



Inzichten uit Q4 2019 en jaaroverzicht 2019

## **Hypotheekomzet in 2019 bereikt recordhoogte vanwege groei bij over- en bijsluiters**

***Beste vierde kwartaal sinds begin van onze metingen in 2006***

Utrecht, 5 maart 2020 – Uit nieuwe cijfers van het kadaster blijkt dat de groei in de hypotheekmarkt ook in het vierde kwartaal van 2019 doorzet. De belangrijkste oorzaak hiervan is de toename in hypotheekomzet bij over- en bijsluiters. Het aantal verstrekte hypotheeken bij deze groep is in het vierde kwartaal van 2019 gegroeid met 26,1% ten opzichte van vorig kwartaal. Over heel 2019 stijgt de hypotheekomzet naar een recordhoogte van €128 miljard.

‘Deze verrassend sterke groei komt zowel door een stijging van het aantal hypotheeken als door een toename van de hypotheeksom’ zegt Joppe Smit van consultancybureau IG&H. De gemiddelde hypotheeksom stijgt in 2019 met 6,5% naar € 326.000. Hiermee bereikt het zijn hoogste punt sinds het begin van onze metingen in 2006. Ten opzichte van 2018 is het aantal hypotheeken met 13,4% toegenomen tot 392.000 afgesloten hypotheeken. Deze groei is met name te danken aan de toename in het aantal hypotheeken bij over- en bijsluiters (+35,9% t.o.v. 2018).

### **Starters blijven achter**

De hypotheekomzet bij starters is in het vierde kwartaal met 1,4% gedaald. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2019 zijn er onder starters 3,2% minder hypotheeken afgesloten. De gemiddelde hypotheeksom bij de startersgroep groeit wel met 1,9% naar €276.000, terwijl deze bij doorstromers en over- en bijsluiters daalt. ‘Starters zijn de enige groep waarbij het aantal hypotheeken daalt, en ook de enige groep waarbij de gemiddelde hypotheeksom stijgt’ zegt Joppe Smit. ‘Dit tekent de moeilijke positie waar deze groep zich in bevindt.’

Doorstromers blijven de grootste groep hypotheekafsluiters met een marktaandeel van bijna 46%. De over- en bijsluiters komen echter steeds dichterbij met een marktaandeel van bijna 36%. Met name het aantal afgesloten hypotheeklen ten opzichte van het derde kwartaal van 2019 groeit sterk (+26,1%) onder over- en bijsluiters. Bij doorstromers is de groei ten opzichte van het derde kwartaal van 2019 minder groot (+6,9%).

### **Groei marktaandeel van Aegon en Munt**

In het vierde kwartaal van 2019 leveren banken marktaandeel in (-4,7 procentpunt) onder alle type sluiters. Regiepartijen weten te profiteren van deze daling en groeien juist in marktaandeel (+4 procentpunt). ‘Opvallend is dat het marktaandeel van de top 3 banken daalt naar 48,9% en daarmee naar het laagste niveau sinds 2016’ zegt Joppe Smit.

Er zijn dit kwartaal een aantal opvallende verschuivingen in de top-10 verstrekkers. Aegon en Munt stijgen 3 plekken naar plaats 5 en 6. MUNT Hypotheken stijgt met 2,2%, en is daarmee de grootste stijger in de markt en versterkt zijn positie binnen de top-10 hypotheekverstrekkers. De grootste verliezers in de markt zijn Florius (-1,9%) en Volksbank (-1,2%), zij zakken naar plaats 7 en 9.

Wij wensen u veel leesplezier en nodigen u van harte uit om te reageren!

Met vriendelijke groet,

Joppe Smit,

Director bij IG&H

**E:** [joppe.smit@igh.com](mailto:joppe.smit@igh.com) **T:** 06 2035 2438

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate:

Annelies Stemfoort ([annelies.stemfoort@igh.com](mailto:annelies.stemfoort@igh.com)); Brenno Baas ([brenno.baas@igh.com](mailto:brenno.baas@igh.com))

#### *Gecorrigeerde Kadaster cijfers*

In verband met tekortkomingen in eerdere data-aanleveringen heeft het Kadaster de cijfers over heel 2019 gecorrigeerd en opnieuw aangeleverd. De in deze hypotheekupdate opgenomen cijfers zijn gebaseerd op de nieuwe cijfers. Bovendien hebben we, in overleg, een correctie toegepast op de productiecijfers van één hypotheekverstrekker, die ook in de nieuwe Kadaster-aanlevering een significant deel van de productie misten.

## Terugblik 2019: Na daling in 2018 stijgt aantal hypotheek tot hoogste niveau sinds 2007

Na een daling in het aantal verstrekte hypotheek in 2018, is in 2019 toch weer een stijging te zien. Het totale marktvolume bereikt een recordomzet van €128 miljard. Sinds het begin van onze metingen in 2006 is de omzet niet zo hoog geweest. De belangrijkste oorzaak hiervan is de sterk groeiende over- en bijsluitmarkt.

### Hypotheekomzet

De hypotheekomzet groeide in 2019 met 20,8% van €106 miljard naar €128 miljard. Deze groei is fors hoger dan vorig jaar toen de omzet slechts met 4,9% groeide. De belangrijkste oorzaak hiervan is de sterke groei in het aantal verstrekte hypotheek aan over- en bijsluiters (+35,9% t.o.v. 2018) in 2019 in combinatie met een gemiddelde hypotheeksom die blijft stijgen (+6,5%).



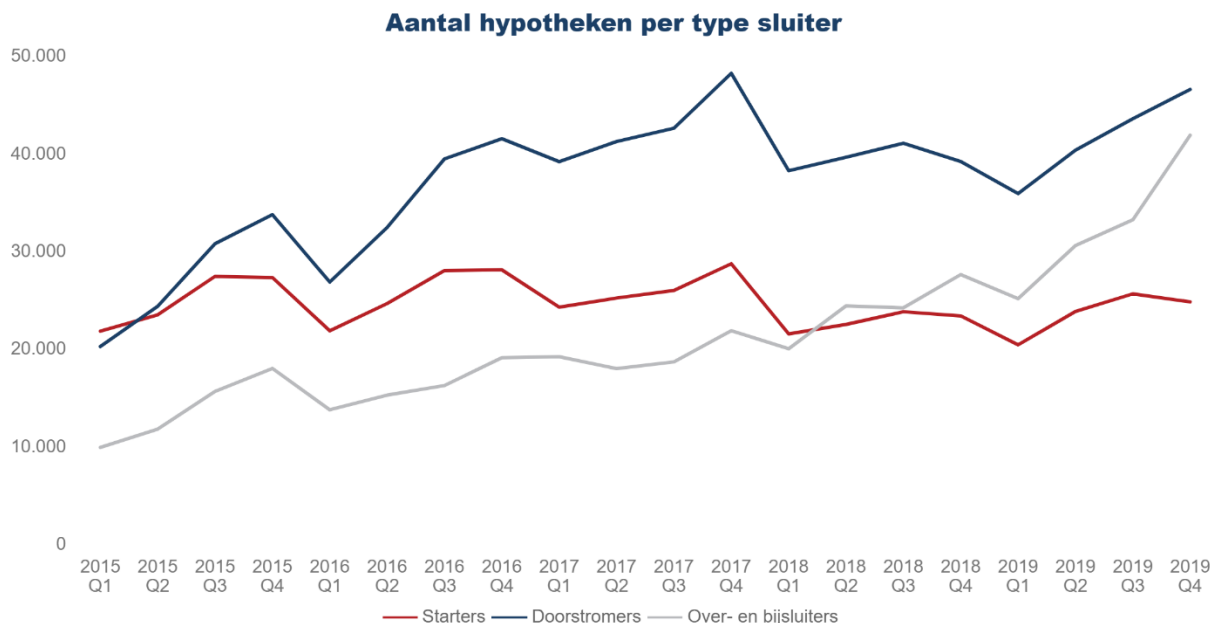
Bron: Kadaster, IG&H

### Aantal hypotheek

Het totaal aantal verstrekte hypotheek is in 2019 met 13,4% toegenomen ten opzichte van 2018 tot 392.000. Waar in 2018 het aantal verstrekte hypotheek afnam, ontstaat er in 2019 opnieuw groei. Toch is dit groeipercentage niet zo hoog als in de 5 jaar voorafgaand aan 2018.

Het aantal verstrekte hypotheek onder over- en bijsluiters steeg in 2019 met maar liefst 35,9% ten opzichte van 2018 tot 131.000. Vooral het vierde kwartaal droeg hier sterk aan bij. Het aantal hypotheek onder starters (+3,8%) en doorstromers (+5,2%) steeg ook ten opzichte van 2018. Waar over- en bijsluiters

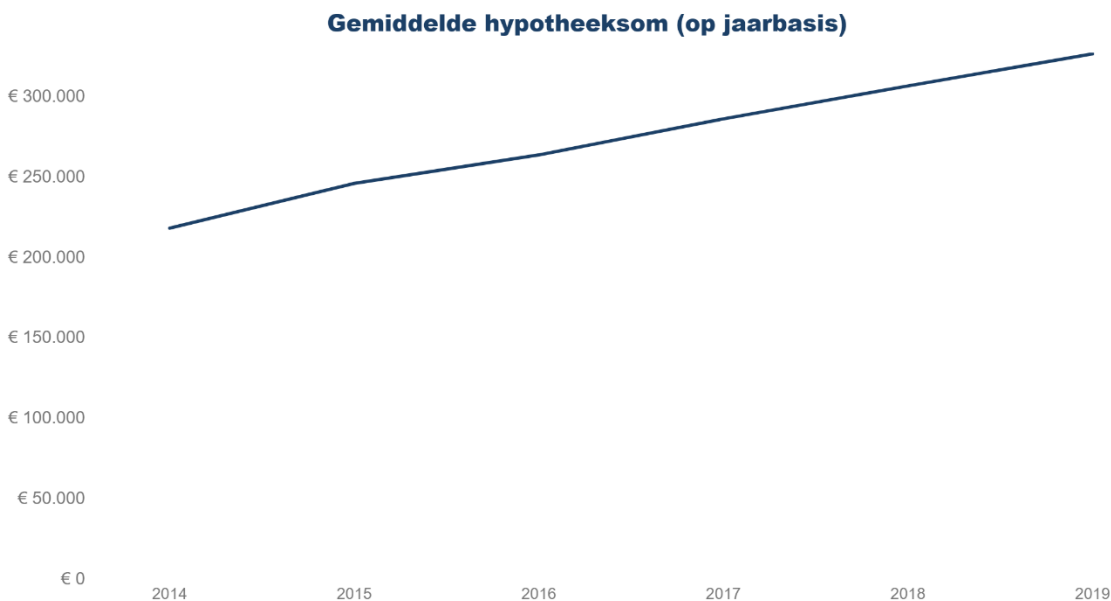
in 2018 de starters al inhaalden als het gaat om het aantal verstrekte hypotheeklen, lijkt deze groep nu op weg om de doorstromers in te halen.



Bron: Kadaster, IG&H

## Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom is in 2019 gestegen naar ruim € 326.000. Met een groei van 6,5% leidt dit tot de hoogste gemiddelde hypotheeksom sinds onze metingen. Ten opzichte van de jaren 2017 en 2018 zwakt de groei wel licht af. Het is opvallend dat de gemiddelde hypotheeksom voor starters het meest constant doorstijgt, terwijl de gemiddelde hypotheeksom onder doorstromers en over- en bijsluiters meer schommelt en in het vierde kwartaal daalde (zie pag. 7). Dit onderschrijft de lastige positie van starters in de markt op dit moment.



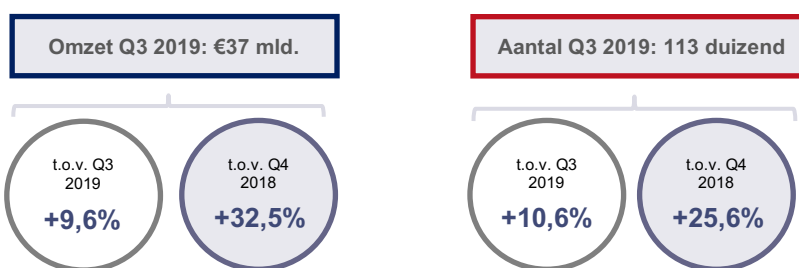
Bron: Kadaster, IG&H

# Hypotheekmarkt Q4 2019: Recordomzet van €37 miljard maakt Q4 2019 het beste vierde kwartaal sinds onze metingen

De groei van eerdere kwartalen in 2019 zet ook in het vierde kwartaal door. De hypotheekmarkt groeit met 9,6% ten opzichte van het derde kwartaal en bereikt daarmee een recordomzet van €37 miljard. Het aantal verstrekte hypotheeklenamingen nam toe tot 113.000, het hoogste aantal sinds 2007. De voornaamste oorzaak van deze recordomzet is de 26,1% groei in het aantal verstrekte hypotheeklenamingen onder over- en bijsluiters in het vierde kwartaal van 2019.

## Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het vierde kwartaal van 2019 bedraagt €37 miljard. Dit laat een stijging zien van 9,6% ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2018 steeg de hypotheekomzet met maar liefst 32,5%. Deze groeicijfers benadrukken het contrast tussen 2018 en 2019. De stijging die we in eerdere kwartalen zagen heeft zich ook in het vierde kwartaal van 2019 doorgezet.

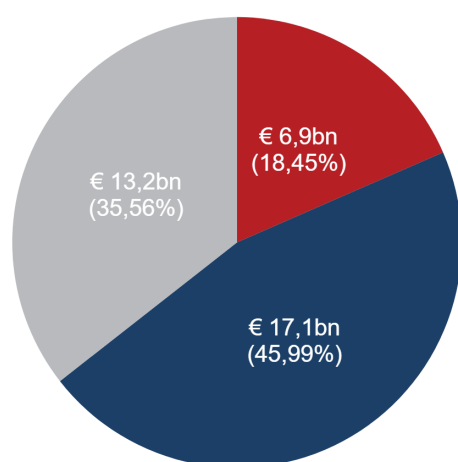


Bron: Kadaster, IG&H

Opvallend is dat er een aantal verschuivingen in marktaandelen per type sluiters te zien zijn in het vierde kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal in 2019. Zo daalde het marktaandeel van de starters met 2 procentpunten van 20,5% in het derde kwartaal naar 18,5% in het vierde kwartaal. De hypotheekomzet daalde met 1,4% ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018 nam de hypotheekomzet onder starters met 16,6% toe.

Voor doorstromers neemt de omzet weliswaar met 4,7% toe tot €17,1 miljard, maar daalt het marktaandeel ook met ruim 2 procentpunten ten opzichte van het derde kwartaal in 2019. Ook onder doorstromers was de groei van de hypotheekomzet ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018 groot, namelijk 23,7%. Hoewel doorstromers nog steeds overtuigend het grootste marktaandeel hebben in de hypotheekmarkt, komen over- en bijsluiters steeds dichterbij. Zij vergroten hun marktaandeel met ruim 4 procentpunten ten opzichte van het derde kwartaal tot 35,6%. Binnen deze groep steeg de hypotheekomzet met 24,1% ten opzichte van het derde kwartaal naar € 13,2 miljard in het vierde kwartaal in 2019. De groei in hypotheekomzet ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018 was maar liefst 58,1%.

#### Marktaandeel per type sluiters Q4 2019



● Starters ● Doorstromers ● Over- en bijsluiters

Bron: Kadaster, IG&H

## Aantal hypotheeken

Het aantal verstrekte hypotheeken nam in het vierde kwartaal toe met 10,6% ten opzichte van het derde kwartaal tot 113.000. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2018 steeg het aantal hypotheeken met 25,6%. Dit kwartaal zijn grote verschillen te zien in groei tussen verschillende type sluiters.

Het aantal hypotheeken voor starters daalde met -3,2% ten opzichte van het derde kwartaal tot 25.000. Doorstromers groeien constant door met een groeipercentage van 6,9% ten opzichte van vorig kwartaal tot

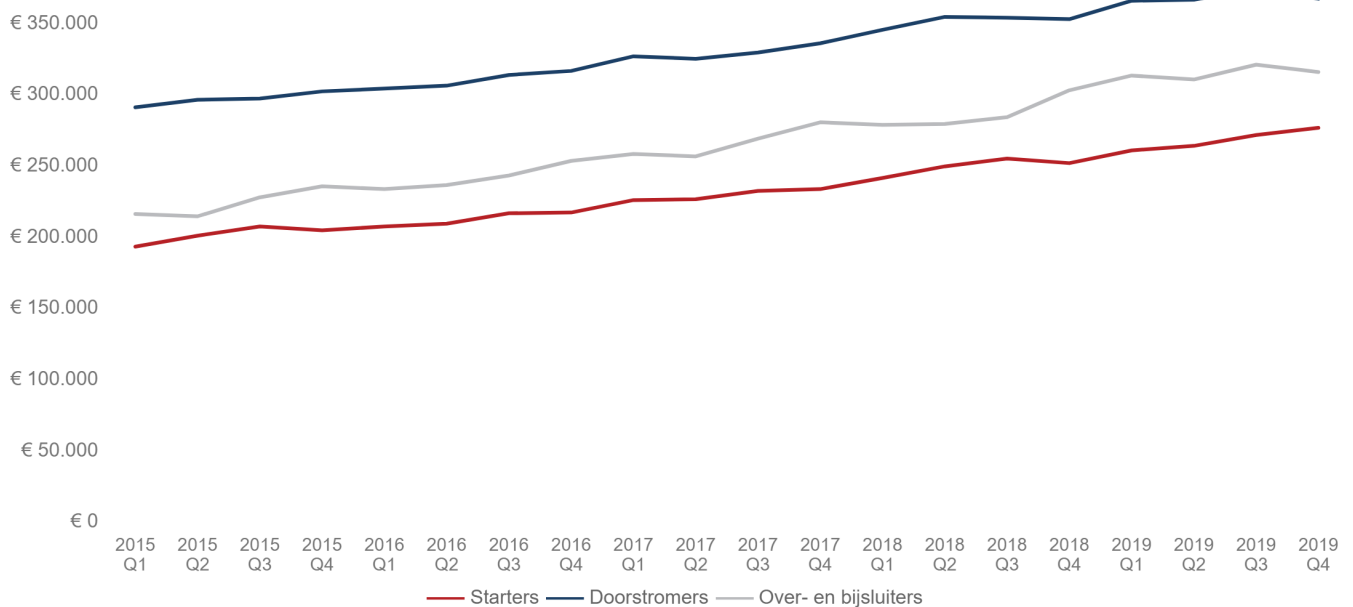
47.000 hypotheek. Over- en bijsluiters maken een enorme sprong (+26,1% t.o.v. Q3) naar 42.000 hypotheek in het vierde kwartaal van 2019.

In vergelijking met het vierde kwartaal van 2018 valt op dat de verschillen in groeipercentages tussen starters, doorstromers en over- en bijsluiters aanzienlijk zijn. Waar het aantal hypotheek voor starters slechts met 6,1% steeg, realiseerden doorstromers een groei van 18,8% en was de groei onder over- en bijsluiters zelfs meer dan het dubbele daarvan (+51,7%).

## Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom is licht gedaald met -0,9% ten opzichte van het derde kwartaal naar €328.000. Het is in dit vierde kwartaal opvallend dat de gemiddelde hypotheeksom voor doorstromers en over- en bijsluiters licht daalt ten opzichte van het derde kwartaal (met respectievelijk -2% en -1,6%), terwijl die van starters blijft stijgen (+1,9%).

**Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters**



Bron: Kadaster, IG&H

## Prijsonwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 6,5% is gestegen ten opzichte van het niveau van het vierde kwartaal in 2018. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 0,9% gestegen.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op €328.000 voor alle woningen. Voor eengezinswoningen is dit €344.000 en voor appartementen €287.000. Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 6,5% in waarde gestegen en appartementen 6,6%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 7,1% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 6,8% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 6,1%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 5,5% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in Groningen (+9,2%) gevolgd door de provincie Limburg (+8,3%). De geringste waardeverhoging vond plaats in de provincies Noord-Holland (+4,4%) en Utrecht (+6,1%).
- Het aanbod van woningen is met 24,6% gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 0,5% gestegen.

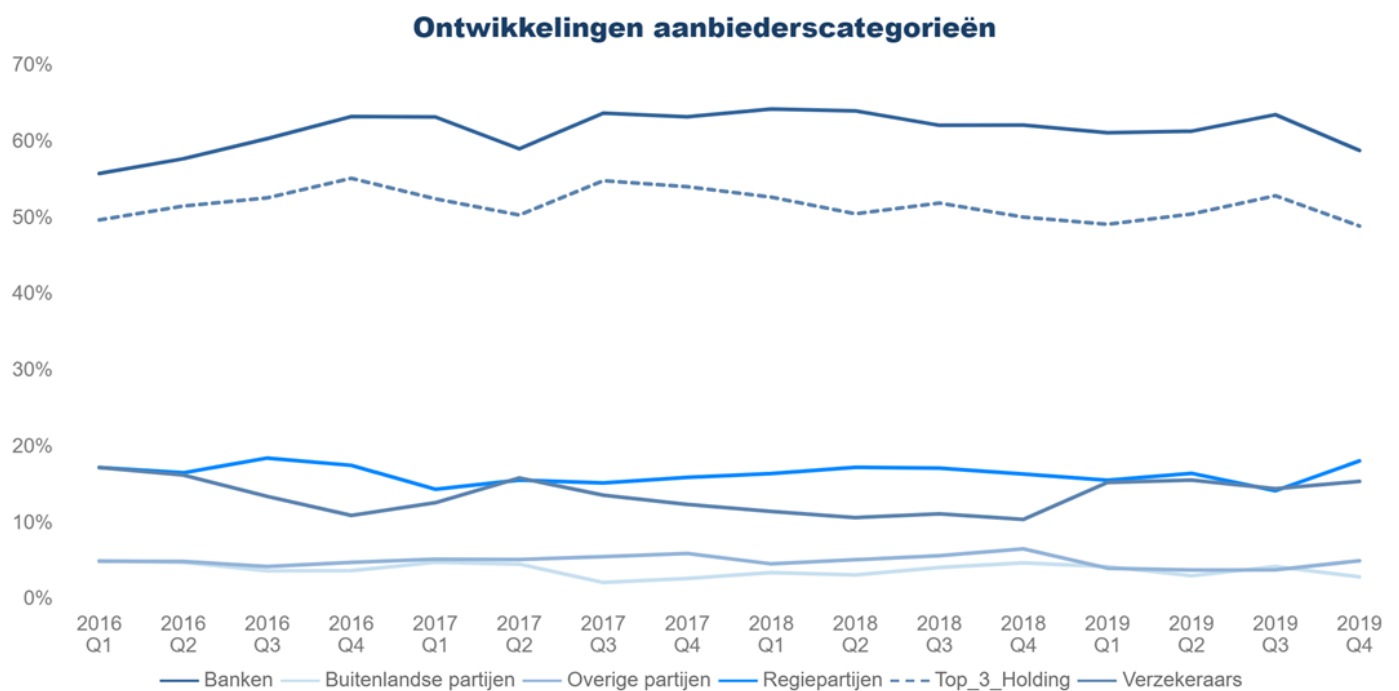


## Marktaandeel: Banken verliezen marktaandeel aan regiepartijen en zakken naar het laagste niveau sinds Q3 2016

Het marktaandeel van banken, specifiek van de top-3 bankholding, daalt flink in het vierde kwartaal van 2019. Florius is de grootste verliezer van marktaandeel in het vierde kwartaal, gevolgd door Volksbank, Lloyds Bank en ABN AMRO. Regiepartijen versterken hun aandeel ten koste van de top-3 banken. Dit zorgt voor verschuivingen in de top-10 hypotheekverstrekkers, waar Aegon en Munt plaats 5 en 6 innemen.

### Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

In het vierde kwartaal van 2019 daalt het marktaandeel van banken met 4,7 procentpunt ten opzichte van het derde kwartaal naar 58,8%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een daling van 3,9 procentpunt bij top-3 bankholding. Een andere groep dalers is buitenlandse partijen. Deze groep zakt (-1 procentpunt) naar 2,8%. De grootste stijgers zijn de regiepartijen met een groei van 4 procentpunt naar 18,1%. In het midden van de markt groeien verzekeraars (+1,3 procentpunt) en overige partijen (+1,2) ook licht.

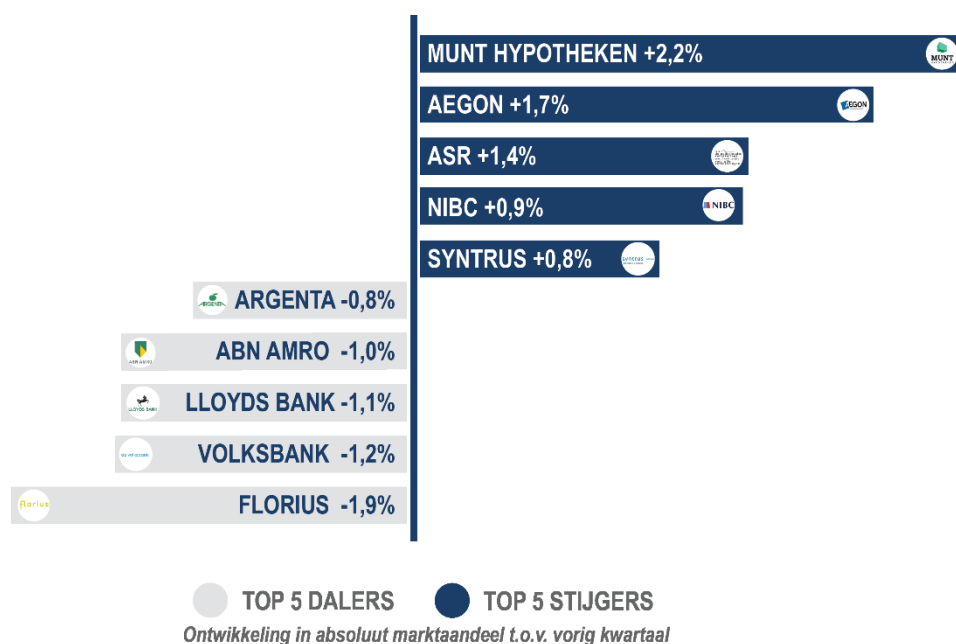


Bron: Kadaster, IG&H

## Ontwikkelingen marktaandeel partijen

MUNT hypotheek is de grootste stijger in het vierde kwartaal van 2019 met een groei van 2,2 procentpunt, gevolgd door Aegon met een groei van 1,7 procentpunt. De achtervolgers zijn ASR (+1,4), die zich voor het tweede kwartaal op rij tot de groep grootste stijgers mag rekenen. Overige stijgers zijn NIBC (+0,9) en Syntrus (+0,8). Waar Florius vorig kwartaal nog tot de grootste stijgers behoorde, zijn zij dit kwartaal de grootste daler in de markt (-1,9). Florius wordt op ruime afstand gevolgd door Volksbank (-1,2), Lloyds Bank (-1,1), ABN AMRO (-1,0) en Argenta (-0,8). Dit past bij het beeld dat geschetst is in de vorige grafiek. De top - 3 bankholding daalt en de regiepartijen groeien.

### Top 5 stijgers en dalers

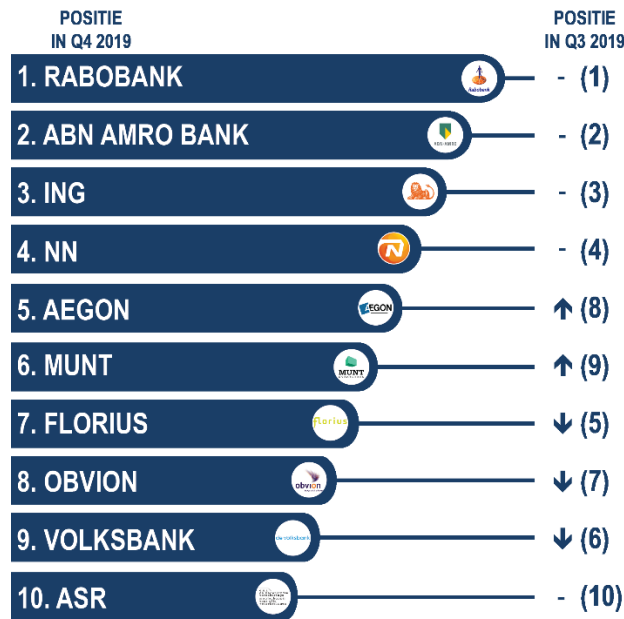


Notitie: % staat hier voor procentpunt

Bron: Kadaster, IG&H

In het vierde kwartaal van 2019 zien we weinig wisselingen in de top 5 verstrekkers. ABN AMRO weet ondanks krimp zijn tweede positie te behouden. Aegon stijgt naar plaats 5 vanwege sterke groei. In het kielzog van Aegon maakt ook MUNT Hypotheek een grote stap naar plaats 6 in de top 10. Volksbank en Florius zakken echter weg naar plaats 9 en 7. Obvion zakt een plek en ASR blijft ondanks sterke groei (+1,4 procentpunt) op plaats 10.

## Top 10 grootste verstrekkers

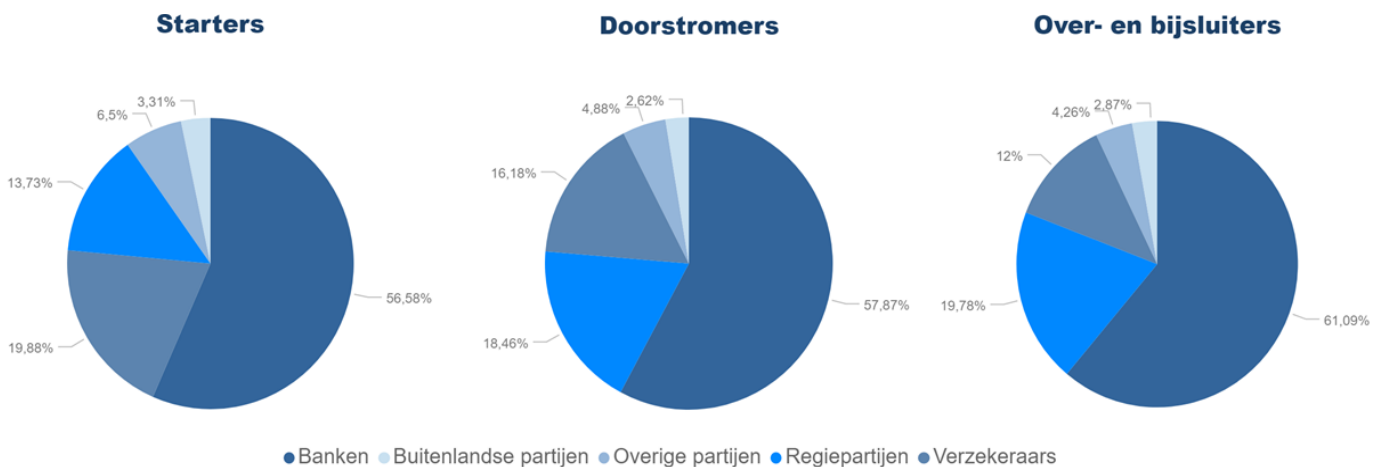


Bron: Kadaster, IG&H

## Verdeling typen sluiters

In het vierde kwartaal van 2019 zien we dat het percentage over- en bijsluiters sterk toegenomen is in de markt. De startersgroep daarentegen blijft op hetzelfde niveau hangen als in het derde kwartaal van 2019 (zie pag. 6). Binnen de startersgroep blijven banken en verzekeraars de partijen waar zij de meeste hypotheek afsluiten. Bij de doorstromers en over- en bijsluiters blijven banken en regiepartijen de meest gekozen hypotheekverstrekker. Binnen alle groepen is het marktaandeel van regiepartijen toegenomen ten koste van het marktaandeel van banken. Buitenlandse partijen en overige partijen behouden een klein marktaandeel.

## Verdeling aanbiederscategorieën over type sluiters 4e kwartaal 2019



Bron: Kadaster, IG&H