

market leaders in
digital transformation

BANKING



De neerwaartse trend in de hypotheekomzet komt tot een halt

Forse stijging aantal
afgesloten hypotheeken
onder starters

Hypotheekupdate
Q2 2023



make
strategy
work

Inhoudsopgave

Pagina	3	Inzichten Q2 2023
	5	Hypotheekmarkt
		Hypotheekomzet
		Aantal hypothekeken
		Hypotheeksom
		Prijsontwikkeling
	11	Marktaandelen
		Ontwikkelingen in aanbiederslandschap
		Ontwikkelingen marktaandelen partijen
		Verdeling typen sluiters
	15	Verduurzaming
		Energieklasse

Inzichten uit Q2 2023

De neerwaartse trend in de hypotheekomzet komt tot een halt; forse stijging aantal afgesloten hypotheeken onder starters

Utrecht, 22 augustus 2023

De daling van de hypotheekomzet van de afgelopen drie kwartalen komt tot een halt. In het tweede kwartaal van 2023 is de hypotheekomzet met 5,6% gestegen naar €25,0 miljard. De hypotheekomzet onder starters stijgt veruit het sterkst met 13,1% naar €7,1 miljard ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023. Daarmee was er onder starters ook een forse stijging van het aantal afgesloten hypotheeken.

Hypotheekmarkt herstelt

De hypotheekmarkt vertoont tekenen van herstel. De hypotheekomzet steeg met 5,6% van €23,6 miljard in het eerste kwartaal van 2023 naar €25,0 miljard in het tweede kwartaal van dit jaar. De daling van de hypotheekomzet die is ingezet, na de recordhoogte van de hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2022, is daarmee doorbroken. De starters stegen het sterkst ten opzichte van het eerste kwartaal met 13,1% van €6,3 miljard naar €7,1 miljard.

De hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2023 is 45,3% lager dan de hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2022. Deze afname kan voornamelijk worden toegeschreven aan de grootste daling van de hypotheekomzet binnen over- en bijsluiters sinds 2015: een afname van de hypotheekomzet in het tweede kwartaal van 2023 ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022 van -83,5%.

Ook het totaal aantal afgesloten hypotheeken stijgt in het tweede kwartaal van 2023 ten opzichte van het eerste kwartaal in 2023. Dit aantal steeg met 6,4% van 73 naar 78 duizend. Over- en bijsluiters stijgen met 4,5% van 12 naar 13 duizend. Onder starters is een forse stijging van 13,4% in het aantal afgesloten hypotheeken te zien, van 18 naar 20 duizend. Starters maken een inhaalslag nu de vraag naar koopwoningen stagneert, waardoor de kansen op de woningmarkt voor starters zijn verbeterd.

Daarentegen vertoont het tweede kwartaal van 2023 ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022 de grootste waargenomen daling van het aantal afgesloten hypotheeken sinds het begin van de Hypotheekupdate in 2006: -42,8%. De meest opvallende daling in deze periode is die van over- en bijsluiters met -78,0% van 58 naar 13 duizend. De voornaamste oorzaak hiervan is de gestegen rente, waardoor het niet langer aantrekkelijk is om over- of bij te sluiten.

NIBC grootste stijger en voor het eerst in de top 10 aanbieders

Als nieuwkomer in de top 5 stijgers is het marktaandeel van NIBC het hardst gestegen in het tweede kwartaal (+1,4 %-punt). NIBC treedt hiermee de top 10 grootste aanbieders binnen. Het marktaandeel van a.s.r. en Lloyds Bank zijn na NIBC het sterkst gestegen, respectievelijk met +1,3 en +0,8 %-punt. Opvallend is dat Aegon haar toppositie binnen de stijgers heeft verruild voor de positie van grootste daler, namelijk met een daling van -2,2 %-punt. Het aanbiederslandschap blijft tamelijk stabiel. De top 3 holdings daalt het sterkst met -1,7 %-punt. Dit wordt grotendeels verklaard door het dalen van het marktaandeel van banken met -1,6 %-punt. Buitenlandse partijen stijgen met +0,9 %-punt naar het hoogste niveau sinds 2015. Verzekeraars stijgen net als overige partijen met +0,3 %-punt. Tot slot stijgen regiepartijen met +0,1 %-punt.

Stijging aantal zuinige energielabels zet door

Het totaal aantal registraties van energielabels is in het tweede kwartaal van 2023 toegenomen met 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023. Labels A, B, en C zijn samen goed voor 80% van het totaal aantal registraties. Een reden hiervoor is de verplichting om een energielabel aan te vragen bij nieuwbouw en verkoop. Binnen de labels A, B, en C is een toename te zien ten opzichte van het eerste kwartaal. Vanaf 2021 vertoont het aantal woningen met zuinige energielabels (A/B/C) een positieve trend. Deze zet zich voort in het tweede kwartaal van 2023.



Met vriendelijke groet,

Simone Mensink

Director bij IG&H

Neem contact op

+31 6 80 16 95 48

simone.mensink@igh.com

Wij wensen u

veel leesplezier

en nodigen u van harte
uit om te reageren!

Auteurs & data-analyse IG&H Hypotheekupdate

Matthijs Kallen

| matthijs.kallen@igh.com

Veerle Willemsen

| veerle.willemsen@igh.com

Hypotheekmarkt Q2 2023

Daling van hypotheekomzet en het aantal afgesloten hypotheeken komt tot een halt in het tweede kwartaal van 2023

De hypotheekomzet is in het tweede kwartaal van 2023 gestegen met 5,6% van €23,6 naar €25,0 miljard ten opzichte van eerste kwartaal van 2023. Daarnaast is het totaal aantal afgesloten hypotheeken in dezelfde periode met 6,4% gestegen van 73 naar 78 duizend. Zowel starters, doorstromers, als over- en bijsluiters hebben meer hypotheeken afgesloten vergeleken met het eerste kwartaal van 2023. Op jaarbasis dalen zowel de hypotheekomzet als het aantal afgesloten hypotheeken echter nog fors. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022 is de hypotheekomzet met -45,3% gedaald, en het totaal aantal afgesloten hypotheeken met -42,8%.

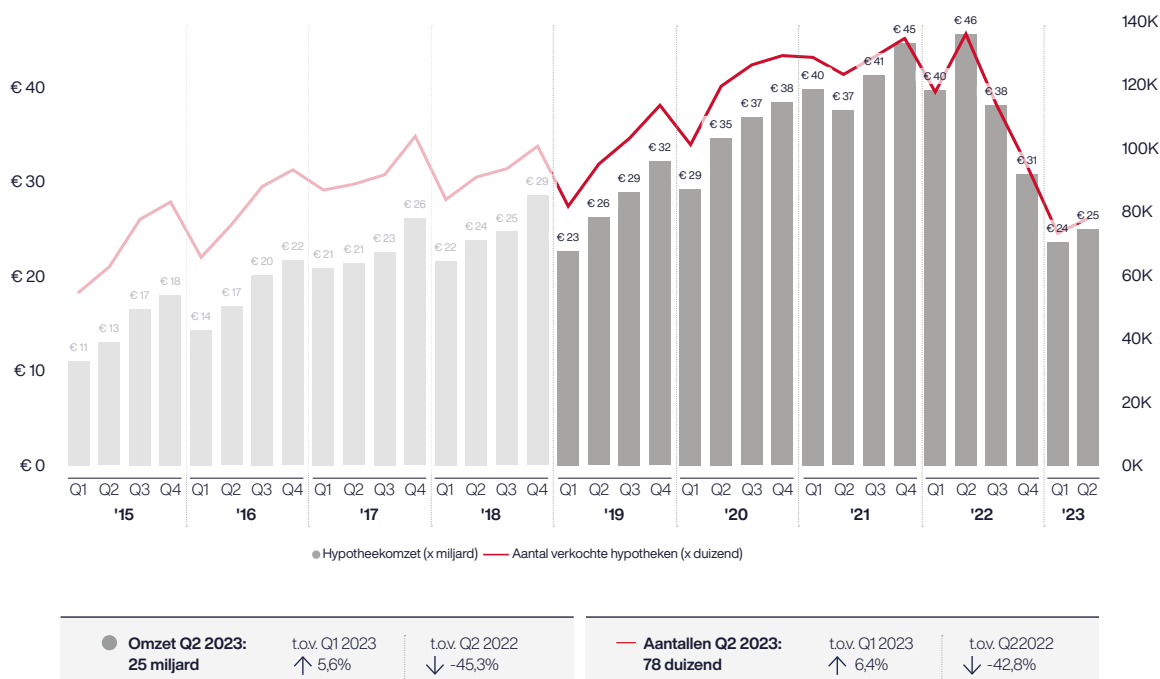
Hypotheekomzet

De hypotheekomzet bedraagt in het tweede kwartaal van 2023 €25,0 miljard. De daling van de hypotheekomzet van kwartaal op kwartaal, die vanaf het tweede kwartaal van 2022 is ingezet, komt hiermee tot een halt. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022 is er echter wel een daling zichtbaar van -45,3%. Deze forse daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterkste daling van de hypotheekomzet onder over- en bijsluiters ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022, namelijk -83,5%. In de eerste helft van 2022 hebben veel over- en bijsluiters een hypotheek afgesloten vanwege de lage rente, waardoor een grote piek in de hypotheekomzet is ontstaan. Door de rentestijging is het oversluiten of bijsluiten van een hypotheek minder aantrekkelijk, waardoor de hypotheekomzet in deze categorie sterk is afgenomen. Wanneer de hypotheekomzet per categorie sluiters in het tweede kwartaal van 2023 wordt vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2022 blijkt dat de hypotheekomzet voor elke categorie daalt; de hypotheekomzet onder starters daalt met -10,6%, doorstromers met -28,2% en over- en bijsluiters met -83,5%.

Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 is de hypotheekomzet met 5,6% gestegen van €23,6 naar €25,0 miljard. Hiermee is de hypotheekomzet terug op het niveau van het tweede kwartaal van 2019. De stijging van de hypotheekomzet ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 is zichtbaar binnen alle categorieën. Het valt op dat de hypotheekomzet onder starters veruit het sterkst stijgt ten opzichte van het vorige kwartaal, namelijk met 13,1% van €6,3 naar €7,1 miljard. Een ontwikkeling die dit beïnvloedt is dat de vraag in de huizenmarkt afneemt, terwijl het aanbod groter wordt door verminderde interesse van beleggers. De overdrachtsbelasting voor beleggers is verhoogd, en vanaf 2023 worden huurinkomsten van beleggers zwaarder belast. Starters hebben lang beperkte kansen gehad, maar kunnen nu een inhaalslag maken.

Naast starters profiteren ook doorstromers en over- en bijsluiters profiteren van deze ontwikkeling. De hypotheekomzet onder doorstromers stijgt van 3,0% van €14,6 naar met €15,1 miljard ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Doorstromers blijven hiermee ruimschoots de grootste categorie sluiters in het tweede kwartaal van 2023. De hypotheekomzet onder over- en bijsluiters stijgt met 2,0%, en blijft stabiel op €2,7 miljard.

Hypotheekmarktontwikkeling¹

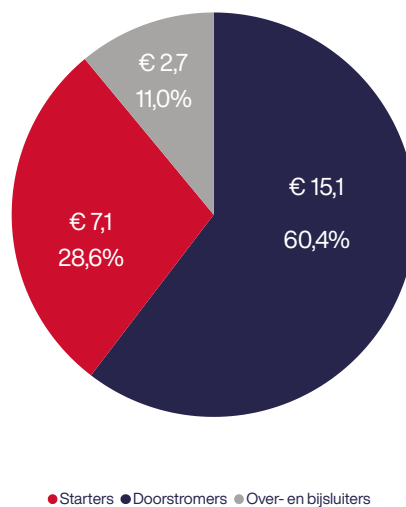


¹ Bron: Kadaster, IG&H

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 het tweede kwartaal van 2023 is het marktaandeel van starters het sterkst gestegen, namelijk met +17,2 %-punt ten opzichte van het eerste kwartaal. Hiermee komt het marktaandeel van starters in het tweede kwartaal van 2023 uit op 28,6%. Het marktaandeel van over- en bijsluiters daalt het sterkst, met –15,7 %-punt, en komen hiermee op een marktaandeel van 11,0%. Het marktaandeel van de categorie doorstromers blijft relatief stabiel; de categorie stijgt met +1,5 %-punt naar 60,4%. Hiermee blijven doorstromers in het tweede kwartaal van 2023 de grootste categorie hypotheekafnemers. Daarnaast zien we dat de daling in het marktaandeel van over- en bijsluiters bijdraagt aan een stijging in het marktaandeel van starters.

Marktaandeel per type sluiters Q2 2023²



Aantal hypotheek

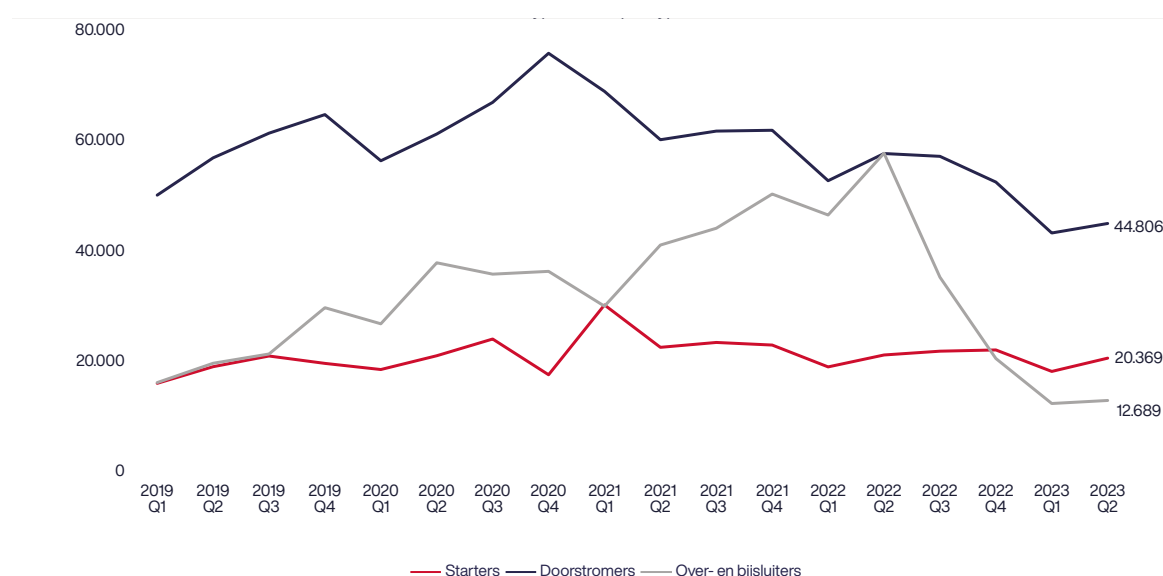
Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2023 is het totaal aantal afgesloten hypotheek met 6,4% gestegen van 73 naar 78 duizend. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022 betreft dit een daling van –42,8% procent; de grootste vernomen daling van jaar op jaar sinds het begin van de Hypotheekupdate. De meest opvallende afname van het tweede kwartaal van 2022 op hetzelfde kwartaal in 2023 is die onder over- en bijsluiters, namelijk met –78,0% van 58 naar 13 duizend. Dit wordt veroorzaakt door de stijgende rentes, waardoor over- of bijsluiten minder aantrekkelijk wordt. Het aantal afgesloten hypotheek onder doorstromers daalt in deze periode ook fors met –22,1% van 57 naar 45 duizend. Daarnaast daalt het aantal afgesloten hypotheek onder starters minder sterk met –2,7% naar van 21 naar 20 duizend afgesloten hypotheek.

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

De dalende trend van de afgelopen kwartalen onder doorstromers en over- en bijsluiters wordt hiermee verbroken zoals te zien is in onderstaande grafiek. Het aantal afgesloten hypotheeklen stijgt binnen elk type sluiters, wat verder duidt op het aantrekken van de markt.

Het aantal afgesloten hypotheeklen onder starters maakt de grootste stijging door; ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar stijgt het aantal afgesloten hypotheeklen met 13,4%, van 18 naar een 20 duizend hypotheeklen. Mede door de onzekere economische situatie en het toegenomen aanbod, onder andere door verminderde interesse van beleggers, is de positie van starters op de woningmarkt verbeterd. Starters worden gevolgd door over- en bijsluiters, waarbij het aantal afgesloten hypotheeklen met 4,5% stijgt van 12 naar 13 duizend ten opzichte van het eerste kwartaal dit jaar. Over- en bijsluiters zijn door de enorme daling van het afgelopen jaar nu de kleinste categorie. Ten slotte zien we een stijging binnen doorstromers van 4,0%. Zij blijven met een ruime meerderheid de grootste categorie, en stijgen van 43 naar 45 duizend afgesloten hypotheeklen ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar.

Aantal hypotheeklen per type sluiters³



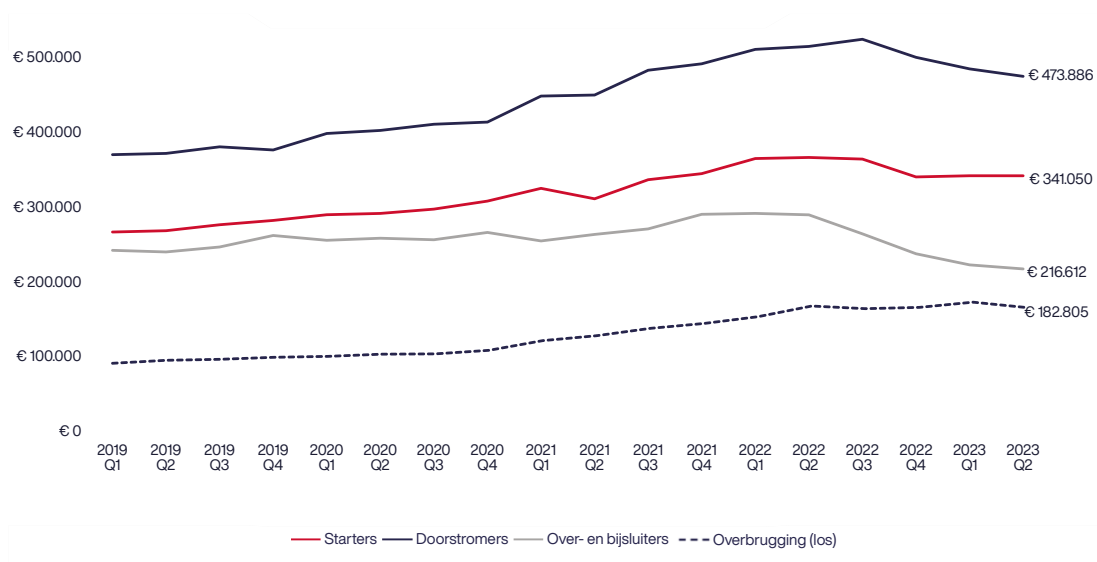
³Bron: Kadaster, IG&H

Hypotheeksom

In het tweede kwartaal van 2023 is de gemiddelde hypotheeksom met -1,7% gedaald, van €387.000 naar €381.000. Deze daling is mede te verklaren door de afgenomen kredietruimte als gevolg van de gestegen rente. Daarentegen vertoont de gemiddelde hypotheeksom een stijging van +0,5% vergeleken met het tweede kwartaal van 2022.

In het tweede kwartaal in 2023 daalt de gemiddelde hypotheeksom voor elk type sluiters. De gemiddelde hypotheeksom van over- en bijsluiters daalt het sterkst, met -2,4% van €222.000 naar €217.000. Daarna volgen doorstromers, met een daling van -1,8% van €470.000 naar €462.000. Tot slot daalt de gemiddelde hypotheeksom van starters met -0,1% van €342.000 naar €341.000.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters⁴



⁴Bron: Kadaster, IG&H

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

Prijsontwikkeling

- De WOX van Calcasa geeft aan dat de huizenprijs met -5,6% is gedaald t.o.v. het niveau van Q2 2022. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs met -1,1% gedaald.
- De gemiddelde woningwaarde komt uit op € 434.000 voor alle woningen: EGZ (€ 459.000) en MGZ (€ 368.000). Eengezinswoningen zijn het afgelopen jaar -5,0% in waarde gedaald en appartementen -7,6%.
- Woningen van minder dan 150 duizend euro zijn -5,4% in waarde afgenomen het afgelopen jaar, woningen in de prijsklasse 150 tot 350 duizend euro werden -5,1% minder waard. Bij woningen van 350 tot 500 duizend euro daalde de waarde met -5,4%. Woningen van meer dan 500 duizend euro werden het afgelopen jaar -6,0% minder waard.
- De prijsdaling is het sterkst in de provincie Utrecht (-9,0%) gevolgd door de provincie Noord-Holland (-7,9%). De geringste waardedaling vond plaats in de provincies Limburg (-2,3%) en Overijssel (-2,4%).
- Het jaarlijks aantal verkochte woningen is met 21,1% gedaald.

Marktaandelen Q2 2023

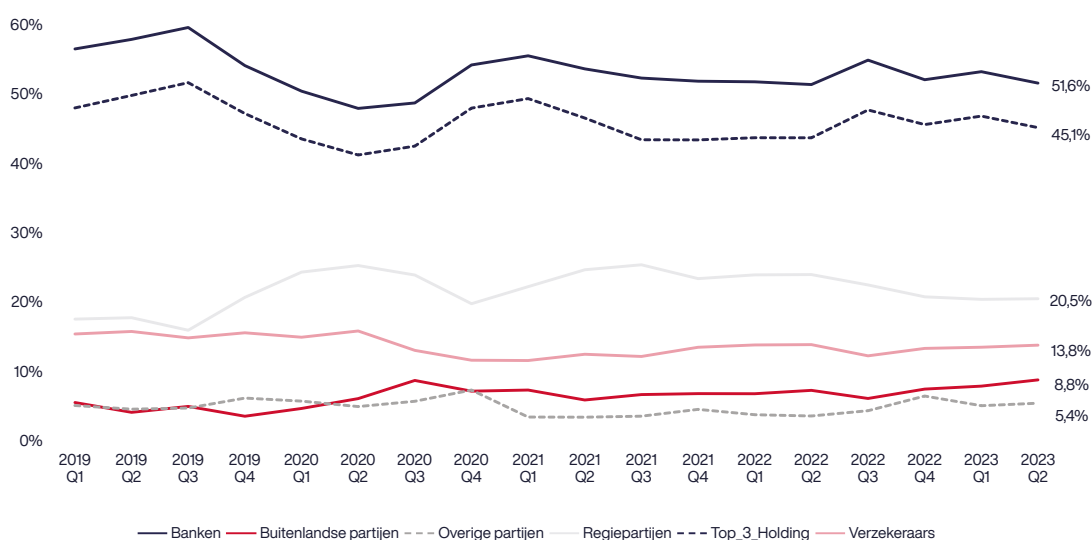
Forse stijging marktaandeel NIBC, binnen aanbieders-categorieën leveren banken in op marktaandeel

In het tweede kwartaal van 2023 leveren de banken, met daarbinnen de top 3 concerns, in op marktaandeel. Alle andere categorieën zien hun marktaandeel stijgen. Er hebben zich geen grote verschuivingen voorgedaan binnen de aanbiederscategorieën. NIBC en a.s.r. zijn nieuw in de top 10 labels. NIBC is de sterkste stijger in marktaandeel in het tweede kwartaal van 2023. Aegon is dit kwartaal de grootste daler.

Ontwikkelingen in aanbiederslandschap

Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 is het aanbiederslandschap relatief stabiel gebleven. Het marktaandeel van banken is met -1,6 %-punt fors gedaald naar 51,6%. Dit kan grotendeels verklaard worden door de daling van de Top 3 concerns met -1,7 %-punt naar 46,8%. De andere categorieën zien hun marktaandeel stijgen. Buitenlandse partijen stijgen met +0,9 %-punt naar 8,8%. Dit is het grootste marktaandeel van buitenlandse partijen sinds 2015. Verzekeraars stijgen met +0,3 %-punt naar een aandeel van 13,8%, net als overige partijen die met +0,3 %-punt stijgen naar een marktaandeel van 5,4%. Het aandeel van regiepartijen stijgt met +0,1 %-punt naar een marktaandeel van 20,5%.

Ontwikkelingen aanbiederscategorieën⁵

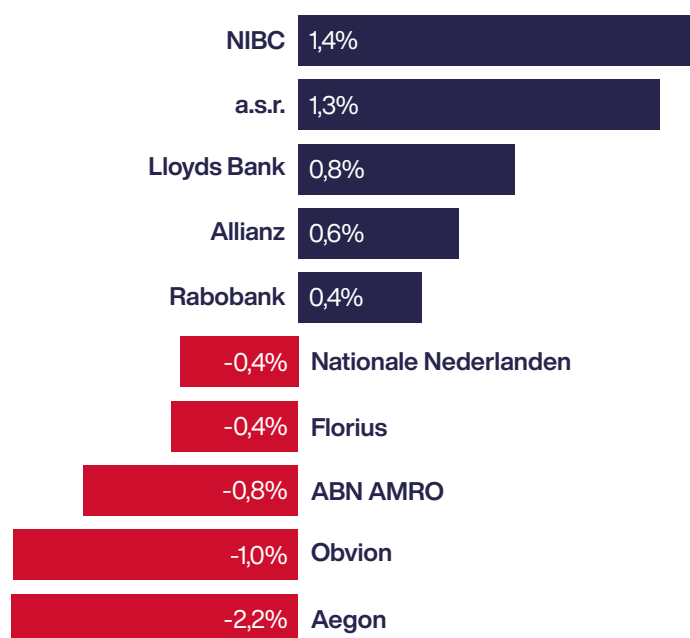


⁵ Bron: Kadaster, IG&H

Ontwikkelingen marktaandelen partijen⁶

Het marktaandeel van NIBC is het sterkst gestegen in het tweede kwartaal van 2023, namelijk met +1,4 %-punt. De marktaandelen van a.s.r en Rabobank stijgen met +1,3 %-punt en +0,4 %-punt respectievelijk, en behoren net als in voorgaand kwartaal tot de top 5 stijgers. Daarnaast groeit het marktaandeel van Lloyds Bank en Allianz respectievelijk met +0,8 %-punt en +0,6 %-punt. Opvallend is dat Aegon haar toppositie in de top 5 stijgers van het eerste kwartaal van 2023 heeft ingeruild voor de positie van de grootste daler met een daling van -2,2 %-punt in het tweede kwartaal. Net als vorig kwartaal behoren ABN Amro (-0,8 %-punt) en Nationale Nederlanden (-0,4 %-punt) tot de top 5 dalers. Obvion en Florius dalen respectievelijk met -1,0 en -0,4 %-punt.

Top 5 stijgers en dalers label niveau Q2 2023⁷



⁶ Partijen worden opgesplitst in Labels (de labels waaronder een hypotheek in de markt is gezet) en concerns (de verstrekker achter het label, op het hoogste niveau, ook wel het moederbedrijf). De top-5 stijgers en dalers is in deze hypotheekupdate op labelniveau.

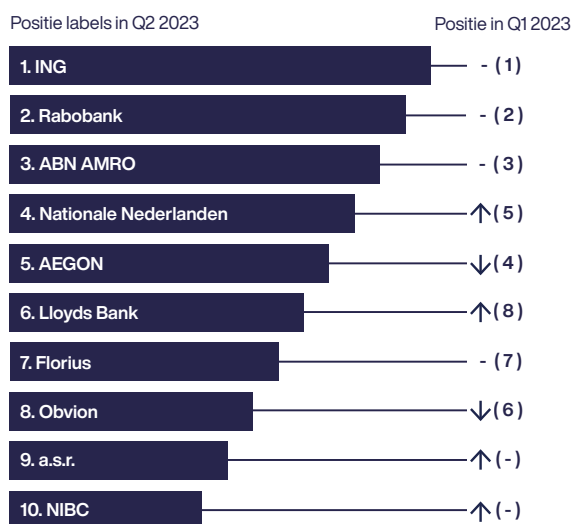
⁷ Bron: Kadaster, IG&H. Notitie: % staat hier voor procentpunt.

Top 10 grootste verstrekkers

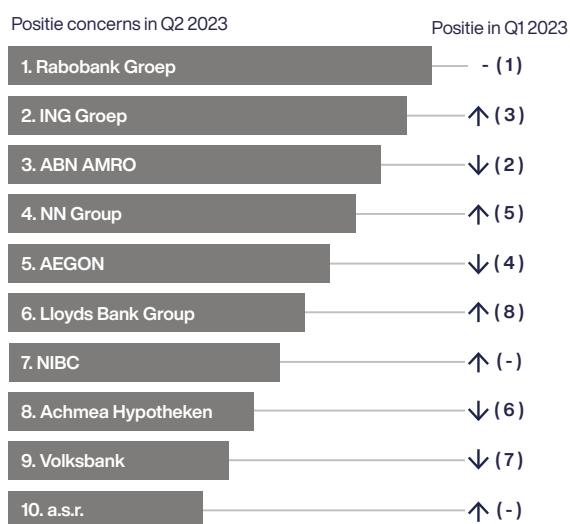
In het tweede kwartaal van 2023 zijn er een aantal ontwikkelingen in de top 10 grootste hypotheek labels. Binnen de top-3 zijn er geen verschuivingen. Daarentegen wisselen Nationale Nederlanden en Aegon van plek, net als in het vorig kwartaal; Nationale Nederlanden staat nu op plek 4, Aegon op plek 5. Lloyds Bank stijgt twee plekken en komt daarmee op plek 6. Obvion daalt met twee plekken naar plek 8. Florius behoudt haar 7e plek. Munt Hypotheken (plek 9 in Q1) en Argenta (plek 10 in Q1) maken dit kwartaal plaats voor a.s.r. (plek 9) en NIBC (plek 10).

Binnen de top 10 op concernniveau wordt de top 3 ook bezet door Rabobank (plek 1), ING Groep (plek 2), en ABN Amro (plek 3). Rabobank blijft vergeleken met Q1 2023 staan op plek 1, ING Groep is gestegen naar plek 2 en ABN Amro is gedaald naar plek 3. Connect (BTG) en DMFCO maken plaats voor NIBC en a.s.r.

Top 10 grootste hypotheek labels⁸



Top 10 grootste concerns⁹



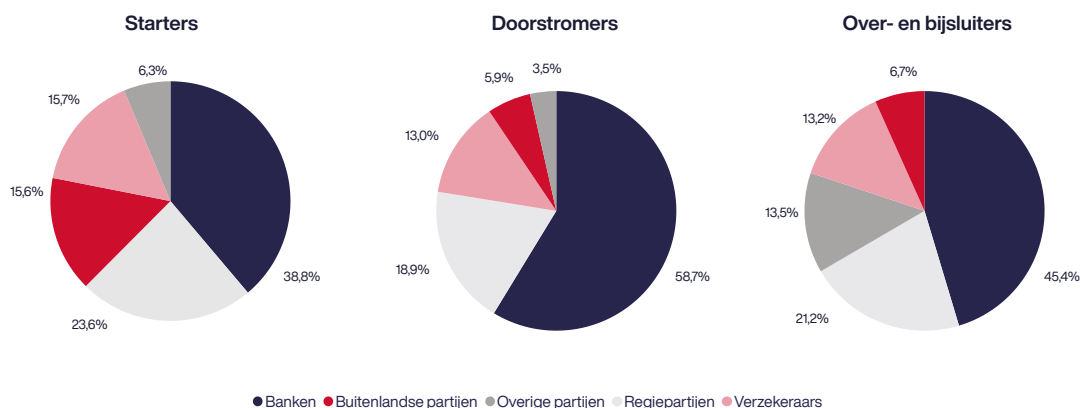
^{8,9} Bron: Kadaster, IG&H

Verdeling typen sluiters

Banken blijven de marktleider, maar verliezen een relatief groot marktaandeel in de verschillende categorieën sluiters; zowel binnen starters (-2,9 %-punt), doorstromers (-0,4 %-punt), als over- en bijsluiters (-3,0 %-punt). Naast banken zien regiepartijen hun marktaandeel dalen binnen starters (-1,9 %-punt), verliezen verzekeraars marktaandeel binnen over- en bijsluiters (-0,3 %-punt) en buitenlandse partijen binnen doorstromers (-0,4 %-punt).

Buitenlandse partijen en verzekeraars zien een stijging in marktaandeel onder starters (3,5 %-punt en 0,8 %-punt respectievelijk), waarvan de stijging van buitenlandse partijen onder starters de sterkste groei is van afgelopen kwartaal. Daarnaast stijgen overige partijen, regiepartijen en verzekeraars onder doorstromers, respectievelijk met +0,3, +0,4 en +0,1 %-punt. Binnen over- en bijsluiters zien we de marktaandelen van buitenlandse partijen (+0,3 %-punt), overige partijen (+0,5 %-punt), en regiepartijen (+2,4 %-punt) toenemen.

Verdeling typen sluiters¹⁰



¹⁰ Bron: Kadaster, IG&H

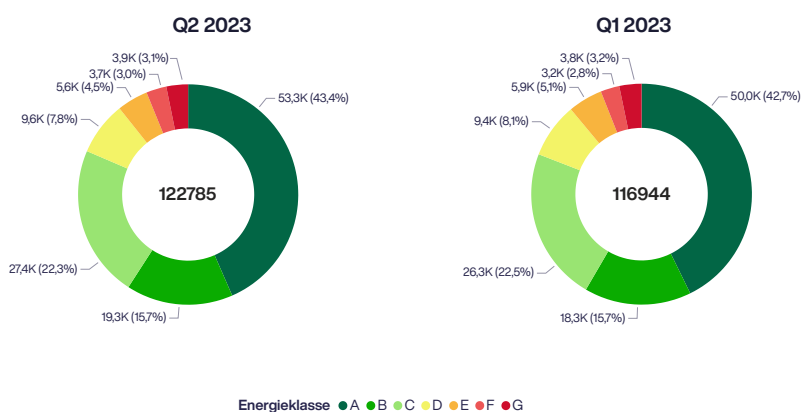
Verduurzaming

Het thema duurzaamheid is in toenemende mate van belang voor hypotheekverstrekkers. Europese wet- en regelgeving zorgt voor druk op hypotheekverstrekkers om hun hypotheekportefeuille te verduurzamen en hierop te rapporteren. Banken, verzekeraars, en andere hypotheekverstrekkers hebben hiervoor inzicht nodig in de energielabels van het particuliere vastgoed wat ze financieren met behulp van de door hen verstrekte hypotheeken. Een aanzienlijk deel van de woningen heeft echter nog geen geregistreerd energie label, waardoor inzicht in het aantal geregistreerde energielabels, de trends, en de verdeling over de verschillende labels voor hypotheekverstrekkers van belang zijn. Dit onderdeel biedt inzicht in het aantal geregistreerde energielabels, de trends, en de verdeling over de verschillende labels.

Energieklasse

In het tweede kwartaal van 2023 is het totaal aantal registraties van energielabels gestegen met 3,5% van 116.900 in het eerste kwartaal naar 122.800 in tweede kwartaal. Het grootste gedeelte (108.200) van het aantal registraties is bestaande bouw, waarbij bestaande woningen een (vernieuwd) energielabel toegewezen kregen. Het aantal geregistreerde labels voor nieuwe woningen lag beduidend lager (14.600). Zoals verwacht voldoet het overgrote deel (14.500) van de nieuwbouwwoningen aan de strenge energieprestatie eisen.

Energieklasse registraties¹¹



¹¹Bron: EP-online



Het totaal aantal geregistreerde energielabels A is in het tweede kwartaal met ruim 3.000 gestegen naar 53.300 registraties (43,4% van het totaal). Verder zijn er veel registraties geweest van woningen met de labels B (19.300 registraties, 15,7% van het totaal) en C (27.400 registraties, 22,3% van het totaal). De drie zuinigste energielabels maken samen ruim 80% van het totaal aantal registraties uit. Ten opzichte van het eerste kwartaal zijn er relatief gezien dus kleine, maar positieve verschillen waar te nemen, daar de labels A, B en C toen respectievelijk voor 42,7%, 15,7% en 22,5% van het totaal aantal registraties zorgen. Een reden hiervoor is de verplichting om een energielabel aan te vragen bij nieuwbouw en huizenverkoop.

In de vorige hypotheekupdate werd reeds gerefereerd naar de verwachting dat Europese wetgeving in 2033 voorschrijft dat huizen minimaal een energielabel E moeten hebben. Het aandeel van het aantal registraties van labels A tot en met E is in het tweede kwartaal van 2023 gestegen naar 93,8%, waar het percentage over alle registraties sinds 2021 92,5% betreft. Hypotheekverstrekkers zullen op termijn, waarschijnlijk vanaf 2024, verplicht worden het energielabel van alle woningen in de portefeuille te rapporteren. Zij zullen dus ook na moeten denken hoe zij met hun klanten in contact gaan treden om dit te achterhalen.

Rectificatie

In de vorige hypotheekupdate is de rubriek Verduurzaming geïntroduceerd. Na nader onderzoek is gebleken dat maar een gedeelte van de beschikbare data is opgenomen in de analyse. Hoewel de genoemde trends vanuit het gebruikte deel van de dataset overeenkwamen met de trends te zien in de complete dataset, zijn de genoemde absolute aantallen onjuist alsmede de genoemde percentages. Onze excuses voor de onjuistheden, welke in deze hypotheekupdate zijn gerectificeerd.



Your partner in banking transformation

IG&H helpt al 35 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)



Simone Mensink

Director Banking

simone.mensink@igh.com

Perscontact

(alle andere vragen)



Szilvia van Oijen

Marketing Manager

szilvia.vanoijen@igh.com

