



Delft University of Technology

Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2017 Q3

Boumeester, Harry; Lamain, C.

Publication date
2017

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H., & Lamain, C. (2017). *Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2017 Q3*. Delft University of Technology, Onderzoeksinstituut OTB.

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 – regionaal (2017-Q3)

oktober 2017

Dr. H. Boumeester
m.m.v. drs. C. Lamain

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Nationaal Coördinator Groningen

Auteurs:
Dr. H. Boumeester
m.m.v. drs. C. Lamain

Oktober 2017

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2017 by OTB - Research for 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	3
	Eigen Huis Marktindicator	3
	Eigen Huis Conjunctuurindicator	4
	Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen.....	4
2	Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland	6
	2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt	6
	2.2 Het vertrouwen in de economie	7
3	Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen	9
	3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal.....	9
	3.2 Onderliggende factoren EHM	12
	3.3 Al dan niet gunstig koopmoment.....	14
	3.4 Conclusies.....	15
4	Het vertrouwen in de economie in Groningen	17
	Bijlage A.....	20

1 Inleiding

In opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft er in 2015 een uitbreiding van het landelijk onderzoek Eigen Huis Marktindicator (EHM) plaatsgevonden door een oversampling van de provincie Groningen. De NCG heeft inmiddels ook de opdracht gegeven om dezelfde uitbreiding toe te passen voor de periode januari 2017 – maart 2018, zodat nader ingegaan kan worden op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in twee regio's binnen de provincie Groningen; de aardbevingsgemeenten (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) en de overige gemeenten in Groningen.

Het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningmarkt wordt namelijk al sinds het tweede kwartaal van 2004 gemeten door het OTB. In opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft het OTB destijds de Eigen Huis Marktindicator (EHM) ontwikkeld, waarmee dit vertrouwen kan worden gemeten. Het OTB is sindsdien verantwoordelijk voor alle kwartaalpeilingen. Na het derde kwartaal 2017 is er de beschikking over resultaten voor 54 kwartalen (peilingen), of wel 162 maanden (metingen). In toenemende mate worden de resultaten van de Marktindicator ook door andere partijen ingezien of gebruikt om de stemming onder woonconsumenten over de koopwoningmarkt te duiden. In de periode 2004-2016 blijkt er een sterke correlatie te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen en van nieuwbouw koopwoningen.

Eigen Huis Marktindicator

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

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

Op elk van deze zes vragen zijn, naast een 'weet het niet' categorie, vijf stemmingsantwoorden mogelijk: sterk negatief, enigszins negatief, neutraal, enigszins positief, sterk positief (zie ook tabel 3.4). 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 (EHM) 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.

Twee van de drie pijlers van de EHM, de algemene koopsituatie en de kooprijksontwikkeling, hebben een regionale component (de derde pijler, de ontwikkeling van de hypotheekrente, kent geen regionale verschillen). In sterk afwijkende woningmarktgebieden in Nederland, zoals Noordoost Groningen met duidelijk andere omstandigheden en een eigen dynamiek, kan het vertrouwen in de koopwoningmarkt daarom wel afwijken van het landelijke beeld.

Eigen Huis Conjunctuurindicator

Naast het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt maandelijks ook het vertrouwen in de economie vastgesteld aan de hand van de volgende vijf vragen:

- 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 de Eigen Huis Conjunctuurindicator (EHC) 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.

De drie pijlers van de EHC hebben nauwelijks tot geen regionale component; respondenten oriënteren zich hierbij namelijk meer op de landelijke trends. Het is daarom te verwachten dat er minder variatie in de regionale scores op de EHC zal bestaan. Het vertrouwen in de economie zal daarom in de provincie Groningen en in de regio Noordoost Groningen weinig tot niet afwijken van het landelijke beeld.

Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen

Het bestaande steekproefkader van de EHM is gericht op het verkrijgen van meetresultaten op nationaal niveau. In de laatste drie kwartalen van 2015 en de eerste drie kwartalen van 2017 is het aantal respondenten in de provincie Groningen echter opgehoogd in de maandelijkse metingen van de EHM en de EHC. Deze ophoging is toegepast op zowel de groep 'aardbevingsgemeenten' (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) als op de groep 'overige gemeenten' in de provincie Groningen. Binnen het beschikbaar onderzoekspanel in de provincie Groningen levert dit ieder kwartaal minimaal 100 respondenten op per deelgebied (zie tabel 1.1). Uitgaande van de maximaal mogelijk standaarddeviatie in de onderzoeksresultaten en een betrouwbaarheidsmarge van 95%, wordt op basis van dit aantal respondenten een nauwkeurigheidsmarge van maximaal 9,5% worden aangehouden rond de uitkomsten voor de aardbevingsgemeenten en de overige gemeenten in Groningen. De nauwkeurigheid van de uitkomsten voor de totale provincie kent dan een marge van 6,5%. Hierdoor is het mogelijk om, op kwartaalbasis, het vertrouwen onder de woonconsumenten in de beide deelregio's en in de provincie als geheel te vergelijken met de landelijke score. In deze rapportage presenteren we de actuele resultaten per derde kwartaal van 2017.

Tabel 1.1 Aantal respondenten naar deelgebieden, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met derde kwartaal 2017

Peiling	Aantal respondenten naar deelgebied		
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen
2015-2	129	173	302
2015-3	123	159	282
2015-4	106	156	262
2017-1	111	113	224
2017-2	105	105	210
2017-3	104	105	209

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

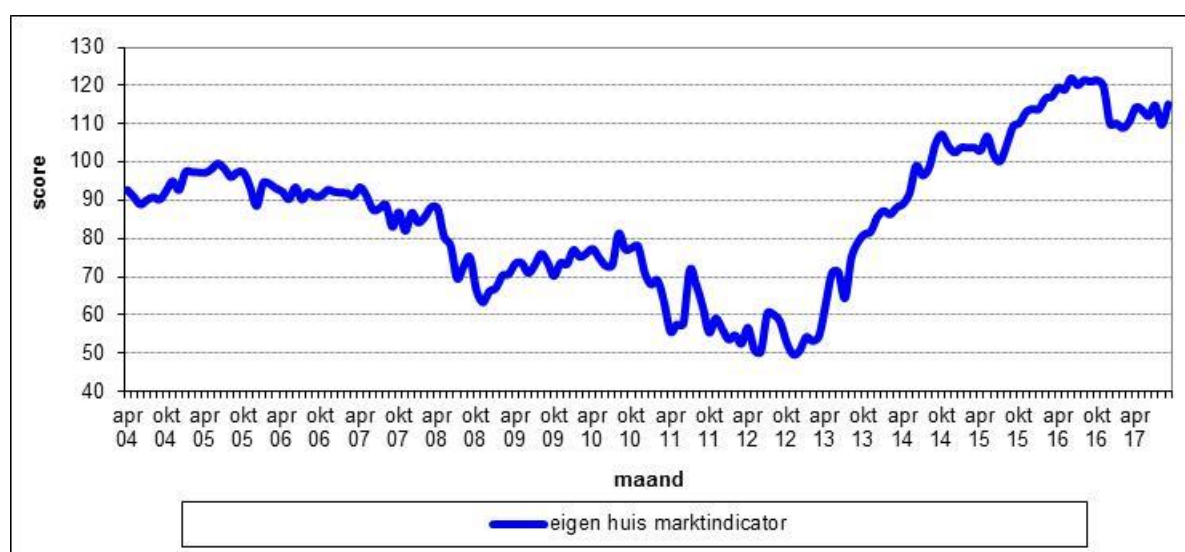
2 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland

2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 54ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (derde kwartaal 2017) laat een sterk opwaartse trend in het vertrouwen in de koopwoningmarkt zien, die in november 2012 is ingezet. Alleen in de eerste helft van 2015 is er sprake van een tijdelijke stabilisatie van dit vertrouwen. Deze opwaartse ontwikkeling van het vertrouwen loopt parallel aan het herstel van de koopwoningmarkt vanaf begin 2013, in de vorm van een sterk oplopend aantal transacties en inmiddels weer (licht) stijgende koopprijzen. Die positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt hebben op hun beurt weer een neerslag op dit vertrouwen. In de maanden november 2016 – februari 2017 is dit vertrouwen in de koopwoningmarkt weer enigszins afgenomen, om vervolgens min of meer te stabiliseren. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator in het derde kwartaal van 2017 uit op een score van 113 (zie ook figuur 2.1).

De Marktindicator kende een sterk dalende trend in 2007 en 2008, die vervolgens gedeeltelijk wordt omgebogen in de periode november 2008 – december 2010; mede als gevolg van de door de rijksoverheid en de provincies genomen crisismaatregelen in die periode. Vanaf het eerste kwartaal van 2011 bleek het vertrouwen in de koopwoningmarkt wederom in een aanhoudende (licht) dalende tendens te geraken. In 2013 is het vertrouwen van de woonconsumenten dus in een nieuwe fase gekomen: de weg terug omhoog. Het herstel blijkt robuust, want de score van 113 blijft boven de neutrale waarde en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van 86 (over de periode tweede kwartaal 2004 – derde kwartaal 2017). In de maand juni 2016 wordt de hoogste waarde van de Marktindicator gemeten sinds de start in april 2004: een score van 122.

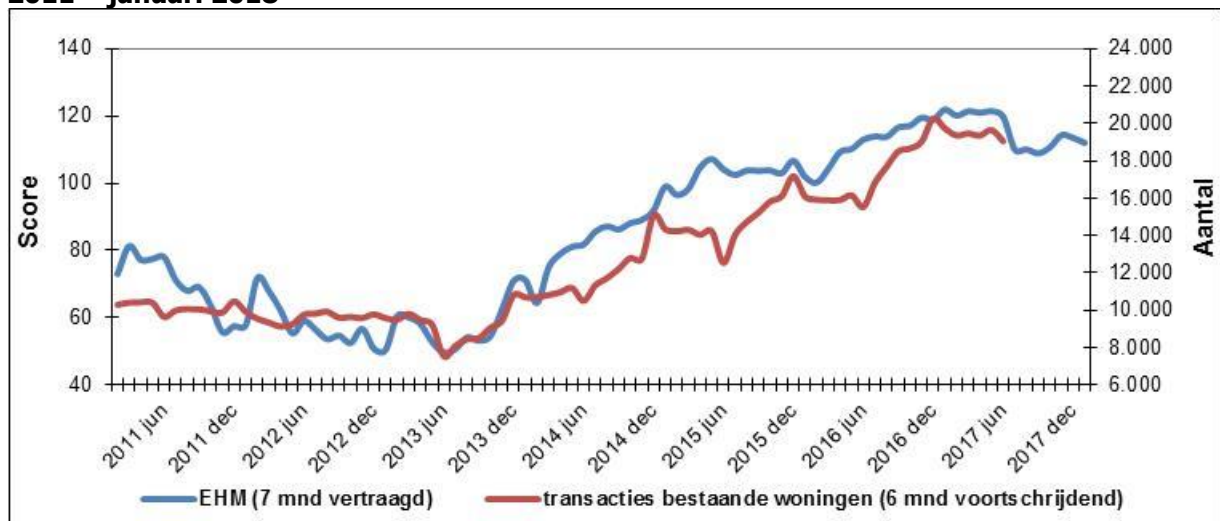
Figuur 2.1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2017, in Nederland



Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 3^e kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

In de periode 2004-medio 2017 blijkt er een sterke correlatie (0,86) te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen, wanneer de ontwikkeling van het vertrouwen met zeven maanden wordt vertraagd (zie figuur 2.2). De vertragsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Daardoor zal een wijziging in het vertrouwen pas na enige tijd effect hebben op het feitelijk koopgedrag van woonconsumenten.

Figuur 2.2 De samenhang tussen de score op de Eigen Huis Marktindicator en het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad, op maandbasis, in de periode februari 2011 – januari 2018



Bron: Boumeester, H., 2017, Monitor Koopwoningmarkt. 2^e kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

2.2 Het vertrouwen in de economie

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 zijn in het vertrouwen in de economie, gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator, tot nu toe verschillende perioden te onderscheiden (zie figuur 2.3). De meest opvallende perioden zijn oktober 2005 – juni 2007 (sterke toename tot het absolute hoogterecord van 117), juli 2007 – januari 2009 ("vrije val" tot diepterecord 66) en augustus 2011 – november 2012 (flinke terugval). Vanaf december 2012 zet zich een (sterk) stijgende trend het vertrouwen in de economie in. Na een zekere stagnatie tussen medio 2015 en medio 2016 loopt de Conjunctuurindicator daarna weer verder op naar een score rond de 114 in het derde kwartaal van 2017.

Figuur 2.3 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2017, in Nederland



Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 3^e kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

3 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen

3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal

Uit de enquêteresultaten met betrekking tot het derde kwartaal van 2017 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in dit kalenderjaar duidelijk groter is dan in 2015 (zie tabel 3.1). Met een score van '111' op de Marktindicator (bij een neutrale waarde van 100) denken de woonconsumenten in deze aardbevingsgemeenten weer licht positief over de omstandigheden op de lokale koopwoningmarkt. Uit tabel 3.1 blijkt verder dat het vertrouwen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten ook steeds dichterbij de buurt komt te liggen van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de overige gemeenten in de provincie. Daarmee is het verschil in vertrouwen in de aardbevingsgemeenten ten opzichte van het landelijke beeld ook zeer klein geworden.

Wanneer we de score op de Marktindicator in het eerste kwartaal van 2017 buiten beschouwing laten, blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten binnen de negen aardbevingsgemeenten sterk te zijn toegenomen van een score '97' in het tweede kwartaal van 2015 naar een score van '111' in het derde kwartaal van 2017. Daarbij kunnen de verbeterde omstandigheden op de regionale koopwoningmarkt een rol spelen. Het CBS vermeldt in haar onderzoeksrapport¹ uit mei 2017 al dat zowel in het aardbevings- als het referentiegebied, net zoals in de rest van Nederland, de woningmarkt duidelijk herstelt in 2016. "Dit herstel is in het risicogebied minder groot, maar de achterstand met het referentiegebied lijkt voor de meeste indicatoren wel iets kleiner te worden", aldus het CBS. Maar het is ook aannemelijk dat het aanvullend beleid van de Nationaal Coördinator Groningen met betrekking tot de aardbevingsproblematiek aan dit herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt bijdraagt. In de komende twee kwartaalrapportages (2017-4 en 2018-1) zal nader worden ingegaan op het mogelijke effect van dit beleid op het vertrouwen onder de bewoners.

Tabel 3.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met derde kwartaal 2017

Periode	Overige			
	aardbevingsgemeenten	gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
2 ^e kwartaal 2015	97	104	101	104
3 ^e kwartaal 2015	99	104	101	105
4 ^e kwartaal 2015	106	110	108	112
1 ^e kwartaal 2017	112	109	110	110
2 ^e kwartaal 2017	109	113	111	113
3 ^e kwartaal 2017	111	113	112	113

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

¹ CBS, 2017, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Den Haag (CBS).

Naast het risico op aardbevingen verschillen de gemeenten in de provincie Groningen ook sterk naar de vraagdruk op de woningmarkt. Sommige gemeenten worden geconfronteerd met een krimpende bevolking, in andere gemeenten is er sprake van een meer stabiele bevolking en in de stad Groningen neemt de vraag naar woningen nog steeds sterk toe. Daarom zijn in tabel 3.2 de respondenten uit de gemeenten in de provincie Groningen nader onderverdeeld naar het risico op aardbevingen én naar al dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten.

Uit de gegevens in tabel 3.2 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt lager is onder de respondenten die in de krimpregio's wonen. Dat geldt voor woonconsumenten in Nederland als geheel (score 107 tegenover 114 in niet-krimpregio's), maar zeker ook voor de woonconsumenten in de Groningse gemeenten zonder aardbevingsrisico's (109 tegenover 119). Het CBS signaleert eveneens dat de krimp een duidelijke invloed heeft op de ontwikkeling van meerdere indicatoren, die zij hanteren om de regionale woningmarkt in kaart te brengen². Het is opvallend dat het verschil in vertrouwen tussen krimpgemeenten en niet-krimpgemeenten binnen de groep van negen aardbevingsgemeenten in de eerste drie kwartalen van 2017 veel kleiner is geworden; zowel ten opzichte van de peilingen in 2015 als ook in vergelijking met de overige Groningse gemeenten en met Nederland als geheel. In het derde kwartaal van 2017 blijkt de combinatie van aardbevingsproblematiek en krimpproblematiek een iets lagere score op de Marktindicator (110) op te leveren, dan de score binnen de aardbevingsgemeenten zonder krimp (112). In de tweede helft van 2015 bedroeg dit verschil nog zo'n tien punten op de Marktindicator. Het effect van de krimpproblematiek op het vertrouwen in de koopwoningmarkt blijkt inmiddels sterker te zijn dan het effect van de aardbevingsrisico's op dat vertrouwen.

Tabel 3.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, derde en vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met derde kwartaal 2017

			Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator				
Bevolkings- krimp	Aardbevings- risico's		2015-3	2015-4	2017-1	2017-2	2017-3
Groningen							
1	Ja	Ja	94	100	112	108	110
2	Ja	Nee	100	111	106	111	109
3	Nee	Ja	104	115	111	110	112
4	Nee	Nee	108	109	111	115	119
Nederland							
5	Ja	Nee	103	106	108	108	107
6	Nee	Nee	105	113	110	114	114
Totaal			105	112	110	113	113

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum, Loppersum en De Marne;

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

3: de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren;

4: de stad Groningen;

5: zie bijlage A voor de lijst van Nederlandse gemeenten behorend tot de Krimpregio's.

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

² CBS, 2017, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Den Haag (CBS).

In de nadere analyses in het vervolg van dit hoofdstuk vallen we terug op de eerdere indeling van de deelgebieden (zie tabel 3.1) omwille van een voldoende aantal respondenten per deelgebied.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt verschilt naar demografische en sociaal-economische kenmerken en de woningmarktpositie van de woonconsumenten. Tabel 3.3 toont de resultaten voor het derde kwartaal van 2017; de resultaten van de peilingen in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste twee kwartaal van 2017 zijn desgewenst terug te vinden in tabel B.2 in de bijlage. Voor geheel Nederland zijn de verschillen in de scores op de Marktindicator tussen de diverse onderscheiden subgroepen steeds kleiner geworden. In het derde kwartaal van 2017 blijkt de Nederlandse woonconsument (iets) meer vertrouwen in de koopwoningmarkt te hebben, naarmate men ouder is (m.u.v. de jongste groep), een hoger inkomen heeft, er geen kinderen in het gezin aanwezig zijn en men al over een eigen woning beschikt. Hetzelfde beeld is terug te zien in de gegevens voor de provincie Groningen als geheel. In de aardbevingsgemeenten blijkt het vertrouwen toch wel iets anders verdeeld te liggen binnen de onderscheiden subgroepen in het derde kwartaal van 2017. Het meest in het oog springend is daarbij het geringer vertrouwen bij de ouderen en bij de eigenaarbewoners. De huishoudens met een laag inkomen en de huurders scoren juist opvallend hoog op Marktindicator. Hierin is het profiel van potentiële starters op de koopwoningmarkt te herkennen. Deze groep van toekomstige toetreders tot de woningmarkt heeft dus weer een groeiend vertrouwen.

Tabel 3.3 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2017

Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator				
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
	2017-3	2017-3	2017-3	2017-3
Leeftijd				
18-29 jaar	106	133	116	112
30-44 jaar	105	115	109	110
45-54 jaar	114	102	109	111
55-64 jaar	115	113	114	114
65 jaar en ouder	107	114	112	116
Huishoudensamenstelling				
alleenstaand	118	117	117	115
gezin zonder kinderen	113	114	113	113
gezin met kinderen	101	100	101	112
Inkomensklasse				
tot 1000 euro	122	110	119	112
1000 tot 2000 euro	108	112	111	115
2000 tot 3000 euro	116	117	116	112
vanaf 3000 euro	114	110	111	115
Woningmarktpositie				
inwonend	107	109	108	109
huurder	124	119	121	113
eigenaarbewoner	106	109	107	114

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

3.2 Onderliggende factoren EHM

Zoals in de inleiding aangegeven, is de EHM gebaseerd op zes onderliggende factoren, waarvan er twee factoren (die met betrekking tot de hypotheekrenteontwikkeling) geen regionale component hebben. De iets lagere score op de EHM binnen de aardbevingsgemeenten blijkt dan ook veroorzaakt te worden door uiteenlopende meningen over de algemene koopsituatie en de kooprijksontwikkeling in met name de afgelopen twaalf maanden.

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in het derde kwartaal van 2017 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden zelfs iets gunstiger inschatten dan de respondenten in Nederland als geheel en duidelijk gunstiger dan de bewoners van de overige gemeenten in Groningen. Over de te verwachte algemene koopsituatie in de komende twaalf maanden zijn de bewoners van de aardbevingsgemeenten ook iets gunstiger gestemd dan elders in de provincie en in Nederland. Ten opzichte van het vorige kwartaal zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten ook weer iets positiever gestemd (zie ook tabel B.3 in de bijlage). De inschatting van de algemene koopsituatie heeft dus zeker bijgedragen aan de hogere score op de Marktindicator voor de bewoners in de aardbevingsgemeenten in het derde kwartaal van 2017.

Met betrekking tot de meningen over de kooprijksontwikkeling blijken de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten wel minder positief dan in het vorige kwartaal en ook in vergelijking met de meningen van de bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel. Hoewel ongeveer de helft van de woonconsumenten van mening is dat de kooprijzen zijn gestegen in het afgelopen jaar en ook in het komende jaar zullen stijgen, blijven zij met hun verwachtingen wel duidelijk gematigder dan de woonconsumenten in Nederland als geheel. Deze pessimistischere inschatting van de kooprijksontwikkeling draagt bij aan de iets geringere score op de Marktindicator voor de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten (zie ook tabel B.3 in de bijlage).

De meningen ten aanzien van de ontwikkeling van de hypotheekrente verschillen nauwelijks tot niet tussen de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten, in de provincie Groningen en in Nederland als geheel. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden als die in het komende jaar (zie tabel 3.4). Dit is ook te verwachten, omdat de hypotheekrenteontwikkeling geen regionale component heeft. Een kleine minderheid van de woonconsumenten is van mening dat de rente in de komende twaalf maanden (licht) zal stijgen.

Tabel 3.4 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2017

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)				
	Aardbevingsge- meenten	Overige gemeen- ten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden				
duidelijk slechter	6%	10%	8%	8%
iets slechter	14%	21%	18%	19%
hetzelfde gebleven	21%	25%	23%	17%
iets beter	42%	30%	36%	35%
duidelijk beter	11%	5%	8%	10%
weet het niet	6%	9%	7%	11%
De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden				
duidelijk slechter	6%	6%	6%	6%
iets slechter	12%	17%	15%	21%
blijft hetzelfde	40%	40%	40%	33%
iets beter	32%	23%	28%	24%
duidelijk beter	3%	4%	3%	4%
weet het niet	6%	11%	8%	12%
De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden				
gedaald	4%	1%	3%	1%
vrijwel gelijk gebleven	13%	4%	8%	5%
zwak gestegen	16%	17%	16%	15%
matig gestegen	37%	27%	32%	40%
sterk gestegen	18%	40%	29%	30%
weet het niet	12%	11%	12%	9%
De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden				
dalen	2%	1%	1%	1%
blijft gelijk	19%	7%	13%	9%
minimaal stijgen	30%	19%	25%	22%
matig stijgen	37%	45%	41%	45%
sterk stijgen	6%	20%	13%	13%
weet het niet	7%	8%	7%	10%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden				
sterk gestegen	0%	1%	1%	1%
licht gestegen	20%	21%	21%	19%
hetzelfde gebleven	21%	27%	24%	28%
licht gedaald	26%	18%	22%	25%
sterk gedaald	6%	9%	7%	5%
weet het niet	27%	24%	25%	22%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden				
sterk stijgen	0%	7%	3%	3%
licht stijgen	39%	43%	41%	46%
blijft hetzelfde	25%	18%	22%	25%
licht dalen	10%	5%	8%	3%
sterk dalen	0%	0%	0%	0%
weet het niet	25%	27%	26%	23%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

3.3 Al dan niet gunstig koopmoment

Naast de meningen over de onderliggende factoren van de EHM, zijn aan de respondenten ook nog een aantal aanvullende vragen gesteld. Een daarvan betreft de mening van de respondent of het al dan niet gunstig is om op dit moment een woning te kopen, wanneer men op zoek zou zijn naar een koopwoning. Tabel 3.5 geeft de resultaten over het derde kwartaal van 2017, uitgesplitst naar geografisch gebied. De resultaten van de peilingen in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste twee kwartalen van 2017 zijn terug te vinden in tabel B.4 in de bijlage.

Tabel 3.5 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2017

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)				
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
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 gunstig	5%	2%	3%	5%
gunstig	44%	32%	38%	35%
gunstig noch ongunstig	41%	49%	45%	40%
ongunstig	8%	11%	10%	16%
zeer ongunstig	2%	6%	4%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N=	104	105	209	1.991

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

Het meest opvallende in de uitkomsten is het feit dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten positiever zijn gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan de woonconsumenten in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel. Slechts 10% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten vindt het in het derde kwartaal van 2017 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel ligt duidelijk lager dan in de overige gemeenten in de provincie (17%) en in Nederland als geheel (20%). Ondanks de aardbevingenproblematiek is 49% van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten van mening, dat het momenteel (zeer) gunstige omstandigheden zijn om een gewenste woning te kopen. Dit aandeel is groter dan in overig Groningen en in Nederland als geheel (respectievelijk 34% en 40%). De meningen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten waren in 2015 nog duidelijk negatiever en in het eerste kwartaal van 2017 ongeveer vergelijkbaar met die van woonconsumenten elders in Nederland (zie tabel B.4 in de bijlage). Er is dus sprake van een opmerkelijke verschuiving. Dat de eerder besproken score op de Marktindicator voor de respondenten in de aardbevingsgemeenten toch iets lager uitvalt dan gemiddeld voor geheel Nederland, wordt voornamelijk veroorzaakt door een minder optimistische mening over de kooprijontwikkeling onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten.

De respondenten in de aardbevingsgemeenten zijn dus vaker positief dan voorheen over de omstandigheden om een woning te komen, maar de redenen die men noemt voor het (zeer) gunstige koopmoment wijken daarbij wel iets af van de genoemde redenen door respondenten in Nederland als geheel (zie tabel 3.6). Met name het aandeel respondenten dat een betere verkoopbaarheid of een waardestijging van de woningen noemt als reden voor een gunstig koopmoment, blijft in de aardbevingsgemeenten nog steeds achter bij het beeld voor Nederland als geheel. Hierin is de mening van

de huidige eigenaarbewoners te herkennen, die over het algemeen ook iets lager scoren op de Marktindicator dan de potentiële starters (zie ook paragraaf 3.1). Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de eigenaarbewoners in de aardbevingsgemeenten is dus minder gebaseerd op positieve woningmarktontwikkelingen, dan in Nederland als geheel. Mogelijk is dit het gevolg van het later ingezette en nog wat achterblijvende herstel van de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten, ten opzichte van andere woningmarktgebieden in de provincie Groningen en in Nederland. De verlaagde risicoperceptie (lees: meer vertrouwen) onder deze groep respondenten is dus gestoeld op andere redenen.

De respondenten in Nederland die het momenteel een (zeer) ongunstige tijd vinden om een woning te kopen, baseren deze mening vooral op het feit dat de koopwoningen slechter betaalbaar worden, de keuze aan koopwoningen beperkt is en dat inkomens onder druk staan (zie tabel 3.6). De woonconsumenten in de aardbevingsgebieden noemen, naast de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningen, relatief vaker economische redenen (de onder druk staande inkomens en een ongunstige economische situatie) om nu niet over te gaan tot het kopen van een woning dan elders in Nederland. De bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt blijken relatief minder vaak als reden aangedragen in de aardbevingsgemeenten dan twee jaar geleden.

Tabel 3.6 Genoemde redenen voor een positieve dan wel negatieve beoordeling van de huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2017

	Aandeel respondenten dat reden noemt			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
Redenen voor gunstige koopmoment				
De hypotheekrente is laag	73%	70%	72%	74%
Huidige woning is goed verkoopbaar	23%	42%	31%	38%
Economische situatie is gunstig	22%	38%	28%	31%
Koopwoningen worden meer waard	20%	23%	21%	27%
De keuze aan koopwoningen is ruim	18%	17%	18%	22%
Redenen voor ongunstige koopmoment				
Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	55%	49%	51%	55%
Inkomens staan onder druk	36%	29%	32%	25%
De economische situatie is ongunstig	19%	18%	18%	12%
De keuze aan koopwoningen is beperkt	18%	39%	31%	39%
De fiscale behandeling wordt ongunstig	9%	19%	15%	17%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

3.4 Conclusies

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten blijkt flink toegenomen te zijn sinds eind 2015. Met een gemiddelde score van 111 op de Eigen Huis Marktindicator in het derde kwartaal van 2017, scoort men hoger dan in het vorige kwartaal (109) en ligt het vertrouwen weer bijna op het niveau van de andere onderscheiden gebieden in Groningen en voor Nederland als geheel. Terwijl in Nederland en in de niet aardbevingsgemeenten in Groningen het vertrouwen in de koopwoningmarkt sterk verschilt tussen krimpgebieden en niet-krimpgebieden, blijkt in de aardbevingsgebieden het effect van de krimp op dit vertrouwen minimaal te zijn geworden. Mo-

gelijk speelt hier de brede, integrale aanpak van de problematiek door de NCG een rol in; dit zal dan ook als extra onderwerp worden toegevoegd aan dit onderzoek in de komende twee kwartalen.

Onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten is het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het derde kwartaal van 2017 geringer onder ouderen en eigenaarbewoners en juist iets groter onder huurders en lage inkomensgroepen. Hierin is het profiel van potentiële starters op de koopwoningmarkt te herkennen. Deze groep van toekomstige toetreders tot de woningmarkt heeft dus weer een groeiend vertrouwen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten blijft nog iets achter bij het vertrouwen van bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel, omdat men minder positiever oordeelt over de kooprijksontwikkeling in het afgelopen jaar en in het komende jaar.

Op de vraag of het een goed moment is om een woning te kopen, geeft in het derde kwartaal van 2017 ongeveer de helft (49%) van de respondenten in de aardbevingsgemeenten aan dat het een (zeer) gunstig moment is; maar 10% vindt het een (zeer) ongunstig moment. Daarmee zijn deze woonconsumenten ook in dit kwartaal weer positiever gestemd dan de bewoners elders in Groningen en de woonconsumenten in Nederland als geheel. Vooral het aandeel respondenten in de aardbevingsgemeenten dat het een (zeer) ongunstig moment vindt om te kopen, is in het derde kwartaal van 2017 (10%) duidelijk kleiner dan medio 2015 (bijna 20%). Binnen deze groep worden daarbij met name de algemene economische situatie en de onder druk staande inkomens van huishoudens relatief vaak als beperkende factor genoemd.

De respondenten in de aardbevingsgemeenten die het momenteel een gunstig koopmoment vinden, noemen daarvoor minder vaak de betere verkoopbaarheid of de waardestijging van de woningen als reden dan in Nederland als geheel. Hierin is de mening van de huidige eigenaarbewoners te herkennen, die over het algemeen ook iets lager scoren op de Marktindicator dan de potentiële starters. Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de eigenaarbewoners in de aardbevingsgemeenten is dus wat minder gebaseerd op positieve woningmarktontwikkelingen. Mogelijk is dit het gevolg van het later ingezette en nog wat achterblijvende herstel van de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten. De verlaagde risicoperceptie (lees: meer vertrouwen) onder deze groep respondenten is dus gestoeld op andere redenen.

Over het geheel beschouwd is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten tussen medio 2015 en begin 2017 behoorlijk bijgetrokken ten opzichte van andere woningmarktgebieden in Groningen en Nederland als geheel. Dit geldt voor zowel de eigenaarbewoners, als zeker ook voor potentiële woningkopers. Omdat de woningmarktontwikkelingen in die periode niet wezenlijk beter zijn geweest in de aardbevingsgemeenten dan elders, lijkt dit vooral het effect te zijn van een veranderde risicoperceptie; ook onder de groep potentiële toetreders tot de regionale koopwoningmarkt.

4 Het vertrouwen in de economie in Groningen

In de maandelijkse metingen in het kader van de Eigen Huis Marktindicator wordt ook naar het vertrouwen in de economie van de woonconsumenten gevraagd. Op basis van die informatie wordt de zogenoemde Eigen Huis Conjunctuurindicator (EHC) geconstrueerd. De gemiddelde score op de EHC staat dus voor het vertrouwen in de economische ontwikkelingen, zoals dat gemiddeld onder Nederlanders leeft.

In het derde kwartaal van 2017 is het vertrouwen in de economische ontwikkelingen onder de respondenten in de aardbevingsgemeenten voor het eerst weer vergelijkbaar met het vertrouwen in de economie in andere gebieden. Met een score van 113 (bij een neutrale waarde van '100') zijn ook de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten licht positief gestemd (zie tabel 4.1).

De drie pijlers van de EHC hebben nauwelijks tot geen regionale component, want er wordt de respondenten gevraagd naar algemene ontwikkelingen. De perceptie van die algemene economische ontwikkelingen door de respondenten in de aardbevingsgemeenten blijkt in het derde kwartaal van 2017 dus weer vergelijkbaar met de perceptie van bewoners elders in de provincie Groningen en in Nederland als geheel.

Tabel 4.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015 en eerste tot en met derde kwartaal 2017

Periode	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
2 ^e kwartaal 2015	102	101	102	101
3 ^e kwartaal 2015	97	97	97	98
4 ^e kwartaal 2015	95	102	99	100
1 ^e kwartaal 2017	105	108	107	110
2 ^e kwartaal 2017	108	112	110	112
3 ^e kwartaal 2017	113	113	113	114

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Ook nu weer zijn de respondenten uit de provincie Groningen nader onderverdeeld naar gemeenten met al dan niet het risico op aardbevingen én naar al dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten (zie tabel 4.2). Uit de gegevens over 2015 en 2017 blijkt dat het vertrouwen in de economie onder de respondenten die in een krimpgemeente wonen, meestal gemiddeld lager is dan onder de respondenten in niet-krimpgemeenten. Dit geldt zowel voor gemeenten in de provincie Groningen als voor alle gemeenten in Nederland (scores 104 versus 115). Dit verschil zien we ook in de laatste peiling weer terug.

Binnen de provincie Groningen leidde de combinatie "krimpregio en aardbevingsgemeenten" eind 2015 tot een geringer vertrouwen in de economie onder de woonconsumenten, dan bij de bewoners van krimpregio's zonder aardbevingsrisico's. Dit effect is in de peilingen in 2017 niet meer terug te

zien (zie tabel 4.2). In deze laatste peiling valt op dat de score op de Conjunctuurindicator zelfs net iets hoger (111) is onder de bewoners van Groningse gemeenten met krimp én met aardbevingsrisico, dan onder de bewoners van Groningse gemeenten met krimp maar zonder aardbevingsrisico's.

Tabel 4.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, derde en vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met derde kwartaal 2017

Bevolkings- krimp		Aardbevings- risico's	Gemiddelde score Eigen Huis Conjunctuurindicator				
			2015-3	2015-4	2017-1	2017-2	2017-3
Groningen							
1	Ja	Ja	96	88	106	108	111
2	Ja	Nee	96	97	103	109	110
3	Nee	Ja	99	107	104	108	116
4	Nee	Nee	98	106	112	115	117
Nederland							
5	Ja	Nee	99	95	112	108	104
6	Nee	Nee	98	100	110	113	115
Totaal			98	100	110	112	114

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum, Loppersum en De Marne;

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

3: de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren;

4: de stad Groningen;

5: zie bijlage A voor de lijst van Nederlandse gemeenten behorend tot de Krimpregio's.

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren waarop de EHC is gebaseerd zien we dat de respondenten in de aardbevingsgemeenten iets vaker negatief positief gestemd zijn ten aanzien de financiële situatie van het eigen huishouden (in het afgelopen jaar en in het komende jaar). De meningen over de ontwikkeling van de werkloosheid zijn juist minder negatief in de aardbevingsgemeenten dan in de andere onderscheiden deelgebieden (zie tabel 4.3). Dit verschil in mening tussen de respondenten in de aardbevingsgemeenten en in de overige deelgebieden lijkt in de eerste helft van 2017 iets groter te zijn, dan in 2015 (zie tabel B.5 in de bijlage).

Tabel 4.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2017

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsge- meenten	Overige gemeen- ten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden				
duidelijk slechter	1%	4%	2%	3%
iets slechter	8%	5%	7%	7%
blijft hetzelfde	28%	24%	26%	26%
iets beter	54%	47%	50%	45%
duidelijk beter	7%	16%	12%	16%
weet het niet	2%	4%	3%	3%
De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden				
duidelijk slechter	1%	5%	3%	3%
iets slechter	7%	6%	6%	8%
blijft hetzelfde	44%	36%	40%	37%
iets beter	42%	32%	37%	39%
duidelijk beter	3%	8%	6%	7%
weet het niet	3%	13%	8%	6%
De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden				
duidelijk stijgen	2%	2%	2%	2%
enigszins stijgen	13%	13%	13%	11%
gelijk blijven	41%	26%	34%	26%
enigszins dalen	31%	39%	35%	46%
duidelijk dalen	8%	10%	9%	10%
weet het niet	5%	10%	7%	5%
De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden				
duidelijk slechter	3%	3%	3%	6%
iets slechter	17%	26%	21%	20%
hetzelfde gebleven	55%	52%	54%	54%
iets beter	19%	16%	18%	16%
duidelijk beter	1%	3%	2%	3%
weet het niet	5%	0%	2%	1%
De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden				
duidelijk slechter	2%	5%	3%	5%
iets slechter	9%	18%	13%	18%
hetzelfde gebleven	67%	60%	63%	56%
iets beter	17%	11%	14%	16%
duidelijk beter	0%	5%	3%	3%
weet het niet	5%	1%	4%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N=	104	105	209	1.991

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

Bijlage A

Tabel B.1 Aanduiding Krimregio's in Nederland, 2016

Krimregio's	Gemeenten
1. Emsdelta	Appingedam Delfzijl Eemmond Loppersum
2. Oost-Groningen	Bellingwoude Menterswolde Oldambt Pekela Stadskanaal Veendam Vlagtwedde
3. De Marne	De Marne
4. Parkstad Limburg	Brunssum Heerlen Kerkrade Nuth Landgraaf Onderbanken Simpelveld Voerendaal
5. Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten Gulpen-Wittem Maastricht Meerssen Vaals Valkenburg aan de Geul
6. Westelijke Mijnstreek	Beek Schinnen Sittard-Geleen Stein
7. Zeeuws-Vlaanderen	Hulst Sluis Terneuzen
8. Achterhoek	Aalten Bronckhorst Berkelland Doetinchem Montferland Oost Gelre Oude IJsselstreek Winterswijk
9. Noord-Oost Friesland	Achtkarspelen Dantumadeel Dongeradeel Ferwerderadeel Kollumerland C.A. Tietjerksteradeel

Tabel B.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde en vierde kwartaal 2015 en eerste en tweede kwartaal 2017

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator															
	Aardbevingsgemeenten				Overige gemeenten in Groningen				Provincie Groningen				Nederland			
	2015-3	2015-4	2017-1	2017-2	2015-3	2015-4	2017-1	2017-2	2015-3	2015-4	2017-1	2017-2	2015-3	2015-4	2017-1	2017-2
Leeftijd																
18-29 jaar	83	112	127	100	90	107	116	119	88	109	122	109	99	102	108	109
30-44 jaar	98	104	117	112	104	100	98	106	102	102	107	109	104	111	110	111
45-54 jaar	106	97	118	109	104	109	109	112	105	105	114	110	102	112	108	112
55-64 jaar	91	107	107	106	105	115	111	118	99	111	109	112	104	113	109	113
65 jaar en ouder	99	111	106	112	106	118	110	111	103	115	108	112	109	115	112	116
Huishoudensamenstelling																
alleenstaand	109	111	107	112	100	108	112	113	103	109	110	112	105	113	110	114
gezin zonder kinderen	92	104	110	108	105	111	109	114	100	108	109	111	105	113	110	114
gezin met kinderen	106	102	119	109	101	110	102	107	104	106	113	108	102	109	110	111
Inkomensklasse																
tot 1000 euro	90	102	119	113	106	105	115	108	101	104	117	109	92	104	102	108
1000 tot 2000 euro	98	108	110	108	99	106	109	115	99	107	110	111	103	109	110	113
2000 tot 3000 euro	108	107	113	112	102	119	109	109	105	114	111	111	106	115	110	114
vanaf 3000 euro	98	111	112	110	114	115	111	122	109	114	111	117	111	117	112	117
Woningmarktpositie																
inwonend	86	108	129	108	106	105	102	96	93	108	125	106	97	103	108	108
huurder	102	101	120	106	103	106	109	112	103	105	113	110	103	109	110	112
eigenaarbewoner	100	108	104	110	104	113	109	114	102	111	106	112	107	115	110	115

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Tabel B.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste tot en met derde kwartaal 2017

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2
De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	3%	3%	7%	3%	0%	4%	3%	2%	5%	3%	5%	7%
iets slechter	11%	9%	18%	11%	19%	12%	11%	14%	15%	10%	16%	18%
hetzelfde gebleven	21%	20%	20%	22%	20%	23%	22%	20%	21%	22%	19%	19%
iets beter	53%	42%	40%	46%	38%	36%	49%	40%	38%	46%	39%	36%
duidelijk beter	4%	15%	4%	6%	5%	13%	5%	10%	9%	8%	10%	9%
weet het niet	8%	11%	11%	12%	18%	12%	10%	14%	12%	11%	11%	11%
De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	1%	3%	3%	1%	3%	4%	1%	3%	3%	4%	2%	5%
iets slechter	9%	6%	25%	22%	10%	17%	15%	9%	21%	18%	9%	20%
blijft hetzelfde	42%	35%	37%	30%	32%	37%	36%	33%	37%	35%	34%	34%
iets beter	29%	44%	26%	27%	37%	25%	28%	40%	26%	28%	40%	26%
duidelijk beter	6%	3%	1%	3%	5%	4%	5%	4%	3%	4%	4%	4%
weet het niet	14%	9%	8%	17%	13%	13%	15%	11%	10%	11%	11%	11%
De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden												
gedaald	6%	17%	6%	2%	5%	1%	4%	10%	3%	2%	8%	2%
vrijwel gelijk gebleven	9%	24%	7%	10%	21%	8%	10%	22%	8%	8%	15%	6%
zwak gestegen	30%	36%	30%	19%	39%	24%	25%	38%	27%	23%	37%	20%
matig gestegen	40%	13%	39%	39%	19%	31%	39%	16%	35%	38%	24%	39%
sterk gestegen	5%	1%	13%	17%	3%	19%	11%	2%	16%	18%	3%	23%
weet het niet	10%	9%	5%	13%	13%	17%	11%	11%	11%	11%	13%	10%
De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden												
dalen	2%	3%	0%	1%	1%	0%	1%	2%	0%	1%	2%	1%
blijft gelijk	14%	28%	14%	19%	17%	14%	17%	22%	14%	13%	15%	9%
minimaal stijgen	31%	44%	32%	20%	48%	25%	26%	46%	28%	28%	39%	27%
matig stijgen	46%	17%	46%	40%	21%	36%	43%	19%	41%	39%	30%	44%
sterk stijgen	1%	1%	4%	7%	3%	7%	4%	2%	6%	8%	3%	9%
weet het niet	6%	8%	4%	13%	11%	18%	9%	10%	11%	11%	11%	10%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden												
sterk gestegen	0%	0%	3%	0%	2%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%
licht gestegen	17%	5%	11%	19%	4%	15%	18%	5%	13%	26%	7%	14%
hetzelfde gebleven	25%	21%	22%	22%	18%	29%	24%	19%	25%	20%	18%	26%
licht gedaald	27%	40%	40%	25%	34%	29%	26%	37%	35%	25%	38%	29%
sterk gedaald	7%	8%	7%	11%	12%	6%	9%	10%	7%	8%	11%	9%
weet het niet	24%	27%	17%	23%	30%	21%	23%	29%	19%	20%	25%	21%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden												
sterk stijgen	0%	1%	0%	2%	2%	1%	1%	2%	1%	3%	1%	2%
licht stijgen	49%	26%	42%	54%	25%	46%	51%	26%	44%	54%	31%	45%
blijft hetzelfde	20%	29%	38%	17%	36%	27%	18%	33%	32%	20%	36%	28%
licht dalen	9%	11%	6%	2%	8%	4%	6%	10%	5%	3%	8%	4%
sterk dalen	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
weet het niet	22%	30%	14%	25%	28%	22%	23%	29%	18%	20%	24%	21%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	106	105	105	156	105	105	262	210	210	1976	1993	1993

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Tabel B.4 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, vierde kwartaal 2015 en eerste en tweede kwartaal 2017

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2
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 gunstig	5%	9%	5%	5%	4%	5%	5%	7%	5%	7%	6%	7%
gunstig	56%	40%	56%	48%	37%	48%	52%	39%	52%	45%	41%	45%
gunstig noch ongunstig	32%	38%	32%	37%	49%	37%	35%	43%	35%	37%	40%	37%
ongunstig	4%	12%	4%	8%	9%	8%	6%	10%	6%	8%	10%	8%
zeer ongunstig	2%	1%	2%	2%	1%	2%	2%	1%	2%	3%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	106	111	105	156	113	105	262	224	210	1976	1993	1993

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Tabel B.5 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, vierde kwartaal 2015 en eerste en tweede kwartaal 2017

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2015 Q4	2017 Q1	2017 Q2
De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	8%	4%	0%	8%	3%	3%	8%	3%	2%	8%	4%	3%
iets slechter	18%	12%	15%	12%	12%	9%	14%	12%	12%	13%	10%	7%
blijft hetzelfde	34%	36%	24%	35%	30%	27%	35%	34%	26%	29%	29%	29%
iets beter	32%	40%	51%	40%	39%	50%	37%	40%	50%	42%	45%	44%
duidelijk beter	5%	5%	9%	5%	10%	8%	5%	7%	8%	5%	9%	13%
weet het niet	3%	3%	1%	1%	6%	3%	2%	4%	2%	3%	3%	4%
De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	9%	3%	3%	8%	5%	4%	8%	4%	3%	6%	3%	2%
iets slechter	11%	17%	12%	12%	15%	5%	11%	16%	9%	12%	10%	9%
blijft hetzelfde	39%	39%	48%	30%	28%	38%	34%	33%	43%	35%	37%	37%
iets beter	34%	30%	29%	42%	37%	43%	39%	34%	36%	37%	38%	39%
duidelijk beter	5%	1%	6%	5%	3%	4%	5%	2%	5%	5%	6%	7%
weet het niet	3%	10%	2%	3%	12%	6%	3%	11%	4%	5%	6%	6%
De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden												
duidelijk stijgen	6%	1%	3%	5%	2%	2%	6%	1%	2%	6%	2%	2%
enigszins stijgen	31%	16%	12%	18%	17%	15%	23%	17%	13%	25%	13%	13%
gelijk blijven	31%	34%	33%	40%	31%	33%	36%	33%	33%	30%	27%	28%
enigszins dalen	26%	38%	42%	30%	39%	41%	28%	38%	42%	31%	46%	45%
duidelijk dalen	2%	8%	5%	2%	7%	3%	2%	7%	4%	3%	7%	7%
weet het niet	3%	3%	5%	6%	4%	6%	4%	4%	6%	5%	5%	5%
De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	8%	4%	7%	11%	9%	5%	10%	6%	6%	10%	7%	6%
iets slechter	29%	26%	25%	25%	19%	19%	27%	23%	22%	27%	23%	21%
hetzelfde gebleven	49%	49%	50%	46%	47%	49%	47%	48%	49%	48%	50%	52%
iets beter	9%	18%	16%	12%	18%	22%	11%	18%	19%	11%	16%	17%
duidelijk beter	2%	2%	2%	4%	6%	4%	3%	4%	3%	3%	3%	3%
weet het niet	2%	1%	0%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%
De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	4%	7%	7%	6%	9%	2%	5%	8%	5%	8%	5%	5%
iets slechter	25%	18%	17%	21%	16%	14%	23%	17%	16%	25%	21%	19%
blijft hetzelfde	54%	55%	62%	48%	53%	65%	51%	54%	63%	47%	52%	56%
iets beter	13%	16%	11%	15%	14%	15%	14%	15%	13%	16%	17%	15%
duidelijk beter	0%	3%	3%	5%	3%	1%	3%	3%	2%	2%	3%	2%
weet het niet	3%	1%	0%	5%	5%	3%	4%	3%	1%	2%	2%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	106	111	105	156	113	105	262	224	210	1976	1989	1993

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl