

market leaders in
digital transformation

BANKING



Daling in aantal hypotheeken grootste sinds 2018

Hypotheekupdate
Q3 2022



Inhoudsopgave

Pagina	3	——	Inzichten Q3 2022
	5	——	Hypotheekmarkt
			Hypotheekomzet
			Aantal hypothekeken
			Hypotheeksom
			Prijsontwikkeling
	10	——	Marktaandeelen
			Ontwikkelingen in aanbiederslandschap
			Ontwikkelingen marktaandeelen partijen
			Verdeling typen sluiters

Inzichten uit Q3 2022

Daling in aantal hypotheeken grootste sinds 2018

Utrecht, 23 november 2022

In het derde kwartaal van 2022 daalt de hypotheekomzet naar €38,1 miljard. Voor het eerst sinds de huizen crisis in 2013 is er tussen het tweede en derde kwartaal een daling in hypotheekomzet te zien. Het aantal afgesloten hypotheeken is ook gedaald, voornamelijk door een sterke daling in over- en bijsluiters. Het aantal hypotheeken in de aankoopmarkt valt dit jaar lager uit dan in 2021, wat samen met een [daling](#) in het woningaanbod wijst op een krimpende huizenmarkt. Dit en meer deelt consultancy- en technologiebedrijf IG&H in hun kwartaal hypotheekupdate.

Minder hypotheeken afgesloten

Het aantal afgesloten hypotheeken bereikte in het derde kwartaal dit jaar het laagste punt sinds 2018. Vergelijken met het tweede kwartaal dit jaar nam het aantal afgesloten hypotheeken af met 16,4%. Ook ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021 werden er een tiende (11,7%) minder hypotheeken afgesloten. Deze daling in het aantal afgesloten hypotheeken is een opvallende verandering in trend; waar normaliter afnames van aantallen plaatsvinden tussen het vierde kwartaal van het voorgaande jaar en het volgende kwartaal het jaar erop, is er nu al een afname te zien halverwege het jaar.

Trendbreuk in hypotheekomzet door daling omzet halverwege het jaar

Daarnaast is er een daling in de hypotheekomzet. Voor het eerst sinds de huizen crisis in 2013 is er tussen het tweede en derde kwartaal een daling in hypotheekomzet te zien. Dit jaar bedroeg in het derde kwartaal de hypotheekomzet €38,1 miljard waar dit in het tweede kwartaal nog €45,6 miljard bedroeg; ten opzichte van het tweede kwartaal dit jaar ligt de omzet van het derde kwartaal 16,6% lager. Ook in vergelijking met het derde kwartaal van 2021 is dit een daling van 7,8%. Als de hoge rentestand aanhoudt en de huizenmarkt verder tot stilstand komt, zal de hypotheekmarkt in 2022 lager uitvallen dan in 2021.

Deze sterke daling in hypotheekomzet in het derde kwartaal dit jaar is met name te wijten aan de sterke daling van de hypotheekomzet onder over- en bijsluiters ten opzichte van het voorgaande kwartaal. "Daar waar we vorig jaar een constante toename in de hypotheekomzet van over- en bijsluiters zagen, zien we nu een sterke daling. Deze wordt veroorzaakt door rentestijging en onzekerheid in de economie, zoals de sterke inflatie", zegt Chris van Winden, directeur Banking bij IG&H.

Stijgende rente, afvlakkende huizenprijzen

Er zijn dit kwartaal minder over- en bijsluiters vanwege de gestegen rentepercentages. In het derde kwartaal van dit jaar is het aantal afgesloten hypotheke voor dit type afsluiter gedaald met 39,1%. “Deze afname is ook deels te verklaren doordat in het vorige kwartaal nog een stijging plaatsvond onder deze groep. Zo konden zij nog profiteren van een relatief lage rente en op die manier hun maandlasten verlagen”, vult Van Winden aan.

Waar de rente stijgt, laten de huizenprijzen een afvlakking zien. Vergeleken met het derde kwartaal van 2021 zijn huizen meer dan een tiende (11,2%) in waarde gestegen in het derde kwartaal dit jaar. Ten opzichte van het tweede kwartaal dit jaar is de prijs met 0,7% gestegen. Dit blijkt uit de [WOX van Calcasa](#). Dit laat zien dat de huizenprijzen niet meer zo extreem stijgen als voorheen, maar dat deze beginnen af te vlakken.

ABN AMRO neemt plek twee over van Rabobank

In het derde kwartaal van 2022 vergrootten banken hun marktaandeel in aantal verkochte hypotheke en bleven zij de grootste type verstreker op de verschillende typen hypotheekafsluiters. Dit is ook te zien in de verschuivingen op de lijst met top aanbieders. In de top 3 zijn wederom ING, Rabobank en ABN AMRO te vinden. ING blijft op plek 1 staan, terwijl Rabobank een plekje inlevert en naar plek 3 zakt. Obvion is de grootste stijger dit kwartaal (+1,7%), nog voor ABN AMRO (+1,4%) en Syntrus Achmea Hypotheke (+0,8%). Laatstgenoemde treedt hiermee de top 10 grootste aanbieders binnen.



Met vriendelijke groet,

Chris van Winden

Director Banking

Neem contact op

+31 6 29 56 52 76

chris.vanwinden@igh.com

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

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate

Steven Moerkens | steven.moerkens@igh.com

Veerle Willemsen | veerle.willemsen@igh.com

Hypotheekmarkt Q3 2022

Grootste daling in aantal hypotheeken sinds 2018, daling veroorzaakt door over- en bijsluiters

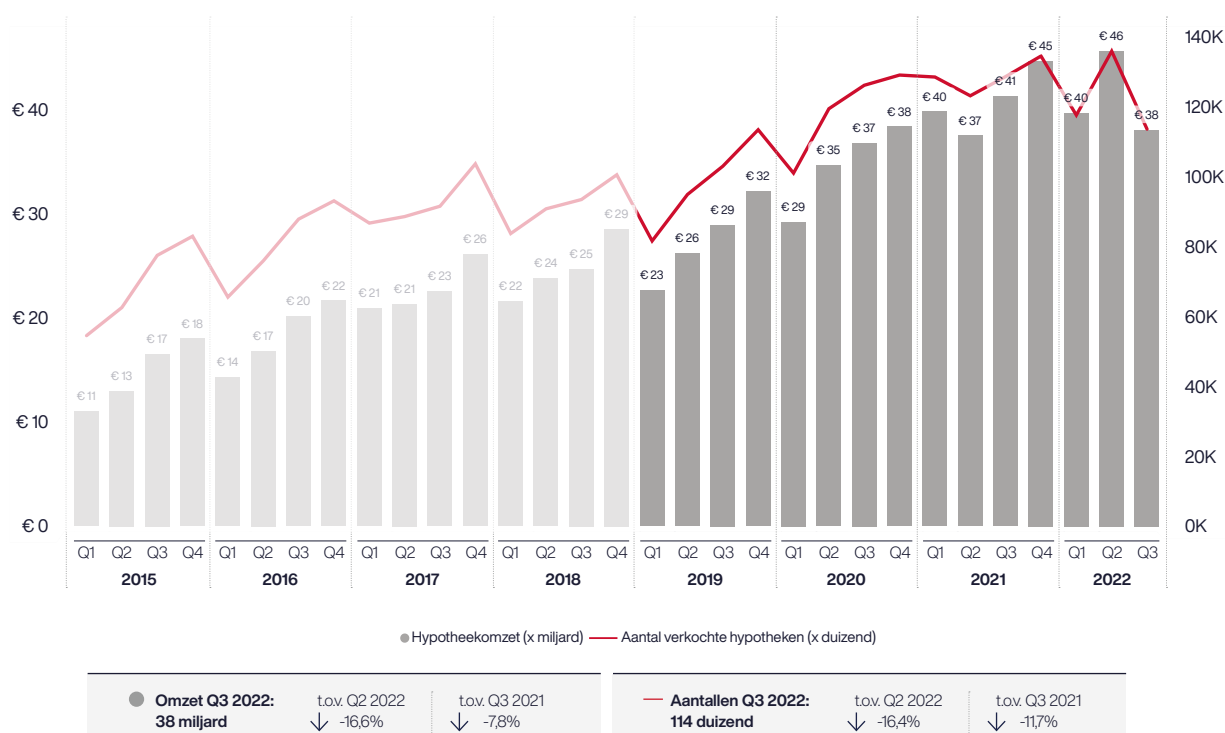
De hypotheekmarkt daalt in het derde kwartaal naar een omzet van €38,1 miljard en 114 duizend afgesloten hypotheeken ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit is een unieke ontwikkeling, aangezien er sinds het dieptepunt van de huizen crisis in 2013 geen daling halverwege het jaar is voorgekomen. De daling is voornamelijk te verklaren door de afname in hypotheekomzet onder de over- en bijsluiters (-44,5%), grotendeels veroorzaakt door de stijgende rente. Het totaal aantal verstrekte hypotheeken is afgenomen met 16,4%, de grootste afname sinds 2018 tussen twee kwartalen.

Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het derde kwartaal van 2022 is €38,1 miljard. Dit is een afname van 16,6% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, toen de omvang nog op €45,6 miljard uitkwam. Ook in vergelijking met Q3 van het vorige jaar is er een daling te zien (-7,8%). Dit is een opvallende ontwikkeling. Waar in Q3 2021 de hypotheekomzet is gestegen ten opzichte van het kwartaal een jaar ervoor, is er in Q3 2022 sprake van een trendbreuk.

Voor het eerst sinds het dieptepunt van de huizen crisis in 2013, is er een daling in de hypotheekomzet is tussen het tweede en derde kwartaal in datzelfde jaar. Deze sterke daling is te wijten aan een sterke daling van de hypotheekomzet onder over-en bijsluiters ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Hypotheekmarktontwikkeling¹

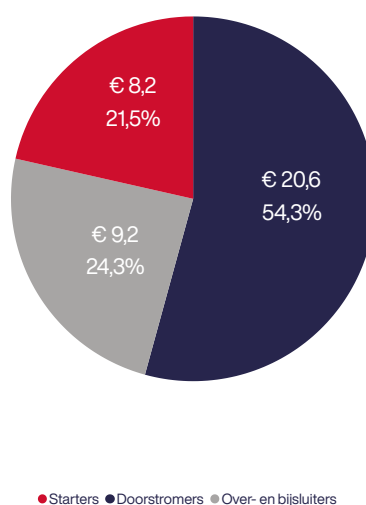


Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het marktaandeel van de doorstromers en starters gestegen, met respectievelijk 8,2% en 3,9%. Daarmee blijven de doorstromers het grootste marktaandeel houden met €20,6 miljard en de starters komen uit op een marktaandeel van 21,5%. Onder de verschillende type sluiters heeft in Q3 2022 de grootste verandering plaatsgevonden bij de over- en bijsluiters. Het marktaandeel van de over- en bijsluiters kent de grootste afname sinds 2018, waarbij de hypotheekomzet daalt met 44,5% naar €9,2 miljard. Ook daalt het marktaandeel met -4,5% ten opzichte van Q3 2021. Deze opvallende daling onder de over- en bijsluiters valt te verklaren door de sterk gestegen rentes. Het marktaandeel van de starters en doorstromers tezamen, de aankoopmarkt, stijgt van 63,5% naar 75,7%.

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)

Marktaandeel per type sluiters Q3 2022²



Aantal hypotheek

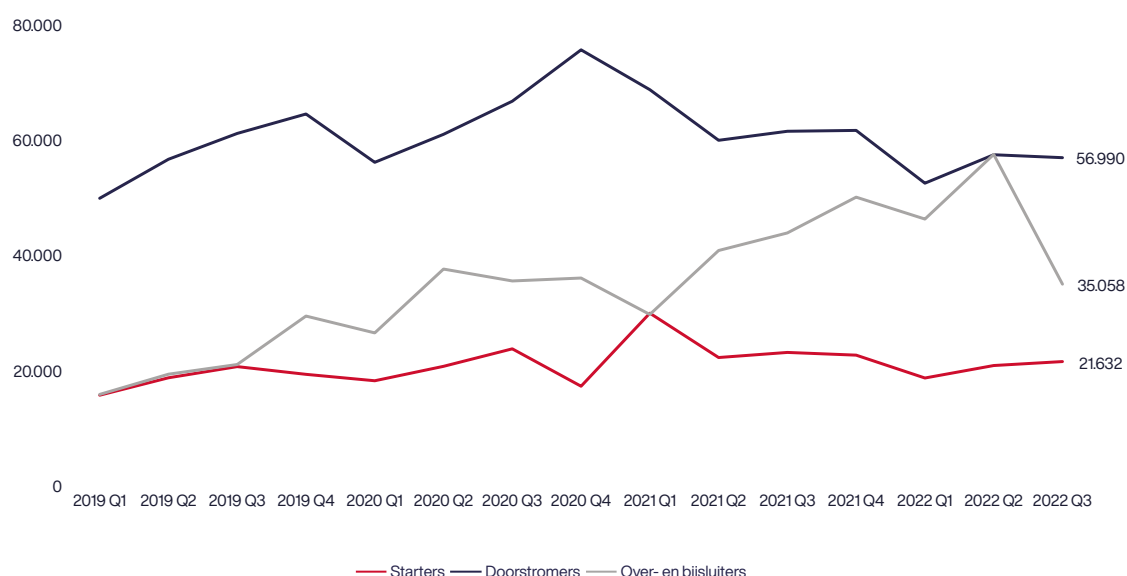
Het totaal aantal verstrekte hypotheek komt in het derde kwartaal van 2022 uit op 114.000. Dit is zowel de grootste waargenomen absolute (-22.000 hypotheek) als relatieve daling (-16,4%) sinds 2018 bij het vergelijken van twee opeenvolgende kwartalen. Ook is er een daling (-11,7%) te zien in het verkochte aantal hypotheek in vergelijking met Q3 2021. Opvallend is de verandering in trend; waar normaliter afnames van aantallen plaatsvinden tussen Q4 van het voorgaande jaar en Q1 van het opvolgende jaar, is er nu een afname halverwege het jaar.

Waar het totaal aantal verkochte hypotheek in Q2 2022 van zowel de doorstromers als over- en bijsluiters bijna gelijk was, is er een aanzienlijke daling te zien in dit kwartaal bij de laatste groep (-39,1% ten opzichte van Q2). Het absolute verschil tussen beide groepen in Q3 is 22.000 hypotheek, wat betekent dat de volledige daling ten opzichte van het vorige kwartaal te wijten is aan over- en bijsluiters. In vergelijking met Q3 vorig jaar, valt op dat het totaal aantal verkochte hypotheek bij elk type sluiters is gedaald, variërend van 6,8% bij de starters tot 20,2% van de over- en bijsluiters. Over geheel 2022 valt op dat het aantal hypotheek in de aankoopmarkt (afname door starters en doorstromers) lager uitvalt dan in 2021. Dit wijst op een krimpende markt.

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

De aanzienlijke daling in de groep over- en bijsluiters is te verklaren door de stijgende rente, wat resulteerde in een stijging van over- en bijsluiters in de eerste twee kwartalen van 2022 en een daling in het derde kwartaal. Oversluiters hebben dus in het begin van het jaar nog geprofiteerd van de lage rente om hun maandlasten te verlagen. Onder starters stijgt het aantal afgesloten hypotheeklen (+3,3%) ten opzichte van vorig kwartaal, doordat zij meer kansen krijgen voor de aankoop van een woning.

Aantal hypotheeklen per type sluiters³



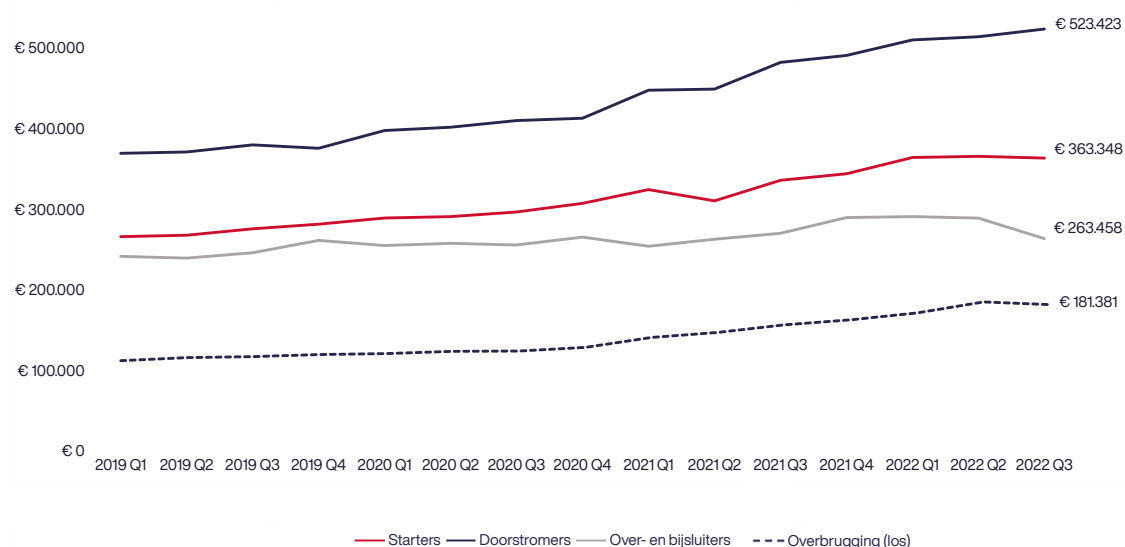
Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom (excl. losse overbruggingshypotheeklen) is in Q3 van 2022 €392.000, wat een stijging van 3,4% betekent in vergelijking met het afgelopen kwartaal. Gekeken naar de gemiddelde hypotheeksom per type sluiters is er ten opzichte van het vorige kwartaal alleen een stijging onder de doorstromers te zien, de gemiddelde hypotheeksom van starters blijft vrij stabiel.

Daarentegen is een daling zichtbaar bij de over- en bijsluiters. Dit is een verandering in de trend ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. In Q3 2021 was er namelijk een lichte stijging ten opzichte van het voorgaande kwartaal te zien in de gemiddelde hypotheeksom bij elk type sluiters. Kortom, de over- en bijsluiters laten een flinke daling in zowel het aantal afgenomen hypotheeklen als de gemiddelde hypotheeksom zien.

³Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters⁴



Prijzontwikkeling

De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met 11,2% is gestegen t.o.v. het niveau van Q3 2021. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met 0,7% gestegen.

- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 463.000 voor alle woningen: EGZ (€ 489.000) en MGZ (€ 395.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar 12,0% in waarde gestegen en appartementen 8,4%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn 11,6% in waarde toegenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden 11,6% meer waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro steeg de waarde met 11,5%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar 11,0% meer waard.
- De prijsstijging is het grootst in de provincie Overijssel (+14,1%) gevolgd door de provincie Drenthe (14,1%). De geringste waardeverhoging vond plaats in de provincies Noord-Holland (9,0%) en Utrecht (10,3%).
- Het aanbod van woningen is met 6,7% gedaald en het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 20,0% gedaald.

⁴Bron: Kadaster, IG&H

Marktaandelen Q3 2022

ING behoudt koppositie in top 10 verstrekkers, ABN AMRO neemt plek 2 over van Rabobank

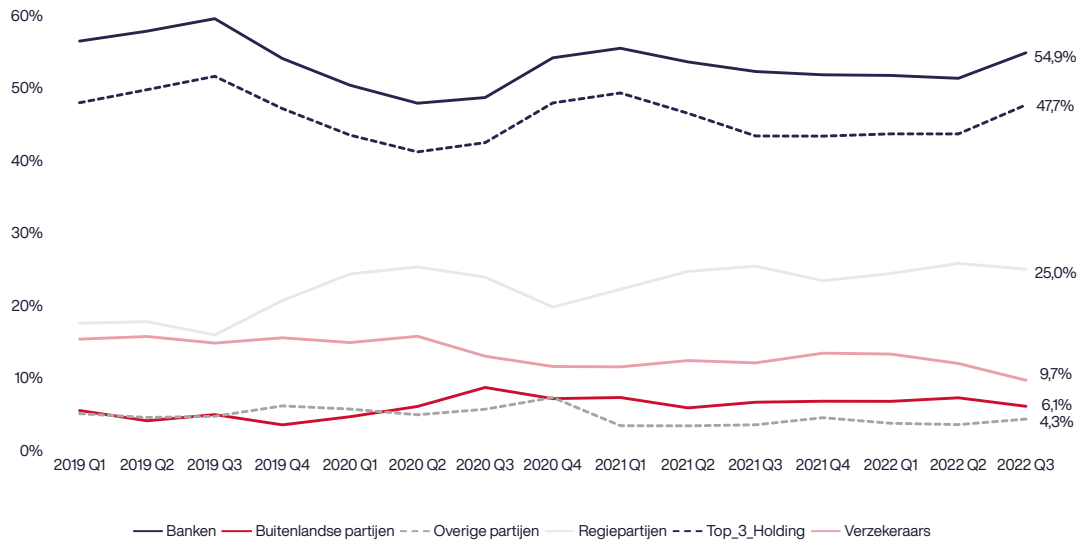
In het derde kwartaal van 2022 vergroten banken hun marktaandeel in aantal verkochte hypotheeklen. Dit is ook te zien in de verschuivingen op de lijst met top aanbieders. In de top 3 zijn wederom ING, Rabobank en ABN AMRO te vinden. ING blijft op plek 1 staan, terwijl Rabobank wederom een plekje inlevert en naar plek 3 zakt. Daardoor is ABN AMRO de nieuwe nummer 2 in deze lijst. Verder zijn er in deze top 10 een aantal verschuivingen te zien, waarin Syntrus Achmea Hypotheken de enige nieuwkomer is. Obvion is de sterkte stijger in marktaandeel dit kwartaal. Daarentegen daalt het marktaandeel van a.s.r. (-1,8%) het sterkst en zetten zij hun trend voort in dit kwartaal.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

Het totaal aantal verkochte hypotheeklen is gedaald in het afgelopen kwartaal en dat levert een aantal interessante inzichten op wanneer de ontwikkelingen in aanbiederslandschap onder de loep genomen worden. Gekeken naar de verschillende typen aanbieders, is het marktaandeel van het aantal verkochte hypotheeklen in Q3 2022 ten opzichte van Q2 2022 alleen gestegen onder de banken (+3,5%), waarvan de grootste banken de top 3 holdings vormen, en overige partijen (+1,1%).

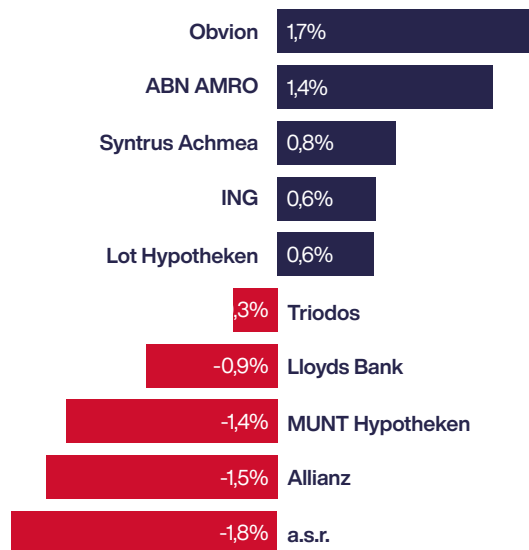
Onder de andere typen aanbieders is een daling te zien, te verklaren door variatie in afsluitermijnen tijdens periodes van verschillende rentepercentages: "Toen de rente laag was werd er vaak voor lange periodes (meer dan 15 jaar) afgesloten, voornamelijk de verzekeraars en regiepartijen zijn hier sterk in. Nu de rente weer stijgt wordt er korter afgesloten, wat voordelig uitwerkt voor de banken", aldus Chris van Winden. Bij de regiepartijen is het aandeelverlies het kleinst (-0,9%), terwijl bij de buitenlandse partijen (-1,0%) en verzekeraars (-2,7%) meer aandeel verliezen.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën⁵



Ontwikkelingen marktaandeel partijen

Top 5 stijgers en dalers⁶



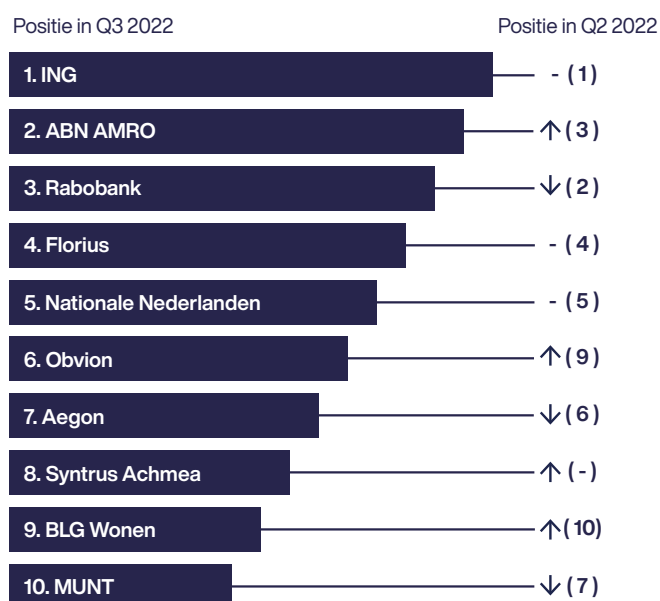
De grootste stijger in het derde kwartaal is Obvion (+1,7 procentpunt), waarmee de aanbieder drie plaatsen stijgt (van 9 naar 6) in de top 10 grootste verstrekkers. Ook ABN AMRO stijgt (+1,4 procentpunt), waarmee het de plek van de Rabobank overneemt in de top 10 verstrekkers. Syntrus Achmea Hypotheken staat op de derde plek van stijgers (+0,8 procentpunt). ING en Lot Hypotheken zetten hun groeiende trend (beide +0,6 procentpunt) door en eerstgenoemde

^{5,6} Bron: Kadaster, IG&H

⁶ Notitie: % staat hier voor procentpunt.

versterkt daarmee haar koppositie. a.s.r. is dit kwartaal de sterkste daler (-1,8 procentpunt), gevolgd door Allianz (-1,5 procentpunt). Opvallend is dat laatstgenoemde vorig kwartaal op de tweede plek van de dalers staat, waar Allianz vorig kwartaal nog in de top 5 stijgers stond. Idem voor MUNT Hypotheken, welke op de derde plek in de top 5 dalers staan (-1,4 procentpunt). Daarmee behouden zij nog net een plek in de top 10 (plaats 10). Lloyds Bank (-0,9 procentpunt) en Triodos completeren de top 5 dalers.

Top 10 grootste verstrekkers⁷



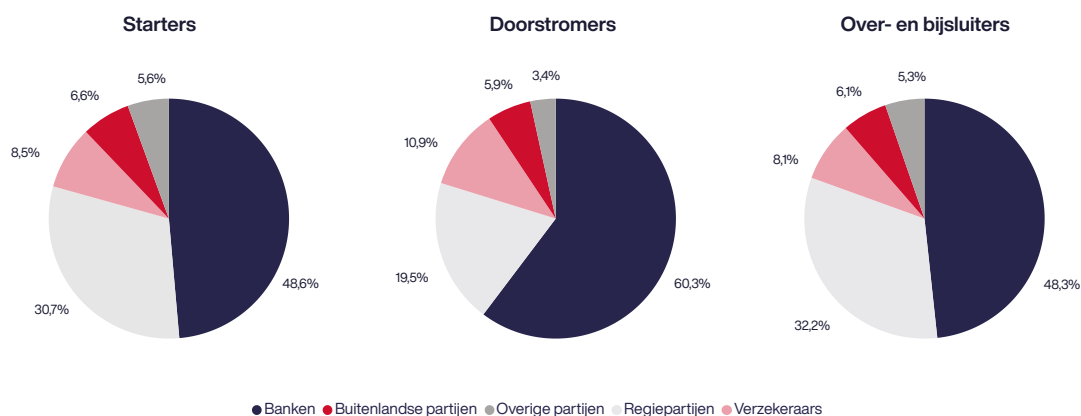
Er zijn een aantal wisselingen geweest in de top 10 grootste verstrekkers in het derde kwartaal van 2022 ten opzichte van het kwartaal daarvoor, zowel qua aanbieders als posities. In de top 3 heeft ING haar positie behouden, terwijl ABN AMRO de tweede plek van Rabobank overneemt. Hiermee daalt Rabobank opnieuw een plaats in deze lijst, wat opvallend is aangezien het voor het afgelopen kwartaal altijd op de eerste plek heeft gestaan. Florius en Nationale Nederlanden behouden hun plek in de top 5 en worden opgevolgd door Obvion, die een grote stap maakt. Samen met de entree van Syntrus Achmea Hypotheken zorgt dat voor een aantal verschuivingen in de tweede helft van de lijst. Zowel Aegon (- één plek) als Munt Hypotheken (- drie plekken) dalen ten opzichte van de top 10 van Q2 2022, terwijl BLG Wonen een stapje omhoog zet naar plek 9.

⁷Bron: Kadaster, IG&H

Verdeling typen sluiters

Banken blijven het grootste type verstrekker onder de verschillende typen sluiters, met een gemiddelde stijging van 1,6 procentpunt ter vergelijking met het afgelopen kwartaal. Onder de verschillende typen sluiters is daarbij te zien dat het marktaandeel onder doorstromers en over- en bijsluiters toeneemt met respectievelijk 3,0 procentpunt en 4,4 procentpunt. Onder starters neemt het aandeel van banken af met 2,5 procentpunt. Het marktaandeel van regiepartijen stijgt in Q3 onder de starters (+2,8 procentpunt) en doorstromers (+0,3 procentpunt) en daalt in de groep van over- en bijsluiters (-0,8 procentpunt). De verzekeraars zien hun aandeel opnieuw afnemen onder alle groepen sluiters, variërend van 0,4 procentpunt onder de starters tot 3,5 procentpunt onder de over- en bijsluiters. Buitenlandse partijen zien een gemiddelde daling in hun marktaandeel, met dalingen van 1,7 procentpunt onder over- en bijsluiters en 0,9 procentpunt onder doorstromers en een lichte stijging onder de starters (+0,3 procentpunt). Bij de overige partijen is er een groei te zien onder alle groepen, waarbij de groei onder de over- en bijsluiters het grootst is (2,2 procentpunt).

Verdeling typen sluiters⁸



⁸Bron: Kadaster, IG&H



Your partner in banking transformation

IG&H helpt al 33 jaar organisaties in de hypotheekensector en deelt haar expertise in de Hypotheekupdate. Met onze passie voor deze sector en intellectuele nieuwsgierigheid en jarenlange hands-on ervaring helpen wij organisaties om klantgericht, wendbaar en compliant-by-design te worden. We creëren impact van strategie tot en met implementatie, met data gedreven end-to-end transformaties.

Neem contact op

+31 302 04 09 00

info@igh.com

www.igh.com



Business contact

(inhoudelijke vragen)



Chris van Winden

Director Banking

chris.vanwinden@igh.com

Perscontact

(alle andere vragen)



Szilvia van Oijen

Marketing Manager

szilvia.vanoijen@igh.com

