



Delft University of Technology

Eigen Huis Marktindicator 2e kwartaal 2023

Boumeester, H.J.F.M.

Publication date
2023

Citation (APA)

Boumeester, H. J. F. M. (2023). *Eigen Huis Marktindicator 2e kwartaal 2023*. TU Delft, Management in the Built Environment.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*

Eigen Huis Marktindicator

2e kwartaal 2023

H. Boumeester

Juli 2023

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Vereniging Eigen Huis

Displayweg 1

3821 BT Amersfoort

Auteurs:

H. Boumeester

Juli 2023

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

Julianalaan 134, 2628 BL Delft

Tel. (015) 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

<http://www.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2023 by MBE - Research in the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Vertrouwen in koopwoningmarkt daalt maar langzaam in eerste helft van 2023	2
1.2	Onderliggende aspecten	6
1.3	(on)Gunstig koopmoment?.....	7
2	Tabellen op maandbasis	9
2.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	9
2.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	10
2.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	13
2.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	22
2.5	Verhuisgeneigdheid	30
2.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	32
3	Tabellen op kwartaalbasis.....	34
3.1	De Eigen Huis Indicatoren.....	34
3.2	Centrale kenmerken responsegroep.....	35
3.3	Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt	36
3.4	Onderliggende factoren bij indicatoren	38
3.5	Verhuisgeneigdheid	46
3.6	Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt.....	47
Bijlage A	Weging	48
Bijlage B	Constructie van de Eigen Huis indicatoren	50

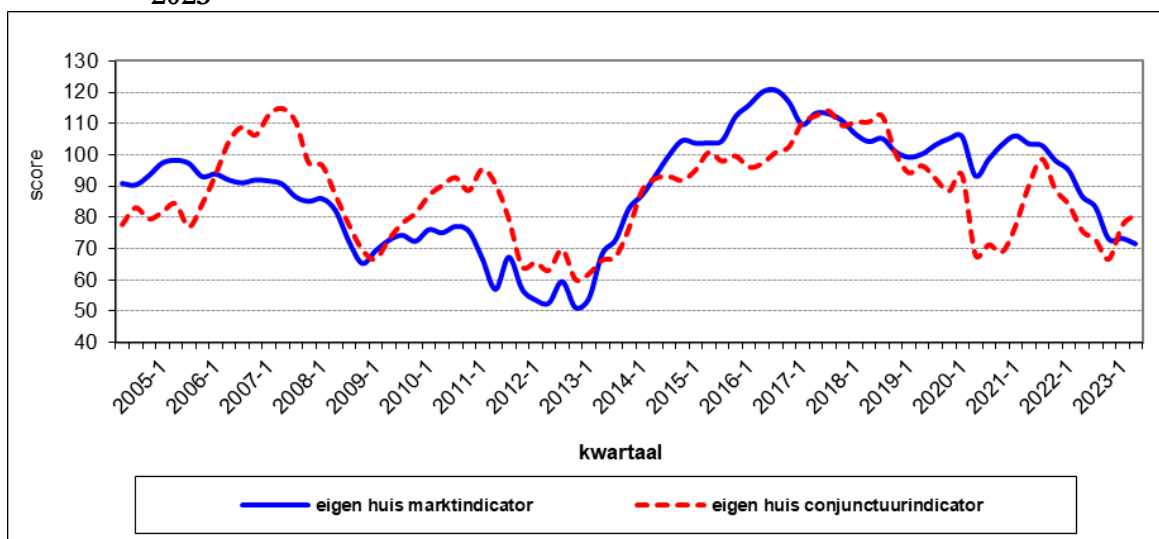
1 Inleiding

1.1 Vertrouwen in koopwoningmarkt daalt maar langzaam in eerste helft van 2023

De 77ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (tweede kwartaal 2023) laat zien dat de score op de Marktindicator de laatste zeven kwartalen duidelijk onder druk is komen te staan. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten daalt in dit tweede kwartaal van 2023 echter minimaal ten opzichte van het voorafgaande kwartaal. De score op de Marktindicator neemt in het tweede kwartaal van 2023 met een score '71,6' namelijk licht af ten opzichte van de score '73,3' in het vorige kwartaal (zie ook figuur 1). Daarmee lijkt een einde te zijn gekomen aan de forse dalingen in de tweede helft van 2021 en in 2022. Vooral de door de woonconsumenten ingeschatte minder gunstige kooprijsoontwikkeling (lees stabiliserende of dalende prijzen) en de door hen ervaren en verwachte rentestijging lagen aan die daling ten grondslag. Omdat deze beide factoren in de eerste twee kwartalen van 2023 zich juist weer wat gunstiger hebben ontwikkeld, heeft dit een duidelijk effect gehad op het sentiment van de woonconsument. Klaarblijkelijk verwacht men ook dat de situatie rond de hypotheekrente en de kooprijzen niet sterk zullen verslechteren.

De licht dalende trend gedurende de jaren 2017 en 2018 in het vertrouwen onder de woonconsumenten werd in 2019 duidelijk omgebogen. Tot en met het eerste kwartaal van 2020 herstelt de score op de Eigen Huis Marktindicator zich in lichte mate door met name de lage stand van de hypotheekrente en de aanhoudende kooprijsstijgingen (als gevolg van een aanhoudende woningvraag en een gering aanbod op de markt van bestaande woningen en van nieuwbouwwoningen). De score op de Marktindicator lag al bijna zes jaar (met uitzondering van het eerste kwartaal in 2019) boven de neutrale waarde van 100 en bleef daarmee op een historisch gezien hoog niveau. Tot de uitbraak van de coronacrisis in Nederland: in het tweede kwartaal van 2020 daalt de score kortstondig en fors naar '93'. In de drie daarop volgende kwartalen neemt de score dus toch weer toe tot '106'. Het overheidsbeleid ten aanzien van de bestrijding van het coronavirus en het ondersteunen van de economie stemmen de huishoudens blijkbaar voldoende gerust; mede omdat een (prijs)reactie op de koopwoningmarkt op het uitbreken van de coronacrisis ook uitblijft.

Figuur 1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator en de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2004 – 2^e kwartaal 2023

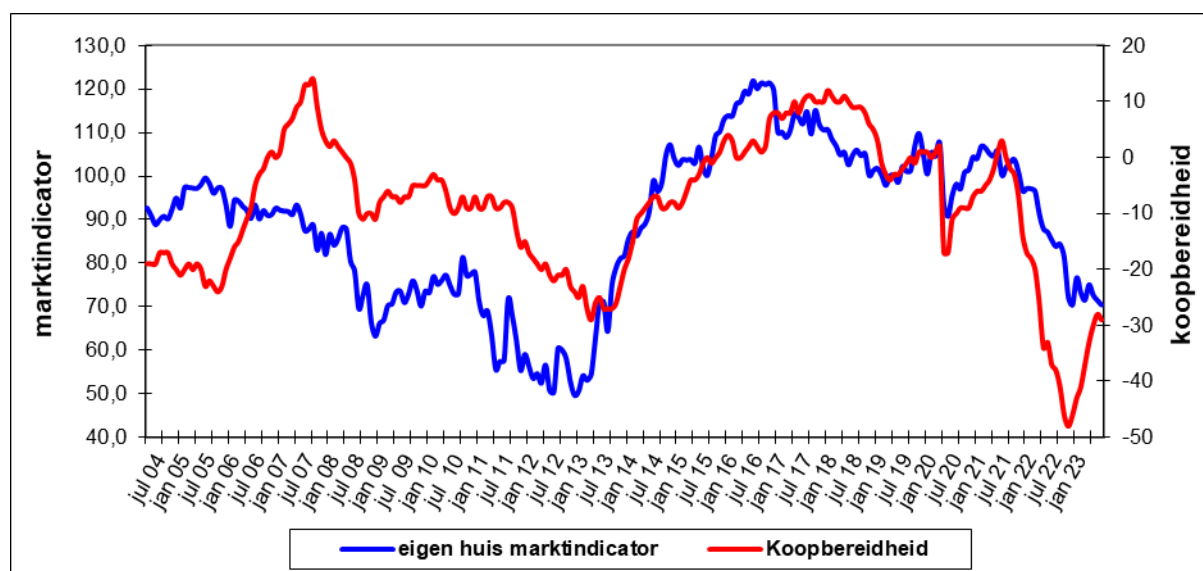


Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is er een knik te zien in het vertrouwen onder de woonconsumenten, met een versnelde daling in het tweede kwartaal van 2022 (toen de oorlog in Oekraïne uitbrak) en in het vierde kwartaal van 2022. In de twee meest recente peilingen blijft de score op de Eigen Huis Marktindicator dan toch weer redelijk stabiel op circa '72'.

De kwartaalscore (72) blijft daarmee voor de zesde keer sinds eind 2013 onder het langjarig gemiddelde (van 89,3 over de periode tweede kwartaal 2004 – tweede kwartaal 2023) maar blijft nog ver verwijderd van het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51).

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt kent in bepaalde periodes een duidelijk afwijkende ontwikkeling ten opzichte van het vertrouwen in de economie (zie de Conjunctuurindicator in figuur 1). Tussen medio 2018 en medio 2021 zien we de beide ontwikkelingen weer meer uiteen lopen. Het uitbreken van de coronacrisis begin 2020 laat de score op de Conjunctuurindicator al meteen in maart 2020 duidelijk terugzakken, terwijl het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (nog) niet wordt geraakt. In de maanden april en mei zakt het vertrouwen in de economie er fors onderuit; ook veel forsere dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt. Gedurende de resterende drie kwartalen van 2020 blijft dat vertrouwen in de economie op een lager niveau; door de forse steunpakketten van de overheid zakt de economie en het vertrouwen onder de consumenten niet nog verder weg. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt herstelt zich in die periode weer vlot tot een score van circa '106' eind 2020. Terwijl het vertrouwen in de economie zich eind 2020 en begin 2021 nog herstelt, begint de Marktindicator al voorzichtig een dalende trend te vertonen. Vanaf medio 2021 zitten beide indicatoren dan weer in een fors dalende trend, waarbij het vertrouwen in de economie iets sneller afneemt dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt. In de eerste twee kwartalen van 2023 lijkt een volgende fase te ontstaan met een lichte stijging van de conjunctuurindicator en een stabilisatie van de marktindicator.

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



De scores op de Marktindicator op maandbasis laten vanaf april 2020 een viertal fasen zien in de reactie onder de woonconsumenten zien ten aanzien van de koopwoningmarkt als gevolg van de omstandigheden in Nederland en in Europa (zie figuur 2). De score op de Marktindicator zakt allereerst fors van maart tot en met mei 2020. Het vertrouwen van woonconsumenten in de koopwoningmarkt bleek op dat moment dus ook niet ongevoelig voor de coronacrisis. De resultaten voor de periode juni 2020 – mei 2021 zijn vervolgens opmerkelijk. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt blijkt niet verder weg te zakken, maar stijgt zelfs weer licht tot '106'. Het afkondigen van de noodmaatregelen en het beschikbaar

stellen van enorme steunpakketten door de centrale en lokale overheden, helpen bedrijven, organisaties en huishoudens niet alleen op een directe manier, maar geven hen ook weer wat meer vertrouwen in de nabije toekomst.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt komt dan vanaf de maand juni 2021 toch in een licht dalende trend terecht; allereerst door verslechterende koopomstandigheden (te weinig aanbod en hoge prijzen), daarna door de gevolgen van de uitbraak van de oorlog (hoge inflatie en stijging van de hypotheekrente). In november 2022 is de score teruggezak tot '71'. De laatste fase start in december 2022, waarin het vertrouwen in de koopwoningmarkt wat op en neer gaat. De scores op de Eigen Huis Markt-indicator schommelen tussen de '70' en van '77' in de laatste zeven maanden. Er zijn verhoudingsgewijs dus wel steeds meer woonconsumenten negatief gestemd over de huidige woningmarktomstandigheden, dan dat er positief gestemde woonconsumenten zijn. In deze fase neemt het vertrouwen in de algemene economie wel steeds duidelijk toe (van -43 naar -29), maar dat vertaalt zich dus (nog) niet in een oplopend vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Het verloop in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de laatste drie maanden (steeds een geringe daling) zien we bij de meeste woonconsumentengroepen in meer of minder sterke mate terug (zie tabel 2.4). Een uitzondering vormen de huishoudens in de leeftijdsklasse 45-54 jaar, alleenstaanden, inwonende personen en huishoudens met een minder hoog inkomen. Onder hen neemt het vertrouwen in juni 2023 juist licht toe. De jongeren denken meer kansen te krijgen door de huidige kooprijdsdaling. De sterk wisselende omstandigheden op de koopwoningmarkt en op de financiële markt maakt het nog steeds lastig om de mogelijkheden op de koopwoningmarkt goed in te schatten.

Het vertrouwen van de eigenaar-bewoners was tot ruim een jaar geleden nog duidelijk groter dan het vertrouwen van de huurders en de potentiële starters. Maar gedurende het laatste jaar is dat verschil aanzienlijk kleiner geworden en inmiddels hebben de eigenaar-bewoners gemiddeld genomen zelfs duidelijk minder vertrouwen in de koopwoningmarkt dan de huurders en met name de potentiële starters op de woningmarkt. De actuele kooprijdsdaling is natuurlijk minder gunstig voor eigenaar-bewoners dan voor de andere huishoudens.

De hoogte van de scores op de Marktindicator ligt in dit laatste kwartaal nog steeds ver uiteen, wanneer we kijken naar leeftijdsklasse, woningmarktpositie en inkomen. Huishoudens op jonge leeftijd hebben een hogere score dan de ouderen (86 versus 64), gezinnen zonder kinderen hebben een iets lagere score dan gezinnen met kinderen (69 versus 78) en potentiële starters scoren hoger dan eigenaar-bewoners (respectievelijk 89 en 68). De huishoudens met hogere inkomens (relatief vaak eigenaar-bewoners) blijken door de temporisering van de kooprijdsstijging juist minder vertrouwen in de koopwoningmarkt te hebben dan de lagere inkomens (68 versus 84).

Vertrouwen in economie en koopbereidheidindex

De Koopbereidheidindex van het CBS heeft in de beschikbare periode veelal een meer of minder duidelijk afwijkend verloop gekend dan de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zie figuur 2). Zowel de omslagpunten als de mate van dalingen en herstel wijken vaak af tussen de Marktindicator en de Koopbereidheidindex; het kopen van een woning is toch aan andere sentimenten onderhevig dan het kopen van luxe goederen. Het meest duidelijk is dat verschil terug te zien over de periode 2004-2008. Maar ook in de afgelopen twee jaar is het verloop van beide indicatoren sterk verschillend.

Gedurende het jaar 2019 en de eerste maanden van 2020 blijken zowel het vertrouwen in de koopwoningmarkt als de koopbereidheid licht te stijgen. In de maand april 2020, kort na het uitbreken van de coronacrisis, neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator plotseling fors af en blijkt de score op de Koopbereidheidsindex van het CBS nog sterker weg te zakken. Vanaf mei 2020 laten beide indexen een redelijk vergelijkbaar herstel zien. Medio 2021 zet de Koopbereidheidsindex een daling in, die veel duidelijker en sterker is terug te zien dan in de scores op de Marktindicator. Consumenten hebben dus duidelijk veel minder behoefte of minder vertrouwen gekregen om duurdere luxegoederen te kopen. Vanaf december 2022 (score -43) blijkt de koopbereidheid toch weer duidelijk aan te trekken en deze

index bereikt een waarde van '-29' in juni 2023; mede door de prijscorrecties voor energie en gas en de minder hoge algemene inflatie.

Met de Eigen Huis Conjunctuurindicator wordt niet de koopbereidheid gemeten, maar zoals gezegd het algemene vertrouwen in de economie (zie figuur 1). De ontwikkeling blijkt daarbij in de tijd in meer of mindere mate af te wijken van de ontwikkeling in de Marktindicator.

Na een aanhoudend herstel in de periode tussen het derde kwartaal van 2020 en het derde kwartaal van 2021, daalt de score op de Conjunctuurindicator in de laatste vijf kwartalen naar de waarde '67' in het vierde kwartaal van 2022. Deze daling blijkt in de eerste twee kwartalen van 2023 echter omgebo-gen te worden en de score neemt weer toe naar '81' in het tweede kwartaal van 2023; een forse verbetering. De huishoudens denken in het tweede kwartaal van 2023 dan ook minder negatief over de economische situatie in de afgelopen twaalf maanden dan bij de vorige peiling en ook iets minder negatief over de economische situatie in de komende twaalf maanden. Daarnaast blijken de huishou-dens ongeveer even vaak een (licht) stijgende werkloosheid te verwachten als in de vorige peiling. De meningen over de eigen financiële situatie in de afgelopen twaalf maanden en over de te verwachten ontwikkeling in de komende twaalf maanden zijn voor het tweede opeenvolgende kwartaal, naar boven bijgesteld ten opzichte van de vorige peiling.

Uit tabel 3.8 blijkt onder andere het volgende. De meningen van de respondenten over de economische omstandigheden in de afgelopen 12 maanden zijn duidelijk minder negatief dan in de vorige peiling. Circa 66% denkt dat deze omstandigheden (iets) slechter zijn geworden; in de vorige peiling was dit aandeel 72%. Het aandeel van de groep respondenten die denken dat de economie in het afgelopen jaar is gegroeid (12%), neemt in deze laatste peiling weer licht toe ten opzichte van het vorige kwartaal (9%).

Het aandeel ondervraagde respondenten dat van mening is dat de economie in het komende jaar zal verslechteren, is in het tweede kwartaal van 2023 weer iets afgenomen: 49% tegenover 51% in het eerste kwartaal van 2023. Daarbij blijkt de groep respondenten dat een verbetering in het komende jaar verwacht, gelijk te zijn gebleven in het meest recente kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 (beide 15%).

Het relatieve aantal ondervraagde respondenten dat van mening is, dat de economische omstandighe-den in het afgelopen periode en in het komende jaar zullen leiden tot een stijgende werkloosheid in de komende twaalf maanden, blijkt in het vierde kwartaal van 2022 een uitschieter te zijn geweest. Dit aandeel bedraagt in de eerste twee kwartalen van 2023 namelijk respectievelijk 24% naar 26%, wat overeenkomst met het beeld medio 2022. Daarnaast verwacht ook zo'n 25% van de ondervraagde huishoudens dat de werkloosheid (licht) zal gaan dalen als gevolg van de grote krapte op de arbeids-markt.

De woonconsumenten hebben hun meningen over de eigen financiële situatie in het afgelopen jaar, in de laatste twee kwartalen in positieve richting aangepast. In het tweede kwartaal van 2023 denkt circa 41% van de ondervraagden financieel in een vergelijkbare situatie te zijn gebleven en 19% denkt er (iets) op vooruit te zijn gegaan (dit was respectievelijk 36% en 20% in de vorige peiling). Het aandeel respondenten dat meent in het afgelopen jaar financieel (iets) slechter te hebben gekregen, komt dan ook met 38% lager uit dan in het vorige kwartaal (42%).

Over de komende twaalf maanden heeft men eveneens een wat minder negatief beeld in vergelijking met het vorige kwartaal. 30% van de ondervraagden denkt er financieel op achteruit te zullen gaan (dit was 34% in het vorige kwartaal). Daarnaast denkt 20% (was 20%) dat hun financiële situatie in het komende jaar (iets) zal verbeteren. Nog zo'n 46% van de woonconsumenten denkt dat hun financiële situatie nauwelijks zal veranderen.

De respondenten beoordelen de economische situatie in het afgelopen jaar dus weer iets minder nega-tief dan in het vorige kwartaal; het aandeel huishoudens dat daarbij de eigen financiële situatie heeft zien verslechteren, is ook gedaald. Ten aanzien van de economische omstandigheden voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen ook minder ongunstig dan in het afgelopen kwartaal, waarbij de

eigen financiële situatie in het komende jaar iets gunstiger wordt ingeschat. De combinatie van bovenstaande ontwikkelingen in de meningen van de woonconsumenten leidt ertoe, dat de waarde op de Conjunctuurindicator in het tweede kwartaal van 2023 uitkomt op '81' en blijft daarmee voor het tweede opeenvolgende kwartaal boven de waarde op de Marktindicator (72) liggen.

1.2 Onderliggende aspecten

De stemming, zoals die uit de Eigen Huis Marktindicator voor het tweede kwartaal van 2023 naar voren komt, blijkt op de volgende onderliggende oordelen gebaseerd (zie ook tabel 3.7).

Het aandeel van de woonconsument dat van mening is dat de situatie om een woning te kopen in het afgelopen jaar (licht) is verslechterd, is dit kwartaal (49%) gelijk gebleven ten opzichte van de vorige peiling (48%). De groep huishoudens dat een (lichte) verbetering ziet in de omstandigheden in het afgelopen jaar is ook even groot gebleven als in het voorliggende kwartaal opgelopen (respectievelijk 21% en 20%). Daarnaast blijkt het aandeel van de woonconsumenten dat verslechterde omstandigheden om een woning te kopen verwacht in het komende jaar (38%), toch weer iets groter geworden dan het aandeel in het vorige kwartaal (34%). Daarbij verwacht 21% van de huishoudens een (geringe) verbetering van deze situatie. De iets minder overspannen woningmarkt en het wegvallen van de noodzaak tot overbieden van de prijs spelen hierin een positieve rol; de stagnatie van de koopprijzen temperen weer de verwachtingen onder de consumenten. Per saldo hebben bovenstaande verschuivingen in de beoordeling van de algemene koopsituatie een minimaal negatief effect op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

De ondervraagde woonconsumenten schatten in het tweede kwartaal van 2023 de koopprijsontwikkeling in het afgelopen jaar minder gunstig in dan in de voorliggende periode. Zo vermoedt 47% (was 45% in het voorafgaande kwartaal) dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven of gedaald. En het aandeel dat denkt dat de koopprijzen matig tot sterk zijn gestegen, is dit laatste kwartaal uitgekomen op nog maar 31% (was 35% in het vorige kwartaal en 78% een jaar geleden). Voor de komende twaalf maanden zijn de verwachtingen onder de huishoudens ten aanzien van de koopprijsontwikkeling, na vijf opeenvolgende kwartalen fors negatieve bijstellingen, nu toch weer iets gunstiger ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aandeel respondenten dat een matige tot sterke stijging van de koopprijzen verwacht, stijgt minimaal van 16% naar 18%. Gemiddeld gelijkblijvende of dalende koopprijzen worden ook in dit tweede kwartaal van 2023 door 56% van de ondervraagde woonconsumenten verwacht (was 60% in het vorige kwartaal). De geschetste verschuivingen in de beoordeling van de koopprijsontwikkeling hebben per saldo een minimaal positief effect gehad op de Marktindicator-score ten opzichte van de vorige peiling.

Het aandeel van de huishoudens, dat uitgaat van een gestegen gemiddelde rente in de afgelopen twaalf maanden, blijkt in het tweede kwartaal van 2023 toch weer licht te zijn toegenomen en uit te komen op 65%, ten opzichte van 63% in het vorige kwartaal. De groep woonconsument die een (licht) neerwaartse renteontwikkeling in het afgelopen jaar vermoedt, blijft in deze laatste peiling min of meer gelijk met 7%. Het aandeel huishoudens dat niet weet in te schatten hoe de rente zich heeft ontwikkeld, bedraagt dit kwartaal 12%. De mening van de woonconsument over de verwachte renteontwikkeling in de komende twaalf maanden, blijkt in deze laatste peiling onveranderd ten opzichte van de mening in het vorige kwartaal. We zien het aandeel van de huishoudens dat verwacht dat de hypotheekrente een (lichte of sterke) stijging zal gaan vertonen, dit kwartaal uitkomt op 57% (was 57% in het eerste kwartaal van 2023). Een verdere daling van de rente wordt dit kwartaal nog steeds door een gering aandeel consumenten voor mogelijk gehouden (7% in deze laatste en de vorige peiling). De hierboven geschetste inschatting van de ontwikkeling in de hypotheekrente heeft per saldo een minimaal negatief effect op de Marktindicator gehad ten opzichte van de vorige peiling.

De combinatie van een iets negatievere inschatting van de algemene koopsituatie, iets positievere verwachtingen ten aanzien van de gemiddelde koopprijsontwikkeling en licht negatievere verwachtingen onder de respondenten met betrekking tot de ontwikkeling van de hypotheekrente, heeft er voor gezorgd dat het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2023 (72) min of meer gelijk blijft ten opzichte van het vorige kwartaal (73).

1.3 (on)Gunstig koopmoment?

In het antwoord op de vraag of het al dan niet een gunstig moment is om een woning te kopen, is het gelijkblijvende negatieve sentiment van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2023 zeker te herkennen. Ten opzichte van het voorliggende kwartaal is het aandeel huishoudens dat de omstandigheden momenteel (zeer) gunstig acht om een woning te kopen namelijk minimaal gestegen (13% versus 12% in het vorige kwartaal). Het relatieve aantal respondenten dat van een (zeer) ongunstige situatie spreekt, is in deze peiling (43%) echter ook minimaal gestegen ten opzichte van de vorige (42%). De overige 44% van de consumenten blijft van mening dat de omstandigheden goed, noch slecht zijn. De verhoudingen zijn daarmee duidelijk minder ongunstig dan een jaar geleden, maar wijzen nog steeds op een negatief sentiment. Bovenstaande ontwikkelingen zijn desgewenst terug te vinden in tabel 3.4.

Het oordeel van de huishoudens die aangeven, dat het juist een gunstig moment is om een woning te kopen (13% van alle respondenten), blijkt gebaseerd te zijn op vier pijlers (zie ook tabel 3.5). De belangrijkste bijdrage wordt geleverd door de verwachting, dat de koopwoningen beter betaalbaar worden (door 36% genoemd; in het voorliggende kwartaal door 39%). Tegelijkertijd noemt 25% van deze groep het feit dat de koopwoningen meer waard worden als reden voor een gunstig koopmoment. Hieruit blijkt de onduidelijke verwachting ten aanzien van de koopprijsontwikkeling en wellicht ook wel het verschil in meningen tussen potentiële kopers en eigenaar-bewoners.

Het ruime aanbod aan te koop staande koopwoningen wordt dit kwartaal door 23% van deze groep woonconsumenten genoemd (was een jaar geleden nog maar 13%). Daarnaast noemt nog 21% (was 30% in het vorige kwartaal) van de respondenten de goede verkoopbaarheid van de koopwoningen als positieve reden.

Naast deze woningmarkt gerelateerde redenen, worden de economische en financiële omstandigheden niet onverwachts duidelijk minder vaak dan enkele jaren geleden, als reden voor een gunstig koopmoment genoemd.

Wanneer aan de desbetreffende huishoudens (43%) wordt gevraagd 'waarom' men het koopmoment ongunstig vindt, blijkt het antwoord in dit laatste kwartaal juist wel voor een groot deel gekoppeld te worden aan economische en financiële redenen. Circa 41% van deze respondenten (was 47% in het eerste kwartaal van 2023) noemt de ongunstige economische situatie als belangrijke reden. Ook het onder druk staan van de inkomens van huishoudens wordt door 42% (was 46% in het vorige kwartaal) genoemd. Net als in het voorliggende kwartaal blijft het aandeel huishoudens dat de stijgende rente als reden noemt als ongunstige reden, groot met 45% in dit eerste kwartaal van 2023.

Daarnaast worden door de respondenten twee woningmarktfactoren aangedragen als ongunstige redenen om een woning te kopen. Het feit dat de koopwoningen slechter betaalbaar worden, wordt nog steeds door 48% van de respondenten genoemd als één van de redenen voor de ongunstige omstandigheden om een woning te kopen. Daarmee lijkt een einde gekomen aan de fors dalende trend in dit aandeel gedurende voorliggende kwartalen (een jaar geleden bedroeg dit aandeel nog 67%). Ook lijkt er een einde te komen aan de dalende trend in het aandeel van de groep respondenten, dat een beperkte keuze aan koopwoningen als ongunstige reden heeft genoemd. In het tweede kwartaal van 2023 wordt deze reden door 38% genoemd, tegenover 33% in het voorliggende kwartaal en 54% een jaar geleden (zie ook tabel 3.6).

Door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in februari 2022 en de enorme inflatie die daaruit voort is gekomen, heeft het vertrouwen in de economie en in de eigen financiële situatie een terugslag gekregen. Dit heeft ook een negatieve impact gehad op de sentimenten in de woningmarkt. Daarnaast hebben de betaalbaarheid van koopwoningen en het gebrek aan aanbod van te koop staande woningen een grote impact op dat sentiment. Bovendien wordt de sterk opgelopen hypotheekrente als meer problematisch gezien door de woonconsumenten. Het tweede kwartaal van 2023 lijkt de huishoudens gunstiger noch ongunstiger te stemmen, waardoor de score op de Eigen Huis Marktindicator in dit laatste kwartaal stabiliseert op een score van '72'.

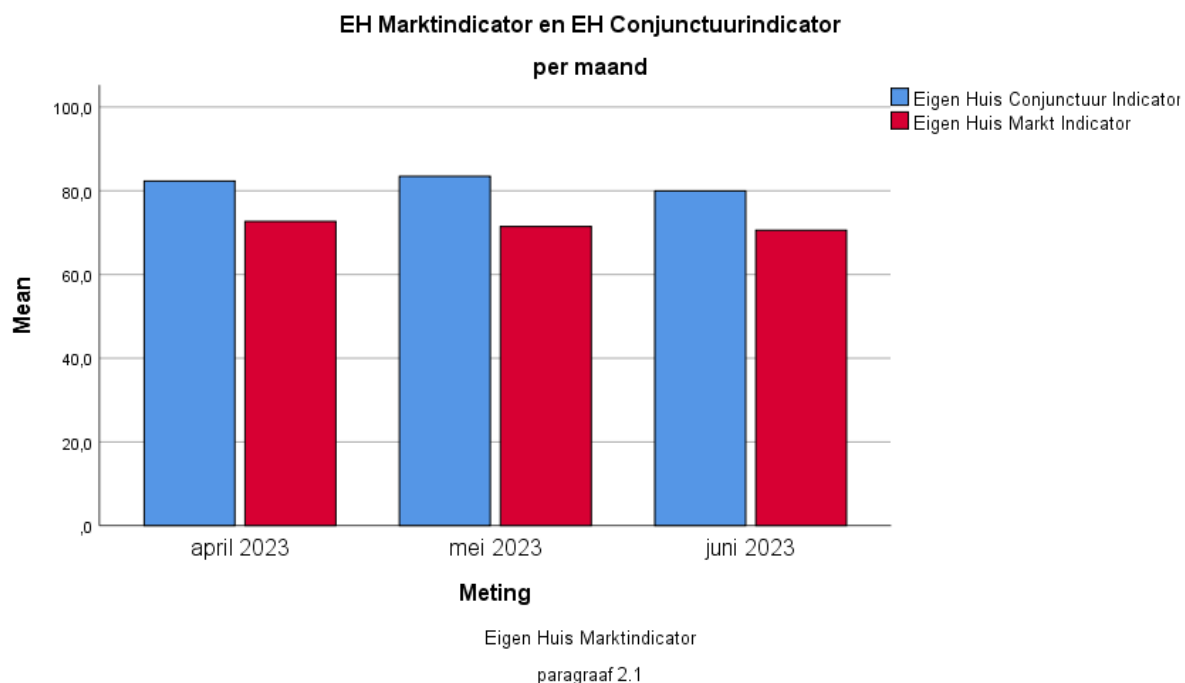
2 Tabellen op maandbasis

2.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 2.1 EIGEN HUIS INDICATOREN EERSTE KWARTAAL 2020

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	72,7	71,5	70,4	71,6
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	81,1	82,4	79,0	80,8
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	77,1	76,9	74,7	76,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



2.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 2.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
leeftijd	18 - 29	11,8%	11,4%	14,3%	12,5%
	30 - 44	27,9%	26,1%	24,5%	26,2%
	45 - 54	18,8%	18,2%	19,8%	18,9%
	55 - 64	20,3%	21,7%	21,9%	21,3%
	65 en ouder	21,2%	22,6%	19,5%	21,1%
geslacht	man	48,0%	46,5%	46,3%	46,9%
	vrouw	52,0%	53,5%	53,7%	53,1%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,8%	25,2%	24,6%	25,2%
	gezin zonder kinderen	47,5%	48,2%	49,8%	48,5%
	met kinderen	26,7%	26,6%	25,6%	26,3%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	5,2%	6,0%	5,3%	5,5%
	vanaf 1000 tm 2000	26,7%	24,7%	26,3%	25,9%
	vanaf 2000 tm 3000	37,2%	35,5%	31,8%	34,8%
	vanaf 3000	30,9%	33,8%	36,7%	33,8%
Woningmarktpositie	inwonend	11,5%	11,1%	10,7%	11,1%
	huurder	37,3%	37,4%	37,6%	37,4%
	eigenaar	51,2%	51,4%	51,7%	51,4%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,8%	14,2%	16,3%	15,8%
	Nee	83,2%	85,8%	83,7%	84,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57,9%	57,9%	57,9%	57,9%
	huurwoning	42,1%	42,1%	42,1%	42,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.4 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	72,7	71,5	70,4	71,6
geslacht	man	72,7	70,7	70,8	71,4
	vrouw	72,7	72,2	70,2	71,7
leeftijd	18 - 29	89,6	88,3	80,9	86,0
	30 - 44	79,4	77,9	74,1	77,3
	45 - 54	72,2	67,3	70,3	70,0
	55 - 64	62,5	67,1	66,2	65,3
	65 en ouder	64,1	63,3	63,2	63,5
Gezinsamenstelling	alleenstaand	67,7	69,2	71,7	69,5
	gezin zonder kinderen	70,9	69,0	66,6	68,9
	met kinderen	80,4	78,0	76,3	78,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	80,8	85,0	84,9	83,6
	vanaf 1000 tm 2000	73,2	74,4	77,0	74,8
	vanaf 2000 tm 3000	75,8	71,7	67,9	72,1
	vanaf 3000	69,7	67,4	66,7	67,9
Woningmarktpositie	inwonend	90,0	87,4	89,1	88,9
	huurder	70,7	72,5	72,5	71,9
	eigenaar	70,1	67,8	65,6	67,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.5 EIGEN HUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR HUISHOUDKENMERKEN (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	81,1	82,4	79,0	80,8
geslacht	man	87,2	87,1	81,0	85,1
	vrouw	75,4	78,3	77,5	77,1
leeftijd	18 - 29	92,7	89,3	91,3	91,2
	30 - 44	84,9	90,4	82,7	86,0
	45 - 54	76,3	77,4	73,7	75,7
	55 - 64	73,6	76,8	73,4	74,7
	65 en ouder	81,1	79,4	77,2	79,3
Gezinsamenstelling	alleenstaand	77,9	75,9	79,7	77,8
	gezin zonder kinderen	79,6	80,5	78,1	79,4
	met kinderen	87,3	92,3	79,9	86,5
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	71,6	83,2	78,2	78,0
	vanaf 1000 tm 2000	73,0	74,5	75,0	74,2
	vanaf 2000 tm 3000	82,8	85,5	80,2	82,9
	vanaf 3000	91,6	89,2	83,6	87,9
Woningmarktpositie	inwonend	91,6	88,6	88,5	89,6
	huurder	75,7	76,7	75,1	75,8
	eigenaar	82,6	85,2	79,9	82,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	mei 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	juni 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	77,1	76,9	74,7	76,2
geslacht	man	79,9	78,3	75,7	78,0
	vrouw	74,4	75,6	73,9	74,6
leeftijd	18 - 29	91,2	88,4	85,8	88,4
	30 - 44	82,3	84,1	79,0	81,8
	45 - 54	75,6	72,8	71,9	73,4
	55 - 64	68,2	71,5	70,7	70,1
	65 en ouder	72,1	71,5	68,6	70,8
Gezinsamenstelling	alleenstaand	73,6	72,8	76,4	74,2
	gezin zonder kinderen	75,2	74,4	72,3	74,0
	met kinderen	83,9	85,2	77,8	82,3
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	76,3	84,5	80,7	80,7
	vanaf 1000 tm 2000	73,5	74,6	76,7	74,9
	vanaf 2000 tm 3000	79,5	78,2	73,7	77,3
	vanaf 3000	80,0	77,6	74,7	77,3
Woningmarktpositie	inwonend	90,2	88,7	89,2	89,4
	huurder	73,9	75,0	73,8	74,2
	eigenaar	76,3	75,9	72,5	74,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.7 EIGEN HUIS MARKTINDICATOR NAAR WOONSITUATIE (gemiddelde score)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor	Eigen Huis Markt Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	70,3	69,6	68,2	69,4
Bent u eigenaar van de wo- ning waarin u nu woont?	koopwoning	70,1	67,8	65,6	67,8
	huurwoning	70,7	72,5	72,5	71,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	mei 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	juni 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	79,7	81,7	77,9	79,8
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	82,6	85,2	79,9	82,6
	huurwoning	75,7	76,7	75,1	75,8

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	mei 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	juni 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	75,3	75,5	73,0	74,6
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	76,3	75,9	72,5	74,9
	huurwoning	73,9	75,0	73,8	74,2

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
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	1,4%	2,3%	2,2%	2,0%
	Gunstige tijd	11,2%	9,9%	10,3%	10,5%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	45,0%	48,1%	41,0%	44,7%
	Ongunstige tijd	32,4%	31,3%	35,4%	33,1%
	Zeer ongunstige tijd	9,8%	8,3%	11,0%	9,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheek-rente is laag	-	79,4%	80,7%	89,1%	83,1%
	+	20,6%	19,3%	10,9%	16,9%
V19C: De hypotheek-rente gaat stijgen	-	79,1%	81,6%	75,1%	78,6%
	+	20,9%	18,4%	24,9%	21,4%
V19C: De hypotheek-rente gaat dalen	-	94,5%	91,9%	87,7%	91,4%
	+	5,5%	8,1%	12,3%	8,6%
V19C: De huren gaan stijgen	-	83,8%	75,3%	76,5%	78,6%
	+	16,2%	24,7%	23,5%	21,4%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	67,7%	62,6%	61,4%	63,9%
	+	32,3%	37,4%	38,6%	36,1%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	72,1%	75,8%	76,5%	74,8%
	+	27,9%	24,2%	23,5%	25,2%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	87,3%	90,4%	97,1%	91,6%
	+	12,7%	9,6%	2,9%	8,4%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	83,8%	88,0%	80,0%	83,9%
	+	16,2%	12,0%	20,0%	16,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	92,2%	83,4%	79,7%	85,1%
	+	7,8%	16,6%	20,3%	14,9%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	78,6%	79,3%	78,7%	78,8%
	+	21,4%	20,7%	21,3%	21,2%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	77,7%	75,8%	78,4%	77,3%
	+	22,3%	24,2%	21,6%	22,7%

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V20C: De hypotheek-rente is hoog	-	61,3%	61,4%	58,7%	60,4%
	+	38,7%	38,6%	41,3%	39,6%
V20C: De hypotheek-rente gaat stijgen	-	54,5%	54,4%	57,1%	55,4%
	+	45,5%	45,6%	42,9%	44,6%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	49,6%	57,9%	50,1%	52,3%
	+	50,4%	42,1%	49,9%	47,7%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	77,6%	81,3%	82,5%	80,5%
	+	22,4%	18,7%	17,5%	19,5%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	82,0%	88,3%	86,5%	85,5%
	+	18,0%	11,7%	13,5%	14,5%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	58,6%	60,6%	58,8%	59,3%
	+	41,4%	39,4%	41,2%	40,7%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	58,3%	56,4%	60,5%	58,5%
	+	41,7%	43,6%	39,5%	41,5%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	87,5%	91,9%	90,6%	89,9%
	+	12,5%	8,1%	9,4%	10,1%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	65,8%	64,0%	57,4%	62,2%
	+	34,2%	36,0%	42,6%	37,8%

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	111,5	109,2	119,6	113,4
	Gunstige tijd	95,6	89,2	86,0	90,5
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	72,5	71,7	70,4	71,6
	Ongunstige tijd	65,6	64,0	65,4	65,1
	Zeer ongunstige tijd	60,8	64,4	58,8	61,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	135,4	130,7	109,4	124,0
	Gunstige tijd	98,6	104,7	91,5	98,2
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	83,2	84,2	82,8	83,5
	Ongunstige tijd	75,3	75,3	73,4	74,6
	Zeer ongunstige tijd	62,3	57,5	63,9	61,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	122,4	118,4	112,3	117,1
	Gunstige tijd	96,9	96,3	88,2	93,9
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	78,3	78,3	77,3	78,0
	Ongunstige tijd	70,1	69,0	69,1	69,4
	Zeer ongunstige tijd	63,1	62,2	61,4	62,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek-rente is laag	-	96,2	90,3	90,7	92,4
	+	101,2	102,7	96,8	100,8
V19C: De hypotheek-rente gaat stijgen	-	99,7	93,3	95,7	96,2
	+	88,0	90,2	79,2	85,1
V19C: De hypotheek-rente gaat dalen	-	97,2	90,9	88,6	92,4
	+	97,4	112,5	110,9	108,5
V19C: De huren gaan stijgen	-	96,4	91,5	90,9	93,1
	+	101,4	96,3	93,0	96,4
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	101,8	97,1	103,3	100,7
	+	87,7	85,1	72,7	81,5
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	98,2	88,4	88,9	91,8
	+	94,6	106,0	99,8	99,8
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	95,6	91,3	91,3	92,7
	+	108,2	105,9	96,4	105,9
V19C: De economische situatie is gunstig	-	99,1	90,7	88,1	92,8
	+	87,5	108,8	104,1	99,4
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	97,2	92,9	91,9	94,2
	+	98,2	92,0	89,5	91,9
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	98,6	92,6	93,0	94,8
	+	92,1	92,9	85,7	90,2
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	98,3	91,7	89,9	93,4
	+	93,6	95,7	96,6	95,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	mei 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	juni 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheek- rente is laag	-	102,6	108,2	92,6	100,7
	+	103,9	115,4	101,3	107,6
V19C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	104,5	110,9	94,6	103,5
	+	96,7	103,9	90,2	96,2
V19C: De hypotheek- rente gaat dalen	-	103,9	108,2	90,6	101,0
	+	85,1	124,8	114,8	111,4
V19C: De huren gaan stijgen	-	101,2	111,7	93,7	102,0
	+	111,5	103,1	92,9	101,5
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	103,2	109,0	104,9	105,6
	+	102,2	110,6	75,4	95,4
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	104,6	102,1	91,2	99,1
	+	98,4	132,6	101,3	110,0
V19C: De fiscale behan- deling wordt gunstiger	-	102,4	108,2	94,0	101,2
	+	106,4	122,3	78,8	109,1
V19C: De economische situatie is gunstig	-	99,5	103,4	87,3	96,9
	+	120,5	159,5	118,5	128,5
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stij- gen	-	102,8	106,2	91,6	100,3
	+	103,2	126,3	101,2	110,7
V19C: De huidige wo- ning is nu goed verkoop- baar	-	105,2	108,7	93,8	102,5
	+	94,3	113,0	92,5	99,7
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	105,5	106,1	93,5	101,6
	+	93,7	120,4	93,6	103,0

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
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V19C: De hypotheekrente is laag	-	99,0	98,3	91,0	95,9
	+	102,6	108,5	98,8	103,9
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	101,8	101,3	94,4	99,2
	+	91,9	96,4	84,2	90,1
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	100,2	98,7	88,9	96,1
	+	91,8	118,1	112,6	109,8
V19C: De huren gaan stijgen	-	98,5	100,7	91,5	96,9
	+	106,0	99,3	92,9	98,7
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	102,4	102,7	103,6	102,9
	+	94,1	96,4	73,5	87,3
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	101,0	94,4	89,5	94,9
	+	96,3	118,4	99,4	104,2
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	98,6	98,9	92,0	96,3
	+	107,4	113,4	88,4	107,4
V19C: De economische situatie is gunstig	-	99,2	96,3	87,1	94,3
	+	102,5	136,3	110,6	113,1
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	99,6	98,9	91,0	96,7
	+	100,6	107,3	95,1	100,5
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	101,5	99,9	92,7	98,0
	+	93,1	102,1	88,7	94,5
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	101,5	98,3	90,9	96,9
	+	93,5	106,5	95,1	98,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Markt Indicator	mei 2023 Eigen Huis Markt Indicator	juni 2023 Eigen Huis Markt Indicator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	70,3	69,9	69,2	69,8
	+	56,4	55,6	57,7	56,6
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	70,9	72,9	71,1	71,6
	+	58,0	55,0	56,3	56,5
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	62,4	60,7	58,7	60,6
	+	66,6	68,7	68,8	68,0
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	68,9	66,6	67,1	67,5
	+	51,3	53,8	50,4	51,8
V20C: De fiscale behan- deling wordt ongunstiger	-	66,1	64,4	64,4	64,9
	+	58,1	62,4	61,8	60,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	65,9	63,8	65,0	64,9
	+	62,8	64,5	62,7	63,3
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	67,5	63,8	64,2	65,2
	+	60,5	64,5	63,9	63,0
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	65,9	65,0	64,6	65,1
	+	55,9	55,1	59,0	56,7
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	66,4	62,8	62,1	63,9
	+	61,4	66,3	66,5	64,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	mei 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	juni 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheek- rente is hoog	-	72,5	71,0	72,6	72,0
	+	71,6	72,9	69,4	71,2
V20C: De hypotheek- rente gaat stijgen	-	76,2	73,1	69,9	73,0
	+	67,4	70,1	72,9	70,1
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	75,2	70,8	67,6	71,2
	+	69,1	73,0	74,7	72,3
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	71,7	71,4	71,3	71,4
	+	73,7	73,2	71,1	72,7
V20C: De fiscale behan- deling wordt ongunstiger	-	74,1	73,0	73,7	73,6
	+	63,4	62,3	55,7	60,5
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	77,5	73,8	77,1	76,2
	+	64,5	68,5	63,1	65,2
V20C: De inkomens van huishoudens staan on- der druk	-	80,5	76,1	78,1	78,3
	+	60,4	66,2	61,0	62,5
V20C: De huidige wo- ning is nu slecht ver- koopbaar	-	73,4	71,3	70,9	71,8
	+	63,2	76,2	75,1	70,3
V20C: De keuze aan koopwoningen is be- perkt	-	72,8	70,9	70,1	71,3
	+	70,9	73,2	72,8	72,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
V20C: De hypotheekrente is hoog	-	71,3	70,4	70,9	70,9
	+	64,6	63,6	62,8	63,6
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	74,3	72,6	70,1	72,3
	+	62,3	62,2	64,2	62,9
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-	68,8	65,8	62,9	65,7
	+	68,5	70,2	71,7	70,2
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-	70,7	68,7	69,4	69,6
	+	62,1	63,5	58,6	61,4
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-	70,3	68,5	68,9	69,2
	+	61,3	62,0	58,8	60,6
V20C: De economische situatie is ongunstig	-	71,8	68,1	70,3	70,1
	+	64,0	67,0	63,3	64,7
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-	74,6	69,8	71,0	71,9
	+	60,3	65,0	62,2	62,5
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-	69,7	67,9	67,7	68,4
	+	61,4	64,9	64,7	63,4
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-	69,6	66,8	65,9	67,5
	+	66,8	69,1	69,4	68,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.4 Onderliggende factoren bij indicatoren

TABEL 2.22 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS MARKT INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	22,6%	19,5%	21,9%	21,3%
	iets slechter	29,1%	26,3%	27,1%	27,5%
	hetzelfde gebleven	22,4%	23,2%	22,8%	22,8%
	iets beter	17,5%	20,5%	17,9%	18,6%
	duidelijk beter	2,4%	2,2%	1,9%	2,2%
	weet het niet	6,0%	8,3%	8,4%	7,6%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	14,0%	11,0%	14,1%	13,0%
	iets slechter	25,9%	23,6%	24,4%	24,6%
	hetzelfde gebleven	29,2%	33,3%	34,2%	32,2%
	iets beter	19,7%	20,7%	15,3%	18,6%
	duidelijk beter	3,1%	2,4%	2,1%	2,5%
	weet het niet	8,1%	9,1%	9,9%	9,0%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	25,4%	30,2%	25,9%	27,2%
	vrijwel gelijk gebleven	17,5%	19,6%	22,2%	19,8%
	zwak gestegen	13,2%	14,6%	12,8%	13,5%
	matig gestegen	18,3%	12,1%	13,8%	14,7%
	sterk gestegen	18,9%	13,9%	15,1%	16,0%
	weet het niet	6,7%	9,6%	10,1%	8,8%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	29,7%	31,1%	26,3%	29,0%
	gelijk blijven	23,8%	26,7%	29,0%	26,5%
	minder stijgen	18,4%	14,7%	16,9%	16,7%
	eventueel stijgen	15,1%	12,3%	12,4%	13,3%
	sterker stijgen	4,3%	5,4%	3,8%	4,5%
	weet het niet	8,7%	9,8%	11,6%	10,0%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	24,0%	24,0%	25,0%	24,4%
	Licht gestegen	41,8%	40,4%	38,5%	40,2%
	Hetzelfde gebleven	12,2%	12,5%	11,5%	12,1%
	Licht gedaald	6,0%	6,9%	5,2%	6,0%
	Sterk gedaald	1,9%	0,6%	0,9%	1,1%
	Weet het niet	14,1%	15,6%	18,8%	16,2%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	9,4%	9,1%	7,8%	8,8%
	Licht stijgen	50,0%	48,9%	46,8%	48,6%
	Blijft hetzelfde	18,5%	19,3%	19,4%	19,1%
	Licht dalen	5,6%	6,7%	5,5%	6,0%
	Sterk dalen	0,6%	0,3%	0,9%	0,6%
	Weet het niet	15,8%	15,7%	19,5%	17,0%

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.23 BASISVARIABLEN EIGEN HUIS CONJUNCTUUR INDICATOR (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	37,1%	33,7%	37,4%	36,1%
	iets slechter	29,0%	31,0%	30,7%	30,2%
	hetzelfde gebleven	19,9%	19,2%	17,4%	18,8%
	iets beter	9,4%	9,5%	9,5%	9,5%
	duidelijk beter	3,1%	2,8%	2,2%	2,7%
	weet het niet	1,6%	3,8%	2,8%	2,7%
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	18,1%	17,0%	19,7%	18,3%
	iets slechter	31,1%	28,2%	31,4%	30,2%
	hetzelfde gebleven	31,7%	34,7%	30,9%	32,4%
	iets beter	13,6%	13,0%	11,2%	12,6%
	duidelijk beter	2,4%	2,3%	2,2%	2,3%
	weet het niet	3,1%	4,9%	4,6%	4,2%
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	4,0%	4,3%	4,6%	4,3%
	Enigszins stijgen	20,8%	21,2%	21,8%	21,3%
	Gelijk blijven	41,0%	42,1%	41,6%	41,6%
	iets dalen	22,4%	19,2%	19,2%	20,2%
	Duidelijk dalen	4,8%	4,0%	4,3%	4,4%
	Weet het niet	7,0%	9,1%	8,5%	8,2%
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	14,0%	10,4%	11,8%	12,1%
	iets slechter	25,8%	22,5%	28,9%	25,7%
	hetzelfde gebleven	38,2%	45,6%	38,4%	40,7%
	iets beter	16,8%	15,2%	15,4%	15,8%
	duidelijk beter	3,8%	3,6%	2,7%	3,4%
	weet het niet	1,3%	2,7%	2,8%	2,3%
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	8,8%	8,3%	8,7%	8,6%
	iets slechter	22,1%	19,4%	22,0%	21,1%
	hetzelfde gebleven	43,5%	48,7%	45,9%	46,0%
	iets beter	18,6%	16,4%	17,2%	17,4%
	duidelijk beter	3,6%	3,0%	2,5%	3,0%
	weet het niet	3,3%	4,2%	3,8%	3,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	72,7	71,5	70,4	71,6
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	55,9	49,8	53,3	53,2
	iets slechter	66,5	65,0	62,7	64,8
	hetzelfde gebleven	79,9	80,2	78,8	79,7
	iets beter	87,1	84,4	86,8	86,0
	duidelijk beter	125,7	119,7	127,9	124,2
	weet het niet	71,6	73,4	59,1	69,6
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	48,1	46,6	47,5	47,5
	iets slechter	64,8	57,0	59,8	60,7
	hetzelfde gebleven	79,4	78,9	76,6	78,3
	iets beter	84,8	85,3	86,5	85,5
	duidelijk beter	120,3	107,1	132,2	119,2
	weet het niet	49,7	63,9	57,6	57,1
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	49,8	47,8	47,9	48,4
	vrijwel gelijk gebleven	64,9	68,0	63,4	65,4
	zwak gestegen	84,5	86,9	84,3	85,3
	matig gestegen	90,5	94,3	86,0	90,2
	sterk gestegen	87,4	92,4	94,3	91,1
	weet het niet	55,8	70,0	69,8	65,3
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	54,2	52,0	50,6	52,4
	gelijk blijven	69,6	67,3	66,3	67,6
	minder stijgen	83,6	87,5	84,8	85,2
	eventueel stijgen	94,8	96,7	94,9	95,4
	sterker stijgen	103,2	104,0	107,9	104,8
	weet het niet	64,4	67,3	50,1	61,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	56,3	54,6	53,3	54,7
	Licht gestegen	70,3	67,4	68,7	68,8
	Hetzelfde gebleven	93,9	95,6	89,3	93,0
	Licht gedaald	98,0	97,5	96,4	97,3
	Sterk gedaald	81,6	93,5	88,0	85,4
	Weet het niet	81,3	83,4	85,9	83,6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	60,9	61,4	54,1	59,0
	Licht stijgen	65,4	62,5	64,2	64,0
	Blijft hetzelfde	86,5	87,1	81,8	85,1
	Licht dalen	96,9	94,5	90,0	93,8
	Sterk dalen	79,2	109,3	96,9	93,3
	Weet het niet	82,0	80,7	79,9	80,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	81,1	82,4	79,0	80,8
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	60,3	62,4	58,6	60,4
	iets slechter	80,9	78,2	77,8	79,0
	hetzelfde gebleven	87,4	93,9	85,7	89,0
	iets beter	94,9	93,9	96,0	94,9
	duidelijk beter	137,5	127,7	133,0	132,9
	weet het niet	73,0	65,7	66,1	68,0
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	50,8	56,6	56,0	54,3
	iets slechter	78,2	75,1	70,4	74,7
	hetzelfde gebleven	86,6	87,3	84,8	86,2
	iets beter	96,5	95,8	97,0	96,4
	duidelijk beter	115,0	131,5	137,0	126,3
	weet het niet	70,6	67,2	69,8	69,3
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	80,7	80,1	75,8	78,9
	vrijwel gelijk gebleven	82,8	81,4	80,9	81,7
	zwak gestegen	87,3	92,9	88,4	89,7
	matig gestegen	87,8	90,4	82,4	86,9
	sterk gestegen	73,1	78,1	75,1	75,2
	weet het niet	68,3	68,9	71,2	69,6
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	80,0	80,8	79,7	80,2
	gelijk blijven	83,5	80,6	78,7	80,8
	minder stijgen	85,4	88,6	78,0	83,9
	eventueel stijgen	81,6	90,7	86,0	85,8
	sterker stijgen	85,2	86,1	78,9	83,8
	weet het niet	63,8	66,5	70,4	67,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	79,6	79,5	74,6	77,8
	Licht gestegen	81,1	83,3	80,8	81,8
	Hetzelfde gebleven	96,9	91,9	87,9	92,3
	Licht gedaald	81,9	80,5	83,2	81,7
	Sterk gedaald	68,3	76,7	55,6	66,3
	Weet het niet	70,5	77,2	75,3	74,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	71,5	78,5	59,7	70,5
	Licht stijgen	81,4	81,8	78,8	80,7
	Blijft hetzelfde	90,4	91,5	87,8	89,9
	Licht dalen	91,3	82,5	88,0	87,0
	Sterk dalen	79,6	40,5	88,3	77,5
	Weet het niet	70,8	74,8	74,9	73,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator	Eigen Huis Algemene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	77,1	76,9	74,7	76,2
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	58,0	55,6	55,2	56,3
	iets slechter	73,4	71,1	69,6	71,4
	hetzelfde gebleven	83,8	86,5	81,8	84,1
	iets beter	90,7	89,0	91,2	90,2
	duidelijk beter	131,1	123,3	132,8	129,0
	weet het niet	79,0	70,7	71,4	74,0
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	48,5	51,2	50,4	49,9
	iets slechter	70,9	65,5	64,7	67,1
	hetzelfde gebleven	83,1	82,7	80,5	82,1
	iets beter	90,3	90,0	91,3	90,4
	duidelijk beter	117,6	118,2	136,6	123,1
	weet het niet	74,2	70,8	72,2	72,6
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	63,9	62,6	60,6	62,4
	vrijwel gelijk gebleven	73,1	73,8	71,5	72,7
	zwak gestegen	85,8	89,8	85,6	87,2
	matig gestegen	89,5	92,1	84,1	88,6
	sterk gestegen	81,2	86,0	85,4	83,9
	weet het niet	72,0	76,4	78,9	75,8
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	66,1	65,1	64,0	65,2
	gelijk blijven	76,3	73,3	72,0	73,7
	minder stijgen	84,5	88,1	81,9	84,7
	eventueel stijgen	88,6	93,9	90,5	90,8
	sterker stijgen	95,8	95,0	94,2	95,0
	weet het niet	68,3	74,2	69,4	70,3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	67,3	65,8	63,1	65,4
	Licht gestegen	75,3	74,7	74,2	74,8
	Hetzelfde gebleven	95,3	94,3	88,7	92,9
	Licht gedaald	90,5	89,3	90,5	90,0
	Sterk gedaald	75,8	85,9	73,2	76,9
	Weet het niet	77,8	81,9	80,1	79,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	66,1	69,1	56,3	64,2
	Licht stijgen	72,7	71,3	70,8	71,6
	Blijft hetzelfde	88,2	89,0	84,7	87,3
	Licht dalen	94,3	88,7	89,1	90,6
	Sterk dalen	79,4	78,0	92,7	86,2
	Weet het niet	78,6	80,4	78,1	78,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Markt Indicator	mei 2023 Eigen Huis Markt Indicator	juni 2023 Eigen Huis Markt Indicator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	72,7	71,5	70,4	71,6
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	65,9	65,3	63,9	65,0
	iets slechter	68,1	66,2	64,9	66,4
	hetzelfde gebleven	81,4	77,0	77,4	78,7
	iets beter	82,8	86,5	89,8	86,4
	duidelijk beter	102,6	112,8	119,6	110,7
	weet het niet	84,5	71,3	50,6	70,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	60,9	57,3	57,7	58,7
	iets slechter	68,1	65,3	65,8	66,4
	hetzelfde gebleven	76,6	75,4	73,0	75,1
	iets beter	84,0	85,8	88,5	85,9
	duidelijk beter	100,9	113,0	114,6	109,1
	weet het niet	69,3	57,2	66,3	64,5
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	86,9	73,2	84,5	81,4
	Enigszins stijgen	76,0	71,3	69,7	72,3
	Gelijk blijven	73,4	72,8	71,1	72,5
	iets dalen	69,7	71,8	69,8	70,4
	Duidelijk dalen	60,2	61,4	67,6	63,0
	Weet het niet	66,1	66,1	58,0	63,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57,4	65,5	62,7	61,4
	iets slechter	70,0	63,9	65,5	66,6
	hetzelfde gebleven	75,4	72,9	71,2	73,2
	iets beter	78,9	76,8	80,0	78,6
	duidelijk beter	92,7	92,8	90,0	92,1
	weet het niet	57,9	69,1	59,3	61,7
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	57,0	59,2	57,0	57,7
	iets slechter	66,4	64,3	65,0	65,3
	hetzelfde gebleven	74,2	72,3	70,4	72,3
	iets beter	81,8	76,8	81,3	80,1
	duidelijk beter	89,0	105,9	100,1	97,5
	weet het niet	52,8	68,2	53,9	58,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	81,1	82,4	79,0	80,8
Economische situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	54,7	56,3	53,2	54,7
	iets slechter	82,0	81,0	79,0	80,6
	hetzelfde gebleven	98,5	99,7	101,3	99,8
	iets beter	123,0	121,5	120,5	121,7
	duidelijk beter	147,5	152,7	151,2	150,3
	weet het niet	105,8	95,4	97,3	98,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	42,1	40,0	39,6	40,6
	iets slechter	68,5	70,3	70,8	69,8
	hetzelfde gebleven	96,0	94,5	93,8	94,8
	iets beter	116,3	117,0	116,4	116,6
	duidelijk beter	157,0	161,8	151,8	157,0
	weet het niet	67,4	85,5	79,4	77,6
Werkloosheid komende 12 maanden	Duidelijk stijgen	73,7	69,1	63,5	68,5
	Enigszins stijgen	71,2	70,1	69,0	70,1
	Gelijk blijven	83,3	85,6	82,2	83,7
	iets dalen	92,1	98,0	91,0	93,6
	Duidelijk dalen	92,2	88,7	79,4	86,9
	Weet het niet	55,8	60,4	67,1	61,1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	37,3	34,9	33,8	35,5
	iets slechter	64,3	62,9	63,3	63,5
	hetzelfde gebleven	90,6	89,3	88,4	89,4
	iets beter	110,4	111,9	109,6	110,6
	duidelijk beter	137,0	130,7	135,4	134,3
	weet het niet	56,9	61,7	68,5	63,2
Financiële situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	31,0	29,9	25,0	28,7
	iets slechter	57,1	58,1	59,3	58,2
	hetzelfde gebleven	88,4	88,3	85,4	87,4
	iets beter	110,1	110,6	108,2	109,6
	duidelijk beter	133,2	140,3	139,1	137,1
	weet het niet	51,6	72,6	55,9	59,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator	mei 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator	juni 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Alge- mene Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	77,1	76,9	74,7	76,2
Economische situatie afgelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	61,0	61,5	58,7	60,4
	iets slechter	74,7	73,1	71,5	73,1
	hetzelfde gebleven	90,0	87,6	89,0	88,9
	iets beter	101,0	103,3	104,4	102,9
	duidelijk beter	124,0	130,9	136,6	129,9
	weet het niet	95,0	81,6	58,7	81,5
Economische situatie komende 12 maanden	duidelijk slechter	52,1	49,8	48,8	50,2
	iets slechter	68,6	67,8	67,7	68,1
	hetzelfde gebleven	86,1	84,3	83,1	84,5
	iets beter	98,7	100,2	101,7	100,1
	duidelijk beter	126,4	135,1	134,4	131,9
Werkloosheid komende 12 maanden	weet het niet	71,7	66,3	72,0	70,3
	Duidelijk stijgen	83,4	71,3	76,9	76,9
	Enigszins stijgen	73,8	70,6	69,1	71,2
	Gelijk blijven	78,2	78,9	76,7	78,0
	iets dalen	80,0	83,8	80,2	81,3
	Duidelijk dalen	74,8	73,6	71,5	73,4
Financiële situatie af- gelopen 12 maanden	Weet het niet	63,4	67,9	61,5	64,3
	duidelijk slechter	47,7	52,6	49,3	49,6
	iets slechter	67,8	63,9	64,6	65,5
	hetzelfde gebleven	83,0	80,2	79,6	80,9
	iets beter	94,1	93,3	93,8	93,8
	duidelijk beter	112,5	109,6	113,6	111,8
Financiële situatie komende 12 maanden	weet het niet	64,0	71,2	61,6	64,8
	duidelijk slechter	44,5	47,3	42,0	44,5
	iets slechter	62,3	61,5	62,4	62,1
	hetzelfde gebleven	81,3	79,3	77,7	79,4
	iets beter	94,8	92,9	94,0	93,9
	duidelijk beter	109,4	121,6	122,0	116,7
	weet het niet	54,9	73,4	54,7	60,9

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.5 Verhuisgeneigdheid

TABEL 2.30 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2023 Count Per- cent	mei 2023 Count Per- cent	juni 2023 Count Per- cent	2e kwartaal 2023 Count Per- cent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	13,0%	14,0%	11,8%	12,9%
	Ja, misschien	27,8%	26,9%	30,7%	28,4%
	Nee, waarschijnlijk niet	29,2%	24,4%	25,3%	26,3%
	Nee, zeker niet	30,1%	34,7%	32,2%	32,3%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	25,8%	25,2%	24,6%	25,2%
	gezin zonder kinderen	47,5%	48,2%	49,8%	48,5%
	met kinderen	26,7%	26,6%	25,6%	26,3%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.31 VERHUISGENEIGDHEID Eigen Huis Indicatoren (gemiddelde scores)

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Conjunctuur In- dicator	Eigen Huis Al- gemene Indica- tor
		Mean	Mean	Mean
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	80,8	92,1	86,3
	Ja, misschien	74,6	83,9	79,2
	Nee, waarschijnlijk niet	68,3	77,3	72,6
	Nee, zeker niet	67,5	76,5	72,4
Gezinsamenstelling	alleenstaand	69,5	77,8	74,2
	gezin zonder kinderen	68,9	79,4	74,0
	met kinderen	78,3	86,5	82,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 2.32 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms- vorm	huur	31,8%	30,2%	35,5%	32,5%
	koop	57,8%	56,8%	55,2%	56,6%
	weet niet	10,4%	13,1%	9,3%	10,9%
Gewenste type woning	eengezins	25,0%	29,8%	17,9%	24,3%
	flat, appartement, etage- woning	43,7%	40,5%	41,6%	42,0%
	weet niet/geen voorkeur	31,3%	29,7%	40,5%	33,8%

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	2e kwartaal 2023	71,6	80,8	76,2
Gewenste eigendomsvorm	huur	79,3	83,1	81,4
	koop	76,0	89,0	82,2
	weet niet	71,3	83,0	77,3
Gewenste type woning	eengezins	76,5	86,3	80,9
	flat, appartement, etagewoning	82,8	89,4	86,1
	weet niet/geen voorkeur	77,9	88,4	82,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	50,7%	57,8%	58,2%	55,7%
	+	49,3%	42,2%	41,8%	44,3%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	70,8%	69,8%	70,3%	70,3%
	+	29,2%	30,2%	29,7%	29,7%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	87,3%	83,8%	91,7%	87,7%
	+	12,7%	16,2%	8,3%	12,3%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	83,1%	83,8%	82,6%	83,1%
	+	16,9%	16,2%	17,4%	16,9%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	80,9%	85,6%	83,7%	83,4%
	+	19,1%	14,4%	16,3%	16,6%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	77,3%	78,0%	77,1%	77,5%
	+	22,7%	22,0%	22,9%	22,5%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	95,3%	90,9%	91,1%	92,4%
	+	4,7%	9,1%	8,9%	7,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	89,0%	88,8%	90,9%	89,6%
	+	11,0%	11,2%	9,1%	10,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	88,7%	98,5%	84,8%	90,5%
	+	11,3%	1,5%	15,2%	9,5%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	66,6%	75,0%	71,9%	71,2%
	+	33,4%	25,0%	28,1%	28,8%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con-junctuur Indica-tor	Eigen Huis Alge-mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	71,6	80,8	76,2
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	79,6	87,4	83,6
	+	74,4	77,8	76,5
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	77,2	82,2	80,0
	+	77,5	85,1	81,2
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	76,9	82,7	80,1
	+	79,8	85,7	82,7
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	76,0	82,2	79,3
	+	83,7	87,5	86,0
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	77,3	82,6	80,1
	+	77,3	85,2	81,8
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	78,1	84,0	81,0
	+	74,5	80,0	78,1
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	76,1	81,9	79,3
	+	91,1	97,0	93,5
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	75,5	82,0	78,9
	+	92,7	92,1	92,6
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	75,0	82,0	78,7
	+	99,0	94,1	97,0
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	80,8	86,8	83,8
	+	68,7	74,3	72,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

2.6 Algemene stemming ten aanzien van de koopwoningmarkt

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

		Meting			Peiling
		april 2023	mei 2023	juni 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	16,8%	14,2%	16,3%	15,8%
	Nee	83,2%	85,8%	83,7%	84,2%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	3,6%	4,9%	8,6%	5,7%
	2 - 5 jaar	25,6%	21,4%	21,2%	22,8%
	5 - 10 jaar	23,5%	22,6%	23,8%	23,3%
	10 jaar en langer	47,3%	51,2%	46,4%	48,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Con- junctuur Indica- tor	Eigen Huis Alge- mene Indicator
		Mean	Mean	Mean
Peiling	2e kwartaal 2023	71,6	80,8	76,2
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	78,0	93,1	84,7
	Nee	70,2	78,5	74,5
aantal jaren lid VEH	1 jaar	76,0	85,0	79,9
	2 - 5 jaar	96,2	108,6	101,0
	5 - 10 jaar	82,4	94,0	87,2
	10 jaar en langer	67,9	85,9	76,3

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

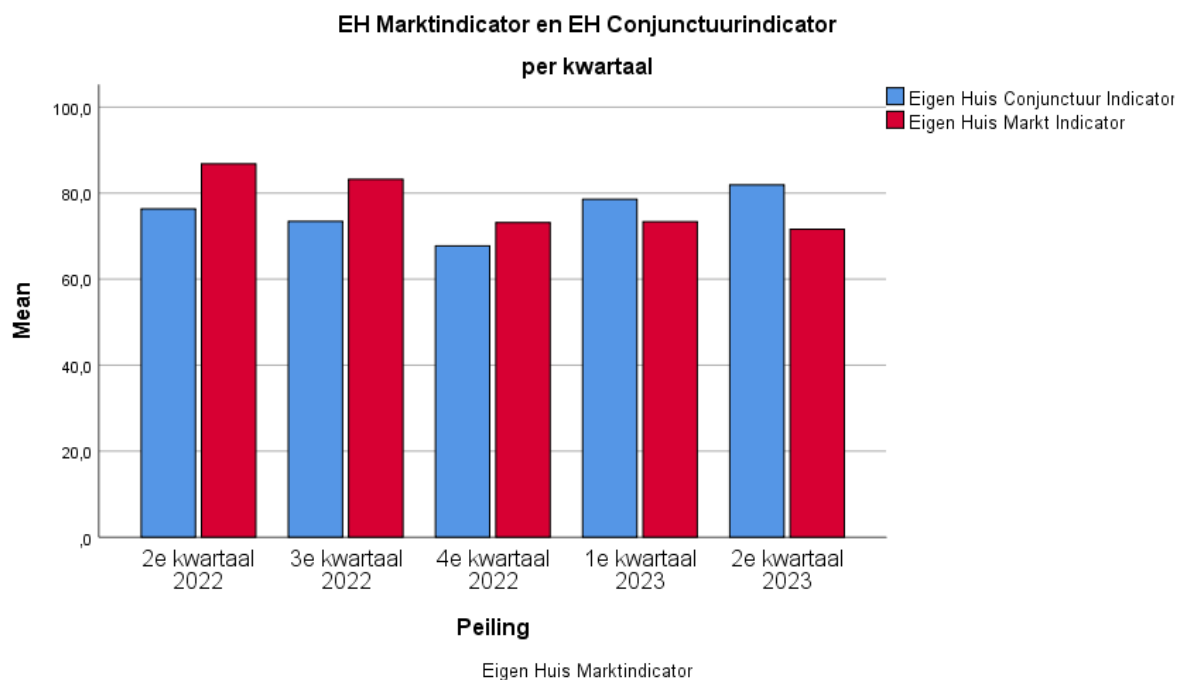
3 Tabellen op kwartaalbasis

3.1 De Eigen Huis Indicatoren

TABEL 3.1 LAATSTE KWARTALEN Eigen Huis indicatoren (gemiddelde score)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
Eigen Huis Markt Indicator	Mean	86,8	83,3	73,1	73,3	71,6
Eigen Huis Conjunctuur Indicator	Mean	75,8	72,8	66,7	77,4	80,8
Eigen Huis Algemene Indicator	Mean	81,5	78,5	70,3	75,3	76,2

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen



3.2 Centrale kenmerken responsegroep

TABEL 3.2 KENMERKEN HUISHOUDENS (procentuele verdeling)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
geslacht	man	49,1%	46,5%	43,9%	45,8%	46,9%
	vrouw	50,9%	53,5%	56,1%	54,2%	53,1%
leeftijd	18 - 29	10,7%	12,7%	12,8%	11,1%	12,5%
	30 - 44	23,8%	27,7%	25,0%	25,7%	26,2%
	45 - 54	21,0%	18,4%	19,8%	19,3%	18,9%
	55 - 64	20,6%	21,0%	20,9%	21,8%	21,3%
	65 en ouder	23,9%	20,1%	21,5%	22,2%	21,1%
Gezinsamenstelling	alleenstaand	27,8%	28,7%	26,4%	26,7%	25,2%
	gezin zonder kinderen	47,6%	43,0%	44,4%	45,8%	48,5%
	met kinderen	24,6%	28,3%	29,1%	27,5%	26,3%
Huishoudinkomen	tm 1000 euro	5,0%	5,6%	6,3%	5,8%	5,5%
	vanaf 1000 tm 2000	25,2%	29,9%	27,9%	27,2%	25,9%
	vanaf 2000 tm 3000	36,4%	33,5%	36,3%	34,2%	34,8%
	vanaf 3000	33,4%	31,0%	29,5%	32,8%	33,8%
Woningmarktpositie	inwonend	7,9%	7,3%	7,5%	7,1%	11,1%
	huurder	39,3%	39,5%	39,4%	39,6%	37,4%
	eigenaar	52,8%	53,1%	53,0%	53,3%	51,4%
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,4%	16,7%	14,7%	16,9%	15,8%
	Nee	84,6%	83,3%	85,3%	83,1%	84,2%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

² Exclusief februari 2019

TABEL 3.3 HUIDIGE WOONSITUATIE (procentuele verdeling)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent	Count Per-cent
Bent u eigenaar van de woning waarin u nu woont?	koopwoning	57,3%	57,3%	57,3%	57,3%	57,9%
	huurwoning	42,7%	42,7%	42,7%	42,7%	42,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.3 Oordeel omstandigheden (koop)woningmarkt

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?	Zeer gunstige tijd	1,6%	2,0%	1,7%	1,7%	2,0%
	Gunstige tijd	6,5%	7,6%	9,2%	9,8%	10,5%
	Geen gunstige tijd, maar ook geen ongunstige tijd	30,2%	34,3%	40,3%	46,1%	44,7%
	Ongunstige tijd	37,8%	37,5%	36,4%	32,7%	33,1%
	Zeer ongunstige tijd	24,0%	18,6%	12,4%	9,7%	9,7%
TOTAAL		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V19C: De hypotheekrente is laag	-	61,7%	77,5%	84,3%	83,1%	83,1%
	+	38,3%	22,5%	15,7%	16,9%	16,9%
V19C: De hypotheekrente gaat stijgen	-	69,2%	78,0%	77,1%	75,9%	78,6%
	+	30,8%	22,0%	22,9%	24,1%	21,4%
V19C: De hypotheekrente gaat dalen	-	91,0%	87,4%	90,1%	94,1%	91,4%
	+	9,0%	12,6%	9,9%	5,9%	8,6%
V19C: De huren gaan stijgen	-	79,2%	78,2%	80,0%	85,7%	78,6%
	+	20,8%	21,8%	20,0%	14,3%	21,4%
V19C: Koopwoningen worden beter betaalbaar	-	87,8%	74,5%	63,4%	61,4%	63,9%
	+	12,2%	25,5%	36,6%	38,6%	36,1%
V19C: Koopwoningen worden meer waard	-	69,8%	76,8%	79,6%	79,9%	74,8%
	+	30,2%	23,2%	20,4%	20,1%	25,2%
V19C: De fiscale behandeling wordt gunstiger	-	90,6%	91,7%	89,4%	92,1%	91,6%
	+	9,4%	8,3%	10,6%	7,9%	8,4%
V19C: De economische situatie is gunstig	-	83,6%	85,8%	89,9%	87,2%	83,9%
	+	16,4%	14,2%	10,1%	12,8%	16,1%
V19C: De inkomens van huishoudens gaan stijgen	-	92,2%	86,0%	90,2%	84,2%	85,1%
	+	7,8%	14,0%	9,8%	15,8%	14,9%
V19C: De huidige woning is nu goed verkoopbaar	-	68,7%	74,9%	75,9%	70,5%	78,8%
	+	31,3%	25,1%	24,1%	29,5%	21,2%
V19C: De keuze aan koopwoningen is ruim	-	86,9%	84,6%	81,3%	78,5%	77,3%
	+	13,1%	15,4%	18,7%	21,5%	22,7%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		2e kwartaal 2022		3e kwartaal 2022		Peiling 4e kwartaal 2022		1e kwartaal 2023		2e kwartaal 2023	
		Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent	Count	Percent
V20C: De hypotheekrente is hoog	-		86,6%		77,5%		65,0%		66,9%		60,4%
	+		13,4%		22,5%		35,0%		33,1%		39,6%
V20C: De hypotheekrente gaat stijgen	-		64,1%		58,9%		55,4%		59,8%		55,4%
	+		35,9%		41,1%		44,6%		40,2%		44,6%
V20C: Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	-		33,5%		41,9%		51,5%		55,6%		52,3%
	+		66,5%		58,1%		48,5%		44,4%		47,7%
V20C: Koopwoningen worden minder waard	-		91,3%		89,3%		81,7%		79,4%		80,5%
	+		8,7%		10,7%		18,3%		20,6%		19,5%
V20C: De fiscale behandeling wordt ongunstiger	-		88,5%		87,6%		87,8%		88,0%		85,5%
	+		11,5%		12,4%		12,2%		12,0%		14,5%
V20C: De economische situatie is ongunstig	-		60,2%		53,0%		44,1%		52,6%		59,3%
	+		39,8%		47,0%		55,9%		47,4%		40,7%
V20C: De inkomens van huishoudens staan onder druk	-		60,8%		54,2%		48,0%		54,5%		58,5%
	+		39,2%		45,8%		52,0%		45,5%		41,5%
V20C: De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	-		96,0%		92,7%		90,1%		90,3%		89,9%
	+		4,0%		7,3%		9,9%		9,7%		10,1%
V20C: De keuze aan koopwoningen is beperkt	-		45,7%		58,0%		64,3%		66,9%		62,2%
	+		54,3%		42,0%		35,7%		33,1%		37,8%

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				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Algemeen kopen van een woning afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	44,3%	33,2%	29,4%	22,7%	21,3%
	iets slechter	24,5%	25,8%	28,5%	25,1%	27,5%
	hetzelfde gebleven	19,4%	22,1%	19,6%	23,3%	22,8%
	iets beter	4,4%	8,4%	14,4%	18,1%	18,6%
	duidelijk beter	1,0%	1,7%	1,5%	1,9%	2,2%
	weet het niet	6,5%	8,8%	6,7%	8,9%	7,6%
Algemeen kopen van een woning komende 12 maanden	duidelijk slechter	27,0%	19,0%	17,3%	13,2%	13,0%
	iets slechter	27,3%	23,8%	25,1%	21,0%	24,6%
	hetzelfde gebleven	28,5%	30,3%	26,3%	31,6%	32,2%
	iets beter	8,5%	15,9%	21,3%	21,1%	18,6%
	duidelijk beter	1,2%	1,7%	2,2%	2,8%	2,5%
	weet het niet	7,4%	9,2%	7,9%	10,2%	9,0%
Kooprijzen afgelopen 12 maanden	gedaald	1,4%	2,8%	14,5%	23,9%	27,2%
	vrijwel gelijk gebleven	6,4%	12,6%	17,2%	19,6%	19,8%
	zwak gestegen	8,8%	12,0%	12,3%	13,1%	13,5%
	matig gestegen	17,2%	21,1%	17,7%	16,4%	14,7%
	sterk gestegen	60,7%	44,6%	31,6%	18,4%	16,0%
	weet het niet	5,4%	7,0%	6,8%	8,6%	8,8%
Kooprijzen komende 12 maanden	dalen	6,7%	14,0%	37,0%	32,4%	29,0%
	gelijk blijven	14,9%	24,2%	22,6%	27,2%	26,5%
	minder stijgen	20,4%	19,5%	13,7%	14,1%	16,7%
	eventueel stijgen	35,6%	24,5%	13,1%	12,3%	13,3%
	sterker stijgen	15,4%	8,6%	5,3%	4,1%	4,5%
	weet het niet	7,0%	9,3%	8,2%	9,8%	10,0%
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	10,5%	17,3%	25,3%	19,2%	24,4%
	Licht gestegen	48,3%	43,8%	39,6%	42,4%	40,2%
	Hetzelfde gebleven	16,4%	12,8%	11,6%	12,5%	12,1%
	Licht gedaald	5,7%	6,5%	5,8%	6,8%	6,0%
	Sterk gedaald	2,0%	1,5%	1,7%	1,6%	1,1%
	Weet het niet	17,0%	18,2%	16,1%	17,5%	16,2%
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	12,7%	13,3%	15,2%	8,7%	8,8%
	Licht stijgen	53,1%	47,3%	46,9%	48,0%	48,6%
	Blijft hetzelfde	13,6%	15,5%	14,7%	19,5%	19,1%
	Licht dalen	2,9%	5,0%	6,0%	5,7%	6,0%
	Sterk dalen	0,8%	0,8%	1,0%	1,0%	0,6%
	Weet het niet	16,9%	18,1%	16,2%	17,1%	17,0%

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

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning af- gelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	79,8	72,6	59,8	55,6	53,2
	iets slechter	85,1	80,3	67,4	68,0	64,8
	hetzelfde gebleven	96,7	90,6	82,6	81,0	79,7
	iets beter	111,1	104,1	93,9	87,2	86,0
	duidelijk beter	128,7	129,0	110,8	123,4	124,2
	weet het niet	95,1	85,9	80,7	71,7	69,6
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	76,0	67,6	52,4	47,9	47,5
	iets slechter	84,2	76,6	65,1	62,6	60,7
	hetzelfde gebleven	93,4	89,4	80,0	79,8	78,3
	iets beter	100,9	95,4	87,8	86,2	85,5
	duidelijk beter	124,9	126,2	104,5	111,0	119,2
	weet het niet	91,7	82,6	67,6	62,7	57,1
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	59,7	52,0	48,4	51,4	48,4
	vrijwel gelijk geble- ven	74,2	69,8	61,6	65,1	65,4
	zwak gestegen	83,8	80,7	79,1	82,8	85,3
	matig gestegen	88,1	88,4	83,4	88,9	90,2
	sterk gestegen	89,1	87,7	82,8	90,0	91,1
	weet het niet	67,8	71,0	63,8	63,9	65,3
Kooprijzen kom- ende 12 maanden	dalen	66,3	64,1	58,2	56,8	52,4
	gelijk blijven	78,5	76,3	69,6	70,2	67,6
	minder stijgen	85,5	86,1	87,4	88,8	85,2
	eventueel stijgen	92,2	94,5	97,0	97,8	95,4
	sterker stijgen	94,3	97,6	95,3	100,3	104,8
	weet het niet	68,8	72,6	71,2	60,7	61,2
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	74,6	72,5	60,3	60,0	54,7
	Licht gestegen	82,4	79,1	69,7	68,4	68,8
	Hetzelfde gebleven	95,3	94,7	93,3	92,1	93,0
	Licht gedaald	101,4	102,0	93,1	95,0	97,3
	Sterk gedaald	102,0	96,8	92,9	97,8	85,4
	Weet het niet	95,6	91,9	83,0	79,1	83,6
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	74,7	70,3	60,7	59,8	59,0
	Licht stijgen	84,3	78,9	67,2	67,1	64,0
	Blijft hetzelfde	97,6	95,9	89,6	86,7	85,1
	Licht dalen	104,4	102,5	95,2	90,3	93,8
	Sterk dalen	92,3	87,1	102,1	102,5	93,3
	Weet het niet	95,4	92,3	81,5	78,4	80,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	3e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Conjunctuur Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning af- gelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	63,9	56,9	51,3	56,1	60,4
	iets slechter	79,6	72,8	64,2	75,8	79,0
	hetzelfde gebleven	89,2	85,0	77,8	86,5	89,0
	iets beter	107,7	97,6	87,4	93,0	94,9
	duidelijk beter	137,3	138,5	119,7	136,5	132,9
	weet het niet	70,9	63,2	54,1	65,6	68,0
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	55,0	46,8	43,1	46,2	54,3
	iets slechter	76,1	67,6	62,2	71,0	74,7
	hetzelfde gebleven	86,8	83,2	76,6	85,6	86,2
	iets beter	99,5	89,2	79,3	89,6	96,4
	duidelijk beter	132,6	137,7	108,4	119,4	126,3
	weet het niet	70,4	63,9	52,1	67,1	69,3
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	72,5	69,4	62,5	77,5	78,9
	vrijwel gelijk geble- ven	84,5	78,2	68,7	77,6	81,7
	zwak gestegen	87,7	84,0	77,2	84,3	89,7
	matig gestegen	82,8	79,0	73,3	84,4	86,9
	sterk gestegen	71,4	66,8	61,7	70,2	75,2
	weet het niet	74,1	62,7	55,8	65,8	69,6
Kooprijzen kom- mende 12 maanden	dalen	76,8	69,2	61,7	75,4	80,2
	gelijk blijven	81,1	73,7	69,4	77,9	80,8
	minder stijgen	81,2	78,7	72,7	82,8	83,9
	eventueel stijgen	75,7	73,2	76,5	85,1	85,8
	sterker stijgen	65,8	69,7	65,8	70,2	83,8
	weet het niet	68,9	63,9	55,4	66,0	67,1
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	72,1	69,9	61,6	75,4	77,8
	Licht gestegen	75,4	72,0	66,7	78,6	81,8
	Hetzelfde gebleven	86,0	88,9	88,3	89,1	92,3
	Licht gedaald	81,6	75,1	69,5	79,8	81,7
	Sterk gedaald	71,9	63,9	64,7	75,9	66,3
	Weet het niet	67,1	65,6	57,9	66,2	74,4
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	67,3	61,1	55,2	67,7	70,5
	Licht stijgen	76,6	73,7	66,8	79,2	80,7
	Blijft hetzelfde	88,2	86,6	81,9	85,0	89,9
	Licht dalen	90,4	80,5	78,1	82,0	87,0
	Sterk dalen	69,9	60,1	68,6	71,8	77,5
	Weet het niet	66,5	64,9	58,7	65,9	73,5

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2022 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	3e kwartaal 2022 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	4e kwartaal 2022 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	1e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	2e kwartaal 2023 Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Algemeen kopen van een woning af- gelopen 12 maan- den	duidelijk slechter	71,9	65,0	55,4	55,5	56,3
	iets slechter	82,4	76,9	65,8	71,7	71,4
	hetzelfde gebleven	93,1	87,9	80,4	83,7	84,1
	iets beter	109,4	101,2	90,9	89,8	90,2
	duidelijk beter	134,3	133,3	114,9	129,4	129,0
	weet het niet	82,6	75,8	69,3	69,1	74,0
Algemeen kopen van een woning ko- mende 12 maanden	duidelijk slechter	65,8	57,7	47,8	46,6	49,9
	iets slechter	80,2	72,3	63,5	66,4	67,1
	hetzelfde gebleven	90,2	86,5	78,4	82,5	82,1
	iets beter	100,4	92,5	83,7	87,7	90,4
	duidelijk beter	129,9	131,7	106,3	114,7	123,1
	weet het niet	79,6	74,8	64,1	67,3	72,6
Kooprijzen afgelo- pen 12 maanden	gedaald	64,8	60,1	55,1	63,3	62,4
	vrijwel gelijk geble- ven	78,5	73,6	65,1	70,8	72,7
	zwak gestegen	85,5	82,5	78,0	83,5	87,2
	matig gestegen	85,6	83,7	78,6	86,9	88,6
	sterk gestegen	80,7	77,9	72,9	80,9	83,9
	weet het niet	75,3	71,4	62,6	67,4	75,8
Kooprijzen kom- mende 12 maanden	dalen	70,7	66,3	59,7	65,1	65,2
	gelijk blijven	79,5	75,0	69,5	73,7	73,7
	minder stijgen	83,5	82,6	80,5	86,1	84,7
	eventueel stijgen	84,4	84,4	87,2	91,8	90,8
	sterker stijgen	80,7	84,3	81,6	86,5	95,0
	weet het niet	73,1	73,4	66,4	68,0	70,3
Rente afgelopen 12 maanden	Sterk gestegen	73,4	71,3	60,7	67,0	65,4
	Licht gestegen	79,1	75,8	68,3	73,1	74,8
	Hetzelfde gebleven	91,0	92,1	91,1	90,7	92,9
	Licht gedaald	92,2	89,8	82,5	88,2	90,0
	Sterk gedaald	88,1	81,8	80,7	87,6	76,9
	Weet het niet	79,3	78,1	69,3	71,5	79,9
Rente komende 12 maanden	Sterk stijgen	71,2	66,0	58,2	63,6	64,2
	Licht stijgen	80,7	76,5	67,0	72,6	71,6
	Blijft hetzelfde	93,4	91,5	86,0	85,9	87,3
	Licht dalen	97,9	92,7	87,5	86,7	90,6
	Sterk dalen	81,4	72,6	87,2	88,5	86,2
	Weet het niet	79,1	77,9	68,9	70,6	78,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.12 EIGENHUIS MARKTINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator	Eigen Huis Markt Indicator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situ- atie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	82,2	77,2	66,4	66,0	65,0
	iets slechter	85,7	82,3	73,1	71,2	66,4
	hetzelfde gebleven	93,4	91,8	85,9	82,6	78,7
	iets beter	95,3	100,6	101,3	90,8	86,4
	duidelijk beter	114,7	108,3	112,1	114,5	110,7
	weet het niet	88,2	84,6	78,6	73,2	70,5
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	80,2	74,3	63,5	62,4	58,7
	iets slechter	84,8	81,6	70,8	69,6	66,4
	hetzelfde gebleven	92,4	90,4	81,0	76,7	75,1
	iets beter	97,5	98,3	93,9	86,6	85,9
	duidelijk beter	113,3	109,2	114,8	110,0	109,1
	weet het niet	92,3	90,0	67,9	66,9	64,5
Werkloosheid kom- ende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	86,6	82,8	70,9	78,2	81,4
	Enigszins stijgen	88,7	83,9	71,6	73,8	72,3
	Gelijk blijven	87,8	84,5	76,6	75,7	72,5
	iets dalen	85,2	83,1	73,2	70,2	70,4
	Duidelijk dalen	83,3	77,4	65,8	67,2	63,0
	Weet het niet	88,5	81,5	64,9	62,4	63,5
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	78,9	74,6	62,3	63,1	61,4
	iets slechter	83,2	79,6	69,5	69,0	66,6
	hetzelfde gebleven	89,0	85,4	75,2	74,9	73,2
	iets beter	92,7	90,7	88,7	82,4	78,6
	duidelijk beter	93,3	99,0	90,5	87,8	92,1
	weet het niet	88,4	82,9	77,5	71,6	61,7
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	78,1	71,7	59,1	59,0	57,7
	iets slechter	81,5	79,0	68,5	67,4	65,3
	hetzelfde gebleven	89,7	86,0	76,7	74,1	72,3
	iets beter	93,4	90,6	83,1	83,9	80,1
	duidelijk beter	99,6	99,8	92,8	91,1	97,5
	weet het niet	87,7	85,3	75,3	76,3	58,6

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.13 EIGENHUIS CONJUNCTUURINDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		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
Economische situ- atie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	52,7	50,5	49,1	53,8	54,7
	iets slechter	78,6	79,5	76,3	83,2	80,6
	hetzelfde gebleven	100,3	99,5	98,4	101,4	99,8
	iets beter	119,1	120,3	120,5	125,7	121,7
	duidelijk beter	139,2	144,6	140,0	141,4	150,3
	weet het niet	109,8	87,4	84,0	83,3	98,5
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	44,6	41,6	38,0	38,3	40,6
	iets slechter	75,0	74,2	67,7	69,9	69,8
	hetzelfde gebleven	97,0	95,6	90,3	93,2	94,8
	iets beter	118,3	116,4	110,9	115,1	116,6
	duidelijk beter	149,3	146,4	147,1	150,7	157,0
	weet het niet	89,5	83,0	65,0	79,4	77,6
Werkloosheid ko- mende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	47,4	50,6	37,0	48,2	68,5
	Enigszins stijgen	66,3	64,0	58,7	69,3	70,1
	Gelijk blijven	76,9	75,2	75,8	80,3	83,7
	iets dalen	85,1	82,3	77,6	90,0	93,6
	Duidelijk dalen	84,1	85,5	72,3	82,6	86,9
	Weet het niet	65,7	52,3	46,3	54,5	61,1
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	32,7	30,6	29,7	31,3	35,5
	iets slechter	58,2	57,4	55,2	61,6	63,5
	hetzelfde gebleven	86,6	84,5	79,3	87,6	89,4
	iets beter	106,6	106,1	106,9	110,7	110,6
	duidelijk beter	124,0	131,7	122,9	129,4	134,3
	weet het niet	65,4	85,8	63,3	57,3	63,2
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	29,3	27,6	23,5	24,5	28,7
	iets slechter	58,3	56,3	52,8	55,7	58,2
	hetzelfde gebleven	87,7	85,0	79,4	87,7	87,4
	iets beter	107,0	106,0	100,5	107,1	109,6
	duidelijk beter	128,1	128,1	120,3	125,2	137,1
	weet het niet	72,6	60,1	55,8	61,7	59,1

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.14 EIGENHUIS ALGEMENE INDICATOR NAAR BASISVRAGEN CONJUNCTUURINDICATOR (gemiddelden)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator	Eigen Huis Al- gemene Indi- cator
		Mean	Mean	Mean	Mean	Mean
Economische situ- atie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	68,1	64,6	58,3	60,5	60,4
	iets slechter	82,4	81,0	74,7	76,8	73,1
	hetzelfde gebleven	96,5	95,6	92,0	91,4	88,9
	iets beter	106,1	109,7	109,9	106,8	102,9
	duidelijk beter	127,8	124,9	124,0	126,7	129,9
	weet het niet	100,2	86,5	75,2	74,4	81,5
Economische situ- atie komende 12 maanden	duidelijk slechter	63,5	59,1	51,5	51,2	50,2
	iets slechter	80,0	78,2	69,6	69,6	68,1
	hetzelfde gebleven	94,3	93,0	85,4	84,5	84,5
	iets beter	107,2	106,6	101,4	99,8	100,1
	duidelijk beter	131,7	126,5	129,5	128,5	131,9
	weet het niet	90,7	89,9	65,0	72,3	70,3
Werkloosheid ko- mende 12 maan- den	Duidelijk stijgen	69,0	67,4	54,8	63,5	76,9
	Enigszins stijgen	78,1	74,7	65,5	71,6	71,2
	Gelijk blijven	82,7	80,1	76,2	77,7	78,0
	iets dalen	84,8	82,6	74,9	79,4	81,3
	Duidelijk dalen	83,6	80,9	68,5	74,7	73,4
	Weet het niet	75,9	68,2	58,7	59,2	64,3
Financiële situatie afgelopen 12 maanden	duidelijk slechter	57,4	53,7	47,1	47,7	49,6
	iets slechter	71,2	69,3	62,8	65,8	65,5
	hetzelfde gebleven	87,6	85,5	77,2	80,9	80,9
	iets beter	99,0	97,9	97,1	95,6	93,8
	duidelijk beter	108,7	114,4	105,6	106,3	111,8
	weet het niet	79,0	70,0	71,4	64,6	64,8
Financiële situatie komende 12 maan- den	duidelijk slechter	55,4	50,9	42,5	42,4	44,5
	iets slechter	70,4	68,5	61,1	61,7	62,1
	hetzelfde gebleven	88,6	85,6	78,0	80,5	79,4
	iets beter	99,6	97,6	91,0	94,6	93,9
	duidelijk beter	113,8	112,8	105,3	106,1	116,7
	weet het niet	79,4	73,3	68,4	74,7	60,9

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

3.5 Verhuisgeneigdheid

TABEL 3.15 VERHUISGENEIGDHEID (procentuele verdeling)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Bent u van plan om binnen twee jaar te gaan verhuizen?	Ja, zeker	11,8%	12,3%	12,0%	13,0%	12,9%
	Ja, misschien	21,8%	28,0%	26,3%	28,0%	28,4%
	Nee, waarschijnlijk niet	29,3%	27,3%	30,2%	27,4%	26,3%
	Nee, zeker niet	37,0%	32,4%	31,4%	31,6%	32,3%

bron: Eigen Huis Markindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

TABEL 3.16 GEWENSTE WONINGKENMERKEN (procentuele verdeling)

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
Gewenste eigendoms-vorm	Huur	32,3%	29,9%	33,3%	33,6%	32,5%
	Koop	56,2%	56,2%	55,0%	55,3%	56,6%
	Geen voorkeur	11,4%	13,9%	11,8%	11,1%	10,9%
Gewenste type woning	Eengezins	19,8%	22,2%	26,3%	20,3%	24,3%
	Flat, appartement, etagewoning	46,2%	40,5%	41,2%	45,2%	42,0%
	Weet niet/geen voorkeur	34,0%	37,3%	32,5%	34,5%	33,8%

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

		Peiling				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent	Count Percent
V5C: Een koopwoning is voor mij niet betaalbaar	-	54,5%	54,5%	55,5%	61,1%	55,7%
	+	45,5%	45,5%	44,5%	38,9%	44,3%
V5C: De huizenprijzen liggen op dit moment te hoog	-	60,6%	59,5%	66,4%	69,2%	70,3%
	+	39,4%	40,5%	33,6%	30,8%	29,7%
V5C: Kopen is duurder dan huren	-	86,6%	88,3%	85,3%	86,2%	87,7%
	+	13,4%	11,7%	14,7%	13,8%	12,3%
V5C: Kopen geeft bijkomende kosten, b.v. aan onderhoud, belasting en opstalverzekering	-	89,0%	80,6%	86,3%	81,2%	83,1%
	+	11,0%	19,4%	13,7%	18,8%	16,9%
V5C: Met een huurwoning ben je minder gebonden aan een bepaalde plek	-	85,3%	83,5%	86,8%	84,9%	83,4%
	+	14,7%	16,5%	13,2%	15,1%	16,6%
V5C: In een huurwoning heb je minder zorgen (waardeontwikkeling, onderhoud, enz.)	-	76,3%	71,3%	77,6%	74,5%	77,5%
	+	23,7%	28,7%	22,4%	25,5%	22,5%
V5C: Als een tijdelijke overbrugging	-	92,2%	91,1%	94,4%	92,7%	92,4%
	+	7,8%	8,9%	5,6%	7,3%	7,6%
V5C: Het kopen van een woning is ingewikkeld	-	89,6%	86,4%	87,0%	87,6%	89,6%
	+	10,4%	13,6%	13,0%	12,4%	10,4%
V5C: Ik ben te jong om al te kopen	-	89,6%	93,8%	88,7%	90,5%	90,5%
	+	10,4%	6,2%	11,3%	9,5%	9,5%
V5C: Ik ben te oud om te kopen	-	76,8%	72,8%	74,6%	74,9%	71,2%
	+	23,2%	27,2%	25,4%	25,1%	28,8%

bron: Eigen Huis Markindicator 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				
		2e kwartaal 2022	3e kwartaal 2022	4e kwartaal 2022	1e kwartaal 2023	2e kwartaal 2023
		Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent	Count Per- cent
Bent u lid van Vereniging Eigen Huis?	Ja	15,4%	16,7%	14,7%	16,9%	15,8%
	Nee	84,6%	83,3%	85,3%	83,1%	84,2%
aantal jaren lid VEH	1 jaar	5,4%	5,3%	7,4%	8,6%	5,7%
	2 - 5 jaar	21,9%	23,2%	23,6%	24,2%	22,8%
	5 - 10 jaar	18,0%	22,4%	17,7%	19,7%	23,3%
	10 jaar en langer	54,7%	49,1%	51,3%	47,5%	48,1%

bron: Eigen Huis Marktindicator Vereniging Eigen Huis gewogen aantallen

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 verhuiscapabel kan zijn. De niet-verhuiscapabele inwonenden vormen geen doelgroep voor de constructie van de Eigen Huis Marktindicator. Dit resulteert uiteindelijk dus in vijf clusters van huishoudens.

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

Clusters en aantal interviews per kwartaal

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

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

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

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

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

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

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

Weging Eigen Huis Marktindicator
Zesenzeventigste peiling (eerste kwartaal 2023)

	WoON 2021 aantal huishoudens	Januari			Februari			Maart		
		verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor	verhuis- geneigd	meting	factor
Eigenaar niet op zoek	4603788		194	1,19		197	1,15		196	1,17
Eigenaar wel op zoek		33,9%	103	1,15	34,8%	100	1,21	34,2%	102	1,17
Huurder niet op zoek			160	0,90		163	0,86		185	0,78
Huurder wel op zoek	3350011	43,8%	139	0,80	45,0%	133	0,86	43,2%	115	0,95
Inwonende blijver			17	0,85		17	0,85		23	0,94
Inwonende starter		75,9%	61	0,85	77,6%	61	0,85	75,6%	55	0,94
totaal starters	681790		78	0,85		78	0,85		78	0,94
Totaal	8635589		674			671			676	

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

Constructie van de Eigen Huis Marktindicator

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

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

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

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

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

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

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

Over de economische omstandigheden worden vijf vragen gesteld:

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

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

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

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

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

MBE – Management in the Built Environment

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

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl