5,3%	5,3%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	98,7%	99,2%	98,6%	72,5%	92,3%
	+	1,3%	0,8%	1,4%	27,5%	7,7%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	92,9%	91,1%	93,5%	93,7%	94,6%
	+	7,1%	8,9%	6,5%	6,3%	5,4%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99,6%	98,2%	99,3%	99,2%	99,9%
	+	0,4%	1,8%	0,7%	0,8%	0,1%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	92,9%	93,3%	93,2%	90,7%	94,5%
	+	7,1%	6,7%	6,8%	9,3%	5,5%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	29,7%	27,3%	26,9%	33,8%	30,4%
	+	70,3%	72,7%	73,1%	66,2%	69,6%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	89,4%	87,0%	83,5%	85,9%	88,8%
	+	10,6%	13,0%	16,5%	14,1%	11,2%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	87,1%	81,3%	74,0%	81,6%	87,3%
	+	12,9%	18,7%	26,0%	18,4%	12,7%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	75,8%	72,1%	75,6%	76,0%	79,1%
	+	24,2%	27,9%	24,4%	24,0%	20,9%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	76,6%	76,5%	72,1%	69,0%	61,2%
	+	23,4%	23,5%	27,9%	31,0%	38,8%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	82,4%	78,9%	69,3%	78,7%	78,0%
	+	17,6%	21,1%	30,7%	21,3%	22,0%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	50,2%	55,4%	57,1%	48,3%	40,9%
	+	49,8%	44,6%	42,9%	51,7%	59,1%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	50,5%	56,7%	58,4%	53,2%	51,9%
	+	49,5%	43,3%	41,6%	46,8%	48,1%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	54,0%	53,8%	50,7%	49,3%	47,8%
	+	46,0%	46,2%	49,3%	50,7%	52,2%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	96,1%	95,2%	97,8%	97,7%	98,9%
	+	3,9%	4,8%	2,2%	2,3%	1,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

### 3.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	16,4%	22,4%	31,0%	20,6%	32,9%
	iets slechter	27,4%	28,6%	29,9%	22,0%	27,2%
	hetzelfde gebleven	23,3%	20,4%	17,6%	17,8%	14,1%
	iets beter	20,7%	17,7%	12,7%	29,8%	16,8%
	duidelijk beter	2,7%	1,7%	1,8%	2,5%	2,2%
	weet het niet	9,5%	9,1%	6,9%	7,4%	6,8%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	7,7%	10,6%	17,6%	9,4%	20,9%
	iets slechter	18,7%	21,5%	25,8%	18,0%	27,8%
	hetzelfde gebleven	37,9%	36,2%	34,7%	36,3%	29,2%
	iets beter	24,3%	21,5%	13,1%	26,8%	14,0%
	duidelijk beter	1,9%	1,1%	0,9%	1,5%	1,0%
	weet het niet	9,5%	9,1%	8,0%	7,9%	7,2%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	45,6%	45,3%	52,9%	57,4%	68,2%
	vrijwel gelijk gebleven	27,8%	28,1%	24,4%	22,4%	17,3%
	zwak gestegen	9,3%	9,3%	7,6%	4,7%	3,7%
	matig gestegen	4,9%	5,4%	4,6%	3,3%	2,5%
	sterk gestegen	0,9%	0,9%	1,0%	0,9%	0,7%
	weet het niet	11,6%	11,0%	9,4%	11,3%	7,6%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	20,9%	22,1%	35,0%	35,2%	54,3%
	gelijk blijven	40,7%	41,7%	37,5%	38,8%	29,3%
	minder stijgen	22,7%	20,8%	13,4%	11,1%	5,7%
	eventueel stijgen	5,7%	5,3%	4,6%	4,2%	2,3%
	sterker stijgen	0,6%	0,7%	0,6%	0,5%	0,4%
	weet het niet	9,4%	9,4%	8,9%	10,1%	7,9%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	1,1%	3,0%	3,5%	2,0%	1,6%
	Licht gestegen	13,8%	30,9%	38,1%	29,7%	20,9%
	Hetzelfde gebleven	25,5%	21,7%	21,5%	21,6%	23,5%
	Licht gedaald	21,6%	10,6%	7,4%	12,6%	20,0%
	Sterk gedaald	2,2%	0,8%	0,3%	0,6%	1,1%
	Weet het niet	35,7%	33,0%	29,2%	33,6%	32,8%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	1,8%	2,5%	5,4%	2,2%	2,3%
	Licht stijgen	26,5%	43,3%	47,8%	36,1%	28,9%
	Blijft hetzelfde	32,0%	21,3%	19,1%	25,8%	25,9%
	Licht dalen	9,2%	4,8%	3,5%	7,5%	12,6%
	Sterk dalen	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,6%
	Weet het niet	30,1%	28,0%	24,1%	28,1%	29,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	14,8%	11,8%	12,7%	20,6%	33,9%
	iets slechter	29,4%	29,0%	31,5%	37,1%	44,0%
	hetzelfde gebleven	32,2%	27,8%	29,5%	26,6%	16,9%
	iets beter	19,7%	26,3%	22,1%	12,3%	2,9%
	duidelijk beter	1,5%	2,2%	1,5%	0,4%	0,3%
	weet het niet	2,3%	3,0%	2,8%	3,0%	2,1%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	10,6%	6,9%	10,3%	17,0%	31,7%
	iets slechter	25,4%	22,3%	22,8%	33,8%	41,5%
	hetzelfde gebleven	30,3%	31,8%	33,5%	27,7%	17,3%
	iets beter	27,7%	32,8%	27,6%	16,7%	5,6%
	duidelijk beter	2,5%	2,4%	1,9%	0,4%	0,3%
	weet het niet	3,5%	3,8%	3,9%	4,4%	3,6%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	5,2%	2,9%	5,3%	5,8%	17,9%
	Enigszins stijgen	31,7%	23,2%	26,5%	38,1%	43,2%
	Gelijk blijven	29,1%	30,7%	32,4%	30,4%	17,8%
	iets dalen	27,0%	35,4%	28,4%	18,9%	11,8%
	Duidelijk dalen	2,9%	3,1%	2,4%	2,4%	6,1%
	Weet het niet	4,0%	4,7%	5,1%	4,4%	3,3%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	10,4%	9,2%	10,3%	10,6%	12,2%
	iets slechter	26,7%	29,4%	27,0%	29,8%	32,6%
	hetzelfde gebleven	45,6%	42,7%	44,2%	42,2%	40,6%
	iets beter	14,0%	14,4%	14,3%	13,3%	11,0%
	duidelijk beter	2,7%	3,4%	3,1%	2,8%	2,7%
	weet het niet	0,6%	0,9%	1,1%	1,3%	1,0%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	8,9%	6,0%	8,0%	8,6%	15,0%
	iets slechter	28,6%	23,4%	23,8%	29,2%	32,7%
	hetzelfde gebleven	39,9%	46,9%	46,0%	43,1%	36,1%
	iets beter	16,6%	17,5%	16,3%	13,8%	11,8%
	duidelijk beter	3,4%	3,6%	3,1%	2,5%	2,0%
	weet het niet	2,6%	2,6%	2,8%	2,9%	2,5%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		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	49,1	43,6	36,5	41,0	37,1
	iets slechter	67,2	61,4	55,6	59,7	54,0
	hetzelfde gebleven	83,6	78,3	73,6	73,5	73,2
	iets beter	94,1	89,2	82,6	85,0	81,9
	duidelijk beter	105,9	97,8	89,7	95,6	90,9
	weet het niet	75,6	64,6	64,5	65,8	68,3
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	42,8	35,6	30,1	29,7	31,6
	iets slechter	59,4	55,0	49,1	52,3	50,7
	hetzelfde gebleven	78,0	70,3	66,8	71,5	68,0
	iets beter	91,6	87,6	81,5	83,3	82,5
	duidelijk beter	109,3	103,5	97,6	103,6	96,1
	weet het niet	82,5	63,2	53,5	61,8	46,3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	68,4	56,4	48,0	59,8	52,2
	vrijwel gelijk gebleven	77,2	71,9	62,7	75,4	64,6
	zwak gestegen	93,2	84,9	79,2	92,8	78,7
	matig gestegen	97,2	93,4	89,5	92,4	91,7
	sterk gestegen	98,6	95,0	84,5	91,7	84,9
	weet het niet	81,6	66,0	61,8	80,4	79,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	58,1	46,2	40,5	52,1	48,4
	gelijk blijven	74,3	66,8	61,3	71,2	65,4
	minder stijgen	88,0	82,2	77,2	86,4	81,8
	eventueel stijgen	102,0	95,2	91,4	100,7	89,6
	sterker stijgen	100,9	90,6	94,5	92,0	91,5
	weet het niet	77,1	61,1	59,6	81,9	64,9
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	44,4	45,3	46,2	41,6	40,7
	Licht gestegen	61,5	58,4	49,8	60,1	47,9
	Hetzelfde gebleven	78,3	72,3	63,2	74,3	61,3
	Licht gedaald	86,1	82,3	75,1	81,6	70,9
	Sterk gedaald	95,7	90,7	67,3	94,2	83,2
	Weet het niet	70,7	68,2	59,2	63,6	48,2
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	53,9	40,9	36,4	44,7	29,2
	Licht stijgen	68,6	61,6	51,8	61,4	50,5
	Blijft hetzelfde	81,0	75,1	70,0	77,1	64,3
	Licht dalen	88,4	85,5	78,0	79,6	74,9
	Sterk dalen	104,6	103,6	88,7	87,2	76,0
	Weet het niet	71,2	68,9	59,0	62,2	47,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		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	70,9	80,7	79,9	63,2	52,0
	iets slechter	85,2	94,5	89,4	77,5	66,7
	hetzelfde gebleven	94,1	102,3	99,3	87,6	74,1
	iets beter	100,7	107,9	104,1	84,7	72,2
	duidelijk beter	118,0	118,2	110,4	103,7	77,6
	weet het niet	79,3	88,6	92,4	81,1	70,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	57,5	74,2	72,9	50,1	45,4
	iets slechter	79,0	89,0	86,9	70,1	61,5
	hetzelfde gebleven	90,1	97,6	94,7	81,8	73,2
	iets beter	103,6	110,2	109,3	92,1	76,6
	duidelijk beter	119,6	115,9	111,8	104,5	72,7
	weet het niet	81,3	87,3	90,8	76,5	69,5
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	88,8	94,1	89,0	77,5	61,8
	vrijwel gelijk gebleven	88,1	97,8	93,7	82,2	66,7
	zwak gestegen	95,6	99,4	93,1	86,8	74,5
	matig gestegen	89,0	97,0	93,2	77,6	74,6
	sterk gestegen	83,6	78,4	84,9	61,4	51,8
	weet het niet	83,7	90,9	89,2	83,0	74,1
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	78,9	86,9	84,7	71,3	58,7
	gelijk blijven	88,9	96,0	93,9	83,5	69,7
	minder stijgen	97,2	105,4	97,8	90,3	82,1
	eventueel stijgen	99,5	98,9	97,1	84,4	67,4
	sterker stijgen	104,1	87,3	82,4	41,2	58,9
	weet het niet	80,4	87,8	86,3	79,4	69,4
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	56,8	87,3	82,6	70,0	55,7
	Licht gestegen	82,3	99,4	91,6	80,9	61,2
	Hetzelfde gebleven	91,3	93,6	92,1	79,6	64,8
	Licht gedaald	91,3	98,3	97,9	77,4	63,4
	Sterk gedaald	102,9	102,9	98,2	83,7	58,3
	Weet het niet	87,7	92,2	87,2	79,2	67,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	60,9	83,2	75,0	66,9	39,4
	Licht stijgen	88,5	97,5	92,0	79,8	62,1
	Blijft hetzelfde	88,8	95,6	93,4	81,3	65,8
	Licht dalen	93,5	94,1	90,8	77,3	64,9
	Sterk dalen	87,6	93,8	60,0	77,0	46,3
	Weet het niet	88,7	93,1	89,3	78,7	67,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	59,8	61,0	57,1	51,4	44,4
	iets slechter	76,1	77,2	71,6	68,7	60,4
	hetzelfde gebleven	89,1	90,3	86,5	81,0	73,6
	iets beter	97,7	98,9	93,4	85,0	77,6
	duidelijk beter	110,5	108,8	99,6	100,1	85,1
	weet het niet	76,6	83,3	85,1	74,2	59,5
Algemeen kopen van een woning komende 12 maan- den	duidelijk slechter	49,9	53,8	50,1	39,6	38,2
	iets slechter	68,9	71,4	66,8	61,0	56,1
	hetzelfde gebleven	84,2	83,8	80,4	76,7	70,8
	iets beter	97,7	99,1	95,6	88,0	79,8
	duidelijk beter	114,1	111,0	104,3	106,2	85,5
	weet het niet	80,2	76,6	80,2	64,8	54,4
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	77,9	74,1	67,1	68,0	56,7
	vrijwel gelijk geble- ven	82,4	84,3	77,7	78,4	65,8
	zwak gestegen	94,1	91,9	85,7	89,0	76,6
	matig gestegen	94,1	95,1	91,3	85,0	82,0
	sterk gestegen	93,0	86,5	85,6	77,1	68,6
	weet het niet	85,6	89,1	83,0	85,3	69,6
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	67,8	65,4	61,3	61,4	53,4
	gelijk blijven	81,3	80,7	76,7	77,1	67,4
	minder stijgen	92,8	93,0	87,4	88,0	82,2
	eventueel stijgen	100,2	97,7	94,8	93,3	77,1
	sterker stijgen	101,3	90,3	86,2	67,3	76,0
	weet het niet	81,6	85,8	79,1	80,4	61,6
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	50,1	64,6	62,5	54,4	47,5
	Licht gestegen	71,1	77,4	69,0	69,7	54,0
	Hetzelfde gebleven	84,2	82,1	76,4	76,8	62,9
	Licht gedaald	88,4	89,5	85,7	79,8	67,5
	Sterk gedaald	98,8	95,1	82,0	87,8	71,8
	Weet het niet	81,4	82,7	75,7	72,7	58,1
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	56,6	61,0	54,5	54,8	33,8
	Licht stijgen	77,9	78,2	70,3	69,8	55,9
	Blijft hetzelfde	84,4	84,6	80,7	79,1	65,1
	Licht dalen	90,7	90,1	84,0	78,7	70,3
	Sterk dalen	96,8	100,1	74,9	77,3	62,1
	Weet het niet	82,8	83,7	77,7	72,5	58,0

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		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	63,4	53,4	46,0	55,7	49,1
	iets slechter	69,4	60,9	50,4	65,9	58,0
	hetzelfde gebleven	78,6	70,3	61,7	73,7	67,7
	iets beter	87,5	74,4	65,4	76,6	73,1
	duidelijk beter	92,5	77,2	68,0	90,9	91,3
	weet het niet	78,1	76,4	60,7	69,2	53,3
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	60,7	53,5	41,7	52,5	46,6
	iets slechter	67,1	59,0	49,1	65,5	58,1
	hetzelfde gebleven	76,9	67,2	58,9	71,5	66,3
	iets beter	84,3	73,2	65,9	78,1	76,4
	duidelijk beter	99,6	80,7	75,0	92,9	92,6
	weet het niet	88,6	67,5	54,9	72,7	58,2
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	63,7	54,9	48,2	53,7	47,9
	Enigszins stijgen	71,8	65,1	55,3	65,8	58,9
	Gelijk blijven	78,5	68,9	60,0	70,9	64,9
	iets dalen	79,4	67,8	57,5	70,5	58,9
	Duidelijk dalen	72,9	62,9	52,9	53,3	45,3
	Weet het niet	73,7	65,6	50,2	68,1	54,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	67,1	57,0	49,1	58,3	47,4
	iets slechter	71,6	63,3	53,4	65,0	54,7
	hetzelfde gebleven	77,1	69,5	60,0	69,3	58,5
	iets beter	83,1	71,8	59,4	72,9	65,8
	duidelijk beter	79,9	70,0	60,8	69,5	67,0
	weet het niet	84,7	67,3	62,5	69,6	59,7
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	60,5	54,3	45,9	57,9	42,9
	iets slechter	71,2	60,3	51,0	61,1	52,7
	hetzelfde gebleven	76,8	68,7	59,7	71,2	63,2
	iets beter	84,5	72,5	62,9	73,3	65,1
	duidelijk beter	91,9	77,0	63,7	75,9	70,5
	weet het niet	82,6	69,1	53,0	62,8	62,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

**TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)**

		Peiling				
		4e kwartaal 2010 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	49,8	48,1	45,8	44,8	39,7
	iets slechter	73,2	77,6	74,1	71,4	68,0
	hetzelfde gebleven	96,6	101,7	99,8	97,0	92,5
	iets beter	122,0	123,8	122,3	119,1	116,0
	duidelijk beter	150,4	149,6	156,7	149,7	148,3
	weet het niet	96,3	112,7	101,9	97,3	86,6
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	41,1	35,6	39,2	39,5	37,6
	iets slechter	69,9	69,2	68,1	69,9	66,2
	hetzelfde gebleven	91,6	94,9	93,3	90,7	89,0
	iets beter	116,4	121,2	120,4	116,7	112,7
	duidelijk beter	145,5	155,6	153,8	149,7	146,6
	weet het niet	81,1	101,4	95,6	90,9	80,9
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	44,7	38,5	36,6	27,8	32,3
	Enigszins stijgen	72,2	73,2	72,6	66,2	60,7
	Gelijk blijven	94,2	95,1	94,5	90,8	87,5
	iets dalen	110,2	113,1	112,7	102,4	87,3
	Duidelijk dalen	96,0	120,0	96,6	80,2	66,8
	Weet het niet	81,7	89,4	89,7	87,4	75,7
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	51,2	54,8	47,4	40,3	28,0
	iets slechter	73,0	77,5	73,3	64,5	52,0
	hetzelfde gebleven	94,5	102,9	97,8	86,8	73,5
	iets beter	117,0	125,5	119,8	109,4	96,3
	duidelijk beter	137,6	139,5	143,6	127,3	108,5
	weet het niet	101,3	86,7	96,0	88,7	68,8
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	42,1	45,6	34,2	31,2	27,2
	iets slechter	71,0	71,4	72,4	63,1	52,3
	hetzelfde gebleven	95,7	100,7	97,2	87,6	77,3
	iets beter	116,4	121,8	117,6	110,2	96,7
	duidelijk beter	141,3	143,3	136,0	124,6	116,2
	weet het niet	89,0	83,0	91,3	81,2	59,4

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		4e kwartaal 2010 Eigen Huis Algemene Indicator	1e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	2e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	3e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator	4e kwartaal 2011 Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	56,3	51,5	45,8	50,7	44,6
	iets slechter	71,7	69,0	62,2	68,7	62,9
	hetzelfde gebleven	87,7	86,1	80,4	85,6	79,9
	iets beter	104,3	98,9	93,2	97,0	93,9
	duidelijk beter	120,0	112,1	108,6	130,7	117,9
	weet het niet	86,9	92,1	78,2	75,6	67,1
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	50,3	43,9	40,3	46,3	42,4
	iets slechter	68,5	64,1	58,6	67,8	62,0
	hetzelfde gebleven	84,7	81,1	76,1	81,0	77,5
	iets beter	100,1	96,8	92,3	97,1	94,1
	duidelijk beter	121,6	116,7	111,0	131,3	119,6
	weet het niet	79,9	85,0	72,9	79,9	65,4
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	55,3	46,1	41,6	41,3	40,5
	Enigszins stijgen	72,3	69,6	64,1	65,9	59,5
	Gelijk blijven	86,6	82,0	77,0	81,0	76,2
	iets dalen	94,7	90,0	84,4	86,1	73,0
	Duidelijk dalen	84,0	92,4	73,7	67,3	55,6
	Weet het niet	74,7	75,2	68,5	80,9	59,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58,6	56,2	48,4	50,0	38,7
	iets slechter	72,8	70,3	63,3	64,7	53,2
	hetzelfde gebleven	86,0	85,9	78,6	78,0	65,8
	iets beter	100,2	98,8	89,3	90,3	80,4
	duidelijk beter	107,8	103,4	100,0	99,2	85,6
	weet het niet	86,7	91,0	75,4	79,5	60,3
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	51,8	50,7	40,1	45,2	35,5
	iets slechter	70,9	65,9	61,6	62,0	52,7
	hetzelfde gebleven	86,4	84,5	78,0	79,4	70,1
	iets beter	100,9	96,7	89,6	91,3	80,5
	duidelijk beter	116,3	108,9	99,8	101,5	91,4
	weet het niet	86,8	78,2	73,0	72,0	56,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

### 3.5 Verhuiscgenigheid

TABEL 3.15 VERHUISGENIGHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13,1%	12,8%	12,9%	12,8%	13,0%
	Ja, misschien	35,5%	35,4%	35,2%	35,7%	36,1%
	Nee, waarschijnlijk niet	27,6%	25,6%	26,5%	26,0%	25,1%
	Nee, zeker niet	23,8%	26,2%	25,5%	25,6%	25,9%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendomsvorm	Huur	33,7%	32,5%	32,9%	38,1%	36,8%
	Koop	50,7%	54,1%	51,8%	46,9%	47,5%
	Geen voorkeur	15,6%	13,4%	15,3%	15,0%	15,8%
Gewenste type woning	Eengezins	52,9%	54,9%	52,8%	49,9%	51,2%
	Flat, appartement, etagewoning	35,9%	32,8%	33,7%	37,7%	35,8%
	Weet niet/geen voorkeur	11,2%	12,3%	13,5%	12,4%	13,0%

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	57,7%	55,4%	58,3%	61,1%	57,6%
	+	42,3%	44,6%	41,7%	38,9%	42,4%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	83,1%	84,1%	82,9%	83,5%	84,8%
	+	16,9%	15,9%	17,1%	16,5%	15,2%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	92,1%	90,0%	91,5%	91,8%	88,9%
	+	7,9%	10,0%	8,5%	8,2%	11,1%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	80,3%	81,2%	80,9%	75,8%	79,8%
	+	19,7%	18,8%	19,1%	24,2%	20,2%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	78,3%	77,2%	80,6%	79,5%	76,6%
	+	21,7%	22,8%	19,4%	20,5%	23,4%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	69,8%	67,9%	66,9%	68,9%	65,6%
	+	30,2%	32,1%	33,1%	31,1%	34,4%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	93,5%	90,1%	92,0%	92,2%	90,1%
	+	6,5%	9,9%	8,0%	7,8%	9,9%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	92,2%	92,4%	93,7%	90,9%	94,1%
	+	7,8%	7,6%	6,3%	9,1%	5,9%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	87,1%	86,3%	86,8%	88,1%	83,9%
	+	12,9%	13,7%	13,2%	11,9%	16,1%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	74,3%	73,8%	68,9%	71,7%	71,7%
	+	25,7%	26,2%	31,1%	28,3%	28,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



### 3.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Peiling				
		4e kwartaal 2010	1e kwartaal 2011	2e kwartaal 2011	3e kwartaal 2011	4e kwartaal 2011
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	18,2%	16,3%	15,0%	15,7%	15,0%
	Nee	81,8%	83,7%	85,0%	84,3%	85,0%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	8,4%	6,7%	8,4%	8,7%	10,5%
	2 - 5 jaar	20,4%	12,1%	14,3%	13,6%	12,1%
	5 - 10 jaar	15,2%	22,2%	19,7%	21,8%	21,6%
	10 jaar en langer	55,9%	59,0%	57,6%	55,9%	55,9%

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

<b>Cluster</b>	<b>Aantal interviews</b>
<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
<b>Totaal</b>	<b>1800</b>

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. Met behulp van de informatie uit het WoON 2006 wordt daarom per meting (maand) deze verdeling 'hersteld'. Per cluster wordt het aantal respondenten met een vastgestelde factor gewogen. Hierdoor ontstaat een verdeling naar clusters in het databestand van de Eigen Huis Marktindicator, die overeenkomt met de verdeling voor geheel Nederland. In onderstaande tabel staan de resultaten van de weging weergegeven.

Inwonende starters zijn in het WoON 2006 moeilijk te traceren. Ook worden in principe alleen verhuisgeneigde inwonende ondervraagd. Toch is er feitelijk een beperkt aantal inwonende 'blijvers' ondervraagd. Deze krijgen dezelfde weegfactor mee als de inwonende starters.

## Weging Eigen Huis Marktindicator

Eenendertigste peiling (vierde kwartaal 2011)

	WoON 2006 alle huishoudens	Oktober		November		December	
		meting	factor	meting	factor	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	3540928	<b>247</b>	1.34	<b>251</b>	1.31	<b>253</b>	1.29
Eigenaar wel op zoek	275619	<b>31</b>	0.83	<b>36</b>	0.71	<b>31</b>	0.82
Huurder niet op zoek	2656032	<b>243</b>	1.02	<b>225</b>	1.10	<b>226</b>	1.08
Huurder wel op zoek	551516	<b>40</b>	1.29	<b>47</b>	1.09	<b>45</b>	1.13
Inwonende blijver		<b>62</b>	0.19	<b>61</b>	0.19	<b>62</b>	0.20
Inwonende starter		<b>55</b>	0.19	<b>57</b>	0.19	<b>52</b>	0.20
totaal starters	243520	117	0.19	118	0.19	114	0.20
Totaal	7267615	678		677		669	

## 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 kooprijsoontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de kooprijsoontwikkeling 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](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)

**[www.otb.tudelft.nl](http://www.otb.tudelft.nl)**