

market leaders in
digital transformation

BANKING



**Hypotheekomzet
daalt naar €37
miljard vanwege
sterke daling in
aankoopmarkt.**

Marktaandeel van
de drie grootbanken
daalt naar 46,5%

Hypotheekupdate
Q2 2021

IG&H

make
strategy
work

Table of contents

Pagina	1	_____ Inzichten Q2 2021
	5	_____ Hypotheekmarkt Q2 2021 Hypotheekomzet Aantal hypotheken Hypotheeksom Prijsontwikkeling
	9	_____ Marktaandeelen Ontwikkelingen in aanbiederslandschap Ontwikkelingen marktaandeelen partijen Verdeling typen sluiters

Inzichten Q2 2021

Hypotheekomzet daalt naar €37 miljard vanwege sterke daling in aankoopmarkt

Utrecht, 5 augustus 2021

De hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2021 is €37 miljard. Dit is een stijging van 8,3% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2020, maar een opvallende daling van 5,8% ten opzichte van het eerste kwartaal. Waar het aantal starters in het eerste kwartaal nog sterk steeg als gevolg van de wijziging in de overdrachtsbelasting, daalt het aantal starters nu weer flink. Ook het aantal doorstromers daalt, waarmee het totaal aantal hypotheeken uitkomt op 109.000 in het tweede kwartaal van 2021 ten opzichte van 112.000 in het eerste kwartaal.

'De afname van de hypotheekomzet ten opzichte van het eerste kwartaal is opvallend, maar niet geheel onverwachts na het uitzonderlijke eerste kwartaal van 2021,' zegt Joppe Smit van consultancybureau IG&H. 'In verhouding tot het tweede kwartaal van 2020 is met name de verschuiving van aandeel van doorstromers naar starters interessant,' zegt Smit.

De gemiddelde hypotheeksom bedraagt in het tweede kwartaal van 2021 €348.000, een daling van 3,4% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021 die ook bijdraagt aan de dalende omzet.

Daling in aankoopmarkt na sterk eerste kwartaal

In het tweede kwartaal van 2021 daalt het aantal starters sterk ten opzichte van het eerste kwartaal (-24,9%), net als het aantal doorstromers (-12,9%). Voor starters is dit een terugval na de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2021 als gevolg van de wijziging in overdrachtsbelasting. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020 is het aantal starters wel duidelijk gestegen (+8,1%). De hypotheekomzet daalt met 28,1% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021, maar stijgt wel met 15,2% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020.

Het aantal doorstromers daalt voor het tweede kwartaal op rij en ligt nu met 45.000 hypotheeken zelfs 7,1% lager dan in het tweede kwartaal van 2020.

‘Hierin zie je dat de doorstroming in de huizenmarkt stagneert, waardoor ook het aantal aangeboden woningen door mensen die doorstromen naar een nieuwe woning daalt,’ zegt Joppe Smit.

De hypotheekomzet onder doorstromers groeit met 4,7% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020, maar daalt met 12% ten opzichte van vorig kwartaal.

De hypotheekomzet onder over- en bijsluiters groeit als enige zowel ten opzichte van vorig kwartaal (+41,9%) als ten opzichte van het tweede kwartaal vorig jaar (+10,7%).

Marktaandeel (groot)banken daalt

Het marktaandeel van de banken daalt in het tweede kwartaal van 2021 naar 53,7%.

De drie grootbanken verliezen het meest, hun aandeel zakt flink naar 46,5%. ING, ABN AMRO en Rabobank staan zelfs alle drie in de top 5 dalers dit kwartaal. Zij doen het normaal gesproken met name goed onder starters en doorstromers en dalen daarom relatief hard in marktaandeel als gevolg van de daling bij deze typen sluiters. Regiepartijen en verzekeraars breiden hun aandeel juist uit. Allianz is de sterkste stijger dit kwartaal, gevolgd door Syntrus Achmea.



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

Brenno Baas
brenno.baas@igh.com

Hypotheekmarkt Q2 2021

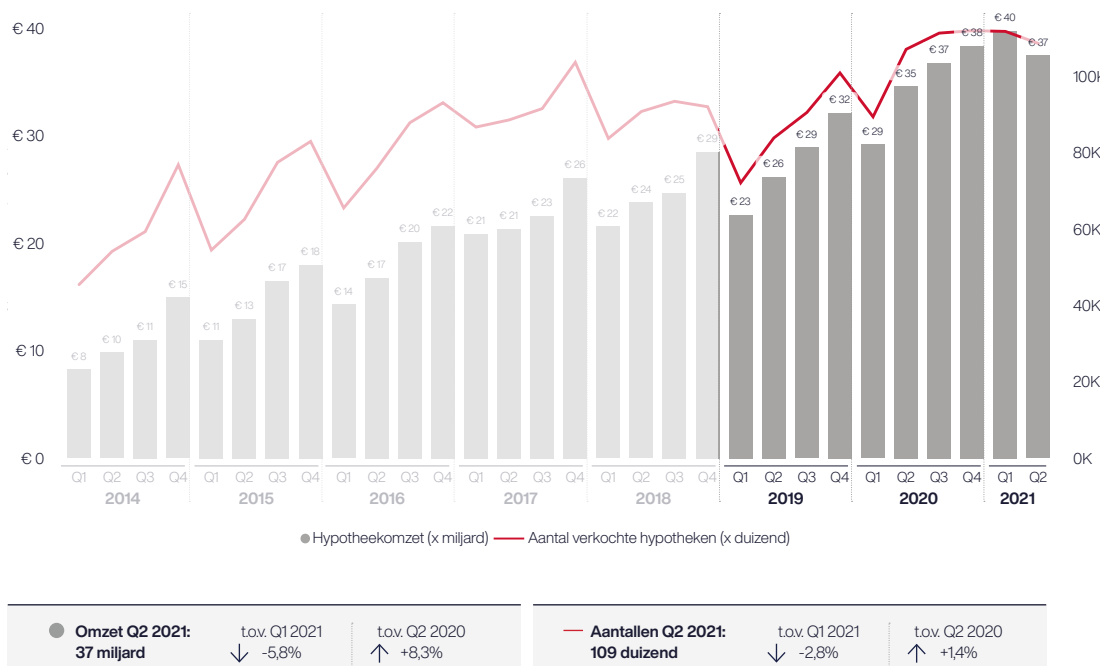
Daling in aantal hypotheeklen onder starters en doorstromers leidt tot lagere omzet van €37 miljard

In het tweede kwartaal zien we een vrij unieke daling in aantal hypotheeklen en hypotheekomzet ten opzichte van het eerste kwartaal. Zowel het aantal starters (-24,9%) als het aantal doorstromers (-12,9%) daalt ten opzichte van vorig kwartaal, wat het totaal aantal hypotheeklen brengt op 109.000. Wel groeit de hypotheekmarkt ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020. De hypotheekomzet groeit met 8,3% en het aantal hypotheeklen ligt een kleine 1,4% hoger.

Hypotheekomzet

De hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2021 is €37 miljard. Dit is een stijging van 8,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020. Na een opvallende stijging van de hypotheekomzet in het eerste kwartaal van 2021 (t.o.v. Q4 2020) daalt de hypotheekomzet nu met 5,8% ten opzichte van het eerste kwartaal. Deze daling is te wijden aan een daling van de hypotheekomzet onder starters en doorstromers.

Hypotheekmarktontwikkeling ¹



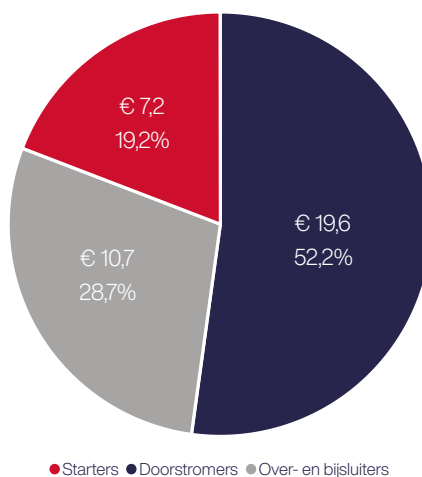
¹ Bron: Kadaster, IG&H

Notitie: Data 2014 t/m 2018 zijn inschatting o.b.v. originele data met gemiddelde correctiefactor nieuwe datamethodiek. (zie Q1 2021 voor uitgebreide toelichting)

Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020 stijgt de hypotheekomzet voor alle type sluiters, waarvan het sterkst voor starters (+15,2%). Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021 leveren starters en doorstromers echter in. De hypotheekomzet van starters daalt met 28,1% naar €7,2 miljard. De piek uit het eerste kwartaal wordt daardoor weer grotendeels tenietgedaan. Het marktaandeel daalt van 25,1% in het eerste kwartaal naar 19,2% in het tweede kwartaal. De hypotheekomzet van doorstromers daalt voor het tweede kwartaal op rij. In het tweede kwartaal van 2021 daalt de hypotheekomzet met 12% naar €19,6 miljard. Het marktaandeel daalt daardoor naar 52,2%.

Over- en bijsluiters breiden hun aandeel flink uit ten koste van de starters en doorstromers. De hypotheekomzet groeit met maar liefst 41,9% ten opzichte van het eerste kwartaal naar €10,7 miljard. Hun marktaandeel stijgt daardoor naar 28,7% in het tweede kwartaal van 2021.

Marktaandeel per type sluiters Q2 2021 ²



Aantal hypotheeken

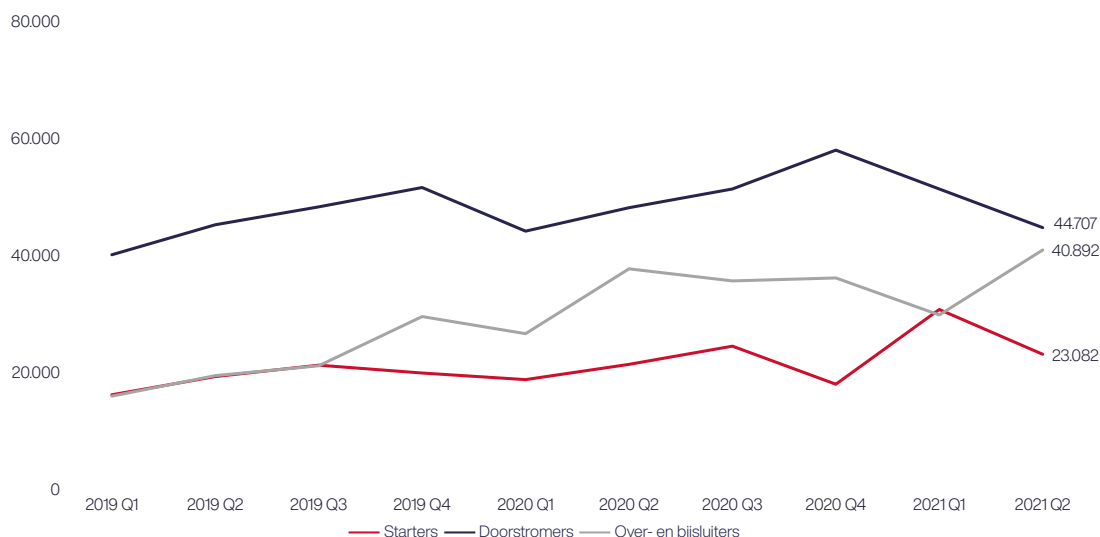
Het aantal verstrekte hypotheeken komt in het tweede kwartaal van 2021 op 109.000. Dit betekent een groei van 1,4% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020, maar een daling van 2,8% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit is het tweede kwartaal op rij dat het aantal hypotheeken onder doorstromers daalt. In het tweede kwartaal worden 45.000 hypotheeken verstrekt aan deze groep, een daling van 12,9% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021. Ook ten opzichte van het tweede kwartaal in 2020 is het aantal hypotheeken gedaald (-7,1%).

Het aantal hypotheeken voor starters daalt nog sterker na de piek van vorig kwartaal, een daling

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

van 24,9% naar 23.000 hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2021. Dit betekent dat de aankoopmarkt flink krimpt dit kwartaal, wat erop wijst dat het aanbod van woningen afneemt. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020 is het aantal starters wel met 8,1% toegenomen. Het aantal over- en bijsluiters stijgt als enige wel ten opzichte van het eerste kwartaal en komt dicht bij het aantal doorstromers. Met een stijging van 37,2% ten opzichte van het eerste kwartaal worden aan hen 41.000 hypotheeklen verstrekt.

Aantal hypotheeklen per type sluiters ³

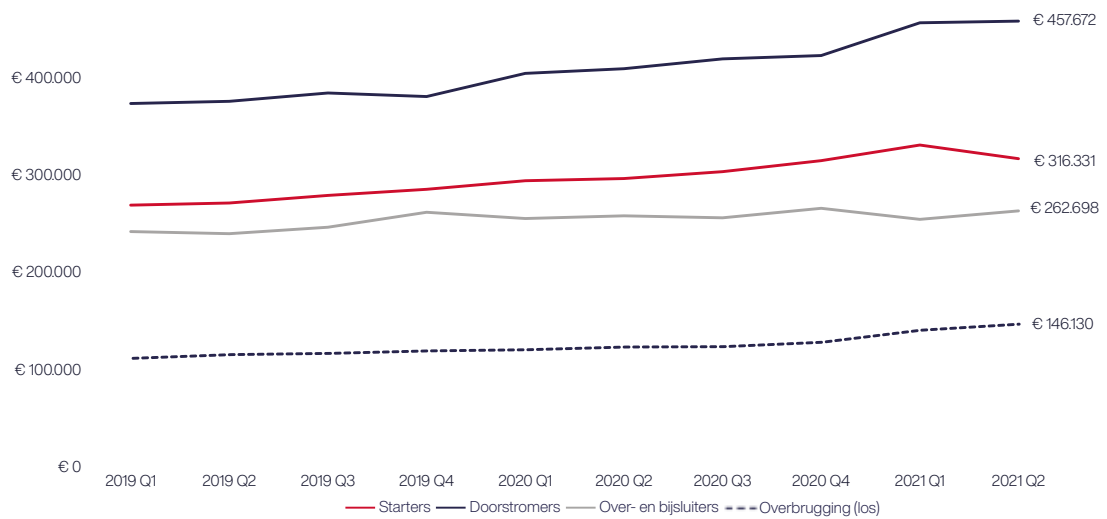


Hypotheeksom

De gemiddelde hypotheeksom (excl. losse overbruggingshypotheeklen) is met 3,4% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021 naar €348.000. Voor over- en bijsluiters is de gemiddelde hypotheeksom het sterkst gestegen (+3,4%). De gemiddelde hypotheeksom voor doorstromers steeg licht (+0,4%) naar €458.000, overbruggingshypotheeklen volgen diezelfde lijn. Alleen voor starters is de gemiddelde hypotheeksom voor het eerst in enkele jaren gedaald (-4,2%).

³Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters ⁴



Prijzontwikkeling

Wij verwachten deze begin volgende week.

⁴Bron: Kadaster, IG&H

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

Marktaandelen

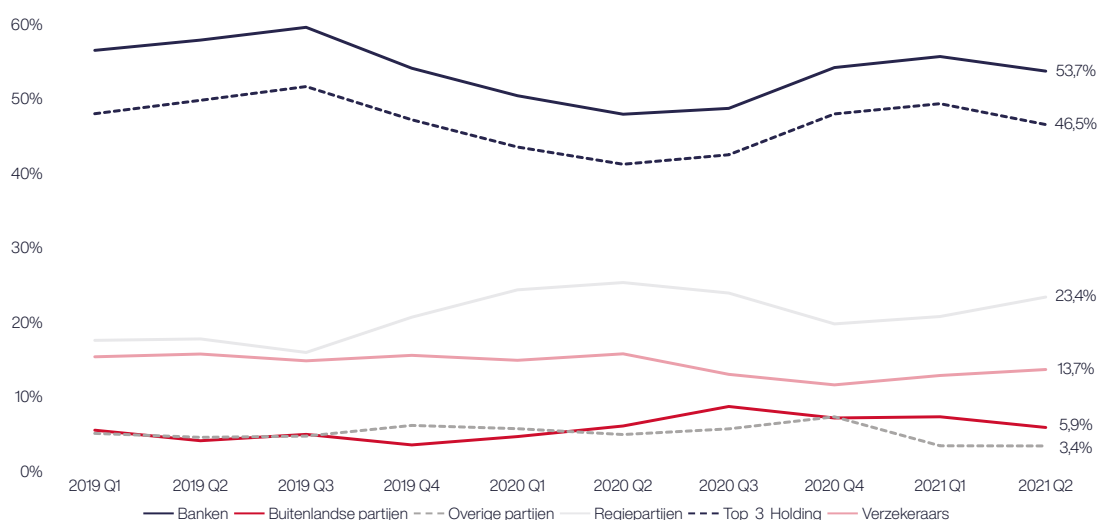
Regiepartijen sterkst stijgende aanbiederscategorie, marktaandeel groeit naar 23,4%

De sterke stijging van banken het afgelopen jaar is een halt toegeroepen door regiepartijen. Dit uit zich in de top 5 dalers waarin wij 3 Nederlandse grootbanken terugvinden (Rabobank, ING en ABN AMRO). ING en ABN AMRO zijn de sterkste dalers dit kwartaal. Toch zijn er weinig wisselingen in de top 10 verstrekkers. Munt (8) stijgt 1 plek ten koste van a.s.r (9).

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

De groei van banken en de top-3 bankholdings is tijdens het tweede kwartaal van 2021 een halt toegeroepen door regiepartijen en (in mindere mate) verzekeraars. Banken dalen met 1,9 procentpunt naar 53,7% en de top-3 bankholdings daalt met 2,8 procentpunt naar 46,5%. Het verschil zien we terug met regiepartijen die doorgroeien met 2,6 procentpunt naar 23,4%. Zij worden gevolgd door verzekeraars (+ 0,8 procentpunt). Verder zien we dat buitenlandse partijen (-1,4 procentpunt) marktaandeel inleveren en dat overige partijen hun marktaandeel stabiel houden.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën ⁵



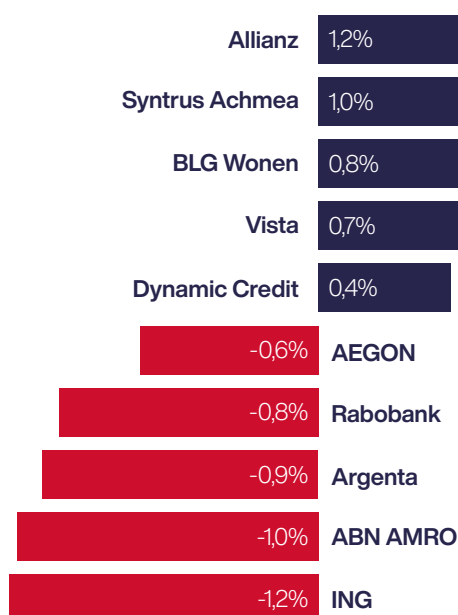
⁵ Bron: Kadaster, IG&H

Notitie: aandeel regiepartijen hoger dan in vorige Hypotheekupdate door herziening o.b.v. recente jaarverslagen. Voor verstrekkers die hypotheek gedeeltelijk financieren via fondsen is het percentage van de productie dat wordt toegekend aan regiepartijen aangepast.

Ontwikkelingen marktaandeelen partijen

In de top-5 stijgers zien wij partijen uit diverse aanbiederscategorieën. Allianz (+1,2 procentpunt) staat bovenaan, kort gevolgd door Syntrus Achmea (+1,0 procentpunt). BLG Wonen (+0,8 procentpunt), Vista (+0,7 procentpunt) en Dynamic Credit (+0,4 procentpunt) sluiten de rij met grootste stijgers. Dit brengt echter geen beweging in de top 10 grootste verstrekkers. In de top 5 dalers zien wij drie grootbanken terugkomen waarvan ING (-1,2 procentpunt), ABN AMRO (-1,0 procentpunt) het sterkst zijn gedaald. Vorig kwartaal hoorden zij juist nog bij de sterkste stijgers. Op plek 3 zien wij Argenta (-0,9 procentpunt), gevolgd door de derde grootbank in de lijst Rabobank (-0,8 procentpunt) en afsluitend Aegon (-0,6 procentpunt) op plek 5.

Top 5 stijgers en dalers ⁶

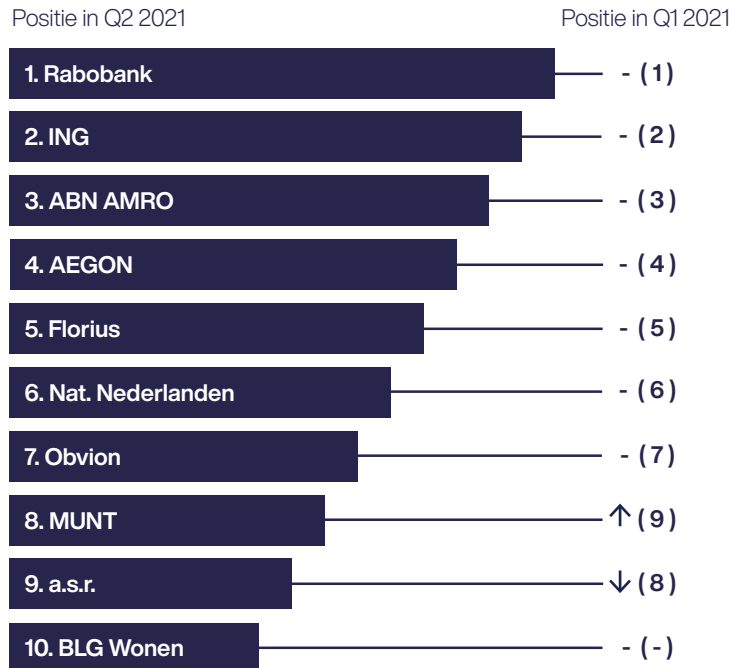


Ondanks dat de top 4 van grootste verstrekkers vertegenwoordigd is in de lijst met grootste dalers, zien wij in de top 10 weinig verschuivingen ten opzichte van vorig kwartaal.

De enige verschuiving is terug te vinden op plaats 8 en 9, waarbij Munt en a.s.r. van plek hebben gewisseld ten opzichte van vorig kwartaal.

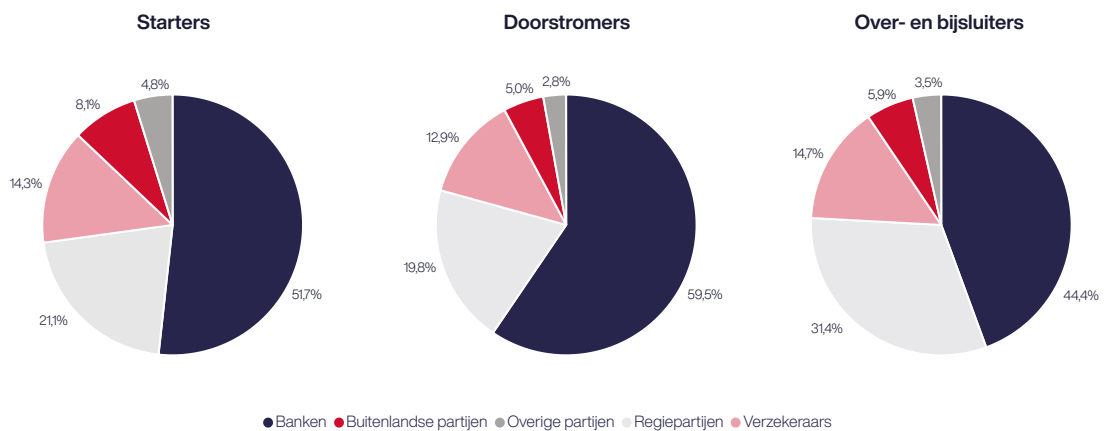
⁶ Bron: Kadaster, IG&H
Notitie: % staat hier voor procentpunt.

Top 10 grootste verstrekkers ⁷



Verdeling typen sluiters ⁸

Het marktaandeel van de Banken is afgelopen kwartaal gedaald onder alle typen sluiters, waarvan het sterkst onder over- en bijsluiters (-3,4 procentpunt ⁵). Banken blijven de stevige marktleider onder doorstromers, maar bij over- en bijsluiters winnen regiepartijen een steeds groter aandeel (+3,8 procentpunt). Onder starters doen regiepartijen en verzekeraars het steeds beter. Verzekeraars breiden onder alle typen sluiters hun aandeel licht uit. Buitenlandse partijen krimpen juist overal in marktaandeel, al blijven zij het relatief goed doen onder starters. Het marktaandeel van overige partijen blijft over de gehele linie stabiel.



^{7,8}Bron: 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.

Business contact

(inhoudelijke vragen over de hypotheekupdate)

Joppe Smit
Directeur 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

