

market leaders in
digital transformation

BANKING



**Hypotheekomzet
en aantal afgesloten
hypotheeken dalen
in het eerste kwartaal
van 2022**

Hypotheekupdate
Q1 2022



Inhoudsopgave

Pagina	3	——	Inzichten Q1 2022
	5	——	Hypotheekmarkt
			Hypotheekomzet
			Aantal hypothekeken
			Hypotheeksom
			Prijsontwikkeling
	9	——	Marktaandeelen
			Ontwikkelingen in aanbiederslandschap
			Ontwikkelingen marktaandeelen partijen
			Verdeling typen sluiters

Inzichten uit Q1 2022

Hypotheekomzet en aantal afgesloten hypotheeken dalen in het eerste kwartaal van 2022

Utrecht, 19 mei 2022

In het eerste kwartaal van 2022 daalt de hypotheekomzet naar €39,7 miljard. Dit is een lichte daling van 0,3% ten opzichte van het hetzelfde kwartaal in 2021. Het totaal aantal verstrekte hypotheeken daalt een stuk sterker met -8,5%, en komt daarmee uit op 118 duizend. De gemiddelde hypotheeksom is opnieuw toegenomen en laat een stijging van 2,0% ten opzichte van het vorige kwartaal zien.

Sterke daling aankoopmarkt

De daling in de hypotheekomzet wordt veroorzaakt door een sterke daling van het aantal afgesloten hypotheeken in de aankoopmarkt, waar doorstromers met -23,6% en starters zelfs met -37,4% dalen ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021. De over- en bijsluiters laten daarentegen juist een forse stijging zien van 55,5% over dezelfde periode.

“De groei onder over-en bijsluiters komt doordat veel over-en bijsluiters nog hun hypotheekrente proberen over te sluiten nu de hypotheekrentes flink aan het stijgen zijn,” zegt Joppe Smit van consultancy- en technologiekantoor IG&H. “De sterke daling in de aankoopmarkt is een teken dat hypotheekverstrekkers rekening moeten gaan houden met een aanzienlijk lager marktvolume dan in de afgelopen jaren is opgebouwd”.

Stijging gemiddelde hypotheeksom zet door

Ondanks de daling in hypotheekomzet en het aantal afgesloten hypotheeken ten opzichte van het voorgaande kwartaal stijgt de gemiddelde hypotheeksom met 2,0% in het eerste kwartaal van 2022. “De gemiddelde hypotheeksom blijft bij alle doelgroepen stijgen, als gevolg van stijgende huizenprijzen en een krappe woningmarkt,” zegt Joppe Smit. De gemiddelde hypotheeksom is het sterkst gestegen onder starters, met 6,4% ten opzichte van het vorige kwartaal.

Aegon sterkste stijger, Rabobank concern met 3 labels in top 5 dalers

Aegon is de sterkste stijger in marktaandeel van het eerste kwartaal (+1,3 procentpunt), wat een grote omslag is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 toen Aegon nog een daling van - 0,8 procentpunt doormaakte. Opvallend is dat drie labels van het Rabobank concern behoren tot de top 5 dalers, namelijk Vista (-0,9 procentpunt), Rabobank (-0,7 procentpunt) en Obvion (-0,5 procentpunt). Munt Hypotheken stijgt de meeste plekken in de top 10 verstrekkers (van 10 naar 8), waar de top 4 verder ongewijzigd is.



Met vriendelijke groet,

Joppe Smit

Director bij IG&H

Neem contact op

+31 620 35 24 38

joppe.smit@igh.com

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

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate

Annelies van Putten-Stemfoort | annelies.vanputten@igh.com
Joren de Bont | joren.debont@igh.com

Hypotheekmarkt Q1 2022

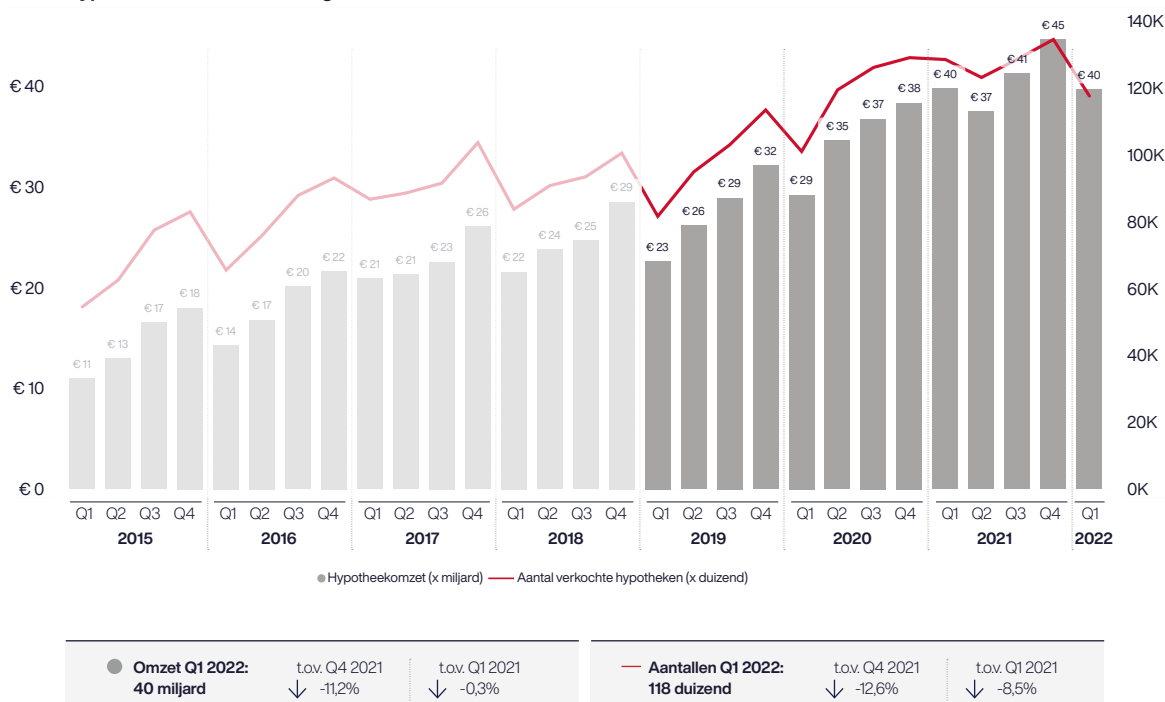
Aantal hypotheeklen daalt naar 118 duizend door sterke daling in aankoopmarkt

De hypotheekmarkt daalt in het eerste kwartaal naar een omzet van €39,7 miljard en 118 duizend afgesloten hypotheeklen. Opvallend is dat zowel starters als doorstromers minder hypotheeklen afsloten in het eerste kwartaal van 2022 in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2021, wat een daling in de aankoopmarkt betekent. Het totaal aantal verstrekte hypotheeklen is gedaald met -8,5% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021.

Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het eerste kwartaal van 2022 is €39,7 miljard. Dit is een daling van -0,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021 daalt de hypotheekomzet met 11,2%, volgens het gebruikelijke seizoenseffect in de hypotheekmarkt. We zien deze daling ook binnen alle categorieën ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021 in de hypotheekomzet. Doorstromers dalen het meest ten opzichte van het vorige kwartaal (-13,3%), gevolgd door starters (-12,5%) en over- en bijsluiters (-7,2%).

Hypotheekmarktontwikkeling¹



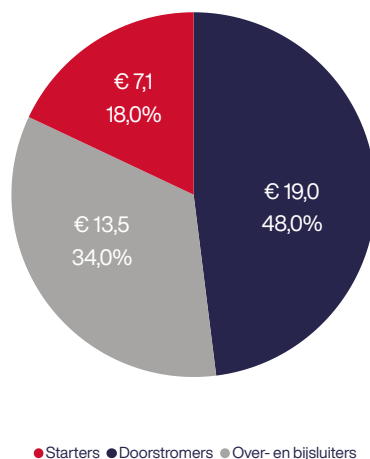
¹ Bron: Kadaster, IG&H

Notitie: Data 2015 t/m 2018 zijn inschatting o.b.v. originele data met gemiddelde correctiefactor nieuwe datamethodiek (zie Q1 2021 voor uitgebreide toelichting)

In vergelijking met het eerste kwartaal in 2021 zien we dat de aankoopmarkt daalt in het eerste kwartaal van 2022. De hypotheekomzet voor starters daalt met -28,6% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021, terwijl doorstromers met -14,3% dalen. Over-en bijsluiters ervaren daarentegen een forse stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar met 78,1%, wat de marktdaling tempert.

In het eerste kwartaal in 2022 is een lichte daling van het marktaandeel waar te nemen onder de starters en doorstromers (respectievelijk -0,3 en -1,2 procentpunt) ten opzichte van het vierde kwartaal. Hierdoor komt het marktaandeel van starters in het eerste kwartaal uit op 18,0%. Het marktaandeel voor doorstromers zakt naar 48,0%. Deze groep blijft echter het grootst met een hypotheekomzet van €19 miljard. Onder de over- en bijsluiters is een groei van 1,5 procentpunt marktaandeel ten opzichte van het voorgaande kwartaal waar te nemen, wat resulteert in een stijging van 32,5% in het vierde kwartaal naar 34,0% in het eerste kwartaal.

Marktaandeel per type sluiters Q1 2022²



Aantal hypothekeken

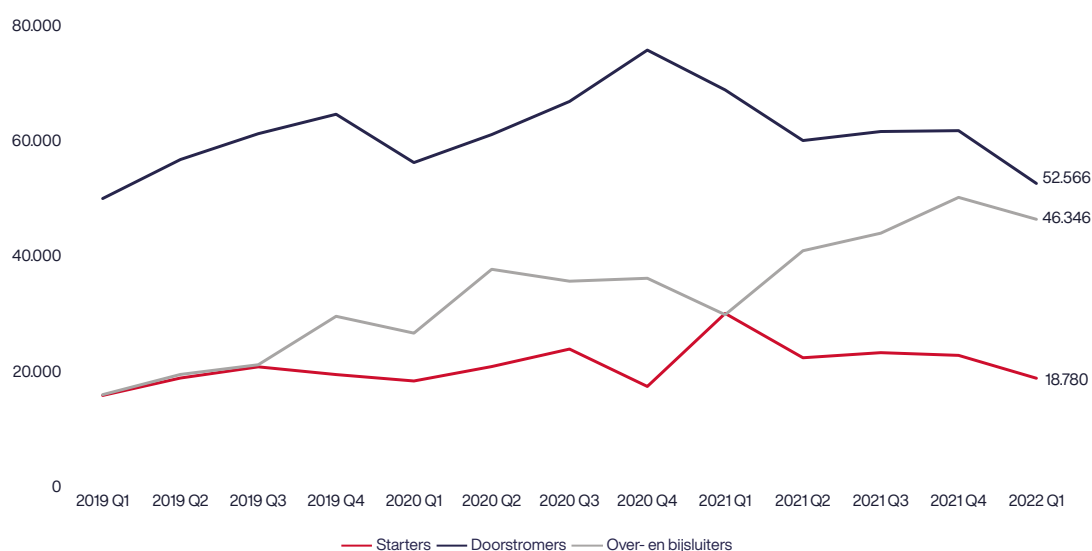
Het totaal aantal verstrekte hypothekeken komt in het eerste kwartaal van 2022 op 118 duizend. Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021 betreft dit een daling van -8,5%. Dit is een trendbreuk in vergelijking met voorgaande jaren, waar vaak een stijging te zien was ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is dat er een sterke afname plaatsvindt van het aantal afgesloten hypothekeken onder de doorstromers (-23,6%) en starters (-37,4%) ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021. Het aantal afgesloten hypothekeken onder over-en bijsluiters is juist gegroeid met 55,5% ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021.

² Bron: Kadaster, IG&H
Notitie: Hypotheekomzet weergegeven in miljarden euro's.

In totaal is er een daling van -12,6% in het aantal hypotheekten ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021. Ondanks de daling in aantal hypotheekten bij de doorstromers blijft dit de grootste groep met 53 duizend hypotheekten. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2021 is dit ook een daling (-14,8%).

De daling die onder starters is ingezet vanaf het derde kwartaal zet door (-17,3% t.o.v. Q4 2021). In dit kwartaal sloten starters 19 duizend hypotheekten af. Tot slot namen over -en bijsluiters ook 46 duizend hypotheekten af. Dit betekent voor deze groep een daling van -7,6% in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021.

Aantal hypotheekten per type sluiters³

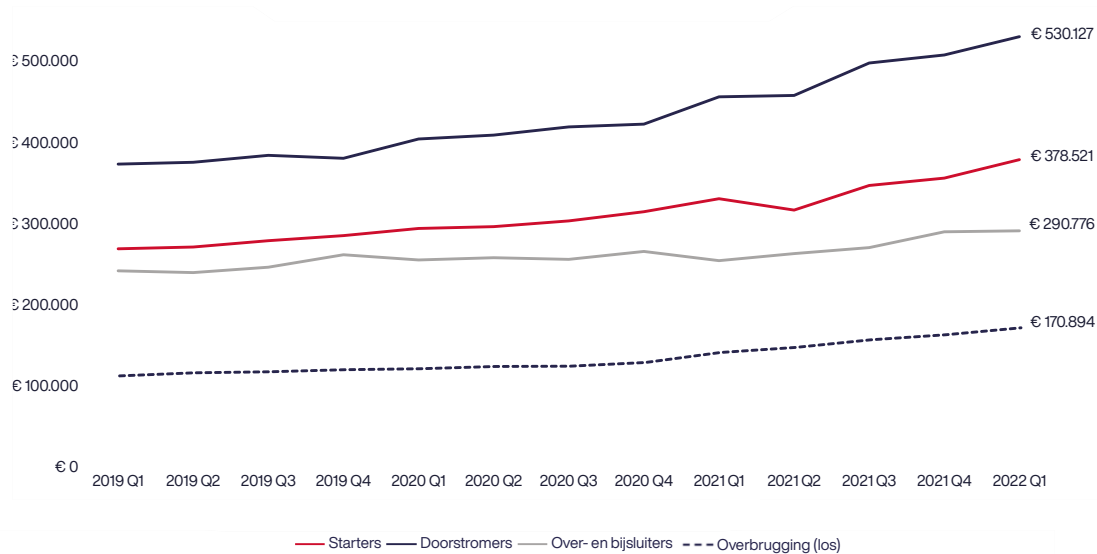


Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom (excl. losse overbruggingshypotheekten) is met 2,0% gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 naar €383.000. Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021 is dit een stijging van 6,4%. Ten opzichte van het vorige kwartaal groeit de gemiddelde hypotheeksom het sterkst voor starters (+6,4%), wat zich vertaalt in een gemiddelde van €379.000. De gemiddelde hypotheeksom voor doorstromers is €530.000, wat een groei van 4,4% is ten opzichte van het vorige kwartaal. Onder de over-en bijsluiters is de gemiddelde hypotheeksom met 0,4% gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal 2021 naar een gemiddelde van €291.000.

³Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters⁴



Prijzontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 18,4% is gestegen t.o.v. het niveau van Q1 2021. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 3,9% gestegen.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 447.000 voor alle woningen: EGZ (€ 472.000) en MGZ (€ 384.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 19,3% in waarde gestegen en appartementen 15,5%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 18,6% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 18,6% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 18,5%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 18,2% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in de provincie Groningen (+23,9%) gevolgd door de provincie Flevoland (22,4%). De geringste waardeverhoging vond plaats in de provincies Limburg (15,8%) en Noord-Holland (16,9%).
- Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aanbod van woningen met 0,5% gedaald en het aantal verkochte woningen met 8,6% gedaald.

⁴Bron: Kadaster, IG&H

Notitie: Gemiddelde hypotheeksom Doorstromers is excl. losse overbruggingshypotheken, gemiddelde daarvan (excl. 0-waarden) wordt los weergegeven.

Marktaandelen Q1 2022

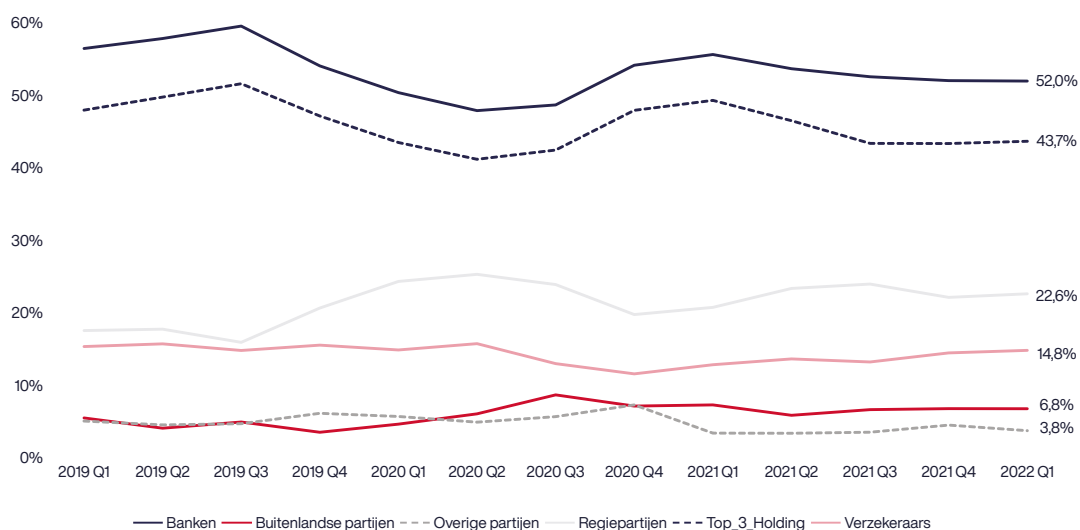
Marktaandeel grootbanken blijft stabiel op 43% ondanks daling Rabobank

In het eerste kwartaal van 2022 hebben er geen grote verschuivingen plaatsgevonden in de aanbiederscategorieën. Verder blijft de top 3 bestaan uit Rabobank, ING en ABN AMRO, net als in het vierde kwartaal van 2021. In de top 10 hypotheekverstrekkingen staan dezelfde namen als het vorige kwartaal en zijn alleen verschuivingen buiten de top 4. Aegon is de sterkste stijger in marktaandeel dit kwartaal, drie labels van het Rabobank concern staan in de top 5 dalers.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 is het aanbiederslandschap redelijk stabiel gebleven. Regiepartijen zijn met +0,5 procentpunt het hardst gestegen. Banken zien hun aandeel met -0,1 procentpunt dalen en hebben nu een marktaandeel van 52,0%. Ondanks deze daling stijgt het marktaandeel van de top 3 banken met 0,3 procentpunt, naar een marktaandeel van 43,7%. Het marktaandeel van verzekeraars stijgt na de regiepartijen het sterkst (+0,4 procentpunt). Het marktaandeel van de overige partijen daalt met -0,8 procentpunt. De stijging van regiepartijen en de daling van de overige partijen kan deels worden verklaard door het nieuw toevoegen van de labels Clarian Wonen en Hypotrust Vrij Leven Hypotheek aan de Kadasterlijst dit jaar, waardoor zij nu geïdentificeerd kunnen worden als regiepartij.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën⁵

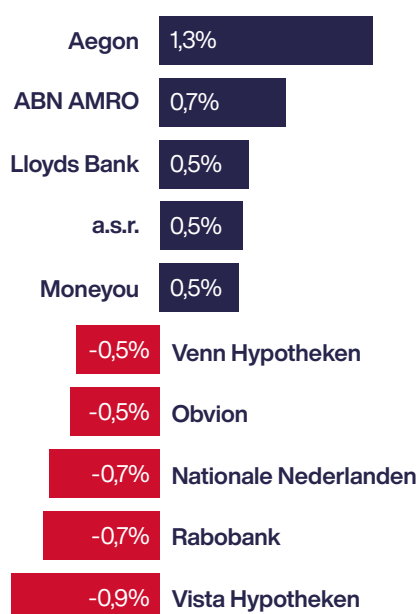


⁵Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandeel partijen

Aegon is de sterkste stijger in het eerste kwartaal van 2022 (+1,3 procentpunt). Hiermee maakt Aegon de forse daling van vorig kwartaal (-0,8 procentpunt) meer dan goed. ABN Amro (+0,7 procentpunt), Lloyds Bank (+0,5 procentpunt) en a.s.r. (+0,5 procentpunt) behoren net als voorgaand kwartaal bij de top 5 stijgers. Verder is MoneYou als relatief kleine partij een opvallende stijger (+0,5 procentpunt), waarmee hun stap naar het intermediair vruchten lijkt af te werpen. Drie labels van het Rabobank concern behoren tot de top 5 dalers, namelijk Vista (-0,9 procentpunt), Rabobank (-0,7 procentpunt) en Obvion (-0,5 procentpunt).

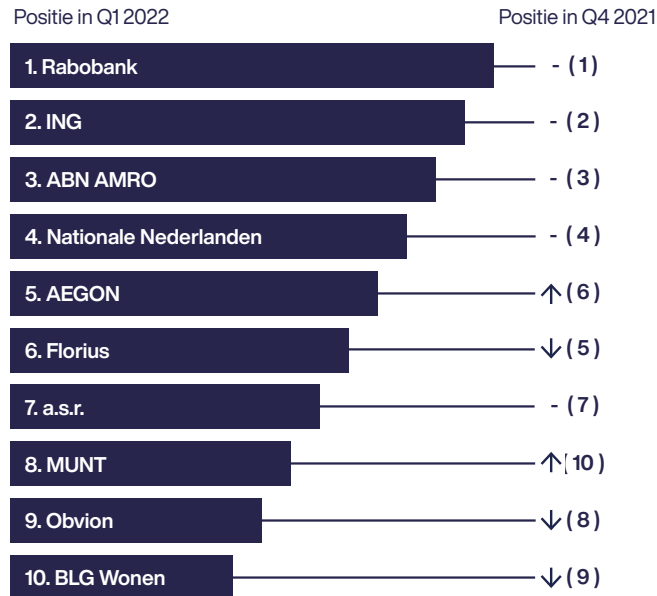
Top 5 stijgers en dalers⁶



De verstrekkers in de top 10 zijn dit kwartaal gelijk gebleven aan de top 10 in het vierde kwartaal van 2021. De ranking is voor de top 4 gelijk gebleven, daaronder zijn een aantal verschuivingen te zien. Munt heeft de grootste stap omhoog gemaakt van plek 10 naar plek 8, gevolgd door Aegon die in het eerste kwartaal een stap van plek 6 naar plek 5 heeft gemaakt. Florius is dit kwartaal licht gezakt van plek 5 naar plek 6. Andere dalers zijn Obvion (van plek 8 naar plek 9) en BLG Wonen (van plek 9 naar plek 10). a.s.r. behoudt dit kwartaal de zevende plek.

⁶ Bron: Kadaster, IG&H
Notitie: % staat hier voor procentpunt.

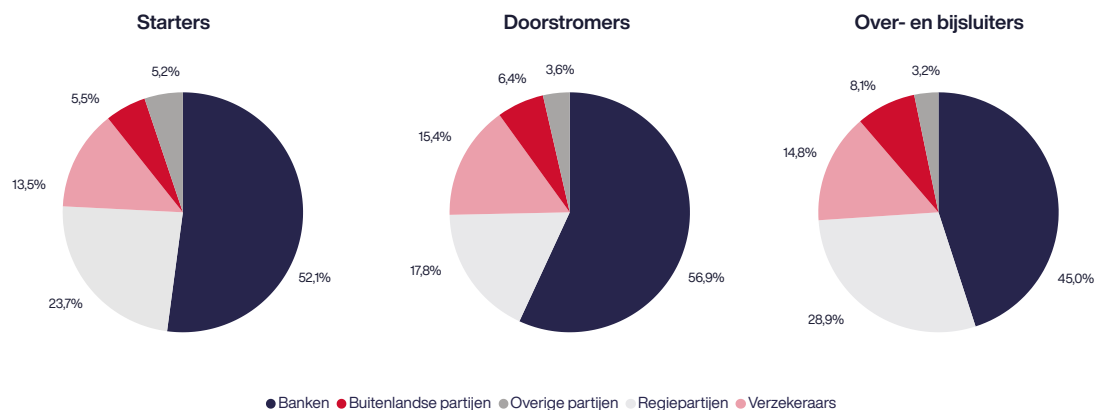
Top 10 grootste verstrekkers⁷



Verdeling typen sluiters

Banken blijven de marktleider onder alle type sluiters met een stijging bij zowel starters (+0,7 procentpunt) als over- en bijsluiters (+0,8 procentpunt), maar ze verliezen terrein bij de doorstromers (-0,8 procentpunt). Naast banken stijgen de regiepartijen licht qua marktaandeel onder starters ten opzichte van de rest van de partijen, die een daling in marktaandeel zien. Net als voor de banken is er voor de regiepartijen (-0,8 procentpunt) en de overige partijen (0,3 procentpunt) ook een afname in marktaandeel bij de doorstromers. Voor verzekeraars groeit het marktaandeel onder doorstromers met 0,9 procentpunt. Onder de over- en bijsluiters winnen zij ook terrein (+0,3 procentpunt) samen met banken ten opzichte van de rest van de partijen, die dalen. Overige partijen dalen onder over- en bijsluiters het sterkst (-0,8 procentpunt). Hun marktaandeel is het afgelopen kwartaal gedaald onder alle typen sluiters, waarvan het sterkst onder starters (-1,9 procentpunt).

Verdeling typen sluiser⁸



^{7,8}Bron: Kadaster, IG&H

IG&H

Your partner in banking transformation

IG&H helpt al 34 jaar organisaties in de hypotheekensector en deelt haar expertise in de Hypotheekupdate. Met onze passie voor deze sector, intellectuele nieuwsgierigheid en jarenlange hands-on ervaring:

1. helpen wij klanten bij het creëren van een flexibele en kostenefficiënte hypotheekoperatie
2. zijn wij delivery partner voor doorbraakproposities in het hypotheekendomein.

Business contact

(inhoudelijke vragen over de hypotheekupdate)

Joppe Smit
Director bij IG&H
+31 620 35 24 38
joppe.smit@igh.com

Perscontact

(alle andere vragen)

Szilvia van Oijen
Hoofd Marketing bij IG&H
+31 611 84 62 50
szilvia.vanoijen@igh.com

